
北方国际合作股份有限公司
公开发行可转换公司债券之房地产业务
专项自查报告（修订稿）

二〇一八年十一月

释 义

除非本自查报告中另有说明，下列词语之特定含义如下：

1、	本公司、北方国际	指	北方国际合作股份有限公司。
2、	本次发行	指	北方国际本次拟公开发行不超过57,821.00万元（含57,821.00万元，包括发行费用）A股可转换公司债券的行为。
3、	报告期	指	2015年1月1日至2018年9月30日。
4、	项目公司	指	北方国际合并报表范围内的且于报告期内涉及房地产开发项目的全资、控股子公司。
5、	出让合同、土地出让合同	指	国有建设用地使用权出让合同。
6、	拟建项目	指	截至2018年9月30日已签署土地出让合同（可能取得其他证照）、但尚未取得施工许可证的项目。
7、	在建项目	指	截至2018年9月30日已取得施工许可证且正在进行施工、但尚未全部竣工验收的项目（可能部分已竣工验收）。
8、	已完工项目	指	报告期内已全部竣工验收的项目（包括已完成销售的项目）。
9、	中国法律法规	指	截至本核查意见出具之日，中国已经正式公布并实施且未被废止的法律、法规、规章及规范性文件。
10、	本自查报告	指	《北方国际合作股份有限公司公开发行可转换公司债券之房地产业务专项自查报告（修订稿）》

11、	元	指	人民币元
-----	---	---	------

北方国际合作股份有限公司（以下简称“本公司”、“北方国际”）对于本公司及合并报表范围内子公司的房地产开发项目在报告期内是否存在闲置土地、炒地、捂盘惜售和哄抬房价等违法违规行为、是否存在因上述违法违规行为被行政处罚或正在被（立案）调查的情况进行了专项自查，并根据自查结果出具本专项自查报告。上述自查主要根据以下法律法规进行：

- 1、 《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第 28 号）。
- 2、 《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第 72 号）。
- 3、 《闲置土地处置办法》（国土资源部令第 53 号）。
- 4、 《城市商品房预售管理办法》（建设部令第 131 号）。
- 5、 《商品房销售管理办法》（建设部令第 88 号）。
- 6、 《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》（国土资源部令第 39 号）。
- 7、 《国务院办公厅转发建设部等部门关于调整住房供应结构稳定住房价格的意见》（国办发〔2006〕37 号）。
- 8、 《国务院关于促进节约集约用地的通知》（国发〔2008〕3 号）。
- 9、 《国务院办公厅关于促进房地产市场健康发展的若干意见》（国办发〔2008〕131 号）。
- 10、 《国土资源部关于严格建设用地管理促进批而未用土地利用的通知》（国土资发〔2009〕106 号）。
- 11、 《国务院办公厅关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》（国办发〔2010〕4 号）。
- 12、 《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》（国发〔2010〕10 号）。

13、《住房和城乡建设部关于进一步加强房地产市场监管完善商品住房预售制度有关问题的通知》（建房〔2010〕53号）。

14、《国土资源部、住房和城乡建设部关于进一步加强房地产用地和建设管理调控的通知》（国土资发〔2010〕151号）。

15、《国务院办公厅关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》（国办发〔2011〕1号）。

16、《国土资源部、住房和城乡建设部关于进一步严格房地产用地管理巩固房地产市场调控成果的紧急通知》（国土资电发〔2012〕87号）。

17、《国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知》（国办发〔2013〕17号）。

18、中国证监会于2015年1月16日发布的《证监会调整上市公司再融资、并购重组涉及房地产业务监管政策》。

一、 自查范围

根据上述中国法律法规及国家相关政策的规定，本次自查范围内的项目包括本公司及项目公司在报告期内的拟建项目、在建项目和已完工项目。根据本公司的自查，本公司及项目公司在报告期内开发的房地产项目共4个，均为已完工项目，具体如下：

序号	项目名称	开发主体
已完工项目		
1、	紫悦台花园	北方国际地产（佛山顺德）有限公司
2、	南沙境界家园二期、三期	番禺富门花园房地产有限公司
3、	南沙境界家园四期工程（H1-H5、地下室）	番禺富门花园房地产有限公司
4、	南沙境界家园 B11 号楼	番禺富门花园房地产有限公司

北方国际地产（佛山顺德）有限公司（合并方）与番禺富门花园房地产有限

公司（被合并方）于 2017 年 2 月 14 日签署《合并协议》，约定由北方国际地产（佛山顺德）有限公司吸收合并番禺富门花园房地产有限公司，番禺富门花园房地产有限公司不进行清算直接解散，北方国际地产（佛山顺德）有限公司获得被合并方各项资产的所有权并依法自主经营；番禺富门花园房地产有限公司已于 2017 年 6 月 29 日注销。

二、关于是否存在闲置用地的自查

1、是否存在超过出让合同约定动工开发日期满一年未动工开发的情形

经本公司自查，报告期内，本公司及项目公司的 4 个已完工项目不存在超过出让合同约定动工开发日期满一年未动工的情形。

2、是否存在已动工开发但开发建设用地面积占应动工开发建设用地总面积不足三分之一或者已投资额占总投资额不足百分之二十五，且中止开发建设满一年的情形

经本公司自查，报告期内，本公司及项目公司的 4 个已完工项目不存在已动工开发但开发建设用地面积占应动工开发建设用地总面积不足三分之一或者已投资额占总投资额不足百分之二十五，且中止开发建设满一年的情形。

3、是否存在被政府主管部门认定为闲置土地的情形

经本公司自查，报告期内，本公司及项目公司的 4 个已完工项目均不存在收到《闲置土地认定书》、《征缴土地闲置费决定书》、《收回国有建设用地使用权决定书》等被政府主管部门认定为应当收取土地闲置费或被无偿收回土地使用权的闲置土地的情形。

因此，报告期内，本公司及项目公司的 4 个已完工项目不存在被政府主管部门认定为应当收取土地闲置费或被无偿收回土地使用权的闲置土地的情形。

三、关于炒地行为的核查

经本公司自查，报告期内，本公司及项目公司不存在将不具备法定转让条件的项目土地转让给第三方等炒地的违法违规行为。

四、关于捂盘惜售、哄抬房价的核查

根据项目公司提供的资料、书面说明及各项目公司所在地住建主管部门出具的相关证明并经本公司自查，报告期内，本公司及项目公司不存在捂盘惜售、哄抬房价的违法违规行为。

五、关于行政处罚或正在被立案调查情况的核查

经本公司自查：

1、报告期内，本公司及项目公司未曾收到有关国土资源管理部门发出的《闲置土地认定书》、《征缴土地闲置费决定书》、《收回国有建设用地使用权决定书》等被政府主管部门认定为应当收取土地闲置费或被无偿收回土地使用权的闲置土地的相关文件，不存在因闲置土地而受到行政处罚或被（立案）调查的情形。

2、报告期内，本公司及项目公司未曾收到有关国土资源管理部门就炒地行为发出的《行政处罚决定书》，不存在因为炒地而被处以行政处罚或被（立案）调查的情形。

3、报告期内，本公司及项目公司不存在因涉及捂盘惜售、哄抬房价行为受到有关主管部门作出的行政处罚或被（立案）调查的情形。

六、结论意见

综上所述，本公司认为，报告期内，本公司及项目公司的房地产项目不存在

闲置土地、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等重大违法违规行为而受到行政处罚或被（立案）调查的情形。

（以下无正文）

（此页无正文，为《北方国际合作股份有限公司公开发行可转换公司债券之房地产业务专项自查报告》之签章页）

北方国际合作股份有限公司

2018年11月27日