北京空港科技园区股份有限公司

关于房地产业务的专项自查报告

二零一五年六月

北京空港科技园区股份有限公司（以下简称“本公司”）拟申请非公开发行股票。因本公司及全资子公司北京空港天瑞置业投资有限公司（以下简称“天瑞置业”）、控股子公司北京空港亿兆地产开发有限公司（以下简称“亿兆地产”）、间接控股公司北京天保恒瑞置业投资有限公司（以下简称“天保恒瑞”）从事土地开发及房地产开发业务，根据《关于上市公司并购重组、再融资涉及房地产业务提交相关报告的函》（上市一部函[2013]591 号）和《调整上市公司再融资、并购重组涉及房地产业务监管政策》等有规定的要求，对本公司及房地产业务子公司自 2012 年 1 月 1 日至 2015 年 3 月 31 日期间（以下简称“报告期”）的房地产业务进行自查，具体情况如下：

一、核查依据

近年来，为维持房地产市场平稳健康发展，国家制定了一系列房地产宏观调控政策，本公司对该等房地产宏观调控政策进行了梳理和分析，认为相关政策中需要房地产开发企业执行的主要条款及内容如下：

序号	政策依据	主要条款	条款内容
1	《国务院关于促进节约集约用地的通知》（国发[2008]3 号	（六）	严格执行闲置土地处置政策。土地闲置满两年、依法应当无偿收回的，坚决无偿收回，重新安排使用；不符合法定收回条件的，也应采取改变用途、等价置换、安排临时使用、纳入政府储备等途径及时处置、充分利用。土地闲置满一年不满两年的，按出让或划拨土地价款的 20%征收土地闲置费。对闲置土地特别是闲置房地产用地要征缴增值地价，国土资源部要会同有关部门抓紧研究制订具体办法。2008 年 6 月底前，各省、自治区、直辖市人民政府要将闲置土地清理处置情况向国务院做出专题报告。
2	《国务院办公厅关于促进房地产市场平稳健康	（六）	继续整顿房地产市场秩序。住房城乡建设部门要会同有关部门，加大对捂盘惜售、囤积房源，散布虚

序号	政策依据	主要条款	条款内容
	发展的通知》（国办发[2010]4号）		假信息、扰乱市场秩序等违法违规行为的查处力度，加强对住房特别是保障性住房的工程质量安全监管。国土资源部门要严格土地出让价款的收缴，深化合同执行监管，加强对闲置土地的调查处理，严厉查处违法违规用地和囤地、炒地行为。价格等有关部门要强化商品住房价格监管，依法查处在房地产开发、销售和中介服务中的价格欺诈、哄抬房价以及违反明码标价规定等行为。税务部门要进一步加大对房地产开发企业偷漏税行为的查处力度。国有资产监管部门要进一步规范国有大企业的房地产投资行为。
		（七）	进一步加强土地供应管理和商品房销售管理。各地要综合考虑土地价格、价款缴纳、合同约定开发时限及企业闲置地情况等因素，合理确定土地供应方式和内容，探索土地出让综合评标方法。对拖欠土地价款、违反合同约定的单位和个人，要限制其参与土地出让活动。从严控制商品住房项目单宗土地出让面积。要结合当地实际，合理确定商品住房项目预售许可的最低规模，不得分层、分单元办理预售许可。已取得预售许可的房地产开发企业，要在规定时间内一次性公开全部房源，严格按照申报价格，明码标价对外销售。进一步建立健全新建商品房、存量房交易合同网上备案制度，加大交易资金监管力度。
3	《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）	（八）	加强对房地产开发企业购地和融资的监管。国土资源部门要加大专项整治和清理力度，严格依法查处土地闲置及炒地行为，并限制有违法违规行为的企业新购置土地。房地产开发企业在参与土地竞拍和开发建设过程中，其股东不得违规对其提供借款、转贷、担保或其他相关融资便利。严禁非房地产主

序号	政策依据	主要条款	条款内容
			业的国有及国有控股企业参与商业性土地开发和房地产经营业务。国有资产和金融监管部门要加大查处力度。商业银行要加强对房地产企业开发贷款的贷前审查和贷后管理。对存在土地闲置及炒地行为的房地产开发企业，商业银行不得发放新开发项目贷款，证监部门暂停批准其上市、再融资和重大资产重组。
		（九）	加大交易秩序监管力度。对取得预售许可或者办理现房销售备案的房地产开发项目，要在规定时间内一次性公开全部销售房源，并严格按照申报价格明码标价对外销售。住房城乡建设部门要对已发放预售许可证的商品住房项目进行清理，对存在捂盘惜售、囤积房源、哄抬房价等行为的房地产开发企业，要加大曝光和处罚力度，问题严重的要取消经营资格，对存在违法违规行为的要追究相关人员的责任。
4	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）	（一）	加强商品住房预售行为监管。未取得预售许可的商品住房项目，房地产开发企业不得进行预售，不得以认购、预订、排号、发放 VIP 卡等方式向买受人收取或变相收取定金、预定款等性质的费用，不得参加任何展销活动。取得预售许可的商品住房项目，房地产开发企业要在 10 日内一次性公开全部准售房源及每套房屋价格，并严格按照申报价格，明码标价对外销售。房地产开发企业不得将企业自留房屋在房屋所有权初始登记前对外销售，不得采取返本销售、售后包租的方式预售商品住房，不得进行虚假交易。
		（二）	严肃查处捂盘惜售等违法违规行为。各地要加大对捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为的查处力度。对已经取得预售许可，但未在规定时间内对外公开

序号	政策依据	主要条款	条款内容
			销售或未将全部准售房源对外公开销售，以及故意采取畸高价格销售或通过签订虚假商品住房买卖合同等方式人为制造房源紧张的行为，要严肃查处。
		（五）	房地产开发企业应将预售许可情况、商品住房预售方案、开发建设单位资质、代理销售的房地产经纪机构备案情况等信息，在销售现场清晰明示。
		（七）	严格商品住房预售许可管理。各地要结合当地实际，合理确定商品住房项目预售许可的最低规模和工程形象进度要求，预售许可的最低规模不得小于栋，不得分层、分单元办理预售许可。住房供应不足的地区，要建立商品住房预售许可绿色通道，提高行政办事效率，支持具备预售条件的商品住房项目尽快办理预售许可。
		（八）	强化商品住房预售方案管理。房地产开发企业应当按照商品住房预售方案销售商品住房。预售方案应当包括项目基本情况、建设进度安排、预售房屋套数、面积预测及分摊情况、公共部位和公共设施的具体范围、预售价格及变动幅度、预售资金监管落实情况、住房质量责任承担主体和承担方式、住房能源消耗指标和节能措施等。预售方案中主要内容发生变更的，应当报主管部门备案并公示。
5	《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）	五	对已供房地产用地，超过两年没有取得施工许可证进行开工建设的，必须及时收回土地使用权，并处以闲置一年以上罚款。要依法查处非法转让土地使用权的行为，对房地产开发建设投资达不到25%以上的（不含土地价款），不得以任何方式转让土地及合同约定的土地开发项目。

序号	政策依据	主要条款	条款内容
6	《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）	五	继续严格执行商品房销售明码标价、一房一价规定，严格按照申报价格对外销售。对预售方案报价过高且不接受城市住房城乡建设部门指导，或没有实行预售资金监管的商品房项目，可暂不核发预售许可证书。 对存在闲置土地和炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为的房地产开发企业，有关部门要建立联动机制，加大查处力度。国土资源部门要禁止其参加土地竞买，银行业金融机构不得发放新开发项目贷款，证券监管部门暂停批准其上市、再融资或重大资产重组，银行业监管部门要禁止其通过信托计划融资。

二、核查范围

（一）在建房地产项目

根据本公司的核查，截至本专项自查报告出具日，公司及房地产业务子公司在建房地产项目共1个，具体如下：

序号	项目名称	土地坐落	土地面积（M^2）	总建筑面积（M^2）	开发主体
1	口岸物流服务中心项目	顺义区南法信镇综保区西主卡口外停车场	8,159.86	19,771.84	天保恒瑞

（二）已完工房地产项目

根据本公司的核查，报告期内，公司及房地产业务子公司已完工房地产项目共2个，具体如下：

序号	项目名称	土地坐落	总建筑面积（M^2）	开发主体
1	科技大厦	顺义区天竺空港工业区 A 区天柱路 28 号	13,051.64	天瑞置业
2	空港融慧园	顺义区天竺空港工业区 B 区	194,673.75	天瑞置业

三、核查情况

（一）关于项目开发取得的证照的核查

本公司核查了报告期内公司及房地产业务子公司在建和已完工房地产项目的国有土地使用证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证和商品房预售许可证等资料。相关证照具体如下：

项目名称	国有土地使用证	建设用地规划许可证	建设工程规划许可证	建筑工程施工许可证	商品房预售许可证
科技大厦	京顺国用（2007 出）字第 00093 号	受让用地，不涉及	2005 规（顺）建字 0047 号	00（建）2005・1570	现房销售
空港融慧园	京顺国用（2006 出）字第 00128 号、京顺国用（2007 出）字第 00049 号	2007 规（顺）地字 0006 号	2007 规（顺）建字 0020 号、2007 规（顺）建字 0021 号、2007 规（顺）建字 0022 号、2007 规（顺）建字 0055 号、2008 规（顺）建字 0011 号、2008 规（顺）建字 0012 号、2009 规（顺）建字 0018 号、2008 规（顺）建字 0013 号	[2007]施建字 0301 号、[2007]施建字 0302 号、[2007]施建字 0836 号、[2007]施建字 0837 号、[2008]施建字 0383 号、[2008]施建字 0384 号	京房售证字（2007）302 号、京房售证字（2008）310 号
口岸物流	京顺国用（2013 出）第 00084 号	受让用地，不涉及	2014 规（顺）建字 0051 号	[2014]施[顺]建字 0080 号	未完工

项目名称	国有土地使用证	建设用地规划许可证	建设工程规划许可证	建筑工程施工许可证	商品房预售许可证
服务中心					

经核查，公司及房地产业务子公司报告期内在建和已完工房地产项目已依法取得了相关证照。

（二）关于是否存在闲置土地情形的核查

本公司核查了报告期内公司及房地产业务子公司上述房地产项目的国有土地出让合同或转让合同、建筑工程施工许可证、近三年年度报告、其他公告以及相关政府部门出具的证明等资料，并在国土资源部、北京市和顺义区国土资源局网站检索查询。报告期内，公司及房地产业务子公司的上述房地产项目均按照土地出让或转让合同或者经国土资源部门批准的期限开工建设，不存在闲置土地的情形。

（三）关于是否存在炒地情形的核查

本公司核查了报告期内公司及房地产业务子公司近三年年度报告、其他公告以及相关政府部门出具的证明等资料，报告期内，公司及房地产业务子公司不存在炒地的情形。

（四）关于是否存在捂盘惜售、囤积房源、哄抬房价情形的核查

报告期内，公司及房地产业务子公司在建和已完工房地产项目中仅空港融慧园项目采取预售方式，该项目取得的预售许可证情况如下：

项目名称	北京市商品房预售许可证	取得时间	建筑面积（㎡）	用途
空港融慧园	京房售证字（2007）	2007.8.31	104,059.94	工业

	302 号			
	京房售证字（2008）310 号	2008.8.29	71,312.92	

经核查，空港融慧园项目已在达到办理预售许可证条件时，及时办理了商品房预售许可证，并一次性公开全部销售房源，不存在捂盘惜售、囤积房源、哄抬房价情形。

（五）关于是否存在被行政处罚或正在被（立案）调查情形的核查

根据北京市顺义区住房和城乡建设委员会出具的证明，本公司及房地产业务子公司在房地产开发经营管理、工程建设、招投标等方面符合有关法律法规和规范性文件的要求，不存在重大违法违规行为，亦不存在因违反有关法律法规和规范性文件的要求而应给予行政处罚的情形。

根据北京市规划委员会出具的证明，公司及房地产业务子公司自 2012 年 1 月 1 日以来，未发现有违反国家和地方城乡规划法律法规行为的记录。

经查询国土、住建部门的网站，公司及房地产业务子公司报告期内未因闲置土地、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为受到行政处罚或正在被（立案）调查的情形。

经核查，公司及房地产业务子公司报告期内未因闲置土地、炒地、捂盘惜售、囤积房源、哄抬房价等违法违规行为受到行政处罚或正在被（立案）调查。

四、自查结论

综上所述，报告期内，本公司及房地产业务子公司的房地产业务不存在闲置土地、炒地以及捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为。

本公司董事和高级管理人员及本公司控股股东已作出相应承诺，如因本公司及其控股公司存在未披露的闲置土地、炒地以及捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为，给本公司及投资者造成损失的，其自愿承担相应的赔偿责任。

（本页无正文，为《北京空港科技园区股份有限公司关于房地产业务的专项自查报告》之签章页）

法定代表人：

田 建 国

北京空港科技园区股份有限公司

2015年 6月 19日