

湖南长高高压开关集团有限公司

关于非公开发行股票之房地产业务专项自查报告

湖南长高高压开关集团有限公司（以下简称“长高集团”、“公司”）拟非公开发行股票，根据《关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》（国发〔2010〕10号）、《关于继续做好房地产市场调控工作的通知》（国办发〔2013〕17号）以及中国证监会于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》（以下简称“《监管政策》”）关于涉及房地产行业的上市公司再融资的相关要求，长高集团对报告期内（即2015年度、2016年度、2017年度及2018年1-6月）公司及控股子公司的房地产开发项目是否存在闲置土地、炒地以及捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为，以及是否因该等违法违规行为受到行政处罚或正在被（立案）调查的情况进行了专项自查，现将本次自查的情况报告如下：

一、自查范围

报告期内，公司的房地产业务由全资子公司湖南长高房地产开发有限公司（以下简称“长高地产”）负责开发，除长高地产之外，公司及其他控股子公司未从事房地产开发经营业务。长高地产在2015年1月1日至2018年6月30日开发的商品房项目（包括已完工项目、在建项目和拟建项目）共有一个，即长高·圆梦佳苑项目。

截止2018年6月30日，长高·圆梦佳苑项目均已经开发完毕，商品房已大部分销售，剩余部分商品房（公寓）用于员工宿舍；少量商品房、商铺和车位尚未出售完毕，公司将继续对外销售。除此之外，长高地产及公司无其他房地产储备项目及房地产储备土地，暂无后续开发房地产项目的计划。

二、本次自查的具体内容及结论

（一）关于是否存在闲置土地的自查情况

根据《中华人民共和国城市房地产管理法》第二十六条：“以出让方式取得

土地使用权进行房地产开发的，必须按照土地使用权出让合同约定的土地用途、动工开发期限开发土地。超过出让合同约定的动工开发日期满一年未动工开发的，可以征收相当于土地使用权出让金百分之二十以下的土地闲置费；满两年未动工开发的，可以无偿收回土地使用权；但是因不可抗力或者政府、政府有关部门的行为或者动工开发必需的前期工作造成动工开发迟延的除外。”

根据《闲置土地处置办法》第二条：“本办法所称闲置土地，是指国有建设用地使用权人超过国有建设用地使用权有偿使用合同或者划拨决定书约定、规定的动工开发日期满一年未动工开发的国有建设用地。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，中止开发建设满一年的国有建设用地，也可以认定为闲置土地。”

根据《监管政策》：“对于是否存在土地闲置等问题认定，以国土资源部门公布的行政处罚信息为准”。

经自查，报告期内，公司及下属子公司未收到有关国土资源部门发出的《闲置土地认定书》或《调查通知书》；公司及下属子公司不存在因闲置土地受到有关部门行政处罚或正在被有关主管部门（立案）调查的情况。

（二）关于是否存在炒地行为的核查

根据《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）：“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”。

根据《关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》（国发[2010]10号）：“严格依法查处土地闲置及炒地行为”、“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”。

根据《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）：“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。”

根据《关于继续做好房地产市场调控工作的通知》（国办发[2013]17号）：“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。”

经自查，报告期内，本次纳入核查范围的房地产开发项目不存在国办发[2013]17号文及《房地产管理法》所规定的炒地行为；公司及下属子公司不存在因炒地受到有关主管部门行政处罚或因此正在被有关主管部门（立案）调查的情况。

（三）关于是否存在捂盘惜售和哄抬房价问题的核查

根据《关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》（国办发[2010]4号）：“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”。

根据《关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》（国发[2010]10号）：“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”。

根据《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）：“对已经取得预售许可，但未在规定时间内对外公开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”。

根据《关于继续做好房地产市场调控工作的通知》（国办发[2013]17号）第五条：“强化商品房预售许可管理”、“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”、“加强房地产企业信用管理”、“及时记录、公布房地产企业的违法违规行为”。

经自查，报告期内，长高·圆梦佳苑项目商品房销售符合相关法规、规章制度的规定，不存在捂盘惜售、哄抬房价的违法违规情形；公司及下属子公司不存在因捂盘惜售、哄抬房价受到有关主管部门行政处罚或因此正在被有关主管部门

（立案）调查的情况。

三、董事、监事、高级管理人员及控股股东、实际控制人的承诺情况

公司全体董事、监事、高级管理人员及控股股东、实际控制人出具了《关于公司房地产业务专项自查报告的承诺函》：

“长高集团已如实披露了报告期内公司及其控股子公司从事房地产开发项目的自查情况，公司及其控股子公司报告期内不存在土地闲置、炒地以及捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为，不存在因上述违法违规行为受到行政处罚或被（立案）调查的情况。

若长高集团因存在报告期内未披露的土地闲置、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为给上市公司和投资者造成损失的，本人将依据相关法律、行政法规及证券监督管理部门的要求承担赔偿责任。”

四、结论性意见

综上所述，长高集团及控股子公司不存在因闲置土地和炒地，捂盘惜售、哄抬房价受到有关主管部门行政处罚的情形，未收到有关国土资源部门发出的《闲置土地认定书》及《调查通知书》；公司及下属子公司不存在因闲置土地和炒地，捂盘惜售、哄抬房价正在被有关主管部门（立案）调查的情况。

湖南长高高压开关集团股份有限公司

董 事 会

2018年9月25日