

中国电力建设股份有限公司

关于2022年度非公开发行股票之房地产业务的

专项自查报告

二〇二二年六月

## 释 义

除非本自查报告另有说明，下列词语在本自查报告中的含义如下：

1	中国电建、本公司、公司	指	中国电力建设股份有限公司
2	电建集团	指	中国电力建设集团有限公司
3	电建地产	指	中国电建地产集团有限公司，截至本自查报告出具之日，为电建集团全资子公司
4	飞悦临空	指	北京飞悦临空科技产业发展有限公司，截至本自查报告出具之日，为电建集团全资子公司
5	北京洛悦	指	北京洛悦文化产业发展有限公司，截至本自查报告出具之日，为电建集团全资子公司
6	水电三局	指	中国水利水电第三工程局有限公司
7	本次发行	指	中国电建拟在境内市场非公开发行不超过 2,329,192,546 股 A 股股票的行为
8	报告期	指	2019 年 1 月 1 日至 2022 年 3 月 31 日
9	项目公司	指	截至本自查报告出具之日时，公司下属的 9 家全资、控股子公司，曾于报告期内在中国从事房地产开发业务；目前不拥有房地产开发业务资质，也不从事房地产开发业务
10	拟建项目	指	报告期内，本次自查范围内的项目公司已签署土地出让合同，但尚未取得施工许可证的房地产开发项目
11	在建项目	指	报告期内，本次自查范围内的项目公司已取得施工许可证正在进行施工，但尚未全部竣

			工验收的房地产开发项目
12	已完工项目	指	报告期内，本次自查范围内的项目公司已经全部竣工验收的项目，包括未完成和已完成销售的房地产开发项目
13	安康棚改项目	指	水电三局张岭片区棚户区改造三期项目
14	《监管政策》	指	《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》
15	国发[2008]3 号文	指	《国务院关于促进节约集约用地的通知》
16	国办发[2010]4 号文	指	《国务院办公厅关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》
17	国发[2010]10 号文	指	《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》
18	国办发[2011]1 号文	指	《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》
19	国办发[2013]17 号文	指	《国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知》
20	建房[2010]53 号文	指	《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》
21	中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
22	本自查报告	指	《中国电力建设股份有限公司关于 2022 年度非公开发行股票之房地产业务的专项自查报告》
23	中国	指	中华人民共和国境内，为方便表述，在本自查报告中不包括香港特别行政区、澳门特别

			行政区及台湾地区
--	--	--	----------

中国电建拟在境内市场非公开发行 A 股股票不超过 2,329,192,546 股。根据中国证监会于 2015 年 1 月 16 日发布的《监管政策》的相关要求,按照国发[2008]3 号文、国办发[2010]4 号文、国发[2010]10 号文、国办发[2011]1 号文、国办发[2013]17 号文及建房[2010]53 号文等相关规定,本公司对项目公司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进行了专项自查并出具了本自查报告。

自报告期初至本自查报告出具之日,本公司共对外转让 31 家报告期内涉及房地产开发业务的全资、控股、参股公司的股权,由于本公司将不再持有前述涉房企业的股权,因此,前述涉房企业不在本次自查范围内;同时,公司控股子公司水电三局在报告期内涉及安康棚改项目,安康棚改项目不属于国家调控的房地产开发项目,不在本次自查范围内。

现将具体内容报告如下:

### 一、涉房企业剥离情况

自报告期初至本自查报告出具之日,本公司共对外转让 31 家报告期内涉及房地产开发业务的全资、控股及参股公司的股权,由于本公司将不再持有前述涉房企业的股权,因此,前述涉房企业不在本次自查范围内。

截至本自查报告出具之日,本公司已完成上述 31 家涉房企业中的 30 家涉房企业的股权转让协议签署及股权转让工商变更登记,剩余 1 家涉房企业已签署股权转让协议并正在推进工商变更登记工作,具体情况如下:

序号	标的公司	剥离情况
1	电建地产	2022 年 1 月 5 日,本公司与电建集团签署了《资产置换协议》,约定将本公司持有的电建地产 100%股权转让给电建集团,并于 2022 年 3 月 28 日办理完毕股权转让的工商变更登记手续。
2	飞悦临空	2022 年 1 月 5 日,本公司与电建集团签署了《资产置换协议》,约定将本公司持有的飞悦临空 100%股权转让给电建集团,并于 2022 年 3 月 25 日办理完毕股权转让的工商变更登记手续。
3	天津海赋房地产开发有限公司	2022 年 1 月 5 日,本公司与电建集团签署了《资产置换协议》,约定将本公司持有的天津海赋房地产开发有限公司 100%股权转让给电建集团,并于 2022 年 3 月 28 日办理完毕股权转让的工商变更登记手续。
4	中电建枣庄建设发展有限公司	2022 年 5 月 20 日,本公司全资子公司中电建建筑集团有限公司、控股子公司中国电建集团港航建设有限公司及本公司

序号	标的公司	剥离情况
		参与出资的中电建建筑基础设施投资宿迁合伙企业（有限合伙）与电建集团签署了《股权转让协议》，转让方合计向电建集团转让持有的中电建枣庄建设发展有限公司 94.05% 股权，并于 2022 年 6 月 24 日办理完毕股权转让的工商变更登记手续。
5	中电建江苏激光智造发展有限公司	2022 年 6 月 20 日，本公司及全资子公司中电建建筑集团有限公司与电建集团签署了《股权转让协议》，转让方合计向电建集团转让持有的中电建江苏激光智造发展有限公司 90% 股权，并于 2022 年 6 月 24 日办理完毕股权转让的工商变更登记手续。
6	中电建智谷小镇建设宿迁有限公司	2022 年 6 月 20 日，本公司全资子公司中电建建筑集团有限公司与电建集团签署了《股权转让协议》，中电建建筑集团有限公司向电建集团转让其持有的中电建智谷小镇建设宿迁有限公司 46% 股权，并于 2022 年 6 月 27 日办理完毕股权转让的工商变更登记手续。
7	中电建保定建设发展有限公司	2022 年 6 月 10 日，本公司控股子公司中电建路桥集团有限公司、中国水利水电第一工程局有限公司、水电三局、中国水利水电第四工程局有限公司、全资子公司中电建路桥集团北方建设投资有限公司、中国电建集团北京勘测设计研究院有限公司与电建集团签署了《股权转让协议》，转让方合计向电建集团转让持有的中电建保定建设发展有限公司 95% 股权，并于 2022 年 6 月 24 日办理完毕股权转让的工商变更登记。
8	中电建保定城市更新建设有限公司	2022 年 6 月 10 日，本公司控股子公司中电建路桥集团有限公司、中国水利水电第一工程局有限公司、水电三局、中国水利水电第四工程局有限公司、全资子公司中电建路桥集团北方建设投资有限公司、中国电建集团北京勘测设计研究院有限公司与电建集团签署了《股权转让协议》，转让方合计向电建集团转让持有的中电建保定建设发展有限公司 95% 股权，并于 2022 年 6 月 24 日办理完毕股权转让的工商变更登记。
9	陕西瀛湖置业有限公司	2022 年 6 月 20 日，本公司控股子公司水电三局与北京洛悦签署了《股权转让协议》，水电三局向北京洛悦转让持有的陕西瀛湖置业有限公司 100% 股权，并于 2022 年 6 月 23 日办理完毕股权转让的工商变更登记。
10	河南黄河大禹房地产开发有限公司	2022 年 6 月 20 日，本公司控股子公司中国水利水电第十一工程局有限公司与北京洛悦签署了《股权转让协议》，中国水利水电第十一工程局有限公司向北京洛悦转让持有的河南黄河大禹房地产开发有限公司 100% 股权，并于 2022 年 6 月 23 日办理完毕股权转让的工商变更登记。
11	甘肃能投房地产有限责任公司	2022 年 6 月 22 日，本公司全资子公司中国电建集团甘肃能源投资有限公司与北京洛悦签署了《股权转让协议》，中国

序号	标的公司	剥离情况
		电建集团甘肃能源投资有限公司向北京洺悦转让持有的甘肃能投房地产有限责任公司 100% 股权，并于 2022 年 6 月 23 日办理完毕股权转让的工商变更登记。
12	重庆秀苑华俊房地产开发有限责任公司	2022 年 6 月 20 日，本公司全资子公司中国电建集团重庆工程有限公司与北京洺悦签署了《股权转让协议》，中国电建集团重庆工程有限公司向北京洺悦转让持有的重庆秀苑华俊房地产开发有限责任公司 51% 股权，截至目前，双方正在推进办理股权转让的工商变更登记。
13	山东中电建核电地产投资有限公司	2022 年 6 月 20 日，本公司全资子公司中国电建集团核电工程有限公司与北京洺悦签署了《股权转让协议》，中国电建集团核电工程有限公司向北京洺悦转让持有的山东中电建核电地产投资有限公司 100% 股权，并于 2022 年 6 月 24 日办理完毕股权转让的工商变更登记。
14	山东广宇置业有限公司	2022 年 6 月 15 日，本公司全资子公司山东丰汇投资有限公司与北京洺悦签署了《股权转让协议》，山东丰汇投资有限公司向北京洺悦转让持有的山东广宇置业有限公司 100% 股权，并于 2022 年 6 月 16 日办理完毕股权转让的工商变更登记。
15	中国电建市政集团德州房地产开发有限公司	2022 年 6 月 20 日，本公司控股子公司中国电建市政建设集团有限公司与北京洺悦签署了《股权转让协议》，中国电建市政建设集团有限公司向北京洺悦转让持有的中国电建市政集团德州房地产开发有限公司 100% 股权，并于 2022 年 6 月 27 日办理完毕股权转让的工商变更登记。
16	怀宁县津宁城市发展有限公司	2022 年 6 月 14 日，本公司控股子公司中国电建市政建设集团有限公司与北京洺悦签署了《股权转让协议》，中国电建市政建设集团有限公司向北京洺悦转让持有的怀宁县津宁城市发展有限公司 45% 股权，并于 2022 年 6 月 16 日办理完毕股权转让的工商变更登记。
17	中电建丝路（陕西）建设投资发展有限公司	2022 年 5 月 31 日，本公司控股子公司水电三局与电建地产签署了《股权转让协议》，水电三局向电建地产转让持有的中电建丝路（陕西）建设投资发展有限公司 40% 股权，并于 2022 年 6 月 14 日办理完毕股权转让的工商变更登记。
18	山西中电建置业有限公司	2022 年 6 月 10 日，本公司控股子公司中国电建市政建设集团有限公司与电建地产全资子公司西安中电建置业有限公司签署了《股权转让协议》，中国电建市政建设集团有限公司向西安中电建置业有限公司转让持有的山西中电建置业有限公司 15% 股权，并于 2022 年 6 月 23 日办理完毕股权转让的工商变更登记。
19	中国电建地产集团抚顺有限公司	2022 年 6 月 9 日，本公司控股子公司中国电建市政建设集团有限公司与飞悦临空签署了《股权转让协议》，中国电建市政建设集团有限公司向飞悦临空转让持有的中国电建地产集团抚顺有限公司 40% 股权，并于 2022 年 6 月 13 日办理完毕

序号	标的公司	剥离情况
		股权转让的工商变更登记。
20	山东津岳房地产开发有限公司	2022年6月9日, 本公司控股子公司中国电建市政建设集团有限公司与飞悦临空签署了《股权转让协议》, 中国电建市政建设集团有限公司向飞悦临空转让持有的山东津岳房地产开发有限公司50%股权, 并于2022年6月10日办理完毕股权转让的工商变更登记。
21	中国水电建设集团房地产(成都)有限公司	2022年6月9日, 本公司控股子公司中国水利水电第五工程局有限公司与飞悦临空签署了《股权转让协议》, 中国水利水电第五工程局有限公司向飞悦临空转让持有的中国水电建设集团房地产(成都)有限公司33%股权, 并于2022年6月10日办理完毕股权转让的工商变更登记。
22	成都泛悦北城房地产开发有限公司	2022年6月9日, 本公司全资子公司中电建建筑集团有限公司、控股子公司中国水利水电第五工程局有限公司与飞悦临空签署了《股权转让协议》, 转让方合计向飞悦临空转让持有的成都泛悦北城房地产开发有限公司20%股权, 并于2022年6月13日办理完毕股权转让的工商变更登记。
23	中国电建地产集团贵阳有限公司	2022年6月9日, 本公司全资子公司中国水利水电第九工程局有限公司与飞悦临空签署了《股权转让协议》, 中国水利水电第九工程局有限公司向飞悦临空转让持有的中国电建地产集团贵阳有限公司30%股权, 并于2022年6月13日办理完毕股权转让的工商变更登记。
24	贵阳和悦置业有限公司	2022年6月9日, 本公司全资子公司中国水利水电第九工程局有限公司与飞悦临空签署了《股权转让协议》, 中国水利水电第九工程局有限公司向飞悦临空转让持有的贵阳和悦置业有限公司30%股权, 并于2022年6月13日办理完毕股权转让的工商变更登记。
25	中国水电建设集团房地产(昆明)有限公司	2022年6月10日, 本公司控股子公司中国水利水电第十四工程局有限公司与飞悦临空签署了《股权转让协议》, 中国水利水电第十四工程局有限公司向飞悦临空转让持有的中国水电建设集团房地产(昆明)有限公司50%股权, 并于2022年6月16日办理完毕股权转让的工商变更登记。
26	河南泛悦置业有限公司	2022年6月6日, 本公司全资子公司中国电建集团河南工程有限公司与飞悦临空签署了《股权转让协议》, 中国电建集团河南工程有限公司向飞悦临空转让持有的河南泛悦置业有限公司30%股权, 并于2022年6月20日办理完毕股权转让的工商变更登记。
27	郑州悦恒置业有限公司	2022年5月31日, 本公司全资子公司中国电建集团河北省电力勘测设计研究院有限公司与飞悦临空签署了《股权转让协议》, 中国电建集团河北省电力勘测设计研究院有限公司向飞悦临空转让持有的郑州悦恒置业有限公司15%股权, 并于2022年6月16日办理完毕股权转让的工商变更登记。



序号	标的公司	剥离情况
28	中国电建地产长沙有限公司	2022年6月9日，本公司控股子公司中国水利水电第八工程局有限公司与飞悦临空签署了《股权转让协议》，中国水利水电第八工程局有限公司向飞悦临空转让持有的中国电建地产长沙有限公司40%股权，并于2022年6月10日办理完毕股权转让的工商变更登记。
29	湖南金光华海赋房地产开发有限公司	2022年6月9日，本公司控股子公司中国水利水电第八工程局有限公司与飞悦临空签署了《股权转让协议》，中国水利水电第八工程局有限公司向飞悦临空转让持有的湖南金光华海赋房地产开发有限公司12%股权，并于2022年6月10日办理完毕股权转让的工商变更登记。
30	湖北鼎汉投资有限公司	2022年6月9日，本公司全资子公司中国电建集团河南省电力勘测设计院有限公司与飞悦临空签署了《股权转让协议》，中国电建集团河南省电力勘测设计院有限公司向飞悦临空转让持有的湖北鼎汉投资有限公司30%股权，并于2022年6月9日办理完毕股权转让的工商变更登记。
31	山东洛悦置业有限公司	2022年6月9日，本公司全资子公司中国电建集团山东电力建设第一工程有限公司与飞悦临空签署了《股权转让协议》，中国电建集团山东电力建设第一工程有限公司向飞悦临空转让持有的山东洛悦置业有限公司49%股权，并于2022年6月13日办理完毕股权转让的工商变更登记。

本公司在此确认，本公司将督促中国电建集团重庆工程有限公司与北京洛悦尽快完成重庆秀苑华俊房地产开发有限责任公司51%股权转让的工商变更登记手续。

## 二、水电三局安康棚改项目的情况

截至本自查报告出具之日，本公司控股子公司水电三局在报告期内涉及安康棚改项目，安康棚改项目不属于国家调控的房地产开发项目，因此，不在本次自查范围内。

安康棚改项目具体情况如下：

建设方	项目名称	产权证号	坐落	土地性质	土地面积	房屋建筑面积	房屋用途	项目状态
水电三局	张岭片区棚户区改造三期	2016年不动产权第0000009号	安康市汉滨区张岭七区1-24幢	划拨	99,318.73 m <sup>2</sup>	10,949.49 m <sup>2</sup>	城镇住宅用地	已完工

安康棚改项目系经陕西省安康市政府批准，为改善水电三局职工住房条件而

开展的棚户区改造安置项目，具有保障性和配套性特点，项目用土地为水电三局的自有划拨土地，建成后未对外公开销售，其销售对象限制在水电三局张岭基地、关庙基地拆迁住户，主要包括水电三局在职职工、离退休职工、无房职工、原实际居住人、公司职工亲属或遗属等非公司职工。安康棚改项目具有合理性与必要性，不属于国家调控的房地产开发业务，水电三局亦不具有房地产开发资质。

就安康棚改项目，水电三局已取得安康市发展和改革委员会出具的立项批复，并办理建设用地规划许可、建设工程规划许可、建设施工许可证及竣工验收备案等全部建造手续，并取得了编号为 2016 年不动产权第 0000009 号的《不动产权证书》，安康棚改项目的建造手续合法合规。

根据安康市住房和城乡建设保障局出具的《证明》，水电三局安康棚改项目实质为“陕西省安康市政府为解决中国水利水电第三工程局有限公司职工住房困难批准建设的棚户区改造安置项目，具有保障性、配套性的特点，不属于房地产开发项目，亦不属于单独建设的商业地产项目，本项目安置对象为水电三局张岭基地、关庙基地拆迁住户。主要包括：公司在职职工、离退休职工、无房职工、原实际居住人、公司职工亲属或遗属等非公司职工，不面向社会销售。自 2019 年 1 月 1 日至今，中国水利水电第三工程局有限公司遵守建设工程管理及相关法律、法规及规范性文件的规定，不存在工程质量及安全生产事故，不存在捂盘惜售、囤积房源、哄抬房价等违规行为，未因违反有关法律、法规及规范性文件的规定而受到行政处罚或被有关主管部门予以调查的情形。”

综上，安康棚改项目具有保障性和配套性，不面向社会公众进行销售，不属于国家调控的房地产开发项目，不在本次自查范围内。

### 三、专项自查的项目情况

除本自查报告第一部分所述剥离的涉房企业和第二部分所述水电三局安康棚改项目外，截至本自查报告出具之日，本公司及全资子公司、控股子公司在中国均不存在从事房地产开发业务的情形。

根据上述法律、法规及国家相关政策的规定，本公司对截至本自查报告出具之日时本公司及全资、控股子公司于报告期内在中国从事房地产开发业务的情形进行了自查，其中，于报告期内从事房地产开发业务的项目公司共计 9 家，涉及 9 个已完工项目及 4 个在建项目，不存在拟建项目；前述 9 家项目公司目前不拥有房地产开发业务资质，也不从事房地产开发业务。具体自查情况如下：

#### （一）报告期内，公司持有的项目公司的房地产开发项目情况

项目公司在报告期内开发的房地产开发项目共 13 个，其中，已完工项目 9 个，在建项目 4 个，不涉及拟建项目，具体如下：

序号	项目名称	开发主体
<b>已完工项目</b>		
1	水电佳园二期（经济适用房）项目	中国水利水电第十四工程局有限公司麒麟分公司
2	长兴经济开发区许家桥三期（陆汇嘉园）项目	长兴华发工程咨询有限公司
3	长兴经济开发区陆家斗三期（陆家滨河家园）项目	长兴华发工程咨询有限公司
4	国电·金海域项目	贵州国电房地产开发有限责任公司（已被中国电建集团贵阳勘测设计研究院有限公司吸收合并）
5	中国水电·秦海金岸项目	陕西中电建秦海实业发展有限公司
6	中国水电四川公司乐山区域管理中心项目	中电建电力检修工程有限公司
7	光明·桂花园项目	贵州光明房地产开发有限责任公司（已被中国水利水电第九工程局有限公司吸收合并）
8	水电九局国际企业大厦项目	贵州光明房地产开发有限责任公司（已被中国水利水电第九工程局有限公司吸收合并）
9	碧海花园听涛园项目	贵州光明房地产开发有限责任公司（已被中国水利水电第九工程局有限公司吸收合并）
<b>在建项目</b>		
10	国电科技大厦项目	贵州国电房地产开发有限责任公司（已被中国电建集团贵阳勘测设计研究院有限公司吸收合并）
11	中电建路桥集团南方总部项目	中电建路桥集团（广东）建设投资有限公司
12	容东片区 1 号地块项目	中电建河北雄安智汇城建设发展有限公司
13	中国电建西部科创中心建设项目	中电建西部建设投资发展有限公司

就上述房地产开发项目的专项自查，本公司查阅了纳入自查范围内项目的相关文件，包括但不限于土地成交确认书、土地出让合同及其补充合同、土地出让金缴纳凭证、土地使用权证、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、预售许可证、竣工验收备案表、商品房预（销）售文件、房源公开文件、商品房价格备案文件等，查询了中华人民共和国国土资源部、中华人民共和国住房和城乡建设部、项目公司所在地国土资源管理部门、房屋管理部门等政府部门网站上关于土地、商品房销售违法案件的公示信息，并就有关事项向项目公司及其高级管理人员进行了必要的询问、讨论。

截至本自查报告出具之日，上述序号 1 至序号 3 共计 3 项已完工项目的房产已全部销售完毕，上述序号 4 至序号 9 共计 6 项已完工项目的未销售完毕的房产已全部转为自行持有，上述序号 10 至序号 13 共计 4 项在建项目的在建房产，公司及项目公司承诺，该等房产未来建成后全部转为自行持有。截至本自查报告出具之日，前述 9 家项目公司的经营范围已不存在“房地产开发经营”等相关表述，且均不持有房地产开发企业资质证书，不再从事房地产开发经营。

## （二）房地产开发项目自查结论

本公司按照《监管政策》、国发[2008]3 号文、国发[2010]10 号文及国办发[2013]17 号文等相关规定对该等项目公司进行了自查，具体自查情况及自查结论如下：

### 1、关于是否涉及闲置土地的自查

#### （1）相关规定

《中华人民共和国城市房地产管理法》第二十六条规定：“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；满二年未动工开发的，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。”

《闲置土地处置办法》第二条规定：“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。”

《监管政策》规定：“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……对于是否存在土地闲置等违法违规行为的认定，原则应以国土资源管理部门公布的行政处罚信息为准。”

## **(2) 自查意见**

经自查,报告期内,项目公司未收到自然资源部门发出的《闲置土地认定书》,也不存在因闲置土地被收取土地闲置费或被无偿收回土地使用权的情形,亦不存在因闲置土地的违法违规行为而受到自然资源部门行政处罚或被立案调查的情形。

## **2、关于是否涉及炒地行为的自查**

### **(1) 相关规定**

国办发[2011]1 号文第五条规定:“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。”

《中华人民共和国城市房地产管理法》第三十九条规定:“以出让方式取得土地使用权的,转让房地产时,应当符合下列条件:(一)按照出让合同约定已经支付全部土地使用权出让金,并取得土地使用权证书;(二)按照出让合同约定进行投资开发,属于房屋建设工程的,完成开发投资总额的百分之二十五以上,属于成片开发土地的,形成工业用地或者其他建设用地条件。”

《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》第十九条规定:“未按土地使用权出让合同规定的期限和条件投资开发、利用土地的,土地使用权不得转让。”

由于现行法律、法规、规范性文件及司法解释均未对“炒地”的含义、内容或适用条件作出具体明确的规定,但根据上述规定,本公司认为,炒地行为是指取得国有建设用地使用权后不按照土地出让合同约定开工建设,且违反前述关于土地使用权转让的相关法律、法规及规范性文件规定非法对外转让土地使用权的行为。

### **(2) 自查意见**

经自查,报告期内,该等项目公司的房地产开发项目不存在违反上述规定的炒地行为,亦不存在因炒地行为被自然资源部门予以行政处罚或被(立案)调查的情形。

## **3、关于是否涉及捂盘惜售、哄抬房价行为的自查**

### **(1) 相关规定**

建房[2010]53 号文第一条第(一)款规定:“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”；第（二）款规定：“各地要加大对捂盘惜售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销售或未将全部准售房源对外公开销售的行为，要严肃查处。”

国办发[2010]4 号文第（七）条规定：“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。”

国发[2010]10 号文第（九）条规定：“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。”

国办发[2013]17 号文第五条规定：“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。”

## （2）自查意见

经本公司查询住建部门网站以及经本公司自查，项目公司报告期内不存在捂盘惜售、哄抬房价的违法违规行为。

### 4、关于是否存在被自然资源部门行政处罚或正在被立案调查情况的自查

经本公司查询自然资源部门网站以及本公司的自查，项目公司报告期内不存在因闲置土地、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况。

## （三）公司及董事和高级管理人员、控股股东的承诺

公司已出具《关于公司 2022 年非公开发行股票之房地产业务的承诺函》，承诺：“如本公司及合并报表范围内的全资、控股子公司，因报告期内存在未披露的闲置土地、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为，给投资者造成损失的，本公司将按照有关法律、行政法规的规定及证券监管部门的要求承担赔偿责任。”

公司董事和高级管理人员已出具《关于中国电力建设股份有限公司 2022 年非公开发行股票之房地产业务的承诺函》，承诺：“如中国电建及其合并报表范围内的全资、控股子公司，因报告期内存在未披露的闲置土地、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为，给中国电建或投资者造成损失的，本人将按照有关法律、行政法规的规定及证券监管部门的要求承担赔偿责任。”

公司控股股东电建集团已出具《关于中国电力建设股份有限公司 2022 年非

公开发行股票之房地产业务的承诺函》，承诺：“如中国电建及其合并报表范围内的全资、控股子公司，因报告期内存在未披露的闲置土地、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为，给中国电建或投资者造成损失的，本公司将按照有关法律、行政法规的规定及证券监管部门的要求承担赔偿责任。”

#### 四、关于本次发行募集资金投向的自查

本公司已于 2022 年 5 月 21 日在上海证券交易所公告《中国电力建设股份有限公司 2022 年度非公开发行 A 股股票预案》，本次发行的募集资金总额不超过人民币 150 亿元，在扣除相关发行费用后，拟用于以下项目：

序号	项目名称	拟投入募集资金 (人民币亿元)
<b>1</b>	<b>精品工程承包项目</b>	<b>55.00</b>
1-1	粤港澳大湾区深圳都市圈城际铁路深圳至惠州城际前海保税区至坪地段工程 1 标（前保-五和）施工总承包项目	40.00
1-2	越南金瓯 1 号 350MW 海上风电 EPC 项目	15.00
<b>2</b>	<b>战略发展领域投资运营类项目</b>	<b>40.00</b>
2-1	云阳建全抽水蓄能电站项目	40.00
<b>3</b>	<b>海上风电勘察和施工业务装备采购类项目</b>	<b>10.00</b>
3-1	海上风电施工安装业务装备购置项目	7.00
3-2	75 米水深海上自升式勘测试验平台购置项目	3.00
<b>4</b>	<b>补充流动资金或偿还银行贷款</b>	<b>45.00</b>
<b>合计</b>		<b>150.00</b>

本公司在此确认，本次发行的募集资金不会投入房地产开发项目。

#### 五、结论意见

综上所述，本公司认为：

1、截至本自查报告出具之日，本公司已完成上述 30 家涉房企业的股权转让协议签署及工商变更登记，剩余 1 家涉房企业已签署股权转让协议并正在推进工商变更登记工作，本公司将督促上述转让双方尽快完成该企业的工商变更登记手

续。由于本公司将不再持有前述涉房企业的股权，因此前述涉房企业不在本次自查范围内。

2、本公司控股子公司水电三局涉及的安康棚改项目具有保障性和配套性，不面向社会公众进行销售，不属于国家调控的房地产开发项目，不在本次自查范围内。

3、除前述情况外，本公司专项自查范围内的项目公司在报告期内不存在因闲置土地、炒地、捂盘惜售、哄抬房价的违法违规行为而受到有关主管部门行政处罚或正在被立案调查的情形。

4、公司本次发行的募集资金不会投入房地产开发项目。

中国电力建设股份有限公司

二〇二二年六月二十七日