

# 中润资源投资股份有限公司关于重大资产置换涉及房地产业务的专项自查报告

根据《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》（以下简称“国发〔2010〕10号文”）、《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》（以下简称“国办发〔2011〕1号文”）、《国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知》（以下简称“国办发〔2013〕17号文”）、《闲置土地处置办法》（国土资源部令第53号，以下简称“《闲置办法》”）、《中华人民共和国城市房地产管理法》（主席令第72号，以下简称“《房地产管理法》”）、《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》（以下简称“53号文”）、《国务院办公厅关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》（以下简称“国办发〔2010〕4号文”）、《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》”）等相关法律、行政法规、部门规章和规范性文件的规定，对2020年1月1日至2022年9月30日期间（以下简称“报告期”）本次重组的置出资产房地产项目开发过程中是否涉及闲置土地、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为进行核查，并出具本专项自查报告。

## 一、专项核查的项目范围

我公司根据上述相关规定要求已就本次重组的置出资产及其下属子公司报告期内完工的房地产开发项目，以及报告期内开发且截至2022年9月30日处于在建、拟建状态的房地产开发项目进行了核查。

经核查，除淄博置业外，置出资产的其他主体不涉及房地产开发业务。

淄博置业系于2002年7月29日设立，我公司于2013年通过受让股权持有淄博置业100%的股权。

淄博置业的房地产开发项目为“中润华侨城”，中润华侨城项目位于淄博市高新区，是集住宅、商业、酒店、别墅为一体的综合性城市公园小区。报告期内，淄博置业处于尾盘阶段，无新增土地开发面积。截至本专项自查报告出具之日，淄博置业所拥有的《房地产开发资质证书》（证书编号：032145）已过有效期且未办理续期手续。

## 二、自查依据

## （一）关于土地闲置

1、根据《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。

2、根据《闲置办法》第二条规定，下列情形构成闲置土地：

（1）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；

（2）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。

3、《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；对于是否存在正在被（立案）调查的事项，中介机构应当充分核查披露。

## （二）关于炒地

1、根据《房地产管理法》第三十九条第一款规定，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。

2、国发〔2010〕10号文规定，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。

3、国办发〔2011〕1号文，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。

## （三）关于捂盘惜售、哄抬房价情形

1、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。

53 号文第一条第（二）款规定，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。

2、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。

3、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。

4、国办发〔2013〕17 号文第五条规定，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。

### **三、自查过程及自查意见**

我公司在阅读、理解现行有效的国务院房地产调控政策规定的基础上，根据《监管政策》的要求，对房地产开发经营及销售过程中可能存在的主要违法违规行为进行了适当的分类，将核查内容主要分成土地闲置情形的核查，炒地情形的核查、捂盘惜售情形的核查及哄抬房价情形的核查等方面。

#### **（一）关于土地闲置情形的核查**

##### **1、自查过程**

为自查报告期内淄博置业是否存在闲置土地问题，我公司采取的自查方法包括但不限于：

（1）查阅列入自查范围的房地产开发项目的相关资料，包括但不限于土地使用权取得的土地出让合同、土地使用权证等权属证明文件资料；

（2）查阅列入自查范围的房地产开发项目的土地出让金收据、发票等土地出让金支付凭证；

（3）查阅列入自查范围的房地产开发项目的立项文件、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、竣工验收备案文件等建设批准文件及证照；

(4) 查阅列入自查范围的房地产开发项目的投资比例及实际开发进度，自查目前尚未动工的拟建/待建项目是否已经超过出让合同约定的动工开发日期一年及以上。

## **2、自查意见**

基于上述自查过程，我认为，报告期内，淄博置业不存在违反上述自查依据规定的土地闲置情形被自然资源管理部门就闲置土地处以行政处罚或被立案调查的情形。

### **(二) 关于炒地情形的核查**

#### **1、自查过程**

为自查报告期内淄博置业是否存在炒地问题，我公司采取的自查方法包括但不限于：

- (1) 查阅报告期内淄博置业的财务报表、审计报告等财务文件；
- (2) 查阅文件排查报告期内淄博置业是否存在转让商品房开发项目土地使用权的情况。

#### **2、自查意见**

基于上述自查过程，我认为，报告期内，淄博置业不存在违反上述自查依据规定的“炒地”被自然资源管理部门就炒地行为处以行政处罚或被立案调查的情形。

### **(三) 关于捂盘惜售、哄抬房价情形的核查**

#### **1、自查过程**

为自查报告期内淄博置业是否存在捂盘惜售、哄抬房价的情形，我公司采取的自查方式包括但不限于：

- (1) 查阅淄博置业的《商品房预售许可证》/《商品房销售许可证》；
- (2) 抽查销售系统数据进行比对；
- (3) 抽查淄博置业的商品房预售/销售合同，分析是否存在签订虚假商品房住房买卖合同哄抬房价的情形。

#### **2、自查意见**

基于上述自查过程，我认为，报告期内，淄博置业不存在违反上述自查依据规定的“捂盘惜售、哄抬房价情形”被住建管理部门处以行政处罚或被立案调查的情形。

#### 四、结论性意见

报告期内淄博置业房地产开发项目，符合国家房地产市场有关政策规定，不存在因闲置土地、炒地的违法违规行为受到国土资源部门行政处罚的情况，截至本专项自查报告出具之日，亦不存在因闲置土地、炒地的违法违规行为正在被（立案）调查的情况；报告期内淄博置业取得预售许可证具备销售条件的商品住房项目，不存在因捂盘惜售或哄抬房价的违法违规行为受到住建部门行政处罚的情况，截至本专项自查报告出具之日，亦不存在因捂盘惜售或哄抬房价的违法违规行为正在被（立案）调查的情况。

中润资源投资股份有限公司

2023年3月27日