

美好置业集团股份有限公司

关于房地产业务  
之  
专项自查报告



**美好集团**  
MYHOME GROUP 让生活更美好

二〇一六年一月

## 释义

本专项自查意见中，除非文义另有所指，下列词语或简称具有如下含义：

发行人/美好集团/公司/ 本公司	指	美好置业集团股份有限公司
本次发行	指	发行人申请发行配股不超过人民币 30 亿元（含 30 亿元）的 A 股股票
本次专项自查	指	发行人对公司及其下属公司在房地产开发过程中的完工、在建、拟建项目是否存在闲置土地、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为进行的专项自查
公司及其下属公司	指	公司及纳入合并报表范围内的全资、控股子公司
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
深交所	指	深圳证券交易所
《房地产管理法》	指	《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007 年修正）
国发[2008]3 号文	指	《国务院关于促进节约集约用地的通知》（国发[2008]3 号）
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》（国办发[2010]4 号）
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》（国发[2010]10 号）
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》（国办发[2011]1 号）
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》（国办发[2013]17 号）
《监管政策》	指	中国证监会 2015 年 1 月 6 日发布的《调整上市公司再融资、并购重组涉及房地产业务监管政策》

# 美好置业集团股份有限公司

## 关于房地产业务之专项自查意见

美好置业集团股份有限公司（以下简称“美好集团”、“发行人”或“公司”）拟于 2016 年配股发行 A 股股票募集资金。

根据中国证券监督管理委员会调整上市公司再融资涉及房地产业务监管政策的相关规定，结合国务院办公厅发布的《国务院关于促进节约集约用地的通知》（国发[2008]3 号，以下简称“国发[2008]3 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》（国办发[2010]4 号，以下简称“《国十一条》”）、《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，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》（国办发[2011]1 号，以下简称“国发办[2011]1 号文”）、《关于继续做好房地产市场调控工作的通知》（国办发[2013]17 号，以下简称“国发办[2013]7 号文”）、《关于进一步加强房地产市场监管商品住房预售制度相关问题的通知》（建房[2010]53 号，以下简称“《53 号文》”）和中国证监会《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》（2015 年 1 月 16 日发布，以下简称“《监管政策》”）关于房地产行业上市公司再融资的相关要求，本公司组成自查小组对公司报告期内的房地产项目是否存在闲置土地和炒地，捂盘惜售和哄抬房价等违法违规行为进行了专项自查，先将本次自查的情况报告如下：

### 一、自查内容与自查依据

本公司对报告期内公司及下属公司在房地产开发过程中是否存在闲置土地、炒地、捂盘惜售、哄抬房价的违法违规行为进行了专项自查。本次专项自查的内容与依据主要包括：

### （一）关于是否存在闲置土地的自查

根据《房地产管理法》、国发[2008]3号文、国土资源部《闲置土地处置办法》（国土资源部令第53号，1999年通过、2012年修正）以及《监管政策》的相关规定，对公司及下属公司报告期内的房地产开发项目是否存在闲置土地情形进行了自查，主要内容为：

1、公司及下属公司拟建项目中是否存在收到《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存在土地闲置、征缴土地闲置费、收回土地的情形。

2、在报告期内是否存在因闲置土地受到相关国土资源管理部门行政处罚的情形。

### （二）关于是否存在炒地的自查

根据国办发[2010]4号文第六条、国发[2010]10号文第（八）条、国办发[2011]1号文第五条的相关规定，公司对报告期内公司及下属公司是否存在炒地行为进行了自查，主要内容为：

公司及下属公司报告期内是否存在房地产开发建设投资未达到25%以上（不含土地价款）而转让土地及合同约定的房地产开发项目的情形。

### （三）关于是否存在捂盘惜售、哄抬房价的自查

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）、《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）、《关于继续做好房地产市场调控工作的通知》（国办发[2013]17号）的相关规定，本公司对公司及下属公司报告期内的房地产开发项目是否存在捂盘惜售、哄抬房价行为进行了自查，主要内容为：

1、公司及下属公司报告期内取得预售许可证或销售许可证具备销售条件的商品住房项目，是否均在取得预售许可证后10日内一次性公开全部准售房源及每套房屋价格，是否存在违反上述房地产宏观调控的部门规章及规范性文件规定的行为。

2、公司及下属公司报告期内取得预售许可证或销售许可证具备销售条件的商品住房项目，是否严格执行了商品房明码标价、一房一价规定，并明码标价对外销售，是否存在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。

3、公司及下属公司报告期内是否曾因商品住房项目涉及捂盘惜售、哄抬房价行为受到有关住建部门作出的行政处罚。

## 二、自查范围

### （一）自查期间

本次自查的期间为本次发行的报告期（即 2013 年度、2014 年度及 2015 年度）。

### （二）自查的范围

本次自查的范围为发行人及下属公司（包括纳入合并报表范围内的、直接、间接控股房地产子公司，下同）报告期内的房地产开发项目是否存在闲置土地和炒地、捂盘惜售、哄抬房价的违法违规行为，以及是否因该等违法违规行为被行政处罚或正在接受调查的情况。

报告期内，发行人及下属公司的房地产开发拟建、在建、已完工项目共计 23 个，具体核查的房地产开发项目如下：

序号	项目名称	开发单位	开发状态
1	博罗名流幸福庄园一期	博罗名流实业有限公司	在建
2	东莞名流印象	东莞名流置业有限公司	在建
3	武汉名流人和天地后期（风和园+城市广场二期）	武汉名流地产有限公司	在建
4	沈阳名流印象	沈阳印象名流置业有限公司	在建
5	武汉名流印象	名流置业武汉有限公司	在建
6	武汉名流公馆	名流置业武汉有限公司	在建
7	重庆名流印象	重庆名流置业有限公司	在建
8	武汉农利村	武汉市泰宇商贸有限公司	在建
9	武汉名流世家	武汉名流公馆置业有限公司	在建
10	西安曲江	陕西名流置业有限公司	拟建
11	博罗名流幸福庄园后期	博罗县罗浮山农业旅游开发有限公司	拟建

序号	项目名称	开发单位	开发状态
12	北京名流广场	北京浩达天地置业有限公司	拟建
13	武汉长丰村	武汉园博园置业有限公司 武汉美好锦程置业有限公司	拟建
14	武汉建和村	武汉南部新城投资有限公司	拟建
15	合肥名流高尔夫庄园	合肥名流置业有限公司	拟建
16	合肥名流高尔夫庄园后期	安徽东磁投资有限公司	已完工
17	武汉名流人和天地、润和园、沁和园	武汉名流地产有限公司	已完工
18	惠州名流印象	惠州名流实业投资有限公司 惠州名流置业有限公司	已完工
19	芜湖名流印象一期	芜湖名流置业有限公司	已完工
20	芜湖名流印象后期	芜湖名流置业有限公司	已完工
21	惠州名流公馆	惠州名流置业有限公司	已完工
22	重庆名流公馆	重庆东方豪富房地产开发有限公司	已完工
23	沈阳名流公馆	沈阳幸福置业有限公司	已完工

### 三、自查过程及自查结果

#### （一）关于是否存在土地闲置的自查

公司自查小组查阅了本公司的项目资料，包括但不限于房地产项目的土地使用权出让合同、规划证、施工证以及其他相关报建文件，查询房地产开发项目公司所在地国土部门、房管部门、建设部门、规划部门等政府主管部门网站，查阅了公司报告期内各年度报告、审计报告、其他相关信息披露、公司出具的说明。

依据《监管政策》关于“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”的规定，报告期内公司及下属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》，不存在因为闲置土地而被征收土地闲置费、土地被收回的情形；公司及下属公司未曾收到有关国土资源管理部门发出的《调查通知书》，不存在因闲置土地正在被调查的情况。

## （二）关于是否存在炒地的自查

公司自查小组查阅了本公司的项目资料，包括但不限于房地产项目的土地使用权出让合同、规划证、施工证以及其他相关报建文件，查阅公司对外投资、合作项目法律文件，查询房地产开发项目公司所在地国土部门、建设部门等政府主管部门网站，查阅了发行人报告期内各年度报告、审计报告、其他相关信息披露、公司出具的说明文件。

经自查，公司及下属公司报告期内未曾收到有关国土资源管理部门发出的关于炒地行为的处罚通知，不存在因为炒地而被处罚的情形，公司及下属公司未曾收到有关国土资源管理部门发出的《调查通知书》，不存在因炒地正在被调查的情况。

## （三）关于是否存在捂盘惜售、哄抬房价的自查

公司自查小组查阅了本公司的项目资料，包括但不限于商品房预售、现房销售相关文件，抽查项目商品房预售合同，查询房地产开发项目公司所在地住建部门等政府主管部门网站，查阅了公司报告期内各年度报告、审计报告、其他相关信息披露、公司出具的说明文件。

根据公司的说明以及公司自查小组查询相关住建部门的网站，公司及下属公司报告期内取得预售许可证或销售许可证具备销售条件的商品住房项目，均在取得预售许可证后 10 日内一次性公开全部准售房源及每套房屋价格，不存在违反房地产宏观调控的部门规章及规范性文件规定的捂盘惜售行为。

根据公司的说明以及公司自查小组查询相关住建部门的网站，公司及下属公司报告期内取得预售许可证或销售许可证具备销售条件的商品住房项目，均严格执行了商品房明码标价、一房一价规定，并明码标价对外销售，不存在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。

根据公司的说明以及公司自查小组查询相关住建部门的网站，公司及下属公司报告期内未曾因商品住房项目涉及捂盘惜售、哄抬房价行为受到有关住建部门作出的行政处罚，公司及下属公司未曾收到有关住建部门发出的《调查通知书》，不存在正在被调查的情况。

#### 四、结论意见

基于上述自查情况，公司及下属公司报告期内的房地产开发项目不存在被国土资源等部门认定的闲置土地、炒地、捂盘惜售、哄抬房价的违法违规行为，不存在因上述行为被行政处罚或正在被调查的情况。

#### 五、上市公司的董事、监事、高级管理人员及控股股东和实际控制人对公司房地产业务合规开展的承诺

公司的董事、监事、高级管理人员及控股股东和实际控制人已出具承诺函，承诺内容如下：“《美好置业集团股份有限公司关于房地产业务之专项自查报告》已如实披露了美好集团在报告期内房地产开发项目的自查情况，如美好集团因存在自查范围内未披露的闲置土地和炒地，捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为，给美好集团和投资者造成损失的，承诺人将按照有关法律、行政法规的规定承担相应的赔偿责任。”

美好置业集团股份有限公司

法定代表人：刘道明

2016年1月16日