

深圳广田集团股份有限公司

关于 2021 年度非公开发行股票之房地产业务专项自查报告

深圳广田集团股份有限公司（下称“广田集团”、“本公司”或“公司”）于 2021 年 4 月 26 日召开了第五届董事会第三次会议，审议通过了非公开发行 A 股股票（以下简称“本次发行”或“本次非公开发行”）的相关议案。根据《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）和《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，下称“《监管政策》”）关于涉及房地产业务的上市公司再融资的相关要求，广田集团对本公司及合并报表范围内从事房地产业务的全资、控股子公司（下称“公司及下属公司”）自 2018 年 1 月 1 日至 2021 年 3 月 31 日期间（下称“报告期内”）房地产业务是否存在闲置土地、炒地、捂盘惜售、哄抬房价的违法违规行为进行了专项自查，并出具本专项自查报告，现将本次自查的情况报告如下：

一、自查期间

本次自查的期间为 2018 年度、2019 年度、2020 年度及 2021 年 1-3 月。

二、自查范围

本次自查的范围为本公司及合并报表范围内从事房地产业务的全资、控股子公司报告期内的房地产项目是否存在闲置土地、炒地、捂盘惜售和哄抬房价的违法违规行为，以及是否因该等违法行为被行政处罚或正在接受调查的情况。

报告期内，公司及下属公司中涉及房地产开发业务的为晋江晋安房地产开发有限公司（下称“晋安房产”）。晋安房产为本公司之子公司广田建设工程有限公司（以下简称“广田建设”）的全资子公司，系广田建设为承接晋江市 P2016-9 号地块安置房项目的建设工程施工业务而成立的项目公司，其主要业务为该地块安置房项目的开发建设。晋安房产涉及房地产业务的项目共计 1 个，项目具体情况如下：

地点	项目公司	项目名称	项目地理	项目性质	项目用途	截至报告期末项目状态
----	------	------	------	------	------	------------

			位置			
晋江市	晋江晋安房地产开发有限公司	晋江市 P2016-9 号地块安置房项目	晋江市池店镇新村	由政府主导，为政府代建的安置房	建成后移交回购房源给项目所在镇（街道）用于安置	目前已完成项目建设

经本公司自查，报告期内，除上述项目公司外，本公司合并报表范围内经营范围登记有“房地产开发、经营”业务的主体还有深圳市广融汇金实业有限公司和深圳市泰达投资发展有限公司。深圳市广融汇金实业有限公司于 2016 年 5 月 6 日成立，已于 2020 年 9 月 24 日注销，其存续期间未从事房地产开发、经营业务。深圳市泰达投资发展有限公司于 2016 年 9 月 20 日成立，已于 2020 年 10 月 30 日办理完毕工商变更，将经营范围由“高新技术产业项目投资；投资兴办实业（以上具体项目另行申报）；在合法取得使用权的土地上从事房地产开发经营；经营进出口业务；国内贸易；为酒店提供管理服务（不直接经营酒店）；房地产经纪；物业管理（取得资质后方可经营）。”变更为“高新技术产业项目投资；投资兴办实业（以上具体项目另行申报）；经营进出口业务；国内贸易；为酒店提供管理服务（不直接经营酒店）；物业管理（取得资质后方可经营）。（企业经营涉及前置性行政许可的，须取得前置性行政许可文件后方可经营）”，其经营范围中已经删除了“房地产开发经营”相关内容，且其报告期内未从事房地产开发、经营业务。

三、自查具体内容

（一）关于是否存在闲置土地情形的自查情况

1、自查依据

《国务院关于促进节约集约用地的通知》（国发[2008]3 号文）第（六）条规定：“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。”

《中华人民共和国城市房地产管理法》第二十六条规定：“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。”

《闲置土地处置办法》第八条规定：“有下列情形之一的，属于政府、政府有关部门的行为造成动工开发延迟的，国有建设用地使用权人应当向市、县国土资源主管部门提供土地闲置原因说明材料，经审核属实的，依照本办法第十二条和第十三条规定处置：（一）因未按照国有建设用地使用权有偿使用合同或者划拨决定书约定、规定的期限、条件将土地交付给国有建设用地使用权人，致使项目不具备动工开发条件的；（二）因土地利用总体规划、城乡规划依法修改，造成国有建设用地使用权人不能按照国有建设用地使用权有偿使用合同或者划拨决定书约定、规定的用途、规划和建设条件开发的；（三）因国家出台相关政策，需要对约定、规定的规划和建设条件进行修改的；（四）因处置土地上相关群众信访事项等无法动工开发的；（五）因军事管制、文物保护等无法动工开发的；（六）政府、政府有关部门的其他行为。因自然灾害等不可抗力导致土地闲置的，依照前款规定办理”。

《闲置土地处置办法》第十二条规定：“因本办法第八条规定情形造成土地闲置的，市、县国土资源主管部门应当与国有建设用地使用权人协商，选择下列方式处置：（一）延长动工开发期限。签订补充协议，重新约定动工开发、竣工期限和违约责任。从补充协议约定的动工开发日期起，延长动工开发期限最长不得超过一年；（二）调整土地用途、规划条件。按照新用途或者新规划条件重新办理相关用地手续，并按照新用途或者新规划条件核算、收缴或者退还土地价款。改变用途后的土地利用必须符合土地利用总体规划和城乡规划；（三）由政府安排临时使用。待原项目具备开发建设条件，国有建设用地使用权人重新开发建设。从安排临时使用之日起，临时使用期限最长不得超过两年；（四）协议有偿收回

国有建设用地使用权；（五）置换土地。对已缴清土地价款、落实项目资金，且因规划依法修改造成闲置的，可以为国有建设用地使用权人置换其它价值相当、用途相同的国有建设用地进行开发建设。涉及出让土地的，应当重新签订土地出让合同，并在合同中注明为置换土地；（六）市、县国土资源主管部门还可以根据实际情况规定其他处置方式。除前款第四项规定外，动工开发时间按照新约定、规定的时间重新起算。符合本办法第二条第二款规定情形的闲置土地，依照本条规定的方式处置”。

《闲置土地处置办法》第十四条规定：“除本办法第八条规定情形外，闲置土地按照下列方式处理：（一）未动工开发满一年的，由市、县国土资源主管部门报经本级人民政府批准后，向国有建设用地使用权人下达《征缴土地闲置费决定书》，按照土地出让或者划拨价款的百分之二十征缴土地闲置费。土地闲置费不得列入生产成本；（二）未动工开发满两年的，由市、县国土资源主管部门按照《中华人民共和国土地管理法》第三十七条和《中华人民共和国城市房地产管理法》第二十六条的规定，报经有批准权的人民政府批准后，向国有建设用地使用权人下达《收回国有建设用地使用权决定书》，无偿收回国有建设用地使用权。闲置土地设有抵押权的，同时抄送相关土地抵押权人”。

《监管政策》规定：“上市公司再融资、并购重组涉及房地产业务的，国土资源部不再进行事前审查，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”。

2、自查方式

公司本次对报告期内的房地产开发项目是否存在闲置土地情形自查的方式主要包括：（1）查阅本公司报告期内审计报告及财务报表等文件；（2）查阅核查项目相关的土地使用权出让合同、不动产权证书等权属证明资料；（3）查阅核查项目相关的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等建设批准文件及证照；（4）就核查项目进行现场查验；（5）自查及登录相关国土资源部门网站查询核查项目是否存在闲置土地行政处罚。

3、自查结论

基于上述核查，公司及下属公司报告期内列入核查范围的房地产开发项目不存在因闲置土地被行政处罚或正在接受立案调查的情况。

（二）关于是否存在炒地行为的自查情况

1、自查依据

《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号文）第五条规定：“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。”

《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）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。”

《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）规定：“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。”

2、自查方式

公司本次对报告期内是否存在炒地行为自查的方式主要包括：（1）查阅本公司报告期内审计报告及财务报表等文件；（2）查阅核查项目的权属证明资料、建设批准文件及证照等；（3）就核查项目进行现场查验；（4）查询核查项目所在地的国土资源部门网站及政府主管部门公开披露的关于非法转让土地行政处罚信息。

3、自查结论

基于上述核查，本公司及下属公司报告期内不存在炒地行为，不存在因炒地行为被国土资源管理部门作出行政处罚或正在（立案）调查的情形。

（三）关于是否存在捂盘惜售、哄抬房价的自查情况

1、自查依据

《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）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）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。”

《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）第一条规定：“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”、“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”。

《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）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。”

2、自查方式

公司本次对报告期内列入核查范围的房地产项目是否存在捂盘惜售、哄抬房价行为自查的方式主要包括：（1）查阅本公司报告期内审计报告及财务报表等文件；（2）查阅本公司及下属公司与政府主管部门签署的《安置房买卖协议》及政府主管部门出具的有关安置房建设、回购和管理相关权限的书面通知等文件；（3）自查及登录项目所在地政府主管部门网站查询核查项目是否存在捂盘惜售、哄抬房价行政处罚。

3、自查结论

基于上述核查，公司及下属公司报告期内列入核查范围的房地产开发项目不存在捂盘惜售、哄抬房价的行为。

四、自查总体结论

基于上述自查情况，公司认为，报告期内除了晋安房产为政府部门代建晋江市P2016-9号地块安置房项目以外，公司及下属公司未开展房地产开发业务；公司及下属公司报告期内列入核查范围的房地产开发项目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，公司及下属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。

深圳广田集团股份有限公司董事会

二〇二一年四月二十八日