

# 汉商集团股份有限公司

## 关于本次非公开发行之房地产业务专项自查报告

汉商集团股份有限公司（以下简称“汉商集团”或“公司”）拟非公开发行 A 股股票。根据国办发《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》（国办发[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）等相关国务院房地产调控政策规定，以及中国证券监督管理委员会（以下简称“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》的相关要求，对公司及纳入合并报表范围内涉及房地产业务的全资、控股子公司自 2017 年 1 月 1 日至本自查报告出具之日是否存在闲置土地、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为、是否存在因上述违法违规行为被行政处罚或正在被（立案）调查的情况进行了专项自查，并出具本专项自查报告，现将本次自查的情况报告如下：

### 一、本次自查所依据的房地产相关政策、部门规章及规范性文件

本次自查主要依据为自 2008 年以来国务院、自然资源部、住房和城乡建设部、中国证监会颁布的政策、部分规章及规范性文件，具体如下：

序号	政策、部分规章和规范性文件	文号
<b>国务院</b>		
1	《国务院关于促进节约集约用地的通知》	国发[2008]3 号文
2	《国务院办公厅关于促进房地产市场健康发展的若干意见》	国办发[2008]131 号文
3	《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 号文
4	《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
5	《国务院关于严格规范城乡建设用地增减挂钩试点切实做好农村土地整治工作的通知》	国发[2010]47 号文
6	《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 号文
7	《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 号文
<b>国土资源部</b>		

8	《国土资源部关于严格建设用地管理促进批而未用土地利用的通知》	国土资发[2009]106号 文
9	《国土资源部关于严格落实房地产用地调控政策促进土地市场健康发展有关问题的通知》	国土资发[2010]204号 文
10	《闲置土地处置办法》（2012修订）	国土资源部令第53号
<b>住房和城乡建设部</b>		
11	《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
<b>中国证监会</b>		
12	《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》	中国证监会2015年1月16日发布

## 二、专项自查的项目范围

本公司对报告期内公司及下属子公司涉及房地产业务的相关情况进行了核查。经自查，目前本公司及下属子公司没有经营房地产相关业务的情况，报告期内，本公司及下属子公司武汉君信企业管理有限公司曾在经营范围中存在“房地产开发、商品房销售”业务，但均未实际开展相关业务。

## 三、本次自查的结果及自查意见

结合前述房地产相关政策、部门规章及规范性文件中的规定，本公司本次自查主要针对以下方面：

### （一）关于闲置土地情形的核查

#### 1、自查依据

《中华人民共和国城市房地产管理法》第二十六条的规定：“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（2012年修订）》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（2012年修订）》第八条的规定：“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（2012修订）》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。”

《闲置土地处置办法（2012修订）》第二十二条第二款规定：“因特殊情况，未约定、规定动工开发日期，或者约定、规定不明确的，以实际交付土地之日起一年为动工开发日期。实际交付土地日期以交地确认书确定的时间为准。”

## 2、自查内容

经自查，报告期内，汉商集团及控股子公司均不存在：（1）超过出让合同约定动工开发日期满一年未动工开发；及（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，且中止开发建设满一年的情形。

经自查，报告期内，汉商集团及控股子公司均未收到有关国土资源管理部门发出的《闲置土地认定书》、《征缴土地闲置费决定书》或《调查通知书》，不存在因闲置土地而被征收土地闲置费、土地使用权被收回或因闲置土地被国土资源管理部门予以（立案）调查或行政处罚的情形。

### **3、自查结论**

经自查，自 2017 年 1 月 1 日至本自查报告出具之日，公司及纳入合并报表范围内的全资、控股子公司不存在被主管国土资源管理部门认定为闲置土地的情形，未曾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》，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。截至本自查报告出具日，公司及纳入合并报表范围内涉及房地产业务的全资、控股子公司未曾受到国土资源部门就闲置土地作出的行政处罚或因此正在被国土资源部门（立案）调查的情况。

#### **（二）关于炒地行为的核查**

##### **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（八）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。”

现行法律、法规、规章及规范性文件均未对“炒地”的含义、内容作出具体的规定，但根据对以下规定的理解：（1）《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”；（2）《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”；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、规章及规范性文件的规定非法对外转让土地使用权的行为。

## **2、自查内容**

经自查，报告期内，公司及纳入合并报表范围内的全资、控股子公司不存在对外转让土地使用权的行为，不存在违反上述规定非法对外转让土地使用权的炒地行为，未曾收到有关国土资源管理部门就炒地行为发出的《行政处罚决定书》或《调查通知书》，不存在因炒地被国土资源管理部门予以行政处罚或（立案）调查的情形。

经自查，报告期内，公司及纳入合并报表范围内的全资、控股子公司均不存在炒地的情形，亦不存在因违反土地管理方面的法律、法规等相关规定而被调查或行政处罚的情形。

## **3、自查结果**

经自查，自 2017 年 1 月 1 日至本自查报告出具之日，公司及纳入合并报表范围内的全资、控股子公司不存在非法对外转让土地使用权的炒地行为，未曾收到有关国土资源管理部门就炒地行为发出的《行政处罚决定书》或《调查通知书》，不存在因炒地被国土资源管理部门予以行政处罚或（立案）调查的情形，不存在构成《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（八）条项下炒地行为的情形。

### **（三）关于捂盘惜售、哄抬房价行为的核查**

#### **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）

中明确规定：“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。住房城乡建设部门要对已发放预售许可证的商品住房项目进行清理，对存在捂盘惜售、囤积房源、哄抬房价等行为的房地产开发企业，要加大曝光和处罚力度，问题严重的要取消经营资格，对存在违法违规行为的要追究相关人员的责任。”

《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号文）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”；第（二）条规定：“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、自查内容

经自查，公司及纳入合并报表范围内的全资、控股子公司在报告期内不存在销售商品住房项目，不存在捂盘惜售、哄抬房价行为，也不存在被房产管理部门予以行政处罚或（立案）调查的情形。

## 3、自查结果

基于上述，本公司认为，自2017年1月1日至本自查报告出具之日，公司及纳入合并报表范围内的全资、控股子公司不存在构成《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（九）条、《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号文）第（二）条及《国务院关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号文）第五条项下捂盘惜售、哄抬房价的行为。

## 四、本公司董事、高级管理人员及控股股东、实际控制人出具的承诺情况

作为公司控股股东、实际控制人、董事、高级管理人员，现承诺如下：

《汉商集团股份有限公司关于本次非公开发行之房地产业务专项自查报告》已如实披露了公司及纳入合并报表范围内涉及房地产业务的全资、控股子公司 2017 年 1 月 1 日至今房地产开发项目的自查情况，如公司因存在自查范围内未披露的土地闲置和炒地、捂盘惜售、哄抬房价的违法违规行为而受到行政处罚或正在被（立案）调查的情形，给公司和投资者造成损失的，承诺人将按照有关法律、法规的规定及证券监管部门的要求承担相应的赔偿责任。

## 五、结论意见

综上所述，经自查，自 2017 年 1 月 1 日至本自查报告出具之日，本公司及纳入合并报表范围内涉及房地产业务的全资、控股子公司均符合《关于促进节约集约用地的通知》、《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》、《国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知》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》等规定的相关要求，不存在闲置土地、炒地、捂盘惜售及哄抬房价的重大违法行为，亦不存在因前述违法行为而受到重大行政处罚或正在被（立案）调查的情形。

（本页无正文，仅为《汉商集团股份有限公司关于本次非公开发行之房地产业务专项自查报告》之签章页）

汉商集团股份有限公司

2020年7月28日