

江苏红豆实业股份有限公司

关于涉及的房地产业务之自查报告

中国证券监督管理委员会：

江苏红豆实业股份有限公司（以下简称“公司”或“红豆股份”）拟申请非公开发行A股股票，根据贵会《关于上市公司并购重组、再融资涉及房地产业务提交相关报告的函》（上市一部函[2013]591号）文件要求，就公司涉及房地产业务是否需要向国土资源部、住房和城乡建设部提交专项报告的情况进行了自查，公司不属于需向国土资源部、住房和城乡建设部提交报告的情形。现将有关情况汇报如下：

一、公司不属于需向国土资源部、住房和城乡建设部提交专项核查报告的情况

根据《关于上市公司并购重组、再融资涉及房地产业务提交相关报告的函》（上市一部函[2013]591号），需要提交专项核查报告的范围为：

“关于涉及用地专项核查，相关范围根据国土资源部的意见确定为：在国家对房地产调控政策持续期间，房地产行业上市公司、非房地产行业上市公司通过再融资募集资金投向涉及房地产开发业务或重大资产重组置入住宅房地产开发业务。

关于涉及商品房开发专项核查，相关范围根据住房和城乡建设部的意见确定为：在国家对房地产调控政策持续期间，房地产行业上市公司、非房地产行业上市公司通过再融资募集资金投向涉及商品房开发项目或重大资产重组置入商品房开发项目。”

经自查：

1、根据中国证监会《上市公司行业分类指引》（2012年修订）及上市公司行业分类结果，公司行业划分隶属于C制造业中的C18“纺织服装、服饰业”，公司行业分类不属于房地产行业。

2、公司本次非公开发行拟募集资金总额不超过19.6亿元，扣除发行费用后的募集资金净额中的18.1亿元用于智慧红豆建设项目，剩余的1.5亿元将用于补充流动资金。

因此，公司不属于需向国土资源部、住房和城乡建设部提交专项核查报告的情形。

二、对公司房地产业务涉及用地的自查情况

（一）关于是否存在“闲置土地”情形的自查

1、自查范围

公司从事房地产业务的主体为子公司——无锡红地置业有限公司、无锡红福置业有限公司、南京红豆置业有限公司和无锡红豆置业有限公司（以下合称“房地产业务子公司”）。2012-2014 年度及 2015 年 1-9 月（以下简称“最近三年一期”），房地产业务子公司已完工 6 个项目，具体项目情况如下：

序号	项目名称	项目公司名称	项目位置	土地用途
1	宜东苑（北区）	无锡红豆置业有限公司	无锡	居住、商业
2	红豆城市广场（北区）	无锡红豆置业有限公司	无锡	商业、居住
3	南京红豆香江豪庭	南京红豆置业有限公司	南京	城镇混合住宅
4	江南府邸	无锡红豆置业有限公司	镇江	城镇混合住宅
5	红豆城市广场（南区）	无锡红豆置业有限公司	无锡	商业、居住
6	清华苑	无锡红豆置业有限公司	无锡	商业、居住

上述完工项目均依法履行了工程竣工验收手续。

截至 2015 年 9 月 30 日，公司房地产业务子公司涉及土地开发的在建、拟建房地产项目共 7 个，具体如下：

序号	项目名称	项目公司名称	项目位置	土地用途	备注
1	红豆万花城	无锡红豆置业有限公司	无锡	商业、居住	在建
4	人民路九号	无锡红地置业有限公司	无锡	商业、居住、办公	在建
3	无锡红豆香江豪庭	无锡红福置业有限公司	无锡	商业、居住	在建
4	香江花城	无锡红豆置业有限公司	镇江	城镇混合住宅	在建

序号	项目名称	项目公司名称	项目位置	土地用途	备注
5	东方财富广场 A	无锡红福置业有限公司	无锡	商业、办公	在建
6	东方财富广场 B	无锡红福置业有限公司	无锡	商业、办公	拟建
7	东方财富广场 C	无锡红福置业有限公司	无锡	商业、办公	拟建

2、主要自查依据

根据《闲置土地处置办法》的规定，下列情形构成闲置土地：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；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。

《闲置土地处置办法》同时规定，有下列情形之一，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，市、县国土资源主管部门可依照《闲置土地处置办法》第十二条和第十三条规定处置相关用地，除采取协议有偿收回国有建设用地使用权外，该等用地动工开发时间按照新约定、规定的时间重新起算。

（1）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；（2）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；（3）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；（4）因处置土地上相关群众信访事项等无法动工开发的；（5）因军事管制、文物保护等无法动工开发的；（6）政府、政府有关部门的其他行为。

3、自查情况及自查结论

（1）最近三年，公司不存在因闲置用地而受到国土主管部门行政处罚的情

形。

(2) 截至 2015 年 9 月 30 日，公司房地产业务子公司已完工、在建及拟建房地产开发项目中实际开工日期（或预计开工日期）超过土地出让合同或相关法律、法规、规范性文件规定约定的动工开发日期满一年情形的房地产项目共计 1 个，该项目具体情况如下：

序号	项目名称	项目公司名称	项目位置	土地用途
1	江南府邸	无锡红豆置业有限公司	镇江	城镇混合住宅

经自查，上述项目未能够及时开工主要是由于地方政府未按照国有土地使用权出让合同规定的期限、条件将土地交付给公司房地产业务子公司等原因致使上述项目不具备动工条件，不属于土地闲置情形，具体情况如下：

江南府邸项目位于镇江和平路西荷花塘，土地用途为城镇混合住宅，由无锡红豆置业有限公司负责开发。2002年08月18日，无锡红豆置业有限公司与镇江市国土资源局签署了《国有建设用地使用权出让合同》，根据合同约定，该项目应于2003年8月30日之前动工建设。该项目于2011年6月7日取得第一份《建筑工程施工许可证》。江南府邸项目的开工时间虽然超过出让合同约定的动工开发日期，但延迟开工的原因系部分土地尚未移交给无锡红豆置业开发建设，因此江南府邸项目不属于土地闲置的情形。

综上，公司房地产业务子公司最近三年一期从事房地产开发过程中不存在“闲置土地”情形。

(二) 关于是否存在“炒地”的自查

根据《城市房地产管理办法》（2007年修正）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：

1、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；

2、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。

转让房地产时房屋已经建成的，还应当持有房屋所有权证书。”

经自查，最近三年一期公司房地产业务子公司在从事经营性房地产开发项目中不存在未满足《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007年修正）第三十九条等法律、法规以及规范性文件所述条件下转让土地使用权等炒地情形。

此外，最近三年一期，公司没有因炒地而受到国土主管部门行政处罚的情形。

（三）关于本次公司非公开发行股票募集资金投向的自查

公司本次非公开发行拟募集资金总额为19.6亿元，扣除发行费用后的募集资金中的18.1亿元将用于智慧红豆建设项目，剩余的1.5亿元将用于补充流动资金。

三、对公司房地产业务涉及商品房开发的自查情况

根据《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）的要求，公司对房地产业务子公司最近三年一期相关商品住房开发项目是否涉及“捂盘惜售”、“哄抬房价”等违法违规情况进行了专项自查，具体情况说明如下：

（一）自查范围

最近三年一期，公司房地产业务子公司新取得预售许可证的商品住房开发项目如下：

序号	项目名称	项目公司名称	项目位置	土地用途
1	红豆城市广场（北区）	无锡红豆置业有限公司	无锡	商业、居住
2	红豆城市广场（南区）	无锡红豆置业有限公司	无锡	商业、居住
3	清华苑	无锡红豆置业有限公司	无锡	商业、居住
4	人民路九号	无锡红地置业有限公司	无锡	商业、居住、办公
5	无锡红豆香江豪庭	无锡红福置业有限公司	无锡	商业、居住
6	江南府邸	无锡红豆置业有限公司	镇江	城镇混合住宅
7	香江花城	无锡红豆置业有限公司	镇江	城镇混合住宅
8	南京红豆香江豪庭	南京红豆置业有限公司	南京	城镇混合住宅
9	红豆万花城	无锡红豆置业有限公司	无锡	商业、居住

（二）自查情况及自查结论

2010年以来,《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)等相继发布,明确提出加强商品房销售管理。

公司房地产业务子公司上述9个商品住房开发项目房源的销售情况等内容均已分别通过无锡、镇江、南京的商品房销售网上管理系统或商品房信息发布平台等相关网站进行了公示,不存在捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为。

最近三年一期,公司不存在因捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为而受到政府主管部门行政处罚的情形。

综上,公司房地产业务子公司最近三年一期商品住房开发项目不存在“捂盘惜售”、“哄抬房价”等违法违规情形。

四、结论

根据《关于上市公司并购重组、再融资涉及房地产业务提交相关报告的函》(上市一部函[2013]591号),公司不属于需向国土资源部、住房和城乡建设部提交专项核查报告的情形。报告期内,公司房地产业务子公司开发的房地产项目不存在闲置用地、炒地以及捂盘惜售、哄抬房价的违法违规行为。

(本页无正文，为《江苏红豆实业股份有限公司关于涉及的房地产业务之自查报告》之签字盖章页)

