

吉林亚泰（集团）股份有限公司

关于房地产业务是否存在闲置土地、炒地和捂盘惜售、哄抬房价等问题的专项自查报告

吉林亚泰（集团）股份有限公司（以下简称“亚泰集团”、“公司”及“本公司”）于 2016 年 4 月 15 日召开了 2016 年第六次临时董事会，审议通过了 2016 年度非公开发行 A 股股票（以下简称“本次发行”）的相关决议，2016 年 8 月 18 日召开了第十届第八次董事会，审议通过了调整 2016 年度非公开发行 A 股股票的相关决议。根据国务院办公厅发布的《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“《17 号文》”）和中国证券监督管理委员会《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》”）等法律法规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 2013 年 1 月 1 日至 2016 年 6 月 30 日（以下简称“自查期间”）公司及纳入合并报表范围内的全资、控股房地产子公司（以下简称“下属公司”）在房地产开发过程中是否存在闲置土地、炒地和捂盘惜售、哄抬房价的违法违规行为进行了专项自查，现将本次自查的情况报告如下：

一、专项自查范围

本次自查范围为公司及纳入合并报表范围内的全资、控股房地产子公司 2013 年 1 月 1 日至 2016 年 6 月 30 日开发的商品房项目（包

括拟建、在建及已完工且主要在自查期间内销售的项目）是否存在闲置土地、炒地和捂盘惜售、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。

自查期间内，公司及下属公司的房地产开发项目共计 17 个，其中，在建项目 8 个，拟建项目 2 个，已完成项目 7 个。具体核查的房地产开发项目如下：

序号	项目名称	开发主体	宗地位置	项目现状
1	亚泰桂花苑	吉林亚泰房地产开发有限公司	长春市，二道区民丰街以东、岭东路以北、福安街以西	已完工
2	南京亚泰梧桐世家	南京金安房地产开发有限公司	南京市六合区中山科技园中山科技园大史地块	在建
3	南京亚泰山语湖	南京金泰房地产开发有限公司	南京市浦口高新区	在建
4	蓬莱亚泰兰海公馆	蓬莱亚泰兰海投资置业有限公司	蓬莱经济开发区上海路东，天津路北	已完工
5	亚泰松原澜熙郡	松原亚泰房地产开发有限公司	松原市宁江区沿江东路2266号	已完工

6	天津津澜庭院	天津亚泰吉盛投资有限公司	天津市塘沽区迎宾路	已完工
7	天津澜景园	天津亚泰兰海投资有限公司	天津市武清区黄庄街泉雍路东侧	在建
8	湿地公园配套商业项目	天津亚泰兰海投资有限公司	天津市武清区黄庄街规划路南侧	拟建
9	长春亚泰梧桐公馆二期	长春市政建设（集团）房地产开发有限公司	长春市经济技术开发区吉林大路以南，东环城路以东	已完工
10	亚泰淞山湖一期	吉林市中圣房地产开发有限公司	吉林市丰满区滨江南路	在建
11	亚泰城一期	沈阳亚泰金安房地产开发有限公司	沈阳市沈北新区蒲北路22号	已完工
12	亚泰城二期	沈阳亚泰吉盛房地产开发有限公司	沈阳市沈北新区蒲河路35号	在建

13	亚泰城三期	沈阳亚泰金安房地产开发有限公司	沈阳市沈北新区蒲北路20号	在建
14	长春亚泰兰海公馆	长春兰海投资置业有限责任公司	长春市宽城区嫩江路4号	在建
15	亚泰华府	长春亚泰金安房地产开发有限公司	长春市净月开发区东至生态东街、南至水系绿带、西至生态大街、北至丙十四路	拟建
16	长春亚泰山语湖	长春亚泰金安房地产开发有限公司	长春市净月开发区东至樱花街、西至空地、南至河道、北至净月甲一路	在建
17	海南亚泰温泉海岸	海南亚泰温泉酒店有限公司	海南省澄迈县老城经济开发区盈滨半岛	已完工

二、关于是否存在炒地及闲置用地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为的自查

（一）报告期内房地产开发项目是否存在闲置土地情形的自查

1、自查依据

《城市房地产管理法》（主席令第72号）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；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》（国土资源部令第 53 号）规定：

该办法第二条规定：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。

该办法第八条规定：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。

该办法第九条规定：经调查核实，符合本办法第二条规定条件，构成闲置土地的，市、县国土资源主管部门应当向国有建设用地使用权人下达《闲置土地认定书》。

该办法第十二条规定：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。

该办法第十三条规定：市、县国土资源主管部门与国有建设用地使用权人协商一致后，应当拟订闲置土地处置方案，报本级人民政府批准后实施。闲置土地设有抵押权的，市、县国土资源主管部门在拟订闲置土地处置方案时，应当书面通知相关抵押权人。

该办法第十四条规定：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。

《国务院关于促进节约集约用地的通知》（国发[2008]3号）规定：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。对闲置

土地特别是闲置房地产用地要征缴增值地价，国土资源部要会同有关部门抓紧研究制订具体办法。

《关于进一步贯彻落实国发〔2010〕10号文件的通知》（建房[2010]155号）规定：加大住房交易市场检查力度，依法查处经纪机构炒买炒卖、哄抬房价、怂恿客户签订“阴阳合同”等行为。对房地产开发企业土地闲置、改变土地用途和性质、拖延开竣工时间、捂盘惜售等违法违规行为，要继续加大曝光和处罚力度。对有上述违法违规记录的房地产开发企业，要暂停其发行股票、公司债券和新购置土地。

《关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》（国办发[2010]4号）、《关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》（国发[2010]10号）、《17号文》相关土地闲置的规定详见“（二）报告期内公司及下属公司是否存在炒地行为的自查”。

《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；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”。

2、自查内容及方式

公司本次对报告期内纳入核查范围的房地产开发项目是否存在闲置土地情形自查的主要内容为：报告期内，公司及下属公司拟建项目中是否存在超过国有建设用地使用权出让合同约定的动工开发日期满一年未动工开发的情形；报告期内，公司及下属公司在建项目中是否存在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情形；报告期内，公司及下属公司是否受到国土资源管理部门作出的闲置土地行政处罚或因闲置土地事项正在接受调查。

为自查报告期内公司及下属公司是否涉及闲置土地情形，公司采取的自查方法包括但不限于：

（1）查阅报告期内列入自查范围房地产开发项目与土地使用权取得相关的土地出让合同、土地使用权证、土地出让金收据等文件资料；

（2）查阅报告期内列入自查范围房地产开发项目的立项批文、环评批复/备案、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证及建筑工程施工许可证等建设批准文件及证照；

（3）查阅列入自查范围房地产开发项目的开发成本表，了解列入自查范围房地产开发项目的预计总投资额、累计投入及实际开发进度，核查目前尚未开工的拟建项目《国有建设用地使用权出让合同》约定的动工开发日期是否已经超过一年；对于超过出让合同约定开工日期的，是否已向有关国土资源管理部门说明原由并根据相关规定签订补充合同重新约定开工期限；

（4）浏览报告期内列入自查范围房地产开发项目所在地的国土资源管理部门网站，查阅政府主管部门公开披露的闲置土地及行政处罚信息；

（5）取得公司及其下属公司报告期内的房地产开发项目所在地

国土资源主管部门出具的报告期内公司及其下属公司未因闲置土地等违反国家及地方有关土地管理方面的法律、法规而受到行政处罚的证明文件。

3、自查结论

经自查，发行人子公司天津亚泰兰海投资有限公司拟开发的湿地公园配套商业项目存在延期开工的情形，该项目具体情况如下：

2012 年 10 月 10 日，发行人子公司天津亚泰兰海投资有限公司与天津市国土资源和房屋管理局武清区国土资源分局签订《国有建设用地使用权出让合同》（津武（挂）2012-026 宗地），取得位于天津市武清区黄庄街规划路南侧、面积为 25,384.5 平方米的土地，土地性质为商服用地，约定土地动工时间为 2013 年 10 月 10 日之前。天津亚泰兰海投资有限公司取得土地后立即开展了建设准备工作，项目概念设计方案已于 2013 年 2 月通过天津市武清区规划局审核，计划开工时间为 2013 年 10 月 10 日之前，符合《国有建设用地使用权出让合同》（津武（挂）2012-026 宗地）约定的开工时间，但由于土地所处区域规划进行了调整，该项目延期开工。天津市武清区人民政府黄庄街道办事处出具《关于津武（挂）2012-026 宗地的说明》：非天津亚泰兰海投资有限公司主观原因超期开工，由于原规划的湿地公园项目取消，从而导致湿地公园配套项目无法开发，天津亚泰兰海投资有限公司免责，不构成闲置土地情形；天津市国土资源和房屋管理局武清区国土资源分局出具证明：经核查，未发现天津亚泰兰海投资有限公司因违反国家及地方有关土地管理方面的法律法规而受到行政处罚。发

行人子公司天津亚泰兰海投资有限公司拟开发的湿地公园配套商业项目因区域规划调整出现延期开工，不构成闲置土地的情形。

截至本自查报告出具日，列入核查范围的目前尚未动工的拟建房地产开发项目的《国有建设用地使用权出让合同》及/或其补充协议约定的动工开发日期均尚未届至，不存在闲置土地的情形；列入核查范围的已经动工开发的在建房地产开发项目均不存在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，不存在中止开发建设满一年的情形，不存在闲置土地的情形。

综上，自查期间内，本公司及下属公司相关拟建、在建项目均不存在土地闲置情形，相关主管部门也未就本公司拟建、在建项目出具过《闲置土地认定书》，未曾受到相关主管部门的处罚，符合《城市房地产管理法》（主席令第 72 号）、《闲置土地处置办法》（国土资源部令第 53 号）、国发[2008]3 号文、国办发[2010]4 号文、国发[2010]10 号文、建房[2010]155 号文以及《17 号文》的相关规范性要求。

（二）报告期内公司及下属公司是否存在炒地行为的自查

1、自查依据

国办发[2010]4 号文规定：国土资源部门要严格土地出让价款的收缴，深化合同执行监管，加强对闲置土地的调查处理，严厉查处违法违规用地和囤地、炒地行为。

国发[2010]10 号文规定：国土资源部门要加大专项整治和清理力度，严格依法查处土地闲置及炒地行为，并限制有违法违规行为的企

业新购置土地。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。

《17号文》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。国土资源部门要禁止其参加土地竞买，银行业金融机构不得发放新开发项目贷款，证券监管部门暂停批准其上市、再融资或重大资产重组，银行业监管部门要禁止其通过信托计划融资。

2、自查内容及方式

公司本次对报告期内是否存在炒地行为自查的主要内容为：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）而转让土地及出让合同约定的房地产开发项目的情形；公司报告期内是否曾因炒地行为受到国土资源管理部门作出的行政处罚或正在被国土资源部门（立案）调查。公司采取的主要自查方式如下：

- （1）查阅报告期内公司及下属公司的财务信息等财务文件；
- （2）查阅报告期内公司及下属公司的对外投资、合作项目合同/协议等法律文件；
- （3）浏览报告期内列入自查范围房地产开发项目所在地的国土资源管理部门网站，查阅政府主管部门公开披露的非法转让土地行政处罚信息；
- （4）取得公司及其下属公司报告期内的房地产开发项目所在地

国土资源主管部门出具的报告期内公司及其下属公司未因土地违法行为被行政处罚的证明文件。

3、自查结论

经自查，公司及其下属公司在土地取得、土地一级整理开发等方面，均履行了相关申报、审批手续，未就项目用地与他人签订土地转让合同，不存在因炒地行为被行政处罚或调查的情况，不存在炒地等违法违规行为，符合国办发[2010]4号文、国发[2010]10号文以及《17号文》的相关规范性要求。

（三）报告期内商品房开发项目是否存在捂盘惜售、哄抬物价行为的自查

1、自查依据

建房[2010]53 号文规定：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。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。

国发[2010]10 号文、《17 号文》关于捂盘惜售、哄抬房价行为的规定详见“（二）报告期内公司及下属公司是否存在炒地行为的自查”之“1、自查依据”。

建房[2010]155 号文关于捂盘惜售、哄抬房价行为的规定详见

“（一）报告期内房地产开发项目是否存在闲置土地情形的自查”之“1、自查依据”。

2、自查内容及方式

根据上述规定，公司本次对报告期内列入核查范围的商品住房项目是否存在捂盘惜售、哄抬房价行为自查的主要内容为：公司及下属公司于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；公司及下属公司于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；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、物价管理部门作出的行政处罚。

本公司就列入核查范围的商品住房项目是否存在捂盘惜售、哄抬房价行为，主要采取了以下自查方式：

（1）查阅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的《商品房预售许可证》；

（2）查阅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的销售明细表；

（3）抽查报告期内取得预售许可证或销售许可证具备销售条件

的商品住房项目的商品住房预售合同，分析是否存在签订虚假商品住房买卖合同哄抬房价的情形；

（4）查阅报告期内公司及下属公司的财务报告和财务报表，核查报告期内预售商品住房的收入情况；

（5）浏览报告期内列入自查范围房地产开发项目所在地的住建及物价管理部门网站，查阅政府主管部门公开披露的房价备案情况以及捂盘惜售、哄抬房价行政处罚信息；

（6）取得公司及其下属公司报告期内的商品房开发项目所在地住建主管部门出具的报告期内公司及其下属公司未因捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为受到行政处罚的证明文件。

3、自查结论

（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，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；

（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，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，不存在哄抬房价的行为；

（3）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、物价管理部门作出的行政处罚；

截至本自查报告出具日，公司不存在因该等违法违规行为正在被（立案）调查的情况。

综上，经自查，公司及下属公司在商品房预售、现房销售方面，均履行了商品房预售、现房销售申报手续，不存在捂盘惜售、哄抬物价等违法违规行为，未曾出现被房地产主管机关处罚的情形，符合国发[2010]10 号文、建房[2010]53 号文、建房[2010]155 号文以及《17 号文》的相关规范性要求。

三、自查总体结论

基于上述自查情况，公司认为：公司及下属公司报告期内的房地产开发项目不存在土地闲置和炒地，捂盘惜售、哄抬房价的违法违规行为，公司及下属公司不存在因上述土地闲置和炒地，捂盘惜售、哄抬房价的违法违规行为被行政处罚或正在被（立案）调查的情况。

四、董事、监事、高级管理人员的承诺

本公司董事、监事、高级管理人员作出书面承诺：

“亚泰集团已在《吉林亚泰（集团）股份有限公司关于房地产业务是否存在闲置土地、炒地和捂盘惜售、哄抬房价等问题的专项自查报告》中对公司及在中国境内实际从事房地产开发业务的子公司在自查期间（2013 年 1 月 1 日至 2016 年 6 月 30 日）的商品房开发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、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。

如亚泰集团存在未披露的因闲置土地、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为被行政处罚或正在被（立案）调查的情形，并因此给亚泰集团和投资者造成损失的，本人将按照有关法律、行政法规的规定及证券监管部门的要求承担赔偿责任。”

(本页无正文，为吉林亚泰（集团）股份有限公司关于房地产业务是否存在闲置土地、炒地和捂盘惜售、哄抬房价等问题的专项自查报告之签署页)

吉林亚泰（集团）股份有限公司

二〇一六年八月二十日

