

# 上海同济科技实业股份有限公司

## 关于房地产业务的专项自查报告

根据国务院及其办公厅发布的国发[2010]10号《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》(以下简称“**国发[2010]10号文**”)、国办发[2013]17号《关于继续做好房地产市场调控工作的通知》(以下简称“**国办发[2013]17号文**”)以及2015年1月16日中国证券监督管理委员会(以下简称“**中国证监会**”)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》(以下简称“**《监管政策》**”)关于房地产企业再融资的相关要求,上海同济科技实业股份有限公司(以下简称“**公司**”或“**本公司**”)组成自查小组,对报告期内(即:2014年度、2015年度、2016年度及2017年1月至3月,以下简称“**报告期**”)公司及纳入合并报表范围内的下属房地产公司(以下简称“**公司及下属公司**”)的房地产开发项目是否存在闲置土地和炒地,捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为进行了专项自查(以下简称“**本次自查**”)。现将本次自查的情况报告如下:

### 第一部分 自查的期间和范围

#### 一、 本次自查的期间

本次自查的期间为2014年度、2015年度、2016年度及2017年1月至3月。

#### 二、 本次自查的范围

本次自查的范围为公司及纳入合并报表范围内的下属房地产公司(包括直接、间接控股的房地产公司,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、哄抬房价等违法违规行为,以及是否因该等违法违规行为被行政处罚或正在被(立案)调查的情况。

报告期内,公司及下属公司的房地产开发项目共计11个,其中,在建项目5个,拟建项目1个,已竣工项目5个。具体核查的房地产开发项目如下:

序号	项目名称	项目座落	开发主体	开发状态
1	同济家园	泰州海陵区梅兰东路南侧(牧院生活区北侧)	泰州同济房地产有限公司	已竣工
2	泗泾项目	上海松江区泗泾镇8街坊69/1丘	上海同旌置业有限公司	在建
3	同瓴佳苑	上海大场镇0006街坊75/13丘	上海同瓴置业有限公司	已竣工

序号	项目名称	项目座落	开发主体	开发状态
4	华一新城 (二期)	上海梅龙镇 406 街坊 8 丘	上海同瑞房地产开发有限公司	在建
5	同悦湾华庭 (AE-20 地)	上海机场镇 28 街坊 103/6 丘	上海同悦湾置业有限公司	已竣工
6	同悦湾华庭 (AC-13 地块)	上海机场镇 28 街坊 103/8 丘		在建
7	融景雅苑	上海南翔镇红翔村 242/1 丘	上海同筑置业有限公司	已竣工
8	常熟科技园	常熟东南经济开发区东南大道以南、湖山路以西	常熟同济科技园有限公司	已竣工
9	南通科技园	南通崇川区观音山街道新胜路北侧、世伦路西侧	南通同济科技园有限公司	在建
10	文化商务区 11#-C 地块 (暂定名)	慈溪白沙路街道	慈溪同济科技园置业有限公司	在建
11	WG2017-1-3 地块 (暂定名)	太仓科教新城海运堤路南、梅村路北	上海同岐企业管理有限公司	拟建

## 第二部分 关于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、哄抬房价等违法违规行为的自查

#### 一、 报告期内是否存在闲置土地情形的自查

##### (一) 自查的法律依据

本项核查的主要法律依据为《中华人民共和国土地管理法（2004 年修正）》（以下简称“《土地管理法》”）、《中华人民共和国城市房地产管理法（2007 年修正）》（以下简称“《城市房地产管理法》”）以及《闲置土地处置办法（2012 年修订）》（国土资源部令第 53 号，以下简称“《闲置土地处置办法》”）。

1. 根据《土地管理法》第三十七条、《城市房地产管理法》第二十六条及《闲置土地处置办法》第 2 条等相关规定，下列情形构成闲置土地：(1)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；(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，中止开发建设满一年的。
2. 根据《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。

3. 《闲置土地处置办法》第八条列举了属于政府、政府有关部门的行为造成动工开发延迟的六种特殊情形，包括：(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。
4. 除不可抗力及上述属于政府、政府有关部门的行为造成动工开发延迟的六种特殊情形外，《闲置土地处置办法》第十四条规定，闲置土地按照下列方式处理：(1)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；(2)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《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。
5. 《监管政策》规定：“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”。

## (二) 自查的内容

公司对列入本次自查范围的房地产开发项目是否存在闲置土地情形的主要自查内容为：

1. 报告期内，公司拟建项目中是否存在超过土地出让合同约定的动工开发日期满一年及以上未动工开发且被有关国土资源管理部门认定为闲置土地的情形；
2. 报告期内，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且被有关国土资源管理部门认定为闲置土地的情形；
3. 报告期内，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被（立案）调查。

### （三） 自查的方式及具体情况

#### 1. 自查方式

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

- (1) 查阅报告期内列入本次自查范围的房地产开发项目与土地使用权取得相关的土地出让公告、土地成交确认书、土地出让合同、土地使用权证等权属证明文件资料；
- (2) 查阅报告期内列入本次自查范围的房地产开发项目的土地出让金收据、发票及契税发票等土地出让金支付凭证；
- (3) 查阅报告期内列入本次自查范围的房地产开发项目的相关用地规划许可证、工程规划许可证、施工许可证、竣工验收备案表等规划、建设相关的文件资料；
- (4) 浏览报告期内列入本次自查范围的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。

#### 2. 自查的具体情况

- (1) 经自查，截至报告期末，公司及下属公司报告期内在建、拟建的房地产开发项目不存在超过土地出让合同约定的动工开发日期满一年及以上未动工开发且被有关国土资源管理部门认定为闲置土地的情形。
- (2) 经自查，截至报告期末，公司及下属公司已经动工开发建设、尚未竣工的在建项目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，中止开发建设满一年且被有关国土资源管理部门认定为闲置土地的情形。
- (3) 经自查，公司及下属公司报告期内的房地产开发项目未曾收到主管国土资源管理部门发出的《闲置土地认定书》，亦不存在因为土地闲置而被征收土地闲置费或土地被收回的情形；截至报告期末，公司及下属公司不存在因闲置土地受到主管国土资源管理部门作出的行政处罚或正在被（立案）调查的情况。

### （四） 自查结论

根据以上自查情况，公司及下属公司报告期内的房地产开发项目不存在因涉及土地闲置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。

## 二、 报告期内是否存在炒地行为的自查

### （一） 自查的法律依据

本项自查的主要法律依据为《城市房地产管理法》，其第三十九条规定：“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。”

### （二） 自查的内容

公司对列入本次自查范围的房地产开发项目是否存在炒地行为的主要自查内容为：

1. 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。
2. 公司及下属公司报告期内是否曾因炒地行为受到主管国土资源管理部门作出的行政处罚或正在被（立案）调查的情况。

### （三） 自查的方式及具体情况

#### 1、 自查的方式

- (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) 浏览报告期内列入本次自查范围的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。

#### 2、 自查的具体情况

- (1) 经自查，公司及下属公司于报告期内不存在将开发建设投资未达到项目总投资 25%以上（不含土地价款）的房地产开发项目对外转出的行为。
- (2) 经自查，公司及下属公司在报告期内未曾收到主管国土资源部门

就炒地行为发出的《行政处罚决定书》，不存在因为炒地而被处以行政处罚的情形；公司及下属公司在报告期内亦未曾收到有关国土资源部门就炒地行为发出的《调查通知书》，不存在因炒地正在被（立案）调查的情况。

#### （四） 自查结论

根据以上自查情况，公司及下属公司的房地产开发项目于报告期内不存在因涉及炒地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。

### 三、 报告期内是否存在捂盘惜售行为的自查

#### （一） 自查的法律依据

本项自查的主要法律依据为《城市房地产管理法》、建房[2010]53号《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》（以下简称“**建房[2010]53号文**”）、国办发[2010]4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》（以下简称“**国办发[2010]4号文**”）、国发[2010]10号文，具体如下：

1. 《城市房地产管理法》第四十五条规定，商品房预售应当符合下述条件：(1)已交付全部土地使用权出让金，取得土地使用权证书；(2)持有建设工程规划许可证；(3)按提供的预售商品房计算，投入开发建设的资金达到工程建设总投资的百分之二十五以上，并已确定施工进度和竣工交付日期；(4)向县级以上人民政府房产管理部门办理预售登记，取得商品房预售许可证明。
2. 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”、“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”。
3. 国办发[2010]4号文第七条规定：“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”。
4. 国发[2010]10号文第（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”。

## （二） 自查的内容

根据上述规定，公司对列入本次自查范围的房地产开发项目是否存在捂盘惜售行为的主要自查内容为：

1. 公司及下属公司的房地产开发项目于报告期内销售时是否已取得预售许可证或销售许可证；公司及下属公司是否系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；
2. 公司及下属公司于报告期内是否曾因捂盘惜售的违法违规行为受到行政处罚或正在被（立案）调查的情形。

## （三） 自查的方式及具体情况

### 1. 自查的方式

- (1) 查阅列入本次自查范围的已进行预售或销售的房地产开发项目的商品房预售许可证、商品住房价目表及房价备案表；
- (2) 浏览列入本次自查范围的房地产开发项目所在地的房屋管理部门网站，查阅政府主管部门公开披露的捂盘惜售行政处罚信息。

### 2. 自查的具体情况

- (1) 公司及下属公司的房地产开发项目于报告期内销售时均已取得商品住房预售许可证；并且前述房地产开发项目系在取得该等商品住房预售许可证后10日内一次性公开全部准售房源及每套房屋价格。
- (2) 公司及下属公司的房地产开发项目于报告期内不存在因涉及捂盘惜售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。

## （四） 自查结论

根据以上自查情况，公司及下属公司的房地产开发项目于报告期内不存在因涉及捂盘惜售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。

## 四、 报告期内是否存在哄抬房价行为的自查

### （一） 自查的法律依据

本项自查的主要法律依据为建房[2010]53号文、国办发[2010]4号文、国发[2010]10号文、国办发[2013]17号文。具体如下：

1. 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”、“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. 国办发[2010]4 号文第七条规定：“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”。
3. 国发[2010]10 号文第（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”。
4. 国办发[2013]17 号文第五条规定：“强化商品房预售许可管理”、“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”、“加强房地产企业信用管理”、“及时记录、公布房地产企业的违法违规行为”。

## （二） 自查的内容

根据上述规定，公司对列入本次自查范围的房地产开发项目是否存在哄抬房价行为的主要自查内容为：

1. 公司及下属公司的房地产开发项目于报告期内销售时是否严格按照申报价格，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；
2. 公司及下属公司报告期内是否曾因商品住房项目涉及哄抬房价行为受到行政处罚或正在被（立案）调查的情形。

## （三） 自查的方式及具体情况

1. 自查的方式
  - (1) 查阅列入本次自查范围的已进行预售或销售的房地产开发项目的商品住房预售合同及销售发票，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；
  - (2) 查阅列入本次自查范围的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；
  - (3) 浏览列入本次自查范围的房地产开发项目所在地的房屋管理部门网站，查阅政府主管部门公开披露的哄抬房价行政处罚信息。
2. 自查的具体情况

- (1) 公司及下属公司的房地产开发项目于报告期内销售时严格按照申报价格，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。
- (2) 公司及下属公司的房地产开发项目于报告期内不存在因涉及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。

#### （四） 自查结论

根据以上自查情况，公司及下属公司的房地产开发项目于报告期内不存在因涉及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。

#### 五、 自查总体结论

基于上述自查情况，本公司认为：公司及下属公司的房地产开发项目于报告期内不存在因国发[2010]10号文、国办发[2013]17号文等国务院房地产调控政策相关规定禁止的闲置土地及炒地等违法违规行为而受到行政处罚或正在被（立案）调查的情形；公司及下属公司的房地产开发项目于报告期内在相关商品住房销售过程中，不存在因国发[2010]10号文、国办发[2013]17号文等国务院房地产调控政策相关规定禁止的捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为而受行政处罚或正在被（立案）调查的情形。

上海同济科技实业股份有限公司

二〇一七年六月二十二日