

宋都基业投资股份有限公司
关于 2018 年度非公开发行股票
涉及房地产业务的自查报告

宋都基业投资股份有限公司（以下简称“宋都股份”或“公司”）于 2018 年 3 月 15 日召开第九届董事会第二十九次会议，审议通过 2018 年非公开发行 A 股股票（以下简称“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 号文）、《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）和《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）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《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）关于房地产行业上市公司再融资的核查要求，宋都股份对合并报表范围内的从事房地产开发业务的全资、控股项目公司自 2015 年 1 月 1 日至 2017 年 12 月 31 日是否存在闲置土地、炒地、捂盘惜售和哄抬房价等违法违规行为进行了专项自查，并出具本自查报告。

一、自查期间及范围

本次自查的期间为本次非公开发行的报告期（即 2015 年 1 月 1 日至 2017 年 12 月 31 日）。本次纳入自查范围的已完工、在建及拟建的商品房开发项目共计 18 个，其中已完工项目 6 个、在建项目 8 个、拟建项目 4 个，具体情况如下表所示：

（一）已完工项目

序号	开发主体（自查项目公司）	项目名称
1	杭州江都房地产开发有限公司	东郡国际三期
2	杭州香悦郡置业有限公司	香悦郡
3	杭州淘天地房地产开发有限公司	时间国际

序号	开发主体（自查项目公司）	项目名称
4	合肥印象西湖房地产投资有限公司	印象西湖二期
5	南京南郡房地产开发有限公司	南郡国际
6	桐庐桐郡置业有限公司	东门新天地

（二）在建项目

序号	开发主体（自查项目公司）	项目名称
1	杭州润都房地产开发有限公司	东郡之星
2	杭州加悦都实业有限公司	时间名座
3	杭州鸿都置业有限公司	丽郡国际
4	杭州荣都置业有限公司	新宸悦府
5	杭州宸都房地产开发有限公司	江宸府
6	溧阳宋都房地产开发有限公司	悦宸府
7	舟山蓝郡置业有限公司	蓝郡国际
8	舟山颂都置业有限公司	柏悦府

（三）拟建项目

序号	开发主体（自查项目公司）	项目名称
1	杭州盛都置业有限公司	相贤府
2	杭州旭都房地产开发有限公司	麓宸府
3	杭州涌都房地产开发有限公司	富政储出[2017] 13 号地块项目
4	杭州澜都房地产开发有限公司	富政储出[2017] 14 号地块项目

二、自查结果及意见

（一）关于公司房地产业务是否涉及“闲置土地”情形的自查

1、主要法规规定

根据《国务院关于促进节约集约用地的通知》（国发[2008]3 号）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”。

根据《房地产管理法》（2017年修订）第二十六条规定，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。

根据《闲置土地处置办法》（2012年修订）第二条的规定，闲置土地是指：（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国有建设用地；（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国有建设用地。

根据《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。

根据《闲置土地处置办法》第八条规定，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，依照本办法第十二条和第十三条规定处置。根据该条规定，因政府、政府有关部门的行为造成动工开发延迟的情形包括“（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；（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”等情形。

根据《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。

根据中国证券监督管理委员会《调整上市公司再融资、并购重组涉及房地产业务监管政策》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。

2、自查情况

对于纳入核查范围的房地产开发项目，公司查阅了报告期内列入核查范围的房地产开发项目的土地出让公告、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；土地出让金收据等土地款支付凭证；房地产开发项目的投资比例及实际开工进度；部分项目所在地主管国土资源部门出具的未因违反土

地管理相关规定受到行政处罚的证明文件；国土资源部网站、核查范围内的各开发项目所在市县区的地方国土资源主管部门网站及其所在省份的省级国土资源部门网站；查阅政府主管部门公开披露的闲置土地行政处罚信息等。相关网站信息如下表所示：

序号	国土部门名称	网址信息
1	中华人民共和国国土资源部	http://www.mlr.gov.cn
2	浙江省国土资源厅	http://www.zjdlr.gov.cn/
3	杭州市国土资源局	http://gtj.hangzhou.gov.cn/
4	杭州市国土资源局富阳分局	http://www.fuyang.gov.cn/col/col1392654/index.html
5	杭州市国土资源局拱墅分局	http://www.gongshu.gov.cn/col/col1233691/index.html
6	杭州市国土资源局余杭分局	http://www.yuhang.gov.cn/xxgk/zzjg/zf/qzfbgs_13675/
7	杭州市国土资源局萧山分局	http://xxgk.xiaoshan.gov.cn/col/col1311309/index.html
8	杭州市国土资源局滨江分局	http://hzbj.zjzfwf.gov.cn/col/col75475/index.html
9	杭州市国土资源局江干分局	http://www.jianggan.gov.cn/col/col1257377/index.html
10	杭州市国土资源局上城分局	http://hzsc.zjzfwf.gov.cn/col/col74911/index.html
11	杭州市国土资源局下城分局	http://hzxc.zjzfwf.gov.cn/
12	舟山市国土资源局	http://www.zsbl.gov.cn/
13	舟山市国土资源局定海分局	http://www.dhbl.gov.cn/
14	桐庐县国土局	http://www.tonglu.gov.cn/xxgks/xxgk_7099/
15	江苏省国土资源厅	http://www.jsmlr.gov.cn/
16	南京市国土资源局	http://www.njgt.gov.cn/
17	南京市国土资源局雨花台分局	http://www.jsmlr.gov.cn/nj/yhtfj/
18	常州市国土资源局	http://www.jsmlr.gov.cn/cz/
19	溧阳市国土资源局	http://www.jsmlr.gov.cn/czly/
20	安徽省国土资源局	http://www.ahgt.gov.cn/
21	合肥市国土资源局	http://www.hfgt.gov.cn/

经自查，上市公司及自查范围内项目公司在报告期内，没有因土地闲置而受到国土资源部门的行政处罚的情形，不存在因土地闲置被国土资源部门正在（立案）调查的情形。

（二）关于是否存在炒地行为的自查

1、主要法规规定

根据《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。

根据国发[2010]10 号文规定：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。

根据国发[2011]1 号文规定：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。

根据《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，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、自查情况

对于纳入核查范围的房地产开发项目，公司查阅了公司的财务报表、审计报告等财务文件；公司对外投资、合作项目相关的合同/协议等文件资料；各项目所在地主管国土资源部门出具的未因涉及炒地行为受到行政处罚的证明文件；查阅核查范围内的各开发项目所在地的国土资源部网站（具体核查的网站信息如上表所示）；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等。

经自查，本次纳入核查范围的商品房开发项目在 2015 年 1 月 1 日至 2017 年 12 月 31 日期间不存在《关于继续做好房地产市场调控工作的通知》（国办发[2013]17 号）、国办发[2011]1 号文及《房地产管理法》所规定的炒地行为，上市公司及自查范围内项目公司不存在因炒地等违法违规行为受到处罚或正在被立案调查的情况。

（三）关于是否存在捂盘惜售和哄抬房价情形的自查

1、主要法规规定

根据《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）的规定：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。

根据《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。

根据国发[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。

根据国办发[2013]17 号文的规定：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、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。

2、自查情况

对于纳入核查范围的房地产开发项目，公司查阅了各商品住宅项目取得的《商品房预售许可证》情况；各开发项目商品住宅价目表、房价备案表；公司及下属公司报告期内的财务报表和审计报告；查阅核查范围内的各开发项目所在地的住房与城乡建设部门出具的报告期内公司及下属公司未因捂盘惜售、哄抬房价行为受到行政处罚的证明文件。

经自查，本次纳入核查范围内的项目商品房销售符合相关法律法规要求，在 2015 年 1 月 1 日至 2017 年 12 月 31 日期间内不存在捂盘惜售、哄抬房价的违法违规情形，符合建房[2010]53 号文、国办发[2010]4 号文、国发[2010]10 号文以及国办发[2013]17 号文的有关规定。

三、董事、监事、高级管理人员及控股股东、实际控制人的承诺情况

上市公司董事、监事、高级管理人员及上市公司控股股东、实际控制人做出书面承诺：

“若宋都股份因报告期内（2015 年 1 月 1 日至 2017 年 12 月 31 日）存在土地闲置、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为而受到主管部门行政处罚或被（立案）调查，并给宋都股份和投资者造成损失的，本人/本公司将按照有关法律、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《宋都基业投资股份有限公司关于 2018 年度非公开发行股票
涉及房地产业务的自查报告》之签署页）



法定代表人：_____

俞建午

2018年 3 月 15日