

武汉武商集团股份有限公司关于房地产业务的 专项自查报告

武汉武商集团股份有限公司（以下简称“公司”）公开发行可转换公司债券（以下简称“本次发行”）的预案及相关事项已经公司第八届五次董事会审议通过。公司子公司武汉武商百盛置业有限公司在本次发行的报告期内进行了时代花园房产项目的开发，根据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》”）关于房地产行业上市公司再融资的核查要求，并依据国务院办公厅《关于继续做好房地产市场调控工作的通知》（以下简称“国办发[2013]17 号文”）的规定，公司对本次发行报告期内（即2015年度、2016年度、2017年度及2018年1-3月）公司及其纳入合并报表范围内的子公司（以下简称“公司及下属公司”）在房地产开发过程中是否存在闲置土地和炒地、捂盘惜售、哄抬房价的违法违规行为进行了自查，现将本次自查的情况报告如下。

一、核查依据

近年来，为维持房地产市场的平稳健康发展，国家制订了一系列与房地产调控相关的法律、法规、规章及规范性文件。公司对该等房地产调控相关的法律、法规、规章及规范性文件进行了梳理和分析，相关法律、法规、规章及规范性文件中涉及土地闲置、炒地及捂盘惜

售、哄抬房价、哄抬地价问题的主要条款及内容如下：

主要内容	政策/法规依据	条款范围	具体内容
土地闲置、炒地	《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)	第(八)条	加强对房地产开发企业购地和融资的监管。国土资源部门要加大力度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。房地产开发企业在参与土地竞拍和开发建设过程中，其股东不得违规对其提供借款、转贷、担保或其他相关融资便利。严禁非房地产主业的国有及国有控股企业参与商业性土地开发和房地产经营业务。国有资产和金融监管部门要加大查处力度。商业银行要加强对房地产企业开发贷款的贷前审查和贷后管理。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。
捂盘惜售、哄抬房价		第(九)条	加大交易秩序监管力度。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。住房城乡建设部门要会同有关部门抓紧制定房屋租赁管理办法，规范发展租赁市场。
土地闲置、炒地及捂盘惜售、哄抬房价	《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)	第五条	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。对预售方案报价过高且不接受城市住房城乡建设部门指导，或没有实行预售资金监管的商品房项目，可暂不核发预售许可证书。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。

土地 闲置	《中华人民共和国城市房地产管理法（2007修正）》（主席令第29号，1995年1月1日起实施，2007年8月30日被修正）	第二十六条	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。
炒地		第三十九条	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。
土地 闲置	《国务院 关于促进 节约集约 用地的通 知》（国发 [2008]3 号）	第（六） 条	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。
		第（二十 二）条	加强对节约集约用地工作的监管。国土资源部要会同监察部等有关部门持续开展用地情况的执法检查，重点查处严重破坏、浪费、闲置土地资源的违法违规案件，依法依规追究有关人员的责任。要将企业违法用地、闲置土地等信息纳入有关部门信用信息基础数据库。金融机构对房地产项目超过土地出让合同约定的动工开发日期满一年，完成土地开发面积不足1/3或投资不足1/4的企业，应审慎贷款和核准融资，从严控制展期贷款或滚动授信；对违法用地项目不得提供贷款和上市融资，违规提供贷款和核准融资的，要追究相关责任人的责任。

土地 闲置	《闲置土地处置办法(2012修订)》(国土资源部令第53号)	第二条	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。
炒地	《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)	第五条	对已供房地产用地，超过两年没有取得施工许可证进行开工建设的，必须及时收回土地使用权，并处以闲置一年以上罚款。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。
土地 闲置、 炒地 及捂 盘惜 售、哄 抬房 价	《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(六)条	继续整顿房地产市场秩序。住房城乡建设部门要会同有关部门，加大对捂盘惜售、囤积房源，散布虚假信息、扰乱市场秩序等违法违规行为的查处力度，加强对住房特别是保障性住房的工程质量安全监管。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。价格等有关部门要强化商品住房价格监管，依法查处在房地产开发、销售和中介服务中的价格欺诈、哄抬房价以及违反明码标价规定等行为。税务部门要进一步加大对房地产开发企业偷漏税行为的查处力度。国有资产监管部门要进一步规范国有大企业的房地产投资行为。
捂盘 惜售、 哄抬 房价		第(七)条	进一步加强土地供应管理和商品房销售管理。各地要综合考虑土地价格、价款缴纳、合同约定开发时限及企业闲置地情况等因素，合理确定土地供应方式和内容，探索土地出让综合评标方法。对拖欠土地价款、违反合同约定的单位和个人，要限制其参与土地出让活动。从严控制商品住

			房项目单宗土地出让面积。要结合当地实际，合理确定商品住房项目预售许可的最低规模，不得分层、分单元办理预售许可。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。进一步建立健全新建商品房、存量房交易合同网上备案制度，加大交易资金监管力度。
捂盘惜售、哄抬房价	《住房和城乡建设部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）	第（一）条	加强商品住房预售行为监管。未取得预售许可的商品住房项目，房地产开发企业不得进行预售，不得以认购、预订、排号、发放VIP卡等方式向买受人收取或变相收取定金、预定款等性质的费用，不得参加任何展销活动。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。房地产开发企业不得将企业自留房屋在房屋所有权初始登记前对外销售，不得采取返本销售、售后包租的方式预售商品住房，不得进行虚假交易。
		第（二）条	严肃查处捂盘惜售等违法违规行为。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。
哄抬地价	《关于试行房地产、产能过剩行业公司债券分类监管的函》（深证函[2016]713号）	第一条第（一）、（四）项规定	一、房地产业公司债券分类监管 （二）基础范围和综合指标 ……对存在以下情况的房地产企业不得发行公司债券：……（2）房地产市场调控期间，在重点调控的热点城市存在竞拍“地王”，哄抬地价等行为……承销机构应加大对发行人违法违规经营行为的核查力度。除了对发行人是否存在闲置土地、炒地以及捂盘惜售、哄抬房价等影响发行条件的问题进行重点核查外，还要求对是否存在扰乱房地产行业秩序、以异常高价购买土地等其他违法违规行为进行核查，并出具明确核查意见。…… （四）承销机构对房地产企业的核查要求 ……承销机构应加大对发行人违法违规经营行为的核查力度。除了对发行人是否存在闲置土地、炒地以及捂盘惜售、

			哄抬房价等影响发行条件的问题进行重点核查外，还要求对是否存在扰乱房地产行业秩序、以异常高价购买土地等其他违法违规行为进行核查，并出具明确核查意见。……
--	--	--	---

根据《房地产管理法》及 53 号令等相关规定，土地闲置系指：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；或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；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《房地产管理法》及《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）等相关规定，炒地系指：转让房地产时，未按照出让合同约定支付全部土地使用权出让金，并取得土地使用权证书或者对房地产开发建设投资达不到百分之二十五以上的（不含土地价款）。

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）及《住房和城乡建设部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）等相关规定，捂盘惜售、哄抬房价系指：已取得预售许可的房地产开发企业，未能在规定时间内一次性公开全部房源，并严格按照申报价格，明码标价对外销售。

根据《关于试行房地产、产能过剩行业公司债券分类监管的函》（深证函[2016]713号）的相关规定，哄抬地价系指：房地产市场调控期间，在重点调控的热点城市存在竞拍“地王”，哄抬地价等行为，即以异常高价购买土地的行为。

同时，根据中国证监会发布的《监管政策》的规定：“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。”

二、核查范围

公司及其控股/全资子公司在报告期内开发的商品房项目为时代花园项目，该项目具体情况如下：

序号	项目名称	开发单位	项目地点	开发状态
1	时代花园	武汉武商百盛置业有限公司 (以下简称“百盛置业”)	湖北省武汉市武珞路与石牌岭路交汇处	在建

三、核查情况

（一）关于报告期内公司及其控制的下属房地产公司是否存在捂盘惜售、哄抬房价行为的核查

经公司自查，时代花园项目主要为武昌城投提供给武锅生活区改造项目的指定被征收人的产权调换安置房，武昌城投订购的安置房套数为3226套，占时代花园项目总套数3426套的94.16%，暂定订购总价

款（含税）为251,476万元。其余200套拟作为公司自用。根据《住宅房屋订购合同》并经自查，时代花园房产除向武昌城投销售外，公司不存在对外销售的计划。因此，时代花园项目不存在捂盘惜售、哄抬房价的情形。

（二）关于报告期内公司及其控制的下属房地产公司是否存在炒地行为的核查

根据公司最近三年年度报告、股东大会决议、董事会会议等资料并经公司自查，公司及其控制的下属房地产公司不存在对外转让土地使用权的情形，不存在炒地的情况。

（三）关于报告期内公司及其控制的下属房地产公司是否存在土地闲置问题的核查

经自查，公司及其控制的下属控股房地产公司报告期内均不存在收到《闲置土地认定书》、《征缴土地闲置费决定书》、《收回国有建设用地使用权决定书》等被国土资源主管部门认定存在土地闲置、征缴土地闲置费、收回土地的情形。

（四）关于是否存在被行政处罚的情形

经公司自查并经查询相关主管国土、住建部门的网站，公司下属从事房地产业务的子公司报告期内未因闲置土地、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为受到行政处罚。

（五）公司第一大股东出具的承诺

公司第一大股东武汉商联（集团）股份有限公司就公司房地产开发业务相关事项出具了承诺：“武商集团已在其自查报告中如实披露了公司在报告期内房地产开发项目的自查情况，且武商集团不存在闲置土地、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法行为，如因存在自查范围内未披露的闲置土地和炒地、捂盘惜售、哄抬房价的违法违规行为，给上市公司和投资者造成损失的，我公司将承担作为武商集团第一大股东的相应责任。”

（六）公司董事、高级管理人员出具的承诺

公司董事、高级管理人员就公司房地产开发业务相关事项出具了承诺：“自查报告已如实披露了公司在报告期内房地产开发项目的自查情况，公司及其下属公司未开展房地产开发业务，如公司因存在自查范围内未披露的闲置土地和炒地、捂盘惜售、哄抬房价的违法违规行为，给上市公司和投资者造成损失的，承诺人将承担相应的赔偿责任。”

四、自查结论

综上所述，公司认为，公司及其控制的下属房地产公司报告期内不存在炒地及闲置用地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为；经公司自查并经查询相关主管国土、住建部门的网站，公司及下属从事房地产业务的子公司报告期内未因闲置土地、炒地、捂盘惜售、哄抬房

价等违法违规行为受到行政处罚。

武汉武商集团股份有限公司

董 事 会

2018年6月7日