

**同方股份有限公司**  
**关于非公开发行股票之房地产业务**  
**专项自查报告**

同方股份有限公司（以下简称“同方股份”、“公司”或“本公司”）于2020年5月29日及2020年8月27日分别召开第八届第四次董事会和第八届董事会第六次会议，审议通过公司本次非公开发行股票（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）、《关于继续做好房地产市场调控工作的通知》（国办发[2013]17号）等相关法律规定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）关于涉及房地产业务的上市公司再融资的相关要求，本公司对从2017年1月1日至本报告出具日期间（以下简称“自查期间”）公司及其合并报表范围内的下属子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、哄抬房价等违法违规行为，是否存在被行政处罚或立案调查的情况进行了专项自查，并出具本自查报告，具体如下：

**一、自查的期间和范围**

本次自查的期间和范围为公司及其合并报表范围内的下属子公司在2017年1月1日至本报告出具日的拟建、在建及已完工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接受调查的情况。

经核查，同方股份本部并未涉及房地产业务，核查期间内合并报表范围内子公司涉及的房地产开发项目共计4个。其中拟建项目1个，为同方（广东）科技园“三旧”改造项目；在建项目2个，为CR11026地块住宅科研项目和同方科技广场二期项目；已完工项目1个，为同方·鹤问公馆项目。

**二、对相关事项的自查过程及结论**

**（一）公司及下属公司是否涉及闲置土地情形的自查**

## 1、自查依据

公司本次对房地产开发项目自查期间内是否涉及闲置土地情形自查的主要法律法规依据如下：

(1) 《国务院关于促进节约集约用地的通知》（国发[2008]3号文）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”。

(2) 《闲置土地处置办法》（国土资源部令第53号）（2012年修订）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”。

《闲置土地处置办法》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”。

《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”。

《闲置土地处置办法》第三十条规定：“本办法中下列用语的含义：动工开发：依法取得施工许可证后，需挖深基坑的项目，基坑开挖完毕；使用桩基的项目，打入所有基础桩；其他项目，地基施工完成三分之一。已投资额、总投资额：均不含国有建设用地使用权出让价款、划拨价款和向国家缴纳的相关税费。”

（3）《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年修正）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”。

（4）《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）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、自查内容

公司本次对自查期间内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：

截至本报告出具日，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。

截至本报告出具日，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。

### 3、自查方式

为自查期间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：

（1）查阅列入自查范围房地产开发项目用地的土地使用权出让合同、缴纳土地出让金的凭证、土地使用权证；

（2）查阅列入自查范围房地产开发项目的立项批文、环评批复、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证及竣工验收备案证明等相关文件及证照；

（3）了解列入自查范围房地产开发项目的投资比例及实际开发进度，核查是否存在土地闲置的情形；

（4）查阅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公开披露的闲置土地及行政处罚信息；

（5）查阅列入自查范围房地产开发项目所在地相关主管部门出具的合规证明。

### 4、自查结论

根据以上自查情况，自查期间内，列入自查范围房地产开发项目不存在因闲置土地被行政处罚或正在接受（立案）调查的情况。

#### （二）公司及下属公司是否存在炒地行为的自查

##### 1、自查依据

公司本次对自查期间内是否存在炒地行为自查的主要法律法规依据如下：

（1）《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》第十九条规定：“未按土地使用权出让合同规定的期限和条件投资开发、利用土地的，土地使用权不得转让”。

（2）《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）条规定：“严厉查处违法违规用地和囤地、炒地行为”。

（3）《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》（国办发[2010]10

号)第(八)条规定:“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”。

(4)《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”。

(5)《中华人民共和国房地产管理法》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:……(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。”

## **2、自查内容**

公司本次对是否存在炒地行为自查的主要内容为:列入自查范围房地产开发项目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。

## **3、自查方式**

为自查期间内公司及下属公司是否涉及炒地行为,公司采取的自查方法包括:

- (1) 查阅自查期间内公司及下属公司的审计报告;
- (2) 了解自查期间内公司及下属公司的重大交易情况;
- (3) 浏览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) 查阅房地产开发项目所在地的相关主管部门出具的合规证明。

## **4、自查结论**

经自查,自查期间内,列入自查范围房地产开发项目不存在因炒地的违法违规行为被房地产主管机关处以行政处罚或被(立案)调查的情况。

### **（三）是否存在捂盘惜售、哄抬房价行为的自查**

#### **1、自查依据**

公司本次对自查期间内的商品房项目是否存在捂盘惜售、哄抬房价行为自查的主要法律法规依据如下：

（1）《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）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）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”；《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）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”。

（3）《关于继续做好房地产市场调控工作的通知》（国办发[2013]17号）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”。

#### **2、自查内容**

根据上述规定，公司本次对自查期间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：

（1）公司及下属公司于自查期间内取得预售许可证具备销售条件的商品房项目，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。

（2）公司及下属公司于自查期间内取得预售许可证具备销售条件的商品房项目，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。

(3) 公司及下属公司自查期间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主管部门作出的行政处罚。

### **3、自查方式**

为自查期间内公司及下属公司是否存在捂盘惜售、哄抬房价行为，公司采取的自查方法包括：

(1) 查阅自查期间内具备销售条件的商品房项目取得的《商品房预售许可证》；

(2) 登陆上述商品房开发项目涉及的住建部门网站，查询住建部门公示的房地产销售违法行为信息及行政处罚信息；

(3) 自查了解公司及下属子公司是否存在项目违规销售房地产行为，是否因此被处以行政处罚或被（立案）调查等；

(4) 运用互联网搜索引擎进行搜寻房地产项目相关报道和公众投诉信息；

(5) 查阅房地产开发项目所在地的相关主管部门出具的合规证明。

### **4、自查结论**

经自查，自查期间内，列入自查范围房地产开发项目不存在因捂盘惜售、哄抬房价行为被房地产主管机关处罚或被（立案）调查的情况。

## **四、总体结论**

基于上述自查情况，自查期间内，公司列入自查范围房地产开发项目不存在因闲置土地、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为被有关政府主管部门作出行政处罚或被（立案）调查的情形。

（本页无正文，为《同方股份有限公司关于非公开发行股票之房地产业务专项自查报告》签署页）

同方股份有限公司（公章）

法定代表人（签名）：

2020年8月27日