

天康生物股份有限公司

关于非公开发行股票之房地产业务

专项自查报告

天康生物股份有限公司（以下简称“天康生物”或“本公司”）拟非公开发行 A 股股票。根据国办发《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）、《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）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（以下简称“中国证监会”）于 2015 年 1 月 16 日发布的《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》的相关要求，对本公司及合并报表范围内从事房地产业务的子公司（下称“本公司及子公司”）就房地产开发项目自 2017 年 1 月 1 日至 2020 年 9 月 30 日期间（以下简称“报告期”）是否存在闲置土地、炒地、捂盘惜售、哄抬房价的违法违规行为，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，并出具本专项自查报告，现将本次自查的情况报告如下：

一、 自查的主要依据

（一） 《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 号文）

“（六）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。

（七）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。”

（二）《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）

“（一）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。

（二）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。”

（三）《关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》（国发[2010]10号）

“（八）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業新购置土地。……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。

（九）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。……”

（四） 《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）

“五、严格住房用地供应管理

……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。”

（五） 《闲置土地处置办法》（2012 年修订）

“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。”

“第五条 市、县国土资源主管部门发现有涉嫌构成本办法第二条规定的闲置土地的，应当在三十日内开展调查核实，向国有建设用地使用权人发出《闲置土地调查通知书》。国有建设用地使用权人应当在接到《闲置土地调查通知书》之日起三十日内，按照要求提供土地开发利用情况、闲置原因以及相关说明等材料。”

“第八条 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。”

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

“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。”

（七） 《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）

“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。”

（八） 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年修正）

“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。”

“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：（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。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、 自查的项目范围

（一） 存续主体的项目

经本公司自查，报告期内，本公司及子公司已完工、在建、拟建的房地产开发项目（以下简称“核查项目”）合计 1 项，具体如下表所示：

地点	项目公司	项目名称	主要项目类型	项目地理位置	建筑类型	截至报告期末项目状态
昌吉市	昌吉亚泰金源房地产开发有限公司	天康生物教育科研后勤综合保障基地建设项目	住宅	昌吉国家农业园区核心区	6 栋 17 层、 5 栋 11 层	已建成 8 栋，处于待竣工验收阶段，其中 3 栋 17 层和 3 栋 11 层已取得《商品房预销售许可证》；其余 3 栋未建
			商业		2 栋 2 层	2 栋商业楼已建成，处于待竣工验收阶段，并已取得《商品房预销售许可证》

（二） 注销主体的项目

经本公司自查，报告期内，除上述项目公司外，本公司合并报表范围内经营范围登记有“房地产开发、经营”业务的主体还有一家于 2017 年 1 月 23 日成立的新疆亚泰金源房地产开发有限公司，但该公司已于 2019 年 5 月 28 日注销，其存续期间未从事房地产开发、经营业务。

三、 自查的方法及结果

（一） 关于是否涉及闲置土地的核查

1、 核查方法

本公司对核查项目是否存在土地闲置的行为，采取的核查方法包括但不限于：
（1）查阅本公司报告期内审计报告及财务报表等文件；（2）查阅核查项目相关的土地出让合同、不动产权证书等权属证明资料；（3）查阅核查项目相关的立项批文、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等建设批准文件及证照；（4）就核查项目进行现场查验；（5）自查及登录相关国土资源部门网站查询核查项目是否存在闲置土地行政处罚。本公司查询的主要网站如下：

序号	国土资源部门网站	网址信息
1	中华人民共和国自然资源部	http://www.mnr.gov.cn/
2	新疆维吾尔自治区自然资源厅	http://zrzyt.xinjiang.gov.cn
3	信用新疆（昌吉）	http://xy.cj.gov.cn/cms/node?id=984380884482260992&currPage=1

2、核查结果

经查阅本公司及子公司的核查项目资料，以及对项目进度的现场查验，报告期内，本公司及子公司未收到有关国土资源管理部门发出的《闲置土地认定书》或《闲置土地调查通知书》，不存在闲置土地的情形，不存在因闲置土地而被征收土地闲置费、土地使用权被收回或因闲置土地被有关国土资源管理部门作出（立案）调查的情形。

经查询自然资源部官方网站、房地产项目所在地国土资源管理部门网站的公开信息，报告期内，本公司及子公司不存在因闲置土地违反土地管理法律、法规而受到行政处罚或被（立案）调查的情形。

（二）关于是否涉及炒地行为的核查

1、核查方法

本公司对核查项目是否存在炒地的行为，采取的核查方法包括但不限于：（1）查阅本公司报告期内审计报告及财务报表等文件；（2）查阅核查项目的权属证明资料、建设批准文件及证照等；（3）就核查项目进行现场查验；（4）查询核查项目所在地的国土资源部门网站及政府主管部门公开披露的关于非法转让土地行政处罚信息。

2、核查结果

经查阅本公司及子公司的核查项目资料，以及对核查项目的现场查验，报告期内，本公司及子公司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，未收到有关国土资源管理部门就炒地行为发出的《行政处罚决定书》或《调查通知书》，不存在因炒地行为被国土资源管理部门作出行政处罚或正在（立案）调查的情形。

经查询自然资源部网站和核查项目所在地的国土资源管理部门网站公开披露的非法转让土地行政处罚信息，前述公开信息未显示本公司及子公司于报告期内存在因炒地被国土资源管理部门作出行政处罚或正在被（立案）调查的情形。

（三） 关于是否涉及捂盘惜售、哄抬房价行为的核查

1、 核查方法

本公司对核查项目中拟售的房地产项目（以下简称“拟售项目”）是否存在捂盘惜售、哄抬房价的行为，采取的核查方法如下：（1）查阅本公司报告期内审计报告及财务报表等文件；（2）查阅本公司及子公司拟售项目已取得的《商品房预销售许可证》等文件；（3）登录拟售项目所在地政府主管部门网站，查询主管部门公示的房地产销售违法行为信息。本公司查询的主要网站如下：

序号	国土资源部门网站	网址信息
1	中华人民共和国住房和城乡建设部	http://www.mohurd.gov.cn/
2	新疆维吾尔自治区住房和城乡建设厅	http://zjt.xinjiang.gov.cn/xjjs/index.shtml
3	昌吉州住建局信息公开	http://www.cj.gov.cn/info/nIndex.jsp?node_id=GKcjzjsj&cat_id=13330

2、 核查结果

截至报告期末，本公司及子公司就取得预售许可证的拟售项目，尚未开始销售，本公司及子公司不存在因捂盘惜售、哄抬房价被相关政府主管部门作出行政处罚或被（立案）调查的情形。

经查询核查项目所在地的住房与城乡建设部门、地方政府等网站的公开信息，本公司及子公司的核查项目不存在于报告期内，因捂盘惜售、哄抬房价行为被住房与城乡建设部门作出行政处罚或正在被（立案）调查的情形。

四、 董事、高级管理人员、控股股东及实际控制人的承诺

就本公司对报告期内涉及房地产业务是否存在闲置土地、炒地、捂盘惜售、哄抬房价的违法违规行为进行的专项自查，控股股东、实际控制人以及天康生物董事、高级管理人员承诺如下：

天康生物已如实披露报告期内，天康生物及合并报表范围内从事房地产业务的子公司就房地产开发项目的自查情况，如因存在未披露的闲置土地、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为，给天康生物和投资者造成损失的，本公司/本人将根据相关法律、法规及证券监管部门的要求承担相应赔偿责任。

五、结论意见

经核查，本公司认为，本公司及子公司在报告期内不存在闲置土地、炒地、捂盘惜售和哄抬房价的违法违规行为；不存在因前述违法违规行为受到行政处罚的情况，也不存在因前述违法违规行为被（立案）调查的情况。

天康生物股份有限公司

二〇二〇年十二月三十日