天津广宇发展股份有限公司

关于本次重大资产重组项目涉及房地产业务情况的专项自查报告

根据《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019 年修正）、《闲置土地处置办法》（2012 年修订）、《国务院关于促进节约集约用地的通知》（国发[2008]3 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》(国办发[2010]4 号)、《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）、《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）、《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）、《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）、《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，以下简称“《监管政策》”）及其他相关法律、部门规章及规范性文件之规定，我公司就我公司及合并范围内子公司 2019 年 1 月 1 日至 2021 年 8 月 31 日间(以下简称“报告期”）房地产业务中是否存在炒地、闲置土地、捂盘惜售及哄抬房价行为、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。

一、自查依据

（一）关于“土地闲置”方面的相关规定

1、国发[2008]3 号文中规定：“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、《中华人民共和国城市房地产管理法》(以下简称“《城市房地产管理法》”）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。”

3、《闲置土地处置办法》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。”

4、《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。”

5、《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。”

6、《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。”

（二）关于“炒地”的相关规定

1、《城市房地产管理法》第三十九条第一款规定：“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”。

2、国办发[2010]4 号文第六条规定：“严厉查处违法违规用地和囤地、炒地行为”。

3、国发[2010]10 号文第（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、国办发[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”。

（三）关于“捂盘惜售、哄抬房价”的相关规定

1、建房[2010]53 号文规定：“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 号文规定：“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”。

3、国办发[2010]10 号文规定：“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、自查范围

我公司根据监管政策的要求，将自查范围明确界定为我公司及合并范围内子公司在报告期内在建、拟建/待建及已完工的房地产开发项目。

经核查，发行人及其合并范围内子公司 2019 年 1 月 1 日至 2021 年 8 月 31 日的在建、拟建/待建以及已完工项目共计 83 个，其中在建项目 36 个、拟建/待建项目 10 个，已完工项目 37 个。具体情况如下表所示：

（一）在建项目

序号	公司	项目名称	位置	项目状态
1	重庆鲁能开发（集团）有限公司	泰山7号一期	重庆	在建
2	重庆鲁能开发（集团）有限公司	泰山7号二期	重庆	在建
3	重庆鲁能开发（集团）有限公司	泰山7号三期	重庆	在建
4	重庆鲁能开发（集团）有限公司	泰山7号四期	重庆	在建
5	重庆鲁能开发（集团）有限公司	星城外滩（1号地、2号地、3号地、4号地）	重庆	在建
6	重庆鲁能开发（集团）有限公司	北渝星城	重庆	在建
7	重庆鲁能开发（集团）有限公司	鲁能城四期	重庆	在建
8	重庆江津鲁能领秀城开发有限公司	江津领秀城二期	重庆	在建
9	重庆中绿园置业有限公司	中绿江州（大渡口）	重庆	在建
10	成都新衡生房地产开发有限公司	中绿康郡项目	成都	在建
11	成都新衡生房地产开发有限公司	中绿康桥项目	成都	在建
12	山东鲁能亘富开发有限公司	领秀城（P-5地块、H1地块、H2地块、G2地块、G3地块）	济南	在建
13	山东鲁能亘富开发有限公司	柏石峪地块A	济南	在建
14	山东鲁能亘富开发有限公司	花山峪地块B	济南	在建
15	山东鲁能亘富开发有限公司	花山峪地块C	济南	在建
16	山东鲁能万创置业有限公司	领秀公馆A地块二标段	济南	在建
17	北京顺义新城建设开发有限公司	21街区优山美地D区460大户型	北京	在建
18	宜宾山水原著置业有限公司	雲璟（BQ31）	宜宾	在建
19	宜宾山水原著置业有限公司	鲁能公馆（BQ26-08）	宜宾	在建

20	青岛中绿园健康地产有限公司	中绿蔚蓝湾项目	青岛	在建
21	东莞鲁能广宇房地产开发有限公司	鲁能铂悦花园	东莞	在建
22	广东中绿园置地有限公司	中绿蔚蓝湾	广州	在建
23	湖州东信实业投资有限公司	鲁能公馆（原鸿泊湾二期）	湖州	在建
24	苏州鲁能广宇置地有限公司	泰山7号（西地块）	苏州	在建
25	苏州鲁能广宇置地有限公司	泰山9号项目住宅部分（枕湖雅苑）	苏州	在建
26	天津鲁能广宇房地产开发有限公司	体北项目	天津	在建
27	平潭盛新置业有限公司	平潭G065地块	福州	在建
28	平潭仁新置业有限公司	平潭G067地块	福州	在建
29	平潭泰新置业有限公司	平潭G057地块	福州	在建
30	平潭雄新置业有限公司	平潭G066地块	福州	在建
31	福州鲁能地产有限公司	鲁能福苑	福州	在建
32	三亚中绿园房地产有限公司	三亚市中心城区TY04-01-02地块（布甫安居型商品房）	三亚	在建
33	杭州千岛湖全域旅游有限公司	亚运度假村一期一标段	千岛湖	在建
34	杭州千岛之恋旅游开发有限公司	亚运度假村一期二标段	千岛湖	在建
35	杭州千岛湖全域旅游有限公司	亚运度假村二期二标段	千岛湖	在建
36	上海鲁能亘富置业有限公司	嘉定云翔拓展大居24A-01A地块共有产权保障房项目	上海	在建

（二）拟建/待建项目

序号	公司	项目名称	位置	项目状态
1	北京中绿园房地产开发有限公司	北京市朝阳区王四营L02、L05地块	北京	拟建
2	北京顺义新城建设开发有限公司	丰台区南苑乡石榴庄项目S-14地块	北京	拟建
3	济南中绿园房地产开发有限公司	山凹安置基地项目A-1地块	济南	拟建
4	济南中绿园房地产开发有限公司	山凹安置基地项目B地块	济南	拟建
5	济南中绿园房地产开发有限公司	山凹安置基地项目C地块	济南	拟建
6	济南中绿园房地产开发有限公司	山凹安置基地项目D地块	济南	拟建
7	汕头中绿园置地有限公司	蔚蓝湾	汕头	拟建

8	杭州千岛湖全域旅游有限公司	界首金山坪1-1地块	千岛湖	拟建
9	杭州千岛湖全域旅游有限公司	界首金山坪1-6-1地块	千岛湖	拟建
10	杭州千岛湖全域旅游有限公司	界首金山坪2-13地块	千岛湖	拟建

（三）完工项目

序号	公司	项目名称	位置	项目状态
1	重庆鲁能开发（集团）有限公司	南渝星城二期	重庆	完工
2	重庆鲁能开发（集团）有限公司	南渝星城三期	重庆	完工
3	重庆鲁能开发（集团）有限公司	星城外滩5号地	重庆	完工
4	重庆鲁能开发（集团）有限公司	九龙花园	重庆	完工
5	重庆江津鲁能领秀城开发有限公司	江津领秀城一期	重庆	完工
6	重庆鲁能英大置业有限公司	茶园领秀城4街区北区	重庆	完工
7	山东鲁能亘富开发有限公司	领秀城E2地块	济南	完工
8	山东鲁能亘富开发有限公司	领秀城Q2地块	济南	完工
9	山东鲁能亘富开发有限公司	领秀城Q3地块	济南	完工
10	山东鲁能亘富开发有限公司唐冶分公司	唐冶二期住宅	济南	完工
11	山东鲁能亘开发有限公司富唐冶分公司	唐冶三期	济南	完工
12	山东鲁能万创置业有限公司	领秀公馆A地块一标段	济南	完工
13	山东鲁能朱家峪开发有限公司	章丘鲁能公馆一期	济南	完工
14	山东鲁能朱家峪开发有限公司	章丘鲁能公馆二期	济南	完工
15	北京顺义新城建设开发有限公司	2号地项目B2、B3地块（颐景沁园）	北京	完工
16	北京顺义新城建设开发有限公司	丰台区南苑乡石榴庄项目S-20地块	北京	完工
17	北京顺义新城建设开发有限公司	丰台区南苑乡石榴庄项目S-24地块别墅	北京	完工
18	北京顺义新城建设开发有限公司	21街区优山美地D区二期	北京	完工
19	张家口鲁能置业有限公司	杨树沟棚改安置房项目	张家口	完工
20	宜宾鲁能开发（集团）有限公司	缇香湾（D-04）	宜宾	完工
21	宜宾鲁能开发（集团）有限公司	原香岭（D-51）	宜宾	完工
22	宜宾鲁能开发（集团）有限公司	公馆叁号（B-06）	宜宾	完工
23	宜宾鲁能开发（集团）有限公司	公馆贰号（D-07）	宜宾	完工

24	宜宾鲁能开发（集团）有限公司	公馆壹号（D-22）	宜宾	完工
25	宜宾鲁能开发（集团）有限公司	峯璟（D-11）	宜宾	完工
26	宜宾鲁能开发（集团）有限公司	原著荟（B-29）	宜宾	完工
27	宜宾鲁能开发（集团）有限公司	峯璟尚街（D-16）	宜宾	完工
28	成都鲁能置业有限公司	鲁能城二期	成都	完工
29	成都鲁能置业有限公司	鲁能城三期	成都	完工
30	青岛鲁能广宇房地产开发有限公司	鲁能公馆	青岛	完工
31	苏州鲁能广宇置地有限公司	泰山7号（东地块）	苏州	完工
32	南京鲁能广宇置地有限公司	栖霞鲁能公馆	南京	完工
33	南京鲁能硅谷房地产开发有限公司	鲁能硅谷公馆	南京	完工
34	天津鲁能泰山房地产开发有限公司	鲁能泰山7号A区	天津	完工
35	天津鲁能泰山房地产开发有限公司	鲁能泰山7号B区	天津	完工
36	福州鲁能地产有限公司	鲁能花园	福州	完工
37	福州鲁能地产有限公司	鲁能花苑（一区）	福州	完工

三、自查过程及自查意见

（一）关于是否存在“闲置土地”情形的自查

1、自查过程

为自查报告期内我公司及合并范围内子公司是否存在闲置土地问题，我公司采取的自查方法包括但不限于：

（1）查阅我公司及合并范围内子公司报告期内列入自查范围的房地产开发项目的相关资料，包括但不限于土地使用权取得的土地出让公告、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）查阅我公司及合并范围内子公司报告期内列入自查范围的房地产开发项目的土地出让金收据、发票等土地出让金支付凭证；

（3）查阅我公司及合并范围内子公司报告期内列入自查范围的房地产开发项目的立项文件、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、竣工验收备案文件等建设批准文件及证照；

（4）查阅我公司及合并范围内子公司报告期内列入自查范围的房地产开发项目的投资比例及实际开发进度，自查目前尚未动工的拟建/待建项目是否已经超过出让合同约定的动工开发日期一年及以上；

（5）浏览相关国土资源部门网站，具体包括中华人民共和国自然资源部网站、我公司及合并范围内子公司报告期内列入自查范围的房地产开发项目所在地的市、县、区的地方国土资源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。

2、自查意见

基于上述自查，我公司认为，报告期内，我公司及合并范围内子公司列入自查范围的房地产开发项目不存在违反国发[2008]3 号文、《城市房地产管理法》和《闲置土地处置办法》规定的闲置土地情形被国土资源部门就闲置土地行为处以行政处罚或正在被(立案)调查的情形，因此不存在闲置土地的违法违规行为。

（二）关于是否存在“炒地”情形的自查

1、自查过程

为自查报告期内我公司及合并范围内子公司是否存在炒地问题，我公司采取的自查方法包括但不限于：

（1）查阅报告期内我公司及合并范围内子公司的财务报表、审计报告等财务文件；

（2）询问我公司相关人员，了解报告期内是否存在转让商品房开发项目土地使用权的情况；

（3）浏览我公司及合并范围内子公司报告期内列入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、自查意见

基于上述自查，我公司认为，报告期内，我公司及合并范围内子公司列入自查范围的房地产开发项目不存在因炒地行为被国土资源部门行政处罚或正在被（立案）调查的情形，不存在炒地的违法违规行为，符合《城市房地产管理法》、国办发[2010]4 号文、国发[2010]10 号文、国办发[2011]1 号文的有关规定。

（三）关于是否涉及捂盘惜售、哄抬房价等违法违规情况的自查

1、自查过程

为自查报告期内我公司及合并范围内子公司是否存在捂盘惜售、哄抬房价的情形，我公司采取的自查方式包括但不限于：

（1）查阅我公司及相关子公司提供的《商品房预售许可证》/《商品房销售许可证》；

（2）通过相关房地产信息公开网站查询项目房源公开、标价情况及周边楼盘的销售价格情况；

（3）网络查询上述商品住房开发项目涉及的政府主管部门公示的房地产销售违法行为信息；

（4）抽查我公司及合并范围内子公司报告期内列入自查范围的房地产开发项目的商品房预售/销售合同，分析是否存在签订虚假商品房住房买卖合同哄抬房价的情形。

2、自查意见

基于上述自查，我公司认为，报告期内，我公司及合并范围内子公司列入自查范围的商品住房项目不存在因捂盘惜售、哄抬房价情形被房产管理部门行政处罚或正在被（立案）调查的情况，不存在捂盘惜售、哄抬房价的违法违规行为，符合建房[2010]53 号文、国办发[2010]4 号文、国发[2010]10 号文、国办发[2013]17 号文的有关规定。

四、结论意见

我公司及合并范围内子公司报告期内列入自查范围的房地产开发项目，符合国家房地产市场有关政策规定，不存在因闲置土地、炒地的违法违规行为受到国土资源部门行政处罚的情况，截至本专项自查报告出具之日，亦不存在因闲置土地、炒地的违法违规行为正在被（立案）调查的情况；我公司及合并范围内子公司报告期内取得预售许可证具备销售条件的商品住房项目，不存在因捂盘惜售或哄抬房价的违法违规行为受到住建部门行政处罚的情况，截至本专项自查报告出具之日，亦不存在因捂盘惜售或哄抬房价的违法违规行为正在被（立案）调查的情况。

（本页无正文，为《天津广宇发展股份有限公司关于本次重大资产重组项目涉及房地产业务情况的专项自查报告》签字盖章页）

法定代表人签字：

王 科

天津广宇发展股份有限公司

2024年 12月 3日