

# 正源控股股份有限公司

## 关于公司2023年度向特定对象发行股票之房地产业务专项自查报告

正源控股股份有限公司（以下简称“公司”“本公司”或“正源股份”）根据中国证券监督管理委员会于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》有关要求，按照《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》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》等国务院房地产调控政策的相关规定，对公司及其合并报表范围内的子公司在2020年度、2021年度、2022年度、2023年1-6月（以下简称“自查期间”）在中国境内房地产开发业务中是否存在闲置土地、炒地、捂盘惜售和哄抬房价的违法违规行为进行了专项自查，并出具本自查报告，具体如下：

### 一、本次自查的期间与范围

#### （一）本次自查的期间

本次自查的期间为2020年度、2021年度、2022年度、2023年1-6月。

#### （二）本次自查的范围

本次自查的范围为公司及合并报表范围内的子公司在自查期间的在建、拟建和已完工的房地产开发项目是否存在闲置土地、炒地、捂盘惜售和哄抬房价等违法违规行为，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。

自查期间内，本公司自身未从事房地产开发业务。截至2023年6月30日，本公司合并报表范围内的子公司中经营范围包含“房地产开发经营”的公司共4家，分别为成都正源荟置业有限公司（以下简称“正源荟”）、四川灏源建设有限公司、成都荟泽源置业有限公司以及成都正源银河里置业有限责任公司，除正源荟持有房地产开发企业资质证书且实际开展房地产业务外，其它三家公司均未开展房地产开发业务。

公司从事房地产开发业务的主要原因系公司位于双流区的工业用地已规划为城市住宅、商业建设开发区，政府政策和法规的调整导致公司的存量土地不能按照原有用途使用，为盘活存量土地资源，布局城市运营服务，推动公司提档升级，实现高质量发展，公司投资建设了“双流·正源国际荟产城融合项目”，由子公司正源荟负责实施，具体情况如下：

序号	项目名称/宗地代码	开发主体	所在地区	项目情况
1	艺境园	正源荟	四川省成都市双流区	已完工
2	萃园	正源荟	四川省成都市双流区	已完工
3	珑园	正源荟	四川省成都市双流区	在建
4	璟园	正源荟	四川省成都市双流区	在建
5	510122008001GB00019	正源荟	四川省成都市双流区	拟建
6	510122008001GB00020	正源荟	四川省成都市双流区	拟建

## 二、本次自查的具体情况结论

### (一) 是否存在闲置土地行为的自查情况

#### 1、自查依据

(1) 《中华人民共和国城市房地产管理法》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。”

(2) 《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。”

第九条规定：“经调查核实，符合本办法第二条规定条件，构成闲置土地的，市、县国土资源主管部门应当向国有建设用地使用权人下达《闲置土地认定书》。”

(3) 《国务院关于促进节约集约用地的通知》(国发[2008]3号)第六款规定：“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。”

(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》规定：“上市公司再融资、并购重组涉及房地产业务的，国土资源部不再进行事前审查，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、自查方式

(1) 查阅自查期间内，列入自查范围的房地产开发项目的土地出让合同等文件资料；

(2) 查阅自查期间内，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、建设工程施工许可证、竣工验收文件等资料；

(3) 访谈相关人员，了解列入自查范围内的公司及房地产开发项目在自查期间内是否存在闲置土地的行为；

(4) 查询自然资源部网站、查询列入自查范围内的公司及房地产开发项目所在地自然资源管理部门或人民政府网站，确认自查期间内是否存在闲置土地的情形及相关行政处罚信息。

## 3、自查结论

经自查，自查期间内，列入自查范围内的公司及房地产开发项目不存在被自然资源管理部门认定为存在闲置土地的情形，亦不存在因闲置土地而受到自然资源管理部门作出的行政处罚或正在被立案调查的情形。

### (二) 是否存在炒地行为的自查情况

#### 1、自查依据

(1) 《中华人民共和国城市房地产管理法》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。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。”

(2) 《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。”

(3) 《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。”

## 2、自查方式

(1) 查阅自查期间内，列入自查范围的公司财务报表；

(2) 访谈相关人员，了解列入自查范围内的公司及房地产开发项目在自查期间内是否存在炒地或非法转让土地的行为；

(3) 查询自然资源部网站、查询列入自查范围内的公司及房地产开发项目所在地自然资源管理部门或人民政府网站，确认自查期间内是否存在炒地或非法转让土地的情形及相关行政处罚信息。

## 3、自查结论

经自查，自查期间内，列入自查范围内的公司及房地产开发项目不存在被自然资源管理部门认定为存在炒地行为，亦不存在因炒地行为被相关自然资源管理部门处以行政处罚或正在被立案调查的情形。

### (三) 是否存在捂盘惜售和哄抬房价行为的自查情况

#### 1、自查依据

(1) 《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。”

(3) 《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。”

(4) 《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、自查方式

(1) 查阅自查期间内，列入自查范围的房地产开发项目的商品房预售许可证、抽查商品住房预售/销售合同、房价备案表等，分析是否存在捂盘惜售和哄抬房价的情形；

(2) 访谈相关人员，了解列入自查范围内的公司及房地产开发项目在自查期间内是否存在捂盘惜售和哄抬房价的情形；

(3) 查询住房和城乡建设部、查询列入自查范围内的公司及房地产开发项目所在地住房和城乡建设管理部门或人民政府网站，确认自查期间内是否存在捂盘惜售和哄抬房价的情形及相关行政处罚信息。

## 3、自查结论

经自查，自查期间内，列入自查范围内的公司及房地产开发项目不存在被住房和城乡建设管理部门认定为捂盘惜售、哄抬房价的情形，亦不存在因捂盘惜售、哄抬房价行为被住房和城乡建设管理部门处以行政处罚或正在被立案调查的情形。

## 三、公司董事、高级管理人员及控股股东、实际控制人及其一致行动人的承诺情况

公司董事、高级管理人员及控股股东、实际控制人及其一致行动人做出如下书面承诺：

2020年1月1日至2023年6月30日（以下简称“自查期间”），如正源股份及其合并报表范围内的子公司在自查期间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，给正源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。

## 四、自查总体结论

综上所述，自查期间内，列入自查范围内公司及房地产开发项目不存在闲置土地、炒地、捂盘惜售和哄抬房价的情形，亦不存在因闲置土地、炒地、捂盘惜售和哄抬房价行为被有关部门处以行政处罚或正在被立案调查的情形。

正源控股股份有限公司

2023年7月26日