

# 关于广西粤桂广业控股股份有限公司房地产开发项目是否存在闲置土地、炒地、捂盘惜售及哄抬房价等违法违规情况之专项自查报告

就广西粤桂广业控股股份有限公司（以下简称“本公司”“粤桂股份”）向特定对象发行股票事项，根据《国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知》（国办发[2013]17号）《闲置土地处置办法》（国土资源部令第53号）《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）以及中国证券监督管理委员会颁布的《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》等相关法律、法规、规章和规范性文件的规定，特就本公司及其涉及房地产开发业务的控股子公司在报告期内（2022年1月1日至2025年3月31日）相关房地产开发项目是否存在闲置用地、炒地、捂盘惜售及哄抬房价等违法违规情况进行了核查，核查情况如下：

## 一、自查范围

纳入本次自查范围的主体包括涉及房地产项目的子公司及其于自查期间在中国境内开发的已完工项目、在建项目和拟建项目，具体情况如下：

| 主体名称 | 房地产开发资质 | 开发项目 | 项目状态 | 所在区域 |
|------|---------|------|------|------|
|------|---------|------|------|------|

|                                                |   |                    |           |      |
|------------------------------------------------|---|--------------------|-----------|------|
| 广西贵糖物流<br>发展有限公司<br>(原名为广西<br>创辉房地产开<br>发有限公司) | 是 | 南江木松岭桂花小<br>区项目    | 已竣工交<br>付 | 广西贵港 |
|                                                |   | 桂花商住小区贵糖<br>倒班宿舍项目 | 部分竣工      | 广西贵港 |
| 广西青云置业<br>有限公司                                 | 否 | 3 宗城镇住宅用地<br>项目    | 尚未开发      | 广西贵港 |

## 二、对相关事项的自查过程及结论

### (一) 是否涉及闲置土地情形

#### 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：

《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”。

《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”。同时该办法第八条规定：“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”。

《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：“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、自查结果

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进展及土地使用情况如下：

| 项目名称               | 项目进展及未来开发计划                        | 是否被政府部门认定闲置土地 |
|--------------------|------------------------------------|---------------|
| 南江木松岭桂花小区项目        | 2021 年全部竣工并销售完毕                    | 否             |
| 桂花商住小区<br>贵糖倒班宿舍项目 | 2022 年完成 1#和 2#宿舍楼建设，正在进行后续项目开发阶段  | 否             |
| 3 宗城镇住宅用地项目        | 因历史原因，在贵糖集团老厂搬迁后取得的土地，正寻求转让等方式进行处置 | 否             |

因此，公司上述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

### 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：

《关于继续做好房地产市场调控工作的通知》（国办发[2013]17 号文）第五条规定：“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”。

《中华人民共和国房地产管理法》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、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、自查结果

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、哄抬房价行为的情形

#### 1、自查依据

《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”。

《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”。

## 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对外销售情况如下：

| 项目名称           | 销售情况                          |
|----------------|-------------------------------|
| 南江木松岭桂花小区项目    | 2019 年取得预售许可证后，于 2021 年全部销售完毕 |
| 桂花商住小区贵糖倒班宿舍项目 | 工厂配套宿舍及公园绿化，用于出租和自用，不涉及销售     |
| 3 宗城镇住宅用地项目    | 未开发不涉及销售                      |

因此，公司上述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、自查结论

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。

广西粤桂广业控股股份有限公司董事会

2025 年 5 月 19 日