

广州珠江发展集团股份有限公司

2023 年度向特定对象发行 A 股股票之房地产业务的专项自查报告

就广州珠江发展集团股份有限公司（以下简称“公司”）向特定对象发行股票事项，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监会《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》等关于涉及房地产业务的上市公司再融资的相关要求，公司对从 2020 年 1 月 1 日 2023 年 9 月 30 日期间（以下简称“自查期间”）公司及其合并报表范围内主体在房地产开发过程中是否存在闲置土地、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为，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主体在 2020 年 1 月 1 日至 2023 年 9 月 30 日拟建、在建及已完工的房地产开发项目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，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，公司及其合并报表范围内主体开展的房地产业务涉及房地产开发项目共 12 个。2023 年 3 月，公司完成重大资产重组，将所持有的房地产开发业务相关的资产负债置出，前述 12 个项目涉及开展房地产开发业务的主体均自 2023 年 4 月 1 日起不再列入公司的合并报表范围。相关房地产开发项目的具体情况如下表所示：

序号	项目名称	开发主体	所在地区	土地性质	截至 2023 年 3 月末进展
1	新地·东方明珠（四期）	湖南武高科房地产开发有限公司	长沙市望城区	住宅用地	拟建
2	珠江柏悦湾（颐德公馆三期）	湖南珠江实业投资有限公司	长沙市岳麓区	住宅用地	拟建

序号	项目名称	开发主体	所在地区	土地性质	截至 2023 年 3 月末进展
		洋湖分公司			
3	增城区永宁街塔岗村 83101234A18050 号地块项目（珠江花坞苑）	广州璟逸房地产开发有限公司	广州市增城区	城镇住宅用地	在建
4	荔湾区荷景路 AF060419 地块项目（珠江颂璟花苑）	广州卓盈房地产开发有限公司	广州市荔湾区	城镇住宅用地	在建
5	珠江·好世界（珠江悦界商业中心）	湖南珠江实业投资有限公司	长沙市开福区	商业、住宅用地	竣工
6	珠江·四方公馆（四方雅苑）	湖南珠江实业投资有限公司	长沙市开福区	住宅、商业用地	住宅部分已竣工，商业部分为拟建状态
7	新地·东方明珠（二期）	湖南新地置业发展有限公司、湖南武高科房地产开发有限公司	长沙市望城区	住宅用地	竣工
8	塔岗村、公安村项目（时光雅苑）	广州璟润房地产开发有限公司	广州市增城区	城镇住宅用地	在建
9	白云区白云湖车辆段地块项目（珠江云上花园二期、三期、四期）	广州市品实房地产开发有限公司	广州市白云区	零售商业用地/餐饮用地/旅馆用地/商务金融用地/城镇住宅用地	在建
10	南沙滨海花园十七期项目（启澜花园）	广州隽浩房地产开发有限公司	广州市南沙区	城镇住宅用地/商务金融用地/零售商业用地	在建
11	珠江柏悦湾（颐德公馆一期、二期）	湖南珠江实业投资有限公司 洋湖分公司	长沙市岳麓区	住宅用地	竣工
12	白云区白云湖车辆段地块项目（珠江云上花园一期）	广州市品实房地产开发有限公司	广州市白云区	零售商业用地/餐饮用地/旅馆用地/商务金融用地/城镇住宅用地	竣工

除上述已经公司重大资产重组置出的主体外，公司及其合并报表范围内主体在自查期间并未开展房地产开发业务。

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

公司本次对公司及其合并报表范围内主体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、自查结果

经自查并通过登陆自然资源主管部门网站进行查询确认，自查期间内，公司及其合并报表范围内主体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）是否存在炒地行为

1、自查依据

公司本次对公司及其合并报表范围内主体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、自查结果

经自查并通过自然资源主管部门网站进行查询确认，自查期间内，公司及其合并报表范围内主体不存在因炒地行为而受到行政处罚或正在（立案）调查的情况。

（三）是否存在捂盘惜售、哄抬房价行为的情形

1、自查依据

公司本次对公司及其合并报表范围内主体自查期间内是否存在捂盘惜售、哄抬房价行为自查的主要法律法规依据如下：

《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。”

《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）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、自查结论

经自查并经查询确认，自查期间内，公司及其合并报表范围内主体不存在因捂盘惜售、哄抬房价行为被主管机关处罚或被（立案）调查的情况。

三、公司及其全体董事、高级管理人员及控股股东的承诺

本公司及其全体董事、高级管理人员、控股股东广州珠江实业集团有限公司

均承诺，如本公司及下属子公司报告期内在中国境内房地产开发项目中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，并因此给本公司和投资者造成损失的，本公司及其全体董事、高级管理人员、控股股东广州珠江实业集团有限公司将根据相关法律、法规及证券监管部门的要求承担赔偿责任。

四、自查结论

综上所述，经自查并通过自然资源主管部门等网站进行查询确认，本公司认为，在自查期间，公司及其合并报表范围内主体不存在因土地闲置、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等行为受到行政处罚的情况；不存在因土地闲置、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等行为正在被（立案）调查的情形。

广州珠江发展集团股份有限公司

2023年11月7日