

# 康佳集团股份有限公司

## 房地产业务自查报告

康佳集团股份有限公司（以下简称“康佳集团”、“公司”或“本公司”）于2016年4月12日召开第八届董事局第十四次会议，审议通过非公开发行A股股票的相关议案。根据国务院办公厅发布的《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）及中国证监会于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》关于涉及房地产行业的上市公司再融资的相关要求，本公司组成自查小组对公司报告期（即2013年、2014年、2015年及2016年第一季度）内的房地产业务是否存在闲置土地、炒地以及捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为以及是否因该等违法违规行为受到行政处罚或正在被（立案）调查的情况进行了专项自查，现将本次自查的情况报告如下：

### 一、自查的范围

本次自查的范围包括公司下属全资及控股公司（包括直接及间接控股公司）报告期内的房地产业务是否存在闲置土地、炒地以及捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为，以及是否因为该等违法违规行为受到行政处罚或正在被（立案）调查的情况。

公司自身未直接从事房地产开发业务，公司下属全资及控股公司中从事房地产开发业务的公司为昆山康盛投资发展有限公司（以下简称“昆山康盛”）与深圳市康侨佳城置业投资有限公司（以下简称“康侨佳城”）。报告期内，康侨佳城未实际开展房地产开发业务，昆山康盛实际开展的房地产开发项目共计1个，项目名称为“康盛周庄旅游度假综合体”（以下简称“康盛周庄项目”），开发主体为昆山康盛，截至本自查报告出具日，为在建状态。

### 二、自查情况

#### （一）关于报告期内昆山康盛是否存在土地闲置问题的自查

## 1、自查依据

公司对于昆山康盛的房地产开发项目是否涉及土地闲置问题自查的法律依据主要为《中华人民共和国城市房地产管理法》(主席令第 29 号)(以下简称“《房地产管理法》”)、《关于促进节约集约用地的通知》(国发 [2008] 3 号)(以下简称“3 号文”)以及《闲置土地处置办法》(国土资源部令第 53 号)(以下简称“53 号令”)。

### (1) 《房地产管理法》的有关规定

《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) 3 号文的有关规定

3 号文规定：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。对闲置土地特别是闲置房地产用地要征缴增值地价的，国土资源部要会同有关部门抓紧研究制订具体办法。

### (3) 53 号令的有关规定

53 号令第二条规定：该办法所称闲置土地，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。

## 2、自查内容

根据上述规定，公司对于昆山康盛的房地产开发项目是否存在土地闲置问题进行自查的主要内容为：

(1) 昆山康盛拟建的房地产开发项目中是否存在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的动工开发日期满一年未动工开发的情形；

(2) 昆山康盛在建的房地产开发项目中是否存在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情形。

### 3、自查结果

(1) 经自查，报告期内，昆山康盛不存在超过土地出让合同约定的动工开发日期满一年未动工开发的情形，亦不存在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，且中止开发建设满一年的情形。报告期内，昆山康盛未收到有关国土资源管理部门发出的《闲置土地认定书》，不存在因闲置土地而被征收土地闲置费、土地被收回的情形，亦不存在因闲置土地被国土资源管理部门予以（立案）调查的情形。

(2) 经查询中华人民共和国国土资源部网站及经核查房地产项目所在区域的国土资源管理部门网站的公开信息，前述公开信息未显示昆山康盛于报告期内存在因闲置土地被国土资源管理部门予以行政处罚或（立案）调查的情形。

(3) 根据昆山康盛所在地国土资源管理部门昆山市国土资源局于 2016 年 5 月 11 日出具的相关证明：“昆山康盛自注册之日起至今，一直按照国家及地方有关土地使用方面的法律、法规、规则依法使用土地，不存在因违反国家、地方有关土地使用管理方面的法律、法规、规章而被我局处罚的情形”。

## (二) 关于报告期内公司下属子公司是否存在炒地问题的自查

### 1、自查依据

公司对于下属子公司的房地产开发项目是否涉及炒地问题自查的法律依据主要为《房地产管理法》以及《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）（以下简称“国办发〔2011〕1号文”）。

(1) 《房地产管理法》的有关规定

《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：（1）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；（2）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〔2011〕1号文的有关规定

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。

## 2、自查内容

根据上述规定，公司对于昆山康盛是否存在炒地问题自查的主要内容为：昆山康盛报告期内是否存在对外转让已投资额未达到投资总额的百分之二十五（不含地价款）的房地产项目的情形。

## 3、自查结果

经自查，鉴于昆山康盛报告期内不存在对外转让房地产项目的情况，因而不存在违反《房地产管理法》及国办发〔2011〕1号文规定的炒地的情形，亦不存在因炒地受到行政处罚或正在被（立案）调查的情况。

根据昆山康盛所在地国土资源管理部门昆山市国土资源局于2016年5月11日出具的相关证明：“昆山康盛自注册之日起至今，一直按照国家及地方有关土地使用方面的法律、法规、规则依法使用土地，不存在因违反国家、地方有关土地使用管理方面的法律、法规、规章而被我局处罚的情形”。

## （三）关于报告期内昆山康盛是否存在捂盘惜售、哄抬房价等问题的自查

### 1、自查依据

国务院2010年4月17日发布的《关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》（国发〔2010〕10号）中明确规定：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。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。

《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）进一步明确规定：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。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。预售许可的最低规模不得小于栋，不得分层、分单元办理预售许可。

## 2、自查内容

根据上述规定，公司对于昆山康盛开发的康盛周庄项目是否存在捂盘惜售、哄抬房价等问题自查的主要内容：报告期内昆山康盛在取得预售许可证后是否在规定时间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。

## 3、自查结果

（1）昆山康盛在取得预售许可证后均在规定时间内一次性公开全部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。

（2）根据昆山市住房和城乡建设局于2016年5月9日出具的证明文件，昆山康盛“按贰级标准从事房地产开发经营业务，自2013年1月1日至2016年5月5日期间，在房屋开发商品房建设与销售方面，能够严格遵守相关法律，无违反建设行业相关法律法规而受到当地住建主管部门行政处罚的记录”。

（3）经查询住房和城乡建设部及昆山康盛商品房开发项目所在地县级以上住建主管部门的网站，未发现昆山康盛存在因捂盘惜售、哄抬房价受到行政处罚或正在被（立案）调查的情况。

## 三、自查结论

综上，经自查，公司及下属公司报告期内列入核查范围的房地产业务不存在

土地闲置、炒地及捂盘惜售、哄抬房价的违法违规行为，亦不存在因土地闲置、炒地及捂盘惜售、哄抬房价被上述主管部门处罚或（立案）调查的情况。

#### 四、董事、高级管理人员及控股股东的承诺情况

康佳集团对其及下属子公司报告期内的房地产开发项目是否存在土地闲置和炒地，捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为进行了自查，并出具了相关自查报告。公司董事、高级管理人员作出承诺如下：

“康佳集团股份有限公司下属从事房地产业务的子公司如因报告期内房地产业务存在未披露的土地闲置、炒地及捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为，给上市公司和投资者造成损失的，将承担赔偿责任。”

公司控股股东华侨城集团公司做出承诺如下：

“康佳集团股份有限公司下属从事房地产业务的子公司如因报告期内房地产业务存在未披露的土地闲置、炒地及捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为，给上市公司和投资者造成损失的，将承担赔偿责任。”

特此公告。

(本页无正文，为《康佳集团股份有限公司房地产业务自查报告》之签章页)

康佳集团股份有限公司

2016年 6月 12日

