

# 上海汇通能源股份有限公司

## 关于重大资产出售涉及房地产业务的专项自查报告

上海汇通能源股份有限公司（以下简称“公司”）拟以现金及转让债务方式向南昌鸿都置业有限公司出售其所持有的上海绿泰房地产有限公司 100% 股权（以下简称“本次重组”）。

根据中国证券监督管理委员会（以下简称“证监会”）《中华人民共和国城市房地产管理法》（以下简称“《房地产管理法》”）《闲置土地处置办法》《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》（以下简称“《监管政策》”）《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》（以下简称“《国发[2010]10 号文》”）等相关规定，公司就公司在报告期内（即 2021 年 1 月 1 日至 2023 年 9 月 30 日）在中国境内房地产开发业务中是否存在闲置土地、炒地和捂盘惜售、哄抬房价等相关事项进行了专项自查，并出具本自查报告。

### 一、专项核查的项目范围

本次纳入自查范围的房地产项目，包括公司及合并报表范围内的子公司报告期内在中国境内开发的已完工、在建和拟建的房地产开发项目。在报告期内并截至报告期末，公司及子公司开发经营的房地产项目共 1 个，为南昌锦都置业有限公司（以下简称“锦都置业”）开发经营的东澜小区开发项目。

锦都置业于 2021 年取得青云谱区青山湖大道以东、广州路以北、佛塔路以西 CN207-F04、CN207-F06 地块的土地使用权，并取得了相应的《不动产权证书》，土地权利性质为“出让”，土地用途为“城镇住宅用地”，该房地产开发项目正在建设过程中，部分楼栋已办理《商品房预售许可证》。

### 二、关于是否存在闲置用地、炒地以及捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为的核查

#### （一）关于报告期内房地产开发项目是否存在土地闲置情形的自查

##### 1、相关规定

《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。

根据《闲置办法》第二条规定，下列情形构成闲置土地：

(1) 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) 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。

《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；对于是否存在土地闲置等违法违规行为的认定，原则应以国土资源管理部门公布的行政处罚信息为准。

## **2、自查程序**

(1) 查阅东澜小区房地产开发项目的国有建设用地使用权出让合同、企业投资项目备案通知书、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等项目规划、建设相关的文件；

(2) 登录中华人民共和国自然资源部网站及东澜小区房地产开发项目所在地的省级、市级自然资源主管部门网站，查询是否有公开披露的相关行政处罚信息；

(3) 取得东澜小区房地产开发项目所在地自然资源部门出具的合规证明。

## **3、自查结论**

报告期内，公司及合并报表范围内从事房地产开发业务的子公司的东澜小区房地产开发项目不存在被自然资源主管部门认定为闲置土地的情形，不存在因闲

置土地而被自然资源主管部门作出行政处罚或被立案调查的情形。

## （二）关于报告期内房地产开发项目是否存在炒地情形的自查

### 1、相关规定

《国五条》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。

《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。

《国发[2010]10号》规定，国土资源部门要加大专项整治和清理力度，严格依法查处土地闲置及炒地行为，并限制有违法违规行为的企业新购置土地。房地产开发企业在参与土地竞拍和开发建设过程中，其股东不得违规对其提供借款、转贷、担保或其他相关融资便利。严禁非房地产主业的国有及国有控股企业参与商业性土地开发和房地产经营业务。国有资产和金融监管部门要加大查处力度。商业银行要加强对房地产企业开发贷款的贷前审查和贷后管理。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。

《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）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、自查程序

（1）查阅东澜小区房地产开发项目的国有建设用地使用权出让合同、土地成交确认书、相关款项缴纳凭证、不动产权证书等文件；

(2) 登录中华人民共和国自然资源部网站及东澜小区房地产开发项目所在地的省级、市级自然资源主管部门网站，查询是否有公开披露的相关行政处罚信息；

(3) 取得东澜小区房地产开发项目所在地自然资源部门出具的合规证明。

### **3、自查结论**

报告期内，公司及子公司的东澜小区房地产开发项目不存在因炒地的违法违规行而受到行政处罚或被主管部门立案调查的情形。

#### **(三) 关于是否存在捂盘惜售、哄抬房价情形的自查**

##### **1、相关规定**

《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，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。

《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、自查程序**

(1) 查阅公司及子公司报告期内房地产开发项目东澜府房地产开发项目的预售许可证书、价格备案文件等文件；

(2) 登录中华人民共和国住房和城乡建设部网站及公司及子公司报告期内房地产开发项目所在地的省级、市级住房和城乡建设主管部门网站，查询是否有

公开披露的相关行政处罚信息；

(3) 取得公司及子公司报告期内房地产开发项目所在地住房和城乡建设部门出具的合规证明。

### 3、自查结论

报告期内，公司及子公司的东澜府房地产开发项目不存在因捂盘惜售、哄抬房价的违法违规行为而受到行政处罚或被主管部门立案调查的情形。

#### 三、公司的董事、监事、高级管理人员及控股股东、实际控制人出具的承诺

公司的全体董事、监事、高级管理人员、控股股东、实际控制人（以下合称“承诺方”）就公司房地产业务出具了承诺函，具体内容如下：

“1、上市公司及其子公司开发经营的房地产项目共 1 个，为南昌锦都置业有限公司开发经营的东澜小区房地产开发项目。

2、东澜小区房地产开发项目不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、规定的动工开发日期满一年未动工开发或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等法律法规规定的限制土地的情形，亦不存在被自然资源主管部门认定为闲置土地的情形，不存在因闲置土地而被自然资源主管部门作出行政处罚或被立案调查的情形，东澜小区房地产项目开发过程中不存在因闲置土地而被有关主管部门签发《闲置土地认定书》《征缴土地闲置费决定书》及《收回国有建设土地使用权决定书》等情形。

3、东澜小区房地产开发项目不存在转让土地使用权或炒地的情形，亦不存在因炒地的违法违规行为而受到行政处罚或被主管部门立案调查的情形。

4、东澜小区房地产开发项目不存在未取得预售许可对外销售的情形，对取得预售许可的商品住房项目，东澜小区房地产开发项目已在 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、一房一价对外销售，不存在分层、分单元办理预售许可的情形，不存在因捂盘惜售、哄抬房价的违法违规行为而受到行政处罚或被主管部门立案调查的情形。

5、上市公司及其子公司如因存在未披露的土地闲置、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为，给上市公司或投资者造成损失的，承诺方将按照有关法律、行政法规的规定及证券监管部门的要求承担赔偿责任。”

#### **四、本次自查的结论性意见**

根据以上自查情况，公司认为：公司及子公司的东澜府房地产开发项目不存在因闲置土地、炒地、捂盘惜售及哄抬房价等违法违规行为而受到行政处罚或被主管部门立案调查的情形。

（以下无正文）