

# 我爱我家控股集团股份有限公司

## 关于房地产业务之自查报告

我爱我家控股集团股份有限公司（以下简称“公司”“本公司”或“我爱我家”）根据中国证监会于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》的有关要求，按照《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》（国发[2010]10号）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》（国办发[2013]17号）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报告期内（即2018年度、2019年度、2020年度、2021年1-3月）在中国境内房地产开发业务中是否存在闲置土地、炒地和捂盘惜售及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。

### 一、核查项目的期间与范围

#### （一）本次专项核查的日期

本次专项核查的期间为2018年度、2019年度、2020年度、2021年1-3月。

#### （二）本次专项核查的范围

2018年1月1日至2021年3月31日，本公司自身未从事房地产开发业务。

2018年1月1日至2021年3月31日，本公司控股子公司（包括直接、间接控股的子公司）中实际开展房地产开发业务的公司共2家，分别为昆明百大集团野鸭湖房地产开发有限公司（以下简称“野鸭湖地产”）、云南百大新百房地产有限公司（以下简称“新百地产”）。2018年1月1日至2021年3月31日，本公司下属房地产公司房地产项目共涉及4个。本次核查的范围为上述房地产公司及下述房地产开发项目：

序号	项目名称	开发主体	所在地区
1	百大新都会商业中心	野鸭湖地产	昆明市呈贡新区
2	呈贡新城白龙潭住宅小区	野鸭湖地产	昆明市呈贡新区

3	野鸭湖山水假日城	野鸭湖地产	昆明市盘龙区
4	百大悦尚西城	新百地产	昆明市高新区

## 二、本次自查的具体情况及核查意见

### (一) 对报告期内房地产开发项目是否存在闲置土地行为的自查情况

#### 1、对是否存在闲置土地行为自查的法律依据

(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。”

(3) 《闲置土地处置办法》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》。”

(4) 《闲置土地处置办法》第十四条规定：“除本办法第八条规定情形外，闲置土地按照下列方式处理：未动工开发满一年的，由市、县国土资源主管部门报经本级人民政府批准后，向国有建设用地使用权人下达《征缴土地闲置费决定书》，按照土地出让或者划拨价款的百分之二十征缴土地闲置费。土地闲置费不得列入生产成本；未动工开发满两年的，由市、县国土资源主管部门按照《土地管理法》第三十七条和《城市房地产管理法》第二十六条的规定，报经有批准权的人民政府批准后，向国有建设用地使用权人下达《收回国有建设用地使用权决

定书》，无偿收回国有建设用地使用权。闲置土地设有抵押权的，同时抄送相关土地抵押权人。”

(5)《国务院关于促进节约集约用地的通知》(国发[2008]3号)第二条“充分利用现有建设用地，大力提高建设用地利用效率”之“(六)严格执行闲置土地处置政策。”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。”

(6)《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、对是否存在闲置土地行为的自查结论**

经查询列入自查范围的房地产开发项目涉及的证照文件，并检索房地产项目开发公司所属的各级国土资源主管部门官方网站的公告信息，报告期内，公司及其控股子公司的房地产开发项目不存在被国土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国土资源管理部门作出的行政处罚或正在被国土资源管理部门立案调查的情形。

### **(二)对报告期内房地产开发项目是否存在炒地行为的自查情况**

#### **1、对是否存在炒地行为自查的法律依据**

(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)《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、对是否存在炒地行为的自查结论**

经自查，公司及其控股子公司的房地产开发项目不存在被国土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国土资源管理部门处以行政处罚或正在被立案调查的情形。

### **（三）对报告期内商品住房项目是否存在捂盘惜售和哄抬房价行为的核查**

#### **1、对是否存在捂盘惜售和哄抬房价行为自查的法律依据**

（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：“（一）……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……”、“（二）……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）第三条“加强风险防范和市场监管”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）第五条“加强市场监管”之“（九）加大交易秩序监管力度”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“加强市场监管和预期管理”规定：“2013年起，各地区要提高商品房预售门槛，从工程投资和形象进度、交付时限等方面强化商品房预售许可管理，引导房地产开发企业理性定价，稳步推进商品房预售制度改革。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。各地区要切实强化预售资金管理，完善监管制度；尚未实行预售资金监管的地区，要加快制定本地区商品房预售资金监管办法。对预售方案报价过高且不接受城市住房和城乡建设部门指导，或没有实行预售资金监管的商品房项目，可暂不核发预售许可证书。各地区要大力推进城镇个人住房信息系统建设，完善管理制度，到‘十二五’期末，所有地级以上城市原则上要实现联网。……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。国土资源部门要禁止其参加土地竞买，银行业金融机构不得发放新开发项目贷款，证券监管部门暂停批准其上市、再融资或重大资产重组，银行业监管部门要禁止其通过信托计划融资。”

## **2、对是否存在捂盘惜售和哄抬房价行为的自查结论**

经自查，报告期内，公司及其控股子公司不存在因捂盘惜售、哄抬房价行为被相关房地产主管部门处以行政处罚或正在被立案调查的情况。

## **三、公司董事、高级管理人员及控股股东、实际控制人的承诺情况**

本公司董事、高级管理人员及控股股东、实际控制人做出书面承诺：

“如我爱我家存在未披露的因闲置土地、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为被行政处罚或正在被（立案）调查的情形，并因此给我爱我家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。”

（此页无正文，为《我爱我家控股集团股份有限公司关于房地产业务之自查报告》  
之签章页）

我爱我家控股集团股份有限公司

2021年8月9日