

沙河实业股份有限公司

重大资产购买暨关联交易

涉及房地产业务

之

专项自查报告

沙河实业股份有限公司（以下简称“本公司”）拟通过支付现金的方式，购买深业鹏基（集团）有限公司持有的深圳晶华显示电子股份有限公司 70.00%的股份。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号文）、《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号文）等相关国务院房地产调控政策的规定，以及中国证监会发布的《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》（以下简称“《监管政策》”）关于涉及房地产业务的上市公司再融资、并购重组相关自查要求，本公司对自 2023 年 1 月 1 日起至 2025 年 9 月 30 日期间的房地产开发项目是否存在闲置土地、炒地、捂盘惜售、囤积房源及哄抬房价等违法违规行为进行了专项自查，并出具本自查报告。

## 一、自查期间及事项

本次房地产业务自查期间为 2023 年 1 月 1 日至 2025 年 9 月 30 日期间（以下简称“自查期间”）。自查事项为自查期间内，本公司拟建、在建及已完工的房地产开发项目是否存在闲置土地、炒地、捂盘惜售、囤积房源及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被（立案）调查的情况。

经自查，自查期间内，本公司及合并报表范围内子公司的房地产开发项目共 4 个，具体情况如下：

序号	城市	项目公司	项目名称	项目地点	开发状态
1	长沙市	长沙深业置业有限公司	沙河城项目（二期 <sup>1</sup> 、四期 <sup>2</sup> ）	长沙市开福区北二环一段 169 号	竣工
2	长沙市	长沙深业福湘置业有限公司	深业中心项目	长沙市开福区体育馆路 91 号深业大厦	竣工
3	新乡市	新乡市深业地产有限公司	世纪新城（一期、二期、三期）	新乡市文岩路 296 号	竣工
4	郑州市	河南深业地产有限公司	/	荥阳市健康大道与荥泽西二路交叉口西南侧	未建

## 二、自查方式

针对本次专项自查事项，公司通过如下自查方式进行自查：

<sup>1</sup> 具体为沙河城二期 II 区。

<sup>2</sup> 具体为沙河城四期 I 区、III 区。

- 1、查阅纳入自查范围的房地产项目相关土地使用权取得文件，包括土地使用权出让合同、土地出让金缴纳凭证、国有土地使用证/不动产权证书等；
- 2、查阅纳入自查范围的房地产项目相关规划、建设审批文件，包括《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》《竣工验收备案表》等；
- 3、查阅纳入自查范围的房地产项目的预售许可证书、价格备案文件、售房成交情况清单等销售材料；
- 4、查询本公司及子公司的国家信用信息公示系统报告、企查查报告；
- 5、查阅本公司及子公司所获取的无违法违规证明文件；
- 6、查询中华人民共和国自然资源部网站、中华人民共和国住房和城乡建设主管部门网站、纳入自查范围的房地产项目所在地区的地方自然资源和规划管理等部门网站、地方住房和城乡建设主管部门网站，检索本公司及子公司是否存在因土地闲置、炒地、捂盘惜售、囤积房源、哄抬房价等违法违规行为受到行政处罚或正在被立案调查的情况；
- 7、在百度、必应等搜索引擎检索本公司及子公司、纳入自查范围的房地产项目是否存在因土地闲置、炒地、捂盘惜售、囤积房源、哄抬房价等违法违规行为受到行政处罚或正在被立案调查的报道。

### 三、自查过程、结果及意见

#### （一）关于是否存在闲置土地情况的自查

##### 1、自查依据

（1）《中华人民共和国城市房地产管理法》（以下简称“《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面积占应动工开发建设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》第八条规定：“有下列情形之一，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。”

(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：（一）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。土地闲置费不得纳入生产成本；（二）未动工开发满两年的，由市、县国土资源主管部门按照《中华人民共和国土地管理法》第三十七条和《中华人民共和国城市房地产管理法》第二十六条规定，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》第二条第六款规定，“严格执行闲置土地处置政策。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：“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

(1) 经自查，截至自查期末，纳入核查范围的房地产开发项目中存在1个未建项目，为“荥阳市健康大道与荥泽西二路交叉口西南侧”地块项目，具体情况如下：

该项目地块位于荥阳市健康大道与荥泽西二路交叉口西南侧。本公司于2019年12月2日与荥阳市自然资源和规划局签署编号410182-CR-2019-096《国有建设用地使用权出让合同》，约定由本公司取得“荥政储(2019)36-1号”地块，宗地面积25,434.79m<sup>2</sup>，用途为“城镇住宅用地”。《国有建设用地使用权出让合同》约定本公司应在2020年9月2日之前开工建设，并于2022年9月2日之前竣工。2020年1月8日，河南深业地产有限公司与荥阳市自然资源和规划局签署《国有建设用地使用权出让合同》，约定“荥政储(2019)36-1号”地块的受让人由本公司变更为河南深业地产有限公司。2022年12月26日，荥阳市自然资源和规划局向河南深业地产有限公司发出荥自然资2022第4038号《荥阳市自然资源和规划局闲置土地调查通知书》，前述地块存在未按约定时间动工建设情况，涉嫌构成闲置土地，荥阳市自然资源和规划局依法对前述地块进行调查。经河南深业地产有限公司向荥阳市自然资源和规划局提出出具闲置土地相关证明材料的诉求，荥阳市自然资源和规划局统筹由荥阳市存量建设用地盘活攻坚行动领导小组于2024年1月24日出具《情况说明》，说明自2019年底至今，因受7·20郑州特大暴雨灾害、考古挖掘等不可抗力因素影响，同时项目所处区域周边配套基础设施尚不完善，“荥政储(2019)36-1号”等共9地块仍存在因周边规划道路尚未修建完成或其他基础设施配套尚不完善等原因致使开发延缓。截至本自查报告出具之日，前述影响因素尚未消除，“荥政储(2019)36-1号”地块仍未开发。截至本自查报告出具之日，自然资源和规划管理部门等相关主管部门并未就前述地块向本公司及河南深业地产有限公司出具《闲置土地认定书》，本公司及河南深业地产有限公司并未被

要求征缴土地闲置费或被要求收回前述地块的国有建设用地使用权，本公司及河南深业地产有限公司不存在因前述地块受到行政处罚的情形。

除上述项目外，截至自查期末，纳入核查范围的房地产开发项目不存在其他未建项目。

(2) 经本公司自查，并经检索本公司及子公司所在地自然资源和规划管理部门网站、纳入核查范围的房地产项目所在地的自然资源和规划管理部门网站，自查期间内，本公司及子公司纳入核查范围的房地产开发项目不存在被自然资源和规划管理部门认定为闲置土地的情形。除前述未建项目所涉调查情况外，本公司及子公司纳入核查范围的房地产开发项目的项目主体（以下简称“本公司及相关子公司”）不存在因闲置土地而受到行政处罚或正在接受（立案）调查的情况。

### 3、自查意见

自查期间内，本公司及子公司纳入核查范围的房地产开发项目不存在被自然资源和规划管理部门认定为闲置土地的情形，除前述未建项目所涉调查情况外，本公司及相关子公司不存在因闲置土地而受到行政处罚或正在接受（立案）调查的情况。

## （二）关于是否存在炒地行为的自查

### 1、自查依据

(1) 《中华人民共和国城市房地产管理法》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) 《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。”

(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（八）条规定：“严格依法查处土地闲置及炒地行为”，“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。”

(4) 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。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、自查结果

经本公司自查，并经检索本公司及子公司所在地自然资源和规划管理部门网站、纳入自查范围的房地产项目所在地的自然资源和规划管理部门网站，自查期间内，本公司及相关子公司不存在因炒地的违法违规行为而受到行政处罚或正在被（立案）调查的情况。

## 3、自查意见

自查期间内，本公司及相关子公司不存在因炒地的违法违规行为而受到行政处罚或正在被（立案）调查的情况。

### (三) 关于是否涉及捂盘惜售、囤积房源、哄抬房价行为的自查

#### 1、自查依据

(1) 《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）第三条第（七）款规定：“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。”

(2) 《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）第一条第（一）款规定：“取得预售许可的商品住项目，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”；第一条第（二）款规定：“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。”

(3) 国发〔2010〕10号文第五条第（九）款规定：“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) 国办发〔2013〕17号文第五条规定：“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、自查结果

经本公司自查，并经检索本公司及子公司所在地自然资源和规划管理部门网站、纳入核查范围的房地产项目所在地的自然资源和规划管理部门网站，自查期间内，本公司及子公司纳入核查范围的房地产开发项目不存在因捂盘惜售、囤积房源、哄抬房价而受到行政处罚或正在被（立案）调查的情况。自查期间，本公司及相关子公司不存在因捂盘惜售、囤积房源、哄抬房价正在被（立案）调查的情况。

## 3、自查意见

自查期间，本公司及相关子公司不存在因捂盘惜售、囤积房源、哄抬房价等违法违规行为受到行政处罚或正在被（立案）调查的情况。

## 四、结论意见

“荥阳市健康大道与荥泽西二路交叉口西南侧”地块因受7·20郑州特大暴雨灾害、考古挖掘、项目所处区域周边配套基础设施尚不完善等因素影响开发延缓。荥阳市自然资源和规划局曾向河南深业地产有限公司发出《荥阳市自然资源和规划局闲置土地调查通知书》，荥阳市存量建设用地盘活攻坚行动领导小组已就前述开发延缓情况出具《情况说明》。该地块不存在被自然资源和规划管理部门认定为闲置土地的情形，本公司及河南深业地产有限公司不存在因前述地块受到行政处罚的情形。

自查期间内，除前述情况外，本公司及相关子公司不存在因土地闲置、炒地、捂盘惜售、囤积房源、哄抬房价等违法违规行为而受到行政处罚或正在被（立案）调查的情形。

(以下无正文，下接签署页)

(本页无正文，为《沙河实业股份有限公司重大资产购买暨关联交易涉及房地产业务之专项自查报告》之签署页)

沙河实业股份有限公司

年      月      日