

证券代码：601611

证券简称：中国核建

中国核工业建设股份有限公司 关于向特定对象发行股票涉及房地产业务的自查报告

就中国核工业建设股份有限公司（以下称“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）等相关法律法规规定和中国证券监督管理委员会《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》（2015年1月16日发布）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2023年1月1日至2026年3月31日期间（以下简称“自查期间”）公司及其合并报表范围内的下属子公司在房地产开发过程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，是否存在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的下属子公司在2023年1月1日至2026年3月31日的拟建、在建及已完工的房地产开发项目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。

自查期间内，公司控股子公司中湛江核建投资发展有限公司（以下称“湛江核建”）、常州核建城新建设发展有限公司（以下简称“常州核建”）及湖州吴兴核建城新建设发展有限公司（以下简称“湖州核建”）从事房地产业务，其中，在建的房地产开发项目3个，其相关情况如下表所示：

序号	项目名称	项目位置	项目公司	项目情况
1	核美家园项目	湛江市赤坎区海滨六路4号之一	湛江核建	在建项目

2	竹林西路南侧、龙华东路东侧（QL080435、QL080440）地块开发建设项目	常州市天宁区红梅街道竹林西路南侧、龙华东路东侧	常州核建	在建项目
3	湖州新青年中心项目（一期）	浙江省湖州市吴兴区东部新城，新青年大道东侧，南塘漾路北侧	湖州核建	在建项目

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的

1、自查依据

公司本次对房地产开发项目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

根据以上自查情况，自查期间内，列入自查范围房地产开发项目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，自查期间内，湛江核建、常州核建及湖州核建不存在直接对外转让土地使用权的行为，未曾受到国土资源部门就炒地行为作出的行政处罚，不存在因炒地正在被国土资源部门（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

《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”。

2、自查结论

经自查，自查期间内，列入自查范围房地产开发项目不存在因捂盘惜售、哄抬房价行为被房地产主管机关处罚或被（立案）调查的情况。

三、自查结论

综上所述，湛江核建、常州核建及湖州核建在自查期间内列入自查范围的房地产开发项目不存在闲置土地、炒地、捂盘惜售、哄抬房价的违法违规行为，未受到国土资源和房地产主管部门作出的行政处罚，亦不存在因违反土地和房地产管理法律法规而受到行政处罚或正在被（立案）调查的情形。

中国核工业建设股份有限公司董事会

2026年5月23日