

广汇物流股份有限公司
2023年度向特定对象发行A股股票之
房地产业务的专项自查报告

二零二三年七月

释义

除非本自查报告另有说明，下列词语在本自查报告中的含义如下：

1	公司、本公司、广汇物流	指	广汇物流股份有限公司
2	本次发行	指	公司 2023 年拟以向特定对象发行股票的方式向特定对象发行 A 股股票的行为
3	报告期	指	2020 年 1 月 1 日至 2023 年 3 月 31 日
4	房地产项目公司	指	广汇物流股份有限公司合并报表范围内涉及房地产开发业务的中国境内全资、控股子公司
5	拟建项目	指	报告期内，本次自查范围内的房地产项目公司已签署土地出让合同，但尚未取得施工许可证的房地产开发项目
6	在建项目	指	报告期内，本次自查范围内的房地产项目公司已取得施工许可证正在进行施工，但尚未全部竣工验收的房地产开发项目
7	已完工项目	指	报告期内，本次自查范围内的房地产项目公司已经全部竣工验收的项目，包括未完成和已完成销售的房地产开发项目
8	自查项目	指	房地产项目公司于报告期内在中国境内开发的已完工项目、在建项目和拟建项目的合称
9	《监管政策》	指	《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》
10	国发[2008]3 号文	指	《国务院关于促进节约集约用地的通知》
11	国发[2010]10 号文	指	《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》
12	国办发[2013]17 号文	指	《国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知》
13	国办发[2011]1 号文	指	《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》
14	国办发[2010]4 号文	指	《国务院办公厅关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》
15	建房[2010]53 号文	指	《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》
16	《房地产管理法》	指	《中华人民共和国城市房地产管理法（2019 修正）》
17	《土地管理法》	指	《中华人民共和国土地管理法（2019 修正）》
18	《闲置办法》	指	《闲置土地处置办法（2012 修订）》
19	《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》	指	《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例（2020 修订）》（国务院令 第 55 号）
20	中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
21	中国	指	中华人民共和国境内
22	本自查报告、自查报告	指	《广汇物流股份有限公司 2023 年度向特定对象发行 A 股股票之房地产业务的专项自查报告》

广汇物流股份有限公司（以下简称“广汇物流”或“公司”）拟向特定对象发行 A 股股票。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》关于上市公司再融资涉及房地产业务的相关要求，并依据《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，公司对报告期内房地产项目公司在中国境内房地产开发过程中是否存在闲置土地、炒地、捂盘惜售、哄抬房价的违法违规行为进行了专项自查，并出具了本自查报告。具体如下：

一、本次自查的期间与范围

（一）本次自查的期间

本次自查的期间为 2020 年度、2021 年度、2022 年度、2023 年 1-3 月。

（二）本次自查的范围

本次自查的范围为公司及合并报表范围内的房地产项目公司在自查期间的在建项目、拟建项目和已完工的房地产开发项目是否存在闲置土地、炒地、捂盘惜售和哄抬房价等违法违规行为，以及是否因该等违法行为被行政处罚或正在接受调查的情况。

自查期间内，本公司自身未从事房地产开发业务。自查期间内，本公司合并报表范围内的子公司中开展房地产开发业务的公司共 7 家，涉及在建、拟建和已完工的房地产开发项目共 8 个，具体情况如下：

序号	所在区域	项目名称/宗地编号	项目公司名称	开发状态
1	成都市天府新区	广汇御园、CBD 及美术馆项目	四川广汇蜀信实业有限公司	在建
2	乌鲁木齐市水磨沟区	颐景庭院	新疆一龙歌林房地产开发有限公司	已完工
3	眉山市东坡区	汇茗城	眉山广汇圣丰置业有限公司	已完工
4	桂林市临桂区	汇悦城	桂林临桂金建房地产开发有限责任公司	在建
5	乌鲁木齐市新市区	汇润城	新疆汇润兴疆房地产开发有限公司	在建
6	乌鲁木齐市新市区	汇茗轩	新疆汇茗万兴房地产开发有限公司	已完工
7	乌鲁木齐市天山区	御锦城	新疆御景中天房地产开发有限公司	已完工

8	乌鲁木齐市新市区	美居美尚	新疆汇润兴疆房地产开发有限公司	拟建
---	----------	------	-----------------	----

二、本次自查的具体情况自查意见

(一) 关于是否存在闲置土地行为的自查情况

1、自查依据

《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。”

《闲置办法》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”。

《闲置办法》第五条、第六条、第七条、第九条规定了市、县国土资源主管部门对涉嫌闲置土地的调查程序及措施，经调查属实，构成闲置土地的，由市、县国土资源主管部门向土地使用权人下达《闲置土地认定书》。

《闲置办法》第十二条规定：“因本办法第八条规定情形造成土地闲置的，市、县国土资源主管部门应当与国有建设用地使用权人协商，选择下列方式处置：（一）延长动工开发期限。签订补充协议，重新约定动工开发、竣工期限和违约责任。从补充协议约定的动工开发日期起，延长动工开发期限最长不得超过一年；（二）调整土地用途、规划条件。按照新用途或者新规划条件重新办理相关用地手续，并按照新用途或者新规划条件核算、收缴或者退还土地价款。改变用途后的土地利用必须符合土地利用总体规划和城乡规划；（三）由政府安排临时使用。待原项目具备开发建设条件，国有建设用地使用权人重新开发建设。从安排临时使用之日起，临时使用期限最长不得超过两年；（四）协议有偿收回国有建设用地使用权；（五）置换土地。对已缴清土地价款、落实项目资金，且因规划依法修改造成闲置的，可以为国有建设用地使用权人置换其它价值相当、用途相同的国有建设用地进行开发建设。涉及出让土地的，应当重新签订土地出让合同，并在合同中注明为置换土地；（六）市、县国土资源主管部门还可以根据实际情况规定其他处置方式。除前款第四项规定外，动工开发时间按照新约定、规定的时间重新起算。符合本办法第二条第二款规定情形的闲置土地，依照本条规定的方式处置”。

《闲置办法》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。土地闲置费不得列入生产成本；（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”。

国发[2008]3号文第（六）条规定：“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。”

《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、自查方式

公司本次对报告期内的房地产开发项目是否自闲置土地情形自查的方式主要包括：

(1) 查阅自查项目与土地使用权取得相关的土地成交确认书、土地出让合同、土地使用权证等权属证明文件资料；

(2) 查阅自查项目的土地出让金收据、发票等土地出让金支付凭证；

(3) 查阅自查项目的立项批文、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、竣工验收备案文件等资料；

(4) 对房地产项目公司的相关人员进行询问，听取其就自查项目所涉土地有关事实的陈述和说明；

(5) 通过查询中华人民共和国自然资源部网站、项目所在地的各级地方自然资源部门网站、信用中国网站等检索政府主管部门公开披露的闲置土地及行政处罚信息。

3、自查结论

经自查，报告期内，列入自查范围内的房地产项目公司不存在被自然资源管理部门认定为存在闲置土地的情形，未曾收到自然资源部门发出的《闲置土地认定书》，不存在因为闲置土地被收取土地闲置费或被无偿收回土地使用权的情形，亦不存在因闲置土地的违法违规行为而受到自然资源管理部门作出的行政处罚或被（立案）调查的情形。

（二）关于是否存在炒地行为的自查情况

1、自查依据

《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。”

《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》第十九条规定：“未按土地使用权出让合同规定的期限和条件投资开发、利用土地的，土地使用权不得转让。”

国办发[2010]4号文第（六）条的规定：“严厉查处违法违规用地和囤地、炒地行为”。

国发[2010]10号文第（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。”

国办发[2011]1号文第五条规定：“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。”

国办发[2013]17号文规定：“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。”

鉴于现行法律法规及规范性文件均未对“炒地”的含义、内容或适用条件作出具体明确的规定，根据对上述规定的理解，通常认为“炒地”行为是指开发主体违反关于土地使用权转让的法律、法规、规章及规范性文件的规定非法直接对外转让土地使用权的行为。

2、自查方式

公司本次对报告期内是否自存在炒地行为自查的方式主要包括：

（1）查阅公司报告期内的财务报表、审计报告等财务文件；

（2）对房地产项目公司的相关人员进行询问，听取其就自查项目所涉土地有关事实的陈述和说明；

（3）通过查询中华人民共和国自然资源部网站、项目所在地的各级地方自然资源部门网站、信用中国网站等检索政府主管部门公开披露的非法转让土地行政处罚信息。

3、自查结论

经自查，报告期内，列入自查范围内的房地产项目公司不存在违反上述规定非法对外转让土地使用权的炒地行为，亦不存在因炒地行为被自然资源管理部门作出行政处罚或被（立案）调查的情形。

（三）关于是否存在捂盘惜售、哄抬房价的自查情况

1、相关规定

建房[2010]53 号文第一条第（一）款规定：“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”；第（二）款规定：“各地要加大对捂盘惜售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的行为，要严肃查处”。

国办发[2010]4 号文第（七）条规定：“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”。

国发[2010]10 号文第（九）条规定：“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”。

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、自查方式

公司本次对报告期内是否自存在捂盘惜售及哄抬房价情形自查的方式主要包括：

（1）查阅商品住房项目的《商品房预售许可证》、销售进度表、房价价目表等文件；

（2）查阅商品住房项目商品房预售合同/销售合同；

（3）查阅公司报告期内的财务报表、审计报告等财务文件；

（4）对房地产项目公司的相关人员进行询问，听取其就自查项目有关事实的陈述和说明；

（5）通过查询中华人民共和国住房和城乡建设部网站、项目所在地的各级地方住房和城乡建设部门网站、信用中国网站等检索政府主管部门公开披露的捂盘惜售、哄抬房价行政处罚信息。

3、自查结论

经自查，列入自查范围内的房地产项目公司报告期内完工并取得预售许可证且具备销售条件的商品住房项目，在报告期内不存在被住房和城乡建设管理部门认定为捂盘惜售、哄抬房价的情形，亦不存在因捂盘惜售、哄抬房价行为被住房和城乡建设管理部门处以行政处罚或被（立案）调查的情况。

三、自查总体结论

基于上述自查情况，本公司认为，报告期内，列入自查范围内的公司及房地产开发项目不存在闲置土地、炒地、捂盘惜售和哄抬房价的情形，亦不存在因闲置土地、炒地、捂盘惜售和哄抬房价行为而被有关部门处以行政处罚或正在被（立案）调查的情形。

（此页无正文，为《广汇物流股份有限公司2023年度向特定对象发行A股股票之房地产业务的专项自查报告》的签署页）

广汇物流股份有限公司

2023年7月7日