

# 重庆市迪马实业股份有限公司

## 关于房地产业务是否存在闲置土地、炒地和

## 捂盘惜售、哄抬房价等违法违规问题的专项自查报告

重庆市迪马实业股份有限公司（以下简称“迪马股份”或“公司”）根据《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）以及《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》等相关规定，对2012年1月1日至2015年6月30日期间内公司及控股子公司<sup>1</sup>是否涉及闲置土地、炒地和捂盘惜售、哄抬房价等违法违规情况进行了专项自查，具体情况说明如下：

### 一、关于是否存在“闲置土地”情形的自查

2012年1月1日至2015年6月30日期间内，公司及其控股子公司已完工6个项目，具体情况如下表所示：

序号	项目名称	项目公司名称	项目位置	土地用途
1	天悦人和	重庆国展房地产开发有限公司	重庆	住宅、商业
2	中央广场	南方东银重庆品筑物业发展有限公司	重庆	住宅、商业
3	东原亲亲里	重庆腾辉控股管理有限责任公司	重庆	住宅、商业
4	祥瑞新城	南方东银置地有限公司	重庆	住宅、商业
5	东原香郡	重庆晶磊房地产开发有限公司	重庆	住宅、商业
6	缙云山	重庆河东房地产开发有限公司	重庆	住宅

公司及其控股子公司截至2015年6月30日涉及土地开发的在建、拟建的房地产项目共计19个，具体情况如下表所示：

序号	项目名称	项目公司名称	项目位置	土地用途
1	中央大街	重庆东原房地产开发有限公司	重庆	住宅、商业
2	东原香山	重庆兴安实业发展有限公司	重庆	住宅、商业
3	北碚蔡家	重庆东原创博房地产开发有限公司	重庆	住宅

<sup>1</sup>公司已于2014年4月收购控股股东——重庆东银控股集团有限公司以及江苏华西集团公司、江苏华西同诚投资控股集团有限公司所持有的重庆同原地产开发有限公司100%股权、重庆国展房地产开发有限公司100%股权、深圳市鑫润投资有限公司100%股权、南方东银重庆品筑物业发展有限公司49%的股权，并完成了相关工商登记手续的办理。收购完成后，公司直接持有上述四家公司100%股权。故在本次自查中，上述四家公司及其下属企业从事的房地产开发项目一并纳入自查范围。

序号	项目名称	项目公司名称	项目位置	土地用途
4	翡翠明珠	南方东银置地有限公司	重庆	住宅、商业
5	东原桐麓	重庆东原睿合置业有限公司	重庆	住宅
6	肖家沟	重庆长川置业有限公司	重庆	住宅
7	鸿恩寺	重庆同原房地产开发有限公司	重庆	住宅、商业
8	领天下	南方东银置地有限公司	重庆	住宅
9	朝天门项目	重庆东原房地产开发有限公司	重庆	住宅、商业
10	东原锦悦	武汉东原瑞华房地产开发有限公司	武汉	住宅
11	逸城亲水住宅	武汉瑞华置业发展有限公司	武汉	住宅
12	双建村	武汉嘉乐业房地产开发有限公司	武汉	住宅
13	金马项目	成都东原海纳置业有限公司	成都	住宅
14	四川航空广场	成都皓博房地产开发有限责任公司	成都	商业
15	开元观邸	四川荣府置地发展有限公司	绵阳	住宅、商业
16	浦东惠南	上海天同房地产开发有限公司	上海	住宅
17	奉贤南桥新城	上海长川房地产开发有限公司	上海	住宅
18	晴天见项目	武汉虹丽置业管理有限公司	武汉	住宅
19	大竹林项目	尚未成立 <sup>2</sup>	重庆	住宅、商业

根据《闲置土地处置办法》（2012年修订）的规定，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；（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。

《闲置土地处置办法》同时规定，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，市、县国土资源主管部门可依照《闲置土地处置办法》第十二条和第十三条规定处置相关用地，除采取协议有偿收回国有建设用地使用权外，该等用地动工开发时间按照新约定、规定的时间重新起算：（1）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；（2）因土地利用总体规划、城乡规划依法修改，造成国有建设用

<sup>2</sup> 大竹林项目由公司全资子公司重庆东原房地产开发有限公司（以下简称“东原地产”）与旭瑩（香港）有限公司、旭尚（香港）有限公司于2015年6月29日通过联合竞拍方式取得项目建设用地使用权（具体情况参见公司“临2015-063号”临时公告）。公司通过东原地产持有大竹林项目30%的权益且形成共同控制，因此将大竹林项目纳入本次自查范围。截至本自查报告出具日，项目公司尚未成立。

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；（3）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；（4）因处置土地上相关群众信访事项等无法动工开发的；（5）因军事管制、文物保护等无法动工开发的；（6）政府、政府有关部门的其他行为。

经自查，2012年1月1日至2015年6月30日期间内，公司及其控股子公司的房地产开发项目不存在闲置土地行为，亦不存在因闲置土地行为被处以行政处罚或正在被（立案）调查的情形。

## 二、关于是否存在“炒地”情形的自查

根据《城市房地产管理办法》，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：（1）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；（2）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。

经自查，2012年1月1日至2015年6月30日期间内，公司及控股子公司在房地产开发项目中不存在未满足相关法律、法规以及规范性文件所述条件下转让土地使用权等炒地行为，亦不存在因炒地行为被处以行政处罚或正在被（立案）调查的情况。

## 三、关于是否存在“捂盘惜售”、“哄抬房价”情形的自查

2012年1月1日至2015年6月30日期间内，公司及其控股子公司取得预售许可证的商品住房开发项目如下表所示：

序号	项目名称	项目公司名称	项目位置	土地用途
1	中央大街	重庆东原房地产开发有限公司	重庆	住宅、商业
2	东原香山	重庆兴安实业发展有限公司	重庆	住宅、商业
3	东原香郡	重庆晶磊房地产开发有限公司	重庆	住宅、商业
4	北碚蔡家	重庆东原创博房地产开发有限公司	重庆	住宅
5	翡翠明珠	南方东银置地有限公司	重庆	住宅、商业
6	领天下		重庆	住宅

7	中央广场	南方东银重庆品筑物业发展有限公司	重庆	住宅、商业
8	东原桐麓	重庆东原睿合置业有限公司	重庆	住宅
9	肖家沟	重庆长川置业有限公司	重庆	住宅
10	缙云山	重庆河东房地产开发有限公司	重庆	住宅
11	鸿恩寺	重庆同原房地产开发有限公司	重庆	住宅、商业
12	东原锦悦	武汉东原瑞华房地产开发有限公司	武汉	住宅
13	逸城亲水住宅	武汉瑞华置业发展有限公司	武汉	住宅
14	金马湖壹号、 西岸（项目分期名称）	成都东原海纳置业有限公司	成都	住宅
15	开元观邸	四川荣府置地发展有限公司	绵阳	住宅、商业
16	双建村	武汉嘉乐业房地产开发有限公司	武汉	住宅

经自查，2012年1月1日至2015年6月30日期间内，公司及其控股子公司上述商品住房开发项目不存在捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为，亦不存在因捂盘惜售、哄抬房价行为被处以行政处罚或正在被（立案）调查的情况。

#### 四、上市公司的董事、监事、高级管理人员及其控股股东、实际控制人对于房地产业务合规开展的承诺

公司全体董事、监事、高级管理人员、控股股东重庆东银控股集团有限公司及实际控制人罗韶宇先生已出具承诺函，承诺内容如下：

“迪马股份已在《重庆市迪马实业股份有限公司关于房地产业务是否存在闲置土地、炒地和捂盘惜售、哄抬房价等违法违规问题的专项自查报告》中对迪马股份及其控股子公司在2012年1月1日至2015年6月30日期间内的商品房开发项目是否存在闲置土地、炒地和捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为、是否存在因上述违法违规行为被行政处罚或正在被（立案）调查的情况进行了专项自查并进行了信息披露。

如迪马股份及其控股子公司存在未披露的闲置土地、炒地和捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为，并因此给迪马股份及其投资者造成损失的，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相应赔偿责任。”

(本页无正文，为《重庆市迪马实业股份有限公司关于房地产业务是否存在囤置土地、炒地和捂盘惜售、哄抬房价等违法违规问题的专项自查报告》之签署页)

重庆市迪马实业股份有限公司

2015年8月6日

