

深圳赛格股份有限公司

关于本次重大资产重组项目涉及房地产业务之

自查报告

深圳赛格股份有限公司（以下简称“本公司”或“深赛格”）于2016年8月3日召开的第七届董事会第三次临时会议，审议通过了本公司发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易（以下简称“本次重组”）相关议案。

经自查，根据《上市公司行业分类指引》和《国民经济行业分类(GB/T 4754-2011)》等现有行业标准分类与统计，本公司不属于房地产行业上市公司；本公司本次重组拟置入的标的公司深圳市赛格地产投资股份有限公司下属子公司深圳市赛格新城市建设发展有限公司（以下简称“赛格新城市建设”）、惠州市群星房地产开发有限公司（以下简称“惠州群星”）、西安赛格康鸿置业有限公司（以下简称“西安赛格”）在报告期（指2013年、2014年、2015年及2016年1-3月，下同）涉及住宅房地产开发和商品房开发业务，本次重组募集配套资金拟投资于赛格新城市建设以及西安赛格的在建房地产开发项目。

根据《关于促进节约集约用地的通知》（国发[2008]3号）、《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）、《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）及中国证监会于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》等文件要求，本公司按相关规定对本次重组拟置入的标的公司及其合并报表范围内子公司涉及的住宅房地产开发和商品房开发业务及募集配套资金拟投资的在建房地产开发项目进行了专项核查，现出具自查报告如下：

一、本次自查所依据的房地产相关政策、部门规章及规范性文件

本次自查主要依据为自2008年以来国务院、国土资源部、住房和城乡建设部、中国证监会颁布的政策、部分规章及规范性文件，具体如下：

序号	政策、部分规章和规范性文件	文号
----	---------------	----

国务院		
1	《国务院关于促进节约集约用地的通知》	国发[2008]3号文
2	《国务院办公厅关于促进房地产市场健康发展的若干意见》	国办发[2008]131号文
3	《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号文
4	《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
5	《国务院关于严格规范城乡建设用地增减挂钩试点切实做好农村土地整治工作的通知》	国发[2010]47号文
6	《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号文
7	《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
国土资源部		
8	《国土资源部关于严格建设用地管理促进批而未用土地利用的通知》	国土资发[2009]106号文
9	《国土资源部关于严格落实房地产用地调控政策促进土地市场健康发展有关问题的通知》	国土资发[2010]204号文
10	《国土资源部关于大力推进节约集约用地制度建设的意见》	国土资发[2012]47号文
11	《闲置土地处置办法》（2012修订）	国土资源部令第53号
12	《国土资源部关于严格执行土地使用标准大力促进节约集约用地的通知》	国土资发[2012]132号

住房和城乡建设部		
13	《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
中国证监会		
14	《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》	中国证监会2015年1月16日发布

二、专项自查的项目范围

本公司对报告期内本次重组拟置入的标的公司及其纳入其合并报表范围内子公司的拟建项目、在建项目以及完工项目以及本次重组募集资金拟投资的在建房地产开发项目的用地等相关情况进行了核查。经核查，本次重组拟置入的标的公司及下属子公司涉及住宅房地产开发和商品房开发业务的公司有西安赛格、赛格新城市建设以及惠州群星（以下统称“核查对象”），本次重组募集配套资金拟投资的西安赛格西安赛格广场项目以及赛格新城市建设深圳赛格国际电子产业中心项目涉及房地产开发业务。除以上情形外，本次重组拟置入的其他主体不涉及房地产开发业务。

经自查，核查对象在报告期内在建、拟建及已完工的房地产开发项目（包括本次重组募集配套资金拟投资的房地产开发项目）共计6个，其中在建房地产开发项目2个，已完工的房地产开发项目4个（以下统称“经核查房地产项目”），具体情况如下：

序号	项目名称	开发单位	项目地块位置	开发状况
1	西安赛格广场	西安赛格	西安高新区高新六路40号	在建
2	深圳赛格国际电子产业中心	赛格新城市建设	龙岗区布吉街道布龙路18号	在建
3	赛格新城市广场一期（布吉三联铭	赛格新城市建设	龙岗区布吉街道三联社区	已完工

	豪家居建材物流区)			
4	惠州赛格假日广场	惠州群星	惠州市东平半岛 11 号小区、东平半岛早桥头	已完工
5	惠州东方威尼斯花园一期	惠州群星	惠州市东平半岛南片 11 号小区	已完工
6	惠州东方威尼斯花园二期	惠州群星	惠州市东平半岛 15、16、17 号小区	已完工

三、本次自查的结果及自查意见

本公司结合前述房地产相关政策、部门规章及规范性文件中适用的条款，本次自查主要针对以下方面：

（一）关于闲置土地情形的核查

《城市房地产管理法》第二十六条的规定：“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（2012年修订）》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。”

《闲置土地处置办法（2012年修订）》第八条的规定：“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。”

《闲置土地处置办法（2012修订）》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。”

《闲置土地处置办法（2012修订）》第二十二条第二款规定：“因特殊情况，未约定、规定动工开发日期，或者约定、规定不明确的，以实际交付土地之日起一年为动工开发日期。实际交付土地日期以交地确认书确定的时间为准。”

根据核查对象提供的资料及其说明并经本公司核查，报告期内，核查对象在经核查房地产项目开发过程中不存在：（a）超过出让合同约定动工开发日期满一年未动工开发；及（b）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，且中止开发建设满一年的情形；此外，报告期内，核查对象均未收到有关国土资源管理部门发出的《闲置土地认定书》、《征缴土地闲置费决定书》或《调查通知书》，不存在因闲置土地而被征收土地闲置费、土地使用权被收回或因闲置土地被国土资

源管理部门予以（立案）调查的情形。

依据核查对象经核查房地产项目所在地主管国土资源管理部门出具的证明，报告期内，核查对象均不存在因违反土地管理方面的法律、法规等相关规定而被调查或行政处罚的情形。

综上，本公司认为，核查对象于报告期内在经核查房地产项目开发过程中不存在构成《城市房地产管理法》第二十六条、《闲置土地处置办法（2012修订）》第二条等房地产行业相关管理规定的闲置土地的情形。

（二）关于炒地行为的核查

《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）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。”

现行法律、法规、规章及规范性文件均未对“炒地”的含义、内容作出具体明确的规定，但根据对以下规定的理解：（1）《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”；（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”；本公司认为，炒地行为是指取得国有建设用地使用权后不按照土地出让合同约定开工建设，且违反前述关于土地使用权转让的相关法律、法规、规章及规范性文件的规定非法对外转让土地使用权的行为。

根据核查对象提供的经核查房地产项目资料并经核查对象的书面确认，报告期内，核查对象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，未收

到有关国土资源管理部门就炒地行为发出的《行政处罚决定书》或《调查通知书》，不存在因炒地被国土资源管理部门予以行政处罚或（立案）调查的情形。

依据核查对象经核查房地产项目所在地主管国土资源管理部门出具的证明，报告期内，核查对象均不存在因违反土地管理方面的法律、法规等相关规定而被调查或行政处罚的情形。

基于上述，本公司认为，核查对象于报告期内在经核查房地产项目开发过程中不存在构成《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）第（八）条项下炒地行为的情形。

（三）关于捂盘惜售、哄抬房价行为的核查

《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号文）第（一）条规定：“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”；《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号文）第（二）条规定：“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。”

根据核查对象的书面确认，报告期内，核查对象就取得预售/销售许可证具备销售条件的经核查房地产项目中的商品住房项目（以下简称“经核查商品住房项目”），严格执行了商品房明码标价、一房一价规定，并明码标价对外销售，不存在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；报告期内，经核查商品住房项目的相关房源的销售情况、价格等内容已通过相关房地产信息网进行公示；核查对象于报告期内不存在捂盘惜售、哄抬房价行为被房产管理部门予以行政处罚或（立案）调查的情形。

依据核查对象经核查商品住房项目所在地房产管理部门或物价部分出具的证明，核查对象不存在捂盘惜售等有关房产管理违法违规的情形或违反价格检查等监督管理有关的法律法规的记录。

综上，本公司认为，核查对象于报告期内在经核查商品住房项目开发过程中不存在构成《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）第（九）条、《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号文）第（二）条及《国务院关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）第五条项下捂盘惜售、哄抬房价的行为。

（四）关于因闲置土地、炒地、捂盘惜售及哄抬房价受到行政处罚或正在被（立案）调查情形的核查

依据核查对象提供的资料及核查对象主管国土资源管理部门和房产管理部门出具的相关证明，基于前述并根据核查对象的书面确认，本所公司认为，核查对象于报告期内在经核查房地产项目开发过程中不存在因闲置土地、炒地、捂盘惜售及哄抬房价而受到重大行政处罚或正在被（立案）调查的情形。

四、本公司董事、监事、高级管理人员及控股股东及本次重组交易对方出具的承诺情况

本公司的董事、监事、高级管理人员作出了如下书面承诺：“深赛格已在《深圳赛格股份有限公司关于发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易涉及的房地产业务专项自查报告》中对本次重组拟置入的标的公司及其合并报表范围内子公司在报告期内（2013年1月1日至2016年3月31日，下同）的住宅和商品房开发项目及募集配套资金拟投资的在建房地产开发项目在报告期内是否存在闲置土地、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核查并进行了信息披露。如深赛格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，并因此给深赛格和投资者造成损失的，本人将按照有关法律、行政法规的规定及证券监管部门的要求承担赔偿责任。”

本公司的控股股东及本次重组的交易对方深圳市赛格集团有限公司作出了如下承诺：“如本次重组拟置入的标的公司及其下属房地产子公司报告期内的房地产开发项目或本次重组募集配套资金拟投资的在建房地产开发项目因存在未

披露的闲置土地、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为被行政处罚或被（立案）调查，给上市公司或投资者造成损失的，本公司将根据相关法律、法规及证券监管部门的相关要求承担赔偿责任。”

五、结论意见

综上所述，本公司认为，核查对象于报告期内在经核查房地产项目开发过程中均符合《关于促进节约集约用地的通知》、《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》、《国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知》及中国证监会于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》等规定的相关要求，不存在闲置土地、炒地、捂盘惜售及哄抬房价的重大违法行为，亦不存在因前述违法行为而受到重大行政处罚或正在被（立案）调查的情形。

（本页无正文，为《深圳赛格股份有限公司关于本次重大资产重组项目涉及房地产业务之自查报告》的签署页）

