

昆吾九鼎投资控股股份有限公司

关于本次非公开发行股票募集资金是否会用于房地产开发业务以及报告期内住宅房地产开发业务是否存在炒地及闲置用地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规问题的自查报告

昆吾九鼎投资控股股份有限公司（以下简称“九鼎投资”、“本公司”或“公司”）拟在中国境内非公开发行不超过 46,772,684 万股普通股股票（含本数）（以下简称“本次发行”），本公司根据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《国务院关于促进节约集约用地的通知》（国发[2008]3 号）、《关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》（国发[2010]10 号）、《关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》（国办发[2010]4 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）、《闲置土地处置办法》（国土资源部令第 53 号）及《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）等相关法律法规规定，就本次发行募集资金是否会用于房地产开发业务，以及 2013 年至 2016 年 6 月（以下简称“报告期”）内本公司在中国境内在售、在建和拟建的全部房地产开发项目（以下简称“纳入本次自查范围的房地产开发项目”）是否存在炒地及闲置用地、捂盘惜售及哄抬房价等违法违规问题进行了自查，并出具如下自查报告：

一、关于本次募集资金投向的自查

本公司拟将本次发行募集资金扣除发行费用后的净额用于以下项目：

单位：人民币亿元

序号	项目名称	募集资金投资金额
1	紫金城项目：四期、五期、一期 1# 楼、公寓楼	15.00
	合计	15.00

本公司拟于 2016 年 9 月 19 日将本次发行募集资金的具体用途在上海证券交易所网站上公告的《昆吾九鼎投资控股股份有限公司 2016 年度非公开发行 A 股股票预案》中详细披露。

根据本公司的自查，本次发行普通股的募集资金投入项目为房地产开发项目。

二、关于住宅房地产开发项目是否涉及炒地及闲置用地、捂盘惜售及哄抬房价的自查

（一）核查范围

经本公司自查，自 2013 年 1 月 1 日至 2016 年 6 月 30 日，公司房地产开发项目为紫金城项目，紫金城项目涵盖住宅和商业，位于南昌市中心区。该住宅项目共五期，其中一期工程（除一号楼外）、二期工程、三期工程均已完工，四期和五期工程尚未开发。

（二）关于是否存在炒地行为的自查

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。

经本公司自查，公司报告期内不存在转让土地使用权或转让项目的情形，不存在《城市房地产管理法》所禁止的炒地行为，亦不存在因炒地行为而被相关部门行政处罚或正在立案调查的情形。

（三）关于是否涉及闲置用地的自查

根据《闲置土地处置办法》第二条的规定，闲置土地是指：（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国有建设用地；（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国有建设用地。

《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，公司在报告期内的房地产开发建设项目不存在因企业自身原因被认定为闲置土地的情形，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。

（四）关于是否存在捂盘惜售、哄抬房价行为的自查

国务院 2010 年 4 月 17 日发布的《关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》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。住房城乡建设部门要对已发放预售许可证的商品住房项目进行清理，对存在捂盘惜售、囤积房源、哄抬房价等行为的房地产开发企业，要加大曝光和处罚力度，问题严重的要取消经营资格，对存在违法违规行为的要追究相关人员的责任。

《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）进一步明确规定：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。严肃查处捂盘惜售等违法违规行为。各地要加大对捂盘惜售、哄抬房价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，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。预售许可的最低规模不得小于栋，不得分层、分单元办理预售许可。

经自查，公司在报告期内不存在捂盘惜售、哄抬房价等违法违规情形，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。

三、结论性意见

综上所述，本公司认为：

- 1、本次发行的募集资金投入为房地产开发项目。
- 2、公司在报告期内不存在炒地及闲置土地、捂盘惜售和哄抬房价的情形，亦不存在因炒地及闲置用地、捂盘惜售和哄抬房价等违法违规行为受到行政处罚。

四、承诺

公司全体董事、监事、高级管理人员及控股股东和实际控制人已向公司出具关于全面披露用地违法违规情况的承诺函。承诺的具体内容如下：

“昆吾九鼎投资控股股份有限公司已在《关于本次发行募集资金是否会用于房地产开发业务以及报告期内住宅房地产开发业务是否存在炒地及闲置用地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规问题的自查报告》中对公司在报告期内（2013年1月1日至2016年6月30日）是否存在炒地及闲置土地、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。

如因九鼎投资存在未披露的因炒地及闲置土地、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，并因此给九鼎投资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赔偿责任。”

（以下无正文，为签字页）

（此页无正文，为《昆吾九鼎投资控股股份有限公司关于本次发行募集资金是否会用于房地产开发业务以及报告期内住宅房地产开发业务是否存在炒地及闲置用地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规问题的自查报告》的签字页）

昆吾九鼎投资控股股份有限公司

2016年9月13日