



资本市场法律

《关于上市公司并购重组再融资涉及房地产业务提交相关报告的函》的简述

陈漾 | 刘家欣 | 李岚 律师

2013年9月4日，中国证券监督管理委员会（以下简称“**中国证监会**”）上市公司监管一部（以下简称“**监管一部**”）颁布了《关于上市公司并购重组再融资涉及房地产业务提交相关报告的函》（上市一部函[2013]591号）（以下简称“**591号函**”）并于当日正式实施。监管一部通过591号函正式致函上海证券交易所和深圳证券交易所，明确了上市公司进行涉及房地产业务的并购重组或再融资时需满足的信息披露及专项申报要求。

591号函是中国证监会为落实国务院办公厅于今年2月26日发布的《国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知》（以下简称“**《通知》**”）的有关规定，经与国土资源部和住房城乡建设部协商共同制定的操作细则。《通知》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，其中要求证券监管部门暂停批准其上市、再融资或重大资产重组。为落实《通知》的上述要求，591号函具体规定如下：

1. 专项核查的适用范围

1) 涉及用地的专项核查

根据国土资源部的意见，在国家对房地产调控政策持续期间，通过再融资募集资金并将募集资金用于涉及住宅房地产开发业务，或通过重大资产重组置入住宅房地产开发业务的上市公司（包括房地产行业上市公司和非房地产行业上市公司），需要提交关于涉及用地的专项核查报告。

2) 涉及商品房开发的专项核查

根据住房城乡建设部的意见，在国家对房地产调控政策持续期间，通过再融资募集资金并将募集资金用于涉及商品房开发项目，或通过重大资产重组置入商品房开发项目的上市公司（包括房地产行业上市公司和非房地产行业上市公司），需要提交关于涉及商品房开发的专项核查报告。其中排查范围为上述公司报告期内（最近三年及一期）的商品房开发项目。

2. 材料申报及信息披露的规定

适用专项核查的上市公司应当根据下列要求提交申报材料和履行披露义务：

1) 申报时间:

适用专项核查的上市公司应当在向中国证监会提交行政许可申报材料的同时分别提交涉及用地、涉及商品房开发的专项核查报告。

2) 材料要求:

(1) 涉及用地的专项核查报告

专项核查报告内容应包括国土资源部要求相关上市公司提供的企业土地综合信息、相关上市公司说明其是否涉及闲置用地和炒地等违法违规问题的专项自查报告、保荐机构或独立财务顾问和律师的专项核查意见¹。

中国证监会将在受理公司的行政许可后将公司的专项自查报告和中介机构的专项核查意见转交国土资源部。

(2) 涉及商品房开发的专项核查报告

专项核查报告内容应包括相关上市公司说明在报告期内（最近三年及一期）其所有商品房地产开发项目是否存在捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为的专项自查报告、保荐机构或独立财务顾问和律师的专项核查意见。

对于需住房城乡建设部进一步检查认定的，中国证监会将在受理公司行政许可申请后将公司的专项自查报告和中介机构的专项核查意见转交住房城乡建设部。

(3) 材料形式和份数

相关上市公司需要按一式两份提交纸质和光盘的涉及用地和涉及商品房开发的专项核查报告。

3) 披露义务:

相关上市公司应当在首次公告时特别提示，相关方案需要经过相关部门的核查，存在重大不确定性风险。

¹ 国土资源部要求的填报软件下载地址: <http://219.232.244.147/GT/rzcz.htm>。

特别声明

汉坤律师事务所编写《汉坤法律评述》的目的仅为帮助客户及时了解中国法律及实务的最新动态和发展，上述有关信息不应被看作是特定事务的法律意见或法律依据，上述内容仅供参考。

如您对上述内容有任何问题或建议，请与**陈漾律师**（+86-10-8525 5554; yang.chen@hankunlaw.com）联系。