

# 深圳华侨城股份有限公司

## 房地产业务自查报告

深圳华侨城股份有限公司（以下简称“公司”或“本公司”）于2015年3月19日召开第六届董事会第八次临时会议，审议通过非公开发行A股股票的相关议案。根据国务院办公厅发布的《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）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》（以下简称“《监管政策》”）关于涉及房地产行业的上市公司再融资的相关要求，本公司组成自查小组对公司报告期（即2012年、2013年、2014年及2015年第一季度）内的房地产开发项目是否存在闲置土地、炒地以及捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为以及是否因该等违法违规行为受到行政处罚或正在被（立案）调查的情况进行了专项自查，现将本次自查的情况报告如下：

### 一、自查的范围

本次自查的范围包括公司下属全资及控股公司（包括直接及间接控股公司）报告期内的房地产开发项目是否存在闲置土地、炒地以及捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为，以及是否因为该等违法违规行为受到行政处罚或正在被（立案）调查的情况。

公司自身未直接从事房地产开发业务，公司下属全资及控股公司中实际开展房地产开发业务的公司共19家（以下合称为“下属房地产公司”）。报告期内，公司下属房地产公司的房地产开发项目共计92个，其中在建项目27个、拟建项目27个、以及已完工项目38个。具体房地产开发项目情况如下：

序号	开发主体	项目/地块名称	开发状态
1	天津华侨城实业有限公司	华侨城地产项目C1地块	在建
2		华侨城地产项目C2地块	在建

序号	开发主体	项目/地块名称	开发状态
3	泰州华侨城有限公司	泰州华侨城项目（500亩宗地）	在建
4		泰州华侨城项目（200亩宗地）	在建
5		泰州华侨城项目（后200亩宗地）	在建
6		泰州华侨城项目（400亩宗地）	在建
7	广东顺德华侨城实业发展有限公司	天鹅湖一期项目（03-A-003-1地块）	在建
8	武汉华侨城实业发展有限公司	武汉华侨城生态住宅社区项目二期（A-8、A-11）	在建
9		武汉华侨城生态住宅社区项目二期（A-7、A-9、A-10、A-12、A-13）	在建
10	云南华侨城实业有限公司	馨香园一期	在建
11		阳宗海生态旅游小镇	在建
12	西安曲江华侨城投资发展有限公司	华侨城天鹅堡项目（QJ2-1-28号地块）	在建
13		华侨城天鹅堡项目（QJ2-1-29号地块）	在建
14	华侨城（上海）置地有限公司	华侨城苏河湾1街坊	在建
15		华侨城苏河湾41、42街坊	在建
16	上海天祥华侨城投资有限公司	浦江华侨城（122-8号地块）	在建
17		浦江华侨城（122-13号地块）	在建
18		浦江华侨城（123-2、123-3、123-4号地块）	在建
19		浦江华侨城（122-5、122-14、122-15号地块）	在建
20	深圳华侨城房地产有限公司	燕晗山苑	在建
21		天鹅湖花园（一期）	在建
22		天鹅湖花园（二期）	在建
23		华侨城大厦	在建
24		西北片区2号地项目	在建
25		西北片区1号地项目	在建
26		东方花园N1区项目	在建
27	成都天府华侨城实业发展有限公司	成都华侨城项目	在建
28		A1地块	拟建
29		A2地块	拟建
30		A3地块	拟建
31		B地块	拟建

序号	开发主体	项目/地块名称	开发状态
32	天津华侨城实业有限公司	E1地块	拟建
33		G地块	拟建
34		J地块	拟建
35		K1地块	拟建
36		K2地块	拟建
37	武汉华侨城实业发展有限公司	武汉华侨城生态住宅社区项目三期（A-5、A-6、A-14地块）	拟建
38		武汉华侨城生态住宅社区项目（B-I地块）	拟建
39		武汉华侨城生态住宅社区项目（B-II地块）	拟建
40	广东顺德华侨城实业发展有限公司	天鹅湖花园项目（03-A-003-2、03-A-003-3地块）	拟建
41	宁波华侨城投资发展有限公司	鄞州区集仕港镇四明山村1号、商业地块房地产开发项目（A、B、C-1地块）	拟建
42		鄞州区新城区钟公庙地段YZ07-06B地块房地产开发项目（B-1号地块）	拟建
43		鄞州区新城区钟公庙地段YZ07-06B地块房地产开发项目（B-2号地块）	拟建
44		鄞州区新城区钟公庙地段YZ07-06B地块房地产开发项目（B-4、B-5、B-6号地块）	拟建
45		鄞州区新城区钟公庙地段YZ07-06B地块房地产开发项目（B-7号地块）	拟建
46	重庆华侨城置地有限公司	B20-4/04、B20-5/04号地块	拟建
47	重庆华侨城实业发展有限公司	A标准分区A69-7/05、A69-8/04、A69-11/04、B标准分区B21-2/04号地块	拟建
48		B14-1/04、B20-1/04、B20-2/04号地块	拟建
49		B15-1/04、B16-1/04、B16-2/04、B17-1/04、B17-2/04号地块	拟建
50		B16-3/04、B18-1/04、B19-1/04、B21-1/04号地块	拟建
51		B22-1/04、B22-2/04号地块	拟建
52	深圳华侨城房地产有限公司	天鹅湖4号地	拟建
53		西北片区3号地	拟建
54		龙华红山地块	拟建

序号	开发主体	项目/地块名称	开发状态
55	北京世纪华侨城实业有限公司	北京世纪华侨城旅游主题社区A区	已完工
56	上海天祥华侨城投资有限公司	浦江华侨城（122-9号地块）	已完工
57		浦江华侨城（122-10号地块）	已完工
58		浦江华侨城（122-11号地块）	已完工
59		浦江华侨城（122-12号地块）	已完工
60		浦江华侨城（123-1号地块）	已完工
61	西安华侨城实业有限公司	华侨城曲江项目（108坊一期）	已完工
62		华侨城108坊二期	已完工
63		华侨城108坊三期	已完工
64	深圳华侨城房地产有限公司	湾厦花园二期（四海公寓）	已完工
65		侨城馨苑	已完工
66		锦绣花园四期	已完工
67		纯水岸（七期）	已完工
68		纯水岸（八期）	已完工
69		纯水岸（九期）	已完工
70		纯水岸（十期）	已完工
71		纯水岸（十一期）	已完工
72		纯水岸（十二期）	已完工
73		纯水岸（十三期）	已完工
74		纯水岸（十四期）	已完工
75		纯水岸（十五期）	已完工
76		纯水岸（十六期）	已完工
77		香山里花园（一期）	已完工
78		香山里花园（二期）	已完工
79		燕晗山居	已完工
80	武汉华侨城实业发展有限公司	武汉华侨城生态住宅社区项目一期（A-1、A-2）	已完工
81		武汉华侨城生态住宅社区项目一期（A-3、A-4）	已完工
82	深圳招商华侨城投资有限公司	曦城三、四、五期、曦城商业北区、曦城商业南区	已完工
83		曦谷花园	已完工

序号	开发主体	项目/地块名称	开发状态
84	云南华侨城实业有限公司	天麓一区	已完工
85		天麓二区	已完工
86		群樱荟	已完工
87	深圳市华侨城酒店置业有限公司	前海颐大厦	已完工
88	上海万锦置业发展有限公司	“合利坊”旧城改造	已完工
89	深圳东部华侨城有限公司	天麓三区莱茵堡	已完工
90		天麓三区莱茵庄园	已完工
91		东部华侨城天麓五区	已完工
92		东部华侨城天麓八区	已完工

## 二、自查的情况

### (一) 关于报告期内公司下属房地产公司是否存在土地闲置问题的自查

#### 1. 自查依据

公司对于下属房地产公司的房地产开发项目是否涉及土地闲置问题自查的法律依据主要为《中华人民共和国城市房地产管理法》（主席令第29号）（以下简称“《房地产管理法》”）、《关于促进节约集约用地的通知》（国发〔2008〕3号）（以下简称“3号文”）以及《闲置土地处置办法》（国土资源部令第53号）（以下简称“53号令”）。

#### (1) 《房地产管理法》的有关规定

《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。

#### (2) 3号文的有关规定

3号文规定：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。对闲置土地特别是闲置房地产用地要征缴增值地价，国土资源部要会同有关部门抓紧研究制订具体办法。

### （3）53号令的有关规定

53号令第二条规定：该办法所称闲置土地，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。

## 2. 自查内容

根据上述规定，公司对于下属房地产公司纳入自查范围的房地产开发项目是否存在土地闲置问题进行自查的主要内容为：

（1）公司下属房地产公司拟建的房地产开发项目中是否存在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的动工开发日期满一年未动工开发的情形；

（2）公司下属房地产公司在建的房地产开发项目中是否存在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情形。

## 3. 自查结果

（1）经自查，因非企业自身原因，本公司武汉华侨城生态住宅社区项目三期、武汉华侨城生态住宅社区项目（B-I、B-II地块）存在超过国有建设用地使用权有偿使用合同约定的动工开发日期满一年未动工开发的情形，本公司正在积极推进上述项目的动工开发工作。本公司报告期内的其他拟建的房地产开发项目不

存在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的动工开发日期满一年未动工开发的情形。

(2) 经自查，由于东方花园内的部分业主反对，本公司东方花园N1区项目于开工后暂停实质性施工。本公司报告期内的其他在建的房地产开发项目不存在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情形。

(3) 公司下属房地产公司已获得项目当地国土资源主管部门的证明文件，证明公司下属房地产公司在报告期内不存在因土地闲置受到行政处罚或正在被（立案）调查的情况。

(4) 此外，根据《监管政策》“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”的要求，经查询国土资源部及房地产开发项目所在地县级以上国土资源主管部门的网站，未发现公司下属房地产公司存在因土地闲置受到行政处罚或正在被（立案）调查的情况。

综上所述，经自查，公司下属房地产公司报告期内的房地产开发项目不存在因企业自身原因造成的土地闲置的情形，且不存在因土地闲置受到行政处罚或正在被（立案）调查的情况。

## **(二) 关于报告期内公司下属房地产公司是否存在炒地问题的自查**

### **1. 自查依据**

公司对于下属房地产公司的房地产开发项目是否涉及炒地问题自查的法律依据主要为《房地产管理法》以及《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）（以下简称“国办发〔2011〕1号文”）。

#### **(1) 《房地产管理法》的有关规定**

《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：（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。

## **(2) 国办发〔2011〕1号文的有关规定**

国办发〔2011〕1号文规定：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。

## **2. 自查内容**

根据上述规定，公司对于下属房地产公司是否存在炒地问题自查的主要内容：公司下属房地产公司报告期内是否存在转让已投资额未达到投资总额的百分之二十五（不含地价款）的房地产项目的情形。

## **3. 自查结果**

经自查，鉴于公司下属房地产公司报告期内不存在对外转让房地产项目的情况，因而不存在违反《房地产管理法》及国办发〔2011〕1号文规定的炒地的情形，亦不存在因炒地受到行政处罚或正在被（立案）调查的情况。

## **(三) 关于报告期内公司下属房地产公司商品房开发项目是否存在捂盘惜售、哄抬房价等问题的自查**

### **1. 自查依据**

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》（国发〔2010〕10号）中明确规定：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。

## 2. 自查内容

根据上述规定，公司对于下属房地产公司纳入自查范围的商品房开发项目是否存在捂盘惜售、哄抬房价等问题自查的主要内容为：公司下属房地产公司报告期内在取得预售许可证后是否在规定时间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。

## 3. 自查结果

(1) 公司下属房地产公司在取得预售许可证后均在规定时间内一次性公开全部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。

(2) 公司下属房地产公司已获得项目当地住建主管部门出具的证明文件，证明公司下属房地产公司报告期内不存在捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为，且不存在因捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为受到行政处罚或被（立案）调查的情况。

(3) 经查询住房和城乡建设部及商品房开发项目所在地县级以上住建主管部门的网站，未发现公司下属房地产公司存在因捂盘惜售、哄抬房价受到行政处罚或正在被（立案）调查的情况。

综上所述，经自查，公司下属房地产公司报告期内取得预售许可证或销售许可证的商品房开发项目不存在违反《关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》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》规定的捂盘惜售、哄抬房价的情形，且不存在因捂盘惜售、哄抬房价受到行政处罚或正在被（立案）调查的情况。

## 三、董事、高级管理人员及控股股东的承诺情况

本公司董事、高级管理人员及本公司控股股东已作出书面承诺：

“深圳华侨城股份有限公司下属房地产公司如因报告期内存在未披露的土地闲置等违法违规行为，给上市公司和投资者造成损失的，将承担赔偿责任。”

特此公告。

深圳华侨城股份有限公司

董 事 会

二〇一五年四月三十日

---

**上市公司的董事、高级管理人员及其控股股东  
关于深圳华侨城股份有限公司房地产业务自查相关事项的  
承诺函**

深圳华侨城股份有限公司（以下简称“华侨城股份”）拟申请非公开发行股票，为本次发行所需，华侨城股份对其下属房地产公司在报告期内的房地产开发项目是否存在土地闲置、炒地以及捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为进行了自查，并出具了《深圳华侨城股份有限公司房地产业务自查报告》。华侨城股份董事、高级管理人员及其控股股东承诺如下：

华侨城股份下属房地产公司如因报告期内存在未披露的土地闲置等违法违规行为，给上市公司和投资者造成损失的，将承担赔偿责任。

（以下无正文）

---

（本页无正文，为《上市公司的董事、高级管理人员及其控股股东关于深圳华侨城股份有限公司房地产业务自查相关事项的承诺函》承诺人之签署页）

**控股股东：**

华侨城集团公司（盖章）

法定代表人或授权代表（签字）： \_\_\_\_\_

年 月 日

---

（本页无正文，为《上市公司的董事、高级管理人员及其控股股东关于深圳华侨城股份有限公司房地产业务自查相关事项的承诺函》承诺人之签署页）

**公司董事：**

刘平春 \_\_\_\_\_

侯松容 \_\_\_\_\_

陈 剑 \_\_\_\_\_

杜胜利 \_\_\_\_\_

余海龙 \_\_\_\_\_

赵留安 \_\_\_\_\_

曹远征 \_\_\_\_\_

谢朝华 \_\_\_\_\_

年 月 日

---

（本页无正文，为《上市公司的董事、高级管理人员及其控股股东关于深圳华侨城股份有限公司房地产业务自查相关事项的承诺函》承诺人之签署页）

公司高级管理人员：

王晓雯 \_\_\_\_\_

张立勇 \_\_\_\_\_

姚 军 \_\_\_\_\_

倪 征 \_\_\_\_\_

陈跃华 \_\_\_\_\_

曾 辉 \_\_\_\_\_

年 月 日