

深圳市中洲投资控股股份有限公司

关于房地产业务是否存在闲置土地、炒地和捂盘惜售、哄抬房价等问题的专项自查报告

本公司及董事会全体成员保证公告内容的真实、准确和完整，没有任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

深圳市中洲投资控股股份有限公司（以下简称“本公司”）根据中国证券监督管理委员会于 2015 年 1 月 16 日发布的《调整上市公司再融资、并购重组涉及房地产业务监管政策》文件的相关要求，按照国务院《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）等相关文件规定，对本公司及实际从事房地产开发业务的子公司在报告期内（2012 年 1 月 1 日至 2015 年 3 月 31 日）的商品房开发项目是否存在闲置土地、炒地、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，并出具了本专项自查报告。自查情况如下：

一、专项自查范围

本公司下属实际从事房地产业务的子公司及该等公司在报告期内开发的商品房项目（包括报告期内拟建、在建及已完工且主要在报告期内销售的项目）如下：

编号	公司名称	项目名称	项目状态	项目位置	土地面积 (m ²)
1	深圳华电房地产有限公司	深圳龙华黄金台项目	拟建	深圳市宝安区	286,256.00 ^{注1}
2	惠州方联房地产有限公司	惠州天御花园二期	拟建	惠州市金山湖	132,834.20
3	成都市银河湾房地产开发有限公司	银湖公馆项目	拟建	成都市高新区	133,000.35
4	惠州大丰投资有限公司	惠州天御花园一期	在建	惠州市金山湖	77,043.60
5	上海深长城地产有限公司	上海新场镇项目	在建	上海市新场镇	45,070.70
6	深圳市长城物流有限公司	深圳笋岗物流园	在建	深圳市罗湖区	66,454.22
7	成都中洲锦江地产有限公司	中央城邦（攀成钢项目）	在建	成都市锦江区	37,633.37
8	上海深长城地产有限公司	上海珑湾项目	在建	上海市惠南镇	115,369.00

编号	公司名称	项目名称	项目状态	项目位置	土地面积 (m²)
9	大连深长城地产有限公司	大连都市阳光三期项目（世纪华府）	在建	大连市瓦房店市	32,246.00
10		大连都市阳光五期香悦山一段项目	在建	大连市瓦房店市	42,657.00
11	惠州市昊恒房地产开发有限公司	惠州央筑花园	在建	惠州市金山湖	255,705.00
12		惠州湾上花园	在建	惠州市金山湖	88,121.00
13	深圳市香江置业有限公司	中洲控股金融中心	已完工	深圳市南山区	25,727.80
14	成都深长城地产有限公司	成都半岛城邦一期	已完工	成都市高新区	24,693.41
15		成都天府项目 ^{注2}	已完工	成都市高新区	257,583.03
16	上海振川物业有限公司	上海长城中环墅项目	已完工	上海市张江镇	115,759.20
17	大连长源房地产有限公司	大连海印长城	已完工	大连市沙河口区	6,664.10
18	大连深长城地产有限公司	大连都市阳光二期二段	已完工	大连市瓦房店市	7,900.00
19		大连都市阳光四期项目（香樱谷）	已完工	大连市瓦房店市	42,713.00
20	东莞市莞深长城地产有限公司	东莞长城世家	已完工	东莞市松山湖	68,517.00
21	深圳市长城投资控股股份有限公司	长城里程家园	已完工	深圳市宝安区	29,480.53

注1：深圳龙华黄金台项目土地出让合同约定的出让面积为286,256.00平方米，因深圳市规划调整收回了约17万平方米的土地使用权，目前剩余可开发面积约为10.9万平方米。

注2：天府半岛二期、天府半岛三期、柏南郡、嘉南地、南熙里、E2商业街、图南多、丽日清风、南尚国际、幼儿园项目为同一个土地出让合同，统称成都天府项目。

二、本次自查的具体内容和结论

（一）关于是否存在闲置土地的自查情况

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。

经自查，本公司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且仍未动工开发的项目为深圳龙华黄金台项目、惠州天御花园二期项目及银湖公馆项目。

1. 深圳龙华黄金台项目

深圳龙华黄金台项目位于深圳市宝安区，根据深圳市规划和国土资源委员会在其网站公示的文件，该项目地块状态为“闲置”，闲置原因为“政府原因（规划调整）”。目前，本公司正在与政府主管部门就该项目的开发建设进行协商。

2. 惠州天御花园二期项目

惠州天御花园二期项目位于惠州市金山湖，由于政府延期交地，导致该项目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。目前，已取得《建设工程规划许可证》，正在申办《建筑工程施工许可证》。

3. 银湖公馆项目

银湖公馆位于成都市高新区，由于地块邻近成都市环城生态区，需要根据《成都市环城生态区保护条例》及规划部门的要求调整建筑形态。有关规划部门前期未对该项目的规划进行实质性审查和审批，导致该项目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。目前，该项目正在申办有关工程规划、施工许可等文件。

综上，本公司深圳龙华黄金台项目、惠州天御花园二期项目及银湖公馆项目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且仍未动工的情形，但均非企业自身原因导致，本公司正在积极推进上述项目的动工开发工作。

此外，本公司在报告期内开发的商品房项目不存在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情形。

（二）关于是否存在炒地行为的核查

经自查，本公司在报告期内未对外转让商品房开发项目的土地使用权，不存在炒地的行为。

（三）关于是否存在捂盘惜售和哄抬房价问题的核查

经自查，本公司的商品房销售符合《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》等法规、规章制度的规定。本公司及下属实际从事房地产业务的子公司报告期内不存在捂盘惜售、哄抬房价的违法违规情形。

（四）关于是否存在被行政处罚或正在被（立案）调查的情形

经自查及查询相关国土、住建部门的网站，本公司及下属实际从事房地产业务的子公司报告期内未因闲置土地、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为受到行政处罚或正在被（立案）调查的情形。

三、董事、监事、高级管理人员及控股股东、实际控制人的承诺情况

本公司董事、监事、高级管理人员及本公司控股股东、实际控制人做出书面承诺：

“中洲控股已在《深圳市中洲投资控股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、哄抬房价等问题的专项自查报告》中对公司及实际从事房地产开发业务的子公司在报告期内（2012年1月1日至2015年3月31日）的商品房开发项目是否存在闲置土地、炒地、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。

如中洲控股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，并因此给中洲控股和投资者造成损失的，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。”

特此公告。

深圳市中洲投资控股股份有限公司

董 事 会

二〇一五年五月二十八日