

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

关于房地产业务之

专项自查报告

二〇一五年九月

# 招商局蛇口工业区控股股份有限公司

## 关于房地产业务之专项自查报告

中国证券监督管理委员会：

招商局蛇口工业区控股股份有限公司（以下简称“公司”）于 2015 年 9 月 16 日召开了第一届董事会第四次会议，审议通过换股吸收合并招商局地产控股股份有限公司（以下简称“招商地产”）并募集配套资金不超过人民币 150 亿元（以下简称“本次吸收合并”）的相关决议。根据中国证券监督管理委员会（以下简称“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》”）关于房地产行业上市公司并购重组的核查要求，并依据《中华人民共和国土地管理法》（以下简称“《土地管理法》”）、《中华人民共和国城市房地产管理法》（以下简称“《城市房地产管理法》”）、《国务院关于促进节约集约用地的通知》（以下简称“国发[2008]3 号文”）、《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》（以下简称“国发[2010]10 号文”）、《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“国办发[2013]17 号文”）、《闲置土地处置办法》（以下简称“《闲置土地办法》”）、《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》（以下简称“国办发[2011]1 号文”）、《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》（以下简称“建房[2010]53 号文”）等规定，公司组成自查小组对报告期内（自 2012 年 1 月 1 日至 2015 年 6 月 30 日期间）公司及其报告期内纳入合并报表范围内的所有控股的项目开发公司（以下简称“项目公司”；其中，招商地产及其报告期内纳入合并报表范围内的所有控股的项目开发公司以下简称“招商地产及其项目公司”）在房地产开发过程中是否存在闲置土地、炒地、捂盘惜售和哄抬房价的违法违规行为进行了专项自查，现将本次自查的情况报告如下。

## 一、自查依据

1. 国务院于 2010 年 4 月 17 日发布了国发[2010]10 号文，该文件第（八）条规定：“国土资源部门要加大专项整治和清理力度，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。”

2. 国务院办公厅于 2013 年 2 月 26 日发布了国办发[2013]17 号文，该文件第五条规定：“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，加大查处力度。国土资源部门要禁止其参加土地竞买，银行业金融机构不得发放新开发项目贷款，证券监管部门暂停批准其上市、再融资或重大资产重组，银行业监管部门要禁止其通过信托计划融资。”

3. 中国证监会于 2015 年 1 月 16 日发布了《监管政策》，该文件规定：“加强信息披露”，“上市公司应当及时披露用地违法违规被查处的情况。上市公司申请涉房类再融资、并购重组项目时，应当公开披露报告期内相关房地产企业是否存在违法违规行为，是否存在被行政处罚或正在被（立案）调查的情况，以及相应整改措施和整改效果。”

## 二、自查方法及手段

针对本次专项核查事项，公司通过如下核查方法及核查手段进行自查：

### （一）明确自查范围。

公司根据《监管政策》的要求，将本次自查范围明确为公司及其项目公司在报告期内在建、拟建及完工的房地产开发项目（以下简称“经核查房地产项目”）。

（二）公司对经核查房地产项目是否涉及闲置土地情形采取的自查方法包括但不限于：

1. 查阅经核查房地产项目的与土地使用权取得相关的土地出让公告、土地成交确认书、土地出让合同、土地使用权证等权属证明文件资料；

2. 查阅经核查房地产项目的土地出让金收据、发票等土地出让金支付凭证；
3. 查阅经核查房地产项目的立项批文/备案证书、环评批复、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证、竣工验收备案文件等建设批准文件及证照；
4. 核查经核查房地产项目的投资比例及开发进度，核查目前尚未动工的拟建项目是否已经超过约定的动工开发日期满一年及以上；
5. 取得国土资源管理部门等政府主管部门出具的报告期内公司及其项目公司未因闲置土地受到行政处罚、未因闲置土地被（立案）调查的证明文件；
6. 浏览相关国土资源管理部门网站，具体包括中华人民共和国国土资源部网站、经核查房地产项目所在区域的市、县、区级地方国土资源管理部门网站及其所在省份的省级国土资源管理部门网站，查阅国土资源管理部门公开披露的闲置土地行政处罚信息。相关查询的国土资源管理部门网站如下表所示：

表 1：已浏览的国土资源管理部门网站

序号	国土部门名称	网址信息
1	中华人民共和国国土资源部	<a href="http://www.mlr.gov.cn">http://www.mlr.gov.cn</a>
2	广东省国土资源厅	<a href="http://www.gdlr.gov.cn/">http://www.gdlr.gov.cn/</a>
3	广州市国土资源和房屋管理局	<a href="http://www.laho.gov.cn/">http://www.laho.gov.cn/</a>
4	广州市国土资源和房屋管理局番禺区分局	<a href="http://www.pyfdc.gov.cn/(S(xkg12455ydeu3s55u5dikmek))/Default.aspx">http://www.pyfdc.gov.cn/(S(xkg12455ydeu3s55u5dikmek))/Default.aspx</a>
5	广州市国土资源和房屋管理局天河区分局	<a href="http://tianhe.laho.gov.cn/">http://tianhe.laho.gov.cn/</a>
6	广州开发区规划国土局	<a href="http://ghj.luogang.gov.cn">http://ghj.luogang.gov.cn</a>
7	深圳市规划和国土资源委员会	<a href="http://www.szpl.gov.cn/">http://www.szpl.gov.cn/</a>
8	深圳市规划和国土资源委员会第二直属管理局	<a href="http://zse.szpl.gov.cn/">http://zse.szpl.gov.cn/</a>
9	深圳市规划和国土资源委员会宝安管理局	<a href="http://ba.szpl.gov.cn/">http://ba.szpl.gov.cn/</a>
10	深圳市规划和国土资源委员会坪山管理局	<a href="http://ps.szpl.gov.cn/">http://ps.szpl.gov.cn/</a>
11	深圳市规划和国土资源委员会光明管理局	<a href="http://gm.szpl.gov.cn/">http://gm.szpl.gov.cn/</a>
12	佛山市国土资源和城乡规划局	<a href="http://www.fsgtgh.gov.cn">http://www.fsgtgh.gov.cn</a>
13	佛山市禅城区国土城建和水务局	<a href="http://gtcjswj.chancheng.gov.cn/">http://gtcjswj.chancheng.gov.cn/</a>
14	佛山市顺德区国土城建和水利局	<a href="http://js.shunde.gov.cn">http://js.shunde.gov.cn</a>
15	佛山市南海区国土城建和水务局	<a href="http://guotu.nanhai.gov.cn/cms/html/nh_gtcj/index.html">http://guotu.nanhai.gov.cn/cms/html/nh_gtcj/index.html</a>
16	福建省国土资源厅	<a href="http://www.fjgtzy.gov.cn/">http://www.fjgtzy.gov.cn/</a>

17	厦门市国土资源与房产管理局	<a href="http://www.xmtfj.gov.cn">http://www.xmtfj.gov.cn</a>
18	厦门市国土资源与房产管理局集美分局	<a href="http://www.xmtfj.gov.cn/jszd/jmfj/">http://www.xmtfj.gov.cn/jszd/jmfj/</a>
19	厦门市国土资源与房产管理局翔安分局	<a href="http://www.xmtfj.gov.cn/jszd/xafj/">http://www.xmtfj.gov.cn/jszd/xafj/</a>
20	漳州市国土资源局	<a href="http://www.zzgt.gov.cn/">http://www.zzgt.gov.cn/</a>
21	漳州市国土资源局漳州开发区分局	<a href="http://www.zzkgqgtfj.gov.cn/index.php">http://www.zzkgqgtfj.gov.cn/index.php</a>
22	珠海市国土资源局	<a href="http://www.gtjzh.gov.cn/gtj/">http://www.gtjzh.gov.cn/gtj/</a>
23	珠海市国土资源局斗门分局	<a href="http://www.gtjdm.gov.cn/dm/">http://www.gtjdm.gov.cn/dm/</a>
24	珠海市国土资源局香洲分局	<a href="http://www.gtjxz.gov.cn/xz/">http://www.gtjxz.gov.cn/xz/</a>
25	山东省国土资源厅	<a href="http://www.sddlr.gov.cn/">http://www.sddlr.gov.cn/</a>
26	青岛市国土资源和房屋管理局	<a href="http://www.fdzy.gov.cn/fdzy/index.do">http://www.fdzy.gov.cn/fdzy/index.do</a>
27	青岛市城阳区国土资源分局	<a href="http://gtj.chengyang.gov.cn/">http://gtj.chengyang.gov.cn/</a>
28	烟台市国土资源局	<a href="http://index.ytgt.gov.cn/">http://index.ytgt.gov.cn/</a>
29	烟台市国土资源局开发区分局	<a href="http://kf.ytgt.gov.cn/kfqgtj/">http://kf.ytgt.gov.cn/kfqgtj/</a>
30	烟台市国土资源局牟平区分局	<a href="http://mp.ytgt.gov.cn/">http://mp.ytgt.gov.cn/</a>
31	日照市国土资源局	<a href="http://www.rzgt.gov.cn/ZZ_WEB/RZS">http://www.rzgt.gov.cn/ZZ_WEB/RZS</a>
32	日照市国土资源局东港区分局	<a href="http://www.rzgt.gov.cn/ZZ_WEB/DGQ">http://www.rzgt.gov.cn/ZZ_WEB/DGQ</a>
33	重庆市国土资源和房屋管理局	<a href="http://www.cqgtfw.gov.cn">http://www.cqgtfw.gov.cn</a>
34	重庆市国土资源和房屋管理局两江新区(北部新区)分局	<a href="http://www.cqnrp.gov.cn/index.asp">http://www.cqnrp.gov.cn/index.asp</a>
35	重庆市渝北区国土资源管理分局	<a href="http://www.cqybgt.gov.cn">http://www.cqybgt.gov.cn</a>
36	重庆市江北区国土资源管理分局	<a href="http://www.cqjbgt.gov.cn/">http://www.cqjbgt.gov.cn/</a>
37	重庆市巴南区国土资源管理分局	<a href="http://www.bngt.gov.cn/index.html">http://www.bngt.gov.cn/index.html</a>
38	重庆市南岸区国土资源管理分局	<a href="http://www.cqnagt.gov.cn">http://www.cqnagt.gov.cn</a>
39	四川省国土资源厅	<a href="http://www.scdlr.gov.cn/">http://www.scdlr.gov.cn/</a>
40	成都市国土资源局	<a href="http://www.cdlr.gov.cn">http://www.cdlr.gov.cn</a>
41	成都市国土资源局成华分局	<a href="http://www.cdlr.gov.cn/Zizhan/default.aspx?ModuleNo=001007005">http://www.cdlr.gov.cn/Zizhan/default.aspx?ModuleNo=001007005</a>
42	成都市龙泉驿区国土资源局	<a href="http://www.cdlr.gov.cn/Zizhan/default.aspx?ModuleNo=001007008">http://www.cdlr.gov.cn/Zizhan/default.aspx?ModuleNo=001007008</a>
43	成都市高新区国土资源局	<a href="http://www.cdlr.gov.cn/Zizhan/default.aspx?ModuleNo=001007006">http://www.cdlr.gov.cn/Zizhan/default.aspx?ModuleNo=001007006</a>
44	江苏省国土资源厅	<a href="http://www.jsmlr.gov.cn/">http://www.jsmlr.gov.cn/</a>
45	南京市国土资源局	<a href="http://www.njgt.gov.cn">http://www.njgt.gov.cn</a>
46	南京市国土资源局栖霞分局	<a href="http://qxgtj.njgt.gov.cn">http://qxgtj.njgt.gov.cn</a>
47	南京市国土资源局江宁分局	<a href="http://www.jngt.gov.cn">http://www.jngt.gov.cn</a>
48	南京市国土资源局建邺分局	<a href="http://www.njgt.gov.cn/default.php?mod=c&amp;s=ssc7da7db">http://www.njgt.gov.cn/default.php?mod=c&amp;s=ssc7da7db</a>
49	南京市国土资源局浦口分局	<a href="http://www.pkgt.gov.cn">http://www.pkgt.gov.cn</a>
50	苏州市国土资源局	<a href="http://www.szgtj.gov.cn/">http://www.szgtj.gov.cn/</a>
51	苏州市国土资源局高新区(虎丘)分局	<a href="http://www.snd.gov.cn/snd_gtj/">http://www.snd.gov.cn/snd_gtj/</a>
52	苏州市国土资源局相城分局	<a href="http://www.szxclr.gov.cn/">http://www.szxclr.gov.cn/</a>
53	苏州市国土资源局吴中分局	<a href="http://www.landwz.gov.cn/">http://www.landwz.gov.cn/</a>

54	常熟市国土资源局	<a href="http://www.cslr.gov.cn/">http://www.cslr.gov.cn/</a>
55	镇江市国土资源局	<a href="http://www.zjlra.gov.cn/">http://www.zjlra.gov.cn/</a>
56	镇江市国土资源局京口分局	<a href="http://jk.zjlra.gov.cn/">http://jk.zjlra.gov.cn/</a>
57	镇江市国土资源局润州分局	<a href="http://rz.zjlra.gov.cn/">http://rz.zjlra.gov.cn/</a>
58	句容市国土资源局	<a href="http://www.jrmlr.gov.cn/">http://www.jrmlr.gov.cn/</a>
59	常州市国土资源局	<a href="http://www.czlra.gov.cn/">http://www.czlra.gov.cn/</a>
60	常州市国土资源局武进分局	<a href="http://www.wjgt.gov.cn/">http://www.wjgt.gov.cn/</a>
61	浙江省国土资源厅	<a href="http://www.zjdlr.gov.cn/">http://www.zjdlr.gov.cn/</a>
62	杭州市国土资源局	<a href="http://www.hzgtj.gov.cn:81/jpm/static/index.html">http://www.hzgtj.gov.cn:81/jpm/static/index.html</a>
63	杭州市国土资源局江干分局	<a href="http://jg.hzgtj.gov.cn/index.php">http://jg.hzgtj.gov.cn/index.php</a>
64	杭州市国土资源局拱墅分局	<a href="http://gs.hzgtj.gov.cn/index.php">http://gs.hzgtj.gov.cn/index.php</a>
65	宁波市国土资源局	<a href="http://www.nblr.gov.cn/">http://www.nblr.gov.cn/</a>
66	宁波市国土资源局江北分局	<a href="http://www.jblr.gov.cn/">http://www.jblr.gov.cn/</a>
67	北京市国土资源局	<a href="http://www.bjgtj.gov.cn/">http://www.bjgtj.gov.cn/</a>
68	北京市国土资源局昌平分局	<a href="http://cp.bjgtj.gov.cn/">http://cp.bjgtj.gov.cn/</a>
69	北京市国土资源局朝阳分局	<a href="http://cy.bjgtj.gov.cn/">http://cy.bjgtj.gov.cn/</a>
70	上海市规划和国土资源管理局	<a href="http://www.shgtj.gov.cn">http://www.shgtj.gov.cn</a>
71	上海市奉贤区规划和国土资源管理局	<a href="http://gt.fengxian.gov.cn/fxgh/">http://gt.fengxian.gov.cn/fxgh/</a>
72	上海市青浦区规划和国土资源管理局	<a href="http://prog.shqp.gov.cn/gb/special/node_4501.htm">http://prog.shqp.gov.cn/gb/special/node_4501.htm</a>
73	上海市宝山区规划和国土资源管理局	<a href="http://www.shbshg.gov.cn">http://www.shbshg.gov.cn</a>
74	天津市国土资源和房屋管理局	<a href="http://www2.tjfdc.gov.cn/Pages/home.aspx">http://www2.tjfdc.gov.cn/Pages/home.aspx</a>
75	天津市滨海新区规划和国土资源管理局	<a href="http://www.bhghgt.gov.cn/Page/index.html">http://www.bhghgt.gov.cn/Page/index.html</a>
76	天津市国土房管局市区国土资源分局	<a href="http://www.tjsqgt.gov.cn/Pages/index.aspx">http://www.tjsqgt.gov.cn/Pages/index.aspx</a>
77	天津市静海县国土资源分局	<a href="http://www.tjjhgt.gov.cn/Pages/shouye.aspx">http://www.tjjhgt.gov.cn/Pages/shouye.aspx</a>
78	湖北省国土资源厅	<a href="http://www.hblr.gov.cn/">http://www.hblr.gov.cn/</a>
79	武汉市国土资源和规划局	<a href="http://www.wpl.gov.cn">http://www.wpl.gov.cn</a>
80	武汉市国土资源和规划局洪山分局	<a href="http://hs.wpl.gov.cn">http://hs.wpl.gov.cn</a>
81	武汉市国土资源和规划局硚口分局	<a href="http://qk.wpl.gov.cn">http://qk.wpl.gov.cn</a>
82	武汉市国土资源和规划局汉阳分局	<a href="http://hy.wpl.gov.cn/">http://hy.wpl.gov.cn/</a>
83	辽宁省国土资源厅	<a href="http://www.lgy.gov.cn/">http://www.lgy.gov.cn/</a>
84	沈阳市规划和国土资源局	<a href="http://www.syghgt.gov.cn/">http://www.syghgt.gov.cn/</a>
85	大连市国土资源和房屋局	<a href="http://www.gtfwj.dl.gov.cn/">http://www.gtfwj.dl.gov.cn/</a>
86	黑龙江省国土资源厅	<a href="http://www.hljlr.gov.cn/hljgtzyt/">http://www.hljlr.gov.cn/hljgtzyt/</a>
87	哈尔滨市国土资源局	<a href="http://www.hrbgtj.gov.cn/">http://www.hrbgtj.gov.cn/</a>
88	哈尔滨市国土资源局道里分局	<a href="http://dlfj.hrbgtj.gov.cn/">http://dlfj.hrbgtj.gov.cn/</a>
89	哈尔滨市国土资源局香坊分局	<a href="http://xffj.hrbgtj.gov.cn/">http://xffj.hrbgtj.gov.cn/</a>
90	贵州省国土资源厅	<a href="http://gcjs.gzst.gov.cn/?dns=gcjsgtzy.gzst.gov.cn">http://gcjs.gzst.gov.cn/?dns=gcjsgtzy.gzst.gov.cn</a>
91	毕节市国土资源局	<a href="http://www.bjgtzy.gov.cn/">http://www.bjgtzy.gov.cn/</a>
92	毕节市七星关区国土资源分局	<a href="http://www.gzbjsgtzy.gov.cn/">http://www.gzbjsgtzy.gov.cn/</a>

93	陕西省国土资源厅	<a href="http://gtzyt.shaanxi.gov.cn/">http://gtzyt.shaanxi.gov.cn/</a>
94	西安市国土资源局	<a href="http://www.xaland.gov.cn/ptl/index.html">http://www.xaland.gov.cn/ptl/index.html</a>
95	海南省国土环境资源厅	<a href="http://www.dloer.gov.cn/">http://www.dloer.gov.cn/</a>
96	琼海市国土环境资源局	<a href="http://qh.dloer.gov.cn/">http://qh.dloer.gov.cn/</a>
97	云南省国土资源厅	<a href="http://www.yndlr.gov.cn/">http://www.yndlr.gov.cn/</a>
98	昆明市国土资源局	<a href="http://kmland.km.gov.cn/">http://kmland.km.gov.cn/</a>
99	昆明市国土资源局官渡分局	<a href="http://www.yndlr.gov.cn/old/xj5_model/default.aspx?departmentid=28">http://www.yndlr.gov.cn/old/xj5_model/default.aspx?departmentid=28</a>
100	广西壮族自治区国土资源厅	<a href="http://www.gxdlr.gov.cn/">http://www.gxdlr.gov.cn/</a>
101	南宁市国土资源局	<a href="http://www.nnland.gov.cn/">http://www.nnland.gov.cn/</a>
102	南宁市国土资源局青秀区分局	<a href="http://www.qingxiu.gov.cn/guotuju/">http://www.qingxiu.gov.cn/guotuju/</a>

(三) 公司对经核查房地产项目是否涉及炒地行为采取的自查方法包括但不限于:

1. 查阅报告期内的财务报表、审计报告等财务文件;
2. 查阅报告期内的对外投资、合作项目相关的合同/协议等文件资料;
3. 浏览经核查房地产项目所在地的国土资源管理部门网站, 查阅国土资源管理部门公开披露的非法转让土地行政处罚信息, 具体核查的网站参见表 1 所示。

(四) 公司对经核查房地产项目是否存在捂盘惜售、哄抬房价行为采取的自查方法包括但不限于:

1. 查阅报告期内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”)取得的《商品房预售许可证》、《商品房销售许可证》;
2. 查阅经核查商品住房项目的商品住房价目表、房价备案表;
3. 查阅经核查商品住房项目的商品住房预售合同/销售合同及销售发票, 分析是否存在签订虚假商品住房买卖合同哄抬房价的情形;
4. 查阅报告期内公司及项目公司的财务报告和财务报表, 核查报告期内预售/销售商品住房的收入结算情况;
5. 查询公司其项目公司的房地产销售管理系统, 核查经核查商品住房项目的预售/销售情况;

6. 查阅部分经核查商品住房项目的项目公司在销售现场公示的销售控制表、价格公示表。

### 三、自查的项目范围

报告期内，公司及项目公司开发的房地产项目共计 142 个；其中，拟建房地产开发项目 28 个，在建房地产开发项目 71 个，已完工的房地产开发项目 43 个；具体如下：

（一）除招商地产及其项目公司外的公司及项目公司在报告期内开发的房地产项目

报告期内，除招商地产及其项目公司外，公司及项目公司开发的房地产项目共计 25 个；其中，拟建房地产开发项目 10 个，在建房地产开发项目 9 个，已完工的房地产开发项目 6 个，具体如下：

表 2：除招商地产及其项目公司外的公司及项目公司在报告期内的在建、拟建、完工项目

序号	区域	项目名称	开发单位	开发状态
1	深圳市南山区	花果山综合楼	公司	在建
2	深圳市南山区	太子商业广场	深圳市太子广场置业有限公司	在建
3	深圳市南山区	桃花源 E 区	深圳市桃花源置业有限公司	在建
4	深圳市南山区	桃花源 F 区	深圳市桃花源置业有限公司	在建
5	深圳市南山区	桃花源商业	深圳蛇口工业区职工住宅有限公司	在建
6	深圳市宝安区	光明科技园加速器二期	招商局光明科技园有限公司	在建
7	青岛市高新区	青岛蓝湾网谷一期 02 地块	招商局产业园区（青岛）发展有限公司	在建
8	青岛市高新区	青岛蓝湾网谷一期 03 地块	招商局青岛蓝湾网谷有限公司	在建
9	深圳市南山区	蛇口邮轮中心	公司	在建
10	深圳市南山区	新时代广场南	深圳市蛇口新泰置业有限公司	拟建
11	深圳市南山区	工业设计港	公司	拟建
12	深圳市南山区	工业九路南公寓	公司	拟建
13	深圳市南山区	花园城二期公寓	公司	拟建
14	深圳市宝安区	光明科技园加速器三期	招商局光明科技园有限公司	拟建
15	深圳市宝安区	光明科技园 C 地块	招商局光明科技园有限公司	拟建
16	深圳市南山区	太子湾自贸启动区一期	发行人、深圳市蛇口海滨置业有限公司	拟建
17	深圳市南山区	前海自由贸易中心一期	深圳市前海平方园区开发有限公司	拟建

18	青岛市高新区	青岛网谷火炬园	招商局产业园区（青岛）创业有限公司	拟建
19	青岛市高新区	青岛网谷同顺园	招商局青岛蓝湾网谷投资有限公司	拟建
20	深圳市南山区	宝耀片区更新单元二期	深圳市招商创业有限公司	完工
21	深圳市南山区	宝耀片区更新单元三期	深圳市招商创业有限公司	完工
22	深圳市南山区	宝耀片区更新单元四期	深圳市招商创业有限公司	完工
23	深圳市南山区	桃花源 D 区	深圳蛇口工业区职工住宅有限公司	完工
24	深圳市南山区	前海湾花园三期	深圳市招商前海湾置业有限公司	完工
25	深圳市南山区	前海湾花园四期	深圳市招商前海湾置业有限公司	完工

## （二）招商地产及其项目公司在报告期内开发的房地产项目

报告期内，招商地产及其项目公司开发的房地产项目共计 117 个；其中，拟建房地产开发项目 18 个，在建房地产开发项目 62 个，已完工的房地产开发项目 37 个，具体如下：

表 3：招商地产及其项目公司在报告期内的在建、拟建、完工项目

序号	区域	项目名称	开发单位	开发状态
1	苏州市高新区	苏州依山郡	苏州招商依山郡房地产有限公司	在建
2	苏州市相城区	苏州依云华苑	招商局地产（苏州）有限公司	在建
3	苏州市吴中区	苏州雍华府	苏州招商雍华府房地产有限公司	在建
4	苏州市吴中区	苏州小石城	苏州招商南山地产有限公司	在建
5	苏州常熟市	常熟太公望	常熟招商熙城房地产有限公司	在建
6	厦门市翔安区	厦门招商雍华府	厦门招商雍华府房地产有限公司	在建
7	厦门市集美区	厦门海上五月花	福建中联盛房地产开发有限公司	在建
8	佛山市南海区	佛山依云公馆	佛山依云臻园房地产有限公司	在建
9	佛山市禅城区	佛山依云雍景湾	佛山依云上园房地产有限公司	在建
10	佛山市顺德区	佛山依云国际	佛山招商新城高新技术有限公司	在建
11	佛山市南海区	佛山招商置地中心	佛山市凯达城投资发展有限公司	在建
12	佛山市顺德区	佛山顺德公园 1872	佛山顺德依云德胜房地产有限公司	在建
13	佛山市南海区	佛山依云曦城花苑	佛山招商九龙仓房地产有限公司	在建
14	佛山市南海区	佛山依云华府	佛山依云孝德房地产有限公司	在建
15	镇江句容市	镇江依云尚城	镇江火炬置地发展有限公司	在建
16	镇江市京口区	镇江招商北固湾	镇江盈盛房地产开发有限公司	在建
17	深圳市南山区	深圳双玺花园一、二期	深圳招商房地产有限公司	在建
18	深圳市南山区	深圳双玺花园三期	深圳招商房地产有限公司	在建
19	深圳市南山区	深圳文化艺术中心	深圳招商房地产有限公司	在建
20	深圳市南山区	深圳太子大厦	深圳金域融泰投资发展有限公司	在建
21	深圳市坪山新区	深圳坪山花园城	深圳坪山招商房地产有限公司	在建
22	广州市番禺区	广州金山谷	广州招商房地产有限公司	在建
23	广州市开发区	广州东荟城	广州市万尚房地产有限公司	在建
24	广州市番禺区	广州万博城市主场	广州依云房地产有限公司	在建

25	南京市建邺区	南京雍华府	南京招商瑞盛房地产有限公司	在建
26	南京市江宁区	南京招商依云郡	南京招商兴盛房地产有限公司	在建
27	南京市栖霞区	南京依云华府	南京招商启盛房地产有限公司	在建
28	南京市江宁区	南京方山里花园	南京招商宁盛房地产有限公司	在建
29	烟台开发区	烟台招商.西岸	招商局地产（烟台）有限公司	在建
30	毕节市七星关区	毕节招商花园城（CDE地块）	招商商置（贵州毕节）投资有限公司	在建
31	毕节市七星关区	毕节招商花园城（AB地块）	招商局地产（贵州毕节）有限公司	在建
32	常州市武进区	常州花园城	招商局地产（常州）有限公司	在建
33	日照市东港区	日照招商莱顿小镇	招商局地产（日照）有限公司	在建
34	武汉市汉阳区	武汉招商公园 1872（A地块）	武汉奥明房地产开发有限公司	在建
35	武汉市汉阳区	武汉招商公园 1872（C地块）	武汉新得房地产开发有限公司	在建
36	武汉市汉阳区	武汉招商公园 1872（B地块）	武汉明捷房地产开发有限公司	在建
37	武汉市硚口区	武汉江湾国际	武汉招商地产古田置业有限公司	在建
38	重庆市北部新区	重庆招商花园城	招商局地产（重庆）花园城有限公司	在建
39	重庆市南岸区	重庆长嘉汇	重庆招商置地开发有限公司	在建
40	重庆市渝北区	重庆公园大道	重庆怡置招商房地产开发有限公司	在建
41	重庆市巴南区	重庆依云江湾	重庆招商依云房地产有限公司	在建
42	成都市龙泉驿区	成都依云上城	成都招商龙城房地产开发有限公司	在建
43	深圳市盐田区	深圳壹海城	深圳市万科滨海房地产有限公司	在建
44	成都市高新区	成都大魔方项目	成都中冶文投置业有限公司	在建
45	青岛市城阳区	青岛 LAVIE 公社(二期)	青岛中润德置业有限公司	在建
46	青岛市城阳区	青岛 LAVIE 公社(三期)	青岛中润德汽车贸易有限公司	在建
47	天津市滨海新区	天津贝肯山	天津招商泰达投资有限公司	在建
48	天津市河东区	天津雍景湾	天津雍景湾房地产开发有限公司	在建
49	上海市宝山区	上海海德花园（二号地块）	上海丰扬房地产开发有限公司	在建
50	上海市松江区	上海佘山珑原	上海静园房地产开发有限公司	在建
51	大连市高新园区	大连招商兰溪谷	大连招宇房地产有限公司	在建
52	珠海市斗门区	珠海依云水岸	珠海依云房地产有限公司	在建
53	昆明市官渡区	昆明海公馆	云南招商城投房地产有限公司	在建
54	漳州开发区	漳州招商卡达凯斯	漳州招商房地产有限公司	在建
55	北京市昌平区	北京珑原	招商局嘉铭（北京）房地产开发有限公司	在建
56	北京市朝阳区	北京臻园	北京广盈房地产开发有限公司	在建
57	哈尔滨市香坊区	哈尔滨招商诺丁山	哈尔滨招商嘉天房地产开发有限责任公司	在建
58	哈尔滨市道里区	哈尔滨招商贝肯山	哈尔滨银开房地产开发有限公司	在建
59	杭州市江干区	杭州雍华府	招商局地产（杭州）有限公司	在建

60	南宁市青秀区	南宁雍景湾	南宁招商浩田房地产有限公司	在建
61	宁波市江北区	宁波公园 1872	宁波江湾房地产开发有限公司	在建
62	西安市曲江新区	西安依云曲江一期	西安茂安房地产有限公司	在建
63	南京市浦口区	南京招商兰溪谷	招商局地产（南京）有限公司	拟建
64	杭州市拱墅区	杭州雍景湾	杭州筑家房地产开发有限公司	拟建
65	青岛市高新区	青岛海德花园二期	青岛招商海德置业发展有限公司	拟建
66	镇江市润州区	镇江市南山创意园	镇江南山创意产业园发展有限公司	拟建
67	海南省琼海市	海南博鳌镇大灵湖	海南招商远洋发展有限公司	拟建
68	苏州市高新区	苏州竹园路项目	苏州招商瑞盈房地产有限公司	拟建
69	苏州市高新区	苏州科技城项目	苏州招商漫城房地产有限公司	拟建
70	西安市曲江新区	西安依云曲江二期	西安茂安房地产有限公司	拟建
71	上海市宝山区	上海大场项目	上海招平房地产开发有限公司	拟建
72	上海市宝山区	上海招商花园城	上海招商宝欣置业有限公司	拟建
73	沈阳市东陵区	沈阳招商钻石山	沈阳金道汇通房地产开发有限公司	拟建
74	漳州开发区	漳州半山项目	漳州招商房地产有限公司	拟建
75	烟台市牟平区	烟台招商·东岸	烟台招商局置业有限公司	拟建
76	重庆市江北区	重庆锦星汇	重庆招商依城房地产开发有限公司	拟建
77	成都市成华区	成都中央华城	成都招商博时房地产开发有限公司	拟建
78	佛山市禅城区	佛山亚艺湖文华公园项目	佛山依云观园房地产有限公司	拟建
79	厦门市集美区	厦门招商·莱顿小镇	厦门市景湖城房地产有限公司	拟建
80	深圳市南山区	深圳海上世界船头广场	深圳招商商置投资有限公司	拟建
81	漳州开发区	漳州假日 365	漳州招商房地产有限公司	完工
82	漳州开发区	漳州招商卡达凯斯酒店及商业	漳州招商房地产有限公司	完工
83	漳州开发区	漳州招商花园城	漳州招商房地产有限公司	完工
84	珠海市香洲区	珠海招商花园城一期	珠海源丰房地产有限公司	完工
85	珠海市香洲区	珠海招商花园城二、三期	珠海招商房地产有限公司	完工
86	上海市奉贤区	上海招商海廷	上海招商奉瑞置业有限公司	完工
87	上海市青浦区	上海虹桥华府	上海招商虹发置业有限公司	完工
88	南京市栖霞区	南京紫金山一号	招商局地产（南京）有限公司	完工
89	深圳市宝安区	深圳招商果岭花园	深圳市美越房地产顾问有限公司	完工
90	深圳市南山区	深圳招商局广场	深圳招商房地产有限公司	完工
91	深圳市南山区	深圳鲸山观海	深圳招商房地产有限公司	完工
92	深圳市南山区	深圳雍景湾	深圳招商房地产有限公司	完工
93	深圳市南山区	深圳伍兹公寓	深圳招商房地产有限公司	完工
94	深圳市宝安区	深圳锦绣观园	深圳招商房地产有限公司	完工
95	深圳市宝安区	深圳招商观园	深圳招商房地产有限公司	完工
96	深圳市南山区	海上世界广场船后广场	深圳招商商置投资有限公司	完工
97	深圳市南山区	海上世界广场船尾广场	深圳招商商置投资有限公司	完工
98	深圳市南山区	深圳海上世界酒店	深圳蛇口海上世界酒店管理有限公司	完工

99	深圳市南山区	深圳海上世界船前广场	深圳招商商业发展有限公司	完工
100	佛山市禅城区	佛山依云上城	佛山信捷房地产有限公司	完工
101	佛山市顺德区	佛山依云水岸	佛山鑫城房地产有限公司	完工
102	佛山市南海区	佛山依云天汇	佛山依云房地产有限公司	完工
103	天津市静海县	天津依云郡	天津招江投资有限公司	完工
104	天津市南开区	天津星城	天津招胜房地产有限公司	完工
105	天津市静海县	天津依水郡	天津招江投资有限公司	完工
106	天津市河东区	天津雍华府	天津港威房地产开发有限公司	完工
107	北京市朝阳区	北京公园 1872	招商局地产（北京）有限公司	完工
108	北京市朝阳区	北京康莱德酒店	北京康拉德房地产开发有限公司	完工
109	厦门市集美区	厦门海德公园	招商局地产（厦门）有限公司	完工
110	武汉市洪山区	武汉招商雍华府	招商局地产（武汉）有限公司	完工
111	成都市成华区	成都东城国际广场	成都招商房地产有限公司	完工
112	成都市成华区	成都招商雍华府	成都招商北城房地产有限公司	完工
113	重庆市江北区	重庆招商江湾城	招商局地产（重庆）有限公司	完工
114	青岛市城阳区	青岛 LAVIE 公社（一期）	青岛中润德汽车贸易有限公司	完工
115	青岛市高新区	青岛海德花园	青岛招商海德置业发展有限公司	完工
116	苏州市工业园区	苏州雍景湾	苏州双湖房地产有限公司	完工
117	深圳市南山区	深圳海上世界女娲海滨广场	深圳招商房地产有限公司	完工

#### 四、自查结果

##### （一）关于是否存在土地闲置的自查

##### 1. 关于土地闲置认定的主要规定

##### （1）《闲置土地办法》

《闲置土地办法》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。”

《闲置土地办法》第八条规定：“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、县国土资源管理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。”

《闲置土地办法》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。”

《闲置土地办法》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。”

## （2）《监管政策》

《监管政策》规定：“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”，“对于是否存在土地闲置等违法违规行为的认定，原则应以国土资源管理部门公布的行政处罚信息为准。”

## 2. 自查结果

（1）报告期内，公司及项目公司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，亦未收到有关国土资源管理部门发出的《闲置土地认定书》，不存在因闲置土地被征收土地闲置费、土地被收回的情形，以及不存在因闲置土地被国土资源管理部门予以（立案）调查的情形。

（2）经查询中华人民共和国国土资源部网站及各经核查房地产项目所在区域的国土资源管理部门网站的公开信息，前述公开信息未显示公司及项目公司于报告期内存在因闲置土地被国土资源管理部门予以行政处罚或（立案）调查的情形。

（3）根据经核查房地产项目所在地国土资源管理部门出具的相关证明，未发现公司及项目公司在报告期内有违反土地管理法律、法规而受到重大行政处罚的行为。

### 3. 自查结论

基于上述自查情况，报告期内，公司及项目公司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发[2008]3 号文第（六）条、国发[2010]10 号文第（八）条、国办发[2013]17 号文第五条项下闲置土地的情形。

#### （二）关于是否存在炒地行为的核查

##### 1. 关于炒地行为认定的主要规定

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）《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”；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、规章及规范性文件规定非法对外转让土地使用权的行为。

## 2. 自查结果

(1) 报告期内，公司及项目公司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。

(2) 经查询国土资源管理部门网站的公开信息，前述公开信息未显示公司及项目公司于报告期内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。

(3) 根据公司及相关项目公司所在地国土资源管理部门出具的相关证明，未发现公司及相关项目公司在报告期内有违反土地管理法律、法规而受到重大行政处罚的行为。

## 3. 自查结论

基于上述自查情况，公司及项目公司报告期内不存在构成国发[2010]10号文第（八）条、国办发[2013]17号文第五条项下炒地行为的情形。

### （三）关于是否存在捂盘惜售、哄抬房价行为的自查

#### 1. 关于捂盘惜售、哄抬房价行为认定的主要规定

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”；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。”

#### 2. 自查结果

(1) 报告期内，公司及项目公司就取得预售/销售许可证具备销售条件的经

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。

(2) 经查询经核查商品住房项目所在地的房产管理部门网站的公开信息，前述公开信息未显示公司及项目公司于报告期内存在捂盘惜售、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。

(3) 根据公司及相关项目公司所在地房产管理部门出具的相关证明，未发现公司及相关项目公司在报告期内存在捂盘惜售、哄抬房价的重大违法行为和因存在前述情形而受到重大行政处罚的情形。

### 3. 自查结论

基于上述自查情况，公司及项目公司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发[2010]10号文第（九）条、国办发[2013]17号文第五条项下捂盘惜售、哄抬房价的行为。

(四) 关于是否因闲置土地、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

经自查，公司及项目公司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。

## 五、自查总体结论

综上所述，报告期内，公司及项目公司未受到国土资源管理部门就闲置土地、炒地、捂盘惜售和哄抬房价作出的行政处罚，不存在因该等违法行为正在被（立案）调查的情形。公司认为，报告期内，公司及项目公司在经核查房地产项目开发过程中不存在闲置土地、炒地、捂盘惜售和哄抬房价的重大违法违规行为。

（以下无正文）

（本页无正文，为《招商局蛇口工业区控股股份有限公司关于房地产业务之专项  
自查报告》之签署页）

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

2015 年 月 日