

北京万通地产股份有限公司

关于房地产业务的

专项自查报告

二〇一六年一月

北京万通地产股份有限公司关于房地产业务的专项自查报告

北京万通地产股份有限公司（以下简称“万通地产”）拟非公开发行 A 股股票募集资金。

万通地产根据《国务院办公厅关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》（以下简称“国办发[2010]4 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”）和《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”）等国务院房地产调控相关政策规定，以及《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》”），对万通地产及其纳入合并报表范围的子公司（“下属公司”）自 2012 年 1 月 1 日至 2015 年 9 月 30 日期间（以下简称“报告期”）商品房开发项目是否存在闲置土地、炒地、捂盘惜售和哄抬房价等情况进行了专项核查，并出具本专项自查报告。

现将自查情况汇报如下：

第一部分自查的期间、范围和依据

一、 自查的期间

本次自查的期间为本次非公开发行的报告期（即 2012 年度、2013 年度及 2014 年度以及 2015 年 1-9 月）。

二、 自查的范围

本次自查的范围为万通地产及下属公司（包括纳入合并报表范围内的全资、控股房地产子公司，下同）报告期内的房地产开发项目是否存在闲置土地和炒地，捂盘惜售、哄抬房价的违法违规行为，以及是否因该等违法违规行为被行政处罚或正在被（立案）调查的情况。

报告期内，万通地产自身未从事房地产开发业务，其下属公司开发的项目共有 19 个。具体如下：

编号	项目名称	分期名称	坐落	占地面积（平方米）	总建筑面积（平方米）	开发主体	用途	备注
1	北京龙山新新小镇（五期）	北京市怀柔区庙城镇居住项目（庙彩 A 地块）	北京市怀柔区庙城镇居住项目	47316	58379	北京万通龙山天地置业有限公司	商务金融；城镇住宅；其他商服	已完工
2	北京龙山新新	龙山新新小镇二	北京怀柔区庙	78913.54	57082.98	北京万通龙山	住宅及	已完工

	小镇（苏园）	期项目四号地	城镇（龙山新新 小镇二期项目4 号地块）			置业有限公司	配套	
3	天津生态城新 新家园	分两期,全部竣 工	天津市中新天 津生态城南 部片区	78208	174864	天津生态城万 拓置业有限公司	城镇住宅	已完工
4	天津万通金府 国际	分三期,全部竣 工	天津市保税区 天津空港经济 区津空加挂 2006-2-2 地块	42438	157045	天津万华置业 有限公司	商服用地	已完工
5	成都万通红墙 国际		成都市青羊区 红墙巷片区	6668	70835	成都万通时尚 置业有限公司	城镇混合住 宅	已完工
6	成都万通金牛 新都会		成都市金牛区 金府路5号	18915	179926	成都万通时尚 置业有限公司	城镇混合住 宅	已完工
7	杭州万通中心	杭政储出【2007】 74号地块商业金 融办公用房	杭州拱墅区紫 荆路与上塘路 交叉口西南角	17522	141235	杭州万通时尚 置业有限公司	商服用地	已完工
8	北京新城国际 公寓	一期 二期 二期二组团 三期	朝阳区朝外大 街6号1、2、3、 4、5、6、7、8 号楼 朝阳区朝外大 街6号9、10、 11、12号楼 朝阳区朝外大 街6号13号楼 等6幢楼 朝阳区朝阳门 外大街6号院 20号楼等8幢 楼	21600 7800 14600 20200	130030 74000 109000 116200	北京万置房地 产开发有限公司	公寓、商业、 地下办公 （物业管理 用房）、地下 车库	已完工
9	天津上北新新 家园（广厦富 城）		天津市塘沽	240000	420000	天津富铭置业 有限公司	住宅及配套	已完工
10	天津上游国际	尚都家园	天津市红桥区	111500	360000	天津泰达万通 房地产开发有 限公司	住宅及配套	已完工
11	天津万通新城 国际		天津开发区第 五大街与北海 路交口	112700	484600	天津万通时尚 置业有限责任 公司	住宅	已完工
12	北京天竺新新 家园		北京市顺义区 天竺镇薛大人 庄村	212263	330535	北京广厦富城 置业有限公司	住宅、商业、 办公	在建
13	天津万通华府	一、二期竣工,三	天津市开发区	63496	178116	天津万通时尚	城镇混合住	在建

		期在建 ¹	新城东路东、第二大街南开发区新城东路与第一大街交口			置业有限责任公司	宅	
14	天津新新逸墅	天津生态城万通正奇住宅项目, 分两期, 一期在建 ²	天津市滨海新区中新天津生态城南部分区	129838	168265	天津中新生态城万通正奇实业有限公司	城镇住宅	在建
15	天津万通中心		天津市和平区大沽中路、徐州道交口	8706	93556	天津和信发展有限公司	商服用地	在建
16	杭州上园国际	余杭储出【2013】26号地块1#-9#楼及集中地下室工程	杭州市余杭区上园路冯家浜路东	36275	114526.88	杭州万通杭昀置业有限公司	城镇住宅	在建
17	上海虹桥万通中心		上海市闵行区苏虹路333号、上海市闵行区申长路899号	12193.5	81547	上海万通新地置业有限公司	商服用地	在建
18	北京杨家园项目	怀柔区迎宾路西侧HR-0002-54地块R2二类居住用地项目	北京市怀柔区迎宾路西侧HR-0002-54地块R2二类居住用地	41065	126489	北京万通正远置业有限公司	居住	在建
19	运河国际生态城	运河国际生态城一期	香河县第一城东侧、老夏安路西侧 香河县安平镇安泰北路西侧、一城东 香河县安泰北路西侧、安定街南侧	299587	525575	香河万通房地产开发有限公司	住宅可兼容商业、住宅、商业	在建

¹根据天津万通时尚置业有限责任公司取得的《建设工程竣工验收备案通知书》，2015年11月5日，天津万通华府三期已经竣工并备案。

²根据天津中新生态城万通正奇实业有限公司取得的《建设工程竣工验收备案书》，2015年12月10日，天津生态城万通正奇住宅项目一期已经竣工并备案。二期进行开工准备。

		运河国际生态城二期	香河县周庄村西侧 香河县延福屯一大村	292833.3 3	588779	香河万通房地产开发有限公司	住宅可兼容商业	拟建
--	--	-----------	-----------------------	---------------	--------	---------------	---------	----

三、 自查依据

自查房地产开发项目是否涉及闲置土地、炒地、捂盘惜售和哄抬房价等情形的主要依据如下：

（一）《国务院办公厅关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》（国办发[2010]4 号文）：

“（六）继续整顿房地产市场秩序。住房城乡建设部门要会同有关部门，加大对捂盘惜售、囤积房源，散布虚假信息、扰乱市场秩序等违法违规行为的查处力度，加强对住房特别是保障性住房的工程质量安全监管。国土资源部门要严格土地出让价款的收缴，深化合同执行监管，加强对闲置土地的调查处理，严厉查处违法违规用地和囤地、炒地行为。价格等有关部门要强化商品住房价格监管，依法查处在房地产开发、销售和中介服务中的价格欺诈、哄抬房价以及违反明码标价规定等行为。

（七）进一步加强土地供应管理和商品房销售管理。各地要综合考虑土地价格、价款缴纳、合同约定开发时限及企业闲置地情况等因素，合理确定土地供应方式和内容，探索土地出让综合评标方法。对拖欠土地价款、违反合同约定的单位和个人，要限制其参与土地出让活动。从严控制商品住房项目单宗土地出让面积。要结合当地实际，合理确定商品住房项目预售许可的最低规模，不得分层、分单元办理预售许可。已取得预售许可的房地产开发企业，要在规定时间内一次性公开全部房源，严格按照申报价格，明码标价对外销售。进一步建立健全新建商品房、存量房交易合同网上备案制度，加大交易资金监管力度。”

（二）《关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》（国发[2010]10 号）：

“（八）加强对房地产开发企业购地和融资的监管。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，并限制有违法违规行为的企业新购置土地。严禁非房地产主业的国有及国有控股企业参与商业性土地开发和房地产经营业务。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。

（九）加大交易秩序监管力度。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。”

（三）《国务院关于促进节约集约用地的通知》（国发[2008]3 号）：

“（六）严格执行闲置土地处置政策。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。”

（四）《闲置土地处置办法》（2012 年 7 月 1 日起施行）：

“第二条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。

第八条有下列情形之一的，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、县国土资源主管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。”

（五）《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》（国办发[2011]1 号）：

“五、严格住房用地供应管理关于：对已供房地产用地，超过两年没有取得施工许可证进行开工建设的，必须及时收回土地使用权，并处以闲置一年以上罚款。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。”

（六）《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）：

“（一）加强商品住房预售行为监管。未取得预售许可的商品住房项目，房地产开发企业不得进行预售，不得以认购、预订、排号、发放VIP卡等方式向买受人收取或变相收取定金、预定款等性质的费用，不得参加任何展销活动。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。房地产开发企业不得将企业自留房屋在房屋所有权初始登记前对外销售，不得采取返本销售、售后包租的方式预售商品住房，不得进行虚假交易。”

（七）《关于继续做好房地产市场调控工作的通知》（国办发[2013]17号）：

“五、加强市场监管和预期管理关于：2013年起，各地区要提高商品房预售门槛，从工程投资和形象进度、交付时限等方面强化商品房预售许可管理，引导房地产开发企业理性定价，稳步推进商品房预售制度改革。继续严格执行商品房销售明码标价、一房一价规定，严格按照申报价格对外销售。对预售方案报价过高且不接受城市住房城乡建设部门指导，或没有实行预售资金监管的商品房项目，可暂不核发预售许可证书。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。”

（八）《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》（2015年1月16日发布）：

“上市公司再融资、并购重组涉及房地产业务的，国土资源部不再进行事前审查，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；对于是否存在正在被（立案）调查的事项，中介机构应当充分核查披露。”

第二部分关于报告期内的房地产开发项目是否存在闲置土地、炒地、捂盘惜售、哄抬房价违法违规行为的自查

一、报告期内房地产开发项目是否存在闲置土地情形的自查

（一）自查内容

万通地产本次对报告期内的房地产开发项目是否存在闲置土地情形自查的

主要内容为：

1. 报告期内，万通地产及下属公司在房地产开发过程中的拟建项目是否存在超过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情形；

2. 报告期内，万通地产及下属公司在房地产开发过程中的在建项目是否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。

3. 报告期内，万通地产及下属公司是否受到国土资源管理部门作出的闲置土地行政处罚或因闲置土地事项正在接受（立案）调查。

（二）自查具体情况

1. 天津和信发展有限公司（“**天津和信**”）未能按其同原天津市土地管理局于 1993 年 4 月 20 日签订的《天津市国有土地使用权出让合同》约定的期限完成全部工程建设，但天津和信同天津市国土资源和房屋管理局（“**天津国土局**”）曾于 2011 年 12 月 22 日签订《〈天津市国有土地使用权出让合同〉补充合同》，将万通大厦（万通中心）的竣工日期延长至 2015 年 12 月 30 日。万通大厦（万通中心）项目实际已于 2012 年开工，目前仍在施工。自 2012 年 1 月 1 日至今，该项目未曾发生过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况。因此，在报告期内，万通大厦（万通中心）项目所在地块不构成闲置。

2. 天津生态城新新家园项目所在土地使用权原属于天津生态城投资开发有限公司（“**生态城投资**”）。2009 年 10 月，生态城投资将天津生态城新新家园项目所在土地使用权转让给天津生态城万拓置业有限公司（“**万拓置业**”）。根据生态城投资同天津国土局签订的《天津市国有建设用地使用权出让合同》，生态城投资应于 2008 年 7 月 31 日前开工建设。天津生态城新新家园项目实际开工日期为 2010 年 3 月，并于 2014 年 11 月全部竣工。天津生态城新新家园项目未按出让合同开工主要原因在于，该项目所在土地仅是生态城投资受让的 25 个地块之一。2009 年，万拓置业受让天津生态城新新家园项目的土地使用权后，中新天津生态城管理委员会为该项目单独办理了项目备案，中新天津生态城管理委员会建设局为该项目办理了建设用地规划许可证和建设工程规划许可证。因此，天津生态城新新家园项目系一个独立的新项目。此外，中新天津生态城管理委员会建设局 2010 年 3 月出具批复，同意将开工时间推迟至 2010 年 4 月 1 日。中新天津生态城建设局³已出具证明文件，确认万拓置业最近三年遵守国家有关土地管

³中新天津生态城管理委员会 2011 年 10 月 31 日发布《关于中新天津生态城行政、事业单位机构设置及内

理的法律、行政法规和地方性规章，不存在因违反国家土地管理法律、行政法规及地方性规章而受到国土资源管理部门行政处罚的情形。因此，在报告期内，天津生态城新新家园项目所在地块不构成闲置。

3. 天津新新逸墅项目所在土地使用权原属于生态城投资。2011 年 3 月，生态城投资将天津新新逸墅项目所在土地使用权转让给中新天津生态城投资开发有限公司（“**中新天津城投**”）。中新天津城投于 2013 年将该项目土地使用权转让给天津中新生态城万通正奇实业有限公司（“**万通正奇**”）。根据生态城投资同天津国土局签订的《天津市国有建设用地使用权出让合同》，生态城投资应于 2009 年 12 月之前开工建设。天津新新逸墅项目实际开工日期为 2013 年 9 月，目前项目一期已开工建设，占地 6.46 万平米，约为总用地面积的 50%，已投入资金数量约为 2.95 亿元，一期预计 2015 年 9 月底交房，二期正在进行施工筹备。天津新新逸墅项目未按出让合同开工主要原因在于，该项目所在土地仅是生态城投资受让的 12 个地块之一。2009 年，万通正奇受让天津新新逸墅项目的土地使用权后，中新天津生态城管理委员会为该项目单独办理了项目备案，中新天津生态城管理委员会建设局为该项目办理了建设用地规划许可证和建设工程规划许可证。因此，天津新新逸墅项目系一个独立的新项目。此外，天津市滨海新区规划和国土资源管理局为该项目核发的房地产权证显示，同意将开工时间推迟至 2013 年 9 月。中新天津生态城建设局已出具证明文件，确认万通正奇最近三年遵守国家有关土地管理的法律、行政法规和地方性规章，不存在因违反国家土地管理法律、行政法规及地方性规章而受到国土资源管理部门行政处罚的情形。因此，在报告期内，天津新新逸墅项目所在地块不构成闲置。

4. 关于天津万通金府国际项目所在地块的土地使用权出让合同约定，该地块存在现有公路未拆迁，受让人同意在完成拆迁后三个月内开工建设。政府对于项目用地内拆迁完成时间为 2009 年 11 月，该项目实际开工日期为 2009 年 12 月，并于 2014 年 10 月全部竣工。鉴于天津空港经济区土地局曾批复，同意该项目延期竣工。因此，在报告期内，天津万通金府国际项目所在地块不构成闲置。

5. 关于天津万通华府项目所在地块的土地使用权出让合同约定，受让人应在 2005 年 12 月 23 日前开工建设，该项目一期实际于 2007 年 7 月开工。晚于出让合同约定的开工日期的原因主要在于该项目用地内存在碱渣管道，不具备施工条件。天津经济技术开发区土地局曾出具说明，批准该项目一期的开发建设时间以建筑工程施工许可证的颁发日期为准，竣工时间相应顺延。其余地块的开发建设时间，以该地块最终取得建筑工程施工许可证的颁发日期为准。该项目一期的建筑工程施工许可证的颁发日期为 2007 年 8 月。2012 年 9 月，天津万通时尚置

业就该项目三期同国土部门签订了补充合同，将三期的开工日期约定为 2013 年 3 月 30 日。三期实际开工时间为 2013 年 5 月。未超过补充合同约定的开工日期之日起一年。目前，一期和二期已竣工，三期将于 2015 年 8 月底竣工。天津经济技术开发区建设和交通局⁴已出具证明文件，确认天津万通时尚置业自 2012 年 1 月 1 日至 2015 年 7 月 9 日期间，在天津经济技术开发区不存在违反土地管理相关法律法规的记录。因此，在报告期内，天津万通华府项目所在地块不构成闲置。

6. 北京天竺新新家园项目土地使用权系北京广厦富城置业有限公司（“北京广厦富城”）从北京市天竺房地产开发公司（“天竺房地产”）受让取得。根据天竺房地产同北京市土地管理局于 1994 年 12 月 31 日签订的出让合同，天竺房地产应当在合同签订之日起 90 日内开工，在 1998 年 12 月 31 日前竣工。另外，根据天竺房地产同北京市房屋土地管理局 1997 年 9 月 23 日签订的出让合同，天竺房地产应当在合同签订之日起 180 日内开工，在 1998 年 12 月 31 日前竣工。在北京广厦富城受让该项目土地使用权前，天竺房地产已经开发建设部分地块。北京广厦富城受让该项目土地使用权后，规划部门为该项目单独核发了建设用规划许可证和建设工程规划许可证，因此，该项目已经为新的项目。天竺新新家园项目于 2010 年 8 月开工，目前部分工程已经竣工备案。因此，在报告期内，北京天竺新新家园项目所在地块不构成闲置。

7. 关于北京龙山新新小镇项目所在地块的土地使用权出让合同约定，受让人应在 2011 年 3 月 3 日前开工，该项目实际开工时间为 2011 年 12 月，未超过出让合同约定的动工开发日期之日起一年，因此，不构成土地闲置。

8. 关于杭州万通中心项目所在地块的土地使用权出让合同约定，受让人同意在 2010 年 9 月 30 日前开工建设，该项目实际开工时间为 2011 年 6 月，未超过出让合同约定的动工开发日期之日起一年，且已取得杭州市国土资源局将开工期限延至 2011 年 6 月的批复同意，因此，不构成土地闲置。

9. 关于成都红墙国际项目所在地块的土地使用权出让合同约定，受让人同意在 2008 年 6 月 7 日前开工建设，后经成都市国土资源局同意，将动工时间延至 2010 年 12 月 31 日。该项目实际开工时间为 2010 年 8 月，并已于 2012 年 10 月竣工验收。因此，在报告期内，成都红墙国际项目所在地块不构成闲置。

10. 关于北京杨家园项目所在地块的土地使用权出让合同约定，受让人应在 2014 年 9 月 6 日前开工，该项目实际开工时间为 2013 年，但当时未取得建筑工程施工许可证。2015 年 4 月，北京万通正远置业有限公司取得了建筑工程施工许可证。

⁴根据天津经济技术开发区管委会办公室 2014 年 10 月 28 日发布的文告，天津经济技术开发区建设和交通局的职责之一为负责开发区的土地管理。

工许可证,取得建筑工程施工许可证的时间未超过出让合同约定的动工开发日期之日起一年,因此,不存在《土地闲置处置办法》第二条第一款所述的土地闲置情形。

11. 关于上海虹桥万通中心项目所在地块的土地使用权出让合同约定,受让人应在交地后 3 个月内开工。根据交地确认书显示,该项目所在地块交地时间为 2011 年 12 月 13 日,因此,该项目应于 2012 年 3 月 13 日前开工。该项目于 2012 年 9 月开始桩基工程施工,并于 2013 年 4 月完成桩基工程施工。2013 年 4 月上海市规划和国土资源管理局才核发该项目地下部分的建设工程规划许可证。该项目地下工程部分开工时间虽已超过出让合同约定的动工开发日期之日起一年,但系受规划等审批影响,属政府原因,且上海市规划和国土资源管理局已出具证明文件,确认上海万通新地置业有限公司最近三年在上海虹桥商务区核心区一期 04 地块内⁵不存在因违反国家土地管理法律、行政法规及地方性规章而受到国土资源管理部门行政处罚的情形。因此,在报告期内,上海虹桥万通中心项目所在地块不构成闲置。

12. 根据香河万通房地产开发有限公司(“**香河万通**”)同香河县国土资源局签订的《国有建设用地使用权出让合同》,香河万通名下的香国用(2009)字第 0350 号土地证下的国有土地应于 2009 年 10 月 30 日前开工,香国用(2013)字第 0259 号和香国用(2013)字第 0260 号土地证下的国有土地应于 2013 年 2 月 1 日前开工。2014 年 12 月,香河县政府出具批复,确认香河万通未能按出让合同约定日期开工,系因《香河县城总体规划(2013-2030)》未按时获批,并同意上述三宗土地延期至 2015 年 10 月开发,且香河县国土资源局已出具证明文件,确认香河万通最近三年不存在因违反国家土地管理法律、行政法规及地方性规章而受到国土资源管理部门行政处罚的情形。因此,在报告期内,香国用(2009)字第 0350 号、香国用(2013)字第 0259 号和香国用(2013)字第 0260 号土地证下的国有土地不构成闲置。

13. 根据土地出让合同及其补充协议的约定,香河万通名下的香国用(2009)字第 0349 号土地证下的国有土地应于 2010 年 10 月 30 日前开工,但根据香河县安平镇人民政府出具的证明,该宗土地因水电气还不完善,尚未正式移交香河万通。因此,属于政府原因未能按期开工,且香河县国土资源局已出具证明文件,确认香河万通最近三年不存在因违反国家土地管理法律、行政法规及地方性规章而受到国土资源管理部门行政处罚的情形。因此,在报告期内,香国用(2009)字第 0349 号土地证下的国有土地不构成闲置。

⁵上海虹桥万通中心项目位于上海虹桥商务区核心区一期 04 地块内。除上海虹桥万通中心项目和已经分立出去的上海虹桥新地中心项目外,上海万通新地置业有限公司在报告期内未开发其他项目。

14. 根据土地出让合同，香河万通名下的香国用（2009）字第 0348 号和香国用（2009）字第 0351 号土地证下的国有土地应于 2009 年 10 月 30 日前开工，实际开工日期为 2010 年 7 月 15 日，未超过出让合同约定的动工开发日期之日起一年，因此，不构成土地闲置。

15. 报告期内，万通地产下属公司其他已完工和在建项目不存在超过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情形；

16. 报告期内，万通地产下属公司在房地产开发过程中的在建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；

17. 报告期内，万通地产下属公司未曾就其房地产开发项目收到有关国土部门发出的《闲置土地认定书》，不存在因为闲置土地而被征收土地闲置费、土地被收回的情形；

18. 报告期内，万通地产及下属公司未曾受到国土资源部门就闲置土地作出的行政处罚或因此正在被国土资源部门（立案）调查的情况。

（三）自查结论

万通地产及下属公司在报告期内的房地产开发项目不存在闲置土地的情形，亦不存在因土地闲置被国土资源部门行政处罚或(立案)调查的情况，符合国发（2010）10 号文、国办发（2013）17 号文等文件的有关规定及《监管政策》的有关要求。

二、报告期内万通地产及下属公司是否存在炒地行为的自查

（一）自查的内容

万通地产本次对报告期内是否存在炒地行为自查的主要内容：

1. 万通地产及下属公司报告期内是否存在将开发建设投资未达到项目总投资25%以上（不含土地价款）的房地产开发项目非法对外转出的行为。

2. 万通地产及下属公司报告期内是否曾因炒地行为受到国土资源管理部门作出的行政处罚或正在被国土资源部门（立案）调查。

（二）自查具体情况

1. 报告期内，上海万通新地置业有限公司（“**上海万通新地**”）曾进行分立，分立出上海青庭新地置业有限公司（“**上海青庭新地**”），原上海虹桥商务区核心区一期 04 地块上海虹桥新地中心项目转移至上海青庭新地名下。分立时，上海

万通新地已按照出让合同约定支付全部土地出让金，并取得土地使用权证书，且分立前公司的股东及持股比例与分立后存续的上海万通新地和新设的上海青庭新地相同，因此，不构成炒地。

2. 报告期内，万通地产及下属公司不存在将开发建设投资未达到项目总投资 25%以上（不含土地价款）的房地产开发项目非法对外转出的行为。

3. 报告期内，万通地产及下属公司未曾受到国土资源部门就炒地行为作出的行政处罚或因此正在被国土资源部门（立案）调查的情况。

（三）自查结论

根据以上自查情况，万通地产及下属公司报告期内不存在炒地行为，不存在因炒地被行政处罚或正在被（立案）调查的情况。

三、报告期内的商品住房项目是否存在捂盘惜售行为的自查

（一）自查内容

万通地产本次对报告期内列入核查范围的商品住房项目是否存在捂盘惜售行为自查的主要内容：

1. 万通地产及下属公司于报告期内取得预售许可证或销售许可证具备销售条件的商品住房项目，是否在取得预售许可证后10日内一次性公开全部准售房源及每套房屋价格，是否存在违反上述房地产宏观调控的部门规章及规范性文件规定的行为。

2. 万通地产及下属公司于报告期内取得预售许可证或销售许可证具备销售条件的商品住房项目，是否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，是否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。

3. 万通地产及下属公司报告期内是否曾因商品住房项目涉及捂盘惜售行为受到有关主管部门作出的行政处罚或正在被有关主管部门（立案）调查。

（二）自查具体情况

1. 万通地产及下属公司报告期内列入核查范围的商品住房开发项目均在取得商品住房预售许可证后10日内一次性公开全部准售房源及每套房屋价格，不存在上述建房[2010]53号文规定的人为制造房源紧张的行为，符合建房[2010]53号文、国办发[2010]4号文、国发[2010]10号文关于一次性公开全部房源的规定。

2. 万通地产及下属公司在报告期内未曾受到有关主管部门就商品住房开发

项目涉及捂盘惜售行为作出的行政处罚，不存在因商品住房开发项目涉及捂盘惜售行为正在被有关主管部门（立案）调查的情况。

（三）自查结论

根据以上自查情况，万通地产及下属公司在报告期内列入核查范围的商品住房开发项目不存在捂盘惜售行为，不存在因捂盘惜售被行政处罚或正在被（立案）调查的情况。

四、报告期内的商品住房项目是否存在哄抬房价行为的自查

（一）自查内容

万通地产本次对报告期内列入核查范围的商品住房项目是否存在哄抬房价行为自查的主要内容：

1. 万通地产及下属公司于报告期内取得预售许可证或销售许可证具备销售条件的商品住房项目，是否在取得预售许可证后10日内一次性公开全部准售房源及每套房屋价格，是否存在违反上述房地产宏观调控的部门规章及规范性文件规定的行为。

2. 万通地产及下属公司于报告期内取得预售许可证或销售许可证具备销售条件的商品住房项目，是否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，是否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。

3. 万通地产及下属公司报告期内是否曾因商品住房项目涉及哄抬房价行为受到有关主管部门作出的行政处罚或正在被有关主管部门（立案）调查。

（二）自查具体情况

1. 万通地产及下属公司在报告期内列入核查范围的商品住房开发项目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。

2. 万通地产及下属公司在报告期内未曾受到有关主管部门就商品住房开发项目涉及哄抬房价行为作出的行政处罚，不存在因商品住房开发项目涉及哄抬房价行为正在被有关主管部门（立案）调查的情况。

（三）自查结论

根据以上自查情况，万通地产及下属公司报告期内列入核查范围的商品住房项目不存在哄抬房价行为，不存在因哄抬房价被行政处罚或正在被（立案）调查

的情况。

五、报告期内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）调查的自查

（一）自查内容

万通地产本次对报告期内万通地产及下属公司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）调查情形的主要内容：

1. 报告期内，万通地产及下属公司是否存在违法违规行为。
2. 报告期内，万通地产及下属公司存在被行政处罚或正在被（立案）调查的情形。

（二）自查具体情况

1. 报告期内，除下表所列行为外，万通地产及下属公司不存在违法违规行为。

序号	处罚机构	被处罚公司	违法违规行为	处罚内容	整改措施和效果
1	北京市怀柔区城市管理综合行政执法监察局	北京万通正远置业有限公司	乱堆物料	责令整改	2015年3月2日17时30分前改正违法行为
2	北京市怀柔区住房和城乡建设委员会	北京万通正远置业有限公司	未取得8#住宅楼等7项中的商业E工程施工许可证的情况下违法开工建设	处以所施工程合同价款2%的罚款，罚款额为¥64000元	已缴纳罚款¥64000元
3	北京市怀柔区住房和城乡建设委员会	北京万通正远置业有限公司	未取得1#住宅楼等4项中的商品房、回迁商业工程施工许可证的情况下违法开工建设	对商品房部分处以所施工程合同价款2%的罚款，罚款额为¥47561.28元；对回迁商业部分处以所施工程合同价款1%的罚款，罚款额为¥5025.12元	已缴纳罚款¥52586.4元
4	北京市怀柔区住房和	北京万通正远	未取得5#住宅楼等3项、6#住宅楼等2项、8#住宅楼	对商品房工程按已完成工程量的2%处罚，金额为¥233794.55元；商业配套工程按已完成工程	已缴纳罚款¥398812.65元

	城乡建设委员会	置业有限公司	等 7 项(不含商业 E)工程施工许可证的情况下违法开工建设	量的 2%处罚, 金额为¥10263.16 元; 回迁商业工程按已完成工程量的 1%处罚, 金额为¥3943.35 元	
--	---------	--------	--------------------------------	---	--

北京万通正远置业有限公司已经缴纳罚款, 取得建筑工程施工许可证, 违法违规已经得到纠正。

2. 报告期内, 除上表所列行政处罚外, 万通地产及下属公司不存在被行政处罚或正在被(立案)调查的情况。

(三) 自查结论

万通地产经自查确认, 自 2012 年 1 月 1 日至本报告出具日, 除上表所列行政处罚外, 万通地产及下属公司未受到过国土资源及房屋管理部门的行政处罚, 不存在正在被(立案)调查的情况。

六、 自查总体结论

基于上述自查情况, 万通地产及下属公司的房地产开发项目不存在闲置土地、炒地、捂盘惜售、哄抬房价的违法违规行为, 万通地产及下属公司报告期内不存在因该等违法违规行为被行政处罚或正在被(立案)调查的情况。

第三部分上市公司的董事、监事、高级管理人员及控股股东和实际控制人对公司房地产业务合规开展的承诺

万通地产的董事、监事、高级管理人员及控股股东和实际控制人冯仑先生已出具承诺函, 承诺内容如下: “《北京万通地产股份有限公司关于房地产业务的专项自查报告》已如实披露了万通地产在报告期内房地产开发项目的自查情况, 如万通地产因存在自查范围内未披露的闲置土地和炒地, 捂盘惜售、哄抬房价的违法违规行为, 给万通地产和投资者造成损失的, 承诺人将承担相应的赔偿责任。”

(本页以下无正文)

（本页无正文，为《北京万通地产股份有限公司关于房地产业务的专项自查报告》之签署页）

北京万通地产股份有限公司

二〇一六年一月二十五日