

中房地产股份有限公司
关于房地产业务开展情况之
专项自查报告

二零一六年八月

释 义

除非本自查报告中另有说明，下列词语之特定含义如下：

中房地产、公司	指	中房地产股份有限公司
中住兆嘉	指	长沙中住兆嘉房地产开发有限公司
中房苏州	指	中房（苏州）地产有限公司
中房嘉汇	指	重庆中房嘉汇房地产开发有限公司
中房嘉润	指	重庆中房嘉润房地产开发有限公司
中房天津	指	中房（天津）置业有限公司
湖南修合	指	湖南修合地产实业有限责任公司
重庆重实	指	重庆重实房地产开发有限公司
中交绿城	指	重庆中交绿城房地产开发有限公司
报告期	指	2013年1月1日至2016年6月30日
本自查报告	指	《中房地产股份有限公司关于房地产业务开展情况之专项自查报告》
项目公司	指	中房地产及其合并报表范围内涉及房地产开发项目的公司
已完工项目	指	报告期内已经办理完毕竣工验收备案的房地产项目
在建项目	指	截至2016年6月30日已取得《建筑工程施工许可证》并已开工建设的房地产项目，不包括已完工项目
拟建项目	指	截至2016年6月30日已签署土地出让合同，但尚未取得《建筑工程施工许可证》的房地产项目
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
法律法规	指	中国现行有效的法律、法规、规章及其他规范性文件，包括其不时的修改、补充或重新制定
元	指	人民币元

正文

中房地产拟向温州德欣投资有限公司非公开发行 A 股股票。根据《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”）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政策的相关规定，以及中国证监会于 2015 年 1 月发布的《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》关于涉及房地产业务上市公司再融资的有关要求，中房地产对项目公司在报告期内的房地产业务开展情况进行了自查，并出具本专项自查报告。

就本次房地产业务专项自查，本公司查阅了纳入自查范围内项目的相关文件，包括但不限于土地成交确认书、土地出让合同及其补充合同、土地出让金缴纳凭证、土地使用权证、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、预售许可证、竣工验收备案表、商品房预（销）售文件、房源公开文件、商品房价格备案文件等，查询了中华人民共和国国土资源部、中华人民共和国住房和城乡建设部、项目公司所在地国土资源管理部门、房屋管理部门等政府部门网站上关于土地、商品房销售违法案件的公示信息，并就有关事项向项目公司及其高级管理人员进行了必要的询问、讨论。现将自查情况汇报如下：

一、专项自查的公司范围

报告期内，公司及其合并报表范围内涉及房地产开发项目的项目公司共 8 家，具体情况如下：

序号	公司名称	持股比例	注册资本 (万元)	房地产开发企业 资质等级
1	中住兆嘉	中房地产持股 39.2%；上海中住置业开发有限公司持股 40.8%；中国房地产开发集团有限公司持股 20%	10,000.00	三级
2	中房嘉汇	中房地产持股 40%；中国房地产开发集团有限公司持股 30%；中国路桥工程有限责任公司持股 30%	83,000.00	暂定
3	中房嘉润	中房地产持股 70%；中国房地产开发集团有限公司持股 30%	10,000.00	暂定
4	中房天津	中房地产持股 51%；中国房地产开发集	10,000.00	四级

序号	公司名称	持股比例	注册资本 (万元)	房地产开发企业 资质等级
		团有限公司持股 49%		
5	中房苏州	中房地产持股 40%；中国房地产开发集团有限公司持股 30%；中国路桥工程有限责任公司持股 30%	95,000.00	暂定
6	湖南修合	中房地产持股 55%；中房地产全资子公司上海中住置业开发有限公司持股 45%	5,000.00	三级
7	重庆重实	中房地产持股 40%，中房地产全资子公司深圳市中住汇智实业有限公司持股 60%	5,000.00	三级
8	中交绿城	中房地产持股 100%	1,000.00	暂定

二、专项自查的项目范围

本次自查范围内的项目包括项目公司在报告期内的拟建项目、在建项目和已完工项目。经自查，项目公司在报告期内开发的房地产项目共 19 个。其中，拟建项目 10 个，在建项目 5 个，已完工项目 4 个，具体如下：

(一) 拟建项目

截至 2016 年 6 月 30 日，项目公司拟建项目的基本情况如下：

序号	项目名称	开发主体	项目位置
1	中房瑞致小区二期 1 号地块项目	中住兆嘉	长沙市芙蓉区人民东路南侧
2	中房瑞致小区 3 号地块项目	中住兆嘉	长沙市芙蓉区人民东路南侧
3	中房瑞致小区 5 号地块项目	中住兆嘉	长沙市芙蓉区人民东路南侧
4	中房瑞致小区 6 号地块集中商业项目	中住兆嘉	长沙市芙蓉区人民东路北侧
5	中交漫山（A29）	中房嘉润	重庆市南岸区茶园
6	中交漫山（A83）	中房嘉润	重庆市南岸区茶园
7	太湖新城吴江秋枫街东侧高新路南侧地块普通住宅项目（吴江 WJ-J-2015-035 地块项目）	中房苏州	苏州市太湖新城吴江秋枫街东侧高新路南侧地块
8	重庆中交绿城中央公园项目（C98）	中交绿城	重庆市北部新区两路组团 C 分区 C98-1/02、C98-2/02、C104-1/02、C106-1/02、C107-1/02、C109-1-2/03、C108-1/03、C110-1/02、C111-1/02 号宗地
9	重庆中交绿城中央公园项目（C90）	中交绿城	重庆市北部新区两路组团 C 分区 C90-1-1/03、C101-1/03、

序号	项目名称	开发主体	项目位置
			C102-1/02、C103-1/03、 C105-1/03 号宗地
10	重庆中交绿城中央公园项目 (C89)	中交绿城	重庆市北部新区两路组团 C 分 区 C89-1/01、C94-1/02、 C96-1/02、C91-1/02、C97-1/02、 C92-1/02 号宗地

(二) 在建项目

截至 2016 年 6 月 30 日，项目公司在建项目的基本情况如下：

序号	项目名称	开发主体	项目位置
1	中房瑞致小区 4 号地块项目	中住兆嘉	长沙市芙蓉区人民东路南侧
2	重庆朝阳气体厂项目（中交那里）	中房嘉汇	大渡口区大渡口组团 V 分区 V08-2/03 号宗地
3	中交漫山（A84）	中房嘉润	南岸区茶园-鹿角组团 A 分区 A84-1/03、A84-9/04 宗地
4	金梧桐花园住宅小区项目	中房天津	天津市宝坻区望月路东侧、窝 头河北侧
5	苏州市吴江区滨湖新城高新路北 思齐路东地块普通住宅项目	中房苏州	苏州市滨湖新城顾家荡南思 齐路东

(三) 已完工项目

截至 2016 年 6 月 30 日，项目公司已完工项目的基本情况如下：

序号	项目名称	开发主体	项目位置
1	中房瑞致小区一期 2 号地块项目	中住兆嘉	长沙市芙蓉区东岸乡人民 东路
2	中房瑞致小区 6 号地块及商业-1 项目	中住兆嘉	长沙市芙蓉区东岸乡人民 东路
3	长江轴承厂项目（重庆千寻项目）	重庆重实	重庆市沙坪坝大杨石组团 C 分区 C07-1-1/03 地块
4	修合小区项目（长沙佳境项目）	湖南修合	长沙市高新区麓谷基地

三、专项自查情况及自查意见

本公司按照国发[2008]3 号文、国发[2010]10 号文及国办发[2013]17 号文等相关规定对项目公司报告期内的拟建项目、在建项目和已完工项目进行了自查，具体自查情况及自查意见如下：

（一）关于是否存在闲置土地的自查

1、 是否存在超过出让合同约定动工开发日期满一年未动工开发的情形

经自查，项目公司报告期内的拟建项目、在建项目和已完工项目中，有以下项目用地存在超过国有建设用地使用权出让合同约定的动工开发日期满一年未

动工开发建设的情形，具体如下：

中交漫山（A83 地块）由中房嘉润负责开发，目前处于拟建阶段。2014 年 1 月 22 日，中房嘉润与重庆市国土资源和房屋管理局签署《国有建设用地使用权出让合同》，约定该项目 NA-4-2 地块的开工时间为 2015 年 1 月 30 日。截至本自查报告出具之日，该宗土地尚未取得《建筑工程施工许可证》且尚未开工建设，存在超过土地出让合同约定的开工日期 1 年以上未开工建设的情形。

根据重庆市南岸区国土资源管理分局于 2016 年 7 月 28 日出具的《证明》，中房嘉润在其辖区内遵守国家及地方有关土地管理方面的法律、法规、政策，不存在前述规定所禁止的土地闲置、炒地行为，未因违反《土地管理法》及其他土地管理法律法规而受该局行政处罚或被土地管理部门予以立案调查。

经自查，根据相关法律、法规及规范性文件的规定并经国土主管部门确认，上述土地不属于应当被收取土地闲置费或被无偿收回土地使用权的闲置土地。

2、 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，且中止开发建设满一年的情形

经自查，项目公司报告期内的拟建项目、在建项目和已完工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，且中止开发建设满一年的情形。

3、 是否存在被政府主管部门认定为闲置土地的情形

经自查，项目公司报告期内的拟建项目、在建项目和已完工项目不存在被政府主管部门认定为应当收取土地闲置费或被无偿收回土地使用权的闲置土地的情形。

（二）关于炒地行为的自查

由于现行法律法规及司法解释对“炒地”的含义、内容或适用条件均无具体明确的规定，公司理解“未经相关监管机构审批通过，取得土地使用权后不动工建设，在不具备法律法规规定的土地使用权转让条件下高价卖出所取得的土地使用权”的行为为“炒地”。基于该等理解，公司自查了项目公司报告期内的房地产开发项目。

经自查，项目公司报告期内不存在将不具备法定转让条件的项目土地转让给第三方的情形。项目公司报告期内不存在炒地的违法违规行为。

（三）关于捂盘惜售、哄抬房价的自查

经自查，项目公司报告期内不存在捂盘惜售、哄抬房价的违法违规行为。

（四）关于行政处罚或正在被立案调查情况的自查

经自查，项目公司报告期内不存在被政府主管部门认定为土地闲置的情形，不存在因土地闲置、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。

四、结论性意见

根据前述自查，公司认为，项目公司报告期内的拟建项目、在建项目和已完工项目不存在被政府主管部门认定为应当收取土地闲置费或被无偿收回土地使用权的闲置土地的情形，不存在炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为以及因前述行为受到行政处罚或正在被立案调查的情形。

公司董事、高级管理人员及公司控股股东、间接控股股东已作出相应承诺：截至承诺函出具之日，除本次非公开发行公告文件中已披露的情况外，如果项目公司存在未披露的闲置土地、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为以及因该等违法违规行为被行政处罚或正在被（立案）调查的情形，并因此给中房地产和投资者造成损失的，其将按照有关法律、行政法规的规定及证券监管部门的要求承担赔偿责任。

（以下无正文）

(本页无正文，为《中房地产股份有限公司关于房地产业务开展情况
之专项自查报告》之签字盖章页)

法定代表人：



中房地产股份有限公司



2016年8月17日