

中弘控股股份有限公司

关于执行

《国务院关于促进节约集约用地的通知》

及相关规定的

自查报告

二〇一六年七月

中弘控股股份有限公司关于执行 《国务院关于促进节约集约用地的通知》及相关规定的 自查报告

中弘控股股份有限公司（以下简称“发行人”、“中弘股份”或“公司”）拟非公开发行股票，在保荐机构及发行人律师的指导下，公司对公司及其子公司的房地产经营是否符合《国务院关于促进节约集约用地的通知》（国发〔2008〕3号）（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》（国发〔2010〕10号）（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》（国办发〔2013〕17号）（以下简称“国办发〔2013〕17号文”）的相关规定进行了自查，并出具《中弘控股股份有限公司关于执行<国务院关于促进节约集约用地的通知>及相关规定的自查报告》（以下简称“本自查报告”）。

经自查，发行人出具本自查报告如下：

一、 自查范围

根据项目资料，发行人依据国发〔2008〕3号、国发〔2010〕10号、国办发〔2013〕17号的适用条款，对公司在报告期内的房地产项目逐条进行了自查。截至本自查报告出具之日，发行人（含子公司，下同）在建、拟建、完工且在报告期内有销售的房地产项目（发行人无土地一级开发项目）共有18个，具体如下表：

序号	项目名称	开发主体	地块（宗海）坐落	土地（海域）用途	地块现状
1	海口市滨海大道南侧长流起步区项目（推广名：“西岸首府”项目）	海南日升	海口市滨海大道南侧长流起步区（3601号地块）	城镇住宅、批发零售	完工（除4#），报告期内有销售

序号	项目名称	开发主体	地块（宗海）坐落	土地（海域）用途	地块现状
			海口市滨海大道南侧长流起步区（3602号地块）	城镇住宅、批发零售	
			海口市滨海大道南侧长流起步区（3603号地块）	城镇住宅	
			海口市滨海大道南侧长流起步区（35号地块）	商务金融	
2	中国特色经济之窗一期项目（推广名：“非中心国际商务花园”项目）	中弘投资	朝阳区五里桥一街1号院	工业（科研中心）、地下车库、地下工业	完工，报告期内有销售
3	中国特色经济之窗二期项目（推广名：“中弘·北京像素”项目）	中弘投资	朝阳区常营乡（中国特色经济之窗二期一号地）	工业（科研中心）、地下车库	完工（除北区9#），报告期内有销售
			朝阳区常营乡（中国特色经济之窗二期二号地）	工业（科研中心）、地下车库	
4	北京市平谷区马坊物流园区01、02地块A、B区和03、04-2地块A区项目（推广名：“北京平谷·新奇世界国际度假区御马坊”项目）	御马坊置业	平谷区马坊物流园区内（WL-24号地块）	商业金融	完工
			平谷区马坊物流园区内（WL-14号地块）	商业金融	在建、报告期内有销售
5	马坊物流基地01、02地块C、D区和03、04-2地块B、C区项目（暂无推广名）	御马坊置业	北京市平谷区马坊镇英城村北（WL-07地块）	仓储用地	拟建，因政府调整土地用途将收回重新出让
			北京市平谷区马坊镇英城村北（WL-08地块）	仓储用地	

序号	项目名称	开发主体	地块（宗海）坐落	土地（海域）用途	地块现状
			北京市平谷区马坊镇英城村北（WL-15地块）	仓储用地	
6	朝阳区慈云寺危改小区二期6号楼用地（推广名：“中弘大厦”项目）	中弘地产	朝阳区慈云寺危改小区二期（6号楼）	商业、办公、地下车库、地下仓储	在建
7	海口市东海岸如意岛项目（推广名：“如意岛”项目）	海南如意岛	海口市东海岸北侧白沙浅滩	旅游娱乐用海	在建
8	山东济南·中弘广场项目	山东中弘置业	历下区经十路北侧，解放东路南侧	商务金融用地	在建，报告期内有销售
9	济南鹊山龙湖项目（推广名：“新奇世界国际度假区·济南鹊山龙湖”项目）	济南中弘弘庆	天桥区建邦大桥以北、二环西路北延长线以东、现状国道309以南	G60地块：商业商务用地 G61、G62地块：居住用地	在建，报告期内有销售
10	平谷夏各庄新城项目（推广名：“北京平谷·中弘由山由谷”项目）	弘轩鼎成	北京市平谷区夏各庄镇（5-02、03、06地块）（“5A地块”）	城镇住宅用地	完工，报告期内有销售
			北京市平谷区夏各庄镇（5-10、12、18、19地块）（“5B+1地块”）	城镇住宅用地	在建，报告期内有销售
		北京中弘弘庆	北京市平谷区夏各庄新城（2-06、2-08地块）（“2#地块”）	住宅混合公建用地、机构养老设施用地	在建
11	长白山东参地块（推广名：“新奇世界国际度假区·长白山鹿港小镇”项目）	长白山中弘	池西区参花社区、白桦社区	商业、住宅	在建，报告期内有销售

序号	项目名称	开发主体	地块（宗海）坐落	土地（海域）用途	地块现状
12	长白山漫江地块（推广名：“新奇世界国际度假区·长白山红柳漫江”项目）	腾龙地产	池南区漫江村	商业、住宅	在建，报告期内有销售
13	浙江安吉项目（推广名：“新奇世界国际度假区·浙江安吉”项目）	弘骊地产	安吉科教文新区，申嘉湖高速北侧	商住、批发零售、商务金融（商业）	在建、报告期内有销售
14	上影安吉项目（推广名：“上影安吉·新奇世界影视产业基地”项目）	弘骊地产	孝源街道孝源村，安吉科教文新区	旅游用地	在建
15	长白山池北祚荣府旅游商业综合项目（推广名：“池北祚荣府旅游商业综合”项目）	长白山新奇世界	池北区池北新村	其他商服用地	在建、报告期内有销售
16	西双版纳水云间项目（推广名：“水云间”项目）	路南山雨林度假	西双版纳旅游度假区三期	-	拟建
17	西双版纳圣山逸境项目（推广名：“圣山逸境”项目）	路南山雨林度假	西双版纳旅游度假区三期	-	拟建
18	三亚小洲岛产权式度假酒店项目	三亚小洲岛酒店投资管理有限公司	小洲岛对面陆地部分（A 地块）	旅游酒店	在建
			小洲岛岛屿部分（自然形成部分）（B 地块）	-	拟建
			小洲岛岛屿部分（填海形成部分）（C 地块）	-	拟建
			小洲岛对面陆地（填海形成部分）（D 地块）	住宿餐饮用地	拟建

注：海口市东海岸如意岛项目的建设用海规划第一期共 13 个项目、二期共 6 个项目，详细情况参见“三、自查说明（七）海口市东海岸如意岛项目”。

二、 相关规定适用条款说明及自查事项

(一) 相关规定的适用条款说明

1. 国发〔2008〕3号文

(1) 对国发〔2008〕3号文具体条款是否适用本次自查的分类

发行人在仔细阅读、理解国发〔2008〕3号文的基础上，对国发〔2008〕3号文具体条款是否适用本次自查进行了充分的研究，并进行了适当的分类，具体如下：

条款分类	条款范围		适用自查条款的自查内容
不适用自查的条款	第一部分	第（一）条 第（二）条 第（三）条 第（四）条	—
	第二部分	第（五）条 第（七）条 第（八）条 第（九）条	
	第三部分	第（十四）条 第（十五）条	
	第四部分	第（十七）条 第（十八）条	
	第五部分	第（十九）条 第（二十一）条 第（二十二）条 第（二十三）条	
适用自查的条款	第二部分	第（六）条	自查土地是否存在闲置的情形
	第三部分	第（十）条	自查经营性用地是否有偿取得
		第（十二）条	自查是否存在按土地价款缴纳比例分割取得土地证书的情形
	第三部分	第（十三）条	自查出让用地的取得方式是否符合土地管理的相关法律、行政法规和规章制度
	第四部分	第（十六）条	自查项目用地是否为国有建设用地，是否存在“以租代征”将农用地转为非农用地的情形
第五部分	第（二十）条	自查已完工项目是否依法履行工程竣工验收手续	

(2) 国发〔2008〕3号文“不适用自查的条款”的说明

发行人认为：

① 国发〔2008〕3号文第一部分第（一）条“强化土地利用总体规划的整体控制作用”、第（二）条“切实加强重大基础设施和基础产业的科学规划”、第（三）条“从严控制城市用地规模”、第（四）条“严格土地使用标准”是对土地、规划行政主管部门审查调整各类相关规划和用地标准时的具体要求，公司的房地产开发经营不适用国发〔2008〕3号文第一部分第（一）条至第（四）条的相关规定。

② 国发〔2008〕3号文第二部分第（五）条“开展建设用地普查评价”、第（七）条“积极引导使用未利用地和废弃地”、第（八）条“鼓励开发利用地上地下空间”、第（九）条“鼓励开发区提高土地利用效率”的相关规定是对土地、规划行政主管部门提高建设用地效率的具体要求，公司的房地产开发经营不适用国发〔2008〕3号文第二部分第（五）、（七）、（八）和（九）条的相关规定。

③ 国发〔2008〕3号文第三部分第（十一）条“完善建设用地储备制度”的相关规定是对土地行政主管部门完善建设用地储备制度的具体要求，第（十四）条“强化用地合同管理”的相关规定是对土地行政主管部门储备及出让用地制度的具体要求，第（十五）“优化住宅用地结构”的相关规定是对建设规划主管部门在城市建设规划上的具体要求，公司的房地产开发经营不适用国发〔2008〕3号文第三部分第（十一）、（十四）、（十五）条的相关规定。

④ 国发〔2008〕3号文第四部分第（十七）条“鼓励提高农村建设用地的利用效率”和第（十八）条“严格执行农村一户一宅政策”的相关规定是对农村集体建设用地的具体要求，公司的房地产开发经营不适用国发〔2008〕3号文第四部分第（十七）、（十八）条的相关规定。

⑤ 国发〔2008〕3号文第五部分第（十九）条“建立健全土地市场动态监测制度”、第（二十一）条“加强各类土地变化状况的监测”、第（二十二）条“加强对节约集约用地工作的监管”和第（二十三）条“建立节约集约用地考核制度”的相关规定，是对土地行政主管部门的要求，公司的房地产开发经营不适用国发

〔2008〕3号文第五部分第（十九）、（二十一）、（二十二）和（二十三）条的相关规定。

2. 国发〔2010〕10号文

国发〔2010〕10号文第（八）条规定“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”。在根据国发〔2008〕3号文对是否存在土地闲置问题自查基础上，发行人进一步对公司是否存在炒地行为进行了自查。

3. 国办发〔2013〕17号文

国办发〔2013〕17号文第五条规定：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。

（二） 自查内容

根据国发〔2008〕3号、国发〔2010〕10号、国办发〔2013〕17号，自查内容划分为以下方面：

1. 土地闲置情形的自查；
2. 经营性用地有偿取得的自查；
3. 分割取得国有土地使用证的自查；
4. “招拍挂”出让制度的自查；
5. “以租代征”情形的自查；
6. 已完工项目竣工完备性的自查；
7. 炒地行为的自查。

三、 自查项目说明

经发行人自查，对自查项目相关事项说明如下：

（一） 中国特色经济之窗一期项目（“非中心国际商务花园”项目）

中国特色经济之窗一期项目（以下简称“经窗一期”）由北京中弘投资有限公司（以下简称“中弘投资”）开发。

经自查，中国特色经济之窗一期项目用地为协议出让取得。

根据北京市国土资源局于 2004 年 8 月 26 日发布的《关于我市历史遗留经营性用地协议出让手续及有关事项的公告（第三批）》，界定中国特色经济之窗一期为可以继续办理协议出让手续的历史遗留经营性用地项目。2004 年 8 月 28 日，中弘投资与北京市国土资源局签署京地出（合）字（2004）第 0673 号《北京市国有土地使用权出让合同》，中弘投资以协议出让方式取得位于朝阳区常营乡（中国特色经济之窗一期）的土地使用权。

根据《国土资源部、监察部关于继续开展经营性土地使用权招标拍卖挂牌出让情况执法监察工作的通知》（国土资发〔2004〕71 号）的规定，要求在 2004 年 8 月 31 日前将历史遗留问题界定并处理完。因此，该项目用地属于历史遗留问题，在 2004 年 8 月 31 日之前以协议出让方式取得土地，取得方式符合法律、法规之规定，不违反国发〔2008〕3 号第（十三）条的有关规范性要求。

经自查，截至本自查报告出具之日，中弘投资不存在被国土资源部门行政处罚或立案调查的情形，不存在用地违法、违规行为。

（二） 海口市滨海大道南侧长流起步区项目（“西岸首府”项目）

海口市滨海大道南侧长流起步区地块项目由海南日升投资有限公司（以下简称“海南日升”）开发。

2009 年 9 月 18 日，海南日升与中华人民共和国海南省海口市国土环境资源局签署《国有建设用地使用权出让合同》（海口市国让（合）字（2009）89 号），海南日升取得位于海口市滨海大道南侧长流起步区的土地使用权。

2014 年 7 月 18 日，海口市国土资源局向海南日升出具《关于追缴土地滞纳金

金的通知》（海土资用字〔2014〕323号），根据国让（合）字（2009）89号《国有建设用地使用权出让合同》约定，海南日升应于2009年11月30日前缴纳出让金55,607,504.88元，其在上述约定期限内已缴纳28,296,538元，剩余27,310,966元于2009年12月25日缴纳，因此要求海南日升缴纳延期缴付出让金对应的滞纳金655,463.21元。海南日升已足额缴纳上述滞纳金。

海南日升发生上述延期缴纳土地使用权出让金行为时，其股东为海南中昇投资有限公司，而海南中昇投资有限公司与公司无关联关系。因此，上述土地出让金延迟缴纳事宜并非因发行人原因导致。

根据《中华人民共和国行政处罚法》的相关规定，缴纳滞纳金并非行政处罚。因此，海南日升2014年缴纳土地出让金滞纳金事宜不会对该项目用地产生不利影响。

此外，2016年4月11日，海口市国土资源局出具《关于海南日升投资有限公司用地情况的函》（海土资法字[2016]90号），截至2016年4月11日，未发现海南日升开发建设的西岸首府项目因违规使用土地被土地执法部门进行行政处罚的情形。用地符合《中华人民共和国土地管理法》等国家及地方有关土地管理方面的法律、法规、规章的规定。

经自查，截至本自查报告出具之日，海南日升不存在被国土资源部门行政处罚或立案调查的情形，不存在用地违法、违规行为。

（三） 中国特色经济之窗二期项目（“中弘·北京像素”项目）

中国特色经济之窗二期项目由北京中弘投资有限公司（以下简称“中弘投资”）开发。

经自查，中国特色经济之窗二期项目用地为协议出让取得。

中国特色经济之窗一期和二期项目原为一个项目，即“中国特色经济之窗一期工程项目”。2002年6月29日，中国特色经济之窗一期工程项目取得北京市发展计划委员会签发的京计投资字〔2002〕1225号《关于建设中国特色经济之窗一期工程项目建议书（代可行性研究报告）的批复》。2002年6月26日，中弘投资取得2002规意字1306号规划意见书。2004年8月31日，中弘投资与北

京市国土资源局签署京地出〔合〕字（2004）第 0831 号《北京市国有土地使用权出让合同》，中弘投资以协议出让方式取得位于朝阳区常营乡的土地使用权。

2004 年 8 月 31 日签署《国有土地使用权出让合同》时，上述项目建议书批复和规划意见书仍在有效期内。因此，该项目符合《北京市处理经营性用地历史遗留问题的政策界定标准》（京政办发〔2004〕48 号）第一条“经营性用地历史遗留问题的范围”，属于可以继续办理协议出让手续的历史遗留经营性用地项目。根据《国土资源部、监察部关于继续开展经营性土地使用权招标拍卖挂牌出让情况执法监察工作的通知》（国土资发〔2004〕71 号）的规定，要求在 2004 年 8 月 31 日前将历史遗留问题界定并处理完。因此，该项目用地属于历史遗留问题，在 2004 年 8 月 31 日之前以协议出让方式取得土地，取得方式符合法律、法规之规定，不违反国发〔2008〕3 号第（十三）条的有关规范性要求。

经自查，截至本自查报告出具之日，中弘投资不存在被国土资源部门行政处罚或立案调查的情形，不存在用地违法、违规行为。

（四）北京市平谷区马坊物流园区 01、02 地块 A、B 区和 03、04-2 地块 A 区商业金融项目（“北京平谷·新奇世界国际度假区御马坊”项目）

北京市平谷区马坊物流园区 01、02 地块 A、B 区和 03、04-2 地块 A 区项目地块（WL-14 地块、WL-24 地块）由御马坊置业有限公司开发。

经自查，截至本自查报告出具之日，御马坊置业不存在被国土资源部门行政处罚或立案调查的情形，不存在用地违法、违规行为。

（五）马坊物流基地 01、02 地块 C、D 区和 03、04-2 地块 B、C 区项目

马坊物流基地 01、02 地块 C、D 区和 03、04-2 地块 B、C 区项目由御马坊置业有限公司（以下简称“御马坊置业”）开发。

经自查，御马坊置业有限公司于 2010 年 12 月 13 日至 2010 年 12 月 27 日以挂牌交易方式竞得该地块国有土地使用权。并于 2011 年 1 月 31 日与北京市国土资源局平谷分局签署了京平国用（2011）出第 00123 号、京平国用（2011）出第 00124 号、京平国用（2011）出第 00125 号三份《国有建设用地使用权出让合同》（分别对应 WL-7 地块、WL-15 地块、WL-8 地块），出让合同约定开工日期为

2012年1月25日。2012年9月12日御马坊置业与北京市国土资源局平谷分局签订了《补充协议书》，将开工日期由2012年1月25日变更为2013年1月25日。

2011年10月10日，北京市平谷区人民政府向北京市国土资源局呈交京平政函〔2012〕169号《关于申请调整御马坊国际物流中心项目部分地块用地性质的函》，并于2011年10月28日向北京市商务委呈交京平政函〔2011〕172号《关于申请调整御马坊国际物流中心项目部分地块用地性质的函》，说明因平谷区政府发展区域经济的需要，拟将京平国用〔2011〕出第00123号、京平国用〔2011〕出第00124号、京平国用〔2011〕出第00125号地块用地性质由“仓储物流用地”变更为“商业用地”。

2014年5月14日，北京市规划委员会出具市规函〔2014〕629号《北京市规划委员会关于平谷区马坊物流园区PG05-0200-0007 0008 6001 6002地块控制性详细规划的批复》，同意《北京市平谷区马坊物流园区PG05-0200-0007 0008 6001 6002地块控制性详细规划》（即原马坊镇WL-07、WL-08、WL-15等地块），规划用地性质以商业用地（B1）为主。

经自查，截至本自查报告出具之日，政府已完成马坊物流基地01、02地块C、D区和03、04-2地块B、C区建设项目土地的收储工作，目前尚未进行土地招拍挂工作。

综上，马坊物流基地01、02地块C、D区和03、04-2地块B、C区项目尚未开工，但项目尚未开工系政府部门进行规划调整，项目地块由政府收回原因导致，不存在违反〔2008〕3号文第（六）条的相关规定的情形。

经自查，截至本自查报告出具之日，御马坊置业在开发该项目过程中不存在被国土资源部门行政处罚或立案调查的情形，不存在用地违法、违规行为。

（六）朝阳区慈云寺危改小区二期6号楼用地（“中弘大厦”项目）

朝阳区慈云寺危改小区二期工程由三能达置业有限公司（以下简称“三能达”）开发，其中的6号楼用地由北京中弘地产有限公司（以下简称“中弘地产”）通过参与债务重组方式受让取得。

1.土地取得方式的自查

经自查，朝阳区慈云寺危改小区二期6号楼用地通过参与债务重组方式受让取得。

2001年7月11日，北京市发展计划委员会、北京市建设委员会联合签发《关于开发建设朝阳区慈云寺危改小区二期工程项目建议书（代可行性研究报告）的批复》（京计投资字〔2001〕1261号），根据《北京市规划发审定设计方案通知书》（2001-规审字-0147号）、首规委办《关于慈云寺危旧房改造区外部市政项目综合方案的会议纪要》（1998年第074期），结合《关于开发建设朝阳区慈云寺危改小区一期工程项目建议书（代可行性研究报告）的批复》（京计投资字〔2000〕2092号）等相关文件，同意由三能达置业有限公司（以下简称“三能达”）开发建设慈云寺危改小区二期工程。

根据《北京市国土资源局关于我市历史遗留经营性用地协议出让手续及有关事项的公告（第三批）》，朝阳区慈云寺危改小区属于2002年7月1日前取得项目建议书批复和规划批准文件、在建房改带危改及绿化隔离带建设扫尾的经营性用地，可以继续办理协议出让手续。

2004年8月30日，三能达与北京市国土资源局签署京地出〔合〕字〔2004〕第1387号《北京市国有土地使用权出让合同》，三能达以协议方式取得朝阳区慈云寺危改小区二期用地的土地使用权。

2010年11月10日，中弘股份、中弘卓业集团有限公司、三能达签署了《债务重组意向性协议》并于2010年12月6日签署补充协议。鉴于三能达因与首都机场地产集团有限公司（以下简称“首都机场”）、北京市农村商业银行股份有限公司光华路支行（以下简称“光华路支行”）债务纠纷，涉及执行款项约6.3亿元，京朝（国用）〔2007出〕第0512号《国有土地使用权证》项下6号楼土地使用权等财产被北京市高级人民法院查封冻结；鉴于三能达因与中国新兴建设开发总公司建筑施工合同纠纷涉及金额约1.8亿元，北京市第二中级人民法院对三能达东区国际项目6号楼土地使用权采取了查封的诉讼保全措施。中弘股份及中弘卓业集团有限公司参与了三能达的上述债务重组。中弘股份以现金方式一次性代三能达清偿上述债务，取得了上述东区国际项目6号楼（即朝阳区慈云寺危改

小区二期 6 号楼) 土地使用权。

2011 年 4 月 11 日, 三能达与北京中弘地产有限公司签订《土地使用权转让合同》, 三能达将京朝(国用)(2007 出)第 0512 号《国有土地使用权证》项下 6 号楼建设用地的土地使用权及相应开发建设权益转让给北京中弘地产有限公司。2012 年 4 月 20 日, 北京中弘地产有限公司取得朝阳区慈云寺危改小区二期 6 号楼用地的《国有土地使用权证》(京朝国用(2012 出)第 00148 号)。

基于上述情况, 该项目用地系通过参与债务重组方式受让取得。该项目用地的取得方式符合法律、法规之规定, 不违反国发〔2008〕3 号第(十三)条的有关规范性要求。

2. 延迟动工的自查

经自查, 朝阳区慈云寺危改小区二期 6 号楼用地存在动工延迟的情形。

朝阳区慈云寺危改小区二期地块由三能达负责拆迁, 三能达于 2003 年 7 月 30 日取得《房屋拆迁许可证》。2015 年 4 月 9 日, 三能达出具书面说明, 根据其于北京市国土资源局签署的土地使用权出让协议, 由其负责项目地块拆迁等土地一级开发工作; 截至 2015 年初, 拆迁工作已处于收尾阶段, 目前三能达拟向国土管理部门办理拆迁工作完结备案的手续。

此外, 因规划调整, 2015 年 3 月 13 日, 北京市规划委员会下发《建设项目规划条件》(2015 规条字 0017 号), 将慈云寺危改小区二期六号楼项目的建筑控制高度降低为 158 米。

基于上述情况, 朝阳区慈云寺危改小区二期 6 号楼用地动工延迟, 系因项目规划条件变更以及宗地拆迁进度缓慢所致, 属于《城市房地产管理法》第二十六条规定的“……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”情形, 未违反〔2008〕3 号文第(六)条的相关规定。

经自查, 截至本自查报告出具之日, 中弘地产不存在被国土资源部门行政处罚或立案调查的情形, 不存在用地违法、违规行为。

（七）海口市东海岸如意岛项目（“如意岛”项目）

海口市东海岸如意岛项目由海南如意岛旅游度假投资有限公司及其下属公司（以下一并简称“海南如意岛”）开发。

该项目通过招拍挂方式确定项目权益竞得人。

2013年8月6日，海口市如意岛区域建设用海规划第一期13个项目及主体分别取得了海域使用权证。2014年5月19日，海口市如意岛区域建设用海规划第二期6个项目及主体分别取得了海域使用权证。

根据《中华人民共和国海域使用管理法》、《关于海域使用权证换发国有土地使用权证有关问题的复函》（国土资厅函〔2005〕455号）、《关于加强围填海造地管理有关问题的通知》（国土资发〔2010〕219号）、《海南省人民政府关于海域使用权证换发国有土地使用权证有关问题的批复》等相关法律法规及规范性文件的规定，海口市如意岛区域建设用海规划第一期13个项目、第二期6个项目已经按照合法程序取得相应的海域使用权；海口市如意岛区域建设用海规划第一期13个项目、第二期6个项目填海形成的土地可直接换发国有土地使用权证书，海域取得成本和填海成本视为缴纳土地出让金，不再另行收取土地出让金。在海域使用权证换发国有土地使用权证完成后，国有土地使用权人将按照房地产二级开发流程进行，经过相关政府部门的规划、立项，取得相应的建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建设工程施工许可证，遵守土地、房地产相关的法律法规，进行相应的开发建设。

目前该项目尚未形成土地，不涉及土地闲置及炒地问题；经自查，截至本自查报告出具之日，海南如意岛不存在被国土资源部门行政处罚或立案调查的情形，不存在用地违法、违规行为。

（八）济南中弘广场项目

济南中弘广场项目由山东中弘置业有限公司（以下简称“山东中弘置业”）负责开发。

该项目用地的国有建设用地使用权原由山东启德置业有限公司所有；山东中弘置业于2014年初通过司法拍卖方式取得该项目用地的国有建设用地使用权。

2016年4月7日，济南市国土资源局出具证明，山东中弘置业自成立以来不存在因延期开发、土地使用不符合规划用途、炒地等违反土地管理相关规定的行为受到处罚的情况。

经自查，截至本自查报告出具之日，山东中弘置业不存在被国土资源部门行政处罚或立案调查的情形，不存在用地违法、违规行为。

(九) 济南鹊山龙湖项目（“新奇世界国际度假区·济南鹊山龙湖”项目）

济南鹊山龙湖项目由济南中弘弘庆房地产开发有限公司（以下简称“济南中弘弘庆”）负责开发。

2016年4月7日，济南市国土资源局出具证明，截至证明出具之日，济南中弘弘庆不存在因延期开发、土地使用不符合规划用途、炒地等违反土地管理相关规定的行为受到处罚的情况。

经自查，济南中弘弘庆不存在被国土资源部门行政处罚或立案调查的情形，不存在用地违法、违规行为。

(十) 平谷夏各庄项目（“北京平谷·中弘由山由谷”项目）

1.项目一期 5A 地块、项目二期 5B+1 地块

平谷夏各庄项目一期 5A 地块、二期 5B+1 地块由北京弘轩鼎成房地产开发有限公司（下称“弘轩鼎成”）负责开发。

经自查，该项目不存在土地闲置、延期开发、炒地等情形。截至本自查报告出具之日，弘轩鼎成不存在被国土资源部门行政处罚或立案调查的情形，不存在用地违法、违规行为。

2.项目三期 2#地块

平谷夏各庄项目三期 2#地块由北京中弘弘庆房地产开发有限公司（以下简称“中弘弘庆”）负责开发。

经自查，该项目不存在土地闲置、延期开发、炒地等情形。截至本自查报告出具之日，中弘弘庆不存在被国土资源部门行政处罚或立案调查的情形，不存在

用地违法、违规行为。

(十一) 长白山东参（“新奇世界国际度假区·长白山鹿港小镇”项目）

长白山东参项目由长白山保护开发区中弘房地产开发有限公司（以下简称“长白山中弘”）负责开发。

长白山保护开发区国土资源局出具证明，长白山中弘自成立以来一直严格遵守有关土地管理的法律、法规、规章及规范性文件，不存在因延期开发、土地使用不符合规划用途、炒地等违反土地管理相关规定的行为而受到该局处罚的情况。经自查，截至本自查报告出具之日，长白山中弘不存在被国土资源部门行政处罚或立案调查的情形，不存在用地违法、违规行为。

(十二) 长白山漫江（“新奇世界国际度假区·长白山红柳漫江”项目）

长白山漫江项目由长白山保护开发区腾龙房地产开发有限公司（以下简称“腾龙地产”）负责开发。

长白山保护开发区国土资源局出具证明，腾龙地产自成立以来一直严格遵守有关土地管理的法律、法规、规章及规范性文件，不存在因延期开发、土地使用不符合规划用途、炒地等违反土地管理相关规定的行为而受到该局处罚的情况。经自查，截至本自查报告出具之日，腾龙地产不存在被国土资源部门行政处罚或立案调查的情形，不存在用地违法、违规行为。

(十三) 浙江安吉项目（“新奇世界国际度假区·浙江安吉”项目）

浙江安吉项目由安吉弘骊房地产开发有限公司（以下简称“弘骊地产”）负责开发。

2016年4月15日，安吉县国土资源局出具证明，弘骊地产不存在因延期开发、土地使用不符合规划用途、炒地等违反土地管理相关规定的行为而受到该局处罚的情况。经自查，截至本自查报告出具之日，弘骊地产不存在被国土资源部门行政处罚或立案调查的情形，不存在用地违法、违规行为。

(十四) 上影安吉项目 (“上影安吉·新奇世界影视产业基地—唐韵外景拍摄基地建设”项目)

上影安吉项目由安吉唐韵影视文化投资有限公司 (以下简称“安吉唐韵”) 负责开发。

2016年4月5日,安吉县国土资源局出具证明,安吉唐韵不存在因延期开发、土地使用不符合规划用途、炒地等违反土地管理相关规定的行为而受到该局处罚的情况。经自查,截至本自查报告出具之日,安吉唐韵不存在被国土资源部门行政处罚或立案调查的情形,不存在用地违法、违规行为。

(十五) 长白山池北祚荣府项目 (“长白山池北祚荣府旅游商业综合”项目)

长白山池北祚荣府项目由长白山保护开发区新奇世界房地产开发有限公司 (以下简称“长白山新奇世界”) 负责开发。

长白山保护开发区国土资源局出具证明,长白山新奇世界自成立以来一直严格遵守有关土地管理的法律、法规、规章及规范性文件,不存在因延期开发、土地使用不符合规划用途、炒地等违反土地管理相关规定的行为而受到该局处罚的情况。经自查,截至本自查报告出具之日,长白山新奇世界不存在被国土资源部门行政处罚或立案调查的情形,不存在用地违法、违规行为。

(十六) 西双版纳水云间项目

西双版纳水云间项目由西双版纳路南山雨林度假开发有限公司 (以下简称“路南山雨林度假”) 负责开发。

经自查,目前该项目尚未取得土地,不涉及土地闲置及炒地问题;截至本自查报告出具之日,路南山雨林度假不存在被国土资源部门行政处罚或立案调查的情形,不存在用地违法、违规行为。

(十七) 西双版纳圣山逸境项目

西双版纳圣山逸境项目由路南山雨林度假负责开发。

经自查,目前该项目尚未取得土地,不涉及土地闲置及炒地问题;截至本自查报告出具之日,路南山雨林度假不存在被国土资源部门行政处罚或立案调查的

情形，不存在用地违法、违规行为。

(十八) 三亚小洲岛产权式度假酒店项目

三亚小洲岛产权式度假酒店项目由三亚小洲岛酒店投资管理有限公司负责开发。

1.小洲岛对面陆地部分（A 地块+D 地块）

2015 年 11 月 13 日，三亚市住房和城乡建设局向三亚小洲岛酒店投资管理有限公司出具了《行政处罚决定书》（三住建罚决字〔2015〕第 42 号），就三亚小洲岛产权式度假酒店项目 A 地块主楼 6-18 层未领取《建筑工程施工许可证》擅自施工的行为作出罚款人民币 86.9239 万元的处罚。上述行为系发行人收购接管前原因导致，并非发行人原因导致。

三亚小洲岛酒店投资管理有限公司已经缴纳完毕上述罚款并正积极办理主楼 6-18 层的《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》等相关手续。

D 地块尚未开工，历史原因如下：2013 年 6 月 8 日，三亚市城乡规划委员会办公室下发《关于规委会对“三亚小洲岛度假酒店”建筑设计方案审议决定的通知》（三规委办[2013]49 号），批准 D 地块与 A 地块共同构成“三亚小洲岛产权式度假酒店”项目。该项目包含 1 栋酒店主楼及 10 栋辅楼，而 A 地块面积按 1.36 容积率计算对应的是酒店主楼地下 2 至地上 5 层建筑面积，D 地块面积对应是酒店主楼 6-18 层和 10 栋辅楼建筑面积。因 A 地块主楼 6-18 层存在未批先建情形，导致 D 地块土地亦未能按时取得《建筑工程施工许可证》并开工。上述导致 D 地块土地未能按时开工的原因系发生在发行人收购接管前，并非发行人原因导致。

2.小洲岛岛屿部分（自然形成部分）（B 地块）

2001 年 1 月 5 日，三亚金港实业发展有限公司与三亚市土地房产管理局签署 B 地块《国有土地使用权出让合同》（（GF-94-1001）号），合同约定，该地块用途原为建设海洋公园项目，需在 2002 年 6 月 30 日前完成不少于可建总面积 80%的建筑工程量。三亚金港实业发展有限公司取得该地块《土地房屋权证》。三亚金港实业发展有限公司后以该土地作价出资入股三亚小洲岛国际游艇俱乐

有限公司（后更名为三亚小洲岛酒店投资管理有限公司）。其后，三亚市规划局于 2006 年 1 月 5 日下发《关于三亚小洲岛及其对岸地块容积率等调整的函》，该地块变更为零开发保护。至今，B 地块仍保持原生状态，未进行开发建设。

综上，B 地块在发行人收购接管前即处于原生状态，并非发行人原因导致。2006 年政府将该地块调整为“零开发保护”，但未对“零开发保护”做具体要求，故该地块尚待政府明确“零开发”范围后再行确定能否继续开发或变更原有方案。

3.小洲岛岛屿部分（填海形成部分）（C 地块）

发行人查阅了 C 地块项目开发相关证照及资料，目前该项目对应地块已取得《海域使用权证》，尚未换取《国有土地使用权证》，不涉及土地闲置及炒地问题。

同时，经查询三亚市国土资源局网站，报告期内三亚小洲岛酒店投资管理有限公司开发的 A、B、D 地块虽存在上述问题，但该公司并不存在被国土资源部门行政处罚或立案调查的情形。

四、 自查的总体意见

发行人于 2016 年 6 月收购三亚小洲岛酒店投资管理有限公司。三亚小洲岛酒店投资管理有限公司开发建设的三亚小洲岛产权式度假酒店项目存在未按照土地出让合同约定如期开工及被住房和城乡建设部门行政处罚情形。但上述情形均在发行人收购前发生，并非由发行人原因导致。三亚小洲岛酒店投资管理有限公司已经缴纳完毕相关罚款并积极采取行动解决相关问题，发行人在收购完成后也将尽快推动解决相关问题。

发行人及除三亚小洲岛酒店投资管理有限公司外的其他子公司不存在用地违法、违规行为，亦不存在被国土资源部门行政处罚或立案调查的情形。不违反国发〔2008〕3 号文第（六）条、第（十）条、第（十二）条、第（十三）条、第（十六）条、第（二十）条等适用自查条款及国发〔2010〕10 号文第（八）条等相关规范性要求。

（此页无正文，系《中弘控股股份有限公司关于执行<国务院关于促进节约集约用地的通知>及相关规定的自查报告》之签章页）

中弘控股股份有限公司

2016年7月27日