

华天酒店集团股份有限公司

非公开发行股票之房地产业务专项自查报告

华天酒店集团股份有限公司（以下简称“华天酒店”、“公司”）于 2015 年 2 月 16 日召开 2015 年第一次临时股东大会，审议通过了非公开发行股票（以下简称“本次非公开发行”）的相关议案，公司本次非公开发行拟募集资金总额为 165,300 万元。根据国务院办公厅发布的《关于继续做好房地产市场调控工作的通知》（国办发【2013】17 号）、中国证监会《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，以下简称“《监管政策》”）以及《中国证监会行政许可项目审查反馈意见通知书》（150519 号）的相关要求，公司对报告期内（即 2012 年 1 月 1 日至 2015 年 3 月 31 日）公司及从事房地产业务的下属公司在房地产开发过程中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进行了专项自查，现将本次自查的情况报告如下：

一、自查的期间和范围

（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 1 月 1 日至 2015 年 3 月 31 日）。

（二）自查的范围

本次自查的范围为公司及下属公司（包括纳入合并报表范围内的直接、间接控股的从事房地产业务的子公司，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接受调查的情况。

报告期内，公司及下属公司的房地产开发项目共计 9 个，其中，已完工项目 4 个，在建项目 3 个，拟开发项目 2 个。具体核查的房地产开发项目如下：

序号	项目名称	开发主体	所在地	项目现状
1	灰汤温泉酒店及住宅项目（一期）	湖南灰汤温泉华天城置业有限责任公司	灰汤镇	已完工在售

2	华天苑	长沙华盾实业有限公司	长沙市	已完工在售
3	乐活小镇	长沙华盾实业有限公司	长沙市	已完工在售
4	益阳华天城市广场	益阳市资阳商贸投资开发有限公司	益阳市	已完工在售
5	北京金方商贸大厦	北京浩博基业房地产开发有限公司	北京市	在建
6	永州华天城	永州华天城置业有限责任公司	永州市	在建
7	张家界华天城	张家界华天城置业有限责任公司	张家界市	部分完工在售、 在建
8	灰汤温泉华天城（二期）	湖南灰汤温泉华天城置业有限责任公司	灰汤镇	拟开发
9	灰汤温泉华天城（温泉小镇）	湖南灰汤温泉华天城置业有限责任公司	灰汤镇	拟开发

二、关于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

1、自查依据及自查内容

公司根据《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007年修订）（以下简称“《房地产管理法》”）、《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“3号文”）、国土资源部《闲置土地处置办法》（国土资源部令第53号，2012年修订）以及《监管政策》的相关规定，对公司及下属公司报告期内的房地产开发项目是否存在闲置土地情形进行了自查，主要内容为：

（1）公司及下属公司拟建项目中是否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的情形；

（2）公司及下属公司在建项目中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）公司下属公司在报告期内是否存在因闲置土地受到相关国土资源管理部门行政处罚的情形。

2、自查的具体情况

（1）对拟建房地产开发项目的自查

经自查，截至本自查报告出具日，公司及下属公司拟建房地产开发项目不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的情形。

（2）对在建房地产开发项目的自查

经自查，公司及下属公司在建的房地产开发项目均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，不存在闲置土地的情形。

（3）根据《监管政策》关于“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”的规定，公司进行了全面自查并查询了国土资源部门的相关网站。经自查，报告期内，公司及下属公司未曾收到有关国土资源管理部门发出的《闲置土地认定书》，不存在因为闲置土地而被征收土地闲置费、土地被收回的情形；截至本自查报告出具日，公司及下属公司未曾收到有关国土资源管理部门发出的《调查通知书》，不存在因闲置土地正在被调查的情况。

3、自查结论

根据以上自查情况，公司及下属公司报告期内的房地产开发项目不存在违反《房地产管理法》、3号文、《闲置土地处置办法》以及《监管政策》规定的闲置土地情形，公司及下属公司报告期内不存在闲置土地行为，不存在因闲置土地被相关国土资源管理部门行政处罚或正在接受调查的情况。

（二）报告期内公司及下属公司是否存在炒地行为的自查

1、自查依据及自查内容

公司本次对报告期内是否存在炒地行为自查的主要法律依据为《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，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》（国发【2010】10号，以下简称“国发【2010】10号文”）、《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，

以下简称“国办发【2011】1号文”),对报告期内是否存在炒地行为进行了自查,主要内容为:

公司及下属公司报告期内是否存在房地产开发建设投资未达到 25%以上(不含土地价款)而转让土地及合同约定的房地产开发项目的情形。

2、自查的具体情况

(1) 查阅了报告期内公司及下属公司的对外投资、合作项目合同/协议等文件;

(2) 浏览了报告期内自查范围房地产开发项目所在地的国土资源管理部门网站,查阅政府主管部门公开披露的非法转让土地行政处罚信息。

经自查,报告期内,公司及下属公司未曾收到有关国土资源管理部门发出的关于炒地行为的处罚通知,不存在因为炒地而被处罚的情形;截至本自查报告出具日,公司及下属公司未曾收到有关国土资源管理部门发出的《调查通知书》,不存在因炒地正在被调查的情况。

3、自查结论

根据以上自查情况,公司及下属公司报告期内不存在房地产开发建设投资未达到 25%以上(不含土地价款)而转让土地及合同约定的房地产开发项目的情形,公司及下属公司不存在炒地行为。

(三) 报告期内的商品住房项目是否存在捂盘惜售、哄抬房价行为的自查

1、自查依据及自查内容

公司根据《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)、《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)、《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)的相关规定,对报告期内的商品住房项目是否存在捂盘惜售、哄抬房价行为进行自查,主要内容为:

(1) 公司及下属公司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,是否均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) 公司及下属公司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) 公司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、哄抬房价行为受到有关住建部门作出的行政处罚。

2、自查的具体情况

(1) 公司及下属公司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，均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，不存在违反房地产宏观调控的部门规章及规范性文件规定的捂盘惜售行为。

(2) 公司及下属公司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，均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。

(3) 公司及下属公司报告期内未曾因商品住房项目涉及捂盘惜售、哄抬房价行为受到有关住建部门作出的行政处罚；截至本自查报告出具日，公司及下属公司未曾收到有关住建部门发出的《调查通知书》，不存在正在被调查的情况。

3、自查结论

经自查，公司及下属公司报告期内的商品住房项目不存在捂盘惜售、哄抬房价的违法违规行为，不存在因该等行为而受到行政处罚的情形。

三、上市公司的董事、监事、高级管理人员及上市公司控股股东对公司房地产业务相关事项的承诺情况

公司全体董事、监事、高级管理人员，控股股东华天实业控股集团有限公司

已出具承诺函，承诺内容如下：

鉴于华天酒店集团股份有限公司（以下简称“华天酒店”或“公司”）拟非公开发行 A 股股票，根据国务院办公厅发布的《关于继续做好房地产市场调控工作的通知》（国办发[2013]17 号）和中国证监会《中国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 6 日）关于房地产行业上市公司再融资的相关要求，华天酒店及其下属公司对其在报告期内的房地产开发项目是否存在土地闲置和炒地，捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为进行了自查，并出具了《华天酒店集团股份有限公司房地产业务的自查报告》。自查结论为：公司及下属公司报告期内的房地产开发项目不存在闲置土地和炒地，捂盘惜售、哄抬房价的违法违规行为，不存在因前述违法违规行为被行政处罚或正在被调查的情况。

如华天酒店因存在报告期内未披露的土地闲置等违法违规行为，给华天酒店和投资者造成损失的，承诺人将承担相应的赔偿责任。

四、自查总体结论

基于上述自查情况，公司认为：公司及下属公司报告期内的房地产开发项目不存在闲置土地和炒地，捂盘惜售、哄抬房价的违法违规行为，不存在因前述违法违规行为被行政处罚或正在被调查的情况。

华天酒店集团股份有限公司

法定代表人（签名）：陈纪明

2015 年 5 月 31 日