

中央环保督察多次到访,青皮林保护区逾 900 亩土地被侵占

## 华润置地海南项目逾千亩土地将被有偿收回

本报记者 郭敏敏 万宁报道

环保风暴席卷整个海南,尽管万宁日月岛项目未对青皮林保护区造成实质性影响,但青皮林保护区内的房地产开发情况亦引起了环保督察的关注。

据《中国经营报》记者实地调查了解,位于青皮林保护区范围内的房地产项目主要为华润石梅湾九里,该项目目前已建设至第五期。尽管华润石梅湾九里项目已经依法依规获得了相应的土地使用权以及项目规划建设等许可,但在保护区内,其已建成部分项目均未办理林地手续,并且踩了青皮林保护区生态红线。

“青皮林保护区开发已 20 多年,虽然对于青皮林尚未造成实质性影响,但项目在保护区范围内,加大了我们对于保护区的管理难度。目前涉红线的项目将被要求整改,整改的方式尚未明确。此外华润石梅湾九里项目未开发的土地亦将被政府有偿收回。”海南省万宁市林业局下属青皮林保护区管理站站长卓上标指出。

本报记者从万宁市国土局用地股获悉,单位已于 2017 年 12 月向华润方面下发了关于有偿收回土地的决定书,拟以 2.7 亿元的价格回收其位于青皮林保护区范围内已获得的土地使用权,涉及土地面积总计约 1246 亩。“土地回收的原因主要是涉及公共利益以及生态环保,目前尚未收到华润方面的反馈。”万宁市国土局用地股吴姓股长表示。

### 保护区逾 900 亩土地被侵占

在北纬 18° 11', 东经 110° 11' 之间,经年累月自然形成了一条逶迤绵延约 16 公里,宽度 400 米左右的青皮林带。早在光绪二十七年当地县府即以“奉官立禁”刻碑晓谕百姓,不得在此乱砍乱伐。

1980 年,仍在广东省辖区内的海南,在广东省政府批准在该区域设立省级自然保护区。资料显示,整个青皮林保护区总面积 14234 亩,其中核心区区长 4784 亩,缓冲区 496 亩,

### 千亩土地将被有偿收回

根据决定书,万宁市国土局将以 2.7 亿元的价格收回华润石梅湾九里项目未开发建设土地,共计总面积约 1246 亩。

一方面,华润石梅湾九里项目已建成并侵占青皮林保护区土地部分面临整改;另一方面,该项目未开发建设的土地面临着被政府收回的情形。本报记者从万宁市政府国土局用地股获悉,单位已于 2017 年 12 月向华润方面下发了关于有偿收回土地的决定书。

根据决定书,万宁市国土局将以 2.7 亿元的价格收回华润石梅湾九里项目未开发建设土地,共计总面积约 1246 亩。根据上述吴姓股长解释,此次收回土地的主要原因是地块涉及到了公共利益以及生态保护方面的问题。

### 多宗土地曾被指闲置

记者在希望小镇探访了解,该小镇已建设完成,项目密度较低,多为独户人家,目前稀稀拉拉入住了一些安置村民,但是逾七成安置房处于空置状态。

事实上,华润因石梅湾项目多宗土地闲置,曾在 2014 年成为海南省闲置土地清查工作中的重点攻克对象。彼时,其闲置原因分为政府原因及企业原因。所谓政府原因指的是征地历史遗留问题、被征地农民补偿安置、配套基础设施不完善或者政府规划调整变更等。

尽管据华润石梅湾九里项目现

营区 7381 亩,其他地类 1573 亩。

“青皮林保护区在世界上只有两片,其中一片就在海南万宁石梅湾,而片区内开发至今已快 20 余年,但一直未能开发完成。中央环保督察亦到访过 4 次。”卓上标介绍。

尽管在卓上标和青皮林管理站副站长王运平看来,石梅湾旅游度假项目的开发目前对青皮林尚未造成实质性的影响,但无疑加大了青皮林的管理难度。在王运平看来,

主要原因是地块涉及到了公共利益以及生态保护方面的问题。

据吴股长说明,此次回收土地的价格 2.7 亿元主要按照企业取得土地的成本,即土地出让金,加上企业前期合理投入及相应利息,在海南省二十四号文件的基础上计算而得。“在我们下发收地决定书后,如果企业不服从政府的收地决定,需要在 2 个月内提起行政复议,或在 6 个月内提起诉讼。目前我们还没收到华润关于这方面的反馈。”吴股长表示。

不过一位知情人士向记者透

露,华润方面并不满意此次回收土地的价格,毕竟土地的增值摆在那里,就看华润如何和政府协商了,而且政府这次督察力度较大,华润应该也没办法。同时,他也透露,从近年开发的情况看,华润对于石梅湾的开发力度有所减小,有向海口转移的趋势。

华润方面是否认可该土地回收方案,该项目后续土地对于华润在海南的布局是否造成负面影响?就此,《中国经营报》记者致电致函华润方面,截至发稿前尚未获得回复。



华润石梅湾项目已建成的游艇码头、会所、干仓及配套项目,涉及青皮林保护区范围内面积为 162.03 亩。 本报记者郭敏敏/摄影

### 停工三月未信披

## 三亚视觉文化体验基地被按下暂停键

本报记者 张家振 三亚报道

吉视传媒股份有限公司(601929.SH,以下简称“吉视传媒”)在海南省三亚市投资的首个项

### 停工困局

红塘湾旅游度假区位于三亚市区西部,以其原海岸带资源和介于天涯海角游览区、南山文化旅游之间的地理位置,吸引了包括中粮集团、鲁能集团、北京城建、陕煤集团、国瑞置业和吉视传媒等六家公司纷纷入驻。

目前位于红塘大道以北的中粮红塘悦海、鲁能公馆、北京城建海云家园及德璟海长安等多个房地产项目已拔地而起,国瑞红塘湾正在建设尚未达到销售条件。

根据规划,红塘大道以北以居住用地为主,道路以南的多幅临海地块为住宿餐饮用地,规划有 11 家国际知名品牌五星级酒店和 1 家超七星酒店。不过,记者实地采访发现,与住宅项目建设火热形成鲜明对比的是,位于红塘大道以南

### 触及海岸线保护生态红线

“万豪途格酒店,计划 2019 年第四季度投入试运营。可售物业部分于 2018 年 1 月开盘销售,计划到 2020 年实现销售率 80%以上。”这是吉视传媒在 2016 年 11 月份向投资者描绘的图景。

根据公司公布的项目预计收益分析,可售物业全部售罄后,预计整体销售收入为 16.6 亿元,动态投资回收期 4.23 年(税后);万豪途格酒店建成后,除托管运营外,整体市场估值预计在 18 亿元左右。

不过目前来看,这一目标已经成为不可能完成的任务。对于项目停工的原因,三亚榭城项目部负责人杨敦建在接受记者采访时表示,主要是因为公司此前上报的规划

目——三亚视觉文化体验基地被按下了暂停键,吉视传媒跨界文旅地产遇阻。

近日,《中国经营报》记者实地调查发现,三亚视觉文化体验基地

的吉视传媒三亚视觉文化体验基地在完成部分基坑支护、土方工程之后就陷入了停工困局。

项目施工方海南建设工程股份有限公司一位留守人员告诉记者,项目已经停工近 3 个月,大部分施工工人已经撤回,只剩下几个看工地的保安。

资料显示,2014 年 7 月 2 日,吉视传媒以 1.26 亿元竞得北京城建全资子公司三亚榭城投资有限公司(以下简称“三亚榭城”)100% 股权。7 月 4 日,双方正式签订《产权交易合同》,三亚榭城变更为吉视传媒全资子公司。吉视传媒由此获得三亚红塘湾旅游度假区内的“E05 地块”土地使用权。

根据吉视传媒此前公布的信息,项目占地面积 7.05 万平方米,

容积率 0.7,计容建筑面积 4.93 万平方米,项目总投资约 18.58 亿元,主要由万豪途格精选酒店和可售物业两部分组成,其中万豪途格精选酒店共计 270 间客房;可售物业包括 54 套公寓式酒店和 78 套低层度假酒店。

“项目资金来源将通过三亚榭城注册资本金、自筹、国家文化产业专项建设基金扶持、项目融资贷款、项目预售款等方式解决。”吉视传媒表示。

此外,记者在采访中了解到,吉视传媒上述项目或还涉嫌未批先建。记者获得的信息显示,项目一期于 2017 年 9 月 13 日获得建设工程规划许可证(临时),建设内容包括 2 栋公寓式酒店和 17 栋低层度假酒店,而公司在 2017 年 8

月 28 日披露的 2017 半年报中就表示项目已破土动工。

对于这一质疑,吉视传媒在情况说明中表示,项目为 2017 年海南省重点项目、三亚市 2017 百日会战项目,按政府要求,项目于 2017 年 8 月对施工现场进行土方平整、设置围挡等前期准备工作,获得建设工程规划许可证(临时)后,进行前期工程施工,不涉嫌未批先建。

“项目是否涉及未批先建,要看和政府是怎么协调的。如果构成未批先建肯定要按照城乡规划法进行处罚,但也不排除因为政策调整的原因还需要进一步协调。项目固化审批程序合法、手续完备才能开工,这也是项目目前被迫停工的主要原因。”三亚市规划委员会建设规划科一位负责人告诉记者。

于生态保护红线的说法。吉视传媒表示:“公司根据政府要求和工程进度安排,已经完成了项目前期工程施工,目前正根据项目实际情况进行建筑方案细化及调整。根据三亚市生态环境保护局意见,项目建设用地不在三亚市生态保护红线区范围内。”

上海明伦律师事务所律师王智斌分析认为,如果项目占公司营收比重较大,同时规划变更可能会影响项目建设进展和公司未来的财务状况,即使是因为政策原因导致规划调整,不管政府有没有相应补偿,最终定论如何,上市公司都需要及时做信息披露,股东和投资者有权利知情。

于生态保护红线的说法。吉视传媒表示:“公司根据政府要求和工程进度安排,已经完成了项目前期工程施工,目前正根据项目实际情况进行建筑方案细化及调整。根据三亚市生态环境保护局意见,项目建设用地不在三亚市生态保护红线区范围内。”

上海明伦律师事务所律师王智斌分析认为,如果项目占公司营收比重较大,同时规划变更可能会影响项目建设进展和公司未来的财务状况,即使是因为政策原因导致规划调整,不管政府有没有相应补偿,最终定论如何,上市公司都需要及时做信息披露,股东和投资者有权利知情。

于生态保护红线的说法。吉视传媒表示:“公司根据政府要求和工程进度安排,已经完成了项目前期工程施工,目前正根据项目实际情况进行建筑方案细化及调整。根据三亚市生态环境保护局意见,项目建设用地不在三亚市生态保护红线区范围内。”

海南省海岸带生态红线保护相抵触,需对规划调整重新上报后才能复工。

不过,吉视传媒至今未对项目停工现状、停工原因和对公司经营

造成的影响等信息进行信息披露,或涉嫌信披违规。

“前期公司已按照上交所要求对项目整体投资情况进行了披露。近期,海南省房地产政策集中出台,

公司正就政策适用范围及解决方案与政府积极沟通,尚未获得政府正式答复,公司将在明确政府意见后,及时披露项目进展。”吉视传媒在给记者发来的情况说明中表示。

“相对公司主业而言,存在因跨界经营或管理不善带来的投资效率低下等投资风险。”对于项目潜在的风险,吉视传媒坦言,如后续项目建设、销售过程中出现国家宏观经济政策调整、旅游市场低迷或竞争加剧,产品规划定位无法获得市场认可或同质可替代产品增多等因素,项目投产能否实现预期效益存在一定不确定性。

对于因三亚项目停工导致的损失问题,吉视传媒董秘办负责人在接受本报记者采访时表示,如果是因为政策原因导致的方案调整,公司认为政府部门是应该给予一定补偿的。不过其同时表示,由于目前还在和三亚市政府部门沟通,存在很多不确定因素,具体信息以公司正式公告为准。

数据发现,公司旗下负责房地产开发的两家全资子公司目前均处于亏损状态。截至 2017 年上半年,紫竹房地产和三亚榭城净利润分别亏损 47.8 万元和 17.4 万元。目前,公司已分别向两家公司“输血”2.10 亿元和 3.65 亿元。

数据显示,上述两个旅游地产项目总投资 43 亿余元,公司 2016 年营业收入和净利润则分别为 22.15 亿元和 3.66 亿元。

事实上,长白山文化产业园项

建完成后,石梅村村民的搬迁意愿并不强烈。记者在希望小镇探访了解,该小镇已建设完成,项目密度较低,多为独户人家,目前稀稀拉拉入住了一些安置村民,但是逾七成安置房处于空置状态。

“石梅村的村民,搬迁意愿并不强,靠山吃山,靠海吃海,搬迁后工作问题难以解决,所以很多村民都

不愿意搬。”卓上标表示。上述礼纪镇副镇长则指出,镇政府一直有做村民的思想工作,也制定了一系列的再就业方案,但是村民搬迁意愿也不强,原计划希望小镇将安置 3115 人,大概 700 户,但目前签订搬迁协议的仅 217 户,并且有部分尚未搬入小镇,由于搬迁工作难以推进,在 2014 年已暂时搁浅。

### 跨界文化旅游遇阻?

吉视传媒主营业务为在吉林省范围内开展广播电视基本业务和社会信息化服务业务。受行业竞争环境加剧恶化影响,提出“主业突出,多业并举”发展战略,以广电网络运营为主体,以文化旅游、金融板块为两翼的“一体两翼”,谋求多元化发展与主业转型升级。

具体到文化旅游板块,吉视传媒先后在吉林省抚松县和海南省三亚市布局长白山文化产业园项目和三亚红塘湾旅游度假区项目。其中,长白山文化产业园项目总投资 25 亿元,项目由吉视传媒旗下吉林省紫竹房地产开发有限公司(以下简称“紫竹房地产”),致力于打造精品酒店、温泉疗养、休闲度假、狩猎旅游、影视创作和拍摄基地、民俗文化博览等的旅游品牌。

吉视传媒在公司 2017 年半年报中披露的信息显示,长白山文化产业园一期工程主体工程已经完工,装饰工程施工进展顺利,酒店周边景观道路、综合管网进入施工阶段;三亚视觉文化体验基地已破土动工。

记者梳理发现,公司旗下负责房地产开发的两家全资子公司目前均处于亏损状态。截至 2017 年上半年,紫竹房地产和三亚榭城净利润分别亏损 47.8 万元和 17.4 万元。目前,公司已分别向两家公司“输血”2.10 亿元和 3.65 亿元。

数据发现,公司旗下负责房地产开发的两家全资子公司目前均处于亏损状态。截至 2017 年上半年,紫竹房地产和三亚榭城净利润分别亏损 47.8 万元和 17.4 万元。目前,公司已分别向两家公司“输血”2.10 亿元和 3.65 亿元。

数据发现,公司旗下负责房地产开发的两家全资子公司目前均处于亏损状态。截至 2017 年上半年,紫竹房地产和三亚榭城净利润分别亏损 47.8 万元和 17.4 万元。目前,公司已分别向两家公司“输血”2.10 亿元和 3.65 亿元。

数据发现,公司旗下负责房地产开发的两家全资子公司目前均处于亏损状态。截至 2017 年上半年,紫竹房地产和三亚榭城净利润分别亏损 47.8 万元和 17.4 万元。目前,公司已分别向两家公司“输血”2.10 亿元和 3.65 亿元。

数据发现,公司旗下负责房地产开发的两家全资子公司目前均处于亏损状态。截至 2017 年上半年,紫竹房地产和三亚榭城净利润分别亏损 47.8 万元和 17.4 万元。目前,公司已分别向两家公司“输血”2.10 亿元和 3.65 亿元。

数据发现,公司旗下负责房地产开发的两家全资子公司目前均处于亏损状态。截至 2017 年上半年,紫竹房地产和三亚榭城净利润分别亏损 47.8 万元和 17.4 万元。目前,公司已分别向两家公司“输血”2.10 亿元和 3.65 亿元。

数据发现,公司旗下负责房地产开发的两家全资子公司目前均处于亏损状态。截至 2017 年上半年,紫竹房地产和三亚榭城净利润分别亏损 47.8 万元和 17.4 万元。目前,公司已分别向两家公司“输血”2.10 亿元和 3.65 亿元。

数据发现,公司旗下负责房地产开发的两家全资子公司目前均处于亏损状态。截至 2017 年上半年,紫竹房地产和三亚榭城净利润分别亏损 47.8 万元和 17.4 万元。目前,公司已分别向两家公司“输血”2.10 亿元和 3.65 亿元。

数据发现,公司旗下负责房地产开发的两家全资子公司目前均处于亏损状态。截至 2017 年上半年,紫竹房地产和三亚榭城净利润分别亏损 47.8 万元和 17.4 万元。目前,公司已分别向两家公司“输血”2.10 亿元和 3.65 亿元。

数据发现,公司旗下负责房地产开发的两家全资子公司目前均处于亏损状态。截至 2017 年上半年,紫竹房地产和三亚榭城净利润分别亏损 47.8 万元和 17.4 万元。目前,公司已分别向两家公司“输血”2.10 亿元和 3.65 亿元。

数据发现,公司旗下负责房地产开发的两家全资子公司目前均处于亏损状态。截至 2017 年上半年,紫竹房地产和三亚榭城净利润分别亏损 47.8 万元和 17.4 万元。目前,公司已分别向两家公司“输血”2.10 亿元和 3.65 亿元。

数据发现,公司旗下负责房地产开发的两家全资子公司目前均处于亏损状态。截至 2017 年上半年,紫竹房地产和三亚榭城净利润分别亏损 47.8 万元和 17.4 万元。目前,公司已分别向两家公司“输血”2.10 亿元和 3.65 亿元。