

大和证券（中国）有限责任公司

关于华夏幸福基业股份有限公司

重大资产出售项目涉及房地产业务之专项核查意见

根据《华夏幸福债务重组计划》，华夏幸福基业股份有限公司（以下简称“华夏幸福”、“上市公司”、“公司”）拟以信托受益权抵偿其对部分债权人不超过 240.01 亿元的金融债务（以下简称“本次交易”）。该信托受益权底层资产为誉诺金（固安）信息咨询有限公司（以下简称“誉诺金”）价值 100 万元的 100%股权（誉诺金持有 11 家标的项目公司 100%股权），及华夏幸福（固安）信息咨询有限公司（以下简称“固安信息咨询”）持有的对誉诺金及其下属 11 家标的项目公司合计约 255.84 亿元的债权。债务重组计划中有关信托受益权抵债交易包括资产归集、设立信托和抵偿债务三部分，本次交易方案是在上市公司完成资产归集和设立信托的基础上实施的信托受益权抵偿债务交易。大和证券（中国）有限责任公司（以下简称“大和证券”、“本独立财务顾问”）接受上市公司委托，担任上市公司本次交易事项的独立财务顾问。

根据《中华人民共和国城市房地产管理法》（以下简称“《房地产管理法》”）《闲置土地处置办法》等法律法规，《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》”）《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”）等相关国务院房地产调控政策，以及中国证券监督管理委员会（以下简称“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》”）等相关监管政策要求，大和证券就华夏幸福在报告期内（即 2021 年 1 月 1 日至 2023 年 11 月 30 日）在中国境内拥有的土地使用权以及开发的房地产项目是否存在闲置土地、炒地和捂盘惜售、哄抬房价等相关事项进行了专项核查，并出具本核查意见。

如无特别说明，本核查意见中的简称与《华夏幸福基业股份有限公司重大资产出售暨关联交易报告书（草案）》中的简称具有相同含义。

一、核查范围

本次纳入核查范围的房地产项目，包括华夏幸福及合并报表内的子公司报告期内在中国境内拥有的土地使用权及在中国境内开发的已完工（含收购并自营项目，以取得该项目竣工验收备案文件为标准）、在建（以取得建筑工程施工许可证为标准）和拟建（以签订国有土地使用权出让合同但尚未取得建筑工程施工许可证为标准）的房地产开发项目。报告期内华夏幸福及其合并报表范围内的子公司开发经营的房地产项目共 185 个，其中已完工项目 93 个、在建项目 63 个，拟建项目 29 个，具体如下：

（一）完工项目

序号	项目名称	开发单位	位置
1	孔雀城剑桥郡 7 期	固安京御幸福房地产开发有限公司	廊坊市
2	孔雀英国宫 2.7 期	固安京御幸福房地产开发有限公司	廊坊市
3	文创园 157 亩项目	固安东涵房地产开发有限公司	廊坊市
4	固安悦城广场一期	固安县悦城房地产开发有限公司	廊坊市
5	孔雀城剑桥郡万和园	廊坊京御房地产开发有限公司	廊坊市
6	孔雀新城涵景园	廊坊京御房地产开发有限公司	廊坊市
7	牛驼栖泉苑	永定河房地产开发有限公司	廊坊市
8	任丘石油新城	廊坊京御房地产开发有限公司	沧州市
9	京南小镇项目	涿州致远房地产开发有限公司	保定市
10	霸州孔雀城·兰园	霸州孔雀城房地产开发有限公司	廊坊市
11	霸州孔雀城·桂园	霸州孔雀城房地产开发有限公司	廊坊市
12	霸州孔雀城·玺园	霸州青旅房地产开发有限公司	廊坊市
13	温泉新都孔雀城柏园一期	霸州市温泉孔雀城房地产开发有限公司	廊坊市
14	温泉新都孔雀城瑾园	霸州孔雀城房地产开发有限公司	廊坊市
15	温泉新都孔雀城国际公寓 180 亩	霸州孔雀城房地产开发有限公司	廊坊市
16	霸州孔雀城·荷园	霸州孔雀城房地产开发有限公司	廊坊市
17	紫涵园小区（英国宫 15 期）	大厂华夏幸福基业房地产开发有限公司	廊坊市
18	大运河孔雀城 8.1 期	香河维远房地产开发有限公司	廊坊市
19	中冶 59 亩	香河京御房地产开发有限公司	廊坊市
20	香堤小区项目	廊坊市京御幸福房地产开发有限公司	廊坊市
21	领航城	廊坊市孔雀湖房地产开发有限公司	廊坊市
22	幸福孔雀城 4 期	沈阳幸福基业房地产开发有限公司	沈阳市
23	英国宫 2 期	沈阳幸福基业房地产开发有限公司	沈阳市
24	孔雀城 14 期	嘉兴孔雀城房地产开发有限公司	嘉兴市
25	新浦西孔雀城 1.0 期	嘉善裕轩房地产开发有限公司	嘉善县
26	问津·兰亭	武汉新洲孔雀城房地产开发有限公司	武汉市
27	孔雀城云湖大境 2.2 期	舒城孔雀城房地产开发有限公司	六安市
28	学园里 1 期	沈阳孔雀城房地产开发有限公司	沈阳市
29	江澜赋五期	嘉鱼金玉房地产开发有限公司	嘉鱼县
30	浅水湾馥园	南京裕荣房地产开发有限公司	南京市
31	新郑孔雀城 C 区	新郑市裕泰轩房地产开发有限公司	新郑市
32	北戴河新区健康城滨海康养小镇（一期）	秦皇岛京御房地产开发有限公司	秦皇岛市
33	牛驼温泉孔雀城澜泉苑、颂泉苑	永定河房地产开发有限公司	廊坊市

34	长江东岸孔雀城	团风孔雀城房地产开发有限公司	黄冈市
35	来安珑玺印象项目	来安裕泰房地产开发有限公司	滁州市
36	人民大学大厂社区一期项目	大厂回族自治县裕泰房地产开发有限公司	廊坊市
37	孔雀城云湖大境四期	舒城裕泰房地产开发有限公司	六安市
38	孔雀城云湖逸境一期	舒城裕坤房地产开发有限公司	六安市
39	南浔域外 139 亩	湖州南浔裕荣房地产开发有限公司	湖州市
40	蒲江孔雀城 1.0 期商业住宅开发 建设项目	蒲江县裕盛房地产开发有限公司	成都市
41	潮白河孔雀城雅玥园住宅小区	大厂华夏幸福基业房地产开发有限公司	廊坊市
42	亭溪苑项目	嘉善裕灿房地产开发有限公司	嘉善县
43	孔雀城航天府·滨江苑	武汉裕隆苑房地产开发有限公司	武汉市
44	沈阳孔雀城剑桥郡六期	沈阳幸福基业房地产开发有限公司	沈阳市
45	涿鹿孔雀城英国宫一期	怀来京御幸福房地产开发有限公司	张家口 市
46	晨曦园	大厂京御幸福房地产开发有限公司	廊坊市
47	溧水 1.1 期	南京江雁元锦置业发展有限公司	南京市
48	武陟孔雀城 2.1 期	武陟裕泰房地产开发有限公司	焦作市
49	武陟孔雀城 1.3 期	武陟裕泰房地产开发有限公司	焦作市
50	江门孔雀城一期	江门孔雀城房地产开发有限公司	江门市
51	来安孔雀城 5 期 88 亩	来安京御房地产开发有限公司	滁州市
52	高淳 G26 地块 62 亩	南京裕坤房地产开发有限公司	南京市
53	孔雀城问津兰亭 3.3 期	武汉裕顺房地产开发有限公司	武汉市 新洲区
54	孔雀城江澜赋一期	嘉鱼孔雀城房地产开发有限公司	咸宁市 嘉鱼县
55	新郑孔雀城 B 区	新郑市裕泰轩房地产开发有限公司	新郑市
56	新郑孔雀城 A 区	新郑市裕泰轩房地产开发有限公司	新郑市
57	嘉善高铁产业新城科创园	嘉兴京御房地产开发有限公司	嘉兴市
58	亭南苑	嘉善裕佳房地产开发有限公司	嘉善县
59	德清孔雀城 2 期	德清裕锦房地产开发有限公司	杭州市
60	潮白河孔雀城·雅瑞园住宅小区	大厂华夏幸福基业房地产开发有限公司	廊坊市
61	雅欣园	大厂华夏幸福基业房地产开发有限公司	廊坊市
62	公馆 1 期	沈阳幸福基业房地产开发有限公司	沈阳市
63	温泉新都孔雀城·宜园	霸州市前华房地产开发有限公司	廊坊市
64	安瑞嘉园一期项目	廊坊市京御幸福房地产开发有限公司	廊坊市
65	安瑞嘉园二期项目	廊坊市京御幸福房地产开发有限公司	廊坊市
66	廊坊孔雀城大学里	廊坊泰土房地产开发有限公司	廊坊市
67	学府澜湾	廊坊市圣斌房地产开发有限公司	廊坊市
68	文安孔雀城一期	文安孔雀城房地产开发有限公司	廊坊市
69	文创园二期项目	固安东涵房地产开发有限公司	廊坊市
70	邯郸 1.2 期梦湖兰亭	邯郸裕荣房地产开发有限公司	邯郸市
71	郑南孔雀城一期项目	长葛裕景房地产开发有限公司	长葛市
72	永清商业 55 亩	永清孔雀城房地产开发有限公司	廊坊市
73	孔雀城七区	廊坊丰景房地产开发有限公司	廊坊市
74	长丰孔雀城	长丰孔雀城房地产开发有限公司	长丰县
75	孔雀城云湖逸境三期	舒城裕达房地产开发有限公司	六安市
76	肥东孔雀城	肥东裕泰房地产开发有限公司	合肥市
77	璟澜府	德清裕荣房地产开发有限公司	德清县
78	孔雀城十里湖光二期	团风裕联房地产开发有限公司	黄冈市

79	朗隽公馆	嘉善裕辰房地产开发有限公司	嘉善县
80	云湖大境五期	舒城裕丰房地产开发有限公司	六安市
81	潮白河孔雀城雅韵园	大厂华夏幸福基业房地产开发有限公司	廊坊市
82	潮白河孔雀城逸翠园住宅小区	大厂华夏幸福基业房地产开发有限公司	廊坊市
83	孔雀城云湖逸境二期	舒城裕达房地产开发有限公司	六安市
84	潮白河孔雀城雅澜园住宅小区	大厂华夏幸福基业房地产开发有限公司	廊坊市
85	潮白河孔雀城四季公馆住宅小区	大厂回族自治县裕鼎房地产开发有限公司	廊坊市
86	潮白河孔雀城·雅春园住宅小区项目	大厂回族自治县裕仁房地产开发有限公司	廊坊市
87	景熙家园	廊坊市京御幸福房地产开发有限公司	廊坊市
88	万利丰广场	固安京御万丰房地产开发有限公司	廊坊市
89	杭埠孔雀城云湖上境一期	舒城裕景房地产开发有限公司	六安市
90	长丰孔雀城观溪苑四期	长丰裕泰房地产开发有限公司	合肥市
91	南浔孔雀城 3.3 期 55 亩	湖州南浔裕丰房地产开发有限公司	湖州市
92	南浔孔雀城 3.4 期 89 亩	湖州南浔裕丰房地产开发有限公司	湖州市
93	新建八达岭孔雀城小镇中心	怀来京御房地产开发有限公司	怀来县

(二) 在建项目

序号	项目名称	开发单位	位置
1	孔雀湖四期	廊坊京御房地产开发有限公司	廊坊市
2	固安北部新型社区	廊坊京御房地产开发有限公司	廊坊市
3	霸州孔雀城·冠军园	霸州市泰和房地产开发有限公司	廊坊市
4	牛驼温泉孔雀城御泉苑	永定河房地产开发有限公司	廊坊市
5	牛驼温泉孔雀城珑泉苑	永定河房地产开发有限公司	廊坊市
6	任丘白洋淀孔雀城 1 期 273 亩	任丘孔雀城房地产开发有限公司	沧州市
7	永济新城住宅小区项目	北京永济恒业房地产开发有限公司	保定市
8	温泉新都孔雀城·榕园	霸州市金源房地产开发有限公司	廊坊市
9	芳景园二期	固安京御幸福房地产开发有限公司	廊坊市
10	孔雀城 7.6.2 期	骏豪凯星（香河）房地产开发有限公司	廊坊市
11	孔雀公馆二期	廊坊市京御幸福房地产开发有限公司	廊坊市
12	来安孔雀城一期项目	来安孔雀城房地产开发有限公司	滁州市
13	来安孔雀城二期项目	来安孔雀城房地产开发有限公司	滁州市
14	威海孔雀湾	山东荣铭置业有限公司、京御南海置业有限公司	威海市
15	八达岭五彩天街一期	怀来京御幸福房地产开发有限公司	张家口市
16	温泉新都孔雀城·溪涧林语	霸州市前华房地产开发有限公司	霸州市
17	涇阳孔雀城 1.0 期	涇阳县裕鼎房地产开发有限公司	涇阳县
18	八达岭五彩天街二期	怀来京御幸福房地产开发有限公司	张家口市
19	牛驼温泉孔雀城林泉苑	永定河房地产开发有限公司	廊坊市
20	牛驼温泉孔雀城泉境璟苑	永定河房地产开发有限公司	廊坊市
21	孔雀城·铂宫项目	任丘市中森房地产开发有限公司	沧州市
22	新建大运河孔雀城英国宫 3 期	香河京御房地产开发有限公司	廊坊市
23	邯郸 1.1 期梦湖花境	邯郸孔雀城房地产开发有限公司	邯郸市
24	霸州开发区润园	霸州市千紫万辉房地产开发有限公司	霸州市
25	八达岭英国宫 5 期	怀来京御房地产开发有限公司	张家口市
26	孔雀城幸福社区项目（三期）	秦皇岛京御房地产开发有限公司	秦皇岛

			市
27	珑璟	来安裕达房地产开发有限公司	来安县
28	学府印象二期	来安裕盛房地产开发有限公司	来安县
29	中粮孔雀城·问津二期	武汉裕滕房地产开发有限公司	武汉市
30	汇丰嘉园	新郑市裕坤苑房地产开发有限公司	新郑市
31	孝感孔雀城一期项目	孝感裕恒房地产开发有限公司	孝感市
32	孔雀城云湖逸境四期	舒城裕轩房地产开发有限公司	六安市
33	汤林御府 210 亩	廊坊景丰房地产开发有限公司	廊坊市
34	NO.2019G24 地块项目	南京裕辰房地产开发有限公司	南京市
35	孔雀新城泰景园	固安孔雀洲房地产开发有限公司	廊坊市
36	书香苑小区二期	霸州市孔雀海房地产开发有限公司	霸州市
37	兴航家园	廊坊市京御幸福房地产开发有限公司	廊坊市
38	NO.2019G28 地块项目	南京裕锦房地产开发有限公司	南京市
39	温泉新都孔雀城·柏园一期南侧地块（柏园二期）	霸州市温泉孔雀城房地产开发有限公司	霸州市
40	尖塔 21#地块	廊坊市京御幸福房地产开发有限公司	廊坊市
41	昌黎孔雀城 A 区	秦皇岛京御房地产开发有限公司	秦皇岛市
42	昌黎孔雀城 B 区	秦皇岛京御房地产开发有限公司	秦皇岛市
43	潮河嘉园	新郑市裕山轩房地产开发有限公司	新郑市
44	孔雀城东北苑	武陟裕轩房地产开发有限公司	焦作市
45	幸福港项目	廊坊裕筑房地产开发有限公司	廊坊市
46	孔雀新城铭景园项目	固安孔雀海房地产开发有限公司	廊坊市
47	温泉新都孔雀城·瑾园（68 亩）	霸州孔雀城房地产开发有限公司	廊坊市
48	NO.2019G42 地块	南京裕鼎房地产开发有限公司	南京市
49	潮白河孔雀城·笃行园住宅小区项目	大厂回族自治县裕坤房地产开发有限公司	廊坊市
50	潮白河孔雀城·博学园住宅小区项目	大厂回族自治县裕坤房地产开发有限公司	廊坊市
51	长丰孔雀城观溪苑三期	长丰裕泰房地产开发有限公司	合肥市
52	蒲江孔雀城 1.1 期商业住宅开发建设项目	蒲江县裕荣房地产开发有限公司	成都市
53	潮白河孔雀城 7.3.2 期	大厂京御房地产开发有限公司	廊坊市
54	孔雀城云湖墅境	舒城裕景房地产开发有限公司	六安市
55	文安孔雀城二期	文安孔雀城房地产开发有限公司	廊坊市
56	新郑孔雀城 E 区	新郑市裕泰轩房地产开发有限公司	新郑市
57	新郑孔雀城 H 区	新郑市裕泰轩房地产开发有限公司	新郑市
58	紫涵园小区（田各庄 A 项目）	大厂华夏幸福基业房地产开发有限公司	廊坊市
59	大运河孔雀城 7.6 期	骏豪凯星（香河）房地产开发有限公司	廊坊市
60	经纬家具城一期	香河经纬房地产开发有限公司	廊坊市
61	旺景心港小区	固安孔雀轩房地产开发有限公司	廊坊市
62	牛驼温泉孔雀城煦泉苑	固安裕荣轩房地产开发有限公司	廊坊市
63	温馨家园	廊坊京御房地产开发有限公司	廊坊市

（三）拟建项目

序号	项目名称	开发单位	位置
1	固安 2009-60 地块	廊坊京御房地产开发有限公司	廊坊市
2	固安 2013-11 地块	廊坊京御房地产开发有限公司	廊坊市

3	固安 2013-10 地块	廊坊京御房地产开发有限公司	廊坊市
4	温泉新都孔雀城竹园	霸州孔雀城房地产开发有限公司	廊坊市
5	邵府新民居 2.2 期	大厂京御房地产开发有限公司	廊坊市
6	爱家 180	河北嘉蓝房地产开发有限公司	廊坊市
7	香河小岛孔雀城	廊坊京御房地产开发有限公司	廊坊市
8	英国宫 3.4 期项目	怀来京御房地产开发有限公司	张家口市
9	永清孔雀城·嘉园	永清孔雀城房地产开发有限公司	廊坊市
10	台湾新城 23 亩	廊坊明道房地产开发有限公司	廊坊市
11	新郑孔雀城 F 区	新郑市裕泰轩房地产开发有限公司	新郑市
12	开发区下庄头地块三（128 亩）项目	廊坊孔雀海房地产开发有限公司	廊坊市
13	廊坊开发区区域下庄头项目（地块一安置地块）	廊坊孔雀海房地产开发有限公司	廊坊市
14	廊坊三塔片区地块 13 项目	廊坊市京御幸福房地产开发有限公司	廊坊市
15	江门孔雀城 1.1 期	江门裕荣房地产开发有限公司	江门市
16	福疆小区	河北福疆房地产开发有限公司	廊坊市
17	英国宫 4.1.1 项目	怀来京御房地产开发有限公司	张家口市
18	孔雀城剑桥郡书境园	固安京御幸福房地产开发有限公司	廊坊市
19	剑桥郡 14 期	固安京御幸福房地产开发有限公司	廊坊市
20	剑桥郡 15 期	固安京御幸福房地产开发有限公司	廊坊市
21	孔雀新城和雅园	廊坊京御房地产开发有限公司	廊坊市
22	家悦广场	廊坊京御房地产开发有限公司	廊坊市
23	家和街区	廊坊京御房地产开发有限公司	廊坊市
24	2017CL-24	固安京御幸福房地产开发有限公司	廊坊市
25	廊坊北尖塔 1#	廊坊市京御幸福房地产开发有限公司	廊坊市
26	廊坊北尖塔 2#	廊坊市京御幸福房地产开发有限公司	廊坊市
27	廊坊北尖塔 3#	廊坊市京御幸福房地产开发有限公司	廊坊市
28	廊坊南甸 1#	廊坊市京御幸福房地产开发有限公司	廊坊市
29	廊坊南甸 2#	廊坊市京御幸福房地产开发有限公司	廊坊市

二、专项核查的依据、方式及意见

（一）关于报告期内房地产开发项目是否存在土地闲置情形的核查

1、核查依据

根据《房地产管理法》第二十六条规定，以出让方式取得土地使用权进行房地产开发的，必须按照土地使用权出让合同约定的土地用途、动工开发期限开发土地。超过出让合同约定的动工开发日期满一年未动工开发的，可以征收相当于土地使用权出让金百分之二十以下的土地闲置费；满二年未动工开发的，可以无偿收回土地使用权；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。

根据《闲置土地处置办法》第二条规定，本办法所称闲置土地，是指：

(1) 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。

(2) 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。

根据《监管政策》规定，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。

2、核查程序

(1) 查阅华夏幸福及其控股地产子公司提供的核查项目的国有建设用地使用权出让合同及其补充协议、土地出让金缴纳凭证、国有土地使用证等权属证明文件；

(2) 查阅华夏幸福及其控股地产子公司提供的核查项目的立项批文、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、竣工验收备案文件等项目规划、建设相关的文件；

(3) 登录中华人民共和国自然资源部网站及核查项目所在地的省级、市级自然资源主管部门网站，查询是否有公开披露的闲置土地相关行政处罚信息；

(4) 取得华夏幸福及其控股股东出具的报告期内华夏幸福及其控股地产子公司不存在因闲置土地被自然资源主管部门行政处罚或正在被（立案）调查的情形的书面承诺或相关文件。

3、核查结果和意见

(1) 超过出让合同约定的动工开发日期满一年未动工开发的项目情况

报告期内，华夏幸福及其控股地产子公司在房地产开发过程中的房地产项目存在《闲置土地处置办法》第二条规定的认定闲置土地标准的第一种情形：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。截至 2023 年 11 月 30 日，超过国有建设用地使用权有偿使用合同约定的动工开发日期满一年且仍未动工开发的经营性房地产开发项目如下：

序号	项目名称	开发单位	国有建设用地使用权出让合同		公司反馈是否收到 《闲置土地认定
			合同编号	约定的开发日期	

					书》《征缴土地闲置费决定书》《收回国有建设用地使用权决定书》
1	固安 2009-60 地块	廊坊京御房地产开发有限公司	C13102220100009	2011 年 1 月 27 日	否
2	固安 2013-11 地块	廊坊京御房地产开发有限公司	C13102220130022	2014 年 3 月 12 日	否
3	固安 2013-10 地块	廊坊京御房地产开发有限公司	C13102220130021	2014 年 3 月 12 日	否
4	温泉新都孔雀城竹园	霸州孔雀城房地产开发有限公司	C1310812016008	2018 年 1 月 20 日	《闲置土地调查通知书》（2022 年 6 月）
			C1310812016029	2017 年 6 月 1 日	《闲置土地调查通知书》（2022 年 6 月）
5	邵府新民居 2.2 期	大厂京御房地产开发有限公司	C13102820140010	2015 年 6 月 1 日	否
6	爱家 180	河北嘉蓝房地产开发有限公司	C13102820120009	2014 年 4 月 1 日	否
			C13102820120008	2014 年 6 月 30 日	否
7	香河小岛孔雀城	廊坊京御房地产开发有限公司	20100028	2011 年 5 月 1 日	根据公司说明，该项目曾收到《闲置土地调查通知书》，由于政府规划调整问题，该项目土地计划收储处理，《闲置土地调查通知书》被政府收回
8	英国宫 3.4 期项目	怀来京御房地产开发有限公司	C13073020150063	2017 年 10 月 31 日	《闲置土地调查通知书》（2022 年 5 月）
			C13073020160021	2018 年 4 月 30 日	《闲置土地调查通知书》（2022 年 3 月）、《闲置土地认定书》（2022 年 4 月）
			C13073020160024	2018 年 4 月 30 日	《闲置土地调查通知书》（2022 年 3 月）、《闲置土地认定书》（2022 年 4 月）
			C13073020160045	2018 年 4 月 30 日	《闲置土地调查通知书》（2022 年 3 月）、《闲置土地认定书》（2022 年 4 月）
			C13073020160084	2018 年 10 月 31 日	《闲置土地调查通知书》（2022 年 3 月）、《闲置土地认定书》（2022 年 4 月）
			C13073020160085	2018 年 10 月 31 日	《闲置土地调查通知书》（2022 年 5 月）
			C13073020160086	2018 年 10 月 31 日	《闲置土地调查通知书》（2022 年 3 月）、《闲置土地认定书》（2022 年 4 月）
9	永清孔雀城·嘉园	永清孔雀城房地产开发有限公司	13102320170004	2018 年 1 月 4 日	否
10	台湾新城 23 亩	廊坊明道房地产开发有限公司	13102320150037	2016 年 12 月 20 日	否
11	新郑孔雀城 F 区	新郑市裕泰轩房地产开发有限公司	410-184-郑政 新郑出（2019）19 号（网）	2020 年 11 月 7 日	否
12	开发区下庄头地块三（128	廊坊孔雀海房地产开发有限公司	C131000120200020	2022 年 1 月 4 日	《闲置土地认定书》（2023 年 8 月）

	亩)项目				
13	廊坊开发区区域下庄头项目(地块一安置地块)	廊坊孔雀海房地产开发有限公司	C131000120200018	2022年1月4日	《闲置土地认定书》(2023年8月)
14	廊坊三塔片区地块13项目	廊坊市京御幸福房地产开发有限公司	C13100032020012	2022年1月25日	《闲置土地调查通知书》(2023年2月)
15	江门孔雀城1.1期	江门裕荣房地产开发有限公司	440704-2020-018	2022年1月2日	《闲置土地调查通知书》(2023年6月)
16	福疆小区	河北福疆房地产开发有限公司	C13102820160001	2017年1月19日	否
			C13102820130049	2014年9月1日	否
17	英国宫4.1.1项目	怀来京御房地产开发有限公司	C13073020160003	2017年10月31日	否
18	孔雀城剑桥郡书境园	固安京御幸福房地产开发有限公司	C13102220140001	2015年1月23日	否
19	剑桥郡15期	固安京御幸福房地产开发有限公司	C13102220160107	2018年1月19日	否
20	剑桥郡14期	固安京御幸福房地产开发有限公司	C13102220160106	2018年1月19日	否
21	孔雀新城和雅园	廊坊京御房地产开发有限公司	C13102220170091	2018年10月29日	否
22	家悦广场	廊坊京御房地产开发有限公司	C13102220170092	2018年10月29日	否
23	家和街区	廊坊京御房地产开发有限公司	C13102220170086	2018年10月29日	否
24	2017CL-24	固安京御幸福房地产开发有限公司	C13102220170087	2018年10月29日	否
25	廊坊北尖塔1#	廊坊市京御幸福房地产开发有限公司	C131000320190041	2020年10月25日	《闲置土地调查通知书》(2022年11月)
26	廊坊北尖塔2#	廊坊市京御幸福房地产开发有限公司	C131000320190031	2020年10月2日	《闲置土地调查通知书》(2022年11月)
27	廊坊北尖塔3#	廊坊市京御幸福房地产开发有限公司	C131000320190009	2020年7月2日	《闲置土地调查通知书》(2022年11月)
28	廊坊南甸1#	廊坊市京御幸福房地产开发有限公司	C131000320190039	2020年10月25日	《闲置土地调查通知书》(2022年11月)
29	廊坊南甸2#	廊坊市京御幸福房地产开发有限公司	C131000320190029	2020年10月2日	《闲置土地调查通知书》(2022年11月)
30	八达岭英国宫5期	怀来京御房地产开发有限公司	C13073020160064	2018年4月30日	否
			C13073020160065	2018年4月30日	否
			C13073020160080	2018年10月31日	否
			C13073020160081	2018年10月31日	否
			C13073020160082	2018年10月31日	否
			C13073020140018	2015年10月31日	否
			C13073020160078	2018年10月31日	否

根据对自然资源部网站、项目所在地省市级规划和自然资源局网站的查询,未发现上述项目因闲置土地受到自然资源主管部门的行政处罚的情况。

根据公司的确认,截至本专项核查意见出具之日,上述项目除温泉新都孔雀城竹园项目、香河小岛孔雀城项目、英国宫3.4期项目、开发区下庄头地块三(128亩)项目、廊坊开发区区域下庄头项目(地块一安置地块)、廊坊三塔片区地块13项目、江门孔雀城1.1期项目、廊坊北尖塔1#项目、廊坊北尖塔2#项目、廊坊北尖塔3#项目、廊坊南甸1#项目及廊坊南甸2#项目外,不存在因上述情形收到有关自然资源主管部门出具

的《闲置土地调查通知书》《闲置土地认定书》《征缴土地闲置费决定书》《收回国有建设用地使用权决定书》的情形，也不存在因闲置土地而受到自然资源主管部门行政处罚的情形。

虽然温泉新都孔雀城竹园项目、香河小岛孔雀城项目、英国宫 3.4 期项目、开发区下庄头地块三（128 亩）项目、廊坊开发区区域下庄头项目（地块一安置地块）、廊坊三塔片区地块 13 项目、江门孔雀城 1.1 期项目、廊坊北尖塔 1#项目、廊坊北尖塔 2#项目、廊坊北尖塔 3#项目、廊坊南甸 1#项目及廊坊南甸 2#项目的开发单位收到了《闲置土地调查通知书》或《闲置土地认定书》，经公司确认并经核查，截至本专项核查意见出具之日，相关开发单位未收到有关主管部门的进一步通知，未被征收土地闲置费或采取其他措施，亦未因此而受到行政处罚。

（2）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项目情形

报告期内，华夏幸福及其控股地产子公司在房地产开发过程中的房地产项目存在《闲置土地处置办法》第二条规定的认定闲置土地标准的第二种情形：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。截至 2023 年 11 月 30 日，中止开发建设满一年且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的房地产项目如下：

序号	项目名称	开发单位	国有建设用地使用权出让合同编号	公司反馈是否收到《闲置土地认定书》《征缴土地闲置费决定书》《收回国有建设用地使用权决定书》
1	潮河嘉园	新郑市裕山轩房地产开发有限公司	410-184-新郑出(2020)18号(网)	否
2	NO.2019G42 地块	南京裕鼎房地产开发有限公司	3201012019CR0084	否
3	威海孔雀湾	山东荣铭置业有限公司、京御南海置业有限公司	文登-01-2010-0285 文登-01-2010-0281 文登-01-2010-0284 文登-01-2010-0286 文登-01-2010-0280	该五宗土地曾于 2015 年 12 月收到《闲置土地认定书》、2018 年 3 月收到《收回国有建设用地使用权决定书》。2018 年 7 月，威海市文登区国土资源局对该五宗土地作出《关于撤销收回土地决定书的通知》，撤销了上述《收

				回国有建设用地使用权决定书》。
			文登-01-2010-0283	否
			文登-01-2010-0282	否
4	学府印象二期	来安裕盛房地产开发有限公司	341122 出让 2017 年 122 号	否
5	文安孔雀城二期	文安孔雀城房地产开发有限公司	2017-43-32	否
6	牛驼温泉孔雀城煦泉苑	固安裕荣轩房地产开发有限公司	C13102220200024	否
			C13102220200026	
			C13102220200023	
7	温馨家园	廊坊京御房地产开发有限公司	C13102820110039	否
			C13102820090022	

根据对自然资源部网站、项目所在地省市级规划和自然资源局网站的查询，未发现上述项目因闲置土地受到自然资源主管部门的行政处罚的情况。

根据公司的确认，截至本专项核查意见出具之日，除威海孔雀湾项目外，上述项目不存在因上述情形收到有关自然资源主管部门出具的《闲置土地认定书》《征缴土地闲置费决定书》《收回国有建设用地使用权决定书》的情形，亦不存在因闲置土地而被自然资源主管部门行政处罚或正在被（立案）调查的情形。

综上所述，独立财务顾问认为，报告期内，华夏幸福及其控股地产子公司的房地产开发项目不存在因闲置土地被相关自然资源主管部门处以行政处罚的情形。

（二）关于报告期内房地产开发项目是否存在炒地情形的核查

1、核查依据

根据《房地产管理法》第三十九条规定，以出让方式取得土地使用权的，转让房地产时，应当符合下列条件：（一）按照出让合同约定已经支付全部土地使用权出让金，并取得土地使用权证书；（二）按照出让合同约定进行投资开发，属于房屋建设工程的，完成开发投资总额的百分之二十五以上，属于成片开发土地的，形成工业用地或者其他建设用地条件。

根据《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》第十九条规定，未按土地使用权出让合同规定的期限和条件投资开发、利用土地的，土地使用权不得转让。

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》第三条第（六）款的规定，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。

根据《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》第五条第（八）项规定，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。房地产开发企业在参与土地竞拍和开发建设过程中，其股东不得违规对其提供借款、转贷、担保或其他相关融资便利。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。国有资产和金融监管部门要加大查处力度。商业银行要加强对房地产企业开发贷款的贷前审查和贷后管理。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。

根据《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》规定，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。

2、核查程序

（1）查阅华夏幸福及其控股地产子公司提供的核查项目的国有建设用地使用权出让合同及其补充协议、土地出让金缴纳凭证、国有土地使用证等权属证明文件；

（2）登录中华人民共和国自然资源部网站、核查项目所在地的省级、市级自然资源主管部门网站，查询是否有公开披露的非法转让土地相关行政处罚信息；

（3）取得华夏幸福及其控股股东出具的报告期内华夏幸福及其控股地产子公司不存在因炒地等违法违规情形而受到行政处罚或正在被（立案）调查情形的承诺或相关文件。

3、核查意见

根据对相关自然资源管理部门网站的查询结果、华夏幸福提供的房地产项目资料及华夏幸福出具的书面确认文件，华夏幸福及其控股地产子公司在报告期内不存在因炒地行为受到行政处罚或正在被（立案）调查的情形。

综上所述，独立财务顾问认为华夏幸福及其控股地产子公司在报告期内不存在因炒地行为受到行政处罚或正在被（立案）调查的情形。

（三）关于是否存在捂盘惜售、哄抬房价等情形的核查

1、核查依据

根据《住房和城乡建设部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》第一条第（一）款规定，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。

根据《住房和城乡建设部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》第一条第（二）款规定，各地要加大对捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为的查处力度。对已经取得预售许可，但未在规定时间内对外公开销售或未将全部准售房源对外公开销售，以及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，要严肃查处。

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》第（七）条规定，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。

根据《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》第五条第（九）款规定，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。

根据《国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知》第五条规定，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。

2、核查程序

（1）查验核查项目的《商品房预售许可证》或《商品房销售许可证》，抽查核查项目中已完工及在售项目的销售情况表等文件；

（2）取得华夏幸福及其控股股东出具的报告期内华夏幸福及其控股地产子公司不存在因捂盘惜售、哄抬房价等违法违规情形而受到行政处罚或正在被（立案）调查情形的承诺或相关文件；

（3）登录中华人民共和国住房和城乡建设部网站以及上述核查项目所在地的省级、市级住房和城乡建设管理部门官方网站，查询是否有公开披露的房地产销售相关行政处

罚信息。

3、核查意见

根据对相关住房和城乡建设管理部门网站的查询结果、华夏幸福提供的房地产项目资料及华夏幸福出具的书面确认文件，华夏幸福及其控股地产子公司在报告期内不存在因捂盘惜售、哄抬房价行为受到行政处罚或正在被（立案）调查的情形。

综上所述，独立财务顾问认为华夏幸福及其控股地产子公司在报告期内不存在因捂盘惜售、哄抬房价行为受到行政处罚或正在被（立案）调查的情形。

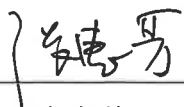
三、核查结论

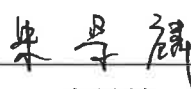
经核查，独立财务顾问认为，华夏幸福及其控股地产子公司报告期内房地产开发项目不存在因闲置土地、炒地行为、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为受到主管部门行政处罚的情况，亦不存在因闲置土地、炒地行为、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为正在被主管部门（立案）调查的情况。

（以下无正文）

（本页无正文，为《大和证券（中国）有限责任公司关于华夏幸福基业股份有限公司重大资产出售项目涉及房地产业务之专项核查意见》之签章页）

独立财务顾问主办人：


张惠芳


朱景麟


沈任扬

