

中信证券股份有限公司

关于华夏幸福基业股份有限公司

对外担保事项的核查意见

中信证券股份有限公司（以下简称“中信证券”或“本保荐人”）作为华夏幸福基业股份有限公司（以下简称“华夏幸福”或“公司”）非公开发行A股股票的持续督导保荐机构，根据《证券发行上市保荐业务管理办法》、《上海证券交易所股票上市规则》（以下简称“《上交所股票上市规则》”）、《上海证券交易所上市公司持续督导工作指引》等相关规定，对华夏幸福拟对外担保事项进行了审慎核查，核查情况及核查意见如下：

一、担保情况概述

（一）项目情况

1、项目一

华夏幸福基业股份有限公司（以下简称“公司”或“华夏幸福”）下属全资子公司廊坊京御房地产开发有限公司（以下简称“京御地产”）、京御地产全资子公司永清县瑞轩房地产开发有限公司（以下简称“瑞轩房地产”）拟与华融国际信托有限责任公司（以下简称“华融国际”）签署《增资协议》。华融国际以设立的“华融·幸福1号集合资金信托计划”所募集10亿元信托资金向瑞轩房地产增资，华融国际的上述增资额不超过10亿元（以实际增资金额为准），其中8亿元计入瑞轩房地产注册资本并据此取得瑞轩房地产40%的股权，其余资金计入瑞轩房地产资本公积。公司拟为京御地产、瑞轩房地产与华融国际签署的全部交易文件（包括《增资协议》、《股权收购协议》（如有））项下全部义务的履行提供10亿元的最高额连带责任保证担保，京御地产以其持有的瑞轩房地产60%股权提供10亿元的最高额质押担保。

2、项目二

公司下属间接全资子公司北京丰科建房地产开发有限公司（以下简称“丰科建”）拟与中英益利资产管理股份有限公司（以下简称“中英益利”）签署《不动产债权投资计划投资合同》。中英益利在获取中国保险资产管理业协会注册批准后发行债权投资计划，向丰科建投资资金不超过人民币20亿元，具体金额将

在中国保险资产管理业协会的注册额度内，以中英益利实际累计募集并划付至投资资金专用账户的资金金额为准。公司拟为丰科建履行《不动产债权投资计划投资合同》项下全部义务提供本息全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

3、项目三

为支持公司海外产业新城建设，进一步改善债务结构、拓宽公司融资渠道、降低公司融资成本，根据《国家发展改革委关于推进企业发行外债备案登记制管理改革的通知》（发改外资[2015]2044号）等有关法律法规及规范性文件的规定，并结合目前海外债券市场的情况和公司的资金需求状况，公司或其境外全资子公司拟在中国境外发行不超过10亿美元（含10亿美元）（或等额离岸人民币或其他外币）债券，并由公司为发行人履行全部债务本金及利息的偿还义务提供无条件及不可撤销的跨境连带责任保证担保。

（二）公司对本授权履行的内部决策程序

□ 以上担保已经公司第六届董事会第十一次会议审议通过，按照《上海证券交易所股票上市规则》的规定，按照担保金额连续十二个月内累计计算原则超过公司最近一期经审计净资产50%且绝对金额超过5,000万元以上的，应提交股东大会审议。因此以上担保尚需提交公司临时股东大会审议。

二、被担保人基本情况

（一）京御地产

公司名称：廊坊京御房地产开发有限公司

成立日期：2002年12月27日

注册地址：固安县经济技术开发区2号路北

法定代表人：孟惊

注册资本：7亿

经营范围：房地产开发、楼房销售、工业厂房开发与经营（凭资质经营）；自有房屋租赁；土地整理；招商代理服务。

截止2016年12月31日，京御地产的总资产为100,970,836,988.26元，净资产为2,466,423,738.78元，2016年1-12月实现营业收入4,575,395,239.85元，实现净利润2,277,084,878.09元（注：以上数据为该公司单体数据，下同）。

与公司的关联关系：京御地产为公司间接全资子公司。

（二）瑞轩房地产

公司名称：永清县瑞轩房地产开发有限公司

成立日期：2015年05月28日

注册地址：河北省廊坊市永清县廊霸路东侧、金雀大街南侧

法定代表人：赵鸿靖

注册资本：2947.77万元

经营范围：房地产开发与经营。

截止2016年12月31日，瑞轩房地产的总资产为2,618,605,551.22元，净资产为8,147,277.25元，2016年1-12月实现营业收入0元，实现净利润-16,323,324.00元。

与公司关联关系：瑞轩房地产为公司间接全资子公司。

（三）丰科建

公司名称：北京丰科建房地产开发有限公司

成立日期：2010年05月25日

注册地址：北京市丰台区南四环西路188号5区25号楼六层

法定代表人：孟惊

注册资本：125500万元

经营范围：房地产开发；销售自行开发的商品房；技术进出口；出租商业用房；酒店管理；机动车公共停车场管理服务。

截止2016年12月31日，丰科建的总资产为7,060,572,955.34元，净资产为3,015,726,975.28元，2016年1-12月实现营业收入719,631,809.29元，实现净利润49,613,274.94元。

与公司关联关系：丰科建为公司间接全资子公司。

（四）华夏幸福或其境外全资子公司

公司名称：华夏幸福基业股份有限公司

成立日期：1993年5月28日

注册地址：河北省固安县京开路西侧三号路北侧一号

法定代表人：王文学

注册资本：2,954,946,709 元

经营范围：对房地产、工业园区及基础设施建设投资；房地产中介服务；提供施工设备服务；企业管理咨询；生物医药研发，科技技术推广、服务。

截止 2016 年 12 月 31 日，华夏幸福总资产为 249,903,328,792.86 元，净资产为 25,360,912,644.38 元，2016 年 1-12 月实现营业收入 53,820,587,475.87 元，实现净利润 6,491,579,082.35 元。（注：由于目前尚未在华夏幸福或其境外全资子公司范围中确定发债主体，故而以上数据为华夏幸福合并报表财务数据）

三、担保协议的主要内容

（一）项目一

担保方式：公司提供最高额为 10 亿连带责任保证担保，京御地产以其持有的瑞轩房地产 60% 股权提供最高额 10 亿元质押担保。

担保内容：京御地产、瑞轩房地产与华融国际签署的全部交易文件（包括《增资协议》、《股权收购协议》（如有））义务的履行。

（二）项目二

担保方式：公司提供本息全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

担保内容：丰科建履行《不动产债权投资计划投资合同》项下的全部义务。

（三）项目三

1、担保方式：公司提供无条件及不可撤销的跨境连带责任保证担保。

2、担保内容：发行人履行全部债务本金及利息的偿还义务。

四、本次担保事项的审批情况

本次担保事项已经公司第六届董事会第十一次会议审议通过，尚需提交公司临时股东大会审议。

本次担保对象均为公司或公司全资子公司，公司董事会结合上述公司的经营情况、资信状况以及对其的控制情况，认为本次担保风险可控，担保对象具有足够偿还债务的能力，因此同意对上述公司提供担保。

五、对外担保累计金额及逾期担保的累计金额

截至目前，本公司及全资、控股子公司的担保总额为人民币 485.75 亿元，其中本公司与控股子公司或控股子公司相互间提供的担保金额为 484.25 亿元，占公司最近一期经审计归属于上市公司股东的净资产 253.61 亿的 190.94%，公司为参股子公司提供的担保金额为 1.50 亿元，占公司最近一期经审计归属于上市公司股东的净资产 253.61 亿的 0.59%，公司无逾期担保事项。

六、保荐机构意见

经核查，中信证券认为：本次担保事项，系为公司或公司全资子公司提供的担保。本次担保事项，有利于公司业务的顺利开展，符合上市公司利益，不存在损害公司及全体股东利益的情况。该事项截至目前的内部审议程序符合法律法规及相关文件的规定。

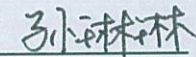
综上，中信证券对本次华夏幸福对外担保事项无异议。

（以下无正文）

(本页无正文,为《中信证券股份有限公司关于华夏幸福基业股份有限公司对外担保事项的核查意见》之签字盖章页)

保荐代表人:


石 衡


孙琳琳

