

**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）担保情况概述

#### 1、项目一

华夏幸福基业股份有限公司（以下简称“华夏幸福”或“公司”）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”）拟与中国工商银行股份有限公司霸州支行签署借款合同，涉及京御地产向其申请贷款10亿元。为该笔贷款，公司拟提供不可撤销的连带责任保证担保，京御地产拟以其持有的河北精锐房地产开发有限公司（下称“河北精锐”）100%的股权提供质押担保，河北精锐拟以其持有的编号为霸国用（2013）第050069（1）号、霸国用（2013）第040023（1）号、霸国用（2012）第140164号和霸国用（2012）第140165号土地使用权，以及其持有的编号为廊房权证霸字第35310号、廊房权证霸字第35311号、廊房权证霸字第35312号、廊房权证霸字第35313号、廊房权证霸字第35334号、廊房权证霸字第35335号和廊房权证霸字第35336号房产提供抵押担保。

#### 2、项目二

公司全资子公司京御地产拟与中国工商银行股份有限公司固安支行签署借款合同，涉及京御地产向其申请贷款6亿元。为该笔贷款，公司拟提供不可撤销的连带责任保证担保，京御地产拟以其持有的固安京御幸福房地产开发有限公司（下称“固安京御”）26.5%的股权提供质押担保，京御地产全资子公司九通基业投资有限公司的全资子公司三浦威特园区建设发展有限公司（下称“三浦威

特”)拟以其持有的编号为固国用(2012)第020001号土地使用权和编号为固房权证固房权字第201407869号房产提供抵押担保。

### 3、项目三

公司全资子公司京御地产拟与中国工商银行股份有限公司廊坊万庄支行签署借款合同,涉及京御地产向其申请贷款3.1亿元。为该笔贷款,公司拟提供不可撤销的连带责任保证担保,京御地产拟以其持有的廊坊融科房地产开发有限公司(下称“廊坊融科”)100%的股权提供质押担保,京御地产全资子公司固安幸福基业资产管理有限公司(下称“固安幸福资产”)拟以其持有的编号为固国用(2012)第020003号、固国用(2013)第020020号土地使用权及编号为固房权证固房权字第201407923号房产提供抵押担保,京御地产全资子公司九通基业投资有限公司的全资子公司文安鼎泰园区建设发展有限公司(下称“文安鼎泰”)以其持有的编号为土地文国用(2013)第00069号土地使用权及编号为文房权证文房权字第0005515号房产提供抵押担保。

### (二) 上市公司实施上述担保事项履行的内部决策程序

以上担保已经公司第六届董事会第二十一次会议审议通过,尚需提交公司2017年第十次临时股东大会审议通过后方可实施。

## 二、被担保人基本情况

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:70,000万元

经营范围:房地产开发、楼房销售、工业厂房开发与经营、工程咨询(凭资质证经营);自有房屋租赁;土地整理;招商代理服务(依法经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)。

截至2017年6月30日,京御地产的总资产为128,054,034,430.63元,净资产为2,207,009,417.14元,2017年1-6月实现营业收入83,894,556.07元,实现净利润-259,414,321.64元(注:以上数据为该公司单体数据)。

与公司的关联关系：京御地产为公司全资子公司。

### 三、担保协议的主要内容

#### （一）项目一

1、担保方式：公司提供不可撤销的连带责任保证担保，京御地产以其持有的河北精锐 100%的股权提供质押担保，河北精锐以其持有的编号为霸国用（2013）第 050069（1）号、霸国用（2013）第 040023（1）号、霸国用（2012）第 140164 号和霸国用（2012）第 140165 号土地使用权，以及其持有的编号为廊房权证霸字第 35310 号、廊房权证霸字第 35311 号、廊房权证霸字第 35312 号、廊房权证霸字第 35313 号、廊房权证霸字第 35334 号、廊房权证霸字第 35335 号和廊房权证霸字第 35336 号房产提供抵押担保。

2、担保范围：京御地产本次与中国工商银行股份有限公司霸州支行签署的 10 亿元借款合同涉及的所有债务本金、利息、手续费及其它收费、违约金、损害赔偿金、实现债权的费用和其它应付款项。

#### （二）项目二

1、担保方式：公司提供不可撤销的连带责任保证担保，京御地产以其持有的固安京御 26.5%的股权提供质押担保，三浦威特以其持有的编号为固国用（2012）第 020001 号土地使用权和编号为固房权证固房权字第 201407869 号房产提供抵押担保。

2、担保范围：京御地产本次与中国工商银行股份有限公司固安支行签署的 6 亿元借款合同所涉及的所有债务本金、利息、手续费及其它收费、违约金、损害赔偿金、实现债权的费用和其它应付款项。

#### （三）项目三

1、担保方式：公司提供不可撤销的连带责任保证担保，京御地产以其持有的廊坊融科 100%的股权提供质押担保，固安幸福资产以其持有的编号为固国用（2012）第 020003 号土地使用权、固国用（2013）第 020020 号土地使用权及编号为固房权证固房权字第 201407923 号房产提供抵押担保，文安鼎泰以其持有的编号为土地文国用（2013）第 00069 号土地使用权及编号为文房权证文房权字第 0005515 号房产提供抵押担保。

2、担保范围：京御地产本次与中国工商银行股份有限公司廊坊万庄支行签署的 3.1 亿元借款合同所涉及的所有债务本金、利息、手续费及其它收费、违约金、损害赔偿金、实现债权的费用和其它应付款项。

#### 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二十一次会议审议通过，尚需提交公司临时股东大会审议。

本次担保对象为公司全资子公司，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，因此同意对上述子公司核定担保额度。

#### 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 571.42 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 569.92 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 224.72%，公司为参股子公司提供的担保金额为 1.5 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

