

**中信证券股份有限公司关于
华夏幸福基业股份有限公司2017年度现场检查报告**

保荐机构名称：中信证券股份有限公司	被保荐公司简称：华夏幸福
保荐代表人姓名：石衡	联系电话：13910788196
保荐代表人姓名：孙琳琳	联系电话：13811091843
现场检查人员姓名：石衡	
现场检查时间：2017 年 12 月 20 日	

华夏幸福基业股份有限公司（以下简称“华夏幸福”或“公司”）经中国证券监督管理委员会《关于核准华夏幸福基业股份有限公司非公开发行股票的批复》（证监许可〔2015〕2889 号）文核准，由联席主承销商中信证券股份有限公司（以下简称“中信证券”或“保荐机构”）、华泰联合证券有限责任公司采用非公开发行方式发行人民币普通股（A 股）309,187,279 股，每股发行价格为 22.64 元，应募集资金总额为人民币 6,999,999,996.56 元，扣除联席主承销商中信证券股份有限公司承销费和保荐费 74,666,666.64 元后的募集资金为人民币 6,925,333,329.92 元，已由联席主承销商中信证券股份有限公司于 2016 年 1 月 18 日汇入公司募集资金专用账户中。募集资金总额扣减承销费、审计费、律师费、股份登记费用等发行相关费用 106,364,187.24 元后，公司本次募集资金净额为人民币 6,893,635,809.32 元。上述募集资金到位情况已经中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）验证，并出具了《华夏幸福基业股份有限公司验资报告》（中兴财光华审验字（2016）第 103002 号）。

中信证券股份有限公司担任华夏幸福非公开发行股票的保荐机构。根据《证券发行上市保荐业务管理办法》以及《上海证券交易所上市公司持续督导工作指引》的相关规定，保荐机构对华夏幸福进行了定期现场检查，具体情况如下：

一、本次现场检查的基本情况

2017年12月19日，中信证券对华夏幸福进行了2017年度的现场检查。保荐代表人通过阅读公司的相关文件、对公司管理层进行访谈等形式，重点关注了华夏幸福公司治理、内部控制、三会运作、信息披露、独立性、与控股股东和实际控制人及其他关联方资金往来情况、募集资金使用情况、关联交易、对外担保、重大对外投资情况和经营状况等方面。

二、对现场检查事项逐项发表的意见

1、公司治理和内部控制情况

华夏幸福严格按照《公司法》、《证券法》、中国证监会、上海证券交易所有关规定规范运作，遵循稳健、透明和维护全体股东权益的原则，公司治理规范，内控制度健全。

经保荐机构核查，华夏幸福公司治理结构良好，三会运作规范，股东大会、董事会、监事会能够严格遵循法定程序，并能够顺利履行各自的职责；同时，建立了良好的治理架构和权力制衡机制，能够贯彻股东意志和体现股东利益最大化原则。公司经营管理规范，各管理层级能够顺利履行职责，实现经营管理目标。

2、信息披露情况

根据中国证监会《证券发行上市保荐业务管理办法》和《上海证券交易所上市公司持续督导工作指引》等相关规定，现场核查人员查阅了公司公告以及相关的信息披露支持性文件。

经保荐机构核查，华夏幸福严格执行信息披露制度，真实、准确、完整、及时地进行信息披露，确保所有股东有平等、充分的知情权，提高公司的透明度。信息披露文件的内容和格式合法合规，信息披露档案资料完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

3、独立性以及与控股股东、实际控制人及其他关联方资金往来情况

公司在业务、资产、人员、财务与机构等方面与控股股东、实际控制人做到

了分开，具有面向市场独立自主经营的能力。公司在与关联方资金往来的方面严格执行《公司章程》和相关规定。

经保荐机构核查，华夏幸福具有充分的独立性，未发现关联方违规占用资金的情况，也未发现违规将资金直接或间接地提供给控股股东及其他关联方使用的情况，华夏幸福与关联方资金往来规范。

4、募集资金专户存储及使用情况

经保荐机构核查，截至2017年12月19日，华夏幸福严格遵照执行了《华夏幸福基业股份有限公司募集资金管理办法》、《募集资金专户存储四方监管协议》等相关制度约定，募集资金的使用与其董事会与股东大会审议通过的募集资金用途一致。自募集资金到位后至本报告签署日，华夏幸福对募集资金的管理、使用履行了必要的决策程序及信息披露义务，不存在违法违规情形，符合《上海证券交易所上市公司募集资金管理办法（2013年修订）》关于上市公司募集资金存放和使用的有关规定。

本次非公开发行股份原定的募集资金投资的固安孔雀城剑桥郡7期项目、固安孔雀湖瞰湖苑项目、固安雀翎公馆项目、固安孔雀城英国宫2.7期项目和大厂潮白河邵府新民居项目因区域内规划、施工等政策变化的影响，导致项目进展缓慢，执行时间延后，影响募集资金使用效率。为保证募集资金的投资回报，提高募集资金使用效率，公司拟变更募集资金投资项目。

公司于2017年12月15日召开第六届董事会第三十一次会议，审议通过了《关于变更部分募集资金投资项目的议案》，同意将该议案提交公司股东大会审议。

截至2017年11月30日止，公司募集资金使用情况表如下：

单位：万元

序号	项目名称	募集资金拟投入金额	扣除发行费用后募集资金拟投入金额	累计实际投入金额	募集资金余额	变更说明
1	固安孔雀城剑桥郡7期项目	180,000	180,000	28,924	151,076	变更
2	固安孔雀湖瞰湖苑项目	110,000	99,374	15,644	83,730	变更
3	固安雀翎公馆项目	95,000	95,000	39,759	55,241	变更
4	固安孔雀城英国宫2.7期项目	60,000	60,000	17,310	42,690	变更
5	大厂潮白河邵府新民居项目	80,000	80,000	13,545	66,455	变更

6	大厂潮白河孔雀城颐景园项目	45,000	45,000	35,069	9,931	不变更
7	大厂潮白河孔雀城雅宸园项目	40,000	40,000	31,512	8,488	不变更
8	大厂潮白河孔雀城雅琴园项目	40,000	40,000	32,881	7,119	不变更
9	偿还银行贷款	50,000	50,000	50,000	0	不变更
合计	-	700,000	689,374	264,644	424,730	-

根据上述项目实际进展情况，本次非公开发行股票的募集资金将继续投入大厂潮白河孔雀城颐景园项目、大厂潮白河孔雀城雅宸园项目、大厂潮白河孔雀城雅琴园项目。鉴于固安孔雀城剑桥郡7期项目、固安孔雀湖瞰湖苑项目、固安雀翎公馆项目、固安孔雀城英国宫2.7期项目和大厂潮白河邵府新民居项目因区域内规划、施工等政策变化的影响，导致项目进展缓慢、执行时间延后，影响募集资金使用效率，为保证募集资金的投资回报，提高募集资金使用效率，公司拟对上述募投项目进行变更，变更后的募投项目为嘉善孔雀城7-9期项目、来安孔雀城1期项目、南浔孔雀城水墨盛景项目、北戴河孔雀城幸福社区1期项目、武陟孔雀城1.2期项目、舒城孔雀城1.1期项目、嘉善孔雀城翰邻悦府项目、嘉善孔雀城翰峰悦府项目、嘉善孔雀城翰秀悦府项目、嘉善孔雀城半岛悦府项目，本次募投项目变更涉及募集资金金额总计399,192万元。具体内容如下：

单位：万元

序号	项目名称	变更前募集资金余额	本次变更数额（负数为减少）	变更后募集资金拟投入余额	变更说明
1	固安孔雀城剑桥郡7期项目	151,076	-151,076	0	变更
2	固安孔雀湖瞰湖苑项目	83,730	-83,730	0	变更
3	固安雀翎公馆项目	55,241	-55,241	0	变更
4	固安孔雀城英国宫2.7期项目	42,690	-42,690	0	变更
5	大厂潮白河邵府新民居项目	66,455	-66,455	0	变更
6	大厂潮白河孔雀城颐景园项目	9,931	0	9,931	不变更
7	大厂潮白河孔雀城雅宸园项目	8,488	0	8,488	不变更
8	大厂潮白河孔雀城雅琴园项目	7,119	0	7,119	不变更
9	偿还银行贷款	0	0	0	不变更
10	嘉善孔雀城7-9期项目	0	71,753	71,753	新增投向
11	来安孔雀城1期项目	0	47,179	47,179	新增投向
12	南浔孔雀城水墨盛景项目	0	45,002	45,002	新增投向
13	北戴河孔雀城幸福社区1期项目	0	37,406	37,406	新增投向
14	武陟孔雀城1.2期项目	0	37,104	37,104	新增投向
15	舒城孔雀城1.1期项目	0	37,044	37,044	新增投向
16	嘉善孔雀城翰邻悦府项目	0	33,116	33,116	新增投向
17	嘉善孔雀城翰峰悦府项目	0	32,425	32,425	新增投向
18	嘉善孔雀城翰秀悦府项目	0	29,708	29,708	新增投向

19	嘉善孔雀城半岛悦府项目	0	28,455	28,455	新增投向
合计	-	424,730	0	424,730	-

变更后的募集资金投向为：

单位：万元

序号	项目名称	项目地区	实施主体	投资总额	募集资金投入总额
1	嘉善孔雀城7-9期项目	浙江嘉善	嘉兴京御房地产开发有限公司	328,683	71,753
2	来安孔雀城1期项目	安徽来安	来安孔雀城房地产开发有限公司	191,294	47,179
3	南浔孔雀城水墨盛景项目	浙江南浔	湖州孔雀城房地产开发有限公司	155,013	45,002
4	北戴河孔雀城幸福社区1期项目	河北北戴河	秦皇岛京御房地产开发有限公司	72,564	37,406
5	武陟孔雀城1.2期项目	河南武陟	武陟孔雀城房地产开发有限公司	55,967	37,104
6	舒城孔雀城1.1期项目	安徽舒城	舒城孔雀城房地产开发有限公司	91,001	37,044
7	嘉善孔雀城翰邻悦府项目	浙江嘉善	嘉兴孔雀城房地产开发有限公司	132,945	33,116
8	嘉善孔雀城翰峰悦府项目	浙江嘉善	嘉兴孔雀城房地产开发有限公司	113,519	32,425
9	嘉善孔雀城翰秀悦府项目	浙江嘉善	嘉兴孔雀城房地产开发有限公司	120,532	29,708
10	嘉善孔雀城半岛悦府项目	浙江嘉善	嘉兴孔雀城房地产开发有限公司	175,762	28,455
合计	-	-	-	1,437,478	399,192

经核查，中信证券认为：公司变更部分募集资金投资项目事项已经公司董事会和监事会审议通过，独立董事发表同意的独立意见，履行了必要的程序，符合相关法规要求。公司变更部分募集资金用途是公司根据实际情况进行的适当调整，拟投资的项目与公司主营业务保持一致，不存在损害股东利益的情形。

5、关联交易、对外担保、重大对外投资情况

现场检查人员查阅了公司相关制度、董事会、股东大会决议和信息披露文件，查阅了公司的关联交易协议、对外担保合同、对外投资协议等，与相关人员进行了访谈。

经保荐机构核查，华夏幸福已对关联交易、对外担保和对外投资的决策权限和决策机制进行了规范；公司与关联方发生的关联交易严格按照公司关联交易相关规定执行，并履行了相关的信息披露义务和审议程序；与关联方的交易定价按照公开、公平、公正的原则，不影响公司经营的独立性。公司对外担保、对外投资等重大经营决策严格按照公司的相关规定执行，决策程序符合《公司法》、《上海证券交易所股票上市规则》以及《公司章程》的有关规定，没有损害股东的利益。

6、经营情况

截至 2017 年 9 月 30 日，华夏幸福未经审计的主要财务数据如下：

单位：人民币万元

项目	2017 年 9 月 30 日/2017 年 1-9 月	2016 年 9 月 30 日/2016 年 1-9 月	增减 (%)
归属于上市公司股东的净资产	3,745,196.29	2,304,989.45	62.48%
营业收入	3,088,986.98	2,548,553.13	21.21%
归属于上市公司股东的净利润	622,845.74	460,335.75	35.30%

数据来源：公司 2017 年三季报

7、其他重大事项

保荐机构认为，截至2017年12月19日，华夏幸福在公司治理、业务经营等方面不存在重大其他法律问题或风险隐患，符合中国证监会、上海证券交易所对上市公司的要求或规定。

三、提请上市公司注意的事项及建议

公司目前主营业务持续发展，请公司在日常经营中，合理安排并关注项目进度和融资进度的匹配，进一步优化公司业务结构、融资结构、提升公司持续盈利能力。

四、上市公司及其他中介机构的配合情况

保荐机构在履行持续督导职责过程中，公司及相关中介机构均能够有效配合，保证了持续督导及现场检查工作的顺利实施。

五、本次现场检查的结论

华夏幸福不存在《证券发行上市保荐业务管理办法》、中国证监会其他相关部门规章和规范性文件以及上交所的相关规则规定应向中国证监会和上交所报告的事项。

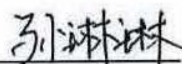
（以下无正文）

(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 2017 年度现场检查报告》之签字盖章页)

保荐代表人:



石 衡



孙琳琳



2017 年 12 月 25 日