

中信证券股份有限公司

关于华夏幸福基业股份有限公司

变更部分募集资金投资项目的核查意见

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》”）、《上市公司监管指引第2号——上市公司募集资金管理和使用的监管要求》、《上海证券交易所上市公司持续督导工作指引》等相关规定，对华夏幸福拟变更部分募集资金投资项目进行了审慎核查，核查情况及核查意见如下：

一、拟变更部分募集资金投资项目概述

华夏幸福基业股份有限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、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，扣除发行相关费用后，募集资金净额为人民币6,893,740,809.32元。上述募集资金已于2016年1月18日全部到位，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）。公司对募集资金进行了专户存储管理。

本次发行募集资金总额不超过700,000万元，募集资金扣除发行费用后用于以下项目，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

二、拟变更原募集资金投资项目的具体情况

1、固安孔雀城剑桥郡7期项目

本项目位于固安县城北部，民安路与福寿街附近，用地性质为城镇住宅用地。项目占地面积202,402平方米，预计建筑面积539,694平方米，预计总投资额302,832万元，拟投入募集资金180,000万元。截至2017年11月30日，累计实际投入募集资金28,924万元。

2、固安孔雀湖瞰湖苑项目

本项目位于固安县城北部工业园区，孔雀环路内北侧，用地性质为城镇住宅用地。项目占地面积90,925平方米，预计建筑面积250,101平方米，预计总投资额161,171万元，拟投入募集资金110,000万元，扣除发行费用后募集资金拟投入金额99,374万元。截至2017年11月30日，累计实际投入募集资金15,644万元。

3、固安雀翎公馆项目

本项目位于固安县城北部，永定路与孔雀湖东街附近，用地性质为城镇住宅用地。项目占地面积合计为80,044平方米，预计建筑面积263,353平方米，预计总

投资额144,959万元，拟投入募集资金95,000万元。截至2017年11月30日，累计实际投入募集资金39,759万元。

4、固安孔雀城英国宫2.7期项目

本项目位于固安县城北部工业园区，京九西路与朝阳大道附近，用地性质为城镇住宅用地。项目占地面积90,356平方米，预计建筑面积199,008平方米，预计总投资额114,229万元，拟投入募集资金60,000万元。截至2017年11月30日，累计实际投入募集资金17,310万元。

5、大厂潮白河邵府新民居项目

本项目位于大厂回族自治县，福喜路与工业五路附近，用地性质为城镇住宅用地。项目占地面积88,457平方米，预计建筑面积266,473平方米，预计总投资额121,196万元，拟投入募集资金80,000万元。截至2017年11月30日，累计实际投入募集资金13,545万元。

三、拟变更募集资金投资项目的具体原因

1、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。

2、公司产业新城异地复制作为公司战略发展的发力点加速推进，成效显著。目前公司在京津冀以外的杭州区域和南京区域已跻身公司业绩增长极，嘉善、来安等标杆区域新增签约投资额增长强劲，签约销售情况发展迅速。新的募集资金投资项目作为公司异地复制主要发力区域的配套住宅业务，有助于促进相关区域城市功能的不断完善，加速打造“产业高度聚集、城市功能完善、生态环境优美”的产业新城，助力区域可持续发展。

四、拟变更的新募集资金投资项目情况

（一）嘉善孔雀城 7-9 期项目

1、项目情况要点

项目名称：嘉善孔雀城7-9期项目

项目总投资：328,683万元

项目开发期间：2016年9月至2019年5月

项目经营主体：嘉兴京御房地产开发有限公司

规划占地面积：137,748.6平方米

总建筑面积：419,846.57平方米

预计销售额：422,757万元

2、项目基本情况和市场前景

本项目位于嘉善县罗星街道亭桥村，用地性质为商住两用。项目占地面积137,748.6平方米，预计建筑面积419,846.57平方米，预计总投资额328,683万元。

本项目地处嘉善县高铁新城板块，距离上海20分钟，毗邻嘉善高铁南站，周边交通便利。本项目客户群体定位于刚需改善型客户。

3、资格文件取得情况

资格文件	文件编号
土地出让合同	合同编号3304212016A21036；合同编号3304212016A21068；合同编号3304212016A21037
发改委立项备案	善发改备案[2016]247号；善发改备案[2016]352号；善发改备案[2016]248号
环评批复	报告表批复[2016]238号；报告表批复[2016]305号；报告表批复[2016]276号
用地规划许可证	地字第330421201600085号；地字第330421201600172号；地字第330421201600084号
土地使用权证	浙（2016）嘉善县不动产权第0002042号；浙（2016）嘉善县不动产权第0018379号；浙（2016）嘉善县不动产权第0002048号
建设工程规划许可证	建字第330421201600153号；建字第330421201600241号；建字第330421201600185号
建筑工程施工许可证	330421201609300201；330421201701190201；330421201612010101

4、投资估算

序号	项目	金额（万元）
1	土地成本	63,152
2	建安及其他成本	136,157
3	期间费用	21,231
4	税金及其他	108,143
合计	-	328,683

5、项目目前进展情况与资金筹措

本项目目前正在进行主体结构工程施工，拟投入募集资金71,753万元，其余资金公司将通过自筹资金等途径解决。

6、项目经济评价

本项目预计实现销售额422,757万元，预计实现税后利润92,169万元，销售净利率21.8%，投资收益率31.1%，项目各项经济指标良好，项目可行。

序号	项目	金额/比例
1	项目总收入（万元）	422,757
2	项目净利润（万元）	92,169
3	销售净利率	21.8%
4	投资收益率	31.1%

（二）来安孔雀城 1 期项目

1、项目情况要点

项目名称：来安孔雀城1期项目

项目总投资：191,294万元

项目开发期间：2016年12月至2019年9月

项目经营主体：来安孔雀城房地产开发有限公司

规划占地面积：197,213平方米

总建筑面积：291,530平方米

预计销售额：211,859万元

2、项目基本情况和市场前景

本项目位于来安县汉河经济开发区，用地性质为居住用地。项目占地面积197,213平方米，预计建筑面积291,530平方米，预计总投资额191,294万元。

本项目地处安徽省来安县汉河经济开发区，项目旁边紧邻南京，周边交通便利。本项目客户群体定位于刚需改善型客户。

3、资格文件取得情况

资格文件	文件编号
土地出让合同	341122出让2016年108号 341122出让2016年109号 341122出让2016年110号
发改委立项备案	来发改备案(2016)202号
环评批复	环评函（2017）8号
用地规划许可证	地字第341122201700001号

	地字第341122201700002号 地字第341122201700003号
土地使用权证	皖(2017)来安县不动产权第0010558号 皖(2017)来安县不动产权第0010835号 皖(2017)来安县不动产权第0010836号
建设工程规划许可证	编号：2017009、2017024
建筑工程施工许可证	3411221701040100-SX-003；3411221701040100-SX-004； 3411221701040100-SX-005

4、投资估算

序号	项目	金额（万元）
1	土地成本	66,137
2	建安及其他成本	96,525
3	期间费用	12,114
4	税金及其他	16,518
合计	-	191,294

5、项目目前进展情况与资金筹措

本项目目前正在进行主体结构工程施工，拟投入募集资金47,179万元，其余资金公司将通过自筹资金等途径解决。

6、项目经济评价

本项目预计实现销售额211,859万元，预计实现税后利润16,110万元，销售净利率7.6%，投资收益率8.7%，项目各项经济指标良好，项目可行。

序号	项目	金额/比例
1	项目总收入（万元）	211,859
2	项目净利润（万元）	16,110
3	销售净利率	7.6%
4	投资收益率	8.7%

（三）南浔孔雀城水墨盛景项目

1、项目情况要点

项目名称：南浔孔雀城水墨盛景项目

项目总投资：155,013万元

项目开发期间：2017年5月至2019年12月

项目经营主体：湖州孔雀城房地产开发有限公司

规划占地面积：107,587平方米

总建筑面积：297,557平方米

预计销售额：182,099万元

2、项目基本情况和市场前景

本项目位于湖州市南浔镇南林中路1355号，用地性质为城镇住宅用地。项目占地面积107,587平方米，预计建筑面积297,557平方米，预计总投资额155,013万元。

本项目地处湖州市南浔开发新区，项目旁边为南浔区政府，周边交通便利，毗邻318复线。本项目客户群体定位于刚需改善型客户。

3、资格文件取得情况

资格文件	文件编号
土地出让合同	3305032017A21006
发改委立项备案	05031702154110172268
环评批复	浔环管[2017]49号
用地规划许可证	地字第330503201700010
土地使用权证	浙（2017）湖州市（南浔）不动产权第0015342号
建设工程规划许可证	建字第330503201700020
建筑工程施工许可证	330503201708300101；330503201708300201

4、投资估算

序号	项目	金额（万元）
1	土地成本	34,780
2	建安及其他成本	94,355
3	期间费用	7,613
4	税金及其他	18,265
合计	-	155,013

5、项目目前进展情况与资金筹措

本项目目前正在进行主体结构工程施工，拟投入募集资金45,002万元，其余资金公司将通过自筹资金等途径解决。

6、项目经济评价

本项目预计实现销售额182,099万元，预计实现税后利润24,844万元，销售净利率13.6%，投资收益率16.9%，项目各项经济指标良好，项目可行。

序号	项目	金额/比例
1	项目总收入（万元）	182,099
2	项目净利润（万元）	24,844
3	销售净利率	13.6%

序号	项目	金额/比例
4	投资收益率	16.9%

(四) 北戴河孔雀城幸福社区 1 期项目

1、项目情况要点

项目名称：北戴河孔雀城幸福社区1期项目

项目总投资：72,564万元

项目开发期间：2017年9月至2019年1月

项目经营主体：秦皇岛京御房地产开发有限公司

规划占地面积：93,339.52平方米

总建筑面积：133,636平方米

预计销售额：83,492万元

2、项目基本情况和市场前景

本项目位于北戴河新区中心片区，用地性质为住宅建设用地。项目占地面积93,339.52平方米，预计建筑面积133,636平方米，预计总投资额72,564万元。

本项目地处北戴河新区中心片区，项目旁边临近海边，周边交通便利，毗邻东戴河。本项目客户群体定位于改善型客户。

3、资格文件取得情况

资格文件	文件编号
土地出让合同	1303002017B00197
发改委立项备案	秦北新审批立（2017）5号
环评批复	秦北新审批建（2017）29号
用地规划许可证	地字第130300201702007号
土地使用权证	秦籍国用（2017）第北新003号
建设工程规划许可证	建字第130300201703010号
建筑工程施工许可证	130306201709150101； 130306201709150201

4、投资估算

序号	项目	金额（万元）
1	土地成本	13,301
2	建安及其他成本	48,719
3	期间费用	5,012
4	税金及其他	5,532
合计	-	72,564

5、项目目前进展情况与资金筹措

本项目正处于建设阶段，拟投入募集资金37,406万元，其余资金公司将通过自筹资金等途径解决。

6、项目经济评价

本项目预计实现销售额83,492万元，预计实现税后利润7,534万元，销售净利率9.0%，投资收益率10.6%，项目各项经济指标良好，项目可行。

序号	项目	金额/比例
1	项目总收入（万元）	83,492
2	项目净利润（万元）	7,534
3	销售净利率	9.0%
4	投资收益率	10.6%

（五）武陟孔雀城 1.2 期项目

1、项目情况要点

项目名称：武陟孔雀城1.2期项目

项目总投资：55,967万元

项目开发期间：2017年09月至2019年12月

项目经营主体：武陟孔雀城房地产开发有限公司

规划占地面积：91,421平方米

总建筑面积：130,062平方米

预计销售额：66,223万元

2、项目基本情况和市场前景

本项目位于覃怀大道与蔡茂路交叉口东北角，用地性质为住宅、商业。项目占地面积91,421平方米，预计建筑面积130,062平方米，预计总投资额55,967万元。

本项目地处武陟县木栾片区，项目旁边是郑焦高铁站，周边交通便利，毗邻县城中心。本项目客户群体定位于刚需及改善型客户。

3、资格文件取得情况

资格文件	文件编号
土地出让合同	豫（武陟）出让（2017）第01号、 豫（武陟）出让（2017）第02号
发改委立项备案	豫焦武陟房地[2017]34881
环评批复	武环评表[2017]145号
用地规划许可证	武规地字第2017019号

土地使用权证	豫（2017）武陟县不动产权第0002179号、 豫（2017）武陟县不动产权第0002180号
建设工程规划许可证	武规建2017035号
建筑工程施工许可证	2017019

4、投资估算

序号	项目	金额（万元）
1	土地成本	11,033
2	建安及其他成本	36,577
3	期间费用	2,627
4	税金及其他	5,729
合计	-	55,967

5、项目目前进展情况与资金筹措

本项目目前正在进行主体结构工程施工，拟投入募集资金37,104万元，其余资金公司将通过自筹资金等途径解决。

6、项目经济评价

本项目预计实现销售额66,223万元，预计实现税后利润4,857万元，销售净利率7.3%，投资收益率8.2%，项目各项经济指标良好，项目可行。

序号	项目	金额/比例
1	项目总收入（万元）	66,223
2	项目净利润（万元）	4,857
3	销售净利率	7.3%
4	投资收益率	8.2%

（六）舒城孔雀城 1.1 期项目

1、项目情况要点

项目名称：舒城孔雀城1.1期项目

项目总投资：91,001万元

项目开发期间：2017年1月至2019年12月

项目经营主体：舒城孔雀城房地产开发有限公司

规划占地面积：103,566平方米

总建筑面积：160,410平方米

预计销售额：104,107万元

2、项目基本情况和市场前景

本项目位于六安市舒城县杭埠镇，用地性质为住宅用地。项目占地面积103,566平方米，预计建筑面积160,410平方米，预计总投资额91,001万元。

本项目地处舒城县杭埠镇经济开发区，是六安、合肥、巢湖三地市结合部，与滨湖新区联通性强，仅相距25km，距合肥市政府35km。合九铁路、京台高速、六舒三路穿境而过，拥有年吞吐量10万吨的水运码头2座，周边交通便利。本项目客户群体定位于周边普通企业职工和个体户，产业园区企业普通职工，全市范围的中等收入的工薪阶层等。

3、资格文件取得情况

资格文件	文件编号
土地出让合同	341523出让[2016]第100-1号 341523出让[2016]第101-1号
发改委立项备案	杭经发备案[2016]61号 杭经发备案[2016]62号
环评批复	舒环管[2017]23号
用地规划许可证	地字第341523201700009号 地字第341523201700010号
土地使用权证	皖（2017）舒城县不动产权第T01001号 皖（2017）舒城县不动产权第T01002号
建设工程规划许可证	建字第341523201700034号
建筑工程施工许可证	3415231703170101-SX-001

4、投资估算

序号	项目	金额（万元）
1	土地成本	14,725
2	建安及其他成本	56,802
3	期间费用	7,184
4	税金及其他	12,290
合计	-	91,001

5、项目目前进展情况与资金筹措

本项目目前正在进行主体结构工程施工，拟投入募集资金37,044万元，其余资金公司将通过自筹资金等途径解决。

6、项目经济评价

本项目预计实现销售额104,107万元，预计实现税后利润8,601万元，销售净利率8.3%，投资收益率9.4%，项目各项经济指标良好，项目可行。

序号	项目	金额/比例
----	----	-------

序号	项目	金额/比例
1	项目总收入（万元）	104,107
2	项目净利润（万元）	8,601
3	销售净利率	8.3%
4	投资收益率	9.4%

（七）嘉善孔雀城翰邻悦府项目

1、项目情况要点

项目名称：嘉善孔雀城翰邻悦府项目

项目总投资：132,945万元

项目开发期间：2017年4月至2020年9月

项目经营主体：嘉兴孔雀城房地产开发有限公司

规划占地面积：51,381.8平方米

总建筑面积：164,952平方米

预计销售额：167,869万元

2、项目基本情况和市场前景

本项目位于罗星街道鑫锋村、新区南区规划经二路东侧、规划纬六路南侧，用地性质为商住用地。项目占地面积51,381.8平方米，预计建筑面积164,952平方米，预计总投资额132,945万元。

本项目地处嘉善高铁新城板块，项目距离上海20分钟，周边交通便利，毗邻嘉善高铁南站。本项目客户群体定位于刚需改善型客户。

3、资格文件取得情况

资格文件	文件编号
土地出让合同	3304212016A21105
发改委立项备案	善发改备案[2017]004号
环评批复	报告表批复[2017]057号
用地规划许可证	地字第330421201700013号
土地使用权证	浙（2017）嘉善县不动产权第0001713号
建设工程规划许可证	建字第330421201700204号
建筑工程施工许可证	330421201711060101

4、投资估算

序号	项目	金额（万元）
1	土地成本	46,861
2	建安及其他成本	51,416

序号	项目	金额（万元）
3	期间费用	5,204
4	税金及其他	29,464
合计	-	132,945

5、项目目前进展情况与资金筹措

本项目目前正在进行主体结构工程施工，拟投入募集资金33,116万元，其余资金公司将通过自筹资金等途径解决。

6、项目经济评价

本项目预计实现销售额167,869万元，预计实现税后利润29,501万元，销售净利率17.6%，投资收益率23.9%，项目各项经济指标良好，项目可行。

序号	项目	金额/比例
1	项目总收入（万元）	167,869
2	项目净利润（万元）	29,501
3	销售净利率	17.6%
4	投资收益率	23.9%

（八）嘉善孔雀城翰峰悦府项目

1、项目情况要点

项目名称：嘉善孔雀城翰峰悦府项目

项目总投资：113,519万元

项目开发期间：2017年5月至2021年5月

项目经营主体：嘉兴孔雀城房地产开发有限公司

规划占地面积：49,479.5平方米

总建筑面积：119,764平方米

预计销售额：139,401万元

2、项目基本情况和市场前景

本项目位于罗星街道鑫锋村、新区南区西施湾南侧、规划经二路西侧，用地性质为商住用地。项目占地面积49,479.5平方米，预计建筑面积119,764平方米，预计总投资额113,519万元。

本项目地处嘉善高铁新城板块，项目距离上海20分钟，周边交通便利，毗邻嘉善高铁南站。本项目客户群体定位于刚需改善型客户。

3、资格文件取得情况

资格文件	文件编号
土地出让合同	3304212016A21106
发改委立项备案	善发改备案[2017]006号
环评批复	报告表批复[2017]093号
用地规划许可证	地字第330421201700016号
土地使用权证	浙（2017）嘉善县不动产权第0001712号
建设工程规划许可证	建字第330421201700261号
建筑工程施工许可证	330421201711160101

4、投资估算

序号	项目	金额（万元）
1	土地成本	37,060
2	建安及其他成本	50,544
3	期间费用	4,321
4	税金及其他	21,594
合计	-	113,519

5、项目目前进展情况与资金筹措

本项目已于11月16日取得施工证，拟投入募集资金32,425万元，其余资金公司将通过自筹资金等途径解决。

6、项目经济评价

本项目预计实现销售额139,401万元，预计实现税后利润22,293万元，销售净利率16.0%，投资收益率21.0%，项目各项经济指标良好，项目可行。

序号	项目	金额/比例
1	项目总收入（万元）	139,401
2	项目净利润（万元）	22,293
3	销售净利率	16.0%
4	投资收益率	21.0%

（九）嘉善孔雀城翰秀悦府项目

1、项目情况要点

项目名称：嘉善孔雀城翰秀悦府项目

项目总投资：120,532万元

项目开发期间：2017年4月至2019年7月

项目经营主体：嘉兴孔雀城房地产开发有限公司

规划占地面积：43,479.8平方米

总建筑面积：139,550.86平方米

预计销售额：155,033万元

2、项目基本情况和市场前景

本项目位于新区南区规划经一路东侧，西施湾南侧，用地性质为住宅用地。项目占地面积43,479.8平方米，预计建筑面积139,550.86平方米，预计总投资额120,532万元。

本项目地处嘉善高铁新城板块，项目距离上海20分钟，周边交通便利，毗邻嘉善高铁南站。本项目客户群体定位于刚需改善型客户。

3、资格文件取得情况

资格文件	文件编号
土地出让合同	3304212016A21107
发改委立项备案	善发改备案[2017]005号
环评批复	报告表批复（2017）059号
用地规划许可证	地字第330421201700017号
土地使用权证	浙（2017）嘉善县不动产权第0001711号
建设工程规划许可证	建字第330421201700179号
建筑工程施工许可证	330421201707270101

4、投资估算

序号	项目	金额（万元）
1	土地成本	39,655
2	建安及其他成本	44,198
3	期间费用	4,806
4	税金及其他	31,873
合计	-	120,532

5、项目目前进展情况与资金筹措

本项目目前正处于主体施工阶段，拟投入募集资金29,708万元，其余资金公司将通过自筹资金等途径解决。

6、项目经济评价

本项目预计实现销售额155,033万元，预计实现税后利润31,622万元，销售净利率20.4%，投资收益率28.7%，项目各项经济指标良好，项目可行。

序号	项目	金额/比例
1	项目总收入（万元）	155,033
2	项目净利润（万元）	31,622

序号	项目	金额/比例
3	销售净利率	20.4%
4	投资收益率	28.7%

(十) 嘉善孔雀城半岛悦府项目

1、项目情况要点

项目名称：嘉善孔雀城半岛悦府项目

项目总投资：175,762万元

项目开发期间：2017年1月至2019年7月

项目经营主体：嘉兴孔雀城房地产开发有限公司

规划占地面积：67,255.80平方米

总建筑面积：174,164.21平方米

预计销售额：195,703万元

2、项目基本情况和市场前景

本项目位于罗星街道和合社区，世纪大道南侧，环西南路东侧，用地性质为住宅用地。项目占地面积67,255.80平方米，预计建筑面积174,164.21平方米，预计总投资额175,762万元。

本项目地处嘉善高铁新城板块，项目旁边的塞纳兰湾已交付入住，毗邻嘉善高铁南站。本项目客户群体定位于刚需改善型客户。

3、资格文件取得情况

资格文件	文件编号
土地出让合同	3304212016A21071
发改委立项备案	善发改备案[2016]378号
环评批复	报告表批复（2016）299号
用地规划许可证	地字第330421201600187号
土地使用权证	浙（2017）嘉善县不动产权第0001344号
建设工程规划许可证	建字第330421201700092号
建筑工程施工许可证	330421201705100201

4、投资估算

序号	项目	金额（万元）
1	土地成本	102,043
2	建安及其他成本	54,503
3	期间费用	4,954

序号	项目	金额（万元）
4	税金及其他	14,262
合计	-	175,762

5、项目目前进展情况与资金筹措

本项目目前正处于主体施工阶段，拟投入募集资金28,455万元，其余资金公司将通过自筹资金等途径解决。

6、项目经济评价

本项目预计实现销售额195,703万元，预计实现税后利润14,489万元，销售净利率7.4%，投资收益率8.6%，项目各项经济指标良好，项目可行。

序号	项目	金额/比例
1	项目总收入（万元）	195,703
2	项目净利润（万元）	14,489
3	销售净利率	7.4%
4	投资收益率	8.6%

五、风险提示

1、政策风险

公司业务受土地政策和房地产相关政策变化的影响。随着经济结构的调整及2017年各大中城市的房地产市场分化加剧，以上政策面临更多不确定性，公司将继续加强政策跟踪与分析研究，依据政策导向不断优化业务发展方向，做好政策风险的应对工作。

2、项目操作风险

房地产开发项目系一项复杂的系统工程，开发周期长，投资规模大，涉及行业广，合作单位多，要接受发改、国土、规划、建设、房管和物价等多个政府部门的审批和监管，这使得公司对项目开发控制的难度增大。尽管公司具备较强的项目操作能力，但如果项目的某个开发环节出现问题，可能会直接或间接地导致项目开发周期延长、成本上升，造成项目预期经营目标难以如期实现。

3、项目预期收益不能完全实现的风险

公司对本次变更募集资金投资项目已经过慎重考虑、科学决策，计划募投项目的实施，有利于公司主营业务的发展，进一步提升公司可持续盈利能力和核心竞争力。公司已就本次变更募投项目进行了充分的市场调研与严格的可行性论证，但是由于项目的实施可能受到国内外宏观经济状况、国家产业政策、政府宏

观调控等因素的影响，如上述因素发生不可预见的负面变化，本次变更募集资金投资项目将面临投资预期收益不能完全实现的风险。

六、本次变更募集资金投资项目的审议程序

（一）董事会审议

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。

（二）独立董事意见

根据《上市公司监管指引第2号——上市公司募集资金管理和使用的监管要求》、《上海证券交易所上市公司募集资金管理办法》等相关法律、法规及规范性文件的规定，独立董事就公司部分募集资金投资项目的变更事项进行了认真审核，发表独立董事意见如下：

“为保证募集资金的投资回报，提高募集资金使用效率，公司对因区域内规划、施工等政策变化的影响而进展缓慢、执行时间延后的项目进行变更，符合公司的实际情况、经营目标和发展规划，不会对募集资金的使用计划和公司生产经营产生不利影响。

本次部分募投项目变更不存在损害公司和股东特别是中小股东利益的情形。本次公司拟变更募集资金投资项目符合整体行业环境变化趋势及公司的发展战略，为公司和股东创造更大的利益。

我们同意公司本次部分募集资金投资项目的变更，并同意将该事项提交公司股东大会审议。”

（三）监事会意见

公司监事会经过认真审议后认为：

“公司对因区域内规划、施工等政策变化的影响而进展缓慢、执行时间延后的项目进行变更，有利于保证募集资金的投资回报，提高募集资金使用效率。本次变更符合公司的实际情况、经营目标和发展规划，不存在损害公司和股东特别是中小股东利益的情形，没有违反中国证监会、上海证券交易所关于上市公司募集资金使用的有关规定，因此，监事会同意公司本次对部分募集资金投资项目的变更。”

七、保荐机构意见

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。

综上，中信证券对本次华夏幸福变更部分募集资金投资项目无异议。

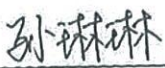
（以下无正文）

(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变更部分募集资金投资项目的核查意见》之签字盖章页)

保荐代表人：



石 衡



孙琳琳



2017年12月15日