

安信证券股份有限公司关于 东方集团股份有限公司 2017 年度持续督导 现场检查报告

上海证券交易所：

根据《证券发行上市保荐业务管理办法》及贵所《上海证券交易所上市公司持续督导工作指引》等相关规则的规定，安信证券股份有限公司（以下简称“安信证券”）对东方集团股份有限公司（以下简称“东方集团”或“公司”、“上市公司”）2017 年度的募集资金运用及规范运作等情况进行了现场检查，现将有关情况报告如下：

一、本次现场检查的基本情况

2018 年 4 月 20 日至 24 日，检查人员前往东方集团哈尔滨总部、募投项目所在地国开东方城镇发展投资有限公司（以下简称“国开东方”），对公司募集资金使用情况、信息披露情况、关联交易及对外担保情况、关联方资金往来情况、三会运作情况、经营状况、相关承诺履行情况等方面进行了现场检查。

二、对现场检查事项逐项发表的意见

（一）募集资金使用情况

1、募集资金基本情况

东方集团股份有限公司 2015 年度非公开发行股票经中国证监会《关于核准东方集团股份有限公司非公开发行股票的批复》（证监许可[2016]320 号）核准，同意公司非公开发行不超过 119,493.84 万股新股。公司本次非公开发行实际发行人民币普通股 1,190,560,875 股，募集资金总额为人民币 8,702,999,996.25 元，扣除各项发行费用人民币 92,999,996.25 元，实际募集资金净额为人民币 8,610,000,000.00 元。本次发行募集资金已于 2016 年 5 月 18 日全部到帐，并由大华会计师事务所（特殊普通合伙）出具《东方集团股份有限公司非公开发行人民币普通股（A 股）后股本的验资报告》（大华验字[2016]000412 号）。

截至 2017 年 12 月 31 日，公司已使用募集资金 7,689,878,817.07 元，公司使

用闲置募集资金补充流动资金实际使用金额为 924,460,000.00 元，募集资金专户余额 59,189,970.09 元（含募集资金的利息收入）。

2、募集资金管理情况

为规范公司募集资金使用的控制和管理，根据《上市公司证券发行管理办法》、《上海证券交易所上市公司募集资金管理办法(2013 年修订)》等有关法律法规及规范性文件，以及公司《募集资金管理制度》的规定，公司对募集资金实行专户存储，在银行设立募集资金专户并签署募集资金专户存储监管协议，报告期公司募集资金专户存储监管协议签署情况如下：

2016 年 5 月 26 日，公司、安信证券分别与兴业银行股份有限公司哈尔滨分行、招商银行股份有限公司哈尔滨文化宫支行签订了《募集资金专户存储三方监管协议》。

2016 年 6 月 12 日，公司、东方集团商业投资有限公司、安信证券与平安银行股份有限公司北京分行签订了《募集资金专户存储四方监管协议》，专项用于国开东方城镇发展投资有限公司股权收购项目。

2016 年 6 月 30 日，国开东方城镇发展投资有限公司(以下简称“国开东方”)、北京青龙湖腾实房地产开发有限公司与中国民生银行股份有限公司北京分行、公司、安信证券分别签订了《募集资金专户存储四方监管协议》，专项用于“丰台区青龙湖国际文化会都核心区 B 地块一级土地开发项目”、“丰台区青龙湖国际文化会都核心区 C 地块一级土地开发项目”以及“丰台区王佐镇魏各庄 A01、A02 地块公建混合住宅项目”募集资金的存储和使用。

2016 年 7 月 20 日，国开东方与公司、安信证券以及招商银行股份有限公司哈尔滨文化宫支行就“丰台区青龙湖国际文化会都核心区 B 地块一级土地开发项目”、“丰台区青龙湖国际文化会都核心区 C 地块一级土地开发项目”新开设募集资金专项账户签订《募集资金专户存储四方监管协议》。

2016 年 10 月 26 日，腾实地产与公司、安信证券以及北京银行股份有限公司双榆树支行（以下简称“双榆树支行”）就“丰台区王佐镇魏各庄 A01、A02 地块公建混合住宅项目”开设募集资金专项账户签订《募集资金专户存储四方监管协议》。2016 年 12 月 21 日，腾实地产将双榆树支行专户存储的全部募集资金及利息转账至腾实地产在民生银行什刹海支行开立的募集资金专户（账号

697492030)，并于 2016 年 12 月 21 日将双榆树支行专户予以注销，公司、腾实地产、安信证券与双榆树支行签订的《募集资金专户存储四方监管协议》随之终止。

以上协议与上海证券交易所三方监管协议范本不存在重大差异，公司在募集资金时已经严格遵照履行。

3、本报告期募集资金实际使用情况

(1) 募集资金投资项目的资金使用情况

公司本报告期募投项目的资金使用情况请参见如下“募集资金使用情况对照表”。

募集资金使用情况对照表:

单位: 元

募集资金总额		8,610,000,000.00			本期投入募集资金总额			1,148,285,077.73			
变更用途的募集资金总额		---			已累计投入募集资金总额			7,689,878,817.07			
变更用途的募集资金总额比例		---									
承诺投资项目	已变更项目, 含部分变更(如有)	募集资金承诺投资总额	截至期末承诺投入金额(1)	本年度投入金额	截至期末累计投入金额(2)	截至期末累计投入金额与承诺投入金额的差额(3) = (2)-(1)	截至期末投入进度(%) (4) = (2)/(1)	项目达到预定可使用状态日期	本期实现的效益	是否达到预计效益	项目可行性是否发生重大变化
国开东方股权收购项目	未变更	1,860,000,000.00	1,860,000,000.00	0	1,860,000,000.00	0	100%	---	---	---	否
丰台区青龙湖国际文化会都核心区B地块一级土地开发项目	未变更	1,350,000,000.00	1,350,000,000.00	340,234,113.80	1,333,781,731.97	-16,218,268.03	98.80%	2018年12月31日	---	---	否
丰台区青龙湖国际文化会都核心区C地块一级土地开发项目	未变更	1,220,000,000.00	1,220,000,000.00	315,734,826.02	1,207,704,803.03	-12,295,196.97	98.99%	2019年12月31日	---	---	否
丰台区王佐镇魏各庄A01、A02地块公建混合住宅项目	未变更	2,180,000,000.00	2,180,000,000.00	492,316,137.91	1,288,392,282.07	-891,607,717.93	59.10%	2018年12月31日(注1)	191,565,178.11	---	否
偿还公司和子公司银行及其他机构借款	未变更	2,000,000,000.00	2,000,000,000.00	0	2,000,000,000.00	0	100%	---	---	---	否

合计		8,610,000,000.00	8,610,000,000.00	1,148,285,077.73	7,689,878,817.07	-920,121,182.93	---	---	191,565,178.11	---	---
未达到计划进度原因（分具体募投项目）	<p>1、关于丰台区青龙湖国际文化会都核心区 B 地块、C 地块项目延期的情况说明</p> <p>2017 年度，北京市进一步加强房地产调控力度，加大住宅用地供应，商业办公类用地因政策调整原因供应放缓，公司与国土管理部门对土地用途规划调整等事宜需进一步沟通，同时政府机构调整导致相关政府审批手续时间延长，核心区 B 地块受此影响，未能按计划在 2017 年末实现验收。截止报告期末，核心区 B 地块征地、拆迁工作已完成，基本具备供应条件。核心区 C 地块延期原因主要为拆迁腾退工作进展滞后以及政府秋冬季环境治理延误项目施工进度，影响了项目整体开发进度。核心区 B 地块预计于 2018 年 12 月 31 日前达到入市条件，核心区 C 地块预计于 2019 年 12 月 31 日达到入市条件。由于政府房地产调控政策存在持续变化的情况，上述完成时间仍有较大不确定性。由于项目开发周期延长，项目实际利润率能否达到原可行性研究报告预计利润率水平存在较大不确定性。</p> <p>2、关于丰台区王佐镇魏各庄 A01、A02 地块公建混合住宅项目延期的情况说明</p> <p>国开东方 A01、A02 地块公建混合住宅项目总建筑面积 37.85 万平方米，截止 2017 年末，A01、A02 地块在建建筑面积 24.05 万平方米，已竣工面积 13.81 万平方米。由于受北京房地产政策调控影响、项目具体建设方案调整以及行政审批手续办理进度的制约，A01、A02 地块公建混合住宅项目开发进度受到影响，其中，截止 2017 年 4 月，自住型商品房已全部完成销售，全部自住型商品房项目竣备时间预计为 2018 年 6 月；商业、办公用房项目 2018 年年底预计将具备竣工验收条件。因此，国开东方 A01、A02 地块公建混合住宅项目整体达到预定可使用状态日期延期至 2018 年 12 月 31 日，由于政策调控存在持续变化的情况，上述完成时间仍有较大不确定性。</p> <p>2017 年 3 月，北京市相关部门联合发布《关于进一步加强商业、办公类项目管理的公告》，对商业、办公类项目的规划用途、最小分割单元、销售对象和商业银行信贷等实施了更为严格的调控措施，包括开发企业自建（含在售）商办类项目不得出售给个人，新报建商办类项目，最小分割单元不得低于 500 平方米等。针对上述政策发布，公司规划、设计开发、销售方案方面进行积极调整，符合调控政策的要求，但是政策的具体落实和商办产品市场的变化，对公司募投项目剩余商办产品土地的开发的进度和效益仍可能存在不确定性影响，公司将积极关注相关政策变动及影响，如出现政策或者市场环境变化严重影响相关募投项目实施或收益的情况，公司将及时对相关募投项目的可行性、项目收益等重新论证，并按规定履行决策程序和信息披露。</p>										
项目可行性发生重大变化的情况说明	报告期内未发生重大变化。										
募集资金投资项目先期投入及置换情况	<p>1、2016 年 5 月 27 日，公司以通讯表决的方式召开了第八届董事会第十七次会议，会议审议通过了《关于使用募集资金置换预先已投入募投项目的自筹资金的议案》，同意使用募集资金 171,400.00 万元置换预先投入募集资金投资项目中偿还公司和子公司银行及其他机构借款的自筹资金。前述募集资金置换已与 2016 年 6 月 1 日完成。</p> <p>2、2016 年 6 月 27 日，公司以通讯表决的方式召开了第八届董事会第二十次会议，会议审议通过了《关于使用募集资金置换预先已投入募投项目的自筹资金的议案》，同意使用募集资金 1,033,991,052.64 元置换预先投入募集资金投资项目中土地及住宅开发项目部分的自筹资金。其中，丰台区青龙湖国际文化会都核心区 B 地块一级土地开发项目置换金额 246,543,824.56 元；丰台区青龙湖国际文化会都核心区 C 地块一级土地开发项目置换金额 461,969,198.47 元；丰台区王佐镇魏各庄 A01、A02 地块公建混合住宅项目置换金额 325,478,029.61 元。前述募集资金置换已于 2016 年 7 月 15 日前置换完毕。</p>										
用闲置募集资金暂时补充流动资金情况	2017 年 6 月 30 日，公司召开第九届董事会第一次会议以 9 票赞成、0 票反对、0 票弃权审议通过了《关于使用闲置募集资金临时补充流动资金的议案》，同意将闲置募集资金中的不超过人民币 14.2 亿元临时用于补充公司流动资金，使用期限自董事会										

	<p>审议通过之日起不超过 12 个月。公司独立董事、监事会以及保荐机构安信证券股份有限公司已对上述事项发表意见。</p> <p>2017 年 7 月 7 日，公司使用 1,014,460,000.00 元闲置募集资金补充流动资金。截止 2017 年 12 月 31 日，公司使用闲置募集资金补充流动资金实际使用金额为 924,460,000.00 元，已归还金额 90,000,000.00 元。</p>
对闲置募集资金进行现金管理，投资相关产品情况	不适用。
用超募资金永久补充流动资金或归还银行贷款情况	不适用。
募集资金结余的金额及形成原因	不适用。
募集资金其他使用情况	<p>2016 年 6 月 30 日，公司 2015 年年度股东大会审议通过了《关于变更部分募集资金投资项目实施方式的议案》，公司本次变更“丰台区青龙湖国际文化会都核心区 B 地块一级土地开发项目”、“丰台区青龙湖国际文化会都核心区 C 地块一级土地开发项目”以及“丰台区王佐镇魏各庄 A01、A02 地块公建混合住宅项目”的实施方式，具体如下：</p> <p>1、原实施方式：公司将募集资金增资到东方集团商业投资有限公司（以下简称“商业投资”），由商业投资通过借款方式支付给项目实施主体，借款利率为 10%。</p> <p>2、变更后的实施方式：公司将募集资金以委托贷款的方式支付给项目实施主体，借款利率为 9.5%。委托贷款拟通过东方集团财务有限责任公司实施，东方集团财务有限责任公司对本次委托贷款不收取手续费。</p> <p>募集资金投资项目的实施主体、项目投资金额等其他内容不变。</p>

注 1：2017 年 3 月该项目中 A02 自住房达到预定可使用状态，2017 年 12 月该项目中 A02LOFT 于 2017 年 12 月达到预定可使用状态，剩余部分尚未达到预定可使用状态。

(2) 募投项目先期投入及置换情况

2016年5月27日，公司以通讯表决的方式召开了第八届董事会第十七次会议，会议审议通过了《关于使用募集资金置换预先已投入募投项目的自筹资金的议案》，同意使用募集资金171,400.00万元置换预先投入募集资金投资项目中偿还公司和子公司银行及其他机构借款的自筹资金。大华会计师事务所（特殊普通合伙）对公司募集资金投资项目中偿还公司和子公司银行及其他机构借款部分实际使用自筹资金情况进行了专项鉴证，并出具了《东方集团股份有限公司以自筹资金预先投入募集资金投资项目中偿还公司和子公司银行及其他机构借款部分的鉴证报告》（大华核字[2016]003071号），公司独立董事、监事会、保荐机构均明确发表了意见，同意公司使用募集资金置换预先投入募集资金投资项目中偿还公司和子公司银行及其他机构借款的自筹资金，审议程序符合中国证监会、上海证券交易所有关规定。前述募集资金置换已与2016年6月1日完成。

2016年6月27日，公司以通讯表决的方式召开了第八届董事会第二十次会议，会议审议通过了《关于使用募集资金置换预先已投入募投项目的自筹资金的议案》，同意使用募集资金1,033,991,052.64元置换预先投入募集资金投资项目中土地及住宅开发项目部分的自筹资金。其中，丰台区青龙湖国际文化会都核心区B地块一级土地开发项目置换金额246,543,824.56元；丰台区青龙湖国际文化会都核心区C地块一级土地开发项目置换金额461,969,198.47元；丰台区王佐镇魏各庄A01、A02地块公建混合住宅项目置换金额325,478,029.61元。大华会计师事务所（特殊普通合伙）已对公司募集资金投资项目中土地及住宅开发项目部分实际使用自筹资金情况进行了专项鉴证，并出具了《东方集团股份有限公司以自筹资金预先投入募集资金投资项目中土地及住宅开发项目部分的鉴证报告》（大华核字[2016]003169号），公司独立董事、监事会、保荐机构均明确发表了意见，同意公司使用募集资金置换预先投入募集资金投资项目中土地及住宅开发项目部分的自筹资金，审议程序符合中国证监会、上海证券交易所有关规定。截至2016年7月15日，前述募集资金置换已置换完毕。

(3) 募集资金实施方式变更情况

2016年6月30日，公司2015年年度股东大会审议通过了《关于变更部分募集资金投资项目实施方式的议案》，公司本次变更“丰台区青龙湖国际文化会都核心区B地块一级土地开发项目”、“丰台区青龙湖国际文化会都核心区C地

块一级土地开发项目”以及“丰台区王佐镇魏各庄 A01、A02 地块公建混合住宅项目”的实施方式，具体如下：

原实施方式：公司将募集资金增资到东方集团商业投资有限公司（以下简称“商业投资”），由商业投资通过借款方式支付给项目实施主体，借款利率为 10%。

变更后的实施方式：公司将募集资金以委托贷款的方式支付给项目实施主体，借款利率为 9.5%。委托贷款拟通过东方集团财务有限责任公司实施，东方集团财务有限责任公司对本次委托贷款不收取手续费。

募集资金投资项目的实施主体、项目投资金额等其他内容不变。

4、总体核查意见

经核查，公司严格按照《上海证券交易所上市公司募集资金管理办法》等有关法律、法规的要求管理募集资金专项账户。公司募集资金的使用与管理合法、有效，且严格履行了信息披露义务，不存在募集资金管理违规的情况。

（二）信息披露情况

经核查，东方集团能够按照《上海证券交易所股票上市规则》等法律、法规以及公司《信息披露管理制度》等的规定，及时、准确、完整地履行信息披露义务。公司重视保护投资者合法权益，在中国证监会指定的报刊和国际互联网站，真实、准确、完整、及时地披露公司信息，设立了投资者咨询电话，确保了所有股东平等地获得公司信息，增强了公司透明度。信息披露档案资料保存完整。

由于东方集团 2015 年非公开发行置入了房地产类资产，媒体上经常会出现一些关于房地产行业及公司的报道，我们已提醒东方集团关注有关媒体报道，如发现有关报道与公司实际情况存在较大差异，应即时进行澄清。

（三）关联交易及对外担保情况

截至 2017 年 12 月 31 日，经现场核查，保荐机构认为，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，不存在重大违法违规和损害中小股东利益的情况。

（四）控股股东、实际控制人及其他关联方资金往来情况

经查阅公司三会会议资料、公司账务情况、并与财务人员、公司管理层进行访谈，保荐机构认为：公司与控股股东、实际控制人之间在资产、人员、财务、

机构、业务方面保持了较好的独立性，不存在控股股东、实际控制人及其他关联方与公司发生违规资金往来的情形。

（五）经营状况

经检查，公司经营状况良好，业务运转正常，主要业务的经营模式未发生变化。宏观经济政策和法律法规未发生对公司业务产生影响的重大变化，公司主要业务的市场前景、行业经营环境也未发生重大不利变化。公司的核心竞争力未发生重大变化。

（六）承诺履行情况

经核查，2017 年度，东方集团、持股 5%以上的股东、控股股东及实际控制人的承诺事项都及时严格履行。

（七）保荐人认为应予以现场检查的其他事项

经核查，东方集团无其他应予以现场检查的事项。

三、提请上市公司注意的事项及建议

（一）募投项目延期需注意的事项

1、关于丰台区青龙湖国际文化会都核心区 B 地块、C 地块项目延期的情况说明

2017 年度，北京市进一步加强房地产调控力度，加大住宅用地供应，商业办公类用地因政策调整原因供应放缓，公司与国土管理部门对土地用途规划调整等事宜需进一步沟通，同时政府机构调整导致相关政府审批手续时间延长，核心区 B 地块受此影响，未能按计划于 2017 年末实现验收。截止 2017 年末，核心区 B 地块征地、拆迁工作已完成，基本具备供应条件。核心区 C 地块延期原因主要为拆迁腾退工作进展滞后以及政府秋冬季环境治理延误项目施工进度，影响了项目整体开发进度。核心区 B 地块预计于 2018 年 12 月 31 日前达到入市条件，核心区 C 地块预计于 2019 年 12 月 31 日达到入市条件。由于政府房地产调控政策存在持续变化的情况，上述完成时间仍有较大不确定性。由于项目开发周期延长，项目实际利润率能否达到原可行性研究报告预计利润率水平存在较大不确定性。

2、关于丰台区王佐镇魏各庄 A01、A02 地块公建混合住宅项目延期的情况说明

国开东方 A01、A02 地块公建混合住宅项目总建筑面积 37.85 万平方米，截

止 2017 年末，A01、A02 地块在建建筑面积 24.05 万平方米，已竣工面积 13.81 万平方米。由于受北京房地产政策调控影响、项目具体建设方案调整以及行政审批手续办理进度的制约，A01、A02 地块公建混合住宅项目开发进度受到影响，其中，截止 2017 年 4 月，自住型商品房已全部完成销售，全部自住型商品房项目竣备时间预计为 2018 年 6 月；商业、办公用房项目 2018 年年底预计将具备竣工验收条件。因此，国开东方 A01、A02 地块公建混合住宅项目整体达到预定可使用状态日期延期至 2018 年 12 月 31 日，由于政策调控存在持续变化的情况，上述完成时间仍有较大不确定性。

2017 年 3 月，北京市相关部门联合发布《关于进一步加强商业、办公类项目管理的公告》，对商业、办公类项目的规划用途、最小分割单元、销售对象和商业银行信贷等实施了更为严格的调控措施，包括开发企业在建（含在售）商办类项目不得出售给个人，新报建商办类项目，最小分割单元不得低于 500 平方米等。针对上述政策发布，公司规划、设计开发、销售方案方面进行积极调整，符合调控政策的要求，但是政策的具体落实和商办产品市场的变化，对公司募投项目剩余商办产品土地的开发的进度和效益仍可能存在不确定性影响，公司将积极关注相关政策变动及影响，如出现政策或者市场环境变化严重影响相关募投项目实施或收益的情况，公司将及时对相关募投项目的可行性、项目收益等重新论证，并按规定履行决策程序和信息披露。

为保证募投项目的顺利实施，提请公司积极推进募投项目的开发，按照募集资金使用计划，完成募投项目，并及时披露募投项目的进展情况。

（二）募集资金使用需注意的事项

公司 2015 年度非公开发行股票募集资金主要用于新型城镇化开发，为保证募投项目顺利、有效的实施，提请公司严格按照《上海证券交易所上市公司募集资金管理办法》及公司制定的《募集资金管理制度》等有关规定使用募集资金，不得违法、违规使用募集资金，及时通知保荐机构募集资金的使用情况。

（三）加强信息披露的及时、准确及完整性

东方集团分子公司比较多，应遵守上市公司信息披露的相关要求，提请公司及各分子公司建立完善的内部控制流程及制度，按照相关规定及时、准确、完整的做好上市公司信息披露工作。

四、是否存在《保荐办法》及本所相关规定应当向中国证监会和本所报告的事项

不存在应当向中国证监会和上海证券交易所报告的其他事项。

五、上市公司及其他中介机构的配合情况

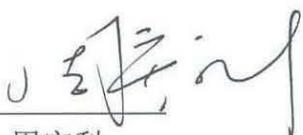
东方集团能够积极配合本次现场检查工作，相关部门能够全面、及时地提供有关资料。检查人员与公司高管和其他相关人员能够进行良好的沟通和交流。

六、本次现场检查的结论

东方集团已经建立了较为完善的法人治理结构，公司三会运作情况规范；公司信息披露情况和募集资金的使用及管理情况合规；关联交易、对外担保和重大对外投资等事项的决策程序规范，信息披露充分；公司经营状况稳定，未来发展空间广阔。

(此页无正文, 为《安信证券股份有限公司关于东方集团股份有限公司 2017 年度持续督导现场检查报告》之盖章页)

保荐代表人:


周宏科


满 慧

