（上接A13版）

2010年9月	“9.29”新政	房价过高、上涨过快、供应紧张的城市，要在一定时间内限定居民家庭购房套数；要元善老别化的住房信贷政策，对贷款购买商品住房，首付款比例调整到30%及以上。各商业银行暂停发放居民家庭购买第三套及以上住房贷款，要加强对消费性贷款的管理，禁止用于购买住房。
2011年1月	“新国八条”	落实地方政府责任，各地要确定价格控制目标并向社会公布；加大保障性安居工程建设力度；对个人购买住房不足5年转手交易的，统一按销售收入全额征税；贷款购买第二套住房的家庭，首付款比例不低于60%；贷款利率不低于基准利率的1.1倍；对已有1套住房的当地户籍居民家庭，能够提供当地一定年限有效证明的非当地户籍居民家庭，限购1套住房；对已拥有2套及以上住房的当地户籍居民家庭、拥有1套及以上住房的非当地户籍居民家庭、无法提供一定年限有效证明的非当地户籍居民家庭，暂停本市行政区域内商其售房。
2013年2月	“新国五条”	完善稳定房价工作责任制；坚决抑制投机投资性购房，对出售自有住房按规定应征收的个人所得税，应依法严格按转让所得的20%计征；增加普通商品住房及用地供应，原则上2013年住房用地供应量应不低于过去年平均实际供应量；加快保障性安居工程规划建设，全面落实2013年城镇保障性安居工程基本建成470万套、新开工630万套的任务；加强市场监管和预期管理；加快建立和完善引导房地产市场健康发展的长效机制。
2015年3月	“分工意见”	加大城镇棚户区和城乡危房改造力度；坚持分类指导，因地施政，落实地方政府主体责任，支持居民住房和改善性住房需求，促进房地产市场平稳健康发展。

近年来，国土部、银监会、发改委、住建部、财政部、人民银行、银监会等关于全国性房地产宏观调控政策摘要如下：

时间	调控政策名称	核心内容
2009年5月	国土部土地利用管理司发布《关于切实落实保障性安居工程用地的通知》	对旗舰房和经济适用房用地将给予减免费用的政策支持，要求各地在2009年底前30日前完成未来3年保障性住房用地供应计划的制定。
2009年7月	银监会出台《固定资产贷款管理暂行办法》、《项目融资业务指引》	防止贷款被挪作他用，防范银行风险。
2010年3月	国土部《关于加强房地产用地供应和监管有关问题的通知》（国十九条）	90平方米以下住宅用地供占70%；打击开发商囤地，进一步规范土地市场。
2011年3月	国土部《关于切实做好2011年城市住房用地管理和调控重点工作的通知》	防范住宅用地成交价格上涨过快；确保2011年1000万套保障房任务落地。
2011年5月	发改委《商品房销售明码标价规定》	商品房销售要实行一套一标价，并明确公示代收代办收费和物业服务收费，商品房经营者不得在标价之外加收任何未标明的费用。
2011年9月	财政部、发改委《新兴产业创投计划参股创业投资基金管理暂行办法》	中央财政资金可通过直接投资创业企业、参股创业投资基金等方式，培育和规范新兴产业发展。办法同时要求资金不得从事房地产。
2012年7月	国土部、住建部《关于进一步严格房地产用地管理及调房地产市场调控成果的紧急通知》	坚持房地产市场调控不放松，不断巩固调控成果，坚决防止房价反弹。各地要严格执行房地产市场调控政策，不得擅自调整放松要求，已放松的，要立即纠正。
2013年4月	住建部《关于做好2013年城镇保障性安居工程工作的通知》	2013年保障房安居工程要求基本建成470万套，新开工630万套；十二五期末基本完成棚户区改造；坚量安排保障房选址于住房供求矛盾突出，外来务工人员聚集区域，全面执行绿色建筑标准；加快工程进度，完善配套设施；实施住房保障档案管理制度；健全住房保障信息公开制度；鼓励民间资本参与租赁型保障住房建设和运营；同贯和志规范的具体规定。
2014年9月	人民银行、银监会《关于进一步做好住房金融服务工作的通知》	对拥有1套住房并已结清相应购房贷款的家庭，银行业金融机构执行首套房贷款政策。
2015年3月	国土部、住建部《关于优化2015年住房及用地供应结构促进房地产市场平稳健康发展的通知》	合理安排住房及其用地供应规模；优化住房及用地供应结构；鼓励房地产企业开发建设；加大市场秩序和供应监管力度。

国家出台的一系列行业调控政策，着力于通过差别化的信贷、税收和行政手段，抑制投资投机性购房需求；与此同时加大土地供应，推进棚户区改造和保障性安居工程，防范房价过快上涨和满足多层次的住房需求。上述房地产调控政策提高了居民住房水平，避免了行业的大起大落，维护了房地产开发行业的健康平稳发展。

3.行业竞争格局

我国房地产行业起步较晚，前期一直属于高度市场化的行业，具体表现为进入门槛较低、开发企业数量众多等。自2003年至2012年，房地产市场已经走过了较快发展的10年，随着近年来调控政策的高次出台，房地产行业也在不断成熟，房地产行业整体呈现业绩持续增长、竞争分化的特征。

继2011年万科签约金额突破千亿元以来，2012年绿地控股集团有限公司、保利房地产（集团）股份有限公司和中国海外发展有限公司的签约金额亦突破千亿元。2013年，大连万达集团股份有限公司、碧桂园控股有限公司和恒大地产集团有限公司的签约金额亦突破千亿元。2013年，大连万达集团股份有限公司、碧桂园控股有限公司和恒大地产集团有限公司三家企业的销售额超过13亿平方米，新开工面积突破2亿平方米，相比1998年分别增长97和18.9倍；商品房销售额突破8万亿元，相比1998年增长超30倍。分阶段来看，1998-2004年销售面积复合增速为21.0%，2006-2010年放缓至13.6%，2011-2013年已降至10%以下，2014年房地产开发投资、销售等各项指标同比增速明显趋缓，进入2015年，中国房地产市场逐步企稳回暖，但已经告别过去高速增长的“黄金时代”，经过市场调整后逐步进入平稳理性增长的新常态。同时，目前中国房地产市场住房需求以刚需为主，随着新婚人口速度放缓、住宅存量规模不断扩大，未来住房需求将呈现“刚需”+“改需”的过渡趋势。

尽管未来宏观经济增速可能会逐步放缓，但在国家的大力扶持下，国家经济仍能够维持稳定的发展趋势，为房地产行业长期发展创造了良好的经济环境。世界银行研究表明，住宅需求与人均GDP有着密切的联系，当人均GDP为1300-8000美元时，房地产行业进入稳定快速增长期，2014年我国人均GDP约为7576美元，房地产行业已步入稳定快速增长期。

（2）市场主基调以消化库存为主，不同城市去化压力显著分化

受到于限购政策对购房需求的抑制，北上广深等一线城市整体市场仍将平稳。若限购政策有所松动或货币信贷刺激力度进一步显著加大，一线城市能大的潜在需求有望迅速释放消化存量，或全国并轨随之带动价格上行。

对于多数二线城市及部分三线城市，虽然目前库存压力较大，但随着房地产业回归市场化调节，城市自身的经济、人口优势将逐渐显现，在降息、降准、财政支持等利好政策支持之下，市场需求逐步入市后将消化现有库存，并回落至合理水平，推动房地产市场回归平稳运行。

（3）城镇化成为房地产行业未来发展的驱动力

城市化水平是一个国家现代化程度的重要标志，是实现我国社会主义现代化建设的重要举措。随着社会经济的发展，城镇化进程的不断推进，城市化率由改革开放初期的17.90%基高至2014年末的54.77%。城市人口成为我国居民经济发展的重要载体，城市经济对我国GDP的贡献率已超过70%。然而，相比于发达国家城市化率75%的平均水平，我国的城市化率仍然显著偏低，城市化水平有明显差距。十八届三中全会提出，城乡二元结构是制约城乡发展一体化的主要障碍，要推进城乡要素平等交换和公共资源均衡配置，完善城镇化健康发展体制。城镇化将为住宅带来两方面需求：新增城市人口的需求以及城市旧房拆迁所带来的补偿需求。

（4）房地产业面临变革压力，借助资本市场应对市场调整

房地产行业经历快市场化转型步伐，增长速度同宏观经济趋于一致。从产业整合角度来看，房地产企业需要根据自身业务特点和资源禀赋优势进行调整以应对变革。对于大型品牌房企而言，得益于早期的资产积累和市场地位，在未来市场中仍有较强的发展优势，须围绕广泛的客户基础深化业务，产品及服务的深层次挖掘，为实长期稳定增长的基础。从资本整合角度看，在国内房地产市场转型的过程中，融资的市场化是重中之重。随着国内资本市场对房地产企业融资的开闸，房地产企业通过境内发行债券进行直接融资将逐渐替代传统的间接融资，成为常态化融资窗口，进一步拓宽了房企融资渠道。在房地产市场变革调整阶段，资本是房企决胜的关键，优质品牌房地产企业须把握契机，积极整合多维度资源，打造资本市场融通渠道。

（5）政策支持主理性住房需求

新一届政府更加注重房地产市场调控的稳定性，强调双向调控、分类指导。在中央提出“双向调控”的背景下，各地频繁出现政策调整，总体来看，“不打压，不刺激”、“尊重市场规律对房地产市场调控的作用”等，将成为下一阶段房地产市场宏观政策的基本主线。

（三）发行人面临的主要竞争状况、经营方针及战略

1.主要竞争状况

（1）发行人所处行业地位

公司作为安徽省较大的房地产开发企业之一，是一家区域性布局企业，具有较为丰富的管理和运营经验。公司的主营业务为住宅地产、商业地产的开发与销售，商业物业管理及运营，在当地市场中的地位显著，市场影响力较大，惠于市场竞争的实力较强，并于2013年收购了安徽本土知名房地产企业蓝鼎置地，收购完成后，公司的开发实力和品牌优势进一步得到加强。2014年，公司营业产值达到40.4亿元，实现净利润2.02亿元，公司资产质量优良，截至2014年末，公司持有优质物业面积超过30万平米，市场估值近60亿元；未来三年，公司新增优质物业预计超过150万平米，其总市场价值将达到约300亿元。公司自成立以来发行人累计开发建筑面积5200万平米，2014年销售面积达到约160万平方米，截至2015年6月末，公司储备土地规划建筑面积达964万平方米。

（2）发行人的竞争优势

①公司经营项目主要集中在安徽省内，其中合肥市占比较出。

根据安徽省国民经济和社会发展统计公报初步核算，全省2014年生产总值（以下简称“GDP”）为20848亿元，按可比价格计算，比上年增长9.2%，其中工业增加值占GDP的比重为46%。全社会劳动生产率为48569元/人，比上年增加3221元/人，人均GDP为34427元，比上年增加2426元。全年民营经济增加值为11946亿元，比上年增长9.2%，占GDP比重由上年的55%提高到57.3%。全年财政收入为3556亿元，比上年增长9%。全年地方财政投资为4339亿元，比上年增长10%。商品房销售额为3346亿元，增长5.1%。全年开工建设城镇保障性安居工程住房40.64万套，基本建成27.49万套。

合肥市作为安徽省的省会和长三角城市群的副中心，2014年全年生产总值为5157.97亿元，同比增长10%，年末全市常住人口7169.67万人，比上年增加38.5万人，比常住人口计算，人均GDP为67284元，比上年增加5830元；城镇化率为69.1%，比上年提高1.3个百分点。全年居民人均可支配收入24272元，比上年增长10.5%。居民人均消费水平的快速提高和城镇化率的增加为合肥市的房地产市场带来了旺盛的需求。

总体来看，我国中部其他省份比如，安徽省工业、消费等指标增长较快，地区生产总值增幅居中。公司在合肥的商业地产和住宅地产领域均具有较强优势，紧计开发合肥国际广场、合肥旗袍假日、合肥星河湾、合肥海棠湾、合肥京商商贸城、无为中央城、淮北国际广场、宣城国际广场、合肥国际中心等房地产项目，合计建筑面积达2200万平方米。

②公司长期聚焦安徽省内城市发展形成了行业竞争优势。

近几年来，中国二、三线城市房地产市场的竞争日趋激烈，公司与其类似的开发商的竞争因素包括土地储备的规模与地理位置、品牌知名度、合格以及设计与服务质量等。作为专注安徽省的房地产开发商，公司的业务在安徽省内的城市具有一定的优势，紧计在宣城、亳州、淮北、蚌埠、芜湖、宿州、邵阳等县市开发了住宅和商业地产项目。

公司凭借良好的信誉、优质的产品质量、物业及服务，以及对当地文化和客户需求所积累的经验，公司能够于安徽省内房地产市场的挑战中发展壮大。目前公司项目主要分布在安徽省内大部分县市，兼具住宅和商业地产项目，产品结构合理，地理位置优越，为公司未来持续发展奠定了坚实的基础。

（六）主要产品情况（服务）及上下游产业链情况及经营资质情况

目前公司的主营业务为住宅房产和商业房产的开发与销售，商业物业的管理及运营。发行人所处的房地产行业是我国国民经济的重要组成部分，上游产业包括建筑施工、建材、钢铁、水泥等行业；下游产业包括装饰、装修业、电气家具业、旅游、园林业、运输业、商业等行业。

1.发行人供应商情况

发行人主要供应商主要为非关联方，包括主体工程建筑提供方及装修服务提供商。公司主要主体建筑承包商为国内知名的大型建筑承包商，与公司建立了长期稳定的业务合作关系，2014年度，公司对前五大建筑承包商的采购及占同类业务比例情况如下：

年度	供应商	采购金额（万元）	占同类业务比例（%）
2014年度	合肥建工集团有限公司	51,312	10.74
2014年度	安徽省隆峰建设工程有限公司	35,704	7.47
2014年度	中国建筑一局（集团）有限公司	21,500	4.50
2014年度	安徽国信建设集团有限公司	17,903	3.75
2014年度	中国十七冶集团有限公司	11,500	2.41
合计	——	137,919	28.87

2.发行人客户情况

发行人主要客户为个人购房者。

3.发行人及控股子公司拥有的房地产开发资质情况

截至募集说明书签署之日，本公司下属子公司所获得的房地产开发资质如下表所示：

公司名称	主要经营资质	资质等级	有效期至
安徽蓝鼎置地集团有限公司	《中华人民共和国房地产开发企业资质证书》建开企【2014】1386号	一级注（1）	2017年4月14日
亳州市国购发展有限公司	《中华人民共和国房地产开发企业资质证书》WK8202012	二级	2017年5月12日
淮北国购汽车产业园投资发展有限公司	《中华人民共和国房地产开发企业资质证书》WKF00946	三级	2015年11月16日
淮北市国购商业运营管理有限公司	《中华人民共和国房地产开发企业资质证书》WKF00928	三级	2016年1月8日
亳州市国购置业有限公司	《中华人民共和国房地产开发企业资质证书》ZX5218-3416000033001	三级	2016年9月10日
合肥中筑置业发展有限公司	《中华人民共和国房地产开发企业资质证书》AHJSKFA1530072	三级	2018年8月3日
安徽蓝盛置地发展有限公司	《中华人民共和国房地产开发企业资质证书》合C0284	三级	2015年9月16日
无为蓝鼎房地产开发有限公司	《中华人民共和国房地产开发企业资质证书》ZX5218-3414220079002	三级	2016年3月18日
无为慧成房地产开发有限公司	《中华人民共和国房地产开发企业资质证书》ZX5218-3402000162003	四级	2016年9月8日
宿州国购广场商业投资有限公司	《中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书》WKL00247	暂定资质	2016年4月2日
郎溪国购置业有限公司	《中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书》LXK000069	暂定资质	2015年10月28日
郎溪国购广场商业发展有限公司	《中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书》LXK000068	暂定资质	2015年10月28日
郎溪国购投资发展有限公司	《中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书》LXK000070	暂定资质	2015年10月28日
宣城国购置业有限公司	《中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书》AHXC00091	暂定资质	2016年6月28日
安庆国购投资有限公司	《中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书》WKH00205	暂定资质	2016年1月19日
蚌埠国购商业投资发展有限公司	《中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书》WBKF20652201308	暂定资质	2016年3月31日
合肥京商融合置地有限公司	《中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书》合Z1447	暂定资质	2016年7月2日
无为天筑房地产开发有限公司	《中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书》340225003-1	暂定资质	2015年9月15日
宣城国购广场开发有限公司	《中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书》AHXC000203	暂定资质	2016年6月28日

注（1）：安徽蓝鼎置地集团有限公司获得住房与城乡建设部颁发的房地产开发企业国家一级资质证书，承担房地产项目的建设规模不受限制，可以在全国范围内承揽房地产开发项目。

（七）发行人董事、监事、高级管理人员及控股股东、实际控制人出具的相关承诺

发行人董事、监事、高级管理人员及控股股东、实际控制人袁启宏就发行人及在报期房地产开发业务相关事项作出承诺：如国购投资及其下属子公司存在报告期内未按揭的土地闲置等违法违规行为，给公司和投资者造成损失的，承诺人将按照有关法律、行政法规的规定以及证券监督管理部门的要求承担相应赔偿责任。

十.发行人法人治理结构及合规、经营管控情况

（一）发行人法人治理结构

公司严格按照《公司法》等相关法律、法规的规定，不断完善公司的治理结构，建立、健全了内部管理和控制制度，逐步规范了公司运作，提高了公司治理水平。

根据《公司章程》，本公司股东会由全体股东组成，是公司的最高权力机构，依照《公司法》和本章程的规定行使职权。本公司股东会职权是：

1.决定公司的经营方针和投资计划；
2.选举和更换非由职工代表担任的董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；
3.审议批准董事会的报告；
4.审议批准监事会的报告；
5.审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；
6.审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
7.对公司增加或者减少注册资本作出决议；
8.对发行公司债券作出决议；
9.对公司合并、分立、变更公司形式、解散和清算等事项作出决议；
10.修改本章程；
11.对公司聘用、解聘会计师事务所作出决议；
12.审议批准公司对外担保、对外投资事项；
13.审议批准公司在一年内购买、出售重大资产超过公司最近一期经审计总资产30%的事项；
14.审议法律、行政法规、部门规章或者本章程规定应当由股东会决定的其他事项。

本公司设董事会，由三人组成。董事由股东会选举或更换。董事会设董事长一人，以全体董事的过半数选举产生。董事会对股东会负责，行使下列职权：

1.召集股东会，并向股东会报告工作；
2.执行股东会的决议；
3.决定公司的经营计划和投资方案；
4.制订公司的年度财务预算方案、决算方案；
5.制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
6.制订公司增加或者减少注册资本、发行债券的方案；
7.拟订公司合并、分立、解散及变更公司形式的方案；
8.审议公司在一年内购买、出售重大资产低于（包含）公司最近一期经审计总资产30%的事项；
9.决定公司内部管理机构的设置；
10.聘任或者解聘公司总经理；根据总经理的提名，聘任或者解聘公司副总经理、财务负责人等高级管理人员，并决定其报酬事项和奖惩事项；
11.制订公司的基本管理制度；
12.制订公司章程的修改方案；
13.向股东会提请聘请或更换为公司审计的会计师事务所；
14.听取公司总经理的工作汇报并检查总经理的工作；
15.法律、行政法规、部门规章或公司章程授予的其他职权。

本公司设立监事会，监事三名。监事会中职工代表监事一名，由公司职工通过职工代表大会选举产生。监事会行使下列职权：

1.检查公司财务。
2.对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、法规或者公司章程的董事、高级管理人员提出罢免的建议。
3.当董事和高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事和高级管理人员予以纠正。
4.提议召开临时股东会议，在董事会不履行召集和主持股东会会议义务时，召集和主持股东会会议。
5.向股东会会议提出提案。
6.本章程规定的其他职权。

本公司设总经理一人，由董事长提名，董事会聘任或解聘。公司总经理、副总经理、财务负责人为公司高级管理人员。总经理的主要职责如下：

1.主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议，并向董事会报告工作。
2.组织实施公司年度经营计划和投资方案。
3.拟订公司内部管理机构设置方案。
4.拟订公司的基本管理制度。
5.制订公司的具体规章制度。
6.提请董事会聘任或者解聘公司副总经理、财务负责人。
7.决定聘任或者解聘除应由董事会决定聘任或者解聘以外的管理人员。
8.本章程或董事会授予的其他职权。

根据发行人公司章程，发行人设立股东会、董事会、监事会，相关机构最近三年及一期内运行良好。

（二）发行人组织架构及独立经营情况

根据发行人法人治理结构和公司章程规定，在结合实际情况的基础上，公司设置了下属委员会及业务管理部门，公司的组织架构如下图所示：

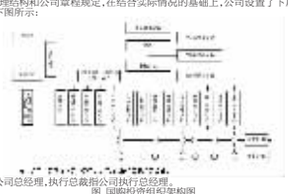

图 国购投资组织架构图

注：该图中总裁指公司总经理，执行总裁指公司执行总经理。

1.发行人各下属委员会及各部门职责情况如下：

（1）投资决策委员会

主要负责对公司的投资项目进行决策，审议目标成市评价报告、内部立项建议书、可行性研究报告等。主任委员由董事长担任，副主任委员由总裁担任，委员包括执行总裁、相关专业分管领导等。投资发展中心、市场营销中心、规划设计中心、工程管理中心、成本管理中心、运营管理中心、财务管理中心、法律事务中心负责人和新项目所在地的城市公司董事长、总经理等列席会议。

（2）产品决策委员会

主要负责对公司产品定位策划报告、项目整体营销策划方案（含营销总体费用计划）、年度营销推广方案和费用计划进行审议，确定建筑概念、规划方案、景观方案、示范区和样板房方案设计任务书及设计成果、建筑单体方案、户型方案、产品标准、材料设备选型清单等，决策目标成本的确定、施工图设计限额指标及总体成本突破二级科目6%以上的目标成本调整等事项。主任委员由总裁担任，副主任委员由执行总裁担任，委员包括相关专业分管领导、主任委员与副主任委员指定的集团内外部其他人员等。

（3）招标采购委员会

主要负责对公司重大采购环节进行决策，确定工程、材料设备、营销、设计招标入围单位等。包括但不限于确定工程、材料设备、营销、设计中标单位，对工程、材料设备、营销、设计年度供方进行评估等。招标采购委员会下设工程招标采购委员会、材料设备招标采购委员会、营销招标采购委员会、设计招标采购委员会，主任委员均由执行总裁担任，副主任委员由分管领导担任，委员包括相关专业分管领导、主任委员与副主任委员指定的集团内外部其他人员等。

（4）党委办公室

主要负责在公司党委领导下，认真落实党群组织各项工作职能，积极协助公司党委、纪委做好党的建设和思想政治工作，协助工会、团委、妇联做好工建、团建和妇建工作等。

（5）董事会办公室

主要负责董事会日常事务管理、投资者关系管理，组织公司股东会、董事会、监事会的召开，保障董事会日常工作的顺利开展。

（6）行政管理中心

主要负责行政管理系统的建设、公司内部管理协调，建立公司高效、顺畅、规范的办公秩序，建立和维护企业公共关系等。

（7）人力资源中心

主要负责建立、健全公司人力资源管理体系，负责公司人力资源规划，员工选聘、培训发展、绩效考核、薪酬福利管理等相关工作，为实现公司经营发展战略目标提供人力资源支持与保障。

（8）财务管理中心

主要负责组织公司的资金管理及预算管理、会计核算、税务筹划、合同评审、项目经济效益分析，为公司发展战略提供资金、财务、税务和金融、经营目标等各方面支持，为公司所有业务的经营决策提供信息支持及财务决策依据。

（9）审计监察中心

主要负责公司内部经营管理监督，通过对公司及时公司重大经营活动和关键环节的审计，及时、准确地掌握企业经营管理中存在的问题，防范和化解各种经营风险，通过纠错、防错、避险和改进管理的意见、建议，为公司提供精细效益服务。

（10）法律事务中心

主要负责为公司及时公司提供法、经营、合同等商务活动提供法律专业意见，为公司相关单位和人员提供法律咨询、建议、培训、处理集团及城市公司在经营管理中发生的各种法律纠纷，保障集团合法权益。

（11）信息管理中心

主要负责公司各类信息系统规划、研发、运营维护、网络、系统安全及各项信息系统规章制度等全面管理工作，满足公司各职能部门及城市公司业务需求，为企业决策提供及时、系统、完善的管理信息，提高管理效率，减少管理成本。

（12）运营管理中心

主要负责公司战略、计划、项目成果、项目决策会议、流程管理等，建立公司运营管理规范，为公司发展提供支撑支持，支持公司进行项目开发。

（13）投资发展中心

通过土地信息搜集与市场研究，组织项目拓展，可行性研究工作，牵头土地获取工作，为公司发展提供项目资源支持，支持公司进行项目开发。

（14）市场营销中心

通过项目定位策划、营销策划与销售管理、客户资源开发，确保产品满足客户需求，保证项目销售达到公司目标，提升客户满意度和品牌形象，并通过品牌建设，持续提高公司知名度、美誉度。

（15）规划设计中心

通过产品研究、概念设计、方案设计、初步设计、确保项目产品能够实现公司项目定位，保证公司产品的合理性和先进性，提高项目综合效益。

（16）成本管理中心

主要负责公司成本管理体系建设，通过对各项目成本前置测算和过程的动态控制，保证产品的性价比，实现项目收益目标。

（17）采购管理中心

主要负责公司采购管理体系建设与合同体系的标准化建设，通过对采购分判模式的策划，组织采购实施，确保项目进度和采购质量、实现成本控制，并负责完善和管理公司合同管理制度，规范合同签订过程。

（18）工程管理中心

通过工程技术标准、管理规范的建立与实施检查，有效指导、监管项目工程技术管理状况，提升公司工程质量，构建公司在产品设计和工程实现方面的核心能力。

2.发行人最近三年内不存在重大违法违规及受处罚的情况，且董事、监事及高级管理人员的任职符合《公司法》及《公司章程》的规定。

3.发行人独立运营情况

本公司及控股子公司已经具备了经营房地产业务所需的资质及完整的业务体系，项目的立项、土地储备、期探规划、设计、工程、施工、采购、销售及售后服务等业务流程均能够独立运作。本公司及控股子公司拥有经营房地产业务相关的资产，包括但不限于商业地产、土地使用权、房地产开发资质的所有权或使用权。在土地、资质方面，本公司及控股子公司均拥有独立、完整的土地、资质、不存在公司控股股东及其控制的其他企业用本公司及控股子公司土地、资质的情况。公司设立了股东会、董事会、监事会等管理、监督机构，并具备独立的市场营销、人事制度、财务制度等。公司依据房地产业务特征和自身发展需要，设立了运营管理中心、投资发展中心、市场营销中心、规划设计中心、成本管理中心、采购管理中心、工程管理中心、法律事务中心等职能部门，行使相应的经营管理职权，各部门权责明确、相互协调。

（三）发行人执行国务院房地产调控政策规定及合法合规情况

1.发行人执行国务院房地产调控政策规定情况

（1）发行人不存在炒房行为

根据《国务院办公厅关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》（国发[2010]4号）第六条、《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》（国发[2010]10号）第（八）条、《国务院办公厅关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》（国办发[2011]1号）第五条的相关规定，发行人对报告期内房地产业务进行自查，发行人报告期内房地产业务不存在炒房行为进行专项自查。

经自查，报告期内，发行人及其合并范围内子公司纳入核查范围的房地产开发项目不存在因炒房行为被国土资源部门立案调查、处罚的情况。

（2）发行人不存在囤地行为

根据《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007年修正）、《国务院关于促进节约集约用地的通知》（国发[2008]18号）、《闲置土地处置办法》（国土资源部令第5号）、国土资源部令第53号）以及《证监会规则第15号——公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第26号——上市公司房地产业开发业务活动披露的特别规定》等相关规定，发行人对报告期内房地产业务是否存在囤地行为进行了专项自查。

经自查，报告期内，发行人及其合并范围内子公司纳入核查范围的房地产开发项目不存在违反国发[2008]18号文、《城市房地产管理法》和《闲置土地处置办法》规定的闲置土地或因土地使用权证书逾期未开发建设或正在被（立案）调查的情况，因此不存在闲置土地的违法违规行为。

（3）发行人不存在哄抬房价、捂盘惜售行为

根据《国务院办公厅关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》（国办发[2010]4号）、《国务院办公厅关于整顿和规范市场经济秩序的通知》（国办发[2011]7号）的相关规定，发行人对报告期内房地产业务是否存在哄抬房价、捂盘惜售行为进行了专项自查。

经自查，报告期内，发行人及其合并范围内子公司纳入核查范围的房地产开发项目不存在违反国发[2008]18号文、《城市房地产管理法》和《闲置土地处置办法》规定的闲置土地或因土地使用权证书逾期未开发建设或正在被（立案）调查的情况，因此不存在闲置土地的违法违规行为。

（3）发行人不存在哄抬房价、捂盘惜售行为

根据《国务院办公厅关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》（国办发[2010]4号）、《国务院办公厅关于整顿和规范市场经济秩序的通知》（国办发[2011]7号）的相关规定，发行人对报告期内房地产业务是否存在哄抬房价、捂盘惜售行为进行了专项自查。

经自查，报告期内，发行人及其合并范围内子公司纳入核查范围的商品住房项目不存在因捂盘惜售、哄抬房价被房产管理部门行政处罚或正在被（立案）调查的情形，不存在捂盘惜售、哄抬房价的违法违规行为，符合建房[2010]53号文、国办发[2010]37号文及其他相关规范性文件的有关规定。

综上所述，发行人及合并范围内子公司在报告期内的房地产开发项目不存在因闲置土地、炒地的违法违规行为受到国土资源部门行政处罚的情况，亦不存在因闲置土地、炒地的违法违规行为正在被（立案）调查的情况；不存在因捂盘惜售哄抬房价的违法违规行为受到住建部门行政处罚的情况，亦不存在因捂盘惜售哄抬房价的违法违规行为正在被（立案）调查的情况。

2.发行人合法合规情况

报告期内，发行人不存在重大违法违规行为，亦不存在因重大违法违规行为而受到处罚的情况。发行人董事、监事、高级管理人员的任职符合《公司法》及《公司章程》的规定。

（四）发行人内部管理制度的建立与运行情况

公司为规范企业管理，贯彻《公司法》、《会计法》等相关法律法规，提高经营活动的经济性、效率性和效果性，保证资产安全，以《公司章程》、规矩各项管理制度和经营活动实际为基础，结合内阁控制在现代企业中的应用规状，制定了相应的内部审计制度。公司设立了专门负责监督检查的审计监察中心，进一步完善了公司的治理结构。

1.财务制度

财务管理方面，公司制定了《财务预算管理流程》用以明确公司财务预算编制、执行及反馈流程，保证经营目标的实现。首先，公司各部门及城市公司需按要求每年、每月上报下期资金预算草案，经财务管理部审批后下达至各部门及城市公司；其次，财务部按相关规定税批后进行资金支付，并对资金执行情况进行监控，在对资金执行结果进行评价后，将编制资金计划执行情况评价报告；最后，财务管理部对预算执行情况进行年度综合分析和年度全面分析，要求各部门必须严格按部预算指标执行，在预算调整申请未被批准前不得擅自调整预算。此外，公司制定了《财务电算化管理作业指引》，加强和规范财务电算化工作。

2.风险管理和内部审计制度

为了加强规范内部控制，完现该工作制度化、规范化，发挥其在促进经营管理、提高经济效益中的作用，公司根据国家《审计法》、《内部审计规定》、《内部审计实务指南》及其他相关法律法规，结合公司的实际情况，制定了一系列的内部审计监察制度，包括但不限于《内部审计章程》、《风险管理审计实施办法》、《经济责任审计实施办法》、《审计监察制度》等，通过审查公司及其子公司的经营活动和内部控制制度，对其财务收支、财务预决算、任期经济责任、资产质量、经营绩效、建设项目等真实性、合法性和效益性进行客观的监督和评价，促进公司发展目标的实现；通过组织开展风险管理审计工作，了解风险管理流程的运转情况，跟踪该管理措施的监督和改进情况，梳理其相关体系的建设情况，严格控制发行人的各项风险。

3.信息披露事务及投资者关系管理的相关制度安排

为规范信息披露事务及投资者关系管理工作，公司作出了债务融资工具信息披露事务管理制度建设的相关安排，确定了信息披露事务管理人，按照中国证监会的有关规定和《债券受托管理协议》的约定进行重大事项信息披露要求，对信息披露协定进行了规范，确保该项工作的规范化执行。使得公司债券融力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债券受托管理人和股东的监督，有效的防债纠风险。

总体来看，公司制订了较为健全的内部管理机制，内控制度规范，有利于保证公司内部及其下属子公司的有效运作，为公司进一步发展奠定了良好的基础。

十一.发行人关联方及关联交易情况

（一）关联方与关联关系

根据《公司法》和《企业会计准则第36号——关联方披露》等相关规定，公司的关联方及其与公司之间的关联关系情况如下：

1.发行人实际控制人情况

发行人实际控制人为袁启宏。

2.发行人的控股股东情况

发行人控股股东为袁启宏。

3.发行人的子公司情况

详见本节中“六、（一）发行人在子公司中的权益”部分。

4.发行人的合营和联营企业情况

详见本节中“六、（一）发行人在重要合营或联营企业中的权益”部分。

5.其他关联方情况

截至2014年12月31日，发行人其他关联方情况如下表所示：

关联方名称	其他关联方与发行人关系
安徽国商贸易进出口有限公司	受同一控制人控制
合肥海胜机械工程施工有限公司	受发行人董监高控制
合肥龙盛建设工程有限公司	受发行人董监高控制
合肥宏胜建筑装饰工程有限公司	受发行人董监高控制

（二）关联交易情况

公司关联交易的市场定价原则：关联交易管理制度相关规定执行，凡涉及公司重大决策和大额资金运作的事项，均需经持集体决策。

本公司关联方借款定价由双方参照市场价格协商确定。

本公司与关联企业之间的业务往来按一般市场经营规则进行，与其他业务往来企业同等对待；与关联企业之间不可避免的关联交易，遵照公平合理、平等互利的原则按市场定价进行交易；同关联方之间的销售（采购）商品及提供其他劳务服务的价格，有国家定价的，适用国家定价，没有国家定价的，按市场价格确定，没有市场价的，参照实际成本加合理费用原则由双方定价，由于某些无法按照“成本加费用”的原则确定价格的特殊服务，由双方协商定价。

（三）报告期内关联交易情况

（1）采购商品

公司2012-2014年度采购商品的关联交易情况

单位：万元

关联方名称	2014年度		2013年度		2012年度	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
合肥龙盛建设工程有限公司	7,317.32	1.92	7,329.22	1.28	5,448.90	7.48
合肥宏胜建筑装饰工程有限公司	74.00	0.02	896.00	0.16	6,082.00	8.35
合 计	7,391.32	1.94	8,225.22	1.44	11,530.90	15.82

（2）关联方应收应付款项余额

公司2012-2014年度应收应付关联交易情况

单位：万元

关联方名称	2014年末		2013年末		2012年末	
	金额	所占余额比例（%）	金额	所占余额比例（%）	金额	所占余额比例（%）
应收款项						
合肥海胜机械工程施工有限公司	2,000.00	0.50	1,560.38	0.46	865.49	0.65
安徽国商贸易进出口有限公司	37,950.00	9.54	0.00	0.00	0.00	0.00
合肥龙盛建设股份有限公司	3,645.10	0.92	1,608.50	0.47	317.50	0.24
合肥宏胜建筑装饰工程有限公司	0.00	0.00	181.96	0.05	0.00	0.00
应付款项						
合肥龙盛建设股份有限公司	0.00	0.00	1,133.69	0.39	20.90	0.01
合肥宏胜建筑装饰工程有限公司	0.00	0.00	425.00	0.15	425.00	0.26

十