（上接A26版）

13	2011年1月	国务院常务会议推出八条房地产市场调控措施（新国八条）	一步落实政府责任，明确新房价调控目标并公布；加大保障房建设力度；营业税免征时限2年变5年；强化差别化信贷，二套首付提至60%；严格住房用地管理；合理引导需求，大范围实施存量限购；落实约谈机制；坚持强化舆论引导
14	2011年1月	房产税	上海、重庆作为第一批试点
15	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》	控价格，防"地王"，坚持招拍挂制度；确保2011年1000万套保障房任务落地
16	2011年9月	国务院发布《关于保障性安居工程建设和管理的指导意见》	目标十二五期末保障房覆盖面积20%，大力发展公租房
17	2013年2月	国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知（国办发（2013）17号）（新国五条）	对完善稳定房价工作责任制、坚决抑制投机投资性购房、增加普通商品住房及用地供应、加快保障性安居工程规划建设、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等方面提出了进一步要求。对存在闲置土地和炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为的房地产开发企业，有关部门要建立联动机制，加大查处力度
18	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套；十二五期末基本完成集中片区棚户区改造；尽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；问责和违规追责的具体规定
19	2014年9月	中国人民银行和银监会联合发布《关于进一步做好住房金融服务工作的通知》	重申首套房最低首付比例为30%，贷款利率下限为贷款基准利率的0.7倍，要求银行业金融机构要缩短放贷审批周期，合理确定贷款利率，优先满足居民家庭贷款购买首套普通自住房和改善型普通自住房的信贷需求；在首套房认定标准方面，对拥有1套住房并已结清相应购房贷款的家庭，为改善居住条件再次申请贷款购买普通商品住房，银行业金融机构执行首套房贷款政策；要求金融机构积极支持棚户区改造和保障房建设；鼓励金融机构发行MBS，专项金融债券等方式筹集资金用于增加首套房和改善型普通自住房贷款投放；支持符合条件的房地产企业在银行间债务市场发行债务融资工具，积极稳妥开展REITS试点。
21	2015年3月	中国人民银行，住房城乡建设部和银监会联合发布《关于个人住房贷款政策有关问题的通知》	对拥有1套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭，为改善居住条件再次申请商业性个人住房贷款购买普通自住房，最低首付款比例调整为不低于40%，具体首付款比例和利率水平由银行业金融机构根据借款人的信用状况和还款能力等合理确定。缴存职工家庭使用住房公积金委托贷款购买首套普通自住房，最低首付款比例为20%；对拥有1套住房并已结清相应购房贷款的缴存职工家庭，为改善居住条件再次申请住房公积金委托贷款购买普通自住房，最低首付款比例为30%。
		财政部和国家税务总局联合下发《关于调整个人住房转让营业税政策的通知》	规定个人将购买不足2年的住房对外销售的，全额征收营业税；个人将购买2年以上（含2年）的非普通住房对外销售的，按照其销售收入减去购买房屋的价款后的差额征收营业税；个人将购买2年以上（含2年）的普通住房对外销售的，免征营业税。

近年来，国家出台的一系列宏观调控政策很大一部分着力于通过差异化信贷、税收政策和限购政策等手段，抑制投资投机性需求，并加大土地供应，加大保障房支持力度，来合理引导住房消费，平衡市场供需，以促进房地产行业平稳健康发展。上述房地产调控政策，对整个房地产市场发展有较大影响，并使得市场发生一定程度的短期波动。

2、房地产开发行业的发展

我国房地产行业从上世纪80年代开始兴起。1998年，国家停止福利分房，实行住房货币化后，房地产行业开始真正发展起来。自上世纪90年代以来，在国家积极的财政政策刺激下，全国固定资产投资快速增长，房地产投资占全国GDP的比例逐年上升。近10年来，随着我国城市化进程不断加速、城镇居民的收入水平不断提升，国内房地产行业得到飞速发展，已经上升到国民经济支柱产业的地位。目前，房地产行业的发展呈现以下特征：

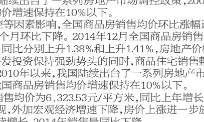
（1）以住宅为主的房地产开发投资增长势头放缓

近年来，我国房地产行业发展经历了"黄金十年"，根据Wind资讯数据显示，2001~2007年间，我国房地产开发投资和商品住宅投资均保持了20%以上的复合增长率。2010年，全国房地产开发投资完成额为48,259亿元，同比增幅为33.2%，创近年来新高，其中，商品住宅完成投资34,026亿元，32.9%的增幅同样创近年来新高。2011年，宏观经济景气度不高，房地产市场总体走势低迷；2012年房地产开发投资额增速企稳回升，但仍是近几年最低水平；2013年房地产行业在持续的宏观调控政策下发展放缓，总体增速较前期有所降低。

2014年，全国房地产开发投资95,036亿元，同比增长10.5%；其中，住宅投资64,352亿元，增长9.2%，增速比1-11月回落1.3个百分点，占房地产开发投资的比重为67.7%。

从房地产投资的构成上来看，自2001年以来商品住宅投资额占房地产总投资额的比重均保持在65%以上，并呈逐年上升的趋势，2008年达到71.9%；2012年、2013年、2014年尽管比重有所下降，但依然维持在68%左右。说明在目前阶段，我国房地产仍以住宅开发为主。

数据来源：Wind



数据来源：Wind

（2）受宏观政策影响较大，房地产价格在国家宏观调控下逐渐回归理性

自2010年以来，我国陆续出台了一系列房地产市场调控政策，2009年房价大幅上涨的势头得到明显遏制，此后我国商品房销售均价增速保持在10%以下。

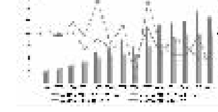
2014年，受到宏观调控等因素影响，全国商品房销售均价环比涨幅逐渐缩小，2014年5月首次出现环比下降，截至2014年12月连续8个月环比下降。2014年12月全国商品房销售均价和住宅销售均价分别为6,323元/平方米和5,932元/平方米，同比分别上升1.38%和上升1.41%，房地产价格已逐渐回归理性。

近十年来，在房地产开发投资保持强劲势头的同时，商品住宅销售整体上呈现上升趋势，也显现出受宏观政策影响较大的特点。自2010年以来，我国陆续出台了一系列房地产市场调控政策，2009年房价大幅上涨的势头得到明显遏制，此后我国商品房销售均价增速保持在10%以下。

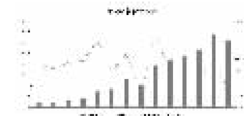
2014年，我国商品房销售均价为6,323.53元/平方米，同比上年增长1.38%，增速同比上年下降6.33个百分点。行业调控效应逐渐显现，外加宏观经济增速下降，房价上涨进一步放缓。

（3）住宅销售前期持续增长，2014年销售量同比下降

在我国城市化进程加快、收入增加和消费结构升级等因素推动下，1999年~2007年间，全国商品房竣工面积、商品房销售面积和商品房销售金额呈现稳步快速增长的局面，2008年，受国际金融危机和国内经济增速下滑的影响，房地产市场进入调整阶段，住宅销售面积59,280万平方米、住宅销售额21,196亿元，分别同比下滑15.5%和17.1%。2009年，在政策带动下，房地产市场回暖，住宅销售面积和住宅销售额均同比大幅增长，特别是住宅销售额增长81.3%。2010年至2012年，房地产调控政策的出台使得住宅销售面积和销售额增幅有所回落，这三年的住宅销售面积增幅均低于10%且呈逐年下降趋势。2013年，房地产价格进一步上升，尽管住宅竣工面积下降0.4%，但住宅销售面积和住宅销售额分别增长17.5%和26.6%，达到115,723万平方米和67,695亿元。2014年房地产市场呈现低迷态势，2014年全国住宅竣工面积107,459万平方米，同比增长5.9%，但住宅销售面积为120,649万平方米，同比下降7.6%，住宅销售额为76,292亿元，同比下降6.3%。



数据来源：Wind



数据来源：Wind

（4）房地产开发用地价格不断攀升

在我国土地出让制度下，在商品房市场需求的拉动下，加之我国可供建设用地资源有限、城市拆迁难度逐步加大等因素，全国土地交易平均价格呈现较大幅度的攀升。以2000年为基期，2012年重点城市综合地价指数达到200，相应的商服、住宅、工业地价指数分别达到210、231、和163；2000年以来，住宅用地地价指数增速一直快于商服用地，且这一趋势从2006年开始明显，工业用地地价指数增速最慢。2013年以来，由于房企资金充裕且对库存下降使得房企扩大土地储备，尽管"国五条"细则落地，但由于房企对市场预期较为乐观，拿地积极，部分优质地块竞争激烈。2013年，房地产开发企业土地购置面积38,814万平方米，同比增长8.8%，土地成交价款9,918亿元，同比增长33.9%。2014年，土地价格上涨速度放缓，2014年房地产开发企业土地购置面积33,383万平方米，同比下降14.0%，土地成交价款10,020亿元，同比下降0.1%。2014年，土地价格上涨速度放缓，全年房地产开发企业土地购置面积33,383.03万平方米，同比下降13.99%，土地成交价款10,020亿元，同比增长1.02%。2015年1-6月，土地市场量价大幅下挫，全年房地产开发企业土地购置面积4,051万平方米，同比下降32.36%，土地成交价款1,123亿元，同比下降27.83%。

（5）国家对房地产行业的宏观调控影响日益增强

我国的房地产企业受政府的政策、调控影响较大；通过控制土地供应及信贷供应，政府对房地产有很强的操控能力。近几年来，随着房地产市场深入发展，针对持续高水平的房地产开发投资与房价增长，中央和地方政府相继出台了一系列调控房地产的政策，效果显著，如成功控制了2003~2005年间的第一轮非理性上涨及2006~2007年间的第二轮非理性上涨。持续深入地宏观调控政策的出台，对房地产行业的影响日益增强，对房地产开发商的资金实力提出了更高的要求，压缩了企业的利润空间，压缩了弱小企业的生存空间，加速了优胜劣汰，促进了行业集中度的持续提高。宏观调控不是要打压房地产市场，而是要规范土地供应和开发商行为，建立一个有效健康的商品房市场，恢复政府的住房保障功能，以促进房地产企业更加持续健康地发展。抑制不合理需求的同时，控制供给速度及结构，是近期以来诸多宏观调控政策的主基调，未来宏观调控政策仍然不会偏离这个主基调。

2012~2013年，中央及相关部委继续坚持房地产调控政策从紧取向。一方面，多个地方政府为支持合理自住需求，调整公积金制度，提高购置首套房贷款额度，信贷环境整体趋好为房地产市场带来利好；另一方面，严格执行差异化信贷政策和限购政策，抑制投资投机性需求，通过督查方式确保政策落实到位。此外，继续推进土地市场管理和改革，加大土地供应，特别是加大保障房土地供应量及相应资金支持力度，以增加市场有效供给。同时，"国五条"落地使国内房地产调控进一步趋紧，对热点城市投资投机需求的抑制再度升级，北京、上海等城市已配套出台细则更严格的调控政策，其他地方政府也基本延续了国五条政策方向。

2014年以来，基于全国房地产市场分化严重，各限购城市逐步解除限购令。另外，中国人民银行，银监会发布了《关于进一步做好住房金融服务工作的通知》（以下简称《通知》），《通知》主要内容包括：重申首套房最低首付比例为30%，贷款利率下限为基准利率的0.7倍，要求银行业金融机构要缩短放贷审批周期，合理确定贷款利率，优先满足居民家庭贷款购买首套普通自住房和改善型普通自住房的信贷需求；在首套房认定标准方面，对拥有1套住房并已结清相应购房贷款的家庭，为改善居住条件再次申请贷款购买普通商品住房，银行业金融机构执行首套房贷款政策；要求金融机构积极支持棚户区改造和保障房建设；鼓励金融机构发行MBS，专项金融债券等方式筹集资金用于增加首套房和改善型普通自住房贷款投放；支持符合条件的房地产企业在银行间债务市场发行债务融资工具，积极稳妥开展REITs试点。未来调控政策将以地方政策为主，出台具有长效机制的房地产政策，涉及土地、金融、财政、税收等多方面。

（6）行业集中度日益提高

我国房地产行业一直处于集中度较低的状态，房地产开发企业总数已由1997年21,286家持续增长至2013年的91,444家。主要原因是我国房地产行业的准入门槛相对较低，除了受制于资本规模壁垒及土地资源壁垒以外，民营资本进入房地产行业基本不受限制，在这种情形下整个行业规模迅速扩大，行业竞争不断加剧。

我国房地产行业的集中度近年来已有提升趋势。根据克而瑞信息集团（CRIC）联合中国房地产测评中心联合发布的《2014年度房地产企业销售排行榜》，按照销售金额口径计算，2014年我国前十名房地产企业的市场占有率为16.92%，较2013年提升3.20个百分点；按照销售面积口径计算，2014年我国前十名房地产企业的市场占有率为10.44%，较2013年增加1.81个百分点。

预计未来房地产行业集中度进一步提高将是大势所趋。从国际经验来看，美国主要的前八大开发企业的市场占有率在2009年最高达到了29%；而香港的房地产市场则更具有典型的垄断性特征，前十大地产集团开发量约占香港市场总开发量的80%左右。预计我国房地产行业未来将继续处于产业集中度快速提升的阶段。在国内市场环境下，地方政府、金融机构和消费者都更加青睐大型企业，大型房地产公司因而在拿地、融资能力和消费者认可方面具备了明显优势，未来产业集中度进一步提高顺理成章。

（三）发行人的竞争优势

1、竞争优势概述

（1）模式领先

公司产业新城业务模式，在符合"PPP"的业务规则下，按照"政府主导、企业运作、合作共赢"的原则，在土地整理投资、基础设施建设、公共设施建设、产业招商服务、市政运营服务等方面，与地方政府进行全面合作，共同决策、共同推进。该种模式的核心优势在于解决了地方政府前期缺乏资金和专业能力的不足，满足了政府对于拉动地方经济、吸引外来投资、创造就业岗位、提高财政收入、改善城市居住环境的诉求。同时也满足了开发企业深入政企合作、吸收地方政策优惠、多元盈利的经营需求。

（2）区域聚焦

公司进一步明晰和聚焦了区域拓展的战略布局，确定"巩固京津冀、布局长江经济带、谋划一带一路与自贸区"的增长策略。截至2014年末，公司业务区域涵盖了大北京区域的固安工业园区、固安新兴产业示范区、大厂潮白河工业区、大厂新兴产业示范区、怀来新兴产业示范区、香河园区、保定白洋淀科技城、房山张坊园区、霸州园区、永清园区、文安园区、任丘园区、广阳园区、涿鹿园区、昌黎园区、滦平金山岭园区；长江经济带的无锡园区、镇江园区、嘉善园区、溧水园区；以及苏家屯园区等。重点区域的战略布局初见雏形。

（3）资源整合

公司整合国内外一流资源，以全球视野与国际标准参与高品质的开发建设，公司与麦肯锡、IBM、罗兰贝格、AECOM、HOK等全球顶尖咨询公司建立长期的战略合作关系，确保各项目在战略规划和设计理念层面汇聚全球智慧；同时，深入研究城市发展需求，以十二大城市配套体系为起点，围绕产品体系，构建城市核心区，全面满足城市功能要求，无缝对接社区居住生活需求。

（4）资金保障

截至2015年9月30日，公司融资总金额509.23亿元，其中银行贷款余额145.29亿元，信托、资管等其他融资余额363.94亿元。公司采用市场化手段，综合运用银行、信托、基金等多渠道融资，与国内各大商业银行、国家开发银行等政策性银行和信托公司、证券公司、基金公司建立了稳定的信贷合作关系，加上各种产业基金和房地产信托投资基金，为产业新城和产业综合体建设提供有力的资金保障。

2、产业园区开发业务竞争优势

（1）产业发展服务能力

产业发展服务主要包括区域产业规划、招商引资、品牌推广、产业园建设、投资服务、园区服务等业务。公司继续深耕大北京，实现了京津冀卡位，同时积极开拓长江经济带。2014年度，公司新拓展北京房山、河北任丘、河北白洋淀科技城和河北涿鹿4个园区进行产业新城的开发建设。

同时，公司不断创新产业服务手段，一方面与京东等行业龙头开展跨领域战略合作，一方面加快与清华大学等高校院所的"产学研"合作模式，并于硅谷及国内一线城市积极布局孵化器，致力于促进中国科技创新、民间创业，未来也将走通"海外孵化、华夏加速"的创新通道。

公司产业发展事业部已经形成了较为完整的团队和战略模式，通过行业和产业研究发掘业务机会，明确产业园区规划，打造特定题材的产业园区，通过招商团队筛选符合园区定位的企业入园。

（2）区域定位规划能力

经过多年对区域发展理论的研究与实践，公司已经逐步形成了区域可持续发展、区域价值链结构、城市魅力体系、区域发展模式、区域开发策略等一系列理论成果，为区域开发提供了坚实的理论基础。

公司从区域的区位条件、资源禀赋、产业基础、社会经济结构等角度对区域进行系统分析，从而提出区域的战略定位、产业定位、发展规划、空间规划等方案，为区域的产业发展、城市发展及经济建设等提供全面的解决方案。

（3）投资服务能力

基于为客户提供优质服务的理念，以及与所开发区域当地政府部门的良好合作关系，区域开发平台公司为入园企业建立了"全程无忧管家式"服务体系。

通过同园区内相关的服务单位与周边院校进行战略合作，区域开发平台公司在企业人力资源、物流运输以及后勤保障方面，为入园企业提供相关的咨询和服务，为企业解除生产的后顾之忧。

区域开发平台公司通过建立开发区域内信息交流平台、政策服务平台、金融服务平台，为园区企业在运用信息、享受政策、取得融资等方面提供增值服务，促进企业发展。

（4）品牌推广能力

公司在品牌推广方面形成了政府影响、产业影响、招商促进三方面互动，在形成区域良好品牌形象的同时，也促进了区域的招商引资。"固安模式"在河北省范围内的推广学习，为固安工业区创造了更大范围的社会影响力。

3、房地产开发业务竞争优势

公司房地产开发采取的产业新城业务模式与未来中国新型城镇化快速推进、产业结构调整的主线高度契合，发展潜力巨大，公司将长期坚持并不断发展完善。未来，公司将继续优化和升级公司的业务模式，致力于打造"以企业服务为核心"的平台生态体系，打开价值链、充分引入外部资源进行合作，探索业务模式中更多的利润增长点。同时聚焦大北京区域发展，积极拓展长江经济带，确定"巩固京津冀、布局长江经济带、谋划一带一路与自贸区"的增长策略。

面对新型城镇化的大趋势和新动向，公司继续围绕国家三大战略重点区域进行拓展布局，巩固京津冀，积极布局长江经济带，谋划卡位"一带一路"和自贸区，并尝试在海外开展业务。面对日益激烈的行业竞争，公司研发适用不同客户需求的产品，以构建公司完整产品体系，包括产业新城、创新中心、总部经济商务港、各类产业园等，未来仍将加快丰富产品线、持续创造新盈利点。

公司面对未来中国产业结构调整、创新创业的大趋势，公司将开创性地打造传统转移、产业联盟、创新孵化等多类方式，为所开发区域的产业发展提供整体解决方案，提升产业服务的核心能力。地产业务实现从"资源导向竞争"向"用户需求为中心"的战略转型，通过结合区域特色的产品设计提升产品价值，提高周转率。同时，公司注重培养业务团队的经营意识、吸引具有创业精神的企业家，打造"合伙人"团队，以释放组织潜力。

公司荣获国务院发展研究中心企业研究所、清华大学房地产研究所和中国指数研究院评选的"2014中国房地产百强开发企业榜单第17名"、"2014沪深上市房地产公司综合实力Top10"、"2014中国房地产上市公司A股上市公司10强"、"2014年度新型城镇化企业社会贡献奖"等荣誉。2014年，公司在中国房地产百强企业中，成长性排名第2，融资能力排名第7，产业园区运营优秀企业榜单第2名。

（1）经营特点

公司围绕"打造产业新城、建设幸福城市"的发展战略，依托产业新城布局房地产开发，围绕园区配套住宅建设、城市地产开发定位划分，确定开发模式及销售策略等。

（2）人员素质

公司是一家拥有十多年房地产开发经验的房地产专业公司，中高层管理者均具有丰富的房地产开发和管理经验。公司高度重视关键人才管理，并针对公司关键人才队伍建立了相应的管理机制，包括人才的引进、任用、内部人才培养和发展和激励等方面，以求持续建立一支高素质、稳定的关键人才队伍确保公司经营的健康发展。

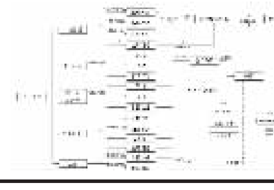
（3）地产业务品牌

公司十余年来坚持精品化产品开发策略，形成了良好的社会口碑和企业品牌，在房地产开发领域的发展过程中，廊坊地区先后建成的华夏都市精品系列项目例如"华夏花园"、"华夏经典"、"第五大街"、"华夏新城"、"华夏奥韵"、"华夏九园"等均有较高影响力。近年来，公司聚焦"孔雀城"品牌，希望形成"规模+品牌"优势，快速进入全国地产行业第一阵营。

（四）发行人主营业务分析

1、园区开发业务

园区开发主要由如下几个业务构成：（1）土地整理：通过土地征转、指标获取、村庄整理以及收购建设用地等方式获取土地，进行土地平整后交由土地储备中心出让；（2）基础设施建设：包括市政道路、景观及市政场站修建等业务；（3）产业发展服务：主要包括区域产业规划、招商引资、品牌推广、产业园建设、投资服务、园区服务等业务；（4）综合服务：主要包括市政运营及维护业务；（5）物业管理服务：园区内居住社区的物业服务。



（1）业务模式

①土地整理

土地整理业务，由政府部门负责组织并实施集体土地征用和农用地转为建设用地等工作，负责园区开发的项目公司实际主要参与土地征转计划及征转补偿方案的拟定，组织、督导、跟进以政府部门为主体进行集体土地征转补偿以及形成建设用地的相关工作，并承担土地征转过程中的土地整理成本（主要为土地补偿款、新增建设用地有偿使用费、耕地开垦费等），未直接从事土地征转工作。因此，不涉及从事该业务的资质及许可事项。

②基础设施建设

负责园区开发的项目公司作为投资建设主体，负责组织道路建设及供水、供电、供暖、供气、通信基础、排水等"九通一平"、及场站建设等项目，依法履行立项、招投标、竣工验收等全部建设手续，并由具备相关工程建设资质的施工单位承担前述各个工程项目的施工任务。

根据《中华人民共和国招标投标法》及其实施条例等有关法律规定，负责区域开发的项目公司作为招标人，委托有资质的招标代理机构办理相关施工招投标手续，具体工程项目的施工任务由具备相关资质的中标施工单位承担。

③产业发展服务

产业发展服务主要包括区域产业规划、招商引资、品牌推广、产业园建设、投资服务、园区服务等业务。在招商引资阶段，需要与发改委、工信局等进行配合，在投资服务方面与税务、工商、劳动保障等相关机构产生业务关系。

公司产业发展事业部已经形成了较为完整的团队和战略模式，下设研发中心、招商团队等组织架构，通过行业和产业研究发掘业务机会，明确产业园区规划，打造特定题材的产业园区，通过招商团队筛选符合园区定位的企业入园。公司通过500多人的专业化的产业发展服务团队和庞大的客户数据库系统，初期重点筛选和寻找行业龙头企业入园，逐步引导产业聚集，进而培育良好经营环境。

④物业管理服务与综合服务

物业管理服务与综合服务均为开发区运营服务，其服务对象分别为自持物业以及市政运营，经营过程中与城市市政主管相关部门进行合作。

其中物业管理业务主要为业主委托进行的对房屋建筑、生活秩序和环境容貌等管理项目进行维护；综合服务包括在受托工业园区内进行的园区绿化、保洁、公共项目经营与维护。

（2）园区情况

近年来，公司继续着重在环北京区域开展新园区开发项目，进一步发挥在上述区域的优势；同时，积极推进全国布局，在沈阳、长三角等区域也先后成立和启动了园区开发项目。截至2015年9月30日，公司已签订合作协议的园区列表如下：

序号	项目名称	签约时间
1	固安工业园区	2006/04
2	大厂潮白河工业区	2007/05
3	怀来工业园区	2010/03
4	昌黎园区	2010/11
5	滦平金山岭园区	2011/04
6	文安园区	2011/04
7	大厂新兴产业示范区	2011/05
8	沈阳苏家屯园区	2012/01
9	无锡园区	2012/06
10	固安新兴产业示范区	2012/07
11	镇江园区	2012/09
12	广阳园区	2012/11
13	嘉善园区	2013/04
14	霸州园区	2013/07
15	永清园区	2013/09
16	香河园区	2013/12
17	南京溧水园区	2014/04
18	北京房山张坊园区	2014/05
19	任丘园区	2014/06
20	涿鹿园区	2014/07
21	保定白洋淀科技城	2014/12
22	上海金山枫泾园区	2015/03
23	固安牛驼马庄区域	2015/06
24	沈阳铁西区域	2015/06
25	四川仁寿区域	2015/04
26	安徽来安区域	2015/09
27	河北雄县区域	2015/08

最近三年，公司产业园区主要经营数据如下：

时间	新增入园企业（家）	园区新增签约投资额（亿元）
2012年	45	279
2013年	60	395
2014年	114	502

其中主要园区情况如下

①固安区域

固安区域包括固安工业区、固安新兴产业示范区。固安工业区于2006年3月经省政府批准成为省级开发区。

固安工业区在产业发展方面将形成电子信息、汽车零部件、高端装备制造、航天产业、生物医药、节能环保、现代服务、临空经济八大产业集群。2014年内固安工业区新增签约入园企业39家，新增签约投资额212.2亿元。目前，固安工业区内的特色产业园有：

i 固安肽谷生物医药孵化港

固安肽谷生物医药孵化港，位于固安新兴产业示范区。园区秉承科学、生态的规划理念，全面植入"英国花园小镇"的理念，打造绿色低碳、工作商务一体化的花园式科技园区。固安肽谷生物医药孵化港在产业选择方面，以单克隆抗体与治疗性疫苗为特色产业，以生物诊断试剂、多肽和蛋白质类药物、高端医疗器械为支柱产业的产业体系，未来将建设成为一座创新要素聚集、配套设施完善、服务功能一流的生物医药转化医学基地。目前，已有博雅干细胞科技有限公司、德益阳光生物技术（北京）有限责任公司等20余家企业签约入驻园区，同时，公司在美国设立孵化器，与美国华人生物医药科技协会（CBA）、美中生物医学和制药专业协会（SABPA）达成战略合作。

ii 固安航天产业基地

固安航天产业基地位于固安新兴产业示范区内，依托中国顶级航天技术研发机构，以航天技术研发试制产业为先导，大力发展航天技术配套产业、航天技术应用产业以及综合配套产业。固安航天产业基地已引入中国航天科技集团、中国航天科工集团两大航天科技研发龙头，在运载火箭与卫星应用的研发、试验等方面的科技创新能力不断增强，聚集了一批以航天技术民用化、航天技术配套为方向的行业知名企业；在信息安全、安防安保、软件、物联网技术及应用、新能源、装备制造、新材料等领域聚集了一批产业化项目。固安航天产业基地将成为推进航天产业军民融合、科技成果转化的重要战略高地，打造成中国顶级的航天技术应用产业基地。

iii卫星导航产业港

卫星导航产业港以航天产业中极具战略意义的北斗卫星导航为大旗，积极对接北京卫星导航科技研发资源，重点聚焦核心组件、导航终端两大高价值产业环节，建成从核心芯片研发、终端应用、导航数据平台建设到系统运营服务的卫星导航全产业链，打造环渤海知名卫星导航研发与成果转化基地。

产业港占地171亩，总建筑面积14.4万平方米，建设可以承载卫星导航领域中试孵化、生产、办公于一体的物业形态。目前已经引进7家卫星导航领域核心企业，2015年一期竣工投产；项目全部建成后可入驻企业100家。

iv清华大学重大科技项目中试孵化基地

清华大学重大科技项目中试孵化基地是清华大学面向河北省社会经济发展重点需求倾力打造的集"创新研发、项目孵化、技术转移、支撑服务"四位一体的产学研协同创新平台。

清华大学重大项目孵化港充分发挥区域资源整合优势和清华大学在学术、科研方面的创新优势，未来将建设中试基地、应用研究中心、科技创新大厦、高层次人才创业区、院士交流工作站等，以打造国家级孵化器、国家级重点实验室、国家级科技创新平台为目标，建立以企业为主体、市场为导向、政产学研相结合的一体化创新体系，形成国际科研创新示范点，完成国家重点科研成果固安孵化，促进首都高科技创新产业持续导入，引领城市产业升级。

v电子商务产业港

电子商务产业港定位打造环渤海地区知名电商创新发展战略新高地，优先发展龙头电商平台、仓储物流、客户服务、数据服务等电子商务关键环节，着力培育垂直中小电商、移动电商、电商数字内容、金融后台、传统企业电商、专业市场电商等产业方向，重点吸引垂直电商、移动电商、O2O等企业集聚。

目前已成功实现京东华北订单处理中心项目签约落地。京东未来将在固安规划建设合区域总部、定制物流中心、分类库房、分拨中心、转运中心、备件库等多项功能为一体的综合性区域中心。随着与国内最大的电商运营平台牵手成功，固安电子商务产业已进入快速发展的上行通道，产业聚集效应逐渐显现。

城市建设方面，2014年内建设厂站完工6座；道路完工9条，面积33.9万平方米；完工景观14个，面积103万平方米。截止2014年末，园区累计厂站完工21座；道路完工107条，面积419万平方米；景观完工46个，面积273.9万平方米。

②大厂区域

大厂区域包括大厂潮白河工业区、大厂新兴产业示范区两个园区。大厂潮白河工业区于2008年被批准为省级产业聚集区。大厂新兴产业示范区是2011年4月省政府批准建立的省级产业区。大厂潮白河工业区在产业发展方面以智能装备、新型节能、能源装备三大基础产业集群为主导，同时强势推进专用车及零部件、影视创意、数字出版、检验认证四大产业，形成现代服务业产业发展新格局，实现区域内产业升级。2014年内，园区新增签约入园企业13家，新增签约投资额23.2亿元。

目前，大厂潮白河工业区内的特色产业园有大厂影视创意产业园，以影视孵化和龙头企业双轮驱动，构建集影视创意孵化、高科技拍摄、特效制作、研发办公、数字体验、主题公园为一体，以高新技术和科技为代表的国际影视制作基地。目标签约单位为央视、BTV、SONY、乐视、爱奇艺、优酷、土豆、中影等，目前已与好莱坞的Relativity Education（相对论教育机构）及BASE FX公司签署了战略合作协议。

城市建设方面，2014年内建设厂站完工3座；道路完工7条，面积72.6万平方米；景观完工5个，面积44.3万平方米。截止报告期末，园区累计厂站完工12座；道路完工66条，面积274.9万平方米；景观完工31个，面积134.3万平方米。

③怀来区域

怀来工业区在产业发展方面确定建设航天产业、总部经济、智能制造、节能环保、电子信息五大集群。2014年内，怀来工业区新增签约入园企业6家，新增签约投资额98.9亿元，目前总部经济商务港一期已竣工，形成生态型总部经济发展区。

城市建设方面，2014年内建设道路完工6条，面积15.3万平方米；景观完工2个，面积16万平方米。截止2014年末，园区累计厂站完工10座；道路完工28条，面积164.1万平方米；景观完工10个，面积40万平方米。

④苏家屯区域

苏家屯园区在产业发展方面聚焦汽车及智能装备两大产业集群，并重点打造汽车核心零部件产业园，智能制造装备产业园及国际汽车零部件产业园等。2014年内，苏家屯工业区签约入园企业10家，签约投资额16.7亿元。汽车核心零部件产业园聚焦全球500强企业，打造顶级汽车核心零部件配套产业集群，实现二三产业联动。目前，产业园已初具规模，累积入园建厂企业8家。世界500强企业奥钢联及上海超强、大连锦泽等优质企业也已签约入园，将带动汽车核心零部件产业集群迅速集聚。围绕智能设备、3D制造打印、机器人等，打造智能制造装备产业园（原智能装备产业园），目前已成功签约弗吉亚、沈阳凯光、罗特电子等8家企业。

城市建设方面，2014年内建设厂站完工1座；道路完工4条，面积15.3万平方米；景观完工3个，面积8.4万平方米。截止2014年末，园区累计厂站完工1座；道路完工10条，面积32.9万平方米；景观完工5个，面积11.8万平方米。

⑤香河区域

香河园区在产业发展方面形成了以四港一基地为载体，二三产并举的产业发展思路，包括智能机器人产业港、通用航空产业基地、家居跨境电商商务港、高新企业电子商务孵化港、香河新能源节能汽车装备制造基地。其中智能机器人产业港将通过与知名科研机构合作，在园区内建立研发创新示范区；通用航空产业园将搭建通用航空产业平台，吸引通用航空产业龙头企业，并打造航空产业集群。2014年内，园区新增签约入园企业10家，新增签约投资额49.4亿元。

城市建设方面，2014年内建设厂站完工1座；道路完工1条，面积1.63万平方米；景观完工3个，面积71.4万平方米。截止2014年末，园区累计厂站完工2座；道路完工12条，面积47.63万平方米；景观完工6个，面积121.4万平方米。

⑥无锡区域

无锡南长滨河新城致力打造全国城市产业综合体标杆，感知中国中心战略平台、全球智慧城市核心产业示范区，在产业发展方面规划有智慧物联应用产业集群、智慧高端制造产业集群、智慧物流服务产业集群、智能生产服务业四大产业集群，首期开发园区规划面积4平方公里，已建成德式精工标准的传感设备科技港项目44亩，总建筑面积5.3万平方米，集聚物联网产业设备高端研发制造企业，重点发展传感器高端制造、射频识别设备制造等相关行业。2014年内，园区新增签约入园企业6家，新增签约投资额2.7亿元。

城市建设方面，已完成9个回路高压线入地改造，已启动4条道路及管线工程的修建。2014年内建设道路完工1条，面积1万平方米；景观完工1个，面积0.3万平方米。截至2014年末，园区累计道路完工1条，面积1万平方米；景观完工1个，面积0.3万平方米。

⑦嘉善区域

嘉善区域以打造"宜居宜业宜游的现代水乡魅力城市"为发展愿景，以"电商新都会、月色新西塘"为城市定位。

嘉善区域将聚焦电子商务及旅游休闲两大产业，实现双轮驱动，全力推动区域新经济崛起。以打造"中国电商之都"为目标，围绕电子商务产业，全力引入世界一流龙头企业，构建集平台运营、交易服务、物流仓储、信息服务、数据服务等价值环节于一体的完整产业链，并通过产业链延伸和发展，形成以电商为核心的现代服务业集群。2014年内，公司投资运营的园区新增签约入园企业11家，新增签约投资额3.4亿元。此外，嘉善区域将全面整合核心区魅力项目，有机串联西塘景区等周边旅游资源，创建开放式新西塘旅游休闲景区，大力发展休闲经济，形成长三角休闲新胜地。

⑧其他区域

公司投资运作的产业新城项目还包括文安园区、广阳园区、昌黎园区、霸州园区、丰台区域、永清园区、保定白洋淀科技城、任丘区域、房山区域、溧水区域、滦平金山岭园区、镇江园区和涿鹿园区等，这些区域目前部分处于建设起步阶段，部分处于规划定位阶段。

（3）采购情况

园区开发业务中，涉及原材料采购的业务主要为基础设施建设类，该类业务由园区开发公司以招投标形式委托承包方建设或管理，建设材料多采取乙供形式。其他业务中，土地整理业务不涉及原材料采购；综合服务及物业管理服务业务除少量委托第三方物业公司完成外，大部分由公司所属的物业公司承担，因此涉及原材料采购较少；产业发展服务业务以产业研究、招商引资为主要业务，不涉及原材料采购。

（4）销售情况

产业发展服务、基础设施建设、土地整理、综合服务业务收入均来源于相关签约政府部门，因此主要客户为企业进行园区开发所在区域的政府部门。上述业务销售为整体开发协议约定的部分内容，不涉及单独的定价及销售策略。

物业管理服务业务依托于园区住宅配套业务及城市地产开发业务，不进行单独销售。并且由于客户主要为个人业主，客户结构分散，因此不适用于主要客户统计。

除物业管理服务外，园区开发业务的主要客户具体情况如下：

①产业发展服务主要客户

2014年度，公司产业发展服务业务的前十位客户情况如下表所示：

单位：万元

客户	2014年度	
	营业收入	占比（%）
固安工业区财政分局	185,270.51	51.92
大厂回族自治县财政局	119,285.99	33.43
沈水生态科技创新城管理委员会	28,707.17	8.05
张家口沙城经济开发区管理委员会	9,753.50	2.73
河北文安经济开发区管理委员会	8,024.88	2.25
昌黎工业园区管理委员会	5,766.33	1.62
合计	356,808.39	100.00

注：上述10大客户列表中，若未列满10个，所列客户即为当期全部客户。

②基础设施建设主要客户

2014年度，公司基础设施建设业务的前十位客户情况如下表所示：

单位：万元

客户	2014年度	
	营业收入	占比（%）
固安工业区财政分局	106,280.00	74.20
大厂回族自治县财政局	30,831.71	21.53
沈阳市于洪区人民政府	6,117.93	4.27
合计	143,229.64	100.00

注：上述10大客户列表中，若未列满10个，所列客户即为当期全部客户；

③土地整理主要客户

2014年度，公司土地整理业务的前十位客户情况如下表所示：

单位：万元

客户	2014年度	
	营业收入	占比（%）
固安工业区财政分局	83,784.23	31.83
大厂回族自治县财政局	76,150.68	28.93
沈水生态科技创新城管理委员会	67,954.63	25.82
张家口沙城经济开发区管理委员会	22,011.03	8.36
昌黎工业园区管理委员会	4,649.23	1.77
河北文安经济开发区管理委员会	3,361.24	1.28
华盾雪花塑料（固安）有限责任公司	1,309.28	0.50
北京神州洪雨防水材料有限责任公司	534.73	0.20
北京科力恒久电力技术股份有限公司	433.19	0.16
北京金瑞华科技有限公司	397.71	0.15
合计	260,585.95	99.00

注：上述10大客户列表中，若未列满10个，所列客户即为当期全部客户。

④综合服务主要客户

2014年度，公司综合服务业务的前十位客户情况如下表所示：

单位：万元

客户	2014年度	
	营业收入	占比（%）
大厂回族自治县财政局	1,973.00	27.30
张家口沙城经济开发区管理委员会	1,932.47	26.74
沈水生态科技创新城管理委员会	1,423.73	19.70
河北文安经济开发区管理委员会	1,046.80	14.49
沈阳市于洪区人民政府	561.00	7.76
昌黎工业园区管理委员会	289.40	4.00
合计	7,226.40	100.00

注：上述10大客户列表中，若未列满10个，所列客户即为当期全部客户。

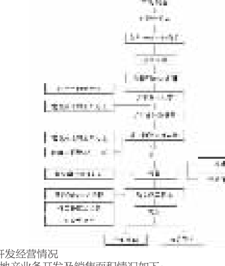
2、房地产开发业务

（1）业务基本情况

公司的房地产开发业务包括园区住宅配套和城市地产开发业务两部分。公司的产品定位于所环绕一线大城市的客户群。公司依托园区开发布局地产开发，聚焦孔雀城品牌，形成"规模+品牌"优势，致力于围绕北京城市周边，并积极拓展环上海、环沈阳等其他区域的房地产项目开发。

（2）业务流程

房地产开发的业务流程如下表所示。



（3）房地产业务开发经营情况

最近三年，公司房地产业务开发及销售面积情况如下：

单位：万平方米

序号	区域	时间	新开工面积	竣工面积	签约销售面积
1	固安	2012年	147.61	107.72	129.46
		2013年	180.43	246.46	109.44
		2014年	242.07	164.68	218.21
2	霸州	2012年	–	–	–
		2013年	–	–	–
		2014年	4.89	–	5.28
3	大厂	2012年	71.04	11.33	78.91
		2013年	99.37	54.08	85.62
		2014年	186.11	138.89	166.24
4	怀来	2012年	8.33	3.42	6.89
		2013年	19.91	11.06	8.67
		2014年	32.60	9.83	14.89
5	苏家屯	2012年	–	–	–
		2013年	13.97	–	6.24
		2014年	32.06	–	15.56
6	香河	2012年	8.73	8.78	7.20
		2013年	31.92	8.06	22.23
		2014年	26.56	16.80	28.00
7	无锡	2012年	–	–	–
		2013年	11.18	–	–
		2014年	31.15	–	19.18
8	镇江	2012年	–	–	–
		2013年	13.29	–	5.76
		2014年	19.33	–	12.03
9	嘉善	2012年	–	–	–
		2013年	–	–	–
		2014年	14.69	–	–
10	廊坊	2012年			
		2013年	83.19	98.28	53.34
		2014年	145.43	151.15	88.84
11	武清	2012年	–	–	–
		2013年	23.22	–	11.90
		2014年	23.31	–	13.06
合计		2012年	235.71	131.25	222.46
		2013年	476.48	417.94	303.2
		2014年	758.2	481.35	581.29

（4）在建、拟建项目基本情况

截至2015年9月30日，发行人及其子公司拟建及在建的商品房开发项目共计155个；自2012年1月1日至2015年9月30日，发行人及其子公司已完工的商品房开发项目共计49个。具体项目如下表所示：

序号	所在地区	项目名称	开发单位
已完工项目			
1	廊坊市	孔雀城堂墅园二期/三期	廊坊京御房地产开发有限公司
2		孔雀城御园一期	固安京御幸福房地产开发有限公司
3		京御花园二期	廊坊京御房地产开发有限公司
4		孔雀城御园二期颂春园	固安京御幸福房地产开发有限公司
5		孔雀城御园二期叠翠园	永定河房地产开发有限公司
6		孔雀城御园二期秋月园	永定河房地产开发有限公司
7		孔雀城悦荷园	固安京御幸福房地产开发有限公司
8		孔雀城凌兰园	固安京御幸福房地产开发有限公司
9		孔雀城雅柏园	固安京御幸福房地产开发有限公司
10		孔雀城瞰璟园	永定河房地产开发有限公司
11		孔雀大卫城一期	固安京御幸福房地产开发有限公司
12		孔雀大卫城二期	固安京御幸福房地产开发有限公司
13		孔雀大卫城三期	固安京御幸福房地产开发有限公司
14		孔雀大卫城四期	固安京御幸福房地产开发有限公司
15		孔雀大卫城畅园	固安京御幸福房地产开发有限公司
16		孔雀大卫城沁园	固安京御幸福房地产开发有限公司
17		孔雀大卫城春园	廊坊京御房地产开发有限公司
18		孔雀大卫城六期	固安京御幸福房地产开发有限公司
19		孔雀英国宫1.1期	固安华夏幸福基业房地产开发有限公司
20		孔雀英国宫1.2期	固安华夏幸福基业房地产开发有限公司
21		孔雀英国宫1.3期	固安华夏幸福基业房地产开发有限公司
22		孔雀英国宫1.5期	固安华夏幸福基业房地产开发有限公司
23		孔雀英国宫1.7期	廊坊京御房地产开发有限公司
24		孔雀英国宫1.8期	廊坊京御房地产开发有限公司
25		孔雀湖1.2期	廊坊京御房地产开发有限公司
26		孔雀城约克郡	廊坊京御房地产开发有限公司
27		固安北关新村	廊坊京御房地产开发有限公司
28		北横街新村	廊坊京御房地产开发有限公司
29		潮白河孔雀城一期	大厂京御房地产开发有限公司
30		潮白河孔雀城二期	大厂华夏幸福基业房地产开发有限公司
31		潮白河孔雀城3.1期	大厂京御房地产开发有限公司
32		潮白河孔雀城3.2期	大厂京御房地产开发有限公司
33		潮白河孔雀城四期	廊坊京御房地产开发有限公司
34		潮白河孔雀城六期	大厂京御房地产开发有限公司
35		潮白河孔雀城7.2.2期	大厂华夏幸福基业房地产开发有限公司
36		潮白河孔雀城7.1/7.2期	大厂华夏幸福基业房地产开发有限公司
37		大卫城乐园	大厂京御房地产开发有限公司
38		邵府新民居一期	大厂京御房地产开发有限公司
39		大运河·孔雀城一期	廊坊京御房地产开发有限公司
40		大运河·孔雀城二期	廊坊京御房地产开发有限公司
41		大运河·孔雀城三期	香河京御房地产开发有限公司
42		大运河·孔雀城四期	香河京御房地产开发有限公司
43		大运河·孔雀城五期	香河京御房地产开发有限公司
44		华夏·幸福城润园	廊坊市京御幸福房地产开发有限公司
45		华夏第九园·兰亭小区	廊坊市京御幸福房地产开发有限公司
46		华夏·铂宫	廊坊市京御幸福房地产开发有限公司
47	张家口市	八达岭孔雀城	怀来京御房地产开发有限公司
48		八达岭孔雀城1.2期	怀来京御房地产开发有限公司
49		八达岭孔雀城2期	怀来京御房地产开发有限公司
在建项目			
1	廊坊市	孔雀城雅柏园·竹园	固安京御幸福房地产开发有限公司
2		孔雀城·泊心园	固安京御幸福房地产开发有限公司
3		孔雀城·听涛苑	固安京御幸福房地产开发有限公司
4		孔雀英国宫1.4期	固安华夏幸福基业房地产开发有限公司
5		孔雀英国宫1.6期	固安华夏幸福基业房地产开发有限公司
6		孔雀英国宫1.9期	固安京御幸福房地产开发有限公司
7		孔雀英国宫2.1期	固安京御幸福房地产开发有限公司
8		孔雀湖颐湖苑	永定河房地产开发有限公司
9		孔雀湖揽湖苑	廊坊京御房地产开发有限公司
10		孔雀城剑桥郡一期	廊坊京御房地产开发有限公司
11		孔雀城剑桥郡二期	廊坊京御房地产开发有限公司
12		孔雀城剑桥郡三期	廊坊京御房地产开发有限公司
13		孔雀英国宫2.7期	固安京御幸福房地产开发有限公司
14		孔雀城剑桥郡7期	固安京御幸福房地产开发有限公司
15		孔雀城剑桥郡8期	固安京御幸福房地产开发有限公司
16		孔雀城剑桥郡静宜园	固安京御幸福房地产开发有限公司
17		孔雀城剑桥郡红杉湾	固安京御幸福房地产开发有限公司
18		孔雀城剑桥郡璞堤湾	固安京御幸福房地产开发有限公司
19		孔雀城剑桥郡檀香湾	固安京御幸福房地产开发有限公司
20		孔雀城剑桥郡橡树湾	固安京御幸福房地产开发有限公司
21		孔雀城剑桥郡银杏湾	固安京御幸福房地产开发有限公司
22		孔雀城剑桥郡璞园	固安京御幸福房地产开发有限公司
23		孔雀城剑桥郡如园	固安京御幸福房地产开发有限公司
24		孔雀城剑桥郡御园	固安京御幸福房地产开发有限公司
25		孔雀城剑桥郡臻园	固安京御幸福房地产开发有限公司
26		孔雀城剑桥郡爱丁堡	固安京御幸福房地产开发有限公司
27		孔雀城剑桥郡海德堡	固安京御幸福房地产开发有限公司
28		孔雀城剑桥郡康沃堡	固安京御幸福房地产开发有限公司
29		孔雀城剑桥郡利兹堡	固安京御幸福房地产开发有限公司
30		孔雀城剑桥郡温莎堡	固安京御幸福房地产开发有限公司
31		孔雀城剑桥郡清漪园	永定河房地产开发有限公司
32		孔雀城剑桥郡环秀园	永定河房地产开发有限公司
33		永定商街二期	固安华夏幸福基业房地产开发有限公司
34		茂林公馆	廊坊京御房地产开发有限公司
35		雀翎公馆	廊坊京御房地产开发有限公司
36		孔雀城剑桥郡畅春园	永定河房地产开发有限公司
37		孔雀城剑桥郡静明园	固安京御幸福房地产开发有限公司
38		牛驼温泉孔雀城叠泉苑	永定河房地产开发有限公司
39		牛驼温泉孔雀城逸泉苑	永定河房地产开发有限公司
40		牛驼温泉孔雀城梦泉苑	永定河房地产开发有限公司
41		牛驼温泉孔雀城馨泉苑	永定河房地产开发有限公司
42		牛驼温泉孔雀城雅泉苑	永定河房地产开发有限公司
43		牛驼温泉孔雀城臻泉苑	永定河房地产开发有限公司
44		牛驼温泉孔雀城颂泉苑	永定河房地产开发有限公司
45		牛驼温泉孔雀城斓泉苑	永定河房地产开发有限公司
46		牛驼温泉孔雀城御泉苑	永定河房地产开发有限公司
47		牛驼温泉孔雀城和玺泉境	永定河房地产开发有限公司
48		牛驼温泉孔雀城御玺泉境	永定河房地产开发有限公司
49		霸州孔雀城·喜园	霸州孔雀城房地产开发有限公司
50		霸州孔雀城·福园	霸州孔雀城房地产开发有限公司
51		霸州孔雀城·沁园	霸州孔雀城房地产开发有限公司
52		霸州孔雀城·兰园	霸州孔雀城房地产开发有限公司
53		霸州孔雀城·梁园/麟园	霸州孔雀城房地产开发有限公司
54		潮白河孔雀城7.3期	大厂京御房地产开发有限公司
55		潮白河孔雀城御墅园	大厂华夏幸福基业房地产开发有限公司
56		潮白河英国宫四期	廊坊京御房地产开发有限公司
57		潮白河孔雀城翡翠园	廊坊京御房地产开发有限公司
58		孔雀庄园二期	大厂华夏幸福基业房地产开发有限公司
59		潮白河孔雀城五期	大厂京御房地产开发有限公司
60		潮白河孔雀城5.2期	大厂华夏幸福基业房地产开发有限公司
61		润桥新城一期	大厂华夏幸福基业房地产开发有限公司
62		潮白河孔雀城玫瑰园/紫荆园	大厂华夏幸福基业房地产开发有限公司
63		潮白河东部孔雀城	大厂孔雀城房地产开发有限公司
64		阳光新城限价商品房	大厂京御房地产开发有限公司
65		潮白河孔雀城颐景园	大厂华夏幸福基业房地产开发有限公司
66		潮白河孔雀城九期	大厂华夏幸福基业房地产开发有限公司
67		潮白河孔雀城雅琴园	大厂华夏幸福基业房地产开发有限公司
68		潮白河孔雀城雅宸园	大厂华夏幸福基业房地产开发有限公司
69		阳光佳苑公共租赁住房	大厂京御房地产开发有限公司
70		潮白河孔雀城十期	大厂华夏幸福基业房地产开发有限公司
71		潮白河孔雀城榕枫园/玉兰园	大厂京御房地产开发有限公司
72		潮白河孔雀城襄颖园	大厂华夏幸福基业房地产开发有限公司
73		温馨家园	廊坊京御房地产开发有限公司
74		潮白馨居	大厂华夏幸福基业房地产开发有限公司
75		大运河孔雀城一期大公馆	廊坊京御房地产开发有限公司
76		大运河·孔雀城六期	香河孔雀城房地产开发有限公司
77		大运河孔雀城英国宫一期	香河京御房地产开发有限公司
78		京华佳苑	廊坊市圣斌房地产开发有限公司
79		悦秀园	廊坊市京御幸福房地产开发有限公司
80		孔雀汇景轩	廊坊市幸福基业房地产开发有限公司
81		孔雀丹枫园	廊坊市云天楼房地产开发有限公司
82		孔雀·公馆	廊坊市京御幸福房地产开发有限公司
83		华夏·幸福城雅园	廊坊市京御幸福房地产开发有限公司
84		华夏·幸福城朗园	廊坊市京御幸福房地产开发有限公司
85		华夏幸福城欣园	廊坊市京御幸福房地产开发有限公司
86		安瑞嘉园一期	廊坊市京御幸福房地产开发有限公司
87		廊坊孔雀城大学里	廊坊泰上房地产开发有限公司
88		孔雀湖瞰湖苑	廊坊京御房地产开发有限公司
89		大运河孔雀城英国宫4期	香河县胜强房地产开发有限公司
90		孔雀大卫城竹园一期	固安京御幸福房地产开发有限公司
91	天津市	凤河孔雀城一期	天津幸福基业房地产投资有限公司
92		凤河孔雀城二期	天津幸福基业房地产投资有限公司
93	镇江市	镇江孔雀城英国宫	镇江幸福基业房地产开发有限公司
94	无锡市	无锡孔雀雅园一期	无锡幸福基业房地产开发有限公司
95		无锡孔雀雅园二期	无锡幸福基业房地产开发有限公司
96		无锡XDG-2012-102地块	无锡孔雀郡房地产开发有限公司
97	沈阳市	幸福孔雀城1期	沈阳幸福基业房地产开发有限公司
98		幸福孔雀城2期	沈阳幸福基业房地产开发有限公司
99		幸福孔雀城3期	沈阳幸福基业房地产开发有限公司
100	嘉兴市	颐和家园	嘉兴京御房地产开发有限公司
101	威海市	威海孔雀湾	京御南海置业有限公司
102	张家口市	八达岭孔雀城3期	怀来京御房地产开发有限公司
103		八达岭孔雀城4期	怀来京御房地产开发有限公司
104		八达岭孔雀城5期	怀来京御房地产开发有限公司
105		八达岭孔雀城6.1期	怀来京御房地产开发有限公司
106		八达岭孔雀城6.2期	怀来京御房地产开发有限公司
107	北京市	丰台产业商务综合体	北京丰科建房地产开发有限公司

在建项目			
1	廊坊市	孔雀新城?文景园	固安京御幸福房地产开发有限公司
2		孔雀新城·御景园	固安京御幸福房地产开发有限公司
3		孔雀新城·顺景园	固安京御幸福房地产开发有限公司
4		孔雀新城·盛园	固安京御幸福房地产开发有限公司
5		孔雀新城·瑞景园	固安京御幸福房地产开发有限公司
6		孔雀新城·如园	固安京御幸福房地产开发有限公司
7		孔雀城雅景园	固安京御幸福房地产开发有限公司
8		孔雀城福景园	固安京御幸福房地产开发有限公司
9		孔雀城帝景园	固安京御幸福房地产开发有限公司
10		孔雀城俪景园	固安京御幸福房地产开发有限公司
11		大湖花园天地	廊坊京御房地产开发有限公司
12		固安2009-59地块	廊坊京御房地产开发有限公司
13		固安2009-60地块	廊坊京御房地产开发有限公司
14		固安2009-34/2009-35地块	廊坊京御房地产开发有限公司
15		固安2013-8/2013-10/2013-11/2013-12地块	廊坊京御房地产开发有限公司
16		固安2011-25/2011-26/2011-28/2011-29地块	固安京御幸福房地产开发有限公司
17		固安2013-42/2013-43地块	永定河房地产开发有限公司
18		固安2015XZ-7、2015XZ-8地块	固安京御幸福房地产开发有限公司
19		芳景园二期	固安京御幸福房地产开发有限公司
20		固安2015CG-8地块	固安京御幸福房地产开发有限公司
21		固安2009-48地块	廊坊京御房地产开发有限公司
22		牛驼温泉孔雀城林泉苑	永定河房地产开发有限公司
23		牛驼温泉孔雀城泉璟苑	永定河房地产开发有限公司
24		牛驼温泉孔雀城锦泉苑	永定河房地产开发有限公司
25		潮白河孔雀城海悦园	大厂华夏幸福基业房地产开发有限公司
26		紫涵园小区	大厂华夏幸福基业房地产开发有限公司
27		潮白河孔雀城华清园	大厂誉昌房地产开发有限公司
28		邵府新民居	大厂京御房地产开发有限公司
29		潮白河孔雀城翠景园/海桐园/怡海园	大厂京御房地产开发有限公司
30		书画苑一期	大厂京御房地产开发有限公司
31		平安小区/如意小区	大厂华夏幸福基业房地产开发有限公司
32		大厂03-361，03-(60)-359-1地块	大厂华夏幸福基业房地产开发有限公司
33		香河小岛孔雀城	廊坊京御房地产开发有限公司
34		安瑞嘉园二期	廊坊市京御幸福房地产开发有限公司
35		枫景园一期	廊坊市京御幸福房地产开发有限公司
36		枫景园二期	廊坊市京御幸福房地产开发有限公司
37		孔雀公馆二期	廊坊市京御幸福房地产开发有限公司
38		永清孔雀城1.1期	永清孔雀城房地产开发有限公司
39	沈阳市	幸福孔雀城4期	沈阳幸福基业房地产开发有限公司
40		英国宫1期	沈阳幸福基业房地产开发有限公司
41	张家口市	八达岭孔雀城7.1期	怀来京御房地产开发有限公司
42		怀来英国宫1期	怀来京御房地产开发有限公司
43		怀来英国宫2.1期	怀来京御房地产开发有限公司
44		怀来ZZ12-17/ZZ12-19/ZZ12-21地块	怀来鼎兴投资开发有限公司
45		怀来ZZ13-05地块	怀来京御房地产开发有限公司
46		怀来ZZ15-07地块	怀来京御房地产开发有限公司
47	嘉兴市	嘉善孔雀城一期	嘉兴京御房地产开发有限公司
48		孔雀城荷园	嘉兴京御房地产开发有限公司

（5）采购情况

公司建立了公司统一供应商资源库，分为三个类别：工程承包类、材料设备类、咨询服务类。其中，工程承包类为体量最大、最主要的采购形式。

项目	内容
工程承包类	包括总包、桩基、门窗等24类别
材料设备类	包括钢材、防水材料、涂料等32类别
咨询服务类	包括监理、造价咨询、勘测测量等5类别

2014年度，公司前10名供应商情况如下：

单位：亿元

供应商	2014年	
	采购总额	占比（%）
中天建设集团有限公司	14.44	8.59
中国新兴保信建设总公司	10.65	6.34
江苏标龙建筑有限公司	6.98	4.15
远通建工集团有限公司	6.20	3.68
中建二局第三建筑工程有限公司	5.66	3.37
鹏达建设集团有限公司	3.35	1.99
江苏省苏中建设集团股份有限公司	2.36	1.40
中国建筑第六工程局有限公司	2.21	1.32
中国新兴建设开发总公司	2.20	1.31
江苏天宇建设集团有限公司	2.01	1.20
合计	56.07	33.35

（6）销售情况

公司进行项目定价时主要考虑因素包括：产品成本及利润、产品市场竞争状况、产品地理位置、产品类型、产品配套、消费者注入力、公司资金周转、项目开发周期等。

公司在销售推广方面积累了丰富的经验，并形成了自身独特的销售推广模式，同时形成了"一个中心（客户）、两大目标（销售、品牌）、三种手段（活动、媒体、包装）、四项管理（计划、执行、监督、反馈）"的销售推广体系。为重点打造"孔雀城"品牌，对孔雀城系列项目进行统一产品定位、概念设计、销售策划，公司委托北京伟业理念房地产投资顾问有限公司、世联顾问公司对公司开发建设的"孔雀城"系列产品进行项目定位、营销策划、品牌推广及独家代理销售签订。

公司的房地产开发业务（包括园区住宅配套业务与城市地产开发业务）由于直接面向个人进行销售，客户结构分散，最近三年不存在公司向单个客户的销售比例超过营业收入总额的50%或严重依赖于少数客户的情形。

（五）发行人拥有的经营资质

截至2015年9月30日，发行人及控股子公司的业务经营已取得必要的批准和相应的资质证书，具体情况如下：

序号	公司名称	资质证书名称	有效期限	主要内容
1.	廊坊市云天楼房地产开发有限公司	《房地产开发企业资质证书》	2015年5月15日到2016年5月14日	资质等级为三级资质
2.	怀来京御房地产开发有限公司	《房地产开发企业资质证书》	2015年5月5日到2017年5月4日	资质等级为四级资质
3.	北京丰科建房地产开发有限公司	《房地产开发企业资质证书》	2015年8月26日到2018年8月30日	资质等级为四级资质
4.	大厂京御房地产开发有限公司	《房地产开发企业资质证书》	2015年8月5日到2017年8月4日	资质等级为四级资质
5.	廊坊泰上房地产开发有限公司	《房地产开发企业暂定资质证书》	2015年6月17日到2016年6月16日	暂定资质
6.	廊坊市幸福基业房地产开发有限公司	《房地产开发企业暂定资质证书》	2015年6月30日到2016年6月29日	暂定资质
7.	怀来京御幸福房地产开发有限公司	《房地产开发企业暂定资质证书》	2015年7月3日到2016年7月2日	暂定资质
8.	无锡幸福基业房地产开发有限公司	《房地产开发企业暂定资质证书》	2015年10月26日到2016年10月26日	暂定资质
9.	霸州孔雀城房地产开发有限公司	《房地产开发企业暂定资质证书》	2015年9月29日到2016年9月28日	暂定资质
10.	无锡孔雀郡房地产开发有限公司	《房地产开发企业暂定资质证书》	2015年6月19日到2016年6月18日	暂定资质

（六）发行人主营业务收入、成本构成情况

1、主营业务收入构成

最近三年及一期，发行人主营业务收入构成情况如下：

单位：万元

项目		2015年1-9月		2014年度	
		金额	占比	金额	占比
园区开发业务	产业发展服务	498,007.78	19.90%	356,808.39	13.47%
	基础设施建设	3,481.02	0.14%	143,229.64	5.41%
	土地整理	286,486.55	11.45%	263,205.09	9.94%
	综合服务	38,740.85	1.55%	7,226.40	0.27%
	物业管理服务	25,810.51	1.03%	16,296.90	0.62%
房地产开发业务	园区住宅配套	1,224,314.69	48.91%	1,580,694.76	59.68%
	城市地产开发	400,137.85	15.99%	272,975.77	10.31%
其他	–	26,069.16	1.04%	8,009.66	0.30%
合计		2,505,048.41	100.00%	2,648,446.61	100.00%

（续上表）

单位：万元

项目		2013年度		2012年度	
		金额	占比	金额	占比
园区开发业务	产业发展服务	236,461.66	11.24%	154,630.98	12.87%
	基础设施建设	99,013.19	4.71%	–	–
	土地整理	205,338.37	9.76%	206,002.44	17.15%
	综合服务	4,367.45	0.21%	3,618.20	0.30%
	物业管理服务	11,141.36	0.53%	3,328.01	0.28%
房地产开发业务	园区住宅配套	1,308,820.22	62.23%	659,621.36	54.91%
	城市地产开发	233,850.61	11.12%	171,339.54	14.26%
其他	–	4,099.12	0.19%	2,731.83	0.23%
合计		2,103,091.97	100.00%	1,201,272.37	100.00%

2、主营业务成本构成

最近三年及一期，发行人主营业务成本构成情况如下：

单位：万元

项目		2015年1-9月		2014年度	
		金额	占比	金额	占比
园区开发业务	产业发展服务	25,345.47	1.60%	11,101.34	0.65%
	基础设施建设	2,238.82	0.14%	87,914.49	5.15%
	土地整理	249,093.15	15.74	225,474.26	13.20%
	综合服务	25,274.46	1.60	6,234.33	0.37%
	物业管理服务	22,272.83	1.41	20,634.75	1.21%
房地产开发业务	园区住宅配套	826,587.05	52.23	1,130,193.91	66.18%
	城市地产开发	385,844.58	24.38	208,943.40	12.24%
其他	–	45,907.37	2.90	17,149.44	1.00%
合计		1,582,563.73	100.00%	1,707,645.92	100.00%

（续上表）

单位：万元

项目		2013年度		2012年度	
		金额	占比	金额	占比
园区开发业务	产业发展服务	5,725.44	0.41%	6,782.01	0.94%
	基础设施建设	77,918.87	5.61%	–	–
	土地整理	145,847.68	10.51%	153,564.57	21.25%
	综合服务	3,126.64	0.23%	2,565.03	0.35%
	物业管理服务	9,373.77	0.68%	1,680.71	0.23%
房地产开发业务	园区住宅配套	953,433.94	68.68%	421,600.15	58.33%
	城市地产开发	187,908.06	13.54%	133,590.70	18.48%
其他	–	4,974.87	0.36%	2,954.96	0.41%
合计		1,388,309.28	100.00%	722,738.14	100.00%

2、主营业务毛利构成

最近三年及一期，发行人主营业务毛利构成情况如下：

单位：万元

项目		2015年1-9月		2014年度	
		金额	占比	金额	占比
园区开发业务	产业发展服务	472,662.31	51.35%	345,707.04	36.75%
	基础设施建设	1,242.20	0.13 %	55,315.15	5.88%
	土地整理	37,393.40	4.06%	37,730.83	4.01%
	综合服务	13,466.39	1.46 %	992.08	0.11%
	物业管理服务	3,537.68	0.38%	-4,337.85	-0.46%
房地产开发业务	园区住宅配套	397,727.64	43.21%	450,500.84	47.88%
	城市地产开发	14,293.27	1.55%	64,032.37	6.81%
其他	–	-19,838.21	–	-9,139.78	-0.97%
合计		920,484.68	100.00%	940,800.69	100.00%

（续上表）

单位：万元

项目		2013年度		2012年度	
		金额	占比	金额	占比
园区开发业务	产业发展服务	230,736.22	32.28%	147,848.97	30.90%
	基础设施建设	21,094.32	2.95%	–	–
	土地整理	59,490.69	8.32%	52,437.87	10.96%
	综合服务	1,240.81	0.17%	1,053.17	0.22%
	物业管理服务	1,767.59	0.25%	1,647.30	0.34%
房地产开发业务	园区住宅配套	355,386.28	49.72%	238,021.21	49.74%
	城市地产开发	45,942.55	6.43%	37,748.84	7.89%
其他	–	-875.75	-0.12%	-223.13	-0.05%
合计		714,782.71	100.00%	478,534.23	100.00%

（七）发行人经营方针及战略

公司秉承"推动中国产业升级"的伟大使命，始终坚持"打造产业新城，建设幸福城市"的发展战略，努力使所开发的区域"经济发展、社会和谐、人民幸福"，致力于成为全球"产业新城"引领者。

公司的产业新城业务模式与未来中国新型城镇化快速推进、产业结构调整的主线高度契合，发展潜力巨大，公司将长期坚持并不断发展完善。未来，公司将继续优化和升级公司的业务模式，致力于打造"以企业服务为核心"的平台生态体系，打开价值链、充分引入外部资源进行合作，探索业务模式中更多的利润增长点。

在增长方面，面对新型城镇化的大趋势和新动向，公司将围绕国家三大战略区域进行拓展布局，巩固京津冀，积极布局长江经济带，谋划卡位"一带一路"和自贸区，并尝试在海外开展业务。面对日益激烈的行业竞争，公司将研发适用不同客户需求的产品，以构建公司完整产品体系，包括产业新城、创新中心、总部经济商务港、各类产业园等，未来仍将加快丰富产品线、持续创造新盈利点。

公司将持续打造核心竞争力。第一，面对未来中国产业结构调整、创新创业的大趋势，公司将开创性地打造传统转移、产业联盟、创新孵化等多类方式，为所开发区域的产业发展提供整体解决方案，提升产业服务的核心能力。第二，地产业务将实现从"资源导向竞争"向"用户需求为中心"的战略转型，通过结合区域特色的产品设计提升产品价值，提高周转率。第三，公司还将注重培养业务团队的经营意识、吸引具有创业精神的企业家，打造"合伙人"团队，以释放组织潜力。

十一、发行人关联交易情况

（一）发行人主要关联方的情况

1、公司控股股东、实际控制人及其控制的企业

公司控股股东为华夏控股。华夏控股的基本情况详见本募集说明书"第六节发行人基本情况"之"五、发行人控股股东及实际控制人基本情况（一）发行人控股股东情况介绍"。

公司实际控制人为王文学先生。王文学先生的基本情况详见本募集说明书"第六节发行人基本情况"之"五、发行人控股股东及实际控制人基本情况（二）发行人实际控制人情况介绍"。

公司控股股东、实际控制人及其控制的企业（公司及公司的子公司除外）皆为公司关联方。截至2015年9月30日，公司控股股东、实际控制人控制的企业（公司及公司的子公司除外）如下：

企业名称	注册资本（万元）	股权结构	经营范围
华夏幸福基业控股股份公司	105,000.00	北京东方银联投资管理有限公司持股55%、廊坊幸福基业投资有限公司持股26.5%、融通资本（固安）投资管理有限公司持股10%、廊坊龙达投资管理有限公司持股8.5%	对商业、制造业的投资；企业管理咨询
北京东方银联投资管理有限公司	2,000.00	王文学持股80%、廊坊幸福基业投资有限公司持股20%	对文化娱乐项目、教育项目的投资管理；投资咨询（中介除外）、技术开发及转让、技术培训及服务、信息咨询
廊坊幸福基业投资有限公司	3,000.00	王文学100%控股	投资基础设施、公用事业、产业投资招商、房地产、工业地产、物业管理、管理咨询等业务（法律、法规禁止的除外；法律、行政法规规定需取得行政许可的，未获批准前不得经营）
九通基业科技发展有限公司	10,000.00	王文学持股5%、北京东方银联投资管理有限公司持股95%	新技术研发、网络技术研发、技术服务、技术咨询、技术转让。
鼎基资本管理有限公司	5,000.00	北京东方银联投资管理有限公司持股81%、廊坊幸福基业投资有限公司持股9%、融通资本（固安）投资管理有限公司持股10%	从事投融资管理及相关咨询服务。国家有专营、转向规定的按专营专项规定办理
华夏幸福创业投资有限公司	31,000.00	华夏幸福基业控股股份公司100%控股	项目投资；投资与资产管理；投资咨询；企业管理咨询；经济贸易咨询
华夏幸福（上虞）股权投资有限公司	10,000.00	华夏幸福控股股份公司100%控股	股权投资及相关咨询服务
华夏幸福（嘉兴）投资管理有限公司	1,000.00	华夏幸福基业控股股份公司100%控股	投资管理、投资咨询
知合控股有限公司	100,000.00	廊坊幸福基业投资有限公司持股持股99%、王文学持股1%	投资管理、投资咨询、资产管理（证券、金融、期货、保险、贵金属等需许可的项目除外）；对高新科技产业、生物医药业的投资；新技术的开发、推广、转让、服务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
知合控股（香港）有限公司	9,000万美元	知合控股有限公司100%	投资控股
知合资本管理有限公司	10,000.00	知合控股有限公司100%控股	股权投资管理、投资咨询、自有资产管理
西藏知合资本管理有限公司	3,000	知合资本管理有限公司100%	资本管理（不含金融业务）、投资管理、管理咨询[依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可经营该项活动]。
西藏知合壹号资本投资中心（有限合伙）		知合资本管理有限公司99%，西藏知合资本管理有限公司1%	项目投资、资产管理、投资咨询[依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可经营该项活动]
知合产业投资有限公司	10,000.00	知合控股有限公司100%控股	投资管理、投资咨询；资产管理；高新科技产业、生物医药业的投资；新技术的开发、推广、转让、服务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
和泰银龄（北京）科技发展有限公司	5,000	知合产业投资有限公司100%控股	技术推广服务；企业管理；投资管理；企业管理咨询；投资咨询；技术咨询；家庭劳务服务；销售医疗器械（限I类）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动。）
知信互联（北京）科技有限公司	2,000	知合产业投资有限公司100%控股	电子计算机软件、硬件及外部设备的技术开发、技术咨询、技术转让、技术服务、技术培训；销售办公自动化产品；系统集成；网络技术咨询服务；企业管理咨询；数据库服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动。）
太库科技创业发展有限公司	5,000	知合产业投资有限公司100%控股	创业投资业务；代理其他创业投资企业等机构或个人的创业投资业务；创业投资咨询业务；为创业企业提供创业管理服务业务；参与设立创业投资企业与创业投资管理顾问机构（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
太库（深圳）科技孵化器有限公司	1,000	太库科技创业发展有限公司100%控股	从事担保业务（不含融资性担保）；投资管理，资产管理（不得从事信托、金融资产管理、证券资产管理等业务）；项目投资；投资咨询（不含限制项目）；企业管理咨询；经济信息咨询；教育信息咨询；创业投资业务；会议策划服务；展览展示策划；计算机技术开发、技术咨询、技术服务、技术转让；计算机数据处理；计算机、软件及辅助设备、日用品、通讯设备、电子产品、文化用品的销售。（以上均不含法律、行政法规、国务院决定规定需前置审批和禁止的项目）^从事广告业务。
太库（上海）企业发展有限公司	1,000	太库科技创业发展有限公司100%控股	投资管理，资产管理，项目投资，创业投资，企业管理咨询，广告的设计、制作、代理，利用自有媒体发布，会务服务，展览展示服务，数据处理服务，计算机软硬件及辅助设备、日用百货、通讯器材、电子产品、文化办公用品、体育用品的销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
太库（北京）科技孵化器有限公司	5,000	太库科技创业发展有限公司100%控股	科技企业孵化；出租办公用房；经济合同担保（不含融资性担保）；投资管理；项目投资；投资咨询；资产管理；企业管理咨询；经济贸易咨询；设计、制作、代理、发布广告；会议服务；承办展览展示活动；技术开发、技术咨询、技术服务、技术转让；数据处理（数据处理中的银行卡中心、PUE值在1.5以上的云计算数据中心除外）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动。）
太库河北科技孵化器有限公司	1,000	太库科技创业发展有限公司100%控股	科技企业孵化；自有房屋出租；经济合同担保；资产管理；企业管理咨询；经济贸易咨询；设计、制作、代理、发布广告；会议服务；承办展览展示活动；技术开发、技术咨询、技术转让、技术服务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
太库加速器（固安）企业服务有限公司	1,000	太库科技创业发展有限公司100%控股	企业管理咨询、孵化器服务；投资项目推荐（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）*
空间家有限公司	10,000	知合产业投资有限公司100%控股	互联网信息服务；技术开发；企业管理咨询。（互联网信息服务以及依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动。）
太库（深圳）科技孵化器有限公司	1,000	太库科技创业发展有限公司100%控股	从事担保业务（不含融资性担保）；投资管理，资产管理（不得从事信托、金融资产管理、证券资产管理等业务）；项目投资；投资咨询（不含限制项目）；企业管理咨询；经济信息咨询；教育信息咨询；创业投资业务；会议策划服务；展览展示策划；计算机技术开发、技术咨询、技术服务、技术转让；计算机数据处理；计算机、软件及辅助设备、日用品、通讯设备、电子产品、文化用品的销售。（以上均不含法律、行政法规、国务院决定规定需前置审批和禁止的项目）^从事广告业务。
太库加速器（固安）企业服务有限公司	1,000	太库科技创业发展有限公司100%控股	企业管理咨询、孵化器服务；投资项目推荐（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）*
华夏云联科技有限公司	10,000.00	华夏幸福基业控股股份公司持股51%，知合控股有限公司持股49%	为科技活动提供社会化服务与管理，在政府、各类科技活动主体与市场之间提供居间服务，主要开展信息交流、技术咨询、技术孵化、技术评估和科技鉴证等活动；技术开发及转让、技术服务；计算机系统的设计、集成、安装、调试和管理；数据处理和存储服务；销售：电子设备、建筑材料、文化用品、计算机软件及外围设备、工艺品；维修仪器仪表；工程测绘服务（凭资质证经营）；工程技术咨询（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
华夏云联智慧城市有限公司	10,000.00	华夏云联科技有限公司100%控股	技术开发及转让、技术服务；计算机系统的设计、集成、安装、调试和管理；数据处理和存储服务；销售：电子设备、建筑材料（砂石料除外）、文化用品、计算机软件及外围设备、工艺品；维修仪器仪表；工程测绘；工程技术咨询（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
固安华夏瑞安信用担保有限公司	10,000	华夏幸福基业控股股份公司52%控股 固安县中小企业信用担保中心持股48%	贷款担保、票据承兑担保、贸易融资担保、项目融资担保、信用证担保；诉讼保全担保、投标担保、预付款担保、工程履约担保、尾付款如约偿付担保等履约担保业务，与担保业务有关的融资咨询、财务顾问等中介服务，以自由资金进行投资
知合金控管理有限公司	10,000	知合控股有限公司持股100%	企业管理；投资管理、投资咨询；组织文化艺术交流（不含演出）；承办展览展示活动；会议服务；礼仪服务；技术推广服务；经济贸易咨询；电脑图文设计；翻译服务；摄影扩印服务；企业策划；设计、制作；产品设计；文艺创作；计算机系统服务；软件开发；企业管理咨询；销售工艺品、花卉、首饰、日用品、文具用品、五金交电、计算机、软件及辅助设备、电子产品、通讯设备、针纺织品、机械设备、金属材料。（1、不得以公开方式募集资金；2、不得公开交易证券类产品和金融衍生品；3、不得发放贷款；4、不得向所投资企业以外的其他企业提供担保；5、不得向投资者承诺投资本金不受损失或者承诺最低收益；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动。）
天下云仓（北京）企业管理有限公司	100	王文学持股90%，知合控股有限公司持股10%	企业管理

实际控制人王文学担任董事、高级管理人员的法人或其他组织包括：

兼职单位名称	兼职单位任职
华夏控股	董事长
鼎基资本	执行董事
北京东方银联投资管理有限公司	执行董事
廊坊幸福基业投资有限公司	执行董事
九通基业科技发展有限公司	执行董事
知合控股有限公司	执行董事、总经理
知合资本管理有限公司	执行董事
知合产业投资有限公司	执行董事
廊坊银行股份有限公司	董事

2、公司的控股子公司、联营企业和参股企业

截至2015年9月30日，公司直接和间接控制的子公司的具体情况详见本募集说明书"第六节发行人基本情况"之"四、发行人组织结构和重要权益投资情况（二）发行人下属公司情况"。

3、公司的其他关联法人

其他关联法人包括发行人的董事、监事、高级管理人员直接或间接控制的企业或其他组织，或担任董事、高级管理人员的法人或其他组织。

除王文学外，发行人的董事、监事、高级管理人员控制的其他企业包括：

公司名称	注册资本（万元）	股东姓名	持股比例	经营范围
融通资本（固安）投资管理有限公司	100	郭绍增	100.00%	项目管理；投资管理、资产管理；企业管理咨询（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
汇智（固安）企业管理中心（有限合伙）	–	孟惊、常冬娟	合伙企业	企业管理、资产管理（不含金融等需审批的项目）、企业服务*（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

除王文学外，发行人的董事、监事、高级管理人员担任董事、高级管理人员的法人机构包括：

姓名	公司任职	兼职单位	兼职单位任职
郭绍增	董事	华夏幸福基业控股股份公司	董事
		华夏幸福创业投资有限公司	执行董事
		廊坊银行股份有限公司	副董事长
		廊坊市城郊信用联社	理事
		融通资本（固安）投资管理有限公司	执行董事
胡学文	董事	华夏幸福基业控股股份公司	监事会主席
		华夏幸福（上虞）股权投资有限公司	执行董事
		固安华夏瑞安信用担保有限公司	董事长
		廊坊市凯创九通投资有限公司	副董事长
		重庆金点园林股份有限公司	董事
孟惊	董事、总裁	华夏幸福基业控股股份公司	董事
		廊坊市凯创九通投资有限公司	董事
程涛	董事	华夏幸福基业控股股份公司	董事
朱武祥	独立董事	北京建设（控股）有限公司	独立董事
		荣信电力电子股份有限公司	独立董事
张奇峰	独立董事	新疆天富能源股份有限公司	独立董事
段中鹏	独立董事	北京首旅酒店（集团）股份有限公司	党委委员、总经理助理、董事会秘书
		北京市京伦饭店有限责任公司	董事长
朱洲	董事会秘书	华夏幸福基业控股股份公司	董事
轩震宇	副总裁	太库科技创业发展有限公司	执行董事
	副总裁	太库（深圳）科技孵化器有限公司	执行董事
	副总裁	太库（上海）企业发展有限公司	执行董事
	副总裁	太库（北京）科技孵化器有限公司	执行董事
	副总裁	太库河北科技孵化器有限公司	执行董事

4、关联自然人

根据《企业会计准则》和《上市规则》，公司的董事、监事、高级管理人员及其关系密切的家庭人员为公司关联方。公司董事、监事、高级管理人员基本情况详见本募集说明书"第六节发行人基本情况"之"九、发行人董事、监事、高级管理人员情况"。

（二）关联交易

截止2015年9月30日，公司与关联方之间发生的重大关联交易（不包括发行人与其全资、控股子公司之间的交易）包括：

1、关联方担保

（1）公司作为担保方

截止2015年9月30日，除为控股子公司的对外融资提供担保之外，公司无其他对外担保事项。

（2）公司作为被担保方

截止2015年9月30日，公司作为被担保方发生的关联担保情况如下：

单位：万元

编号	担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
1	华夏幸福基业控股股份公司	大厂回族自治县鼎鸿投资开发有限公司	50,000.00	2015-6-23	2015-12-23	否
2	华夏幸福基业控股股份公司	大厂回族自治县鼎鸿投资开发有限公司	30,000.00	2015-6-11	2015-12-11	否
3	华夏幸福基业控股股份公司	大厂回族自治县鼎鸿投资开发有限公司	9,000.00	2015-6-30	2016-6-29	否
4	华夏幸福基业控股股份公司	怀来鼎兴投资开发有限公司	50,000.00	2015-8-26	2017-8-25	否
5	华夏幸福基业控股股份公司	三浦威特园区建设发展有限公司	50,000.00	2015-6-23	2015-12-23	否
6	华夏幸福基业控股股份公司	三浦威特园区建设发展有限公司	50,000.00	2015-6-29	2015-12-29	否
7	华夏幸福基业控股股份公司	三浦威特园区建设发展有限公司	23,000.00	2015-5-29	2016-11-29	否
8	华夏幸福基业控股股份公司	三浦威特园区建设发展有限公司	50,000.00	2015-6-11	2015-12-11	否
		合计	312,000.00			

2、关联方应收应付款项

截至2015年9月30日，公司无应收/应付关联方款项。

3、关联方借款

2012年6月30日，大厂回族自治县弘润商贸有限公司作为借款方与廊坊市城郊农村信用合作联社、大城县农村信用合作联社、固安县农村信用合作联社共同签订《社团贷款借款合同》，借款金额为5,000万元。

2012年11月29日，大厂回族自治县弘润商贸有限公司作为借款方与廊坊市城郊农村信用合作联社、永清县农村信用合作联社共同签订《社团贷款借款合同》，借款金额为5,000万元。

2012年12月25日，廊坊市京御幸福房地产开发有限公司作为借款方与大城县农村信用合作联社、廊坊市城郊农村信用合作联社、固安县农村信用合作联社、三河市农村信用合作联社共同签订《社团贷款借款合同》，借款金额为10,000万元。

2013年2月1日，大厂回族自治县鼎鸿投资开发有限公司为借款方与廊坊市城郊农村信用合作联社、大城县农村信用合作联社、永清县农村信用合作联社、固安县农村信用合作联社共同签订《社团贷款借款合同》，借款金额为10,000万元。

2013年5月31日，大厂回族自治县弘润商贸有限公司为借款方与廊坊市城郊农村信用合作联社、大城县农村信用合作联社、固安县农村信用合作联社共同签订《社团贷款借款合同》，借款金额为5,000万元。

2014年4月17日，大厂回族自治县鼎鸿投资开发有限公司为借款方与廊坊城郊联社签订《社团贷款借款合同》，借款金额为10,000万元。华夏幸福与廊坊城郊联社签署了《保证合同》，为该项目提供保证担保。

2014年8月29日，大厂回族自治县弘润商贸有限公司为借款方与廊坊市城郊农村信用合作联社签订《企业借款合同》，借款金额为10,000万元。华夏控股与廊坊市城郊农村信用合作联社签署了《保证合同》，为该项目提供保证担保。

4、商标许可使用

2011年10月26日，华夏控股与公司签署《商标使用许可合同》，约定将华夏控股持有的十三项商标无偿许可发行人在经营过程中使用，许可方式为普通许可，许可使用期限自2011年10月27日起至2014年10月26日止；许可使用期限届满，如公司需要继续使用前述被授权商标，华夏控股应继续无偿授权发行人使用，由双方另行订立商标使用许可合同。

2014年10月22日，公司与华夏控股签署了《商标使用许可合同》，公司取得华夏控股在国家工商总局商标局注册的九项商标的许可使用权，由公司及其子公司在经营过程中使用，许可方式为普通许可，商标许可使用的期限自2014年10月27日起至2017年10月26日止，在许可期限内，公司及其子公司可无偿使用该等商标。

5、合伙企业出资

华夏幸福（廊坊）生物医药创业股权投资基金中心（有限合伙）为公司控股股东华夏控股作与公司间接全资子公司太库科技创业发展有限公司共同出资设立的有限合伙企业。其中，华夏控股为有限合伙人，出资金额占合伙企业出资总额的99%，太库科技创业发展有限公司为普通合伙人，出资金额占合伙企业出资总额的1%。

（下转A28版）