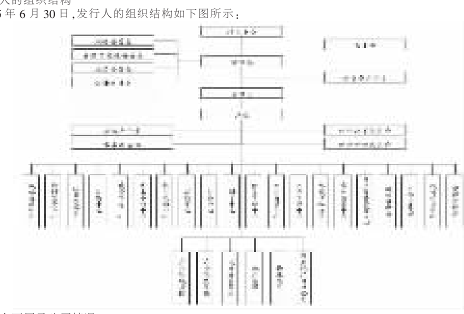
(上接B5版)

(一)发行人的组织结构

截至2015年6月30日,发行人的组织结构如下图所示:



(二)发行人下属子公司情况

1、控股子公司

截至2015年6月30日,发行人共有121家控股子公司,其中通过设立或投资等方式取得的控股子公司104家;通过同一控制企业合并取得的子公司2家;通过非同一控制企业合并取得的子公司15家。其中,通过拥有半数以下表决权但具有实际控制权而纳入合并范围内的子公司4家。基本情况如下:

(1)通过设立或投资等方式取得的子公司

序号	子公司名称	注册地	注册资本/出资额(万元)	法定代表人	业务性质	直接/间接持股比例(%)
1	廊坊京御房地产开发有限公司	河北省固安县	70.000	孟惊	房地产开发、销售与经营	100.00
2	廊坊市京御幸福房地产开发有限公司	河北省廊坊市	99.000	孟惊	房地产开发、销售与经营	100.00
3	固安京御幸福房地产开发有限公司	河北省固安县	290.000	孟惊	房地产开发、销售与经营	44.83
4	固安华夏幸福基业房地产开发有限公司	河北省固安县	60.000	孟惊	房地产开发、销售与经营	49.00
5	香河京御房地产开发有限公司	河北省香河县	30.000	孟惊	房地产开发、销售与经营	100.00
6	大厂京御房地产开发有限公司	河北省大厂回族自治县	20.000	孟惊	房地产开发、销售与经营	100.00
7	大厂京御幸福房地产开发有限公司	河北省大厂回族自治县	31.000	胡学文	房地产开发、销售与经营	100.00
8	大厂华夏幸福基业房地产开发有限公司	河北省大厂回族自治县	120.000	孟惊	房地产开发、销售与经营	100.00
9	怀来京御房地产开发有限公司	河北省怀来县	50.000	孟惊	房地产开发、销售与经营	100.00
10	永定河房地产开发有限公司	河北省固安县	40.810	孟惊	房地产开发、销售与经营	50.50
11	京御南海置业有限公司	山东省文登市	5.000	孟惊	房地产开发、销售与经营	100.00
12	廊坊市幸福基业房地产开发有限公司	河北省廊坊市	120.000	孟惊	房地产开发、销售与经营	58.33
13	怀来京御幸福房地产开发有限公司	河北省怀来县	5.000	孟惊	房地产开发、销售与经营	100.00
14	秦皇岛京御房地产开发有限公司	河北省秦皇岛	5.000	孟惊	房地产开发、销售与经营	100.00
15	沈阳京御幸福房地产开发有限公司	辽宁省沈阳市	5.000	孟惊	房地产开发、销售与经营	100.00
16	天津幸福基业房地产投资有限公司	天津市武清区	10.000	孟惊	房地产开发、销售与经营	100.00
17	沈阳幸福基业房地产开发有限公司	辽宁省沈阳市	5.000	孟惊	房地产开发、销售与经营	100.00
18	沈阳孔雀城房地产开发有限公司	辽宁省沈阳市	5.000	孟惊	房地产开发、销售与经营	100.00
19	镇江幸福基业房地产开发有限公司	江苏省镇江市	50.000	孟惊	房地产开发、销售与经营	100.00
20	香河幸福基业物业服务有限公司	河北省香河县	100	孟惊	物业	100.00
21	固安县华御温泉度假酒店服务有限公司	河北省固安县	100	孟惊	酒店服务	100.00
22	固安幸福基业资产管理有限公司	河北省固安县	1.000	轩震宇	园区配套建设	100.00
23	大厂回族自治县常青藤苗圃有限公司	河北省大厂回族自治县	500	轩震宇	园林绿化,苗木、花卉、草坪的培育、生产与销售	100.00
24	三浦威特园区建设发展有限公司	河北省固安县	50.000	胡学文	园区投资开发与管理	100.00
25	大厂回族自治县鼎鸿投资开发有限公司	河北省大厂回族自治县	196.000	胡学文	园区投资开发与管理	51.02
26	怀来鼎兴投资开发有限公司	河北省怀来县	2.000	孟惊	园区投资开发与管理	100.00
27	文安鼎泰园区建设发展有限公司	河北省文安县	20.000	胡学文	园区投资开发与管理	100.00
28	沈阳鼎盛园区建设发展有限公司	辽宁省沈阳市	5.000	胡学文	园区投资开发与管理	100.00
29	沈阳鼎通园区建设发展有限公司	辽宁省沈阳市	5.000	胡学文	园区投资开发与管理	100.00
30	沈阳鼎凯园区建设发展有限公司	辽宁省沈阳市	5.000	胡学文	园区投资开发与管理	100.00
31	天津鼎达基业投资有限公司	天津市武清区	20.000	胡学文	园区投资开发与管理	100.00
32	固安鼎凯园区建设发展有限公司	河北省固安县	10.000	胡学文	园区投资开发与管理	100.00
33	无锡鼎鸿园区建设发展有限公司	江苏省无锡市	50.000	胡学文	园区投资开发与管理	100.00
34	镇江鼎达园区建设发展有限公司	江苏省镇江市	10.000	胡学文	园区投资开发与管理	100.00
35	香河鼎泰园区建设发展有限公司	河北省香河县	10.000	胡学文	园区投资开发与管理	100.00
36	固安九通基业公用事业有限公司	河北省固安县	500	孟惊	公共事业管理	100.00
37	固安九通基业园区建设发展有限公司	河北省固安县	4.000	孟惊	园区投资开发与管理	100.00
38	沈阳华夏新城建设发展有限公司	辽宁省沈阳市	5.000	程昌焱	市政公用工程施工承包	100.00
39	大厂九通基业投资顾问有限公司	河北省大厂回族自治县	5.000	孟惊	投资咨询管理	100.00
40	固安肽谷药业科技有限公司	河北省固安县	1.000	胡学文	生物医药研发	100.00
41	幸福基业投资有限公司	河北省固安县	5.000	孟惊	商业、酒店、教育、医疗项目进行投资及投资管理;投资咨询	100.00
42	廊坊幸福基业教育投资有限公司	河北省固安县	3.000	轩震宇	教育产业进行投资及资产管理。	100.00
43	廊坊幸福基业医疗投资有限公司	河北省固安县	3.000	轩震宇	医疗产业进行投资及资产管理。	100.00
44	廊坊幸福基业港湾资产管理有限公司	河北省固安县	1.000	轩震宇	资产管理	100.00
45	无锡幸福基业房地产开发有限公司	江苏省无锡市	100.000	孟惊	房地产开发与经营	51.00
46	廊坊市幸福基业房地产经纪有限公司	河北省廊坊市	100	轩震宇	房地产信息咨询;房屋买卖居间、代理,房屋租赁居间、代理	100.00
47	嘉兴鼎泰园区建设发展有限公司	浙江省嘉善县	60.000	胡学文	园区投资开发与管理	100.00
48	固安九通新盛园区建设发展有限公司	河北省固安县	30.000	胡学文	园区投资开发与管理	51.00
49	廊坊幸福农庄旅游开发有限公司	河北省固安县	1.000	轩震宇	旅游资源开发、农业观光、旅游资产管理	100.00
50	霸州鼎兴园区建设发展有限公司	河北省霸州县	10.000	胡学文	园区投资开发与管理	100.00
51	霸州孔雀城房地产开发有限公司	河北省霸州县	10.000	孟惊	房地产开发销售	100.00
52	嘉兴京御房地产开发有限公司	浙江省嘉善县	5.000	孟惊	房地产开发与经营	100.00
53	香河孔雀城房地产开发有限公司	河北省香河县	85.875	孟惊	房地产开发	40.00
54	永清鼎泰园区建设发展有限公司	河北省永清县	20.000	胡学文	园区投资开发与管理	100.00
55	永清孔雀城房地产开发有限公司	河北省永清县	10.000	赵鸿靖	房地产开发与经营	100.00
56	环球产业投资有限公司	中国香港	5.000万美元	孟惊	投资	100.00
57	华夏幸福产业投资有限公司	北京市丰台区	10.000	程涛	投资咨询管理	100.00
58	华夏幸福河北产业投资管理有限公司	河北固安县	3.000	程涛	产业投资	100.00
59	环宇产业(廊坊)企业管理有限公司	河北固安县	200万美元	孟惊	企业管理咨询	100.00
60	CFLD (US) Incubator Services, Inc	美国	1美元	程涛	多种经营	100.00
61	华夏幸福资本管理有限公司	北京市丰台区	20.000	程涛	企业管理咨询	100.00
62	孔雀城有限公司	河北固安县	10.000	孟惊	建材销售	100.00
63	嘉兴华夏幸福壹号投资合伙企业(有限合伙)	浙江省嘉兴市	10.214	程涛	实业投资	/
64	嘉兴华夏幸福贰号投资合伙企业(有限合伙)	浙江省嘉兴市	350.000	程涛	实业投资	/
65	固安幸福基业仓储服务有限公司	河北固安县	5.000	轩震宇	货物仓储服务	60.00
66	大厂孔雀郡房地产开发有限公司	河北省大厂回族自治县	1.000	胡学文	房地产开发	100.00
67	大厂孔雀宫房地产开发有限公司	河北省大厂回族自治县	1.000	胡学文	房地产开发	100.00
68	大厂孔雀海房地产开发有限公司	河北省大厂回族自治县	1.000	胡学文	房地产开发	100.00
69	大厂九通基业产业服务有限公司	河北省大厂回族自治县	5.000	孟惊	招商代理业务	100.00
70	固安孔雀宫房地产开发有限公司	河北固安县	1.000	胡学文	房地产开发	100.00
71	固安孔雀郡房地产开发有限公司	河北固安县	1.000	胡学文	房地产开发	100.00
72	固安孔雀泉孔雀城房地产开发有限公司	河北固安县	1.000	胡学文	房地产开发	100.00
73	华夏幸福(上海)产业投资有限公司	上海自贸区	5.000	程涛	投资咨询管理	100.00
74	华夏幸福(深圳)创业投资管理有限公司	深圳市前海深港合作区	5.000	程涛	投资咨询管理	100.00
75	廊坊市孔雀城房地产开发有限公司	河北省廊坊市	1.000	胡学文	房地产开发	100.00
76	华夏幸福(廊坊)新兴产业股权投资基金中心(有限合伙)	河北固安县	10.000	程涛	咨询服务	/
77	北京鼎鸿投资开发有限公司	北京市房山区	10.000	胡学文	项目投资	100.00
78	华夏幸福(深圳)创业投资基金企业(有限合伙)	深圳市前海深港合作区	5.000	程涛	受托管理股权投资基金(不得以公开方式募集,不得从事公开募集基金管理业务)	/
79	任丘鼎兴园区建设发展有限公司	河北任丘	10.000	胡学文	园区建设投资	100.00
80	霸州市九通基业水务有限公司	河北省霸州县	1.000	孟惊	房地产开发与经营	100.00
81	CFLD (US) Inc.	美国	200万美元	程涛	多种经营	100.00
82	无锡孔雀郡房地产开发有限公司	江苏省无锡市	2.000	胡学文	房地产开发与经营	100.00
83	华夏幸福航空产业投资有限公司	河北固安工业园	5.000	孟惊	航空产业园投资与资产管理	100.00
84	华夏幸福(固安)产业港投资有限公司	河北固安县新兴产业示范区	10.000	陈怀洲	产业园项目的投资管理	100.00
85	华夏幸福(上海)股权投资基金合伙企业(有限合伙)	上海自贸区	10.000	程涛	企业管理咨询	/
86	廊坊幸福基业体育发展有限公司	固安县新兴产业示范区	1.000	轩震宇	体育文化活动	100.00
87	廊坊华夏新城建设发展有限公司	河北省固安县	60.000	程昌焱	市政公用工程施工承包	33.33
88	涿鹿鼎泰园区建设发展有限公司注2	河北省涿鹿县	10.000	胡文学	利用自有资产对工业园区建设、基础设施工程进行投资;土地平整	100.00
89	幸福港湾商业管理有限公司注3	河北省固安县	5.000	赵威	商业设施管理,商业资产管理,商业服务	100.00
90	任丘孔雀城房地产开发有限公司注4	河北省任丘市	10.000	胡文学	房地产开发经营;楼盘销售;房屋租赁	100.00
91	华夏幸福(固安)企业管理有限公司注5	河北省固安县	5.000	程涛	非证券业务的投资管理、咨询;公开交易证券类投资或金融衍生品交易;投资管理等	100.00
92	华夏幸福(大厂)文化影视产业园投资有限公司注6	河北省大厂县	10.000	赵威	资产管理;组织文化艺术交流等业务	100.00
93	固安弘兴商贸有限公司	河北省固安县	30.000	刘丹	销售;技术咨询、服务;经济信息咨询等	100.00
94	华夏幸福(香港)体育产业发展有限公司	中国香港	100万港币	刘丹	–	100.00
95	香河九通基业公用事业有限公司	河北省香河县	1.000	孟惊	集中式供热、污水处理、道路、绿化、环卫市政公用设施经营养护	100.00
96	大厂回族自治县弘通商贸有限公司	河北省大厂回族自治县	30.000	刘丹	销售;技术咨询、服务;经济信息咨询等	100.00
97	华夏幸福(香河)机器人产业投资管理有限公司	河北省香河县	10.000	陈怀洲	机器人产业投资及园区建设与管理;企业管理,企业策划,资产受托管理;经济贸易信息咨询,会议服务;承办展览展示活动;机器人技术推广;场地出租,招商代理服务	100.00
98	嘉兴华夏幸福叁号投资合伙企业(有限合伙)	浙江省嘉兴市	10.000	程涛	实业投资、投资管理	/
99	嘉兴华夏幸福肆号投资合伙企业(有限合伙)	浙江省嘉兴市	10.000	程涛	实业投资、投资管理	/
100	嘉兴华夏幸福伍号投资合伙企业(有限合伙)	浙江省嘉兴市	10.000	程涛	实业投资、投资管理	/
101	嘉兴华夏幸福陆号投资合伙企业(有限合伙)	浙江省嘉兴市	10.000	程涛	实业投资、投资管理	/
102	嘉兴华夏幸福柒号投资合伙企业(有限合伙)	浙江省嘉兴市	10.000	程涛	实业投资、投资管理	/
103	沈阳鼎凯基础建设开发有限公司	辽宁省沈阳市	1.000	胡学文	供热管网建设开发与运营	100.00
104	廊坊孔雀海房地产开发有限公司	河北省廊坊市	5.000	胡学文	房地产开发经营,工业厂房开发与经营,楼盘销售,房屋租赁,新农村建设、棚户区改造,安置房建设	100.00

注1:华夏幸福河北创业投资管理有限公司于2015年4月14日更名为太库科技创业发展有限公司,注册资本为3,000万元增至5,000万元;华夏幸福产业投资有限公司于2015年4月22日将其100.00%股权转让给知合产业投资有限公司;

注2:涿鹿鼎泰园区建设发展有限公司为公司间接控股子公司九通投资在2015年1季度期间在涿鹿县工商行政管理局注册成立的全资子公司;

注3:幸福港湾商业管理有限公司为公司全资子公司幸福基业投资有限公司在2015年1季度期间在廊坊市固安县工商行政管理局注册成立的全资子公司;

注4:任丘孔雀城房地产开发有限公司为公司全资子公司京御地产在2015年1季度期间在任丘市工商行政管理局注册成立的全资子公司;

注5:华夏幸福(固安)企业管理有限公司为公司全资子公司华夏幸福产业投资有限公司2015年1季度期间在廊坊市固安县工商行政管理局注册成立的全资子公司;

注6:华夏幸福(大厂)文化影视产业园投资有限公司为公司全资子公司华夏幸福产业投资有限公司在2015年1季度期间在廊坊市大厂回族自治县工商行政管理局注册成立的全资子公司;

注7:嘉兴华夏幸福壹号投资合伙企业(有限合伙)、嘉兴华夏幸福贰号投资合伙企业(有限合伙)、华夏幸福(廊坊)新兴产业股权投资基金中心(有限合伙)、华夏幸福(廊坊)生物医药创业股权投资基金中心(有限合伙)、华夏幸福(深圳)创业投资基金企业(有限合伙)和华夏幸福(上海)股权投资基金合伙企业(有限合伙)均为有限合伙企业,根据合伙协议,公司作为GP,实质控制该合伙企业。

(2)通过同一控制下的企业合并取得的子公司

序号	公司全称	注册地	注册资本(万元)	法定代表人	业务性质	直接/间接持股比例(%)
1	幸福基业物业服务有限公司	河北省固安县	500	孟惊	物业管理	100.00
2	九通基业投资有限公司	河北省廊坊市	309.000	胡学文	工业园区投资及管理	100.00

(3)通过非同一控制下企业合并取得的子公司

序号	子公司名称	注册地	注册资本(万元)	法定代表人	业务性质	直接/间接持股比例(%)
1	大厂回族自治县弘润商贸有限公司	河北省大厂回族自治县	50.000	孟惊	商贸	100.00
2	滦平瑞祥投资开发有限公司	河北省滦平县	10.000	胡学文	园区投资开发与管理	100.00
3	昌黎瑞祥投资开发有限公司	河北省昌黎县	10.000	胡学文	园区投资开发与管理	100.00
4	廊坊市瑞祥基业投资有限公司	河北省廊坊市	3.000	胡学文	园区投资开发与管理	100.00
5	廊坊市云天楼房地产开发有限公司	河北省廊坊市	70.000	孟惊	房地产开发、销售与经营	100.00
6	北京丰科建房地产开发有限公司	北京市丰台区	64.000	孟惊	房地产开发、销售与经营	100.00
7	大厂孔雀城房地产开发有限公司	河北省廊坊市	1.000	孟惊	房地产开发、销售与经营	100.00
8	廊坊泰土房地产开发有限公司	河北省廊坊市	80.000	胡学文	房地产开发、销售与经营	100.00
9	香河昊鑫房地产开发有限公司	河北省香河县	500	孟惊	房地产开发、销售	100.00
10	廊坊市圣斌房地产开发有限公司	河北省廊坊市	31.895	屠新立	房地产开发、销售	100.00
11	大厂回族自治县誉昌房地产开发有限公司	河北省大厂回族自治县	500	胡学文	房地产开发、销售	100.00
12	香河京盛房地产开发有限公司	河北省香河县	10.000	胡学文	房地产开发与经营	90.00
13	河北中基足球俱乐部有限公司注1	河北省石家庄	1.500	刘丹	体育产业开发、文化技术交流等	100.00
14	霸州青旅房地产开发有限公司注2	河北省霸州县	5.000	秦玮	房地产开发、销售	100.00
15	香河县胜强房地产开发有限公司注3	河北省香河县	4,729.9	刘丹	房地产开发与经营	100.00

注1:公司全资子公司京御地产于2014年12月26日与河北中基房地产开发有限公司、河北中基足球俱乐部有限公司(以下简称"河北中基")签署《股权转让协议》,京御地产于2015年1月13日与河北中基房地产开发有限公司、汪洋签署《股权转让协议的补充协议》。京御地产收购河北中基房地产开发有限公司持有的河北中基100%的股权并向河北中基房地产开发有限公司支付股权转让价款2,000万元,以增资方式向河北中基增加注册资本500万元,并提供700万元股东借款。截止2015年1季度末,股权变更登记已完成。

注2:公司全资子公司京御地产于2015年3月11日与中国青旅实业发展有限责任公司、勤玉合拓科技发展(北京)有限公司(以下合并简称为"股权转让方")签署《股权转让协议》,京御地产受让股权转让方持有的霸州青旅房地产开发有限公司(以下简称"霸州青旅地产")100%股权(其中中国青旅实业发展有限责任公司持有霸州青旅地产60%股权、勤玉合拓科技发展(北京)有限公司持有霸州青旅地产40%股权),股权转让价款为45,753,557.94元,另外根据协议约定,京御地产负责承担霸州青旅地产对外债务36,286,435元,交易金额总计82,039,992.94元。霸州青旅房地产开发有限公司已于2015年4月14日完成股权登记并取得最新的营业执照。

注3:2014年12月18日,京御地产与香河县胜强工贸有限公司、马申茂、马金海签署《股权转让协议》,京御地产收购香河县胜强房地产开发有限公司100%股权,股权转让价款为46,468,013.17元,京御地产承担香河县胜强房地产开发有限公司对外债务181,425,486.83元。

(4)通过拥有半数以下表决权但具有实际控制权而纳入合并范围内的子公司

序号	公司全称	注册地	注册资本(万元)	法定代表人	业务性质	持股比例(%)	纳入合并范围的原因
1	固安华夏幸福基业房地产开发有限公司	河北省固安县	60.000	孟惊	房地产开发、销售与经营	49.00	其余51%的股权为建信信托持有,根据合作双方签订的合作协议,京御地产继续承担项目公司的日常管理工作。同时公司董事会成员共3名,其中京御地产2名,董事长由京御地产提名。因此,京御地产对该企业拥有实际控制权,将该企业纳入合并。
2	固安京御幸福房地产开发有限公司	河北省固安县	290.000	孟惊	房地产开发、工业厂房开发与经营	44.83	其余55.17%的股权为长江财富持有,根据合作双方签订的合作协议,廊坊京御继续承担项目公司的日常管理工作。同时公司董事会成员共3名,其中廊坊京御2名,董事长由廊坊京御提名的董事担任。因此,廊坊京御对该企业拥有实际控制权,应将该企业纳入合并。
3	香河孔雀城房地产开发有限公司	河北省香河县	85.875	孟惊	房地产开发、销售经营	40.00	其余60%的股权为华宝信托持有,根据合作双方签订的合作协议,廊坊京御继续承担项目公司的日常管理工作。同时公司董事会成员共3名,其中廊坊京御2名,董事长由廊坊京御提名的董事担任。因此,廊坊京御对该企业拥有实际控制权,应将该企业纳入合并。
4	廊坊华夏新城建设发展有限公司	河北省固安县	60.000	程昌焱	市政公用工程施工承包	33.33	其余66.67%的股权为大成创新资本持有,根据合作双方签订的合作协议,廊坊京御继续承担项目公司的日常管理工作。同时公司董事会成员共3名,其中廊坊京御2名,董事长由廊坊京御提名的董事担任。因此,廊坊京御对该企业拥有实际控制权,应将该企业纳入合并。

2、公司主要对外投资情况

截至2015年6月30日,公司拥有长期股权投资企业5家。基本情况如下:

被投资单位名称	注册地	注册资本(万元)	法人代表	业务性质	本公司持股比例	本公司在被投资单位表决权比例
廊坊市凯创九通投资有限公司	河北省廊坊市	20,000.00	王海滨	园区基础设施建设	49.00%	49.00%
固安翌光科技有限公司	河北省廊坊市固安县	15.00	胡永岚	照明器件、产品研发、生产、销售	70%	70%
北京鼎材科技有限公司注1	北京市	3,150.00	任雪艳	技术开发、推广、咨询	33.33%	33.33%
北京智云达科技有限公司	北京市	1,397.63	桑华春	组装多功能检测仪;计算机系统服务	4.17%	4.17%
北京柏惠维康科技有限公司注2	北京市	894.12	刘达	生产医疗器械Ⅱ类	10.53%	10.53%

注1:华夏幸福产业投资有限公司于2014年12月30日与北京鼎材科技有限公司、北京赛奇科科技有限公司、北京信联鼎晟科技有限公司及任雪艳签署《投资协议》,向鼎材科技进行1,550万元投资,截至2015年1季度末,鼎材科技已完成首次工商变更。

注2:公司全资子公司太库科技创业发展有限公司于2015年1月28日与北京柏惠维康科技有限公司(以下简称"柏惠维康")、康桂霞、刘达签署《投资协议》,向柏惠维康进行400万元投资,截至2015年6月30日,柏惠维康尚未完成股权变更登记。

3、公司主要控股、参股子公司基本情况

(1)廊坊京御房地产开发有限公司

廊坊京御房地产开发有限公司成立于2002年12月27日。公司当前注册资本金为70,000万元。主要业务为房地产开发。

截至2013年12月31日,廊坊京御房地产开发有限公司总资产为373.94亿元,所有者权益为8.35亿元;2014年实现营业收入22.67亿元,净利润为11.65亿元。截至2014年12月31日,廊坊京御房地产开发有限公司总资产为408.61亿元,所有者权益为16.52亿元;2014年实现营业收入39.29亿元,净利润为24.50亿元。2014年,该公司净资产较2013年增长97.82%,主要原因是净利润大幅增长;营业收入较2013年增长73.28%,主要原因是该公司业务增长导致营业收入同比增长;净利润较2013年增长110.30%,主要原因是营业收入增长以及从其子公司获得的投资收益大幅增长所致。

(2)大厂京御房地产开发有限公司

大厂京御房地产开发有限公司成立于2009年2月16日。公司当前注册资本金为20,000万元。主要业务为房地产开发。

截至2013年12月31日,大厂京御房地产开发有限公司总资产为33.77亿元,所有者权益为6.41亿元;2014年实现营业收入24.22亿元,净利润为3.53亿元。截至2014年12月31日,大厂京御房地产开发有限公司总资产为73.44亿元,所有者权益为3.91亿元;2014年实现营业收入20.41亿元,净利润为3.39亿元。2014年,该公司总资产较2013年增长117.49%,主要原因是内部往来较上年增加较多,故造成总资产同比增长较多;净资产较2013年减少39.01%,主要原因是该公司使用历年未分配利润对母公司做了利润分配,造成净资产减少。

(3)固安京御幸福房地产开发有限公司

固安京御幸福房地产开发有限公司成立于2009年12月21日。公司当前注册资本金为290,000万元。主要业务为房地产开发。

截至2013年12月31日,固安京御幸福房地产开发有限公司总资产为70.36亿元,所有者权益为16.03亿元;2014年实现营业收入49.44亿元,净利润为7.74亿元。截至2014年12月31日,固安京御幸福房地产开发有限公司总资产为157.44亿元,所有者权益为54.33亿元;2014年实现营业收入27.61亿元,净利润为2.30亿元。2014年,该公司总资产较2013年增加123.74%,主要原因是公司业务扩张,新开项目增加,存货相应增加,导致总资产增加较多;净资产较2013年增加238.90%,主要原因是该公司引入少数股东投资25亿,导致净资产较年初增加较多;营业收入和净利润较2013年分别减少44.15%和70.27%,主要原因是2014年交房项目较2013年减少,导致营业收入和净利润较上年减少。

(4)永定河房地产开发有限公司

永定河房地产开发有限公司成立于2010年10月9日。公司当前注册资本金为40,810万元。主要业务为房地产开发。

截至2013年12月31日,永定河房地产开发有限公司总资产为35.27亿元,所有者权益为4.93亿元;2014年实现营业收入14.20亿元,净利润为1.27亿元。截至2014年12月31日,永定河房地产开发有限公司总资产为51.74亿元,所有者权益为8.86亿元;2014年实现营业收入22.40亿元,净利润为3.93亿元。2014年,该公司总资产较2013年增加46.72%,主要原因是新开项目增加,存货相应增加,导致总资产增加较多;净资产较2013年增长79.79%,主要原因是当年结转利润较多,净资产相应增加;营业收入和净利润较2013年分别增加57.72%和208.78%,主要原因是2014年交房项目较2013年增加,导致营业收入和净利润均有所增长。

(5)廊坊市京御幸福房地产开发有限公司

廊坊市京御幸福房地产开发有限公司成立于2009年8月21日。公司当前注册资本金为99,000万元。主要业务为房地产开发。

截至2013年12月31日,廊坊市京御幸福房地产开发有限公司总资产为72.05亿元,所有者权益为11.48亿元;2014年实现营业收入23.23亿元,净利润为1.20亿元。截至2014年12月31日,廊坊市京御幸福房地产开发有限公司总资产为82.36亿元,所有者权益为13.36亿元;2014年实现营业收入23.52亿元,净利润为1.88亿元。2014年,该公司净利润较2013年增长56.27%,主要原因是2014年对早期已竣工的商业项目进行了销售,商业项目利润率较高,导致净利润同比增长较大。

(6)九通基业投资有限公司

九通基业投资有限公司成立于2007年10月31日。公司当前注册资本金为309,000万元。主要业务为园区开发与建设。

截至2013年12月31日,九通基业投资有限公司总资产为193.55亿元,所有者权益为50.09亿元;2014年实现营业收入1.84亿元,净利润为13.89亿元。截至2014年12月31日,九通基业投资有限公司总资产为166.95亿元,所有者权益为49.98亿元;2014年实现营业收入0.00亿元,净利润为4.29亿元。2014年,该公司营业收入和净利润较2013年分别减少100%和69.13%,主要原因是该公司作为一个投资公司,其主要业务是为其子公司提供业务咨询等支持工作,2013年该公司为下属子公司的园区开发业务提供相关的业务咨询及业务支持,产生相应业务收入,2014年该类业务未发生,未产生相应收入,导致收入及净利润同比减少。

(7)三浦威特园区建设发展有限公司

三浦威特园区建设发展有限公司成立于2002年6月27日。公司当前注册资本金为50,000万元。主要业务为园区开发与建设。

截至2013年12月31日,三浦威特园区建设发展有限公司总资产为120.89亿元,所有者权益为20.26亿元;2014年实现营业收入28.06亿元,净利润为11.72亿元。截至2014年12月31日,三浦威特园区建设发展有限公司总资产为180.31亿元,所有者权益为33.84亿元;2014年实现营业收入37.84亿元,净利润为1.08亿元。2014年,该公司总资产较2013年增长49.15%,主要原因是公司业务扩张,导致总资产较年初增长;净资产较2013年增长67.02%,主要原因是该公司股东对其进行了15亿的增资,导致净资产较年初增加较多;营业收入较2013年增长34.82%,主要原因是公司业务增长,导致营业收入较上年增长;净利润较2013年减少90.81%,主要原因是公司贯彻打造标杆园区战略,继续加大对固安区域支持力度,导致相应的招商代理费、品牌使用费、管理咨询费等增长较大,同时收入结构有小幅变动,利润率高的产业收入占比较上年同期有所降低,造成营业收入增长,而净利润较上年同期减少。

(8)大厂回族自治县鼎鸿投资开发有限公司

大厂回族自治县鼎鸿投资开发有限公司成立于2007年5月29日。公司当前注册资本金为55,000万元。主要业务为园区开发与建设。

截至2013年12月31日,大厂回族自治县鼎鸿投资开发有限公司总资产为53.50亿元,所有者权益为10.97亿元;2014年实现营业收入16.15亿元,净利润为5.21亿元。截至2014年12月31日,大厂回族自治县鼎鸿投资开发有限公司总资产为82.76亿元,所有者权益为12.03亿元;2014年实现营业收入22.91亿元,净利润为3.56亿元。2014年,该公司总资产较2013年增长54.71%,主要原因是公司业务扩张,导致总资产较年初增长较多;营业收入较2013年增长41.87%,主要原因是公司业务增长,导致营业收入较上年增长;净利润较2013年减少31.57%,主要原因是公司贯彻打造标杆园区战略,加大对大厂区域支持力度,导致相应的招商代理费、品牌使用费、管理咨询费等增长较大,造成营业收入增长,而净利润较上年同期减少。

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

截至2015年6月30日,华夏控股直接持有本公司68.88%股份,为华夏幸福的控股股东。华夏控股的控股股东为北京东方银联投资管理有限公司,持有其55%的股权。华夏控股基本情况如下:

名称	华夏幸福基业控股股份公司
注册地址	固安县京开路西侧
法定代表人	王文学
成立日期	1998年7月10日
组织机构代码	70076906-4
注册资本	1,050,000,000元
主要经营业务	对商业、制造业的投资;企业管理咨询

经中兴财华会计师事务所(特殊普通合伙)审计,截至2014年12月31日,华夏控股资产总额12,147,507.44万元,负债总额10,581,508.00万元,所有者权益1,565,999.44万元。2014年度实现营业收入2,688,554.85万元,净利润319,598.48万元(以上数据为合并口径数据)。

截至2015年6月30日,华夏控股持有的本公司股份中有1,194,608,000股被质押,其余股份不存在权属争议、质押和冻结情况。

(二)发行人实际控制人情况介绍

1、实际控制人基本情况

截至2015年6月30日,王文学通过间接持有华夏控股和鼎基资本股权,持有了公司56.77%的股权,公司的实际控制人为王文学,其基本情况如下:

姓名	王文学
国籍	中国
是否取得其他国家或地区居留权	无
主要职务	华夏控股董事长、华夏幸福董事长
过去10年曾控股的境内外上市公司情况	无

2、实际控制人控制的其他企业

序号	公司全称	注册资本(万元)	股权结构	经营范围
1	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%、廊坊市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
2	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
3	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)
4	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%	工业厂房租赁、工业厂房建设、技术咨询(法律、行政法规禁止的除外)。
5	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%、廊坊市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、专向规定的按专营专项规定办理
6	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
7	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
8	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
9	知合控股有限公司	100,000.00	廊坊市幸福基业投资有限公司持股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)
10	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
11	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)
12	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)
13	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)

六、发行人独立性情况

(一)业务独立

公司具有独立从事房地产、工业园区及基础设施建设投资、房地产中介服务、提供施工设备服务、企业管理咨询、生物医药研发、科技技术推广服务等业务的能力,发行人的业务独立于控股股东、实际控制人及其控制的其他企业,与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业不存在同业竞争或者显失公平的关联交易。

(二)资产独立

公司独立、完整地拥有其所使用生产经营所需的主要资产,不存在对控股股东、实际控制人及其控制的其他企业的依赖。公司不存在资产、资金被股东、实际控制人及其控制的其他企业违规占用而损害公司利益的情况。

(三)人员独立

公司拥有独立于各股东单位和其他关联方的员工,并且与所属员工签订了劳动合同。公司总裁、副总裁、财务总监、董事会秘书均专职在公司工作,未在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业担任除董事、监事以外的其他职务,目前未在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业领薪。公司财务人员未在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业兼职。公司现任董事、监事、高管均通过合法程序推选和任免。

(四)机构独立

公司具有生产经营所需的完整的组织机构,设有股东大会、董事会、监事会,公司的经营管理机构目前包括总裁、副总裁、财务总监及下设的职能部门。上述各组织机构和经营管理部门均与控股股东或其他关联方完全分开,不存在机构混同的情形。

公司各内部组织机构和各经营管理部门的设立符合法律、法规、规范性文件、《公司章程》及其他内部制度的规定,其设置不受任何股东或其他单位或个人的控制。公司各内部组织机构和各经营管理部门均独立履行其职能,独立负责公司的生产经营活动,其职能的履行不受控股股东、其他有关部门或单位或个人的干预,并且与控股股东及其各职能部门之间不存在隶属关系。

(五)财务独立

公司设有独立的财务部门,配备了相关的财务人员,建立了独立的财务核算体系,能够独立作出财务决策,具有规范的财务会计制度和对子公司的财务管理制度。公司财务人员未在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中兼职。公司在银行开立了独立账户,不存在与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业共用银行账户的情况。公司不存在资金被控股股东、实际控制人及其控制的其他企业以借款、代偿债务、代垫款项或者其他方式非法占用的情形。公司独立办理纳税登记,独立申报纳税。

七、发行人法人治理结构

发行人按照《公司法》及现代企业制度要求,不断完善公司法人治理结构,制订了《公司章程》并建立了由股东大会、董事会、监事会、经营层组成的治理结构体系;同时建立了较为完善的制度体系,规范各项议事规则和程序,形成了集中控制、分级管理、权责分明的管理机制,确保公司经营工作有序、高效地进行。

1、股东大会

根据《公司章程》,股东大会是公司的权力机构,依法行使下列职权:

(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、解散、清算或者变更公司形式作出决议;

(10)修改公司章程;

(11)对公司聘用、解聘会计师事务所作出决议;

(12)审议批准第四十一条规定的担保事项;

(13)审议公司在一年内购买、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)审议批准变更募集资金用途事项;

(15)审议股权激励计划;

(16)审议法律、行政法规、部门规章或公司章程规定应当由股东大会决定的其他事项。

2、董事会

根据《公司章程》,发行人董事会由八名董事组成,其中独立董事三人。公司设董事长一人。董事会行使下列职权:

(1)召集股东大会,并向股东大会报告工作;

(2)执行股东大会的决议;

(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、发行债券或其他证券及上市方案;

(7)拟订公司重大收购、收购本公司股票或者合并、分立、解散及变更公司形式的方案;

(8)在股东大会授权范围内,决定公司对外投资、收购出售资产、资产抵押、对外担保事项、委托理财、关联交易等事项;

(9)决定公司内部管理机构的设置;

(10)聘任或者解聘公司总裁、董事会秘书;根据总裁的提名,聘任或者解聘公司副总裁、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)管理公司信息披露事项;

(14)向股东大会提请聘请或更换为公司审计的会计师事务所;

(15)听取公司总裁的工作汇报并检查总裁的工作;

(16)法律、行政法规、部门规章或公司章程授予的其他职权。

3、总裁

根据《公司章程》,发行人设总裁1名,由董事会聘任或解聘。经理对董事会负责,行使下列职权:

(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)制定公司的具体规章;

(6)提请董事会聘任或者解聘公司副总裁、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负责管理人员;

(8)公司章程或董事会授予的其他职权。

4、监事会

根据《公司章程》,发行人监事会由三名监事组成,其中股东代表监事二名,职工代表监事一名。监事会设主席1人。监事会行使下列职权:

(1)应当对董事会编制的公司定期报告进行审核并提出书面审核意见;

(2)检查公司财务;

(3)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、行政法规、公司章程或者股东大会决议的董事、高级管理人员提出罢免的建议;

(4)当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时,要求董事、高级管理人员予以纠正;

(5)提议召开临时股东大会,在董事会不履行《公司法》规定的召集和主持股东大会职责时召集和主持股东大会;

(6)向股东大会提出提案;

(7)依照《公司法》第一百五十一条的规定,对董事、高级管理人员提起诉讼;

(8)发现公司经营情况异常,可以进行调查;必要时,可以聘请会计师事务所、律师事务所等专业机构协助其工作,费用由公司承担。

发行人自设立以来,股东大会、董事会、监事会、经营层等机构和人员均能够按照有关法律、法规、《公司章程》等规定,有效地进行运作并切实履行应尽的职责和义务。

八、发行人内部控制制度情况

发行人已建立起较为全面的内部控制规范,近年来对各项内部管理制度进行了进一步的修订和完善,持续健全内部控制体系,制定了《内部控制手册》,对公司主要业务流程按照内部控制五大要素进行归类,内部控制制度已涵盖了公司经营的各个环节,符合国家有关法律、法规和部门规章的要求。发行人各项内部控制严格、充分、有效,符合公司实际情况,能够保证公司经营管理的正常进行,公司运作中的各项风险基本能够得到有效的控制。

发行人最近三年内不存在重大违法违规及受处罚的情况。

发行人最近三年内不存在税收方面的重大违法行为。

(一)采购管理

公司在遵守法律法规要求的基础上,根据自身实际情况制定《公司工程招标管理制度》、《公司供应商管理制度》等采购业务流程,明确供应商筛选流程、招标流程以及各部门职责。公司的各项采购须严格遵守公司制度,并履行适当的授权审批程序后方可进行。

(二)全面预算管理

公司制定《预算管理流程与规范》明确预算管理目的与原则,规范预算编制及审批流程,界定预算委员会、财务管理部门和其他管理部门在预算管理中相应的职责范围。

(三)资产管理

公司制定《固定资产管理办法》,规范固定资产的购置、转移、报废、处置、盘点及管理工作。公司已建立完善的供应商筛选、比价机制,以确保所购固定资产的质量合格和价格合理。

(四)合同管理

公司制定《合同管理制度》、《印章管理办法》规范各类合同的订立与履行,明确合同拟定、文本管理、会签审批、合同章管理、台账记录、合同变更、归档管理等事项。公司推行合同标准化范本,保障合同文本的规范性、严密性、合规性和可行性。

(五)工程项目管理

公司已制定《项目工程管理流程》、《工程质量管理作业指引》、《项目设计管理流程》等制度规范工程建设开工的各项准备工作,以确保所有工程建设开工前均已满足必备开工条件。公司依据制度严格筛选监理单位和施工单位,同时制定了适当的施工组织和施工计划,确保项目进度及质量得到有效的监督和控制。工程付款依据《付款结算管理办法》、工程进度计划和合同付款条件等制定资金支付计划并按照计划安排付款。公司管理层定期复核资金支付计划,保证资金管理清晰,确保工程项目施工有序。公司制定《项目竣工验收及物业移交作业指引》规范竣工验收工作。公司严格按照该指引进行工程验收,确保竣工工程交付完整,保证竣工工程不存在重大质量隐患。

(六)销售管理

公司严格遵守国家房地产相关法律法规的要求,制定《营销管理流程》、《销售价格确定工作指引》、《销售合同管理工作指引》等文件,规范营销工作的统筹管理、项目定价、合约管理等工作。

(七)对外担保管理

公司制定《对外担保管理办法》,明确规定对外担保对象的审查、担保合同的订立、担保的风险管理、担保的信息披露、担保相关人员责任等事项。公司对子公司提供担保适用上述《对外担保管理办法》。公司担保形式包括保证、抵押、质押及开立信用证等。公司对外担保实行统一管理,非经公司董事会或股东大会审议批准,任何人无权以公司名义对外提供任何形式的担保。

(八)对外投资管理

公司已制定包括《对外投资决策管理办法》、《项目审批管理办法》、《项目后评估作业指引》、《对外投资管理制度》等在内的投资管理制度,对项目立项审批和项目后评估等工作进行规范。

(九)会计管理

公司制定并发布《会计核算手册》对公司现行会计政策进行界定。财务管理部门负责会计政策的修订与统一归档,并通过OA系统及时发布有关制度及其处理细则供全体财务人员使用。董事会和其他管理人员高度重视财务管理体系及会计信息的质量,通过建立权责分离的财务管理体系和财务运行机制保证财务数据完整、真实。公司严格按照《企业会计准则》规定的格式和内容进行财务报告的编制,根据登记完整、核对无误的会计账簿记录等有关资料编制财务报告,向股东、经营者、社会投资者及会计报告潜在使用者提供反映公司财务状况、经营成果和现金流量的真实信息。

(十)对信息披露及投资者关系的管理

为规范公司及相关信息披露义务人的信息披露工作,确保信息披露真实、准确、完整、及时、公平,公司制定和完善了《信息披露管理制度》、《内幕信息知情人登记管理制度》、《重大事项内部报告制度》、《外部信息使用人管理制度》、《投资者关系管理制度》等一系列内控制度。公司严格按照相关规定,规范了信息的传递、披露和审核以及投资者关系活动的流程,严格控制公司尚未公开的重大信息的知悉范围,并要求在工作过程中知悉该信息的工作人员及时、完整的进行《内幕信息知情人登记表》、《承诺函》(相关信息披露时点前后不买卖公司股票的承诺)的填写,并将登记表报备在董事会办公室留存。公司每次接待投资者来访均保证两名以上的领导或员工参加,未发生有选择性地、私下地向特定对象披露、透露或泄露未公开重大信息的情形,保证了公司信息披露的公平性。公司针对投资者来电主动、及时进行事实求证落实,在不触及披露事项或未公开重大信息的基础上,向投资者进行解释说明。

《信息披露管理制度》明确公司董事会办公室为公司信息披露事务管理部门,董事会秘书负责组织和协调公司信息披露事务;明确公司董事会是内幕信息的管理机构,董事会秘书为公司内幕信息保密工作负责人,董事会办公室为公司内幕信息的监督、管理、登记、披露及备案的日常工作部门。

九、发行人董事、监事、高级管理人员情况

(一)现任董事、监事、高级管理人员基本情况

截至2015年6月30日,发行人董事、监事和高级管理人员的任职情况如下:

姓名	职务	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期
王文学	董事长	男	48	2013年12月20日	2016年12月19日
郭绍增	董事	男	52	2013年12月20日	2016年12月19日
胡学文	董事、副总裁	男	56	2013年12月20日	2016年12月19日
孟惊	董事	男	48	2013年12月20日	2016年12月19日
孟惊	总裁	男	48	2014年5月9日	2016年12月19日
程涛	董事	男	36	2013年12月20日	2016年12月19日
朱武祥	独立董事	男	50	2013年12月20日	2016年12月19日
段中鹏	独立董事	男	48	2014年11月12日	2016年12月19日
张奇峰	独立董事	男	42	2013年12月20日	2016年12月19日
常冬娟	监事会主席	女	35	2013年12月20日	2016年12月19日
张燚	监事	男	38	2013年12月20日	2016年12月19日
朱薇薇	职工监事	女	33	2013年12月20日	2016年12月19日
郑云端注1	副总裁	男	41	2013年12月20日	2016年12月19日
张书峰	副总裁	男	44	2013年12月20日	2016年12月19日
符合	副总裁	男	50	2013年12月20日	2016年12月19日
戴骏超	副总裁	男	37	2014年5月9日	2016年12月19日
赵鸿靖	副总裁	男	37	2013年12月20日	2016年12月19日
轩震宇	副总裁	男	39	2013年12月20日	2016年12月19日
陈怀洲	副总裁	男	39	2013年12月20日	2016年12月19日
刘丹	副总裁	男	45	2013年12月20日	2016年12月19日
郭仕刚	副总裁	男	44	2013年12月20日	2016年12月19日
吴中兵	副总裁、财务总监	男	39	2015年3月31日	2016年12月19日
朱洲	董事会秘书	男	32	2013年12月20日	2016年12月19日

注1:2015年7月,郑云端先生因个人原因辞去公司副总裁职务

发行人董事、监事和高级管理人员的任职均符合《公司法》及公司章程规定。

截至2015年6月30日,发行人董事长王文学间接持有公司56.77%的股权,郭绍增间接持有公司6.97%股权,除此之外,发行人董事、监事及高级管理人员未持有本公司股票或债券。

(二)现任董事、监事、高级管理人员简历

1、董事简历

(1)王文学,董事长

王文学,男,1967年出生,中专学历。历任全国第十二届政协委员、河北省第十一届及第十二届人大代表、廊坊市工商联副主席、廊坊市政协常委、河北省第八届青年联合会委员、华夏控股董事长兼总裁、华夏幸福董事长;现任华夏控股董事长、鼎基资本执行董事、华夏幸福董事长。

(2)郭绍增,董事

郭绍增,男,1963年出生,EMBA学历。历任华夏控股董事兼副总裁、华夏幸福董事,现任华夏控股及华夏幸福董事。

(3)胡学文,董事,副总裁

胡学文,男,1959年出生,大专学历。历任华夏控股工程副总经理、分公司总经理、副总裁、董事。现任华夏控股监事会主席、华夏幸福董事兼副总裁。

(4)孟惊,董事、总裁

孟惊,男,1967年出生,本科学历。历任华夏控股人力资源部经理、分公司总经理、副总裁、华夏控股监事会主席。现任华夏控股董事、华夏幸福董事兼总裁。

(5)程涛,董事

程涛,男,1979年出生,博士学历。历任成都龙湖地产发展有限公司财务部经理、北京龙湖置业有限公司财务总监、华夏控股副总裁、华夏幸福财务总监。现任华夏控股董事、华夏幸福董事。

(6)朱武祥,独立董事

朱武祥,男,1965年出生,博士学历。历任清华大学经济管理学院经济系助教、经济系讲师、金融系副教授。现任清华大学金融系教授,同时兼任华夏幸福独立董事、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。

(7)段中鹏,独立董事

段中鹏,男,1967年出生,经济学硕士,高级金融经济师。历任北京首都旅游股份有限公司董事长秘书兼证券部副经理、证券事务代表、证券部经理、董事会秘书、党委委员、总经理助理,曾任中国大饭店北京首都旅游总公司处长、兼任北京旅游广告有限责任公司董事长、总经理。现任北京首旅酒店(集团)股份有限公司董事、党委委员、总经理助理、董事会秘书,兼任北京市京伦饭店有限责任公司董事长、华夏幸福基业股份有限公司独立董事。曾担任浙江艾迪西流体控制股份有限公司(002468)和陕西兴化化学股份有限公司(002109)独立董事。

(8)张奇峰,独立董事

张奇峰,男,1973年出生,博士学历。历任中国工商银行湖南省衡东县支行,会计与电脑主机员。现任上海立信会计学院会计学教授,同时兼任华夏幸福独立董事、新疆天富能源股份有限公司独立董事。

2、监事简历

(1)常冬娟,监事会主席

常冬娟,女,1980年出生,本科学历。2003年至今历任华夏控股资金管理高级经理、三浦威特园区建设发展有限公司主管会计。现任华夏控股监事、华夏幸福监事会主席、预算管理总监。

(2)张燚,监事

张燚,男,1977年出生,本科学历。2003年9月-2007年5月,任北京市中天辰建筑装饰工程有限公司法务顾问兼总裁秘书。2007年5月至今,历任华夏控股法务经理、华夏幸福法人事务部高级经理;现任华夏幸福监事、法人事务部总监。

(3)朱薇薇,职工监事

朱薇薇,女,1982年出生,本科学历。历任华夏控股出纳、会计、财务经理、管理经理、华夏幸福管理经理、财务分析高级经理。现任华夏幸福职工监事、财务分析专业总监。

3、高级管理人员简历

(1)孟惊,总裁

见前述董事介绍。

(2)胡学文,副总裁

见前述董事介绍。

(3)郑云端,副总裁

郑云端,男,1974年出生,硕士学历。历任宝洁公司人力资源助理经理、经理、高级经理,并于天津工厂、广州中国总部、北京亚太研发中心、美国辛辛那提总部及新加坡亚太地区总部任职,曾任职于荷兰皇家壳牌石油公司新加坡地区总部任职,负责全球零售业务网络拓展及亚太地区营运人力资源;曾在淡马锡全资子公司富登投资咨询公司任职、任职中银富登村镇银行人力资源执行副总裁。曾任华夏幸福副总裁,2015年7月,因个人原因,已向公司董事会辞去副总裁职务。

(4)张书峰,副总裁

张书峰,男,1971年出生,本科学历。历任中国农村发展信托投资公司海南代表处金融部副经理、办公室副主任、海南公司副总经理;国务院发展研究中心小城镇改革发展中心邯郸办事处主任;卓达集团北京公司执行总裁;华夏幸福副总经理、分公司总经理、总裁助理兼区域事业部副总经理及企业发展中心总经理。现任华夏幸福副总裁。

(5)符合,副总裁

符合,男,1965年出生,硕士学历。历任中国建筑五局五公司主任工程师、项目经理;中国海外集团有限公司项目副经理、项目经理;中国海外土木工程有限公司董事、副总经理、总经理、董事长;中国海外建筑工程有限公司董事、助理总经理、副总经理;中国海外集团有限公司董事、中国建筑国际集团有限公司执行董事、副总经理;中国海外投资集团有限公司董事、副总经理、中海物流(深圳)有限公司董事长、总经理。现任华夏幸福副总裁。

(6)戴骏超,副总裁

戴骏超,男,1978年出生,本科学历。2000年至2004年就职于联合利华股份有限公司,历任品牌助理、助理品牌经理、品牌经理。2004年至2014年就职于与麦肯锡公司,先后在麦肯锡的德国法兰克福办公室、美国新泽西办公室及大中华区上海办公室工作,历任咨询顾问、项目经理、全球副董事、全球董事合伙人。现任华夏幸福副总裁。

(7)赵鸿靖,副总裁

赵鸿靖,男,1978年出生,硕士学历。历任山东省经济开发投资总公司投资分析师;正大置地(有限)公司城市开发二部副总经理;资深副总裁助理;路劲地产集团北京区总经理助理;华夏控股区域事业部运营管理总监、研发中心总经理;华夏幸福总裁助理。现任华夏幸福副总裁。

(8)轩震宇,副总裁

轩震宇,男,1976年出生,硕士学历。历任佳能(中国)有限公司研发工程师、网擎科技有限公司研发工程师、西门子(中国)有限公司产品经理、华夏控股招商中心总经理、华夏幸福总裁助理兼工业地产事业部总经理。现任华夏幸福副总裁。

(9)陈怀洲,副总裁

陈怀洲,男,1976年出生,大专学历。历任华夏控股营销总监、廊分事业部研发副总经理;华夏幸福廊分事业部总经理。现任华夏幸福副总裁。

(10)刘丹,副总裁

刘丹,男,1970年出生,硕士学历。历任锦州实力房地产开发公司副经理;上海新华信息管理咨询公司咨询顾问;阳光能源控股有限公司总经理助理;华夏控股京御地产事业部副总经理、旅游地产事业部总经理;华夏幸福旅游地产事业部总经理。现任华夏幸福副总裁。

(11)郭仕刚,副总裁

郭仕刚,男,1971年出生,大专学历。历任北京城乡建设集团第二建筑工程公司工长、项目经理;北京万科物业服务有限公司项目经理、助理总经理;华夏控股总裁助理兼物业公司总经理;华夏幸福总裁助理兼物业公司总经理。现任华夏幸福副总裁。

(12)吴中兵,副总裁、财务总监

吴中兵,男,1976年出生,博士后。2003年6月至2009年3月,任职于金融街控股股份有限公司,先后在总部财务部任职、担任子公司财务总监;2009年3月至2013年1月,任职于万达集团,先后担任万达武汉公司副总经理、万达长沙公司副总经理等职务;2013年1月至2015年3月,任职于万科集团,担任集团财务内控管理部总经理。现任华夏幸福副总裁、财务总监。

(13)朱洲,董事会秘书

朱洲,男,1983年出生,硕士学历。历任华夏控股总裁办秘书、运营管理经理、运营管理总监、华夏幸福运营管理总监。现任华夏控股董事、华夏幸福董事会秘书。

(三)现任董事、监事、高级管理人员兼职情况

截至2015年6月30日,发行人董事、监事和高级管理人员的兼职情况如下:

1、在股东单位任职情况

姓名	股东单位名称	担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
王文学	华夏控股	董事长	2013年12月28日	2016年12月27日
	鼎基资本	执行董事	2011年12月16日	–
郭绍增	华夏控股	董事	2013年12月28日	2016年12月27日
胡学文	华夏控股	监事会主席	2013年12月28日	2016年12月27日
孟惊	华夏控股	董事	2013年12月28日	2016年12月27日
程涛	华夏控股	董事	2013年12月28日	2016年12月27日
朱洲	华夏控股	董事	2013年12月28日	2016年12月27日
常冬娟	华夏控股	监事	2013年12月28日	2016年12月27日

2、在其它单位任职情况

姓名	其他单位名称	担任的职务
王文学	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
	廊坊银行股份有限公司	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
郭绍增	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
	廊坊京御房地产开发有限公司	董事
	融通资本(固安)投资管理有限公司	执行董事
胡学文	华夏幸福(上虞)股权投资有限公司	执行董事
	廊坊市凯创九通投资有限公司	副董事长
	廊坊京御房地产开发有限公司	董事
	固安华夏瑞安信用担保有限公司	董事长
	三浦威特园区建设发展有限公司	董事长、经理
	重庆金点园林股份有限公司	董事
孟惊	廊坊市凯创九通投资有限公司	董事
	廊坊京御房地产开发有限公司	董事长
	三浦威特园区建设发展有限公司	董事
	固安京御幸福房地产开发有限公司	董事
	廊坊市京御幸福房地产开发有限公司	董事长、经理
	永定河房地产开发有限公司	董事长
朱武祥	清华大学金融系	教授
	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	上海立信会计学院	会计学教授
	新疆天富能源股份有限公司	独立董事
段中鹏	北京首旅酒店(集团)股份有限公司	董事、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
张书峰	廊坊市京御幸福房地产开发有限公司	董事
	永定河房地产开发有限公司	董事
	固安京御幸福房地产开发有限公司	董事
陈怀洲	廊坊市京御幸福房地产开发有限公司	董事
轩震宇	太库科技创业发展有限公司	执行董事
轩震宇	太库(深圳)科技孵化器有限公司	执行董事

十、发行人主营业务情况

发行人主营业务包括产业园区开发和房地产开发业务两大板块。

(一)产业园区开发行业状况

产业园区开发是指在一定的产业政策和区域政策的指导下,以土地为载体,通过提供基础设施及综合配套服务,吸引特定类型、特定产业集群的内外资企业投资建厂,通过资本、产业、技术、知识、劳动力等要素高度集结,增强产业竞争力,并向外围辐射的特定区域。

1、产业园区开发行业管理体系和政策法规

产业园区的建设与运营涉及土地、规划、产业招商、进出口商品流通、工程建设、劳动力、税收等多个方面,受国家发改委、商务部、国土资源部、住建部、海关、人力资源和社会保障部、财政部等部门的监管。

目前设立的国家级和省级各类开发区的管理一般由各级政府设立的开发区管理委员会负责,管理委员会作为各级政府派出机构,负责园区内投资项目、基本建设项目的审批;园区内企业登记以及各类高新技术企业、高新技术成果转化项目的认定;协调其他行政管理部门对园区内企业的日常行政管理、年检和落实优惠政策。因此目前国内各类开发区的设立和扩建是严格控制的。

(1)国家管理体系和政策法规

2003年,国务院办公厅颁布《国务院办公厅关于清理整顿各类开发区加强建设用地管理的通知》(国办发[2003]70号),开始了对开发区的全面清理整顿,整顿重点是省及省级以下人民政府和国务院有关部门批准设立的各类开发区,以及未经批准而扩建的国家级开发区。

2003年,国家发展和改革委员会、国土资源部、建设部、商务部共同颁布了《关于清理整顿现有各类开发区的具体标准和政策界限的通知》(发改外资[2003]2343号),规范了开发区的两级审批制度:国家级开发区是经国务院批准设立的各类开发区,其扩建要上报国务院审批;省级开发区是经省级政府批准设立的各类开发区。

为了促进国家级经济技术开发区持续、快速、健康发展,2005年商务部颁布了《国家级经济技术开发区扩建审批原则和审批程序》,对国家级开发区扩建提出了审批原则和审批程序。

为规范各省级及省级以下开发区建设,2005年,国家发改委、国土资源部、建设部联合颁布《清理整顿开发区的审核原则和标准》的通知,规范对省级及省级以下开发区清理整顿的审核原则和标准。

2003年之后,国务院有关部门根据清理整顿开发区的有关法规和政策性文件,对全国各类开发区进行了清理整顿和设立审核,并停止审批新设立和扩建各类省级开发区。根据国家发改委公布的《中国开发区审核公告目录》(2006年版),到2006年12月,全国各类开发区由6,866个减至1,568个,规划面积由3.86万平方公里压缩至9,949平方公里。国家只保留三类开发区,即综合性经济开发区(或工业园区)、高新技术产业园区和特色产业园区。在每个县、县级市、城市远郊区原则上只保留一家开发区,使县域范围内工业项目向开发区集中。

2014年,国务院办公厅出台了《关于促进国家级经济技术开发区转型升级创新发展的若干意见》,对促进进国家级经开区转型升级、创新发展提出了意见。

(2)河北省管理体系和政策法规

2008年4月28日,河北省人民政府发布《关于促进开发区(园区)又快又好发展的指导意见(试行)》(冀政[2008]48号),结合河北省实际情况,对开发区又快又好发展提出多项意见,其中包括创新开发区(园区)管理体制和运作机制的要求,包括但不限于:(1)创新开发机制;坚持"谁投资、谁受益"的原则,拓宽融资渠道,建立融资机制,促进开发区(园区)投资主体多元化。鼓励开发区(园区)采用市场化运作方式,引入公司制开发模式,大量吸纳国内外资本和民营企业投资于开发区(园区)的基础设施建设。(2)提高招商实效;强化市场运作,形成以政府为主导、企业为主体的招商工作促进机制。(3)建立社会化服务体系;鼓励有条件的开发区(园区)建立资产运营管理机构,负责开发区(园区)的建设和服务。(4)实行动态管理;将2006年清理整顿后予以公告的省级开发区(园区)纳入省级开发区管理序列,对目前各地符合城市及土地利用总体规划、主要经济指标达到一定规模要求的开发区(园区),经审核批准,纳入省级开发区管理序列,视情况给予不同的激励,鼓励走市场化开发的路子。

2010年10月,河北省人民政府发布《关于加快河北省环首都经济圈产业发展实施意见的通知》(冀政[2010]120号),河北省目前在紧邻北京、交通便利、基础较好、潜力较大的县(市、区)打造环首都经济圈,简称"13县1圈4区6基地",包括县(市、区):即涿州市、涞水县、涿鹿县、怀来县、赤城县、丰宁满族自治县、滦平县、三河市、大厂回族自治县、香河县、广阳区、安次区、固安县,并在13个县(市、区)分别规划建设新兴产业示范园区,每个园区面积30至50平方公里,以促进创新要素和产业项目向园区聚集,形成各具特色的新兴产业发展格局。

2010年11月,河北省人民政府发布《河北省人民政府关于加快开发区(园区)发展的若干意见》(冀政[2010]135号),在土地政策、财税政策、融资政策、环评政策、下放权限等方面,对48家省级以上开发区(园区)提供政策支持,以解决开发区(园区)发展的突出问题,增创开发区(园区)发展新优势,更好地发挥窗口、示范和带动作用。

为加快特定区域发展创造良好环境,2010年12月31日,河北省人民政府办公厅发布《关于对我省特定区域进一步下放行政审批权限的意见》(冀政办[2010]44号),针对河北省政府确定的环首都经济圈14县(市、区)4区6基地,秦皇岛、唐山、沧州沿海地区11县(市、区)8区,石家庄正定新区,邯郸冀南新区,省级工业聚集区,省级以上高新技术产业开发区、经济技术开发区等区域,下放行政审批权限。

2012年10月29日,河北省工业和信息化厅发布《工业转型升级规划》提出了对于"产业集聚区及工业园区升级改造",产业集聚及工业园区的升级改造主要有三部分:

①创建国家新型工业化产业示范基地。在现有依法设立的工业园区(集聚区)中,开展国家新型工业化产业示范基地创建工作。基本条件是:一是集约程度高,规模效益好。主导产业特色突出,规模和水平居国内同行业前列;单位土地平均投资强度和平均产出均在3000万元/公顷以上。二是资源消耗低,安全有保障。单位工业增加值能耗及用水量处于国内同行业先进水平;工业"三废"排放、固体废物综合利用率指标全部达到国家标准;企业强制清洁生产审核实施率达到100%;未发生重大安全生产事故。三是创新能力强,技术水平高。研发投入占销售收入比重原则上不低于2%;有效发明专利拥有量居国内同行业前列;骨干企业工艺技术和装备先进。四是产品质量好,品牌形象优。主导产业产品质量处于国际或国内同行业先进水平;拥有一批国内知名品牌。五是信息化水平高。信息基础设施完备,企业在生产经营环节信息化应用达到国内同行业先进水平。六是配套服务体系完善。技术开发、检验检测、现代物流、人才培养等公共服务设施齐全,功能完善;社会保障体系健全,劳动关系和谐。

②提升省级开发区(工业园区)发展水平。加强对省级开发区规划编制、产业升级、节能减排、"两化"融合等工作的指导和支持,健全省级开发区管理机制,逐步完善支持省级开发区规范发展的政策措施。

③设产业转移合作示范区。按照"政府引导、市场主导、优势互补、合作共赢"的原则,在有条件的中西部省市探索要素互换、企业合作、产业链协作等合作对接新模式,建立3-5个东(中)西产业转移合作示范区。

2、行业发展和竞争情况

(1)行业发展情况

产业园区开发一般采取的运营模式是,政府将某一区域的整体开发委托给开发企业,首先由企业负责组织对委托区域进行规划论证,在规划方案获得政府批准后,逐年制定开发计划,根据政府认可的开发计划进行逐片开发,建成的基础设施及公用设施项目由政府回购,平整的土地进入土地储备中心;在区域基础设施及公用设施建设的同时,由企业为开发区域进行招商引资,并为投资企业提供投资落地及经营期间的长期服务;在开发区域内,企业还可能负责开发区域的物业及公用设施管理。

虽然自2003年始,国务院有关部门开始清理整顿全国各类开发区,但此举仅在规范和整顿当时较为混乱的开发区局面,对于规范申报、符合标准的开发区仍然给予政策上的支持,包括给予开发区及开发区企业的各类优惠政策。基于开发区所能发挥的产业聚集效应和规模效应,国家对开发区发展的政策性支持,有利于开发区在合法合规地持续发展。此外,区域开发能够产生规模带动效应,拉动地方经济发展,促进地方产业结构升级,加快地方城市化建设,解决地方就业等。区域开发是区域发展的捷径,能够帮助地方政府促进区域经济发展与区域建设,因而区域开发通常能够得到地方政府的支持,地方政府为开发区提供各种优惠政策与便利措施。

同时,公司的主营业务之一是园区开发投资,产业园区开发业务具有投资金额大、业务周期长、业务环节复杂的特点。涉及的基础设施建设项目、土地整理的资金投入大,占用周期较长,招商引资及管理运营等方面都需要前期的不断投入。开发过程中包含区域定位规划、基础设施建设、土地整理、区域推广、招商引资以及区域综合服务等众多环节,需要开发企业具有综合开发能力。开发企业在各个业务环节所体现的定位规划、区域推广、招商引资、投资服务以及资本整合能力也正是其核心竞争力所在。

(2)行业的区域性和进入壁垒

目前,我国园区开发的模式主要包括以下两种:

一是政府主体模式,即政府作为园区开发的主体,并承担最终的损益。但由于园区开发所需资金巨大,同时涉及业务多样且趋于专业化,随着开发的升级和加速,地方政府人力、物力和财政可能无法持续投入和维持,政府就会逐步让出开发主体地位而寻找新的开发平台。

二是以园区开发企业为开发主体,并承担最终的损益。政府通过委托开发公司从事土地开发、基础设施建设和招商代理等业务。在这种模式下,不但可以保证开发资金的持续投入,还可以有利于政企分开提高园区开发效率。

目前,国家和省级开发区有较多采用以开发企业为损益主体的模式。政府通常与区域内一家开发企业签订长期合作协议,使该企业在土地开发、招商、工程建设和市政道路建设方面具有一定的排他性和优先权。因此,园区开发业务具有一定的区域性,进入壁垒相对比较高。

(3)行业竞争分析

园区开发行业的竞争体现为两个层面的竞争:一是园区主体层面的竞争,二是开发企业主体层面的竞争。

①园区开发企业的各项业务发展在很大程度上取决于所在城市及园区经济总量、增长潜力、固定资产投资规模、招商引资规模等因素。因此,园区开发企业面临的竞争一定程度上体现为自身所在开发区与周边开发区之间的竞争。其他国家级和省级的经济技术开发区和高新技术开发区,如苏州工业园区、天津经济技术开发区、张江高科技园区、昆山经济技术开发区、东莞松山湖高新技术产业开发区等,均可视为园区主体层面的竞争对手。

近年来国家对土地、税收、财政政策的调整,使得开发区原有的政策优势有所减弱,各开发区之间展开了新一轮的竞争。因此,开发区要在未来发展中继续走在全国改革开放的前沿,成为区域经济和社会发展新的增长点,将面临如何实现战略性转变的挑战,即由之前单纯的政策优势转向软性的体制优势,由单一土地开发转向复合的产业链开发,土地、招商、房地产、市政等业务的综合开发,由狭窄的加工制造业转向集生产和服务于一体的现代化多功能新区。

根据国家发改委公布的《中国开发区审核公告目录》(2006年版),截至2006年底,我国有国家级开发区222家,包括经济技术开发区、高新技术产业开发区、保税区、出口加工区、边境经济合作区、其他类型开发区。省级开发区1,346家,其中北京市16家,天津市25家,河北省45家。

②开发企业主体层面的竞争

公司名称	基本情况	主要市场
新加坡裕廊集团	新加坡裕廊集团成立于1968年,隶属于新加坡贸易和工业部的官方机构,是新加坡最大的工业地产发展商,主要负责新加坡国有工业地段和园区的规划、建设、租赁和管理	北京、天津、西安、南京、苏州、杭州、广州、深圳、香港、日本、印度、越南、马来西亚、新加坡、印度尼西亚、菲律宾
北科建集团	北科建集团是北京市于1999年按照国务院《关于加快中关村科技园区建设的批复》精神批准成立的,注册资金13亿元;2004年7月,组建成立北科建集团;2007年9月,通过股权重组,北京市国有资产经营有限公司成为集团控股股东;2010年4月,北京市为加强中关村国家自主创新示范区建设,组建中关村发展集团,北科建集团以中关村软件园公司、中关村生命科学园公司两家控股子公司股权入股中关村发展集团,成为中关村发展集团的大股东之一	长春、北京、青岛、无锡、嘉兴
绿地集团	绿地集团是上海市国有控股特大型企业集团,成立于1992年。近年来,绿地项目开始关注二三线城市,开展项目向城市综合体以及城市工程承建转变	哈尔滨国家级广告产业园、大庆绿地大学科技园、西咸新区空港产业城、江西2.5产业示范基地、南昌小微企业科技园、呼和浩特白塔空港物流园、郑州经济产业园
中新苏州工业园开发集团股份有限公司	1994年,经对外经济贸易合作部批准,成立合资公司"中新苏州工业园区开发有限公司"。2009年6月24日,公司更名为中新苏州工业园区开发集团股份有限公司	苏州、滁州、宿迁、南通

园区开发企业所面临的竞争范围比较广泛,从土地开发、房地产开发、基础设施建设、工程管理和招商代理等都会面临和园区内外企业的竞争,其中房地产开发业务竞争较为明显,很多全国范围内的大型开发商都把快速发展的开发区作为业务拓展的重点,给园区开发企业的房地产开发业务带来压力;而土地开发、市政建设和招商代理等业务由于开发企业与当地政府的合作关系和目前土地开发市场没有完全市场化,所以遭遇的市场竞争相对较小。

(二)房地产开发行业状况

1、房地产开发行业的管理体系和政策法规

(1)行业管理体系

我国房地产行业没有全国性的统一的行业监管部门,涉及的职能部门主要包括住建部、国土部、国家发改委等部委。地方政府对房地产行业管理的主要机构是地方发改委、国土资源管理部门、各级建设委员会、房屋交易管理部门和规划管理部门,其机构设置和具体管理职能大致相同,但监管体系、管理制度、管理方式等方面普遍存在一定的地区差异性。

根据住建部(原建设部)2000年颁布的《房地产开发企业资质管理规定》,未取得房地产开发资质等级证书的企业,不得从事房地产开发经营业务;各资质等级企业应当在规定的业务范围内从事房地产开发经营业务,不得越级承担任务。

(2)主要政策法规

国家对房地产开发过程中主要环节制定了严格的法律法规,主要包括:《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市规划法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》和《中华人民共和国建筑法》等。在涉及到房地产开发建设、装修、销售、物业管理、税收等具体业务环节,国家也制定了相应的法规进行规范,主要包括:《物权法》、《经济适用住房管理办法》、《城市房屋拆迁管理条例》、《住宅室内装饰装修管理办法》、《建设工程质量管理条例》、《商品房销售管理办法》、《城市商品房预售管理办法》、《物业管理条例》、《中华人民共和国房产税暂行条例》等。

近年来房地产行业发展迅速,在我国国民经济中具有重要的地位。为了规范和引导房地产行业的健康发展,国家出台了一系列宏观调控的政策,房地产行业涉及的主要政策主要包括:

序号	时间	主要政策	核心内容
1	2009年1月	监察部、住房和城乡建设部联合发出《关于加强建设用地容积率管理和监督检查的通知》	要求加强建设用地容积率管理和监督检查
2	2009年1月	国务院总理温家宝签署第546号国务院令,宣布1951年8月8日由原政务院公布的《城市房地产税暂行条例》自2009年1月1日起废止	自2009年1月1日起,外商投资企业、外国企业和组织以及外籍个人,依照《中华人民共和国房产税暂行条例》缴纳房产税
3	2009年5月	国土资源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》,对廉租房和经济适用房用地给予减免费用的政策支持	同时,各地被要求在6月30日前,完成未来3年保障性住房用地供应计划的制定
4	2009年5月	国土资源部印发《关于为扩大内需促进经济平稳较快发展做好服务和监管工作的通知》	推出七项重要举措保障新增中央投资用地
5	2009年5月	住房和城乡建设部、发展改革委、财政部颁部《2009-2011年廉租住房保障规划》,计划用三年时间,基本解决747万户现有城市低收入住房困难家庭的住房问题	进一步健全实物配租和租赁补贴相结合的廉租住房制度,并以此为重点加快城市住房保障体系建设,完善相关的土地、财税和信贷支持政策
6	2009年5月	国务院公布了固定资产投资项目资本金比例的调整结果	普通商品住房项目投资的最低资本金比例从35%调低至20%
7	2009年6月	财政部发布房屋赠与新规	新政策规定,房屋受赠人无偿获赠房屋后,将缴纳接近房屋价值20%的个人所得税
8	2009年7月	银监局出台《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
9	2009年12月	温家宝总理主持召开国务院常务会议精神《国四条》	提出四大举措:增加供给、抑制投机、加强监管、推进保障房建设
10	2010年1月	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)《国十一条》	增加保障性住房和普通商品住房有效供给;差别化信贷、差别化税收;加大保障风险防范和市场监管;12年末解决1540万户低收入家庭住房问题,加大保障房支持力度;落实地方政府责任
11	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须占70%;打击开发商囤地,进一步规范土地市场
12	2010年4月	《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〕10号)《新国十条》	统一思想,建立问责机制;更加严格的差别化信贷和税收政策;增加供地、调整结构;580万套保障房目标;收紧地产融资、监管交易秩序,完善信批制度;部分地区停发三套级以上贷款,非本地居民暂停发放贷款,禁出限购令
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,大范围实施住房限购,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券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

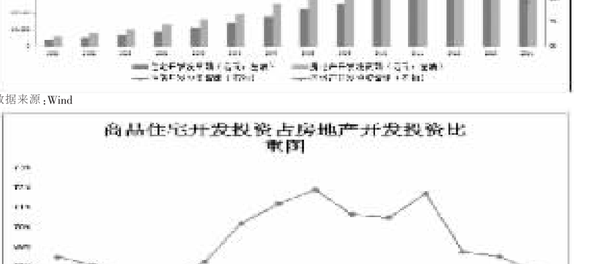
我国房地产行业从上世纪80年代开始兴起。1998年,国家停止福利分房,实行住房货币化后,房地产行业开始真正发展起来。自上世纪90年代以来,在国家积极的财政政策刺激下,全国固定资产投资快速增长,房地产投资占全国GDP的比例逐年上升。近10年来,随着我国城市化进程不断加速,城镇居民的收入水平不断提升,国内房地产行业得到飞速发展,已经上升到国民经济支柱产业的地位。目前,房地产行业的发展呈现以下特征:

(1)以住宅为主的房地产开发投资增长势头放缓

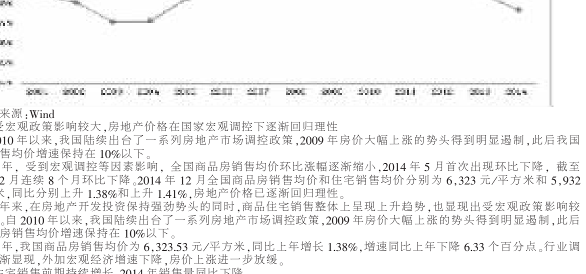
近年来,我国房地产行业发展经历了"黄金十年",根据Wind资讯数据显示,2001~2007年间,我国房地产开发投资和商品住宅投资均保持了20%以上的复合增长率。2010年,全国房地产开发投资完成额为48,259亿元,同比增幅为33.2%,创近年来新高,其中,商品住宅完成投资34,026亿元,32.9%的增幅同样创近年来新高。2011年,宏观经济景气度不高,房地产市场总体走势低迷;2012年房地产开发投资额增速企稳回升,但仍是近几年最低水平;2013年房地产行业在持续的宏观调控政策下发展放缓,总体增速较前期有所降低。

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态势,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%,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%。

(下转B7版)