

股票简称：华夏幸福

股票代码：600340



CFLD  
华夏幸福

华夏幸福基业股份有限公司

(住所：河北省固安县京开路西侧三号路北侧一号)

2019 年公开发行公司债券（第一期）

募集说明书

（面向合格投资者）

牵头主承销商/簿记管理人/债券受托管理人：



光大证券股份有限公司

(住所：上海市静安区新闻路 1508 号)

联席主承销商

中国平安  
PINGAN

平安证券股份有限公司

(住所：深圳市福田区益田路 5033 号平安金融中心 61-64 层)

签署日期：2019 年 3 月 14 日

## 声 明

本募集说明书依据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》、《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 23 号—公开发行公司债券募集说明书（2015 年修订）》及其它现行法律、法规的规定，并结合发行人的实际情况编制。

发行人全体董事、监事及高级管理人员承诺，截至本募集说明书封面载明日期，本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

公司负责人、主管会计工作负责人及会计机构负责人保证本募集说明书及其摘要中财务会计报告真实、完整。

主承销商已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。主承销商承诺本募集说明书及其摘要因存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，与发行人承担连带赔偿责任，但是能够证明自己没有过错的除外；本募集说明书及其摘要存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，且公司债券未能按时兑付本息的，主承销商承诺负责组织募集说明书约定的相应还本付息安排。

受托管理人承诺严格按照相关监管机构及自律组织的规定、募集说明书及受托管理协议等文件的约定，履行相关职责。发行人的相关信息披露文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使债券持有人遭受损失的，或者公司债券出现违约情形或违约风险的，受托管理人承诺及时通过召开债券持有人会议等方式征集债券持有人的意见，并以自己名义代表债券持有人主张权利，包括但不限于与发行人、增信机构、承销机构及其他责任主体进行谈判，提起民事诉讼或申请仲裁，参与重组或者破产的法律程序等，有效维护债券持有人合法权益。受托管理人承诺，在受托管理期间因其拒不履行、迟延履行或者其他未按照相关规定、约定及受托管理人声明履行职责的行为，给债券持有人造成损失的，将承担相应的法律责任。

凡欲认购本期债券的投资者，请认真阅读本募集说明书及有关的信息披露文件，进行独立投资判断并自行承担相关风险。证券监督管理机构及其他政府部门对本次发行所作的任何决定，均不表明其对发行人的经营风险、偿债风险、诉讼风险以及公司债券的投资风险或收益等作出判断或者保证。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。

投资者认购或持有本次公司债券视作同意《债券受托管理协议》、《债券持有人会议规则》及本募集说明书中其他有关发行人、债券持有人、债券受托管理人等主体权利义务的相关约定。《债券持有人会议规则》、《债券受托管理协议》及债券受托管理人报告将置备于债券受托管理人处，债券持有人有权随时查阅。

除发行人和主承销商外，发行人没有委托或授权任何其他人或实体提供未在本募集说明书中列明的信息和对本募集说明书作任何说明。投资者若对本募集说明书及其摘要存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。投资者在评价和购买本期债券时，应审慎地考虑本募集说明书第二节“风险因素”所述的各项风险因素。

## 重大事项提示

请投资者关注以下重大事项，并仔细阅读本募集说明书中“风险因素”等有关章节。

一、经中诚信证评综合评定，发行人主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，本期债券评级为 AAA。本期债券上市前，发行人最近一期末的净资产为 618.81 亿元（截至 2018 年 9 月 30 日未经审计的合并报表中股东权益合计）；本期债券上市前，发行人最近三个会计年度实现的年均可分配利润为 66.91 亿元（2015-2017 年度经审计的合并报表中归属于母公司所有者的净利润平均值），预计不少于本期债券一年利息的 1.5 倍。本期债券发行及挂牌上市安排请参见发行公告。

二、本期债券无担保。在本期债券的存续期内，如政策、法规或行业、市场等不可控因素对公司的经营活动产生重大负面影响，进而造成公司不能从预期的还款来源获得足够的资金，将可能影响本次公司债券的按时足额支付。若公司未能按时、足额偿付本期债券的本息，债券持有人亦无法从除公司外的第三方处获得偿付。

三、截至 2018 年 9 月 30 日，公司所有权或使用权受到限制的资产总额为 161.39 亿元，其中因抵质押融资而受限的资产总额为 145.24 亿元，若公司因经营不善而破产清算，则本期债券的持有人对公司资产的求偿权劣后于公司抵质押债权。

四、房地产开发周期长、投资大，在公司继续扩大土地储备规模的快速发展阶段，公司可能面临阶段性现金流量不足的风险和资金周转压力。公司 2015 年、2016 年、2017 年和 2018 年 1-9 月经营活动现金流净额分别为 74.50 亿元、77.63 亿元、-162.28 亿元和-76.60 亿元，报告期内变动幅度较大。一旦公司对于项目的资金回笼失去控制，将面临现金流全面紧张的风险，从而使得本期债券及其他债务偿付出现风险。

五、公司 2015 年末、2016 年末、2017 年末和 2018 年 9 月末资产负债率分别为 84.80%、84.78%、81.10%和 84.43%，资产负债率较高，负债规模较大。虽

然杠杆率的提高加快了公司的业务发展速度，提升了公司的盈利能力，但风险管理与合规等方面压力加大，若市场环境发生不利变化，公司的财务风险也随之提高。

六、公司 2015 年末、2016 年末、2017 年末和 2018 年 9 月末存货规模分别为 1,006.21 亿元、1,473.45 亿元、2,297.94 亿元和 2,539.09 亿元，分别占公司总资产的 59.67%、58.96%、61.14%和 63.89%。公司 2015 年、2016 年、2017 年和 2018 年 1-9 月的存货周转率分别为 0.28、0.29、0.16、0.10，存货周转率较低且整体处于下降趋势。一旦公司出现存货管理问题，存货去化较慢，容易使得公司面临一定的现金流紧张问题，可能对本期债券的偿付产生影响。

七、公司 2015 年末、2016 年末、2017 年末和 2018 年 9 月末应收账款分别 71.77 亿元、95.01 亿元、189.10 亿元和 314.63 亿元，2016 年末公司应收账款较 2015 年末增长 32.38%，2017 年末应收账款较 2016 年末增长 99.04%，2018 年 9 月末应收账款较 2017 年末增长 66.38%，报告期内应收账款增幅较大。公司应收账款主要为产业新城所在地地方政府所欠的园区结算款，集中度相对较高，政府对园区结算款的支付进度将对公司的应收账款回款产生一定的影响，可能对本期债券的偿付产生影响。

八、公司截至 2018 年 9 月 30 日的担保金额为 791.62 亿元，占其当期期末未经审计净资产比例为 127.93%，其中 790.12 亿元为对控股子公司担保。一旦公司控股子公司发生偿付困难，以及购房者办理房屋产权抵押出现问题，公司需对此承担相应的担保责任，将对公司运营产生一定影响，可能对本期债券的偿付产生影响。

九、截至 2018 年 9 月 30 日，公司有息债务金额为 1,195.72 亿元，其中一年以内有息负债金额为 282.69 亿元，占比 23.64%，一年以上有息负债金额为 913.03 亿元，占比 76.36%。虽一年以内到期债务占比低于一年期以上的有息负债，但仍存在一定短期偿债压力。

十、本次债券发行完毕后，公司合并口径累计已发行尚未兑付的公司债券余额为 390.28 亿元，占 2018 年 9 月末未经审计的净资产比值为 63.07%，占比较大，存在一定的债券集中兑付风险。

十一、2019年1月31日，公司控股股东华夏控股、平安资产管理有限责任公司（以下简称“平安资管”）及王文学签订《股份转让协议》，约定华夏控股通过协议转让方式，向平安资管转让170,886,000股本公司股份（以下简称“标的股份”），占本公司总股本的5.69%。鉴于中国平安人寿保险股份有限公司（以下简称“平安人寿”）为本次转让标的股份的实际受让方，2019年2月11日，上述三方及平安人寿签订了《股份转让协议之补充协议》，约定华夏控股将《股份转让协议》项下的标的股份过户至平安人寿的股票账户。上述权益尚未完成过户变更，待过户变更后，华夏控股及其一致行动人将共持有华夏幸福1,089,882,616股股份，占发行人总股本的36.29%；平安人寿及其一致行动人共持有华夏幸福758,253,503股股份，占发行人总股本的25.25%。

十二、公司为投资控股型企业，下属子公司众多，主要由子公司负责经营具体业务，因此公司母公司营业收入规模较小，一旦母公司对子公司和具体项目管理不善，可能对公司偿债能力造成不利影响。

十三、受国家宏观经济运行状况、货币政策、国际环境变化等因素的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本次公司债券采取固定利率形式，在本次公司债券存续期内，如果未来利率发生变化，可能会使投资者投资公司债券的实际收益水平存在不确定性。

十四、发行人主营业务收入中园区配套住宅收入和产业发展服务收入与园区经营情况紧密相关。发行人的园区开发经营模式主要是通过与地方政府签署委托协议等方式进行，受国家政策、当地政府政策和支付能力影响较为明显，而且发行人的园区开发业务周期较长，后续新项目的拓展对项目当地的各项环境因素有较高要求，对发行人的项目管理能力、持续开发能力、资金管理能力和政府沟通能力等都提出较高要求。若国家关于地方政府进行相关基础设施建设的政策在发生改变，发行人可能面临地方政府开发政策变动带来的项目收益不确定的风险，若未来园区发展状况不佳，将直接对发行人的主营业务收入造成较大的影响。

十五、公司所处的房地产行业与国民经济联系极为密切，受国家宏观政策影响较大。近年来，针对国内房地产市场，国家从金融、税收、土地等方面出台了相应的调控政策。调控政策的实施对房地产行业的产品结构、市场需求、土地供

应乃至盈利模式等方面产生较大影响。如果公司不能适应宏观调控政策的变化，则有可能对公司的经营管理、未来发展造成不利影响。

十六、本期债券发行结束后，发行人将积极申请本期债券在上海证券交易所上市流通。由于具体上市审批或核准事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，并依赖于有关主管部门的审批或核准，发行人目前无法保证本期债券一定能够按照预期在上海证券交易所上市，且具体上市进程在时间上存在不确定性。此外，证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，发行人亦无法保证本期债券在上海证券交易所上市后本期债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。

十七、债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》审议通过的决议，对于所有债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让本次债券的持有人）均有同等约束力。债券持有人认购、购买或通过其他合法方式取得本次债券均视为同意并接受公司为本次债券制定的《债券持有人会议规则》并受之约束。

十八、资信评级机构将在本期债券信用等级有效期内或者本期债券存续期内，持续关注本期债券发行人外部经营环境变化、经营或财务状况变化以及本期债券偿债保障情况等因素，以对本期债券的信用风险进行持续跟踪，并出具跟踪评级报告，以动态地反映发行人的信用状况。资信评级机构的定期和不定期跟踪评级结果等相关信息将通过其网站（<http://www.ccxr.com.cn/>）予以公告。发行人亦将通过上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn>）及监管部门指定的其他媒体将上述跟踪评级结果及报告予以公告，投资者可以在上海证券交易所网站查询上述跟踪评级结果及报告。

# 目 录

声 明 .....	1
重大事项提示.....	3
释 义.....	1
第一节 发行概况.....	6
一、本次发行的基本情况.....	6
二、本次发行的有关机构.....	10
三、认购人承诺.....	14
四、发行人与本次发行有关的中介机构、相关人员的股权关系和其他利害关系	14
第二节 风险因素.....	17
一、本期债券的投资风险.....	17
二、与发行人有关的风险.....	19
第三节 发行人及本期债券的资信状况.....	30
一、本期债券的信用评级情况.....	30
二、信用评级报告的内容摘要及揭示的主要风险.....	30
三、发行人获得主要贷款银行的授信及使用情况.....	32
四、报告期内与主要客户发生业务往来时，是否有严重违约现象.....	32
五、发行人已发行的债券、其他债务融资工具及偿还情况.....	33
六、本次发行后累计公司债券余额及其占发行人最近一期净资产的比例.....	42
七、近三年偿债能力财务指标.....	43
第四节 增信机制、偿债计划及其他保障措施.....	44
一、增信机制.....	44
二、偿债计划.....	44
三、偿债资金主要来源.....	44

四、偿债应急保障方案.....	44
五、偿债保障措施.....	45
六、发行人违约责任.....	47
第五节 发行人基本情况.....	49
一、发行人概况.....	49
二、发行人历史沿革及股本变化情况.....	49
三、报告期内发行人实际控制人变化情况及重大资产重组情况.....	57
四、发行人股本结构及前十名股东持股情况.....	57
五、发行人重要权益投资情况.....	58
六、发行人控股股东及实际控制人情况.....	108
七、发行人员工情况.....	113
八、发行人董事、监事和高级管理人员情况.....	113
九、发行人经营范围及主营业务情况.....	118
十、发行人所处行业情况.....	154
十一、发行人内部组织机构情况.....	191
十二、发行人合法合规情况.....	199
十三、发行人独立性.....	199
十四、关联方及关联交易情况.....	199
十五、信息披露事务.....	207
第六节 发行人财务情况.....	210
一、发行人财务报表的编制情况.....	210
二、发行人合并报表范围.....	211
三、发行人财务报表.....	224
四、管理层讨论与分析.....	230
五、发行人最近一年末有息债务情况.....	289

六、本次发行公司债后公司资产负债结构的变化.....	291
七、发行人资产负债表日后事项、或有事项及其他重要事项.....	292
第七节 募集资金运用.....	298
一、本次债券募集资金金额.....	298
二、募集资金规模合理性分析.....	298
三、本次债券募集资金运用计划.....	298
四、本期债券募集资金运用计划.....	299
五、本期债券募集资金对发行人财务状况的影响.....	300
六、本期债券募集资金专项账户管理安排.....	300
七、募集资金使用情况披露.....	300
八、本次债券募集资金使用的监管隔离机制.....	301
第八节 债券持有人会议.....	303
一、债券持有人行使权利的形式.....	303
二、债券持有人会议规则的主要条款.....	303
第九节 债券受托管理人.....	316
一、    债券受托管理人.....	316
二、《债券受托管理协议》的主要条款.....	316
第十节 发行人、中介机构及相关人员声明.....	328
第十一节 备查文件.....	348
一、备查文件内容.....	348
二、备查文件查阅时间、地点.....	348

## 释 义

在本募集说明书中，除非文中另有所指，下列词语具有如下含义：

华夏幸福/发行人/公司/本公司	指	华夏幸福基业股份有限公司，设立时名称为“浙江国祥制冷工业股份有限公司”，2011年10月更名为“华夏幸福基业投资开发股份有限公司”，2013年1月更名为现名称
主承销商	指	光大证券股份有限公司、平安证券股份有限公司
联席主承销商	指	平安证券股份有限公司
牵头主承销商/簿记管理人/受托管理人/光大证券	指	光大证券股份有限公司
平安证券	指	平安证券股份有限公司
发行人律师	指	北京大成律师事务所
资信评级机构、评级机构、中诚信证评	指	中诚信证券评估有限公司
审计机构、中兴财光华	指	中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙），原为“中兴财光华会计师事务所有限责任公司”
承销团	指	由主承销商为承销本次发行而组织的承销机构的总称
簿记建档	指	由簿记管理人记录投资者认购数量和债券定价水平的意愿的程序
本期债券监管银行	指	上海银行股份有限公司北京分行
本次债券	指	发行人2018年8月30日召开的2018年第八次临时股东大会审议通过的公开发行公司债券
本期债券	指	华夏幸福基业股份有限公司2019年公开发行公司债券（第一期）
本次发行	指	本期债券的发行
《募集说明书》	指	发行人根据有关法律、法规为发行本期债券制作的《华夏幸福基业股份有限公司2019年公开发行公司债券（第一期）募集说明书》
募集说明书摘要	指	发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《华夏幸福基业股份有限公司2019年公开发行公司债券（第一期）募集说明书摘要》
《债券持有人会议规则》	指	为保障债券持有人的合法权益，根据相关法律法规制定的《华夏幸福基业股份有限公司2018年公开发行公司

		债券持有人会议规则》及其变更及补充
《受托管理协议》	指	发行人与债券受托管理人签署的《华夏幸福基业股份有限公司2018年公开发行公司债券受托管理协议》及其变更和补充
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
中国企业会计准则	指	财政部于2006年2月15日颁布的《企业会计准则——基本准则》和38项具体准则，其后颁布的企业会计准则应用指南，企业会计准则解释及其他相关规定
《公司章程》	指	《华夏幸福基业股份有限公司章程》
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
证券登记机构	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
债券持有人	指	根据证券登记机构的记录显示在其名下登记拥有本次债券中单独每期债券的投资者
余额包销	指	承销商在规定的发行期限内将未售出的本次债券全部自行购入，并按时、足额划拨与本次债券承销份额相对应的款项
王文学	指	王文学先生，为公司实际控制人
浙江国祥	指	浙江国祥制冷工业股份有限公司
华夏控股	指	华夏幸福基业控股股份公司
东方银联	指	北京东方银联投资管理有限公司
知合控股	指	知合控股有限公司
知合产业	指	知合产业投资有限公司
知合资本	指	知合资本管理有限公司
太库科技	指	太库科技创业发展有限公司
鼎基资本	指	鼎基资本管理有限公司，为公司实际控制人王文学先生控制的公司
京御地产	指	廊坊京御房地产开发有限公司
九通投资	指	九通基业投资有限公司
廊坊市京御幸福	指	廊坊市京御幸福房地产开发有限公司
固安京御幸福	指	固安京御幸福房地产开发有限公司

大厂京御幸福	指	大厂京御幸福房地产开发有限公司
大厂华夏	指	大厂华夏幸福基业房地产开发有限公司
大厂京御	指	大厂京御房地产开发有限公司
怀来京御	指	怀来京御房地产开发有限公司
香河京御	指	香河京御房地产开发有限公司
固安华夏幸福基业	指	固安华夏幸福基业房地产开发有限公司
永定河公司	指	永定河房地产开发有限公司
三浦威特	指	三浦威特园区建设发展有限公司
大厂鼎鸿	指	大厂回族自治县鼎鸿投资开发有限公司
北京丰科建	指	北京丰科建房地产开发有限公司
廊坊市云天楼	指	廊坊市云天楼房地产开发有限公司
滦平瑞祥	指	滦平瑞祥投资开发有限公司
大厂弘润	指	大厂回族自治县弘润商贸有限公司
廊坊华夏新城	指	廊坊华夏新城建设发展有限公司
固安幸福基业	指	固安幸福基业资产管理有限公司
秦皇岛京御	指	秦皇岛京御房地产开发有限公司
沈阳鼎凯	指	沈阳鼎凯园区建设发展有限公司
固安鼎凯	指	固安鼎凯园区建设发展有限公司
沈阳京御幸福	指	沈阳京御幸福房地产开发有限公司
天津幸福基业	指	天津幸福基业房地产投资有限公司
沈阳孔雀城	指	沈阳孔雀城房地产开发有限公司
沈阳幸福基业	指	沈阳幸福基业房地产开发有限公司
沈阳华夏新城	指	沈阳华夏新城建设发展有限公司
无锡鼎鸿	指	无锡鼎鸿园区建设发展有限公司
镇江鼎达	指	镇江鼎达园区建设发展有限公司
镇江幸福基业	指	镇江幸福基业房地产开发有限公司
香河鼎泰	指	香河鼎泰园区建设发展有限公司
大厂常青藤苗圃	指	大厂回族自治县常青藤苗圃有限公司
中融信托	指	中融国际信托有限公司

航天科技集团	指	中国航天科技集团公司
国务院	指	中华人民共和国国务院
国资委	指	国务院国有资产监督管理委员会
财政部	指	中华人民共和国财政部
商务部	指	中华人民共和国商务部
国家发改委/发改委	指	中华人民共和国国家发展和改革委员会
国土资源部	指	中华人民共和国国土资源部
建设部/住建部	指	中华人民共和国住房和城乡建设部
容积率	指	地上建筑面积与用地红线面积的比率
占地面积	指	城市规划主管部门确定的建设用地范围界线所围合的用地水平投影面积
施工面积	指	报告期内施工的全部建筑面积，包括本期新开工面积、上年开工跨入本期继续施工的面积和上期已停建在本期恢复施工的面积
竣工面积	指	报告期内房屋按照设计要求已全部完工、达到入住和使用条件，经验收鉴定合格或达到竣工验收标准，可正式移交使用的房屋建筑面积总和
建筑面积	指	建筑物外墙外围所围成空间的水平面积
建筑密度	指	居住区用地内各类建筑的基底总面积与用地红线面积之比
预售	指	房地产开发企业将正在建设中的房屋预先出售给承购人，由承购人支付定金或房价款的行为
《通知》	指	《国务院关于促进节约集约用地的通知》（国发[2008]3号文）
《意见》	指	《国土资源部关于进一步做好闲置土地处置工作的意见》（国土资发[2008]178号文）
《办法》	指	《闲置土地处置办法》（国土部第53号令）
《国发[2010]10号文》	指	《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号文）
《国办发[2010]4号文》	指	《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号文）
《国办发[2011]1号文》	指	《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号文）
《国办发[2013]17号文》	指	《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号文）
《监管政策》	指	《证监会调整上市公司再融资、并购重组涉及房地产业务监管政策》（2015年1月16日发布）

《城市房地产管理法》	指	《中华人民共和国城市房地产管理法》
报告期	指	2015年、2016年、2017年及2018年1-9月
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定节假日或休息日(不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区的法定节假日或休息日)
最近一年及一期	指	2017年度和2018年1-9月
最近一年及一期末	指	2017年12月31日和2018年9月30日
最近三年	指	2015年度、2016年度和2017年度
最近三年末	指	2015年12月31日、2016年12月31日和2017年12月31日
最近三年及一期	指	2015年度、2016年度、2017年度和2018年1-9月
最近三年及一期期末	指	2015年12月31日、2016年12月31日、2017年12月31日和2018年9月30日
工作日	指	北京市的商业银行的对公营业日
交易日	指	上海证券交易所的营业日
日	指	公历日
元、万元、亿元	指	人民币元、万元、亿元

本募集说明书中,部分合计数与各数直接相加之和在尾数上若存在差异是由于四舍五入所造成。

## 第一节 发行概况

### 一、本次发行的基本情况

#### （一）发行人基本情况

公司名称：华夏幸福基业股份有限公司

法定代表人：王文学

成立日期：1993年5月28日

注册资本：3,003,251,709元人民币

住所：河北省固安县京开路西侧三号路北侧一号

办公地址：北京市朝阳区东三环北路霞光里18号佳程广场A座7层

邮编：100027

信息披露事务负责人及联络人：林成红

联系方式：010-56982988

所属证监会行业：房地产业

公司类型：其他股份有限公司（上市公司）

经营范围：对房地产、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

注册号/统一社会信用代码：911310006096709523

#### （二）核准情况及核准规模

2018年8月14日，发行人第六届董事会第四十八次会议审议通过了《关于公开发行公司债券方案的议案》。

2018年8月30日，发行人2018年第八次临时股东大会审议通过了《关于公开发行公司债券方案的议案》，计划公开发行总规模不超过人民币100亿元（含

100 亿元)的公司债券。经发行人结合目前实际资金需求,本次公司债券拟申请公开发行不超过 80 亿元(含 80 亿元)。

经中国证监会 2018 年 11 月 9 日签发的“证监许可【2018】1825 号”文件核准,公司获准向合格投资者公开发行面值总额不超过 80 亿元的公司债券。

### (三) 本期债券基本条款

**发行主体:** 华夏幸福基业股份有限公司。

**债券名称:** 华夏幸福基业股份有限公司 2019 年公开发行公司债券(第一期)。

**债券期限:** 5 年期,附第 2 年末和第 4 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

**发行规模:** 本次债券计划发行总规模不超过人民币 80 亿元(含 80 亿元),本期债券是本次债券的第二期发行,基础发行规模为人民币 5 亿元,可超额配售不超过人民币 5 亿元(含 5 亿元)。

**超额配售选择权:** 发行人和主承销商将根据网下申购情况,决定是否行使超额配售选择权,即在基础发行规模 5 亿元的基础上,可追加不超过 5 亿元(含 5 亿元)的发行额度。

**发行人调整票面利率选择权:** 发行人有权决定在本期债券存续期的第 2 年末调整本期债券后 3 年的票面利率;发行人有权决定在本期债券存续期的第 4 年末调整本期债券后 1 年的票面利率。发行人将于第 2 个和第 4 个计息年度付息日前的第 20 个交易日,在中国证监会指定的上市公司信息披露媒体上发布关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使本期债券票面利率调整选择权,则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

**投资者回售选择权:** 发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后,投资者有权选择在本期债券的第 2 个和第 4 个计息年度付息日将持有的本期债券全部或部分回售给发行人。发行人将按照上交所和证券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。

**回售登记期:** 自发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告之日起 3 个交易日内,本期债券持有人可通过指定的方式进行回售申报。债券

持有人的回售申报经确认后不能撤销，相应的公司债券面值总额将被冻结交易；回售登记期不进行申报的，则视为放弃回售选择权，继续持有本期债券并接受上述关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的决定。

**债券利率及其确定方式：**本期债券票面利率将由发行人和主承销商根据网下利率询价结果在预设利率区间内协商确定。本期债券的票面利率在存续期内前 2 年固定不变；在存续期的第 2 年末，如发行人行使调整票面利率选择权，未被回售部分的债券票面利率为存续期内前 2 年票面利率加调整基点，在存续期后 3 年固定不变；在存续期的第 4 年末，如发行人行使调整票面利率选择权，未被回售部分的债券票面利率为存续期内第 3、4 年票面利率加调整基点，在存续期后 1 年固定不变。

**债券票面金额：**本期债券票面金额为 100 元。

**发行价格：**本期债券按面值平价发行。

**债券形式：**实名制记账式公司债券。投资者认购的本期债券在登记机构开立的托管账户托管记载。本期债券发行结束后，债券认购人可按照有关主管机构的规定进行债券的转让、质押等操作。

**发行对象及向公司股东配售安排：**本期债券面向《公司债券发行与交易管理办法》规定的合格投资者公开发行，不向公司股东优先配售。

**起息日：**本期债券的起息日为 2019 年 3 月 25 日。

**付息债权登记日：**本期债券的付息债权登记日将按照上交所和中国证券登记公司的相关规定办理。在付息债权登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权就其所持本期债券获得该付息债权登记日所在计息年度的利息。

**付息日期：**本期债券的付息日期为 2020 年至 2024 年每年的 3 月 25 日，若投资者于第 2 年末行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为 2020 年至 2021 年每年的 3 月 25 日；若投资者于第 4 年末行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为 2020 年至 2023 年每年的 3 月 25 日。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日；每次付息款项不另计利息。

**兑付债权登记日：**本期债券的兑付债权登记日将按照上交所和中国证券登记公司的相关规定办理。

**兑付日期：**本期债券的兑付日为 2024 年 3 月 25 日，如投资者于第 2 年末行使回售选择权，则回售部分债券的兑付日为 2021 年 3 月 25 日；如投资者于第 4 年末行使回售选择权，则回售部分债券的兑付日为 2023 年 3 月 25 日。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日；顺延期间兑付款项不另计利息。

**计息期限：**本期债券的计息期限为 2019 年 3 月 25 日至 2024 年 3 月 24 日，若投资者于第 2 年末行使回售选择权，则回售部分债券的计息期限为 2019 年 3 月 25 日至 2021 年 3 月 24 日；若投资者于第 4 年末行使回售选择权，则回售部分债券的计息期限为 2019 年 3 月 25 日至 2023 年 3 月 24 日。

**还本付息方式及支付金额：**本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券于每年的付息日向投资者支付的利息金额为投资者截至付息债权登记日收市时所持有的本期债券票面总额与对应的票面利率的乘积；于兑付日向投资者支付的本息金额为投资者截至兑付债权登记日收市时所持有的本期债券最后一期利息及所持有的债券票面总额的本金。

**付息、兑付方式：**本期债券本息支付将按照证券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照证券登记机构的相关规定办理。

**担保情况：**本期债券无担保。

**信用级别及资信评级机构：**经中诚信证评综合评定，发行人的主体信用等级为 AAA，本期债券的信用等级为 AAA。

**牵头主承销商、簿记管理人、债券受托管理人：**光大证券股份有限公司。

**联席主承销商：**平安证券股份有限公司。

**发行方式：**本期债券发行采取网下面向合格投资者询价配售的方式，由发行人与主承销商/簿记管理人根据询价簿记建档情况进行配售。

**配售规则：**主承销商/簿记管理人根据网下询价结果对所有有效申购进行配售，机构投资者的获配金额不会超过其有效申购中相应的最大申购金额。配售依照以下原则进行：按照投资者的申购利率从低到高进行簿记建档，按照申购利率从低向高对申购金额进行累计，当累计金额超过或等于本期债券发行总额时所对应的最高申购利率确认为发行利率，申购利率在最终发行利率以下（含发行利率）

的投资者按照价格优先的原则配售；在价格相同的情况下，按照等比例原则进行配售，同时适当考虑长期合作的投资者优先。

**承销方式：**本期债券由主承销商负责组建承销团，以承销团余额包销的方式承销。本期债券发行最终认购不足 5 亿元部分全部由主承销商组织承销团余额包销，各承销方应足额划付各自承担余额包销责任比例对应的募集款项。

**拟上市交易场所：**上海证券交易所。

**上市安排：**本次发行结束后，发行人将尽快向上交所提出关于本期债券上市交易的申请，具体上市时间将另行公告。

**质押式回购：**发行人主体信用等级为 AAA，本期债券信用等级为 AAA，本期债券符合进行质押式回购交易的基本条件，具体折算率等事宜将按上海证券交易所及证券登记机构的相关规定执行。

**募集资金用途：**本期债券募集资金扣除发行费用后拟全部用于偿还到期或回售的公司债券。

**募集资金专项账户：**

账户名称：华夏幸福基业股份有限公司

开户银行：03003838446

银行账户：上海银行北京分行

**税务提示：**根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本期债券所应缴纳的税款由投资者承担。

**交易机制和投资者适当性安排：**本期债券将在上海证券交易所交易市场集中竞价系统和固定收益证券综合电子平台上市，并面向《上海证券交易所债券市场投资者适当性管理办法》规定的合格投资者交易。

## 二、本次发行的有关机构

### （一）发行人

公司名称：华夏幸福基业股份有限公司

法定代表人：王文学

住所：河北省固安县京开路西侧三号路北侧一号

办公地址：北京市朝阳区东三环北路霞光里 18 号佳程广场 A 座 7 层

联系人：王伟祥、肖姝婉

联系电话：010-52282551

传真：010-52282666

邮政编码：100027

## （二）牵头主承销商/簿记管理人/受托管理人

公司名称：光大证券股份有限公司

法定代表人：周健男

住所：上海市静安区新闻路 1508 号

地址：北京市西城区复兴门外大街 6 号光大大厦 15 层

联系人：杨奔、赵好、王磊

电话：010-58377815

传真：010- 58377893

邮编：100045

## （三）联席主承销商

公司名称：平安证券股份有限公司

法定代表人：何之江

住所：深圳市福田区益田路 5033 号平安金融中心 61-64 层

地址：北京市西城区金融大街甲 9 号金融街中心北楼 15 层

联系人：张晶、杨超、许彪

电话：010-56800160

传真：010-66024011

邮编：100033

#### **（四）律师事务所**

事务所名称：北京大成律师事务所

负责人：彭雪峰

办公地址：北京市朝阳区东大桥路9号侨福芳草地D座7层

经办律师：徐江红、桑圣立

联系电话：0532-89070866

传真：0532-89070877

邮政编码：266071

#### **（五）审计机构**

事务所名称：中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）

负责人：姚庚春

办公地址：北京市西城区阜成门外大街2号万通大厦A座24层

签字注册会计师：张猛勇、李秀华

联系电话：010-52805600

传真：010-52805601

邮政编码：100037

#### **（六）资信评级机构**

公司名称：中诚信证券评估有限公司

住所：上海市青浦区工业园区郑一工业区7号3幢1层C区113室

法定代表人：闫衍

联系地址：上海市黄浦区西藏南路760号安基大厦8楼

经办人：宗志敏

电话：021-60330988

传真：021-60330991

### **（七）簿记管理人收款银行**

账户名称：光大证券股份有限公司

银行账户：36540188000102013

汇入行人行支付系统号：303290000544

联系人：杨奔、赵好、王磊

电话：010-58377815

传真：010- 58377893

### **（八）本期债券募集资金专项账户开户银行**

账户户名：华夏幸福基业股份有限公司

开户银行：上海银行北京分行

账号：03003838446

联系人：赵银恒

电话：010-57610306

传真：010-57610082

### **（九）申请上市的证券交易所**

名称：上海证券交易所

总经理：蒋锋

住所：上海市浦东南路 528 号

办公地址：上海市浦东南路 528 号

电话：021-68808888

传真：021-68807813

邮政编码：200120

## （十）本期债券登记机构

名称：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

总经理：聂燕

住所：上海市陆家嘴东路 166 号

办公地址：上海市陆家嘴东路 166 号中国保险大厦

电话：021-38874800

传真：021-58754185

邮政编码：200120

## 三、认购人承诺

凡认购、购买或以其他合法方式取得并持有本期债券的投资者（包括本期债券的初始购买人和二级市场的购买人，下同）被视为作出以下承诺：

（一）接受本募集说明书对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束；

（二）本期债券的发行人依有关法律、法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受该等变更；

（三）本期债券发行结束后，发行人将申请本期债券在上海证券交易所上市交易，并由主承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受这种安排。

## 四、发行人与本次发行有关的中介机构、相关人员的股权关系和其他利害关系

经核查，截至 2018 年 9 月 30 日，本次发行的牵头主承销商、簿记管理人、债券受托管理人光大证券自营账户与融券专户均未持有华夏幸福股票，子公司上海光大证券资产管理有限公司所辖股票账户持有华夏幸福股票 250,200 股，子公司光大富尊投资有限公司所辖股票账户未持有华夏幸福股票，子公司光大保德信基金管理有限公司所辖股票账户未持有华夏幸福股票。发行人的独立董事朱武祥担任光大证券股份有限公司的外部监事。上述事项不构成明显利益冲突。

经核查，截至 2018 年 9 月 30 日，本次发行的联席主承销商平安证券股份有限公司，平安证券自营账户、融资融券账户及资管业务账户均未持有华夏幸福股票。

平安证券股份有限公司的控股股东中国平安保险（集团）股份有限公司子公司平安资产管理有限公司于 2018 年 7 月与华夏幸福基业控股股份公司签署关于发行人股份的《股权转让协议》，2018 年 8 月，中国平安人寿保险股份有限公司、平安资管、华夏幸福控股、王文学共同签署《股权转让协议之补充协议》。根据上述协议，转让方华夏幸福控股转让其持有的发行人 582,124,502 股无限售流通股股份给受让方平安资管，占上市公司总股本的 19.70%，上述股权转让资金来源于平安资管受托管理的平安人寿保险资金。2018 年 9 月 10 日，上述权益完成过户变更，平安人寿及其一致行动人共持有华夏幸福 587,367,503 股股份，占发行人总股本的 19.88%。2019 年 1 月 31 日，发行人控股股东华夏控股、平安资产管理有限责任公司及王文学签订《股份转让协议》，约定华夏控股通过协议转让方式，向平安资管转让 170,886,000 股本公司股份，占发行人总股本的 5.69%。鉴于中国平安人寿保险股份有限公司为本次转让标的股份的实际受让方，2019 年 2 月 11 日，上述三方及平安人寿签订了《股份转让协议之补充协议》，约定华夏控股将《股份转让协议》项下的标的股份过户至平安人寿的股票账户。2018 年 9 月 10 日，上述权益完成过户变更，华夏控股及其一致行动人共持有华夏幸福 1,260,768,616 股股份，占发行人总股本的 42.67%；平安人寿及其一致行动人共持有华夏幸福 587,367,503 股股份，占发行人总股本的 19.88%。2019 年 1 月 31 日，华夏控股、华夏幸福实际控制人王文学与平安资管于签订《股份转让协议》，约定华夏控股通过协议转让方式，平安资管以其受托管理的保险资金继续增持 170,886,000 股公司股份，占公司总股本的 5.69%。鉴于中国平安人寿保险股份有限公司为本次转让标的股份的实际受让方，2019 年 2 月 11 日，华夏控股、平安资管、王文学及平安人寿签订《股份转让协议之补充协议》（以下简称“补充协议”），约定华夏控股将《股份转让协议》项下的标的股份过户至平安人寿的股票账户。本次权益变动事项后续尚需在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司办理过户手续，本次权益变动后，平安人寿及其一致行动人平安资管受托管理资金将合计持有股 758,253,503 股份，占上市公司总股本的 25.25%。基于上

述事项，截至本募集说明书出具之日，平安证券与发行人构成关联关系。因债券承销产生的关联交易为本期债券发行所需，未损害发行人与债券投资者利益。

除上述事项外，截至本募集说明书签署日，发行人与本次发行有关的中介机构及其法定代表人、高级管理人员及经办人员之间不存在其他直接或间接的股权关系或其他重大利害关系。

## 第二节 风险因素

投资者在评价和投资本次公司债券时，敬请将下列风险因素相关资料连同本募集说明书中其他资料一并考虑。

### 一、本期债券的投资风险

#### （一）利率风险

在本期债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化以及国家经济政策的调整都会引起市场利率水平产生变化。由于本期债券采用固定利率，对市场利率的敏感性较高，市场利率波动可能使本期债券投资者的实际投资收益具有一定的不确定性。

#### （二）流动性风险

本期债券拟将在上交所市场合格投资者之间进行流通，在转让时可能由于无法找到交易对手而难以将本期债券变现，具有流动性风险。发行人无法保证本期债券在交易所债券市场的交易量和活跃性，其流动性与市场供求状况紧密联系。

#### （三）偿付风险

本期债券无担保。在本期债券的存续期内，如政策、法规或行业、市场等不可控因素对公司的经营活动产生重大负面影响，进而造成发行人不能从预期的还款来源获得足够的资金，将可能影响本次公司债券的按时足额支付。若发行人未能按时、足额偿付本期债券的本息，债券持有人亦无法从除发行人外的第三方处获得偿付。此外，截至 2018 年 9 月 30 日，发行人所有权或使用权受到限制的资产总额为 161.39 亿元，其中通过抵质押融资而受限的资产总额为 145.24 亿元，若发行人经营不善而破产清算，则本期债券的持有人对发行人资产的求偿权劣后于发行人抵质押债权。

#### （四）本期债券安排所特有的风险

为了充分保障本期债券持有人的利益，发行人已根据实际情况安排了偿债保障措施来保障本期债券按时还本付息。但在本期债券存续期内，可能由于不可控的市场、政策、法律法规变化等因素导致目前拟定的偿债保障措施不能完全或无法完全得到履行，进而影响本期债券持有人的利益。

## （五）资信风险

发行人目前经营情况和资信状况良好，具有较强的盈利能力，能够按时足额偿付债务本息。发行人在近三年与主要客户发生的重要业务往来中，未曾发生重大违约。在未来的业务经营中，发行人亦将秉承诚信经营的原则，严格履行所签订的合同、协议或其他承诺。在本期债券存续期内，如果因客观原因导致发行人资信状况发生不利变化，亦将可能使本期债券投资者受到不利影响。

## （六）本期债券无担保发行的风险

本期债券采用无担保的形式发行，在债券存续期内，若因发行人自身的相关风险或受市场环境变化等不可控因素影响，发行人不能从预期的还款来源获得足够资金，则可能影响本期债券本息的按期足额偿付。若发行人未能按时、足额偿付本期债券的本息，本期债券持有人亦无法从除发行人外的第三方处获得偿付。

## （七）债券集中兑付的风险

本次债券发行完毕后，发行人合并口径累计已发行尚未兑付的公司债券余额为 390.28 亿元，占 2018 年 9 月末未经审计的净资产比值为 63.07%，占比较大，存在一定的债券集中兑付风险。

## （八）评级风险

本期债券的信用评级是由资信评级机构对债券发行主体如期、足额偿还债务本息能力与意愿的相对风险进行的以客观、独立、公正为基本出发点的专家评价。债券信用等级是反映债务预期损失的一个指标，其目的是为投资者提供一个规避风险的参考值。经中诚信证评综合评定，公司的主体信用等级为 AAA，本期债券的信用等级为 AAA。资信评级机构对公司本期债券的信用评级并不代表资信评级机构对本期债券的偿还做出了任何保证，也不代表其对本期债券的投资价值做出了任何判断。在本期债券存续期间，若出现任何影响公司信用等级或债券信

用等级的事项，资信评级机构或将调低公司信用等级或债券信用等级，则可能对投资者利益产生不利影响。

## 二、与发行人有关的风险

### （一）财务风险

#### 1、存货规模较大、存货周转率较低且计提跌价准备较低的风险

发行人存货主要包括开发成本、土地整理、基础设施建设和工程施工等，2015年末、2016年末、2017年末和2018年9月末，发行人存货账面价值分别为1,006.21亿元、1,473.45亿元、2,297.94亿元和2,539.09亿元，分别占总资产的59.67%、58.96%、61.14%和63.89%，存货规模较大。2015年末、2016年末、2017年末和2018年9月末，发行人存货周转率分别为0.28、0.29、0.16、0.10，存货周转率较低且整体处于下降趋势。截至2018年9月末，发行人存货账面价值2,539.09亿元，计提跌价准备4.34亿元，存货计提跌价准备较低。如果未来因宏观经济环境、信贷政策、产业政策等因素的影响，相关房地产项目价格出现大幅下跌，发行人的存货将面临跌价风险，进而对其财务表现产生一定影响。

#### 2、应收款项集中度较高且计提坏账准备较低风险

截至2018年9月末，发行人对前五名单位应收账款总额为205.40亿元，占应收账款总额的64.98%，应收账款集中度较高。截至2018年9月末，发行人应收账款账面价值为314.63亿元，计提坏账准备1.46亿元。发行人应收款项计提坏账准备较低，且因园区开发产生的对政府部门的应收结算款未计提坏账准备。发行人的应收账款依赖于政府部门的财政收入，如果未来发行人应收账款回款波动或回收时间不确定，将对发行人资金运转产生一定影响。

#### 3、预收款项规模较大的风险

2015年末、2016年末、2017年末和2018年9月末发行人预收账款规模分别为672.55亿元、1,025.48亿元、1,324.76亿元和1,525.36亿元，分别占发行人总负债的47.03%、48.40%、43.46%和45.46%。发行人预收款项规模较大，主要为发行人的预收售房款等。若预收款项对应的房产无法实现及时交付，可能使发

行人面临一定的预收款项被收回的风险，这将对发行人整体现金流产生影响，从而对本期债券的偿付产生一定影响。

#### **4、前期大量资本投入的风险**

2015 年末、2016 年末、2017 年末和 2018 年 9 月末发行人预付账款分别为 25.39 亿元、35.51 亿元、16.20 亿元和 46.71 亿元，存货分别为 1,006.21 亿元、1,473.45 亿元、2,297.94 亿元和 2,539.09 亿元，应收账款分别为 71.77 亿元、95.01 亿元、189.10 亿元和 314.63 亿元。发行人在主营业务开展的过程中，将先行垫付较大规模的资金，包括但不限于前期垫付土地基础设施费用和工程款以及后续一系列产业发展服务、规划咨询服务、物业管理相关费用等；同时，发行人的产业园区开发业务整体周期较长，均对发行人的资金链运转要求较高。若发行人无法顺畅的实现资金回笼，则将面临较大的资金压力，对债务的偿付产生一定影响。

#### **5、速动比率较低的风险**

发行人 2015 年末、2016 年末、2017 年末和 2018 年 9 月末速动比率分别为 0.47、0.48、0.52 倍和 0.46 倍，发行人速动比率较低，速动资产对流动负债覆盖倍数较低，如发行人短期内出现债务集中偿付或者现金流情况发生急剧恶化，对流动负债的偿付能力较弱。

#### **6、资产负债率较高的风险**

2015 年末、2016 年末、2017 年末和 2018 年 9 月末发行人资产负债率分别为 84.80%、84.78%、81.10%和 84.43%，资产负债率较高，负债规模较大。较高的负债率促进了发行人主营业务的扩张，提升了发行人的盈利能力，与此同时也增加了发行人在经营管理及资金管理的压力，如果市场环境发生不利变化，较高的资产负债率将给发行人带来一定的财务风险。

#### **7、有息债务规模持续扩大风险**

发行人作为中国领先的产业新城运营商，主要布局于京津冀、长三角和珠三角等区域，其主营业务具有资金需求量大、投资回收周期较长的特点。近年来随着发行人主营业务的快速发展，其有息债务规模也不断扩大，2015 年末、2016 年末、2017 年末和 2018 年 9 月末，发行人有息负债分别为 483.18 亿元、709.14 亿元、1,105.43 亿元和 1,195.72 亿元。预计发行人在未来几年内，有息债务仍将

保持较高的水平。发行人有息债务规模的不断扩大，一方面将导致财务费用的持续增长，会对公司的生产经营利润产生一定影响；另一方面导致发行人的刚性债务兑付压力增加，从而对发行人的经营产生一定的影响。

#### **8、短期偿债压力较大的风险**

发行人 2015 年末、2016 年末、2017 年末和 2018 年 9 月末流动比率分别为 1.35、1.40、1.53 和 1.50，速动比率分别为 0.47、0.48、0.52 和 0.46。2015 年末、2016 年末、2017 年末和 2018 年 9 月末，发行人短期借款、应付票据和一年内到期的非流动负债合计分别为 210.56 亿元、188.17 亿元、347.38 亿元和 357.93 亿元，2017 年末较 2016 年末增加 84.61%，增幅较大，主要系发行人产业新城等业务扩张，资金需求较大所致。综合来看，发行人流动负债规模较大，存在短期偿债压力较大的风险。

#### **9、未来债务集中到期风险**

截至 2018 年 9 月末，发行人有息负债规模为 1,195.72 亿元，根据发行人的预测，2019 年-2021 年为发行人的偿债高峰，预计偿债金额较大。虽然发行人偿债能力、声誉和信用记录良好，并且已与多家商业银行建立了良好的合作关系，但随着发行人投资规模的持续扩大以及业务的快速扩张，发行人未来的资金支出需求可能进一步增大。债务的集中到期可能将对发行人的资金周转和流动性产生一定影响，从而导致一定偿债风险。

#### **10、期间费用持续增长的风险**

2015 年、2016 年、2017 年和 2018 年 1-9 月，发行人期间费用总额分别为 37.89 亿元、60.61 亿元、104.30 亿元和 74.04 亿元，增长较快，主要系销售费用和管理费用增长较快所致。2015 年、2016 年、2017 年及 2018 年 1-9 月，发行人销售费用分别为 12.36 亿元、18.75 亿元、19.63 亿元和 12.61 亿元，主要系随着业务的不断扩大，职工薪酬、广告宣传、销售代理费用增加所致；2015 年、2016 年、2017 年及 2018 年 1-9 月，发行人管理费用分别为 25.52 亿元、36.23 亿元、74.88 亿元和 53.72 亿元，主要系随着发行人的快速发展，各项费用增长较快尤其职工薪酬、办公事务费、中介咨询费、折旧费、摊销及俱乐部运营费用等增长幅度较大所致。随着公司规模及主营业务规模的不断扩大，发行人的期间费用也

不断增长，若公司未来费用总额增长较快，可能会压缩公司的利润空间，进而对公司盈利能力产生一定的影响。

### **11、经营性现金流量阶段性波动的风险**

2015年、2016年、2017年和2018年1-9月，发行人经营活动现金净流量分别为74.50亿元、77.63亿元、-162.28亿元和-76.60亿元，起伏波动较大，一方面是受到近年来宏观经济环境及政策调控的影响所致，另一方面是受发行人主营业务周期及结算周期的影响所致。近一年及一期发行人经营活动现金净流量为负主要是由于发行人聚焦开拓新区域，加快了异地复制的步伐，产业新城业务支出大幅增加；同时受国家宏观调控及环保政策的影响，房地产业务回款同比下降，因此整体经营性现金流量净额为负，自身经营所需现金较为依赖发行人的融资能力。一旦发行人对于项目资金的回笼失去控制或融资环境有所改变，发行人可能会出现现金流紧张的情形，从而影响发行人对本期债券的偿付能力。

### **12、受限资产规模较大的风险**

截至2018年9月末，发行人受限资产规模为161.39亿元，占发行人总资产的4.06%。发行人受限资产规模较大，其中通过抵质押融资而受限的资产总额为145.24亿元，如果发行人不能按时、足额偿还银行借款或其他债务，有可能导致受限资产被其债权人冻结甚至处置，将对发行人声誉及正常经营造成不利影响，可能将对本期债券造成不利影响。受限资产规模较大也影响了发行人在面临偿付压力时的变现能力。

### **13、担保总额较大的风险**

发行人截至2018年9月30日的担保金额为791.62亿元，占其当期期末未经审计净资产比例为127.93%，其中790.12亿元为对控股子公司担保；此外，发行人按照房地产经营惯例为商品房购买人提供按揭贷款担保，截至2018年9月30日发行人为商品房购买人提供的阶段性担保额为630.38亿元。一旦公司控股子公司发生偿付困难，以及购房者办理房屋产权抵押出现问题，公司需对此承担相应的担保责任，将对公司运营产生一定影响，可能对本期债券的偿付产生影响。

### **14、发行人再融资风险**

产业新城开发建设和城市地产开发项目通常投资规模较大，而且前期的投入和销售资金回笼之间存在一定的周期。因此，发行人主要依靠银行借款、发行债券等融资方式筹集资金用于项目建设。若行业融资政策或金融市场出现重大不利变化，导致发行人无法及时、足额筹集项目建设资金，相关项目的开发进展将受到不利影响，进而对发行人的盈利能力和偿债能力造成一定影响。

## 15、大股东股票质押的风险

截至 2018 年 9 月末，发行人第一大股东华夏幸福基业控股股份公司通过直接和“华夏幸福基业控股股份公司-华夏幸福基业控股股份公司非公开发行 2017 年可交换公司债券（第一期）质押专户”合计持有发行人股票 1,240,248,616 股，占发行人总股本的 41.30%。其中质押股票合计 763,520,000 股，占华夏幸福基业控股股份公司持有发行人股份的 61.56%，占发行人总股本的 25.42%，公司控股股东所持有的发行人股票质押比例较高，若未来因市场情况发生变动，可能导致公司股东持股比例发生变动甚至实际控制权发生变更。

## 16、所有者权益不稳定的风险

截至 2018 年 9 月末，发行人的所有者权益总额 618.81 亿元，其中未分配利润余额及少数股东权益占比较高，二者合计占所有者权益总额的比例为 74.95%。若未来发行人发生分红或投资者退出，则可能使得未分配利润或少数股东权益大幅下降，导致所有者权益变动较大，存在所有者权益不稳定的风险。

2018 年 9 月末，发行人未分配利润余额为 250.50 亿元，占所有者权益总额的比例为 40.48%，如果发行人的分红政策变动较大，将对发行人所有者权益的稳定产生一定影响；截至 2018 年 9 月末，因发行人下属子公司引入战略投资者而纳入合并报表范围的少数股东权益金额 213.27 亿元，占当期所有者权益的比重为 34.47%。如果未来发行人进行股权回购，可能面临一定的资金压力；另外发行人股权回购将导致少数股东权益下降，从而使得所有者权益出现较大波动。

发行人所有者权益中少数股东权益、未分配利润和其他权益工具均占比较高，若未来公司对下属子公司股权进行回购、公司分红政策发生较大变动或永续债在利率调整期前予以偿还，发行人将面临所有者权益不稳定风险及资金压力。目前，发行人对所有永续债都选择每年按期付息，在发行人签署的永续债合同中，通常

设定利率调整条款，如果发行人在利率调整前选择偿还本金，本金和利息的偿还将会增加发行人的资金支出和现金流压力，否则可能因利率上调，增加发行人融资成本。此外，如发行人后续因永续债政策或减少发行永续债，而代之以其他债务工具，将相应的增加发行人的财务费用。

### **17、投资控股型结构风险**

发行人为投资控股型结构，下属子公司数量较多，母公司并无具体业务。子公司分红政策方面，发行人实际控制人通过股权直接控制各家子公司，对于实际控制人来说，母公司和子公司都是其资产，因此并未明确约定子公司的分红政策。因此本期债券可能存在母公司货币资金、营业收入和净利润对本期债券本息偿付覆盖倍数较低及对子公司投资收益不稳定等风险。

## **（二）经营风险**

### **1、经济周期波动的风险**

发行人从事的产业新城、土地整理、基础设施建设、产业发展服务等业务，其盈利能力与宏观经济周期有着比较明显的相关性。如果遇到经济周期波动，地方政府可能改变有关基础设施建设规划，各园区招商引资情况将受到较大影响。基础设施建设进度和规模的波动以及园区招商引资情况的波动会影响到发行人主要业务板块的收入，进而对发行人偿债能力产生不利影响。

### **2、区域市场的经济风险**

发行人业务区域目前主要集中在环北京周边的河北地区（京津冀地区）、长三角地区、珠三角等，业务区域相对集中。一旦我国在上述地区的房地产政策、招商引资政策、人才引进政策等相关政策发生变化，上述地区的经济发展将出现波动，发行人业务将受到一定影响，进而影响发行人的偿债能力。

### **3、发行人项目开发及运营周期较长的风险**

发行人的产业新城业务运营模式决定其项目的开发及运营周期较长。若发行人在项目开发及运营期间，无法较好地管理项目成本以及回笼资金，将会给发行人的现金流造成较大压力，导致发行人面临一定的资金短缺的风险。

### **4、经营模式风险**

发行人特有的园区开发经营模式受国家政策、当地政府政策和支付能力的影响较为明显，而且发行人园区开发业务周期长，后续新项目的拓展对项目当地的各项环境因素有较高要求。因此发行人的经营模式推广门槛较高，后续新项目周期长，见效较慢，对发行人的项目管理能力、持续开发能力、资金管理能力和政府沟通能力等都提出较高要求。发行人的经营模式在其他地区可能存在难以复制的风险。

## **5、同业市场竞争风险**

近几年来，发行人主营业务保持较快增长，业务范围由河北等环北京区域逐步发展至长三角经济带、辽宁、四川、湖北等近 30 个区域。但近年来，产业新城及城市地产开发领域涌现多家大型开发企业，在品牌、规模和资金等方面的竞争也日趋激烈。与此同时，随着众多国际知名、实力雄厚的外资开发企业进入中国，市场竞争将会更加激烈，公司未来将面临较大的行业竞争风险和经营压力。

## **6、园区发展状况对主营业务影响较大的风险**

发行人主营业务收入中房地产开发收入和产业发展服务收入主要来自产业园区，发行人部分新拓展园区尚处于发展前期，招商引资环境需要一定的培育期。发行人住宅配套收入和产业发展服务收入与园区经营情况紧密相关，若未来园区发展状况不佳，将直接对发行人的主营业务收入造成较大的影响。

## **7、城市地产业务的行业政策风险**

在经历数十年的高速发展之后，中国房地产行业已处于高速增长向平稳发展的过渡阶段。在去库存压力下，房地产市场竞争将日趋激烈，发行人的城市地产业务集中在环北京、上海等一线核心城市周边的三四线城市，容易受限购等政策的影响。发行人若未能及时提升自身运营能力、提高企业产品质量与服务、调整适合现行政策的经营策略，可能引发该板块业务的经营风险。

## **8、主营业务建设成本波动风险**

发行人从事的产业新城业务和房地产开发业务的主要原材料，即土地和建材的价格波动，将直接影响其开发成本。近年来土地价格普遍上涨，在一定程度上推动了房价的上涨。虽然发行人在其运营的产业新城区域内取地存在一定的壁垒，能以较低的价格取得区域内开发用地，但发行人开发成本中建材和人工费用的比

例较高，发行人因此受到的影响较大。如果土地、特别是建材等主要原材料价格继续上涨，而在政策、需求等影响下，房地产价格不能同步上涨或房地产销售数量不能有效扩大，将导致发行人无法达到预期盈利水平，进而影响其产业新城业务的资本投入。

### **9、海外业务拓展风险**

发行人一直以来紧跟国家战略步伐，布局“一带一路”沿线，拓展产业新城，搭建国际产能合作平台。发行人已经在印度尼西亚、马来西亚、印度、越南、埃及、缅甸等国家设有常驻机构，并先后进入东南亚、埃及、印度、美国等海外市场开展产业新城及项目孵化业务。截至 2018 年 9 月末，发行人已在印尼签署投资协议或备忘录 3 个，在越南签署投资协议或备忘录 2 个，在菲律宾签署投资框架协议 1 个，在埃及、印度及文莱签署合作备忘录或框架协议 5 个，在美国硅谷、以色列特拉维夫、德国柏林、韩国首尔等设立了 10 余个孵化器。虽然目前发行人海外业务已经形成较为完整的业务模式，投资项目不断地推进，但由于海外市场的政策以及市场需求、地域特点等都不同于国内，发行人拓展海外市场业务存在一定风险。

### **10、汇率变动风险**

目前发行人的产业新城建设业务已拓展至海外市场，未来可能增加本外币汇兑业务，汇率（特别是人民币和美元之间）波动或会影响发行人的盈利能力，并可能导致发行人以外币计值的资产与负债出现外币汇兑亏损。发行人承受汇率风险主要与美元有关，除发行人的几个下属子公司以美元计价以外，公司的其他主要业务活动以人民币计价结算。如果未来人民币兑美元汇率升值，可能会减少发行人净利润水平，存在一定的汇率波动风险。

### **11、重大项目投资风险**

发行人 2016 年 5 月中标廊涿固保城际铁路项目社会投资人，项目投资金额较大，投资期限较长，存在一定的投资回收风险，且发行人主要业务为产业新城和房地产开发，进入城际铁路行业使发行人面临一定的跨行业风险。

### **12、产业园区业务异地复制经营风险**

2018年1-9月，发行人京津冀以外区域销售面积443.09万平方米，占总销售面积比例达到46.07%。虽然近期发行人京津冀以外区域的销售面积和销售金额快速增长，主营业务在京津冀以外地区的逐渐突破。发行人产业新城业务的开展依赖于发行人的选址能力，存在相关区域政策变化、招商引资不确定性、资金沉淀较多等因素导致的经营风险，异地复制的效果存在一定的不确定性。

### **（三）管理风险**

#### **1、项目较多、管理较复杂的风险**

发行人作为目前国内综合实力领先的产业新城运营商，签约园区已超过40个，主要分布于环北京区域和长三角经济带。发行人开发的园区项目较多，管理较复杂，若发行人对部分项目管理不善，可能导致项目进度滞后甚至亏损，最终影响发行人的偿债能力。

#### **2、园区开发后续管理的风险**

发行人从事产业新城业务，联动附带进行园区的物业管理等后续服务。伴随发行人投资项目越来越多，招商引资的规模不断扩大，园区中企业对物业管理服务的需求随之扩大，复杂的后续物业管理对发行人整体管理能力提出更高要求。发行人若管理不善，可能导致相应板块收入受损。

#### **3、安全生产的风险**

发行人从事的房地产开发、园区建设等行业对于安全生产要求较高。发行人截至目前未有重大安全生产事故。若发行人未来对于建设项目管理不力，造成安全事故，将对发行人业务产生重大冲击，从而影响到发行人对本期债券的偿付能力。

### **（四）政策风险**

#### **1、土地政策变化的风险**

近年来，土地是政府对房地产行业宏观调控的重点对象，政府分别从土地供给数量、土地供给方式、土地供给成本等方面加强了调控。由于土地是开发房地产的必须资源，如果未来国家执行更加严格的土地政策，从严控制土地的供应，

严格的土地政策将对未来市场供求产生重大影响，从而对发行人房地产开发业务开展带来重大影响。

## **2、地方开发政策变动的风险**

发行人新城开发和园区建设等业务主要是通过与地方政府签署委托协议等方式进行。目前国家关于地方政府进行相关基础设施建设的政策在不断变化，发行人可能面临地方政府开发政策变动所带来的项目收益不确定的风险。

## **3、房地产行业政策变动的风险**

发行人所从事的房地产行业为国家宏观调控关注的重点行业。其相应的政策也随着国民经济的走势不同而发生变化。发行人面临一定的房地产行业政策波动所带来的板块收入不确定的风险。同时，房地产行业已纳入我国营改增范围，营改增对发行人上下游产业有较大的影响，对发行人总的税收负担与经营成本将产生影响。

## **4、限购限贷政策影响商业住宅项目销售的风险**

发行人目前在售、在建及拟建的商业住宅类项目主要在分布在京津冀区域，另外在环南京、环杭州、环郑州区域有一些分布。2017年6月2日，廊坊市政府出台《关于进一步促进全市房地产市场平稳健康发展的实施意见》，旨在限购、限贷、限价和整顿楼市，该政策可能对发行人位于廊坊的商业住宅类项目销售造成一定影响。此外，2017年3月，其他地区也出现限购限贷政策，例如北京市政府出台的《关于完善商品住房销售和差别化信贷政策的通知》、天津市政府出台《关于进一步深化我市房地产市场调控工作的实施意见》、浙江嘉善县政府出台《2017浙江嘉善县住房限购政策》等。发行人所开发的商业住宅项目所在其他城市可能出台类似限购限贷政策，存在受到相关限购限贷政策影响较大的风险。

## **5、海外投资的政治风险、政策风险和法律风险**

截至2018年9月末，公司已在新加坡、印度尼西亚、越南、菲律宾、马来西亚、印度、埃及、文莱、缅甸、美国等国家设常驻机构，开发运营唐格朗、卡拉旺等多座产业园区项目。一方面，由于项目投资期限较长，存在可能遭遇不可抗力因素的影响。另一方面，发行人海外产业新城项目投资经验尚少，存在一定的政治风险、政策风险和法律风险。发行人将积极组建熟悉海外新城所在地的法

律、政策、投资环境的专业团队进行项目运作，并将加强与当地政府在不同领域的交流，尊重当地风俗习惯，以防范相关风险。另外，国内监管陆续出台政策加强海外投资管理，可能会对发行人后续资金出境等方面产生影响。

### **（五）不可抗力风险**

严重自然灾害以及突发性公共卫生事件会对公司的财产、人员造成损害，并有可能影响公司的正常生产经营。

## 第三节 发行人及本期债券的资信状况

### 一、本期债券的信用评级情况

经中诚信证评综合评定，发行人的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，本期债券的信用等级为 AAA。

### 二、信用评级报告的内容摘要及揭示的主要风险

#### （一）信用评级结论及标识所代表的涵义

发行人的主体信用等级为 AAA，评级展望稳定，表示发行人偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。

本期债券的信用等级为 AAA，反映了本期债券具备极强的偿还保障，到期不能偿还的风险极低。

#### （二）优势

1、全国领先的产业新城运营商。自 2002 年投资开发运营固安工业园区以来，华夏幸福在产业园区开发方面积累了较为成熟的经验和标准化运作方式，其产业新城 PPP 模式受到政府认可和推广；同时公司已具备显著的规模优势，截至 2017 年末，公司在全国范围内共布局产业新城 70 余处和产业小镇 20 余处，覆盖全国 12 个省、45 个城市的 81 个区域。

2、成熟的园区招商经验。公司拥有强大的产业发展团队，以龙头企业为引领不断推动产业链上下游企业集群集聚，产业服务能力不断提升，入园企业数量和签约投资额不断增长。截至 2018 年 6 月末，公司产业园区累计签约入园企业 2,346 个，累计签约投资金额 5,931.83 亿元。

3、“园区+地产”协同效应推动房地产签约销售额位于行业前列，同时异地复制初见成效。依托园区运营与房地产开发的协同效应，近年来公司销售业绩持续增长，2017 年实现整体销售额 1,522.12 亿元，位于全国房地产企业前列；同

期公司位于环上海区域销售额占比由上年的 7% 大幅提升至 23%，异地复制取得一定进展。

4、引入平安人寿作为战略投资者。2018 年 9 月，公司控股股东通过协议转让方式向中国平安保险（集团）股份有限公司（以下简称“中国平安”）下属子公司平安人寿转让 19.70% 公司股份，平安人寿及其一致行动人成为公司第二大股东，且 2019 年以来平安人寿继续受让公司股权，持股比例进一步上升。中国平安是国内金融牌照最齐全、业务范围最广泛的大型金融集团，其作为战略投资者的引入不仅有利于公司融资渠道的丰富，同时二者亦可在相关业务领域开展多层次的合作。

### （三）关注

1、房地产项目区域集中度较高，后续销售回款情况值得关注。公司房地产在建项目及可供出售项目主要集中在京津冀等重点限购限贷政策的调控区域，后续销售回款具有不确定性，需持续保持关注。

2、债务规模高企，杠杆水平较高。随着拓展园区数量的增多，公司有息债务规模增长较为明显，截至 2018 年 9 月末公司总债务为 1,195.72 亿元，同期末，公司永续债金额为 90 亿元，净负债率为 131.97%。未来随着园区建设进度加快，公司债务水平或将继续承压。

3、少数股东权益占比较高。近年来多家信托公司及资产管理公司向公司子公司增资并取得少数股权，使得公司少数股东权益快速上升，截至 2018 年 9 月末少数股东权益为 213.27 亿元，占所有者权益合计的比重为 34.47%，未来公司或面临较大的股权回购压力。

### （四）跟踪评级的有关安排

根据中国证监会相关规定、评级行业惯例以及中诚信证评评级制度相关规定，自首次评级报告出具之日（以评级报告上注明日期为准）起，中诚信证评将在本期债券信用级别有效期内或者本期债券存续期内，持续关注本期债券发行人外部经营环境变化、经营或财务状况变化以及本期债券偿债保障情况等因素，以对本期债券的信用风险进行持续跟踪。跟踪评级包括定期和不定期跟踪评级。

在跟踪评级期限内，中诚信证评将于本期债券发行主体及担保主体（如有）年度报告公布后两个月内完成该年度的定期跟踪评级。此外，自本次评级报告出具之日起，中诚信证评将密切关注与发行主体、担保主体（如有）以及本期债券有关的信息，如发生可能影响本期债券信用级别的重大事件，发行主体应及时通知中诚信证评并提供相关资料，中诚信证评将在认为必要时及时启动不定期跟踪评级，就该事项进行调研、分析并发布不定期跟踪评级结果。

中诚信证评的定期和不定期跟踪评级结果等相关信息将根据监管要求或约定在中诚信证评网站（www.ccxr.com.cn）和交易所网站予以公告，且交易所网站公告披露时间不得晚于在其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间。

如发行主体、担保主体（如有）未能及时或拒绝提供相关信息，中诚信证评将根据有关情况进行分析，据此确认或调整主体、债券信用级别或公告信用级别暂时失效。

### 三、发行人获得主要贷款银行的授信及使用情况

发行人资信状况良好，与各大商业银行均建立了长期稳定的信贷业务关系，具有较强的间接融资能力。截至 2018 年 9 月 30 日，发行人的银行授信总额约为 3,565.00 亿元，其中已使用授信额度约为 600.77 亿元，未使用授信额度约为 2,964.23 亿元。详细情况如下表所示：

单位：万元

序号	银行名称	授信额度	已使用授信额度	未使用授信额度
1	中国工商银行	1,400,000	1,333,878	66,122
2	渤海银行	2,000,000	674,500	1,325,500
3	中国建设银行	1,400,000	853,249	546,751
4	平安银行	1,000,000	511,700	488,300
5	光大银行	1,000,000	283,000	717,000
6	兴业银行	3,000,000	326,000	2,674,000
7	中信银行	3,150,000	121,725	3,028,275
8	中国农业银行	600,000	173,800	426,200
9	国家开发银行	2,000,000	-	2,000,000
10	交通银行	2,000,000	-	2,000,000
11	中国银行	2,000,000	-	2,000,000

12	恒丰银行	600,000	296,700	303,300
13	华润银行	200,000	58,500	141,500
14	邮政储蓄银行	5,000,000	-	5,000,000
15	民生银行	2,000,000	45,360	1,954,640
16	北京银行	800,000	533,000	267,000
17	上海银行	2,000,000	451,000	1,549,000
18	招商银行	1,500,000	335,258	1,164,742
19	浦发银行	2,000,000	-	2,000,000
20	湖北银行	1,000,000	10,000	990,000
21	长沙银行	1,000,000	-	1,000,000
合计		<b>35,650,000</b>	<b>6,007,670</b>	<b>29,642,330</b>

#### 四、报告期内与主要客户发生业务往来时，是否有严重违约现象

报告期内，发行人与主要客户发生业务往来时，均遵守合同约定，未发生过严重违约现象。

#### 五、发行人已发行的债券、其他债务融资工具及偿还情况

##### （一）已发行公司债券及偿还情况

截至募集说明书签署日，发行人（母公司口径）累计公开发行人公司债券195亿元，累计非公开发行人公司债券243亿元。

报告期内，发行人按照每期债券募集说明书约定使用募集资金。发行人于2016年接受河北证监局的现场检查，河北证监局未认定发行人存在违规使用募集资金问题。

发行人各期债券募集资金具体使用情况如下：

单位：亿元

简称	代码	无异议函/ 批文情况	发行 规模	起息时间	受托管理人	募集资金约定用途	是否 发行 完毕	补充流 动资金 金额	偿还金融 机构借款 金额	余额	与自有资 金偿还借 款相对应 被置换用 于补充流 动资金金 额
15 华夏债	125912	上证函 [2015]1096 号	10	2015.7.29	兴业证券股 份有限公司	本次债券募集资金在扣除发行费用 后，拟将全部用于补充流动资金。	是	10.00	0	0	-
15 华夏 02	125848	上证函 [2015]1482 号	10	2015.8.31	兴业证券股 份有限公司	本次债券募集资金在扣除发行费用 后，拟将全部用于补充流动资金。	是	10.00	0	0	-
15 华夏 03	125837		10	2015.9.9		本次债券募集资金在扣除发行费用 后，拟将全部用于补充流动资金。	是	10.00	0	0	-
15 华夏 04	125799	上证函 [2015]1726 号	10	2015.9.28	招商证券股 份有限公司	本次债券募集资金在扣除发行费用 后，拟将全部用于补充流动资金。	是	10.00	0	0	-
15 华夏 05	122494	证监许可 [2015]2184 号	40	2015.10.22	中信证券股 份有限公司	本次债券募集资金在扣除发行费用 后，拟将 20 亿元用于偿还金融机构 借款，剩余部分用于补充流动资金。	是	20.00	20.00	0	-
16 华夏债	136167		15	2016.1.20		本次债券募集资金在扣除发行费用 后，拟将 5 亿元用于偿还金融机构	是	10.00	5.00	0	-

简称	代码	无异议函/ 批文情况	发行 规模	起息时间	受托管理人	募集资金约定用途	是否 发行 完毕	补充流 动资金 金额	偿还金融 机构借款 金额	余额	与自有资 金偿还借 款相对应 被置换用 于补充流 动资金金 额
						借款，剩余部分用于补充流动资金。					
16 华夏 02	136244		20	2016.3.3		本次债券募集资金在扣除发行费用后，拟全部用于补充流动资金。	是	20.00	0.00	0	-
16 华夏 01	135082	上证函 [2015] 2055 号	28	2016.3.9	兴业证券股 份有限公司	本次债券募集资金在扣除发行费用后，拟全部用于偿还借款。	是	16.84	11.16	0	16.84
16 华夏 04	135302		30	2016.3.24		本次债券募集资金在扣除发行费用后，拟全部用于偿还借款。	是	17.61	12.39	0	17.61
16 华夏 05	135391		20	2016.4.18		本次债券募集资金在扣除发行费用后，拟全部用于偿还借款。	是	13.64	6.36	0	13.64
16 华夏 06	135465		40	2016.5.12		本次债券募集资金在扣除发行费用后，拟全部用于偿还借款。	是	0.20	39.80	0	0.20
16 华夏 07	135507		10	2016.6.1		本次债券募集资金在扣除发行费用后，拟全部用于偿还借款。	是	0.05	9.95	0	0.05

简称	代码	无异议函/ 批文情况	发行 规模	起息时间	受托管理人	募集资金约定用途	是否 发行 完毕	补充流 动资金 金额	偿还金融 机构借款 金额	余额	与自有资 金偿还借 款相对应 被置换用 于补充流 动资金金 额
16 华夏 08	135557		52	2016.6.21		本次债券募集资金在扣除发行费用后，22 亿元拟用于偿还借款，剩余部分拟用于补充流动资金。	是	30.00	22.00	0	0
16 华夏 09	135724	上证函 [2016]267 号	10	2016.8.10	兴业证券股 份有限公司	本次债券募集资金在扣除发行费用后，拟全部用于补充流动资金。	是	10.00	0	0	-
18 华夏 01	143550 .SH	证监许可 [2018]323 号	24.75	2018.5.30	中信证券股 份有限公司	扣除发行费用后拟全部用于偿还有 息债务	是	0	30.00	0	-
18 华夏 02	143551 .SH		5.25	2018.5.30							
18 华夏 03	143693 .SH		20	2018.6.20							
18 华夏 04	150683 .SH	上证函 [2017]1513 号	13	2018.9.10	兴业证券股 份有限公司	扣除发行费用后拟全部用于偿还有 息债务	是	0	13.00	0	-

简称	代码	无异议函/ 批文情况	发行 规模	起息时间	受托管理人	募集资金约定用途	是否 发行 完毕	补充流 动资金 金额	偿还金融 机构借款 金额	余额	与自有资 金偿还借 款相对应 被置换用 于补充流 动资金金 额
18 华夏 06	155102 .SH	证监许可 [2018]1825 号	30	2018.12.20	光大证券股 份有限公司	扣除发行费用后拟全部用于偿还到 期或回售的公司债券	是	0	26.67（偿 还到期或 回售的公 司债券）	43.01	-
18 华夏 07	155103 .SH		40	2018.12.20							
合计			<b>438</b>					<b>178.34</b>	<b>216.33</b>	<b>43.01</b>	<b>48.34</b>

注：1.部分债券发行费用已计入补充流动资金用途。

2.根据上海证券交易所于2015年11月5日出具的《关于对华夏幸福基业股份有限公司非公开发行公司债券挂牌转让无异议的函》（上证函[2015]2055号），该次债券采取分期发行方式，总发行规模为180亿元，募集资金在扣除发行费用后，150亿元用于偿还借款，剩余部分用于补充公司流动资金。该次债券共发行六期非公开公司债券，分别为：“16华夏01”、“16华夏04”、“16华夏05”、“16华夏06”、“16华夏07”、“16华夏08”。根据上述各期公司债券募集说明书的约定，“如本次债券募集资金实际到位时间与发行人预计不符，发行人将运用自有资金偿还已到期的借款，募集资金到位后与自有资金偿还借款相对应金额的募集资金将用于补充流动资金”。在各期公司债券发行前，发行人已运用自有资金48.34亿元偿还已到期的借款，债券募集资金到位后，与自有资金偿还借款相对应金额的募集资金即48.34亿元被置换用于补充公司流动资金。

经主承销商核查，截至本募集说明书签署日，发行人上述已发行公司债券募集资金使用情况与该次债券募集说明书约定的用途一致，18华夏06和18华夏07募集资金尚有43.01亿元未使用完毕，系拟偿还的公司债券尚未到期或回售兑付所致。

截至2018年9月30日，发行人不存在逾期兑付的情形，亦不存在重大债务违约情形，发行人合并口径已发行公司债券及偿还情况如下：

债券简称	发行方式	票面利率	起息时间	期限结构(年)	债券余额(亿元)	是否到期
15 华夏债	非公开发行	5.99%	2015.07.29	1+1+1	0	已到期兑付
15 华夏 02	非公开发行	前两年利率5.70%，未被回售部分后两年利率为6.0%	2015.08.31	2+2	4.75	已按时兑息回售，回售5.25亿元
15 华夏 03	非公开发行	前两年利率5.58%，未被回售部分后两年利率为6.0%	2015.09.09	2+2	3.90	已按时兑息回售，回售6.10亿元
15 华夏 04	非公开发行	5.69%	2015.09.28	3	0	已到期兑付
15 华夏 05	面向合格投资者公开发行	5.10%	2015.10.22	5+2	40.00	已按时兑息，尚未兑付
16 华夏债	面向合格投资者公开发	4.88%	2016.01.20	5+2	15.00	已按时兑息，尚未兑付

债券简称	发行方式	票面利率	起息时间	期限结构(年)	债券余额(亿元)	是否到期
	行					
16 华夏 01	非公开发行	5.40%	2016.03.09	3+2	28.00	已按时兑息, 尚未兑付
16 华夏 02	面向合格投资者公开发行	4.04%	2016.03.03	3+2	20.00	已按时兑息, 尚未兑付
16 华夏 04	非公开发行	5.19%	2016.03.24	3+2	30.00	已按时兑息, 尚未兑付
16 华夏 05	非公开发行	5.30%	2016.04.18	3+2	20.00	已按时兑息, 尚未兑付
16 华夏 06	非公开发行	5.38%	2016.05.12	3+2	40.00	已按时兑息, 尚未兑付
16 华夏 07	非公开发行	前两年利率 5.19%, 未被回售部分后两年利率为 5.19%	2016.06.01	2+2	2.95	已按时兑息回售, 回售 7.05 亿元
16 华夏 08	非公开发行	前两年利率 5.20%, 未被回售部分后两年利率为 6.95%	2016.06.21	2+2	15.10	已按时兑息回售, 回售 36.90 亿元
16 华夏 09	非公开发行	3.85%	2016.08.10	360 天	0	已到期兑付
17 九通 01	非公开发行	6.20%	2017.08.17	2+2	10.00	已按时兑息, 尚未兑付
17 九通 03	非公开发行	6.60%	2017.10.27	3+2	6.00	尚未兑付兑息
18 九通 01	非公开发行	7.40%	2018.3.12	2+2+1	10.9	尚未兑付兑息
18 九通 02	非公开发行	7.40%	2018.6.1	1+1+1	14	尚未兑付兑息
18 九通 03	非公开发行	7.40%	2018.6.11	1+1+1	9.1	尚未兑付兑息
18 华夏 01	面向合格投资者公开发行	6.80%	2018.5.30	2+2	24.75	尚未兑付兑息
18 华夏 02	面向合格投资者公开发行	6.80%	2018.5.30	3+2	5.25	尚未兑付兑息
18 华夏 03	面向合格投资者公开发行	7.15%	2018.6.20	2+1+1	20	尚未兑付兑息
18 华夏 04	非公开发行	7.40%	2018.9.10	1+1+1	13	尚未兑付兑息
<b>总计</b>					<b>332.70</b>	

## （二）其他债务融资工具及偿还情况

### 1、资产证券化发行及偿还情况

发行人全资子公司幸福基业物业服务有限公司于 2016 年 7 月 14 日成立了华夏幸福物业一期资产支持专项计划，管理人为上海富诚海富通资产管理有限公司。2016 年 7 月 14 日，该专项计划实际收到认购资金 23 亿元，其中次级资产支持证券由幸福基业物业服务有限公司持有，具体情况如下：

债券简称	信用级别	发行规模 (亿元)	利率	预期到期日
16 幸福 A1	AAA	2.90	3.64%	2017 年 6 月 15 日
16 幸福 A2	AAA	4.30	4.29%	2018 年 6 月 15 日
16 幸福 A3	AAA	4.60	5.30%	2019 年 6 月 17 日
16 幸福 A4	AAA	4.90	5.00%	2020 年 6 月 15 日
16 幸福 A5	AAA	5.30	5.60%	2021 年 6 月 15 日
16 幸福次	AAA	1.00	-	2021 年 6 月 15 日
总计		<b>23.00</b>	-	

发行人间接全资子公司固安九通基业公用事业有限公司于 2017 年 3 月 15 日成立了华夏幸福固安工业园区新型城镇化 PPP 项目供热收费收益权资产支持专项计划。2017 年 3 月 15 日，该项专项计划实际收到认购资金 7.06 亿元，其中次级资产支持证券由九通基业投资有限公司持有，具体情况如下：

债券简称	信用级别	发行规模 (亿元)	利率	预期到期日
17 九通 A1	AAA	0.58	3.90%	2018 年 4 月 24 日
17 九通 A2	AAA	0.80	5.00%	2019 年 4 月 24 日
17 九通 A3	AAA	1.02	5.20%	2020 年 4 月 24 日
17 九通 A4	AAA	1.28	5.20%	2021 年 4 月 23 日
17 九通 A5	AAA	1.43	5.20%	2022 年 4 月 22 日
17 九通 A6	AAA	1.59	5.20%	2023 年 4 月 24 日
17 九通次	-	0.36	-	2023 年 4 月 24 日
总计		<b>7.06</b>	-	

发行人间接全资子公司幸福基业物业服务有限公司于 2017 年 8 月 11 日成立了华夏幸福固安新型城镇化 PPP 项目市政物业服务 2017 年度第一期资产支持票据。发行载体管理机构为华润深国投信托有限公司。2017 年 8 月 12 日，该项专项计划实际收到认购资金 2.00 亿元，本次资产支持票据项下的优先级资产支持

票据已经得到全额认购，次级资产支持票据全部由幸福基业物业服务有限公司认购，具体情况如下：

债券简称	信用级别	发行规模 (亿元)	利率	预期到期日
17 幸福固安 ABN001 优先 1	AAA	0.90	4.80%	2018 年 7 月 26 日
17 幸福固安 ABN001 优先 2	AAA	1.00	4.80%	2019 年 7 月 26 日
17 幸福固安 ABN001 次	-	0.10	-	2019 年 7 月 26 日
<b>总计</b>		<b>2.00</b>		

发行人间接全资子公司九通基业投资有限公司于 2017 年 12 月 19 日成立了华夏幸福固安工业园区新型城镇化 PPP 项目资产支持专项计划。2017 年 12 月 19 日，该项专项计划实际收到认购资金 32.00 亿元，其中次级资产支持证券由九通基业投资有限公司持有，具体情况如下：

债券简称	信用级别	发行规模 (亿元)	利率	预期到期日
17 华夏 A1	AAA	5.00	6.00%	2018 年 6 月 30 日
17 华夏 A2	AAA	5.00	6.20%	2019 年 6 月 30 日
17 华夏 A3	AAA	5.00	6.60%	2020 年 6 月 30 日
17 华夏 A4	AAA	5.00	6.60%	2021 年 6 月 30 日
17 华夏 A5	AAA	5.00	6.60%	2022 年 6 月 30 日
17 华夏 A6	AAA	5.00	6.60%	2023 年 6 月 30 日
17 华夏次	-	2.00	-	2023 年 6 月 30 日
<b>总计</b>		<b>32.00</b>		

截至 2018 年 9 月 30 日，发行人存在 49.28 亿元的已发行未兑付的资产支持证券。2016 年 7 月 14 日成立的华夏幸福物业一期资产支持专项计划中，16 幸福 A1 已于 2017 年 6 月 15 日按时足额偿还本金分配收益，16 幸福 A2 已于 2018 年 6 月 15 日按时足额偿还本金分配收益；2017 年 3 月 15 日成立的华夏幸福固安工业园区新型城镇化 PPP 项目供热收费收益权资产支持专项计划中，17 九通 A1 已于 2018 年 4 月 24 日按时足额偿还本金分配收益；2017 年 8 月 11 日成立的华夏幸福固安新型城镇化 PPP 项目市政物业服务 2017 年度第一期资产支持票据已提前完成兑付兑息；2017 年 12 月 19 日成立的华夏幸福固安工业园区新型城镇化 PPP 项目资产支持专项计划中，17 华夏 A1 已于 2018 年 6 月 30 日按时足额

偿还本金分配收益；除上述专项计划外，其他专项计划尚未到兑付日。发行人不存在逾期兑付的情形，亦不存在重大债务违约情形。

## 2、其他融资工具发行及偿还情况

截至 2018 年 9 月 30 日，发行人合并口径超短期融资券、短期融资券和中期票据融资余额合计为 54 亿元，具体情况如下：

债券简称	类型	票面利率	起息时间	期限结构	债券余额(亿元)	是否到期
17 九通基业 CP001	短期融资券	4.50%	2017.01.18	1 年	0	已到期兑付
17 幸福基业 SCP001	超短期融资券	4.82%	2017.04.27	270 天	0	已到期兑付
17 幸福基业 SCP002	超短期融资券	5.07%	2017.05.15	270 天	0	已到期兑付
17 幸福基业 MTN001	中期票据	5.80%	2017.05.23	5 年	19.00	已按时兑息，尚未兑付
17 华夏幸福 SCP003	超短期融资券	4.99%	2017.06.21	270 天	0	已到期兑付
17 华夏幸福 SCP004	超短期融资券	4.96%	2017.06.29	270 天	0	已到期兑付
17 华夏幸福 SCP005	超短期融资券	4.80%	2017.07.12	270 天	0	已到期兑付
18 华夏幸福 SCP001	超短期融资券	6.20%	2018.3.13	180 天	0	已到期兑付
18 华夏幸福 SCP002	超短期融资券	6.20%	2018.3.29	196 天	10.00	尚未兑付兑息
18 华夏幸福 SCP003	超短期融资券	6.00%	2018.8.22	162 天	25.00	尚未兑付兑息
<b>合计</b>					<b>54.00</b>	

2017 年 12 月，发行人境外间接全资子公司 CFLD (Cayman) Investment Ltd. 完成 6.5 亿美元高级无抵押定息债券和 3.5 亿美元的次级担保永久证券，上述债券每半年付息一次，2018 年 6 月，上述债券已完成首次付息；2018 年 6-9 月，CFLD (Cayman) Investment Ltd. 共计完成境外发行 6.3 亿美元的高级无抵押定息债券。

根据中国人民银行征信中心《企业信用报告》相关记录，截至 2018 年 11 月 7 日，发行人不存在逃废债信息，不存在被起诉信息，不存在欠息信息，不存在违规信息，不存在不良负债信息，不存在未结清信用证信息。

## 六、本次发行后累计公司债券余额及其占发行人最近一期净资产的比例

截至 2018 年 9 月 30 日，公司累计公开发行的公司债券余额为 125 亿元，累计非公开发行的公司债券余额为 207.70 亿元。如公司本次公司债券全部发行完毕后，公司累计公开发行的公司债券余额为 205 亿元，占公司 2018 年 9 月 30 日合并财务报表所有者权益 618.81 亿元的比例为 33.13%，未超过 40%。

## 七、近三年偿债能力财务指标

指标	2017 年 12 月 31 日 /2017 年度	2016 年 12 月 31 日 /2016 年度	2015 年 12 月 31 日 /2015 年度
流动比率	1.53	1.40	1.35
速动比率	0.52	0.48	0.47
资产负债率 (%)	81.10	84.78	84.80
EBITDA 利息倍数 (倍)	2.69	2.01	1.99
贷款偿还率 (%)	100	100	100
利息偿付率 (%)	100	100	100
经营活动产生的现金流量净额(万元)	-1,622,772.90	776,306.42	744,972.27

注：1、EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销

2、EBITDA 利息倍数=EBITDA/（资本化利息+计入财务费用的利息支出）

3、贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额

4、利息偿付率=实际支付利息/应付利息

## 第四节 增信机制、偿债计划及其他保障措施

### 一、增信机制

本期债券无担保。

### 二、偿债计划

发行人将根据本期债券本息未来到期支付安排制定年度、月度资金运用计划，合理调度分配资金，保证按期支付到期利息和本金。

本期债券在存续期内每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。

### 三、偿债资金主要来源

发行人偿债资金主要来源于发行人日常经营收入，按照合并报表口径，发行人 2015 年度、2016 年度、2017 年度和 2018 年 1-9 月实现的营业收入分别为 3,833,468.97 万元、5,382,058.75 万元、5,963,542.03 万元和 4,514,140.18 万元，净利润分别为 498,709.13 万元、616,811.83 万元、880,657.10 万元和 794,561.77 万元。

此外，公司经营情况良好，运作规范，具有广泛的融资渠道和较强的融资能力。随着公司业务规模的逐步扩大，公司利润水平有望进一步提升，从而为本期债券本息的偿付提供保障。

### 四、偿债应急保障方案

#### 1、流动资产变现

发行人长期保持较为稳健的财务政策，资产流动性良好，必要时可以通过流动资产变现来补充偿债资金。截至 2018 年 9 月末，发行人流动资产总额 36,718,417.00 万元，其中存货总额 25,390,869.05 万元。发行人流动资产中存在 161,519.25 万元货币资金和 1,360,891.28 万元存货受限，除去受限资产，发行人流动资产为 35,196,006.47 万元，规模较大。若出现发行人不能按期足额偿付本

期债券本息的情形时，发行人可通过变现流动资产，为本期债券本息及时偿付提供一定的保障。

## **2、外部融资渠道通畅**

发行人经营情况良好，财务状况稳健，具有较高的市场声誉和畅通的融资渠道。作为在上交所上市的股份公司，发行人直接融资渠道畅通，可通过资本市场进行多元化融资。与此同时，发行人资信水平良好，拥有多家银行授信额度，具有较强的间接融资能力，也为本期债券本息的偿付提供了支持。

截至 2018 年 9 月 30 日，发行人的银行授信总额为 3,565.00 亿元，其中已使用授信额度为 600.77 亿元，未使用授信额度为 2,964.23 亿元。一旦本期债券兑付遇到突发性资金周转问题，发行人可提用银行的流动性资金予以解决。

## **五、偿债保障措施**

为了充分、有效的维护债券持有人的利益，公司为本期债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括确定专门部门与人员、安排偿债资金、制定并严格执行资金管理计划、做好组织协调、充分发挥债券受托管理人的作用和严格履行信息披露义务等，形成一套确保债券安全付息、兑付的保障措施。

### **（一）制定《债券持有人会议规则》**

公司和债券受托管理人已按照《公司债券发行与交易管理办法》的要求制定了本次债券的《债券持有人会议规则》，约定债券持有人通过债券持有人会议行使权利的范围，债券持有人会议的召集、通知、决策机制和其他重要事项，为保障本次债券的本息及时足额偿付做出了合理的制度安排。

### **（二）设立专门的偿付工作小组**

公司将在每年的财务预算中落实安排本期债券本息的兑付资金，保证本息的如期偿付，保证债券持有人的利益。在利息和到期本金偿付日之前的十五个工作日内，公司将组成偿付工作小组，负责利息和本金的偿付及与之相关的工作。

### **（三）制定并严格执行资金管理计划**

本期债券发行后，公司将根据债务结构情况进一步加强公司的资产负债管理、流动性管理、募集资金使用管理、资金管理等，并将根据债券本息未来到期应付情况制定年度、月度资金运用计划，保证资金按计划调度，及时、足额地准备偿债资金用于每年的利息支付以及到期本金的兑付，以充分保障投资者的利益。

#### **（四）充分发挥债券受托管理人的作用**

本次债券引入了债券受托管理人制度，由债券受托管理人代表债券持有人对公司的相关情况进行监督，并在债券本息无法按时偿付时，代表债券持有人，采取一切必要及可行的措施，保护债券持有人的正当利益。

公司将严格按照债券受托管理协议的约定，配合债券受托管理人履行职责，定期向债券受托管理人报送公司履行承诺的情况，并在公司可能出现债券违约时及时通知债券受托管理人，便于债券受托管理人及时依据债券受托管理协议采取必要的措施。

有关债券受托管理人的权利和义务，详见本募集说明书第九节“债券受托管理人”。

#### **（五）严格履行信息披露义务**

公司将遵循真实、准确、完整的信息披露原则，使公司偿债能力、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，防范偿债风险。公司将按照《债券受托管理协议》有关规定将发生事项及时通知债券受托管理人。债券受托管理人将在发生《债券持有人会议规则》约定重大事项时及时召集债券持有人大会。

#### **（六）公司董事会承诺**

公司董事会承诺，经公司 2018 年第八次临时股东大会审议并通过，在出现预计不能按期偿还债券本息或者到期未能按期偿付债券本息时，公司至少采取如下措施：

- （1）不向股东分配利润；
- （2）暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；

(3) 调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金；

(4) 主要责任人不得调离。

### **(七) 专项偿债账户**

公司在上海银行北京分行设立了本期债券专项偿债账户，偿债资金将主要来源于公司日常经营所产生的现金流。本公司将在每年的财务预算中安排本期债券本息支付的资金，承诺在本期债券存续期内每年付息日或兑付日前二个工作日将当年度应支付的利息或本金和利息归集至专项偿债账户，保证本息的按时足额支付。本公司承诺在本期债券存续期内每年付息日或兑付日前二个工作日将专项偿债账户的资金到位情况书面通知本期债券的受托管理人；若专项偿债账户的资金未能按时到位，本公司将按《债券受托管理协议》及中国证监会的有关规定进行重大事项信息披露。

## **六、发行人违约责任**

发行人保证按照本募集说明书约定的还本付息安排向债券持有人支付本期债券利息并兑付本期债券本金。若公司未按时支付本期债券的利息和/或本金，或发生其他违约情况时，债券受托管理人将依据《债券受托管理协议》代表债券持有人向公司进行追索，包括采取追加担保或其他可行的救济措施。如果债券受托管理人未按《债券受托管理协议》履行其职责，债券持有人有权直接依法向公司进行追索，并追究债券受托管理人的违约责任。

发行人承诺按照本期债券基本条款约定的时间向债券持有人支付债券利息并兑付债券本金，如果公司不能按时支付利息或在本期债券到期时未按时兑付本金，对于逾期未付的利息或本金，公司将根据逾期天数按债券票面利率向债券持有人支付逾期利息。逾期未付的利息金额自该年度付息日起，按每日万分之二支付违约金；偿还本金发生逾期的，逾期未付的本金金额自兑付日期起，按每日万分之二支付违约金。

如果发行人发生其他违约事件，具体法律救济方式请参见本募集说明书第九节“债券受托管理人”的相关内容。《债券受托管理协议》项下所产生的或与本次

债券有关的任何争议，首先应在争议各方之间协商解决。如果协商解决不成，该争议应提交受托管理人住所地人民法院解决。

## 第五节 发行人基本情况

### 一、发行人概况

公司名称：华夏幸福基业股份有限公司

法定代表人：王文学

成立日期：1993年5月28日

注册资本：3,003,251,709元人民币

住所：河北省固安县京开路西侧三号路北侧一号

办公地址：北京市朝阳区东三环北路霞光里18号佳程广场A座7层

邮编：100027

信息披露事务负责人及联络人：林成红

联系方式：010-56982988

所属证监会行业：房地产业

公司类型：其他股份有限公司（上市公司）

经营范围：对房地产、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

注册号/统一社会信用代码：911310006096709523

### 二、发行人历史沿革及股本变化情况

#### （一）历史沿革

1993年5月28日，经外经贸浙府资字[1993]第6225号批准证书批准，由台湾国祥冷冻机械股份有限公司和绍兴市制冷设备厂合资组建的中外合资经营企业浙江国祥制冷工业有限公司依法成立。浙江国祥制冷工业有限公司是发行人的前身。

2000年12月12日，浙江国祥制冷工业有限公司董事会通过决议，同意国祥冷冻机械股份有限公司将其在合资公司中注册资本的25%的股权转让给浙江上风实业股份有限公司；5%的股权转让给上虞市上峰压力容器厂；5%的股权转让给上虞市上浦金属加工厂；2000年12月22日，浙江国祥制冷工业有限公司董事会通过决议，同意绍兴市制冷设备厂将其在合资公司中注册资本的20%的股权全部转让给浙江春晖集团有限公司。股权转让完成后，国祥冷冻机械股份有限公司持有合资公司45%的股权，浙江上风实业股份有限公司持有合资公司25%的股权，上虞市上峰压力容器厂持有合资公司5%的股权，上虞市上浦金属加工厂持有合资公司5%的股权，浙江春晖集团有限公司持有合资公司20%的股权。上虞市对外贸易经济合作局虞经贸.资[2000]字第71号文件批复同意公司转让股权及重新修订合同、章程，并核发了变更后的批准证书。

2001年6月20日，经浙江省人民政府企业上市工作领导小组浙上市(2001)24号文件和原国家对外贸易经济合作部外经贸资二函(2001)550号文批准，同意发行人前身浙江国祥制冷工业有限公司发起设立外商投资股份有限公司并更名为“浙江国祥制冷工业股份有限公司”。

2001年7月19日，浙江省工商行政管理局核准了本次整体变更为股份有限公司的工商变更登记，并颁发注册号为企股浙总字第002210号的《企业法人营业执照》，注册资本6000万元，折为6000万股，每股面值1元。

2003年4月21日浙江省人民政府企业上市工作领导小组浙上市[2003]26号文和2003年5月13日商务部商资二函[2003]138号文批复，同意浙江国祥外方股东台湾国祥冷冻机械股份有限公司变更为台湾省籍自然人陈和贵，商务部同意浙江国祥2003年4月签署的公司章程(2003年4月修正案)。

2003年5月18日，浙江国祥2002年度股东大会通过决议，同意将原章程(修正案)第十八条“国祥冷冻机械股份有限公司”更改为“陈和贵”；将“外资法人股”更改为“外资股”。

2003年12月5日，中国证券监督管理委员会证监发行字[2003]144号文《关于核准浙江国祥制冷工业股份有限公司公开发行股票的通知》核准同意，浙江国祥向社会公开发行人民币普通股4,000万股。2003年12月，商务部商资二批

[2003]1272 号文《商务部关于同意浙江国祥制冷工业股份有限公司增资的批复》，同意公司的注册资本由 6,000 万元人民币增至 10,000 万元人民币，同意公司投资者 2003 年 12 月 19 日修正的公司章程。同意增资后，公司股本结构变更如下：国内法人股 3,300 万股，占公司股本总额的 33%；外资自然人股 2,700 万股，占公司股本总额的 27%；社会公众股 4,000 万股，占公司股本总额的 40%。

2003 年 12 月 30 日，浙江国祥股票在上海证券交易所挂牌交易，股票代码“600340”。

2004 年 1 月 9 日，经浙江省工商行政管理局核准了本次增资的工商变更登记并颁发注册号为企股浙总字第 002210 号《企业法人营业执照》，注册资本壹亿元人民币（实收壹亿元人民币），法定代表人陈天麟，住所为浙江省上虞市百官镇中塘，企业类型为上市的中外合资股份有限公司。

2006 年 3 月 29 日，浙江国祥 2006 年第一次临时股东大会通过决议，同意陈天麟受让陈和贵持有的全部浙江国祥股份 2,700 万股，占总股本的 27%；同意《股权分置改革方案》，股权分置对价安排为全体非流通股股东向流通股股东每 10 股送 3 股，全体非流通股股东向流通股股东执行对价安排的股份总数额为 1,200 万股。

2006 年 5 月 29 日，浙江国祥 2005 年度股东大会通过决议，同意《2005 年资本公积转增股本的议案》，同意公司以股权分置改革后的股本 95,324,675 股为基数，向全体股东以资本公积金按每 10 股转增 5.24523 股的比例转增股本 50,000,000 股，每股面值 1 元，共计增加股本人民币 50,000,000.00 元。转增后，公司注册资本为人民币 145,324,675.00 元，每股面值 1 元，折股份总数 145,324,675 股。

2009 年 9 月 7 日，浙江省工商行政管理局核准了本次股东、资本公积转增股本的工商变更登记并颁发注册号为 330000400002350 的《企业法人营业执照》，注册资本和实收资本为壹亿肆仟伍佰叁拾贰万肆仟陆佰柒拾伍元人民币。

2010 年 1 月 5 日，浙江省商务厅浙商务外资函[2010]6 号文《浙江省商务厅关于浙江国祥制冷工业股份有限公司要求股份转让的批复》，同意陈天麟将其在公司所持有的 21.31% 的股份计 3,096.5465 万股转让给华夏幸福基业股份有限公

司（其后更名为华夏幸福基业控股股份公司即华夏控股），股份转让后，公司转为内资企业。同时撤销台港澳侨投资企业批准证书（商外资浙府资字[2001]01775号），并到工商行政管理部门办理相关手续。

2010年1月28日，中国证券登记结算有限责任公司上海分公司出具《过户登记确认书》，确认陈天麟持有的浙江国祥无限售流通股30,965,465股已过户至华夏控股名下。华夏控股持有公司股份30,965,465股，占公司已发行总股本的21.31%，成为公司的第一大股东，华夏控股及其关联方合计持有浙江国祥23.27%的股份。

2011年8月19日，浙江国祥2011年第一次临时股东大会通过决议，同意以2010年12月31日总股份145,324,675股为基数，按每10股转增6股的比例，以资本公积87,194,805元向全体股东转增股份总额87,194,805股，每股面值1元，计增加实收资本87,194,805元。本次增资后注册资本为232,519,480元。并同意相应修订公司章程。

2011年8月26日，中国证券监督管理委员会证监许可[2011]1355号《关于核准浙江国祥制冷工业股份有限公司重大资产重组及向华夏幸福基业股份有限公司发行股份购买资产的批复》，核准浙江国祥本次重大资产重组及向华夏幸福基业股份有限公司发行355,427,060股股份购买相关资产。

2012年3月21日，发行人2011年度股东大会通过决议，同意《2011年度利润分配及资本公积转增股本的预案》，同意以2011年12月31日公司总股本587,946,540股为基数，向全体股东每10股送红股3股（每股面值1元），同时派发现金股利2.00元（含税）；同意公司以2011年12月31日公司总股本587,946,540股为基数，实施公积金转增股本，向全体股东每10股转增2股。本次送转完成后，共计增加293,973,270股，公司总股本增加至881,919,810股。

2012年7月4日，浙江省工商行政管理局核准了本次利润转增股本、资本公积转增股本的变更登记并颁发《企业法人营业执照》，注册资本及实收资本为捌亿捌仟壹佰玖拾壹万玖仟捌佰壹拾元。2012年8月21日，廊坊市工商行政管理局核准了本次住所变更的工商变更登记并颁发注册号13100000030087号《企业法人营业执照》，住所为河北省固安县京开路西侧三号路北侧一号。

2013年1月11日，廊坊市工商行政管理局核准了本次名称经营范围变更的工商变更登记并颁发《企业法人营业执照》，公司名称为华夏幸福基业股份有限公司，住所为河北省固安县京开路西侧三号路北侧一号，法定代表人为王文学，注册资本及实收资本为捌亿捌仟壹佰玖拾壹万玖仟捌佰壹拾元，经营范围为：对房地产、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。

2013年9月17日，发行人2013年第六次临时股东大会通过决议，同意《2013年半年度利润分配预案》，以2013年6月30日公司总股本881,919,810股为基数，向全体股东每10股送红股5股（含税），同时向全体股东每10股派发现金股利1.50元（含税），共计送红股440,959,905股，共计派发现金股利132,287,971.5元。本次送股完成后，发行人总股本增加至1,322,879,715股。2013年12月9日，廊坊市工商行政管理局核准了本次利润转增股本的变更登记并颁发《企业法人营业执照》，注册资本及实收资本为壹拾叁亿贰仟贰佰捌拾柒万玖仟柒佰壹拾伍元。

2015年3月3日，廊坊市工商行政管理局为发行人重新换发现行有效的《营业执照》，注册号为131000000030087。

2015年4月16日，发行人2014年度股东大会通过决议，同意《2014年度利润分配预案》，本次送股完成后，发行人总股本增加至2,645,759,430股。2015年6月1日，廊坊市工商行政管理局核准了本次变更登记并颁发《企业法人营业执照》，注册资本及实收资本为贰拾陆亿肆仟伍佰柒拾伍万玖仟肆佰叁拾元整。

2015年3月4日，发行人2015年第三次临时股东大会通过决议，同意《华夏幸福基业股份有限公司非公开发行A股股票预案》。本次非公开发行股票后，发行人股本变更为2,954,946,709股。2016年7月29日，廊坊市工商行政管理局核准了本次增资的变更登记并颁发《营业执照》，注册资本为贰拾玖亿伍仟肆佰玖拾肆万陆仟柒佰零玖元整。

2015年12月10日，经中国证监会证监许可[2015]2889号文《关于核准华夏幸福基业股份有限公司非公开发行股票的批复》核准，发行人非公开发行309,187,279股人民币普通股，每股面值人民币1.00元，发行价格为每股人民币

22.64 元，募集资金总额 6,999,999,996.56 元。发行人于 2016 年 1 月完成本次非公开发行 A 股股票，并于 2016 年 1 月 21 日完成新增股份登记托管手续，新增有限售条件流通股 309,187,279 股，总股本增加至 2,954,946,709 股。2017 年 1 月 23 日，新增 309,187,279 股股票解除锁定，正式上市流通。

2018 年 7 月 6 日，发行人第六届董事会第四十五次会议审议通过了《关于向激励对象授予股票期权与限制性股票的议案》，确定 2018 年 7 月 6 日为授予日，向 130 名激励对象授予 5,227 万份股票期权，行权价格为 27.46 元/股。授予日后，首次授予激励对象中 1 名激励对象因个人原因自愿放弃公司向其授予的全部股票期权 40 万份，发行人实际授予 5,187 万份股票期权。发行人于 2018 年 9 月 20 日完成首次授予的限制性股票登记手续，并于 2018 年 9 月 21 日取得了中国证券登记结算有限责任公司上海分公司出具的《证券变更登记证明》。该激励计划限制性股票首次授予登记完成后，公司总股本由 2,954,946,709 股增加至 3,003,251,709 股。2019 年 1 月 31 日，廊坊市工商行政管理局核准了本次增资的变更登记并颁发《营业执照》，注册资本为 300325.1709 万人民币。

## （二）历次股本变化情况

### 1、利润分配及资本公积金转增

经 2006 年度发行人股权分置改革及资本公积转增股本后，发行人注册资本变更为 145,324,675.00 元，折合股份总数 145,324,675 股，发行人已取得变更后批准证书，并取得变更后注册号为 330000400002350 的《企业法人营业执照》。

发行人根据 2011 年度股东大会决议和修改后章程的规定，发行人以 145,324,675 股为基数，以资本公积向全体股东每 10 股转增 6 股，共计转增 87,194,805 股。转增前发行人总股本为 145,324,675 股，此次转增实施完成后总股本增至 232,519,480 股，即发行人的注册资本增加至 232,519,480 元。此次增资已经天健会计师事务所有限公司审验，并于 2011 年 8 月 24 日出具天健验(2011)357 号验资报告。2011 年 9 月 2 日，浙江省工商行政管理局核准了本次增资的变更登记并颁发《企业法人营业执照》，注册资本及实收资本为贰亿叁仟贰佰伍拾壹万玖仟肆佰捌拾元。

### 2、向法人单位发售新股

2011年9月，经发行人2009年第二次临时股东大会、2010年第三次临时股东大会决议通过，并经中国证券监督管理委员会证监发行字（2011）1355号《关于核准浙江国祥制冷工业股份有限公司重大资产重组及向华夏幸福基业股份有限公司发行股份购买资产的批复》核准，同意发行人向华夏控股增发人民币普通股（A股）355,427,060.00股，控股合并廊坊京御房地产开发有限公司。此次发行股份后公司的股本总数为587,946,540股。

### 3、公积金转增股本及分红送转

根据发行人第四届董事会第十一次会议及2011年度股东大会审议通过的公司2011年度利润分配及资本公积金转增股本方案：以发行人2011年度末总股本587,946,540股为基数，以资本公积金向全体股东每10股转增2股，同时向全体股东每10股送红股3股（每股面值1元）。本次送转完成后，共计增加293,973,270股，总股本将增至881,919,810股。截至2012年12月31日，发行人总股本881,919,810股。2012年7月4日，浙江省工商行政管理局核准了本次利润转增股本、资本公积转增股本的变更登记并颁发《企业法人营业执照》，注册资本及实收资本为捌亿捌仟壹佰玖拾壹万玖仟捌佰壹拾元。

### 4、分红送股

2013年8月26日，发行人召开第四届董事会第三十四次会议，决定以2013年6月30日其总股本881,919,810股为基数，向全体股东每10股送红股5股（含税），同时向全体股东每10股派发现金股利1.50元（含税），共计送红股440,959,909股，共计派发现金股利132,287,971.50元。送股完成后，发行人股本增至1,322,879,715股。2013年12月9日，廊坊市工商行政管理局核准了本次利润转增股本的变更登记并颁发《企业法人营业执照》，注册资本及实收资本为壹拾叁亿贰仟贰佰捌拾柒万玖仟柒佰壹拾伍元。

2015年4月16日，发行人2014年度股东大会通过决议，同意《2014年度利润分配预案》，本次分配以2014年12月31日其总股本1,322,879,715股为基数，向全体股东每10股送红股10股（含税），共计送红股1,322,879,715股；同时向全体股东每股派发现金股利0.8元（含税），扣税后每股派发现金分别为0.71元（自然人股东和证券投资基金）、0.62元（QFII、香港市场投资者）、0.8

元（自行缴纳所得税的股东），共计派发股利 1,058,303,772.00 元。本次送股完成后，发行人总股本增加至 2,645,759,430 股。2015 年 6 月 1 日，廊坊市工商行政管理局核准了本次送股的变更登记并颁发《企业法人营业执照》，注册资本及实收资本为贰拾陆亿肆仟伍佰柒拾伍万玖仟肆佰叁拾元整。

## 5、非公开发行 A 股股票

2015 年 3 月 4 日，发行人 2015 年第三次临时股东大会通过决议，同意《华夏幸福基业股份有限公司非公开发行 A 股股票预案》。2015 年 12 月 10 日，中国证监会证监许可[2015]2889 号文《关于核准华夏幸福基业股份有限公司非公开发行股票的批复》，核准公司非公开发行不超过 34,180 万股新股。2016 年 1 月 19 日，中兴财光华出具中兴财光华审验字（2016）第 103002 号《验资报告》，截至 2016 年 1 月 8 日，发行人已收到上述募集资金总额 6,999,999,996.56 元，扣除各项发行费用 106,364,187.24 元，实际募集资金净额 6,893,635,809.32 元，其中新增股本 309,187,279 股，增加资本公积 6,584,448,530.32 元，变更后股本 2,954,946,709 股。2016 年 1 月 21 日，新增股份在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司办理了登记托管手续。2017 年 1 月 23 日新增 309,187,279 股股票解除锁定，正式上市流通。

## 6、股权激励计划

2018 年 7 月 6 日，发行人第六届董事会第四十五次会议审议通过了《关于向激励对象授予股票期权与限制性股票的议案》，确定 2018 年 7 月 6 日为授予日，向 130 名激励对象授予 5,227 万份股票期权，行权价格为 27.46 元/股。授予日后，首次授予激励对象中 1 名激励对象因个人原因自愿放弃公司向其授予的全部股票期权 40 万份，发行人实际授予 5,187 万份股票期权。发行人于 2018 年 9 月 20 日完成首次授予的限制性股票登记手续，并于 2018 年 9 月 21 日取得了中国证券登记结算有限责任公司上海分公司出具的《证券变更登记证明》。该激励计划限制性股票首次授予登记完成后，公司总股本由 2,954,946,709 股增加至 3,003,251,709 股。

发行人 2018 年 12 月 24 日召开的第六届董事会第六十次会议及 2019 年 1 月 14 日召开的 2019 年第一次临时股东大会审议通过了《关于注销部分股票期权

和回购注销部分限制性股票的议案》，限制性股票激励对象中 6 人因离职的原因，不再具备限制性股票激励对象资格，发行人回购注销其已获授但未解除限售的限制性股票共计 66 万股，回购价格为 13.28 元/股。2019 年 3 月 12 日上述股份已完成注销，发行人股份总数由 3,003,251,709 股变更为 3,002,591,709 股。

### 三、报告期内发行人实际控制人变化情况及重大资产重组情况

报告期内，发行人不存在实际控制人发生变化的情况及重大资产重组情况。

### 四、发行人股本结构及前十名股东持股情况

#### （一）发行人股本结构

截至 2018 年 9 月 30 日，发行人股本结构如下表：

单位：股

	数量	比例（%）
一、有限售条件股份	48,305,000	1.61
1、国家持股	0	0
2、国有法人持股	0	0
3、其他内资持股	48,305,000	1.61
其中：		
境内非国有法人持股	0	0
境内自然人持股	48,305,000	1.61
4、外资持股	0	0
其中：		
境外法人持股	0	0
境外自然人持股	0	0
二、无限售条件股份	2,954,946,709	98.39
1、人民币普通股	2,954,946,709	98.39
2、境内上市的外资股	0	0
3、境外上市的外资股	0	0
三、股份总数	3,003,251,709	100.00

#### （二）发行人前十大股东情况

截至 2018 年 9 月 30 日，发行人前十大股东持股情况如下：

排名	股东名称	股东性质	持股数量(股)	占总股本比例(%)
----	------	------	---------	-----------

排名	股东名称	股东性质	持股数量(股)	占总股本比例(%)
1	华夏幸福基业控股股份公司	境内非国有法人	1,087,748,616	36.22
2	中国平安人寿保险股份有限公司一分红一个险分红	其他	252,258,970	8.40
3	中国平安人寿保险股份有限公司一万能一个险万能	其他	183,206,744	6.10
4	华夏幸福基业控股股份公司—华夏幸福基业控股股份公司非公开发行2017年可交换公司债券(第一期)质押专户	其他	152,500,000	5.08
5	中国平安人寿保险股份有限公司—自有资金	其他	147,747,337	4.92
6	中国证券金融股份有限公司	国有法人	88,353,662	2.94
7	交通银行股份有限公司—华安策略优选混合型证券投资基金	其他	27,427,108	0.91
8	中央汇金资产管理有限责任公司	国有法人	25,465,700	0.85
9	青岛城投金融控股集团有限公司	国有法人	23,238,774	0.77
10	浙江春晖集团有限公司	境内非国有法人	21,470,000	0.71
	合计		<b>2,009,416,911</b>	<b>66.90</b>

注：华夏控股通过账户“华夏幸福基业控股股份公司”和“华夏幸福基业控股股份公司-华夏幸福基业控股股份公司非公开发行2017年可交换公司债券(第一期)质押专户”合计持有发行人股票1,240,248,616股，占发行人总股本的41.30%。

## 五、发行人重要权益投资情况

### (一) 发行人子公司情况

#### 1、截至2018年9月30日，发行人子公司情况如下：

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
廊坊京御房地产开发有限公司	河北省固安县	河北省固安县	房地产开发、销售与经营	100		投资设立
廊坊市京御幸福房地产开发有限公司	河北省廊坊市	河北省廊坊市	房地产开发、销售与经营		100	投资设立
固安京御幸福房地产开发有限公司	河北省固安县	河北省固安县	房地产开发、销售与经营		100	投资设立
固安华夏幸福基业房地产开发有限公司	河北省固安县	河北省固安县	房地产开发、销售与经营		100	投资设立
香河京御房地产开	河北省香河县	河北省香河县	房地产开发、销售与经营		100	投资设立

发有限公司						
大厂京御房地产开发 有限公司	河北省大厂回 族自治县	河北省大厂回 族自治县	房地产开发、销售与经营		100	投资设立
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	河北省大厂回 族自治县	房地产开发、销售与经营		100	投资设立
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	河北省大厂回 族自治县	房地产开发、销售与经营		100	投资设立
怀来京御房地产开 发有限公司	河北省怀来县	河北省怀来县	房地产开发、销售与经营		100	投资设立
永定河房地产开发 有限公司	河北省固安县	河北省固安县	房地产开发、销售与经营		100	投资设立
京御南海置业有限 公司	山东省文登市	山东省文登市	房地产开发、销售与经营		100	投资设立
廊坊市幸福基业房 地产开发有限公司	河北省廊坊市	河北省廊坊市	房地产开发、销售与经营		100	投资设立
怀来京御幸福房地 产开发有限公司	河北省怀来县	河北省怀来县	房地产开发、销售与经营		100	投资设立
秦皇岛京御房地产 开发有限公司	河北省秦皇岛 市	河北省秦皇岛 市	房地产开发、销售与经营		100	投资设立
沈阳京御幸福房地 产开发有限公司	辽宁省沈阳市	辽宁省沈阳市	房地产开发、销售与经营		100	投资设立
天津幸福基业房地 产投资有限公司	天津市武清区	天津市武清区	房地产开发、销售与经营		100	投资设立
沈阳幸福基业房地 产开发有限公司	辽宁省沈阳市	辽宁省沈阳市	房地产开发、销售与经营		100	投资设立
沈阳孔雀城房地产 开发有限公司	辽宁省沈阳市	辽宁省沈阳市	房地产开发、销售与经营		100	投资设立
镇江幸福基业房地 产开发有限公司	江苏省镇江市	江苏省镇江市	房地产开发、销售与经营		100	投资设立
香河幸福基业物业 服务有限公司	河北省香河县	河北省香河县	物业		100	投资设立
固安县华御温泉度 假酒店服务有限公 司	河北省固安县	河北省固安县	酒店服务		100	投资设立
固安幸福基业资产 管理有限公司	河北省固安县	河北省固安县	园区配套建设		100	投资设立
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	河北省大厂回 族自治县	园林绿化, 苗木、花卉、 草坪的培育、生产与销售		100	投资设立
三浦威特园区建设 发展有限公司	河北省固安县	河北省固安县	园区投资开发与管理		100	投资设立
大厂回族自治县鼎 鸿投资开发有限公	河北省大厂回 族自治县	河北省大厂回 族自治县	园区投资开发与管理		100	投资设立

司						
怀来鼎兴投资开发有限公司	河北省怀来县	河北省怀来县	园区投资开发与管理		100	投资设立
文安鼎泰园区建设发展有限公司	河北省文安县	河北省文安县	园区投资开发与管理		100	投资设立
沈阳鼎盛园区建设发展有限公司	辽宁省沈阳市	辽宁省沈阳市	园区投资开发与管理		100	投资设立
沈阳鼎通园区建设发展有限公司	辽宁省沈阳市	辽宁省沈阳市	园区投资开发与管理		100	投资设立
沈阳鼎凯园区建设发展有限公司	辽宁省沈阳市	辽宁省沈阳市	园区投资开发与管理		100	投资设立
天津鼎达基业投资有限公司	天津市武清区	天津市武清区	园区投资开发与管理		100	投资设立
固安鼎凯园区建设发展有限公司	河北省固安县	河北省固安县	园区投资开发与管理		100	投资设立
无锡鼎鸿园区建设发展有限公司	江苏省无锡市	江苏省无锡市	园区投资开发与管理		100	投资设立
镇江鼎达园区建设发展有限公司	江苏省镇江市	江苏省镇江市	园区投资开发与管理		100	投资设立
香河鼎泰园区建设发展有限公司	河北省香河县	河北省香河县	园区投资开发与管理		100	投资设立
固安九通基业公用事业有限公司	河北省固安县	河北省固安县	公共事业管理		100	投资设立
固安九通基业园区建设发展有限公司	河北省固安县	河北省固安县	园区投资开发与管理		100	投资设立
沈阳华夏新城建设发展有限公司	辽宁省沈阳市	辽宁省沈阳市	市政公用工程施工承包		100	投资设立
大厂九通基业投资顾问有限公司	河北省大厂回族自治县	河北省大厂回族自治县	投资咨询管理		100	投资设立
固安肽谷药业科技有限公司	河北省固安县	河北省固安县	生物医药研发		100	投资设立
幸福基业投资有限公司	河北省固安县	河北省固安县	商业、酒店、教育、医疗项目进行投资及投资管理；投资咨询	100		投资设立
廊坊幸福基业教育投资有限公司	河北省固安县	河北省固安县	教育产业进行投资及资产管理。		100	投资设立
廊坊幸福基业医疗投资有限公司	河北省固安县	河北省固安县	医疗产业进行投资及资产管理。		100	投资设立
廊坊幸福港湾资产管理有限公司	河北省固安县	河北省固安县	资产管理		100	投资设立
无锡幸福基业房地产开发有限公司	江苏省无锡市	江苏省无锡市	房地产开发与经营		100	投资设立
廊坊市幸福基业房	河北省廊坊市	河北省廊坊市	房地产信息咨询；房屋买		100	投资设立

地产经纪有限公司			卖居间、代理, 房屋租赁 居间、代理			
嘉兴鼎泰园区建设 发展有限公司	浙江省嘉善县	浙江省嘉善县	园区投资开发与管理		89.96	投资设立
固安九通新盛园区 建设发展有限公司	河北省固安县	河北省固安县	园区投资开发与管理		100	投资设立
廊坊幸福农庄旅游 开发有限公司	河北省固安县	河北省固安县	旅游资源开发、农业观 光、旅游资产管理		100	投资设立
霸州鼎兴园区建设 发展有限公司	河北省霸州县	河北省霸州县	园区投资开发与管理		94.34	投资设立
霸州孔雀城房地产 开发有限公司	河北省霸州县	河北省霸州县	房地产开发销售		100	投资设立
嘉兴京御房地产开发 有限公司	浙江省嘉善县	浙江省嘉善县	房地产开发与经营		100	投资设立
香河孔雀城房地产 开发有限公司	河北省香河县	河北省香河县	房地产开发		100	投资设立
永清鼎泰园区建设 发展有限公司	河北省永清县	河北省永清县	园区投资开发与管理		100	投资设立
永清孔雀城房地产 开发有限公司	河北省永清县	河北省永清县	房地产开发与经营		100	投资设立
华夏幸福产业投资 有限公司	北京市丰台区	北京市丰台区	投资咨询管理	100		投资设立
华夏幸福河北产业 投资管理有限公司	河北固安县	河北固安县	产业投资		100	投资设立
华夏幸福资本管理 有限公司	北京市丰台区	北京市丰台区	企业管理咨询	100		投资设立
嘉兴华夏幸福壹号 投资合伙企业(有 限合伙)	浙江省嘉兴市	浙江省嘉兴市	实业投资			投资设立
嘉兴华夏幸福贰号 投资合伙企业(有 限合伙)	浙江省嘉兴市	浙江省嘉兴市	实业投资			投资设立
固安幸福基业仓储 服务有限公司	河北固安县	河北固安县	货物仓储服务		100	投资设立
大厂九通基业产业 服务有限公司	河北省大厂回 族自治县	河北省大厂回 族自治县	招商代理业务		100	投资设立
华夏幸福(上海) 产业投资有限公司	上海自贸区	上海自贸区	投资咨询管理		100	投资设立
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	深圳市前海深 港合作区	投资咨询管理		100	投资设立
华夏幸福(廊坊) 新兴产业股权投资	河北固安县	河北固安县	咨询服务			投资设立

基金中心（有限合伙）						
北京鼎鸿投资开发有限公司	北京市房山区	北京市房山区	项目投资		100	投资设立
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	深圳市前海深港合作区	受托管理股权基建			投资设立
任丘鼎兴园区建设发展有限公司	河北任丘	河北任丘	园区建设投资		100	投资设立
霸州市九通基业水务有限公司	河北省霸州县	河北省霸州县	房地产开发与经营		100	投资设立
CFLD (US) Inc.	美国	美国	多种经营		100	投资设立
无锡孔雀郡房地产开发有限公司	江苏省无锡市	江苏省无锡市	房地产开发与经营		100	投资设立
华夏幸福航空产业投资有限公司	河北固安工业园	河北固安工业园			100	投资设立
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	河北固安县新兴产业示范区	产业园项目的投资管理		100	投资设立
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	上海自贸区	企业管理咨询			投资设立
廊坊幸福基业体育发展有限公司	固安县新兴产业示范区	固安县新兴产业示范区	体育文化活动		100	投资设立
廊坊华夏新城建设发展有限公司	河北省固安县	河北省固安县	市政公用工程施工承包		100	投资设立
涿鹿鼎泰园区建设发展有限公司	河北省涿鹿县	河北省涿鹿县	园区投资开发与管理		100	投资设立
幸福港湾商业管理有限公司	河北省固安县	河北省固安县	商业设施管理		100	投资设立
任丘孔雀城房地产开发有限公司	河北省任丘市	河北省任丘市	房地产开发与经营		100	投资设立
华夏幸福（固安）企业管理有限公司	河北省固安县	河北省固安县			100	投资设立
华夏幸福（大厂）文化影视产业园投资有限公司	河北省大厂回族自治县	河北省大厂回族自治县	资产管理		100	投资设立
固安弘兴商贸有限公司	河北省固安县	河北省固安县	销售		100	投资设立
香河九通基业公用事业有限公司	河北省香河县	河北省香河县	供热、污水处理及公用设施养护		100	投资设立
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	河北省大厂回族自治县	销售		100	投资设立

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	河北省香河县	园区建设与管理		100	投资设立
嘉兴华夏幸福叁号 投资合伙企业(有限 合伙)	浙江省嘉兴市	浙江省嘉兴市	实业投资			投资设立
嘉兴华夏幸福肆号 投资合伙企业(有限 合伙)	浙江省嘉兴市	浙江省嘉兴市	实业投资			投资设立
嘉兴华夏幸福伍号 投资合伙企业(有限 合伙)	浙江省嘉兴市	浙江省嘉兴市	实业投资			投资设立
嘉兴华夏幸福陆号 投资合伙企业(有限 合伙)	浙江省嘉兴市	浙江省嘉兴市	实业投资			投资设立
嘉兴华夏幸福柒号 投资合伙企业(有限 合伙)	浙江省嘉兴市	浙江省嘉兴市	实业投资			投资设立
沈阳鼎凯基础建设 开发有限公司	辽宁省沈阳市	辽宁省沈阳市	供热管网建设开发与运 营		100	投资设立
廊坊孔雀海房地产 开发有限公司	河北省廊坊市	河北省廊坊市	房地产开发		100	投资设立
孔雀城保定房地产 开发有限公司	河北省保定市	河北省保定市	房地产开发经营		100	投资设立
华夏幸福（北京） 股权投资管理有限 公司	北京市丰台区	北京市丰台区	投资管理		100	投资设立
白洋淀科技城投资 有限公司	河北省保定市	河北省保定市	园区建设与管理		100	投资设立
秦皇岛鼎兴园区建 设发展有限公司	河北省秦皇岛 市	河北省秦皇岛 市	园区建设与管理		100	投资设立
和县鼎兴园区建设 发展有限公司	安徽省马鞍 山市	安徽省马鞍 山市	园区建设与管理		100	投资设立
来安鼎兴园区建设 发展有限公司	安徽省滁 州市	安徽省滁 州市	园区建设与管理		100	投资设立
沈阳市永益基础设 施发展有限公司	沈阳市	沈阳市	基础设施建设开发		90	投资设立
沈阳鼎兴园区建设 发展有限公司	沈阳市	沈阳市	园区基础设施建设与管 理		100	投资设立
华夏幸福（永清） 产业港投资有限公 司	河北省廊坊市 永清县	河北省廊坊市 永清县	产业港及自建类项目建 设		100	投资设立
华夏幸福（北京）	北京市房山区	北京市房山区	体育运动项目经营		100	投资设立

国际赛车谷有限公司						
华夏幸福（霸州）产业投资有限公司	河北省廊坊市霸州市	河北省廊坊市霸州市	项目投资、管理		100	投资设立
北京华夏幸福投资基金管理中心（有限合伙）	北京市丰台区	北京市丰台区	投资管理；资产管理		100	投资设立
华夏幸福通用航空机场（香河）投资管理有限公司	香河县	香河县	对机场项目的投资		100	投资设立
嘉善幸福基业教育投资有限公司	嘉善县	嘉善县	对教育产业进行投资及资产管理		100	投资设立
怀来幸福基业资产管理有限公司	怀来县	怀来县	对住宿和餐饮业、教育业的投资		100	投资设立
固安孔雀海房地产开发有限公司	河北省廊坊市固安县	河北省廊坊市固安县	房地产开发，销售		100	投资设立
固安孔雀洲房地产开发有限公司	河北省廊坊市固安县	河北省廊坊市固安县	房地产开发，销售		100	投资设立
固安孔雀湖房地产开发有限公司	河北省廊坊市固安县	河北省廊坊市固安县	房地产开发，销售		100	投资设立
大厂孔雀湖房地产开发有限公司	河北省廊坊市大厂回族自治县	河北省廊坊市大厂回族自治县	房地产开发、销售与经营		100	投资设立
大厂孔雀洲房地产开发有限公司	河北省廊坊市大厂回族自治县	河北省廊坊市大厂回族自治县	房地产开发、销售与经营		100	投资设立
沈阳孔雀郡房地产开发有限公司	辽宁省沈阳市	辽宁省沈阳市	房地产开发、销售与经营		100	投资设立
廊坊市孔雀湖房地产开发有限公司	廊坊市广阳区	廊坊市广阳区	房地产开发、楼房销售		100	投资设立
华夏幸福国际控股有限公司 CFLD International Holding Limited	香港	UNIT 1102-1103, 11/F., WING TUCK COMMERCIAL CENTRE 177-183 WING LOK STREET SHEUNG WAN, HONG KONG	投资控股		100	投资设立
华夏幸福（新加坡）投资有限公司	新加坡	9Battery Road	项目投资及投资管理；投资咨询		100	投资设立

CFLD (SINGAPORE) INVESTMENT PTE. LTD.		#15-01,Straits Trading Building, Singapore				
华夏幸福投资 1 有 限 公 司 CFLD INVESTMENT I PTE. LTD.	新加坡	9Battery Road #15-01,Straits Trading Building, Singapore	项目投资及投资管理；投 资咨询		100	投资设立
华夏幸福投资 2 有 限 公 司 CFLD INVESTMENT II PTE. LTD.	新加坡	9 Battery Road #15-01,Straits Trading Building, Singapore	项目投资及投资管理；投 资咨询		100	投资设立
华夏幸福投资 3 有 限 公 司 CFLD INVESTMENT III PTE. LTD.	新加坡	9Battery Road #15-01,Straits Trading Building, Singapore	项目投资及投资管理；投 资咨询		100	投资设立
华夏幸福投资 4 有 限 公 司 CFLD INVESTMENT IV PTE. LTD.	新加坡	9Battery Road #15-01,Straits Trading Building, Singapore	项目投资及投资管理；投 资咨询		100	投资设立
华夏幸福投资 6 有 限 公 司 CFLD INVESTMENT VI PTE. LTD.	新加坡	9Battery Road #15-01,Straits Trading Building, Singapore	项目投资及投资管理；投 资咨询		100	投资设立
华夏幸福投资 7 有 限 公 司 CFLD INVESTMENT VII PTE. LTD.	新加坡	9Battery Road #15-01,Straits Trading Building, Singapore	项目投资及投资管理；投 资咨询		100	投资设立
华夏幸福投资 8 有 限 公 司 CF CITY INVESTMENT VIII PTE. LTD.	新加坡	9Battery Road #15-01,Straits Trading Building, Singapore	项目投资及投资管理；投 资咨询		100	投资设立

		Singapore				
华夏幸福投资 9 有限公司 CF CITY INVESTMENT IX PTE. LTD.	新加坡	9Battery Road #15-01,Straits Trading Building, Singapore	项目投资及投资管理；投资咨询		100	投资设立
华夏幸福投资 10 有限公司 CF CITY INVESTMENT X PTE. LTD.	新加坡	9Battery Road #15-01,Straits Trading Building, Singapore	项目投资及投资管理；投资咨询		100	投资设立
华夏幸福投资 11 有限公司 CFLD INVESTMENT XI PTE. LTD.	新加坡	9Battery Road #15-01,Straits Trading Building, Singapore	项目投资及投资管理；投资咨询		100	投资设立
华夏幸福投资 12 有限公司 CFLD INVESTMENT XII PTE. LTD.	新加坡	9Battery Road #15-01,Straits Trading Building, Singapore	项目投资及投资管理；投资咨询		100	投资设立
华夏幸福投资 13 有限公司 CFLD INVESTMENT XIII PTE. LTD.	新加坡	9Battery Road #15-01,Straits Trading Building, Singapore	项目投资及投资管理；投资咨询		100	投资设立
华夏幸福投资 14 有限公司 CFLD INVESTMENT XIV PTE. LTD.	新加坡	9Battery Road #15-01,Straits Trading Building, Singapore	项目投资及投资管理；投资咨询		100	投资设立
华夏幸福投资 15 有限公司 CFLD INVESTMENT XV PTE. LTD.	新加坡	9Battery Road #15-01,Straits Trading Building, Singapore	项目投资及投资管理；投资咨询		100	投资设立

华夏幸福投资 16 有 限 公 司 CFLD INVESTMENT XVI PTE. LTD.	新加坡	9 Battery Road #15-01,Straits Trading Building, Singapore	项目投资及投资管理；投 资咨询		100	投资设立
华夏幸福投资 17 有 限 公 司 CFLD INVESTMENT XVII PTE. LTD.	新加坡	9Battery Road #15-01,Straits TradingBuilding, Singapore	项目投资及投资管理；投 资咨询		100	投资设立
华夏幸福投资 18 有 限 公 司 CF CITY INVESTMENT 18 PTE. LTD.	新加坡	9Battery Road #15-01,Straits TradingBuilding, Singapore	项目投资及投资管理；投 资咨询		100	投资设立
华夏幸福投资 19 有 限 公 司 CF CITY INVESTMENT 19 PTE. LTD.	新加坡	9 Battery Road #15-01,Straits TradingBuilding, Singapore	项目投资及投资管理；投 资咨询		100	投资设立
华夏幸福投资 20 有 限 公 司 CF CITY INVESTMENT 20 PTE. LTD.	新加坡	9Battery Road #15-01,Straits Trading Building, Singapore	项目投资及投资管理；投 资咨询		100	投资设立
华夏幸福投资 21 有 限 公 司 CF CITY INVESTMENT 21 PTE. LTD.	新加坡	9Battery Road #15-01,Straits Trading Building, Singapore	项目投资及投资管理；投 资咨询		100	投资设立
华夏幸福投资 22 有 限 公 司 CF CITY INVESTMENT 22 PTE. LTD.	新加坡	9Battery Road #15-01,Straits Trading Building, Singapore	项目投资及投资管理；投 资咨询		100	投资设立
印度尼西亚产业新 城唐格朗投资公司 PT.INDONIC TANGERANG INVESTMENT	印尼	印尼	real estate and industry park		100	投资设立
华夏幸福唐格朗产 业新城发展有限公	印尼	印尼	real estate and industry park		99.97	投资设立

司 PT.CFLD TANGERANG NEW INDUSTRY CITY DEVELOPMENT						
华夏幸福唐格朗投 资 公 司 PT.CFCITY TANGERANG INVESTMENT	印尼	印尼	real estate and industry park		100	投资设立
华夏幸福卡拉旺投 资 公 司 PT.CFCITY KARAWANG INVESTMENT	印尼	印尼	real estate and industry park		100	投资设立
华夏幸福卡拉旺产 业新城发展有限公 司 PT CFLD KARAWANG NEW INDUSTRY CITY DEVELOPMENT	印尼	印尼	real estate and industry park		100	投资设立
华夏幸福（印度） 产业新城有限公司 CFLD INDIA INVESTMENT PRIVATE LIMITED	印度	印度	real estate and industry park		100	投资设立
华夏幸福越南房地 产 开 发 公 司 VNIC Investment 1 Company Limited	越南	越南	real estate and industry park		100	投资设立
华夏幸福缅甸产业 新城公司 CF City Myanmar New Industry City Limited	缅甸	缅甸	real estate and industry park		100	投资设立
华夏幸福（马来西 亚）产业新城有限 公司 CF CITY NEW INDUSTRY TOWNSHIP MALAYSIA SDN.BHD.	马来西亚	马来西亚	real estate and industry park		100	投资设立

CFLD (UK) INVESTMENT LIMITED.	英国	英国	项目投资及投资管理；投资咨询		100	投资设立
廊坊市孔雀郡房地产开发有限公司	河北省廊坊市	廊坊市广阳区新世纪商贸步行街新华路至银河大街段	房地产开发、销售		60	投资设立
霸州市温泉孔雀城房地产开发有限公司	河北省廊坊市	河北省廊坊市霸州孔雀城兰园 S3 楼	房地产开发与销售		100	投资设立
霸州市金源房地产开发有限公司	河北省廊坊市	河北省廊坊市霸州市孔雀城兰园 S3	房地产开发与销售		100	投资设立
嘉兴孔雀城房地产开发有限公司	浙江省嘉善县	嘉善县大云镇创业路 555 号 1 幢 1103 室	房地产开发与经营		52.94	投资设立
香河孔雀郡房地产开发有限公司	河北省香河县	香河县永清路西侧新华大街北侧（华夏城市规划展览中心）	房地产开发与销售		100	投资设立
涿州市鑫震瀛房地产开发有限公司	河北省涿州市	涿州市开发区平安北街 109 号 A 座	房地产开发与经营		51	投资设立
来安孔雀城房地产开发有限公司	安徽省滁州市	来安县汉河经济开发区管委会二楼	房地产开发与销售		100	投资设立
来安京御房地产开发有限公司	安徽省滁州市	来安县汉河镇管委会二楼	房地产开发与销售		100	投资设立
和县孔雀城房地产开发有限公司	安徽省马鞍山市	安徽省马鞍山市和县乌江镇七星路 1 号	房地产开发与经营		60.1	投资设立
武汉新洲孔雀城房地产开发有限公司	湖北省武汉市	武汉市新洲区邾城街余姚村一组	房地产开发与销售		100	投资设立
武汉孔雀海房地产开发有限公司	湖北省武汉市	武汉市江夏区郑店街办事处 2 楼 208 室	房地产开发与销售		100	投资设立
湖州孔雀城房地产开发有限公司	浙江省湖州市	湖州市南浔区南浔镇向阳路 601 号城市展览馆 2 楼-1	房地产开发与经营		100	投资设立
武陟孔雀城房地产开发有限公司	河南省焦作市	武陟县产业集聚区标准厂房	房地产开发与销售		100	投资设立

		区9号综合服务楼第二层				
舒城孔雀城房地产开发有限公司	安徽省六安市	舒城县杭埠镇经济开发区	房地产开发与房销售		100	投资设立
南京孔雀海房地产开发有限公司	江苏省南京市	南京市江宁区东山街道东山总部商务园A2栋	房地产开发与经营		100	投资设立
文安孔雀城房地产开发有限公司	河北省廊坊市	河北省廊坊市文安县县委党校院内	房地产开发与销售		54.55	投资设立
固安幸福汇商业管理有限公司	河北省廊坊市	河北省廊坊市固安县新兴产业示范区	酒店管理、会务管理；住宿服务		100	投资设立
大厂回族自治县幸福汇商业管理有限公司	河北省大厂县	河北省廊坊市大厂回族自治县蒋谭南路200号	酒店管理、会务及展览服务；经济信息咨询		100	投资设立
霸州市幸福基业商业管理有限公司	河北省霸州市	河北省廊坊市霸州市孔雀城兰园S3楼	酒店管理、会务管理；住宿服务		100	投资设立
廊坊京御装饰工程有限公司	河北省大厂县	河北省廊坊市大厂回族自治县蒋谭南路200号	建筑装饰装修工程		100	投资设立
霸州市幸福港湾商业管理有限公司	河北省廊坊市	河北省廊坊市霸州市孔雀城兰园S3楼	园区产业服务；园区基础设施建设管理		100	投资设立
嘉兴幸福水街文化旅游发展有限公司	浙江省嘉善县	嘉善县大云镇创业路555号1幢1单元1202室	旅游资源开发、旅游资产管理		100	投资设立
廊坊幸福基业文化发展有限公司	河北省香河县	香河县永清路西侧新华大街北侧（华夏城市规划展览中心）	文化艺术交流活动、艺术推广服务		100	投资设立
华夏幸福（嘉善）文化影视产业园投资有限公司	浙江省嘉善县	嘉善县大云镇创业路555号1幢1单元1203室	文化艺术交流；资产管理；企业管理咨询		100	投资设立
北京华夏幸福产业投资基金（有限合伙）	北京市丰台区	北京市丰台区楼果园6号楼18层2132				投资设立

华夏幸福创新（北京）企业管理有限公司	北京市丰台区	北京市丰台区花乡四合庄1516-25、27地块(园区)	企业管理咨询、经济信息咨询		100	投资设立
华夏幸福产业管理有限公司	广东省深圳市	深圳市前海深港合作区前湾一路1号A栋201室（入驻深圳市前海商务秘书有限公司）	企业管理咨询、经济信息咨询		100	投资设立
大厂回族自治县鼎达投资开发有限公司	河北省廊坊市	河北省廊坊市大厂回族自治县蒋谭南路200号	园区投资开发与管理		95	投资设立
嘉兴鼎鸿园区建设发展有限公司	浙江省嘉兴市	浙江省嘉兴市南湖区凌公塘路3339号（嘉兴科技城）1号楼359室	园区投资开发与管理		100	投资设立
雄县鼎兴园区建设发展有限公司	河北省保定市	河北省保定市雄县经济开发区东区	园区投资开发与管理		100	投资设立
武汉鼎鸿园区建设发展有限公司	湖北省武汉市	武汉市新洲区双柳街刘镇街	园区投资开发与管理		100	投资设立
武汉鼎凯园区建设发展有限公司	湖北省武汉市	武汉市江夏区郑店街办事处2楼203室	园区投资开发与管理		100	投资设立
武汉鼎实园区建设发展有限公司	湖北省武汉市	武汉市新洲区双柳街学林路	园区投资开发与管理		52.38	投资设立
嘉鱼鼎通园区建设发展有限公司	湖北省咸宁市	湖北省咸宁市嘉鱼县潘家湾镇苍梧岭村	园区投资开发与管理		100	投资设立
舒城鼎兴园区建设发展有限公司	安徽省六安市	安徽省六安市舒城县杭埠经济开发区管委会	园区投资开发与管理		60	投资设立
南京鼎通园区建设发展有限公司	江苏省南京市	南京市溧水经济开发区	园区投资开发与管理		64.01	投资设立
武陟鼎兴园区建设发展有限公司	河南省武陟县	武陟县产业集聚区标准厂房区9号综合服务楼二层	园区投资开发与管理		51	投资设立
眉山鼎兴园区建设	四川省眉山市	眉山市彭山区	园区投资开发与管理		100	投资设立

发展有限公司		彭溪镇鹏利街 29号成眉石化 园区管委会				
湖州鼎泰园区建设 发展有限公司	浙江省湖州市	湖州市南浔区 南浔镇向阳路 601号城市展览 馆2楼	园区投资开发与管理		54.55	投资设立
邢台鼎兴园区建设 发展有限公司	河北省邢台市	河北省邢台经 济开发区祝村 镇西孙才村民 委员会	园区投资开发与管理		52	投资设立
长葛鼎鸿园区建设 发展有限公司	河南省长葛市	长葛市大周镇 岚川府村358号	园区投资开发与管理		52.38	投资设立
江门市鼎兴园区建 设发展有限公司	广东省江门市	江门市江海区 外海街道龙溪 路388号	园区投资开发与管理	100		投资设立
邯郸鼎兴园区建设 发展有限公司	河北省邯郸市	河北省邯郸市 丛台区中华北 大街702号天琴 大厦四层	园区投资开发与管理		100	投资设立
保定白洋淀科技城 建设有限公司	河北省保定市	保定市莲池区 焦庄乡王庄村	园区投资开发与管理		100	投资设立
大厂回族自治县九 通基业水务有限公 司	河北省廊坊市	河北省廊坊市 大厂回族自治 县蒋谭南路200 号	水利工程		95	投资设立
新郑鼎泰园区建设 发展有限公司	河南省新郑市	新郑市人民路 与神州路交叉 口新郑市新港 产业集聚区管 委会办公楼四 楼	园区投资开发与管理		100	投资成立
南京鼎达建设发展 有限公司	江苏省南京市	南京市溧水经 济开发区紫金 科创中心	园区投资开发与管理		100	投资设立
深圳市华诚实业投 资有限公司	广东省深圳市	深圳市南山区 南山街道西海 明珠大厦F座 1401	房地产经纪；房地 产信息咨询；自 有物业租赁		100	投资设立
深圳市华智产业园 运营有限公司	广东省深圳市	深圳市南山区 南山街道西海 明珠大厦F座 1401室	房地产经纪；房地 产信息咨询；自 有物业租赁		100	投资设立

霸州市孔雀湖房地产开发有限公司	河北省霸州市	河北省廊坊市霸州经济技术开发区孔雀城兰园 S3 号楼	房地产开发与经营		67	投资设立
霸州市孔雀海房地产开发有限公司	河北省霸州市	河北省廊坊市霸州经济技术开发区孔雀城兰园 S3 号楼	房地产开发与经营		67	投资设立
怀来孔雀城房地产开发有限公司	河北省怀来县	怀来县东花园镇京北生态新城规划馆	房地产开发与经营		60	投资设立
南京京御幸福房地产开发有限公司	江苏省南京市	南京市溧水区经济开发区资金科创中心	房地产开发经营，自由房屋租赁服务		100	投资设立
马鞍山孔雀城房地产开发有限公司	安徽省马鞍山市	马鞍山市博望区博望镇永新路宁博置业总部大楼三号楼	房地产开发与销售，自有房屋租赁		100	投资设立
武汉孔雀洲房地产开发有限公司	湖北省武汉市	武汉市新洲区双柳街学林路	房地产开发、商品房销售；房租租赁，物业服务。		100	投资设立
南京孔雀城房地产开发有限公司	江苏省南京市	南京市溧水经济开发区紫金科创中心	房地产开发；商品房销售；自有房屋租赁服务。		100	投资设立
江门孔雀城房地产开发有限公司	广东省江门市	江门市江海区外海街道龙溪路 388 号首层	房地产开发及销售；房屋租赁		50	投资设立
邯郸孔雀城房地产开发有限公司	河北省邯郸市	河北省邯郸市丛台区中华北大街 702 号天琴大厦四层	房地产开发与经营		50	投资设立
邢台孔雀城房地产开发有限公司	河北省邢台市	河北省邢台经济开发区祝村镇西孙才村	房地产开发、自有房屋租赁		100	投资设立
舒城幸福基业开发管理有限公司	安徽省六安市	舒城县杭埠镇经济开发区	房地产开发经营；住宿和餐饮服务；物业管理；会议会展服务。		100	投资设立
廊坊市安盛峰企业管理有限公司	河北省廊坊市	河北省廊坊市广阳区新世纪步行街第五大街西侧商业街坊（乡村酒店）	企业管理；企业管理咨询。		100	投资设立
惠州华夏幸福产业小镇投资运营有限	广东省惠州市	惠州仲恺高新区陈江街道五	园区投资建设与运营管理；市场营销策划；企业		100	投资设立

公司		一大道2号骏豪国际商住楼9层19号房(仅限办公)	管理咨询; 房地产开发经营; 房地产中介服务; 自有房屋租赁; 企业孵化服务; 投资管理及咨询; 会务服务; 广告设计、制作、代理及发布; 酒店管理; 企业管理服务; 商务信息咨询; 仓储服务(不含危险品)。			
华夏幸福新城(嘉兴)股权投资基金有限公司	浙江省嘉兴市	浙江省嘉兴市南湖区竹园路100号东方大厦112室-27	非证券类业务的投资、投资管理、资产管理, 投资咨询; 企业管理咨询。		100	投资设立
华夏幸福资产管理有限公司	广东省深圳市	深圳市龙岗区龙城街道黄阁路天安数码新城3栋4楼38室	投资及资产管理		100	投资设立
固安幸福基业城市服务有限公司	河北省廊坊市	河北省廊坊市固安县新兴产业示范区	从事城市生活垃圾经营性清扫、收集、运输; 绿化养护服务; 园林环境景观设计; 园林绿化工程、园林维护; 城市环境保洁; 市政管网设计; 公共设施管理服务; 工程勘察设计; 工程技术咨询		100	投资设立
嘉兴鼎兴园区建设发展有限公司	浙江省嘉善县	嘉善县天凝镇天凝大道341号524室	园区基础设施建设与管理, 土地整理, 园区产业服务, 招商代理服务, 企业管理咨询。		100	投资设立
马鞍山鼎兴园区建设发展有限公司	安徽省马鞍山市	博望区博望镇永新路宁博置业商务总部大楼3#楼6层	园区基础设施建设与管理, 土地整理服务, 园区产业服务, 招商代理服务。		100	投资设立
南京鼎实园区建设发展有限公司	江苏省南京市	南京市江宁区湖熟街道瑞泽路7号	园区寄出设施建设与管理; 土地整理服务; 园区产业招商服务及管理; 招商代理服务。		90	投资设立
郑州鼎盛园区建设发展有限公司	河南省郑州市	郑州市上街区峡窝镇玉发大道与丹江南路交叉口西南角	园区及基础设施建设与管理、土地整理服务、园区产业服务、招商代理服务。		100	投资设立
湖州鼎鸿园区建设发展有限公司	浙江省湖州市	德清县雷甸镇新大街45号	园区基础设施投资管理、建设与管理, 土地整理服		100	投资设立

			务，园区产业服务，招商代理服务，旅游及商贸项目投资开发，文化创意设计，科技信息、电子商务信息咨询服务，物业管理。			
定兴县鼎泰园区建设发展有限公司	河北省保定市	河北省保定市定兴县金台路中汇广场	园区基础设施建设与管理；土地整理；园区招商代理与服务		100	投资设立
蒲江县鼎兴园区建设发展有限公司	四川省成都市	成都市蒲江县寿安镇迎宾大道88号1栋1-4层	园区基础设施建设与管理；园区产业服务；招商代理服务；土地整理		100	投资设立
华夏幸福产业新城（惠州）投资运营有限公司	广东省惠州市	惠州市惠阳镇隆镇楼寨村镇隆商业广场2楼A3A4A5	园区投资建设与运营管理；市场营销策划；企业管理咨询；房地产开发经营；房地产中介服务；自有房屋租赁；企业孵化服务；投资管理及咨询；会务服务；广告设计、制作、代理及发布；酒店管理；商务信息咨询；仓储服务（不含危险品）。		100	投资设立
华夏幸福（清远）产业新城发展有限公司	广东省清远市	广东省清远市新城静福路23号优信商务中心二号楼7层办公03号	土地整理投资、基础设施建设，公共设施投资建设；产业发展服务、规划设计服务；物业管理；公共项目维护及公用事业。		100	投资设立
华夏幸福（武汉）产业新城发展有限公司	湖北省武汉市	武汉市黄陂区前川接到沙畈村任家沙畈43号	园区基础设施建设与管理，土地整理服务，园区产业服务，招商代理服务。		100	投资设立
华夏幸福投资23有限公司 CF CITY INVESTMENT 23 PTE. LTD.	新加坡	9 Battery Road #15-01,Straits Trading Building, Singapore 049910	项目投资及投资管理；投资咨询		100	投资设立
华夏幸福投资26有限公司 NEW INDUSTRY CITY INVESTMENT 26 PTE. LTD.	新加坡	9 Battery Road #15-01,Straits Trading Building, Singapore 049910	项目投资及投资管理；投资咨询		100	投资设立

华夏幸福投资 29 有限公司 CFLD INVESTMENT 29 PTE. LTD.	新加坡	9 Battery Road #15-01,Straits Trading Building, Singapore 049910	项目投资及投资管理；投资咨询		100	投资设立
华夏幸福投资 30 有限公司 CFLD INVESTMENT 30 PTE. LTD.	新加坡	9 Battery Road #15-01,Straits Trading Building, Singapore 049910	项目投资及投资管理；投资咨询		100	投资设立
华夏幸福投资 31 有限公司 CFLD INVESTMENT 31 PTE. LTD.	新加坡	9 Battery Road #15-01,Straits Trading Building, Singapore 049910	项目投资及投资管理；投资咨询		100	投资设立
华夏幸福投资 32 有限公司 CFLD INVESTMENT 32 PTE. LTD.	新加坡	9 Battery Road #15-01,Straits Trading Building, Singapore 049910	项目投资及投资管理；投资咨询		100	投资设立
华夏幸福投资 33 有限公司 CFLD INVESTMENT 33 PTE. LTD.	新加坡	9 Battery Road #15-01,Straits Trading Building, Singapore 049910	项目投资及投资管理；投资咨询		100	投资设立
华夏幸福投资 34 有限公司 CFLD INVESTMENT 34 PTE. LTD.	新加坡	9 Battery Road #15-01,Straits Trading Building, Singapore 049910	项目投资及投资管理；投资咨询		100	投资设立
华夏幸福投资 35 有限公司 CFLD INVESTMENT 35 PTE. LTD.	新加坡	9 Battery Road #15-01,Straits Trading Building, Singapore 049910	项目投资及投资管理；投资咨询		100	投资设立
仁泽产业新城 36 有限公司 Nhon	新加坡	9 Battery Road #15-01,Straits	项目投资及投资管理；投资咨询		100	投资设立

Trach New Industry City 36 PTE. LTD		Trading Building, Singapore 049910				
VNIC 投资 41 有限公司 VNIC Investment 41 Pte.Ltd	新加坡	9 Battery Road #15-01, Straits Trading Building, Singapore 049910	项目投资及投资管理; 投资咨询		100	投资设立
华夏幸福埃及产业新城股份有限公司 CF City Egypt New Integrated City S.A.E	埃及	Rooms No.2218 and 2219 of the 22nd floor, North Tower, Nile City Tower, Ramlet Beaulac, Cournic h EI NiL, Cairo	real estate and industry park		100	投资设立
华夏幸福日本产业新城股份有限公司 日: CF City Japan New Industry City 株式会社 英: CF City Japan New Industry City KK	日本	日本	real estate and industry park		100	投资设立
华夏幸福(菲律宾)产业新城股份有限公司 CF CITY PHILIPPINES NEW INDUSTRY CITY CORPORATION	菲律宾	菲律宾	real estate and industry park		100	投资设立
华夏幸福丽泽(北京)置业有限公司	北京市丰台区	北京市丰台汽车博物馆西路 8 号院 3 号楼 3 层 301 室	房地产开发, 销售自行开发的商品房; 出租商业用房; 会议服务, 企业管理		100	投资设立
廊坊华夏幸福创新产业服务有限公司	河北省廊坊市	河北省廊坊市大厂回族自治县蒋谭南路 200 号	企业管理咨询、招商代理服务、产业咨询服务、创新产业服务		100	投资设立
东莞市华昊实业投资有限公司	广东省东莞市	东莞市中堂镇三涌工业区 4 路华昊物流园 A 栋 101 室	实业投资、物业管理、物业咨询服务、物业租赁		71	投资设立

廊坊市京御盛和房地产开发有限公司	河北省廊坊市	廊坊市广阳区新世纪步行街第五大街西侧商业街（乡村酒店）H207	房地产开发与销售		70	投资设立
廊坊市京御翔发房地产开发有限公司	河北省廊坊市	河北省廊坊市安次区龙河经济开发区王常甫村	房地产开发及销售；物业服务		65	投资设立
固安孔雀轩房地产开发有限公司	河北省廊坊市	河北省廊坊市固安县新兴产业示范区	房地产开发与销售；自有房屋租赁。		100	投资设立
昌黎孔雀城房地产开发有限公司	河北省昌黎县	昌黎工业园区规划饮马河大街北侧、侍郎山路东侧	房地产开发；商品房销售；自有房屋租赁。		100	投资设立
和县孔雀湖房地产开发有限公司	安徽省马鞍山市	安徽省马鞍山市和县乌江镇七星路1号	房地产开发与销售，自有房屋租赁。		50	投资设立
廊坊市孔雀洲房地产开发有限公司	河北省廊坊市	河北省廊坊市安次区杨税务乡杨光大道26号办公综合楼202室	房地产开发与经营。		100	投资设立
廊坊市孔雀轩房地产开发有限公司	河北省廊坊市	河北省廊坊市安次区杨税务乡杨光大道26号办公综合楼203室（办公场所）	房地产开发与经营。		100	投资设立
秦皇岛孔雀城房地产开发有限公司	河北省秦皇岛市	秦皇岛北戴河新区抚昌黄公路北侧（昌黄公路1号）	房地产开发与销售、自有房屋租赁。		100	投资设立
涿州裕泰房地产开发有限公司	河北省保定市	河北省保定市涿州市开发区大吴村	房地产开发与经营；房屋租赁。		100	投资设立
来安孔雀湖房地产开发有限公司	安徽省来安县	来安县汊河经济开发区高新路8号	房地产开发与销售；工业厂房开发与经营；自有房屋租赁。		100	投资设立
来安孔雀郡房地产开发有限公司	安徽省滁州市	安徽省滁州市来安县水口镇镇政府4楼	房地产开发与销售；工业厂房开发与经营；房屋租赁。		70.1	投资设立

来安裕泰房地产开发有限公司	安徽省滁州市	安徽省滁州市来安县来安县汉河经济开发区高新路8号	房地产开发与销售；自有房屋租赁。		100	投资设立
新郑市孔雀城房地产开发有限公司	河南省新郑市	新郑市人民路与神州路交叉口新郑市新港产业集聚区管委会办公楼四楼	房地产开发与销售；自有房屋租赁。		50	投资设立
嘉鱼孔雀城房地产开发有限公司	湖北省咸宁市	嘉鱼县潘家湾镇苍梧岭村	房地产开发；商品房销售；房屋租赁服务。		100	投资设立
嘉兴孔雀海房地产开发有限公司	浙江省嘉兴市	浙江省嘉兴市南湖区凌公塘路3339号（嘉兴科技城）1号楼255室	房地产开发与经营；自有房屋租赁。		100	投资设立
眉山孔雀城房地产开发有限公司	四川省眉山市	四川省眉山市彭山区鹏利街141号	房地产开发与经营；房屋租赁。		100	投资设立
蒲江县孔雀城房地产开发有限公司	四川省成都市	成都市蒲江县寿安镇迎宾大道88号1栋3层	房地产开发与经营；房屋租赁。		100	投资设立
德清孔雀海房地产开发有限公司	浙江省湖州市	浙江省湖州市德清县雷甸镇新大街	房地产开发经营；自有房屋租赁。		100	投资设立
长葛孔雀城房地产开发有限公司	河南省长葛市	长葛市佛耳湖镇舒庄村	房地产开发与销售；自有房屋租赁。		100	投资设立
固安孔雀亭房地产开发有限公司	河北省廊坊市	河北省廊坊市固安温泉休闲商务产业园区	房地产开发与销售；自有房屋租赁。		51	投资设立
涿鹿孔雀城房地产开发有限公司	河北省张家口市	河北省张家口市涿鹿县涿鹿镇轩辕西路古郡写字楼	房地产开发、商品房销售，工业厂房开发与经营（按资质证经营），自有房屋租赁。		100	投资设立
嘉善幸福基业资产管理有限公司	浙江省嘉兴市	浙江省嘉兴市嘉善县大云镇创业路555号1幢1单元1205室	资产管理；项目投资及投资管理；投资咨询；经济信息咨询；酒店管理服务；住宿服务；餐饮服务；人工室内游泳池；零售：酒、卷烟、雪茄烟；会务服务；组织文化艺术交流		100	投资设立

			活动；自有房屋租赁。			
固安航天振邦科技有限公司	河北省廊坊市	河北省廊坊市固安县新兴产业示范区	机器设备研发、软件开发、技术服务；机械零部件加工；金属结构、模具制造、机械设备制造；电器设备、仪器仪表、钢材销售。		100	投资设立
佛山华夏幸福产业小镇发展有限公司	广东省佛山市	佛山市高明区荷城街道文昌路83号兴业大厦1203室	土地资源开发、利用与管理；基础设施建设、公共设施建设；城市规划设计；企业管理咨询服务，技术开发服务，贸易咨询服务，科技企业孵化器管理服务，会议及展览服务。		100	投资设立
肥东华夏幸福产业小镇投资有限公司	安徽省合肥市	安徽省合肥市肥东县店埠镇老街商品城	园区基础设施建设与管理；土地整理服务、园区产业服务、招商代理服务；企业管理咨询。		100	投资设立
大鱼文创有限公司	河北省廊坊市	河北省廊坊市大厂回族自治县蒋谭南路200号	文艺创造与表演；组织文化艺术交流、承办展览展示；会议服务；筹备、策划、组织电影节、赛事活动策划、影视设备租赁、从事文化经纪服务；产业园运营管理；企业管理咨询、经济贸易咨询；科技企业孵化；招商代理服务。		100	投资设立
华夏幸福产业新城（固安）壹号投资基金（有限合伙）	河北省廊坊市	河北省廊坊市固安县新兴产业示范区	股权投资、项目投资；投资咨询。		100	投资设立
武汉鼎志达产业园发展有限公司	湖北省武汉市	武汉市新洲区双柳街学林路2号	房屋建筑工程、市政公用工程、园林绿化工程、土石方工程、公路工程、水利水电工程、桥梁工程、隧道工程、内河港口工程、架线及设备工程、管道工程、其他土木工程施工，土地整理，城乡规划服务，房屋土地征收代理，策划创意服务，会议及展览服务，企业管理咨询。		100	投资设立

华夏幸福产业新城投资有限公司	河北省廊坊市	河北省廊坊市固安县新兴产业示范区	园区基础设施投资建设与资产管理；土地整理服务、园区产业服务、招商代理服务。		100	投资设立
华夏幸福产业新城（开封）有限公司	河南省开封市	开封市祥符区西姜寨乡贾岗村村委会1号	园区及基础设施建设与管理；土地整理服务；园区产业服务；招商代理服务。		55.56	投资设立
华夏幸福产业新城（肇庆）有限公司	广东省四会市	四会市大沙镇新圩广海东路景怡楼三楼3号室	园区基础设施建设与管理；提地整理服务；企业管理咨询服务；企业管理服务；招商代理服务。		100	投资设立
华夏幸福产业新城（南京）建设发展有限公司	江苏省南京市	南京经济技术开发区龙潭街道平港路1号龙潭物流基地A区2楼	园区基础设施建设与管理；土地整理服务；企业管理咨询；企业管理服务；招商代理服务。		100	投资设立
华夏幸福（中山）产业新城投资有限公司	广东省中山市	中山市民众镇民众大道71号首层之五	产业新城项目投资，园区投资建设与运营管理，市场营销策划，企业管理咨询，房地产开发，房地产中介，自由房屋租赁，企业孵化服务，广告设计、制作、代理及发布，酒店管理，企业管理信息咨询，商务信息咨询，仓储服务（不含危险品）。		100	投资设立
华夏幸福产业新城（含山）投资有限公司	安徽省马鞍山市	马鞍山市含山县褒禅山经济园区东200米	基础设施投资，园区基础设施建设与管理，土地整理投资，园区产业服务，招商代理服务。（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）		100	投资设立
华夏幸福产业新城（桐庐）建设发展有限公司	浙江省杭州市	浙江省杭州市桐庐县城大奇山路937号303室	园区基础设施建设与管理；土地整理服务；园区产业服务；招商代理服务；健康管理服务。		100	投资设立
华夏幸福产业新城（团风）有限公司	湖北省黄冈市	团风县团风镇花园铺村村民委员会办公楼二楼	区产业服务、招商代理、咨询服务、园区运营维护服务；自有房屋租赁；园区基础设施建设与管理；土地整理。		100	投资设立

华夏幸福（嘉善）产业新城发展有限公司	浙江省嘉兴市	浙江省嘉兴市嘉善县惠民街道泾渭路168号401室	园区基础设施建设与管理、土地整理服务、园区产业服务、招商代理服务。	100	投资设立
华夏幸福产业新城（长丰）发展有限公司	安徽省合肥市	长丰县下塘镇	园区产业服务、招商代理服务、企业管理咨询、园区基础设施建设与管理、土地整理。	100	投资设立
华夏幸福产业新城（齐河）投资有限公司	山东省德州市	山东省德州市齐河县城区黄河大道10号金融中心A栋2单元1302、1303	园区基础设施建设与管理；土地整理服务、园区产业服务、园区招商代理服务。	100	投资设立
华夏幸福（石家庄长安区）产业新城建设发展有限公司	河北省石家庄市	河北省石家庄市长安区和平东路362号筑境家园1-3-203	园区基础设施建设与管理，土地整理服务，园区产业服务，招商代理服务。	100	投资设立
华夏幸福产业新城（株洲）有限公司	湖南省株洲市	湖南省株洲市云龙示范区云龙大道88号1113室	园区基础设施建设与管理；土地整理服务；园区产业服务；招商代理服务。	100	投资设立
华夏幸福产业新城（巢湖）有限公司	安徽省巢湖市	安徽省巢湖市柘皋镇金巢大道东侧“创客乐园”	园区基础设施建设与管理、土地整理服务，园区产业服务、招商代理服务。	100	投资设立
华夏幸福产业新城（获嘉）有限公司	河南省获嘉县	河南省获嘉县亢村镇人民政府院内	园区及基础设施建设与管理；土地整理服务；园区产业服务；招商代理服务。	100	投资设立
华夏幸福产业新城南京高淳建设发展有限公司	江苏省南京市	南京市高淳区经济开发区双湖路101号紫荆花园酒店西侧7楼	园区基础设施建设与管理；土地整理服务；园区产业服务；招商代理服务。	100	投资设立
华夏幸福产业新城（六安）有限公司	安徽省六安市	安徽省六安经济技术开发区文翁路中科智能创业园科研综合楼8楼	园区基础设施建设与管理；土地整理服务；园区产业服务；招商代理服务。	100	投资设立
华夏幸福产业新城（湘潭）有限公司	湖南省湘潭市	湘潭市雨湖区鹤岭镇雨湖工业集中区院内	园区基础设施建设和管理；土地整理服务；园区产业服务；招商代理服务。	100	投资设立

华夏幸福（承德县）产业新城建设发展有限公司	河北省承德市	河北省承德市承德六沟新兴产业聚集区管理委员会院内	园区基础设施建设与管理；土地整理服务；园区产业服务；招商代理服务。		100	投资设立
华夏幸福（涞源）扶贫发展有限公司	河北省保定市	河北省保定市涞源县广平大街91号	扶贫项目开发及基础配套设施，土地整理，农田整治，扶贫项目管理与经营。		100	投资设立
东莞市华州实业投资有限公司	广东省东莞市	东莞市大朗镇长塘社区长塘第三工业区31号松湖云谷现代企业加速器屯溪楼2楼	实业投资，物业租赁、物业管理、房地产中介、物业信息咨询服务。		51	投资设立
廊坊市京御创亿科技有限公司	河北省廊坊市	廊坊市广阳区新世纪步行街第五大街西侧商业街坊（乡村酒店）H207	计算机软件技术开发、技术咨询、技术服务、技术转让；企业管理咨询；电脑图文设计；工艺美术设计。		70	投资设立
华夏幸福投资37有限公司 CFLD INVESTMENT 37 PTE. LTD.	新加坡	9 Battery Road #15-01, Straits Trading Building, Singapore 049910	项目投资及投资管理；投资咨询		100	投资设立
华夏幸福投资38有限公司 CFLD INVESTMENT 38 PTE. LTD.	新加坡	9 Battery Road #15-01, Straits Trading Building, Singapore 049910	项目投资及投资管理；投资咨询		100	投资设立
华夏幸福投资39有限公司 New Industry Park 39 PTE. LTD.	新加坡	9 Battery Road #15-01, Straits Trading Building, Singapore 049910	项目投资及投资管理；投资咨询		100	投资设立
华夏幸福投资40有限公司 New Industry Park 40 PTE. LTD.	新加坡	9 Battery Road #15-01, Straits Trading Building, Singapore 049910	项目投资及投资管理；投资咨询		100	投资设立

仁泽产业新城有限公司 Nhon Trac New Industry City Company Limited	越南	Road No. 7, Eastern Saigon Urban Area, Long Tan Commune, Nhon Trach District, Dong Nai Province	Construction of buildings;Construction of other civil engineering projects;Real estate activities with own or leased property; Real estate agent, consultant activities;		80	投资设立
CFLD Korea New Industry City Co.,Ltd 华夏幸福韩国产业新城股份有限公司	韩国	4th Floor, 207 Tehran-ro, Gangnam-gu, Seoul (Yeoksam-dong, Agabang Bldg.)	(1) marketing of new industry city projects; (2) investment in new industry city projects; and (3) any and all businesses incidental to the above.		100	投资设立
华夏幸福开曼投资公司 CFLD (Cayman) Investment Ltd.	英国开曼	Ogier Global (Cayman) Limited, 89 Nexus Way, Camana Bay, Grand Cayman, KY1-9009, Cayman Islands	一切不被开曼法律禁止的商业活动		100	投资设立
CFLD New Industry City (B) Sdn.Bhd 华夏幸福文莱产业新城有限公司	文莱	Unit Nos. 405A-410A, 4th Floor, Wisma Jaya, Jalan Pemancha, Bandar Seri Begawan BS8811, Brunei Darussalam	(1) collaborate with the Government of His Majesty The Sultan and Yang Di-Pertuan of Brunei Darussalam through the various relevant Ministries and government department and agencies for the establishment and development of new industry city projects in Brunei Darussalam and to promote, facilitate, support and encourage investment in the commercial, industrial and social undertakings and activities as well in all the relevant and necessary property and infrastructure in the said projects; (2)engage in the		100	投资设立

			<p>development, construction, management, marketing, investment, holding, leasing, administration, commercialisation, trading, sale, purchase, provision of consultancy services, or otherwise dealing in, all kinds of industrial, residential, commercial, office (include land) properties or combinations thereof (including their amenities, facilities and infrastructures) such as, without limitation, buildings, shopping centres, entertainment centres, factories, warehouses, and other kinds of real property and improvements thereof (whether owned or leased);</p> <p>(3) purchase, acquire own, hold, sell, assign, transfer, mortgage, pledge, exchange, or otherwise dispose of real estate-related assets, securities and other forms of investments (including land);</p> <p>(4) receive, collect, and undertake any other business or activity which is not prohibited under any law for the time being in force in Brunei Darussalam with full rights, powers and privileges without restriction and such</p>			
--	--	--	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	--	--

			other powers,acts,activities and transactions as may be deemed necessary,convenient, or incidental to, or implied from, the objects and activities set out herein			
获嘉县孔雀城房地产开发有限公司	河南省新乡市	亢村镇中原家居产业园招商中心三楼 302 室	房地产开发与经营；房地产租赁经营		100	投资设立
湖州南浔裕景房地产开发有限公司	浙江省湖州市	南浔镇向阳路 601 号城市展览馆 2 楼-7	房地产开发；商品房销售；工业厂房开发与经营；自有房屋租赁。（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）		100	投资设立
湖州南浔裕丰房地产开发有限公司	浙江省湖州市	南浔镇向阳路 601 号城市展览馆 2 楼-3	房地产开发；商品房销售；工业厂房开发与经营；自有房屋租赁。（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）		100	投资设立
获嘉县裕泰房地产开发有限公司	河南省新乡市	中原家居产业园招商中心三楼 301 室	房地产开发与经营；房地产租赁经营		100	投资设立
德清裕荣房地产开发有限公司	浙江省湖州市	雷甸镇新大街	房地产开发经营，自有房屋租赁。		100	投资设立
肥东孔雀城房地产开发有限公司	安徽省合肥市	店埠镇排头社区美食一条街 24 号 101 室	房地产开发、楼房销售、工业厂房开发与经营、自有房屋租赁服务等服务。		100	投资设立
舒城裕景房地产开发有限公司	安徽省六安市	杭埠镇经济开发区	房地产开发、楼房销售；工业厂房开发与经营；自有房屋租赁服务		100	投资设立
舒城裕泰房地产开发有限公司	安徽省六安市	杭埠镇迎宾大道	房地产开发、楼房销售；工业厂房开发与经营；自有房屋租赁服务		100	投资设立
舒城裕丰房地产开发有限公司	安徽省六安市	杭埠镇迎宾大道	房地产开发、楼房销售；工业厂房开发与经营；自有房屋租赁。		100	投资设立
南京裕辰房地产开发有限公司	江苏省南京市	经济技术开发区宝港路 66 号 611 室	房地产开发、销售；企业管理咨询；房屋租赁服务；建筑工程、装潢工程施工。（依法须经批准的项		100	投资设立

			目，经相关部门批准后方可开展经营活动)			
华夏幸福产业新城(泾阳)有限公司	陕西省咸阳市	三渠镇人民政府	土地整理服务；基础设施服务、公共设施施工；产业发展服务；规划设计服务；物业管理服务、公共项目维护及公用事业服务；市政道路工程建筑施工服务。		100	投资设立
长葛裕泰房地产开发有限公司	河南省许昌市	佛耳湖镇尚庄村	房地产开发与销售；自有房屋租赁。（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）（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）		100	投资设立
固安京御万丰房地产开发有限公司	河北省廊坊市	新兴产业示范区	房地产开发与销售；自有房屋租赁（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）。		51	投资设立
华夏幸福（肥东）产业港建设有限公司	安徽省合肥市	店铺镇排头社区美食一条街24号楼101室内	产业港及项目建设、开发、租赁、销售、投资、管理、咨询、服务；园区经营、管理；展览展示服务		100	投资设立
南京鼎志通汽车制造产业园有限公司	江苏省南京市	经济开发区溧水产业新城科创中心4楼	汽车制造产业园开发、运营；汽车制造产业项目投资、管理；科技企业孵化服务；房地产开发、销售、租赁。		100	投资设立
华夏幸福南京溧水产业港投资有限公司	江苏省南京市	经济开发区溧水产业新城科创中心4楼	产业港及自建类项目建设、开发、租赁、销售；园区项目投资、管理、咨询、服务、展览展示服务。		100	投资设立
邯郸裕荣房地产开发有限公司	河北省邯郸市	中华北大街29号新世纪阳光大厦19层	房地产开发与经营		51	投资设立
眉山裕泰房地产开发有限公司	四川省眉山市	鹏利街141号（成眉石化园区）	房地产开发与经营；房屋租赁（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）		100	投资设立
眉山裕荣房地产开发有限公司	四川省眉山市	鹏利街141号（成眉石化园区）	房地产开发与经营；房屋租赁（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）		100	投资设立

			可开展经营活动)			
武陟裕荣房地产开发 有限公司	河南省焦作市	特色商业区覃 怀大道北段东 侧城市规划展 览馆二层 A218 室	房地产开发与销售；自有 房屋销售		100	投资设立
武陟裕轩房地产开 发有限公司	河南省焦作市	特色商业区覃 怀大道北段东 侧城市规划展 览馆二层 216	房地产开发与销售；自有 房屋租赁		50	投资设立
蒲江县裕盛房地产 开发有限公司	四川省成都市	寿安镇迎宾大 道 88 号 1 栋 3 层	房地产开发经营；自有房 屋租赁。（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）。		100	投资设立
蒲江县裕荣房地产 开发有限公司	四川省成都市	寿安镇迎宾大 道 88 号 1 栋 3 层	房地产开发经营；自有房 屋租赁。（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）。		100	投资设立
华夏幸福产业新城 （杭州）有限公司	浙江省杭州市	河上镇伟民村	园区基础设施建设与管理 ；土地整理服务；园区 产业服务；招商代理服 务。		100	投资设立
嘉兴裕盛房地产开 发有限公司	浙江省嘉兴市	罗星街道阳光 东路 181 号 B 幢 23 楼	房地产开发与经营，自有 房屋租赁。（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）		51	投资设立
长葛裕景房地产开 发有限公司	河南省许昌市	佛耳湖镇舒庄 村	房地产开发与销售；自有 房屋租赁。（涉及许可经 营项目，应取得相关部门 许可后方可经营） （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）		100	投资设立
来安幸福基业资产 管理有限公司	安徽省滁州市	汊河经济开发 区湖滨南路南 侧、知善路西侧	资产管理；项目投资及投 资管理（非金融类）；投 资咨询；经济信息服务； 管理咨询；酒店管理服 务；租赁服务；住宿、餐 饮服务；游泳场馆经营服 务；洗衣、健身、会议服 务；机动车公共停车场服 务；组织文化艺术交流活 动；食品、图书、期刊、		100	投资设立

			日用百货、工艺美术品、卷烟零售；洗浴服务；房屋租赁；交通运输。（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）			
大厂回族自治县裕泰房地产开发有限公司	河北省廊坊市	邵府村	房地产开发、楼房销售、工业厂房开发与经营（凭资质证经营）；自有房屋租赁；土地整理；招商代理服务。（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）（经营场所有效期至2019年2月8日）		100	投资设立
新郑市裕泰轩房地产开发有限公司	河南省郑州市	龙湖镇郑新路东侧、卓商路北侧魏庄村办公楼2层	房地产开发与销售、房屋租赁。		100	投资设立
武汉鼎捷产业园开发有限责任公司	湖北省武汉市	双柳街道	房屋建筑、市政工程、园林绿化、土石方、公路、水利水电、桥梁、隧道、内河港口、架线及设备、管道、其他土木工程施工；土地整理、城乡规划服务、房屋土地征收代理、策划及创意服务、会议及展览服务、企业管理咨询		100	投资设立
南京溧水区华夏幸福产业小镇投资有限公司	江苏省南京市	溧水产业新城科创中心4楼	产业小镇基础设施建设与管理，土地整理服务，小镇产业服务，招商代理服务		100	投资设立
上海钰民企业管理有限公司	上海市市辖区	金碧路1998弄9号	企业管理咨询，企业营销策划，酒店管理，停车场经营管理，物业管理。		100	投资设立
蒲江县鼎志盛产业园建设有限公司	四川省成都市	寿安镇迎宾大道88号1栋1-4层	产业园开发、运营；产业园项目的开发、管理；科技企业孵化；房地产开发、销售及租赁。（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）		100	投资设立
嘉善裕景房地产开	浙江省嘉兴市	大云镇花海大	房地产开发与经营、自有		100	投资设立

发有限公司		道 675 号 1 幢 302 室	房屋租赁。（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）			
江门御德教育投资有限公司	广东省江门市	外海街道龙溪路 388 号首层 106-109 室	教育产业投资。（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）		100	投资设立
嘉鱼裕景轩房地产开发有限公司	湖北省咸宁市	潘家湾镇苍梧岭村	房地产开发；商品房销售；房屋租赁服务。（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）		100	投资设立
嘉鱼金玉房地产开发有限公司	湖北省咸宁市	潘家湾镇苍梧岭村	房地产开发；商品房销售；房屋租赁服务。（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）		100	投资设立
大厂回族自治县裕景房地产开发有限公司	河北省廊坊市	蒋谭南路 200 号	房地产开发、楼房销售、工业厂房开发与经营、自有房屋租赁。		100	投资设立
大厂回族自治县裕达房地产开发有限公司	河北省廊坊市	蒋谭南路 200 号	房地产开发、楼房销售、工业厂房开发与经营、自有房屋租赁等业务。		100	投资设立
嘉鱼御隆轩房地产开发有限公司	湖北省咸宁市	潘家湾镇苍梧岭村	房地产开发；商品房销售；房屋租赁服务。（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）		100	投资设立
北京裕景苑房地产开发有限公司	北京市市辖区	张坊镇蔡家口村村委会北 20 米	房地产开发；销售商品房		100	投资设立
湖州南浔鼎旭科技发展有限公司	浙江省湖州市	南浔镇向阳路 601 号城市展览馆 2 楼-6	智能自动化装备及配件的研发、制造和销售，汽车工程技术咨询服务及相关软件开发；汽车智能制造装备、配件及模具的研发、设计、制造、加工、维修、销售；仓储（除危险化学品）服务；钢料、日用百货的批发、零售。		100	投资设立
湖州南浔裕泰房地产开发有限公司	浙江省湖州市	南浔镇向阳路 601 号城市展览馆 2 楼-1	房地产开发与经营；自有房屋租赁		100	投资设立

华夏幸福产业新城（六安金安）有限公司	安徽省六安市	三十铺镇皋城东路 A6 号（集中示范园区管委会）	园区基础设施建设及管理；土地整理服务；园区产业服务；招商代理服务。（依法需经批准的项目，经相关部门批准后方可展开经营活动）		100	投资设立
武陟裕泰房地产开发有限公司	河南省焦作市	武陟县特色商业区覃怀大道北段东侧城市展览馆二层 203 室	房地产开发与销售；房屋租赁		100	投资设立
武汉青山区华夏幸福产业小镇发展有限公司	湖北省武汉市	工人村都市工业园 291-A55 号	园区基础设施建设与管理、规划管理、工程勘察设计（涉及许可项目应取得相关部门许可后经营）；土地整理服务；园区产业服务；招商代理服务；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）。		100	投资设立
邯郸裕景房地产开发有限公司	河北省邯郸市	中华北大街 29 号新世纪阳光大厦 19 层	房地产开发与经营		100	投资设立
华夏幸福产业新城新密有限公司	河南省郑州市	袁庄乡袁庄村 8 组	园区基础设施建设与管理，土地整理，园区产业服务，招商代理服务，		100	投资设立
涿州市孔雀城房地产开发有限公司	河北省涿州市	双塔办事处华阳西路 63-2 号	房地产开发与经营；房屋租赁		100	投资设立
南京裕荣房地产开发有限公司	江苏省南京市	淳溪镇石白湖北路 68 号-12	房地产开发与销售；企业管理咨询服务；工业厂房建设；房屋租赁服务。（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）		40	投资设立
南京裕坤房地产开发有限公司	江苏省南京市	淳溪镇石白湖北路 68-16 号	房地产开发与销售；企业管理咨询服务；工业厂房建设；房屋租赁服务；建筑装潢工程施工。（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）		40	投资设立
眉山鼎志兴产业园建设开发有限公司	四川省眉山市	义和镇杨庙村二组（成眉石化	产业园建设开发、运营；产业园项目的开发、管		100	投资设立

		园区)	理; 产业园区基础设施建设与管理, 企业管理咨询; 商业招商代理服务; 房屋建筑工程施工、房屋拆除; 自有房屋租赁。			
来安裕山房地产开发有限公司	安徽省滁州市	汭河经济开发区高新路8号	房地产开发与销售; 自有房屋租赁		100	投资设立
来安裕达房地产开发有限公司	安徽省滁州市	汭河经济开发区高新路8号	房地产开发与销售; 自有房屋租赁		100	投资设立
来安裕盛房地产开发有限公司	安徽省滁州市	汭河经济开发区高新路8号	房地产开发与销售; 自有房屋租赁		100	投资设立
团风孔雀城房地产开发有限公司	湖北省黄冈市	花园铺村民委员会办公楼二楼	房地产开发与销售; 工业厂房开发与经营; 自有房屋租赁。(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)		100	投资设立
VNIC 投资 42 有限公司 VNIC Investment 42 Pte.Ltd	新加坡	新加坡	项目投资及投资管理; 投资咨询		100	投资设立
VNIC 投资 43 有限公司 VNIC Investment 43 Pte.Ltd	新加坡	新加坡	项目投资及投资管理; 投资咨询		100	投资设立
产业新城 44 有限公司 New Industry Park 44 PTE. LTD.	新加坡	新加坡	项目投资及投资管理; 投资咨询		100	投资设立
产业新城 45 有限公司 New Industry Park 45 PTE. LTD.	新加坡	新加坡	项目投资及投资管理; 投资咨询		100	投资设立
华夏幸福投资 46 有限公司 CFLD Investment 46 Pte. Ltd	新加坡	新加坡	项目投资及投资管理; 投资咨询		100	投资设立
华夏幸福投资 47 有限公司 CFLD Investment 47 Pte. Ltd	新加坡	新加坡	项目投资及投资管理; 投资咨询		100	投资设立
越南产业新城基础设施开发有限公司 英: Vietnam New	越南	越南	工程建设; 项目管理咨询; 工程造价管理咨询; 工程设计咨询; 工程实施		100	投资设立

Industry Infrastructure Development Co.Ltd	City			监理咨询；以及房地产咨 询服务， 房地产管理服务			
幸福基业物业服务 有限公司	河北省廊坊市	河北省廊坊市		实业投资、物业管理、物 业咨询服务、物业租赁		100	同一控制合 并
九通基业投资有限 公司	河北省廊坊市	河北省廊坊市		工业园区投资及管理		100	同一控制合 并
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	河北省大厂回 族自治县		商贸		100	非同一控制 合并
滦平瑞祥投资开发 有限公司	河北省滦平县	河北省滦平县		园区投资开发与管理		100	非同一控制 合并
昌黎瑞祥投资开发 有限公司	河北省昌黎县	河北省昌黎县		园区投资开发与管理		100	非同一控制 合并
廊坊市瑞祥基业投 资有限公司	河北省廊坊市	河北省廊坊市		园区投资开发与管理		100	非同一控制 合并
廊坊市云天楼房地 产开发有限公司	河北省廊坊市	河北省廊坊市		房地产开发、销售与经营		100	非同一控制 合并
北京丰科建房地产 开发有限公司	北京市丰台区	北京市丰台区		房地产开发、销售与经营		100	非同一控制 合并
大厂孔雀城房地产 开发有限公司	河北省廊坊市	河北省廊坊市		房地产开发、销售与经营		100	非同一控制 合并
廊坊泰土房地产开 发有限公司	河北省廊坊市	河北省廊坊市		房地产开发、销售与经营		100	非同一控制 合并
香河昊鑫房地产开 发有限公司	河北省香河县	河北省香河县		房地产开发、销售		100	非同一控制 合并
廊坊市圣斌房地产 开发有限公司	河北省廊坊市	河北省廊坊市		房地产开发、销售		100	非同一控制 合并
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	河北省大厂回 族自治县		房地产开发、销售		100	非同一控制 合并
香河京盛房地产开 发有限公司	河北省香河县	河北省香河县		房地产开发与经营		90	非同一控制 合并
香河县胜强房地产 开发有限公司	河北省香河县	河北省香河县		房地产开发与经营		100	非同一控制 合并
河北华夏幸福足球 俱乐部有限公司	河北省石家庄 市	河北省石家庄 市		体育产业开发		100	非同一控制 合并
霸州青旅房地产开 发有限公司	河北省霸州市	河北省霸州市		房地产开发		100	非同一控制 合并
固安县新都温泉房 地产开发有限公司	河北省固安县	河北省固安县		温泉旅游开发		100	非同一控制 合并
河北嘉蓝房地产开 发有限公司	河北省廊坊市 大厂回族自治	河北省廊坊市 大厂回族自治		房地产开发、楼房销售		100	非同一控制 合并

	县	县				
北京丰科新元科技有限公司	北京丰台	北京丰台	房地产开发、销售与经营		49	非同一控制合并
永清县瑞轩房地产开发有限公司	河北省永清县	河北省永清县	房地产开发与经营		100	非同一控制合并
廊坊市精锐房地产开发有限公司	河北省廊坊市	廊坊市广阳区第五大街商业街坊 HB118 号	房地产开发及销售；房地产项目策划		100	非同一控制合并
大厂回族自治县盛基恒宇房地产开发有限公司	河北省大厂县	大厂县夏垫镇京哈南	房地产综合开发、销售、建筑装潢、建筑材料、五金交电销售、物业管理		100	非同一控制合并
三河银燕房地产开发有限公司	河北省三河县	三河市黄土庄镇二百户	城市房地产综合开发和经营及基础设施配套建设		100	非同一控制合并
大厂回族自治县嘉宏房地产开发有限公司	河北省廊坊市大厂县	河北省廊坊市大厂回族自治县华安路东侧公路站段北侧	房地产开发、商品房销售、房地产咨询、物业管理		100	非同一控制合并
固安县晨晖房地产开发有限公司	河北省固安县	固安县工业园区	房地产开发		90	非同一控制合并
固安县悦城房地产开发有限公司	河北省固安县	河北省廊坊市固安县工业园区	房地产开发、销售		100	非同一控制合并
霸州市银华投资有限公司	河北省霸州市	霸州市开发区翠竹道瑞阳综合楼	对温泉旅游及酒店、房地产项目的投资与咨询		100	非同一控制合并
骏豪凯星（香河）房地产开发有限公司	河北省香河县	香河县永清路西侧新华大街北侧（华夏城市规划展览中心）	房地产开发与经营		100	非同一控制合并
永清县盛宝尚城房地产开发有限公司	河北省永清县	河北省廊坊市永清县廊霸路东侧、金雀大街南侧	房地产开发与经营、室内外装饰装修、五金、电料、建筑材料的销售		100	非同一控制合并
河北叠彩城房地产开发有限公司	河北省永清县	永清县曹家务乡何麻营村西	房地产开发与经营；房地产信息咨询、销售建筑材料		90	非同一控制合并
涿州致远房地产开发有限公司	河北省涿州市	涿州市东城坊镇（农大教学实验场）	房地产开发与销售；物业管理		100	非同一控制合并
香河嘉华房地产开发有限公司	河北省香河县	河北省廊坊市香河县	房地产开发与经营		70	非同一控制合并
廊坊开发区宏宇广	河北省廊坊市	河北省廊坊市	房地产开发		100	非同一控制

通房地产开发有限公司		经济技术开发区耀华道南				合并
廊坊融科房地产开发有限公司	河北省廊坊市	河北省廊坊市经济技术开发区华祥路28号0057-4丘1幢	房地产开发与经营		100	非同一控制合并
固安县鼎晖房地产开发有限公司	河北省廊坊市	河北省廊坊市固安县工业园区	房地产开发		100	非同一控制合并
固安永发房地产开发有限公司	河北省廊坊市	河北省廊坊市固安县工业园区	房地产开发与销售		100	非同一控制合并
固安玉中房地产开发有限公司	河北省廊坊市	河北省廊坊市固安县工业园区南区	房地产开发、销售		100	非同一控制合并
廊坊炽盛房地产开发有限公司	河北省廊坊市	河北省廊坊市固安县工业园区	房地产开发、经营		100	非同一控制合并
霸州市中锐辰房地产开发有限公司	河北省霸州市	北省廊坊市霸州市开发区燕山路与长江道交口西北侧	房地产开发与经营		100	非同一控制合并
霸州市前华房地产开发有限公司	河北省霸州市	河北省廊坊市霸州市胜芳镇原开发区中心路南	房地产开发与销售		60	非同一控制合并
霸州市世昌房地产开发有限公司	河北省廊坊市	河北省廊坊市霸州市开发区燕山路与长江道交口西北侧	房地产开发销售		100	非同一控制合并
廊坊景丰房地产开发有限公司	河北省永清县	河北省廊坊市永清县廊霸路东侧、金雀大街南侧	房地产开发与经营		100	非同一控制合并
廊坊喜乐嘉房地产开发有限公司	河北省永清县	河北省廊坊市永清县廊霸路东侧、金雀大街南侧	房地产开发、销售		55	非同一控制合并
廊坊丰景房地产开发有限公司	河北省廊坊市	河北省廊坊市永清工业园区百合路19号	房地产开发与经营		100	非同一控制合并
涿州市鹏华房地产开发有限公司	河北省保定市	河北省保定市涿州市刁窝乡	房地产开发与经营		100	非同一控制合并

		徐里营二村				
香河龙御房地产开发有限公司	河北省香河县	香河县永清路西侧新华大街北侧（华夏城市规划展览中心）	房地产开发与销售		100	非同一控制合并
香河维远房地产开发有限公司	河北省香河县	香河县永清路西侧新华大街北侧（华夏城市规划展览中心）	房地产开发与经营		51	非同一控制合并
廊坊市锦域房地产开发有限公司	河北省廊坊市	河北省廊坊市新世纪步行街第五大街西侧商业街坊（乡村酒店）H109号	房地产开发、销售		100	非同一控制合并
北京永济恒业房地产开发有限公司	北京市	北京市海淀区杏石口路99号5幢三层302室	房地产开发与销售		70	非同一控制合并
廊坊明道房地产开发有限公司	河北省廊坊市	永清工业园区百合路19号	房地产开发与经营		90	非同一控制合并
霸州市中上房地产开发有限责任公司	河北省霸州市	霸州市泰山路东侧龙江湖东道南侧	房地产开发、物业管理咨询、酒店管理咨询		100	非同一控制合并
大厂回族自治县恒通房地产开发有限公司	河北省大厂回族自治县	河北省廊坊市大厂回族自治县蒋谭南路200号	房地产开发、销售		100	非同一控制合并
河北精锐房地产开发有限公司	河北省霸州市	霸州市开发区泰山路519号	房地产开发及销售		100	非同一控制合并
永清县奥顺制袜有限公司	河北省永清县	永清县玉麟街57号	袜子、布匹、服装生产、销售		100	非同一控制合并
大厂民族工艺品实业有限责任公司	河北省大厂回族自治县	大厂县陈府乡陈府村	加工、销售、进出口相关的民族工艺品		100	非同一控制合并
中科廊坊科技谷有限公司	河北省廊坊市	廊坊开发区青果路111号	科技谷项目一级土地开发及相关基础设施建设和经营管理		90	非同一控制合并
河北固瑞德科技开发有限公司	河北省廊坊市	廊坊开发区科技谷	通信技术的开发、咨询、服务；通信设备、传输设备、交换设备、终端设备的研发；销售通信类产品、计算机及配件、电子产品；自有房屋及设施租赁		100	非同一控制合并
霸州市惠昌商贸有	河北省廊坊市	河北省廊坊市	商贸		100	非同一控制

限公司		霸州市开发区燕山路与长江道交口西北侧				合并
深圳市伙伴产业服务有限公司	广东省深圳市	深圳市南山区桃园路1号西海明珠大厦F座1401室	房地产经纪、房地产代理策划、房地产投资咨询、经济信息咨询	60		非同一控制合并
深圳市伙伴行网络科技有限公司	广东省深圳市	深圳市南山区南油大道西桃园路南西海明珠花园F座1402	网络技术开发；从事广告业务；计算机技术咨询；国内贸易；经营进出口业务；信息咨询		60	非同一控制合并
河北澳福房地产开发有限公司	河北省廊坊市	河北省廊坊市经济技术开发区科技谷园区青果路111号2幢1101	房地产开发经营		100	非同一控制合并
廊坊东信生物科技有限公司	河北省廊坊市	廊坊开发区华祥路	生产销售单一饲料（产朊假丝酵母蛋白）；生产销售金氮素、饲料添加剂；粮食收购；货物进出口		100	非同一控制合并
廊坊市德杰林卡商贸有限公司	河北省廊坊市	河北省廊坊市经济技术开发区华祥路85S号5幢	销售建材、装饰装潢材料、钢材、办公用品、日用百货、工艺美术品、皮革制品、陶瓷制品、床上用品；云计算及物联网技术服务		100	非同一控制合并
廊坊市安次区众祥工艺制品有限公司	河北省廊坊市	廊坊市安次区杨税务乡建设村廊霸路北侧	一般经营项目：工艺品的销售及工艺品的进出口		100	非同一控制合并
三河市鹿晖商贸有限公司	河北省三河市	三河市燕郊开发区神威北路南侧、水厂路东侧办公楼	销售：彩钢板，机电设备，电力材料；汽车配件，小五金，办公用品，建筑材料		100	非同一控制合并
河北福疆房地产开发有限公司	河北省廊坊市	河北省廊坊市大厂回族自治县蒋谭南路200号	房地产开发经营、物业管理、房地产中介服务、其他房地产活动		100	非同一控制合并
固安东涵房地产开发有限公司	河北省固安县	固安县新兴产业示范区	房地产开发、自行开发的商品房销售，物业管理、城市园林绿化服务，工程勘察设计，施工总承包、专业承包，劳务分包；项目投资、投资管理、资产		51	非同一控制合并

			管理；组织文化艺术交流活动；技术推广，技术服务，经纪信息咨询，电脑动画设计、制作，代理、发布广告，承办展览展示活动、市场调查，营销策划，会议服务，租赁建筑工程机械设备；销售工艺品、计算机软件及辅助设备、电子产品、机械设备、通信设备、五金交电、建筑材料、装饰材料			
霸州市泰和房地产开发有限公司	河北省廊坊市	河北省廊坊市霸州市孔雀城兰园 S3 号楼	房地产开发、销售		100	非同一控制合并
涿州市奇利房地产开发有限公司	河北省涿州市	涿州市双塔办事处华阳西路 63-2 号	房地产开发与销售		100	非同一控制合并
来安县兴汇广通房地产开发有限公司	安徽省来安县	安徽来安汉河经济开发区黄文路南侧、104 国道东侧	房地产开发与销售、企业管理咨询		100	非同一控制合并
南京风盛房地产开发有限公司	江苏省南京市	南京市丽水经济开发区紫金科创中心	房地产开发与销售；企业管理咨询；工业厂房开发与经营；房屋租赁服务		100	非同一控制合并
廊坊合瑞成商贸有限公司	河北省廊坊市	河北省廊坊市经济技术开发区三号路 8 号 10 幢	销售：金属材料（限金银）、建筑材料、木材、五金交电；技术咨询、服务；经济信息咨询		100	非同一控制合并
廊坊中冶寰泰生态城建设发展有限公司	河北省廊坊市	河北省廊坊市广阳区新世纪步行街五大街西侧商业街坊（乡村酒店）201 室	生态城基础设施建设、运营、管理；企业管理咨询、服务；机构商务代理服务；土地整理；物业管理；厂房租赁；污水处理		100	非同一控制合并
华宝庆丰投资有限公司	北京市	北京市海淀区羊坊店茂林居 12 号楼雅地得招待所 102 室	项目投资；投资管理；资产管理；房地产开发；施工总承包；投资咨询、经济信息咨询；技术开发、技术服务；销售机械设备、矿产品、五金交电、电子产品、化工产品、金属材料、建筑材料、仪器		100	非同一控制合并

			仪表、针纺织品、服装； 货物进出口；技术进出口；代理进出口			
深圳市城市空间规划建筑设计有限公司	广东省深圳市	深圳市福田区 华富街道振华西路田面设计之都 11 栋 6 楼	经济信息咨询、经营决策咨询、企业管理咨询；城市规划编制；项目管理		80	非同一控制合并
上海汇荷建筑设计有限公司	上海市	上海市闵行区 莘朱路 1111 号 6 幢 1079 室	建筑规划设计，企业管理咨询，商务咨询，市场信息咨询与调查		100	非同一控制合并
廊坊空港投资开发有限公司	河北省廊坊市	河北省廊坊市 广阳区白家务办事处义和场村村南	对土地开发、房地产开发、产业园区及基础设施建设、村庄改造开发建设、旧城改造开发建设的投资；土地开发建设项目的研究及信息咨询；房地产中介服务；企业管理咨询；公共设施的建设；厂房及办公用房租赁		20	非同一控制合并
任丘市中森房地产开发有限公司	任丘市	任丘市会战道 东侧（渤海新宫酒店三楼）	房地产开发、建筑工程机械与设备租赁、土石方工程服务。		51	非同一控制合并
廊坊金汇颐贸易有限公司	河北省廊坊市	廊坊开发区金源道 100 号 2-201	销售：汽车及配件；汽车装潢。		80	非同一控制合并
廊坊市瑞驰通信技术有限公司	河北省廊坊市	河北省廊坊市 安次区新兴产业示范区龙脊大道南侧、通仁路东侧	电子产品、通信设备、家用电器及配件的研发、生产、销售、维修、技术咨询服务；通信工程施工及维护；软件开发；建筑材料的销售；商品及技术进出口业务。		100	非同一控制合并
香河鼎恒房地产开发有限公司	河北省香河县	香河县永清路 西侧新华大街北侧（华夏城市规划展览中心）	房地产开发与经营。		60	非同一控制合并
霸州市千紫万辉房地产开发有限公司	河北省廊坊市	河北省廊坊市 霸州市泰山路东侧商业 3	房地产开发与销售。		100	非同一控制合并
廊坊麒峰房地产开发有限公司	河北省廊坊市	河北省廊坊市 永清县贾八里庄村北、朱庄村东南	房地产开发与经营。		67	非同一控制合并

廊坊鑫悦和房地产开发有限公司	河北省廊坊市	河北省廊坊市永清县贾八里村北、朱庄村东南	房地产开发与经营。		67	非同一控制合并
香河经纬房地产开发有限公司	河北省廊坊市	河北省廊坊市香河县家具大道63号经纬家居城A(1号)馆一层	房地产开发与销售, 自有房屋租赁, 物业服务。		60	非同一控制合并
廊坊津港投资有限公司	河北省霸州市	霸州津港经济开发区(许家堡村南)	对工业园区建设项目、工程建设项目、土地整理项目、房地产项目、物流产业项目、物业项目进行投资。		100	非同一控制合并
河北约基输送机械制造有限公司	河北省大厂回族自治县	大厂回族自治县邵府乡政府南路东	制造、销售、调试、修理输送机、输送机配件、建筑机械、矿山机械、机械式停车设备及配件, 厂房仓库料场出租, 工业地产开发、销售、租赁。、		100	非同一控制合并
越南大福莲花项目公司 VINA DAI PHUOC CORPORATION	越南	越南	Implementation of a secondary project, including: investment, construction of apartments, villas and trade centers, together with property hi-tech infrastructures for lease or sale Real estate business activities, including: investment, construction, management, consultation services, business and development of apartments, villas, trade centers for lease or sale Providing food and beverage services at restaurants within the project site		92	非同一控制合并
VINACAPITAL PACIFIC LIMITED	新加坡	新加坡	对外投资		100	非同一控制合并
ALLRIGHT ASSETS LIMITED	新加坡	新加坡	对外投资		100	非同一控制合并

华夏幸福德国产业新城有限责任公司 CFLDGermanyNewIndustryCityGmbH	德国	德国	产业新城运营		100	投资设立
埃及产业新城基础设施开发股份有限公司 EgyptNewIntegratedCityInfrastructureDevelopmentS.A.E	埃及	埃及	基础设施开发		100	投资设立
南京鼎鸿园区建设发展有限公司	南京	南京市江宁区湖熟街道瑞泽路7号	园区基础设施建设与管理；土地整理服务；园区产业招商服务及管理		100	投资设立
固安南华房地产开发有限公司	固安	河北省廊坊市固安县新兴产业示范区	房地产开发与销售		100	投资设立
固安华宸房地产开发有限公司	固安	河北省廊坊市固安县新兴产业示范园区	房地产开发		100	投资设立
华夏幸福(佛山)产业新城发展有限公司	佛山	佛山市高明区荷城街道文昌路83号兴业大厦12楼1201室	土地资源开发；基础设施建设；城市规划设计；物业租赁；物业管理；企业管理咨询服务等		100	投资设立
华夏幸福(秦皇岛北戴河)产业新城开发有限公司	秦皇岛	河北省秦皇岛市北戴河区海宁路225号	产业园区基础设施建设；土地整理服务；企业管理咨询服务；企业招商代理服务		100	投资设立
嘉善裕轩房地产开发有限公司	嘉善	浙江省嘉兴市嘉善县惠民街道泾渭路168号404室	房地产开发与经营；房屋租赁服务		100	投资设立
嘉善裕鼎房地产开发有限公司	嘉善	浙江省嘉兴市嘉善县罗星街道阳光东路181号2101室	房地产开发与经营；自有房屋租赁		100	投资设立
华夏幸福产业新城(孝感)有限公司	孝感	湖北省孝感市孝南区祝站镇拓新二场村	园区运营维护服务，自有房屋租赁，园区基础设施建设与管理，招商代理，企业管理咨询，园区产业服务，土地整理		100	投资设立
华夏幸福产业新城	石家庄	河北省石家庄	园区基础设施建设与管		100	投资设立

行唐发展有限公司		市行唐县朝阳路 45 号	理, 园区经营, 园区产业服务; 招商代理, 土地整理服务; 企业管理咨询; 房屋租赁等			
湘潭市孔雀城房地产开发有限公司	湘潭	湖南省湘潭市雨湖区鹤龄镇雨湖工业集中区院内后栋三楼	房地产开发经营; 房地产租赁经营		100	投资设立
长丰孔雀城房地产开发有限公司	长丰	长丰县下塘镇小微企业创业基地零配件车间一楼、二楼	房地产开发; 楼房销售; 工业厂房开发与经营; 自有房屋租赁		100	投资设立
嘉善越里左岸文化发展有限公司	嘉善	浙江省嘉兴市嘉善县大云镇武水路 99 号新西塘越里 10 号楼	文化艺术交流活动策划、组织; 展览展示服务、会务服务; 图文设计; 广告; 工艺美术品、宣传片等销售; 餐饮服务		100	投资设立
武汉裕轩房地产开发有限公司	武汉	湖北省武汉市新洲区邾城街新洲大街 96 号	房产开发, 商品房销售, 装饰装修工程施工		100	投资设立
华夏幸福(元氏)产业新城建设发展有限公司	石家庄	河北省石家庄市元氏县马村镇元氏大街 395 号	园区基础设施建设与运营; 园区产业服务、招商代理服务; 企业管理咨询; 规划设计咨询; 土地整理服务; 房屋租赁; 管网建设租赁等		100	投资设立
华夏幸福产业新城(绍兴柯桥)发展有限公司	绍兴市	浙江省绍兴市柯桥区福全街道宏盛大厦 6 层 611 室	园区基础设施建设与管理、土地整理服务、园区产业服务、招商代理服务		100	投资设立
武汉裕隆苑房地产开发有限公司	武汉	武汉市新洲区双柳街道学林路 1 号一楼三室	房地产开发、商品房销售、装饰装修工程施工		100	投资设立
湖州南浔裕荣房地产开发有限公司	湖州市	浙江省湖州市南浔区南浔镇向阳路 601 号城市展览馆 2 楼-7	房地产开发; 商品房销售; 工业厂房开发、经营; 自有房屋租赁		100	投资设立
华夏幸福产业新城(贵阳清镇)有限公司	贵阳清镇	贵州省贵阳市清镇市百花新城鲤鱼塘村青洲路旁	园区基础设施建设与管理; 土地整理; 园区产业服务; 招商代理服务; 企业管理咨询; 自有厂房建设及租赁等		100	投资设立

**2、截至 2018 年 9 月 30 日，发行人拥有其半数或半数以下表决权的纳入合并范围内的子公司及原因**

公司名称	持股比例	纳入合并范围的原因
北京丰科新元科技有限公司	49%	其余为北京丰台科技园孵化器有限公司占 45.455%股权、北京丰科世纪科技孵化器有限公司占 5.545%股权。公司董事会成员共 5 名，其中九通基业提名 3 名，同时总经理和财务负责人也由九通基业提名。因此，九通基业对该企业拥有实际控制权，应将该企业纳入合并。
廊坊空港投资开发有限公司	20%	其余为廊坊市投资控股集团有限公司占 45%股权、国开金融有限责任公司占 20%股权、新奥文化产业发展有限公司占 10%股权、朗森汽车产业园开发有限公司占 5%股权。公司董事会成员共 9 人，其中华夏幸福提名 2 人，廊坊市投资控股集团有限公司提名 4 人，委托授权给华夏幸福。因此，华夏幸福基业投资有限公司对该企业拥有实际控制权，应将其纳入合并。
南京裕荣房地产开发有限公司	40%	其余为卓越置业集团（南京）有限公司占 60%股权。公司董事会成员共 3 名，其中固安京御幸福房地产开发有限公司提名 2 人，卓越置业集团（南京）有限公司提名 1 人，同时总经理和财务负责人也由固安京御幸福房地产开发有限公司提名。因此，固安京御幸福对该企业拥有实际控制权，应将该企业纳入合并。
南京裕坤房地产开发有限公司	40%	其余为卓越置业集团（南京）有限公司占 60%股权。公司董事会成员共 3 名，其中固安京御幸福房地产开发有限公司提名 2 人，卓越置业集团（南京）有限公司提名 1 人，同时总经理和财务负责人也由固安京御幸福房地产开发有限公司提名。因此，固安京御幸福对该企业拥有实际控制权，应将该企业纳入合并。

**3、截至 2018 年 9 月 30 日，发行人持有半数以上表决权但未纳入合并范围的子公司及原因**

公司名称	持股比例 (%)	持有半数以上表决权但不控制被投资单位未纳入合并范围的原因
北京中城辉煌房地产开发有限公司	51	根据章程规定，公司对被投资单位不能实施控制，与其他股东共同控制被投资单位
固安翌光科技有限公司	70	根据章程规定，公司对被投资单位不能实施控制，与其他股东共同控制被投资单位
苏州火炬创新创业孵化管理有限公司	51	根据章程规定，公司对被投资单位不能实施控制，与其他股东共同控制被投资单位
三浦科创固安科技股权投资基金中心（有限合伙）	50.24	根据合伙协议，公司对被投资单位不能实施控制，与其他合伙人共同控制被投资单位

#### 4、2017 年末/2017 年度，发行人主要控股子公司财务数据

单位：万元

公司名称	权益比例	注册资本	营业收入	净利润	总资产	净资产
廊坊京御房地产开发有限公司	100	70,000.00	5,922,652.82	976,402.18	33,015,987.75	3,947,096.41
大厂回族自治县鼎鸿投资开发有限公司	100	196,000.00	471,915.78	257,552.29	1,754,331.47	594,220.32
三浦威特园区建设发展有限公司	100	50,000.00	662,660.51	351,038.71	3,459,724.38	609,162.25
固安九通新盛园区建设发展有限公司	100	6,000.00	326,169.30	192,820.54	1,079,405.68	220,346.59
怀来鼎兴投资开发有限公司	100	52,000.00	309,392.18	156,734.50	479,065.62	273,221.56
香河鼎泰园区建设发展有限公司	100	10,000.00	192,931.18	103,693.78	410,797.31	161,364.81
嘉兴鼎泰园区建设发展有限公司	100	66,700.00	142,412.90	72,074.38	582,560.53	178,428.73

#### (二) 发行人合营或联营企业情况

截至 2018 年 9 月 30 日，发行人合营企业或联营企业情况如下：

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
固安翌光科技有限公司	河北省廊坊市固安县	河北省廊坊市固安县	有机发光半导体照明器件		70	权益法
苏州火炬创新创业孵化管理有限公司	江苏省苏州市	苏州高新区泰山路 2 号	为科技企业孵化提供策划、咨询	51		权益法
北京中城辉煌房地产开发有限公司	北京市	北京市大兴区采育镇大街 8 号 1104 室	房地产开发、销售		51	权益法

华夏幸福东润(霸州)轨道交通建设管理有限公司	河北省廊坊市	河北省廊坊市霸州孔雀城兰园 S3 楼	轨道交通建设管理、轨道交通运营管理、企业管理及咨询、经济贸易咨询、财务咨询		50	权益法
深圳伙伴华侨城产业运营有限公司	深圳市	深圳市龙岗区吉华街道甘坑社区甘李路 18 号甘坑客家小镇 8 号楼 A 栋	产业园运营管理、产业园投资、物业管理、自有物业租赁；投资兴办实业（具体项目另行申报）；投资咨询（不含限制项目）；投资顾问（不含限制项目）；文化产业投资（具体项目另行申报）；创意服务，公关活动组织策划，经营电子商务；市场信息咨询与调查；商务咨询，企业管理咨询，企业营销策划，会务服务，展览展示服务，广告设计；为创业企业提供创业管理服务业务；；信息服务业务（仅限互联网信息服务业务）。		50	权益法
深圳湾双创科技服务有限公司	深圳市	深圳市南山区深圳湾科技生态园 5 栋 A 座 1314	市场营销策划、企业管理咨询、投资咨询；房屋租赁；物业管理。		50	权益法
武汉裕辰房地产开发有限公司	湖北省武汉市	武汉市新洲区双柳街学林路特 1 号一楼 4 室	房地产开发,商品房销售,房屋租赁,装饰装修工程施工。		40	权益法
廊坊市凯创九通投资有限公司	河北省廊坊市	廊坊市	园区基础设施建设		49	权益法
北京鼎材科技有限公司	北京市	北京市	技术开发、推广、转让、咨询、服务		33.33	权益法
廊坊市庞大翼龙汽车销售有限公司	河北省廊坊市安次区	廊坊市安次区工业园区西环环南延路 4 号	机动车销售、汽车租赁等		25	权益法
上海宏士达房地产开发有限公司	上海市	上海市浦东新区惠南镇拱极路 2321 号	房地产开发及经营，室内装潢，服务，建筑材料，销售		30	权益法
河北新型显示产业发展基金(有限合伙)	河北省廊坊市	河北省廊坊市固安县新兴产业示范区	股权投资、项目投资			权益法
NIC	越南	7, Eastern Saigon Urban Area, Long Tan Commune,	Real Estate – Township development		20	权益法

		Nhon Trach District, Dong Nai Province, Vietnam				
深圳市华深阳实业发展有限公司	深圳市	深圳市坪山新区坑梓街道梓兴路 150 号三楼	产业园运营、顾问策划、管理咨询、企业孵化、物业租赁、物业管理		20	权益法
东莞市华谷科技产业园有限公司	广东省东莞市	东莞市厚街镇厚街社区南环路新后街产业创新园 D 栋 506 号	科技产业园开发、科技企业孵化、科技技术推广、科技信息咨询服务、为孵化企业提供孵化场所和共享设施、物业投资、物业租赁、市场经营管理、企业管理咨询、会议服务、展览服务、研发、五金电子		20	权益法
深圳华安达投资有限公司	深圳市	深圳市光明新区光明街道新羌社区北岗村光侨北路青年创业工业园综合楼 2F	投资咨询（不含证券、保险、期货、金融等需前置审批的项目）、物业管理、自有物业租赁、建筑工程施工、装饰、装修		20	权益法
深圳市智鼎物业管理有限公司	深圳市	深圳市宝安区沙井街道上星社区河滨南路 24 号 3 楼 303 单元	物业租赁		20	权益法
深圳市立创投资发展有限公司	深圳市	深圳市龙华新区龙华街道三联社区建辉路概念空间 A 栋 201	投资兴办实业、物业管理、自有物业租赁		20	权益法
深圳市华庆扬实业有限公司	深圳市	深圳市龙华区龙华街道建辉富联工业区 A 栋 202 南	物业管理；自有物业租赁；建筑工程施工；装饰、装修工程；商务信息咨询。		20	权益法
东莞市中城物业管理有限公司	广东省东莞市	东莞市厚街镇厚街社区南环路新后街产业创新园 A 栋 301 室	科技产业园开发、科技企业孵化、科技技术推广、科技信息咨询服务、为孵化企业提供孵化场所和共享设施、物业租赁、市场经营管理、企业管理咨询、会议服务、展览服务、研发、五金电子		20	权益法
东莞市鼎徽实业投资有限公司	广东省东莞市	东莞市常平镇环城南路袁山贝路段 8 号 4 楼东区	实业投资、咨询、物业管理、物业租赁		20	权益法

东莞市鼎博实业投资有限公司	广东省东莞市	东莞市茶山镇卢边村黄岭工业区	实业投资、物业投资、物业管理		20	权益法
深圳市万粤城物业管理有限公司	深圳市	深圳市龙华区观澜街道观光路1510号	自有物业租赁；物业管理；经济信息咨询。		20	权益法
深圳市华庆安实业有限公司	深圳市	深圳市坪山新区坪山街道六和社区新强路埔桥工业区E栋	产业园运营、顾问策划、咨询管理、企业孵化、物业租赁、国内贸易、物业管理、电子产品的生产、加工		20	权益法
东莞市华宸物业管理有限公司	广东省东莞市	东莞市黄江镇宝山社区袁屋围村永昌街1号南康百货南面3楼	物业管理、物业租赁、物业咨询、实业投资。		20	权益法
东莞鼎星实业投资有限公司	广东省东莞市	东莞市东城街道温塘社区祠下工业园一路69号A栋一楼	实业投资；物业管理；物业投资；物业租赁；房地产经纪服务；室内水电工程安装；智能化系统工程；装饰工程。		20	权益法
深圳市华威实业投资有限公司	深圳市	深圳市宝安区沙井街道广深路沙井段363号6楼601室	投资兴办实业，国内贸易；物业管理；清洁服务；房屋租赁；自有物业租赁；商务信息咨询；锌铝压铸、五金塑胶模具的研发与制造；园林绿化管理。		20	权益法
东莞市华粤创投发展有限公司	广东省东莞市	东莞市黄江镇宝山社区袁屋围村永昌街1号南康百货南面3楼303	实业投资、物业管理、物业租赁。		20	权益法
东莞市华迈投资发展有限公司	广东省东莞市	东莞市道滘镇南丫村南阁卡德城智创园8号楼101号	物业投资；房地产经纪；经济信息咨询；科技型中小企业孵化；为孵化企业提供孵化场所和共享设施、提供技术支持和专业顾问服务；企业管理咨询；股权投资；自有物业租赁；物业管理；停车场服务；会议展览服务。		20	权益法
东莞市威蓝物业管理有限公司	广东省东莞市	东莞市望牛墩镇杜屋村工业区西区24号	物业管理,房地产中介服务,房地产信息咨询,实业投资。(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)	20		权益法
东莞市惠卓实业投资有限公司	广东省东莞市	东莞市石排镇福隆村石兴北路35号B栋	实业投资、物业管理、物业投资、物业租赁、房地产经纪服务、室内水电工程安装、智能化系统工程施	20		权益法

			工、装饰工程施工。			
深圳市华星物业管理有限公司	深圳市	深圳市龙华区龙华街道华联社区建辉路富联工业区 1 栋 210	投资咨询(不含期货、证券、保险及其他金融业务);投资兴办实业(具体项目另行申报);装饰工程设计;市场营销策划;物业管理;国内贸易。		20	权益法
深圳市华诚晟投资发展有限公司	深圳市	深圳市南山区粤海街道深圳市南山区深圳湾科技生态园 9 栋 B 座 21 楼	投资兴办实业,商务信息咨询,企业管理咨询,房地产经纪,房地产信息咨询,自有物业租赁, 物业管理。		20	权益法
东莞市晟瑞实业投资有限公司	广东省东莞市	东莞市大朗镇大井头社区盈丰路 32 号厂房 1 楼 B 区	实业投资;物业管理;物业租赁;房地产经纪服务。		30	权益法
深圳市华绪实业投资有限公司	深圳市	深圳市光明新区公明街道上村社区下南第三工业区 7 栋 406	投资兴办实业(具体项目另行申报);投资咨询(不含证券、保险、期货、金融等需前置审批的项目);创意服务;公关活动组织策划;经营电子商务;市场信息咨询与调查;商务信息咨询;企业管理咨询;市场营销及策划;会务服务;展览展示服务;广告设计;国内贸易;经营进出口业务;室内外装饰工程设计、施工。互联网信息服务。		20	权益法
霸州市裕景轩房地产开发有限公司	河北省廊坊市	河北省廊坊市霸州市开发区泰山路东侧商业 3	房地产开发销售。		49	权益法
南京空港会展投资管理有限公司	南京市	南京市溧水经济开发区溧水产业新城科创中心	酒店投资管理;房地产开发经营;商品房销售;自有房屋租赁服务;展览展示、会议会务、酒店管理服务。		51	权益法

注 1: 发行人除提名固安翌光科技有限公司(以下简称固安翌光)财务经理外,不提名、委派或干预固安翌光任何其他职务人员的确定,财务经理仅监督固安翌光的财务活动,不参与固安翌光的经营,故发行人对固安翌光不具有控制权,具有共同影响。

## 六、发行人控股股东及实际控制人情况

### (一) 发行人控股股东情况

发行人为上海证券交易所上市公司，截至 2018 年 9 月 30 日，华夏幸福基业控股股份公司通过直接和“华夏幸福基业控股股份公司-华夏幸福基业控股股份公司非公开发行 2017 年可交换公司债券（第一期）质押专户”合计持有发行人股票 1,240,248,616 股，占发行人总股本的 41.30%，其中质押股票 916,020,000 股，占发行人总股本的 30.50%。华夏幸福基业控股股份公司是发行人的相对控股股东，其持有的发行人股权不存在争议。

名称	华夏幸福基业控股股份公司
单位负责人或法定代表人	王文学
成立日期	1998-07-10
注册号/统一社会信用代码	91131000700769064N
注册资本（元）	1,050,000,000
主要经营业务	对商业、制造业的投资；企业管理咨询
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	无

发行人控股股东 2017 年经审计合并报表主要财务数据如下：

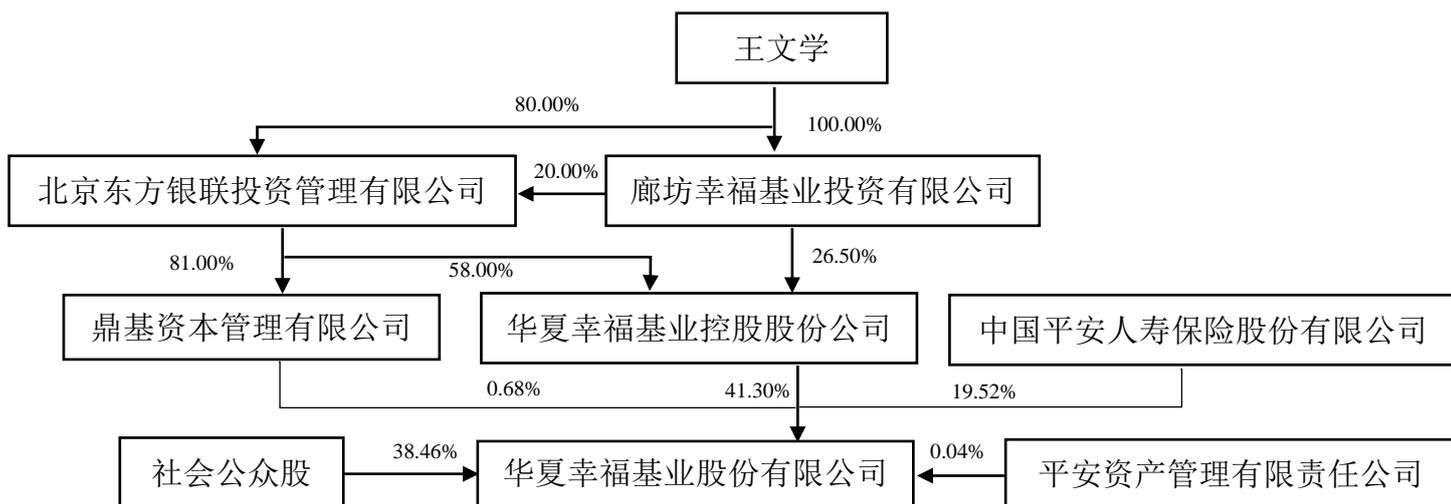
单位：万元

公司名称	总资产	总负债	净资产	营业收入	净利润	经营活动产生的现金流量净额
华夏幸福基业控股股份公司	40,548,007.73	33,742,623.70	6,805,384.03	5,963,766.13	727,295.33	-2,958,230.93

## （二）发行人实际控制人情况

截至 2018 年 9 月 30 日，发行人董事长、法人代表王文学先生通过间接持有华夏幸福基业控股股份公司和鼎基资本管理有限公司股权，持有了发行人 41.98% 的股权，并担任发行人的董事长，为发行人的实际控制人。

发行人股权结构图如下：



注：华夏幸福基业控股股份公司通过账户“华夏幸福基业控股股份公司”和“华夏幸福基业控股股份公司—华夏幸福基业控股股份公司非公开发行 2017 年可交换公司债券（第一期）质押专户”合计持有发行人 1,240,248,616 股人民币普通股，持股比例为 41.30%。

实际控制人情况如下：

王文学，男，1967 年 5 月出生，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、华夏幸福基业控股股份公司董事长兼总裁及华夏幸福基业股份有限公司董事长、华夏幸福基业控股股份公司董事长及华夏幸福基业股份有限公司董事长兼总裁。现任华夏幸福基业控股股份公司董事长、华夏幸福基业股份有限公司董事长。王文学无境外永久居留权。

### （三）发行人控股股东及实际控制人对其他企业的投资情况

截至 2018 年 9 月 30 日，发行人控股股东及实际控制人控制的企业情况如下表：

序号	所属母公司或实际控制人	公司名称	与发行人关系
1	东方银联	华夏控股	发行人控股股东
2	王文学	东方银联	同一实际控制人下的关联方
3	王文学	廊坊幸福基业投资有限公司	同一实际控制人下的关联方
4	东方银联	鼎基资本管理有限公司	同一实际控制人下的关联方，参股股东
5	华夏控股	华夏幸福（上虞）股权投资有限公司	同一实际控制人下的关联方

6	华夏控股	华夏幸福（嘉兴）投资管理有限公司	同一实际控制人下的关联方
7	廊坊幸福基业投资有限公司	知合控股	同一实际控制人下的关联方
8	知合控股	知合控股（香港）有限公司	同一实际控制人下的关联方
9	知合控股	知合资本	同一实际控制人下的关联方
10	知合资本	西藏知合资本管理有限公司	同一实际控制人下的关联方
11	知合资本	西藏知合（壹号）资本投资中心（有限合伙）	同一实际控制人下的关联方
12	知合控股	知合产业	同一实际控制人下的关联方
13	知合资本	深圳知合资本管理有限公司	同一实际控制人下的关联方
14	知合产业	知合（香港）产业发展基金有限公司	同一实际控制人下的关联方
15	知合产业	北京京翔仿真技术有限公司	同一实际控制人下的关联方
16	知合控股	知合资产管理有限公司	同一实际控制人下的关联方
17	知合产业	知信互联（北京）科技有限公司	同一实际控制人下的关联方
18	知合产业	太库科技创业发展有限公司	同一实际控制人下的关联方
19	太库科技	太库（深圳）科技孵化器有限公司	同一实际控制人下的关联方
20	太库科技	太库（上海）企业发展有限公司	同一实际控制人下的关联方
21	太库科技	太库（北京）科技孵化器有限公司	同一实际控制人下的关联方
22	太库科技	太库（香港）科技创业服务有限公司	同一实际控制人下的关联方
23	太库科技	太库河北科技孵化器有限公司	同一实际控制人下的关联方
24	太库科技	太库加速器（固安）企业服务有限公司	同一实际控制人下的关联方
25	太库科技	太库（香河）科技孵化器有限公司	同一实际控制人下的关联方
26	太库科技	太库（嘉善）科技孵化器有限公司	同一实际控制人下的关联方
27	知合产业	空间家有限公司	同一实际控制人下的关联方
28	空间家有限公司	上海企久房地产经纪有限公司	同一实际控制人下的关联方
29	华夏控股	华夏云联科技有限公司	同一实际控制人下的关联方
30	华夏云联科技有限公司	华夏云联智慧城市有限公司	同一实际控制人下的关联方
31	知合控股	知合金控管理有限公司	同一实际控制人下的关联方
32	王文学	天下云仓（北京）企业管理有限公司	同一实际控制人下的关联方
33	太库（香港）科技创业服务有限公司	太库加速美国有限公司	同一实际控制人下的关联方
34	太库加速器（固安）企业服务有限公司	太库加速韩国有限公司	同一实际控制人下的关联方
35	太库加速器（固安）企业服务有限公司	太库加速德国有限公司	同一实际控制人下的关联方

	公司		
36	太库加速器（固安）企业服务有限公司	太库加速以色列有限公司	同一实际控制人下的关联方
37	西藏知合资本管理有限公司	黑牛食品股份有限公司	同一实际控制人下的关联方
38	知合资本	拉萨知合企业管理有限公司	同一实际控制人下的关联方
39	知合资本	拉萨市知合科技发展有限公司	同一实际控制人下的关联方
40	太库科技创业发展有限公司	太库南京企业孵化器管理有限公司	同一实际控制人下的关联方
41	知合资本	知合上银（固安）股权投资基金合伙企业（有限合伙）	同一实际控制人下的关联方
42	华夏控股	固安华夏瑞安信用担保有限公司	同一实际控制人下的关联方
43	华夏控股	知合财富（北京）企业管理有限公司	同一实际控制人下的关联方
44	华夏控股	知合汇富（北京）企业管理有限公司	同一实际控制人下的关联方
45	华夏控股	华夏幸福（廊坊）生物医药创业股权投资基金中心（有限合伙）	同一实际控制人下的关联方
46	知合控股	知合创新科技有限公司	同一实际控制人下的关联方
47	太库科技	太库创业投资管理（横琴）有限公司	同一实际控制人下的关联方
48	太库科技	太库成都企业孵化器管理有限公司	同一实际控制人下的关联方
49	太库科技	太库创新（固安）基金管理中心（有限合伙）	同一实际控制人下的关联方
50	华夏控股	华夏幸福（上海）股权投资基金合伙企业（有限合伙）	同一实际控制人下的关联方
51	华夏控股	华夏幸福（嘉兴）投资管理有限公司	同一实际控制人下的关联方
52	华夏控股	华夏幸福（深圳）创业投资基金企业（有限合伙）	同一实际控制人下的关联方
53	华夏控股	三亚睿泽商旅有限公司	同一实际控制人下的关联方
54	知合控股	知合出行科技有限公司	同一实际控制人下的关联方
55	王文学	天下云仓（北京）企业管理有限公司	同一实际控制人下的关联方
56	知合资本	知合环境发展有限公司	同一实际控制人下的关联方
57	知合产业	西藏知合环境科技有限公司	同一实际控制人下的关联方
58	太库科技	太库（广州）科技孵化器有限公司	同一实际控制人下的关联方
59	太库科技	太库（廊坊）科技孵化有限公司	同一实际控制人下的关联方
60	太库科技	太库（武汉）科技孵化器有限公司	同一实际控制人下的关联方
61	太库科技	太库创业投资管理（横琴）有限公司	同一实际控制人下的关联方
62	太库科技	太库（上海）企业发展有限公司	同一实际控制人下的关联方
63	太库科技	太库（北京）科技孵化器有限公司	同一实际控制人下的关联方
64	知合控股	知合（香港）创新科技有限公司	同一实际控制人下的关联方

## 七、发行人员工情况

### （一）发行人和主要子公司员工基本情况

截至 2017 年 12 月 31 日，发行人及其主要子公司现有员工 27,956 名，硕士及以上学历近 3,500 人，高管团队有多位来自世界 500 强企业，具体如下表：

发行人母公司在职工的数量	1,173
主要子公司在职工的数量	13,202
在职工的数量合计	27,956
发行人及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	10
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
生产人员	2,460
销售人员	1,928
技术人员	1,757
财务人员	1,270
行政人员	443
物业及其他人员	20,098
<b>合计</b>	<b>27,956</b>
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
博士	161
研究生	3,296
本科	9,732
大专及以下	14,767
<b>合计</b>	<b>27,956</b>

## 八、发行人董事、监事和高级管理人员情况

### （一）发行人董事、监事和高级管理人员基本情况

发行人的董事、监事及高级管理人员均按照《公司法》、《公司章程》的有关规定由股东大会、董事会、职工代表大会选举或聘任产生，上述人员的任职都已履行合法程序。截至本募集说明书签署之日，发行人董事、监事和高级管理人员情况如下：

姓名	职务(注)	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期
王文学	董事长	男	52	2016-12-19	2019-12-18
吴向东	董事、首席执行官、总裁	男	52	2019-3-7	2019-12-18
孟惊	董事、联席总裁	男	52	2016-12-19	2019-12-18
赵鸿靖	董事、副总裁	男	41	2016-12-19	2019-12-18
孟森	董事	男	51	2018-10-8	2019-12-18
王威	董事	男	51	2018-10-8	2019-12-18
朱武祥	独立董事	男	54	2016-12-19	2019-12-18
张奇峰	独立董事	男	46	2016-12-19	2019-12-18
王京伟	独立董事	男	41	2017-12-19	2019-12-18
常冬娟	监事会主席	女	39	2016-12-19	2019-12-18
张焱	监事	男	42	2016-12-19	2019-12-18
郑彦丽	职工监事	女	44	2017-5-26	2019-12-18
俞建	联席总裁	男	48	2018-12-4	2019-12-18
张书峰	副总裁	男	48	2016-12-19	2019-12-18
袁刚	副总裁	男	48	2016-12-19	2019-12-18
陈怀洲	副总裁	男	43	2016-12-19	2019-12-18
吴中兵	副总裁兼财务总监	男	43	2016-12-19	2019-12-18
林成红	董事会秘书	男	31	2016-12-19	2019-12-18

**董事、监事、高级管理成员简历：**

(1) 王文学：男，1967年5月出生，中专。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、华夏控股董事长兼总裁及华夏幸福董事长、华夏控股董事长及华夏幸福董事长兼总裁。现任华夏控股董事长、华夏幸福董事长。

(2) 吴向东：男，1967年出生，清华大学建筑管理学和工程力学双学士学位、清华大学交通工程硕士学位及美国旧金山大学工商管理硕士学位。历任华润置地有限公司常务副总经理、董事总经理、董事会主席、提名委员会主席、执行

委员会及企业管治委员会成员、执行董事。现任华夏幸福董事、首席执行官(CEO)暨总裁。

(3) 孟惊：男，1967年10月出生，本科。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、华夏幸福董事兼联席总裁。

(4) 赵鸿靖：男，1978年1月出生，硕士。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。现任华夏幸福董事兼副总裁。

(5) 孟森：男，1968年5月生，统计学硕士。历任平安资管组合管理部总经理助理，投资管理部(保险)总经理助理，副总经理，传统投资管理部总经理，平安集团投资管理中心资产负债管理部总经理兼平安人寿资产管理部总经理，平安人寿投资管理中心负责人。现任华夏幸福董事、中国平安人寿保险股份有限公司总经理助理。

(6) 王威：男，1968年10月生，工商管理硕士。历任中国银行总行资金部筹资处分析员，J.P.摩根(纽约总部、新加坡及香港亚太区总部)固定收益及股票资本市场部经理、副总裁、高级副总裁，瑞银集团(香港亚太区总部)中国区管理委员会委员，中国区固定收益业务联席主管、董事总经理，Forum Partners中国区董事总经理，平安不动产资本有限公司董事总经理。现任华夏幸福董事、平安集团资产管控中心战略投资管理团队董事总经理。

(7) 朱武祥：男，1965年5月出生，博士。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。现任金融系教授，同时兼任华夏幸福独立董事、中国信达资产管理股份有限公司独立董事、北京建设(控股)有限公司独立董事、光大证券股份有限公司监事及紫光股份有限公司监事。

(8) 张奇峰：男，1973年1月出生，博士。历任中国工商银行湖南省衡东县支行，会计与电脑主机员。上海立信会计学院会计与财务学院副院长，新疆天富能源股份有限公司独立董事，现任上海立信会计金融学院会计学教授，同时兼任华夏幸福独立董事。

(9) 王京伟，男，1978年9月出生，香港中文大学金融MBA。曾任清华大学经济管理学院EMBA教育中心总监，新疆浩源天然气股份有限公司(002700)独立董事、新疆准东石油技术股份有限公司(002207)独立董事、清控紫荆(北京)教育科技股份有限公司董事。现任清华大学五道口金融学院院长助理，金融EMBA和高管教育中心主任；兼任清控三联创业投资(北京)有限公司董事，总经理，清控道口教育科技(北京)股份有限公司董事以及清控道口财富科技(北京)股份有限公司董事。

(10) 常冬娟：女，1980年1月出生，本科。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、财务管理专业总监。

(11) 张焱：男，1977年1月出生，本科。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、法人事务部高级经理。现任华夏幸福监事、法务高级专业总监。

(12) 郑彦丽：女，1975年出生，本科。历任华夏幸福会计、会计主管、财务经理、预算管理总监、分公司财务负责人、区域财务负责人、事业部财务负责人，现任华夏幸福职工监事、事业部财务负责人。

(13) 俞建：男，1971年6月生，工商管理硕士。历任中信集团中国租赁有限公司项目经理及香港分公司总经理助理；英国石油公司石化部门战略分析师，司库部亚太分部及伦敦总部财资经理；华润(集团)有限公司财务部资金总监及财务部高级副总监。2014年至2018年11月任职于华润置地有限公司，任执行董事，高级副总裁，首席财务官。现任华夏幸福联席总裁。

(14) 张书峰：男，1971年8月出生，本科。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。

(15) 袁刚，男，1971年出生，硕士。1997年5月至2012年5月，任职于华为技术有限公司，先后任拉美片区干部部长，公司人力资源综合管理部部长，公司人力资源委员会执行秘书等；2013年1月至2015年9月任深圳市中青大成管理咨询有限公司总经理。现任华夏幸福副总裁。

(16) 陈怀洲：男，1976年11月出生，大专。历任华夏控股营销总监、廊坊事业部研发副总经理；华夏幸福廊坊事业部总经理。现任华夏幸福副总裁。

(17) 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5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兼财务总监。

(18) 林成红：男，1988年7月出生，硕士。本科及研究生均毕业于清华大学，获得法学学士和法学硕士学位。历任华夏幸福董事长办公室秘书、董事会办公室证券事务经理，证券事务总监。于2016年5月开始担任华夏幸福董事会秘书。

## (二) 董事、监事、高级管理人员持有发行人股份及债券情况

根据2019年3月1日全体股东名册，发行人董事、监事、高级管理人员中除董事长王文学间接持有公司股份外，其余人员持有发行人股份及债券情况如下：

姓名	职务	期末持股数
孟惊	董事兼联席总裁	4,703,400
赵鸿靖	董事兼副总裁	2,334,878
吴中兵	副总裁	1,733,900
张书峰	副总裁	1,000,000
袁刚	副总裁	1,000,000
陈怀洲	副总裁	1,200,000
林成红	董事会秘书	677,900

## (三) 发行人董事、监事、高级管理人员兼职情况

发行人董事、监事和高级管理人员兼职情况如下：

## 1、在股东单位任职情况

姓名	股东单位名称	担任的职务
王文学	华夏幸福基业控股股份公司	董事长
	鼎基资本管理有限公司	执行董事
孟惊	华夏幸福基业控股股份公司	董事

## 2、在主要其他单位任职情况

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
	浙江合众新能源汽车有限公司	执行董事
	知合产业投资有限公司	执行董事
	知合出行科技有限公司	执行董事
	燕赵财产保险股份有限公司	董事
孟惊	廊坊市凯创九通投资有限公司	董事
孟森	中国平安人寿保险股份有限公司	总经理助理
王威	中国平安保险（集团）股份有限公司	资产管控中心战略投资管理团队董事总经理
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
	中国信达资产管理股份有限公司	独立董事
	光大证券股份有限公司	监事
	紫光股份有限公司	监事
王京伟	清华大学五道口金融学院	院长助理、金融 EMBA 和高管教育中心主任
	清控三联创业投资（北京）有限公司	董事、总经理
	清控道口教育科技（北京）股份有限公司	董事
	清控道口财富科技（北京）股份有限公司	董事
张奇峰	上海立信会计学院	会计学教授

## 九、发行人经营范围及主营业务情况

## （一）发行人经营范围

发行人经营范围为：对房地产、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。

## （二）发行人主营业务简介

近年来，国家推行新型城镇化建设、全力培育特色小镇，PPP 模式也得到了社会各界的广泛参与，传统房地产企业、园区开发及运营企业、产业龙头企业、大型央企、地方性城建国企等纷纷将产业新城和特色小镇视为新兴蓝海市场进入。公司作为国内领先的产业新城运营商和 PPP 模式的实践者和创新者，秉持“以产兴城、以城带产、产城融合、城乡一体”的发展理念，应用基于产业新城一体化解决方案的创新升级版 PPP 运作模式，在京津冀、长江经济带、珠三角等热点经济区域深入布局产业新城和产业小镇，得到了政府和市场的一致认可，具有较高的品牌知名度。

发行人作为中国领先的产业新城运营商，一直致力于成为“全球产业新城的引领者”，主要开展产业新城及产业小镇业务、房地产开发业务两大业务板块，其中产业新城及产业小镇业务主要包括土地整理、基础设施建设、产业发展服务、公用事业服务以及园区住宅配套开发等业务。

### 1、产业新城及产业小镇业务

发行人产业新城及产业小镇业务（以下简称“产业新城业务”）主要是从事园区及产业小镇的开发与运营。发行人目前在建的产业新城项目均是以 PPP（Public-Private-Partnership）模式开展。

发行人依托“政府主导、企业运作、合作共赢”的 PPP 市场化运作机制，接受政府委托，从事城市定位和规划、土地整理、基础设施建设、公共配套建设、产业发展服务和综合运营服务的一体化全价值链业务，为所在区域提供可持续发展的全流程综合解决方案，打造“产业高度聚集、城市功能完善、生态环境优美”的产业新城。产业新城板块主要由产业发展服务、基础设施和公共配套建设、城市运营服务等业务构成。

发行人产业小镇与产业新城一脉相承，发行人发挥 PPP 模式领先的优势，

利用深厚的城镇建设经验，在产业小镇委托规划区域内开展产业园区投资、开发、建设、招商和运营等工作，并在区域土地整理、基础设施建设、公共设施建设、规划设计、综合运营管理、生活配套建设等方面，为政府提供高效的一站式解决方案。发行人长期坚持“产业优先”战略，推动产业发展的能力优势愈发突显，并凭借多年积累的产业资源和丰富经验，聚焦科技智造、现代服务、文化旅游三大类别的九个产业主题，打造特色产业鲜明、人文气息浓厚、生态环境优美、兼具旅游与社区功能的产业小镇发展平台，树立区域新经济的创新标杆。

截至目前，发行人已成功打造出一系列产业小镇。大厂影视小镇、香河机器人小镇、嘉善人才创业小镇等已初具规模并广受认可。2017年1月，在中国传媒大学、新华社新媒体中心、人民网、新华网共同主办的“中国文化产业年度盘点网络直播跨年盛典”上，公布了“2016中国最具文化价值特色小镇”榜单，大厂影视小镇荣登榜首。

## **2、房地产开发业务**

发行人以构筑“幸福城市”为宗旨，依托产业新城开展园区配套住宅业务，为所在区域提供各类型高品质的住宅和生活配套设施。发行人全力打造“孔雀城”住宅品牌和产品，近几年孔雀城品牌价值及销售排名均处于全国房地产企业较前列。发行人深耕京津冀区域，并积极开拓全国市场，已完成了京津冀、长三角、珠三角等地区的战略布局，落子全国23座城市。目前，发行人房地产业务仍以京津冀地区为主，长三角区域快速发展，嘉善区域和来安区域签约销售增长较为迅速。发行人未来将持续依托产业新城打造城市级、社区级生活配套产品和服务。

### **（三）发行人主营业务流程**

#### **1、前期开发建设阶段**

发行人首先对拟进入的区域进行调研；如果该区域符合发行人的投资相关规定，则发行人会与当地政府进一步接触，就委托区域、委托年限、服务费情况等达成一致后签署委托开发协议；政府就某一园区的规划、开发招商等工作与发行人或其子公司签订整体（一揽子）委托协议，全权委托发行人或其子公司对园区内的土地进行规划整理、基础设施建设、招商引资、物业管理等服务。

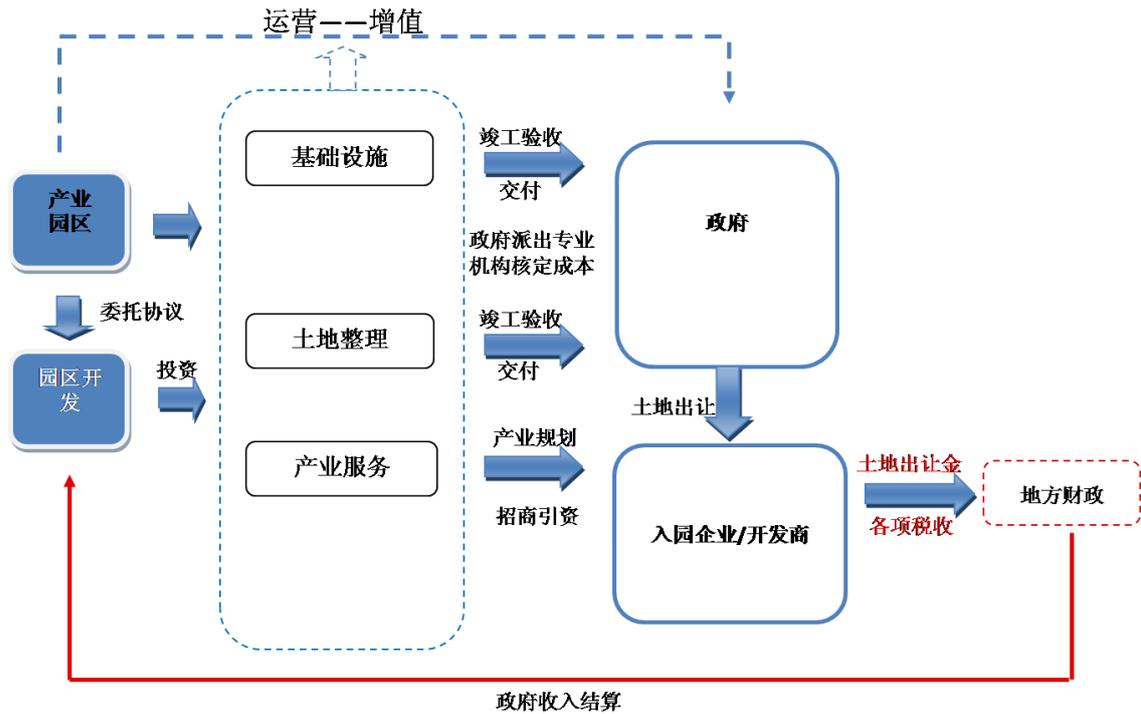
发行人通常会就每个新投资的区域设立单独的园区开发公司进行运营管理，或由原有的园区开发公司对在该区域新设立的园区进行管理，即一个园区开发公司来管理两个园区。各区域园区建设公司负责本区域内的土地整理投资、基础设施建设、产业发展服务和综合服务板块的运行。发行人对园区进行规划，在获得相关部门的批准后即开始土地整理及基础设施建设，并同时启动招商工作，为园区储备客户。建设过程中由发行人垫付资金成本，个别区域政府也会提供一定的资金作为支持，该部分资金将抵减政府之后应支付给发行人的收入。

## 2、项目后期结算阶段

每年政府会就发行人在园区所进行的工作聘请独立第三方进行审计，出具专项审定报告。根据专项审定报告，地方政府或园区管委会和发行人或其子公司就单个项目经审计的基础设施建设费（含税，以审计结算为准）、上一年度土地整理费（含税，以审计结算为准）、上一年度园区综合服务费（含税，以审计结算为准），加成10%-15%（各园区略有不同，早期园区为10%，后期园区多为15%）作为委托结算费用，并签署结算和支付确认函。对于产业发展服务业务，按照上一年度新增落地投资额（主要包括入园企业当年新增的固定资产、在建工程、无形资产（土地使用权）、房屋租赁投资等可测算的投资额）的45%作为委托结算费用，并签署结算和支付确认函。该结算和支付确认函为发行人会计确认收入的依据。

对于土地整理业务、基础设施建设项目、园区综合服务业务的委托结算费用，政府可以选择一次性支付，也可以选择分期支付，但分期不超过3年。对于产业发展服务业务的委托结算费用，政府可以选择一次性支付，也可以选择分期支付，但分期不超过5年。

从发行人运作模式整体分析，发行人主营业务收入与园区建设紧密相关，该模式确保每年公司能够形成稳定可持续收入来源。发行人具体业务流程图如下：



#### (四) 发行人主要业务模式

##### 1、发行人主要业务盈利模式

业务	盈利模式
基础设施建设、公共设施建设	政府按协议规定向发行人支付建设费用，具体包括建设成本和建设利润两部分，建设收益按建设项目成本的 10%-15% 计算
土地整理投资业务	政府按协议规定向发行人支付土地整理费用，具体包括土地整理成本和土地整理收益两部分，土地整理收益按土地整理成本的 10%-15% 计算
产业发展服务业务	发行人应收当年产业发展服务费用的总额按照委托区域内当年入区项目新增落地投资额的 45% 计算（不含销售类住宅项目）
规划设计、咨询服务费业务	由政企双方按照成本的 110%-115% 计算，具体以审计报告为准
物业管理、公共项目维护及公用事业服务等业务	按照国家定价执行，无国家定价的情况按照政府指导价或经政府审计的市场价确定
备注	以上费用结算时间视协议规定执行，一般基础设施建设及公共设施建设费用在具体建设项目竣工交付后一定期限内结算；其他费用用于每年约定时间之前进行结算。上述费用政府可以进行分期支付，分期期限一般不超过 3-5 年

##### 2、主流园区地产开发运营模式对比分析

目前，我国的各类园区开发主要有园区开发模式、主体企业引导模式、产业地产商模式、综合运作模式这几个主流运营模式，现就上述几种模式简单的分析比较如下：

	园区开发模式	主体企业引导模式	产业地产商模式	综合运作模式
模式简介	政府主导，平台公司执行，通过一级开发、招商引资等方式引进符合相关条件的产业发展项目，以一二级联动开发为载体，产业项目为依托，实现城市功能建设的开发模式	在特定行业处于强势地位，拥有绝对市场影响力的企业在获取足够的自用土地之后根据产业发展需要建立独立的工业园区，并且在率先入住的基础之上凭借强大的市场号召力吸引同类企业聚集，以扩大产业的规模效用	开发商获取自用土地或者产业园区内的特定地块之后，建设基础设施及厂房、仓库、研发楼等，以租赁、转让或合资等方式进行项目经营和管理，最终获取开发利润和经营收益的传统地产开发商模式	综合以上三种模式的混合开发模式。政府提供土地、税收等优惠政策，并成立管委会负责行政管理事务，开发商投资开发建设并提供相应的园区服务，通过招商引资吸引企业入驻，多方合力推荐园区的经营及产业的发展
模式特点	以政府主导园区规划和开发为基础，为园区提供政策支持和税收优惠政策，因此产业园区具备集中统一、权威性高、规划性强、形成周期短等优势	在满足企业自身的战略发展需要同时，能够获得当地政府的政策支持，并且实现同行企业的联动效应	对开发商专业的产业运营能力要求较低，资金回笼较快	充分发挥政府的指导性，同时充分利用市场的灵活性，权责明确，有利于引入多元投资主体实施综合性、大规模成片开发项目
模式缺点	缺乏灵活性、创造性以及市场敏感度和专业度	定位专一，规模一般较小，难以适应跨行政区划的综合开发	开发商缺乏对产业园区后期的运营和管理，产业形态过分强调地产的载体属性，忽略产业发展能力的培育和引导	对政企关系协调要求较高，前期企业资金垫付导致财务压力较大
代表	国内某些经开区/高新区	汽车产业园/海尔工业园等	招商局地产控股股份有限公司/北京万通地产股份有限公司	华夏幸福基业股份有限公司

当前我国的经济现状及产业发展要求对于产业地产的需求不仅仅存在于产业聚集区的纯载体属性，更多的是在当前土地、能源相对集约的情况下，尽可能聚集优质的人才、信息、技术、资金等生产要素资源，通过提供全方位的强大产业服务功能发挥产业园区最大的价值和能量，同时满足政府招商引资，拉动当地经济发展，提高财政收入的诉求，摆脱传统工业地产开发商对园区租售收入

的依赖，实现政企双赢的局面。结合当前更具开放性的市场和政策形势，发行人所代表的市场化的新型产业地产开发运作模式具有较强的市场竞争力和良好的市场前景。

### （五）发行人主营业务情况

2015 年度、2016 年度、2017 年度及 2018 年 1-9 月，发行人分别实现营业收入 3,833,468.97 万元、5,382,058.75 万元、5,963,542.03 万元和 4,514,140.18 万元，2016 年发行人营业收入较上年增加 1,548,589.78 万元，同比增加 40.40%。2017 年营业收入为 5,963,542.03 万元，相比上年同期增长 10.08%。2015 年度、2016 年度、2017 年度及 2018 年 1-9 月，发行人分别实现净利润 498,709.13 万元、616,811.83 万元、880,657.10 万元和 794,561.77 万元，2016 年较上年同期增长 23.68%，2017 年实现的净利润较 2016 年增长 42.78%。

发行人 2015 年、2016 年、2017 年及 2018 年 1-9 月营业收入的构成情况如下表：

单位：万元，%

项目	2018 年 1-9 月		2017 年		2016 年		2015 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务收入	4,470,968.77	99.04	5,929,976.20	99.44	5,345,629.01	99.32	3,809,076.65	99.36
其他业务收入	43,171.41	0.96	33,565.83	0.56	36,429.74	0.68	24,392.31	0.64
<b>合计</b>	<b>4,514,140.18</b>	<b>100.00</b>	<b>5,963,542.03</b>	<b>100.00</b>	<b>5,382,058.75</b>	<b>100.00</b>	<b>3,833,468.97</b>	<b>100.00</b>

发行人主营业务突出，2015 年、2016 年、2017 年及 2018 年 1-9 月主营业务收入分别为 3,809,076.65 万元、5,345,629.01 万元、5,929,976.20 万元和 4,470,968.77 万元，占营业收入比例分别为 99.36%、99.32%、99.44% 和 99.13%，其他业务收入占比较低。

发行人 2015 年、2016 年、2017 年及 2018 年 1-9 月主营业务收入的构成情况如下表：

单位：万元，%

项目	2018 年 1-9 月		2017 年		2016 年		2015 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
产业发展	1,456,311.68	32.57	2,308,569.92	38.93	1,097,203.66	20.53	634,308.67	16.65

服务								
基础设施建设	10,197.77	0.23	16,202.17	0.27	74,683.63	1.40	3,780.93	0.10
土地整理	507,999.29	11.36	479,078.82	8.08	516,495.12	9.66	300,927.25	7.90
综合服务	7,324.82	0.16	41,749.82	0.70	40,650.82	0.76	38,380.26	1.01
物业管理服务	51,524.94	1.15	46,208.45	0.78	28,390.88	0.53	11,598.66	0.30
房地产开发	2,321,441.55	51.92	2,893,091.68	48.79	3,537,468.97	66.17	2,796,837.24	73.42
酒店、俱乐部及其他	116,168.72	2.60	145,075.34	2.45	50,735.94	0.95	23,243.62	0.61
<b>合计</b>	<b>4,470,968.77</b>	<b>100.00</b>	<b>5,929,976.20</b>	<b>100.00</b>	<b>5,345,629.01</b>	<b>100.00</b>	<b>3,809,076.65</b>	<b>100.00</b>

发行人主营业务收入包括产业发展服务收入、基础设施建设收入、土地整理收入、综合服务收入、物业管理服务收入、房地产开发收入及其他收入，其中房地产开发收入和产业发展服务收入占比较大，2015年、2016年、2017年及2018年1-9月房地产开发收入分别占主营业务收入的73.42%、66.17%、48.79%和51.92%；产业发展服务收入分别占主营业务收入总额的16.65%、20.53%、38.93%和32.57%。

由于发行人在产业发展服务、基础设施建设、土地整理等收入占比较大，收入对手方均来源于与各园区所在地园区财政局、管委会等政府机构，而房地产业务客户主要为个人，较为分散，因此报告期内，发行人按营业收入来看前五大客户均为各地方政府机构，收入及占比等具体情况如下：

发行人2018年1-9月前五大客户收入及占比情况如下：

客户名称	营业收入（万元）	占营业收入的比例（%）
长三角嘉善科技商务服务区管理委员会	406,200.21	9.00%
固安县财政局河北固安新兴产业示范区财政分局	219,110.88	4.85%
南京经济技术开发区管理委员会	169,780.73	3.76%
河北香河经济开发区管理委员会财政局	141,689.98	3.14%
大厂回族自治县财政局	141,515.30	3.13%
<b>合计</b>	<b>1,078,297.09</b>	<b>23.89%</b>

发行人2017年前五大客户收入及占比情况如下：

客户名称	营业收入（万元）	占营业收入的比例（%）
固安县财政局固安工业区财政分局	662,441.18	11.11

客户名称	营业收入（万元）	占营业收入的比例（%）
大厂回族自治县财政局	471,915.78	7.91
河北固安新兴产业示范区财政分局	326,169.30	5.47
河北沙城经济开发区管理委员会	309,371.66	5.19
河北香河经济开发区管理委员会财政局	192,931.18	3.24
<b>合计</b>	<b>1,962,829.11</b>	<b>32.91</b>

发行人 2016 年前五大客户收入及占比情况如下：

客户名称	营业收入（万元）	占营业收入的比例（%）
大厂回族自治县财政局	429,535.28	7.98
固安县财政局工业区财政分局	286,643.39	5.33
固安县财政局河北新兴产业示范区财政分局	214,564.52	3.99
河北香河经济开发区管理委员会财政局	198,430.76	3.69
河北沙城经济开发区管理委员会	143,334.26	2.66
<b>合计</b>	<b>1,272,508.21</b>	<b>23.64</b>

发行人 2015 年前五大客户均为各政府机构，收入及占比情况如下：

客户名称	营业收入（万元）	占营业收入的比例（%）
固安工业区财政分局	409,675.74	10.69
固安县财政局河北固安新兴产业示范区财政分局	133,250.35	3.48
嘉善长三角科技商务服务区管理委员会	126,090.38	3.29
大厂潮白河工业区管理委员会	99,069.72	2.58
沈水生态科技创新城管理委员会	46,978.11	1.23
<b>合计</b>	<b>815,064.30</b>	<b>21.27</b>

报告期内，发行人主营业务按地区划分情况如下：

单位：万元、%

地区	2018 年 1-9 月		2017 年		2016 年		2015 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
环北京	3,175,586.50	71.03	4,985,335.99	84.07	4,877,580.92	91.24	3,382,366.66	88.80
环上海	1,057,118.34	23.64	753,914.66	12.71	292,873.19	5.48	298,024.97	7.82
沈阳	80,302.64	1.80	-	-	97,657.93	1.83	128,685.02	3.38
北京丰台区	-	-	109,864.56	1.85	71,963.18	1.35	-	-

华南区域	157,961.29	3.53	80,860.99	1.36	5,553.79	0.10	-	-
合计	4,470,968.77	100.00	5,929,976.20	100.00	5,345,629.01	100.00	3,809,076.65	100.00

截至 2018 年 9 月末，发行人已正式签订 60 余个园区委托开发协议，受托开发区域超过 4,000 平方公里。发行人签订的园区委托开发协议主要位于京津冀地区（如固安、大厂、怀来、香河、霸州等）、长江经济带（如无锡、嘉善、镇江等）和珠三角，均位于国家战略核心区域，市场前景较为广阔，发行人各园区具体发展阶段情况如下：

开发阶段	园区举例
相对成熟阶段园区 (13 个)	固安区域、大厂区域、香河区域、怀来区域、苏家屯区域、霸州区域、永清区域、无锡区域、嘉善区域、来安区域、溧水区域、和县区域、舒城区域
建设起步阶段园区 (19 个)	文安园区、邢台区域、邯郸区域、北戴河区域、昌黎园区、江宁区域、南浔区域、长葛区域、武陟区域、新洲问津区域、嘉鱼区域、新洲双柳区域、江门区域、彭山区域、蒲江区域、南湖区域、德清区域、涿鹿区域、新郑区域
规划定位阶段园区 (31 个)	江夏区域、清远区域、博望区域、南京开发区区域、高淳区域、含山区域、巢湖区域、惠东区域、惠阳区域、佛山高明区域、黄陂区域、中山区域、珠海斗门区域、合川区域、长丰区域、六安金安区域、云龙区域、祥符区域、获嘉区域、新密区域、团风区域、肥东区域、雨湖区域、清镇区域、嘉善经开区域、绍兴柯桥区域、萧山河上区域、泾阳区域、石家庄元氏区域、石家庄行唐区域、惠民区域、修文区域

截至 2018 年 9 月末，发行人下设多家园区开发公司，主要包括三浦威特、大厂鼎鸿、怀来鼎兴、固安九通新盛、霸州鼎兴盛、任丘鼎兴、文安鼎泰、沈阳鼎凯、无锡鼎鸿、香河鼎泰等，负责以上园区的规划和建设事宜。

截至 2018 年 9 月末，发行人主要园区业务布局、委托期限情况如下：

单位：平方公里、年

项目	委托开发面积	委托期限	项目	委托开发面积	委托期限
固安工业园区	151.04	50	南京溧水园区	28.90	20
固安新兴产业示范区		50	北京房山张坊园区	119.00	30
固安马庄牛坨区域		50	安徽省舒城县	46.00	35
大厂潮白河工业区	83.15	50	河南长葛新城	75.58	40
大厂新兴产业示范区		50	河北涿鹿园区	247.00	50
怀来工业区	121.72	50	保定白洋淀科技城	300.00	50
昌黎园区	10.00	-	河北任丘南部	45.80	30
滦平金山岭园区	225.00	25	河南省武陟新城	142.50	-

文安园区	24.20	30	河北邢台市新城	120.00	30
沈阳苏家屯园区	34.85	30	河北丛台区新城	30.90	30
沈阳沈北新区项目	5.00	20	武汉新洲新城	26.60	30
丰台区域	0.14	-	江门、江海新城	24.80	30
无锡园区	3.52	15	四川省眉山市	100.00	30
镇江园区	2.50	15	安徽来安区域	180.00	50
嘉善园区	12.00	18	安徽省和县	155.00	50
霸州园区	124.00	50	秦皇岛北戴河新区	35.26	-
永清园区	18.00	20	湖州南浔区新城	49.90	35
香河园区	79.00	30	蒲江区域	85.90	30
南京市江宁区域	7.61	15	湖北省嘉鱼区域	40.80	30
武汉新洲区域（双柳）	68.80	30	郑州市新郑区域	起步区 16	40
嘉兴科技城产业新城	-	18	武汉市青山北湖生态新城	-	18
浙江德清雷甸产业新城	-	18	安徽六安市金安园区	-	25
安徽马鞍山博望区域	-	15	湖南株洲云龙产业新城	-	25
安徽省肥东	-	15	湖南湘潭雨湖区域	-	38
河南开封祥符区域	-	25	南京高淳经开区北部	-	20
河南新乡获嘉县区域	-	50	合肥长丰产业新城-	-	25
南京空港	-	15	武汉江夏郑店产业新城	-	30
陕西咸阳泾阳产业新城	-	30	沈阳市苏家屯区沈水生态科技创新城	-	24
贵阳市清镇市产业新城	-	35	石家庄市元氏县产业新城	-	30
石家庄市行唐县产业新城	-	30	绍兴市柯桥区福全产业新城	-	18
昌黎县产业新城	-	30	昌黎县干红小镇	-	30
惠州市惠东县产业新城	-	30	嘉善科技新城（惠民组团）	-	15

发行人营业收入主要来自于产业新城业务以及城市地产开发业务两大板块，其中产业新城业务可分为土地整理、基础设施建设、产业发展服务、公用事业服务以及园区住宅配套开发等业务，报告期内各业务板块具体经营情况如下：

## 1、发行人产业发展服务业务

### （1）产业发展服务业务基本情况

从业务构成来看，产业发展服务是发行人利润的主要来源，产业发展服务业务模式简单概述如下：

发行人与政府签订委托协议，获得某一园区的开发权；发行人在委托园区内

进行产业定位、产业规划、城市规划、招商引资、投资服务等产业发展服务；政府聘请第三方机构对落地投资额进行验收；验收合格后，在双方共同确认的基础上确认收入；政府会给予发行人企业落地投资额的 45% 作为回报，相关的土地出让金、厂房建设费用、购买机器设备等费用被算为企业的落地投资额。入园企业在园区内经营，可能会持续时间较长，政府每年聘请第三方机构对企业的落地投资额（所有固定资产类的落地投资额及可量化的无形资产，如知识产权等）进行审定，加成 45% 作为发行人产业发展服务的服务费，支付给发行人。

2015 年、2016 年、2017 年及 2018 年 1-9 月，公司产业发展服务收入逐年增长，分别为 63.43 亿元、109.72 亿元、230.86 亿元和 145.63 亿元。分别占主营业务收入的 16.65%、20.53%、38.93% 和 32.57%。2016 年和 2017 年，发行人产业发展服务收入相较上年分别增加 462,894.99 万元和 1,211,366.26 万元，同比增长分别为 72.98% 和 110.40%。报告期内，发行人产业发展服务收入大幅增长的原因主要为受益于京津冀一体化战略等政策，发行人园区布局速度加快、招商引资能力不断提高，固安、大厂、怀来、霸州、苏家屯、无锡、嘉善、来安、溧水、和县等较为成熟园区开发和招商引资业务开展情况较好，园区内新签约企业数量和新增签约投资额增长较快，每年新增落地投资额增长较快，因此相对应确认的产业发展服务收入增长较快。

## （2）主要园区招商引资情况

受益于较强的招商引资能力和园区投资建设能力，近年来发行人园区新增签约入园企业和新增签约投资金额均增长较快。2015 年、2016 年、2017 年和 2018 年 1-9 月，发行人投资运营的园区新增签约入园企业分别为 173 家、436 家、635 家和 533 家，新增签约投资额分别为 536.70 亿元、1,122.40 亿元、1,650.60 亿元和 1189.85 亿元。

2015 年、2016 年、2017 年及 2018 年 1-9 月，发行人投资运营的产业园区实现产业发展服务收入分别为 63.43 亿元、109.72 亿元、230.86 亿元和 145.63 亿元。随着发行人产业发展服务进入大规模结算期，其收入规模将持续增长。2015 年、2016 年、2017 年及 2018 年 1-9 月发行人园区业务主要运营数据如下：

项目	2018 年 1-9 月	2017 年	2016 年	2015 年
----	--------------	--------	--------	--------

新拓展园区（个）	14	21	11	4
新增签约入园企业（家）	533	635	436	173
新增签约投资金额（亿元）	1,189.85	1,650.60	1,122.40	536.70
园区结算回款额（亿元）	197.95	299.12	177.59	98.30

注：发行人自 2016 年起将园区结算金额计算口径，由“当期收到政府支付的结算款”调整为“政府已确认的结算收入金额”。

发行人在持续深耕京津冀的同时，积极开拓长江经济带、布局“一带一路”等热点区域。

2015 年度，发行人新拓展 4 个园区进行产业新城的开发建设，分别位于安徽省滁州市来安县、安徽省马鞍山市和县、河北省雄县及秦皇岛北戴河新区。发行人与固安县人民政府、霸州市人民政府、任丘市人民政府签署相关合作协议，将固安、霸州、任丘委托区域进行扩区，就合作开发建设经营上海市金山区枫泾镇约定区域、四川省眉山市仁寿县约定区域、辽宁省沈阳市铁西区约定区域、江苏省南京市溧水区约定区域与当地政府签署了合作框架协议。发行人还与印度尼西亚共和国 PT Alam Sutera Realty Tbk 公司签署备忘录，共同设立合资公司，合作开发位于印度尼西亚万丹省的目标区域，建设产业新城，发行人产业新城业务首次涉足海外市场。

2016 年，发行人新增 11 个园区进行产业新城的开发建设，分别位于安徽省六安市舒城县、南京市溧水区、河南省焦作市武陟县、河北省邢台市、河北省邯郸市丛台区、江门高新技术产业开发区及江海区、武汉市新洲区、河南省长葛市、浙江省湖州市南浔区、南京市江宁区湖熟街道新市镇开发项目，大规模的签约园区新增，表明发行人实现运营模式的跨区域复制，可复制能力较强。此外，2016 年，发行人已签署 4 个海外产业新城合作备忘录，分别位于印度哈里亚纳邦、印度马哈拉施特拉邦、越南（包括东西贡城区和同奈省）及埃及新行政首都，并与印度尼西亚共和国知名企业马龙佳集团旗下企业签署正式合作协议启动项目建设，发行人产业新城模式获得广泛的国际影响力。

2017 年，发行人新拓展园区 21 个，分别位于河南省郑州市上街区、四川省成都市郫县、安徽省合肥市庐江县、广东省佛山市高明区、江苏省宜兴市、湖北省武汉市黄陂区、四川省眉山市仁寿县清水里仁片区、四川省眉山市仁寿县中岗

向家片区、河北省承德市、河北省承德市承德县、河南省开封市祥符区、重庆市合川区、江苏省昆山市、湖北省团风县区域、浙江省德清县、广东省惠阳市惠阳区、安徽省合肥市长丰产业新城、湖南省株洲市云龙产业新城、河南省新乡市获嘉县、河南省郑州市新密市、湖南省湘潭市雨湖区。

发行人主要产业园区定位情况和 2015 年、2016 年、2017 年和 2018 年 1-9 月企业招商情况如下：

区域	园区	产业定位	2018 年 1-9 月招商引资概况	2017 年招商引资概况	2016 年招商引资概况	2015 年招商引资概况
固安	固安工业区、固安新兴产业示范区、马庄新区	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	新增签约企业 72 家，新增签约投资额 32.07 亿元	新增签约企业 99 家，新增签约投资额 163.3 亿元	新增签约企业 130 家，新增签约投资额 202.3 亿元	新增签约企业 37 家，新增签约投资额 127.6 亿元
大厂	大厂潮白河经济开发区、大厂新兴产业示范区	文化创意、生产性服务和互联网、智能装备、新型节能、能源装备	新增签约企业 5 家，新增签约投资额 7.99 亿元	新增签约企业 56 家，新增签约投资额 92.83 亿元	新增签约企业 79 家，新增签约投资额 143.9 亿元	新增签约入园企业 26 家，新增签约投资额 82.8 亿元
香河	香河园区	智能机器人、通用航空产业、家居跨境电商、高新企业电子商务、新能源节能汽车装备	新增签约企业 6 家，新增签约投资额 0.715 亿元	新增签约企业 42 家，新增签约投资额 91.2 亿元	新增签约企业 44 家，新增签约投资额 77.7 亿元	新增签约入园企业 17 家，新增签约投资额 43 亿元
怀来	怀来工业区	航天产业、总部经济、智能制造、节能环保、电子信息	新增签约企业 53 家，新增签约投资额 98.5 亿元	新增签约企业 22 家，新增签约投资额 136.7 亿元	新增签约企业 8 家，新增签约投资额 56.1 亿元	新增签约入园企业 8 家，新增签约投资额 31.4 亿元
霸州	霸州园区	高端制造	新增签约企业 13 家，新增签约投资额 26.45 亿元	新增签约企业 23 家，新增签约投资额 73.1 亿元	新增签约企业 9 家，新增签约投资额 43.3 亿元	新增签约入园企业 8 家，新增签约投资额 96.8 亿元
永清	永清园区	智能控制产业	新增签约企业 5 家，新增签约投资额 2.43 亿元	新增签约企业 12 家，新增签约投资额 57.3 亿元	新增签约企业 11 家，新增签约投资额 11.5 亿元	签约企业 5 家，累计签约投资额 1.4 亿元
嘉善区域	嘉善园区	信息经济和智能制造	新增签约企业 33 家，新	新增签约企业 93 家，新	新增签约企业 60 家，新	新增签约入园企业 30

			增签约投资额 79.9 亿元	增签约投资额 135.98 亿元	增签约投资额 42.7 亿元	家, 新增签约投资额 12.8 亿元
无锡	无锡梁溪滨河新城	智慧物联应用、智慧高端制造、智慧物流服务业、智能生产服务业	新增签约企业 9 家, 新增签约投资额 19.6 亿元	新增签约企业 14 家, 新增签约投资额 27.68 亿元	新增签约企业 11 家, 新增签约投资额 12.4 亿元	新增签约入园企业 13 家, 新增签约投资额 8.2 亿元
来安	来安园区	新型显示、新能源汽车及零部件、智能制造装备	新增签约企业 8 家, 新增签约投资额 30.61 亿元	新增签约入园企业 19 家, 新增签约投资额 80.25 亿。	新增签约入园企业 17 家, 新增签约投资额 45.3 亿。	-
溧水	溧水园区	下一代汽车、智能制造、现代服务业	新增签约企业 50 家, 新增签约投资额 48.56 亿元	新增签约入园企业 48 家, 新增签约投资额 22.74 亿元	新增签约入园企业 6 家, 新增签约投资额 27.6 亿元。	-
和县	和县园区	智能制造装备和集成电路两个核心产业集群区和新材料产业集群带	新增签约企业 38 家, 新增签约投资额 37.29 亿元	签约入园企业 25 家, 签约投资额 45.10 亿元。	签约入园企业 10 家, 签约投资额 35 亿元。	-
舒城	杭埠产业新城	集成电路、新型显示、智能终端为主的光电显示产业; 以整车及专用车为主的新能源汽车产业; 以自动化生产线及机床为主的智能制造装备产业	新增签约企业 16 家, 新增签约投资额 36.5 亿元	签约入园企业 23 家, 签约投资额 92.1 亿元。	签约入园企业 9 家, 签约投资额 118.9 亿元。	-
苏家屯	苏家屯园区	汽车及智能装备	新增签约企业 13 家, 新增签约投资额 9.45 亿元	新增签约企业 20 家, 新增签约投资额 20.67 亿元	新增签约企业 10 家, 新增签约投资额 131.3 亿元	新增签约入园企业 14 家, 新增签约投资额 58.6 亿元

### (3) 发行人主要园区具体发展情况介绍

发行人结合当地的特点形成了各主题产业园, 各园区产业定位覆盖电子信息、航天产业、生物医药、影视文化、家居电商等多个产业, 有效分散了工业产业的系统风险。发行人各个主要业务区域具体发展情况如下:

#### 1) 固安区域

固安区域位于河北省廊坊市，包括固安工业区、固安新兴产业示范区、马庄新区。固安工业区于 2006 年 3 月经河北省政府批准成为省级开发区。2015 年，固安新兴产业示范区被工信部授予“国家新型工业化产业示范基地”称号。同年，国务院办公厅通报表扬固安 PPP 模式，国家发展和改革委员会推出 13 个 PPP 示范案例，固安工业园区新型城镇化项目再次榜上有名，成为河北唯一入选项目。2016 年，“河北省廊坊市固安县固安高新区综合开发 PPP 项目”入选第三批政府和社会资本合作示范项目名单。

产业发展方面，固安区域积极构建“313 产业体系”：重点发展新型显示、航空航天、生物医药三大主导产业，先导培育智能网联汽车产业，同步发展临空服务、文体康养和都市农业三大特色产业。截至目前，固安工业区内的特色产业园有：

#### a.固安肽谷生物医药孵化港

固安肽谷生物医药产业园位于固安新兴产业示范区，是 2013 年河北省科技厅认定的省级科技企业孵化器。固安肽谷生物医药产业园构建以体外诊断试剂、多肽和蛋白质类药物、高端医疗器械和生物技术服务为支柱产业的产业生态，覆盖生物医药临床前研发、中试及规模化生产全流程，推动中国生物医药产业实现跨越式发展。

目前肽谷园区已与美国华人生物医药科技协会、北大分子所、美中生物医学和制药专业协会等 7 家著名研究所、行业协会建立战略合作关系，先后签约 60 余家生物医药企业，在孵科研项目 50 余项（其中 863 研究项目 1 项，院士科研项目 1 项），引进专利技术 30 多项，并将启动生物医药加速器、医疗器械加速器建设，引进国家级生物医药联合研究中心，进一步健全科技成果产业化链条，加速项目市场化应用。

#### b.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，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，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企业，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。

#### c.固安卫星导航产业港

卫星导航产业港，基于北斗导航系统的卫星导航用户终端产业方向，打造卫星应用与地面系统研制、商业运载研制与发射服务、商业卫星研制与运营、航天外延等产业的聚集地，同时将逐渐引入国际化元素，形成国际知名的卫星应用和商业航天的技术交易、产业配套和生产地。

卫星导航产业港规划占地 171 亩，总建筑面积 14.4 万平方米，建设可以承载集卫星导航领域中试孵化、生产、办公于一体的产业载体。项目可容纳入园企业 90 家左右，截至报告期末已引进 80 余家卫星导航领域相关企业。

#### d.清华大学重大科技项目（固安）中试孵化基地

清华大学重大科技项目（固安）中试孵化基地（以下简称“中试基地”）以清华学科齐全、高水平专家聚集为依托，以固安现有产业集群为基础，以华夏幸福丰富的园区运营服务经验为支撑，构建以企业为主体、市场为导向、高校研究成果为基础的“产学研”结合创新体系，并重点打造集“自主培育、资本干预、成果转移、支撑服务”四位一体的产学研协同创新平台。截至报告期末已有荷塘智能科技（固安）有限公司、氢电能源科技（固安）有限公司等 15 家项目签约入驻并正常运营。未来将继续引入储能技术、绿色节能技术、高端装备制造、新材料应用、医疗健康和军民融合等国内领先的高端科技项目，持续打造政产学研重大孵化平台。

#### e.电子商务产业港

电子商务产业园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、专业市场电商等六大产业方向，重点吸引垂直电商、移动电商、O2O 等企业集聚。

电子商务产业园按照国家级电子商务示范基地的标准进行规划建设，京东集团作为核心企业已将其华北订单处理中心和交易结算中心落户，同时在园区内规划建设多个“全国第一”，主要包括：第一个电商博物馆、第一个电商主题旅游

基地、第一个电商大学和第一个现代化仓储展示中心与线上 O2O 交易中心。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。

#### f.固安新型显示产业园

固安率先布局新型显示产业集群，打造从材料、器件到终端的全链条产业集群，目前已引入鼎材 OLED 有机发光材料产业化项目、京东方“触控一体化显示模组项目”、维信诺第 6 代 AMOLED 等代表性项目入驻园区。

维信诺第 6 代 AMOLED 项目是以 AMOLED 柔性面板生产为主，兼顾硬屏面板的专业生产线，是我国参与国际新型显示产业竞争的重大项目。2018 年 5 月 17 日，维信诺第 6 代全柔 AMOLED 项目生产线正式启动运行，项目达产后可满足 9000 万部智能手机屏幕需求，并兼顾可穿戴产品的应用。在维信诺第 6 代 AMOLED 项目带动下，固安有望打造具有国际水平的新型显示产业高地。

#### 2) 大厂区域

大厂区域位于河北廊坊市，包括大厂潮白河经济开发区、大厂新兴产业示范区。大厂潮白河经济开发区于 2008 年被批准为省级产业聚集区。

产业发展方面，大厂区域以打造“全球创意商业化中心”为目标，实施“文化创意商业化”和“科技创意商业化”双轮驱动战略，重点发展影视文化、总部商务、智能制造三大产业集群。截至目前，大厂区域发展情况如下：

##### a 影视小镇初具影响

影视创意孵化产业园、影视制作产业园、电视传媒产业园共 12 万平方米载体实现整体运营，已引入大疆文化、纪中文化、万恒凯业（北京）影视文化有限责任公司、北京银博国际影业有限公司、水木烙印（大厂）文化传播有限公司、北京电影学院、北京觉拾壹文化有限公司、世纪相对论影视培训有限公司、河北倍飞视国际视觉艺术交流有限公司、金海岸影业有限公司、世纪汉唐影视策划有限公司、华汇蓝海数字技术有限责任公司等行业龙头企业，签约项目共 77 个。

##### b.总部商务产业集群持续加速打造

主动承接北京产业东扩转移，聚焦科技服务、信息服务、金融服务、商务服务四大方向，吸引龙头项目，营造商务氛围，实现规模发展。

创新中心(I-Park)已签约太库科技创业发展有限公司(以下简称“太库科技”)，精准医疗孵化器米仓十一(北京)科技有限公司，智能汽车孵化器上海汽车创业投资有限公司，签约杭州吉利易云科技有限公司、中智云游(北京)科技股份有限公司、神来应对(北京)影视文化有限公司、陆一柒(北京)科技有限公司、(株)韩国 GCT(GLOBAL COREA TOWN)有限公司等高科技企业。园区一期 1.7 万平方米已投入运营。

### c. 智能制造产业集群招商实现突破，运营成果凸显

瞄准智能硬件、智能网联汽车两大方向，营造产业生态，高效承接北京外溢产能，打造“中国智谷”。大厂区域全面对接北京，引入高品质公共服务，形成商业、文体、教育、医疗、魅力、商务六大体系，通过打造规划展馆、创业大厦、喜来登酒店、幸福学校、幸福港湾、幸福医院、生态展馆等重点工程，建成北京城市副中心文化商务核心。

### 3) 香河区域

香河产业新城位于河北廊坊市，着力打造大北京科技创新协同中心。香河机器人小镇重点发展产业链中的机器人本体、机器人系统集成及核心零部件等环节，现已运营载体面积达 10 万平方米。

香河区域聚焦机器人产业集群，紧抓与北京科技产业协同发展机遇，高质量打造机器人产业生态，打造京津冀机器人科技创新协同区。机器人产业集群聚焦高质量项目，截至 2018 上半年末已引入尼玛克焊接技术(北京)有限公司、安川都林机器人应用设备(北京)有限公司等全产业链世界 500 强企业。

2018 年 5 月，以机器人产业为核心的机器人小镇升级为河北省特色小镇称号(创建类)。世界知名的安川都林机器人应用设备(北京)有限公司、美国 ATI INDUSTRIAL AUTOMATION 公司顺利投产，与已运营的德国尼玛克焊接技术(北京)有限公司、行业领军企业北京汇天威科技有限公司、北京伊贝格机械有限公司、北京柏惠维康科技有限公司、Film Power Inc.等 100 余家企业，形成华北极具影响力的机器人产业集群。载体方面，机器人产业园一期运营良好，

上半年新竣工并投入运营机器人核心零部件产业园北区(建筑面积 2.9 万平方米),新开工建设机器人大厦(建筑面积 1.92 万平方米)和机器人系统集成产业园(建筑面积 4.8 万平方米)。

#### 4) 怀来区域

怀来区域指怀来新兴产业示范区,位于河北省张家口市。怀来区域抢抓京津冀协同发展、冬奥会和京张高铁三大战略机遇,努力将怀来产业新城建设成为“京北生态科技新城”。

产业发展方面,怀来区域重点打造信息技术、航空航天、智能制造 3 大产业集群。(1) 信息技术产业集群:软件信息服务产业签约北京大有时代软件技术有限公司、北京中新智安物联网科技有限公司、北京宇联科创技术有限公司、北京时尚百联科技股份有限公司、北京红象云腾系统技术有限公司等多家知名的软件研发企业,引入国家高新技术企业 10 家,形成集聚效应。(2) 航空航天产业集群:北京东方计量测试研究所(514 所)正式落户,军民融合项目北京友联同兴机电设备有限公司、北京哈成伟业科技有限公司、北京德沅门窗幕墙工程有限公司已开工进场,预计年底主体结构封顶。航天五院项目北京空间飞行器总体设计部(501 所)热控中心、资源管理中心逐步完工,机械中心即将开工;北京控制工程研究所(502 所)主体完工,正在进行外部装修;北京空间机电研究所(508 所)火星着陆试验场主体完工,正在进行装修,10 月底投入使用;中国空间技术研究院建设管理中心及北京东方红航天生物技术股份有限公司正在进行主体施工。卫星运营服务项目中国卫通集团有限公司完成动力机房和两台控制天线建设,中星 16 在轨运营。北京科奥克声学技术有限公司、济南鲁京宏民工业科技有限公司完成签约并在标准厂房投入生产。(3) 智能制造产业集群:引入北京威控科技股份有限公司、北京紫辰星辉科技有限公司、北京京电国瑞电子技术有限公司、北京通瑞恒达科技有限公司等一批智能制造企业;智能制造产业港已有 6 家企业入驻;中兴西山(北京)飞机股份有限公司已在标准厂房进行试生产,北京卓翼智能科技有限公司 10 号楼投入运营。

#### 5) 霸州区域

霸州区域位于河北省廊坊市,定位为先进制造中枢、温泉活力都会。

霸州区域已经初步形成以食品、智能制造、新型显示为主导的产业集群。颐海（上海）食品有限公司（即“海底捞”）、北京稻香村食品有限公司、益海嘉里投资有限公司、北京励高企业管理有限公司（即“新辣道”）等知名企业已入驻食品产业园，休闲食品产业港 1.1 期建成投入运营并签约完成，休闲食品 1.2 期正在进行主体施工，预计年底封顶，电子信息园区霸州市云谷电子科技有限公司项目已验收完成。

#### 6) 永清区域

永清园区位于河北省廊坊市，定位为“空港新都市，健康森林城”。永清区域打造智能控制产业港，构建智能装备产业基地；发展临空高新技术产业，成为临空经济圈的重要组成部分。截至 2018 上半年末已引入航天科工系统仿真科技（北京）有限公司、北京北方一造电路技术有限公司等优质企业。

#### 7) 嘉善区域

嘉善区域位于浙江省嘉兴市，以“全球创新城市，宜游魅力水乡”为发展愿景，以“全球科技创新成果转化中心”为城市定位。区域聚焦科技研发，以打造“长三角科技创新成果战略支点”为目标，全力引入世界一流企业，推动科创新经济崛起。

嘉善区域重点打造科技研发、影视传媒、商贸服务、软件信息四大产业集群，截至 2018 年上半年末已引入驭势科技（浙江）有限公司、上海中晨电子商务股份有限公司等多家优质企业。产业载体建设方面，长三角（嘉善）智能网联汽车测试场 B 区已完工，智能网联汽车产业园 1.1 期主体完工，影视综艺产业园主体结构施工中，红谷科技（嘉兴）有限公司项目一期主体结构封顶。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，创建开放式旅游休闲景区，大力发展休闲经济，打造全球知名的魅力新水乡。

#### 8) 无锡区域

无锡梁溪滨河新城位于江苏省，城市定位为“城市复兴与产业升级双轮驱动融合实践区”。

无锡区域瞄准传感设备、大数据、智慧医疗三大物联网支撑产业，聚焦行业龙头企业落地，做实物联网产业集群打造，截至 2018 年上半年末已引入无锡天和电子有限公司等多家优质企业。

传感设备产业园（港类）为无锡市级产业园标杆，总占地 44 亩，建筑面积 4.45 万平方米，已经签约入驻企业近 30 家，主要领域涉及电子标签、软件研发、各类传感器、电子元器件等。新型电子产业园有效盘活政府存量载体，总建筑面积 0.95 万平方米，先后签约 6 家企业。

#### 9) 来安区域

来安区域位于安徽省滁州市，定位为“长江经济带产业新城标杆”。报告期内，来安立足南京城市群，面向长三角经济带，依托龙头制造企业，联动产业链上下游环节，打造新型显示、新能源汽车及零部件、智能制造装备三大产业集群，建设长江经济带产业发展新高地，截至 2018 年上半年末已引入绵阳华晨瑞安汽车零部件有限公司等多家优质企业。

新型显示产业集群面向未来显示市场，重点引进 AMOLED 龙头项目，同步导入配套企业与智能终端企业，打造中国新型显示产业新高地。报告期内，园区内重要产业项目电子信息产业港已基本完工，将成为满足高新技术企业孵化、中试、生产制造等全周期发展的核心承载地，产业化和集约化的科技创新平台；新能源汽车及零部件产业集群协同南京新能源汽车产业发展，以动力电池、驱动电机、电控、整车制造为核心发展环节，打造新能源汽车产业发展新高地，已引入华晨瑞安汽车零部件有限公司等龙头项目落户园区；智能制造装备产业集群聚焦高端数控机床、精密制造、关键基础零部件等产业环节，目前已引入上海伊尔庚环境工程有限公司、铨高亚太有限公司、安徽致精机电科技有限公司等一批行业内知名龙头企业。来安区域三大产业集群发展壮大，产业集聚效应显现，产业发展水平提高。

#### 10) 溧水区域

溧水区域位于江苏省南京市，以打造下一代汽车、智能制造、现代服务业三大主导产业集群为定位以打造下一代汽车、智能制造、现代服务业三大主导产业集群为定位。

报告期内，溧水区域的东区打造聚集智能网联汽车研发设计、核心零部件研发制造、高端服务和前沿消费体验的智能网联汽车小镇，树立区域产业名片；西区以智能制造装备为导向，加强高投入高产出龙头项目引入，形成东西两区合作、交融的智能网联汽车生态体系。

#### 11) 和县区域

和县区域位于安徽省马鞍山市，定位为“长江经济新支点，南京最美卫星城”。

和县区域承接长三角产业转移，成立江北乌江新区，对接南京江北新区，聚焦机器人、集成电路、新能源汽车及零部件、新材料四大产业集群。其中，机器人产业集群以工业机器人及其核心零部件、智能加工装备及增材制造为主导，全力建设国家级自主化机器人生产基地；集成电路产业集群围绕江北新区台积电等龙头项目落地，以 IC 封测及模组、IC 制造、IC 材料及制造装备为主导，建设大江北集成电路产业核心配套区；新能源汽车及零部件产业集群以汽车整车、关键零部件为主导，建立长三角汽车零部件生产基地；新材料产业集群以绿色建材、汽车材料、先进高分子材料、电子材料为主导，建设环南京新材料产业聚集区。

#### 12) 舒城区域

舒城区域位于安徽省六安市，舒城产业新城依托合肥正南三十公里的区位优势，立足长江科技转化中枢、合肥文化休闲门户的发展定位。

舒城区域打造三大产业集群：明确以集成电路、新型显示、智能终端为主的光电显示产业；以整车及专用车为主的新能源汽车产业；以自动化生产线及机床为主的智能制造装备产业三大产业方向。2018 年 1-6 月新增签约上海翔芯集成电路有限公司、常州艾龙森汽车饰件有限公司、特百科汽车工业（上海）有限公司汽车等入园企业 8 家，签约投资额 22.5 亿元。2018 年 1-6 月新开工项目 2 个，为安徽省远信管件有限公司 MRS 高效节能回收机组、安徽岳森实业有限公司自动调整臂项目；启动规划设计项目 7 个，为合肥一航机械科技股份有限公司汽车部件、安徽图腾汽配有限公司汽车部件、中山禾佳五金塑料有限公司、珠海市鸿域注塑有限公司汽车及电子零部件，三芝电子材料(昆山)有限公司光电保护膜，龙川耀宇科技有限公司显示屏和模组，江西省天翌光电有限公司触摸屏及 3D 弧面盖板，在建项目 6 个，为上海翔芯集成电路有限公司集成电路封测、安徽省远

信管件有限公司 MRS 高效节能回收机组、安徽岳森实业有限公司自动调整臂、合肥卉清电子科技有限公司电子元器件、电子信息产业园、精密电子产业港。

### 13) 沈阳苏家屯区域

苏家屯区域位于辽宁省沈阳市西南，坚持打造“东北产业新城标杆、中国学园都市典范”。

苏家屯区域重点打造汽车零部件制造与智能制造装备两大主导产业，坚持依靠龙头项目引领，带动产业链上下游聚集；做通技术商业化与科技产业化路径，打造先进制造产业高地；围绕宝马和通用两大汽车整车厂的汽车零部件配套产业已经初具规模，形成了以汽车车身材料、内外饰、动力总成二级以及零部件检验检测为特色的汽车零部件产业集群，构建全方位产业服务体系，打造宜商宜业、优质的营商环境。

苏家屯区域集聚了奥钢联金属部件（沈阳）有限公司、华菱安塞乐米塔尔汽车板有限公司、鸿富晋精密工业（太原）有限公司（即“富士康”）、博乐特殊钢（上海）有限公司、佛吉亚（沈阳）汽车部件系统有限公司等 5 家世界 500 强企业，以及上海汽车地毯总厂有限公司、辽宁裕通石化机械仪表有限公司、沈阳华测检测技术有限公司、沈阳博邦富格科技有限公司、德国易马（沈阳）汽车技术有限公司、德国凯格（GEIGER Automaotive GmbH）、新加坡长春力登维科技产业有限公司、日本三樱(中国)投资有限公司等多家国内外企业。

## 2、土地整理业务

### (1) 土地整理业务基本情况

发行人土地整理业务作为园区开发的重要组成部分，收益率较为稳定。根据委托开发协议，发行人应就委托区域内土地出让事宜向地方政府提供专业顾问服务，协助地方政府拟定土地出让方案（草案），在该方案报当地政府或者有权批准的上级主管部门批准实施后，协助地方政府组织土地出让工作。发行人与地方政府将协力进行委托区域内土地流转、征收、科研、环评、立项、申报、审批、批文及用地指标、规范指标、耕地（基本农田）占补平衡指标的获取工作。政府委托发行人开展园区土地整理投资，发行人筹措资金，实施拆迁、“九通一平”等。土地不属发行人所有，土地出让由土地行政主管部门采取招拍挂模式实施。

发行人土地整理板块的一般业务模式如下：发行人与政府签订委托协议，发行人垫资，对土地进行拆迁、九通一平整理工作；发行人土地整理结束后，政府聘请第三方机构对土地整理情况进行验收，政府按协议规定向发行人支付土地整理投资费用，具体包括土地整理投资成本和土地整理投资收益两部分；土地整理投资收益按土地整理投资成本的 15% 计算；土地整理完成后，通过政府组织的招拍挂形式进入二级市场交易，土地二级市场交易情况与发行人土地整理投资服务不再相关。

## (2) 土地整理业务经营情况

2015 年-2017 年及 2018 年 1-9 月发行人土地整理业务收入分别为 30.09 亿元、51.65 亿元、47.91 亿元和 50.80 亿元分别占发行人主营业务收入的 7.90%、9.66%、8.08% 和 11.36%，占比较高，业务收益情况较为稳定。2016 年发行人土地整理收入增长较多，主要由于 2016 年，发行人在香河、无锡、嘉兴、霸州、沈阳等区域的土地整理业务陆续竣工验收并移交政府，达到确认收入的条件，各地方政府确认的土地整理费用结算规模相应增长，因此发行人确认的土地整理收入相应有所增长。

2015 年、2016 年、2017 年及 2018 年 1-9 月，发行人土地整理面积如下：

单位：平方米

区域	2018 年 1-9 月	2017 年	2016 年	2015 年
固安区域	1,209,117.59	1,152,078	146,073	2,026,625
霸州区域	1,009,862.22	342,668	-	470,667
永清区域	-	-	184,000	280,014
任丘区域	-	-	-	-
涿州区域	-	384,799	312,015	-
文安区域	131,266.67	256,013	364,668	-
廊坊	294,931.64	423,329	416,663	434,002
广阳	201,055.00	200,001	290,668	44,667
广阳经开区	85,200.00			
怀来区域	66,000.33	-	107,233.0	760,508
涿鹿区域	119,333.00	-	-	-
昌黎区域	123,628.70	-	401,205	-
丰台区域	-	-	-	-
嘉善区域	68,640.66	33,432	556,000	484,667
镇江区域	-	-	-	-
苏家屯区域	266,086.67	336,027	-	680,667

区域	2018年1-9月	2017年	2016年	2015年
大厂区域	855,901.04	-	771,959	732,304
香河区域	17,935.29	-	91,333.80	272,393
舒城区域	158,823.32	-	103,565	-
武陟区域	-	-	-	-
和县区域	44,689.00	215,334	-	-
高淳区域	-	-	-	-
新郑区域	443,335.55	-	-	-
长葛区域	181,573.33	-	-	-
双柳区域	-	-	-	-
彭山区域	318,293.49	-	-	-
江宁区域	297,333.48	124,001	-	-
来安区域	889,300.16	1,080,600	-	-
溧平区域	151,334.00			
溧水区域	112,787.98	92,000	-	-
南浔区域	96,666.00	147,008	-	-
德清区域	-	63,976	-	-
新洲区域	-	143,186	-	-
嘉鱼区域	202,523.00	214,667	-	-
团风区域	30,000.15	49,334	-	-
蒲江区域	-	122,777	-	-
邯郸区域	-	74,000	-	-
邢台区域	-	133,334	-	-
肥东区域	92,933.00			
祥福区域	60,666.67			
雨湖区域	70,667.02			
北戴河新区	35,662.05	35,562	-	-
南京开发区区域	466,067.00	-	-	-
云龙区域	64,000.32			
<b>合计</b>	<b>8,165,614.33</b>	<b>5,624,126</b>	<b>3,745,383</b>	<b>6,186,514</b>

### 3、基础设施建设业务

发行人基础设施建设业务模式主要为：发行人与政府签订委托协议，获得某一园区基础设施建设的开发权；发行人筹措资金，在委托工业园区内进行道路、供水、供电、供暖、排水设施、公共项目等基础设施建设；政府聘请第三方机构对基础设施建设情况进行验收；验收合格后，在双方共同确认的基础上确认收入；根据发行人与当地政府签署的委托开发协议，按核定成本加成 10%-15% 支付发行人成本及服务费用。2015 年、2016 年、2017 年和 2018 年 1-9 月发行人确认的基础设施建设业务收入分别为 3,780.93 万元、74,683.63 万元、16,202.17 万元和

10,197.77 万元，分别占主营业务收入的 0.10%、1.40%、0.27%和 0.23%，占比较小。根据发行人与当地政府签署的委托开发协议，工程完工并确认收入后，政府可以选择一次性或者分期支付给公司，分期支付的，不超过三年。

#### 4、综合服务业务和物业管理服务

发行人在进行土地整理及基础设施建设的同时，发行人及下属子公司对委托区域内工业园区进行宣传、推广，进行招商引资项目的洽谈，吸引企业落户园区，并且对入园企业提供定位、规划、物业管理等服务，协助企业快速实现生产运营。

2015 年、2016 年、2017 年以及 2018 年 1-9 月，发行人的综合服务业务收入分别为 38,380.26 万元、40,650.82 万元、41,749.82 万元和 7,324.82 万元，分别占主营业务收入的 1.01%、0.76%、0.70%和 0.16%；发行人的物业管理服务收入分别为 11,598.66 万元、28,390.88 万元、46,208.45 万元和 51,524.94 万元，分别占主营业务收入的 0.30%、0.53%、0.78%和 1.15%，占比相对较小。

#### 5、房地产开发业务

发行人房地产开发业务以产业新城为依托，为园区提供高品质的住宅及配套服务设施。发行人塑造“孔雀城”住宅品牌，深耕环北京区域，并积极布局环上海、环南京等全国热点经济地区，以“为产业新城、产业小镇提供宜居生活”的使命及愿景作为驱动，致力于从智慧、生态、文化三方面为客户构建幸福社区体系，配备全系生活配套设施。未来发行人将贯彻“以客户为核心”的经营理念，实现差异化定制产品，提升服务品质，打造“幸福小镇”，提供标准化宜居社区配置，提升市场竞争力。

2015 年、2016 年、2017 年以及 2018 年 1-9 月，发行人的房地产开发业务收入分别为 2,796,837.24 万元、3,537,468.97 万元、2,893,091.68 万元和 2,321,441.55 万元，分别占主营业务收入的 73.42%、66.17%、48.79%和 51.92%，为发行人主营业务的重要来源之一。

截至 2018 年 9 月末，发行人房地产储备情况如下：

序号	持有待开发土地的区域	持有待开发土地的面积(平方米)	一级土地整理面积(平方米)	规划计容建筑面积(平方米)	是/否涉及合作开发项目	合作开发项目涉及的土地面积(平方米)	合作项目权益占比

序号	持有待开发土地的区域	持有待开发土地的面积(平方米)	一级土地整理面积(平方米)	规划计容建筑面积(平方米)	是/否涉及合作开发项目	合作开发项目涉及的土地面积(平方米)	合作项目权益占比
1	固安	641,743.71	1,209,117.59	1,544,446.46	否	—	—
2	霸州	1,081,868.00	1,009,862.22	1,867,318.80	是	36,576.00	49%
3	永清	489,359.93	—	956,954.57	是	15,276.12	90%
						124,748.53	55%
4	文安	100,538.22	131,266.67	201,076.44	否	—	—
5	涿州	373,937.97	—	693,449.94	否	—	—
6	大厂	382,172.81	855,901.04	764,837.06	是	126,994.32	20%
7	香河	286,656.58	17,935.29	905,361.44	是	101,923.59	60%
8	广阳	—	201,055.00	—	否	—	—
9	廊坊	115,663.87	294,931.64	228,661.08	否	—	—
10	广阳经开区	—	85,200.00	—	否	—	—
11	北戴河新区	—	35,662.05	—	否	—	—
12	昌黎	507,634.16	123,628.70	585,587.44	否	—	—
13	怀来	339,513.57	66,000.33	611,221.93	否	—	—
14	涿鹿	34,746.67	119,333.00	64,878.88	否	—	—
15	来安	52,000.26	889,300.16	115,030.46	否	—	—
16	滦平	—	151,334.00	—	否	—	—
17	和县	—	44,689.00	—	否	—	—
18	江宁	—	297,333.48	—	否	—	—
19	南京开发区	—	466,067.00	—	否	—	—
20	溧水	126,878.02	112,787.98	256,721.00	是	239,666.00	51%
21	肥东	—	92,933.00	—	否	—	—
22	高淳	41,022.71	—	53,329.52	是	41,022.71	40%
23	嘉善	78,712.60	68,640.66	196,781.50	是	35,635.40	10%
						43,077.20	5%
24	南浔	93,149.00	96,666.00	204,927.80	否	—	—
25	南湖	—	—	—	否	—	—
26	舒城	—	158,823.32	—	否	—	—
27	武陟	140,466.52	—	182,419.78	是	140,466.52	50%
28	新郑	—	443,335.55	—	否	—	—
29	长葛	—	181,573.33	—	否	—	—
30	祥符	—	60,666.67	—	否	—	—
31	双柳	205,644.28	—	499,080.35	是	75,151.79	40%
32	问津	—	—	—	否	—	—
33	嘉鱼	—	202,523.00	—	否	—	—
34	团风	—	30,000.15	—	否	—	—
35	江门	—	—	—	否	—	—
36	蒲江	100,233.57	—	180,420.43	否	—	—
37	彭山	—	318,293.49	—	否	—	—

序号	持有待开发土地的区域	持有待开发土地的面积(平方米)	一级土地整理面积(平方米)	规划计容建筑面积(平方米)	是/否涉及合作开发项目	合作开发项目涉及的土地面积(平方米)	合作项目权益占比
38	邯郸	—	—	—	否	—	—
39	雨湖	—	70,667.02	—	否	—	—
40	云龙	—	64,000.32	—	否	—	—
41	苏家屯	—	266,086.67	—	否	—	—
42	文登	358,480.00	—	466,876.00	否	—	—
<b>合计</b>		<b>5,550,422.45</b>	<b>8,165,614.33</b>	<b>10,579,380.88</b>	—	<b>980,538.18</b>	—

发行人 2017 年末房地产去库存情况及 2017 年销售情况如下：

序号	地区	项目	经营业态	可供出售面积(平方米)	已预售面积(平方米)
1	霸州	霸州孔雀城·喜园、霸州孔雀城·福园、霸州孔雀城·沁园	住宅及配套	210.10	-
2	霸州	霸州孔雀城·兰园	住宅及配套	25,680.73	1,501.80
3	霸州	霸州孔雀城·梁园、霸州孔雀城·麟园、霸州孔雀城·桂园、霸州孔雀城·荷园等	住宅及配套	68,939.63	104,428.73
4	霸州	霸州孔雀城·玺园	住宅及配套	7,586.84	-
5	霸州	金亨世家小区	住宅及配套	2,787.40	564.52
6	霸州	温泉新都孔雀城·柏园	住宅及配套	578.24	1,158.06
7	霸州	温泉新都孔雀城·瑾园	住宅及配套	6,230.95	72,470.88
8	霸州	河北霸州经济开发区产业园配套公寓	住宅及配套	8,155.45	129,474.68
9	霸州	温泉新都孔雀城·宜园	住宅及配套	15,482.41	152,156.71
10	北戴河新区区域	孔雀城幸福社区项目(一期)	住宅及配套	-	98,980.02
11	大厂	潮白河孔雀城中央公园-美好家园	住宅及配套	12,208.39	-
12	大厂	潮白河孔雀城 3-8 期(含辛庄 200 亩)	住宅及配套	311,882.29	1,690.05
13	大厂	孔雀城英国宫 8.1/9-10 期	住宅及配套	13,606.08	724.01
14	大厂	潮白馨居 1-4 期	住宅及配套	189,413.63	-
15	大厂	潮白河孔雀英国宫(含 18 期)、大卫城、4-6 期及孔雀庄园、田各庄 B1B4、A 等田各庄、北五村等项目	住宅及配套	652,676.87	356,696.71
16	大厂	孔雀城英国宫 8.2 期/11 期/17 期--西关 50 及湖韵澜湾等项目	住宅及配套	323,062.52	461.81
17	大厂	潮白河孔雀城英宫	住宅及配套	576.13	-

		12/13 期			
18	大厂	潮白家园 4/5 期等项目	住宅及配套	110,151.83	-
19	大厂	田各庄 E	住宅及配套	17,870.89	7,191.03
20	固安	孔雀城 6.3 期	住宅及配套	29,260.61	133.65
21	固安	孔雀英国宫 (1.2+1.4+1.6-1.9+2.1/2 期+幸福广场)及孔雀海、孔雀城 8.2、管庄、西玉等项目	住宅及配套	466,642.24	503,788.56
22	固安	孔雀城 7-8 期 (孔雀城 7.1 期、孔雀城 7.2 雅园静园柏园、雅伯园.竹园、孔雀城 7.4 期、孔雀城 7.5 期、孔雀城 8.1 期)	住宅及配套	116,627.62	1,677.95
23	固安	孔雀城 7.3 期	住宅及配套	54,111.67	1,435.36
24	固安	剑桥郡 1-4 期 (含人才家园) 及 11 期、文创园等项目	住宅及配套	420,210.16	482,383.92
25	固安	剑桥郡 5/6 期	住宅及配套	366,124.17	212.67
26	固安	剑桥郡八期	住宅及配套	70,061.01	80.87
27	固安	剑桥郡 7 期	住宅及配套	23,669.37	118,209.42
28	固安	剑桥郡九期	住宅及配套	42,408.05	-
29	固安	英国宫 2.6 期	住宅及配套	4,898.85	1,158.76
30	固安	英国宫 2.8 期	住宅及配套	49,905.36	-
31	固安	英国宫 2.7 期	住宅及配套	2,250.23	61,832.88
32	固安	固安西/北相项目	住宅及配套	74,541.00	-
33	固安	剑桥郡 13 期	住宅及配套	17,948.34	1,400.80
34	固安	剑桥郡 12 期	住宅及配套	-	475.67
35	固安	剑桥郡 10 期	住宅及配套	83,893.53	58,912.37
36	固安	大湖 1.3 期	住宅及配套	-	10,898.81
37	固安	万利丰	住宅及配套	65,931.64	3,039.94
38	固安	金海悦城	住宅及配套	1,013.99	21,009.87
39	固安	晨辉福邸	住宅及配套	-	10,241.07
40	固安	红城	住宅及配套	33,980.60	-
41	固安	大湖 1.1+1.4 期	住宅及配套	57,990.94	7,544.08
42	固安	东庄住宅	住宅及配套	-	63,179.45
43	固安	悦城广场 1 期	住宅及配套	7,573.29	19,913.34
44	怀来	八达岭航天五院 1 期	住宅及配套	1,799.82	-
45	怀来	八达岭孔雀城 2/3/4/5/6 期及董/杨庄子安置等	住宅及配套	27,813.10	179,689.18
46	怀来	八达岭英国宫 2.1 期	住宅及配套	5,920.68	-
47	怀来	英国宫 2.3、2.4 期	住宅及配套	4,243.70	-
48	怀来	八达岭孔雀城 7.1 期	住宅及配套	101.81	-
49	怀来	八达岭英国宫 3.1 期	住宅及配套	1,680.53	11,370.48
50	怀来	哈工大研究院孵化中心项目	住宅及配套	1,104.20	120,321.21
51	怀来	英国宫 2.5 期	住宅及配套	1,709.10	23,113.04
52	怀来	英国宫 2.6 期	住宅及配套	64,652.53	6,570.23

53	怀来	八达岭孔雀城 4、5 期	住宅及配套	-	10,183.74
54	廊坊	华夏铂宫	住宅及配套	1,383.28	-
55	廊坊	幸福城润园、城朗园、城雅园、欣园安置等	住宅及配套	184,450.36	3,351.94
56	廊坊	公园海 1.1 期	住宅及配套	97.78	1,517.93
57	廊坊	公园海 1.2 期	住宅及配套	823.17	558.36
58	廊坊	公园海 1.3 期	住宅及配套	69,655.36	12,778.60
59	廊坊	公园海 1.4 期	住宅及配套	12,207.63	232.00
60	廊坊	公园海 2.1 期	住宅及配套	2,698.23	237.00
61	廊坊	大学里及广阳区万庄镇安置房、廊和坊等项目	住宅及配套	22,182.66	861,705.63
62	廊坊	公园海 1.2 期（二期）	住宅及配套	18,049.25	1,143.48
63	廊坊	公馆 5#地块	住宅及配套	2,951.39	2,515.24
64	廊坊	公园海 1.5/6 期等	住宅及配套	365,260.93	4,847.44
65	廊坊	公园海 1.8 期	住宅及配套	34,840.28	184.87
66	廊坊	公园海 1.7 期	住宅及配套	4,675.60	573.35
67	廊坊	廊坊精锐	住宅及配套	2,216.73	187.85
68	廊坊	高尔夫	住宅及配套	13,132.54	1,836.34
69	廊坊	广阳区南甸村	住宅及配套	-	355,900.00
70	牛驼	牛驼温泉孔雀城 1 期项目	住宅及配套	163.31	215.13
71	牛驼	牛驼温泉孔雀城 3 期	住宅及配套	4,379.60	1,280.38
72	牛驼	牛驼温泉孔雀城 5.1 期项目	住宅及配套	-	106.63
73	牛驼	牛驼温泉孔雀城 4.1 期项目	住宅及配套	197.02	-
74	牛驼	牛驼温泉孔雀城 7.2 期项目	住宅及配套	4,459.04	2.49
75	牛驼	牛驼温泉孔雀城 6.2 期项目	住宅及配套	-	486.89
76	牛驼	牛驼温泉孔雀城 6.1 期项目	住宅及配套	16,070.74	-
77	牛驼	牛驼温泉孔雀城 6.3 期项目	住宅及配套	473.51	75.55
78	牛驼	牛驼温泉孔雀城 6.4 期项目	住宅及配套	182.61	-
79	牛驼	牛驼温泉孔雀城 6.5 期项目	住宅及配套	615.36	13,809.27
80	牛驼	牛驼温泉孔雀城 6.6 期项目	住宅及配套	256.45	32,905.19
81	牛驼	牛驼温泉孔雀城 7.3/4 期及示范区项目	住宅及配套	8,791.62	33,986.16
82	任丘	任丘石油孔雀城	住宅及配套	644.01	167,419.60
83	任丘	任丘白洋淀孔雀城 1 期	住宅及配套	6,560.34	5,978.17
84	天津	凤河孔雀城一期、二期	住宅及配套	3,893.83	8,751.86
85	文安	文安孔雀城一期及边王赵村安置房项目等	住宅及配套	202.54	126,103.82
86	香河	香河嘉华 33 亩项目	住宅及配套	2,102.79	74,295.88
87	香河	大运河孔雀城 8.1 期	住宅及配套	-	20,289.30

88	香河	大运河孔雀城大公馆项目及新建大运河 5 期项目等	住宅及配套	15,254.06	1,559.06
89	香河	大运河孔雀城一到四期、六期及英国宫 1 期/4 期等项目	住宅及配套	122,967.46	6,858.61
90	香河	新建大运河孔雀城一城南 1.1 期及 1.2 期	住宅及配套	-	93,997.89
91	香河	大运河孔雀城 7.6 建设项目	住宅及配套	213,480.25	104,580.45
92	香河	大运河孔雀城七期(3/1)(3/2)项目	住宅及配套	1,363.11	-
93	香河	大运河孔雀城 7.1(1)/7.2 期及第七期(4)建设项目	住宅及配套	81,675.44	564.59
94	香河	大运河孔雀城英国宫五期建设项目(含(4/1)/(4/2)项目等)	住宅及配套	17,495.71	40,620.13
95	永清	永清孔雀城雅园、畅园、璟园、逸园及北关、益昌郡、东八里、曹庄、刘家务、大良村等安置房项目	住宅及配套	69,060.96	744,165.09
96	永清	永清孔雀城畅园一期二期	住宅及配套	5,081.75	1,745.50
97	永清	永清孔雀城璟园一期二期三期	住宅及配套	13,520.83	443.42
98	永清	汤林御府	住宅及配套	14,499.48	81,070.22
99	涿州	桃源新都孔雀城	住宅及配套	583.78	766,221.58
100	涿州	永济新城	住宅及配套	1,367.85	136,480.15
101	和县	和县孔雀城一期	住宅及配套	-	190,399.92
102	湖南路商业项目	湖南路商业项目	独立商业	-	10,098.09
103	来安	来安孔雀城一、二期	住宅及配套	-	262,803.79
104	来安	来安孔雀城三期	住宅及配套	1,130.95	76,151.01
105	来安	来安景华 35 亩	住宅及配套	1,582.71	28,331.34
106	来安	来安 5 期 88 亩	住宅及配套	-	129,200.00
107	来安	来安水口 98 亩	住宅及配套	556.36	99,445.62
108	来安	香樟佳苑 100 亩	住宅及配套	-	164,504.11
109	溧水	秦淮源筑	住宅及配套	1,346.48	39,073.46
110	无锡	无锡孔雀城 1/2 期等项目	住宅及配套	7,893.51	32,736.05
111	镇江	镇江孔雀城英国宫及凌家湾项目等	住宅及配套	65,910.15	2,028.65
112	舒城	舒城孔雀城 1.1 期	住宅及配套	518.18	104,200.00
113	舒城	舒城孔雀城 1.2 期	住宅及配套	-	64,004.83
114	舒城	舒城孔雀城 2.1 期	住宅及配套	-	77,827.77
115	嘉善	嘉善孔雀城三期项目	住宅及配套	13,898.22	527.73
116	嘉善	嘉善孔雀城四期项目	住宅及配套	16,100.26	523.25

117	嘉善	嘉善孔雀城五期项目	住宅及配套	9,910.82	102.79
118	嘉善	嘉善孔雀城六期项目	住宅及配套	16,701.83	13.75
119	嘉善	嘉善孔雀城七、八、九期项目	住宅及配套	11,009.24	234,224.64
120	嘉善	新西塘孔雀城域外一期	住宅及配套	15,607.58	137,486.50
121	嘉善	嘉善孔雀城十期项目	住宅及配套	77.86	95,038.73
122	嘉善	嘉善孔雀城十一期项目	住宅及配套	445.26	72,824.83
123	嘉善	嘉善孔雀城十二期项目	住宅及配套	1,922.78	103,631.22
124	嘉善	新西塘孔雀城罗星 1 期 70 亩项目	住宅及配套	1,015.72	65,203.80
125	嘉善	新西塘孔雀城罗星 2 期 74 亩项目	住宅及配套	-	40,309.94
126	南浔	新南浔孔雀城 1 期 161 亩项目	住宅及配套	545.34	186,277.66
127	沈阳	苏家屯孔雀城 1 期	住宅及配套	11,888.75	17,085.16
128	沈阳	苏家屯孔雀城 2 期	住宅及配套	-	99,412.12
129	沈阳	苏家屯孔雀城 3 期	住宅及配套	2,435.74	19,845.10
130	沈阳	苏家屯孔雀城 4 期	住宅及配套	165.71	32,196.20
131	沈阳	苏家屯英国宫一期	住宅及配套	1,403.39	91,958.30
132	沈阳	苏家屯智能制造装备产业港	工业厂房	95,957.06	-
133	沈阳	苏家屯英国宫三期	住宅及配套	2,321.50	40,955.40
134	沈阳	苏家屯英国宫二期	住宅及配套	-	41,836.22
135	国际	逸景园等项目	住宅及配套	68,129.81	340,944.51
136	武陟	武陟孔雀城 1.1 期	住宅及配套	-	114,758.34
137	武陟	武陟孔雀城 1.2 期	住宅及配套	-	116,041.99
138	武汉	江澜赋一期（一）	住宅及配套	-	21,937.96
合计				<b>5,553,612.37</b>	<b>9,511,800.15</b>

发行人 2018 年 6 月末房地产去库存情况及 2018 年 1-6 月销售情况如下：

编号	园区	项目名称	经营业态	2018 年 6 月末可供出售面积（平方米）	2018 年 1-6 月预售面积（平方米）
1	霸州	霸州孔雀城 喜园、霸州孔雀城 福园、霸州孔雀城 沁园	住宅及配套	210.10	-
2	霸州	霸州孔雀城 兰园	住宅及配套	25,382.38	298.35
3	霸州	霸州孔雀城 梁园、霸州孔雀城 麟园、霸州孔雀城 桂园、霸州孔雀城 荷园、温泉新都孔雀城 瑾园/宜园/榕园及武庄姚庄项目等	住宅及配套	-	315,159.93
4	霸州	霸州孔雀城 玺园	住宅及配套	7,586.84	-
5	霸州	金亨世家小区	住宅及配套	2,787.40	-
6	霸州	温泉新都孔雀城 柏园	住宅及配套	578.24	-
7	霸州	河北霸州经济开发区产业园配套	住宅及配套	-	73,869.53

		公寓			
8	北戴河新区	孔雀城幸福社区项目（一期）	住宅及配套	-	63,696.80
9	大厂	潮白河孔雀城 3-8 期及田各庄 78 亩等	住宅及配套	224,799.61	122,200.75
10	大厂	潮白馨居 1-2 期及潮白家园 4/5 期项目等	住宅及配套	202,000.75	3,149.73
11	大厂	潮白河孔雀英国宫（含 18 期）、大卫城、4-6 期及孔雀庄园、田各庄 B1B4 等田各庄等项目	住宅及配套	143,457.49	153,605.70
12	大厂	孔雀城英国宫 8.2 期/11 期/17 期、河西营及湖韵澜湾等项目	住宅及配套	136,575.91	186,486.61
13	大厂	潮白河孔雀城英宫 12/13 期	住宅及配套	-	4,507.42
14	大厂	田各庄 E	住宅及配套	16,927.54	943.35
15	固安	孔雀城 6.3 期	住宅及配套	29,249.61	11.00
16	固安	孔雀英国宫（1.2+1.4+1.6-1.9+2.1/2 期+幸福广场）及孔雀海、孔雀城 8.2、管庄、西玉等项目	住宅及配套	441,600.09	2.11
17	固安	孔雀城 7-8 期（孔雀城 7.1 期、孔雀城 7.2、孔雀城 7.3 期、孔雀城 7.4 期、孔雀城 7.5 期、孔雀城 8.1 期）等	住宅及配套	170,695.14	44.15
18	固安	剑桥郡 1-12 期（含人才家园）、文创园 1、2 期等项目	住宅及配套	134,387.02	532,902.09
19	固安	英国宫 2.6 期	住宅及配套	4,898.85	-
20	固安	英国宫 2.7 及 2.8 期等	住宅及配套	2,331.47	-
21	固安	剑桥郡 13 期	住宅及配套	-	18,080.00
22	固安	大湖 1.1/1.3/1.4 期等项目	住宅及配套	5,900.61	50,313.74
23	固安	万利丰	住宅及配套	59,809.27	6,122.37
24	固安	金海悦城	住宅及配套	1,013.99	-
25	固安	晨辉福邸	住宅及配套	-	1,711.16
26	固安	悦城广场 1 期	住宅及配套	-	8,808.36
27	怀来	八达岭航天五院 1 期	住宅及配套	1,799.82	-
28	怀来	八达岭孔雀城 2/3/4/5/6 期及董/杨庄子安置等	住宅及配套	27,813.10	-
29	怀来	八达岭英国宫 2.1 期	住宅及配套	5,920.68	-
30	怀来	英国宫 2.3-2.6 期等	住宅及配套	0.00	66,654.42
31	怀来	八达岭孔雀城 7.1 期	住宅及配套	101.81	-
32	怀来	八达岭英国宫 3.1 期	住宅及配套	1,611.69	68.84
33	怀来	哈工大研究院孵化中心项目	住宅及配套	1,104.20	-
34	廊坊	华夏铂宫	住宅及配套	816.58	566.70

35	廊坊	幸福城润园、城朗园、城雅园等	住宅及配套	11,722.02	501.43
36	廊坊	公园海 1.1 期	住宅及配套	2.85	94.93
37	廊坊	公园海 1.2 期	住宅及配套	823.17	-
38	廊坊	公园海 1.3 期	住宅及配套	69,632.37	22.99
39	廊坊	公园海 1.4 期	住宅及配套	12,183.63	24.00
40	廊坊	公园海 2.1 期	住宅及配套	2,661.23	37.00
41	廊坊	大学里及广阳区万庄镇安置房、欣园安置、安置区 1 期、廊和坊及部分公园海等项目	住宅及配套	35,875.03	784,691.06
42	廊坊	公园海 1.2 期（二期）	住宅及配套	18,024.74	24.51
43	廊坊	公馆 5#地块	住宅及配套	2,951.39	-
44	廊坊	公园海 1.8 期	住宅及配套	34,839.28	1.00
45	廊坊	公园海 1.7 期	住宅及配套	4,555.84	119.76
46	廊坊	廊坊精锐	住宅及配套	2,216.73	-
47	廊坊	高尔夫	住宅及配套	13,132.54	-
48	牛驼	牛驼温泉孔雀城 1 期项目	住宅及配套	163.31	-
49	牛驼	牛驼温泉孔雀城 3 期	住宅及配套	4,028.55	351.05
50	牛驼	牛驼温泉孔雀城 4.1 期项目	住宅及配套	197.02	-
51	牛驼	牛驼温泉孔雀城 7.2 期项目	住宅及配套	4,459.04	-
52	牛驼	牛驼温泉孔雀城 6.3 期项目	住宅及配套	131.43	342.08
53	牛驼	牛驼温泉孔雀城 6.4 期项目	住宅及配套	182.61	-
54	牛驼	牛驼温泉孔雀城 6.5 期项目	住宅及配套	-	623.36
55	牛驼	牛驼温泉孔雀城 6.6 期项目	住宅及配套	86.18	170.27
56	牛驼	牛驼温泉孔雀城 7.3/4 期及示范区项目	住宅及配套	-	6,709.64
57	任丘	任丘石油孔雀城	住宅及配套	9,579.77	33,201.65
58	任丘	任丘白洋淀孔雀城 1 期	住宅及配套	6,503.63	-
59	天津	凤河孔雀城一期、二期	住宅及配套	3,376.96	516.87
60	文安	文安孔雀城一期及边王赵村安置房项目等	住宅及配套	202.54	-
61	香河	香河嘉华 33 亩项目	住宅及配套	1,312.43	790.36
62	香河	大运河孔雀城 7.6 建设项目及大运河孔雀城 8.1 期及北五村等	住宅及配套	84,846.81	128,633.44
63	香河	大运河孔雀城大公馆项目及新建大运河 5 期项目等	住宅及配套	14,901.93	352.13
64	香河	大运河孔雀城一到四期（含新建大运河孔雀城一城南 1.1 期及 1.2 期等）、六期及英国宫 1 期/4 期等项目	住宅及配套	87,940.83	35,026.63
65	香河	大运河孔雀城七期（3/1）（3/2）项目	住宅及配套	1,363.11	-
66	香河	大运河孔雀城 7.1(1)/7.2 期及第	住宅及配套	81,675.44	-

		七期(4)建设项目			
67	香河	大运河孔雀城英国宫五期建设项目(含(4/1)/(4/2)项目等)	住宅及配套	14,989.07	2,506.64
68	永清	永清孔雀城雅园、畅园(含城畅园一期二期)、璟园(含城璟园一期二期三期)、逸园及北关、益昌郡、东八里、曹庄、刘家务、大良村等安置房项目	住宅及配套	6,215.81	81,447.73
69	永清	永清幸福汇广场东区项目及汤林御府等	住宅及配套	1,281.49	61,850.33
70	涿州	桃源新都孔雀城	住宅及配套	-	77,589.97
71	涿州	永济新城	住宅及配套	-	60,491.97
72	和县	和县孔雀城一期	住宅及配套	-	72,119.61
73	来安	来安孔雀城一、二期	住宅及配套	-	9,672.54
74	来安	来安孔雀城三期	住宅及配套	271.12	859.83
75	来安	来安景华 35 亩	住宅及配套	70.89	2,253.96
76	来安	来安水口 98 亩	住宅及配套	3,770.20	14,164.76
77	无锡	无锡孔雀城 1/2 期等项目	住宅及配套	6,375.78	1,517.73
78	镇江	镇江孔雀城英国宫	住宅及配套	1,424.06	8,220.48
79	舒城	舒城孔雀城 1.1 期	住宅及配套	-	8,786.68
80	舒城	舒城孔雀城 1.2 期	住宅及配套	-	29,731.81
81	舒城	舒城孔雀城 2.1 期	住宅及配套	-	61,547.72
82	嘉善	嘉善孔雀城三期项目	住宅及配套	13,898.22	-
83	嘉善	嘉善孔雀城四期项目	住宅及配套	16,100.26	-
84	嘉善	嘉善孔雀城五期项目	住宅及配套	9,910.82	-
85	嘉善	嘉善孔雀城六期项目	住宅及配套	16,701.83	-
86	嘉善	嘉善孔雀城七、八、九期项目	住宅及配套	7,554.28	3,454.96
87	嘉善	新西塘孔雀城域外一期	住宅及配套	13,976.74	1,630.84
88	嘉善	嘉善孔雀城十期项目	住宅及配套	-	30,279.89
89	嘉善	嘉善孔雀城十一期项目	住宅及配套	-	10,929.08
90	嘉善	嘉善孔雀城十二期项目	住宅及配套	781.79	1,140.99
91	嘉善	新西塘孔雀城罗星 1 期 70 亩项目	住宅及配套	-	31,987.62
92	嘉善	新西塘孔雀城罗星 2 期 74 亩项目	住宅及配套	-	56,799.33
93	南浔	新南浔孔雀城 1 期 161 亩项目	住宅及配套	-	14,426.63
94	沈阳	苏家屯孔雀城 1/2 期及智能制造装备产业港等	住宅及配套	17,396.55	81,148.94
95	沈阳	苏家屯孔雀城 3 期	住宅及配套	-	104,434.92
96	沈阳	苏家屯孔雀城 4 期	住宅及配套	165.71	-
97	沈阳	苏家屯英国宫一期	住宅及配套	1,403.39	-
98	沈阳	苏家屯英国宫三期	住宅及配套	145.60	2,175.90
99	沈阳	苏家屯英国宫二期	住宅及配套	-	78,892.31
100	国际	逸景园等项目	住宅及配套	47,595.54	116,715.15

101	武陟	武陟孔雀城 1.1 期及 1.2 期等	住宅及配套	-	47,037.84
102	武汉	江澜赋一期（一）	住宅及配套	-	12,556.67
103	武汉	问津兰亭	住宅及配套	972.70	133,260.38
104	北戴河新区	孔雀城幸福社区项目（二期）	住宅及配套	-	45,189.46
105	江门	江门孔雀城一期	住宅及配套	17,914.04	19,532.22
106	嘉善	孔雀城十三期	住宅及配套	-	38,959.32
107	嘉善	孔雀城十四期	住宅及配套	-	125,422.44
108	环南京开发区	龙潭经济适用房(拆迁安置房)西片区（暂定名）	住宅及配套	-	523,000.00
109	武陟	小岩社区安置房建设项目（一、二期）	住宅及配套	-	221,700.00
110	武陟	马营社区安置房建设项目（一期）	住宅及配套	-	225,300.00
111	长葛	大尚庄村安置房建设项目	住宅与配套	-	138,300.00
112	来安	来安一区 3 期 78 亩	住宅及配套	-	114,835.00
113	来安	来安 3 区 7 期 104 亩	住宅及配套	-	171,464.66
114	和县	和县孔雀城二期	住宅及配套	-	26,083.50
115	武汉	江澜赋三期（一）及江澜赋四期（一）等	住宅及配套	-	13,297.34
116	新郑	孔雀城 A 区、孔雀城 B 区、孔雀城 C 区	住宅及配套	-	13,372.60
117	来安	来安 5 区 2 期 112 亩珑玺印象	住宅及配套	-	52,980.67
118	来安	来安 5 区 3 期 67 亩珑悦印象项目	住宅及配套	11,036.68	34,434.09
119	舒城	舒城孔雀城 2.2 期	住宅及配套	1,491.18	91,786.34
120	舒城	舒城孔雀城 3.1 期	住宅及配套	25,108.57	69,509.24
121	沈阳	苏家屯区域十二分公司学园里 1 期 213 亩项目	住宅及配套	13,140.62	25,001.26
122	武陟	武陟孔雀城 1.3 期等	住宅及配套	-	111,728.92
123	长葛	长葛孔雀城 1.1 期项目	住宅及配套	-	3,738.98
124	德清	德清雅颂府	住宅及配套	-	112,041.86
125	怀来	怀来区域八分公司 2017 年软件园配套公寓 50 亩项目	住宅及配套	-	107,983.27
126	南浔	南浔新区单元 CD-03-03-07B 地块（水韵悦府）项目	住宅及配套	-	93,269.12
127	溧水	溧水区 NO.2016G35 地块	住宅及配套	8,782.46	60,540.53
128	溧水	溧水区 NO.2016G36 地块	住宅及配套	3,198.31	32,033.74
129	怀来	东榆林村、羊儿岭村建设项目	住宅及配套	-	594,900.00
130	怀来	火烧营村建设项目	住宅及配套	-	236,200.00
合计				<b>2,420,606.31</b>	<b>7,123,675.04</b>

## 十、发行人所处行业情况

## （一）行业概述

### 1、PPP 项目现状及前景

#### （1）全国 PPP 项目现状及前景

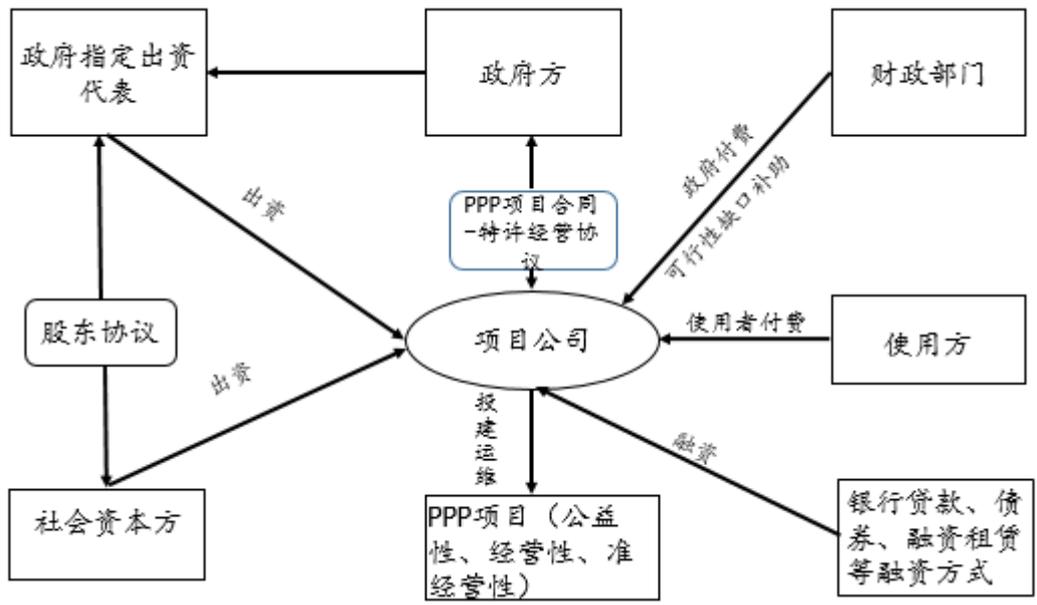
PPP（Public-Private Partnership）即公私合作制，政府和社会资本合作，是公共基础设施中的一种项目运作模式。该模式鼓励私营企业、民营资本与政府进行合作，参与公共基础设施的建设。在该模式下，政府采取竞争性方式选择具有投资、运营管理能力的社会资本，双方按照平等协商原则订立合同，由社会资本提供公共服务，政府依据公共服务绩效评价结果向社会资本支付对价。PPP 模式是以市场竞争的方式提供服务，主要集中在纯公共领域、准公共领域。PPP 不仅是一种融资手段，而且是一次体制机制变革，涉及我国行政体制改革、财政体制改革和投融资体制改革。

#### ①我国 PPP 模式的分类方式及细分流程

PPP 项目模式有三种主要的分类方式。按照社会经济发展不同方面，可分为经济类、社会类和政府类。按照收入方式的不同，可分为使用者付费类、政府付费类及可行性缺口补助类，其中可行性缺口补助是指使用者付费不足以满足社会资本或项目公司成本回收和合理回报，由政府以财政补贴、股本投入、优惠贷款和其他优惠政策的形式，给予社会资本或项目公司的经济补助，即在项目运营补贴期间，政府承担部分直接付费责任。按经营模式不同，可分为外包类、特许经营类和股权产权转让类。PPP 项目流程包括项目识别、项目准备、项目采购、项目执行和项目移交 5 个阶段。

#### ②PPP 项目的基本交易结构

PPP 项目的基本交易结构一般如下：



### ③我国 PPP 项目发展现状

2017 年，我国 PPP 全部入库项目自年初的 11,260 个项目，13.5 万亿元，增长至年末的 14,424 个项目，18.2 万亿元，项目数及投资额都有提高，分别增长 28.10%、34.81%。截至 2018 年 2 月末，全国入库项目 13,970 个，总投资额 18.45 万亿元。整体来看，项目数与投资额自 2016 年以来实现稳固增长，预计未来将迎来稳定发展时期。目前，我国 PPP 项目所处行业主要包括能源、交通运输、水利建设、生态建设和环境保护、市政工程、片区开发、农业、林业、科技、保障性安居工程、旅游、医疗卫生、养老、教育、文化、体育、社会保障、政府基础设施和其他。其中，市政工程、交通运输、城镇综合开发 3 个行业项目数和投资额均居前 3 名。

### ④我国 PPP 有关政策法规

近年来，国家大力支持和推广 PPP 模式和项目的发展，中共中央、国务院、财政部、国家发改委等部门均下发有关推进 PPP 项目发展的通知、意见等，住建部、水利部、交通运输部、环境保护部、文化部等部门相应对公共租赁住房、水利工程、收费公路、水污染防治、文化等领域下发相应文件，鼓励社会资本和民间资本参与公共领域项目建设。我国出台的主要的 PPP 有关政策法规情况如下：

时间	发行部委	文件名称	文号	主要内容
----	------	------	----	------

时间	发行部委	文件名称	文号	主要内容
2013年11月9日	中共中央	关于全面深化改革若干重大问题的决定		“决定”中明确指出:允许社会资本通过特许经营参与城市基础设施投资和运营。
2014年9月21日	国务院	关于加强地方政府性债务管理的意见	国发(2014)43号	“决定”中明确指出:允许社会资本通过特许经营参与城市基础设施投资和运营。
2014年9月23日	财政部	关于推广运用政府和社会资本合作模式有关问题的通知	财金(2014)76号	“通知”要求地方财政部门充分认识推广运用政府和社会资本合作模式的重要意义,积极稳妥开展示范工作,通过试点项目总结经验,切实有效履行财政管理职能,加强对PPP项目的财政管理监督,加强财政部门组织和能力建设,推动PPP模式的应用。
2014年11月16日	国务院	关于创新重点领域投融资机制鼓励社会投资的指导意见	国发(2014)60号	“意见”要求政府需在基础设施领域发挥社会资本特别是民间资本的积极作用,要求政府创新生态环保投资运营机制,鼓励社会资本投资运营农业和水利工程,推进市政基础设施投资运营市场化,改革完善交通投融资机制,鼓励社会资本加强能源设施投资,建立健全政府和社会资本合作(PPP)机制,充分发挥政府投资的引导带动作用,创新融投资方式拓宽融资渠道。
2014年11月29日	财政部	关于印发政府和社会资本合作模式操作指南(试行)的通知	财金(2014)113号	“通知”是财政部制定的实施PPP项目的操作指南,涵盖PPP项目的整个过程,包括项目识别、项目准备、项目采购、项目执行、项目移交、各环节的操作流程,对于PPP项目的实践操作具有重要的指导作用。
2014年11月30日	财政部	关于政府和社会资本合作示范项目实施有关问题的通知	财金(2014)112号	“通知”要求财政部门积极推动PPP项目试点工作,切实承担工作,加强组织领导,认真履行财政管理职能,为PPP项目的应用提供支持,发布示范项目,为PPP模式应用提供指导。
2014年12月2日	发改委	关于开展政府和社会资本合作的指导意见	发改投资[2014]2724号	“意见”要求地方发展改革委员会充分认识政府和社会资本合作的重要意义,合理确定PPP项目范围,建立健全PPP工作机制,加强PPP项目规范管理,积极推进PPP项目工作,强化PPP模式政策保障机制,制定《政府和社会资本合作项目通用合同指南》涵盖PPP项目合同基本内容,是政府制定PPP项目合同的主要参考依据。
2015年5月19日	财政部、发展改革委、人民银行	关于在公共服务领域推广政府和社会资本合作模式指导意见的通知	国办发(2015)42号	“通知”首次明确了PPP模式与特许经营的关系,要求政府在开展PPP模式时重诺履约、公开透明,强调建立制度体系的重要性,要求建立保障PPP模式发展的制度体系,规范PPP项目的实施,加强政策保障和组织实施建设。
2015年6月25日	财政部	关于进一步做好政府和社会资本合作项目示范工作的通知	财金[2015]57号	“通知”为加快推进政府和社会资本合作(PPP)项目示范工作,尽早形成一批可复制、可推广的实施范例,助推更多项目落地实施。
2015年9月25日	财政部	关于公布第二批政府和社会资本合作示范	财金[2015]109	206个项目入选作为第二批政府和社会资本合作示范项目,总投资金额6,589亿元,并移出了首批30个

时间	发行部委	文件名称	文号	主要内容
		项目的通知	号	示范项目中未符合 PPP 项目模式的项目。
2015 年 12 月 8 日	财政部	关于实施政府和社会资本合作项目以奖代补政策的通知	财金 [2015]158 号	对中央财政 PPP 示范项目中的新建项目, 财政部将在项目完成采购确定社会资本合作方后, 按照项目投资规模给予一定奖励。奖励资金由财政部门统筹用于项目全生命周期过程中的各项财政支出, 主要包括项目前期费用补助、运营补贴等。
2016 年 3 月 22 日	国务院	关于深化投融资体制改革的意见	2016 年第 22 号	强调深化投融资体制改革, 要确立企业投资主体地位, 平等对待各类投资主体, 放宽放活社会投资。要完善政府投资体制, 发挥好政府投资的引导作用和放大效应, 完善政府和社会资本合作(PPP)模式。要拓宽投资项目资金来源, 充分挖掘社会资金潜力。
2016 年 5 月 30 日	财政部、发改委	关于进一步共同做好政府和社会资本合作(PPP)有关工作的通知	财金 [2016]32 号	为进一步做好 PPP 有关工作, 现通知如下: 1. 稳妥有序推进 PPP 工作; 2. 进一步加强协调配合; 3. 扎实做好 PPP 项目前期工作; 4. 建立完善合理的投资回报机制; 5. 着力提高 PPP 项目融资效率; 6. 强化监督管理; 7. 加强 PPP 项目信息公开。2016 年 5 月 31 日, 国务院发布土壤污染防治行动计划发挥市场作用。通过政府和社会资本合作(PPP)模式, 发挥财政资金撬动功能, 带动更多社会资本参与土壤污染防治。加大政府购买服务力度, 推动受污染耕地和以政府为责任主体的污染地块治理与修复。
2016 年 6 月 12 日	财政部、教育部、国土资源部、住房城乡建设部	关于组织开展第三批政府和社会资本合作示范项目申报筛选工作的通知	财金 [2016]47 号	财政部、教育部、国土资源部、住房城乡建设部等二十部委联合发布了《关于组织开展第三批政府和社会资本合作示范项目申报筛选工作的通知》, 联合启动第三批 PPP 示范项目申报筛选工作。项目申报筛选注重与我国“十三五”期间重大问题、重点项目有机衔接, 鼓励行业破冰、区域集群和模式创新, 推动实现行业引领、区域带动和创新示范效应。
2016 年 8 月 30 日	发改委	关于切实做好传统基础设施领域政府和社会资本合作有关工作的通知	发改投资 [2016]1744 号	为进一步做好传统基础设施领域政府和社会资本合作(PPP)相关工作、积极鼓励和引导民间投资提出以下要求: 1. 充分认识做好基础设施领域 PPP 工作的重要意义; 2. 加强项目储备; 3. 推行项目联审; 4. 做好项目决策; 5. 建立合理投资回报机制; 6. 规范项目实施; 7. 构建多元化退出机制; 8. 积极发挥金融机构作用; 9. 鼓励引导民间投资和外商投资; 10. 优化信用环境。
2016 年 12 月 21 日	发改委和证监会	推进传统基础设施领域政府和社会资本合作(PPP)项目资产证券化相关工作的通知	发改投资 [2016]2698 号	“通知”就推进传统基础设施领域 PPP 项目资产证券化工作通知如下: 1、充分认识 PPP 项目资产证券化的重要意义; 2、各省级发展改革部门应大力推动传统基础设施领域 PPP 项目资产证券化; 3、证券监管部门及自律组织应积极支持 PPP 项目资产证券化; 4、营造良好的政策环境。请各省级发展改革委于 2017 年 2 月 17 日前, 推荐 1—3 个首批拟进行证券

时间	发行部委	文件名称	文号	主要内容
				化融资的传统基础设施领域 PPP 项目，正式行文报送国家发展改革委。国家发展改革委将从中选取符合条件的 PPP 项目，加强支持辅导，力争尽快发行 PPP 项目证券化产品，并及时总结经验、交流推广。
2017年6月7日	财政部	关于规范开展政府和社会资本合作项目资产证券化有关事宜的通知	财金[2017]55号	“通知”主要内容如下：第一，分类稳妥地推动 PPP 项目资产证券化，具体包括 1、鼓励项目公司开展资产证券化优化融资安排；2、探索项目公司股东开展资产证券化盘活存量资产；3、支持项目公司其他相关主体开展资产证券化。第二，严格筛选开展资产证券化的 PPP 项目；第三，完善 PPP 项目资产证券化工作程序；第四，着力加强 PPP 项目资产证券化监督管理。
2017年7月7日	发改委	国家发展改革委关于加快运用 PPP 模式盘活基础设施存量资产有关工作的通知	发改投资(2017)1266号	通知如下：一、充分认识运用 PPP 模式盘活基础设施存量资产的重要意义；二、分类实施，规范有序盘活基础设施存量资产；三、规范管理，实现投资良性循环；四、加强协同合作，保障基础设施存量资产盘活工作顺利实施；五、总结经验，发挥示范项目的引领带动作用。
2017年7月21日	国务院法制办	基础设施和公共服务领域政府和社会资本合作条例（征求意见稿）		征求意见稿主要内容如下：1、就政府与社会资本合作进行了性质定位；2、初步明确了 PPP 项目的发起程序和发起条件；3、初步明确了 PPP 项目的实施规范；4、明确了 PPP 项目的监管责任；
2017年9月1日	国务院办公厅	国务院办公厅关于进一步激发民间有效投资活力促进经济持续健康发展的指导意见	国办发(2017)79号	指导意见主要内容如下：一、深入推进“放管服”改革，不断优化营商环境；二、开展民间投资项目报建审批情况清理核查，提高审批服务水平；三、推动产业转型升级，支持民间投资创新发展；四、鼓励民间资本参与政府和社会资本合作（PPP）项目，促进基础设施和公用事业建设；五、降低企业经营成本，增强民间投资动力；六、努力破解融资难题，为民间资本提供多样化融资服务；七、加强政务诚信建设，确保政府诚信履约；八、加强政策统筹协调，稳定市场预期和投资信心；九、构建“亲”“清”新型政商关系，增强政府服务意识和能力；十、狠抓各项政策措施落地见效，增强民营企业获得感
2017年11月10日	财政部办公厅	关于规范政府和社会资本合作（PPP）综合平台项目库管理的通知	财金(2017)92号	政府将进一步规范 PPP 项目的运行，防止 PPP 异化为新的融资平台，坚决遏制隐性债务风险增量
2017年12月1日	发改委	鼓励民间资本参与 PPP 项目指导意见		《意见》中提出十项意见：一、创造民间资本参与 PPP 项目的良好环境；二、分类施策支持民间资本参与 PPP 项目；三、鼓励民营企业运用 PPP 模式盘活存量资产；四、持续做好民营企业 PPP 项目推介工

时间	发行部委	文件名称	文号	主要内容
				作； 五、科学合理设定社会资本方选择标准；六、依法签订规范、有效、全面的 PPP 项目合同； 七、加大民间资本 PPP 项目融资支持力度；八、提高咨询机构的 PPP 业务能力；九、评选民间资本 PPP 项目典型案例； 十、加强政府和社会资本合作诚信体系建设。
2018年4月26日	文化和旅游部、财政部	关于在旅游领域推广政府和社会资本合作模式的指导意见	文旅旅发〔2018〕3号	通过在旅游领域推广政府和社会资本合作模式，推动项目实施机构对政府承担的资源保护、环境整治、生态建设、文化传承、咨询服务、公共设施建设等旅游公共服务事项与相邻相近相关的酒店、景区、商铺、停车场、物业、广告、加油加气站等经营性资源进行统筹规划、融合发展、综合提升，不断优化旅游公益性服务和公共产品供给，促进旅游资源保护和合理利用，完善旅游资源资产价值评估，更好地满足人民群众对旅游公共服务的需要，大力推动旅游业提质增效和转型升级。
2018年5月7日	财政部	财政部关于进一步加强政府和社会资本合作（PPP）示范项目规范管理的通知	财金〔2018〕54号	一、对核查存在问题的 173 个示范项目分类进行处置；二、引以为戒，加强项目规范管理；三、切实强化信息公开，接受社会监督；四、建立健全长效管理机制

### ⑤PPP 模式发展前景

截至目前，投资仍然是拉动我国经济增长的重要引擎。目前我国消费和出口方面，仍然处于较为低迷的状态，短期来看难有大的改变。而投资作为拉动经济增长的“三驾马车”之一，具有动力大、见效快的特点，是传统体制拉动经济增长的主要方式。

PPP 模式具转换政府职能、缓解和减轻财政负担、促进了投资主体的多元化、发挥政府公共机构和民营机构各自优势、提高公共服务质量和效率等多种优点和功能。目前，国家出台政策大力支持和推广 PPP 模式，未来我国 PPP 项目发展将进一步加速，并且愈加规范化。

#### （2）廊坊市 PPP 项目发展现状及前景

为激发社会投资活力，鼓励和引导社会资本进入交通、能源、市政和公共服务等领域，推进投资主体多元化，通过项目示范促进国家和省有关政策落实，廊坊市政府在 2015 年 5 月 20 日决定向社会推出廊坊市首批交通能源市政公共服务等领域鼓励社会投资项目清单。投资项目清单涉及城际铁路、高速公路、一般公

路，供电，城市供热、污水垃圾处理，以及教育、医疗、养老、文化、体育、旅游设施等方面，共 24 项，总投资 243.2 亿元。廊坊市政府要求各县（市、区）人民政府，廊坊开发区管委会，市直有关部门按照国家和河北省推进国家重大工程建设、推广政府与社会资本合作模式、创新重大领域投融资体制等方面的要求，加快推进体制机制和管理方式改革，使社会投资发挥重要作用。

截至 2017 年，廊坊市政规划 97 项城建工程项目，估算总投资 130 亿元。计划 2016 年底前完成 24 项，跨年度实施 16 项。截至 2017 年 6 月 25 日，10 个项目已完工，16 个项目正在施工中；63 个项目正在办理前期手续；6 个项目正进行前期准备工作。其余 2 个项目不需办理前期手续随着廊坊市政府对 PPP 项目的大力支持，预计未来廊坊市 PPP 项目发展环境和前景良好。

## 2、园区开发行业现状及前景

### （1）园区开发行业发展现状

自 20 世纪 70 年代末蛇口工业园区建立以来，我国园区已经历了近 40 年的发展。开发区已经从最开始的沿海地区扩展到内地，逐渐遍布我国各主要工业城市。园区开发为在一定的产业政策和区域政策背景下，政府通过行政或市场化等多种方式，以土地为载体，划出一块区域，制定从短期到长期的发展规划及政策，通过提供园区内基础设施、配套设施和服务，逐渐聚集大量特定类型的、特定产业的企业，从而使之成为产业高度集约的现代化产业分工协作区和实施工业化的特殊区域。

近年来，我国各级开发区特别是国家级开发区在区域经济发展、吸引外资及先进管理经验、产业培育、科技进步、城市建设、出口创汇、创造税收和就业等诸多方面都取得了显著成绩，成为中国经济最有活力、最具潜力的经济增长点。资源优势和产业集群优势成为吸引资金的主要因素，国家级高新技术产业园区充分发挥政府和市场的两方面作用，实现了我国高新技术产业飞速发展。高科技园区发展有利地促进了我国产业结构调整，成为我国促进科技成果转化、培育科技企业的主要基地，成为人才等创新要素的聚合中心。

### （2）园区开发行业的管理体系与发展模式

产业园区的设立与运营需要考虑土地、规划、招商、税收等多方面问题，受发改委、国土资源部门、住建部门、财政税收部门等多方面监管。我国开发区建设与运营单位最初的运营模式普遍以基础设施建设、土地批租为主，在开发区土地资源不断减少的情况下，逐渐转向土地深度开发、自建物业出租、商品房开发销售、物业管理等行业价值链下游，以及开发区内高新技术产业和新兴行业的培育和投资。

目前，我国主要存在如下两种园区开发模式：一是以政府作为园区开发主体，在这种模式下，因为园区开发的投资额极大，涉及业务五花八门，随着园区开发的不断进展，地方政府将会面临人力、物力和财力的巨大压力，从而迫使政府逐步让出主导地位。二是在政府让出主导地位后，由园区开发企业为开发主体，承担园区开发损益。企业通过与地方政府签订长期合作协议，取得在土地开发整理、招商引资、工程建设施工、基础设施建设等多方面的来自地方政府的政策优惠。因此，园区开发的行业壁垒较高，行业准入较为困难。

### （3）园区开发行业的政策法规

2003年7月，国务院办公厅颁发《关于暂停审批各类开发区的晋级通知》（国办发明电[2003]30号），开始对开发区的过快发展进行反思。

2003年8月，国务院及国务院办公厅相继颁布《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）与《国务院关于加大工作力度进一步治理整顿土地市场秩序的紧急通知》（国发明电[2003]7号），开始了对开发区的全面清理整顿。对国家级开发区未经国务院批准擅自扩建的部分，予以核减，依法收回所占用的土地；对符合土地管理法律法规、土地利用总体规划、城镇体系规划和城市总体规划，且原批准规划面积已充分利用，确有扩建需要的，要求按照规定上报国务院审批，未获批准的，一律予以核减。对省级开发区中布局不合理、功能重复、占用土地过多的进行整合；对长期得不到开发、项目资金不落实的予以撤销，收回占用土地；对省级开发区未经省级政府批准擅自进行扩建的部分，凡不符合土地管理法律法规、土地利用总体规划、城镇体系规划和城市总体规划的予以核减，依法收回所占用的土地；符合土地管理法律法规、土地利用总体规划、城镇体系规划和城市总体规划，且原批准规划面积已充分利用，确有扩建需要的，要按照规定程序上报省级政府审批，未获批准的，一

律予以核减。对省级及以下各级政府擅自批准设立各类开发区按照“撤销、核减、整合”的要求统一进行整改。

2003年12月30日，国家发展和改革委员会、国土资源部、建设部、商务部联合印发了《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），《通知中》规范了开发区由国务院和省、自治区、直辖市政府（以下称“省级政府”）两级审批的制度，指导各类开发区进行整改，纠正违规擅自设立开发区、盲目扩大开发区规模的现象，解决开发区过多过滥、违规用地等突出问题。

2004年底，根据国土资源部建议，经国务院领导批准，由国家发改委牵头会同有关部门，按照“布局集中、用地集约、产业集聚”的要求，对开发区进行了设立审核。通过设立审核的开发区，落实开发区“四至范围”（东、南、西、北四周边界），设置界桩，将开发区清理整顿成果落到了实地。

2005年，商务部颁布《国家级经济技术开发区扩建审批原则和审批程序》，规范了国家级开发区扩建的审批制度。同年，国家发展和改革委员会、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》（发改外资[2005]1521号），规范了省级及以下开发区的审核制度。

2007年一季度末，国家发展改革委会同国土资源部、建设部上报国务院《全国各类开发区清理整顿工作总结报告》。报告中指出经过清理整顿，全国开发区数量由6,866家减少到1,568家，减少77.2%，规划面积由3.86万平方公里压缩到9,949平方公里，减少74.0%。其中，国务院批准的国家级开发区222家（包括经济技术开发区49家、高新技术产业开发区53家、保税区15家、出口加工区58家、边境经济合作区14家、其他类型开发区33家），总面积2,323.42平方公里；各省级人民政府批准的省级开发区1,346家，核准面积7,625.85平方公里。目前，国家只保留三类开发区，即综合性经济开发区、高新技术产业区和特色产业园区。在每个县、县级市和城市远郊区原则上只保留一家开发区。

2014年10月30日，国务院办公厅颁发《国务院办公厅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》（国办发[2014]54号），以国家级经济技术开发区为试验田、排头兵，对开发区转型升级、创新发展进行探索。

根据商务部发布的《国家级经济技术开发区和边境经济合作区“十二五”发展规划（2011-2015年）》（以下简称“规划”），“十二五”期间，国家级开发区发展的总体目标为：地区生产总值年均增长15%。2015年末达到53,000亿元；实际利用外资年均增长9%，达到480亿美元；税收收入年均增长18%，达到10,600亿元；服务业增加值占生产总值比重达到30%；高新技术企业产值占工业总产值比重达到49%；人均地区生产总值达到40万元；单位面积土地地区生产总值贡献值16亿元/平方公里。单位地区生产总值能耗降低15%，降至0.41吨标准煤/万元。规划指出，东部沿海地区的国家级开发区要率先转变经济发展方式，坚持高端发展的战略取向，进一步提高对外开放水平，着力提升科技创新能力，着力发展战略性新兴产业，打造若干规模和水平居世界前列的先进制造业基地，建设一批主体功能突出、辐射带动能力强的现代服务业集聚区。

“十二五”期间，国家级开发区发展的重点任务为：营造优良投资发展环境；提高先进制造业竞争力；大力发展战略性新兴产业；壮大提升高新技术产业；推动现代服务业发展；着力构建区域创新体系；提升要素资源集聚整合能力；优化开放型经济格局；强化生态环境保护管理；全面促进区域协调发展。

根据2016年《关于完善国家级经济技术开发区考核制度促进创新驱动发展的指导意见》国办发〔2016〕14号，政府加大政策支持力度，提高政策精准度，充分调动国家级经开区加快转型升级、实现创新驱动发展的积极性，继续把国家级经开区建设成为带动地区经济发展和实施区域发展战略的重要载体，对标国际产业发展趋势，以推动产业转型升级为核心，引领新产业、新业态发展方向，提高支柱产业对区域发展的贡献率。商务部牵头负责组织考核评价工作，会同相关部门加强对国家级经开区的宏观指导和管理。对发展好的国家级经开区一方面在金融、土地、人才等方面给予激励政策。

#### （4）我国园区开发行业发展历程

自1979年7月8日，蛇口五湾顺岸码头正式动工开始，我国园区开发已经经历了近40年的发展。发展区域从最开始的沿海开放城市到沿江城市再到内陆城市，最后辐射到西部地区，形成了全面发展的格局。

##### ① 1979年-1983年，探索时期

1979年初，凭借党的十一届三中全会作出的“以经济建设为中心”与改革开放的重大契机，招商局的一批创业者来到蛇口，开始了大胆的探索。按照国际惯例与初创的社会主义市场经济运作机制，创立了中国第一个对外开放的工业园区，扮演了先行者的角色。在探索过程中，他们更新价值观念、时间观念、人才观念；成功地建立全新的劳动用工制、干部聘用制、薪酬分配制、住房制度、社会保险制、工程招标制及企业股份制，进行了很多影响深远的探索和创新。

#### ② 1984年-1991年，艰难创业和摸索发展时期

1984年开始，以大连经济技术开发区建立为起点，国务院批准兴建了大连、秦皇岛等14个国家级经济技术开发区，标志着中国开发区的正式诞生。在这一阶段，国家级开发区白手起家，发展基础薄弱，建设资金短缺，外资进入中国还很谨慎。在此客观背景下，1991年，14个开发区总共实现工业产值145.94亿元，税收7.9亿元，出口11.4亿美元，合同利用外资3.61亿美元。

#### ③ 1992年-2002年，国家级开发区高速发展时期

1992年，邓小平同志第二次南巡并发表重要谈话，掀起了对外开放和引进外资的新一轮高潮，我国园区发展进入快车道。在这一阶段，国家开发区高速发展。从1992年到1994年，国务院第二批批准了营口、长春等18个经济技术开发区。2000年至2002年，国务院第三批批准了合肥、郑州等17个国家经济技术开发区。同时，各省市也都在建立各自的开发区，全国范围掀起了设立开发区的热潮，各种类型、各种级别的开发区建设呈现迅猛发展之势。这是中国开发区历史上大规模扩张的时期，中国的对外开放区由东部沿海向沿江、中西部内陆城市发展，多层次、全方位的开放格局基本形成。

在这一阶段，开发区以吸引大型跨国公司为主，大规模、成批量的引进外资，项目的档次明显提升，而且带来了先进的技术、设备和管理理念，这直接推动了中国工业现代化的进程。中国的产业结构也由单一转向多元化，实现工业规模和工业实力的积累，同时使老工业基地得以复苏。但同时，也出现了一些问题，很多地方盲目建立开发区，开发区过多、过滥，盲目占地、开而不发的现象比较严重。

#### ④ 2003年至今，稳步发展时期

2003年7月，国务院办公厅颁发《关于暂停审批各类开发区的晋级通知》（国办发明电[2003]30号），开始对开发区采取大规模的整顿和清理，净化开发区环境，国务院办公厅于2003年8月份下发了《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），同年底，国家发改委、国土资源部、建设部以及商务部又共同发出了《关于清理整顿各类开发区的具体标准和政策界限的通知》（国发明电[2003]7号），对国内存在的各类开发区进行了整顿和清理，对国家级的开发区的用地也加强了管理，并取得了显著成效。园区发展进入了稳步发展阶段。

#### （5）廊坊市园区规划与发展

廊坊市政府对未来园区规划与发展具体情况如下：

##### ①积极发展创新驱动型园区。

廊坊市政府积极实施高新区提档升级工程，发挥廊坊开发区、燕郊高新区等国家级园区的创新主力军作用，聚集高端创新要素，强化“大孵化”功能，加快科技成果转化，提高产业技术创新能力；支持京南固安高新区、龙河高新区等符合条件的省级高新区升级为国家级高新技术产业开发区，推动省市级园区创新发展，完善研发、中试、检验检测、标准化、信息服务等公共服务平台，发挥“集群创新”效应，引导科技型中小企业向园区聚集，实现“扎堆”发展，打造一批创新型产业集群；鼓励各级各类园区建设科技孵化器、标准化厂房等，为个人和团队创新创业、中小微企业发展搭建基础平台。发展目标为：到2020年，省级以上高新区达到7家，争取每个省级以上园区至少建设一个2万平方米以上孵化器或10万平方米以上的标准化厂房。

##### ②共建一批产业园区。

创新体制机制，争取政策共享，加强园区共建，与京津合作搭建一批产业合作平台，实现精准承接。

北京新机场临空经济区。按照国家北京新机场临空经济区规划，坚持“统一规划、统一建设、统一管理、统一招商”的原则，京冀共同推进临空经济区改革试点，实现利益共享、责任共担。结合北京非首都功能疏解和区域产业结构升级，重点发展航空物流产业和综合保税区，适当承接北京非首都功能转移，有序发展

科技研发、跨境电子商务、金融服务等知识密集型、资本密集型的现代服务业，打造国际化、高端化临空经济区。

北京亦庄 永清高新技术产业开发区。创新园区建管体制和运作模式，以大力培育互联网+智能制造和电子商务两大主导产业为重点，探索产城融合发展新模式，打造承接北京产业外溢的重要平台，努力建成京津冀协同发展综合改革示范区，在京津冀区域产业合作中发挥引领示范作用。

中关村国家自主创新示范区固安高新技术产业园。以固安大清河经济开发区为平台，延伸中关村政策，创新管理模式，合作共建中关村国家自主创新示范区固安高新技术产业园，打造京冀园区合作示范区。

三河与平谷共建通航产业基地。充分发挥两地在招商、创新、人才、土地、空间等方面的优势，集聚发展通用航空研发、制造、运营、会展销售和教育培训等通用航空产业，共同打造通航全产业链，加快培育新兴产业集群。

永清与西城区共建金融商贸产业园。坚持市场化运作，引入平安银行、金融街控股等多家投资开发主体，重点发展服装、金融服务、现代物流、商品贸易、健康休闲、商务会展等产业，打造包括北京动物园服装和其他小商品市场等多项内容的综合性物流商贸区。

中国正处于工业化升级、城镇化提速的关键时期，随着京津冀一体化、长江经济带上升为国家战略，和新型城镇化政策的大力扶持，发行人迎来了难得的历史性机遇。发行人坚持布局高增长潜力片区的园区模式顺应了这种历史性机遇，顺应了国家产业政策，市场前景较为广阔。

### **3、房地产行业现状及前景**

#### **(1) 房地产业发展现状**

房地产业是进行房地产类投资、开发、经营、管理和服务的行业，是我国的支柱性产业，也是具有基础性和先导性、增强国民经济和改善人民生活的重要产业。房地产业的重要性具体体现在以下几个方面：第一，房地产业直接推动经济的增长。第二，房地产业具有带动性，由于房地产业在国民经济链中处于中间环节，因此能够产生很强的关联效应。它能够通过前向效应带动建材、冶金、机械制造、金融等产业，通过后向效应带动装修、家电、金融保险、仪表等相关产业，

房地产业的兴旺繁荣能够有力地带动很多产业的发展。第三，房地产业对财政收入的贡献不断加大。

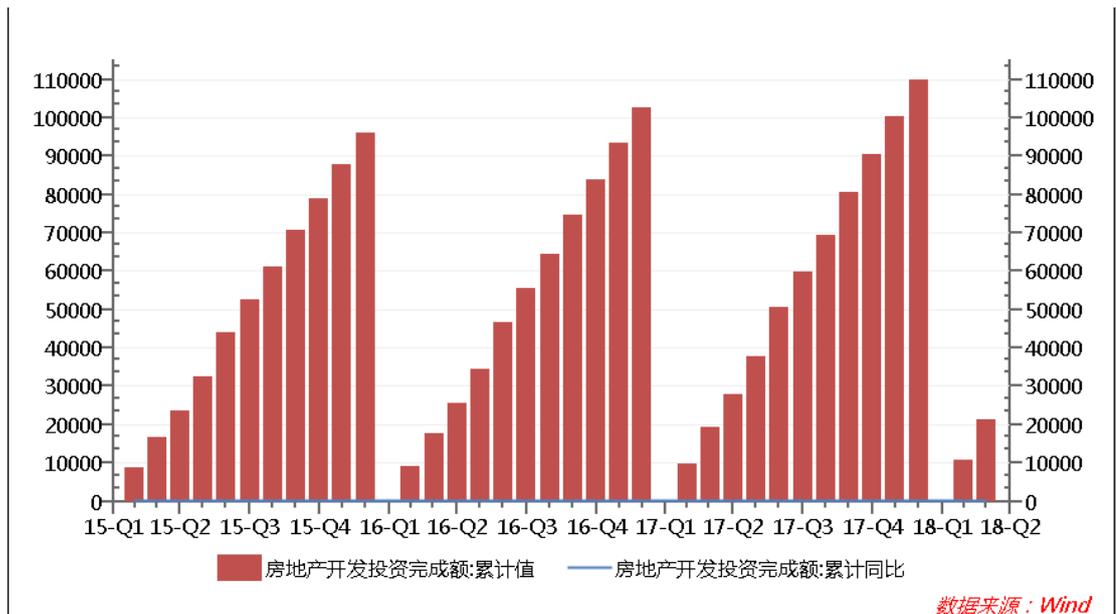
改革开放以来，特别是 1998 年进一步深化城镇住房制度改革以来，伴随着城镇化的快速发展，我国的房地产行业得到了快速发展。2002 年-2017 年，全国房地产开发投资完成额从 7,790.92 亿元提高到 109,798.53 亿元，2017 年较上年名义增长 6.9%（扣除价格因素实际增长 7.5%）；2016 年，全国商品房销售额度从 32,522.81 万平方米增加至 106,128 万平方米，2016 年较上年增长 6.1%；全国商品房销售面积从 24,969.27 万平方米上升至 157,349.00 万平方米，2016 年较上年增长 22.5%。

近年房地产市场的相关统计数据情况

项目	2010 年	2011 年	2012 年	2013 年	2014 年	2015 年	2016 年	2017 年
房地产投资 (人民币十亿元)	4,826	6,180	7,180	8,601	9,504	9,598	10,258	10,980
住宅开发投资 (人民币十亿元)	3,403	4,432	4,937	5,895	6,435	6,460	6,870	7,515
商品房竣工建筑面积 (百万平方米)	634	743	790	787	809	1,000	1,061	1,015
已售住宅物业建筑面积 (百万平方米)	934	965	985	1,157	1052	1,124	1,375	1,694
已售商品房总销售额 (人民币十亿元)	4,412	4,862	5,347	8,143	7,629	8,728	11,763	13,370
商品房平均售价(每 平方米人民币元)	4,725	4,993	5,430	6,237	6,324	6,793	7,476	7,893

资料来源：国家统计局、公开资料资料整理

### 全国房地产近期开发投资情况



数据来源: wind 资讯

## (2) 我国房地产行业有关政策法规

近年来,为促进国家房地产市场平稳健康发展,财政部、住建部、中国人民银行以及银监会等部门均下发有关房地产市场调控的通知、意见等。同时,结合国家“分类调控、因城施策”的总要求,各级地方政府也相应制定各类通知及指导意见。截至目前,我国出台的主要的房地产有关政策法规情况如下:

### ①全国性政策法规

时间	发行部委	文件名称	文号	主要内容
2014年9月30日	中国人民银行、银监会	关于进一步做好住房金融服务工作的通知		“通知”为进一步促进房地产市场持续健康发展,要求各级金融机构增强个人住房贷款投放能力,积极支持居民家庭合理的住房需求,加大对保障性安居工程建设的支持,同时继续支持房地产开发企业的合理融资需求。
2015年3月27日	住建部、国土资源部	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	国土资发[2015]37号	“通知”要求各级住房城乡建设主管部门科学编制住房建设规划及年度实施计划;各位国土资源主管部门加强住房用地年度供应计划编制,强化住宅用地供应管理。同时优化住房及用地供应结构,统筹保障性安居工程建设,加大市场秩序和供应实施监督力度。
2015年3月30日	中国人民银行、住房城乡建设部、银监会	关于个人住房贷款政策有关问题的通知		“通知”鼓励银行业各金融机构继续做好住房金融服务工作,满足居民家庭改善性住房需求;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%。

时间	发行部委	文件名称	文号	主要内容
				同时进一步发挥住房公积金对合理住房消费的支持作用，对于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%。
2016年2月17日	财政部、国家税务总局、住房城乡建设部	关于调整房地产交易环节契税营业税优惠政策的通知	财税[2016]23号	“通知”规定，对个人购买家庭唯一住房（家庭成员范围包括购房人、配偶以及未成年子女，下同），面积为90平方米及以下的，减按1%的税率征收契税；面积为90平方米以上的，减按1.5%的税率征收契税；对个人购买家庭第二套改善性住房，面积为90平方米及以下的，减按1%的税率征收契税；面积为90平方米以上的，减按2%的税率征收契税。同时，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）的住房对外销售的，免征营业税。
2016年10月17日	住房城乡建设部	关于进一步规范房地产开发企业经营行为维护房地产市场秩序的通知	建房[2016]223号	“通知”敦促各级房地产主管部门积极引导房地产开发企业规范经营，推进简政放权、放管结合、优化服务改革，加强监管创新，加快构建事中事后监管体系，依法保护合法经营房地产开发企业的正当利益，严肃查处房地产开发企业发布虚假房源信息、捏造或散布涨价信息等恶意炒作、哄抬房价及捂盘惜售变相囤积房源等不正当经营行为。
2017年4月1日	住房城乡建设部、国土资源部	关于加强近期住房及用地供应管理和调控有关工作的通知	建房[2017]80号	“通知”为贯彻落实党中央、国务院关于房地产工作的决策部署，要求各地市合理安排住宅用地供应，强化住宅用地供应“五类”调控目标，尽快编制公布住宅用地供应三年滚动计划和中期规划，保证住宅用地供应平稳有序，同时加快在建商品住房项目建设进度，加强商品住房项目预售管理，增加租赁住房有效供应，继续扎实推进棚户区改造，发展公租房、共有产权房，多渠道解决中低收入家庭、新就业职工等外来务工人员的住房问题。
2017年7月20日	住建部	关于在人口净流入的大中城市加快发展住房租赁市场的通知	建房[2017]153号	“通知”指出：（一）培育机构化、规模化住房租赁企业；（二）建设政府住房租赁交易服务平台；（三）增加租赁住房有效供应；（四）创新住房租赁管理和服务体制
2017年8月28日	国土部、住建部	关于印发《利用集体建设用地建设租赁住房试点方案》的通知	国土资发(2017)100号	“通知”确定第一批在北京、上海、沈阳、南京、杭州、合肥、厦门、郑州、武汉、广州、佛山、肇庆、成都等13个城市开展利用集体建设用地建设租赁住房试点
2017年9月20日	住建部	住房城乡建设部关于加强和改善工程造价监管的意见	建标[2017]209号	“意见”的主要内容如下：一、深化工程造价咨询业监管改革，营造良好市场环境；二、共编共享计价依据，搭建公平市场平台；三、明确工程质量安全措施费用，突出服务市场关键环节；四、强化工程价

时间	发行部委	文件名称	文号	主要内容
				款结算纠纷调解，营造竞争有序的市场环境；五、加强工程造价制度有效实施，完善市场监管手段
2017年11月	住房与城乡建设部	《商品房销售价格行为联合交叉工作方案》		重点对北京、南京、苏州、杭州、嘉兴、合肥、济南、青岛、郑州、长沙、广州、佛山、海口、三亚、西安进行房地产违规检查风暴，对于误导、炒作、捂盘惜售、暗中加价、捆绑搭售等违规销售行为，轻则公开通报、处罚，列入各地失信黑名单，重则追究刑事责任，限制拍地甚至禁止市场准入
2018年4月25日	中国证监会	住房城乡建设部关于推进住房租赁资产证券化相关工作的通知	证监发[2018]30号	“通知”指出要加快培育和发展住房租赁市场特别是长期租赁，支持专业化、机构化住房租赁企业发展，鼓励发行住房租赁资产证券化产品

## ②地方性政策法规

时间	发行部委	文件名称	文号	主要内容
2016年9月30日	北京市住房城乡建设委、北京市规划和国土资源管理委员会等	关于促进本地房地产市场平稳健康发展的通知	京政办发[2016]46号	“通知”为促进北京市房地产市场的平稳健康发展，提出加快住宅用地供应力度，合理调整土地供应结构，强化“控地价，限房价”的交易方式，进一步完善差别化住房信贷政策等一系列措施，同时敦促各部门加强对房地产开发企业及其销售行为与房地产经纪机构及其经纪活动的管理，严肃查处房地产市场违法违规行为。
2017年3月17日	北京市住房城乡建设委、中国人民银行营业管理部等	关于完善商品住房销售和差别化信贷政策的通知	京建法[2017]3号	“通知”要求商品住房销售和居民家庭申请商业性个人住房贷款执行以下规定：居民家庭名下在本市无住房且无商业性住房贷款记录、公积金住房贷款记录的，购买普通自住房的执行现行首套房政策，即首付款比例不低于35%，购买非普通自住房的首付款比例不低于40%；居民家庭名下在本市已拥有1套住房，以及在本市无住房但有商业性住房贷款记录或公积金住房贷款记录的，购买普通自住房的首付款比例不低于60%，购买非普通自住房的首付款比例不低于80%。同时，暂停发放贷款期限25年（不含25年）以上的个人住房贷款（含住房公积金贷款）。
2017年5月10日	河北省人民政府	关于进一步促进全省房地产市场平稳健康发展的实施意见	冀政办字[2017]45号	“意见”明确，对已拥有1套住房的当地户籍居民家庭、能够提供当地一定年限纳税证明或社会保险缴纳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、无法提供一定年限当地纳税证明或社会保险缴纳证明的非当地户籍居民家庭，暂停在本行政区域内向其售房。雄安新区和环首都重点地区要在上述要求的基础上进一步提高门槛：对能够提供当地3年及以上纳税

时间	发行部委	文件名称	文号	主要内容
				证明或社会保险缴纳证明的非当地户籍居民家庭，限购 1 套住房。
2017年3月17日	石家庄市人民政府	关于加强房地产市场的调控意见	石政发[2017]10号	“意见”明确，非本市户籍居民家庭在申请购买首套住房时，须提供近 2 年内连续缴纳 12 个月及以上个人所得税纳税证明或社会保险缴纳证明，限购 1 套住房(含新建商品住房和二手房)；对在市区范围内已拥有 1 套及以上住房的非本市户籍居民家庭，暂不得在本市购买住房。
2017年6月2日	廊坊市人民政府	关于进一步促进全市房地产市场平稳健康发展的实施意见	廊政办[2017]27号	“通知”要求各县市人民政府要切实承担起促进房地产市场平稳健康发展的主题责任，从严调整住房限购措施，在包括廊坊市主城区（含广阳区、安次区、廊坊开发区）、三河市、大厂回族自治县、香河县、固安县、永清县、霸州市和文安县的区域内实施限购措施，同时，实行差别化住房公积金贷款政策，严格规范商品房销售，持续开展市场整顿与规范行动，做好市场监测分析与舆论指导。
2017年5月24日	张家口市人民政府	关于加快住房保障和供应体系建设促进房地产市场平稳健康发展的意见	张政发[2017]7号	“通知”要求辖区内各级政府切实承担起住房保障和供应体系建设，促进房地产市场平稳健康发展的责任主体，强化规划引领和管控作用，统筹规划土地供给，合理安商品住房的上市节奏，加大保障性住房供应，严格区域性商品住房限购限售措施：对在中心城区已拥有 1 套住房的本市户籍居民家庭，以及在中心城区没有住房的非本市户籍居民家庭，限购 1 套住房（含二手住房）。中心城区新购住房 3 年后方可上市交易（以契税缴纳或不动产证取得时间为准）。对在中心城区已拥有 2 套及以上住房的本市户籍居民家庭，以及已拥有 1 套及以上住房的非本市户籍居民家庭，暂不得在中心城区购买住房。同时继续完善差别化信贷政策，调整住房公积金政策，并做好监测分析以及舆论指导。
2016年10月2日	无锡市人民政府	市政府办公室关于进一步促进房地产市场健康稳定发展的意见	锡政办发[2016]160号	“意见”要求各级部门积极增加住宅用地供应规模，优化土地出让条件，设定土地出让最高限价，加强商品住宅价格管理，增加商品住房的有效供给。同时继续完善差别化住房信贷政策，调整新建商品住宅购房政策：暂停对已拥有 1 套及以上住房的非本市户籍居民家庭出售新建商品住房，加大住房保障力度，培育发展租赁市场，加强市场监管与舆论引导，确保房地产市场的健康稳定发展。
2017年5月20日	无锡市人民政府	关于进一步加强市区房地产市场调控	锡政办发[2017]82号	“通知”为进一步加强无锡市房地产市场调控，要求继续严格执行《市政府办公室关于进一步促进房地产

时间	发行部委	文件名称	文号	主要内容
		工作的通知		市场健康稳定发展的意见》(锡政办发[2016]160号),并暂停对已拥有1套及以上住房的非本市户籍居民家庭出售二手住房。购买住房(含二手住房)在取得不动产权证2年内不可转让;法人单位购买住房(含二手住房),在取得不动产权证3年内不可转让。同时,进一步规范房地产经纪行为,加强二手房网签管理,全面开展存量房交易资金监管工作。
2016年10月13日	嘉兴市城乡规划建设管理委员会、嘉兴市发展和改革委员会等	关于进一步规范商品房销售管理的通知	嘉建[2016]6号	“通知”为进一步规范房地产市场秩序,要求各级机构严格执行商品房销售的相关规定,加强商品房预售行为监管、商品房预售资金监管、商品房交易价格监管、房地产广告监管以及销售代理和房地产经纪监管。
2016年12月21日	嘉善县住房和城乡建设局	嘉善县中心城区实施限购政策		“限购政策”明确,在本县中心城区内暂停向拥有一套及以上住房的非本县户籍居民家庭出售新建商品住房。
2017年3月13日	嘉善县住房和城乡建设局	关于进一步调整限购政策的通知		“通知”明确,自2017年3月14日起,在全县范围内暂停向在我县拥有一套及以上住房的非本县户籍居民家庭出售新建商品住房;自2017年3月15日起,在全县范围内暂停向在我县拥有一套及以上住房的非本县户籍居民家庭出售二手住房。
2017年6月30日	河北省住建厅	关于印发河北省“城市双修”工作实施方案的通知	冀建城(2017)10号	“通知”指出要:1、制定完善综合防灾减灾、公共服务设施、地下空间开发利用、海绵城市、停车设施、地下综合管廊等专项规划,年内全部完成并报批;2、加强城市老旧小区改造力度,开展老旧住宅改造,做好房屋维修、抗震加固、节能改造、加装电梯等改造工作;
2017年9月29日	北京市住建部、北京市发改委等	关于加快发展和规范管理本市住房租赁市场的通知	京建法(2017)21号	“通知”指出要通过在产业园区、集体建设用地上规划建设租赁住房等方式加大租赁住房供应,同时加强对租赁住房项目的信贷支持力度;建立住房租赁监管平台,提供便捷公共服务,明确住房租赁行为规范,维护当事人合法权益。
2018年3月30日	海南省住房和城乡建设厅、海南省国土资源厅、海南省地方税	海南省关于做好稳定房地产市场工作的通知	琼建房(2018)81号	严格购房资格审查,非本省户籍居民家庭在我省范围内只能购买1套住房。五指山、保亭、琼中、白沙4个中部生态核心区市县建设的商品住宅只能面向本市(县)居民家庭销售;非本省户籍居民家庭在我省购买住房,申请商业性个人住房贷款首付款比例不得低于70%;本通知印发后购买的住房,自取得不动产权证之日起5年内禁止转让。非本省户

时间	发行部委	文件名称	文号	主要内容
	务局等			籍居民家庭在实行限购政策的区域购买住房，需提供至少一名家庭成员在我省累计 60 个月及以上个人所得税或社会保险缴纳证明；商品住宅价格备案后，6 个月内不得调高备案价格；调整备案价格的须重新备案。对违反商品住宅价格备案管理制度的，依法依规严肃查处。
2018 年 5 月 18 日	北京市人民政府	北京市人民政府办公厅印发《关于加强直管公房管理的意见》的通知	京政办发〔2018〕20 号	“通知”指出要深入落实《北京城市总体规划(2016 年-2035 年)》，进一步加强直管公房管理，切实做好核心区历史文化街区平房腾退和恢复性修建工作，保护古都风貌，改善群众居住条件，现提出以下意见。
2018 年 6 月 28 日	中华人民共和国住房和城乡建设部、中国共产党中央委员会宣传部、中华人民共和国公安部等	关于在部分城市先行开展打击侵害群众利益违法违规行为治理房地产市场乱象专项行动的通知	建房〔2018〕58 号	“通知”指出要针对近期房地产市场乱象，通过部门联合执法，重点打击投机炒房行为和房地产“黑中介”，治理房地产开发企业违法违规行为和虚假房地产广告，进一步整顿和规范房地产市场秩序，健全房地产市场监管机制，切实维护人民群众合法权益。
2018 年 7 月 4 日	西双版纳州人民政府	西双版纳州人民政府关于进一步整顿规范房地产市场秩序的通知		“通知”指出要严肃查处房地产开发企业及中介机构、相关从业人员的违法违规行为，保护消费者合法权益，坚决打击炒房行为，有效遏制房价上涨过快，促进房地产市场平稳健康发展，

### (3) 影响房地产发展业务的因素

房地产开发业务主要受到地价、基准贷款利率、建筑材料价格和政策的影响，具体如下：

#### ① 地价

根据 wind 数据，2008 年至 2011 年期间，我国 100 大中城市成交土地占地面积以 6.50% 的年复合增长率不断增长。2012 年至 2016 年呈现略微下降趋势，100 大中城市成交土地楼面均价以复合年增长率 13.47% 增长。从 2008 年的每平方米人民币 1,005 元上升至 2016 年每平方米人民币 2,479.11 元。其中住宅类用地的土地楼面均价以复合年增长率 17.56% 增长，由 2008 年的每平方米人民币 1,302 元上升至 2016 年的每平方米人民币 4,269.30 元。整体而言，预期日后土地

成本将会继续攀升，对房地产开发商产生更大压力。下表所示为全国 100 大中城市成交土地占地面积和不同类型楼盘成交土地楼面均价情况：

全国 100 大中城市成交土地占地面积及楼面均价

	2010 年	2011 年	2012 年	2013 年	2014 年	2015 年	2016 年	2017 年
100 大中城市:成交土地占地面积（万平方米）	93,563.05	92,951.18	85,664.80	86,750.47	65,585.71	58,387.35	51,705.86	60,446.04
100 大中城市:成交土地楼面均价（每平方米人民币元）	1,315.17	1,165.07	1,072.56	1,538.72	1,661.42	1,851.64	2,479.11	2,849.07
住宅类用地（每平方米人民币元）	1,765.39	1,589.51	1,613.54	2,117.75	2,648.55	3,028.61	4,269.30	4,908.08
商服用地（每平方米人民币元）	1,703.36	1,817.82	1,403.65	1,861.70	1,847.05	2,444.57	2,437.22	2,982.36
工业用地（每平方米人民币元）	303.71	335.06	283.09	320.70	297.57	299.53	300.47	302.35

资料来源：wind 资讯

## ② 基准借款利率

2008 年 12 月，基准借款利率创下历史新低，一至三年的贷款年利率为 5.4%。随着国内自 2010 年下半年开始采用紧缩货币政策，基准贷款利率开始上升，至 2012 年 7 月，一至三年的贷款年利率为 6.15%。从 2014 年开始国内开始采用宽松的货币政策，至 2015 年 10 月基准贷款利率下降至 4.75%，相比 2008 年 12 月的基准利率水平更低，有利于降低房地产业的成本。下表所示为近年的基准贷款利率：

近年的基准贷款利率（一至三年）情况

单位：%

时点	2008 年 12 月	2010 年 10 月	2010 年 12 月	2011 年 2 月	2011 年 4 月	2011 年 7 月	2012 年 6 月
基准贷款利率	5.4	5.6	5.85	6.1	6.4	6.65	6.4
时点	2012 年	2014 年	2015 年	2015 年	2015 年	2015 年	2015 年

时点	2008年 12月	2010年 10月	2010年 12月	2011年 2月	2011年 4月	2011年 7月	2012年 6月
	7月	11月	3月	5月	6月	8月	10月
基准贷款利率	6.15	6.0	5.75	5.5	5.25	5.0	4.75

资料来源：中国人民银行

### ③建筑材料的过往价格趋势

#### a. 原材料

原材料、燃料和动力采购价格指数(PPIRM)是预测建筑成本常用的风向标,对房地产开发商而言尤为重要。国家统计局数据显示, PPIRM 的建筑原材料自2008年至2015年期间发生波动。峰值出现于2008年,指数值为109.5,紧随其后的指数值为2011年的108.4。然而,建筑原材料价格于2015年大幅下降至95.93的指数值。而后又迅速回升至2017年,指数值上升至108.60。总体而言,原材料的价格会随著经济、政治和社会的变化而按年波动。

#### b. 钢材价格

根据国内钢材价格指数(中钢协),2008年至2017年期间,钢材价格出现波动。钢材产品的价格指数由2008年的137.47下降至2009年的103.11后,便逐渐开始上升,至2011年达131.42,随后开始逐年下降,至2015年底降至66.83,2017年回升至126.27。

#### c. 水泥价格

2008年至2016年期间,水泥价格出现波动。根据全国水泥价格指数,虽然指数在2013年末有所反弹,但仍不改整体的下降趋势。自2011年以来,水泥价格指数由130.97下降至2015年末的79.25,2016年末回升至102.43。

### (4) 房地产市场竞争形势及发行人面临的竞争状况

随着近年来调控政策的逐渐加强,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,企业分化加剧,行业集中度不断提高的发展态势。

进入2015年,行业集中度进一步提升。2017年房地产行业前10名企业和前20名企业销售额占比分别提高到23.88%和25.36%;前10名和前20名房地产企业销售面积占比分别达到14.96%和24.24%具体情况见下表:

### 2012-2017年前20名房地产企业销售额和销售面积占比情况

项目	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年
前10大企业销售额占比	12.76%	13.27%	16.92%	17.49%	18.81%	23.88%
前20大企业销售额占比	17.62%	18.25%	22.79%	23.49%	25.33%	25.36%
前10大企业销售面积占比	7.72%	8.37%	8.79%	10.26%	12.19%	14.96%
前20大企业销售面积占比	10.38%	11.12%	13.65%	13.51%	15.94%	24.24%

资料来源：wind 资讯

房地产行业，资金、品牌、资源等不断向大型房地产企业集中，龙头公司在竞争中占据明显优势。原因在于：大型房地产企业项目储备丰富，现金流稳定充裕，较为广泛的区域分布可以平衡和对冲政策风险；大型房地产公司的融资手段和渠道丰富，融资成本低；由于地价的上涨，一二线优质地块角逐逐渐只能在大型房企之间进行。目前看，中国房地产行业竞争的态势已经趋于固化，龙头企业的先发优势明显，万科、恒大等传统优势房企，稳居行业前列，领先规模进一步扩大。

### 2018年中国房地产开发公司测评前10强企业

排名	企业名称	排名	企业名称
1	恒大集团	6	绿地控股集团有限公司
2	碧桂园控股有限公司	7	中国海外发展有限公司
3	万科企业股份有限公司	8	龙湖地产有限公司
4	保利房地产（集团）股份有限公司	9	华夏幸福基业股份有限公司
5	融创中国控股有限公司	10	广州富力地产股份有限公司

资料来源：中国房地产业协会、上海易居房地产研究院中国房地产测评中心联合测评

总体看，房地产行业集中度不断提高，拥有资金、品牌、资源优势的大型房地产企业在竞争中占据优势。

国内房地产市场百花齐放，发行人现时及潜在竞争对手主要为国内开发商，其次为来自亚洲的境外开发商（包括香港主要房地产开发商）。发行人在土地收购、品牌知名度、财务资源、价格、产品品质、服务品质及其他因素上与竞争对

手展开竞争。上述部分竞争对手可能具备更佳的销售记录,并拥有更雄厚的财务、人力及其他资源,更大的销售网络及更高的品牌知名度。

为在激烈竞争中争夺市场份额,开发商已建立不同类型的产品和品牌,以将其市场地位区分,以吸引不同目标客户群体。另外,交通便利、配套设施及品质声誉也是影响住宅项目吸引力的主要因素。此外,国内房地产开发市场设有若干准入门槛。房地产开发需要大量的资金投入和各种专业知识。房地产开发商必须拥有规划和设计能力、深厚的行业知识及广泛的优质客户基础,深入了解有关房地产开发的政府政策和各城市当地居民的需求,并具备经营不同类别物业所需的专业知识。此外,房地产开发商还必须与当地政府建立良好关系以发展新项目。因此,早期涉足房地产开发的大型开发商已在整个地区赢得了经验和市场声誉,比新进入者拥有竞争优势。

#### **(5) 发行人主要经营区域市场情况**

##### **①北京区域市场情况**

土地供给方面,2011年以来,国务院陆续发布多项楼市调控举措,北京市随之出台相关细则法规。2011年,北京市颁布限购政策,土地市场成交热度骤降,同年北京市土地购置面积为507.04万平方米,同比下降46%;2012年度土地购置面积进一步降低至305.99万平方米;2013年,受自住型商品房政策影响,北京市土地供应明显增加,土地购置面积回升至906.17万平方米;2014年开始,受北京市落实国家严格控制新增建设用地精神,适度调减土地供应量,受供应量和房企拿地意愿下降等因素的影响,北京市土地购置面积下降幅度较大。2014年,北京市土地购置面积下降至580.76万平方米,同比下降35.91%。2015年,北京市土地购置面积为390.96万平方米,同比下降32.68%。2016年,北京市土地购置面积下降至260.50万平方米,同比下降31.32%;2017年,北京市土地购置面积上长至413.3万平方米,同比增长53.9%

房地产开发投资方面,2011-2017年,北京市房地产开发投资额分别为3,036.31亿元、3,153.44亿元、3,483.40亿元、3,715.33亿元、4,177.05亿元、4,000.57亿元和3,692.54亿元,同比分别增长4.66%、3.86%、10.46%、6.66%、12.43%、-4.23%和-7.70%。由于宏观调控因素,房地产开发投资资金来源增长受到抑制,

导致2011-2012年度北京市房地产开发投资的增速有所回落。2013年，受益于土地供应增加及房地产市场回暖态势，北京市房地产开发投资增速得以恢复。2014年以来，在前期限购、限贷调控政策整体不放松情况下，随着土地供应的紧缩，北京市房地产开发投资增速再次放缓，2015年，增速有所反弹，2016年首次出现负增长。

需求端方面，2011年-2017年，北京市商品房销售额分别为2,425.34亿元、3,308.56亿元、3,530.82亿元、2,738.74亿元、3,517.65亿元、4,561.60亿元和2,708.75亿元，分别同比增长-16.81%、36.42%、6.72%、-22.40%、28.40%、29.68%和-45.37%。其中2011年-2016年住宅销售额分别为1,606.04亿元、2,455.50亿元、2,434.71亿元、2,102.46亿元、2,512.89亿元和2,795.81亿元，同比分别增长-22.10%、52.89%、-0.85%、-13.60%、19.50%和11.26%。2013年北京市地区住宅销售同比增速出现小幅下调，尤其在2014年上半年，由于房价下调速度较快，购房者观望态度浓厚，北京市楼市出现成交回落，市场逐渐出现滞涨态势。2015年，随着央行多次降息降准，对楼市调控有所减弱，2015-2016年销售情况回暖。

2015年初北京房地产市场开局遇冷，但进入二季度以来，北京楼市成交量价都接连攀升，多个月份成交持续破纪录。受益于降准降息等多项楼市政策利好，2015年北京市全年商品房销量和成交均价都比2014年也有所上涨。根据网易房产数据研究中心数据显示，2014年北京市纯商品住宅销售43,878套，成交总金额超1,527亿元，成交均价28,364元/平米，2015年北京住宅网上签约49,891套，成交面积为657.18万平米，成交总金额约2,103亿元，成交均价为32,008元/平米，成交套数同比上涨13.7%，成交均价上涨12.8%。2016年北京纯商品住宅网上签约39,528套，成交面积为623万平米，成交总金额约2,480亿元，成交均价为39,812元/平米，成交套数同比下滑26.22%，均价环比上涨月24.38%，量跌价涨是2016年纯商品房成交的主基调；2017年受楼市调控政策影响，北京新房市场持续降温，新建商品住宅(不含保障房)共网签30115套，比2016年下降48.4%。。

2014-2017年北京市房地产成交区域基本维持稳定。2014年，大兴、房山、通州、昌平、顺义、门头沟6个近郊板块占总成交量的64%；2015年通州、大兴等近郊区仍为北京房地产市场成交主力，占总成交量的68.43%。2016年楼市主力成交区域并未发生变化，但排名出现了些微的调整，区域套数排行前5名分别为

房山、大兴、通州、平谷和顺义；2017年区域套数排名前5名分别为大兴、房山、通州、昌平和顺义

去库存化方面，2011-2017年，北京市房地产竣工房屋面积分别为2,245.24万平方米、2,390.86万平方米、2,666.35万平方米、3,054.12万平方米、2,631.45万平方米、2,369.95万平方米和1466.7万平方米，2012-2017年同比分别增长6.49%、11.52%、14.54%、-13.84%、-99.4%和-38.5%。2011-2017年，商品房销售面积分别为1,439.20万平方米、1,943.74万平方米、1,903.11万平方米、1,454.19万平方米、1,554.25万平方米、1,658.93万平方米和875万平方米，2012-2017年同比分别增长35.06%、-2.09%、-23.59%、6.88%、6.74%和-47.8%。2011年-2016年，北京市商品房待售面积分别为1,792.60万平方米、1,911.80万平方米、1,861.40万平方米、2,065.70万平方米、2,168.10万平方米和2,160.80万平方米，2012-2016年同比分别增长20.90%、6.60%、-2.60%、11.00%、4.96%和-0.30%。2011年-2016年，北京市住宅待售面积分别为699.80万平方米、789.50万平方米、829.30万平方米、864.80万平方米、867.70万平方米和845.80万平方米，2012-2016年同比分别增长36.70%、12.80%、5.00%、4.30%、0.34%和-2.50%。

2015年至2016年住宅待售面积增长放缓，一线城市人口增长和对住宅需求的增长，北京市去库存压力相比二三线城市较小。2017年3月到至今，受317新政和后续时间内连续出台多项从严限购、限贷的执行细则和标准等一系列措施下，使得整个季度内北京市存量住宅市场呈下降趋势，全市存量住宅签约套数和住宅签约套数逐月递减。

房地产开发企业盈利方面，2016年度，北京房地产开发企业经营总收入为4,611.70亿元，其中商品房屋销售收入为3,672.43亿元，房地产开发企业营业利润为794.31亿元，房地产开发企业营业毛利率为17.22%。毛利率水平相比2015年上升2.5%。

## ②河北区域市场情况

土地供给方面，2011年1月26日，国务院出台“新国八条”，2月19日，石家庄市政府即发出《关于进一步做好全市房地产市场调控工作有关问题的通知》，开始实行“限购”政策。2011年开始，河北省土地市场成交量大幅下滑，房地产开发

企业拿地意愿急剧减弱。2011-2017年，河北省当年购置土地面积分别为2,799.59万平方米、1,760.99万平方米、1,127.34万平方米、1,081.72万平方米、756.86万平方米、929.93万平方米和1,033.8万平方米，分别下降7.43%、37.10%、35.98%、4.05%和30.03%、增长22.87%和11.2%。2011年至2015年河北省房地产购置土地面积逐年递减，开发商拿地意愿较弱，2016年出现回升迹象。

房地产开发投资方面，2011-2017年，河北省房地产开发本年完成投资额分别为3,054.59亿元、3,086.52亿元、3,445.42亿元、4,059.72亿元、4,285.27亿元、4,695.63亿元和4,823.9亿元；2012-2017年同比分别增长34.86%、1.05%、11.63%、17.83%、5.56%、9.58%和2.7%。2012年受宏观调控的影响，河北省房地产开发投资额增长几乎停滞，2014年，除了北京、上海、广州、深圳仍执行限购政策，包括石家庄等全国大多数城市相继取消或者放松了当地的限购政策，以维护房地产市场的稳定健康发展，因此河北省房地产开发投资情况总体有所好转。2015年至2017年，房地产市场监管趋严，河北省房地产开发投资额增速放缓。

需求端方面，商品房市场方面，2011-2017年，河北省商品房销售额分别为2,345.23亿元、2,303.90亿元、2,779.69亿元、2,928.00亿元、3,371.59亿元、4,301.83亿元和4,628.4亿元，2012-2017年同比分别增长42.14%、-1.76%、20.65%、5.34%、15.10%、27.59%和7.6%。其中，2011-2017年住宅销售额分别为1,993.81亿元、1,914.61亿元、2,329.12亿元、2,501.62亿元、2,854.21亿元、3,710.88亿元和3,925.4亿元，2012-2017年同比分别增长33.92%、-3.97%、21.65%、7.41%、14.10%、30.01%和5.8%。河北省商品房销售额呈波动状态，但随着限购政策的放开，近两年销售额总体增长较快，房地产市场需求相比2012年明显好转。

去库存化方面，2011-2017年，河北省房地产竣工房屋面积分别为5,180.51万平方米、4,894.56万平方米、4,437.02万平方米、4,037.56万平方米、4,039.31万平方米、4,287.78万平方米和3,416万平方米，2012-2015年同比分别下降5.52%、9.35%、9.00%、0.04%，2016年同比增长6.15%，2017年同比下降20.3%。2011-2017年，商品房销售面积分别为5,888.33万平方米、5,144.92万平方米、5,675.95万平方米、5,706.19万平方米、5,854.65万平方米、6,682.29万平方米和6,425.9万平方米，2012-2017年同比分别增长-12.63%、10.32%、0.53%、2.60%、14.14%和-3.8%。2011-2017年，河北省商品房待售面积分别为1,283.44万平方米、1,051.55万平方

米、1,590.09万平方米、2,042.98万平方米、2,180.05万平方米、1,582.40万平方米和1,056.5万平方米,2012-2015年同比分别增长-18.70%、51.20%、28.50%和6.70%,2016年和2017年较上年同比下降分别为27.41%和33.23%。2011-2017年,河北省住宅待售面积分别为1,020.30万平方米、830.77万平方米、1,236.72万平方米、1,607.06万平方米、1,681.52万平方米、1,133.05万平方米和703万平方米,2011-2015年同比分别增长-24.80%、48.90%、29.90%和4.60%,2016年和2017年较上年同比下降32.60%和38%。可以看出,2011年-2015年河北省商品房待售面积基本呈较大幅增长趋势,去库存压力仍然较大,2016年、2017年河北省商品房待售面积减少,去库存效果显著。

根据中国指数研究院2016年12月11日发布的《2016年11月中国房地产指数系统百城价格指数报告》,2016年11月,河北省廊坊市新建住宅均价为10,852元/平方米,同比增长1.46%;石家庄新建住宅均价为8,511元/平方米,同比增长1.56%。总体来看,随着中央逐渐放开部分城市限购等抑制楼市需求政策,河北省2016年房地产市场逐渐回暖。

房地产开发企业盈利方面,2016年度,河北房地产开发企业经营总收入为2,856.33亿元,其中商品房屋销售收入为2,799.20亿元,房地产开发企业营业利润为353.46亿元,房地产开发企业营业毛利率为12.37%,毛利率水平相比2015年上升105.8%。

2017年上半年,廊坊市出台了一系列房地产市场调控相关政策,廊坊市政府于3月21日出台《关于进一步加强房地产市场调控的意见》,6月2日出台《关于进一步促进全市房地产市场平稳健康发展的实施意见》,从严调整住房限购措施和差别化住房信贷政策。调控政策出台后,廊坊市2017年6月新建商品房成交面积8.25万平方米,其中住宅成交面积6.92万平方米,与2016年10月相比分别下降70.92%和72.5%,存量房成交232套,同比下降78.9%,环比下降77.6%。

发行人积极在河北固安、大厂、霸州、香河及天津等环北京区域战略布局,随着国家“京津冀一体化”战略的推进,河北、天津等北京周边地区将越来越多地承接北京的部分产业转移,北京周边区域对住房或商业地产项目的需求将不断提升,而相比北京等一线城市,河北、天津等二线城市的大型房地产企业相对较少,竞争形势较为优越,将有利于发行人业务的可持续性发展。

#### 4、土地整理行业现状及前景

##### (1) 我国土地整理行业现状及前景

土地是社会经济发展的基础和保障，土地的获取与利用状况是确定投资方向和规模的一个重要因素。土地整理是指在一定区域内，按照土地利用总体规划的要求，结合土地利用现状，采取行政、经济、工程、技术、法律等手段，通过对土地利用结构进行调整，对土地资源进行重新分配，以达到协调人地关系，提高土地利用率和产出率，改善和保护生态环境，促进土地资源可持续利用与社会经济可持续发展的过程。

土地整理是盘活存量土地、强化集约用地、适时补充耕地和提升土地产能的重要手段。在我国将土地整治与农村发展，特别是与新农村建设相结合，是保障发展、保护耕地、统筹城乡土地配置的重大战略。土地整理是基础建设项目开工的前提条件，有助于提高土地的使用效率。因此，土地整理开发行业是具有高度垄断性的行业，国家政策对该行业的发展起主导作用。

我国实行城市土地国家所有、土地用途管制、农地转用、建设用地统一管理制度，政府可以通过调节土地供应总量、安排不同的土地用途等措施来抑制或鼓励市场需求，从而有效引导投资方向和水平，实现调控经济运行的目的。目前，我国城市房地产市场经过十几年的发展，竞争日趋激烈，在居民购买力不断提高、国家对土地使用实行严格管控的市场环境下，日益增长的市场需求将有力提升土地价值，加速土地整理开发成本的回收。随着我国城市化进程的加快和城市人口积聚，未来几年土地整理开发业务将呈现良好发展态势。

##### (2) 廊坊市土地整理行业现状及前景

根据《廊坊市土地利用总体规划（2006-2020年）》（以下简称“规划”），2006-2020年期间，廊坊市将以科学发展观为指导，落实“五个统筹”与建设“和谐社会”的要求，坚持节约资源和保护环境的基本国策，坚持最严格的节约用地制度，紧紧抓住京津冀都市圈一体化和渤海地区崛起带来的历史性发展机遇，以“科学发展、进位争先、和谐安定，富民强市”为主题，以经济结构的战略性调整为主线，统筹安排各区域各业各类用地，创建经济高效，资源集约、环境友好的土地利用格局。

土地整理行业的发展受两方面因素的影响和制约，一方面是可供整理的储备土地数量，另一方面是市场对土地的需求。在 2015 年，廊坊市着力破解土地制约，闲置土地处置完成率达 94%，违法占地处置土地到位达 99.9%。这归功于两个方面，其一是整体行业发展较快，前景较好。全国各地积极响应国家政策，增强土地有效利用意识，促使有效使用土地已成为不可逆转的趋势。发行人在土地整理及城市开发边界划定的总体思路、技术要点，成果表达、实施管理等方面已有较成功的探索和实践。借着这些成功经验，发行人未来的土地整理业务推进将更加迅速。

另一方面，廊坊市土地整理行业的发展得到政府政策的大力支持。2016 年，廊坊市积极响应国家宏观经济供给侧结构性改革，减少无效供给，扩大有效供给，提高供给结构的适应性和灵活性。未来廊坊市土地供应的方向为补短，并实行保障创新驱动发展战略，大力推进大众创业万众创新，支持培育发展新产业、新业态发展用地。廊坊市土地供应的重心将放在调控区域经济平衡、持续引导土地利用结构优化、促进土地用途混合布局等方面。

## 5、城市基础设施建设行业现状及前景

### (1) 我国城市基础设施建设行业现状及前景

城市基础设施是国民经济可持续发展的重要物质基础，对于促进地区经济快速健康发展、改善投资环境、强化城市综合服务功能、加强区域交流与协作有积极的作用。城市基础设施建设行业具有典型的“乘数效应”，即基础设施建设投资能带来几倍于投资额的社会总需求和国民收入。近年来随着我国城市基础设施现代化程度的显著提高，新技术、新手段得以大量应用，基础设施功能日益增加，承载能力、系统性和效率都有了显著提高，大大推动了城市经济发展和改善了居民生活条件，城市基础设施的稳步发展的同时也促进了我国城镇化进程。

但需要清醒得认识到的是，目前我国城市基础设施水平仍然比较低，具体表现为：大城市交通拥挤、居民居住条件差、环境和噪声污染严重、水资源短缺等；中小城市自来水、天然气普及率和硬化道路比重低、污水、废物处理设施缺乏等，这些问题在一定程度上影响着中心城市综合服务功能的发挥。

近年来，国家在保持财政资金对基础设施建设大力扶持的基础上，相继出台了一系列优惠和引导政策，改革投融资体制，引入竞争机制，有效促进了城市建设的快速发展。我国作为发展中国家，伴随经济的增长，政府投资工程项目将逐年猛增。2004年7月，国务院发布了《关于投资体制改革的决定》（国发[2004]20号），其重要内容之一就是在全国范围内推行政府投资工程项目的市场化运作模式。

未来，国家将更加积极稳妥推进城镇化建设，继续加强基础设施建设，不断提升城镇化的质量和水平，进一步夯实经济社会发展基础。国家将完善城市化布局 and 形态，按照统筹规划、合理布局、完善功能、以大带小的原则，遵循城市发展客观规律，以大城市为依托，以中小城市为重点，逐步形成辐射作用大的城市群，促进大中小城市和小城镇协调发展，规划城市群内各城市功能定位和产业布局，缓解特大城市中心城区压力，强化中小城市产业功能，增强小城镇公共服务和居住功能，推进大中小城市交通、通信、供电、供排水等基础设施一体化建设和网络化发展。未来10-15年，我国仍将处于城镇化快速发展阶段。总体来看，城市基础设施建设行业面临着良好的发展前景。

## （2）廊坊市基础设施建设行业现状及前景

廊坊市地处京津冀城市群的地理中心，位于京津两个国际都市之间，下辖10个县（市、区）全部与京津冀接壤。过去几年中，廊坊市致力于统筹城乡发展，加快新型城镇化进程，城乡面貌发生较大的改变。城镇化比率在过去五年增加了5.2%，达54%。并且根据《廊坊市十三五规划》，2020年廊坊市城镇化比率将达62%，比现在上升8%。

根据《廊坊十三五规划》，廊坊市致力推动协同发展开创新局面。协同发展是实现生态优先、绿色发展的核心抓手。廊坊市将紧紧围绕“三区一地”发展定位，精准打造承载平台，构筑北中南三大协同发展功能区，构建对接京津区域新格局。到2020年，基本建成与京津内外连通、便捷高效的现代立体交通网络，承接北京非首都功能疏解和产业转移取得重大突破，“京津研发、廊坊转化”的产业协同模式和共建共享、联防联控的生态建设格局基本形成，经济社会发展和公共服务接近或达到京津平均水平。由此可见，在政府的大力支持下，未来几年廊坊市基础设施建设行业仍将保持快速发展势头。

## （二）发行人的行业地位及竞争优势

### 1、发行人的行业地位

发行人是国内领先的产业新城运营商，系统推进产业新城经济发展，通过“创新孵化+投资干预”模式推动产业升级，以行业为主线的产业促进模式，打造有明确行业属性的产业园。

发行人以“经济发展、社会和谐、人民幸福”的产业新城为核心产品，秉持“坚持以绿色生态为底板，坚持以幸福城市为载体，坚持以创新驱动为内核，坚持以产业集群集聚为抓手”的产业新城系统化发展理念，通过创新升级“政府主导、企业运作、合作共赢”的 PPP 市场化运作模式，探索并实现所在区域的经济、城市发展和民生保障，有效提升区域发展的综合价值。发行人夯实巩固京津冀区域，积极布局长江经济带，谋划卡位“一带一路”，事业版图遍布北京、河北、上海、广东、辽宁、江苏、浙江、湖北、四川、安徽、印度尼西亚等全球 40 余个区域，并聚焦 12 大重点行业，形成了近百个区域级产业集群。

过去数十年，权威行业协会及媒体多次嘉奖及表彰发行人的成就。发行人在中国众多主要城市占据强势市场地位。2014 年发行人在由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三家研究机构共同发布的《2014 年中国地产百强研究成果》中，荣膺 2014 中国房地产百强开发企业榜单第 17 名，成长性 TOP10 榜单第 2 位，位列融资能力 TOP10 榜单第 7，及产业园区运营优秀企业榜单第 2 名。荣膺 2016 年《福布斯》2016 亚太最佳上市公司 50 强，“中国产业地产 30 强”首冠；2015 年 7 月，国务院办公厅发布《关于对全国第二次大督查发现的典型经验做法给予表扬的通报》。其中，河北省固安县与发行人积极探索 PPP(政府和社会资本合作)模式的好经验、好做法得到通报表扬，供各省（区、市）和国务院各部门学习借鉴。2015 年 7 月，发行人固安园区新型城镇化项目入选国家发改委推出的 13 个 PPP 示范案例，成为河北省唯一入选项目，旗下无锡南长滨河新城、嘉善高铁新城，也入选江苏省、浙江省推广 PPP 模式的示范项目。这也标志着该园区开发运营模式成为全国样本，有利于该模式的推广及落地，发行人竞争优势突出。

2016年10月13日，发行人固安高新区综合开发PPP项目及南京市溧水区产业新城项目作为城镇综合开发类示范项目入选财政部《第三批政府和社会资本合作示范项目名单》，发行人以“政府主导、企业运作、合作共赢”的PPP模式得到从国家到地方各级政府的全面认可和肯定。

2016年10月，发行人固安高新区及溧水区产业新城项目双双入选财政部《第三批政府和社会资本合作示范项目名单》，再获国家认可。2016年《福布斯》杂志亚洲最有活力私营企业50强排名中位列17名。发行人2016年度入选中国工商联发布的中国民营企业500强百强名单、入选沪上深上市房地产公司投资价值TOP10第一名；荣获“2016中国产业新城运营商综合实力第一名”。

2017年5月，发行人“汉河新区新型城镇化PPP建设项目（安徽省滁州市来安产业新城项目）”成功入选国家发改委第二批PPP项目典型案例名单。

截至2017年12月末，发行人所有新签约的产业新城全部进入财政部PPP综合信息平台，纳入统一管理，获得国家有关部门和社会各界的广泛认可。

2018年2月，发行人河南省郑州市新郑市产业新城PPP项目、湖北省黄冈市团风县产业新城PPP项目、浙江省湖州市南浔区产业新城PPP项目入选财政部《第四批政府和社会资本合作示范项目名单》。发行人以“政府主导、企业运作、合作共赢”的PPP模式得到从国家到地方各级政府的全面认可和肯定。

## 2、发行人竞争优势

### （1）以产业新城为核心产品，推动开发区域的产业升级和城市发展

发行人独特的综合开发模式可以概括为“产业新城”模式。其中“产业”是指地方政府通过与发行人签订整体合作开发经营园区的合作协议委托发行人进行园区的规划设计、基础设施建设、招商引资、后期运营管理工作，委托管理期满之后再转由政府相关部门经营和管理，政府可以向发行人分期支付相关收益。而“新城”是指发行人通过合作开发经营过程中的深入介入，充分利用园区规划阶段的深度参与优势在园区及其周边以先于市场反应的速度获取园区以及园区周边的优质土地，并进行园区开发。

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。

2015年7月,发行人固安园区新型城镇化项目入选国家发改委PPP项目库,标志着该产业新城运营模式成为全国样本,有利于该模式的推广及落地,竞争优势突显。此外,江苏省财政厅在其官方网站发布了《关于公布2015年度政府和社会资本合作(PPP)入库项目的通知》,南长区政府与发行人以PPP模式合作开发的无锡市南长滨河新城项目作为唯一产业新城案例入选该项目库。发行人的业务模式得到从国家到地方各级政府的全面认可和肯定。

## (2) 强大的招商能力

发行人“产业新城”模式的核心在于园区的发展潜力和经济带动作用,而园区成长的前提在于招商引资,这也是地方政府为拉动区域经济,创造就业的核心诉求所在。发行人拥有专业招商团队,包括平台体系、支持体系、团队体系、产品体系和服务体系在内的完整招商引资体系链。发行人战略合作伙伴包括北方导航科技集团、北京京东世纪贸易有限公司、北京通用航空有限公司、中国航天科工飞航技术研究院等,发行人近三年的众多成功招商案例有力地证明了其区域经济研究和产业招商能力。

## (3) 主营业务具有广阔的增长空间

发行人承担园区内的基础设施建设、土地整理、招商引资等重大任务,其在城市建设开发投资领域的竞争力明显,业务外部竞争压力较小,在区域内具有一定的行业垄断优势,具有较强的持续经营能力。另外,发行人紧跟国家战略,继续深耕京津冀、积极布局长江经济带,业务模式具有较强的可复制性。随着我国经济迅速发展,人口不断聚集,城镇化进程加快,预计未来发行人土地整理业务、基础设施建设业务和产业发展服务业务收入将不断提升,发行人的主营业务收入具有较为广阔的增长空间。

## (4) 国家对PPP模式的大力支持

近年来,国家大力支持和推广PPP模式和项目的发展,中共中央、国务院、财政部、国家发改委等部门均下发有关推进PPP项目发展的通知、意见等。国家发改委于2016年8月30日下发《关于切实做好传统基础设施领域政府和社会

资本合作有关工作的通知》（发改投资[2016]1744号），鼓励社会资本参与传统基础设施领域项目建设。国家发改委和中国证监会于2016年12月21日下发《推进传统基础设施领域政府和社会资本合作（PPP）项目资产证券化相关工作的通知》，提出各省级发展改革部门应大力推动传统基础设施领域PPP项目资产证券化，证券监管部门及自律组织应积极支持PPP项目资产证券化。财政部于2017年6月7日下发《关于规范开展政府和社会资本合作项目资产证券化有关事宜的通知》，指出应分类稳妥地推动PPP项目资产证券化，鼓励项目公司开展资产证券化优化融资安排，探索项目公司股东开展资产证券化盘活存量资产，支持项目公司其他相关主体开展资产证券化。

2017年，发行人固安工业区、固安高新区、溧水汉河新区主要从事PPP模式下的园区开发业务，发展模式受到政府大力支持和鼓励，业务模式竞争优势明显。

### （三）发行人3-5年发展策略

发行人以“成为全球产业新城的引领者”为愿景，明确“打造产业新城，建设幸福城市，使所开发的区域经济发展、社会和谐、人民幸福”的使命，践行“以产兴城、以城带产、产城融合、城乡一体”的产业新城发展理念。公司坚持“诚意正心干好产业新城”不动摇，聚焦精耕核心城市群，全面开放合作，坚持高周转，进一步落实和优化“以区域为单元”的经营体系，提挡换速迈上发展新台阶。

#### 1、聚焦精耕核心城市群

发行人在项目拓展方面，将继续紧跟国家京津冀协同发展、长江经济带发展、粤港澳大湾区发展等国家战略，密切关注人口持续流入、产业发展良好的重点省会城市、机会性城市，依托核心城市群，加快布局拓展。同时在国家政策允许的范围内继续开拓海外产业新城业务，以东南亚现有业务为核心，围绕大型核心城市快速布局。

公司依托完善的业务发展模式，发行人精耕细作核心城市群，相关重点区域将迅速贡献业绩。2017年，发行人杭州和南京区域发展迅速，分别以3年和2年的时间实现销售额超百亿，仅用较短时间成为发行人传统京津冀区域外新的业绩增长极。发行人业务“异地复制”将继续快速推进。

## 2、聚焦全面开放合作

随着行业及发行人发展进入新阶段，强强联手、合作开放大势所趋。进入提挡换速的新发展阶段，发行人将推进业务的全面开放合作，搭建全方位开放的产业新城平台，牵手全球致力于产业新城开发的有志之士，共同建设宜居、宜业、宜游的幸福城市。发行人将推进产业新城各业务开放合作，加快落地产业新城基金，研究市政、公共服务设施、经营性物业等各业态的合作；全面开放住宅开发合作，建立战略合作联盟，分区域推进；通过合作提升产业小镇开发运营能力。

2017年11月，发行人与合作方成立的中国产业新城基金（京津冀一期）落地，规模75.01亿元，涉及固安新兴产业示范区4.96平方公里的产业新城建设开发业务及目标企业股权投资业务。这是发行人第一次引入合作方直接参与发行人产业新城业务。2018年2月，发行人子发行人与旭辉集团股份有限发行人子发行人在嘉善区域内联合竞得两块土地，拉开发行人房地产业务合作的序幕。未来，发行人与合作方基于产业新城发展的更多且更为广泛的合作将陆续落地。

## 3、坚持增强产业发展能力，打造产业“护城河”

产业是经济增长的动力之源，更是产业新城的立根之本。发行人以“产业优先”作为核心策略，凭借全球最大的产业发展团队，从产业的研究规划、落地谋划、资源匹配、载体建设到服务运营，为区域提供产业升级的全流程综合解决方案，构建完整的产业发展创新生态体系。在推动区域产业发展的过程中，发行人坚持“一个产业园就是一个产业集群”，聚焦电子信息、高端装备、新能源汽车、航空航天、节能环保、新材料、生物医药、都市消费、生产性服务业和文化创意10大产业，通过龙头引领产业集聚、创新与资本双轮驱动的创新产业发展方式，因地制宜、因势利导为区域打造科技含量高、示范带动强的高端产业集群。发行人将不断完善产业发展模式，挖掘产业打造方式的潜力，使发行人的产业发展能力保持业内领先水平，构建产业“护城河”，不断巩固具有发行人特色的产业竞争优势。

## 4、不断提升经营投资能力及管控水平

发行人重视现金流管理水平的优化提升。发行人将从投资能力、资产管理能力、风险管理体系等方面继续完善产业新城经营投资体系，不断优化投资策略，

增强经营投资能力。发行人房地产开发业务将对标行业标杆，落实高周转策略。发行人将继续保持和开拓丰富的融资渠道，重视融资成本的控制。2017 年发行人 PPP 资产证券化、美元债等多单低成本大规模的融资模式落地走通，为产业新城的建设发展提供有效保障。

#### 5、坚持业务创新，应对市场环境变化

近年来，发行人根据发展战略需要及市场环境变化，积极拓展不同的产品及业务形态。发行人“产业鲜明、绿色生态、美丽宜居”的产业小镇持续落地，与发行人“产业高度聚集、城市功能完善、生态环境优美”的产业新城构成目前主要两大产品线。发行人将坚持业务创新，在长租公寓、产业基金等产品体系领域积极探索布局。

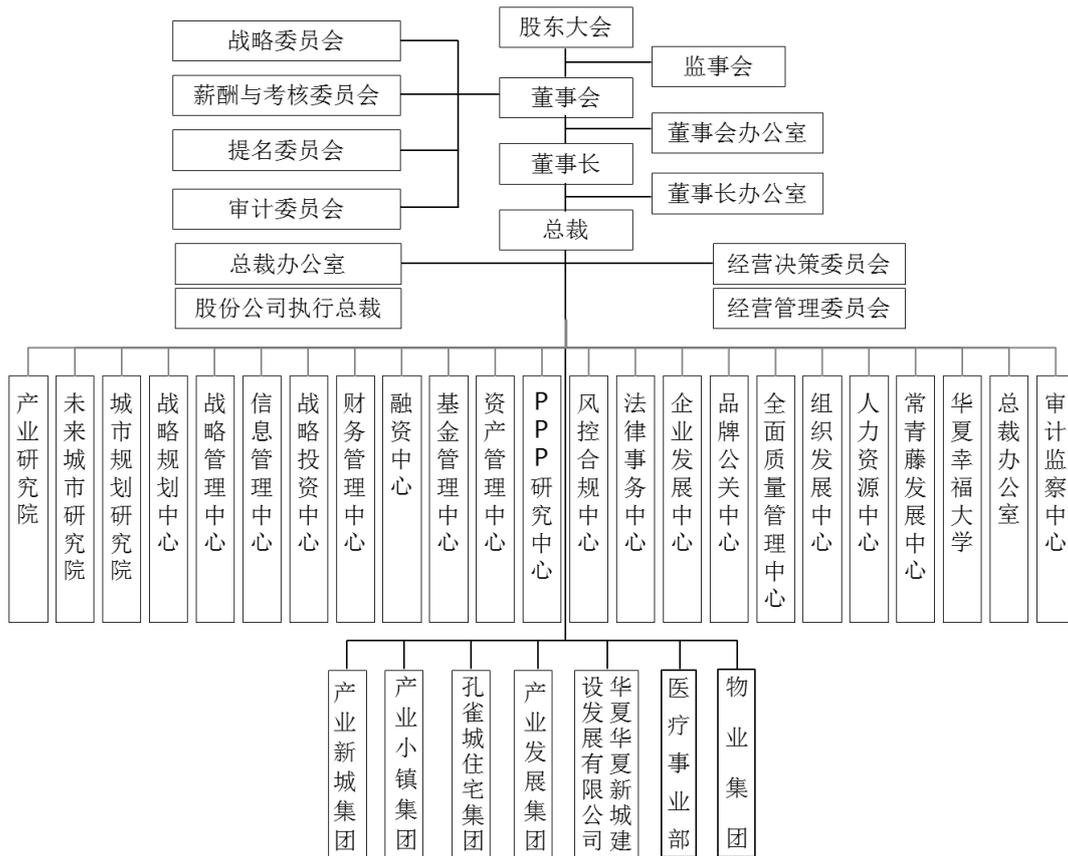
#### 6、坚持全面质量提升

发行人高度重视内部管理质量，将通过“全面质量管理项目”全面改进发行人业务和管理，通过业务流程的标准化、质量标准化体系的建立与推广，构建面向未来的管理架构，全面提升产品品质与客户满意度，形成以客户为中心的业务管理模式。

## 十一、发行人内部组织机构情况

### （一）公司治理的情况

发行人已根据《公司法》和《公司章程》的相关规定，建立健全了公司法人治理组织机构，建立了股东大会、董事会、监事会，聘任了总裁，制定了《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》和《监事会议事规则》。截至本募集说明书签署之日，发行人董事会由 9 名董事组成，其中独立董事 3 名，设董事长 1 名；发行人监事会由 3 名监事组成，其中职工监事 1 名；发行人设总裁 1 名，对董事会负责，主持发行人的生产经营管理工作，总裁、联席总裁、副总裁、财务负责人及董事会秘书由董事会任免。发行人组织结构图如下所示：



公司治理情况具体如下：

## 1、股东和股东大会

发行人严格按照有关规定召开股东大会，确保股东能够依法行使表决权。发行人关联交易公平、规范，关联交易信息及时、充分披露，控股股东没有利用其控股地位在商业交易中损害公司及中小股东利益。发行人的公司治理结构确保所有股东，特别是中小股东享有平等的权利，并承担相应的义务。历次股东大会均经律师现场见证并对其合法性出具了法律意见书，各次会议均符合《公司法》、《公司章程》、《股东大会议事规则》的规定。

## 2、控股股东与上市公司

发行人控股股东认真履行诚信义务，行为合法规范，没有利用其特殊的地位谋取额外的利益。发行人关联交易公平合理，对关联交易的定价依据、协议的订立以及履行情况予以及时充分的披露。发行人董事会、监事会及其他公司治理机构依法独立运作。发行人与控股股东在人员、资产、财务、机构和业务上做到了“五分开”，具有独立完整的业务及自主经营能力。

### **3、董事与董事会**

发行人董事严格遵守其公开做出的承诺，对公司负有忠实义务和勤勉义务。发行人董事会的人数及人员构成符合有关法律、法规的要求。发行人董事会向股东大会负责，按照法定程序召开定期会议和临时会议，并严格按照法律、法规及《公司章程》、《董事会议事规则》、《独立董事年报工作制度》的规定行使职权，注重维护公司和全体股东的利益。公司董事会下设的战略、审计、提名、薪酬与考核委员会充分发挥专业优势，利用各自的专长在重大事项方面提出科学合理建议，加强了董事会集体决策的民主性、科学性、正确性，确保了公司的健康发展。

### **4、监事与监事会**

发行人监事会能够本着对股东负责的精神，严格按照法律、法规及《公司章程》的规定认真履行自己的职责，规范运作，按照法定程序召开定期会议和临时会议，对依法运作、财务、募集资金、资产收购、出售以及关联交易、公司董事、总经理和其他高级管理人员履行职责的合法合规性进行监督，维护公司及股东的合法权益。

### **5、利益相关者**

发行人鼓励员工通过与董事会、监事会和管理人员的直接沟通和交流，反映员工对公司经营、财务状况以及涉及员工利益的重大决策的意见。发行人尊重和维护银行以及其他债权人、客户、员工等利益相关者的合法权利，以共同推动公司持续、健康地发展。

### **6、信息披露及透明度**

发行人严格按照有关法律、法规和《公司章程》的规定，真实、准确、完整、及时地披露信息。

### **7、投资者关系管理**

发行人建立了《信息披露管理制度》、《投资者关系管理制度》，在日常经营管理过程中，严格遵守相关法律、法规规定，认真对待股东来电和咨询，确保所有股东有平等的机会获得信息；积极与投资者沟通，处理好投资者关系，听取

广大投资者对公司的生产经营及战略发展的意见和建议，形成服务投资者、尊重投资者的企业文化，建立了良好的企业投资者关系。

## 8、关联交易及同业竞争

发行人坚持严格按《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《信息披露管理制度》、《投资者关系管理制度》等的相关规定，完善内控制度，规范关联交易。发行人与控股股东不存在同业竞争情况。

## （二）公司治理机制

按照发行人《公司章程》的有关规定，发行人建立了由股东大会、董事会、监事会、总裁及其他高级管理人员的较为健全的公司治理结构。

### 1、股东大会

发行人依据证券登记机构提供的凭证建立股东名册，股东名册是证明股东持有公司股份的充分证据。股东按其所持有股份的种类享有权利，承担义务；持有同一种类股份的股东，享有同等权利，承担同种义务。

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《公司章程》中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。

上述股东大会的职权不得通过授权的形式由董事会或其他机构和个人代为行使。

## **2、董事会**

发行人设董事会，对股东大会负责。董事会由九名董事组成，其中独立董事三人。

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) 制订员工（含高级管理人员）股权激励方案；

(8) 拟订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；

(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；根据总裁的提名，聘任或者解聘分管财务及融资的副总裁、分管新业务线的副总裁，并决定总裁及前述副总裁的薪酬事项和奖惩事项；

(11) 制订公司的总裁工作细则、对外投资管理制度等核心管理制度；

(12) 制订《公司章程》的修改方案；

(13) 向股东大会提请聘请或更换为公司审计的会计师事务所；

(14) 对公司及附属公司的业务性质作出任何重大变动或公司及附属公司从事任何新业务；

(15) 在股东大会授权范围内，根据《公司章程》第一百一十条的规定决定公司对外投资、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；

(16) 聘任或者解聘董事会秘书；根据总裁的提名，聘任或者解聘公司除上述第（十）项以外的副总裁等高级管理人员，并决定董事会秘书及前述高级管理人员的薪酬事项和奖惩事项；

(17) 制订公司除上述第（十一）项规定的核心管理制度外的其他基本管理制度；

(18) 管理公司信息披露事项；

(19) 听取公司总裁的工作汇报并检查总裁的工作；

(20) 法律、行政法规、部门规章或《公司章程》授予的其他职权。

超过股东大会授权范围的事项，应当提交股东大会审议。

### **3、监事会**

发行人设监事会。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。监事会主席由全体监事过半数选举产生。监事会主席召集和主持监事会会议；监事会主席不能履行职务或者不履行职务的，由半数以上监事共同推举一名监事召集和主持监事会会议。

监事会应当包括股东代表和适当比例的公司职工代表，其中职工代表的比例为 1/3 即 1 名。监事会中的职工代表由公司职工通过职工代表大会、职工大会或者其他形式民主选举产生。

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) 向股东大会会议提出提案；

(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。

#### **4、总裁及其他高级管理人员**

发行人设总裁 1 名，由董事会聘任或解聘。发行人根据需要可设副总裁若干名，且必须包含 1 名分管财务及融资的副总裁。前述副总裁均由董事会聘任或解聘。副总裁在总裁的领导下进行工作，向总裁负责。由董事会聘请并确认的公司总裁、副总裁、财务负责人、董事会秘书以及其他对公司经营及投资有重大影响的管理人员为公司高级管理人员。

总裁对董事会负责，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。

总裁列席董事会会议。

### (三) 公司的内部控制制度

发行人已经建立起一套比较完整且运行有效的内部控制体系，从公司层面到各业务流程层面均建立了系统的内部控制及必要的内部监督机制，为公司经营管理的合法合规、资产安全、财务报告及相关信息的真实、完整提供了合理保障。

发行人坚持以风险导向为原则，进一步加强覆盖总部、各子公司及各业务部门的三级自我评估体系，并全部纳入评价范围，持续组织总部各专业部门及各子公司对内控设计及执行情况进行系统的自我评价。纳入公司内部控制评价范围的主要单位包括：公司总部管理职能、产业新城业务单位、地产业务单位、产业发展业务单位、城市发展业务单位；纳入评价范围的主要业务和事项按照《企业内控制度应用指引》要求规范的业务内容，包括组织架构、发展战略、人力资源、社会责任、企业文化、资金活动、采购业务、资产管理、销售业务、研究与开发、工程项目、担保业务、业务外包、财务报告、全面预算、合同管理、内部信息传递、信息系统、招商管理、项目成本管理等；重点关注的高风险领域主要包括：公司治理、销售与收款、采购与付款、重大投资、对外担保、关联交易、信息披露、期末关账和财务报告。

董事会对公司 2017 年 12 月 31 日（内部控制评价报告基准日）的内部控制有效性进行了评估。根据公司财务报告内部控制重大缺陷的认定情况，于内部控制评价报告基准日，不存在财务报告内部控制重大缺陷，董事会认为，公司已按照企业内部控制规范体系和相关规定的要求在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。根据公司非财务报告内部控制重大缺陷认定情况，于内部控制评价报告基准日，公司未发现非财务报告内部控制重大缺陷。自内部控制评价报告基准日至内部控制评价报告发出日之间未发生影响内部控制有效性评价结论的因素。

## 十二、发行人合法合规情况

最近三年，发行人依法纳税，不存在重大违法、违规行为。

## 十三、发行人独立性

发行人相对于控股股东、实际控制人在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立完整情况：

	是否独立完整	情况说明
业务方面独立完整情况	是	发行人具有独立、完整的业务结构及自主经营能力。发行人的研发、经营、销售完全独立于控股股东，并且不存在同业竞争。
人员方面独立完整情况	是	发行人在劳动、人事及工资管理等方面完全独立。截至 2017 年 12 月末，除董事郭绍增外，其他董事、监事和高级管理人员均在发行人处领取报酬，未在发行人关联方获取报酬。
资产方面独立完整情况	是	发行人拥有独立、完整的资产。不存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况。
机构方面独立完整情况	是	发行人机构设置独立、完整，设置了董事会、监事会及董事长负责的管理层，组成完整的法人治理结构；建立了适应公司发展需要及市场竞争需要的职能部门；行政、管理机构完全独立运作，不受控股股东及其他股东公司的制约。
财务方面独立完整情况	是	发行人具有健全的财务会计核算体系，实行独立核算，制订了完整的财务管理制度，在银行开设独立的账户。

## 十四、关联方及关联交易情况

发行人《公司章程》对发行人股东大会、董事会审议关联交易事项的权限、审计程序、关联董事回避、关联股东回避等均作了明确的规定。

发行人不存在被控股股东、实际控制人及其关联方占用、转移公司资金、资产及其它资源的情况，发行人关联方及关联交易事项符合诚实守信、平等、自愿、公平、公开、公允的原则，并按照信息披露规定履行了信息披露义务，在年度报告中作了详细披露，未发生损害发行人和其它股东利益的情形。

### （一）关联方

#### 1、股东情况

截至2018年9月30日，发行人控股股东详细情况如下：

股东名称	注册地	业务性质	注册资本 (万元)	对发行人的持 股比例 (%)	对发行人的表 决权比例 (%)
华夏幸福基业 控股股份公司	河北固安	投资	105,000.00	41.30	41.30

注：发行人最终控制方是王文学先生

## 2、子公司情况

详见本募集说明书“第五章、五（一）发行人子公司情况”。

## 3、合营或联营企业情况

详见本募集说明书“第五章、五（二）发行人合营或联营企业情况”。

## 4、其他关联方

截至2018年9月末，发行人其他关联方包括：

其他关联方名称	其他关联方与发行人关系
重庆金点园林股份有限公司	其他
知合产业投资有限公司	关联人（与公司同一董事长）
和泰银龄（北京）科技发展有限公司	其他
知合控股有限公司	关联人（与公司同一董事长）
廊坊银行股份有限公司	其他
华夏云联智慧城市有限公司	其他
空间家有限公司	其他
太库科技创业发展有限公司	其他
TechCode Accelerator (Israel), Ltd.	其他
TechCode Accelerator (Germany) TCAC GmbH.	其他
TechCode Accelerator (US), Inc.	其他
TechCode Accelerator Korea Co. Ltd.	其他
上海企久房地产经纪有限公司	其他
云谷（固安）科技有限公司	其他
河北新型显示产业发展基金（有限合伙）	其他

## （二）关联交易

关于发行人最近三年的关联交易情况，详见发行人于 2015 年 3 月 26 日公告的 2014 年年度报告之“第五节 重要事项/五、重大关联交易”和“第十节 财务报告/ 十一、关联方及关联交易”、发行人于 2016 年 3 月 30 日公告的 2015 年年度

报告之“第五节 重要事项/七、重大关联交易”和“第十节 财务报告/十一、关联方及关联交易”、发行人于 2017 年 3 月 30 日公告的 2016 年年度报告之“第五节 重要事项/十四、重大关联交易”和“第十节 财务报告/十二、关联方及关联交易”、发行人于 2018 年 3 月 30 日公告的 2017 年年度报告之“第五节 重要事项/十四、重大关联交易”和“第十一节 财务报告/十二、关联方及关联交易”。

### （三）关联交易决策机制

根据发行人于 2014 年 5 月公告《关联交易管理制度》，发行人关联交易决策权限、决策程序和定价机制具体如下：

#### 1、决策权限

（1）发行人与关联自然人拟发生的交易金额在 30 万元以上的关联交易（发行人提供担保除外）、发行人与关联法人拟发生的交易金额在人民币 300 万元以上且占发行人最近一期经审计净资产绝对值 0.5%以上的关联交易（发行人提供担保除外），应当及时披露并提交董事会审议。

（2）发行人与关联人拟发生的交易（发行人提供担保、受赠现金资产、单纯减免公司义务的债务除外）金额在人民币 3000 万元以上，且占发行人最近一期经审计净资产绝对值 5%以上的关联交易，除应当及时披露外，还应当提供具有执行证券、期货相关业务资格的证券服务机构，对交易标的出具的审计或者评估报告，并将该交易提交股东大会审议。

（3）除上述（1）、（2）规定外，发行人其他关联交易由公司董事长决定。

（4）发行人为关联人提供担保的，不论数额大小，均应当在董事会审议通过及时披露，并提交股东大会审议。发行人为持有公司 5%以下股份的股东提供担保的，参照前款的规定执行，有关股东应当在股东大会上回避表决。

（5）发行人与关联人共同出资设立公司，应当以公司的出资额作为交易金额，适用第（1）、（2）和（3）的规定。

（6）发行人拟放弃向与关联人共同投资的公司同比例增资或优先受让权的，应当以发行人放弃增资权或优先受让权所涉及的金额为交易金额，适用第（1）、（2）和（3）的规定。发行人因放弃增资权或优先受让权将导致公司合并报表范

围发生变更的，应当以发行人拟放弃增资权或优先受让权所对应的公司的最近一期末全部净资产为交易金额，适用第（1）、（2）和（3）的规定。

（7）发行人进行“提供财务资助”、“委托理财”等关联交易时，应当以发生额作为披露的计算标准，并按交易类别在连续十二个月内累计计算，经累计计算的发生额达到《关联交易管理制度》第（1）、（2）和（3）规定标准的，分别适用以上各条的规定。已经按照第（1）、（2）和（3）履行相关义务的，不再纳入相关的累计计算范围。发行人进行前条之外的其他关联交易时，应当按照以下标准，并按照连续十二个月内累计计算的原则，分别适用第（1）、（2）和（3）的规定：①与同一关联人进行的交易；②与不同关联人进行的交易标的类别相关的交易。

上述同一关联人，包括与该关联人受同一法人或其他组织或者自然人直接或间接控制的，或相互存在股权控制关系；以及由同一关联自然人担任董事或高级管理人员的法人或其他组织。按照累计计算原则履行相关决策程序的，不再纳入相关的累计计算范围。

（8）发行人拟与关联人发生第（1）、（2）规定的关联交易，应当在独立董事发表事前认可意见后，提交董事会审议。独立董事作出判断前，可以聘请独立财务顾问出具报告，作为其判断的依据。发行人审计委员会应当同时对该关联交易事项进行审核，形成书面意见，提交董事会审议，并报告监事会。审计委员会可以聘请独立财务顾问出具报告，作为其判断的依据。

发行人与关联人发生的《关联交易管理制度》第四条第（十一）项至第（十五）项与日常经营相关的关联交易所涉及的交易标的可以不进行审计或者评估，但应视具体情况分别履行相应的决策程序和披露义务。

（9）发行人与关联人进行《关联交易管理制度》第四条第（十一）项至第（十五）项所列的与日常经营相关的关联交易事项，应当按照下述规定进行披露并履行相应审议程序：

①已经发行人董事会或者股东大会审议通过且正在执行的日常关联交易协议，如果执行过程中主要条款未发生重大变化的，发行人应当在年度报告和中期报告中按要求披露各协议的实际履行情况，并说明是否符合协议的规定；如果协

议在执行过程中主要条款发生重大变化或者协议期满需要续签的，发行人应当将新修订或者续签的日常关联交易协议，根据协议涉及的交易金额提交董事会或者股东大会审议；协议没有具体总交易金额的，应当提交股东大会审议；

②对于首次发生的日常关联交易，发行人应当与关联人订立书面协议并及时披露，根据协议涉及的总交易金额分别适用第十五条、第十六条的规定提交董事会或者股东大会审议；协议没有具体总交易金额的，应当提交股东大会审议；该协议经审议通过并披露后，根据其进行的日常关联交易按照前款规定办理；

③对于每年新发生的各类日常关联交易数量较多，需要经常订立新的日常关联交易协议而难以按照前项规定将每份协议提交董事会或者股东大会审议的，发行人可以在披露上一年度报告之前，按类别对公司当年度将发生的日常关联交易总金额进行合理预计，根据预计结果提交董事会或者股东大会审议并披露；对于预计范围内的日常关联交易，发行人应当在年度报告和中期报告中予以披露。如果在实际执行中日常关联交易金额超过预计总金额的，发行人应当根据超出金额重新提交董事会或者股东大会审议并披露。

(10) 日常关联交易协议的内容至少应包括：①定价政策和依据；②交易价格；③交易总量区间或者交易总量的确定方法；④付款时间和方式；⑤与前三年同类日常关联交易实际发生金额的比较；⑥其他应当披露的主要条款。

协议未确定具体交易价格而仅说明参考市场价格的，发行人在按照前条规定履行披露义务时，应当同时披露实际交易价格、市场价格及其确定方法、两种价格存在差异的原因。发行人与关联人签订的日常关联交易协议期限超过三年的，应当每三年根据《关联交易管理制度》的规定重新履行相关审议程序和披露义务。

(11) 发行人监事会应当对关联交易的审议、表决、披露、履行等情况进行监督并在年度报告中发表意见。

## 2、决策程序

### (1) 关联交易的董事会表决程序

发行人股东大会审议关联交易事项时，关联股东应当回避表决，也不得代理其他股东行使表决权。前款所称关联股东，指具有下列情形之一的股东：①为交易对方；②为交易对方的直接或者间接控制人；③被交易对方直接或者间接控制；

④与交易对方受同一法人或其他组织或者自然人直接或间接控制；⑤因与交易对方或者其关联人存在尚未履行完毕的股权转让协议或者其他协议而使其表决权受到限制和影响的股东；⑥中国证监会或者上海证券交易所认定的可能造成发行人利益对其倾斜的股东。

股东大会审议有关关联交易事项时，关联股东的回避和表决程序如下：①在股东大会审议前，关联股东应主动提出回避申请，否则其他知情股东有权向股东大会提出关联股东回避申请；②当出现是否为关联股东的争议时，由董事会全体董事过半数决定该股东是否属关联股东，并决定其是否回避；③股东大会对有关关联交易事项表决时，在扣除关联股东所代表的有表决权的股份数后，由出席股东大会的非关联股东按公司章程的规定表决。

## （2）关联交易的董事会表决程序

对于不需要提交股东大会审议而需提交董事会审议的议案，由董事会依据《上市规则》的规定进行审查。对被认为是关联交易的议案，董事会应在会议通知及公告中予以注明。

发行人董事会审议关联交易事项时，关联董事应当回避表决，也不得代理其他董事行使表决权。该董事会会议由过半数的非关联董事出席即可举行，董事会会议所作决议须经非关联董事过半数通过。出席董事会会议的非关联董事人数不足三人的，发行人应当将交易提交股东大会审议。

前款所称关联董事，指具有下列情形之一的董事：①为交易对方；②为交易对方的直接或者间接控制人；③在交易对方任职，或者在能直接或间接控制该交易对方的法人或其他组织、该交易对方直接或间接控制的法人或其他组织任职；④为交易对方或者其直接或间接控制人的关系密切的家庭成员（具体范围参见关联交易管理制度第七条第（四）项的规定，下同）；⑤为交易对方或者其直接或间接控制人的董事、监事或高级管理人员的关系密切的家庭成员；⑥中国证监会、上海证券交易所或者公司基于实质重于形式原则认定的，其独立商业判断可能受到影响的董事。

关联董事的回避和表决程序为：①关联董事应主动提出回避申请，否则其他知情董事有权要求其回避；②当出现是否为关联董事的争议时，由董事会全体董

事过半数通过决议决定该董事是否属关联董事，并决定其是否回避；③关联董事不得参与有关关联交易事项的表决；④对有关关联交易事项，由出席董事会的非关联董事按章程的有关规定表决。

董事个人或者其所任职的其他企业直接或者间接与发行人已有的或者计划中的合同、交易、安排有关联关系时（聘任合同除外），不论有关事项在一般情况下是否需要董事会批准同意，均应当尽快向董事会披露其关联关系的性质和程度。除非该董事按照本条前款的要求向董事会作了披露，并且董事会在不将其计入法定人数，该董事亦未参加表决的会议上批准了该事项，发行人有权撤销该合同、交易或者安排，但在对方是善意第三人的情况下除外。

如果发行人董事在公司首次考虑订立有关合同、交易、安排前以书面形式通知董事会，声明由于通知所列的内容，发行人日后达成的合同、交易、安排与其有利益关系，则在通知阐明的范围内，有关董事视为作了前条所规定的披露。

### 3、定价机制

发行人进行关联交易应当签订书面协议，明确关联交易的定价政策。关联交易执行过程中，协议中交易价格等主要条款发生重大变化的，发行人应当按变更后的交易金额重新履行相应的审批程序。发行人应将关联交易协议的订立、变更、终止及履行情况等事项按照有关规定予以披露，并对关联交易的定价依据予以充分披露。

关联交易定价应当公允。关联交易价格的确定参照如下原则：（1）交易事项实行政府定价的，可以直接适用该价格；（2）交易事项实行政府指导价的，可以在政府指导价的范围内合理确定交易价格；（3）除实行政府定价或政府指导价外，交易事项有可比的独立第三方的市场价格或收费标准的，可以优先参考该价格或标准确定交易价格；（4）关联事项无可比的独立第三方市场价格的，交易定价可以参考关联方与独立于关联方的第三方发生非关联交易价格确定；（5）既无独立第三方的市场价格，也无独立的非关联交易价格可供参考的，可以合理的构成价格作为定价的依据，构成价格为合理成本费用加合理利润。

发行人按上述第（1）、（2）、（3）项确定关联交易价格时，可以视不同的关联交易情形采用下列定价方法：

(1) 成本加成法，以关联交易发生的合理成本加上可比非关联交易的毛利定价。适用于采购、销售、有形资产的转让和使用、劳务提供、资金融通等关联交易；

(2) 再销售价格法，以关联方购进商品再销售给非关联方的价格减去可比非关联交易毛利后的金额作为关联方购进商品的公平成交价格。适用于再销售者未对商品进行改变外型、性能、结构或更换商标等实质性增值加工的简单加工或单纯的购销业务；

(3) 可比非受控价格法，以非关联方之间进行的与关联交易相同或类似业务活动所收取的价格定价。适用于所有类型的关联交易；

(4) 交易净利润法，以可比非关联交易的利润水平指标确定关联交易的净利润。适用于采购、销售、有形资产的转让和使用、劳务提供等关联交易；

(5) 利润分割法，根据上市公司与其关联方对关联交易合并利润的贡献计算各自应该分配的利润额。适用于各参与方关联交易高度整合且难以单独评估各方交易结果的情况。

发行人关联交易无法按上述原则和方法定价的，应当披露该关联交易价格的确定原则及其方法，并对该定价的公允性作出说明。

#### **(四) 控股股东对关联交易的承诺**

发行人的控股股东已经做出下列长期有效的承诺，尽量避免和规范与发行人的关联交易：

1、控股股东将善意履行作为上市公司股东的义务，充分尊重上市公司的独立法人地位，保障上市公司独立经营、自主决策。本公司将严格按照中国《公司法》以及上市公司《公司章程》的规定，促使经本公司提名的上市公司董事依法履行其应尽的诚信和勤勉责任。

2、保证控股股东及控股股东关联企业原则上不与上市公司发生关联交易。

3、如将发生不可避免的关联交易，控股股东将促使此等交易严格按照法律法规、公司章程和公司有关规定履行有关程序；与上市公司依法签订协议，及时进行信息披露；保证按照正常商业条件进行，不会要求或接受上市公司给予比在

任何一项市场公平交易中第三者更优惠的条件，保证不通过关联交易损害上市公司及其他股东的合法权益。

4、控股股东及控股股东关联企业将严格和善意履行与上市公司签订的各种关联交易协议，不会谋求任何超过上述协议规定以外的利益或收益。

### **（五）实际控制人对关联交易的承诺**

发行人的实际控制人已经做出下列长期有效的承诺，尽量避免和规范与发行人的关联交易：

1、实际控制人将依法行使有关权利，促使华夏控股善意履行作为上市公司股东的义务，尊重上市公司的独立法人地位，保障上市公司独立经营、自主决策。

2、保证实际控制人及实际控制人的关联企业原则上不与上市公司发生关联交易。

3、如将发生不可避免的关联交易，实际控制人将促使此等交易严格按照法律法规、公司章程和公司有关规定履行有关程序；与上市公司依法签订协议，及时进行信息披露；保证按照正常商业条件进行，不会要求或接受上市公司给予比在任何一项市场公平交易中第三者更优惠的条件，保证不通过关联交易损害上市公司及其他股东的合法权益。

4、实际控制人及实际控制人关联企业将严格和善意履行与上市公司签订的各种关联交易协议，不会谋求任何超过上述协议规定以外的利益或收益。

## **十五、信息披露事务**

根据《公司债券发行与交易管理办法》关于信息披露的相关规定，发行人将指定专人负责信息披露事务，主承销商将指定专人辅导、督促和检查发行人的信息披露情况。发行人已制定《华夏幸福基业股份有限公司公司债券信息披露管理制度》，规范公司债券的信息披露行为。相关信息披露义务人将通过上交所网站或者以上交所认可的方式在本期债券存续期进行相关信息披露，包括但不限于：

### **（一）临时报告**

债券上市期间，发生可能影响发行人偿债能力或者债券价格的重大事项，或者存在对发行人及其发行的债券重大市场传闻的，发行人将按照相关法律、行政法规、部门规章、规范性文件、上海证券交易所公司债券上市规则及上交所其他规定及时向上交所提交并披露临时报告，说明事件的起因、目前的状态和可能产生的后果。重大事项包括但不限于：

- (1) 发行人经营方针、经营范围或生产经营外部条件等发生重大变化；
- (2) 发行人主要资产被查封、扣押、冻结；
- (3) 发行人出售、转让主要资产或发生重大资产重组；
- (4) 发行人放弃债权、财产或其他导致发行人发生超过上年末净资产 10% 的重大损失；
- (5) 发行人当年累计新增借款或者对外提供担保超过上年末净资产的 20%；
- (6) 发行人发生未能清偿到期债务的违约情况；
- (7) 发行人涉及重大诉讼、仲裁事项，受到重大行政处罚、行政监管措施或自律组织纪律处分；
- (8) 发行人减资、合并、分立、解散、申请破产或依法进入破产程序；
- (9) 发行人或其董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪或重大违法失信、无法履行职责或者发生重大变动；
- (10) 发行人控股股东或者实际控制人涉嫌犯罪被立案调查或者发生变更；
- (11) 发行人发生可能导致不符合债券上市条件的重大变化；
- (12) 发行人主体或债券信用评级发生变化；
- (13) 保证人、担保物或者其他偿债保障措施发生重大变化；
- (14) 其他对投资者作出投资决策有重大影响的事项；
- (15) 法律、行政法规、部门规章、规范性文件规定或中国证监会、上海证券交易所要求的其他事项。

发行人将及时披露重大事项的进展及其对发行人偿债能力可能产生的影响。发行人受到重大行政处罚、行政监管措施或纪律处分的，还将及时披露相关违法违规行为的整改情况。

## **（二）定期报告**

发行人将在每一会计年度结束之日起 4 个月内和每一会计年度的上半年结束之日起 2 个月内，分别向上交所提交并披露上一年度经具有从事证券服务业务资格的会计师事务所审计的年度报告和本年度未经审计的中期报告。发行人将在定期报告中披露公司债券募集资金的使用情况。

定期报告的内容与格式应当符合《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 38 号——公司债券年度报告的内容与格式》《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 39 号——公司债券半年度报告的内容与格式》及上海证券交易所相关规定。

**（三）发行人将在债权登记日前，按照上交所相关要求披露付息或本金兑付等有关事宜。**

**（四）发行人将在利率调整日前，按照上交所相关要求及时披露利率调整相关事宜。**

**（五）发行人将在满足债券回售条件后按照上交所相关要求及时发布回售公告，并在回售期结束前发布回售提示性公告。**

回售完成后，发行人将及时披露债券回售情况及其影响。

## 第六节 发行人财务情况

### 一、发行人财务报表的编制情况

中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)对发行人 2015 年、2016 年、2017 年的财务报告进行审计,并分别出具了中兴财光华审会字(2016)第 103019 号、中兴财光华审会字(2017)第 103011 号、中兴财光华审会字(2018)第 111010 号审计报告。上述审计报告均为标准无保留意见审计报告。本章及本文所引用的 2015 年、2016 年、2017 年、2018 年三季度财务数据均来自于上述经审计的财务报表以及发行人未经审计的 2018 年三季度财务报表。

发行人根据财政部于 2017 年 4 月颁布的《企业会计准则第 42 号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》有关持有待售的非流动资产或处置组的分类、计量和列报等规定,对存在的持有待售的非流动资产及处置组进行了重新梳理,采用未来适用法变更了相关会计政策。采用该准则未对本发行人财务状况和经营成果产生重大影响。

发行人根据于财政部 2017 年 5 月颁布修订的《企业会计准则第 16 号——政府补助》的规定,对 2017 年 1 月 1 日存在的政府补助进行了重新梳理,采用未来适用法变更了相关会计政策。采用该准则后,对于与企业日常活动相关的政府补助,在计入利润表时,按照经济业务实质由原计入营业外收入改为计入其他收益。采用该准则未对本发行人财务状况和经营成果产生重大影响。

根据财政部于 2017 年 12 月颁布的《关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》(财会[2017]30 号),发行人在编制 2017 年度财务报表时,利润表新增“资产处置收益”项目,反映企业出售划分为持有待售的非流动资产(金融工具、长期股权投资和投资性房地产除外)或处置组时确认的处置利得或损失,以及处置未划分为持有待售的固定资产、在建工程、生产性生物资产及无形资产而产生的处置利得或损失。债务重组中因处置非流动资产产生的利得或损失和非货币性资产交换产生的利得或损失也包括在该项目内。上述项目原在营业外收入及营业外支出反映。采用该规定未对发行人及其子发行人财务状况和经营成果产生重大影响。

除上述情形之外，发行人最近三年不存在会计政策变更、重要会计估计变更及重大会计差错更正之情形。

## 二、发行人合并报表范围

2015年，发行人纳入合并范围的子公司共148家，发行人合并范围较2014年变化如下：新纳入合并范围内的企业家数共47家，不再纳入合并范围内的企业家数2家。其中：通过设立或投资等方式新纳入合并范围内的公司40家，通过非同一控制下合并纳入合并报表的7家。明细情况如下表：

序号	公司名称	新纳入合并范围原因	持股比例(%)
1	涿鹿鼎泰园区建设发展有限公司	新设	100
2	幸福港湾商业管理有限公司	新设	100
3	任丘孔雀城房地产开发有限公司	新设	100
4	华夏幸福（固安）企业管理有限公司	新设	100
5	华夏幸福（大厂）文化影视产业园投资有限公司	新设	100
6	固安弘兴商贸有限公司	新设	100
7	华夏幸福（香港）体育产业发展有限公司	新设	100
8	香河九通基业公用事业有限公司	新设	100
9	大厂回族自治县弘通商贸有限公司	新设	100
10	华夏幸福（香河）机器人产业投资管理有限公司	新设	100
11	嘉兴华夏幸福叁号投资合伙企业(有限合伙)	新设	-
12	嘉兴华夏幸福肆号投资合伙企业(有限合伙)	新设	-
13	嘉兴华夏幸福伍号投资合伙企业(有限合伙)	新设	-
14	嘉兴华夏幸福陆号投资合伙企业(有限合伙)	新设	-
15	嘉兴华夏幸福柒号投资合伙企业(有限合伙)	新设	-
16	沈阳鼎凯基础建设开发有限公司	新设	100
17	廊坊孔雀海房地产开发有限公司	新设	100
18	孔雀城保定房地产开发有限公司	新设	100
19	华夏幸福（北京）股权投资管理有限公司	新设	100
20	白洋淀科技城投资有限公司	新设	100
21	秦皇岛鼎兴园区建设发展有限公司	新设	100
22	和县鼎兴园区建设发展有限公司	新设	100
23	来安鼎兴园区建设发展有限公司	新设	100
24	沈阳市永益基础设施发展有限公司	新设	90
25	沈阳鼎兴园区建设发展有限公司	新设	100
26	华夏幸福（永清）产业港投资有限公司	新设	100

序号	公司名称	新纳入合并范围原因	持股比例(%)
27	华夏幸福（北京）国际赛车谷有限公司	新设	100
28	华夏幸福（霸州）产业投资有限公司	新设	100
29	北京华夏幸福投资基金管理中心（有限合伙）	新设	100
30	华夏幸福通用航空机场（香河）投资管理有限公司	新设	100
31	嘉善幸福基业教育投资有限公司	新设	100
32	怀来幸福基业资产管理有限公司	新设	100
33	固安孔雀海房地产开发有限公司	新设	100
34	固安孔雀洲房地产开发有限公司	新设	100
35	固安孔雀湖房地产开发有限公司	新设	100
36	大厂孔雀湖房地产开发有限公司	新设	100
37	大厂孔雀洲房地产开发有限公司	新设	100
38	大厂孔雀亭房地产开发有限公司	新设	100
39	沈阳孔雀郡房地产开发有限公司	新设	100
40	廊坊市孔雀湖房地产开发有限公司	新设	70
41	香河县胜强房地产开发有限公司	非同一控制合并	66.67
42	河北华夏幸福足球俱乐部有限公司	非同一控制合并	100
43	霸州青旅房地产开发有限公司	非同一控制合并	100
44	固安县新都温泉旅游发展有限公司	非同一控制合并	100
45	永清县瑞轩房地产开发有限公司	非同一控制合并	100
46	河北嘉蓝房地产开发有限公司	非同一控制合并	100
47	北京丰科新元科技有限公司	非同一控制合并	49

2015 年，发行人因处置太库科技创业发展有限公司（原华夏幸福河北创业投资管理有限公司）、华夏幸福（廊坊）生物医药创业股权投资基金中心（有限合伙）合并范围减少 2 家。

2016 年，发行人纳入合并范围的子公司共 277 家，发行人合并报表范围较 2015 年变化如下：新纳入合并范围内的企业家数为 129 家，其中通过设立或投资等方式新纳入合并范围内的公司 87 家，通过非同一控制下合并纳入合并报表的有 42 家。明细情况如下：

序号	公司名称	新纳入合并范围原因	持股比例(%)
1	华夏幸福国际控股有限公司	新设	100
	CFLD International Holding Limited		
2	华夏幸福（新加坡）投资有限公司	新设	100
	CFLD (SINGAPORE) INVESTMENT PTE. LTD.		

序号	公司名称	新纳入合并范围原因	持股比例 (%)
3	华夏幸福投资 1 有限公司	新设	100
	CFLD INVESTMENT I PTE. LTD.		
4	华夏幸福投资 2 有限公司	新设	100
	CFLD INVESTMENT II PTE. LTD.		
5	华夏幸福投资 3 有限公司	新设	100
	CFLD INVESTMENT III PTE. LTD.		
6	华夏幸福投资 4 有限公司	新设	100
	CFLD INVESTMENT IV PTE. LTD.		
7	华夏幸福投资 6 有限公司	新设	100
	CFLD INVESTMENT VI PTE. LTD.		
8	华夏幸福投资 7 有限公司	新设	100
	CFLD INVESTMENT VII PTE. LTD.		
9	华夏幸福投资 8 有限公司	新设	100
	CF CITY INVESTMENT VIII PTE. LTD.		
10	华夏幸福投资 9 有限公司	新设	100
	CF CITY INVESTMENT IX PTE. LTD.		
11	华夏幸福投资 10 有限公司	新设	100
	CF CITY INVESTMENT X PTE. LTD.		
12	华夏幸福投资 11 有限公司	新设	100
	CFLD INVESTMENT XI PTE. LTD.		
13	华夏幸福投资 12 有限公司	新设	100
	CFLD INVESTMENT XII PTE. LTD.		
14	华夏幸福投资 13 有限公司	新设	100
	CFLD INVESTMENT XIII PTE. LTD.		
15	华夏幸福投资 14 有限公司	新设	100
	CFLD INVESTMENT XIV PTE. LTD.		
16	华夏幸福投资 15 有限公司	新设	100
	CFLD INVESTMENT XV PTE. LTD.		
17	华夏幸福投资 16 有限公司	新设	100
	CFLD INVESTMENT XVI PTE. LTD.		
18	华夏幸福投资 17 有限公司	新设	100
	CFLD INVESTMENT XVII PTE. LTD.		
19	华夏幸福投资 18 有限公司	新设	100
	CF CITY INVESTMENT 18 PTE. LTD.		
20	华夏幸福投资 19 有限公司	新设	100
	CF CITY INVESTMENT 19 PTE. LTD.		
21	华夏幸福投资 20 有限公司	新设	100

序号	公司名称	新纳入合并范围原因	持股比例 (%)
	CF CITY INVESTMENT 20 PTE. LTD.		
22	华夏幸福投资 21 有限公司	新设	100
	CF CITY INVESTMENT 21 PTE. LTD.		
23	华夏幸福投资 22 有限公司	新设	100
	CF CITY INVESTMENT 22 PTE. LTD.		
24	华夏幸福印度尼西亚投资公司	新设	100
	PT.CFLD Indonesia Investment		
25	华夏幸福印度尼西亚房地产开发公司	新设	99.97
	PT.CFLD Indonesia Real Estate Development		
26	华夏幸福唐格朗投资公司	新设	100
	PT.CFCITY TANGERANG INVESTMENT		
27	华夏幸福卡拉旺投资公司	新设	100
	PT.CFCITY KARAWANG INVESTMENT		
28	华夏幸福卡拉旺房地产开发公司	新设	100
	PT.CFCITY KARAWANG REAL ESTATE DEVELOPMENT		
29	华夏幸福（印度）产业新城有限公司	新设	100
	CFLD INDIA INVESTMENT PRIVATE LIMITED		
30	华夏幸福越南房地产开发公司	新设	100
	CFLD VIETNAM REAL ESTATE DEVELOPMENT COMPANY LIMITED		
31	华夏幸福缅甸产业新城公司	新设	100
	CF City Myanmar New Industry City Limited		
32	华夏幸福（马来西亚）产业新城有限公司	新设	100
	CF CITY NEW INDUSTRY TOWNSHIP MALAYSIA SDN.BHD.		
33	CFLD (UK) INVESTMENT LIMITED.	新设	100
34	拓宇（南京）产业投资有限公司	新设	100
35	廊坊市孔雀郡房地产开发有限公司	新设	60
36	霸州市温泉孔雀城房地产开发有限公司	新设	100
37	霸州市金源房地产开发有限公司	新设	67
38	嘉兴孔雀城房地产开发有限公司	新设	100
39	香河孔雀郡房地产开发有限公司	新设	100
40	涿州市鑫震瀛房地产开发有限公司	新设	51
41	来安孔雀城房地产开发有限公司	新设	100
42	来安京御房地产开发有限公司	新设	100
43	和县孔雀城房地产开发有限公司	新设	100

序号	公司名称	新纳入合并范围原因	持股比例 (%)
44	武汉新洲孔雀城房地产开发有限公司	新设	100
45	武汉孔雀海房地产开发有限公司	新设	100
46	湖州孔雀城房地产开发有限公司	新设	100
47	武陟孔雀城房地产开发有限公司	新设	100
48	舒城孔雀城房地产开发有限公司	新设	100
49	南京孔雀海房地产开发有限公司	新设	100
50	文安孔雀城房地产开发有限公司	新设	100
51	固安幸福汇商业管理有限公司	新设	100
52	大厂回族自治县幸福汇商业管理有限公司	新设	100
53	霸州市幸福基业商业管理有限公司	新设	100
54	廊坊京御装饰工程有限公司	新设	100
55	霸州市幸福港湾商业管理有限公司	新设	100
56	嘉兴幸福水街文化旅游发展有限公司	新设	100
57	廊坊幸福基业文化发展有限公司	新设	100
58	华夏幸福（嘉善）文化影视产业园投资有限公司	新设	100
59	北京华夏幸福产业投资基金（有限合伙）	新设	-
60	维华显示科技（固安）有限公司	新设	100
61	华夏幸福光电科技（霸州）有限公司	新设	100
62	华夏幸福创新（北京）企业管理有限公司	新设	100
63	华夏幸福产业管理有限公司	新设	100
64	大厂回族自治县鼎达投资开发有限公司	新设	95
65	嘉兴鼎鸿园区建设发展有限公司	新设	100
66	雄县鼎兴园区建设发展有限公司	新设	100
67	武汉鼎鸿园区建设发展有限公司	新设	100
68	武汉鼎凯园区建设发展有限公司	新设	100
69	武汉鼎实园区建设发展有限公司	新设	100
70	嘉鱼鼎通园区建设发展有限公司	新设	100
71	舒城鼎兴园区建设发展有限公司	新设	100
72	南京鼎通园区建设发展有限公司	新设	100
73	武陟鼎兴园区建设发展有限公司	新设	100
74	眉山鼎兴园区建设发展有限公司	新设	100
75	湖州鼎泰园区建设发展有限公司	新设	100
76	邢台鼎兴园区建设发展有限公司	新设	100
77	长葛鼎鸿园区建设发展有限公司	新设	100
78	江门市鼎兴园区建设发展有限公司	新设	100
79	邯郸鼎兴园区建设发展有限公司	新设	100

序号	公司名称	新纳入合并范围原因	持股比例 (%)
80	保定白洋淀科技城建设有限公司	新设	100
81	大厂回族自治县九通基业水务有限公司	新设	95
82	新郑鼎泰园区建设发展有限公司	新设	100
83	南京鼎达建设发展有限公司	新设	100
84	深圳市华诚实业投资有限公司	新设	100
85	深圳市华智产业园运营有限公司	新设	100
86	霸州市孔雀湖房地产开发有限公司	新设	67
87	霸州市孔雀海房地产开发有限公司	新设	67
88	廊坊市精锐房地产开发有限公司	非同一控制合并	100
89	大厂回族自治县盛基恒宇房地产开发有限公司	非同一控制合并	100
90	三河银燕房地产开发有限公司	非同一控制合并	100
91	大厂回族自治县嘉宏房地产开发有限公司	非同一控制合并	100
92	固安县晨晖房地产开发有限公司	非同一控制合并	90
93	固安县悦城房地产开发有限公司	非同一控制合并	100
94	霸州市银华投资有限公司	非同一控制合并	100
95	骏豪凯星（香河）房地产开发有限公司	非同一控制合并	100
96	永清县盛宝尚城房地产开发有限公司	非同一控制合并	100
97	河北叠彩城房地产开发有限公司	非同一控制合并	90
98	涿州致远房地产开发有限公司	非同一控制合并	100
99	香河嘉华房地产开发有限公司	非同一控制合并	70
100	廊坊开发区宏宇广通房地产开发有限公司	非同一控制合并	100
101	廊坊融科房地产开发有限公司	非同一控制合并	100
102	固安县鼎晖房地产开发有限公司	非同一控制合并	100
103	固安永发房地产开发有限公司	非同一控制合并	100
104	固安玉中房地产开发有限公司	非同一控制合并	100
105	廊坊炽盛房地产开发有限公司	非同一控制合并	100
106	霸州市中锐辰房地产开发有限公司	非同一控制合并	100
107	霸州市前华房地产开发有限公司	非同一控制合并	100
108	霸州市世昌房地产开发有限公司	非同一控制合并	100
109	廊坊景丰房地产开发有限公司	非同一控制合并	100
110	廊坊喜乐嘉房地产开发有限公司	非同一控制合并	55
111	廊坊丰景房地产开发有限公司	非同一控制合并	100
112	涿州市鹏华房地产开发有限公司	非同一控制合并	100
113	香河龙御房地产开发有限公司	非同一控制合并	100
114	香河维远房地产开发有限公司	非同一控制合并	51
115	廊坊市国利房地产开发有限公司	非同一控制合并	50
116	廊坊市锦域房地产开发有限公司	非同一控制合并	100

序号	公司名称	新纳入合并范围原因	持股比例 (%)
117	北京永济恒业房地产开发有限公司	非同一控制合并	70
118	廊坊市老奶奶食品有限公司	非同一控制合并	100
119	廊坊明道房地产开发有限公司	非同一控制合并	90
120	霸州市中上房地产开发有限公司	非同一控制合并	100
121	大厂回族自治县恒通房地产开发有限公司	非同一控制合并	100
122	河北精锐房地产开发有限公司	非同一控制合并	70
123	永清县奥顺制袜有限公司	非同一控制合并	100
124	大厂民族工艺品实业有限责任公司	非同一控制合并	100
125	中科廊坊科技谷有限公司	非同一控制合并	90
126	河北固瑞德科技开发有限公司	非同一控制合并	100
127	霸州市惠昌商贸有限公司	非同一控制合并	100
128	深圳市伙伴产业服务有限公司	非同一控制合并	60
129	深圳市伙伴行网络科技有限公司	非同一控制合并	60

2017年，发行人纳入合并范围的子公司共406家，发行人合并报表范围较2016年变化如下：新纳入合并范围内的企业共133家，其中通过设立或投资等方式新纳入合并范围内的企业103家，通过非同一控制下合并纳入合并报表的企业30家，转让2家，注销2家，具体明细如下：

序号	公司名称	新纳入合并范围原因	持股比例 (%)
1	怀来孔雀城房地产开发有限公司	新设	60
2	南京京御幸福房地产开发有限公司	新设	100
3	马鞍山孔雀城房地产开发有限公司	新设	100
4	武汉孔雀洲房地产开发有限公司	新设	100
5	南京孔雀城房地产开发有限公司	新设	100
6	江门孔雀城房地产开发有限公司	新设	100
7	邯郸孔雀城房地产开发有限公司	新设	100
8	邢台孔雀城房地产开发有限公司	新设	100
9	舒城幸福基业开发管理有限公司	新设	100
10	廊坊市安盛峰企业管理有限公司	新设	100
11	惠州华夏幸福产业小镇投资运营有限公司	新设	100
12	华夏幸福新城（嘉兴）股权投资基金有限公司	新设	100
13	华夏幸福资产管理有限公司	新设	100
14	固安幸福基业城市服务有限公司	新设	100
15	嘉兴鼎兴园区建设发展有限公司	新设	100
16	马鞍山鼎兴园区建设发展有限公司	新设	100
17	南京鼎实园区建设发展有限公司	新设	90
18	郑州鼎盛园区建设发展有限公司	新设	100

序号	公司名称	新纳入合并范围原因	持股比例 (%)
19	湖州鼎鸿园区建设发展有限公司	新设	100
20	定兴县鼎泰园区建设发展有限公司	新设	100
21	蒲江县鼎兴园区建设发展有限公司	新设	54.55
22	华夏幸福产业新城（惠州）投资运营有限公司	新设	100
23	华夏幸福（清远）产业新城发展有限公司	新设	100
24	华夏幸福（武汉）产业新城发展有限公司	新设	100
25	华夏幸福投资 23 有限公司 CF CITY INVESTMENT 23 PTE. LTD.	新设	100
26	华夏幸福投资 26 有限公司 NEW INDUSTRY CITY INVESTMENT 26 PTE. LTD.	新设	100
27	华夏幸福投资 27 有限公司 CFLD INVESTMENT 27 PTE. LTD.	新设	100
28	华夏幸福投资 28 有限公司 CFLD INVESTMENT 28 PTE. LTD.	新设	100
29	华夏幸福投资 29 有限公司 CFLD INVESTMENT 29 PTE. LTD.	新设	100
30	华夏幸福投资 30 有限公司 CFLD INVESTMENT 30 PTE. LTD.	新设	100
31	华夏幸福投资 31 有限公司 CFLD INVESTMENT 31 PTE. LTD.	新设	100
32	华夏幸福投资 32 有限公司 CFLD INVESTMENT 32 PTE. LTD.	新设	100
33	华夏幸福投资 33 有限公司 CFLD INVESTMENT 33 PTE. LTD.	新设	100
34	华夏幸福投资 34 有限公司 CFLD INVESTMENT 34 PTE. LTD.	新设	100
35	华夏幸福投资 35 有限公司 CFLD INVESTMENT 35 PTE. LTD.	新设	100
36	华夏幸福投资 36 有限公司 VNIC 2 PTE. LTD.	新设	100
37	VNIC 投资有限公司 VNIC Investment Pte.Ltd	新设	100
38	华夏幸福埃及产业新城股份有限公司 CF City Egypt New Integrated City S.A.E	新设	100
39	华夏幸福日本产业新城股份有限公司 日：CF City Japan New Industry City 株式会社 英：CF City Japan New Industry City KK	新设	100
40	华夏幸福（菲律宾）产业新城股份有限公司 CF CITY PHILIPPINES NEW INDUSTRY CITY CORPORATION	新设	100

序号	公司名称	新纳入合并范围原因	持股比例 (%)
41	华夏幸福丽泽（北京）置业有限公司	新设	100
42	廊坊华夏幸福创新产业服务有限公司	新设	100
43	东莞市华昊实业投资有限公司	新设	51
44	廊坊市京御盛和房地产开发有限公司	新设	70
45	廊坊市京御翔发房地产开发有限公司	新设	65
46	固安孔雀轩房地产开发有限公司	新设	100
47	昌黎孔雀城房地产开发有限公司	新设	100
48	和县孔雀湖房地产开发有限公司	新设	100
49	廊坊市孔雀洲房地产开发有限公司	新设	100
50	廊坊市孔雀轩房地产开发有限公司	新设	100
51	秦皇岛孔雀城房地产开发有限公司	新设	100
52	霸州市裕景轩房地产开发有限公司	新设	100
53	涿州裕泰房地产开发有限公司	新设	100
54	来安孔雀湖房地产开发有限公司	新设	100
55	来安孔雀郡房地产开发有限公司	新设	100
56	来安裕泰房地产开发有限公司	新设	100
57	新郑市孔雀城房地产开发有限公司	新设	100
58	嘉鱼孔雀城房地产开发有限公司	新设	100
59	嘉兴孔雀海房地产开发有限公司	新设	100
60	眉山孔雀城房地产开发有限公司	新设	100
61	蒲江县孔雀城房地产开发有限公司	新设	100
62	德清孔雀海房地产开发有限公司	新设	100
63	长葛孔雀城房地产开发有限公司	新设	100
64	固安孔雀亭房地产开发有限公司	新设	100
65	涿鹿孔雀城房地产开发有限公司	新设	100
66	嘉善幸福基业资产管理有限公司	新设	100
67	南京空港会展投资管理有限公司	新设	100
68	固安航天振邦科技有限公司	新设	100
69	佛山华夏幸福产业小镇发展有限公司	新设	100
70	肥东华夏幸福产业小镇投资有限公司	新设	100
71	大鱼文创有限公司	新设	100
72	华夏幸福产业新城（固安）壹号投资基金（有限合伙）	新设	100
73	武汉鼎志达产业园发展有限公司	新设	100
74	华夏幸福产业新城投资有限公司	新设	100
75	华夏幸福产业新城（开封）有限公司	新设	55.56
76	华夏幸福产业新城（肇庆）有限公司	新设	100
77	华夏幸福产业新城（南京）建设发展有限公司	新设	100
78	华夏幸福（中山）产业新城投资有限公司	新设	100
79	华夏幸福产业新城（含山）投资有限公司	新设	100

序号	公司名称	新纳入合并范围原因	持股比例 (%)
80	华夏幸福产业新城（桐庐）建设发展有限公司	新设	100
81	华夏幸福产业新城（团风）有限公司	新设	100
82	华夏幸福（嘉善）产业新城发展有限公司	新设	100
83	华夏幸福产业新城（长丰）发展有限公司	新设	100
85	华夏幸福（石家庄长安区）产业新城建设发展有限公司	新设	100
86	华夏幸福产业新城（株洲）有限公司	新设	100
87	华夏幸福产业新城（巢湖）有限公司	新设	100
88	华夏幸福产业新城（获嘉）有限公司	新设	100
89	华夏幸福产业新城南京高淳建设发展有限公司	新设	100
90	华夏幸福产业新城（六安）有限公司	新设	100
91	华夏幸福产业新城（湘潭）有限公司	新设	100
92	华夏幸福（承德县）产业新城建设发展有限公司	新设	100
93	华夏幸福（涿源）扶贫发展有限公司	新设	100
94	东莞市华州实业投资有限公司	新设	51
95	廊坊市京御创亿科技有限公司	新设	70
96	华夏幸福投资 37 有限公司 CFLD INVESTMENT 37 PTE. LTD.	新设	100
97	华夏幸福投资 38 有限公司 CFLD INVESTMENT 38 PTE. LTD.	新设	100
98	华夏幸福投资 39 有限公司 New Industry Park 39 PTE. LTD.	新设	100
99	华夏幸福投资 40 有限公司 New Industry Park 40 PTE. LTD.	新设	100
100	仁泽产业新城有限公司 Nhon Trac New Industry City Company Limited	新设	80
101	华夏幸福韩国产业新城股份有限公司 CFLD Korea New Industry City Co.,Ltd	新设	100
102	华夏幸福开曼投资公司 CFLD (Cayman) Investment Ltd.	新设	100
104	河北澳福房地产开发有限公司	非同一控制合并	100
105	廊坊东信生物科技有限公司	非同一控制合并	100
106	廊坊市德杰林卡商贸有限公司	非同一控制合并	100
107	廊坊市安次区众祥工艺制品有限公司	非同一控制合并	100
108	三河市鹿晖商贸有限公司	非同一控制合并	100
109	河北福疆房地产开发有限公司	非同一控制合并	100
110	固安东涵房地产开发有限公司	非同一控制合并	51
111	霸州市泰和房地产开发有限公司	非同一控制合并	100
112	涿州市奇利房地产开发有限公司	非同一控制合并	100
113	来安县兴汇广通房地产开发有限公司	非同一控制合并	100

序号	公司名称	新纳入合并范围原因	持股比例(%)
114	南京风盛房地产开发有限公司	非同一控制合并	100
115	廊坊合瑞成商贸有限公司	非同一控制合并	100
116	华宝庆丰投资有限公司	非同一控制合并	100
117	廊坊中冶寰泰生态城建设发展有限公司	非同一控制合并	100
118	深圳市城市空间规划建筑设计有限公司	非同一控制合并	80
119	上海汇荷建筑设计有限公司	非同一控制合并	100
120	任丘市中森房地产开发有限公司	非同一控制合并	51
121	廊坊空港投资开发有限公司	非同一控制合并	20
122	廊坊金汇颐贸易有限公司	非同一控制合并	80
123	廊坊市瑞驰通信技术有限公司	非同一控制合并	100
124	香河鼎恒房地产开发有限公司	非同一控制合并	60
125	霸州市千紫万辉房地产开发有限公司	非同一控制合并	100
126	廊坊麒峰房地产开发有限公司	非同一控制合并	67
127	廊坊鑫悦和房地产开发有限公司	非同一控制合并	67
128	香河经纬房地产开发有限公司	非同一控制合并	60
129	廊坊津港投资有限公司	非同一控制合并	100
130	河北约基输送机械制造有限公司	非同一控制合并	100
131	VINA DAI PHUOC CORPORATION	非同一控制合并	92
132	VINACAPITAL PACIFIC LIMITED	非同一控制合并	100
133	ALLRIGHT ASSETS LIMITED	非同一控制合并	100

2017年，发行人因转让廊坊市国利房地产开发有限公司、大厂孔雀亭房地产开发有限公司，注销拓宇（南京）产业投资有限公司、维华显示科技（固安）有限公司，合并范围减少4家子公司。

2018年9月末，发行人纳入合并范围的子公司共471家，发行人合并报表范围较2017年变化如下：因设立增加83户，因当年处置减少18户，具体明细如下：

序号	公司名称	新纳入合并范围原因	投资比例(%)
1	获嘉县孔雀城房地产开发有限公司	新设	100
2	湖州南浔裕景房地产开发有限公司	新设	100
3	湖州南浔裕丰房地产开发有限公司	新设	100
4	获嘉县裕泰房地产开发有限公司	新设	100
5	德清裕荣房地产开发有限公司	新设	100
6	肥东孔雀城房地产开发有限公司	新设	100
7	舒城裕景房地产开发有限公司	新设	100
8	舒城裕泰房地产开发有限公司	新设	100

9	舒城裕丰房地产开发有限公司	新设	100
10	南京裕辰房地产开发有限公司	新设	100
11	华夏幸福产业新城（泾阳）有限公司	新设	100
12	长葛裕泰房地产开发有限公司	新设	100
13	固安京御万丰房地产开发有限公司	新设	51
14	华夏幸福（肥东）产业港建设有限公司	新设	100
15	南京鼎志通汽车制造产业园有限公司	新设	100
16	华夏幸福南京溧水产业港投资有限公司	新设	100
17	邯郸裕荣房地产开发有限公司	新设	51
18	眉山裕泰房地产开发有限公司	新设	100
19	眉山裕荣房地产开发有限公司	新设	100
20	武陟裕荣房地产开发有限公司	新设	100
21	武陟裕轩房地产开发有限公司	新设	50
22	蒲江县裕盛房地产开发有限公司	新设	100
23	蒲江县裕荣房地产开发有限公司	新设	100
24	华夏幸福产业新城（杭州）有限公司	新设	100
25	嘉兴裕盛房地产开发有限公司	新设	51
26	长葛裕景房地产开发有限公司	新设	100
27	来安幸福基业资产管理有限公司	新设	100
28	大厂回族自治县裕泰房地产开发有限公司	新设	100
29	新郑市裕泰轩房地产开发有限公司	新设	100
30	武汉鼎捷产业园开发有限责任公司	新设	100
31	南京溧水区华夏幸福产业小镇投资有限公司	新设	100
32	上海钰民企业管理有限公司	新设	100
33	蒲江县鼎志盛产业园建设有限公司	新设	100
34	嘉善裕景房地产开发有限公司	新设	100
35	江门御德教育投资有限公司	新设	100
36	嘉鱼裕景轩房地产开发有限公司	新设	100
37	嘉鱼金玉房地产开发有限公司	新设	100
38	大厂回族自治县裕景房地产开发有限公司	新设	100
39	大厂回族自治县裕达房地产开发有限公司	新设	100
40	嘉鱼御隆轩房地产开发有限公司	新设	100
41	北京裕景苑房地产开发有限公司	新设	100
42	湖州南浔鼎旭科技发展有限公司	新设	100
43	湖州南浔裕泰房地产开发有限公司	新设	100
44	华夏幸福产业新城（六安金安）有限公司	新设	100
45	武陟裕泰房地产开发有限公司	新设	100
46	武汉青山区华夏幸福产业小镇发展有限公司	新设	100
47	邯郸裕景房地产开发有限公司	新设	100
48	华夏幸福产业新城新密有限公司	新设	100
49	涿州市孔雀城房地产开发有限公司	新设	100
50	南京裕荣房地产开发有限公司	新设	40

51	南京裕坤房地产开发有限公司	新设	40
52	眉山鼎志兴产业园建设开发有限公司	新设	100
53	来安裕山房地产开发有限公司	新设	100
54	来安裕达房地产开发有限公司	新设	100
55	来安裕盛房地产开发有限公司	新设	100
56	团风孔雀城房地产开发有限公司	新设	100
57	VNIC 投资 42 有限公司 VNIC Investment 42 Pte.Ltd	新设	100
58	VNIC 投资 43 有限公司 VNIC Investment 43 Pte.Ltd	新设	100
59	产业新城 44 有限公司 New Industry Park 44 PTE. LTD.	新设	100
60	产业新城 45 有限公司 New Industry Park 45 PTE. LTD.	新设	100
61	华夏幸福投资 46 有限公司 CFLD Investment 46 Pte. Ltd	新设	100
62	华夏幸福投资 47 有限公司 CFLD Investment 47 Pte. Ltd	新设	100
63	越南产业新城基础设施开发有限公司英: Vietnam New Industry City Infrastructure Development Co.Ltd	新设	100
64	华夏幸福德国产业新城有限责任公司 CFLDGermanyNewIndustryCityGmbH	新设	100
65	埃及产业新城基础设施开发股份有限公司 EgyptNewIntegratedCityInfrustructureDevelopmentS.A.E	新设	100
66	南京鼎鸿园区建设发展有限公司	新设	100
67	固安南华房地产开发有限公司	新设	100
68	固安华宸房地产开发有限公司	新设	100
69	华夏幸福(佛山)产业新城发展有限公司	新设	100
70	华夏幸福(秦皇岛北戴河)产业新城开发有限公司	新设	100
71	嘉善裕轩房地产开发有限公司	新设	100
72	嘉善裕鼎房地产开发有限公司	新设	100
73	华夏幸福产业新城(孝感)有限公司	新设	100
74	华夏幸福产业新城(行唐)发展有限公司	新设	100
75	湘潭市孔雀城房地产开发有限公司	新设	100
76	长丰孔雀城房地产开发有限公司	新设	100
77	嘉善越里左岸文化发展有限公司	新设	100
78	武汉裕轩房地产开发有限公司	新设	100
79	华夏幸福(元氏)产业新城建设发展有限公司	新设	100
80	华夏幸福产业新城(绍兴柯桥)发展有限公司	新设	100
81	武汉裕隆苑房地产开发有限公司	新设	100
82	湖州南浔裕荣房地产开发有限公司	新设	100
83	华夏幸福产业新城(贵阳清镇)有限公司	新设	100

### 三、发行人财务报表

#### (一) 合并财务报表

##### 1、发行人 2015 年末、2016 年末、2017 年末及 2018 年 9 月末合并资产负债表

单位：万元

项目	2018 年 9 月 30 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
<b>流动资产：</b>				
货币资金	3,790,727.99	6,810,488.49	4,550,308.81	3,680,167.43
应收账款及应收票据	3,146,293.14	1,891,031.77	950,083.53	717,936.93
其中：应收票据	-	-	6.00	189.20
应收账款	3,146,293.14	1,891,031.77	950,077.53	717,747.73
预付款项	467,109.06	162,044.82	355,132.99	253,935.84
其他应收款	1,600,217.91	1,110,929.45	712,890.18	201,278.14
其中：应收利息	107,105.71	52,199.32	19,215.93	-
应收股利	-	-	-	-
存货	25,390,869.05	22,979,438.54	14,734,474.93	10,062,119.82
一年内到期的非流动资产	634,071.49	624,044.83	300,000.00	70,239.00
其他流动资产	1,689,128.36	1,270,650.52	753,226.86	390,834.60
<b>流动资产合计</b>	<b>36,718,417.00</b>	<b>34,848,628.42</b>	<b>22,356,117.31</b>	<b>15,376,511.77</b>
<b>非流动资产：</b>				
可供出售金融资产	61,289.05	59,530.15	68,383.22	52,804.44
长期股权投资	424,816.63	403,843.28	118,214.64	13,096.25
投资性房地产	281,694.64	287,420.86	137,326.81	80,739.97
固定资产	288,856.73	284,216.65	267,012.97	237,902.50
在建工程	517,465.30	426,676.53	333,848.62	221,878.47
无形资产	504,866.81	519,304.36	614,002.63	451,207.70
商誉	54,161.69	54,161.69	32,510.76	3,997.67
长期待摊费用	288,240.24	179,027.90	140,481.26	7,403.08
递延所得税资产	245,247.51	236,267.47	127,305.05	58,393.36
其他非流动资产	353,694.41	287,394.06	795,129.61	358,400.00
<b>非流动资产合计</b>	<b>3,020,3323.00</b>	<b>2,737,842.97</b>	<b>2,634,215.57</b>	<b>1,485,823.44</b>
<b>资产总计</b>	<b>39,738,750.00</b>	<b>37,586,471.39</b>	<b>24,990,332.88</b>	<b>16,862,335.21</b>
<b>流动负债：</b>				
短期借款	565,034.30	684,578.15	30,000.00	700,840.46
应付票据应付账款	3,238,946.12	3,388,906.9	2,172,184.7	1,784,754.8
预收款项	15,253,582.68	13,247,632.13	10,254,839.54	6,725,450.88
应付职工薪酬	60,672.92	218,584.08	94,983.70	51,498.32
应交税费	538,752.76	525,169.63	361,813.11	198,972.93

项目	2018年9月30日	2017年12月31日	2016年12月31日	2015年12月31日
其他应付款	2,207,735.05	1,791,030.5	1,153,576.2	653,904.7
其中：应付利息	125,364.47	127,622.83	98,063.84	13,100.13
一年内到期的非流动负债	1,936,327.96	1,942,526.53	1,722,094.74	1,222,665.54
其他流动负债	617,527.22	1,007,940.99	180,433.15	45,852.16
<b>流动负债合计</b>	<b>24,418,579.00</b>	<b>22,806,368.90</b>	<b>15,969,925.12</b>	<b>11,383,939.74</b>
<b>非流动负债：</b>				
长期借款	4,346,197.14	3,707,397.80	2,029,137.80	2,059,458.58
应付债券	4,680,097.19	3,896,706.03	3,134,166.39	793,746.06
长期应付款	103,976.83	70,880.5	51,785.0	60,976.5
递延所得税负债	691.13	691.13	719.20	903.11
递延收益-非流动负债	1,144.60	1,171.68	589.80	237.91
其他非流动负债	-	-	839.07	73.28
<b>非流动负债合计</b>	<b>9,132,106.89</b>	<b>7,676,847.15</b>	<b>5,217,237.23</b>	<b>2,915,395.46</b>
<b>负债合计</b>	<b>33,550,685.88</b>	<b>30,483,216.05</b>	<b>21,187,162.35</b>	<b>14,299,335.20</b>
<b>所有者权益(或股东权益)：</b>				
实收资本(或股本)	300,325.17	295,494.67	295,494.67	264,575.94
其它权益工具	900,000.00	900,000.00	100,000.00	-
资本公积金	291,356.87	343,730.62	588,225.88	45,914.31
其它综合收益	-27,755.91	-110.60	24,461.42	3,429.20
盈余公积金	150,514.24	150,514.24	110,285.42	97,295.78
未分配利润	2,505,026.37	2,019,873.06	1,417,623.88	941,463.29
<b>归属于母公司所有者权益合计</b>	<b>4,055,317.70</b>	<b>3,709,502.00</b>	<b>2,536,091.26</b>	<b>1,352,678.52</b>
少数股东权益	2,132,746.42	3,393,753.34	1,267,079.27	1,210,321.49
<b>所有者权益合计</b>	<b>6,188,064.11</b>	<b>7,103,255.33</b>	<b>3,803,170.53</b>	<b>2,563,000.01</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>39,738,750.00</b>	<b>37,586,471.39</b>	<b>24,990,332.88</b>	<b>16,862,335.21</b>

## 2、发行人 2015 年度、2016 年度、2017 年度和 2018 年 1-9 月合并利润表

单位：万元

	2018年1-9月	2017年度	2016年度	2015年度
<b>一、营业总收入</b>	<b>4,514,140.18</b>	<b>5,963,542.03</b>	<b>5,382,058.75</b>	<b>3,833,468.97</b>
其中：营业收入	4,514,140.18	5,963,542.03	5,382,058.75	3,833,468.97
<b>二、营业总成本</b>	<b>3,488,608.00</b>	<b>4,749,831.40</b>	<b>4,541,728.26</b>	<b>3,173,543.52</b>
其中：营业成本	2,466,293.16	3,105,180.30	3,604,515.42	2,510,336.30
税金及附加	234,053.87	518,380.14	313,477.05	270,902.46
销售费用	126,103.62	196,292.93	187,521.98	123,644.39
管理费用	537,188.52	748,750.26	362,275.69	255,161.58
财务费用	77,133.00	98,002.61	56,301.81	130.57
资产减值损失	47,835.83	83,225.15	17,636.31	13,368.22
加：其他收益	2,424.62	609.78	-	-

投资收益（损失以“-”号填列）	104,373.73	73,447.96	41,497.01	30,378.86
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-2,447.48	-759.50	-5,931.80	-241.42
资产处置收益	-3,205.70	11.46	418.31	11.54
<b>三、营业利润</b>	<b>1,129,124.82</b>	<b>1,287,779.82</b>	<b>882,245.81</b>	<b>690,315.85</b>
加：营业外收入	2,228.35	7,114.54	19,809.05	8,452.07
减：营业外支出	16,984.58	14,986.33	4,084.77	3,900.28
<b>四、利润总额</b>	<b>1,114,368.59</b>	<b>1,279,908.03</b>	<b>897,551.78</b>	<b>694,856.10</b>
减：所得税费用	319,806.82	399,250.93	280,739.95	196,146.97
<b>五、净利润</b>	<b>794,561.77</b>	<b>880,657.10</b>	<b>616,811.83</b>	<b>498,709.13</b>
减：少数股东损益	6,735.48	2,576.50	-32,346.08	18,631.83
归属于母公司所有者的净利润	787,826.29	878,080.60	649,157.91	480,077.30
加：其他综合收益	-27,512.73	-24,819.90	21,032.22	3,310.04
<b>六、综合收益总额</b>	<b>767,049.04</b>	<b>855,837.20</b>	<b>637,844.04</b>	<b>502,019.17</b>
减：归属于少数股东的综合收益总额	6,868.06	2,328.62	-32,346.08	18,631.83
归属于母公司普通股股东综合收益总额	760,180.98	853,508.58	670,190.13	483,387.35

3、发行人 2015 年度、2016 年度、2017 年度及 2018 年 1-9 月合并现金流量表

单位：万元

	2018年1-9月	2017年度	2016年度	2015年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>				
销售商品、提供劳务收到的现金	5,302,052.93	7,804,939.66	9,013,207.19	7,621,446.97
收到其他与经营活动有关的现金	124,652.97	354,312.58	372,570.38	900,396.62
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>5,426,705.90</b>	<b>8,159,252.24</b>	<b>9,385,777.57</b>	<b>8,521,843.59</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	4,094,394.47	7,096,249.61	6,616,087.82	6,136,225.42
支付给职工以及为职工支付的现金	907,572.92	827,778.31	463,435.07	306,442.85
支付的各项税费	985,195.36	1,101,211.12	880,539.01	636,703.39
支付其他与经营活动有关的现金	205,551.21	756,786.10	649,409.25	697,499.67
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>6,192,713.96</b>	<b>9,782,025.14</b>	<b>8,609,471.15</b>	<b>7,776,871.32</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-766,008.06</b>	<b>-1,622,772.90</b>	<b>776,306.42</b>	<b>744,972.27</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>				
收回投资收到的现金	627,393.27	610,312.00	1,200,680.00	1,226,123.52
取得投资收益收到的现金	60,758.81	41,224.08	30,984.74	30,614.16

	2018年1-9月	2017年度	2016年度	2015年度
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	2,759.82	2,999.82	9,746.12	8,278.44
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	5,157.25	3,053.46	-	2,993.66
收到其他与投资活动有关的现金	1,000.00	155,946.21	175,100.00	60,000.00
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>697,069.14</b>	<b>813,535.57</b>	<b>1,416,510.86</b>	<b>1,328,009.79</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	223,000.11	493,214.90	382,001.53	118,215.34
投资支付的现金	1,115,938.16	652,370.06	1,558,003.03	1,606,142.97
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	254,503.93	1,472,246.28	1,269,990.02	13,856.16
支付其他与投资活动有关的现金	20,000.00	198,695.70	712,748.25	169,350.00
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>1,613,442.21</b>	<b>2,816,526.93</b>	<b>3,922,742.82</b>	<b>1,907,564.47</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-916,373.07</b>	<b>-2,002,991.36</b>	<b>-2,506,231.96</b>	<b>-579,554.68</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>				
吸收投资收到的现金	522,148.96	4,007,084.83	1,752,924.82	790,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	450,280.59	3,207,084.83	963,550.73	790,000.00
取得借款收到的现金	3,046,018.48	4,226,827.90	2,788,627.80	3,920,812.01
收到其他与筹资活动有关的现金	-	52,695.08	108,110.11	151,221.78
发行债券收到的现金	2,103,332.35	1,869,612.63	2,466,896.50	794,200.00
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>5,671,499.79</b>	<b>10,156,220.43</b>	<b>7,116,559.22</b>	<b>5,656,233.79</b>
偿还债务支付的现金	4,210,484.81	2,052,786.39	2,988,522.83	3,053,907.33
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	823,615.78	751,249.63	604,960.46	512,560.62
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-	-	60,720.03	48,063.88
支付其他与筹资活动有关的现金	1,748,711.87	1,642,352.13	983,700.85	160,181.75
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>6,782,812.46</b>	<b>4,446,388.15</b>	<b>4,577,184.14</b>	<b>3,726,649.71</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-1,111,312.67</b>	<b>5,709,832.28</b>	<b>2,539,375.09</b>	<b>1,929,584.09</b>
四、汇率变动对现金的影响	2,415.08	3,952.71	3,417.50	606.60
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>-2,791,278.72</b>	<b>2,088,020.72</b>	<b>812,867.04</b>	<b>2,095,608.28</b>
期初现金及现金等价物余额	6,420,487.47	4,332,466.74	3,519,599.70	1,423,991.42
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>3,629,208.75</b>	<b>6,420,487.47</b>	<b>4,332,466.74</b>	<b>3,519,599.70</b>

## （二）母公司财务报表

### 1、母公司 2015 年末、2016 年末、2017 年末及 2018 年 9 月末资产负债表

单位：万元

	2018年9月30日	2017年12月31日	2016年12月31日	2015年12月31日
<b>流动资产：</b>				
货币资金	334,887.98	1,480,239.45	521,859.20	788,067.94
预付款项	17,224.06	9,013.53	4,394.52	2,055.99
其他应收款	6,890,607.23	7,015,306.44	9,704,188.06	5,273,404.23
其中：应收利息	85,500.00	36,000.00	12,000.00	-
应收股利	901,993.12	901,993.12	501,993.12	500,000.00
一年内到期的非流动资产	601,561.49	582,071.49	250,000.00	100.00
其他流动资产	7,288.64	7,258.69	619.02	51,810.96
<b>流动资产合计</b>	<b>7,851,569.40</b>	<b>9,093,889.61</b>	<b>10,481,060.79</b>	<b>6,115,439.13</b>
<b>非流动资产：</b>				
可供出售金融资产	2,200.00	2,200.00	2,200.00	-
长期股权投资	1,232,175.88	1,048,488.60	591,195.91	232,364.80
固定资产	988.98	1,348.58	1,700.72	2,299.18
无形资产	14,990.80	13,344.98	8,697.54	5,684.57
长期待摊费用	154.35	385.88	694.58	909.77
递延所得税资产	15,019.90	10,751.57	13,889.59	7,412.74
其他非流动资产	92,834.00	1,333,75.96	696,895.49	250,000.00
<b>非流动资产合计</b>	<b>1,358,363.91</b>	<b>1,209,895.55</b>	<b>1,315,273.82</b>	<b>498,671.07</b>
<b>资产总计</b>	<b>9,209,933.31</b>	<b>10,303,785.16</b>	<b>11,796,334.62</b>	<b>6,614,110.20</b>
<b>流动负债：</b>				
短期借款	-	-	-	50,000.00
应付账款	-	-	778.17	58.24
应付职工薪酬	11,189.18	55,712.67	22,029.32	16,216.33
应交税费	1,993.80	13,901.57	5,731.91	1,344.72
应付利息	89,706.01	109,033.23	92,643.08	11,618.16
其他应付款	3,481,448.47	3,773,681.08	6,866,653.86	4,846,526.86
其中：应付利息	125,364.47	109,033.23	92,643.08	11,618.16
一年内到期的非流动负债	117,840.85	389,613.09	37,500.00	25,000.00
其他流动负债	349,828.37	599,671.38	99,846.99	-
<b>流动负债合计</b>	<b>3,962,300.67</b>	<b>4,832,579.79</b>	<b>7,032,540.23</b>	<b>4,939,146.15</b>
<b>非流动负债：</b>				
长期借款	14,875.00	74,075.00	213,500.00	25,000.00
应付债券	2,957,867.37	2,814,841.38	2,934,047.82	793,746.06
其他非流动负债	195.90	195.90	839.07	73.28
<b>非流动负债合计</b>	<b>2,972,938.27</b>	<b>2,889,112.28</b>	<b>3,148,386.89</b>	<b>818,819.35</b>
<b>负债合计</b>	<b>6,935,238.94</b>	<b>7,721,692.07</b>	<b>10,180,927.12</b>	<b>5,757,965.50</b>
<b>所有者权益(或股东权益)：</b>				
实收资本(或股本)	300,325.17	295,494.67	295,494.67	264,575.94
其它权益工具	900,000.00	900,000.00	100,000.00	-
资本公积金	825,112.81	758,074.94	758,074.94	99,619.59

	2018年9月30日	2017年12月31日	2016年12月31日	2015年12月31日
盈余公积金	140,044.51	140,044.51	99,815.69	86,826.05
未分配利润	173,360.92	488,478.97	362,022.19	405,123.11
归属于母公司所有者权益合计	2,274,694.37	2,582,093.09	1,615,407.50	856,144.70
少数股东权益	-	-	-	-
所有者权益合计	<b>2,274,694.37</b>	<b>2,582,093.09</b>	<b>1,615,407.50</b>	<b>856,144.70</b>
负债和所有者权益总计	<b>9,209,933.31</b>	<b>10,303,785.16</b>	<b>11,796,334.62</b>	<b>6,614,110.20</b>

## 2、母公司 2015 年度、2016 年度、2017 年度及 2018 年 1-9 月利润表

单位：万元

	2018年1-9月	2017年度	2016年度	2015年度
<b>一、营业收入</b>	<b>109,334.54</b>	<b>319,409.95</b>	<b>136,626.91</b>	<b>34,716.98</b>
减：营业成本				
营业税金及附加	297.49	1,737.35	351.79	68.74
销售费用	24,562.99	64,070.45	34,797.47	12,366.85
管理费用	168,384.87	247,488.97	141,528.36	83,409.81
财务费用	14,910.84	42,739.09	25,917.09	-4,361.29
资产减值损失	1,198.41	1,471.31	-248.70	820.20
加：其他收益	350.00	300.00	-	-
投资收益	83,096.74	451,109.73	187,725.82	477,769.72
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	1,984.78	2,854.71	650.56	-
公允价值变动净收益				
资产处置收益	-	3.02	-2.24	
<b>二、营业利润</b>	<b>-16,573.33</b>	<b>413,315.53</b>	<b>122,004.49</b>	<b>420,182.40</b>
加：营业外收入	0.07	0.19	2,000.85	4,041.62
减：营业外支出	500.09	6,292.98	588.02	0.09
<b>三、利润总额</b>	<b>-17,073.35</b>	<b>407,022.74</b>	<b>123,419.55</b>	<b>424,223.92</b>
减：所得税费用	-4,628.28	4,734.56	-6,476.85	-5,928.17
<b>四、净利润</b>	<b>-12,445.07</b>	<b>402,288.19</b>	<b>129,896.40</b>	<b>430,152.08</b>
<b>五、综合收益总额</b>	<b>-12,445.07</b>	<b>402,288.19</b>	<b>129,896.40</b>	<b>430,152.08</b>

## 3、母公司 2015 年度、2016 年度、2017 年度及 2018 年 1-9 月现金流量表

单位：万元

	2018年1-9月	2017年度	2016年度	2015年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>				
销售商品、提供劳务收到的现金	115,894.61	338,574.55	144,824.53	35,000.00
收到其他与经营活动有关的现金	3,886,924.42	16,211,058.38	19,665,611.51	13,502,347.35
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>4,002,819.03</b>	<b>16,549,632.92</b>	<b>19,810,436.04</b>	<b>13,537,347.35</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	-	-	-	-
支付给职工以及为职工支付的现金	209,546.32	150,161.38	79,243.99	39,261.93

	2018年1-9月	2017年度	2016年度	2015年度
支付的各项税费	14,641.72	8,541.15	909.39	184.29
支付其他与经营活动有关的现金	3,985,034.05	16,182,673.06	22,118,382.11	13,664,463.97
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>4,209,222.09</b>	<b>16,341,375.58</b>	<b>22,198,535.48</b>	<b>13,703,910.20</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-206,403.06</b>	<b>208,257.34</b>	<b>-2,388,099.45</b>	<b>-166,562.85</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>				
收回投资收到的现金	28,000.00	556,585.85	900,780.00	960,800.00
取得投资收益收到的现金	34,024.01	25,887.52	174,022.03	27,843.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	14.28	6.84	2.88
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>62,024.01</b>	<b>582,487.66</b>	<b>1,074,808.88</b>	<b>988,645.88</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	3,727.79	4,463.78	4,211.25	5,773.42
投资支付的现金	7,000.00	786,068.57	1,811,339.49	996,460.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	175,656.33	-	87,500.00	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	-	58,350.00
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>186,384.13</b>	<b>790,532.35</b>	<b>1,903,050.74</b>	<b>1,060,583.42</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-124,360.12</b>	<b>-208,044.69</b>	<b>-828,241.86</b>	<b>-71,937.54</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>				
吸收投资收到的现金	64,149.04	800,000.00	789,363.58	-
取得借款收到的现金	1,1226,296.99	95,500.00	226,000.00	110,000.00
发行债券收到的现金		787,854.03	2,237,901.50	794,200.00
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>1,190,446.03</b>	<b>1,683,354.03</b>	<b>3,253,265.08</b>	<b>904,200.00</b>
偿还债务支付的现金	1,570,873.85	297,951.15	75,000.00	10,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	433,876.20	414,339.75	215,213.66	105,830.38
支付其他与筹资活动有关的现金	284.26	11,895.52	13,918.85	3,600.00
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>2,005,034.31</b>	<b>724,186.42</b>	<b>304,132.51</b>	<b>119,430.38</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-814,588.29</b>	<b>959,167.61</b>	<b>2,949,132.57</b>	<b>784,769.62</b>
<b>四、汇率变动对现金的影响</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-79.20</b>
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>-1,145,351.47</b>	<b>959,380.26</b>	<b>-267,208.74</b>	<b>546,190.03</b>
期初现金及现金等价物余额	1,480,239.45	520,859.20	788,067.94	241,877.91
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>334,887.98</b>	<b>1,480,239.45</b>	<b>520,859.20</b>	<b>788,067.94</b>

#### 四、管理层讨论与分析

为完整反映发行人的经营情况和财务状况，在本节中，发行人以合并财务报表的数据为主来进行财务分析以作出简明结论性意见。发行人管理层结合最近三年的财务报表，对公司资产负债结构、现金流量、偿债能力、盈利能力的可持续性以及未来业务的发展目标分析如下：

(一) 发行人 2015 年度、2016 年度、2017 年度及 2018 年 1-9

月合并报表主要财务数据和财务指标如下表所示：

项目	2018年9月30日/2018年1-9月	2017年12月31日/2017年度	2016年12月31日/2016年度	2015年12月31日/2015年度
总资产(亿元)	3,973.88	3,758.65	2,499.03	1,686.23
总负债(亿元)	3,355.07	3,048.32	2,118.72	1,429.93
全部债务(亿元)	1,195.72	1,183.63	717.38	495.88
所有者权益(亿元)	618.81	710.33	380.32	256.30
营业总收入(亿元)	451.41	596.35	538.21	383.35
利润总额(亿元)	111.44	127.99	89.76	69.49
净利润(亿元)	79.46	88.07	61.68	49.87
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后净利润(亿元)	71.99	82.72	59.99	45.40
归属于母公司的净利润(亿元)	78.78	87.81	64.92	48.01
经营活动产生现金流量净额(亿元)	-76.60	-162.28	77.63	74.50
投资活动产生现金流量净额(亿元)	-91.64	-200.30	-250.62	-57.96
筹资活动产生现金流量净额(亿元)	-111.13	570.98	253.94	192.96
流动比率(倍)	1.50	1.53	1.40	1.35
速动比率(倍)	0.46	0.52	0.48	0.47
资产负债率(%)	84.43	81.10	84.78	84.80
债务资本比率(%)	65.90	62.50	65.35	65.93
营业毛利率(%)	45.37	47.93	33.03	34.52
平均总资产回报率(%)	3.08	4.48	4.66	5.05
加权平均净资产收益率(%)	19.00	31.40	29.54	42.07
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率(%)	17.36	29.50	27.30	39.79
EBITDA(亿元)	131.52	154.90	105.37	74.54
EBITDA 全部债务比(%)	11.00	13.09	14.69	15.03
EBITDA 利息倍数(倍)	2.49	2.69	2.17	2.08
应收账款周转率	1.79	4.20	6.45	6.23

存货周转率	0.10	0.16	0.29	0.28
总资产周转率	0.12	0.19	0.26	0.27

注：1.全部债务=长期借款+应付债券+短期借款+交易性金融负债+应付票据+应付短期债券+一年内到期的非流动负债

2.流动比率=流动资产/流动负债

3.速动比率=(流动资产-存货)/流动负债

4.资产负债率=负债总额/资产总额

5.债务资本比率=全部债务/(全部债务+所有者权益总额)

6.营业毛利率=(营业收入-营业成本)/营业收入

7.平均总资产回报率=(利润总额+利息支出)/平均总资产

8.加权平均净资产收益率及扣除非经常性损益的加权平均净资产收益率均根据中国证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第9号——净资产收益率和每股收益的计算及披露》(2010年修订)计算

9.EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销

10.EBITDA全部债务比=EBITDA/全部债务

11.EBITDA利息倍数=EBITDA/(资本化利息+计入财务费用的利息支出)

12.应收账款周转率=营业收入/[(期初应收账款余额+期末应收账款余额)/2]

13.存货周转率=营业成本/[(期初存货余额+期末存货余额)/2]

14.总资产周转率=营业收入/[(资产总额期初数+资产总额期末数)/2]

## (二) 资产结构分析

发行人 2015 年末、2016 年末、2017 年末及 2018 年 9 月末资产结构摘要

单位：万元、%

资产项目	2018 年 9 月 30 日		2017 年末		2016 年末		2015 年末	
	余额	占比	余额	占比	余额	占比	余额	占比
流动资产	36,718,417.00	92.40	34,848,628.42	92.72	22,356,117.31	89.46	15,376,511.77	91.19
非流动资产	3,020,333.00	7.60	2,737,842.97	7.28	2,634,215.57	10.54	1,485,823.44	8.81
<b>资产总计</b>	<b>39,738,750.00</b>	<b>100</b>	<b>37,586,471.39</b>	<b>100</b>	<b>24,990,332.88</b>	<b>100</b>	<b>16,862,335.21</b>	<b>100</b>

截至 2015 年末、2016 年末、2017 年末及 2018 年 9 月末，发行人资产总额分别为 16,862,335.21 万元、24,990,332.88 万元、37,586,471.39 万元和 39,738,750.00 万元。2016 年末资产总额较 2015 年末增加 8,127,997.67 万元，同比增长 48.20%。2017 年末资产总额较 2016 年末增加 12,596,138.51 万元，相较于 2016 年末增加 50.40%。2018 年 9 月末资产总额较 2017 年末增加 2,152,278.61 万元，增长 5.73%。报告期内，发行人资产总额大幅增长，主要原因系发行人产

业新城开发规模不断扩大，业务发展迅速，相应货币资金、存货、应收账款等科目大幅增加所致。

2015 年末、2016 年末、2017 年末及 2018 年 9 月末，发行人流动资产占比分别为 91.19%、89.46%、92.72%及 92.40%，流动资产在资产总额中占比较高，符合发行人存货规模较大的业务特点。

### 1、流动资产结构分析

发行人 2015 年末、2016 年末、2017 年末及 2018 年 9 月末流动资产结构摘要

单位：万元、

项目	2018年9月30日		2017年12月31日		2016年12月31日		2015年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	3,790,727.99	10.32	6,810,488.49	19.54	4,550,308.81	20.35	3,680,167.43	23.93
应收票据	-	-	-	-	6.00	0.00	189.20	0.00
应收账款	3,146,293.14	8.57	1,891,031.77	5.43	950,077.53	4.25	717,747.73	4.67
预付款项	467,109.06	1.27	162,044.82	0.46	355,132.99	1.59	253,935.84	1.65
应收利息	107,105.71	0.29	52,199.32	0.15	19,215.93	0.09	-	-
其他应收款-不含应收利息	1,493,112.20	4.07	1,058,730.13	3.04	693,674.25	3.10	201,278.14	1.31
存货	25,390,869.05	69.15	22,979,438.54	65.94	14,734,474.93	65.91	10,062,119.82	65.44
一年内到期的非流动资产	634,071.49	1.73	624,044.83	1.79	300,000.00	1.34	70,239.00	0.46
其他流动资产	1,689,128.36	4.60	1,270,650.52	3.65	753,226.86	3.37	390,834.60	2.54
<b>流动资产合计</b>	<b>36,718,417.00</b>	<b>100</b>	<b>34,848,628.42</b>	<b>100</b>	<b>22,356,117.31</b>	<b>100</b>	<b>15,376,511.77</b>	<b>100</b>

2015 年末、2016 年末、2017 年末和 2018 年 9 月末发行人流动资产总额分别为 15,376,511.77 万元、22,356,117.31 万元、34,848,628.42 万元和 36,718,417.00 万元，呈逐年增长趋势。2016 年末较 2015 年末增加 6,979,605.54 万元，同比增长 45.39%；2017 年末较 2016 年末增加 12,492,511.10 万元，同比增长 55.88%；2018 年 9 月末较 2017 年末增加 1,869,788.58 万元，较 2017 年末增加 5.37%。发行人流动资产主要由存货、货币资金和应收账款构成，符合发行人产业新城业务和房地产业务的经营模式特点。发行人主营业务产品建设周期长、资金投入大，一方面要求发行人拥有与业务开拓进度相匹配的货币资金储备及现金流，另一方面，随着发行人业务的不断拓展，计入存货的投资规模增加较为明显。

#### (1) 货币资金

发行人 2015 年末、2016 年末、2017 年末和 2018 年 9 月末货币资金分别为 3,680,167.43 万元、4,550,308.81 万元、6,810,488.49 万元和 3,790,727.99 万元，在发行人流动资产中的占比分别为 23.93%、20.35%、19.54%和 10.32%。发行人货币资金 2016 年末较 2015 年末增加 870,141.38 万元，同比增加 23.64%，主要系发行人业务现金回流及筹资获得的资金增加。2017 年末较 2016 年末增加 2,260,179.68 万元，同比增长 49.67%，主要系发行人筹资获得的资金增加。2018 年 9 月末较 2017 年末减少 3,019,760.50 万元，较 2017 年末下降 44.34%，主要系发行人偿还债务导致银行存款大幅减少所致。截至 2018 年 9 月 30 日，发行人货币资金情况如下表所示：

单位：万元

项目	2018 年 9 月末	2017 年末	2016 年末	2015 年末
库存现金	51.95	35.25	35.72	28.00
银行存款	3,500,240.77	6,642,885.63	4,323,897.70	3,380,653.05
其他货币资金	290,435.27	167,567.61	226,375.39	299,486.39
<b>合计</b>	<b>3,790,727.99</b>	<b>6,810,488.49</b>	<b>4,550,308.81</b>	<b>3,680,167.43</b>

## (2) 存货

2015 年末、2016 年末、2017 年末和 2018 年 9 月末，发行人存货账面价值分别为 10,062,119.82 万元、14,734,474.93 万元、22,979,438.54 万元和 25,390,869.05 万元，在发行人流动资产中占比分别为 65.44%、65.91%、65.94%和 69.15%。2016 年末较 2015 年末增加 4,672,355.11 万元，同比增长 46.44%。2017 年末，发行人存货余额较 2016 年末增加 8,244,963.61 万元，同比增长 55.96%。2018 年 9 月末较 2017 年末增加 2,411,430.51 万元，较 2017 年末增加 10.49%。其中开发成本为尚未建成、以出售为目的的产品，完工开发成本为已建成、待出售的产品。截至 2018 年 9 月末，发行人存货跌价准备金额为 43,401.65 万元，计提金额较低。报告期内，存货规模增幅较大主要是由于发行人产业新城业务扩张较快，开发成本、土地整理成本增长较快所致。2015 年末、2016 年末、2017 年末和 2018 年 9 月末发行人存货明细如下表所示：

单位：万元、%

项目	2018 年 9 月 30 日	占当期末存货比率	2017 年 12 月 31 日	占当期末存货比率	2016 年 12 月 31 日	占当期末存货比率	2015 年 12 月 31 日	占当期末存货比率

基础设施建设	2,625,715.89	10.34	2,293,183.32	9.98	790,719.13	5.37	701,845.73	6.98
土地整理	6,593,999.74	25.97	6,103,292.66	26.56	3,572,696.20	24.25	2,244,110.57	22.3
产业服务成本	241,027.96	0.95	241,541.84	1.05	143,963.91	0.98	49,347.90	0.49
综合服务	308,881.86	1.22	233,864.49	1.02	152,212.93	1.03	85,199.00	0.85
工程施工	387,988.52	1.53	334,620.62	1.46	1,068,161.90	7.25	842,328.82	8.37
开发成本	14,626,033.41	57.60	13,120,842.18	57.10	8,359,179.32	56.73	5,421,214.86	53.88
完工开发产品	596,944.49	2.35	642,011.00	2.79	637,146.37	4.32	715,767.94	7.11
原材料	58.78	0.00	77.45	0.00	66.12	0.00	68.62	0.00
周转材料	443.04	0.00	447.65	0.00	255.49	0.00	86.23	0.00
库存商品	7,752.61	0.03	7,547.11	0.03	8,096.78	0.05	162.55	0.00
消耗性生物资产	2,022.75	0.01	2,010.24	0.01	1,976.78	0.01	1,987.61	0.02
<b>合计</b>	<b>25,390,869.05</b>	<b>100</b>	<b>22,979,438.54</b>	<b>100</b>	<b>14,734,474.93</b>	<b>100</b>	<b>10,062,119.82</b>	<b>100</b>

截至 2017 年末，发行人存货中开发成本账面价值明细如下：

单位：万元

序号	项目名称	(计划) 开工时间	预计首批竣工时间	预计总投资额	2017 年末余额
1	丰台商务综合体	2013 年 5 月	2016 年 11 月	295,000.28	239,973.08
2	潮白河孔雀城六、七期	2012 年 5 月	2014 年 4 月	174,549.00	2,566.67
3	涧桥新城一期	2011 年 5 月	2014 年 5 月	137,154.00	-
4	潮白馨居	2011 年 6 月	2014 年 9 月	471,678.00	26,184.98
5	八达岭孔雀城一至三期	2010 年 9 月	2012 年 7 月	159,573.00	3,870.81
6	华夏铂宫	2010 年 10 月	2012 年 12 月	115,145.00	2,032.33
7	幸福城	2011 年 5 月	2012 年 12 月	735,882.00	-
8	威海孔雀城（威海孔雀湾）	2012 年 5 月	2014 年 12 月	248,000.00	75,020.74
9	孔雀公馆（铂宫北）	2012 年 12 月	2015 年 1 月	322,513.00	-
10	固安人才家园项目	2011 年 2 月	2013 年 10 月	129,624.00	30,928.25
11	苏家屯项目	2013 年 4 月	2015 年 4 月	192,781.00	43,402.85
12	广阳天村项目	2015 年 6 月	2018 年 8 月	29,029.30	8,050.20
13	潮白河创意办公和商业项目	2012 年 6 月	2014 年 5 月	57,094.00	8,574.39
14	沈北项目	2014 年 5 月	2015 年 12 月	58,000.00	-
15	牛驼温泉孔雀城	2013 年 3 月	2015 年 4 月	985,676.43	136,826.29
16	北横新村商业	2010 年 10 月	2011 年 11 月	17,000.00	2,509.30
17	镇江孔雀城英国宫	2013 年 6 月	2015 年 9 月	206,049.00	65,293.46
18	武清凤河孔雀城二期	2013 年 11 月	2016 年 5 月	234,907.00	-
19	廊坊孔雀城-公园海 1.3 期	2013 年 8 月	2015 年 10 月	192,216.00	12,739.61
20	廊坊大学里（学府郡）	2013 年 9 月	2015 年 5 月	497,200.00	17,898.32
21	无锡孔雀城 1 期	2013 年 11 月	2015 年 12 月	226,975.80	55,398.82
22	八达岭孔雀城四期	2014 年 5 月	2016 年 6 月	66,800.00	-
23	大运河孔雀城英国宫一期	2014 年 2 月	2016 年 6 月	45,400.00	-

24	大厂孔雀城英国宫 1 期（原通达项目）	2015 年 6 月	2018 年 9 月	300,000.00	126,030.20
25	潮白河孔雀郡 1 期	2014 年 3 月	2016 年 7 月	207,391.00	105,612.49
26	潮白河英国宫 9 期	2014 年 4 月	2016 年 8 月	108,174.00	40,931.35
27	八达岭孔雀城 5.1 期	2014 年 9 月	2017 年 5 月	89,158.91	3,260.87
28	八达岭孔雀城 6.1 期	2014 年 4 月	2016 年 6 月	69,408.18	-
29	苏家屯片区-孔雀城 2 期项目	2014 年 4 月	2016 年 7 月	132,732.00	4,575.45
30	孔雀城英国宫 10 期（窝陀 140 亩、100 亩）	2014 年 6 月	2016 年 6 月	412,031.00	-
31	新孔雀城项目 6.1 期	2014 年 4 月	2016 年 10 月	265,621.00	-
32	公园海 2.1 期	2014 年 3 月	2016 年 8 月	112,088.00	-
33	公园海 1.4 期	2014 年 9 月	2016 年 11 月	88,833.00	-
34	嘉善电子商务产业园	2014 年 5 月	2015 年 12 月	40,954.00	-
35	大厂检验认证产业港	2014 年 3 月	2015 年 5 月	4,548.00	1,877.90
36	英国宫 2.1.2 期	2014 年 3 月	2016 年 10 月	188,878.00	-
37	怀来总部经济商务港 1.1 期	2017 年 1 月	2018 年 12 月	21,934.00	8,114.46
38	大运河孔雀城六期(英国宫三期)	2014 年 3 月	2015 年 11 月	243,306.00	8,015.44
39	嘉善颐和家园安置房项目	2014 年 4 月	2016 年 6 月	54,262.00	169.85
40	三泉井、八达岭孔雀城 7.1 期	2013 年 4 月	2017 年 12 月	50,820.00	33,452.76
41	大厂中集产业港	2013 年 10 月	2015 年 4 月	70,194.00	18,966.35
42	苏家屯智能设备产业园	2013 年 11 月	2015 年 8 月	30,512.00	26,778.11
43	大厂南夏垫温泉地块项目	2014 年 10 月	2016 年 12 月	98,000.00	28,367.16
44	大厂影视孵化港	2014 年 12 月	2018 年 7 月	55,770.59	28,682.39
45	香河机器人产业港	2014 年 5 月	2015 年 12 月	29,137.00	-
46	邵府新民居二期	2014 年 3 月	2016 年 6 月	54,093.80	44,007.76
47	孔雀城剑桥郡 8 期	2014 年 8 月	2017 年 4 月	137,873.00	64,298.10
48	霸州孔雀城一期	2014 年 7 月	2015 年 10 月	142,670.00	-
49	镇江凌家湾项目	2014 年 6 月	2017 年 6 月	52,891.00	17,915.73
50	无锡孔雀城 2 期	2015 年 1 月	2017 年 12 月	148,042.31	4,210.35
51	沈阳孔雀城剑桥郡 3 期	2014 年 7 月	2016 年 11 月	88,760.00	26,212.64
52	镇江汽车电子产业港	2014 年 3 月	2017 年 6 月	13,577.00	6,502.52
53	大厂桥头堡项目	2014 年 3 月	2016 年 6 月	38,405.86	4,546.33
54	固安孔雀城剑桥郡 7 期	2015 年 6 月	2017 年 8 月	302,832.00	102,136.81
55	新西塘商业街项目	2015 年 7 月	2017 年 3 月	57,677.00	0.00
56	无锡富阳项目	2015 年 11 月	2018 年 11 月	63,180.00	23,427.21
57	嘉善孔雀城一期	2015 年 5 月	2017 年 5 月	88,517.00	-
58	八达岭孔雀城 6.2 期	2015 年 5 月	2017 年 10 月	40,041.00	-
59	八达岭航天五院 1 期	2015 年 9 月	2018 年 3 月	74,568.00	50,203.49
60	八达岭英国宫 2 期	2015 年 9 月	2017 年 11 月	88,343.00	15,353.36
61	潮白河孔雀城英国宫 13 期	2015 年 6 月	2017 年 6 月	58,640.06	-
62	大厂阳光新城 100 亩	2015 年 1 月	2017 年 5 月	56,737.00	25,754.56

63	田各庄 A 地块(178 亩)	2015 年 3 月	2017 年 5 月	118,726.00	36,108.34
64	大厂英国宫 15 期	2015 年 3 月	2017 年 5 月	163,415.00	36,706.00
65	永定河孔雀英国宫 2.7 期	2015 年 4 月	2019 年 5 月	198,197.83	92,275.21
66	固安孔雀城剑桥郡 9 期	2015 年 4 月	2017 年 9 月	147,511.32	102,087.72
67	永定河孔雀城 8.2 期	2015 年 8 月	2017 年 12 月	252,804.00	13,791.58
68	香河英国宫四期	2015 年 6 月	2017 年 5 月	8,254,162.00	-
69	沈阳孔雀城 4 期	2015 年 4 月	2017 年 7 月	118,762.00	11,105.72
70	永清孔雀城 1.1 期	2015 年 8 月	2018 年 4 月	101,306.00	44,533.06
71	京东方公寓二期	2013 年 4 月	2014 年 9 月	7,877.00	6,211.11
72	固安英国宫 2.8 期	2015 年 7 月	2018 年 4 月	50,184.00	37,653.36
73	固安剑桥郡 13 期	2015 年 12 月	2018 年 9 月	131,049.00	116,259.73
74	固安剑桥郡 12 期	2015 年 12 月	2018 年 9 月	160,765.00	59,115.67
75	固安孔雀城英国宫 2.6 期	2015 年 7 月	2018 年 4 月	281,181.00	179,711.82
76	潮白河孔雀城英国宫 17 期	2015 年 12 月	2017 年 5 月	34,465.00	-
77	潮白河孔雀城海桐园和翠景园	2015 年 7 月	2017 年 4 月	113,300.00	-
78	廊坊大营销中心	2015 年 8 月	2018 年 5 月	149,371.00	-
79	公园海 1.5 期	2015 年 7 月	2017 年 10 月	199,427.00	158,373.82
80	公园海 1.6 期	2015 年 7 月	2017 年 12 月	196,735.00	90,045.15
81	孔雀公馆二期	2015 年 8 月	2018 年 5 月	107,575.00	61,978.40
82	大运河孔雀城 7.3 期	2015 年 11 月	2018 年 10 月	105,437.00	59,477.01
83	大运河孔雀城 7.1 期	2016 年 5 月	2018 年 12 月	354,318.08	184,140.57
84	大运河孔雀城 7.4 期	2016 年 4 月	2018 年 10 月	40,970.31	24,854.74
85	香河英国宫 5 期	2016 年 4 月	2018 年 8 月	158,456.00	82,947.32
86	霸州温泉孔雀城 2.1 期(2 栋)	2015 年 8 月	2018 年 5 月	10,937.00	6,800.57
87	霸州温泉孔雀城 3 期	2015 年 10 月	2017 年 12 月	161,272.00	14,936.06
88	永清智能控制产业园 1.1 期	2015 年 9 月	2016 年 8 月	10,720.00	391.71
89	沈阳英国宫一期	2015 年 10 月	2017 年 11 月	108,449.00	24,629.20
90	嘉善孔雀城荷院	2016 年 2 月	2017 年 12 月	73,704.00	2,211.15
91	大厂嘉蓝项目综合	2016 年 12 月	2019 年 12 月	100,000.00	32,520.09
92	人才家园二期保障房	2016 年 1 月	2019 年 5 月	61,116.00	45,687.83
93	人才家园二期限价房	2016 年 1 月	2019 年 5 月	33,707.00	27,558.38
94	剑桥郡 10 期	2016 年 4 月	2019 年 5 月	159,856.00	98,291.79
95	剑桥郡 11 期	2016 年 4 月	2019 年 5 月	172,914.00	100,014.70
96	万利丰项目	2016 年 7 月	2019 年 4 月	204,148.25	119,412.88
97	孔雀城剑桥郡 7.2.1 期	2016 年 4 月	2018 年 10 月	81,154.00	9,462.09
98	任丘白洋淀孔雀城 1 期	2016 年 12 月	2018 年 9 月	118,812.00	21,416.68
99	任丘玻纤复合材料产业园(一期)项目	2015 年 9 月	2017 年 10 月	4,496.00	538.28
100	大运河孔雀城 7.2	2016 年 10 月	2018 年 12 月	160,208.18	62,045.79
101	嘉善孔雀城三期	2016 年 4 月	2018 年 5 月	72,517.40	45,981.22
102	嘉善孔雀城四期	2016 年 5 月	2018 年 8 月	68,185.99	31,720.67

103	嘉善孔雀城五期	2016年4月	2018年7月	44,322.16	28,196.65
104	嘉善孔雀城六期	2016年5月	2018年7月	67,497.00	34,581.53
105	高尔夫项目	2016年8月	2018年8月	189,729.00	91,924.09
106	A34 香溪园	2016年3月	2016年6月	64,616.00	23,290.01
107	A6 香堤园	2016年3月	2016年6月	162,558.00	57,634.03
108	霸州温泉新都孔雀城2期(原霸州孔雀城二期)	2016年8月	2018年6月	197,440.68	107,346.13
109	霸州温泉新都孔雀城5期	2016年7月	2018年10月	67,625.00	43,018.86
110	永清孔雀城1.3期	2016年9月	2018年11月	103,530.00	213.04
111	永清孔雀城2.1期	2016年8月	2018年9月	62,726.00	26,343.96
112	怀来片区通信设备产业港项目	2015年5月	2017年4月	15,409.00	5,209.94
113	八达岭英国宫4.1.1期	2016年10月	2019年3月	81,956.00	3,021.26
114	八达岭英国宫3.1期	2016年9月	2018年10月	137,549.00	63,191.02
115	八达岭英国宫3.4期	2016年10月	2018年5月	48,972.00	10,967.72
116	八达岭英国宫2.3、2.4期	2016年4月	2018年10月	62,508.84	50,170.95
117	田各庄B1B4地块	2016年9月	2019年3月	160,912.47	46,942.38
118	田各庄40亩	2016年12月	2019年9月	80,000.00	54,274.90
119	田各庄A地块	2016年2月	2018年5月	174,080.00	31,819.87
120	廊坊一中300亩含示范区	2016年4月	2018年12月	269,508.00	122,754.03
121	固安大湖花园天地	2016年4月	2017年5月	28,014.22	14,347.85
122	香河龙御项目	2016年12月	2019年6月	144,316.08	47,492.39
123	下庄头项目	2016年9月	2019年6月	400,000.00	107,269.07
124	昌悦320亩项目	2016年10月	2018年10月	334,926.00	129,269.62
125	精锐项目	2016年7月	2018年11月	63,608.00	24,346.27
126	一城南项目	2016年12月	2018年9月	88,431.00	54,747.14
127	来安孔雀城	2016年12月	2018年3月	223,472.00	187,353.96
128	任丘石油新城项目	2016年10月	2018年10月	275,027.00	112,301.28
129	南京孔雀海	2016年12月	2019年7月	250,000.00	157,595.88
130	哈工大研究院孵化中心项目	2016年10月	2018年11月	81,405.00	34,373.22
131	嘉善孔雀城示范区	2015年4月	2015年9月	13,600.00	-
132	田各庄E地块	2016年2月	2019年5月	59,443.00	15,508.44
133	圣龙项目	2016年12月	2019年5月	190,652.00	65,665.59
134	霸州温泉孔雀城示范区改造升级	2016年3月	2016年6月	341.77	-
135	温泉新都孔雀城2016年样板房	2016年4月	2018年12月	1,155.00	818.31
136	帝中海80亩	2016年5月	2018年4月	58,891.00	33,704.58
137	永清孔雀城2.2期	2016年9月	2018年8月	161,761.00	50,420.84
138	汤林御府792亩	2016年5月	2018年12月	612,851.00	213,738.20
139	涿州孔雀城示范区	2016年10月	2016年12月	2,000.00	1,076.16
140	涿州孔雀城1期	2016年12月	2017年12月	459,984.00	75,003.27
141	辛立村安置	2014年8月	2017年7月	86,504.00	36,426.48
142	东徐村安置	2016年12月	2019年12月	128,916.00	86,739.33

143	农泉湾庄园	2016年12月	2019年6月	216,151.00	-
144	金海悦城	2016年9月	2019年11月	93,660.00	73,159.57
145	晨辉福邸	2016年9月	2019年11月	112,577.00	37,857.72
146	红城小区	2013年10月	2015年10月	36,300.00	-
147	东庄项目	2016年12月	2019年5月	41,169.00	28,143.63
148	大湖 1.3+1.5	2016年8月	2019年12月	145,487.00	106,917.12
149	西玉村安置	2016年2月	2018年5月	57,346.00	46,597.89
150	香河县城接待中心	2016年3月	2016年4月	1,039.00	-
151	大运河孔雀城 7_6_1 期	2016年12月	2019年6月	466,762.00	127,715.81
152	香河机器人产业港厂房配套设施项目	2016年7月	2016年11月	920.57	-
153	香河机器人核心零部件产业园项目	2016年10月	2018年6月	25,247.07	2,274.60
154	香河电商综合产业园	2016年4月	2017年1月	4,180.40	1,987.20
155	潮白河孔雀城雅琴园(窝坨 82 亩)	2015年5月	2017年4月	60,753.81	-
156	潮白河孔雀城雅宸园(西关 85 亩)	2015年5月	2017年4月	65,509.20	-
157	香河嘉华项目	2016年12月	2018年12月	89,112.00	22,756.17
158	德清雅颂府	2017年12月	2020年6月	83,072.42	5,230.69
159	武陟孔雀城 1.1 期	2017年6月	2019年12月	57,490.47	20,679.34
160	武陟孔雀城 1.2 期	2017年11月	2020年1月	60,433.78	13,357.52
161	江门孔雀城一期	2017年10月	2019年6月	148,716.06	97,348.04
162	沈阳英国宫 3 期	2017年4月	2019年6月	43,200.00	15,416.74
163	沈阳英国宫 2 期	2017年9月	2019年9月	47,109.00	13,440.68
164	江澜赋一期	2017年11月	2019年5月	36,846.99	6,451.46
165	问津一期	2017年11月	2019年11月	134,169.52	66,117.77
166	双柳一期	2017年12月	2020年4月	102,402.04	39,042.11
167	舒城孔雀城项目 1.1 期	2017年3月	2018年12月	72,904.97	27,328.21
168	舒城孔雀城项目 1.2 期	2017年4月	2019年11月	34,306.86	11,263.86
169	舒城孔雀城项目 2.1 期	2017年11月	2019年11月	46,777.30	16,174.39
170	舒城孔雀城项目 2.2 期	2017年12月	2020年2月	78,862.81	23,775.53
171	舒城孔雀城项目 3.1 期	2017年12月	2020年2月	83,029.00	24,246.82
172	杭埠镇幸福新村住宅小区	2017年7月	2018年12月	43,245.69	1,569.55
173	和县孔雀城一期	2017年7月	2019年11月	108,514.00	32,794.03
174	来安孔雀城 3 期 63 亩项目	2017年2月	2019年3月	64,689.44	33,217.87
175	溧水马场路项目	2017年9月	2019年4月	164,618.80	97,700.45
176	来安孔雀城 5 期 88 亩项目	2017年11月	2019年6月	76,769.94	34,681.22
177	来安香樟佳苑 100 亩项目	2017年11月	2019年2月	95,991.62	34,424.00
178	来安水口 98 亩项目	2017年12月	2019年10月	69,238.38	14,246.65
179	浦泰北项目 (112 亩)	2017年12月	2019年12月	200,000.00	62,300.00
180	人才公寓 (一期) 项目	2016年12月	2018年5月	39,601.00	3,680.92
181	邯郸孔雀城 1.1 期	2017年12月	2020年8月	130,217.85	1,693.00

182	国际公寓项目(180 亩)	2017 年 5 月	2019 年 9 月	94,291.00	23,505.32
183	霸州商务会馆 83 亩	2017 年 4 月	2019 年 9 月	49,711.00	15,882.39
184	恒源项目 (122 亩)	2017 年 7 月	2020 年 4 月	123,100.00	27,132.38
185	霸州五分 2017 年一砖北 196 亩	2017 年 6 月	2020 年 6 月	211,706.00	27,030.41
186	砖南项目 1 期	2017 年 12 月	2020 年 12 月	260,000.00	1,831.52
187	东八里庄项目 1.3 期	2017 年 6 月	2020 年 11 月	42,557.64	14,376.49
188	东八里庄项目 1.2 期	2017 年 6 月	2020 年 5 月	53,533.00	17,876.79
189	永清贾八里 77 亩	2017 年 12 月	2021 年 12 月	73,070.00	22,332.17
190	文安孔雀城项目 1 期	2017 年 8 月	2020 年 7 月	198,632.65	96,989.77
191	大厂河西营银盛项目	2017 年 12 月	2020 年 9 月	174,587.00	53,368.54
192	宏特项目 (53 亩)	2017 年 12 月	2020 年 9 月	117,326.00	27,964.50
193	尚世嘉华项目	2017 年 12 月	2020 年 9 月	91,416.91	51,441.19
194	廊和坊项目	2011 年 3 月	2018 年 8 月	136,741.00	109,095.26
195	大运河孔雀城英国宫 5.2 期	2017 年 6 月	2019 年 8 月	84,895.00	34,695.24
196	运河大道首开项目	2017 年 12 月	2020 年 9 月	38,072.00	9,410.47
197	北戴河新区项目	2017 年 9 月	2019 年 7 月	61,581.38	19,229.98
198	文创园 1 期	2017 年 5 月	2020 年 5 月	222,393.88	11,575.93
199	悦城广场 1 期	2017 年 3 月	2020 年 9 月	152,515.92	94,317.72
200	永济新城	2017 年 8 月	2020 年 5 月	258,133.48	68,303.16
201	长洋村项目 (90 亩)	2016 年 7 月	2018 年 9 月	93,330.98	10,900.09
202	怡园项目 (福星家园)	2017 年 10 月	2022 年 12 月	40,994.00	18,254.21
203	AMOLED 生活配套区	2017 年 2 月	2018 年 12 月	27,423.00	11,639.41
204	嘉善孔雀城 7 期	2016 年 9 月	2018 年 11 月	86,508.06	29,967.07
205	嘉善孔雀城 8 期	2017 年 1 月	2019 年 1 月	57,610.29	24,840.06
206	嘉善孔雀城 9 期	2016 年 9 月	2018 年 11 月	137,536.29	40,241.27
207	嘉善孔雀城十期	2017 年 11 月	2019 年 12 月	120,429.31	55,373.92
208	嘉善孔雀城十一期	2017 年 11 月	2020 年 8 月	105,986.13	45,555.50
209	嘉善孔雀城十二期	2017 年 7 月	2019 年 10 月	111,444.60	48,041.35
210	新西塘孔雀城 1 期	2017 年 5 月	2019 年 7 月	171,528.66	114,914.75
211	新西塘孔雀城罗星 1 期	2017 年 5 月	2020 年 4 月	103,307.22	35,126.68
212	新西塘孔雀城罗星 2 期	2017 年 8 月	2020 年 6 月	102,824.57	36,235.22
213	新西塘孔雀城 13 期	2017 年 12 月	2020 年 9 月	91,999.00	52,912.69
214	新西塘孔雀城 14 期	2017 年 12 月	2020 年 9 月	189,802.00	90,470.71
215	南浔孔雀城一期	2017 年 8 月	2019 年 9 月	144,444.56	127,450.34
216	南浔孔雀城二期	2018 年 5 月	2020 年 5 月	145,442.00	4.21
217	华夏 ACE 嘉善国际幼儿园	2017 年 5 月	2018 年 8 月	6,676.00	679.39
218	嘉善电商产业园项目一期	2017 年 5 月	2018 年 8 月	40,954.00	6,097.25
219	孔雀城九期翠岚园、涵碧园、棠墅园	2015 年 5 月	2016 年 12 月	181,405.06	96,173.05
220	田各庄 74 亩	2017 年 3 月	2021 年 4 月	105,435.00	707.12
221	田各庄 78 亩项目	2017 年 2 月	2020 年 11 月	114,834.96	6,531.19

222	田各庄 97 亩	2017 年 2 月	2020 年 11 月	114,835.00	5,283.13
223	田各庄 10 亩	2017 年 2 月	2020 年 11 月	139,533.00	664.40
224	大厂窄坡 37 亩项目	2017 年 12 月	2020 年 6 月	46,646.00	21,913.32
225	职中 50 亩	2017 年 12 月	2020 年 6 月	57,941.65	28,077.67
226	阳光佳苑	2013 年 3 月	2014 年 10 月	35,979.00	2,063.72
227	田各庄新民居	2014 年 3 月	2016 年 7 月	227,391.00	49,989.00
228	中关村科技园区丰台园产业基地	2016 年 8 月	2019 年 6 月	800,961.00	395,038.37
229	来安区域电子信息产业园	2017 年 6 月	2018 年 6 月	11,726.00	3,029.38
230	香武新村安置房	2017 年 12 月	2020 年 10 月	110,000.00	23,073.96
231	大厂辛杜项目	2017 年 3 月	2019 年 5 月	855,700.00	6,458.76
232	孔雀大公馆 5#地	2016 年 3 月	2018 年 7 月	10,000.00	3,787.66
233	来安金融商务广场	2017 年 2 月	2018 年 9 月	16,974.90	7,460.19
234	文景园	2017 年 1 月	2021 年 12 月	970,036.76	77,866.21
235	印尼卡拉旺项目	2017 年 10 月	2020 年 12 月	664,273.26	74,692.68
236	逸景园项目	2017 年 4 月	2019 年 5 月	487,176.26	69,186.36
237	东西贡项目一期	2017 年 12 月	2020 年 3 月	46,948.00	1,057.82
238	固安生物医药加速产业园	2017 年 6 月	2018 年 6 月	11,726.00	3,719.34
239	怀来土地储备				183,607.46
240	嘉兴土地储备				47,150.61
241	无锡土地储备				9,267.76
242	涿州土地储备				334,720.17
243	固安土地储备				768,293.02
244	昌黎土地储备				97,374.29
245	大厂土地储备				298,666.00
246	廊坊土地储备				572,140.55
247	永清土地储备				342,942.77
248	香河土地储备				363,779.63
249	霸州土地储备				698,329.40
250	北戴河土地储备				18,277.07
251	其他				50,098.84
	合计				13,120,842.18

截至 2017 年末，发行人存货中完工开发产品账面价值明细如下：

单位：万元

序号	项目名称	首批竣工时间	2017 年末余额
1	永定河孔雀城一至五期	2009 年 5 月	9,686.12
2	潮白河孔雀城一至四期	2010 年 6 月	5,535.05
3	八达岭孔雀城一期	2012 年 7 月	3,154.38
4	大运河孔雀城一、二期	2012 年 6 月	2,012.73
5	香槟花园	2004 年 7 月	1,503.05

6	固安大卫城一期(固安孔雀大卫城一期)	2012年7月	3,224.95
7	固安孔雀英国宫一期	2012年12月	-
8	第九园兰亭	2012年6月	2,367.76
9	幸福城润园	2012年12月	4,197.75
10	华夏铂宫	2012年12月	3,928.68
11	潮白河孔雀城三期	2013年5月	512.35
12	潮白河孔雀城四期	2013年5月	4,301.57
13	固安大卫城二期(固安孔雀大卫城二期)	2013年4月	1,430.28
14	大运河孔雀城三期	2012年5月	810.83
15	廊坊八大街	2008年3月	456.35
16	廊坊第五大街	2007年12月	2,015.15
17	华夏经典	2003年6月	351.09
18	廊坊壹号	2011年1月	2,606.14
19	六大街	2009年12月	485.64
20	七大街	2008年12月	3,171.94
21	胜芳中心广场	2007年3月	4,359.08
22	香槟花城	2008年11月	-
23	幸福城朗园	2013年12月	3,580.89
24	大运河孔雀城四期	2013年10月	241.82
25	潮白河大卫城1期	2013年8月	1,221.15
26	固安大卫城二到四期	2013年4月	6,335.02
27	永定河孔雀城七期	2013年6月	4,634.25
28	固安孔雀湖1.1项目	2013年11月	808.67
29	八达岭孔雀城二期(2.1)	2014年4月	1,089.74
30	孔雀湖1.2期	2014年6月	313.18
31	潮白河大卫城2期	2014年4月	2,814.42
32	固安孔雀英国宫1.2期	2013年10月	4,102.98
33	永定河孔雀城8.1期	2014年10月	1,637.41
34	固安孔雀大卫城五期	2014年5月	2,094.01
35	永定河孔雀城七期(7.2)	2014年6月	3,240.49
36	幸福城雅园	2013年12月	5,614.87
37	孔雀丹枫园	2014年11月	10,448.50
38	潮白河孔雀城六期(6.1)	2014年7月	333.25
39	潮白河孔雀城六期(6.2)	2014年7月	1,515.94
40	邵府社区项目	2014年11月	7,418.02
41	潮白河大卫城3期	2014年9月	2,326.40
42	潮白河孔雀城七期(7.1)	2014年8月	2,246.82
43	潮白河孔雀城七期(7.2)	2014年10月	2,197.34
44	潮白河孔雀庄园一期	2014年9月	4,264.23
45	大运河孔雀城五期	2014年12月	4,627.59
46	牛驼温泉孔雀城一期	2014年12月	3,059.32

47	官庄村安置	2014年12月	63,585.08
48	固安幸福广场(北关商业综合体)	2014年12月	13,091.39
49	固安孔雀大卫城(GAJY)六期	2014年9月	1,056.14
50	永定河孔雀英国宫1.7地块	2014年12月	1,952.96
51	永定河孔雀英国宫1.8期	2014年12月	1,114.28
52	八达岭孔雀城二期(2.2)	2014年9月	884.39
53	永定河孔雀城剑桥郡1期	2014年12月	11,898.27
54	固安开发项目(GAHX)二期(1.41.6)	2015年1月	2,933.33
55	孔雀庄园二期	2015年6月	5,002.38
56	幸福城欣园	2015年1月	12,880.10
57	八达岭孔雀城二期(2.3)	2015年5月	5,585.05
58	无锡孔雀城1期	2015年12月	12,897.66
59	镇江孔雀城英国宫	2015年9月	1,033.27
60	大运河孔雀城一期高层	2015年12月	11,423.55
61	潮白河英国宫六期	2015年9月	3,704.31
62	潮白河孔雀城八期	2015年9月	8,217.96
63	新孔雀城项目2期(2.1)(剑桥郡2期)	2015年10月	0.00
64	新孔雀城项目3期(2.2、2.3)(剑桥郡3期)	2015年10月	54.39
65	固安人才家园	2015年9月	8,358.06
66	新孔雀城项目综合	2015年4月	14,237.91
67	英国宫1.9期	2015年7月	4,205.59
68	牛驼温泉孔雀城3.1期	2015年7月	2,017.65
69	牛驼温泉孔雀城5.1期	2015年7月	426.78
70	北五里安置项目	2015年12月	46,188.45
71	孔雀湖1.4期	2015年11月	18,577.50
72	永定河孔雀城六期(固安孔雀城六期)	2015年7月	2,908.45
73	孔雀公馆	2015年12月	2,541.16
74	廊坊孔雀城-公园海1.3期	2015年10月	12,296.54
75	武清风河孔雀城一期	2015年7月	226.34
76	八达岭孔雀城三期(3.1)	2015年7月	4,213.96
77	苏家屯项目	2015年7月	23,865.44
78	苗圃工程项目	2016年6月	3,941.58
79	大学里项目综合	2015年11月	11,356.56
80	窝坨240(140亩)-潮白河孔雀城襄颖园一、二标段	2016年6月	399.57
81	潮白河英国宫4.1期	2016年6月	-
82	潮白河孔雀城7.3期	2016年6月	99.74
83	潮白河英国宫4.2期	2016年6月	4,301.57
84	牛驼温泉孔雀城4.1期	2016年5月	3,351.10
85	孔雀城6.3期听涛苑	2016年5月	2,588.82
86	八达岭孔雀城4期	2015年6月	875.84
87	八达岭孔雀城6.1期	2016年7月	-

88	霸州孔雀城 1 期	2016 年 12 月	549.07
89	公园海 1.4 期悦秀园	2016 年 9 月	11,618.17
90	京华佳苑	2016 年 12 月	2,614.70
91	凤河孔雀城 2.1 期	2016 年 12 月	3,121.58
92	英国宫 2.1.1 期	2016 年 12 月	454.39
93	孔雀城 7.3 期	2016 年 12 月	678.16
94	英国宫 2.1.2 期	2016 年 11 月	188.54
95	大湖 1.1+1.4 期	2016 年 12 月	1,848.05
96	剑桥郡 4 期	2016 年 12 月	4,471.80
97	剑桥郡 5 期	2016 年 10 月	5,850.98
98	辛立村安置	2016 年 9 月	56.00
99	大运河孔雀城六期	2016 年 12 月	559.21
100	窝坨 95 亩-潮白河孔雀城榕枫园、玉兰园	2016 年 12 月	-
101	窄坡 377 南区-潮白河孔雀城 10 期	2016 年 9 月	3,191.92
102	潮白河孔雀城 5.2 期牡丹园	2016 年 9 月	100.82
103	沈阳孔雀城剑桥郡 2 期	2016 年 6 月	2,554.35
104	沈阳孔雀城剑桥郡 3 期	2016 年 8 月	205.18
105	牛驼温泉孔雀城 2.1 期	2016 年 11 月	-
106	牛驼温泉孔雀城 7.2 期	2016 年 12 月	694.20
107	红城小区	2014 年 12 月	-
108	英国宫 1.1, 1.3+1.5 期	2016 年 12 月	9,859.01
109	孔雀城 6.1.1 期	2016 年 12 月	-
110	孔雀城 6.1.2 期	2016 年 12 月	-
111	温泉孔雀城 6.1 期	2016 年 12 月	37,514.27
112	沈阳孔雀城剑桥郡 4 期	2017 年 7 月	3,044.24
113	沈阳孔雀城英国宫 1 期	2017 年 10 月	5,813.34
114	无锡孔雀城 2 期	2017 年 5 月	8,167.98
115	霸州温泉孔雀城 3 期	2017 年 11 月	430.24
116	霸州孔雀城示范区一期	2017 年 12 月	9,734.62
117	孔雀城公园海 1.6 期	2017 年 11 月	526.92
118	大运河孔雀城英国宫四期	2017 年 12 月	1,281.37
119	孔雀城 8.2 期	2017 年 12 月	401.08
120	牛驼温泉孔雀城 6.4 期	2017 年 12 月	1,999.30
121	剑桥郡 6 期	2017 年 5 月	71.17
122	剑桥郡 2、3 期	2015 年 9 月	1,009.46
123	孔雀城剑桥郡 8 期	2017 年 5 月	141.50
124	嘉善颐和家园安置房项目	2016 年 6 月	17,452.51
125	嘉善孔雀城一期	2017 年 11 月	2,743.77
126	嘉善孔雀城荷院	2017 年 12 月	2,560.33
127	潮白河孔雀城 4.2 期	2012 年 10 月	7.56
128	窝坨 240 (100 亩)-潮白河孔雀城襄颖园三、四标段	2016 年 9 月	-

129	潮白河孔雀城雅琴园（窝坨 82 亩）	2016 年 12 月	238.74
130	潮白河孔雀城雅宸园（西关 85 亩）	2016 年 12 月	87.39
131	潮白馨居项目（一期）	2015 年 3 月	-
132	燕郊孔雀城英国宫 1 期（夏垫温泉项目）	2017 年 9 月	833.61
133	潮白河孔雀城海桐园和翠景园	2017 年 11 月	16,865.99
134	阳光新城 100 亩	2017 年 10 月	2,194.61
135	潮白河孔雀城英国宫 17 期	2016 年 3 月	11,860.18
136	田各庄 68 亩	2017 年 10 月	555.81
137	八达岭孔雀城 6.2 期	2017 年 10 月	99.74
138	八达岭英国宫 2 期	2017 年 11 月	-
139	八达岭孔雀城 5 期	2017 年 5 月	-
140	逸景园	2017 年 6 月	4,835.23
141	其他		6,353.58
	<b>总计</b>		<b>642,011.00</b>

### （3）应收账款

2015 年末、2016 年末、2017 年末和 2018 年 9 月，发行人应收账款账面价值分别为 717,747.73 万元、950,077.53 万元、1,891,031.77 万元和 3,146,293.14 万元，占流动资产的比例分别为 4.67%、4.25%、5.43%和 8.57%。2016 年末发行人应收账款较 2015 年末增加 232,329.80 万元，同比增长 32.37%；2017 年末应收账款较 2016 年末增加 940,954.24 万元，同比增长 99.04%。2018 年 9 月末较 2017 年末增加 1,255,261.37 万元，较 2017 年末增加 66.38%。报告期内，发行人应收账款增长较快主要系园区结算收入大幅增长，对应应收政府园区结算款增加所致。

截至 2018 年 9 月末，发行人应收账款坏账准备计提情况如下：

单位：万元

类别	2018 年 9 月 30 日				
	账面余额		坏账准备		账面
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	价值
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	3,160,846.76	100.00	14,553.61	0.46	3,146,293.14
其中：组合一	49,125.46	1.55	14,553.61	29.63	34,571.84
组合二	3,111,721.30	98.44	-	0.00	3,111,721.30

单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	101.47	0.00	101.47	100.00	0.00
<b>合计</b>	<b>3,160,948.22</b>	<b>100.00</b>	<b>14,655.08</b>	<b>0.46</b>	<b>3,146,293.14</b>

截至 2018 年 9 月末，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款情况如下：

单位：万元

账龄	2018 年 9 月 30 日		
	金额	比例	坏账准备
1 年以内	15,772.91	32.11	788.65
1-2 年（含）	8,037.51	16.36	803.75
2-3 年（含）	3,032.08	6.17	909.63
3 年以上	22,282.95	45.36	12,051.59
<b>合计</b>	<b>49,125.46</b>	<b>100.00</b>	<b>14,553.61</b>

确定该组合依据的说明：公司对单项金额不重大以及金额重大但单项测试未发生减值的应收款项，按信用风险特征的相似性和相关性对金融资产进行分组。这些信用风险通常反映债务人按照该等资产的合同条款偿还所有到期金额的能力，并且与被检查资产的未来现金流量测算相关。不同组合的确定依据：组合一：本组合为除组合二及单项计提坏账准备的应收款项之外的应收款项，本公司结合历史经验，按账龄分析法对本组合的应收款项计提坏账准备；组合二：本组合按债务单位的信用风险特征划分，主要为经单独测试后未减值的应收款项（包括单项金额重大和不重大的应收本公司关联方、政府部门及合作方、保证金、定金等类别的款项），此类款项发生坏账损失的可能性极小，故不计提坏账准备。

组合中，不计提坏账准备应收账款如下：

单位：万元

应收账款（按单位）	2018 年 9 月 30 日			
	应收账款	坏账准备	计提比例	不计提理由
固安县财政局河北固安新兴产业示范区财政分局	484,258.03			与政府结算款项，预计能够全额收回
大厂回族自治县财政局	464,857.63			与政府结算款项，预计能够全额收回
固安县财政局固安工业区财政分局	393,678.65			与政府结算款项，预计能够全额收回
河北沙城经济开发区管理委员会	315,941.14			与政府结算款项，预计能够全额收回
长三角嘉善科技商务区管理委员会	295,279.45			与政府结算款项，预计能够全额收回
河北香河经济开发区管理委员会财政局	212,784.09			与政府结算款项，预计能够全额收回

南京经济技术开发区管理委员会	169,367.57			与政府结算款项， 预计能够全额收回
沈水生态科技创新城市管理委员会	162,775.43			与政府结算款项， 预计能够全额收回
河北霸州经济开发区管理委员会	155,446.22			与政府结算款项， 预计能够全额收回
河北沙城经济开发区管理委员会	100,000.00			与政府结算款项， 预计能够全额收回
河北文安经济开发区管理委员会	70,209.09			与政府结算款项， 预计能够全额收回
湖州南浔科技新城管理委员会	55,178.20			与政府结算款项， 预计能够全额收回
和县和州新城现代产业园区管委会	44,337.74			与政府结算款项， 预计能够全额收回
溧水经济技术开发总公司	39,189.94			与政府结算款项， 预计能够全额收回
无锡南华投资发展有限公司	34,835.04			与政府结算款项， 预计能够全额收回
蒲江县工业园区管理委员会	28,224.02			与政府结算款项， 预计能够全额收回
德清县财政局政府非税收入结算账户国土局	15,708.89			与政府结算款项， 预计能够全额收回
昌黎工业园区管理委员会	15,365.54			与政府结算款项， 预计能够全额收回
德清县雷甸镇人民政府	13,920.20			与政府结算款项， 预计能够全额收回
成眉石化园区管理委员会	10,845.15			与政府结算款项， 预计能够全额收回
邢东新区管理委员会	8,733.42			与政府结算款项， 预计能够全额收回
武汉新洲区古龙园区管理办公室财政服务中心	7,699.05			
河北永清工业园区管理委员会	7,393.18			
获嘉县产业新城管委会	3,478.02			
嘉鱼县财政局	1,112.45			
江门高新技术产业开发区珠西产业新城建设工作办公室	1,103.15			
<b>合计</b>	<b>3,111,721.30</b>			

截至 2018 年 9 月末，按欠款方归集的期末余额前五位应收账款汇总金额 2,054,014.90 万元，占应收账款期末余额合计数的比例 64.98%。应收账款集中度较高，具体情况如下：

单位：万元、%

单位名称	金额	账龄	占应收账款总额的比例(%)
固安新兴产业示范区财政分局	484,258.03	1年以内	15.32
大厂回族自治县财政局	464,857.63	1年以内：342,939.11万元，1至2年：121,918.52万元	14.71
河北沙城经济开发区管理委员会	415,941.14	1年以内	13.16
固安工业区财政分局	393,678.65	1至2年	12.45
长三角嘉善科技商务区管理委员会	295,279.45	1年以内	9.34
<b>总计</b>	<b>2,054,014.90</b>		<b>64.98</b>

(4) 其他应收款-不含应收利息

2015年末、2016年末、2017年末和2018年9月末，发行人其他应收款账面价值分别为201,278.14万元、693,674.25万元、1,058,730.13万元和1,493,112.20万元，占流动资产的比例分别为1.31%、3.10%、3.04%和4.07%。2016年末发行人其他应收款较2015年末增加492,396.11万元，同比增长244.63%；2017年末其他应收款较2016年末增加365,055.88万元，相较2016年末增长52.63%。2018年9月末其他应收款较2017年末增加434,382.07万元，相较2017年末增长41.03%。报告期内，发行人其他应收款增长较快主要原因为发行人产业新城业务和房地产业务规模持续扩大，履约保证金、拍地保证金、合作保证金及股权收购保证金等保证金相应增加所致。

截至2018年9月末，发行人其他应收款分类披露情况如下：

单位：万元

类别	2018年9月30日				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	1,593,092.46	100.00	99,980.26	6.28	1,493,112.20
组合一	962,048.12	60.39	99,980.26	10.39	862,067.86
组合二	631,044.34	39.61	-	-	631,044.34
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	53.25	0.00	53.25	100.00	-

合计	1,593,145.71	100.00	100,033.51	6.28	1,493,112.20
----	--------------	--------	------------	------	--------------

截至 2018 年 9 月末，组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款如下：

账龄	2018 年 6 月 30 日		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	368,978.68	18,448.93	5.00
1 至 2 年	526,275.04	52,627.50	10.00
2 至 3 年	43,963.36	13,189.01	30.00
3 至 5 年	14,232.46	7,116.23	50.00
5 年以上	8,598.58	8,598.58	100.00
合计	962,048.12	99,980.26	10.39

确定该组合依据的说明：公司对单项金额不重大以及金额重大但单项测试未发生减值的应收款项，按信用风险特征的相似性和相关性对金融资产进行分组。这些信用风险通常反映债务人按照该等资产的合同条款偿还所有到期金额的能力，并且与被检查资产的未来现金流量测算相关。公司结合历史经验，按账龄分析法对本组合的其他应收账款计提坏账准备。

截至 2018 年 9 月末，按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款余额总额占发行人其他应收款余额总额的 26.26%，具体情况如下：

单位：万元、%

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款总额比例
大厂回族自治县世昌能源设备有限公司	收购保证金	162,129.32	1 年以内	10.18
前进控股有限公司	股权收购保证金	96,000.00	1 年以内	6.03
中信信托有限责任公司	履约保证金	55,250.32	1 年以内	3.47
天津爱德斯蒂尔国际贸易有限公司	股权收购保证金	54,000.00	1 年以内	3.39
霸州市新利钢铁有限公司	合作意向金	51,000.00	1 年以内	3.20
合计		418,379.64		26.26

截至 2018 年 9 月末，发行人其他应收款按款项性质分类情况如下：

款项性质	2018 年 9 月 30 日	
	金额 (万元)	占比 (%)
押金	38,373.55	2.41
代垫款	131,486.44	8.25
个人借款	9,032.85	0.57

保证金	483,643.31	30.35
其他	931,109.55	58.43
<b>合计</b>	<b>1,593,645.71</b>	<b>100.00</b>

截至 2018 年 9 月末，发行人其他应收账款主要包括保证金、代垫款、押金、个人借款和其他。其中保证金包括合作保证金、收购保证金、拍地保证金、协议保证金等、押金和园区代垫款均为发行人因园区开发业务而与对手方产生的经营性其他应收款；个人借款主要为发行人预支付给员工等个人的借款，为非经营性。截至 2018 年 9 月末，发行人其他应收款全部按照经营性、非经营性分类如下表：

单位：万元

类型	主要构成	金额	占比
经营性其他应收款	保证金、押金、代垫款等	1,584,612.86	99.43%
非经营性其他应收款	个人借款	9,032.85	0.57%
<b>合计</b>		<b>1,593,645.71</b>	<b>100.00%</b>

截至 2018 年 9 月末，发行人经营性其他应收款为 1,584,612.86 万元，占比 99.43%；非经营性其他应收款为 9,032.85 万元，占比 0.57%，发行人非经营性其他应收账款金额较小，对发行人影响较小。

#### （5）其他流动资产

2015 年末、2016 年末、2017 年末和 2018 年 9 月末，发行人其他流动资产余额分别为 390,834.60 万元、753,226.86 万元、1,270,650.52 万元和 1,689,128.36 万元，占流动资产总额的比例分别为 2.54%、3.37%、3.65%和 4.60%。2016 年末发行人其他流动资产相比 2015 年末增加 362,392.26 万元，同比增长 92.72%，增幅较大，系发行人 2016 年度预交税费及待抵扣进项税增加所致；2017 年末发行人其他流动资产较 2016 年末增加 517,423.66 万元，同比增长 68.89%，主要是因为发行人 2017 年预交税费和待抵扣进项税大幅增加，发行人委托三河蒙银村镇银行、民生银行北京分行等进行委托贷款所致；2018 年 9 月末发行人其他流动资产较 2017 年末增加 418,477.84 万元，增幅 32.93%，主要是因为发行人预交税费增加所致。截至 2018 年 9 月末，发行人其他流动资产明细如下：

单位：万元

项目	期末余额
预交税费	773,107.34

待抵扣进项税	723,631.01
理财产品	
委托贷款	185,890.00
其他	6,500.00
合计	<b>1,689,128.35</b>

## 2、非流动资产结构分析

发行人 2015 年末、2016 年末、2017 年末及 2018 年 9 月末非流动资产结构摘要

单位：万元、%

项目	2018 年 9 月 30 日		2017 年 12 月 31 日		2016 年 12 月 31 日		2015 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
可供出售金融资产	61,289.05	2.03	59,530.15	2.17	68,383.22	2.60	52,804.44	3.55
长期股权投资	424,816.63	14.07	403,843.28	14.75	118,214.64	4.49	13,096.25	0.88
投资性房地产	281,694.64	9.33	287,420.86	10.50	137,326.81	5.21	80,739.97	5.43
固定资产	288,856.73	9.56	284,216.65	10.38	267,012.97	10.14	237,902.50	16.01
在建工程	517,465.30	17.13	426,676.53	15.58	333,848.62	12.67	221,878.47	14.93
无形资产	504,866.81	16.72	519,304.36	18.97	614,002.63	23.31	451,207.70	30.37
商誉	54,161.69	1.79	54,161.69	1.98	32,510.76	1.23	3,997.67	0.27
长期待摊费用	288,240.24	9.54	179,027.90	6.54	140,481.26	5.33	7,403.08	0.50
递延所得税资产	245,247.51	8.12	236,267.47	8.63	127,305.05	4.83	58,393.36	3.93
其他非流动资产	353,694.41	11.71	287,394.06	10.50	795,129.61	30.18	358,400.00	24.12
<b>非流动资产合计</b>	<b>3,020,333.00</b>	<b>100</b>	<b>2,737,842.97</b>	<b>100</b>	<b>2,634,215.57</b>	<b>100</b>	<b>1,485,823.44</b>	<b>100</b>

2015 年末、2016 年末、2017 年末及 2018 年 9 月末，发行人非流动资产总额分别为 1,485,823.44 万元、2,634,215.57 万元、2,737,842.97 万元和 3,020,333.00 万元，分别占资产总额的 8.81%、10.54%、7.28%和 7.60%。发行人非流动资产主要由长期股权投资、固定资产、无形资产、在建工程和其他非流动资产等构成。2016 年末较 2015 年末增加 1,148,392.13 万元，同比增长 77.29%，主要系长期股权投资、投资性房地产、在建工程、无形资产、长期待摊费用、递延所得税资产和其他非流动资产增加所致。2017 年末较 2016 年末增加 103,627.40 万元，增幅 3.93%，主要系长期股权投资和投资性房地产增加所致。2018 年 9 月末较 2017 年末增加 282,490.03 万元，增幅 10.32%。

### (1) 固定资产

2015 年末、2016 年末、2017 年末和 2018 年 9 月末，发行人固定资产账面价值分别为 237,902.50 万元、267,012.97 万元、284,216.65 万元和 288,856.73 万

元，在发行人非流动资产中占比分别为 16.01%、10.14%、10.38%和 9.56%。发行人固定资产包括房屋及建筑物、机器设备、运输工具、电子设备及其他等。2016 年末增加 29,110.47 万元，较 2015 年末增长 12.24%；2017 年较 2016 年末增加 17,203.68 万元，同比增长 6.44%。2018 年 9 月末较 2017 年末增加 4,640.08 万元，较 2017 年末增加 1.63%。报告期内，发行人固定资产基本保持稳定。

截至 2018 年 9 月末，发行人固定资产明细如下：

单位：万元

项目	2018 年 9 月 30 日	
	金额	占比
房屋及建筑物	268,556.48	92.97%
机器设备	3,900.99	1.35%
运输工具	4,585.83	1.59%
电子设备及其他	11,813.43	4.09%
合计	<b>288,856.73</b>	<b>100.00%</b>

## (2) 在建工程

2015 年末、2016 年末、2017 年末和 2018 年 9 月末，发行人在建工程分别为 221,878.47 万元、333,848.62 万元、426,676.53 万元和 517,465.30 万元，在发行人非流动资产中占比分别为 14.93%、12.67%、15.58%和 17.13%。2016 年末，发行人在建工程较上年末增加 111,970.15 万元，同比增长 50.46%，主要系固安电子商务产业港二期项目、无锡传感产业港、金亨世家项目等项目投入增加。2017 年末，发行人在建工程较 2016 年末增加 92,827.91 万元，同比增长 27.81%，主要是怀来酒店和固安电子商务产业港项目支出增加所致。2018 年 9 月末，发行人在建工程较 2017 年末增加 90,788.77 万元，较 2017 年末增加 21.28%。

截至 2018 年 9 月末，发行人在建工程明细如下：

单位：万元

项目	2018 年 6 月 30 日		
	账面余额	减值准备	账面价值
固安自行车公园	5,279.38		5,279.38
清华中试孵化港	6,315.64		6,315.64
大厂创业大厦	17,428.10		17,428.10
电子信息港产业园	8,108.58		8,108.58

怀来酒店	47,192.10		47,192.10
大厂书画院 1 期	5,735.44		5,735.44
大厂潮白综合服务中心	7,159.53		7,159.53
大厂民族宫	69,994.76		69,994.76
牛驼极品酒店项目	15,078.60		15,078.60
固安航天（卫星导航）产业港	8,458.30		8,458.30
来安研发示范区	10,550.66		10,550.66
新西塘水街一期项目	40,401.08		40,401.08
大厂电视传媒科技港	13,564.53		13,564.53
大厂影视制作科技港	12,632.61		12,632.61
固安生物医药加速产业园	6,012.94		6,012.94
肽谷生物医药孵化产业园	11,473.37		11,473.37
嘉善学校	19,113.16		19,113.16
固安电子商务产业港	45,815.18		45,815.18
固安幸福医院	41,989.03		41,989.03
廊坊幸福农庄（知子营一期）	19,191.28		19,191.28
其他	105,971.03		105,971.03
<b>合计</b>	<b>517,465.30</b>		<b>517,465.30</b>

### （3）无形资产

2015 年末、2016 年末、2017 年末和 2018 年 9 月末，发行人无形资产分别为 451,207.70 万元、614,002.63 万元、519,304.36 万元和 504,866.81 万元，在发行人非流动资产中占比分别为 30.37%、23.31%、18.97%和 16.72%。发行人无形资产主要为土地使用权和软件，土地使用权为发行人自持的房产对应的土地，具体为各园区的规划展馆用地、公用设施用地以及丰台科技园项目的土地使用权。2016 年末，发行人无形资产较 2015 年末增加 162,794.93 万元，同比增长 36.08%，主要原因系 2016 年土地使用权及俱乐部引进球员技术资产等增加所致。2017 年末，发行人无形资产较 2016 年末减少 94,698.26 万元，相较减少 15.42%，主要系发行人部分土地由无形资产转入存货，从而导致土地使用权大幅减少。2018 年 9 月末，发行人无形资产较 2017 年末减少 14,437.55 万元，下降 2.78%。截至 2018 年 9 月末，发行人无形资产情况如下：

单位：万元

科目	2018 年 9 月 30 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
土地使用权	399,334.84	405,149.99	550,931.93	425,602.66
球员技术	88,457.24	98,690.72	52,231.50	8,014.97
软件	17,074.73	15,463.65	10,839.20	17,590.08

合计	504,866.81	519,304.36	614,002.63	451,207.70
----	------------	------------	------------	------------

#### (4) 投资性房地产

发行人投资性房地产包括持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物及土地使用权。2015 年末、2016 年末、2017 年末和 2018 年 9 月末，发行人投资性房地产分别为 80,739.97 万元、137,326.81 万元、287,420.86 万元和 281,694.64 万元，在发行人非流动资产中占比分别为 5.43%、5.21%、10.50%和 9.33%。2016 年末，发行人投资性房地产较 2015 年末增加 56,586.84 万元，同比增长 70.09%，主要为发行人部分房产项目持有目的发生变化，由在建工程转入。2017 年末，发行人投资性房地产较 2016 年末增加 150,094.06 万元，同比增长 109.30%，主要原因系发行人部分存货转入投资性房地产中的房屋、建筑物所致。2018 年 9 月末，发行人投资性房地产较 2017 年末减少 5,726.22 万元，较 2017 年末下降 1.99%。

#### (5) 其他非流动资产

2015 年末、2016 年末、2017 年末和 2018 年 9 月末，发行人其他非流动资产分别为 358,400.00 万元、795,129.61 万元、287,394.06 万元和 353,694.41 万元，在发行人非流动资产中占比分别为 24.12%、30.18%、10.50%和 11.71%。发行人其他非流动资产主要为发行人委托贷款、信托、资管、基金计划等。

2016 年末，发行人其他非流动资产较 2015 年末增加 436,729.61 万元，同比增长 121.86%，主要原因系发行人与廊坊银行股份有限公司康庄道支行、中国铁路物资股份有限公司于 2016 年 6 月 29 日签订委托贷款合同，贷款金额 40 亿元；发行人与大成创新资本、兴业银行股份有限公司长春分行曾于 2014 年 10 月 15 日签署《大成创新资本景新 19 号专项资产管理计划资产管理合同》，2016 年 9 月发行人以自有资金 15.41 亿元认购大成创新资本景新 19 号专项资管计划第 6 期。

2017 年末，发行人其他非流动资产较 2016 年末减少 507,735.55 万元，相较 2016 年末减少 63.86%，主要系发行人与廊坊银行股份有限公司康庄道支行、中国铁路物资股份有限公司于 2016 年 6 月 29 日签订委托贷款合同，贷款金额 40

亿元，贷款期限 24 个月，因此该笔委托贷款将于 2018 年 6 月到期，转至一年内到期的非流动资产科目。

2018 年 9 月末，发行人其他非流动资产较 2017 年末增加 66,300.35 万元，相较 2017 年末增加 23.07%。发行人其他非流动资产明细如下：

单位：万元

项目	2018 年 9 月 30 日
1、大成创新资本景新 19 号专项资产管理计划	55,067.39
2、中诚信托-次级信托受益权	9,177.78
3、委托中国农业银行对上海宏士达房地产开发有限公司的委托贷款	37,700.00
4、委托中国农业银行对上海宏士达房地产开发有限公司的委托贷款	23,000.00
5、预付土地保证金	18,660.29
6、委托中国农业银行对上海宏士达房地产开发有限公司的委托贷款	21,500.00
7、固安工业园区新型城镇化 PPP 项目资产支持	20,000.00
8、西藏信托-大厂鼎鸿财产权认购	18,500.00
9、大业信托-华夏幸福投资集合资金信托计划	13,334.00
10、三浦科创固安科技股权投资基金中心（有限合伙）	10,100.00
11、华夏幸福物业一期资产支持专项计划	10,000.00
12、东方汇智-新城 1 号专项资产管理计划	3,000.00
13、京津冀华夏冀财大厂影视产业发展基金（有限合伙）	4,200.00
14、固安工业园区新型城镇化 PPP 项目供热收费收益权资产支持	3,600.00
15、中信证券-兴业建投-联易融供应链资产支持专项计划	4,000.00
16、中信证券-兴业建投-联易融供应链资产支持专项计划	3,000.00
17、预付资产购置款	153.34
18、中超有限责任公司	8.00
19、委托理财	98,693.61
<b>合计</b>	<b>353,694.41</b>

### （三）负债结构分析

发行人 2015 年末、2016 年末、2017 年末及 2018 年 9 月末负债结构摘要

单位：万元、%

项目	2018 年 9 月 30 日		2017 年 12 月 31 日		2016 年 12 月 31 日		2015 年 12 月 31 日	
	余额	占比	余额	占比	余额	占比	余额	占比
流动负债	24,418,579.00	72.78	22,806,368.90	74.82	15,969,925.12	75.38	11,383,939.74	79.61
非流动负债	9,132,106.89	27.22	7,676,847.15	25.18	5,217,237.23	24.62	2,915,395.46	20.39
<b>负债合计</b>	<b>33,550,685.88</b>	<b>100.00</b>	<b>30,483,216.05</b>	<b>100.00</b>	<b>21,187,162.35</b>	<b>100.00</b>	<b>14,299,335.20</b>	<b>100.00</b>

发行人 2015 年末、2016 年末、2017 年末和 2018 年 9 月末负债总额分别为 14,299,335.20 万元、21,187,162.35 万元、30,483,216.05 万元和 33,550,685.88 万元。发行人负债规模增长较快，2016 年末较 2015 年末增加 6,887,827.15 万元，同比增长 48.17%；2017 年末较 2016 年末增加 9,296,053.71 万元，同比增长 43.88%；2018 年 9 月末较 2017 年末增加 3,067,469.83 万元，增长 10.06%。发行人负债以流动负债为主，2015 年末、2016 年末、2017 年末及 2018 年 9 月末发行人流动负债在总负债中占比分别为 79.61%、75.38%、74.82%和 72.78%。发行人负债主要由预收账款、应付账款、一年内到期的非流动负债、长期借款和应付债券构成。

### 1、流动负债结构分析

发行人 2015 年末、2016 年末、2017 年末及 2018 年 9 月末流动负债结构摘要

单位：万元、%

项目	2018 年 9 月 30 日		2017 年 12 月 31 日		2016 年 12 月 31 日		2015 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	565,034.30	2.31	684,578.15	3.00	30,000.00	0.19	700,840.46	6.16
应付票据	1,077,940.87	4.41	846,702.84	3.71	129,641.65	0.81	182,063.39	1.60
应付账款	2,161,005.25	8.85	2,542,204.06	11.15	2,042,543.02	12.79	1,602,691.37	14.08
预收款项	15,253,582.68	62.47	13,247,632.13	58.09	10,254,839.54	64.21	6,725,450.88	59.08
应付职工薪酬	60,672.92	0.25	218,584.08	0.96	94,983.70	0.59	51,498.32	0.45
应交税费	538,752.76	2.21	525,169.63	2.30	361,813.11	2.27	198,972.93	1.75
应付利息	125,364.47	0.51	127,622.83	0.56	98,063.84	0.61	13,100.13	0.12
其他应付款-不含应付利息	2,082,370.58	8.53	1,663,407.66	7.29	1,055,512.36	6.61	640,804.56	5.63
一年内到期的非流动负债	1,936,327.96	7.93	1,942,526.53	8.52	1,722,094.74	10.78	1,222,665.54	10.74
其他流动负债	617,527.22	2.53	1,007,940.99	4.42	180,433.15	1.13	45,852.16	0.40
<b>流动负债合计</b>	<b>24,418,579.00</b>	<b>100</b>	<b>22,806,368.90</b>	<b>100</b>	<b>15,969,925.12</b>	<b>100</b>	<b>11,383,939.74</b>	<b>100</b>

2015 年末、2016 年末、2017 年末和 2018 年 9 月末，发行人流动负债规模分别为 11,383,939.74 万元、15,969,925.12 万元、22,806,368.90 万元和 24,418,579.00 万元。2016 年末流动负债相比 2015 年末增加 4,585,985.38 万元，同比增长 40.28%；2017 年末流动负债相比 2016 年末增加 6,836,443.78 万元，同比增长 42.81%；2018 年 9 月末流动负债相比 2017 年末增加 1,612,210.10 万元，较 2017 年增加 7.07%。2016 年和 2017 年，发行人流动负债增长较快主要由于发行人为房地产企业，随着业务发展预收账款和其他流动负债增长较快。发行人流

动负债主要由预收款项、应付账款、一年内到期的非流动负债、其他应付款和其他流动负债构成。

(1) 短期借款

2015 年末、2016 年末、2017 年末和 2018 年 9 月末，发行人短期借款余额分别为 700,840.46 万元、30,000.00 万元、684,578.15 万元及 565,034.30 万元，在发行人流动负债中占比分别为 6.16%、0.19%、3.00% 和 2.31%。发行人报告期内短期借款规模有所波动，2016 年末发行人短期借款余额较 2015 年末减少 670,840.46 万元，下降 95.72%，主要是因为发行人结合资本市场情况及项目融资计划，2016 年偿还大部分到期短期借款，并采取公司债券等长期债务融资方式进行融资，优化债务结构。发行人短期借款 2017 年末较 2016 年末增加 654,578.15 亿元，同比增长 2,181.93%，主要系 2017 年新增短期保证借款、质押借款和抵押借款所致。2018 年 9 月末较 2017 年末减少 119,543.85 万元，下降 17.46%。发行人 2015 年末、2016 年末、2017 年末和 2018 年 9 月末，发行人短期借款结构如下表所示：

单位：万元

项目	2018 年 9 月 30 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
质押借款	39,800.00	86,578.15	-	450,000.00
抵押借款	32,280.00	42,000.00	-	20,000.00
保证借款	337,478.20	256,000.00	30,000.00	230,840.46
信用借款	155,476.10	300,000.00	-	-
<b>合计</b>	<b>565,034.30</b>	<b>684,578.15</b>	<b>30,000.00</b>	<b>700,840.46</b>

(2) 应付账款

2015 年末、2016 年末、2017 年末和 2018 年 9 月末，发行人应付账款余额分别为 1,602,691.37 万元、2,042,543.02 万元、2,542,204.06 万元和 2,161,005.25 万元，在发行人流动负债中占比分别为 14.08%、12.79%、11.15% 和 8.85%。发行人应付账款 2016 年末较 2015 年末增加 439,851.65 万元，同比增长 27.44%，主要系随着业务发展应付的工程款相应增加所致。2017 年末应付账款余额较 2016 年末增加 499,661.04 万元，同比增长 24.46%，主要系工程款年初结算较多所致。2018 年 9 月末应付账款余额较 2017 年末减少 381,198.81 万元，下降 14.99%。

2015 年末、2016 年末、2017 年末和 2018 年 9 月末发行人应付账款及账龄情况如下表：

单位：万元

项目	2018 年 9 月 30 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
1 年以内	1,605,294.27	2,187,013.07	1,562,972.67	1,336,213.29
1 至 2 年	414,843.02	333,627.78	366,881.63	227,206.29
2 至 3 年	119,888.67	13,062.84	89,720.50	28,466.08
3 年以上	20,979.29	8,500.37	22,968.21	10,805.71
<b>合计</b>	<b>2,161,005.25</b>	<b>2,542,204.06</b>	<b>2,042,543.02</b>	<b>1,602,691.37</b>

截至 2018 年 9 月末，发行人账龄超过 1 年的重要应付账款明细如下：

单位：万元

项目名称	金额	未偿还或结转的原因
固安孔雀城 8.2 期	71,390.19	工程款未决算
固安英国宫 2.1.2 期	42,471.45	工程款未决算
固安剑桥郡 6 期	34,279.79	工程款未决算
固安官庄安置房项目	30,661.46	工程款未决算
镇江孔雀城英国宫	27,799.09	工程款未决算
<b>合计</b>	<b>206,601.99</b>	

### (3) 预收款项

2015 年末、2016 年末、2017 年末和 2018 年 9 月末，发行人预收款项分别为 6,725,450.88 万元、10,254,839.54 万元、13,247,632.13 万元和 15,253,582.68 万元，在发行人流动负债中占比分别为 59.08%、64.21%、58.09% 和 62.47%。2016 年末发行人预收账款较 2015 年末增加 3,529,388.66 万元，同比增加 52.48%；2017 年末发行人预收账款较 2016 年末增加 2,992,792.59 万元，同比增长 29.18%；2018 年 9 月末发行人预收账款较 2017 年末增加 2,005,950.55 万元，增长 15.14%。报告期内，预收款项大幅增长主要系随着发行人业务规模扩大，预收购房款相应增加所致。发行人预收款项以 1 年内和 1-2 年为主，2015 年末、2016 年末、2017 年末和 2018 年 9 月末预收账款账龄情况如下：

单位：万元

项目	2018 年 9 月 30 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
1 年以内	8,520,314.12	6,583,115.71	7,019,843.41	5,026,249.70
1-2 年	3,589,577.48	5,239,715.73	2,895,990.45	1,404,020.73

项目	2018年9月30日	2017年12月31日	2016年12月31日	2015年12月31日
2-3年	2,677,268.85	1,232,237.10	208,134.07	268,994.80
3年以上	466,422.23	192,563.59	130,871.62	26,185.66
合计	<b>15,253,582.68</b>	<b>13,247,632.13</b>	<b>10,254,839.54</b>	<b>6,725,450.88</b>

(4) 一年内到期的非流动负债

2015年末、2016年末、2017年末和2018年9月末，发行人一年内到期的非流动负债分别为1,222,665.54万元、1,722,094.74万元、1,942,526.53万元和1,936,327.96万元，在发行人流动负债中占比分别为10.74%、10.78%、8.52%和7.93%。发行人一年内到期的非流动负债2016年末相比2015年末增加499,429.20万元，同比增长40.85%，主要系发行人一年内需到期偿还的银行、信托、融资租赁借款增加。2017年末相比2016年末增加220,431.79万元，同比增长12.80%。2018年9月末较2017年末减少6,198.57万元，减少0.32%。发行人2015年末、2016年末、2017年末和2018年9月末一年内到期的非流动负债构成情况如下表所示：

单位：万元

项目	2018年9月30日	2017年12月31日	2016年12月31日	2015年12月31日
一年内到期的长期借款	1,686,149.97	1,634,592.73	1,668,276.12	1,174,422.57
一年内到期的长期应付款	74,800.79	65,566.67	53,818.62	48,242.97
一年内到期的应付债券	151,085.70	240,329.40	-	-
一年内到期的待转销项税	24,291.50	2,037.74	-	-
合计	<b>1,936,327.96</b>	<b>1,942,526.53</b>	<b>1,722,094.74</b>	<b>1,222,665.54</b>

(5) 其他应付款-不含应付利息部分

2015年末、2016年末、2017年末和2018年9月末，发行人其他应付款分别为640,804.56万元、1,055,512.36万元、1,663,407.66万元和2,082,370.58万元，在发行人流动负债中占比分别为5.63%、6.61%、7.29%和8.53%。发行人其他应付款2016年末相比2015年末增加414,707.80万元，同比增长64.72%，主要系发行人代收代缴款、其他暂收款、股权收购款等增加。2017年末相比2016年末增加607,895.30万元，同比增长57.59%，系代保证金增加以及其他暂收款增加。2018年9月末相比2017年末增加418,962.92万元，增长25.19%。报告期内，发行人其他应付款按款项性质构成情况如下表所示：

单位：万元

项目	2018年9月30日	2017年12月31日	2016年12月31日	2015年12月31日
押金	118,465.74	63,195.71	24,418.78	3,778.63
保证金	210,484.07	299,480.89	88,037.66	79,148.51
代收代缴款	316,677.12	339,127.39	302,544.30	251,588.70
预提费用	81,289.00	109,672.93	80,939.02	22,575.19
承债收购未偿还负债	150,266.01	143,829.56	104,239.12	237,600.98
其他暂收款	686,088.89	388,287.10	144,609.91	46,112.53
股权收购款	304,105.66	319,814.07	310,723.55	
合作方往来	214,994.10			
<b>合计</b>	<b>2,082,370.58</b>	<b>1,663,407.66</b>	<b>1,055,512.36</b>	<b>640,804.56</b>

其中，截至2018年9月末，发行人账龄超过1年的重要其他应付款如下：

单位：万元

对方单位名称	期末余额	未偿还或结转的原因
北京丰台科技园孵化器有限公司	106,248.00	未达到协议履行条件
廊坊市世嘉房地产开发有限公司	15,681.79	未达到协议履行条件
霸州市润达测绘有限公司	6,038.98	未达到协议履行条件
北京航天动力研究所	3,920.00	未达到协议履行条件
<b>合计</b>	<b>131,888.77</b>	

#### (6) 其他流动负债

2015年末、2016年末、2017年末和2018年9月末，发行人其他流动负债分别为45,852.16万元、180,433.15万元、1,007,940.99万元和617,527.22万元，在发行人流动负债中占比分别为0.40%、1.13%、4.42%和2.53%。发行人其他流动负债2016年末相比2015年末增加134,580.99万元，同比增长293.51%。2017年末相比2016年末增加827,507.85万元，同比增长458.62%。报告期内，发行人其他流动负债大幅增长，主要系发行的短期债务融资工具增加所致。2018年9月末较2017年末其他流动负债减少390,413.77万元，下降38.73%，主要是偿还一年内到期的债券所致。报告期内，发行人其他流动负债构成情况如下表所示：

单位：万元

项目	2018年9月30日	2017年12月31日	2016年12月31日	2015年12月31日
预提土地增值税	266,039.56	248,258.36	51,249.34	45,852.16
短期应付债券	349,828.37	758,424.04	128,773.17	0.00
待转销项税	1,659.29	1,258.60	410.64	0.00

项目	2018年9月30日	2017年12月31日	2016年12月31日	2015年12月31日
合计	617,527.22	1,007,940.99	180,433.15	45,852.16

## 2、非流动负债结构分析

发行人2015年末、2016年末、2017年末和2018年9月末非流动负债结构摘要

单位：万元、%

项目	2018年9月30日		2017年12月31日		2016年12月31日		2015年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
长期借款	4,346,197.14	47.59	3,707,397.80	48.29	2,029,137.80	38.89	2,059,458.58	70.64
应付债券	4,680,097.19	51.25	3,896,706.03	50.76	3,134,166.39	60.07	793,746.06	27.23
长期应付款	103,976.83	1.14	66,693.24	0.87	47,277.69	0.91	55,107.21	1.89
专项应付款	-	-	4,187.28	0.05	4,507.28	0.09	5,869.31	0.20
递延收益	1,144.60	0.01	691.13	0.01	589.80	0.01	237.91	0.01
递延所得税负债	691.13	0.01	1,171.68	0.02	719.20	0.01	903.11	0.03
其他非流动负债	-	-	-	-	839.07	0.02	73.28	0.00
<b>非流动负债合计</b>	<b>9,132,106.89</b>	<b>100.00</b>	<b>7,676,847.15</b>	<b>100.00</b>	<b>5,217,237.23</b>	<b>100.00</b>	<b>2,915,395.46</b>	<b>100.00</b>

2015年末、2016年末、2017年末和2018年9月末，发行人非流动负债总额分别为2,915,395.46万元、5,217,237.23万元、7,676,847.15万元和9,132,106.89万元。2016年末非流动负债相比2015年末增加2,301,841.77万元，同比增长78.95%。2017年末非流动负债相比2016年末增加2,459,609.92万元，同比增长47.14%。2018年9月末非流动负债相比2017年末增加1,455,259.74万元，增长18.96%。报告期内，发行人非流动负债增长较快主要由于随着发行人产业新城业务的迅速发展，资金需求量较大，长期借款和应付债券相应增长较快。发行人非流动负债主要由长期借款、应付债券、专项应付款和长期应付款构成。

### (1) 长期借款

2015年末、2016年末、2017年末和2018年9月末，发行人长期借款分别为2,059,458.58万元、2,029,137.80万元、3,707,397.80万元和4,346,197.14万元，在发行人非流动负债中占比分别为70.64%、38.89%、48.29%和47.59%。发行人2016年末长期借款较2015年末减少30,320.78万元，同比减少1.47%，变动较小。发行人2017年末长期借款较2016年末增加1,678,260.00万元，相较增加82.71%，主要系发行人因业务发展较快新增保证借款增加所致。2018年9月末发行人长

期借款较 2017 年末增加 638,799.34 万元，增长 17.23%。报告期内，发行人长期借款构成情况如下表所示：

单位：万元

项目	2018 年 9 月 30 日	2017 年末	2016 年末	2015 年末
质押借款	1,094,475.64	1,740,949.00	958,942.79	1,635,541.03
抵押借款	1,931,534.43	1,324,412.88	1,306,300.00	934,673.46
保证借款	2,878,337.04	2,276,628.65	1,432,171.13	663,666.67
信用借款	128,000.00	-	-	
减：一年内到期的长期借款	1,686,149.97	1,634,592.73	1,668,276.12	1,174,422.57
<b>合计</b>	<b>4,346,197.14</b>	<b>3,707,397.80</b>	<b>2,029,137.80</b>	<b>2,059,458.58</b>

## (2) 应付债券

2015 年末、2016 年末、2017 年末和 2018 年 9 月末，发行人应付债券分别为 793,746.06 万元、3,134,166.39 万元、3,896,706.03 万元和 4,680,097.19 万元，在发行人非流动负债中占比分别 27.23%、60.07%、50.76%和 51.25%。2016 年末应付债券余额较 2015 年末增加 2,340,420.33 万元，同比增长 294.86%，2017 年末应付债券余额较 2016 年末增加 762,539.64 万元，同比增长 24.33%，2018 年 9 月末应付债券余额较 2017 年末增加 783,391.16 万元，增长 20.10%。报告期内，发行人应付债券规模大幅增长主要由于发行人为满足业务资金需求，拓宽融资渠道，调整债务结构，自 2015 年下半年至 2017 年末发行公司债券、中期票据和 ABS 产品金额较大。截至 2018 年 9 月末，发行人应付债券明细如下：

单位：万元

债券简称	期末余额
15 华夏债-125912	-
15 华夏 02-125848	47,201.23
15 华夏 03-125837	38,760.30
15 华夏 04-125799	-
15 华夏 05-122494	398,462.04
16 华夏 136167	149,161.77
16 华夏 02-136244	199,187.54
16 华夏 01-135082	279,220.71
16 华夏 04-135302	299,156.85
16 华夏 05-135391	199,442.54
16 华夏 06-135465	398,860.36

16 华夏 07-135507	29,300.67
16 华夏 08-135557	149,824.18
17 幸福基业 MTN001	189,228.83
18 华夏 01-143550	246,421.96
18 华夏 02-143551	52,266.84
18 华夏 03-143693	199,115.59
18 华夏 04-150683	129,457.18
17 九通 01	99,569.56
17 九通 03	59,717.34
17 华夏 A1	-
17 华夏 A2	49,948.83
17 华夏 A3	49,836.63
17 华夏 A4	49,873.88
17 华夏 A5	49,805.27
17 华夏 A6	49,796.80
17 华夏次级	20,000.00
18 九通 01	108,601.24
18 九通 02	139,465.86
18 九通 03	90,649.36
17 九通基业 CP001	-
16 幸福 A2	-
16 幸福 A3	45,944.45
16 幸福 A4	48,889.68
16 幸福 A5	52,845.50
16 幸福次	9,975.73
17 幸福固安 ABN001 优先 1	-
17 幸福固安 ABN001 优先 2	-
17 幸福固安 ABN001 次	-
17 固安九通 A1-142796	-
17 固安九通 A2-142797	7,991.19
17 固安九通 A3-142798	10,167.68
17 固安九通 A4-142799	12,745.76
17 固安九通 A5-142800	14,230.21
17 固安九通 A6-142801	15,815.53
17 固安九通次-142802	1,666.78
XS1729851490(USD500m6.5%)	340,700.61
XS1729851490(USD150m6.5%)	102,919.58
XS1835626810(USD200m9%)	123,480.24
XS1860402954(USD200m9%)	124,694.75
XS1860402954(USD110M,9%)	70,396.20
XS1860402954(USD120M,9%)	76,385.64

减：一年内到期的部分	-151,085.70
<b>合计</b>	<b>4,680,097.19</b>

### (3) 长期应付款

2015 年末、2016 年末、2017 年末和 2018 年 9 月末，发行人长期应付款余额分别为 55,107.21 万元、47,277.69 万元、66,693.24 万元和 103,976.83 万元，在发行人非流动负债中占比分别为 1.89%、0.91%、0.88%和 1.14%。发行人 2016 年末长期应付款相较 2015 年末减少 7,829.52 万元，同比减少 14.21%；发行人 2017 年末长期应付款相较 2016 年末增加 19,415.55 万元，同比增加 41.07%，系本期增加融资租赁所致。发行人 2018 年 9 月末长期应付款较 2017 年末增加 37,283.59 元，增长 55.90%，主要系新增融资租赁款所致。报告期内，发行人长期应付款具体情况如下表所示：

单位：万元

项目	2018 年 9 月 30 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
霸州市城市建设开发有限公司		400.00	1,050.00	1,700.00
广州越秀融资租赁有限公司	-	-	-	9,666.53
中国外贸金融租赁有限公司	33,333.33	45,833.33	-	8,580.00
正光国际租赁有限公司北京分公司	-	-	30,000.00	30,000.00
中航国际租赁有限公司	-	-	24,046.31	36,903.65
长城国兴金融租赁有限公司	-	-	0.00	16,500.00
浦银金融租赁股份有限公司		36,000.00	46,000.00	-
易汇资本（中国）融资租赁有限公司北京分公司	-	10.24	-	-
平安银行总行营业部	-	16.33	-	-
信达金融租赁有限公司	37,500.00	50,000.00	-	-
湖北金融租赁股份有限公司	76,216.42	-	-	-
Nhon Trach Investment Joint Stock Company	1,727.87	-	-	-
航天科工金融租赁有限公司	30,000.00			
减：一年内到期部分	74,800.79	65,566.67	53,818.62	48,242.97
<b>合计</b>	<b>103,976.83</b>	<b>66,693.24</b>	<b>47,277.69</b>	<b>55,107.21</b>

## (四) 主要财务指标分析

### 1、营运能力分析

发行人 2015 年、2016 年、2017 年及 2018 年 1-9 月主要营运能力指标

项目	2018年9月30日/2018年1-9月	2017年12月31日/2017年度	2016年12月31日/2016年度	2015年12月31日/2015年度
资产总额(万元)	39,738,750.00	37,586,471.39	24,990,332.88	16,862,335.21
存货(万元)	25,390,869.05	22,979,438.54	14,734,474.93	10,062,119.82
应收账款(万元)	3,146,293.14	1,891,031.77	950,077.53	717,747.73
营业收入(万元)	4,514,140.18	5,963,542.03	5,382,058.75	3,833,468.97
营业总成本(万元)	3,488,608.00	4,749,831.40	4,541,728.26	3,173,543.52
存货周转率	0.10	0.16	0.29	0.28
应收账款周转率	1.79	4.20	6.45	6.23
总资产周转率	0.12	0.19	0.26	0.27

注：2018年1-9月指标未经年化处理

### (1) 应收账款周转率

发行人2015年、2016年、2017年和2018年1-9月应收账款周转率分别为6.23次/年、6.45次/年、4.20次/年及1.79次/三季度，发行人营业收入稳定增长且规模较大，使得发行人应收账款周转率较高。2017年及2018年1-9月应收账款周转率下降幅度较大主要系随着发行人产业新城业务的发展，应收园区结算款增加较快，导致应收账款周转率下降明显。

### (2) 存货周转率

发行人2015年、2016年、2017年和2018年1-9月存货周转率分别为0.28次/年、0.29次/年、0.16次/年及0.10次/三季度。报告期内，发行人存货周转率维持在较低水平，主要系随着发行人业务扩张，发行人的产业园区业务开发成本及土地规模同步扩大，存货规模大幅度增加所致。

### (3) 总资产周转率

发行人2015年、2016年、2017年和2018年1-9月总资产周转率分别为0.27次/年、0.26次/年、0.19次/年和0.12次/三季度。2015年度和2016年度发行人总资产周转率较为稳定，主要由于发行人总资产及营业收入伴随其业务扩张共同增长。2017年度及2018年1-9月，发行人总资产周转率较2016年度有所下降，主要原因是发行人产业新城开发规模不断扩大，总资产规模快速增长所致。

## 2、偿债能力分析

发行人2015年末、2016年末、2017年末和2018年9月末主要偿债能力指标

单位：万元

项目	2018年9月30日	2017年12月31日	2016年12月31日	2015年12月31日
资产总额	39,738,750.00	37,586,471.39	24,990,332.88	16,862,335.21
流动资产	36,718,417.00	34,848,628.42	22,356,117.31	15,376,511.77
货币资金	3,790,727.99	6,810,488.49	4,550,308.81	3,680,167.43
存货	25,390,869.05	22,979,438.54	14,734,474.93	10,062,119.82
短期借款	565,034.30	684,578.15	30,000.00	700,840.46
长期借款	4,346,197.14	3,707,397.80	2,029,137.80	2,059,458.58
一年内到期的长期借款	1,686,149.97	1,634,592.73	1,668,276.12	1,174,422.57
负债合计	33,550,685.88	30,483,216.05	21,187,162.35	14,299,335.20
流动负债	24,418,579.00	22,806,368.90	15,969,925.12	11,383,939.74
预收账款	15,253,582.68	13,247,632.13	10,254,839.54	6,725,450.88
流动比率（倍）	1.50	1.53	1.40	1.35
速动比率（倍）	0.46	0.52	0.48	0.47
资产负债率（%）	84.43	81.10	84.78	84.80

#### （1）短期偿债能力分析

从短期偿债能力来看，发行人 2015 年末、2016 年末、2017 年末和 2018 年 9 月末的流动比率分别为 1.35 倍、1.40 倍、1.53 倍和 1.50 倍，速动比率分别为 0.47 倍、0.48 倍、0.52 倍和 0.46 倍。发行人流动比率、速动比率较为稳定，短期偿债能力较为稳定。此外，预收账款主要为发行人的房地产开发与销售业务而产生大量的预售房款，无需发行人进行实际偿付，在剔除预收账款影响后，2015 年末、2016 年末、2017 年末和 2018 年 9 月末发行人的速动比率分别为 1.14 倍、1.33 倍、1.24 倍和 1.24 倍，速动资产对流动负债的覆盖较为充分。

2015 年末、2016 年末、2017 年末和 2018 年 9 月末发行人短期有息负债总额分别为 192.35 亿元、188.09 亿元、338.35 亿元和 282.69 亿元，同时 2015 年末、2016 年末、2017 年末和 2018 年 9 月末发行人货币资金分别为 368.02 亿元、455.03 亿元、681.05 亿元和 379.07 亿元。发行人的货币资金对短期有息负债有较为良好的覆盖。

#### （2）长期偿债能力分析

从长期偿债能力指标分析，发行人 2015 年末、2016 年末、2017 年末和 2018 年 9 月末资产负债率分别为 84.80%、84.78%、81.10%和 84.43%。发行人整体资

产负债水平较高，主要由于近年来公司积极拓展业务规模，所需资金量较大，长期借款和应付债券相应增长较快。发行人负债中房屋预售形成的预收账款占比较高，2015年末、2016年末、2017年末和2018年9月末，发行人预收账款分别为672.55亿元、1,025.48亿元、1,324.76亿元和1,525.36亿元，扣除预收账款后的资产负债率分别为44.92%、43.75%、45.86%和46.04%，较为合理。

2015年末、2016年末、2017年末和2018年9月末，发行人有息负债分别为483.18亿元、709.14亿元、1,105.43亿元和1,195.72亿元，占总资产比例分别为28.65%、28.38%、29.41%和30.09%。发行人有息负债余额占总资产比例较低，且较为稳定，有息债务处于较为合理水平。

发行人2015年、2016年、2017年和2018年1-9月归属母公司净利润分别为48.01亿元、64.92亿元、87.81亿元和78.78亿元，对其每年需偿付的有息债务本息有良好覆盖，一定程度上保障了债务的偿付。

### 3、盈利能力分析

发行人2015年、2016年、2017年和2018年1-9月主要盈利能力指标

单位：万元

项目	2018年9月30日 /2018年1-9月	2017年12月31日 /2017年度	2016年12月31日 /2016年度	2015年12月31日 /2015年度
资产总额	39,738,750.00	37,586,471.39	24,990,332.88	16,862,335.21
所有者权益合计	6,188,064.11	7,103,255.33	3,803,170.53	2,563,000.01
营业收入	4,514,140.18	5,963,542.03	5,382,058.75	3,833,468.97
财务费用	77,133.00	98,002.61	56,301.81	130.57
营业利润	1,129,124.82	1,287,779.82	881,827.50	690,304.31
利润总额	1,114,368.59	1,279,908.03	897,551.78	694,856.10
净利润	794,561.77	880,657.10	616,811.83	498,709.13
营业利润率(%)	25.01	21.59	16.38	18.01
平均总资产回报率(%)	3.08	4.48	4.66	5.05
加权平均净资产收益率(%)	19.00	31.40	29.54	42.07

注：营业利润率=营业利润/营业收入

2015年、2016年、2017年和2018年1-9月，发行人通过“产业新城模式”的独特盈利模式实现了较高的资产收益率，加权平均净资产收益率分别为

42.07%、29.54%、31.40%和 19.00%。2015 年、2016 年、2017 年末和 2018 年 9 月末，发行人营业利润率分别为 18.01%、16.38%、21.59%和 25.01%。

发行人利润主要来自于其主营业务，2016 年营业收入较上年增长 40.40%，而营业利润较上年增长 27.74%；2017 年发行人营业收入较上年增长 10.80%，而营业利润较上年增长 46.04%。

由于发行人独特的经营模式，其净利润率较高，盈利能力较强。目前发行人储备土地较多且新签大量产业园区，项目储备丰富，盈利能力具有较强的可持续性。

#### 4、营业收入分析

利润表及现金流量表相关科目变动情况

单位：万元

科目	2018 年 1-9 月	2017 年度	2016 年度	2015 年度	2016 年-2017 年变动比例	2015 年-2016 年变动比例
营业收入	4,514,140.18	5,963,542.03	5,382,058.75	3,833,468.97	10.80%	40.40%
营业成本	2,466,293.16	3,105,180.30	3,604,515.42	2,510,336.30	-13.85%	43.59%
税金及附加	234,053.87	518,380.14	313,477.05	270,902.46	65.36%	15.72%
销售费用	126,103.62	196,292.93	187,521.98	123,644.39	4.68%	51.66%
管理费用	537,188.52	748,750.26	362,275.69	255,161.58	106.68%	41.98%
财务费用	77,133.00	98,002.61	56,301.81	130.57	74.07%	43020.02%
资产减值损失	47,835.83	83,225.15	17,636.31	13,368.22	371.90%	31.93%
投资收益	104,373.73	73,447.96	41,497.01	30,378.86	77.00%	36.60%
营业外支出	16,984.58	14,986.33	4,084.77	3,900.28	267.73%	4.73%
所得税费用	319,806.82	399,250.93	280,739.95	196,146.97	42.21%	43.13%
经营活动产生的现金流量净额	-766,008.06	-1,622,772.90	776,306.42	744,972.27	-309.04%	4.21%
投资活动产生的现金流量净额	-916,373.07	-2,002,991.36	-2,506,231.96	-579,554.68	-20.08%	-332.44%
筹资活动产生的现金流量净额	-1,111,312.67	5,709,832.28	2,539,375.09	1,929,584.09	124.85%	31.60%

##### (1) 营业收入构成分析

发行人 2015 年、2016 年、2017 年及 2018 年 1-9 月营业收入构成摘要

单位：万元、%

	2018年1-9月		2017年度		2016年度		2015年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务	4,470,968.77	99.04	5,929,976.20	99.44	5,345,629.01	99.32	3,809,076.65	99.36
其他业务	43,171.41	0.96	33,565.83	0.56	36,429.74	0.68	24,392.31	0.64
<b>合计</b>	<b>4,514,140.18</b>	<b>100</b>	<b>5,963,542.03</b>	<b>100.00</b>	<b>5,382,058.75</b>	<b>100</b>	<b>3,833,468.97</b>	<b>100</b>

近三年随着发行人业务规模的不断扩张，营业收入逐年增加。2016年发行人营业收入较2015年增加1,548,589.78万元，同比增长40.40%。2017年营业收入为5,963,542.03万元，相比2016年增长10.08%。发行人的营业收入主要来自于产业新城及产业小镇业务、城市地产开发业务，2015年、2016年、2017年和2018年1-9月主营业务收入占营业收入比重分别为99.36%、99.32%、99.44%和99.04%。主营业务收入分行业构成情况如下表所示：

项目	2018年1-9月		2017年		2016年		2015年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
产业发展服务	1,456,311.68	32.57	2,308,569.92	38.93	1,097,203.66	20.53	634,308.67	16.65
基础设施建设	10,197.77	0.23	16,202.17	0.27	74,683.63	1.40	3,780.93	0.10
土地整理	507,999.29	11.36	479,078.82	8.08	516,495.12	9.66	300,927.25	7.90
综合服务	7,324.82	0.16	41,749.82	0.70	40,650.82	0.76	38,380.26	1.01
物业管理服务	51,524.94	1.15	46,208.45	0.78	28,390.88	0.53	11,598.66	0.30
房地产开发	2,321,441.55	51.92	2,893,091.68	48.79	3,537,468.97	66.17	2,796,837.24	73.42
其他	116,168.72	2.60	145,075.34	2.45	50,735.94	0.95	23,243.62	0.61
<b>合计</b>	<b>4,470,968.77</b>	<b>100</b>	<b>5,929,976.20</b>	<b>100</b>	<b>5,345,629.01</b>	<b>100</b>	<b>3,809,076.63</b>	<b>100</b>

报告期内，发行人主营业务收入主要来源于产业发展服务收入、土地整理收入、综合服务收入、物业管理服务收入、房地产开发收入和其他收入。其中房地产开发收入和产业发展服务收入占比较大，2015年、2016年、2017年和2018年1-9月房地产开发收入分别占主营业务收入的73.42%、66.17%、48.79%和51.92%；产业发展服务收入分别占主营业务收入总额的16.65%、20.53%、38.93%和32.57%。

## (2) 营业收入变动因素分析

### ① 驱动业务收入变化的因素分析

发行人的营业收入主要来自于产业新城开发建设以及城市地产开发，其中产业新城开发与建设又可分为土地整理、基础设施建设、产业发展服务、综合服务、物业管理服务以及园区住宅配套开发。土地整理、基础设施建设、产业发展服务、

综合服务及物业管理服务按照当期发行人与政府结算额确认收入，园区住宅配套开发和城市地产开发以商品房实际交予客户作为收入确认的依据。因此，驱动业务收入变化的因素主要是政府结算和交房。

## ② 订单分析

发行人的房地产开发业务接受客户预购。截至 2018 年 9 月 30 日，发行人向客户预收购房款项余额 1,525.36 亿元。

### (3) 营业收入前五大销售客户的情况分析

2018 年 1-9 月前五大客户收入及占比情况如下：

客户名称	营业收入（万元）	占营业收入的比例（%）
长三角嘉善科技商务服务区管理委员会	406,200.21	9.00%
固安县财政局河北固安新兴产业示范区财政分局	219,110.88	4.85%
南京经济技术开发区管理委员会	169,780.73	3.76%
河北香河经济开发区管理委员会财政局	141,689.98	3.14%
大厂回族自治县财政局	141,515.30	3.13%
<b>合计</b>	<b>1,078,297.09</b>	<b>23.89%</b>

2017 年前五大客户收入及占比情况如下：

客户名称	营业收入（万元）	占营业收入的比例
固安县财政局固安工业区财政分局	662,441.18	11.11%
大厂回族自治县财政局	471,915.78	7.91%
河北固安新兴产业示范区财政分局	326,169.30	5.47%
河北沙城经济开发区管理委员会	309,371.66	5.19%
河北香河经济开发区管理委员会财政局	192,931.18	3.24%
<b>合计</b>	<b>1,962,829.11</b>	<b>32.91%</b>

2016 年前五大客户收入及占比情况如下：

客户名称	营业收入（万元）	占营业收入的比例
大厂回族自治县财政局	429,535.28	7.98%
固安县财政局工业区财政分局	286,643.39	5.33%
固安县财政局河北新兴产业示范区财政分局	214,564.52	3.99%
河北香河经济开发区管理委员会财政局	198,430.76	3.69%
河北沙城经济开发区管理委员会	143,334.26	2.66%
<b>合计</b>	<b>1,272,508.21</b>	<b>23.64%</b>

2015 年前五大客户收入及占比情况如下：

客户名称	营业收入（万元）	占营业收入的比例
固安工业区财政分局	409,675.74	10.69%
固安县财政局河北固安新兴产业示范区财政分局	133,250.35	3.48%
嘉善长三角科技商务服务区管理委员会	126,090.38	3.29%
大厂潮白河工业区管理委员会	99,069.72	2.58%
沈水生态科技创新城管理委员会	46,978.11	1.23%
<b>合计</b>	<b>815,064.30</b>	<b>21.27%</b>

发行人前五大客户均为地方政府，主要原因是发行人的产业新城开发与建设业务包含了土地整理、基础设施建设、产业服务及公用事业服务，这些细分业务与地方政府高度相关，具有一定的集中度。而发行人主营业务占比较高的房地产开发板块的客户为不特定的公众，单笔金额较小，不具有集中度。

## 5、营业成本及营业毛利分析

### （1）营业成本构成情况分析

发行人 2015 年、2016 年、2017 年和 2018 年 1-9 月营业成本构成摘要

单位：万元

项目	2018 年 1-9 月		2017 年度		2016 年度		2015 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
营业成本	2,466,293.16	70.70%	3,105,180.30	65.37%	3,604,515.42	79.36%	2,510,336.30	79.10%
税金及附加	234,053.87	6.71%	518,380.14	10.91%	313,477.05	6.90%	270,902.46	8.54%
三项费用	740,425.14	21.22%	1,043,045.80	21.96%	606,099.48	13.35%	378,936.54	11.94%
资产减值损失	47,835.83	1.37%	83,225.15	1.75%	17,636.31	0.39%	13,368.22	0.42%
<b>营业总成本</b>	<b>3,488,608.00</b>	<b>100.00%</b>	<b>4,749,831.40</b>	<b>100.00%</b>	<b>4,541,728.26</b>	<b>100.00%</b>	<b>3,173,543.52</b>	<b>100.00%</b>

2015 年、2016 年、2017 年和 2018 年 1-9 月发行人营业总成本分别为 3,173,543.52 万元、4,541,728.26 万元、4,749,831.40 万元和 3,488,608.00 万元。2016 年营业总成本较上年增长 43.11%，2017 年营业总成本较上年增长 4.58%，主要原因为发行人规模扩张，营业收入增加，营业成本相应增加所致，营业成本增长幅度与营业收入涨幅基本保持一致。2015 年、2016 年、2017 年和 2018 年 1-9 月发行人营业总成本中营业成本及三项费用合计占比较大，合计分别占比 91.04%、92.71%、87.33%和 91.92%。

2015年、2016年、2017年及2018年1-9月发行人主营业务成本分别为2,488,348.88万元、3,571,335.51万元、3,077,669.45万元及2,435,736.18万元，占营业成本的99.12%、99.08%、99.44%及98.76%。报告期内，发行人主营业务成本主要由产业发展服务成本和房地产开发成本组成。报告期内，发行人主营业务成本分行业构成情况分析如下表所示：

单位：万元，%

项目	2018年1-9月		2017年度		2016年度		2015年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
产业发展服务	266,973.47	10.96	178,861.50	5.81	46,585.12	1.30	31,651.96	1.27
基础设施建设	9,381.49	0.39	14,184.98	0.46	64,441.44	1.80	2,238.82	0.09
土地整理	443,228.28	18.20	416,821.73	13.54	434,307.38	12.16	262,318.68	10.54
综合服务	7,004.00	0.29	14,048.71	0.46	17,968.08	0.50	23,847.38	0.96
物业管理服务	49,882.60	2.05	39,623.29	1.29	24,386.80	0.68	9,865.97	0.40
房地产开发	1,559,314.95	64.02	2,248,809.91	73.07	2,916,985.01	81.68	2,108,444.46	84.73
其他主营业务	99,951.39	4.10	165,320.16	5.37	66,661.68	1.87	49,981.61	2.01
<b>合计</b>	<b>2,435,736.18</b>	<b>100.00</b>	<b>3,077,669.45</b>	<b>100.00</b>	<b>3,571,335.51</b>	<b>100.00</b>	<b>2,488,348.88</b>	<b>100.00</b>

## (2) 主营业务毛利及毛利率分析

报告期内，发行人主营业务毛利润及毛利率分行业具体情况如下表所示：

单位：万元，%

项目	2018年1-9月		2017年		2016年		2015年	
	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率
产业发展服务	1,189,338.22	81.67	2,129,708.42	92.25	1,050,618.54	95.75	602,656.71	95.01
基础设施建设	816.28	8.00	2,017.19	12.45	10,242.19	13.71	1,542.11	40.79
土地整理	64,771.01	12.75	62,257.09	13.00	82,187.74	15.91	38,608.57	12.83
综合服务	320.82	4.38	27,701.11	66.35	22,682.74	55.80	14,532.88	37.87
物业管理服务	1,642.34	3.19	6,585.16	14.25	4,004.08	14.10	1,732.69	14.94
房地产开发	762,126.60	32.83	644,282.60	22.27	620,483.96	17.54	688,392.78	24.61
其他	16,217.32	13.96	-20,244.82	-13.95	-15,925.74	-31.39	-26,737.99	-115.03
<b>合计</b>	<b>2,035,232.60</b>	<b>45.52</b>	<b>2,852,306.75</b>	<b>48.10</b>	<b>1,774,293.50</b>	<b>33.19</b>	<b>1,320,727.75</b>	<b>34.67</b>

注：主营业务毛利率=（主营业务收入-主营业务成本）/主营业务收入

2015年、2016年、2017年及2018年1-9月，发行人主营业务毛利率分别为34.67%、33.19%、48.10%和45.52%。2015年-2016年，发行人主营业务毛利率基本维持稳定，其中，产业发展服务业务、基础设施建设业务、房地产开发业务和综合服务业务毛利率较高。2017年和2018年1-9月发行人主营业务毛利率显

著提升，主要由于毛利率最高的产业发展服务业务毛利占发行人主营业务毛利总额比例较高，拉升了发行人整体主营业务毛利率。

### (3) 费用分析

#### 发行人三项费用构成摘要

单位：万元，%

项目名称	2018年1-9月		2017年度		2016年度		2015年度	
	金额	占收入比例	金额	占收入比例	金额	占收入比例	金额	占收入比例
销售费用	126,103.62	2.79	196,292.93	3.29	187,521.98	3.48	123,644.39	3.23
管理费用	537,188.52	11.90	748,750.26	12.56	362,275.69	6.73	255,161.58	6.66
财务费用	77,133.00	1.71	98,002.61	1.64	56,301.81	1.05	130.57	0.00
<b>三项费用合计</b>	<b>740,425.14</b>	<b>16.40</b>	<b>1,043,045.80</b>	<b>17.49</b>	<b>606,099.48</b>	<b>11.26</b>	<b>378,936.54</b>	<b>9.88</b>

报告期内，发行人三项费用总额同比有所增加，2016年较上年同比增加59.95%，2017年较上年同比增加72.09%。2015年、2016年、2017年和2018年1-9月发行人销售费用分别为123,644.39万元、187,521.98万元、196,292.93万元及126,103.62万元。2016年销售费用较上年同比增长51.66%，主要是因发行人规模增长，导致销售费用中各项费用增长较快，尤其职工薪酬、营销推广费、销售代理费等增长幅度较大。2017年销售费用较上年同比增长4.68%，增幅较小。2015年、2016年、2017年及2018年1-9月发行人管理费用分别为255,161.58万元、362,275.69万元、748,750.26万元和537,188.52万元，2016年发行人管理费用较上年同比增长41.98%，主要原因系发行人规模增长，导致各项费用增长较快，尤其职工薪酬、办公事务费、中介咨询费、折旧费及摊销等增长幅度较大所致。2017年，因发行人规模快速增长，导致各项管理费用增长较快，发行人2017年管理费用较上年增长106.68%。2015年、2016年、2017年及2018年1-9月发行人财务费用分别为130.57万元、56,301.81万元、98,002.61万元和77,133.00万元，2016年发行人财务费用较上年同比增长43,020.47%，主要原因系债券利息支出增加所致。2017年财务费用较上年增加74.07%，主要原因系发行人有息债务增加，导致利息费用增加。

#### 6、近三年及一期重大投资收益和计入当期损益的政府补助情况

(1) 投资收益构成情况

项目	2018年1-9月	2017年度	2016年度	2015年度
处置长期股权投资产生的投资收益(万元)	-2,447.48	2,250.04	-	6.12
权益法核算的长期股权投资收益(万元)	708.64	-759.50	-5,931.80	-241.42
理财产品收益(万元)	1,275.74	2,888.04	7,602.98	5,552.01
处置可供出售金融资产产生的投资收益(万元)	-	-	-	176.48
委托他人投资或管理资产的损益(万元)	60,794.49	23,246.04	20,854.97	24,885.68
对外委托贷款取得的损益(万元)	44,042.34	45,823.34	18,970.85	
<b>投资收益合计(万元)</b>	<b>104,373.73</b>	<b>73,447.96</b>	<b>41,497.01</b>	<b>30,378.86</b>

2016年投资收益较2015年同比增长36.60%，主要由于发行人对外委托贷款取得的收益较上年末增加所致。2017年发行人投资收益主要来源于委托他人投资或管理资产的收益和对外委托贷款取得的收益。

(2) 计入当期损益的政府补助情况

发行人2015年、2016年、2017年及2018年1-9月计入当期损益的政府补助分别为4,174.09万元、2,774.50万元、609.78万元和2,424.62万元，具体情况如下：

单位：万元

	2018年1-9月	2017年度	2016年度	2015年度
河北固安高端人才奖励奖金			2,000.00	4,000.00
保定市生产力促进中心奖励			-	97.00
廊坊市市级文化产业发展引导资金			-	75.00
固安肽谷生物医药研发基地实验公用服务平台		7.54	52.50	2.09
2015年度河北省农转资金项目			30.00	-
2016年支持市县科技创新专项资金			12.00	-
省级农业科技园奖励			100.00	-
固安航天(卫星导航)产业港1.1期(重点军民结合项目补助款)		36.00	36.00	-
清华大学(固安)重大科技项目中试孵化基地*省级科技孵化器奖励			50.00	-
固安创业大厦市级众创空间政府奖励			90.00	-
2016年市级旅游发展专项资金			15.00	-
无锡工业发展扶持资金			6.00	-
无锡2016年科技发展(创新能力)项目资金			20.00	-
无锡2014-2015年优秀企业表彰			7.00	-
2016年浙江省发展与改革专项资金			100.00	-
廊坊市科技奖励资金--市级众创空间		-	50.00	-

	2018年1-9月	2017年度	2016年度	2015年度
2016年沈阳市新兴产业发展专项基金			144.00	-
2015年廊坊市优秀民营企业企业家			20.00	-
2015年度市级研发平台奖励			2.00	-
河北省高层次创新创业人才支持项目资金			40.00	-
退伍军人补助款		38.60		
河北省资产证券化奖励款		200.00		
廊坊市国际科技合作基地奖励款		100.00		
深圳市福田区高新企业认定支持金		105.30		
深圳市原创文化创意企业贷款贴息资助		72.99		
无锡2016年现代产业发展扶持资金		25.00		
2016年市级科技企业孵化器奖励款		22.00		
2016年市级乡村旅游建设资金		12.09		
乡村旅游建设资金		10.00		
2017年嘉善县创业孵化基地补贴款		10.00		
2016年度河北省支持市县发展引导资金		5.00		
固安县PPP奖励款	350.00			
廊坊市2017年中央水污染防治资金	800.00			
中关村科技园区管理委员会生态园区建设支持资金	896.62			
征地补偿	378.00			
<b>合计</b>	<b>2,424.62</b>	<b>609.78</b>	<b>2,774.50</b>	<b>4,174.09</b>

## 7、少数股东权益分析

截至2017年末，发行人下属子公司引入金融机构的情况如下表所示：

单位：人民币万元

序号	机构名称	投资金额	是否退出	引入时间	退出时间	年化投资回报率	退出金额
1	大成创新资本管理有限公司	40,000	是	2015年3月20日	2016年3月20日	0.00%	40,000
2	大成创新资本管理有限公司	28,000	是	2015年11月26日	2016年11月26日	9.66%	54,829
3	大成创新资本管理有限公司	22,000	是	2015年12月10日	2016年12月10日		
4	深圳平安大华汇通财富管理有限公司	60,000	是	2015年12月11日	2016年12月10日	8.89%	65,318
5	芜湖歌斐资产管理有限责任公司	200,000	是	2015年12月1日	2016年12月19日	6.79%	214,239
6	平安信托有限责任公司	123,000	是	2016年8月10日	2017年8月10日	6.94%	131,539
7	上海金元百利资产管理有限公司	80,000	是	2015年12月1日	2017年12月1日	0.00%	80,000

序号	机构名称	投资金额	是否退出	引入时间	退出时间	年化投资回报率	退出金额
8	上海金元百利资产管理有限公司	100,000	是	2015年12月1日	2017年12月1日	0.00%	100,000
9	深圳平安大华汇通财富管理有限公司	60,000	是	2015年12月11日	2016年12月10日	8.89%	65,318
10	深圳平安大华汇通财富管理有限公司	150,000	是	2016年6月28日	2017年6月27日	7.11%	160,631
11	华能贵诚信托有限公司	70,000	是	2016年9月12日	2017年9月11日	6.91%	74,826
12	华能贵诚信托有限公司	30,000	是	2016年9月5日	2017年9月4日	6.91%	32,068
13	深圳安创投资管理有限公司	200,000	是	2016年10月28日	2017年10月27日	6.64%	213,253
14	华福证券有限责任公司	200,000	是	2016年10月26日	2017年7月26日	6.69%	210,010
15	华能贵诚信托有限公司	180,000	是	2016年11月2日	2017年11月1日	6.61%	191,863
16	深圳平安大华汇通财富管理有限公司	130,000	是	2017年2月6日	2017年11月6日	7.00%	136,809
17	中铁信托有限责任公司	100,000	否	2017年5月17日	不适用	暂无	不适用
18	大业信托有限责任公司	250,000	是	2017年5月23日	2018年3月23日	6.80%	264,152
19	申万宏源证券有限公司	50,000	是	2017年6月22日	2018年3月22日	6.28%	52,349
20	华能贵诚信托有限公司	150,000	否	2017年6月27日	不适用	暂无	不适用
21	珠海东方隆皓投资管理中心（有限合伙）	250,000	否	2017年6月28日	不适用	暂无	不适用
22	平安信托有限责任公司	300,000	否	2017年8月22日	不适用	暂无	不适用
23	英大国际信托有限责任公司	60,000	否	2017年8月23日	不适用	暂无	不适用
24	深圳平安大华汇通财富管理有限公司	99,976	否	2017年9月6日	不适用	暂无	不适用
25	国通信托有限责任公司	96,000	是	2017年9月29日	2018年3月29日	7.48%	99,559
26	中信信托有限责任公司	70,560	否	2017年9月29日	不适用	暂无	不适用
27	兴业国际信托有限责任公司	150,000	否	2017年9月29日	不适用	暂无	不适用

序号	机构名称	投资金额	是否退出	引入时间	退出时间	年化投资回报率	退出金额
28	珠海东方隆皓投资管理中心（有限合伙）	150,000	否	2017年9月30日	不适用	暂无	不适用
29	新华信托股份有限公司	150,000	否	2017年9月30日	不适用	暂无	不适用
30	建信信托有限责任公司	50,000	否	2017年10月27日	不适用	暂无	不适用
31	中信信托有限责任公司	9,800	否	2017年12月1日	不适用	暂无	不适用
32	深圳平安大华汇通财富管理有限公司	99,931	否	2017年12月6日	不适用	暂无	不适用
33	银华财富资本管理（北京）有限公司	500,000	否	2017年12月7日	不适用	暂无	不适用
34	深圳平安大华汇通财富管理有限公司	97,262	否	2017年12月22日	不适用	暂无	不适用
35	中国金谷国际信托有限公司	95,850	否	2017年12月22日	不适用	暂无	不适用
	<b>合计</b>	<b>4,402,379</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2,186,763</b>

注：序号1的大成创新资本管理有限公司所投资的项目公司与序号7和8的上海金元百利资产管理有限公司所投资的项目公司盈利未达预期，经与公司友好协商，大成创新资本管理有限公司和上海金元百利资产管理有限公司中途原价退出。

如上表所示，各投资人根据投资所属期间、公司经营情况获取的收益率各不相同，发行人不存在强制回购及提供保底收益情况。

合作项目主要通过发行人全资子公司廊坊京御房地产开发有限公司及间接全资子公司九通基业投资有限公司与金融机构合作，发行人对京御地产及九通投资及项目公司签订的《增资协议》提供连带责任担保，京御地产及九通投资以持有的项目公司剩余股权提供质押担保，以保证公司履约。发行人已经充分披露此部分担保义务。

与合作方在项目股权层面的合作，属于共担风险、共享收益的股权合作行为，符合国家监管部门的各项法律规定与制度，也符合目前的金融监管政策。公司的业务模式属于国家支持和鼓励的产业新城业务，盈利水平良好，是合作伙伴比较看好的投资标的。发行人按照经营需要及项目需要，与金融机构及同行业企业在项目层面上进行合作。

## （五）现金流量表分析

发行人 2015 年度、2016 年度、2017 年及 2018 年 1-9 月现金流量表摘要

单位：万元

项目	2018 年 1-9 月	2017 年度	2016 年度	2015 年度
经营活动产生的现金流量：				
经营活动现金流入小计	5,426,705.90	8,159,252.24	9,385,777.57	8,521,843.59
经营活动现金流出小计	6,192,713.96	9,782,025.14	8,609,471.15	7,776,871.32
经营活动产生的现金流量净额	-766,008.06	-1,622,772.90	776,306.42	744,972.27
投资活动产生的现金流量：				
投资活动现金流入小计	697,069.14	813,535.57	1,416,510.86	1,328,009.79
投资活动现金流出小计	1,613,442.21	2,816,526.93	3,922,742.82	1,907,564.47
投资活动产生的现金流量净额	-916,373.07	-2,002,991.359	-2,506,231.96	-579,554.68
筹资活动产生的现金流量：				
筹资活动现金流入小计	5,671,499.79	10,156,220.43	7,116,559.22	5,656,233.79
筹资活动现金流出小计	6,782,812.46	4,446,388.153	4,577,184.14	3,726,649.71
筹资活动产生的现金流量净额	-1,111,312.67	5,709,832.281	2,539,375.09	1,929,584.09
汇率变动对现金的影响	2,415.08	3,952.71	3,417.50	606.60
现金及现金等价物净增加额	-2,791,278.72	2,088,020.72	812,867.04	2,095,608.28
期初现金及现金等价物余额	6,420,487.47	4,332,466.74	3,519,599.70	1,423,991.42
期末现金及现金等价物余额	3,629,208.75	6,420,487.47	4,332,466.74	3,519,599.70

### 1、经营活动现金流量

2015 年、2016 年、2017 年和 2018 年 1-9 月，发行人经营性现金流净额分别为 74.50 亿元、77.63 亿元、-162.28 亿元及-76.60 亿元，2016 年经营性现金流净额较 2015 年增加 3.13 亿元，2017 年经营性现金流净额较 2016 年减少 239.91 亿元，主要系支付的工程款、职工薪酬、预交税金等经营性现金流出增加所致。

2015 年，发行人销售规模有所扩大，同时京津冀一体化利好政策带动环北京区域销售额增加，回款增幅较大，另外发行人整体回款涨幅大于支出涨幅，经营性现金流由负转正。2016 年，发行人销售规模有所扩大，同时京津冀一体化利好政策带动环北京区域销售额增加，回款增幅较大，发行人整体回款涨幅大于支出涨幅，经营现金流持续为正。

2017 年，发行人经营性现金流净额为-126.28 亿元，与 2016 年 77.63 亿元相比均呈现大额净流出。2017 年，发行人经营活动产生的现金流入为 815.93 亿元，

基本均来自于销售商品、提供劳务收到的现金；发行人经营活动产生的现金流出为 978.20 亿元，主要包括购买商品、接受劳务支付的现金、支付给职工以及为职工支付的现金、支付的各项税费和支付其他与经营活动有关的现金。2017 年，发行人经营活动现金流为大额流出的原因主要为发行人产业新城业务扩张较快，园区开发支出现金流支出较大，业务回款受支付时点影响较大，短期内回款速度较慢，导致 2017 年发行人因业务扩张和园区开发而产生较大额负向的经营活动现金流净额。

2018 年 1-9 月，发行人经营性现金流净额为-76.60 亿元，一方面系新拓展区域回款会有滞后期，且受环京区域地产调控政策及环保政策影响，另一方面系回款的季节性影响。但 2018 年第二、三季度单季度的经营性现金流为 17.85 亿元、1.58 亿元，已有所好转。2018 年 1-9 月，发行人经营活动产生的现金流入为 542.67 亿元，基本均来自于销售商品、提供劳务收到的现金；发行人经营活动产生的现金流出为 619.27 亿元，主要包括购买商品、接受劳务支付的现金、支付给职工以及为职工支付的现金、支付的各项税费和支付其他与经营活动有关的现金。

## **2、投资活动现金流量**

2015 年、2016 年、2017 年及 2018 年 1-9 月发行人投资活动现金流净额分别为-57.96 亿元、-250.62 亿元、-200.30 亿元及-91.64 亿元，2016 年投资活动现金流净额下降 192.67 亿元，主要是因为 2016 年发行人取得子公司及其他营业单位支付的现金较多和投资支付的金额较大所致。2017 年发行人投资活动现金净流量为负值的主要原因是取得子公司及其他营业单位支付的现金较多所致。2015 年、2016 年、2017 年及 2018 年 1-9 月发行人投资活动现金流流入分别为 132.80 亿元、141.65 亿元、81.35 亿元及 69.71 亿元，投资活动现金流流入情况良好。

## **3、筹资活动现金流量**

2015 年、2016 年、2017 年及 2018 年 1-9 月发行人筹资活动净现金流净额分别为 192.96 亿元、253.94 亿元、570.98 亿元及-111.13 亿元，2016 年筹资活动净现金流增加主要是发行人取得借款及发行债券所致。2017 年发行人筹资活动净现金流相比去年增长较多主要系吸收少数股东投资增加和新增借款所致。

## **（六）未来业务目标**

发行人预计 2018 年的销售额为 2,100 亿元。预计施工面积合计约 4,354 万平方米，其中，预计新开工面积合计约 1,988.4 万平方米；预计竣工面积合计约 1,010.6 万平方米（详见下表）。为保障公司旗下项目在 2018 年的顺利推进，公司将继续依法合规地综合运用银行、保险、资产管理公司、信托等多种渠道融资，维护与国内各大商业银行、股份制银行、国家开发银行等政策性银行和保险公司、资产管理公司、信托公司的信贷合作关系，通过发行发行公司债、中票、短期融资券、PPP 资产证券化产品等拓宽公司融资渠道，降低融资成本，保障公司旗下项目顺利推进。

发行人 2018 年度项目开发计划情况一览表

项目名称	2018 年计划新增开工面积(万平方米)	2018 年预计施工面积(万平方米)	2018 年预计竣工面积(万平方米)
合计	1988.4	4354.1	1010.6
固安区域	90.1	549.0	159.6
孔雀城英国宫唐顿公馆 1.2	17.3	17.3	-
收并购项目 3	6.6	6.6	-
收并购项目 4	9.6	9.6	-
永定河孔雀城艺境	6.2	6.2	-
牛驼 7.1 期	8.6	8.6	-
牛驼 7.4 期	4.2	4.2	-
收并购项目 5	7.9	7.9	-
收并购项目 6	9	9.0	-
安置房项目 1	14.3	14.3	-
安置房项目 2	6.4	6.4	-
天御	-	8.7	-
天悦	-	9.4	-
海德壹号院	-	14.0	-
孔雀城英国宫唐顿庄园	-	47.3	27.2
孔雀城英国宫唐顿公馆 1.1	-	11.3	-
孔雀城英国宫伯顿庄园	-	6.6	6.6
孔雀城英国宫观邸	-	11.0	-
孔雀城枫丹白鹭花园	-	39.3	-
孔雀城空港壹号广场	-	12.5	-
孔雀城剑桥郡剑桥花园	-	16.6	9.5
孔雀城剑桥郡美丽园	-	11.9	11.9
孔雀城剑桥郡美丽园二期	-	31.6	31.6

孔雀城爱丽舍花园	-	11.3	11.3
孔雀城艺境	-	26.6	13.4
孔雀城普罗旺斯花园	-	7.1	-
孔雀城空港壹号街区	-	15.5	-
孔雀城英国宫观礼	-	16.6	-
永定河孔雀城空港壹号	-	44.1	-
孔雀城凡尔赛花园	-	28.6	-
牛驼温泉孔雀城漪泉苑	-	8.0	8.0
牛驼温泉孔雀城泓泉苑	-	6.8	-
牛驼温泉孔雀城洺泉苑	-	5.2	2.4
牛驼温泉孔雀城涵泉苑	-	3.8	-
牛驼温泉孔雀城栖泉苑	-	5.5	-
人才家园二期	-	17.7	17.7
安置房项目 3	-	20.6	20.0
安置房项目 4	-	11.9	-
安置房项目 5	-	3.1	-
安置房项目 6	-	6.3	-
大厂区域	65.0	288.5	108.7
御景澜湾	-	6.5	-
潮白河孔雀城中央公园	-	26.0	-
计划新增 2	25.2	25.2	-
计划新增 19	8.6	8.6	-
计划新增 20	6.6	6.6	-
计划新增 21	5.3	5.3	-
计划新增 22	6.6	6.6	-
收并购项目 21	12.8	12.8	-
阳光新城 100 亩	-	5.1	5.1
湖韵澜湾 2 标	-	12.9	12.9
湖韵澜湾 3 标	-	17.6	17.6
燕郊孔雀城	-	6.4	6.4
潮白河孔雀城紫薇园	-	16.9	-
潮白河孔雀城雅瑞园	-	14.3	-
潮白河孔雀城雅璟园	-	1.7	-
潮白河孔雀城·学府澜湾 5 期	-	35.0	35.0
潮白河孔雀城·学府澜湾 7 期	-	23.5	8.0
潮白河孔雀城·四季澜湾	-	9.2	-
潮白河孔雀城·十里澜湾	-	8.0	-
计划新增 23	-	13.1	-

伯顿庄园三期	-	27.2	23.7
香河区域	67.9	291.3	134.4
钻石湾	-	9.2	-
九锦御府	-	8.3	-
收并购项目 9	48.3	48.3	-
大运河孔雀城 7.1 期	-	54.3	54.3
运河家园	-	25.9	25.9
大运河孔雀城 7.3 期	-	21.0	21.0
大运河孔雀城 7.4 期	-	7.6	7.6
大运河孔雀城英国宫 5 期	-	25.6	25.6
运河·九里	-	10.1	-
大运河孔雀城 7.6.1 期	-	45.7	-
大运河孔雀城壹城郡	-	15.7	-
计划新增 24	8.5	8.5	-
收并购项目 22	11.1	11.1	-
广阳区域	0.0	115.0	86.0
大公馆二期	-	18.3	18.3
创领小区	-	13.0	-
悦府	-	16.0	-
安瑞嘉园	-	17.6	17.6
枫景园	-	22.0	22.0
香溪园	-	5.3	5.3
香堤园	-	22.8	22.8
廊坊开发区区域	40.5	92.6	47.3
大学里三期	-	9.4	9.4
峰尚	-	7.2	7.2
收并购项目 8	18	18.0	-
学府郡	-	4.8	-
大学里四期	-	30.7	30.7
计划新增 1	22.5	22.5	-
安次区域	16.1	65.3	49.2
汇贤城	-	49.2	49.2
收并购项目 7	16.1	16.1	-
空港区域	0.0	55.0	55.0
领航城	-	55.0	55.0
霸州区域	72.5	238.9	59.6
收并购项目 2	7.6	7.6	-
霸州温泉孔雀城 2 期	-	2.1	2.1
温泉新都孔雀城 2 期	-	43.4	24.8
温泉新都孔雀城 3.1 期	-	2.3	2.3

温泉新都孔雀城 3.2 期	22.4	22.4	-
国际公寓 180 亩	-	17.9	-
帝中海 80 亩	-	9.7	7.8
中青旅 178 亩	-	17.0	14.6
商务会馆 83 亩	-	11.4	8.0
恒源 122 亩	-	22.1	-
一砖北 196 亩	-	37.0	-
收并购项目 10	5.3	5.3	-
收并购项目 11	-	3.4	-
收并购项目 12	20.4	20.4	-
收并购项目 13	14.7	14.7	-
收并购项目 14	2.2	2.2	-
永清区域	38.8	158.8	62.3
收并购项目 15	8.3	8.3	-
永清孔雀城 1.1 期	-	7.4	7.4
永清孔雀城 1.2 期 2 标	-	9.8	-
永清孔雀城 1.3 期 2 标	-	7.8	-
收并购项目 16	13	13.0	-
永清孔雀城 2.1 期	-	14.8	14.8
永清孔雀城 2.2 期	-	21.1	13.0
收并购项目 17	11	11.0	-
汤林御府 348 亩	-	47.8	27.1
汤林御府 83 亩	-	11.3	-
收并购项目 18	6.5	6.5	-
涿州区域	72.0	194.0	0.0
悦澜湾	30	30.0	-
收购项目 1	26	26.0	-
悦澜湾	-	18.0	-
桃林新都孔雀城 604 亩	-	104.0	-
桃源新都孔雀城 澜溪郡	16	16.0	-
文安区域	5.8	22.9	0.0
文安孔雀城 1.1 期	-	17.1	-
文安孔雀城 2 期	5.8	5.8	-
任丘区域	10.7	81.7	0.0
石油孔雀城财满街	1.2	1.2	-
孔雀城铂宫	9.6	9.6	-
石油孔雀城财满街	-	70.9	-
怀来区域	77.4	176.9	84.2
英国宫 7 期（盛景新都一期）	-	3.1	-

英国宫 4 期	-	10.2	-
剑桥郡	-	4.8	4.8
哈工大研究院 1 批	-	17.0	17.0
哈工大研究院 2 批	-	2.0	-
孔雀城 4 期、5 期	-	1.1	1.1
英国宫一期（航天家园一期）	-	16.7	16.7
八达岭英国宫 2.3、2.4 期	-	14.8	14.8
英国宫 3.1 期项目	-	29.8	29.8
麓樾公馆二期	13.1	13.1	-
计划新增 16	14.2	14.2	-
计划新增 17	13.5	13.5	-
计划新增 18	36.6	36.6	-
涿鹿区域	27.4	27.4	0.0
收并购项目 19	4.3	4.3	-
收并购项目 20	7.1	7.1	-
住宅 1 期	16	16.0	-
邢台区域	34.3	34.3	0.0
邢台 1.1 期	34.3	34.3	-
邯郸区域	47.8	47.8	0.0
邯郸 1.1 期	20.8	20.8	-
安置房项目 7	27	27.0	-
北戴河新区区域	49.8	63.1	0.0
北戴河孔雀城幸福社区一期	-	13.3	-
计划新增 25	18.2	18.2	-
计划新增 26	18.8	18.8	-
计划新增 27	12.8	12.8	-
昌黎区域	35.0	34.9	0.0
计划新增 28	15.3	15.3	-
计划新增 29	17	17.0	-
计划新增 30	2.6	2.6	-
舒城区域	134.4	184.5	0.0
舒城 1.1 期	-	16.2	-
舒城 1.2 期	-	8.6	-
舒城 2.1 期	-	10.8	-
舒城 2.2 期	18.7	18.7	-
舒城 3.1 期	19.4	19.4	-
舒城 3.2 期	15	15.0	-
人才公寓	6.4	6.4	-

计划新增 8	50	50.0	-
安置房项目 8	-	14.4	-
安置房项目 9	17.5	17.5	-
安置房项目 10	7.5	7.5	-
来安区域	94.1	206.6	10.8
天赋澜湾南区	-	29.2	-
天赋澜湾北区	-	10.8	10.8
学府印象	-	10.6	-
澜庭印象	-	5.1	-
悦天宸	-	15.0	-
幸福佳苑	-	16.3	-
香樟佳苑	-	20.5	-
仕界	-	5.0	-
计划新增 9	20	20.0	-
计划新增 10	11.9	11.9	-
计划新增 11	23.8	23.8	-
孔雀城 5 期东侧	23.1	23.1	-
华夏大道东侧	15.3	15.3	-
溧水区域	86.2	111.2	4.2
秦淮源筑 G35 地块	-	13.3	-
秦淮源筑 G36 地块	-	7.5	-
孔雀城英国宫	-	4.2	4.2
孔雀城 1.1 期	20.3	20.3	-
孔雀城 1.2 期	12	12.0	-
计划新增 15	3.5	3.5	-
孔雀城 2.1 期	9.3	9.3	-
孔雀城 2.2 期	15.8	15.8	-
孔雀城 2.3 期	15.2	15.2	-
孔雀城 2.4 期	6	6.0	-
孔雀城 2.5 期	4.1	4.1	-
和县区域	36.0	61.7	0.0
和县孔雀城 1 期项目	-	25.7	-
和县孔雀城 2 期 197 亩项目	36	36.0	-
无锡区域	0.0	17.1	17.1
无锡孔雀城	-	8.5	8.5
安置房项目 12	-	8.6	8.6
博望区域	20.5	20.5	0.0
博望孔雀城一期	20.5	20.5	-
高淳区域	16.7	16.7	0.0

G27、G28 项目	16.7	16.7	-
江宁区域	0.0	8.3	4.0
G70	-	8.3	4.0
嘉善区域	88.7	275.6	91.5
孔雀城 2 期	-	11.0	11.0
孔雀城 3 期	-	12.7	12.7
孔雀城 4 期	-	14.8	14.8
孔雀城 5 期	-	7.8	7.8
孔雀城 6 期	-	13.0	13.0
孔雀城 7 期	-	13.0	13.0
孔雀城 8 期	-	8.1	-
孔雀城 9 期	-	20.9	19.2
孔雀城 10 期	-	16.5	-
孔雀城 11 期	-	11.9	-
孔雀城 12 期	-	14.0	-
孔雀城 13 期	9	9.0	-
孔雀城 14 期	17.6	17.6	-
孔雀城 15 期	16.1	16.1	-
孔雀城 16 期	11.8	11.8	-
孔雀城 17 期	12.1	12.1	-
孔雀城 18 期	14.2	14.2	-
孔雀城 半岛跃府	-	17.4	-
孔雀城 悦珑湾 (1 期)	-	13.1	-
孔雀城 悦珑湾 (2 期)	-	12.6	-
收并购项目 23	8	8.0	-
南浔区域	48.5	78.5	0.0
孔雀城 1 期	-	30.0	-
孔雀城 2 期	20.6	20.6	-
孔雀城 3 期	13.9	13.9	-
孔雀城 4 期	8.7	8.7	-
孔雀城 6 期	5.3	5.3	-
德清区域	88.0	88.1	0.0
德清孔雀城 1 期	16.3	16.3	-
德清孔雀城 2 期	12.4	12.4	-
德清孔雀城 3 期	12.3	12.3	-
德清孔雀城 4 期	13.4	13.4	-
德清孔雀城 5 期	13.4	13.4	-
安置房项目 15	20.3	20.3	-
团风区域	11.0	11.0	0.0
孔雀城 1 期	7.5	7.5	-

计划新增 31	3.5	3.5	-
问津新城区域	57.5	88.5	1.0
孔雀城 1 期	-	30.0	-
计划新增 37	22.3	22.3	-
计划新增 38	35.2	35.2	-
计划新增 39	-	1.0	1.0
嘉鱼区域	48.1	57.8	9.7
孔雀城 1 期	-	9.7	9.7
计划新增 33	11.8	11.8	-
计划新增 34	7.8	7.8	-
计划新增 35	10.2	10.2	-
计划新增 36	18.3	18.3	-
江夏区域	25	25.0	0.0
安置房项目 13	25	25.0	-
双柳区域	19.4	19.4	0.0
计划新增 32	19.4	19.4	-
江门区域	33.6	33.6	0.0
江门孔雀城一期	17.3	17.3	-
江门孔雀城二期	16.3	16.3	-
南湖区域	44.8	44.8	0.0
南湖孔雀城 1 期	24.3	24.3	-
安置房项目 16	20.5	20.5	-
苏家屯区域	55.0	112.2	26.0
剑桥郡 3.2.1 期	-	3.6	3.6
剑桥郡 4.2.1 期	-	2.7	2.7
英国宫 1.2 期	-	3.7	3.7
英国宫 1.3 期	-	16.0	16.0
剑桥郡 2.2 期	-	14.4	-
英国宫 3.1 期	-	4.7	-
剑桥郡 3.1.2 期	-	3.0	-
英国宫 2.1 期	-	4.4	-
英国宫 2.2 期	-	4.7	-
英国宫 3.2 期	4.6	4.6	-
剑桥郡 3.2.2 期	7.5	7.5	-
剑桥郡 4.2.2 期	14.3	14.3	-
学园里 1.1 期	4.5	4.5	-
学园里 1.2 期	5.8	5.8	-
学园里 1.3 期	15	15.0	-
学府 1.1 期	3.3	3.3	-
武陟区域	67.0	93.0	0.0

木栾孔雀城 1.1 期	-	13.0	-
木栾孔雀城 1.2 期	-	12.9	-
木栾孔雀城 1.3 期	23.2	23.2	-
木栾孔雀城 2.1 期	6.7	6.7	-
木栾孔雀城 2.2 期	11.6	11.6	-
詹店孔雀城 1.1 期	5.8	5.8	-
木栾孔雀城 4.1 期	7.1	7.1	-
木栾孔雀城 4.2 期	12.7	12.7	-
新郑区域	129.6	129.7	0.0
新郑南湖孔雀城 1.1 期	12.7	12.7	-
新郑南湖孔雀城 1.2 期	29.5	29.5	-
安置房项目 14	21	21.0	-
空港孔雀城一期	44.3	44.3	-
郭店孔雀城一期	22.2	22.2	-
长葛区域	41.7	41.7	0.0
长葛郑南孔雀城 1.1 期	14.5	14.5	-
长葛郑南孔雀城 1.2 期	15.8	15.8	-
长葛郑南孔雀城 2.1 期	11.4	11.4	-
彭山区域	58.1	58.2	0.0
英国宫一期	21.2	21.2	-
英国宫二期	22.9	22.9	-
英国宫三期	14.1	14.1	-
蒲江区域	33.0	33.0	0.0
孔雀城一期	16.1	16.1	-
孔雀城二期	16.9	16.9	-

针对发行人的 2018 年经营计划，发行人计划做以下几个方面的工作：

1、持续丰富产品。（1）持续优化产业新城产品。固化产业新城各发展阶段标准；推动产品升级，积极探索科技园模式创新，加快推动模式落地。（2）研发产业小镇产品。发挥自身优势、围绕产业主题，打造小镇特色。

2、加强拓展布局。（1）加强国内拓展。基于 PPP 模式全力拓展，分级分类匹配产业新城、产业小镇等产品。（2）加速国际布局。根据人口、国家安全、经济风险等因素形成国家和城市选址策略；确定“一国一策”的拓展模式，支持快速落地。

3、打造竞争优势。（1）打造产业集群，促进区域经济发展。研究产业集群发展方向，制定区域招商政策，创新招商模式，落地龙头项目；推进产业链能力

并购，快速整合资源。（2）打造宜居城市。建立城市规划方法论，构建统筹生产、生活、生态空间的城市可持续发展体系；建立城市公建设施的产品、质量及运营标准体系，加强合作资源导入。（3）打造产业新城、产业小镇等各类标杆。

4、提升经营水平。（1）提升经营效益。推动成熟区域上档升级，发展区域快速成熟，启动区域迅速达产。（2）商业模式升级。持续升级产业新城模式，推动新业务商业模式落地。（3）完善风险管理体系。建立风险预警指标并持续监控，全方位把控财务与经营风险；加强风险管理组织，完善风险管理制度。

5、推动全面质量管理。（1）推动业务质量提升。推进产业新城专项质量管理计划落地，提升产业招商质量，提升孔雀城产品品质。（2）全面提升管理水平。建立流程框架体系及精益管理体系、知识管理体系和信息安全防范体系。

## （七）盈利能力的可持续性分析

未来盈利能力取决于国内宏观经济走势、房地产行业整体情况及发行人自身竞争力水平。过去数十年，权威行业协会及媒体多次嘉奖及表彰公司的成就。发行人在中国众多主要城市占据强势市场地位，有利于保障公司未来的可持续性发展。

总体而言，国内总体经济有逐步向好的趋势，在此大环境下，发行人继续保持其产业发展战略，持续保持其具有市场竞争优势的“产业新城模式”主营业务模式，深化业务链体系发展，防控相关风险，发行人未来盈利能力具有可持续性。

## 五、发行人最近一年末有息债务情况

### （一）发行人最近一年末有息债务总额

#### 1、发行人最近一年末有息负债

截至 2017 年 12 月 31 日，发行人有息债务金额为 1,105.43 亿元，其中一年以内有息负债金额为 338.35 万元，占比 30.61%，一年以上有息负债金额为 767.08 万元，占比 69.39%，具体情况如下：

有息债务分类		
项目	2017 年 12 月 31 日	
	金额（万元）	占比

有息债务分类		
项目	2017年12月31日	
	金额(万元)	占比
流动负债		
短期借款	684,578.15	6.19%
一年内到期的非流动负债有息部分	1,940,488.79	17.55%
其他流动负债-应付短期债券	758,424.04	6.86%
非流动负债		
长期借款	3,707,397.80	33.54%
长期应付款	66,693.24	0.60%
应付债券	3,896,706.03	35.25%
<b>合计</b>	<b>11,054,288.04</b>	<b>100.00%</b>
有息债务期限结构	-	
一年以内	3,383,490.98	30.61%
一年以上	7,670,797.07	69.39%
<b>合计</b>	<b>11,054,288.04</b>	<b>100.00%</b>

## 2、发行人最近一期末有息负债

截至2018年9月30日，发行人有息债务金额为1,195.72亿元，其中一年以内有息负债金额为282.69亿元，占比23.64%，一年以上有息负债金额为913.03亿元，占比76.36%，具体情况如下：

有息债务分类		
项目	2018年9月30日	
	金额(万元)	占比
流动负债		
短期借款	565,034.30	4.73%
一年内到期的非流动负债有息部分	1,912,036.46	15.99%
其他流动负债-短期应付债券	349,828.37	2.93%
非流动负债		
长期借款	4,346,197.14	36.35%
长期应付款	103,976.83	0.87%
应付债券	4,680,097.19	39.14%
<b>合计</b>	<b>11,957,170.28</b>	<b>100.00%</b>
有息债务期限结构		
一年以内	2,826,899.13	23.64%
一年以上	9,130,271.16	76.36%
<b>合计</b>	<b>11,957,170.29</b>	<b>100.00%</b>

## （二）信用融资和担保融资情况

截至 2018 年 9 月 30 日，发行人短期借款、长期借款及一年内到期的长期借款余额情况如下表：

项目	短期借款	长期借款（含一年内到期的长期借款）
质押借款（万元）	39,800.00	1,094,475.64
抵押借款（万元）	32,280.00	1,931,534.43
保证借款（万元）	337,478.20	2,878,337.04
信用借款（万元）	155,476.10	128,000.00
合计（万元）	565,034.30	6,032,347.11

## 六、本期发行公司债后公司资产负债结构的变化

假设发行人的资产负债结构在以下假设基础上产生变动：

（一）相关财务数据模拟基准日为 2018 年 9 月 30 日；

（二）假设本期债券的募集资金净额为 100,000.00 万元，即不考虑融资过程中所产生费用；

（三）假设本期债券募集资金净额全部计入发行人 2018 年 9 月 30 日的资产负债表；

（四）假设本期募集资金 100,000.00 万元，全部用于偿还公司债券。

（五）假设本期债券于 2018 年 9 月 30 日完成发行；

基于上述假设，本次债券发行对发行人资产负债结构影响如下表所示：

模拟合并资产负债表

单位：万元

项目	债券发行前	占比	债券发行后	占比	模拟变动额
流动资产	36,718,417.00	92.40%	36,718,417.00	92.40%	-
非流动资产	3,020,333.00	7.60%	3,020,333.00	7.60%	-
资产总计	39,738,750.00	100.00%	39,738,750.00	100.00%	-
流动负债	24,418,579.00	72.78%	24,418,579.00	72.78%	-
非流动负债	9,132,106.89	27.22%	9,132,106.89	27.22%	-
负债总计	33,550,685.88	100.00%	33,550,685.88	100.00%	-
资产负债率	84.43%		84.43%		-

流动比率	1.50		1.50		-
------	------	--	------	--	---

## 七、发行人资产负债表日后事项、或有事项及其他重要事项

### （一）资产负债表日后事项

1、2018年10月3日，公司境外间接全资子公司 CFLD (CAYMAN) INVESTMENT LTD. 公开发行美元高级无抵押定息债券，债券代码“XS1860402954”，发行规模为1亿美元，到期日为2021年7月31日，债券平价发行，票面利率9.0%。

2、2018年10月11日，公司境外间接全资子公司 CFLD (CAYMAN) INVESTMENT LTD. 公开发行美元高级无抵押定息债券，债券代码“XS1729851490”，发行规模为0.7亿美元，由发行人提供无条件及不可撤销的跨境连带责任保证担保，到期日为2020年12月21日，票面利率6.5%。

3、2018年11月8日，公司境外间接全资子公司 CFLD (CAYMAN) INVESTMENT LTD. 公开发行美元高级无抵押定息债券，债券代码“XS1860402954”，发行规模为1亿美元，到期日为2021年7月31日，债券平价发行，票面利率9.0%。

4、2018年11月19日，公司境外间接全资子公司 CFLD (CAYMAN) INVESTMENT LTD. 公开发行美元高级无抵押定息债券，债券代码“XS1729851490”，发行规模为0.5亿美元，由发行人提供无条件及不可撤销的跨境连带责任保证担保，到期日为2020年12月21日，票面利率6.5%。

5、2018年11月30日，公司境外间接全资子公司 CFLD (CAYMAN) INVESTMENT LTD. 公开发行美元高级无抵押定息债券，债券代码“XS1860402954”，发行规模为1亿美元，由发行人提供无条件及不可撤销的跨境连带责任保证担保，到期日为2021年7月31日，债券平价发行，票面利率9.0%。

6、公司下属全资子公司九通基业投资有限公司拟于上海证券交易所非公开发行公司债券，发行规模不超过人民币50亿元，拟由发行人提供不可撤销的连

带责任保证担保，已经公司第六届董事会第五十八会议审批通过，并通过公司2018年第十三次临时股东大会批准。

7、2018年12月12日，公司境外间接全资子公司 CFLD (CAYMAN) INVESTMENT LTD. 公开发行美元高级无抵押定息债券，债券代码“XS1729851490”，发行规模为0.5亿美元，由发行人提供无条件及不可撤销的跨境连带责任保证担保，到期日为2020年12月21日，票面利率6.5%。

8、2018年12月13日，公司境外间接全资子公司 CFLD (CAYMAN) INVESTMENT LTD. 公开发行美元高级无抵押定息债券，债券代码“XS1860402954”，发行规模为0.7亿美元，由发行人提供无条件及不可撤销的跨境连带责任保证担保，到期日为2021年7月31日，债券平价发行，票面利率9.0%。

9、公司于2018年11月9日取得了编号为证监许可〔2018〕1825号的《关于核准华夏幸福基业股份有限公司向合格投资者公开发行公司债券的批复》，核准公司向合格投资者公开发行总额不超过80亿元的公司债券，公司已于2018年12月20日完成了首期债券的发行。品种一18华夏06（债券代码155102），期限为2+2+1年期，发行规模30亿元，票面利率为7%；品种二18华夏07（债券代码155103），期限为5+2年期，发行规模40亿元，票面利率为8.3%

10、2018年12月21日，公司境外间接全资子公司 CFLD (CAYMAN) INVESTMENT LTD. 公开发行美元高级无抵押定息债券，债券代码“XS1860402954”，发行规模为1.4亿美元，由发行人提供无条件及不可撤销的跨境连带责任保证担保，到期日为2021年7月31日，债券平价发行，票面利率9.0%。

11、发行人2018年12月24日召开的第六届董事会第六十次会议及2019年1月14日召开的2019年第一次临时股东大会审议通过了《关于注销部分股票期权和回购注销部分限制性股票的议案》，限制性股票激励对象中6人因离职的原因，不再具备限制性股票激励对象资格，发行人回购注销其已获授但未解除限售的限制性股票共计66万股，回购价格为13.28元/股。2019年3月12日上述股份已完成注销，发行人股份总数由3,003,251,709股变更为3,002,591,709股。

12、2018年12月27日，公司境外间接全资子公司 CFLD (CAYMAN) INVESTMENT LTD. 向专业投资人非公开发行 0.6 亿美元高级无抵押定息债券，由发行人提供无条件及不可撤销的跨境连带责任保证担保，票面利率 9.0%，期限为 3 年。

13、2019年1月18日，公司发行了 25 亿元超短期融资券，债券简称为 19 华夏幸福 SCP001，期限为 270 天，票面年利率为 5.50%。

14、2019年1月31日，公司控股股东华夏控股、平安资产管理有限责任公司（以下简称“平安资管”）及王文学签订《股份转让协议》，约定华夏控股通过协议转让方式，向平安资管转让 170,886,000 股本公司股份（以下简称“标的股份”），占本公司总股本的 5.69%。鉴于中国平安人寿保险股份有限公司（以下简称“平安人寿”）为本次转让标的股份的实际受让方，2019年2月11日，上述三方及平安人寿签订了《股份转让协议之补充协议》，约定华夏控股将《股份转让协议》项下的标的股份过户至平安人寿的股票账户。上述权益尚未完成过户变更，待过户变更后，华夏控股及其一致行动人将共持有华夏幸福 1,089,882,616 股股份，占发行人总股本的 36.29%；平安人寿及其一致行动人共持有华夏幸福 758,253,503 股股份，占发行人总股本的 25.25%。

15、2019年2月4日，公司境外间接全资子公司 CFLD (CAYMAN) INVESTMENT LTD. 向境外专业投资人增发 1 亿美元的高级无抵押定息债券，债券代码“XS1729851490”，由发行人提供无条件及不可撤销的跨境连带责任保证担保，到期日为 2020 年 12 月 21 日，票面利率 6.5%。

16、2019年3月1日，公司境外间接全资子公司 CFLD (CAYMAN) INVESTMENT LTD. 完成境外发行 5.3 亿美元的高级无抵押定息债券，债券代码“XS1953977326”，由发行人提供无条件及不可撤销的跨境连带责任保证担保，票面利率为 8.625%，期限为 2 年。

## （二）担保情况

截至 2018 年 9 月 30 日，发行人担保总额 791.62 亿元，占期末净资产比例为 127.93%，其中 790.12 亿元为对控股子公司担保，1.5 亿元为对合营企业固安翌光科技有限公司提供的担保。

截至 2018 年 9 月 30 日，发行人对外担保情况如下：

被担保方	担保金额 (亿元)	担保期限	担保类型	关联关系
固安翌光科技 有限公司	1.5	5 年	连带责任担 保	合营企业
<b>合计</b>	<b>1.5</b>			

### (三) 承诺及或有事项

#### 1、重要承诺事项

##### (1) 资本承诺

截至 2018 年 9 月 30 日，发行人资本承诺情况，如下表所示：

单位：亿元

项目	期末余额
重要对外投资承诺：	-
已签约但尚未确认投资承诺	31.14
<b>合计</b>	<b>31.14</b>

##### (2) 经营租赁承诺

截至 2018 年 9 月 30 日，发行人对外签订的不可撤销的经营租赁合约情况如下：

单位：亿元

项目	期末余额
不可撤销经营租赁的最低租赁付款额：	-
资产负债表日后第 1 年	1.66
资产负债表日后第 2 年	1.02
资产负债表日后第 3 年	0.32
以后年度	0.19
<b>合计</b>	<b>3.19</b>

##### (3) 其他承诺事项

截至 2018 年 9 月 30 日，发行人已签订合同（主要为土地合同和工程施工合同）未付的约定资本项目支出共计 453.00 亿元，须在合同他方履行合同规定的责任和义务的同时，若干年内支付。

#### 2、或有事项

#### (1) 资产负债表日存在的重要或有事项

发行人按照房地产经营惯例为商品房购买人提供按揭贷款担保，该担保为阶段性连带担保，担保期限自公司、按揭银行与购房者签订的抵押贷款合同生效之日起，至公司为购房者办妥《房屋所有权证》并协助按揭银行办理抵押登记且将《他项权利证书》交予按揭银行之日止。截至 2018 年 9 月 30 日，发行人为商品房购买人提供的阶段性担保额为 630.38 亿元。由于截至目前承购人未发生违约，且该等房产目前的市场价格高于售价，发行人认为与提供该等担保相关的风险较小。

(2) 截至 2018 年 9 月 30 日，公司对控股子公司提供担保金额约 790.12 亿元。

#### (四) 所有权或使用权受到限制的资产

截至 2018 年 9 月末，发行人所有权受到限制的资产情况，如下表所示：

单位：万元

项目	2018 年 9 月末 账面价值	受限原因
货币资金	161,519.25	农民工工资预储金及保函保证金
存货	1,360,891.28	用于长短期借款及一年内到期的非流动负债抵押
固定资产	87,894.10	用于长短期借款及一年内到期的非流动负债抵押
无形资产	3,589.38	用于长短期借款及一年内到期的非流动负债抵押
合计	<b>1,613,894.00</b>	

截至 2018 年 9 月 30 日，除上述披露的受限资产之外，发行人无其他具有可对抗第三人的优先偿付负债的情况。

#### (五) 未决诉讼、仲裁情况

截至 2018 年 9 月末，发行人及合并范围内子公司存在如下未决诉讼案件(标的额为 500 万元及以上) 情况如下：

单位：万元

序号	原告 / 上诉人 / 仲裁申请人 / 执行申请人	被告 / 被上诉人 / 仲裁申请人 / 执行申请人	案由	标的额	结案情况 / 判决、调解金额
1	廊坊京御房地产开发有限公司	刘森	商品房买卖合同纠纷	691.00	一审

2	廊坊京御房地产开发有限公司	南京东方大唐置业有限公司	借款合同纠纷	10,662.50	一审
3	廊坊京御房地产开发有限公司	南京东方大唐置业有限公司	借款合同纠纷	21,117.53	一审
4	张广军	大厂民族工艺品实业有限责任公司	股权转让纠纷	2,244.08	一审
5	廊坊京御房地产开发有限公司	南京东方大唐置业有限公司、北京良友投资管理有限公司、北京中城辉煌房地产开发有限公司、南京好润实业投资有限公司、梁军、胡玲秋、付凯新	借款合同纠纷	54,878.44	一审

## 第七节 募集资金运用

### 一、本次债券募集资金金额

经中国证监会 2018 年 11 月 9 日签发的“证监许可【2018】1825 号”文件核准，公司获准向合格投资者公开发行面值总额不超过 80 亿元的公司债券。

本次债券计划发行总规模不超过人民币 80 亿元（含 80 亿元），本期债券是本次债券的第二期发行，发行总规模不超过人民币 10 亿元（含 10 亿元）。

### 二、募集资金规模合理性分析

发行人本次申请公开发行公司债券募集资金不超过人民币 10 亿元（含 10 亿元），扣除发行费用后拟全部用于偿还到期或回售的公司债券。

截至 2018 年 9 月末，发行人有息债务规模为 1,195.72 亿元，其中一年到期的金额为 282.69 亿元。本次公开发行公司债券募集资金扣除发行费用后拟全部用于偿还到期或回售的公司债券。

### 三、本次债券募集资金运用计划

本次债券募集资金金额不超过 80 亿元（含 80 亿元），扣除发行费用后拟全部用于偿还到期或回售的公司债券。

公司拟偿还的公司债券具体明细如下：

单位：万元

序号	债券名称	发行主体	规定还款日期	截至 2018 年 9 月 30 日债券余额
1	华夏幸福基业股份有限公司 2016 年公司债券(第二期)(品种一)	华夏幸福基业股份有限公司	2021 年 3 月 3 日(行权日：2019 年 3 月 3 日)	200,000
2	华夏幸福基业股份有限公司 2016 年非公开发行公司债券(第一期)	华夏幸福基业股份有限公司	2021 年 3 月 9 日(行权日：2019 年 3 月 9 日)	280,000
3	华夏幸福基业股份有限公司 2016 年非公开	华夏幸福基业股份有限公司	2021 年 3 月 24 日	300,000

	发行公司债券(第二期)		(行权日: 2019年3月24日)	
4	华夏幸福基业股份有限公司 2016 年非公开发行公司债券(第三期)	华夏幸福基业股份有限公司	2021 年 4 月 18 日 (行权日: 2019 年 4 月 18 日)	200,000
5	华夏幸福基业股份有限公司 2016 年非公开发行公司债券(第四期)	华夏幸福基业股份有限公司	2021 年 5 月 12 日 (行权日: 2019 年 5 月 12 日)	400,000
6	华夏幸福基业股份有限公司 2015 年非公开发行公司债券(第二期)	华夏幸福基业股份有限公司	2019 年 8 月 31 日	47,500
7	华夏幸福基业股份有限公司 2015 年非公开发行公司债券(第三期)	华夏幸福基业股份有限公司	2019 年 9 月 9 日	39,000
8	华夏幸福基业股份有限公司 2018 年非公开发行公司债券(第一期)	华夏幸福基业股份有限公司	2021 年 9 月 10 日 (行权日: 2019 年 9 月 10 日)	130,000
	<b>合计</b>			<b>1,596,500</b>

为了改善发行人债务结构,本次债券募集资金扣除发行费用后拟全部用于偿还到期或回售的公司债券。因本次债券的审批和发行时间尚有一定不确定性,发行人将根据债务实际偿还时间和募集资金预计到位时间,本着有利于优化公司债务结构及尽可能节省利息费用支付的原则,灵活安排偿还部分债务。

发行人承诺不会将本次债券募集资金用于购置土地。

#### 四、本期债券募集资金运用计划

本期债券是本次债券的第二期发行,发行规模不超过人民币 10 亿元(含 10 亿元),扣除发行费用后拟全部用于偿还有息债务。

公司拟偿还的有息债务具体明细如下:

单位:万元

序号	债券名称	发行主体	规定还款日期	截至募集说明书签署日债券余额
1	华夏幸福基业股份有限公司 2016 年非公开发行公司债券(第三期)	华夏幸福基业股份有限公司	2021 年 4 月 18 日 (行权日: 2019 年 4 月 18 日)	200,000
2	华夏幸福基业股份有限公司 2016 年非公开发行公司债券(第四期)	华夏幸福基业股份有限公司	2021 年 5 月 12 日 (行权日: 2019 年 5 月 12 日)	400,000

3	华夏幸福基业股份有限公司 2015 年非公开发行公司债券(第二期)	华夏幸福基业股份有限公司	2019 年 8 月 31 日	47,500
4	华夏幸福基业股份有限公司 2015 年非公开发行公司债券(第三期)	华夏幸福基业股份有限公司	2019 年 9 月 9 日	39,000
5	华夏幸福基业股份有限公司 2018 年非公开发行公司债券(第一期)	华夏幸福基业股份有限公司	2021 年 9 月 10 日 (行权日: 2019 年 9 月 10 日)	130,000
合计				<b>816,500</b>

为了改善发行人债务结构,本期债券募集资金扣除发行费用后拟全部用于偿还到期或回售的公司债券。因本期债券的审批和发行时间尚有一定不确定性,发行人将根据债务实际偿还时间和募集资金预计到位时间,本着有利于优化公司债务结构及尽可能节省利息费用支付的原则,灵活安排偿还部分债务。

在上述公司债券到期日或回售行权日前,发行人可以在不影响偿债计划的前提下,根据公司实际情况,将本期债券闲置的募集资金用于补充流动资金(单次补充流动资金最长不超过 12 个月)。

发行人承诺不会将本期债券募集资金用于购置土地。

## 五、本期债券募集资金对发行人财务状况的影响

本期债券的发行对于促进发行人主营业务板块快速健康发展具有重要的战略意义。同时,通过本期债券的发行,发行人可以充分利用我国日益完善的资本市场,改善融资体系,拓宽融资渠道,降低财务成本,提高发行人综合竞争力,为发行人进一步做大做强奠定坚实的基础。

## 六、本期债券募集资金专项账户管理安排

发行人将为本次债券单独设立由受托管理人监管的偿债保障金专户和募集资金专户,两者可为同一账户,均独立于发行人其他账户,分别用于兑息、兑付资金归集和募集资金接收、存储及划转,不得挪作他用。

本期公司债券发行人将在上海银行北京分行设立由受托管理人监管的偿债保障金专户和募集资金专户。

## 七、募集资金使用情况披露

发行人建立了募集资金监管机制，具体来看，发行人已建立《募集资金管理制度》，对募集资金存储、使用、管理与监督等事项从制度层面进行了详细规范。

发行人将为本期债券设立由受托管理人监督的偿债保障金专户和募集资金专户，两者为同一账户，独立于发行人其他账户，分别用于兑息、兑付资金归集和募集资金接收、存储及划转，不得挪作他用。

发行人按照《管理办法》聘请光大证券股份有限公司担任本次债券的受托管理人，签订了《受托管理协议》。根据《受托管理协议》的约定，受托管理人将对发行人专项账户募集资金的接收、存储、划转与本息偿付进行监督。

发行人募集资金使用情况披露机制如下：

(1) 发行人定期报告披露

发行人将在每一会计年度结束之日起4个月内和每一会计年度的1-6月结束之日起2个月内，分别向上交所提交并披露上一年度年度报告和本年度中期报告。发行人将在定期报告中对募集资金使用情况进行披露。

(2) 受托管理事务报告披露

受托管理人将依据与发行人签署的《受托管理协议》中关于受托管理事务报告的约定，于每年六月三十日前向市场公告上一年度的受托管理事务报告。受托管理人将根据《公司债券受托管理人执业行为准则》在受托管理事务报告中对发行人本次债券募集资金情况进行披露。

## 八、本期债券募集资金使用的监管隔离机制

1、通过建立现代法人治理结构，使发行人及其子公司各方面独立于控股股东和实际控制人，将有效隔离本期债券募集资金的使用。发行人及其子公司根据《公司法》等相关法律法规的规定建立了现代法人治理结构。发行人及其子公司在业务、资产、人员、财务、机构等方面独立于控股股东、实际控制人。

2、设立独立于其他账户的募集资金专户和偿债保障金专户，有效隔离本期债券募集资金与发行人的其他资金。发行人将为本期债券发行设立由受托管理人和监管银行共同监管的募集资金专户和偿债保障金专户，此账户均独立于发行人

其他账户，分别用于兑息、兑付资金归集和募集资金接收、存储及划转，不得挪作他用。

3、发行人承诺，本期债券募集资金仅用于已披露的用途，不转借他人使用。

## 第八节 债券持有人会议

投资者认购、购买或以其他合法方式取得本次债券之行为视为同意和接受《债券持有人会议规则》并受之约束。债券持有人会议按照《公司债券发行与交易管理办法》的规定及会议规则的程序要求所形成的决议对全体公司债券持有人具有同等的效力和约束力。

### 一、债券持有人行使权利的形式

债券持有人会议由全体债券持有人组成，债券持有人会议依据本规则规定的程序召集和召开，并对本规则规定的权限范围内的事项依法进行审议和表决。债券持有人单独行使权利的，不适用本规则的相关规定。

### 二、债券持有人会议规则的主要条款

#### （一）总则

1、为了规范华夏幸福基业股份有限公司公开发行公司债券的债券持有人会议的组织行为，界定债券持有人会议的职权、义务，保护债券持有人的合法权益，根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》等相关法律法规及其他规范性文件的规定，制定本债券持有人会议规则（以下简称“本规则”）。

2、本规则项下公司债券是指华夏幸福基业股份有限公司经中国证监会核准的公开发行的公司债券（简称“本次公司债券”），本次公司债券受托管理人为光大证券股份有限公司，债券持有人为通过认购或购买或其他合法方式取得本次公司债券的投资者。

3、债券持有人认购、购买或以其他合法方式取得本次公司债券之行为视为同意并接受本规则，受本规则之约束。债券持有人会议由全体债券持有人依据本规则组成，债券持有人会议依据本规则规定的程序召集并召开，并对本规则规定的职权范围内事项依法进行审议和表决。

4、债券持有人进行表决时，以每一张未偿还的本次公司债券为一表决权，但发行人、担保人、持有发行人 10% 以上股权的发行人股东或发行人、担保人及上述发行人股东的关联方或债券清偿义务承继方持有的未偿还本次公司债券无表决权。

5、债券持有人会议根据本规则审议通过的决议，对全体本次公司债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、出席会议但明示表达不同意见或弃权的债券持有人、持有无表决权的本次公司债券之债券持有人，以及在相关决议通过后受让本次公司债券的持有人，下同）均有同等效力和约束力。

6、除非本规则其他条款另有定义，本次公司债券的募集说明书中定义的词语在本规则中具有相同含义。

## **（二）债券持有人权利的行使**

本规则中规定的债券持有人会议权限范围内的事项，债券持有人应通过债券持有人会议维护自身的利益；其他事项，债券持有人应依据法律、行政法规和本次公司债券募集说明书的规定行使权利，维护自身的利益。

债券持有人应当配合受托管理人召集持有人会议的相关工作，积极参加债券持有人会议，认真审议会议议案，审慎行使表决权，接受持有人会议通过的决议并配合推动决议的落实，依法理性维护自身合法权益。

债券持有人会议由全体债券持有人依据本规则组成，债券持有人会议依据本规则规定的程序召集并召开，并对本规则规定的职权范围内事项依法进行审议和表决。

## **（三）债券持有人会议的权限范围**

债券持有人有权就下列事项进行审议并作出决议：

1、变更本次公司债券募集说明书的约定，但债券持有人会议不得作出决议同意发行人不支付本次公司债券本息、变更本次公司债券利率、取消募集说明书中的回售或赎回条款；

2、变更本次公司债券受托管理人；

3、发行人不能按期支付本次公司债券的本金和/或利息时，对是否同意相关解决方案作出决议，包括但不限于决定是否通过诉讼等程序强制发行人、担保人偿还本次公司债券本息，决定委托债券受托管理人参与发行人的重组、重整或者破产清算的法律程序；

4、发行人、担保人（如有）、出质股权/股票的所在公司（如有）发生减资、合并、分立、被接管、歇业、解散或者申请破产等对本次公司债券持有人产生重大影响的主体变更事项时，本次公司债券持有人权利的行使；

5、变更本次公司债券的担保人或者担保方式，或保证人或者担保物发生重大变化；

6、变更本规则；

7、是否同意受托管理协议之变更和补充；

8、其他对本次公司债券持有人权益有重大影响的事项；

9、根据法律、行政法规、中国证监会、本次公司债券上市交易的证券交易所及本规则的规定其他应当由债券持有人会议审议并决定的事项。

#### **（四）债券持有人会议的召集**

1、债券存续期间，出现下列情形之一的，受托管理人应当及时召集债券持有人会议：

（1）拟变更债券募集说明书的重要约定；

（2）拟修改债券持有人会议规则；

（3）拟变更债券受托管理人或者受托管理协议的主要内容；

（4）发行人已经或预计不能按期支付本息，需要决定或授权采取相应措施；

（5）发行人因减资、合并、分立、被托管、解散、申请破产或者依法进入破产程序等可能导致偿债能力发生重大不利变化，需要决定或授权采取相应措施；

（6）发行人提出重大债务重组方案等可能导致偿债能力发生重大不利变化的事项，需要决定或授权采取相应措施；

(7) 发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人偿债能力面临严重不确定性，需要决定或授权采取相应措施；

(8) 增信机构、增信措施或者其他偿债保障措施发生重大变化且对债券持有人利益带来重大不利影响，需要决定或授权采取相应措施；

(9) 发行人、单独或者合计持有本次债券总额 10% 以上的债券持有人书面提议召开的其他情形；

(10) 债券募集说明书约定的其他应当召开债券持有人会议的情形；

(11) 发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项。

前款规定的情形对债券持有人权益保护不会产生不利影响的，受托管理人可以按照相关规定或债券持有人会议规则的约定简化债券持有人会议召集程序或决议方式，但应当及时披露相关决议公告。

2、发行人、单独或者合计持有本次债券总额 10% 以上的债券持有人书面提议召开持有人会议的，受托管理人应当自收到书面提议之日起 5 个交易日内向提议人书面回复是否召集持有人会议，并说明召集会议的具体安排或不召集会议的理由。

同意召集会议的，受托管理人应当于书面回复日起 15 个交易日内召开持有人会议，提议人同意延期召开的除外。受托管理人不同意召集会议或者应当召集而未召集会议的，发行人、单独或者合计持有本次债券总额 10% 以上的债券持有人有权自行召集债券持有人会议，受托管理人应当为召开债券持有人会议提供必要协助。

3、债券持有人会议召集人应依法、及时发出召开债券持有人会议的通知，及时组织、召开债券持有人会议。

债券受托管理人发出召开债券持有人会议通知的，债券受托管理人是债券持有人会议召集人。

单独代表 10% 以上未偿还的有表决权的本次公司债券张数的债券持有人发出召开债券持有人会议的通知的，该债券持有人为债券持有人会议召集人。合并代表 10% 以上未偿还的有表决权的本次公司债券张数的多个债券持有人发出召

开债券持有人会议的通知的，则合并发出会议通知的债券持有人推举的一名债券持有人为债券持有人会议召集人。

发行人根据债券持有人会议的召集第 2 条规定发出召开债券持有人会议通知的，发行人为债券持有人会议召集人。

4、债券持有人会议召集人应至少在会议召开日前 10 个交易日在监管部门指定的媒体上公告债券持有人会议通知，召集人认为需要紧急召集持有人会议以有利于持有人权益保护的除外。

公告内容包括但不限于下列事项：

(1) 债券发行情况；

(2) 召集人、会务负责人姓名及联系方式；

(3) 会议时间和地点；

(4) 会议召开形式。可以采用现场、非现场或者两者相结合的形式；会议以网络投票方式进行的，召集人应当披露网络投票办法、计票原则、投票方式、计票方式等信息；

(5) 会议拟审议议案；

(6) 会议议事程序，包括持有人会议的召集方式、表决方式、表决时间和其他相关事宜；

(7) 债权登记日。应当为持有人会议召开日前的第 1 个交易日；有权参加持有人会议并享有表决权的债券持有人以债权登记日为准；

(8) 委托事项。债券持有人委托参会的，参会人员应当出示授权委托书和身份证明，在授权范围内参加持有人会议并履行受托义务。

会议拟审议议案应当最晚于债权登记日前公告。议案未按规定公告的，不得提交该次债券持有人会议审议。

5、债券持有人会议通知发出后，如果应召开债券持有人会议的事项消除，召集人可以公告方式取消该次债券持有人会议。债券持有人会议召集通知发出后，除非因不可抗力，不得变更债券持有人会议召开时间；因不可抗力确需变更债券

持有人会议召开时间的，召集人应当及时公告并说明原因，新的开会时间应当至少提前 5 个交易日公告，并且不得因此而变更债券持有人债权登记日。

6、债券持有人会议的债权登记日为债券持有人会议召开日期之前第 1 个交易日。债权登记日收市时在中国证券登记结算有限责任公司或适用法律规定的其他机构托管名册上登记的本次未偿还的债券持有人，为有权出席该次债券持有人会议的债券持有人。

7、召开债券持有人会议的地点原则上应在上海市区内。会议场所由债券持有人会议召集人提供（发行人承担合理的场租费用，若有）。

### **（五）议案、委托及授权事项**

1、提交持有人会议审议的议案应当符合法律、行政法规、部门规章、规范性文件、本所业务规则及债券持有人会议规则的相关规定或者约定，在债券持有人会议的权限范围内，有利于保护债券持有人利益，具有明确并切实可行的决议事项。

受托管理人拟召集持有人会议的，发行人、单独或者合计持有本期债券总额 10% 以上的债券持有人可以提出议案，受托管理人应当将相关议案提交债券持有人会议审议。

受托管理人应当就全部拟提交审议的议案与发行人、提议人及其他相关方充分沟通，对议案进行修改完善或协助提议人对议案进行修改完善。

2、发行人、单独或者合计持有本次债券总额 10% 以上未偿还的有表决权的本次公司债券张数的债券持有人有权向债券持有人会议提出临时议案。发行人、受托管理人、持有发行人 10% 以上股权的股东及其他重要关联方可参加债券持有人会议并提出临时议案。临时提案人应不迟于债券持有人会议召开之日前 10 日，将内容完整的提案书面提交召集人，召集人应在收到书面提案之日起 2 个工作日内对提案人的资格、提案内容是否符合法律规定、是否与全体债券持有人利益相关等事项进行审议。召集人审议通过的，应在中国证监会指定媒体上发布债券持有人会议补充通知，公告提案人姓名（或名称）、持有债券的比例（如提案人为债券持有人）和新增提案的内容。提案人应当保证提案内容符合法律法规、规章、规范性文件以及本规则的规定。

单独或者合计持有本次债券总额 10%以上未偿还的有表决权的本次公司债券张数的债券持有人提出会议议案或临时议案的,在公告债券持有人会议决议前,该等债券持有人所代表的未偿还的本次公司债券张数不得低于未偿还的本次公司债券总张数的 10%,并应当在发出债券持有人会议通知前申请在上述期间锁定其持有的本次公司债券。

除前两款规定的情形外,召集人在发出债券持有人会议通知公告后,不得修改会议通知中已列明的提案或增加新的提案。债券持有人会议通知(包括增加临时提案的补充通知)中未列明的提案,或不符会议案、委托及授权事项中第 1 条内容要求的提案不得进行表决并作出决议。

会议拟审议议案应当最晚于债权登记日前公告。议案未按规定公告的,不得提交该次债券持有人会议审议。

3、债券持有人可以亲自出席债券持有人会议并表决,也可以委托代理人代为出席并在授权范围内行使表决权。

应单独或者合计持有本次债券总额 10%以上未偿还的有表决权的本次公司债券张数的债券持有人、债券受托管理人的要求,发行人的董事、监事和高级管理人员应当出席债券持有人会议。

发行人代表在债券持有人会议上应对债券持有人、债券受托管理人的询问作出解释和说明。

经会议主席同意,下列机构或人员可以参加债券持有人会议,并有权就相关事项进行说明:

- (1) 本次公司债券担保人;
- (2) 债券受托管理人的董事、监事及其高级管理人员;
- (3) 发行人聘请的会计师事务所会计师、律师事务所律师;
- (4) 法律另有规定或会议主持人同意的其他重要相关方。

4、如果债券持有人为发行人、担保人、持有发行人 10%以上股权的发行人股东或发行人、担保人及上述发行人股东的关联方或债券清偿义务承继方,则该等债券持有人可以出席该次债券持有人会议并可发表意见,但无表决权,其代表

的本次未偿还债券的本金在计算债券持有人会议决议是否获得通过时不计入有表决权的本次未偿还债券的本金总额。确定上述发行人股东的股权登记日为债权登记日当日。

5、债券持有人本人出席会议的，应出示本人身份证明文件和持有未偿还的本次公司债券的证券账户卡或适用法律规定的其他证明文件，债券持有人法定代表人或负责人出席会议的，应出示本人身份证明文件、法定代表人或负责人资格的有效证明和持有未偿还的本次公司债券的证券账户卡或适用法律规定的其他证明文件。委托代理人出席会议的，代理人应出示本人身份证明文件、被代理人依法出具的授权委托书、被代理人身份证明文件、被代理人持有未偿还的本次公司债券的证券账户卡或适用法律规定的其他证明文件。

6、债券持有人出具的委托他人出席债券持有人会议的授权委托书应当载明下列内容：

- (1) 代理人的姓名；
- (2) 代理人的权限，是否具有表决权；
- (3) 分别对列入债券持有人会议议程的每一审议事项投赞成、反对或弃权票的指示；
- (4) 授权委托书签发日期和有效期限；
- (5) 个人委托人签字或机构委托人盖章并由其法定代表人签字。

7、授权委托书应当注明如果债券持有人不作具体指示，债券持有人代理人是否可以按自己的意思表决。授权委托书应在债券持有人会议召开 3 个交易日之前送交债券持有人会议召集人。

8、受托管理人可以作为征集人，征集债券持有人委托其代为出席债券持有人会议，并代为行使表决权。

征集人应当向债券持有人客观说明债券持有人会议的议题和表决事项，不得隐瞒、误导或者以有偿方式征集。征集人代为出席债券持有人会议并代为行使表决权的，应当取得债券持有人的委托书。

## （六）债券持有人会议的召开

1、债券持有人会议采取现场或非现场方式召开。债券持有人会议需经代表债券未偿还本金二分之一以上（含二分之一）的债券持有人（或债券持有人代理人）参与方为有效。拟参与持有人会议的债券持有人，需按照召集人公告的会议通知进行参会登记，未登记的持有人视为不参加会议。

2、债券持有人会议应由债券受托管理人代表担任会议主席并主持。如债券受托管理人未能履行职责时，由出席会议的债券持有人共同推举一名债券持有人（或债券持有人代理人）担任会议主席并主持会议；如在该次会议开始后 1 小时内未能按前述规定共同推举出会议主席，则应当由出席该次会议的持有未偿还的有表决权的本次公司债券张数最多的债券持有人（或其代理人）担任会议主席并主持会议。

召开债券持有人会议时，会议主持人违反本规则使债券持有人会议无法继续进行的，经现场或非现场出席债券持有人会议有表决权过半数的债券持有人同意，可共同推举一人担任会议主持人，继续开会。

3、召集人负责制作出席会议人员的签名册。签名册应载明参加会议的债券持有人名称（或姓名）、出席会议代理人的姓名及其身份证件号码、持有或者代表的未偿还的本次公司债券张数及其证券账户卡号码或适用法律规定的其他证明文件等事项。现场出席会议的持有人或其代理人，应在签名册上签字确认。

4、债券持有人及其代理人出席债券持有人会议的差旅费用、食宿费用等，均由债券持有人自行承担。

5、拟出席债券持有人会议的债券持有人（或债券持有人代理人），应当于债券持有人会议召开 3 个交易日前，将出席会议的相关材料送达债券持有人会议召集人。

6、会议主持人应当在表决前宣布现场或非现场出席会议的债券持有人和代理人人数及所持有表决权的债券总数，现场或非现场出席会议的债券持有人和代理人人数及所持有表决权的债券总数以会议登记为准。

7、发行人、债券清偿义务承继方等关联方及债券增信机构应当按照召集人的要求出席债券持有人会议，接受债券持有人等相关方的问询，并就拟审议议案的落实安排发表明确意见。

资信评级机构可以应召集人邀请列席会议，持续跟踪债券持有人会议动向，并及时披露跟踪评级结果。

8、债券持有人会议需由律师见证。见证律师对会议的召集、召开、表决程序、出席会议人员资格、有效表决权和决议的合法性等事项出具法律意见书，法律意见书应当与债券持有人会议决议一同披露。

### **(七) 表决、决议及会议记录**

1、向会议提交的每一议案应由与会的未偿还的有表决权的本次公司债券持有人或其代理人投票表决。债券持有人（包括代理人）以其所代表的有表决权的未偿还的本次公司债券数额行使表决权，拥有的表决权与其持有的债券张数一致，即每一张未偿还的本次公司债券（面值为人民币 100 元）拥有一票表决权。有表决权的债券持有人或其代理人对议案进行表决时，只能投票表示同意或反对或弃权。

2、债券持有人会议采取记名方式投票表决。

债券持有人或其代理人对拟审议事项表决时，只能投票表示：同意或反对或弃权。未填、错填、字迹无法辨认的表决票或参与持有人会议但未投的表决票均视为投票人放弃表决权，其所持有表决权的本次债券张数对应的表决结果应计为“弃权”。

每次债券持有人会议之监票人为 2 人，负责该次会议之计票、监票。现场会议的，会议主席应主持推举两名出席债券持有人会议的本次公司债券持有人（或债券持有人代理人）担任该次债券持有人会议之监票人；非现场会议监票人由召集人委派。

与拟审议事项有关联关系的债券持有人及其代理人，或与发行人有关联关系的债券持有人及其代理人不得担任监票人。

债券持有人会议对议案进行表决时，应由监票人负责计票、监票。律师负责见证表决过程。

3、公告的会议通知载明的各项议案或各项议案内并列的各项议题应分开审议、表决，同一事项应当为一个议案。

4、债券持有人会议不得就未经公告的议案或不符合本规则规定的议案进行表决。债券持有人会议审议议案时，不得对议案进行变更。任何对议案的变更应被视为一个新的议案，不得在该次会议上进行表决。

5、现场召开债券持有人会议的，会议主席根据表决结果确认债券持有人会议决议是否获得通过，并应当在会上宣布表决结果。决议的表决结果应载入会议记录。以非现场方式召开持有人会议的，或以现场和非现场方式相结合方式召开持有人会议的，表决结果以会议决议公告为准。

6、债券持有人会议对表决事项作出决议，经超过持有本次未偿还债券总额且有表决权的二分之一的债券持有人同意方可生效。

7、债券持有人会议决议自作出之日起生效，债券持有人会议的决议对全体债券持有人均有同等约束力。债券持有人单独行使债权及担保权利，不得与债券持有人会议通过的有效决议相抵触。

8、召集人应当最晚于债券持有人会议表决截止日次一交易日披露会议决议公告，会议决议公告包括但不限于以下内容：

- (1) 出席会议的债券持有人所持表决权情况；
- (2) 会议有效性；
- (3) 各项议案的议题和表决结果。

9、债券持有人会议应有会议记录。会议记录记载以下内容：

- (1) 出席会议的债券持有人（或债券持有人代理人）所代表的未偿还的本次公司债券张数；
- (2) 出席会议的有表决权的债券持有人（或债券持有人代理人）所代表的未偿还本次公司债券张数，占本次公司债券有表决权总张数的比例；
- (3) 召开会议的日期、具体时间、地点；

- (4) 召集人及监票人；
- (5) 会议主席姓名、会议议程；
- (6) 各债券持有人（或债券持有人代理人）对每个议案的发言要点；
- (7) 每一表决事项的表决结果；
- (8) 债券持有人（或债券持有人代理人）的质询意见、建议及发行人代表等的答复或说明等内容；
- (9) 债券持有人会议认为应当载入会议记录的其他内容。

10、债券持有人会议应当有书面会议记录，并由出席会议的债券持有人会议召集人代表、见证律师、会议主席、监票人和记录员签名，并由债券受托管理人保存。债券持有人会议记录的保管期限至少为公司债券到期之日起十年。

11、债券持有人会议不得对会议通知载明的议案进行搁置或不予表决，会议主席应保证债券持有人会议连续进行，直至形成最终决议。因不可抗力等特殊原因导致会议中止或不能作出决议的，应采取必要措施尽快恢复召开债券持有人会议或直接终止该次会议，并及时公告。

12、持有人会议应当由律师见证。见证律师对会议的召集、召开、表决程序、出席会议人员资格、有效表决权和决议的合法性等事项出具法律意见书。法律意见书应当与债券持有人会议决议一同披露。

13、受托管理人应当积极落实并督促发行人或其他相关方落实债券持有人会议决议，按规定和约定及时披露决议落实的进展情况及后续安排。

持有人会议决议需要发行人或其他相关方落实的，发行人或其他相关方应当按照相关规定或募集说明书的约定履行相关义务，并及时予以披露。

发行人或其他相关方未按规定或约定落实持有人会议决议的，受托管理人应当及时采取有效应对措施，切实维护债券持有人法定或约定的权利。

### **三、落实债券持有人会议决议的相关承诺与安排**

发行人承诺将落实债券持有人会议决议，并于持有人会议决议生效之日起 45 个交易日内完成相关法律手续。若发行人未在 45 个交易日内完成相关法律手续的，则本期债券在办理法律手续期限届满后次一日立即到期应付。

## 第九节 债券受托管理人

投资者认购、购买或以其他合法方式取得本次债券视作同意发行人与债券受托管理人签署的《债券受托管理协议》（以下简称“本协议”）。

### 一、债券受托管理人

根据发行人与光大证券签署的《债券受托管理协议》，光大证券受聘担任本次债券的债券受托管理人。

#### （一）债券受托管理人基本情况

光大证券于 1996 年 3 月 8 日经中国人民银行批准设立，注册资本 34.18 亿元，系由中国光大（集团）总公司投资控股的全国性综合类股份制证券公司，是中国证监会批准的首批三家创新试点公司之一。2009 年 8 月 4 日公司成功发行 A 股股票，共计募集资金 109.62 亿元，并于 8 月 18 日在上海证券交易所挂牌上市。截至 2017 年 12 月 31 日，光大证券经审计的资产总额为 2,058.64 亿元，归属于母公司所有者权益为 485.76 亿元；2017 年光大证券实现营业收入 98.38 亿元，归属于母公司所有者的净利润为 30.16 亿元。

#### （二）债券受托管理人与发行人是否有利害关系

债券受托管理人与发行人的利害关系请见前文第一节“发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系”部分的相关内容。

### 二、《债券受托管理协议》的主要条款

以下仅列明《债券受托管理协议》的主要条款，投资者在作出相关决策时，请查阅《债券受托管理协议》的全文。

## （一）发行人权利和义务

1、发行人应当根据法律、法规和规则及募集说明书的约定，按期足额支付本次债券本息，履行回售、利率调整、分期偿还或其他承诺事项等义务。

2、发行人应当为本次债券的募集资金制定相应的使用计划及管理制度。募集资金的使用应当符合现行法律法规的有关规定及募集说明书的约定。

3、本次债券存续期内，发行人应当根据法律、法规和规则的规定，及时、公平地履行信息披露义务，确保所披露或者报送的信息真实、准确、完整，不得有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

4、本次债券存续期内，发生以下任何事项，发行人应当在三个工作日内书面通知债券受托管理人，并根据债券受托管理人要求持续书面通知事件进展和结果：

（1）发行人经营方针、经营范围或生产经营外部条件等发生重大变化；

（2）发行人主要资产被查封、扣押、冻结；

（3）发行人出售、转让主要资产或发生重大资产重组；

（4）发行人放弃债权、财产或其他导致发行人发生超过上年末净资产 10% 的重大损失；

（5）发行人当年累计新增借款或者对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；

（6）发行人发生未能清偿到期债务的违约情况；

（7）发行人涉及重大诉讼、仲裁事项，受到重大行政处罚、行政监管措施或自律组织纪律处分；

（8）发行人减资、合并、分立、解散、申请破产或依法进入破产程序；

（9）发行人或其董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪或重大违法失信、无法履行职责或者发生重大变动；

（10）发行人控股股东或者实际控制人涉嫌犯罪被立案调查或者发生变更；

（11）发行人发生可能导致不符合债券上市条件的重大变化；

- (12) 发行人主体或债券信用评级发生变化；
- (13) 保证人、担保物或者其他偿债保障措施发生重大变化；
- (14) 发行人拟变更募集说明书的约定；
- (15) 发行人不能按期支付本息；
- (16) 发行人提出债务重组方案的；
- (17) 本次债券可能被暂停或者终止提供交易或转让服务的；
- (18) 其他对投资者作出投资决策有重大影响的事项；
- (19) 法律、行政法规、部门规章、规范性文件规定或中国证监会、上海证券交易所要求的其他事项。

就上述事件通知债券受托管理人同时，发行人就该等事项是否影响本次债券本息安全向债券受托管理人作出书面说明，并对有影响的事件提出有效且切实可行的应对措施。

5、发行人应当协助债券受托管理人在债券持有人会议召开前取得债权登记日的本次债券持有人名册，并承担相应费用。

6、发行人应当履行债券持有人会议规则及债券持有人会议决议项下债券发行人应当履行的各项职责和义务。

7、预计不能偿还债务时，发行人应当按照债券受托管理人要求追加担保，并履行本协议约定的其他偿债保障措施，并可以配合债券受托管理人办理其依法申请法定机关采取的财产保全措施。

在出现预期不能按期偿付债券本息或者到期未能按期偿还债券本息时，发行人将至少采取如下措施：

- (1) 不向股东分配利润；
- (2) 暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；
- (3) 调减或停发董事和高级管理人员的薪酬和奖金；
- (4) 主要责任人不得调离；
- (5) 限制债务及对外担保规模；

(6) 限制对外投资规模；

(7) 限制向第三方出售或抵押主要资产。

8、发行人应当按照上海证券交易所相关规定履行债券信用风险管理职责，并及时向上海证券交易所报告债券信用风险管理中的重要情况，保护债券持有人合法权益。

9、发行人应对债券受托管理人履行本协议项下职责或授权予以充分、有效、及时的配合和支持，并提供便利和必要的信息、资料和数据。发行人应指定专人负责与本次债券相关的事务，并确保与债券受托管理人能够有效沟通。

10、受托管理人变更时，发行人应当配合债券受托管理人及新任受托管理人完成债券受托管理人工作及档案移交的有关事项，并向新任受托管理人履行本协议项下应当向债券受托管理人履行的各项义务。

11、在本次债券存续期内，发行人应尽最大合理努力维持债券上市交易。

12、发行人应当根据本协议第（二）17 条的规定向债券受托管理人支付本次债券受托管理报酬和债券受托管理人履行受托管理人职责产生的额外费用。

13、发行人应当履行本协议、募集说明书及法律、法规和规则规定的其他义务。

## **（二）债券受托管理人的职责、权利和义务**

1、债券受托管理人应当根据法律、法规和规则的规定及本协议的约定制定受托管理业务内部操作规则，明确履行受托管理事务的方式和程序，对发行人履行募集说明书及本协议约定义务的情况进行持续跟踪和监督。

2、债券受托管理人应当持续关注和调查了解甲方和增信机构的经营状况、财务状况、资信状况、增信措施的有效性及其偿债保障措施的执行情况，以及可能影响债券持有人重大权益的事项，可采取包括但不限于如下方式进行核查：

（1）就本协议第（一）4 条约定的情形，列席发行人和增信机构的内部有权机构的决策会议；

（2）每一年度查阅前项所述的会议资料、财务会计报告和会计账簿；

(3) 调取发行人、增信机构银行征信记录；

(4) 对发行人和增信机构进行现场检查；

(5) 约见发行人或者增信机构进行谈话。

3、债券受托管理人应当对发行人专项账户募集资金的接收、存储、划转与本息偿付进行监督。在本次债券存续期内，债券受托管理人应当每一年度检查发行人募集资金的使用情况是否与募集说明书约定一致。

4、债券受托管理人应当督促发行人在募集说明书中披露本协议、债券持有人会议规则的主要内容，并应当通过监管部门指定的信息披露媒体，向债券持有人披露受托管理事务报告、本次债券到期不能偿还的法律程序以及其他需要向债券持有人披露的重大事项。

5、债券受托管理人应当每一年度对发行人进行回访，监督发行人对募集说明书约定义务的执行情况，并做好回访记录，出具受托管理事务报告。

6、出现本协议第（一）4 条情形且对债券持有人权益有重大影响情形的，在知道或应当知道该等情形之日起五个工作日内，债券受托管理人应当询问发行人或者保证人，要求发行人或者保证人解释说明，提供相关证据、文件和资料，并向市场公告临时受托管理事务报告。发生触发债券持有人会议情形的，召集债券持有人会议。

7、出现可能影响债券持有人重大权益或其他约定情形时，债券受托管理人应当根据规定和约定及时召集债券持有人会议，并督促发行人或相关方落实会议决议。

8、债券受托管理人应当在债券存续期内持续督导发行人履行还本付息、信息披露及有关承诺的义务。

9、债券受托管理人应当定期和不定期向市场公告受托管理事务报告。

10、债券受托管理人应当勤勉处理债券持有人与发行人之间的谈判或者诉讼事务。

11、发行人为本次债券设定担保的，债券受托管理人应当在本次债券发行前或募集说明书约定的时间内取得担保的权利证明或者其他有关文件，并在担保期间妥善保管。

12、发行人预计或已经不能偿还债务时，债券受托管理人应当根据相关规定、约定或债券持有人的授权，要求并督促发行人及时采取有效偿债保障措施，勤勉处理债券违约风险化解处置相关事务。

13、债券受托管理人应当建立对发行人偿债能力的跟踪机制，监督发行人对债券募集说明书所约定义务的执行情况，持续动态监测、排查、预警并及时报告债券信用风险，采取或者督促发行人等有关机构或人员采取有效措施防范、化解信用风险和处置违约事件，保护投资者合法权益。

14、债券受托管理人为履行受托管理职责，有权代表债券持有人查询债券持有人名册及相关登记信息、专项账户中募集资金的存储与划转情况。

15、公司债券出现违约情形或风险的，或者发行人信息披露文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使债券持有人遭受损失的，受托管理人应当及时通过召开债券持有人会议等方式征集债券持有人的意见，并勤勉尽责、及时有效地采取相关措施，包括但不限于与发行人、增信机构、承销机构及其他相关方进行谈判，要求发行人追加担保，接受全部或者部分债券持有人的委托依法申请法定机关采取财产保全措施、提起民事诉讼、申请仲裁、参与重组或者破产的法律程序等。

16、债券受托管理人对受托管理相关事务享有知情权，但应当依法保守所知悉的发行人商业秘密等非公开信息，不得利用提前获知的可能对公司债券持有人权益有重大影响的事项为自己或他人谋取利益。

17、债券受托管理人应当妥善保管其履行受托管理事务的所有文件档案及电子资料，包括但不限于本协议、债券持有人会议规则、受托管理工作底稿、与增信措施有关的权利证明（如有），保管时间不得少于债券到期之日或本息全部清偿后五年。

18、除上述各项外，债券受托管理人还应当履行以下职责：

（1） 债券持有人会议授权受托管理人履行的其他职责；

(2) 募集说明书约定由受托管理人履行的其他职责；

(3) 中国证监会、中国证券业协会和上海证券交易所相关规定由受托管理人履行的其他职责。

19、在本次债券存续期内，债券受托管理人不得将其受托管理人的职责和义务委托其他第三方代为履行。

债券受托管理人在履行本协议项下的职责或义务时，可以聘请律师事务所、会计师事务所等第三方专业机构提供专业服务。

20、受托管理人收取受托管理报酬。

21、相关费用的承担：

(1) 受托管理人依据本协议履行债券受托管理职责而发生的各项费用（包括但不限于信息披露费用）由发行人承担；

(2) 受托管理人在根据债券持有人会议的授权，行使权利过程中所付出的费用（包括但不限于资产处置、法律诉讼等），从处置资产所得中优先支付；

(3) 与债券持有人会议相关的合理费用由发行人承担，但债券持有人和/或代理人、受托管理人应自行承担出席债券持有人会议发生的差旅费、食宿费等。

### **(三) 债券受托管理事务报告**

1、受托管理事务报告包括年度受托管理事务报告和临时受托管理事务报告。

2、债券受托管理人应当建立对发行人的定期跟踪机制，监督发行人对募集说明书所约定义务的执行情况，并在每年六月三十日前向市场公告上一年度的受托管理事务报告。

前款规定的受托管理事务报告，应当至少包括以下内容：

(1) 债券受托管理人履行职责情况；

(2) 发行人的经营与财务状况；

(3) 发行人募集资金使用及专项账户运作情况；

(4) 内外部增信机制、偿债保障措施发生重大变化的，说明基本情况及处理结果；

(5) 发行人偿债保障措施的执行情况以及公司债券的本息偿付情况；

(6) 发行人在募集说明书中约定的其他义务的执行情况；

(7) 债券持有人会议召开的情况；

(8) 发生本协议第（一）4条第（1）项至第（12）项等情形的，说明基本情况及处理结果；

(9) 对债券持有人权益有重大影响的其他事项。

3、公司债券存续期内，出现债券受托管理人与发行人发生利益冲突、发行人募集资金使用情况和募集说明书不一致的情形，或出现第（一）4条第（1）项至第（12）项等情形且对债券持有人权益有重大影响的，债券受托管理人在知道或应当知道该等情形之日起五个工作日内向市场公告临时受托管理事务报告。

#### **（四）利益冲突的风险防范机制**

1、如债券受托管理人在履行受托管理职责时与发行人存在利益冲突，应在确保债券持有人利益的前提下与发行人进行协商，协商未果，债券受托管理人可发起召集债券持有人会议。

2、债券受托管理人不得为本次债券提供担保，且债券受托管理人承诺，其与发行人发生的任何交易或者其对发行人采取的任何行为均不会损害债券持有人的权益。

3、甲乙双方违反利益冲突防范机制应当承担的相应的责任，如产生相关费用，过失方应对受损失债券受托管理人予以补偿。

#### **（五）债券受托管理人的变更**

1、在本次债券存续期内，出现下列情形之一的，应当召开债券持有人会议，履行变更受托管理人的程序：

(1) 债券受托管理人未能持续履行本协议约定的受托管理人职责；

(2) 债券受托管理人停业、解散、破产或依法被撤销；

(3) 债券受托管理人提出书面辞职;

(4) 债券受托管理人不再符合受托管理人资格的其他情形。

在受托管理人应当召集而未召集债券持有人会议时,单独或合计持有本次债券总额百分之十以上的债券持有人有权自行召集债券持有人会议。

2、债券持有人会议决议决定变更受托管理人或者解聘债券受托管理人的,自新任受托管理人与发行人签订受托管理协议之日,新任受托管理人继承债券受托管理人在法律、法规和规则及本协议项下的权利和义务,本协议终止。新任受托管理人应当及时将变更情况向协会报告。

3、债券受托管理人应当在上述变更生效当日或之前与新任受托管理人办理完毕工作移交手续。

4、债券受托管理人在本协议中的权利和义务,在新任受托管理人与发行人签订受托协议之日或双方约定之日起终止,但并不免除债券受托管理人在本协议生效期间所应当享有的权利以及应当承担的责任。

## (六) 陈述与保证

1、发行人保证以下陈述在《债券受托管理协议》签订之日均属真实和准确:

(1) 发行人是一家按照中国法律合法注册并有效存续的公司制法人;

(2) 发行人签署和履行《债券受托管理协议》已经得到发行人内部必要的授权,并且没有违反适用于发行人的任何法律、法规和规则的规定,也没有违反发行人的公司章程以及发行人与第三方签订的任何合同或者协议的规定。

2、受托管理人保证以下陈述在《债券受托管理协议》签订之日均属真实和准确:

(1) 受托管理人是一家按照中国法律合法注册并有效存续的证券公司;

(2) 受托管理人具备担任本次债券受托管理人的资格,且就受托管理人所知,并不存在任何情形导致或者可能导致受托管理人丧失该资格;

(3) 受托管理人签署和履行《债券受托管理协议》已经得到受托管理人内部必要的授权, 并且没有违反适用于受托管理人的任何法律、法规和规则的规定, 也没有违反受托管理人的公司章程以及受托管理人与第三方签订的任何合同或者协议的规定。

## (七) 不可抗力

1、不可抗力事件是指双方在签署《债券受托管理协议》时不能预见、不能避免且不能克服的自然事件和社会事件。主张发生不可抗力事件的一方应当及时以书面方式通知其他方, 并提供发生该不可抗力事件的证明。主张发生不可抗力事件的一方还必须尽一切合理的努力减轻该不可抗力事件所造成的不利影响。

2、在发生不可抗力事件的情况下, 双方应当立即协商以寻找适当的解决方案, 并应当尽一切合理的努力尽量减轻该不可抗力事件所造成的损失。如果该不可抗力事件导致《债券受托管理协议》的目标无法实现, 则《债券受托管理协议》提前终止。

## (八) 违约责任

1、本协议任何一方违约, 守约方有权依据法律、法规和规则、募集说明书及本协议的规定追究违约方的违约责任。

2、双方同意, 若因发行人违反本协议任何规定和保证或因发行人违反与本协议或与本次公司债券发行与上市交易相关的任何法律规定或上市交易规则或因受托管理人根据本协议提供服务, 从而导致受托管理人或任何其他受补偿方遭受损失、责任和费用(包括但不限于他人对受托管理人或任何其他受补偿方提出权利请求或索赔), 发行人应对受托管理人或其他受补偿方给予赔偿(包括但不限于偿付受托管理人或其他受补偿方就本赔偿条款进行调查、准备、抗辩所支出的所有费用), 以使受托管理人或其他受补偿方免受损害。

3、在本次债券存续期间, 如受托管理人拒不履行、延迟履行或不适当履行本协议下的义务或职责, 导致债券持有人造成直接经济损失的, 受托管理人应当按照法律、法规和规则的规定及募集说明书的约定(包括其在募集说明书中做出

的有关声明)承担相应的法律责任,包括但不限于继续履行、采取补救措施或者赔偿损失等方式,但非因受托管理人自身故意或重大过失原因导致其无法按照本协议约定履职的除外。

### (九) 法律适用和争议解决

1、《债券受托管理协议》适用于中国法律并依其解释。

2、《债券受托管理协议》项下所产生的或与《债券受托管理协议》有关的任何争议,首先应在争议各方之间协商解决。如果协商解决不成,该争议应提交受托管理人住所地人民法院解决。

3、当产生任何争议及任何争议正按前条约定进行解决时,除争议事项外,各方有权继续行使《债券受托管理协议》项下的其他权利,并应履行《债券受托管理协议》项下的其他义务。

### (十) 协议的生效、变更及终止

1、《债券受托管理协议》于双方的法定代表人或者其授权代表签字并加盖双方单位公章后,自本次债券的发行之日起生效。

2、除非法律、法规和规则另有规定,《债券受托管理协议》的任何变更,均应当由双方协商一致订立书面补充协议后生效。《债券受托管理协议》于本次债券发行完成后的变更,如涉及债券持有人权利、义务的,应当事先经债券持有人会议同意。任何补充协议均为《债券受托管理协议》之不可分割的组成部分,与《债券受托管理协议》具有同等效力。

3、发生如下情形时,《债券受托管理协议》终止:

(1) 发行人履行完毕与本次债券有关的全部支付义务或该等义务已被债券持有人豁免;

(2) 发行人发生解散事由或被人民法院宣告破产后依法注销,且并无其他主体承继发行人还本付息及依据本协议应承担的各项权利义务;

(3) 经相关主管部门同意并经债券持有人会议审议通过，发行人与受托管理人签订新的债券受托管理协议以替代本协议；

(4) 变更受托管理人；

(5) 本次债券发行未能完成；

(6) 发生相关法律法规规定《债券受托管理协议》终止的其他情形。

## 第十节 发行人、中介机构及相关人员声明

## 发行人声明

根据《公司法》、《证券法》和《公司债券发行与交易管理办法》的有关规定，本公司符合公开发行公司债券的条件。

公司法定代表人（签字）：

王文学

王文学

华夏幸福基业股份有限公司

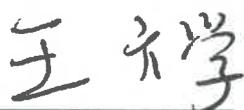


2019年3月14日

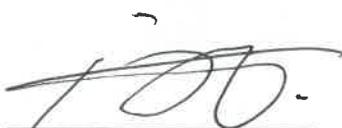
## 发行人全体董事声明

本公司全体董事承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

本公司全体董事（签字）：



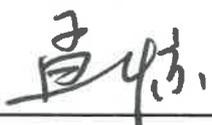
王文学



郭绍增



胡学文



孟惊



赵鸿靖

张奇峰

朱武祥

王京伟

华夏幸福基业股份有限公司



2019年3月14日

## 发行人全体董事声明

本公司全体董事承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

本公司全体董事（签字）：

王文学

郭绍增

胡学文

孟惊

赵鸿靖

张奇峰

张奇峰

朱武祥

王京伟

华夏幸福基业股份有限公司



2019年3月14日

## 发行人全体董事声明

本公司全体董事承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

本公司全体董事（签字）：

王文学

郭绍增

胡学文

孟惊

赵鸿靖

张奇峰

  
朱武祥

王京伟

华夏幸福基业股份有限公司

2019年3月14日

## 发行人全体董事声明

本公司全体董事承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

本公司全体董事（签字）：

王文学

郭绍增

胡学文

孟惊

赵鸿靖

张奇峰

朱武祥

王京伟

华夏幸福基业股份有限公司

2019年3月14日

---

## 发行人全体董事声明

本公司全体董事承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

本公司全体董事（签字）：

  
吴向东

华夏幸福基业股份有限公司  
  
2019年3月14日

## 发行人全体董事声明

本公司全体董事承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

本公司全体董事（签字）：



孟森



王威

华夏幸福基业股份有限公司



2019年3月14日

## 发行人全体监事声明

本公司全体监事承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

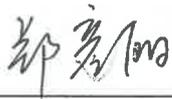
本公司全体监事（签字）：



常冬娟



张 焱



郑彦丽

华夏幸福基业股份有限公司



2019年3月14日

## 发行人全体高级管理人员声明

本公司全体高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

本公司全体高级管理人员（签字）：



孟 惊



陈怀洲



张书峰



赵鸿靖



吴中兵



袁刚



林成红

华夏幸福基业股份有限公司



2019年3月14日

---

## 发行人全体高级管理人员声明

本公司全体高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

本公司全体高级管理人员（签字）：

  
吴向东

  
华夏幸福基业股份有限公司  
2019年3月14日

## 发行人全体高级管理人员声明

本公司全体高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

本公司全体高级管理人员（签字）：



俞建

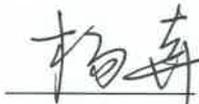


## 主承销商声明

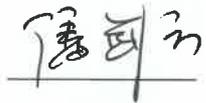
本公司已对华夏幸福基业股份有限公司公开发行公司债券募集说明书及其摘要进行了核查,确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏,并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

本公司承诺本募集说明书及其摘要因存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,致使投资者在证券交易中遭受损失的,与发行人承担连带赔偿责任,但是能够证明自己没有过错的除外;本募集说明书及其摘要存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,且公司债券未能按时兑付本息的,本公司承诺负责组织募集说明书约定的相应还本付息安排。

项目负责人(签字):

  
杨 奔

法定代表人或授权代表(签字):

  
潘剑云



光大证券股份有限公司

2019年3月14日

## 授权委托书

潘剑云同志（身份证号码：110221197006128313）系光大证券股份有限公司业务总监，协管公司投资银行总部、固定收益总部、投资银行质量控制总部，兹授权委托潘剑云同志协助负责投资银行总部、固定收益总部、投资银行质量控制总部公文、业务协议、中国银行间市场交易商协会项目推荐函（红头文件）、日常事务、财务审批事项并签字，授权期限为本授权委托书签署之日起一年内有效。

编号为 201819-1/2 的授权委托书自本授权委托书签署之日起自动失效。

特此授权。

授权单位盖章

法定代表人签字：



被授权人签字：



潘剑云

2018年9月5日

## 主承销商声明

本公司已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

本公司承诺本募集说明书及其摘要因存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，与发行人承担连带赔偿责任，但是能够证明自己没有过错的除外；本募集说明书及其摘要存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，且公司债券未能按时兑付本息的，本公司承诺负责组织募集说明书约定的相应还本付息安排。

项目负责人（签字）：

张晶

张晶

法定代表人或授权代表（签字）：

何之江

何之江



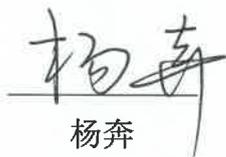
## 受托管理人声明

本公司承诺严格按照相关监管机构及自律组织的规定、华夏幸福基业股份有限公司公开发行公司债券募集说明书及债券受托管理协议等文件的约定，履行相关职责。

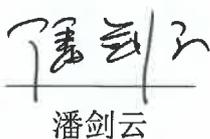
发行人的相关信息披露文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使债券持有人遭受损失的，或者公司债券出现违约情形或违约风险的，本公司承诺及时通过召开债券持有人会议等方式征集债券持有人的意见，并以自己名义代表债券持有人主张权利，包括但不限于与发行人、增信机构、承销机构及其他责任主体进行谈判，提起民事诉讼或申请仲裁，参与重组或者破产的法律程序等，有效维护债券持有人合法权益。

本公司承诺，在受托管理期间因本公司拒不履行、迟延履行或者其他未按照相关规定、约定及本声明履行职责的行为，给债券持有人造成损失的，将承担相应的法律责任。

项目负责人（签字）：

  
杨奔

法定代表人或授权代表（签字）：

  
潘剑云



光大证券股份有限公司

2019年3月14日

## 发行人律师声明

本所及签字的律师已阅读募集说明书及其摘要,确认募集说明书及其摘要与本所出具的法律意见书不存在矛盾。本所及签字律师对发行人在募集说明书及其摘要中引用的法律意见书的内容无异议,确认募集说明书不致因所引用内容出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏,并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办律师(签字):

经办律师: 徐江红

执业证号:13702200211153150

徐江红

经办律师: 桑圣立

执业证号:13702201710797369

桑圣立

律师事务所负责人(签字):

负责人: 王隽

王隽



## 北京大成律师事务所

### 授权委托书

本人彭雪峰作为北京大成律师事务所负责人，授权本所管理委员会主任，在北京大成律师事务所就华夏幸福基业股份有限公司2018年公开发行公司债券（面向合格投资者）项目上报 上海证券交易所 法律文件上代理本人签名，特此授权。

北京大成律师事务所

委托人：彭雪峰

职务：事务所负责人

委托人签字：



彭雪峰

受托人：王隽

职务：事务所管理委员会主任

受托人签字：

王隽

2019年3月14日

## 会计师事务所声明

本所及签字注册会计师已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的报告不存在矛盾。本所及签字注册会计师对发行人在募集说明书及其摘要中引用的财务报告的内容无异议，确认募集说明书不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办注册会计师（签字）：



张猛勇



李秀华

会计师事务所负责人（签字）：



姚庚春

中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）

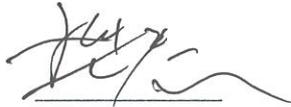


2019年3月14日

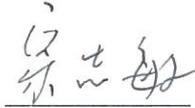
## 资信评级机构声明

本机构及签字的资信评级人员已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本机构出具的报告不存在矛盾。本机构及签字的资信评级人员对发行人在募集说明书及其摘要中引用的报告的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

资信评级人员（签字）：

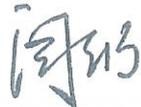


樊春裕



宗志敏

资信评级机构负责人（签字）：



闫衍

中诚信证券评估有限公司



2019年3月14日

## 第十一节 备查文件

### 一、备查文件内容

1、华夏幸福基业股份有限公司 2015 年度、2016 年度、2017 年度经审计的财务报告及 2018 年第三季度未经审计的财务报表；

2、光大证券股份有限公司关于华夏幸福基业股份有限公司 2018 年公开发行公司债券之核查意见；平安证券股份有限公司关于华夏幸福基业股份有限公司 2018 年公开发行公司债券之核查意见

3、北京大成律师事务所关于华夏幸福基业股份有限公司 2018 年公开发行公司债券的法律意见书；

4、华夏幸福基业股份有限公司 2019 年公开发行公司债券（第一期）信用评级报告；

5、华夏幸福基业股份有限公司 2018 年公开发行公司债券债券持有人会议规则；

6、华夏幸福基业股份有限公司 2018 年公开发行公司债券受托管理协议；

7、中国证监会核准本次发行的文件。

在本期债券发行期内，投资者可以至发行人及主承销商处查阅本募集说明书全文及上述备查文件，或访问上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn>）查阅本募集说明书及摘要。

如对本期债券募集说明书或上述备查文件有任何疑问，可以咨询发行人或主承销商。

### 二、备查文件查阅时间、地点

#### （一）查阅时间

在本期债券发行期内，每日 9:00-11:30，14:00-17:00（非交易日除外），投资者可至公司及主承销商处查阅本期债券募集说明书及上述备查文件，或访问上交所的（<http://www.sse.com.cn>）查阅本期债券募集说明书。

(二) 查阅地点

发行人：华夏幸福基业股份有限公司

办公地址：北京市朝阳区东三环北路霞光里 18 号佳程广场 A 座 7 层

法定代表人：王文学

联系人：王伟祥、肖姝婉

联系电话：010-52282551

传真：010-52282666

邮政编码：100027

主承销商：光大证券股份有限公司

法定代表人：周健男

住所：上海市静安区新闻路 1508 号

地址：北京市西城区复兴门外大街 6 号光大大厦 15 层

联系人：杨奔、赵好、王磊

电话：010-58377815

传真：010- 58377893

邮编：100045

主承销商：平安证券股份有限公司

法定代表人：何之江

住所：深圳市福田区益田路 5033 号平安金融中心 61-64 层

地址：北京市西城区金融大街甲 9 号金融街中心北楼 15 层

联系人：张晶、杨超、许彪

电话：010-56800160

传真：010-66024011

邮编：100033