(上接D7版)

资产评估结果汇总表

单位:万元

项　　目	账面价值	调整后账面值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	46,266.89	46,266.89	46,353.84	86.95	0.19
非流动资产	453.86	453.86	537.59	83.73	18.45
其中:固定资产	344.69	344.69	513.12	168.43	48.86
资产总计	46,720.75	46,720.75	46,891.42	170.68	0.37
流动负债	29,550.62	29,550.62	29,550.62	–	–
负债总计	29,550.62	29,550.62	29,550.62	–	–
净资产	17,170.13	17,170.13	17,340.80	170.68	0.99

流动资产评估增值869,502.14元,增值率为0.19%。主要原因为企业按照账龄计提坏帐准备为869,151.20元,经逐笔认定,无发生坏帐损失的可能,导致应收账款评估增值869,151.20元。

设备类资产较审计后评估增值1,684,287.80元,增值率48.86%,主要是因为机器设备原购买时期机器设备价格低于基准日的市场价格,且企业财务提取折旧年限的差异原因导致机器设备增值1,433,264.48元,增值率为48.86%。

D、上海三湘建筑材料加工有限公司

以资产基础法对上海三湘建筑材料加工有限公司股东全部权益评估价值为2,570.86万元,比审计后账面净资产增值16.53万元,增值率为0.65%,评估结果见下表:

资产评估结果汇总表

单位:万元

项　　目	账面价值	调整后账面值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	2,692.97	2,692.97	2,696.66	3.69	0.14
非流动资产	106.69	106.69	119.52	12.83	12.03
其中:固定资产	106.69	106.69	119.52	12.83	12.03
资产总计	2,799.66	2,799.66	2,816.19	16.53	0.59
流动负债	245.32	245.32	245.32	–	–
非流动负债	–	–	–	–	–
负债总计	245.32	245.32	245.32	–	–
净资产	2,554.34	2,554.34	2,570.86	16.53	0.65

E、上海三湘装饰设计有限公司

以资产基础法对上海三湘装饰设计有限公司股东全部权益评估价值为3,665.74万元,比审计后账面净资产增值15.98万元,增值率为0.44%,评估结果见下表:

资产评估结果汇总表

单位:万元

项　　目	账面价值	调整后账面值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	6,745.59	6,745.59	6,777.98	32.39	0.48
非流动资产	50.78	50.78	34.36	–16.42	–32.33
其中:固定资产	21.95	21.95	20.05	–1.90	–8.67
资产总计	6,796.37	6,796.37	6,812.35	15.98	0.24
流动负债	3,146.61	3,146.61	3,146.61	–	0.00
负债总计	3,146.61	3,146.61	3,146.61	–	0.00
净资产	3,649.76	3,649.76	3,665.74	15.98	0.44

F、上海三湘物业服务有限公司

以资产基础法对上海三湘物业服务有限公司股东全部权益评估价值为751.73万元,比审计后账面净资产增值21.84万元,增值率为2.99%,评估结果见下表:

资产评估结果汇总表

单位:万元

项　　目	账面价值	调整后账面值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	2,426.67	2,426.67	2,445.38	18.71	0.77
非流动资产	25.79	25.79	28.92	3.12	12.11
其中:固定资产	21.11	21.11	24.24	3.12	14.80
资产总计	2,452.46	2,452.46	2,474.29	21.84	0.89
流动负债	1,722.56	1,722.56	1,722.56	–	–
负债总计	1,722.56	1,722.56	1,722.56	–	–
净资产	729.90	729.90	751.73	21.84	2.99

H、上海城光置业有限公司

以资产基础法对上海城光置业有限公司股东全部权益评估价值为79,650.98万元,比审计后账面净资产增值21,562.58万元,增值率为37.12 %,评估结果见下表:

资产评估结果汇总表

单位:万元

项　　目	账面价值	调整后账面值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	113,760.18	113,760.18	130,513.91	16,753.73	14.73
非流动资产	2,467.29	2,467.29	7,276.13	4,808.85	194.90
其中:投资性房地产	864.44	864.44	1,700.00	835.56	96.66
固定资产	1,595.23	1,595.23	5,568.52	3,973.29	249.07
资产总计	116,227.46	116,227.46	137,790.04	21,562.58	18.55
流动负债	50,059.07	50,059.07	50,059.07	–	–
非流动负债	8,080.00	8,080.00	8,080.00	–	–
负债总计	58,139.07	58,139.07	58,139.07	–	–
净资产	58,088.40	58,088.40	79,650.98	21,562.58	37.12

流动资产评估增值16,753.73万元,增值率为14.73 %。主要是由于存货评估增值167,536,057.56元,增值率为36.91%,存货增值原因为该项资产的账面值主要由土地的地价、建造成本和分摊费用、配套设施费、财务费用和管理费用等项目组成,按照开发建设过程中的实际发生额计入,未包括相应的房地产开发利润。而评估值是该项资产的市场价值,其中包含了该项资产所带来的利润。

投资性房地产资产评估增值8,355,565.00元,增值率96.66%,主要原因如下:

a.该资产的账面值为其建造成本和分摊的土地成本,未包含适当的利润。而评估值是按照市场价值进行评估,市场价值中包含了适当的利润,这是其评估增值的重要原因。

b.委估资产是建成于2007年12月,土地取得于2004年,当时土地的取得成本较低,土地的楼面地价仅为1025元/平方米,而至评估基准日,项目周围成交的楼面地价已经达到了3700元/平方米。地价的上涨是该资产增值的重要原因。

c.该资产位于龙马路商业街的地下,出口位于未来将要建成的A块大商业的北侧,主要是为龙马路商业街和A块大商业服务,物业位置比较优越。

房屋建筑物资产较审计后评估增值38,706,939.48元,增值率329.37%,主要增值原因与上述投资性房地产增值原因一致。

I、上海三湘房地产经纪有限公司

以资产基础法对上海三湘房地产经纪有限公司股东全部权益评估价值为1,452.07万元,比审计后账面净资产增值3.98万元,增值率为0.27%,评估结果见下表:

资产评估结果汇总表

单位:万元

项　　目	账面价值	调整后账面值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	1,396.35	1,396.35	1,397.95	1.61	0.11
非流动资产	89.62	89.62	92.00	2.37	2.65
其中:固定资产	89.22	89.22	91.59	2.37	2.66
资产总计	1,485.97	1,485.97	1,489.95	3.98	0.27
流动负债	37.88	37.88	37.88	–	0.00
负债总计	37.88	37.88	37.88	–	0.00
净资产	1,448.09	1,448.09	1,452.07	3.98	0.27

J、上海三湘祥腾湘麒投资有限公司

以资产基础法对上海三湘祥腾湘麒投资有限公司股东全部权益评估价值为32,028.23万元,比审计后账面净资产增值10,312.18万元,增值率为47.49 %,评估结果见下表:

资产评估结果汇总表

单位:万元

项　　目	账面价值	调整后账面值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	24,595.49	24,595.49	33,545.56	8,950.06	36.39
非流动资产	5,739.77	5,739.77	7,101.88	1,362.11	23.73
其中:固定资产	40.75	40.75	45.43	4.68	11.49
在建工程	5,699.02	5,699.02	7,056.45	1,357.43	23.82
资产总计	30,335.26	30,335.26	40,647.44	10,312.18	33.99
流动负债	1,319.21	1,319.21	1,319.21	–	–
非流动负债	7,300.00	7,300.00	7,300.00	–	–
负债总计	8,619.21	8,619.21	8,619.21	–	–
净资产	21,716.05	21,716.05	32,028.23	10,312.18	47.49

存货评估增值89,513,971.28元,增值率为71.12%,主要原因为该项资产的账面值主要由土地的地价、建造成本和分摊费用、配套设施费、财务费用和管理费用等项目组成,按照实际开发建设过程中的发生额计入,未包括相应的房地产开发利润。而评估值是测算的市场价值,其中包含了该项资产所带来的利润。

在建工程类资产评估增值13,574,317.99元,增值率23.82%,主要原因为该项资产的账面值主要由土地的地价、建造成本和分摊费用、配套设施费、财务费用和管理费用等项目组成,按照实际开发建设过程中的发生额计入,未包括相应的房地产开发利润。而评估值是利用收益法将该项资产所带来的未来收益折算评估基准日的所测算的市场价值,其中包含了该项资产所带来的利润。

K、上海湘宸置业发展有限公司

以资产基础法对上海湘宸置业发展有限公司股东全部权益评估价值为35,611.50万元,比审计后账面净资产增值15,611.50万元,增值率为78.06 %,评估结果见下表:

资产评估结果汇总表

单位:万元

项　　目	账面价值	调整后账面值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	28,046.53	28,046.53	43,660.08	15,613.55	55.67
非流动资产	6.24	6.24	4.19	–2.05	–32.87
资产总计	28,052.77	28,052.77	43,664.27	15,611.50	55.65
流动负债	8,052.77	8,052.77	8,052.77	–	–
负债总计	8,052.77	8,052.77	8,052.77	–	–
净资产	20,000.00	20,000.00	35,611.50	15,611.50	55.65

存货评估增值156,135,489.51元,增值率为75.65%。增值的原因是该存货–土地于2004年6月通过转让方式从中国人民解放军空军上海房地产管理分局取得,取得的时间比较早。2004年至评估基准日,上海的土地价格不断增长,新江湾城的地价更是不断创出新高。

新江湾城位于上海市东北部,西起逸仙路、国权北路,北抵军工路,南至政立路,东靠闸殷路,是上海市难得的一块较为完整的地块。总规划面积约9.45平方公里,规划人口6–8万,是目前上海市区最大的一块成片开发的土地。按照土地一级开发商上海城投的规划,建成后的新江湾城将分为江湾天地、复旦江湾新校区、新江湾城公园、自然花园、都市村庄、知识商务中心六大板块。

由于新江湾城的特殊地位和重要性,该范围内的土地更是成为各有实力开发商追捧的对象。2005年,合生珠江以15.89亿元的高价取得新江湾C1地块,其约5600元/平方米的楼面地价已经刷新当时杨浦中环外地区的地价纪录,这也是新江湾城首次大规模出让地块;2006年11月,新江湾城推出C2地块,华润置地以15.41亿元胜出,其楼面地价也抬高到6,676元/平方米;仅时隔半年,2007年6月新江湾城D1地块又创下了新江湾城楼面地价新纪录,在6分钟内,该地块以12.6亿元的价格由浙江绿城集团取得,楼面地价达1.25万元/平方米。2007年11月,新加坡背景的仁恒房产以13.01亿元获得新江湾城D3地块的开发权,该地块的楼面地价达到2万元/平方米,再创新高。

由于委估存货取得时间比较早,成本相对比较低,而上海市土地价格近几年上涨速度比较快,上涨幅度比较大,这是造成委估资产增值的重要原因。

L、深圳三新房地产开发有限公司

本公司持有深圳三新房地产开发有限公司19.50%的股权,评估人员按照上海三湘股份有限公司未来可能从深圳三新房地产开发有限公司取得的现金股利、投资成本收回取得的现金,采用适当的折现率13.36%进行折现计算该笔股权投资评估值。

单位:元

被投资单位名称	投资比例	账面价值	评估价值	增减值	增值率
深圳三新	19.50%	150,150,000.00	311,981,601.51	161,831,601.51	107.78%

对于被投资企业已经或正在进行清算、没有正常经营,则按照被投资企业可收回资产价值确定该笔长期股权投资评估值。该类被投资企业如下表所示:

单位:元

序号	被投资单位名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率
1	康荣公司	2,000,000.00		–2,000,000.00	–100%
2	上海湘腾房地产有限公司	37,986,884.28	9,906,884.28	–28,080,000.00	–73.92%
3	上海祥麒房地产发展公司	12,000,000.00		–12,000,000.00	–100%
4	合计	51,986,884.28	9,906,884.28	–42,080,000.00	

③长期股权投资评估结果汇总表

经评估计算,长期股权投资账面价值为1,405,634,803.78元,评估价值为2,586,991,202.59元,评估增值1,181,356,398.81元,增值率为84.04%,评估结果如下表所示

单位:元

序号	被投资单位名称	投资比例	账面价值	调整后账面值	评估价值	增值率(%)
1	上海湘海房地产发展有限公司	100.00%	114,483,930.91	114,483,930.91	505,781,284.02	341.79
2	上海湘大房地产开发有限公司	30.00%	9,713,390.87	9,713,390.87	28,602,351.81	194.46
3	上海三湘建筑装饰工程有限公司	100.00%	133,708,700.44	133,708,700.44	173,408,014.48	29.69
4	上海三湘建筑材料加工有限公司	100.00%	19,076,756.54	19,076,756.54	25,708,644.67	34.76
5	上海三湘装饰设计有限公司	100.00%	19,061,206.02	19,061,206.02	36,657,373.87	92.31
6	上海三湘物业管理有限公司	100.00%	5,035,888.93	5,035,888.93	7,517,315.14	49.27
7	上海城光置业有限公司	100.00%	472,418,045.79	472,418,045.79	796,509,758.53	68.60
8	上海三湘房地产经纪有限公司	100.00%	10,000,000.00	10,000,000.00	14,520,714.70	45.21
9	上海三湘祥腾湘麒投资有限公司	100.00%	220,000,000.00	220,000,000.00	320,282,285.03	45.58
10	上海康荣置业有限公司	10.00%	2,000,000.00	2,000,000.00	-	-100.00
11	上海湘宸置业发展有限公司	100.00%	200,000,000.00	200,000,000.00	356,114,974.55	78.06
12	深圳三新房地产开发有限公司	19.50%	150,150,000.00	150,150,000.00	311,981,601.51	107.78
13	上海湘腾房地产有限公司	30.00%	37,986,884.28	37,986,884.28	9,906,884.28	-73.92
14	上海祥麒房地产发展公司	10.00%	12,000,000.00	12,000,000.00	-	-100.00
合　计			1,405,634,803.78	1,405,634,803.78	2,586,991,202.59	84.04

(5)固定资产——房屋建筑物

房屋建筑物类资产主要为房屋建筑物及相应的土地使用权。房屋建筑物的总建筑面积为1464.75平方米,账面原值为6,346,960.12元,账面净值为5,918,823.14元。采用收益还原法或市场比较法进行评估,评估结果如下:

项目名称	面积(m2)	账面原值	账面净值	评估值	评估增减值	增值率
房屋建筑物	1,464.75	6,346,960.12	5,918,823.14	21,585,861.83	15,667,038.69	264.70%

房屋建筑物评估增值15,667,038.69元,增值率264.70%,增值原因主要为:

A、该项资产建成于1996年和2004年左右,当时的土地成本、建造成本等均低于评估基准日的相应成本,土地价格不断上涨,长寿路和山东中路的楼面地价已经超过万元,土地价格有了较大涨幅。根据上海市统计局的统计数据,房屋平均造价2002年为1983元/平方米,2007年为3096元/平方米,房屋的平均造价上升了56%左右。土地成本和建造成本的提高,是造成物业增值的重要原因;

B、从2001年开始至2007年底,全国房地产的价格有了大幅上涨。房地产价格的不断上涨,是造成物业增值的重要的原因;

C、物业的维护保养良好,这也是物业增值的一个原因。

(6)固定资产——机器设备

机器设备资产审计后账面原值5,664,435.37元,账面净值2,582,886.66元,其中:运输设备审计后账面原值4,648,103.94元,账面净值2,074,520.23元;电子设备及办公设备1,016,331.43元,账面净值508,366.43元。采用重置成本法进行评估,经评定估算,评估结果如下:

固定资产–设备类汇总表

单位:元

类别	原值	净值	评估原值	评估净值	评估增减值	增值率(%)
车辆	4,648,103.94	2,074,520.00	4,077,430.00	2,636,643.00	562,122.77	27.10
电子设备	1,016,331.00	508,366.40	545,807.00	388,529.80	–119,836.67	–23.57
合计	5,664,435.37	2,582,886.66	4,623,237.00	3,025,172.76	442,286.10	17.12

机器设备的账面净值增值442,286.10元,增值率为17.12 %;增减值的主要原因如下:

A、运输设备车辆:由于企业成立有专门的车队管理人员,维护修理良好,技术成新率较高,同时企业车辆按照5年进行折旧计提,与车辆的实际经济使用年限相差较大,造成车辆增值562,122.77元,增值率27.10%;

B、电子设备:由于电子设备技术淘汰率高,设备原值贬值较快,造成评估减值–119,836.67元,减值率–23.57%。

(7)其他非流动资产

其他非流动资产为参股子公司上海湘大房地产开发有限公司的长期借款,账面原值35,584,452.64元,调整后账面值35,584,452.64元。

经清查核实,调整后账面值与账面值一致,以核实后的账面值作为评估值。其他非流动资产评估值为35,584,452.64元。

(8)流动负债

流动负债包括应付职工薪酬、应交税费、应付利息、其他应付款。账面价值为1,245,452,210.69元。经评定估算后,流动负债于评估基准日评估结果如下表所示:

单位:元

科目名称	账面价值	调整后账面值	评估价值
应付职工薪酬	32,530.20	32,530.20	32,530.20
应交税费	8,819,741.23	8,819,741.23	8,819,741.23
其它应付款	1,236,599,939.26	1,236,599,939.26	1,159,019,939.26
流动负债合计	1,245,452,210.69	1,245,452,210.69	1,167,872,210.69

流动负债减值的原因为其他应付款中有以下三笔款项与长期股权投资对应,实际为投资成本收回和投资收益收回,在进行股权处理的前提下,为不需要企业对外支付的负债。

序号	户名(结算对象)	账面价值	评估值	备注
1	上海康荣置业有限公司	3,900,000.00	0.00	成本200万元及投资收益190万元收回,应与长期股权投资对冲
2	上海湘腾房地产有限公司	28,080,000.00	0.00	成本3765万元收回2808万元,应与长期股权投资对冲
3	上海祥麒房地产发展公司	45,600,000.00	0.00	成本1200万元及投资收益3360万元收回,应与长期股权投资对冲
合计		77,580,000.00	0.00	

(9)非流动负债

非流动负债为递延所得税负债,账面价值为5,450,262.90元,经清查核实,调整后账面值与账面值一致,以核实后的账面值作为评估值,递延所得税负债评估值为5,450,262.90元,无增减值变化。

(八)主营业务情况

1、主要业务和主要产品

三湘股份主营业务为综合房地产开发,主要产品为商品住宅,适当开发写字楼、商业、酒店式公寓等产品。

2、开发资质和技术情况

(1)开发资质

三湘股份于2004年7月获得中华人民共和国建设部颁发的房地产开发企业一级资质证书,证书编号为《建开企[2004]423号》,证书有效期至2010年7月15日。

(2)专业技术人员

三湘股份拥有一支较高水准的专业技术人员队伍,其中本科及以上学历者80人;建筑工程类专业技术人员66人,财务类专业人员27人,市场销售人员75人,企业管理专业人员74人;专业技术人员中具有高级职称的有10人,中级职称的有57人。

(3)新工艺和新技术情况

建设部在对国家康居示范工程的要求中指出:大力开发、推广、应用先进成熟的住宅新技术、新工艺、新材料和新设备。三湘股份在项目开发中,注重规划、建筑设计和施工的创新,采用了先进成熟的"四新"技术,提高了房屋的安全、节能环保和舒适性能,改善了居住质量。

①建筑材料的"四新"应用

三湘股份在十多年的房地产开发经营中,非常重视建筑材料的"四新"应用。例如,建筑的层面设计采用新型的APP沥青防水卷材,具有高弹性、不透水和耐候性优点,能够有效解决建筑层面渗水难题。屋面保温选用HOSFOAM豪适板,隔热透湿性俱佳。住宅门窗选用双层中空玻璃,降低噪音。无拼缝玻璃阳台的设计,最大限度增大室内采光截面,引入室外景观,丰富建筑立面美感。

②建筑节能与环保的"四新"应用

三湘股份一直注重科技与建筑的结合,经过多年的科技应用实践,逐步确立了"科技创新——节能环保——可持续发展"的开发思路,不断开发应用新的建筑节能技术,提高建筑物的能源利用效率,实现建筑节能的技术途径,在节约能源、保护环境、新能源利用等方面做出了积极的创新与突破。三湘股份已经形成"四节一保"的节能新技术,即节地、节能、节水、节材、环保。

例如,2007年三湘股份在大型住宅"三湘四季花城"中,在全国率先引入高层建筑"太阳能一体化"技术,有效解决了太阳能技术在高层建筑应用上的难题。在应用环节上坚持自主开发,结合建筑结构的具体形式,将太阳能关键技术集热器与阳台围栏巧妙结合,输导管线与建筑结构同步完成,既节省了空间,维护了建筑立面的美观,又挖掘出了围护墙体的功能,使太阳能这一可再生资源得到充分利用,这项技术获得"外观设计"和"实用新型"三项国家专利。该项目被建设部确立为"十一五"国家科技支撑计划可再生能源与建筑集成示范工程,也是上海目前唯一一家"太阳能与建筑一体化"示范住宅。

同时,三湘股份在开发产品中还采用了其他成熟的节能技术,如太阳能地坪灯、墙体保温材料、断桥彩铝中空Low–e玻璃门窗等20余项新技术,形成了集成效应。其中,Low–e玻璃引入普通住宅尚属首例,其高透明、低辐射、保温隔热的良好性能很大程度上提高了居住的健康性和舒适度,为居者带来了新的生活感受。

③智能化系统的"四新"应用

在推进住宅安全性过程中,小区智能化系统是三湘股份非常重视的内容之一。家庭防盗系统、家用电器控制、计量数据采集系统、小区周界防越报警系统、小区设备监控系统、小区车辆远程控制系统、智能远程刷卡系统等已经成为三湘股份房地产项目所必备的系统。

例如,三湘世纪花城先后被列为"上海市智能住宅小区试点工程"和"建设部建设行业智能建筑试点项目"。该项目的多媒体物业管理系统,管理者可在任何地方,只需通过互联网的接入即可从该系统的多媒体信息看到小区所有电机设备如电梯、电力、音像、水泵、消防、给排水等综合运行情况,并进行有效监控。

(4)所获主要荣誉

三湘股份所获主要荣誉

项目	荣誉	授誉单位	日期
1	2009中国房地产百强企业百强之星	中国房地产业协会、国务院发展研究中心、清华大学房地产研究所、中国指数研究所	2009年3月
2	2007–2008年度中国房地产诚信企业	中国房地产业协会	2009年3月
3	三湘股份股份有限公司商标被认定为上海市著名商标	上海市工商行政管理局	2009年1月
4	2006–2007年度上海市守合同重信用等级AAA级企业称号	上海市合同信用促进会	2008年10月
5	2005–2008连续四年中国房地产百强企业	中国房地产业协会、国务院发展研究中心企业所、清华大学房地产研究所、中国指数研究院	2008年3月
6	2007中国华东房地产公司品牌价值TOP10	国务院发展研究中心、清华大学房地产研究所、中国指数研究院	2007年9月
7	2006年上海房地产年度十大品牌企业	2006年上海房地产年度总评榜组委会	2006年度
8	2004–2005年度守合同重信用企业	上海市工商行政管理局	2006年8月
9	荣获上海房地产18年·十大房地产企业	上海市房地产行业协会、上海市房地产经济学会、上海市房地产经纪行业协会、上海市土地学会、"上海房地产十八年大型活动"组委会	2005年12月
10	2005CERGBC中国绿色地产关注品牌企业特别奖	中国绿色建筑生态住宅与房地产循环经济论坛大会组委会	2005年8月
11	连续三届上海市房地产开发企业50强	上海市房地产行业协会	2005年6月
12	中国房地产开发2003–2004年度综合成长实力企业	中国房地产业协会城市开发专业委员会、中国房地产年度发展报告编制办公室	2004年12月
13	2004年度上海市房地产关注品牌(商标)	上海市商标协会、上海市房地产协会、上海市房地产经纪人协会、上海市消费者权益保护委员会	2004年11月

三湘股份开发项目所获主要荣誉

楼盘名称	荣誉	授誉单位	日期
三湘世纪花城	全国物业管理示范住宅小区	中华人民共和国住房和城乡建设部	2009年1月
三湘商业广场	2008年度中国商业地产"投资潜力金奖"和"地标形象金奖"	中国商业地产博览会组委会、中国商业联合会	2008年8月
三湘四季花城	上海市优秀住宅金奖	上海市房地产行业协会	2008年1月
三湘四季花城	和谐住区环境典范	中国房地产及住宅研究会、人居环境委员会、中国环境保护基金会、人居环境基金	2008年1月
三湘四季花城	2007TOP20风尚楼盘、最佳社区规划奖	上海市房地产交易中心、上海楼市编辑部	2007年9月
三湘四季花城	荣获上海房地产18年·十大明星楼盘	上海市房地产行业协会、上海市房地产经济学会、上海市房地产经纪行业协会、上海市土地学会、"上海房地产十八年大型活动"组委会	2005年12月
三湘四季花城	上海市优秀住宅·最具潜力楼盘	上海市房地产行业协会	2005年12月
三湘四季花城	2005年国际花园社区规划建筑银奖	签发人:阿兰?史密斯 联合国环境规划署专员 竞赛委员会秘书长	2005年11月
三湘四季花城	2005年国际花园社区景观设计铜奖	签发人:阿兰?史密斯 联合国环境规划署专员 竞赛委员会秘书长	2005年11月
三湘四季花城	全球国际花园城市国际花园社区竞赛综合项目奖	签发人:阿兰?史密斯 联合国环境规划署专员 竞赛委员会秘书长	2005年8月
三湘世纪花城	荣获上海房地产18年·经典住宅	上海市房地产行业协会、上海市房地产经济学会、上海市房地产经纪行业协会、上海市土地学会、"上海房地产十八年大型活动"组委会	2005年12月
三湘四季花城	首届园林城市特色住宅大赛综合金奖	上海市建筑学会、上海市园林绿化行业协会	2004年3月
三湘世纪花城	2001年上海典型指数样本项目	中房指数系统办公室	2002年8月
三湘世纪花城	优秀房型奖、住宅科技奖、住宅小区优秀规划设计奖	上海市住宅发展局、上海市房屋土地资源管理局、上海市房地产业协会、上海市住宅产业研究促进会(筹)	2001年8月
三湘世纪花城	全国新世纪人居经典住宅小区方案竞赛科技先进金质奖	建设部城乡规划管理中心、中国风景园林学会、中国房地产及住宅研究会	2001年7月
三湘世纪花城	全国精品智能社区夺标综合金奖、全国住宅设计夺标综合金奖	中华人民共和国建设部、科学技术委员会、中国房地产业协会、城市开发专业委员会	2000年8月
芙蓉花苑	第一届"上海优秀住宅"评选优秀房型奖、住宅小区优秀规划设计奖、住宅科技奖、优秀房型奖	上海市住宅发展局、上海市房屋土地资源管理局、上海市房地产业协会、上海市住宅产业研究促进会(筹)	1999年8月
芙蓉花苑	首届"上海市优秀住宅"评选上海市优秀住宅金奖(提名)、住宅小区优秀设计奖(提名)、住宅优秀质量奖(入围)、优秀房型奖、住宅新技术奖	上海市住宅发展局、上海市房屋土地管理局、上海市房地产业协会	1999年6月

3、经营策略和销售模式

(1)市场定位及消费群体

三湘股份主要定位于高性价比中档产品及高附加值高端产品,以自主知识产权为利剑,以人文主义关怀为诉求,打造低能耗、高科技的绿色、环保、享受型生活空间。首先,中档产品是各类型房产品中需求最为稳定,最利于通过广大业主的评价来逐步构筑品牌价值的产品类型。三湘股份实施"高性价比"策略,有效加快了楼盘的销售速度,加速了资金的周转速度;其次,三湘股份通过充分挖掘地块的潜力,在稀缺核心资源型地块开发高附加值高端产品。由于土地资源的不可再生性,以及地块资源本身所蕴涵的丰富居住文化、自然景观、历史沉淀等深层次的地块特质,本着对城市建设、社会资源的充分尊重和责任感,三湘股份力求充分挖掘地块潜力,因地制宜开发高附加值高端产品。

与市场定位相适应,三湘股份的主要消费群体为上海市中等收入及中高收入阶层,该阶层消费群体具有收入稳定、具有消费升级潜力的特点。从存量客户结构看,主要包括:政府机关工作人员、事业单位工作人员(教师、医生等)、企业中高级管理人员及技术人员、广大中小企业主、个体工商户、异地来沪发展的置业者等。

(2)从事房地产开发项目的类型

三湘股份以商品住宅开发为主,以商业地产开发为辅;以自主开发经营为主,合作、合资开发为辅;一切以客户需求为中心,走特色细分市场路线,以产品的整体质量赢得市场,为客户提供优质服务,不断地提高品牌形象。

三湘股份开发的项目以销售为主,同时选择性保留一些商业物业,以适度调整公司的产品结构,增强抗风险能力。

(3)房地产项目的定价模式

三湘股份以"市场比较法"为基础,以同区域的同类型产品市场价格为参照,结合所预期的楼盘销售速度,主动推行价格竞争策略。在具体项目定价时,首先,综合分析项目成本和项目细分市场竞争状况,确定项目初步的定价区间;然后,全面平衡项目的规划布局、产品构成、面积设置、户外景观和用材品质格调等,确定每一销售单位的定价;最后,根据目标客户对项目定价的认同程度,以及项目实际销售情况,调整定价、以适应市场和竞争的需要。

三湘股份在对项目进行定价时,将会考虑以下因素:

① 居民收入水平的高低
② 生活配套设施
③ 经济发展阶段和情况
④ 市场供求状况
⑤ 周边地区同类房产的价格
⑥ 品牌因素
⑦ 开发成本,包括土地取得成本和建筑成本
⑧ 地理位置及自然环境
⑨ 人口因素等

(4)销售模式

三湘股份开发项目均在达到政府规定的预售条件并取得《商品房预售许可证》后组织销售,所有项目在推向市场时,都必须具备良好的工程形象和销售形象,让客户能切身感受到项目价值和前景,以增强客户的购买信心。

①双层面营销模式。在三湘股份公司层面,设立营销策划部,专门负责企业整体形象宣传和推广。通过对企业品牌的整体推广,让企业品牌深入人心,强化品牌效应。各项目公司设置项目营销部,从规划之初就开始全面参与项目建设,并及时提供市场反馈信息,促进项目建设优化。

②自主销售方式。三湘股份的销售由全资子公司三湘经纪负责。具体的销售策略为:在项目现场建造售楼处营造良好的销售环境,建造样板房让客户更直观地了解产品。三湘经纪公司的外销团队到售楼处以外目标客户相对集中的区域进行宣传活动,将有意向的客户带到售楼处,让客户进一步了解产品。

③分期销售方式。首期通过推广树立良好的市场口碑及品牌形象,在市场中树立高品质的市场形象,同时通过具有竞争力的价格,以达到形成市场效应、聚集人气的目标;中、后期主要以巩固竞争优势,不断呈现新的产品形态为目标,进一步扩大楼盘影响,进而实现持续销售。

④销售模式流程:由营销策划部负责产品策划、营销方案审定,由经纪公司负责销售队伍的培训、销售价格的确定、房交会参展以及各项目的销售目标考核、案场销售,办理签订商品房屋买卖合同及相关程序。项目交付后,剩余的尾盘物业如车库销售、商业物业招商与出售等统一交由物业租赁部统一打理。

(5)融资模式

三湘股份目前开发房地产项目的主要融资方式为自有资金、银行贷款以及预售房款。三湘股份将积极探索创新融资模式,努力降低资金成本,提高资金运用效率。

(6)物业管理模式

三湘股份通过招标的方式选择物业管理公司签订前期物业管理服务合同,在项目的开发及业主委员会成立之前,物业公司对所开发物业提出优化方案,并提供专业的物业服务;待业主委员会成立后,再由业主委员会选择物业管理公司进行管理。

为了更好的为业主服务,增加业主购买产品的附加值,三湘股份在2002 年成立了上海三湘物业服务有限公司,三湘物业为国家一级物业管理企业。三湘物业经过招投标与三湘股份签订《前期物业管理服务合同》,接受三湘股份的委托,对三湘股份开发建设的物业项目实施前期物业管理,业主向三湘物业支付物业管理服务费。业主委员会成立后,则由小区业主委员会选择是否由三湘物业继续管理。

4、业务开发的流程

(1)房地产开发的主要阶段

房地产开发主要经历前期准备、设计管理、报建管理、施工管理、营销管理、物业管理等六个模块,这些模块之间既相互联系又相互独立。

①前期准备:主要由三湘股份根据战略规划,由专门部门或委托专业机构对拟开发项目的目标市场进行调查研究,制作可行性研究报告,然后通过招、拍、挂形式获得土地;

②设计管理:设计是整个项目实施的前提与基础,在此阶段,主要包括规划设计、方案设计、初步设计、施工图设计、图审以及过程跟踪等步骤;

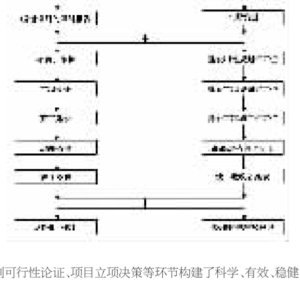
③报建管理:这一业务模块关键是取得"一书五证"(即项目建议书、国有土地使用权证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建设工程开工许可证、商品房屋预售许可证)。在签订土地出让合同,并按约定缴付土地出让金后,取得国有土地使用权证。然后将可行性研究报告等文件报有关主管部门审批后,取得其他"四证";

④施工管理:首先做好施工前的准备,如完成三通一平、进行工程招标等;然后由承包单位进行施工,并进行中间验收、主体竣工验收等;最后将建筑资料归档到相关部门进行竣工备案等相关工作;

⑤营销管理:主要包括营销方案、营销准备、营销执行以及客户购房等环节;

⑥物业管理:主要指在房屋具备交付条件后,交付购房者,完成房屋销售、进入物业管理和售后服务阶段。

(2)房地产开发的流程



5、经营管理体制及内控制度

(1)房地产项目的决策程序

三湘股份从项目信息收集,到可行性论证、项目立项决策等环节构建了科学、有效、稳健的项目决策机制:

①项目信息搜集和初选

通过各类渠道得到建设项目(含建设用地的土地)的信息,由土地拓展部进行归纳整理,并根据区域和性质分类备案。

土地拓展部根据搜集的信息,综合分析项目位置、周边环境、市场前景、销售群体、投资估算等因素,产生初选项目。

②项目可行性研究

初选项目由土地拓展部提出开发的初步意见提交公司领导和相关部门初审。在土地拓展部分管领导的主持下,按建设项目时间要求,结合公司总体年度计划进行综合调研,并牵头组织营销策划部、设计管理部、工程预算部、财务中心、经纪公司等共同编制项目综合调研报告。通过对项目的现场考察及市场调研,结合公司运作的实际情况,进行可行性论证,出具可行性研究报告。

③项目审核

项目可行性研究报告完成后,呈报公司领导讨论。总经理召开总经理办公会议,对可行性研究报告进行分析,确定具体方案,并按照公司章程规定上报董事会或股东大会,由公司董事会或股东大会决定是否进行实质操作。

(2)开发项目管理架构的设置

三湘股份制定了详细的项目开发管理程序,通过科学的项目管理架构,控制开发项目各个环节的衔接以并做好相关部门的配合,确保项目开发有序进行。

董事会、股东会做出开发决策后,由总经理负责实施。三湘股份的项目开发多采取项目公司制,各相关部门配合项目公司实施该项目开发。各部门按项目分工,指定专人或小组负责各项具体的工作。

①项目公司管理模式

三湘股份对项目公司的管理采取矩阵式管理的方式,营销策划部负责产品包装的宣传、策划与实施,项目公司法律事务由法务部统一负责,项目公司中的财务管理、工程预算等由三湘股份相应职能部门直接派出人员或招聘相应人员嵌入项目公司,其它部门人员由项目公司总经理在集团核定的编制内负责招聘录用。项目开发中设项目总经理一名,负责整个项目的开发过程。项目公司的部门设置按三湘股份对项目公司的统一架构进行设置,一般下设综合管理部(负责日常行政与人事方面的工作)、财务部、前期开发部、工程部、配套部、销售部。项目公司的人员根据项目大小、开发周期等定岗定责。项目公司的各级员工按项目岗位和公司规定的权限向项目总经理负责,项目总经理对其每月考核。

②三湘股份对项目公司的授权

三湘股份对下属项目公司的管理模式是"集中管理与授权管理相结合"。项目定位、项目融资、工程总包单位的选择原则、销售政策等均由董事会制订,项目公司和各职能部门负责实施。项目公司副总经理以上管理人员由项目公司董事会选定,项目公司的财务、预算、销售主管等人员均由三湘股份相应职能部门派出。项目公司所有管理制度执行三湘股份统一的管理制度,成本管理实行预算管理模式,资金管理和合同管理实行授权管理模式,按照不同类型的合同和资金支出确定授权范围,在授权金额范围内由项目总经理负责审批。

(3)质量体系控制体系

三湘股份结合多年的房地产项目建设经验,开发项目的质量控制体系涵盖工程管理、计划管理、档案管理、选择合作单位等各个环节。通过对整个开发建设过程中每个环节工作质量汇录,对各项目公司实行质量审核、评价、实施,对客户实行质量保证和承诺,打造了三湘股份在客户和行业中较高的信誉度。

①ISO9001:2000 质量管理体系

三湘股份导入ISO9001:2000 质量管理体系,房地产开发从项目策划到售后服务的每一个过程,都制定了详细的质量标准。三湘股份ISO9001:2000 质量管理体系中关于质量管理的相关程序包括:《房地产开发前期控制程序》、《房地产项目设计和开发控制程序》、《房地产生产与服务提供控制程序》、《过程和产品质量的监测控制程序》、《房屋销售控制程序》、《纠正和预防措施控制程序》等。

②对施工单位的质量考核办法

三湘股份采取工程部与监理公司共同管理施工质量和进度的方式,同时,通过政府相关质量监督部门的行业监督管理,加强对施工单位的质量考核。在具体实施过程中,第一,运用现代项目管理模式,制定完善的工程计划体系和资源保障系统,掌握施工管理的主动权,保证各项施工任务有序进行;第二,以合同管理为基础,系统全面地界定施工单位在质量、进度和用材等方面应承担的责任,明确奖惩措施,有效地实施对施工单位的监控管理;第三,建立健全质量监督系统和施工管理制度,包括施工管理例会制度、分项施工样板制度、工程检查验收制度、奖惩制度,严格执行公司制定的质检标准、验收标准和施工管理细则等,对施工质量和进度实施全过程监控;第四,建立施工单位的质量考核档案,通过定期、不定期的质量督查和考评,适时监控施工单位的施工管理、材料管理、安全文明施工和工程进度情况,消除工程隐患。施工单位中标后向公司提供履约担保,对其工程施工质量进行有效约束;在质量保修期间预留工程结算价款的5%作为质量保证金,待质量保修期内不发生质量问题再退还施工单位。

③对特殊环境项目的质量控制

房地产项目开发面临的特殊环境,主要指开发项目所处地区的地上、地下存在不利于开发的特殊地质状况、气候条件或在环保方面有严格限制等情况。拟采取以下措施加强在特殊环境下开发项目的质量控制:

在项目开发之前,组织当地的相关专家对特殊环境情况进行预防性调查和论证,并根据项目情况制定详细的施工计划、施工方案和预防应对措施。在施工过程中,与施工单位及工程监理单位密切合作,优化施工工艺和技术,并对临时出现的情况及时沟通,积极应对,制定切实可行的解决方案。

6、具体业务的运行情况

(1)勘察测绘单位的选择方式

三湘股份通过工程勘察招标,择优选择勘察测绘单位。严格按照《建设工程勘察设计市场管理规定》和《建设工程勘察设计管理条例》等执行和监督勘察测绘工作的进行,最重要的是保障勘察数据的真实性和准确性。招标中,三湘股份会选择若干家资信良好的勘察单位进行综合考察和审查,并填写考察报告,然后通过邀请招标的形式确定勘察单位。

目前,三湘股份主要合作的勘察测绘单位有:上海广联建设发展有限公司,上海岩土工程勘察设计研究院有限公司,上海市地质调查研究院,上海市松江区房地产测绘所等。

(2)设计单位和设计方案的选择方式

三湘股份主要采取招标方式选择设计单位。根据项目定位,依据业内信誉与评价、服务质量及以往合作经验,选择合适的候选单位进行招标,再根据一定的测评体系,选定设计单位。

三湘股份根据项目的具体情况和市场调查提出《设计任务书》,要求设计单位按照任务书和国家、地方规范以及规定进行设计,组织自身的技术人员或外聘专业人士组成专家组进行方案评审。设计方案评审的主要标准是设计依据是否符合规定,各项设计、经济指标是否符合规划条件;设计能否达到《设计任务书》的要求;总图布局是否合理;建筑平面布置、外立面是否满足功能需要;结构选型是否先进、合理、经济等。必要时,公司有权要求设计单位修改设计方案。

目前,三湘股份主要合作的设计单位有:加拿大考斯顿设计/上海考斯顿建筑规划设计咨询有限公司,上海城乡建筑设计院有限公司等。

(3)建筑施工单位的选择及管理

三湘股份主要采用招标的方式来选择工程施工单位,保证每个施工单位都是具有相应资质并经国家建设主管部门认可注册的单位。对政府规定要求进入招标交易中心的标的,招标领导小组委托有资质的招投标代理机构组织招标工作,并严格根据招标法规定的程序进行操作和指派评标专家,接受相关部门的监督。对政府规定不需要进入招标交易中心的标的,采用邀请招标或议标两种方式进行,并由公司的招标领导小组负责相关活动。

三湘股份通过监理单位、质量监督站等单位的协助监理,对施工单位进行施工阶段质量、进度控制、文明施工、安全生产等方面的管理和监督,以保证开发项目工期、质量、品质和效益等各项指标的实现。

(4)监理单位的选择方式

根据《中华人民共和国建筑法》的要求,三湘股份的房产项目的施工都实行工程监理制度。按照招标法、建设部及地方有关建设工程委托监理的规定及文件的精神,聘请或向社会公开招标工程监理单位。对于监理公司的选择,则重点考察其专业资质、专业人员构成、主要管理人员技术水平、相关项目监理经验等,通过招投标,选择优秀的监理公司。

目前,三湘股份主要合作的监理单位有:上海真诚建设项目管理有限公司、上海海龙工程技术发展有限公司、上海住远建设工程监理有限公司、上海富达工程管理咨询有限公司、上海同济建设监理咨询有限公司等。

(5)对建筑施工单位的监督管理方式

三湘股份设立了工程管理部,主要负责对施工单位进行监督和管理。在从事项目管理过程中,工程管理部检查督促监理对施工单位进行管理和监督,通过对施工单位施工建筑产品的质量控制和进度监控来达到对施工单位的管理和监督,必要时亲自检查和督促施工单位。工程管理部按照《中华人民共和国建筑法》、《建设工程质量管理条例》等条文,按照项目施工合同和施工图纸,按照现行建筑工程施工及验收规范和建筑安装工程检验和评定标准,按现行设计与施工规程,通过监理及与监理一道对项目工程从工序质量到分项工程、分部工程、单位工程及整个项目工程质量进行全过程的控制和监督。

工程管理部对项目工程进行事前、事中和事后三个阶段控制。在某道工序或分部(项)以及单位工程正式施工前,工程管理部督促监理和施工单位做好施工准备工作。在项目施工过程中,工程管理部主要通过审核有关技术文件、报告,参加现场监理例会,参加加工物资验证验收,项目中间验收,组织竣工验收和直接进行现场监督抽查的方式进行管理和监督。通过将不同施工阶段的关键工序设为质量控制点,加强对关键工序的重点控制。对于特殊过程的施工(如大体积砼浇灌、桩基工程、深基础基坑支护等),工程部除按以上方式进行管理外,还督促监理并亲自审查施工单位的特殊过程施工方案,重大施工方案必要时组织专家评审,要求施工单位特殊工种的施工人员必须持证上岗,督促监理和施工单位对特殊过程加强监控,做好监控记录。在管理和监督施工过程中,如发现施工单位质保体系不完善,无力继续承担项目施工任务,三湘股份立即更换施工队伍,原施工队伍今后不得再承接项目建设任务;如发现施工单位更换投标承诺的项目经理和项目管理班子,实际投入施工的队伍非投标承诺的队伍等违规情况,责令其立即调整;如发现其有严重违规操作处,可通过监理发停工指令,责令其整改。

(6)出租物业的经营方式

三湘股份开发的项目以住宅为主,适量开发写字楼、商业及酒店等具有稳定现金流的商业物业,并选择性的保留一些商业物业。三湘股份自有物业出租主要通过招租的方式进行经营。在此过程中,三湘股份选择一些品牌好、实力强的企业进驻,既保证有稳定的租金收入、又提升了物业的知名度。

7、原材料的供应情况

三湘股份生产用原材料主要是建筑材料及设备,包括木材、水泥、钢材、门窗、电梯、电气设备等,原材料及设备采购主要通过自制、直接采购和代理采购三种方式:

(1)三湘股份所需要的门窗产品主要由控股子公司三湘建筑材料提供,三湘建筑材料与旭格幕墙门窗系统(北京)有限公司已经建立了战略合作,为三湘股份及子公司开发项目提供高端门窗产品。

(2)在直接采购方式中,通过与生产企业建立战略合作伙伴关系,由生产企业将原材料和设备保质保时保量的提供给三湘股份。如三湘股份与东芝电梯建立了长期战略合作伙伴关系。

(3)在代理采购方式中,三湘股份与施工单位、监理单位三方共同对厂家进行考察,监督施工单位通过招标方式确定具体产品。原材料的具体供应工作由施工单位负责控制实施,三湘股份通过合理的监督和协助,保证供应的及时可靠。

(九)房地产项目情况

三湘股份大型房地产项目主要集中在上海,先后开发了三湘芙蓉花苑、三湘世纪花城、三湘四季花城、三湘商业广场等项目,产品涉及住宅、商业、酒店式公寓等。截止目前,三湘股份累计开发总建筑面积100多万平米。

三湘股份已完工、在建及拟开发的主要房地产项目情况如下:

项目名称	开发主体	占地面积(平方米)	建筑面积(平方米)	项目类型	开发形式	开发进度
三湘芙蓉花苑	三湘股份	23,515	54,177.33	住宅	独立	已完工
三湘世纪花城一期、二期	湘海房产	76,303	16,3251	住宅	独立	已完工
三湘世纪花城三期	三湘股份	39,257	98,261.8	住宅	独立	已完工
三湘四季花城A块玫瑰苑	城光置业	45,305	110,293.28	住宅	独立	已完工
三湘四季花城B块桂花苑	城光置业	59,096	129,230.33	住宅	独立	已完工
三湘四季花城D块紫薇苑	城光置业	49,731	102,182.59	住宅	独立	已完工
三湘四季花城龙马路商业街	城光置业	18,222	20,342.51	商业	独立	已完工
三湘四季花城C块玉兰苑	城光置业	65,078	107,950.21	住宅	独立	在建
三湘商业广场	湘麒投资	47,468	79,200.54	商业	独立	在建
三湘四季花城E块酒店式公寓	城光置业	5,196	25,000	公寓	独立	拟建
三湘四季花城A块大商业	城光置业	16,427	43,449	商业	独立	拟建
三湘·七星府邸	湘宸置业	22,700	34,015	住宅	独立	拟建
三湘·未来海岸	湘宸置业	13,851.4	54,268	综合	独立	拟建
三湘盛世花园	康荣置业	54,255	106,133	住宅	合作	已完工
祥腾国际广场	湘腾房产	8,364	24,678.35	商业	合作	已完工
三湘海尚花园	三新房产	92,746.51	297,940	住宅	合作	在建
祥腾生活广场	祥麒房产	25,532	51,227.31	综合	合作	在建
华亭新苑	湘大房产	114,098	91,300	住宅	合作	在建

注:独立开发即三湘股份自身及控股子公司开发,合作开发即以参股的形式进行开发。

三湘股份独立开发(自身及控股子公司开发)及主要合作开发的房地产项目如下:

1、三湘芙蓉花苑

三湘芙蓉花苑位于中山北路镇坪路,该项目整体为欧陆风格,多层、小高层相济,低容积率,高绿化率,是三湘股份开发的面向21世纪的新型生态型住宅。该项目荣获第一届"上海市优秀住宅"优秀房型奖、住宅小区优秀规划设计奖、住宅科技奖,首届"上海市优秀住宅"评选上海市优秀住宅金奖(提名)、住宅小区优秀设计奖(提名)、住宅优秀质量奖(入围)、优秀房型奖、住宅新技术奖。

①项目概况

项目		内容
地号		普陀区长寿路街道91街坊1/1丘
占地面积		23,515平方米
土地期限		1998年5月14日至2068年5月13日
建设单位		上海湘桃房地产发展有限公司(三湘股份前身)
建设地址		普陀区光复西路197号–199号
设计单位		中国船舶工业总公司第九设计研究院浦东分院
施工单位		上海三湘建筑装饰工程有限公司
监理单位		上海市房屋建筑设计院
总建筑面积		54,177.33平方米
可销售面积		53,162.85平方米
容积率		2.19
地上总建筑面积		51,479.69平方米
其中	住宅	46,447.14平方米
	商业面积	5,032.55平方米
地下建筑面积		2,697.64
其中	车库	1,683.16平方米
	地下室	1,014.48平方米

②相关资格文件取得情况

文件名称	文件编号
《建设用地批准证书》	沪府土用(1997)第430号
《建设用地规划许可证》	沪地(97)0010号
《建设工程规划许可证》	沪普建(97)0052号 沪普建(97)0202号 沪普建(98)0134号 沪普建(99)0041号
《建筑工程施工许可证》	沪建施工证普字[1997]0140号
《商品房预售许可证》	普陀(98)内预字015号 普陀(98)内预字024号

③工程进度和销售情况

a.本项目于1997年11月开始施工,1999年4月竣工。

b.本项目销售情况如下:

本项目总建筑面积54,177.33平方米,可销售面积53,162.85平方米,其中住宅46,447.14平方米,商铺5,032.55平方米,车位58个,于1999年4月竣工交付。截至2009年4月30日,已实现住宅销售46,447.14平方米,商铺销售1,814.85平方米,车位销售56个。目前尚余商铺3,217.7平方米,车位2个。

	可销售面积	已经销售面积	未销售面积
住宅(平方米)	46,447.14	46,447.14	0
商铺(平方米)	5,032.55	1,814.85	3,217.7
车位(个)	58	56	2

2、三湘世纪花城

三湘世纪花城项目处于杨浦区、虹口区、宝山区三区交界之处,距吴淞码头10公里左右,处于内环高架、中环高架、逸仙路高架交汇处,近邻上海三个大学城之一的杨浦大学城,毗邻复旦大学、上海财经大学、同济大学,距离轻轨3号线仅1公里,有10多路公交可达市中心,交通便捷。本项目占地约115,560平方米,总建筑面积261,396.61平方米。

本项目先后荣获2000上海最佳住宅房型·创新奖、全国精品智能社区夺标综合金奖、全国"住宅设计"夺标综合金奖、首届全国新世纪人居经典住宅小区方案竞赛科技先进金质奖、第二届"上海市优秀住宅"评选中获住宅小区优秀规划设计奖、住宅科技奖、优秀房型奖。先后被列为"上海市智能住宅小区试点工程"和"建设部建设行业智能建筑试点项目"。

本项目分两期开发,具体情况如下:

(1)三湘世纪花城一期、二期

①项目概况

项目		内容
地号		杨浦区五角场街道300街坊2/3丘
占地面积		76,303平方米
土地期限		2000年9月28日至2070年9月27日
建设单位		上海湘海房地产发展有限公司
建设地址		纪念路201号
设计单位		上海市城乡设计院
施工单位		上海三湘建筑装饰工程有限公司
监理单位		上海海龙工程技术发展有限公司
总建筑面积		163,251平方米
可销售面积		140,353.78平方米
容积率		1.72
地上总建筑面积		131,415.05平方米
其中	住宅	128,861.99平方米
	商业面积	2,424.25平方米
地下建筑面积		31,835.96平方米
其中	车库	9,067.54平方米
	地下室	22,768.42平方米

②相关资格文件取得情况

文件名称	文件编号
《建设用地批准证书》	沪府土用(2000)第369号
《建设用地规划许可证》	沪杨地(2000)003号
《建设工程规划许可证》	沪杨建(2000)0052号 沪杨建(2000)0091号 沪杨建(2000)0160号 沪杨建(2001)0145号 沪杨建(2001)0037号 沪杨建(2002)0103号
《建筑工程施工许可证》	001H0163D01(310110200003140101) 001H0163D02(310110200003140101) 001H0206D01(310110200003290201) 001H0206D02(310110200003290201) 001H0206D03(310110200003290201) 001H0206D04(310110200003290201) 001H0206D05(310110200003290201) 001H0184D01(310110200003230101)
《商品房预售许可证》	杨房(2000)内预字044号 杨房(2000)内预字062号 杨房(2001)预字003号 杨房(2002)预字089号 杨房(2002)预字092号

③工程进度和销售情况

a.本项目于2000年7月开始施工,2003年5月竣工。

b.本项目销售情况如下:

本项目总建筑面积163251平方米,可销售面积140,353.78平方米,其中住宅及办公楼12,8861.99平方米,商铺2,424.25平方米,车位9,067.54平方米,于2002年8月竣工交付。截至2009年4月30日,已实现住宅销售110,865.13平方米,商铺销售1,651.54平方米,车位销售476.46平方米。目前尚余办公楼17,996.86平方米,商铺772.71平方米,车位257个。

	可销售面积	已经销售面积	未销售面积
住宅及办公楼(平方米)	128,861.99	110,865.13	1,7996.86
商铺(平方米)	2424.25	1651.54	772.71
车位(个)	274	17	257

(2)三湘世纪花城三期

①项目概况

项目		内容
地号		杨浦区五角场街道301街坊7/1丘
占地面积		39,257平方米
土地期限		2001年6月28日至2071年6月27日
建设单位		上海三湘房地产发展有限公司(三湘股份前身)
建设地址		五川路5#地块
设计单位		上海城乡建筑设计院
施工单位		上海三湘建筑装饰工程有限公司
监理单位		上海海龙工程技术发展有限公司
总建筑面积		98,261.8平方米
可销售面积		92,668.22平方米
容积率		2.19
地上总建筑面积		85,840.54平方米
其中	住宅	81,546.2平方米
	商业面积	4,294.34平方米
地下建筑面积		12,421.26平方米
其中	车库	6,827.68平方米
	地下室	5,593.58平方米

②相关资格文件取得情况

文件名称	文件编号
《建设用地批准证书》	杨府土用(2001)第034号
《建设用地规划许可证》	沪杨地(2001)047
《建设工程规划许可证》	沪建(2001)0105 沪建(2002)0032 沪建(2002)0113 沪建(2003)0043
《建筑工程施工许可证》	011H0247D01 310110200104230701 011H0247D02 310110200104230701
《商品房预售许可证》	杨房(2002)预字020号 杨房(2003)预字019号

③工程进度和销售情况

a.本项目于2001年6月开始施工,2003年12月竣工。

b.本项目销售情况如下:

本项目总建筑面积98,261.8平方米,可销售面积92,668.22平方米,其中住宅81,546.2平方米,商铺4,294.34平方米,车位208个,于2003年12月竣工交付。截至2009年4月30日,已实现住宅销售81,546.2平方米,商铺销售1,274.29平方米,车位销售62个。目前尚余商铺3,020.05平方米,车位146个。

	可销售面积	已经销售面积	未销售面积
住宅(平方米)	81,546.2	81,546.2	0
商铺(平方米)	4,294.34	1,274.29	3,020.05
车位(个)	208	62	146

3、三湘四季花城

本项目位于上海市松江区,位于上海"十一五"规划建设的"一城九镇"中的"一城"建设板块的松江区大学城板块。东至嘉松南路,西至龙马路,北至广富林路,南至梅家浜路,与已通车的轨道交通9号线松江大学城站隔路相望,交通十分便捷。

本项目先后被评为"首届园林城市特色住宅大赛综合金奖"、"全球国际花园城市国际花园社区竞赛综合项目奖"、"2005年国际花园社区规划建筑银奖"、"2005年国际花园社区景观设计铜奖"、"上海市优秀住宅·最具潜力楼盘"、"荣获上海房地产18年·十大明星楼盘"、"2007TOP20风尚楼盘、最佳社区规划奖"、"和谐住区环境典范"、"上海市优秀住宅金奖"等众多奖项。

三湘四季花城总占地面积259,058平方米,总建筑面积52万平方米,按开发进度本项目共包括四季花城A块玫瑰苑、四季花城B块桂花苑、四季花城D块紫薇苑、四季花城龙马路商业街、四季花城C块玉兰苑、四季花城A块大商业、四季花城E块酒店式公寓项目7个项目,其中四季花城A块玫瑰苑、四季花城B块桂花苑、四季花城D块紫薇苑、四季花城龙马路商业街已经开发完毕,四季花城C块玉兰苑为在建项目,四季花城A块大商业、四季花城E块酒店式公寓项目为拟开发建设项目。

(1)三湘四季花城A块玫瑰苑

①项目概况

项目		内容
地号		松江区方松街道4街坊3/2丘
占地面积		45,305平方米
土地期限		2004年6月15日至2074年6月14日
建设单位		上海城光置业有限公司
建设地址		松江区梅家浜路1508弄
设计单位		上海城乡建筑设计院有限公司
施工单位		上海三湘建筑装饰工程有限公司
监理单位		上海真诚建设监理有限公司(甲级)
总建筑面积		110,293.28平方米
可销售面积		107,348.61平方米
容积率		2.03
地上总建筑面积		91,806.82平方米
其中	住宅	91,583.89平方米
	商业面积	–
地下建筑面积		18,486.46平方米
其中	车库	11,927.44平方米
	地下室	3,837.28平方米

②相关资格文件取得情况

文件名称	文件编号
《土地使用权证》	沪房地松字(2004)第016207
《建设用地规划许可证》	沪松规地(2004)0241号
《建设工程规划许可证》	沪松规建(2004)0605号 沪松规建(2006)17060823F02615号
《建筑工程施工许可证》	0401SJ0029D01 310227200409101819 0401SJ0029D02 310227200409101819
《商品房预售许可证》	松江房地(2005)预字0000449号 松江房地(2005)预字0000703号 松江房地(2005)预字0001054号

③工程进度和销售情况

a、本项目于2004年10月开工,2006年10月竣工。

b、本项目销售情况如下:

本项目总建筑面积110293.28平方米,可销售面积107348.61平方米,其中住宅91583.89平方米,车位413个,于2006年10月竣工交付。截至2009年4月30日,已实现住宅销售91335.05平方米,车位销售28个。目前尚余住宅248.84平方米,车位385个。

	可销售面积	已经销售面积	未销售面积
住宅(平方米)	915,83.89	91,335.05	248.84
车位(个)	413	28	385

(2)四季花城B块桂花苑

①项目概况

项目		内容
地号		松江区方松街道4街坊3/3丘
占地面积		59,096平方米
土地期限		2004年6月15日至2074年6月14日
建设单位		上海城光置业有限公司
建设地址		松江区广富林路1599弄
设计单位		上海城乡建筑设计院有限公司
施工单位		上海三湘建筑装饰工程有限公司
监理单位		上海住远建设工程监理有限公司
总建筑面积		129,229.63平方米
可销售面积		122,036.98平方米
容积率		1.84
地上总建筑面积		108,820.08平方米
其中	住宅	103,573.54平方米
	商业面积	1,612.75平方米
地下建筑面积		20,409.55平方米
其中	车库	13,078.85平方米
	地下室	3,771.84平方米

②相关资格文件取得情况

文件名称	文件编号
《土地使用权证》	沪房地松字(2004)第016206
《建设用地规划许可证》	沪松规地(2004)0241号
《建设工程规划许可证》	沪松规建(2004)0604号 沪松规建(2006)17060823F02616号
《建筑工程施工许可证》	0401SJ0026D01 310227200408313419 0401SJ0026D02 310227200408313419 0401SJ0026D03 310227200408313419
《商品房预售许可证》	松江房地(2005)预字0001636号 松江房地(2006)预字0000325号 松江房地(2006)预字0000326号 松江房地(2006)预字0000628号 松江房地(2006)预字0001143号

③工程进度和销售情况

a、本项目于2004年10月开工,2006年3月竣工。

b、本项目销售情况如下:

本项目总建筑面积129,229.63平方米,可销售面积122,036.98平方米,其中住宅103,573.54平方米,商铺1,612.75平方米,车位418个,于2007年3月竣工交付。截至2009年4月30日,已实现住宅销售103,441.11平方米,车位销售39个。目前尚余住宅132.43平方米,商铺1,612.75平方米,车位379个。

	可销售面积	已经销售面积	未销售面积
住宅(平方米)	103,573.54	103,441.11	132.43
商铺(平方米)	1,612.75	0	1,612.75
车位(个)	418	39	379

(3)四季花城D块紫薇苑

①项目概况

项目		内容
地号		松江区方松街道4街坊3/5丘
占地面积		49,731平方米
土地期限		2004年6月15日至2074年6月14日
建设单位		上海城光置业有限公司
建设地址		松江区广富林路1599弄
设计单位		上海城乡建筑设计院有限公司
施工单位		上海三湘建筑装饰工程有限公司
监理单位		上海同济建设监理咨询有限公司
总建筑面积		102,182.59平方米
可销售面积		99,874.93平方米
容积率		1.61
地上总建筑面积		80,008.92平方米
其中	住宅	80,008.92平方米
	商业面积	–
地下建筑面积		22,173.67平方米
其中	车库	16,068.81平方米
	地下室	3,797.2平方米

②相关资格文件取得情况

文件名称	文件编号
《土地使用权证》	沪房地松字(2004)第016208
《建设用地规划许可证》	沪松规地(2004)0241号
《建设工程规划许可证》	沪松规建(2004)0765号
《建筑工程施工许可证》	0401SJ0040D01 310227200411153519
《商品房预售许可证》	松江房地(2007)预字0000170号 松江房地(2007)预字0000740号 松江房地(2007)预字0000863号 松江房地(2008)预字0000322号

③工程进度和销售情况

a、本项目于2006年9月开工,2009年3月竣工。

b、本项目销售情况如下:

本项目总建筑面积102,182.59平方米,可销售面积99,874.93平方米,其中住宅80,008.92平方米,车位480个,于2009年3月竣工交付。截至2009年4月30日,已实现住宅销售78,755.58平方米。目前尚余住宅1,253.34平方米,车位480个。

	可销售面积	已经销售面积	未销售面积
住宅(平方米)	80,008.92	78,755.58	1253.34
车位(个)	480	0	480

(4)四季花城龙马路商业街

①项目概况

项目		内容
地号		松江区方松街道4街坊3/4丘
占地面积		18,222平方米
土地期限		2004年6月15日至2074年6月14日
建设单位		上海城光置业有限公司
建设地址		松江区广富林路1599弄
设计单位		上海城乡建筑设计院有限公司
施工单位		上海三湘建筑装饰工程有限公司
监理单位		上海真诚建设监理有限公司 上海住远建设工程监理有限公司 上海同济建设监理咨询有限公司
总建筑面积		20,342.51平方米
可销售面积		20,093.94平方米
容积率		0.70
地上总建筑面积		12,825.61平方米
其中	住宅	–
	商业面积	12,825.61平方米
地下建筑面积		7,516.9平方米
其中	车库	7,268.33平方米
	地下室	–

(下转D9版)