（上接B21版）

2）设计程控制的管理

a.设计过程中由项目设计负责人整个项目的过程管理，各专业工程师负责本专业的设计管理；b.对每一项工程设计，项目设计负责人应负责收集工程设计基础资料，分阶段组织制订《设计任务书》，各专业工程师负责编写《设计任务书》中各专业内容。《设计任务书》明确设计控制的内容要求，阶段性交付条件等；c.《设计任务书》经分管领导签字审批后发放给设计单位，就为指导设计并检验设计成果的文件。

3）设计成果的评审

a.方案评审：规划设计部负责对方案设计进行审查；方案设计经初审合格后，规划设计部组织领导，相关部门负责人、项目开发管理中心负责人及相关部门负责人参加方案评审会；项目设计负责人根据评审会意见形成《方案评审会议纪要》修改方案设计，方案设计最终经分管领导审核，总裁审批，签字后报规划部门审批；精装修和园林景观方案设计按以上流程由项目开发管理中心负责协调管理。b.初设评审：规划设计部负责对方案设计进行审查；初步设计结构部审查通过后组织相关部门及项目开发管理中心策划营销、工程管理、客户服务、设计部等部门进行评审；初步设计评审意见，经分管领导签字批准后，规划设计部反馈给设计单位完善初步设计，修改后的初步设计文本报交政府职能部门召开初步设计评审会；c.施工图设计：项目开发管理中心设计部负责施工图阶段的设计管理工作；项目开发管理中心设计管理部门根据项目的进度要求，对设计单位的设计进度提出具体的节点要求，包括设计是否分阶段设计，根据图纸出图日期、基础施工图出图日期、主体结构施工图出图日期；施工图由项目开发管理中心设计管理部门根据《施工图设计任务书》进行内审，项目特殊内审意见反馈给设计单位，设计单位根据内审意见进行修改；项目开发管理中心设计管理部门将修改后的施工图送按相关权责规定确定的施工图审查单位进行审查，根据审图单位意见，由设计单位进行修改，修改完成经审查单位通过后的施工图作为成本采购部目标成本确定及总包单位招标的正式依据。

C.建设规划及施工

鑫远集团取得项目土地的土地使用权后，需向相关政府部门报送规划方案获取政府批准以达到开工要求。鑫远集团需保证在必要证书及许可证到期或必须办理时在取得该等必要文件方面不存在因自身原因造成的重大延误。除未动工的房地产开发项目外，鑫远集团的所有在建项目及持有作为未来开发的项目均取得国家相关法律法规要求的土地使用权证及所有相关证照。

鑫远集团在取得物业开发项目的施工许可证后随即开始动工建设。施工通常是项目开发过程中时间跨度最长的步骤。一般而言，鑫远集团将施工工程全部外包给独立第三方，房地产开发项目动工后，项目部开始负责管理承包商的日常管运，监督工程进度并控制成本。鑫远集团的工程管理部持续监督施工进度及质量，维持施工计划及质量控制的有效执行，成本采购部负监督施工活动以有效控制施工成本，对于建设期间的重大问题，项目部随时呈报开发管理中心工程管理部进行汇报；工程相关成本的预算以及决算工作将由项目开发管理中心成本部，成本采购部负责审核。

D.销售及市场推广

鑫远集团设立了营销管理部负责产品宣传及销售相关的工作。通常在房地产开发项目达到预售条件前，营销管理部即开始规划宣传方案，并在方案完成后负责具体的实施。在方案设计的过程中，营销管理部与其他相关部门充分沟通，以了解产品的定位和特点点，并跟踪考察项目所在地的市场行情。同时，营销管理部参考同行业公司的宣传和营销策略，最终形成一份高效可行的宣传方案。在开发的楼盘达到预售条件后，鑫远集团会在第一时间办理预售许可证并开始预售工作。在楼盘销售期间，鑫远集团持续统计楼盘销售情况，根据楼盘的去化速度适当的调整营销策略。

E.交付及售后服务

鑫远集团严格按照预售或销售合同规定的时间交付物业。除进行物业交付前检验外，鑫远集团还密切监察物业开发项目的施工进度，确保按期交付物业。根据相关法律法规，取得竣工验收证书后方可交付物业，鑫远集团严格执行该项规定，完成各项验收工作并取得竣工验收证书后，即时购房者发出交付通知。

交付物业前，施工及质量管理部门会进行实地验收，确保物业达到规定质量。随后，销售团队会安排客户于预计交付日期检验相关物业，确保其符合各项要求。已竣工项目的物业均需取得房屋所有权证，通常取得房屋所有权证（提交申请验外）的时间视政府办理流程而定，不在目身控制范围内，因此发出的各项房屋所有权证所需时间通常不一致。

项目开发管理中心客户服务部负责提供售后服务及制订客服程序及标准，包括协助客户申请房屋所有权证及处理客户投诉。客服团队亦负责电话求助购房者，收集其对物业产品及服务、销售及营销均整体评价等各方面的反馈意见，负责收集客户资料，用以分析客户偏好的最新趋势，并调查客户满意度，以便改进物业开发项目的设计、营销策略及服务。

③实施环节单位的选择方式

a.勘察测绘单位的选择

鑫远集团房地产项目的前期勘察测绘工作将通过招投标的方式选定具有良好资质及相关工作经验的勘察测绘单位承担勘察和测绘工作，保证项目开发前期的勘察和测绘能够高质量完成，为后续工作打下良好基础。

B.设计单位和设计方案的选择

设计是决定房地产企业产品核心竞争力和成本收益的关键因素，规划设计部负责项目概念性规划设计、总图及方案设计、初步设计等招标。在房地产开发项目进入设计后期阶段，项目开发管理中心设计部会选用与其具有长期合作关系的多家设计公司（设计院）进行考察，根据考察结果形成初选施工单位名单，并按相关权责规定报批。

C.建筑施工单位的选择

鑫远集团对建筑施工单位的选择主要通过招投标的方式，所有工程项目必须选用通过认证的建筑施工单位承接项目工程，鑫远集团会在施工单位招投标前对拟选择参加招投标的施工单位进行初步的考核筛选，确认施工单位具有合格的业务资质以及符合项目开发基本要求后发出招标邀请，按照合规的市场化的招投标程序确定项目施工单位。

D.监理单位的选择

鑫远集团以招投标方式引入具备权强实力和监理资质的监理公司对项目进行监理。在招投标方式方面，根据《中华人民共和国招投标法》和《工程建设项目招标范围和规模标准规定》的要求，对符合招标条件的工程项目，采用招标的方式，按照政府颁布的评标、定标程序及有关要求，编制招标文件，选择监理单位，并根据招标文件的条款订立监理合同。招标评审委员会将审阅标书，并根据聚会员会员先制定的准则挑选监理单位。

④采购的组织架构以及采购模式

A.供应商管理

鑫远集团对于采购的项目按照类别分为：土建&装饰类、安装类、设计监理勘测类、营销策划类和其他类，不同类别的供应商主要图定如下：

1）定点供应商：由成本采购部通过年度招标确定为鑫远集团定点供货的供应商并签订战略合作协议（年度框架协议），协议约定供货范围、产品名称、规格型号、单价等；2）一般供应商：除定点供应商外，一般业务关系建立起来的合作对象，包括日常业务中零星类采购、比价采购类选定的供应商，具有其他比较优势的供应商。

B.采购的组织架构

鑫远集团按照以上各专业供应商招投资格标准，考察合格（新增供应商）或履约评审合格（正合作和已合作供应商），并通过审批形成供应商名录，以方便日常的采购活动。鑫远集团对供应商库进行不定期更新，以确保供应商库的及时性和有效性。

B.采购的组织架构

鑫远集团采购由成本采购部和项目开发管理中心设立的采购部，成本部等共同组织和管理，成本采购部主要负责统筹和组建大采购活动，其具体职责主要有以下几个方面：

1）开发相关优秀供应商，组织对新入围的供应商进行资格预审考察和评估工作；2）负责供应商关系维护，包括但不限于投诉管理等；3）负责供应商合作评价，其中包括年度评价、履约评价等；4）负责合作供应商分类分级工作；5）负责对项目开发管理中心提交的供应商考察报告及区域性月度供应商引进的审核、指导、督导；6）负责采购部提交的供应商管理工作计划进行审核、指导、督导。

项目开发管理中心设立的采购部主要负责采购活动的具体执行以及非重大采购项目的管理，主要内容体现在以下方面：

1）负责所在区域供应商服务体系的建设和管理，并负责将供应商的相关考察报告及供应商名录上报成本采购部备案通过；2）负责所在区域供应商的资源规划、开发引进、推荐及考察工作的组织和实施；3）负责所在区域供应商关系的维护，其中包括投诉管理等；4）负责所在区域合作供应商评价；5）负责所在区域日主招标项目供应商信息的审核、更新、归档，以及供应商投诉流程的公示；6）负责所在区域项目合同协议的组织和处理，结果须报成本采购部备案。

C.工程承包采购管理

鑫远集团将地基开挖、一般建造、设备安装、装修及机电工程等物业开发的所有建筑工程承包给资质合格的承包商。鑫远集团主要根据项目合同金额及当地建筑市场的竞争状况通过邀请招标、议标及直接承包等多种方法甄选承包商。在可选建筑公司较多的项目地区，鑫远集团通常采用邀请招标的方式选择承包商，邀请招标过程中，至少邀请三家资质合格的建筑公司对建筑项目进行投标，通过公开竞标的方式选定承包商；在可选建筑公司相对有限的项目地区，鑫远集团通常采用议标的方式选择承包商，议标过程中，同时与至少三家资质合格的建筑公司商议建筑项目的合作事宜，根据综合比较后确定承包商；而在一些项目地区可选建筑公司严重受限的情形下，鑫远集团将执行直接外包程序与一家资质合格的建筑公司直接开展合作。为确保符合质量及工艺标准，鑫远集团为每一种甄选承包商的方法制定了全面程序，无论执行上述何种甄选流程，在甄选过程中都会详细审慎调查承包商相关资质及业务水平，通常在甄选过程中鑫远集团还非常重视的专业资质、业界声誉、过往业绩、报价水平、财务状况及建筑技能。

成本采购部制定承包商甄选的指引及程序，监督项目公司的承包商甄选情况并直接参与主要建筑项目的承包商甄选。鑫远集团在项目开发管理中心成立承包商甄选工作小组，成员包括成本部、设计部、工程部及财务部的专业人员，以管理建筑项目承包商甄选过程，其中包括选择甄选方法及流程、审慎调查潜在承包商、处理投标疑问答商过程、评估其他潜在承包商以家及投标价、向总部提交甄选报告并与所选承包商商讨合同；接下来由成本采购部向承包商送议案，并由公司领导批准共决定。

成本包括后，鑫远集团与拟合作的承包商签署工程承包协议，承包商须遵守相关施工合同在质量及施工进度方面规定的保证条款，根据鑫远集团的标准施工合同，如有存在延误工期或者施工质量不达标的情形，承包商须赔偿损失并承担整补施工缺陷的成本。鑫远集团根据与承包商所订施工合同的条款及条件向承包商分期付款，每期付款的数额因项目不同而有差异。物业开发项目竣工时，承包商一般根据施工合同会收取总价款项的70%的金额，结账及结算时鑫远集团支付总价款的95%的金额，余下5%作为质量保证金保留2-5年。根据以往的记录，鑫远集团开未出现质量保证金不足以支付修补施工工程缺陷所需资金的情形。

D.建筑材料采购管理

房地产开发项目所用的建材通常由承包商负责采购，但采购程序及最终采购价格须经批准。在某些情况下，鑫远集团会指定建材供货商以确保其符合特定的要求。鑫远集团制订供应商库，整理并记录了经过甄选的供货商及其供应商，对于大部分材料及必需设备，鑫远集团会从供应商库中选择合适的供应商，要求承包商向其采购建材，以确保建材符合特定标准及要求。此外，为有效控制建筑成本，鑫远集团也会不时给承包商的段的房地产开发项目建立了一个标准建筑及装饰成本系统，为保证产品质量，挑选、检查及抽测材料时将采用非常严格的程序。鑫远集团的项目管理团队会在按收材料的现场检查所有设备及材料确保符合合同规格，对于不合格的材料或不符合规格的材料，鑫远集团会拒收并退回给供货商。承包商亦按照相关法律法规要求的规格采购各房地产开发项目的所有必要设备。鑫远集团采用招标程序精心选购房地产开发项目所需的若干大型设备，例如电梯及空调，以减少成本并确保产品质量，从而提升施工管理效益。

⑤招投标管理流程

老断性行业来，合同额5万元以内工程类、合同额50万元以内的设计与咨询类、样板区与开放区工程类四类情形可采用议标形式，对于四类可以议标的情形，由经办单位组织发起议标并记录议标过程情况及议标结果后，经OA系统审批流程审批，主要流程如下：

A.招标准备

项目开发管理中心于每月28日根据项目的实际进度情况编制《项目采购招标计划》，上报上月计划完成情况和本月计划修订情况。综合管理部负责对整体招标计划的执行进行监控，并作为对经办部执行制度情况考核的重要内容之一，供应商入围标准应在招标方案中确定，且必须满足供应商管理相关规定。

B.开标阶段

由招标组织部门主持，成本采购部、规划设计部等相关部门参加，所有参加开标的人员及投标人代表均应在签到表上签名，并作为招标资料存档备查。开标工作须有分属不同部门的3人以上同时在场，先检查投标文件的密封情况，经确认无误后，现场当众拆封，宣读投标人名称、投标价格和投标文件的其他主要内容，并对该过程和内容做好记录，由参加开标的全体人员签字确认。

C.评标阶段

由招标组织部门主持，工程、成本、设计、采购等各相关部门参加，优先供方优先原则；引进新供方原则；同等条件下，评标（询标）时，须对投标报价构成、技术方案深入分析，并对投标人进行风险提示，提高招标质量，评委以协商或投票方式共同确定中标候选人，原则上以合理低价中标。

D.清标阶段

由招标组织部门及各招标参与部门对投标文件的疑问，应以清标问卷或答辩形式向投标单位提出质询，并要求其做出书面澄清，清标次数不能超过3次，设计方案和施工同时招标的，清标次数不能超过3次。在清标过程中，可组织不超过两次的对话，约谈后的投标必须经书面密封后提交。

E.定标阶段

招标组织部门根据招标文件约定的评标办法以及该判结果，推荐中标单位报批准人审批，经办部门根据定标审批结果，发出中标通知书。合同签定后，招标经办部门负责通知未中标单位的投标保证金和投标样品，将中标单位的定标样品转交综合同执行部门，并进行书面记录。

⑥产品定位和定价策略

鑫远集团的房地产销售定价主要由策划营销部制定，策划营销部通过对周边市场调研，客户群的购买能力的分析及相关的经济数据分析和研究，并通过对拟销售项目的定位，结合成本采购部提供的项目成本数据，拟定出《价格策略方案》。《项目销售价格表》应根据市场状况及项目特点，在项目开发管理中心设计部、成本部、拟定出《价格策略方案》。《项目销售价格表》必须仔细研究各产品的定位因素，包括但不限于：楼层、朝向、位置/景观、花园/平台、户型、供求关系等，必须将各类影响定价因素量化，打分，并通过计算得出明细的价格表。策划营销部须在开盘前将《项目销售价格表》及《项目价格执行优惠政策》报送给所有部门审批并定。

《项目销售价格表》须在《价格策略方案》确认后完成签呈审批，报计划财务部、分管项目开发领导、总裁最终审批确认后执行，计划财务部打印签呈审批后的《项目销售价格表》及《项目价格执行优惠政策》，经总裁签字后留存。

⑦销售模式

鑫远集团在多年的销售推广中积累了丰富的经验，针对不同的项目，采用了不同的销售策略和销售方式，力求提供迎合客户需求的销售服务。

在营销推广中，鑫远集团基本采用自销模式，个别产品委托专业公司代理销售，通过对市场研究、竞品分析，结合自身产品优势，针对性制订针对性销售策略，按工程进度节点规划各个营销阶段，在开盘前期组建销售团队，完成营销中心、样板房、样板区、样板区、商业展示其美示开放，完成销售模型、楼书、户型、礼品等相关销售物料，完成案场及工程现场的对接，在开盘前期通过媒体广告宣传、现场巡用现场销售、外销渠道拓客、大客户销售等多元化的销售模式，年行新闻发布会、媒场活动、客户活动、营造开盘热销模式，利用节日、庆典等阶段性开展房地产产品及服务活动，加大销售支出，充分调动员工，目由经纪人启动会经营销，此外，重点通过对老业主的深度维护和巩固，依托老业主的口碑，进行有效的二次宣传。

⑧质量控制措施

鑫远集团高度重视质量控制，以期项目最终完工期间房地产开发产品各阶段的质量控制，以确保向客户提供优质的产品。

鑫远集团执行标准化技术指引，确保所有房地产开发项目的施工符合相关法律法规及政府相关机构和其他行业协会颁布的强制性标准。鑫远集团通过项目开发管理中心工程管理部负责所有在建项目的月度检查，项目工程检查和验收，落实持续改进、管理管理原则，使集团能把和事中过程管理问题处理。此外，加强督促技术行为，实体质量，安全文明施工管理，精粹实施的管理，规避系统性质量问题，关注客户感受点，共同提高现场管理水平，促进工程质量持续提升，将是物业集团不存在因质量问题引起的重大诉讼或仲裁事项。

鑫远集团通过制定《开发项目工程质量管理办法》制度对工程质量管理进行规范，并已制定以下工程质量管理总目标：

（1）确保开发项目工程全部通过验收，工程质量合格；（2）根据品质发展目标，确定争创市、省级优质工程奖项、芙蓉奖或其他奖项；（3）杜绝发生严重施工质量事故。

鑫远集团内部设有工程质量管理领导小组；分管工程管理领导任组长，工程管理部经理任副组长，工程管理部副经理、项目经理、现场代表、监理公司总监/总代表、施工单位项目经理任成员，实施施工全过程的质量控制。

A.质量控制原则

鑫远集团把质量控制监督所有施工过程，为确保质量标准，鑫远集团一般要求房地产开发项目所用建材及设备质量证明或质保书及相关通过型检准质后方可使用及安装。项目开发管理中心工程管理部对项目部每1个月进行一轮工程检查，项目部的工程师通常每日进行现场检查，鑫远集团施工和质量管理部门（由资质合格的工程师和施工技术员组成）也会定期检查所有施工工地。鑫远集团的检查侧重于工程实体质量和技术行为，实体检查中如发现异常状况则须抽检相关资料，以确保施工质量和安全控制符合质量控制指引，以及所有相关法律、法规和行业标准。对检查中发现的重点问题，检查组提出整改要求，项目部应在15日内整改完成，如不能及时整改完成的，应在15日内提出整改方案及计划，项目经理核查整改结果。项目检查完毕后，检查组应可以开立该项目的工作不达检查结果沟通会，将检查内容在会上进行通报，重点分析问题发生的原因及整改建议等，并当场进行评分，对评分结果如无异议，检查组和被检地区项目的项目经理进行现场签字。

鑫远集团在聘请独立的监理公司现场检查所有工程的质量和安全控制措施后，方可验收主要施工阶段环工。监理单位在监督过程中落实工程质量的各项情况，并编写监理日志上报工程部门，在监理日志中必须有现场施工与交底要求是否存在偏差，并且如何监督整改的专项记录。

鑫远集团采取严格的质量控制措施确保采购商遵守相关规定和法规，包括环境、劳动、社会和安全条例，以尽可能减少风险和责任。报告期内，鑫远集团与鑫远工程承包商之间并未发生过重大纠纷，亦未出现涉及任何承包商的重大人身伤亡事故，从而对业务产生重大不利影响的情况。

B.新技术和新工艺的运用

鑫远集团在新技术、新工艺、新材料的使用方面，优先考虑使用国家建设部推荐使用的成熟新技术，采用优质品牌的建筑材料设备。在选取相关的新工艺、新材料和新技术后，鑫远集团会对其在项目中的运用状况进行考察，同时，在施工时加强现场管理，避免出现质量问题或不适用问题，并在工程完工后对过使用的新工艺、新材料或者新技术进行评估，为将来的特殊应用积累经验。

C.特殊环境下项目开发的质量控制措施

房地产项目开发面临的特殊环境，主要是指开发项目所在地区地上、地下存在的文物，以及不利于开发的特殊地质状况，气候条件或天环境方面有严格限制等情况。鑫远集团采取以下措施加强在特殊环境下项目开发的质量控制：

在项目开发前，对于可能存在的特殊环境，鑫远集团组织有关专家对其情况进行调查和论证，并根据项目特殊情况制定相应的施工计划、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，对临时出现的特殊情况及时进行沟通，积极应对，制定切实可行的解决方案，确保施工工程能够正常、有序的进行。工程质量、安全生产能够得到有效保障，避免特殊环境对工期和工程质量带来不利影响。

D.质量缺陷管理

质量缺陷是指在工程建设过程中发生的不符合规范规程和合同要求的检验项和检验批，造成直接经济损失较小，或处理事故工期不长，经过处理后仍能满足设计及合同要求，不影响工程正常使用及工程寿命的质量问题。

质量缺陷分为如下三类：（一）一类缺陷：指一般质量缺陷，未达到规范规程和合同技术要求，但对结量、结构安全、运行无影响，对外观质量有较小影响的检验项和检验批；（二）二类缺陷：指较严重质量缺陷，未达到规范规程和合同技术要求，对结构安全、运行、外观质量有一定影响，处理后不影响正常使用和寿命的检验项和检验批；（三）三类缺陷：指严重质量缺陷，未达到规范规程和合同技术要求，对质量、结构安全、运行、外观质量有影响，需进行返工、返修、补充等特殊处理，处理后不影响正常使用和寿命的检验项和检验批。

对出现特殊原因，使得工程个别部位或局部达不到规范和设计要求（不影响使用，且通过验收）且未能进行处理的工程质量缺陷问题，必须以工程质量缺陷备案。质量缺陷备案内容包括：质量缺陷产生的部位、原因、对质量缺陷是否处理和如何处理以及对建筑物使用的影响等，内容必须真实、全面、完整。施工单位必须在质量缺陷备案表上签章，有不同意见应明确记载。

质量缺陷处理依据按国家现行规范、规程、强制性条文等文件以及结合施工合同约定技术要求。

E.质量事故处置

发生工程质量事故必须在4小时内报告监理部，项目部、工程管理部，必要时上报主管项目开发领导，不得隐瞒。质量处置；凡在建工程质量事故按照规定的质量事故处理程序，权限划分处理，处理一切质量事故必须坚持“四不放过”原则（即事故原因未查清不放过，责任人员未处理不放过、整改措施未落实不放过，有关人员未受到教育不放过）。发生质量事故，按照“局块部分一事故调查—原因分析—事故处理—收复施工”的程序进行处理，对影响结构安全和使用功能的质量问题，工程管理部门有权（必要时授权项目组）立即发发工程停工整改通知，同时报相关部门、分管领导。

⑨主要融资方式

鑫远集团房地产开发项目除了自有资金投入外，外部的主要融资方式为银行贷款，未来鑫远集团将充分利用境内资本市场适时进行权融资，优化运营资金筹集方式并改善资产负债结构。

4.房地产开发项目的具体情况

报告期内，鑫远集团开发已完工的项目共4个，截至2015年11月30日，鑫远集团共有在建项目6个和拟建项目9个，具体情况如下：

（1）报告期内开发已完工的项目情况

单位：平方米

序号	项目名称	施工时间	总可售面积	截至2015年11月30日	
				已售预售面积	待售面积
1	文苑一期	2014年3月	121,246.76	108,566.70	12,680.06
2	国际一期	2015年1月	31,328.33	16,177.49	15,148.84
3	逸园	2014年3月	75,110.86	67,658.52	7,452.34
4	商苑一期	2014年1月	97,966.73	50,196.29	47,770.44
	合计		325,650.68	242,599.00	83,051.68

①文苑一期

A.项目基本情况

文苑一期项目位于长沙市天心区新韵西路，紧邻明德中学新校区。项目南邻明德中学，东向为书香路，西侧为新联路，北边为新韵路，属于城市新区。文苑一期集精品住宅、商务公寓、集中商业于一体。项目占地面积32,439.74平方米，总建筑面积136,306.73平方米，绿地率40.3%，由5栋住宅与1栋公寓组成。项目南邻明德中学，并已与明德中学正式签约，成为明德中学的定点生源项目。小区以教育式园林风格为主题，园林内设计有孟母断机的雕像、书卷剧林的景墙等内外结合让业主的小孩从小耳濡目染到良好的学习环境与氛围。

B.项目资质许可

资质证书	证书编号
国有土地使用权证	长国用 2009 第02026197号
建设用地规划许可证	地字第市2010[0008]号
建设工程规划许可证	建字2010[0185]号 建字2010[0131]号 建字2010[0192]号
建筑工程施工许可证	430101201001130101 430101201011100201 430101201103130201
商品房预售许可证	长沙建委售许字 2012 第0069号 长沙建委售许字 2012 第0082号 长沙建委售许字 2012 第0092号 长沙建委售许字 2012 第0093号 长沙建委售许字 2012 第0094号 长沙建委售许字 2012 第0095号 长沙建委售许字 2012 第0096号 长沙建委售许字 2012 第0097号 长沙建委售许字 2012 第0098号

C.项目经营模式

项目由鑫远集团自主开发经营。

D.施工单位：隆宇建设

E.工程进度、销售情况、工程质量情况

该项目于2010年4月开工建设，于2013年3月竣工。项目总可售面积75,110.86平方米，截至2015年11月30日，项目已售面积67,658.52平方米，去化率90.08%，累计实现收入30,734.14万元，已交付使用的商品房尚无重大质量纠纷。

F.代为收取的住宅共用部分、公共设施设备维修基金的执行情况

本项目严格执行《住宅专项维修资金管理办法》规定。

②国际一期

A.项目基本情况

国际一期项目位于长沙市南大门，属于长株潭一体化的“新中心”核心区域。项目东临书香路，南靠城市主干道湘府西路和湘府路大桥，国际一期占地面积11,589.40平方米，总建筑面积43,509.75平方米，于铁长形用地内，南北端各布置一栋L型公寓，共有4栋公寓。国际一期以现代简约公寓为规划主题，做到土地的充分利用并营造错落有致的景观空间及环保节能的建筑设计，创造出健康、舒适、愉快的居住环境；错楼部分为石材幕墙，裙楼以上部分的外立面采用外墙涂料，展现出现代化的生活品味，成为该区形象解明、出类拔萃的公寓形象。项目户型设计以时尚公寓为主题，面积区间为34平方米至65平方米，均为市场上热销公寓主力户型。项目内部格局实用性突出，功能性变化多端，框架结构可灵活改造，兼具居家和商务办公功能。

B.项目资质许可

资质证书	证书编号
国有土地使用权证	长国用 2009 第02026218号
建设用地规划许可证	出字2011[0068]号
建设工程规划许可证	建字2012[0106]号
建筑工程施工许可证	430101201210100301
商品房预售许可证	长沙建委售许字 2013 第0056号 长沙建委售许字 2014 第0087号

C.项目经营模式

项目由鑫远集团自主开发经营。

D.施工单位：隆宇建设

E.工程进度、预售情况和预计总投资

该项目于2011年1月开工建设，于2014年3月竣工。项目总可售面积121,246.76平方米，截至2015年11月30日，项目已售面积108,566.70平方米，去化率89.54%，累计实现收入69,992.80万元，已交付使用的商品房尚无重大质量纠纷。

F.代为收取的住宅共用部分、公共设施设备维修基金的执行情况

本项目严格执行《住宅专项维修资金管理办法》规定。

③国际一期

A.项目基本情况

国际一期项目位于长沙市南大门，属于长株潭一体化的“新中心”核心区域。项目东临书香路，南靠城市主干道湘府西路和湘府路大桥，国际一期占地面积11,589.40平方米，总建筑面积43,509.75平方米，于铁长形用地内，南北端各布置一栋L型公寓，共有4栋公寓。国际一期以现代简约公寓为规划主题，做到土地的充分利用并营造错落有致的景观空间及环保节能的建筑设计，创造出健康、舒适、愉快的居住环境；裙楼部分为石材幕墙，裙楼以上部分的外立面采用外墙涂料，展现出现代化的生活品味，成为该区形象解明、出类拔萃的公寓形象。项目户型设计以时尚公寓为主题，面积区间为34平方米至65平方米，均为市场上热销公寓主力户型。项目内部格局实用性突出，功能性变化多端，框架结构可灵活改造，兼具居家和商务办公功能。

B.项目资质许可

资质证书	证书编号
国有土地使用权证	长国用 2009 第02026218号
建设用地规划许可证	出字2011[0068]号
建设工程规划许可证	建字2012[0106]号
建筑工程施工许可证	430101201210100301
商品房预售许可证	长沙建委售许字 2013 第0056号 长沙建委售许字 2014 第0087号

C.项目经营模式

项目由鑫远集团自主开发经营。

D.施工单位：隆宇建设

E.工程进度、销售情况、工程质量情况

该项目于2011年1月开工建设，于2014年3月竣工。项目总可售面积121,246.76平方米，截至2015年11月30日，项目已售面积108,566.70平方米，去化率89.54%，累计实现收入69,992.80万元，已交付使用的商品房尚无重大质量纠纷。

F.代为收取的住宅共用部分、公共设施设备维修基金的执行情况

本项目严格执行《住宅专项维修资金管理办法》规定。

④国际一期

A.项目基本情况

国际一期项目位于长沙市南大门，属于长株潭一体化的“新中心”核心区域。项目东临书香路，南靠城市主干道湘府西路和湘府路大桥，国际一期占地面积11,589.40平方米，总建筑面积43,509.75平方米，于铁长形用地内，南北端各布置一栋L型公寓，共有4栋公寓。国际一期以现代简约公寓为规划主题，做到土地的充分利用并营造错落有致的景观空间及环保节能的建筑设计，创造出健康、舒适、愉快的居住环境；裙楼部分为石材幕墙，裙楼以上部分的外立面采用外墙涂料，展现出现代化的生活品味，成为该区形象解明、出类拔萃的公寓形象。项目户型设计以时尚公寓为主题，面积区间为34平方米至65平方米，均为市场上热销公寓主力户型。项目内部格局实用性突出，功能性变化多端，框架结构可灵活改造，兼具居家和商务办公功能。

B.项目资质许可

资质证书	证书编号
国有土地使用权证	长国用 2009 第02026218号
建设用地规划许可证	出字2011[0068]号
建设工程规划许可证	建字2012[0106]号
建筑工程施工许可证	430101201210100301
商品房预售许可证	长沙建委售许字 2013 第0056号 长沙建委售许字 2014 第0087号

C.项目经营模式

项目由鑫远集团自主开发经营。

D.施工单位：隆宇建设

E.工程进度、销售情况、工程质量情况

该项目于2011年1月开工建设，于2014年3月竣工。项目总可售面积121,246.76平方米，截至2015年11月30日，项目已售面积108,566.70平方米，去化率89.54%，累计实现收入69,992.80万元，已交付使用的商品房尚无重大质量纠纷。

F.代为收取的住宅共用部分、公共设施设备维修基金的执行情况

本项目严格执行《住宅专项维修资金管理办法》规定。

⑤文苑一期

A.项目基本情况

文苑一期项目位于长沙市天心区新韵西路，紧邻明德中学新校区。项目南邻明德中学，东向为书香路，西侧为新联路，北边为新韵路，属于城市新区。文苑一期集精品住宅、商务公寓、集中商业于一体。项目占地面积32,439.74平方米，总建筑面积136,306.73平方米，绿地率40.3%，由5栋住宅与1栋公寓组成。项目南邻明德中学，并已与明德中学正式签约，成为明德中学的定点生源项目。小区以教育式园林风格为主题，园林内设计有孟母断机的雕像、书卷剧林的景墙等内外结合让业主的小孩从小耳濡目染到良好的学习环境与氛围。

B.项目资质许可

资质证书	证书编号
国有土地使用权证	长国用 2009 第02026197号
建设用地规划许可证	地字第市2010[0008]号
建设工程规划许可证	建字2010[0185]号 建字2010[0131]号 建字2010[0192]号
建筑工程施工许可证	430101201001130101 430101201011100201 430101201103130201
商品房预售许可证	长沙建委售许字 2012 第0069号 长沙建委售许字 2012 第0082号 长沙建委售许字 2012 第0092号 长沙建委售许字 2012 第0093号 长沙建委售许字 2012 第0094号 长沙建委售许字 2012 第0095号 长沙建委售许字 2012 第0096号 长沙建委售许字 2012 第0097号 长沙建委售许字 2012 第0098号

C.项目经营模式

项目由鑫远集团自主开发经营。

D.施工单位：隆宇建设

E.工程进度、销售情况、工程质量情况

该项目于2011年1月开工建设，于2014年1月竣工。项目总可售面积97,966.73平方米，截至2015年11月30日，项目已售面积50,196.29平方米，去化率51.24%，累计实现收入40,707.71万元，已交付使用的商品房尚无重大质量纠纷。

F.代为收取的住宅共用部分、公共设施设备维修基金的执行情况

本项目严格执行《住宅专项维修资金管理办法》规定。

（2）在建项目情况

单位：平方米

序号	项目名称	占地面积	总建筑面积	总可售面积	截至2015年11月30日	
					已取得预售证的商品房	已取得预售证的商品房
1	尚苑二期	33,636.95	102,637.63	76,032.46	76,028.03	42,007.80
2	文苑二期	65,946.35	307,820.58	240,651.04	216,203.19	194,529.49
3	文苑三期	23,220.99	105,306.56	80,317.70	-	-
4	书香一期	124,697.55	424,809.57	332,677.74	245,796.76	190,273.71
5	尚苑三期	38,882.92	106,302.27	78,387.11	58,332.66	28,733.50
6	书香二期	149,541.18	505,500.39	401,670.31	-	-
	合计	435,925.94	1,552,377.00	1,210,736.36	596,361.54	455,544.50

①尚苑二期

A.项目基本情况

尚苑二期项目位于长株潭一体化的核心区长沙市天心生态新城，湖南省政府机关大院西南角。项目北临城市主干道湘府路，南临东木冲路，东临新城路，西临石竹路。项目占地面积33,636.95平方米，总建筑面积102,637.63平方米。尚苑二期共由4栋建筑组成，其中1#栋、11栋、14栋和15栋为15层住宅，户型为120至200平方米三房至五房，18A、18B栋为10层商办公楼，单层面积约1,500平方米。

B.项目资质许可

资质证书	证书编号
国有土地使用权证	长国用 2010 第00014号
建设用地规划许可证	地字第2011[0009]号
建设工程规划许可证	建字2011[0006]号 建字2012[0107]号 建字2012[0207]号
建筑工程施工许可证	430101201001130101
商品房预售许可证	长沙建委售许字 2012 第0067号 长沙建委售许字 2012 第0068号 长沙建委售许字 2012 第0069号 长沙建委售许字 2012 第0070号 长沙建委售许字 2012 第0071号 长沙建委售许字 2012 第0072号 长沙建委售许字 2012 第0073号 长沙建委售许字 2012 第0074号 长沙建委售许字 2013 第0021号

C.项目经营模式

项目由鑫远集团自主开发经营。

D.施工单位：隆宇建设

E.工程进度、销售情况、工程质量情况

该项目于2011年8月开工建设，于2014年1月竣工。项目总可售面积97,966.73平方米，截至2015年11月30日，项目已售面积50,196.29平方米，去化率51.24%，累计实现收入40,707.71万元，已交付使用的商品房尚无重大质量纠纷。

F.代为收取的住宅共用部分、公共设施设备维修基金的执行情况

本项目严格执行《住宅专项维修资金管理办法》规定。

②尚苑三期

A.项目基本情况

尚苑三期项目位于长株潭一体化的核心区长沙市天心生态新城，湖南省政府机关大院西南角。项目北临城市主干道湘府路，南临东木冲路，东临新城路，西临石竹路。项目占地面积33,636.95平方米，总建筑面积102,637.63平方米。尚苑二期共由4栋建筑组成，其中1#栋、11栋、14栋和15栋为15层住宅，户型为120至200平方米三房至五房，18A、18B栋为10层商办公楼，单层面积约1,500平方米。

B.项目资质许可

资质证书	证书编号
国有土地使用权证	长国用 2010 第00014号
建设用地规划许可证	地字第2011[0009]号
建设工程规划许可证	建字2011[0006]号 建字2012[0107]号 建字2012[0207]号
建筑工程施工许可证	430101201001130101
商品房预售许可证	长沙建委售许字 2012 第0067号 长沙建委售许字 2012 第0068号 长沙建委售许字 2012 第0069号 长沙建委售许字 2012 第0070号 长沙建委售许字 2012 第0071号 长沙建委售许字 2012 第0072号 长沙建委售许字 2012 第0073号 长沙建委售许字 2012 第0074号 长沙建委售许字 2013 第0021号

C.项目经营模式

项目由鑫远集团自主开发经营。

D.施工单位：隆宇建设

E.工程进度、销售情况、工程质量情况

该项目于2011年8月开工