

1.1 本公司董事会、监事会及其董事、监事、高级管理人员保证本报告所载资料不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

1.2 除下列董事外，其他董事亲自出席了审议本次年报的董事会会议。

Table with 3 columns: 姓名, 职务, 是否亲自出席. Lists directors and their attendance status for the 2011 annual meeting.

1.3 公司年度财务报告已经经国际会计师事务所有限公司审计并披露了标准无保留意见的审计报告。

1.4 公司负责人黄群、主管会计工作负责人李敏红及会计机构负责人(会计主管人员)周立松声明：保证年度报告中财务报告的真实、完整。

2 公司基本情况

2.1 基本情况简介
股票简称: *ST商务
股票代码: 000863

2.2 联系人及联系方式
董事长: 黄群
地址: 上海市杨浦区逸仙路333号9楼

3.1 主要会计数据
单位:元
项目 2011年 2010年 比上年同期增减(%) 2009年

3.2 主要财务指标
单位:元
项目 2011年 2010年 比上年同期增减(%) 2009年

3.3 非经常性损益
单位:元
项目 2011年 2010年 比上年同期增减(%) 2009年

3.4 控股股东及实际控制人
名称: 上海三湘(集团)有限公司
持股比例: 50.00%

3.5 其他重要事项
报告期内，公司控股股东上海三湘(集团)有限公司增持公司股份1,200,000股。

三湘股份有限公司 2011年度报告摘要

一、公司发展战略
本公司资产重组完成后，公司主营业务变更为房地产开发经营，公司根据上海三湘房地产业务的经营现状和发展方向，并结合行业特点和经营情况，实施以下发展战略：

1. 坚持小户型、低总价、普适性开发为主，大力推进全装修房建设，打造老百姓买得起的高品质的现代生活社区。

2. 坚持快速开发、快速销售，不囤地，保证企业有足够的现金流；同时适当增加经营性商业物业的比例，形成稳定的租金收入，走住宅开发为主与持有经营性物业相结合之路。

3. 坚持绿色低碳科技地产发展之路，全面推广新技术、新材料运用，如地源热泵、分时电表、遮阳卷帘等，提升绿色建筑品质。

4. 坚持打造产品全生命周期服务体系，所有开发项目做到“高品质规划、高水平设计、高质量施工、高标准管理”，提高客户的满意度和品牌美誉度，提升企业产品的市场竞争力。

5. 坚持“依法经营、诚信经营、稳健经营”的企业发展之路，坚持以上海等一线城市开发为主，适当参与二、三线城市建设和开发。

6. 坚持“以人为本”的人才战略，加大人才引进和培养力度，提升企业核心竞争力。

7. 坚持“合作共赢”的合作理念，积极寻求与上下游产业链企业的合作机会。

8. 坚持“社会责任”的经营理念，积极参与社会公益事业，提升企业社会形象。

9. 坚持“品牌至上”的经营理念，持续提升品牌影响力。

10. 坚持“创新驱动”的经营理念，加大研发投入，提升企业创新能力。

11. 坚持“客户至上”的经营理念，提升客户满意度。

12. 坚持“绿色发展”的经营理念，推动企业可持续发展。

13. 坚持“诚信经营”的经营理念，树立企业良好信誉。

14. 坚持“依法经营”的经营理念，规范企业运营行为。

15. 坚持“稳健经营”的经营理念，防范企业运营风险。

16. 坚持“合作共赢”的经营理念，实现企业价值最大化。

17. 坚持“社会责任”的经营理念，回馈社会，造福人类。

制，充分考虑项目建设过程中的各种不确定因素，降低此类风险给公司带来的不利影响。

针对房地产项目开发周期长、资金投入量大、前期投入高、后期回收慢等特点，公司采取以下措施：首先是在前期经营中，保证项目按计划开发和完工，以及及时回笼资金；二是提高财务管理水平，加强财务工作的计划性，保持合理的资产负债率并优化债务结构；三是提高资金的流动性，保持稳健的投资理念，在节约资金成本、提高资金使用效率的同时，保障经营活动的顺利开展。

针对土地获取风险，公司将采取以下措施：首先是在前期经营中，保证项目按计划开发和完工，以及及时回笼资金；二是提高财务管理水平，加强财务工作的计划性，保持合理的资产负债率并优化债务结构；三是提高资金的流动性，保持稳健的投资理念，在节约资金成本、提高资金使用效率的同时，保障经营活动的顺利开展。

针对销售风险，公司将采取以下措施：首先是在前期经营中，保证项目按计划开发和完工，以及及时回笼资金；二是提高财务管理水平，加强财务工作的计划性，保持合理的资产负债率并优化债务结构；三是提高资金的流动性，保持稳健的投资理念，在节约资金成本、提高资金使用效率的同时，保障经营活动的顺利开展。

针对工程结算风险，公司将采取以下措施：首先是在前期经营中，保证项目按计划开发和完工，以及及时回笼资金；二是提高财务管理水平，加强财务工作的计划性，保持合理的资产负债率并优化债务结构；三是提高资金的流动性，保持稳健的投资理念，在节约资金成本、提高资金使用效率的同时，保障经营活动的顺利开展。

针对应收账款风险，公司将采取以下措施：首先是在前期经营中，保证项目按计划开发和完工，以及及时回笼资金；二是提高财务管理水平，加强财务工作的计划性，保持合理的资产负债率并优化债务结构；三是提高资金的流动性，保持稳健的投资理念，在节约资金成本、提高资金使用效率的同时，保障经营活动的顺利开展。

针对存货跌价风险，公司将采取以下措施：首先是在前期经营中，保证项目按计划开发和完工，以及及时回笼资金；二是提高财务管理水平，加强财务工作的计划性，保持合理的资产负债率并优化债务结构；三是提高资金的流动性，保持稳健的投资理念，在节约资金成本、提高资金使用效率的同时，保障经营活动的顺利开展。

针对预收账款风险，公司将采取以下措施：首先是在前期经营中，保证项目按计划开发和完工，以及及时回笼资金；二是提高财务管理水平，加强财务工作的计划性，保持合理的资产负债率并优化债务结构；三是提高资金的流动性，保持稳健的投资理念，在节约资金成本、提高资金使用效率的同时，保障经营活动的顺利开展。

针对关联方资金占用风险，公司将采取以下措施：首先是在前期经营中，保证项目按计划开发和完工，以及及时回笼资金；二是提高财务管理水平，加强财务工作的计划性，保持合理的资产负债率并优化债务结构；三是提高资金的流动性，保持稳健的投资理念，在节约资金成本、提高资金使用效率的同时，保障经营活动的顺利开展。

针对担保风险，公司将采取以下措施：首先是在前期经营中，保证项目按计划开发和完工，以及及时回笼资金；二是提高财务管理水平，加强财务工作的计划性，保持合理的资产负债率并优化债务结构；三是提高资金的流动性，保持稳健的投资理念，在节约资金成本、提高资金使用效率的同时，保障经营活动的顺利开展。

针对诉讼风险，公司将采取以下措施：首先是在前期经营中，保证项目按计划开发和完工，以及及时回笼资金；二是提高财务管理水平，加强财务工作的计划性，保持合理的资产负债率并优化债务结构；三是提高资金的流动性，保持稳健的投资理念，在节约资金成本、提高资金使用效率的同时，保障经营活动的顺利开展。

针对行政处罚风险，公司将采取以下措施：首先是在前期经营中，保证项目按计划开发和完工，以及及时回笼资金；二是提高财务管理水平，加强财务工作的计划性，保持合理的资产负债率并优化债务结构；三是提高资金的流动性，保持稳健的投资理念，在节约资金成本、提高资金使用效率的同时，保障经营活动的顺利开展。

针对其他风险，公司将采取以下措施：首先是在前期经营中，保证项目按计划开发和完工，以及及时回笼资金；二是提高财务管理水平，加强财务工作的计划性，保持合理的资产负债率并优化债务结构；三是提高资金的流动性，保持稳健的投资理念，在节约资金成本、提高资金使用效率的同时，保障经营活动的顺利开展。

针对信息披露风险，公司将采取以下措施：首先是在前期经营中，保证项目按计划开发和完工，以及及时回笼资金；二是提高财务管理水平，加强财务工作的计划性，保持合理的资产负债率并优化债务结构；三是提高资金的流动性，保持稳健的投资理念，在节约资金成本、提高资金使用效率的同时，保障经营活动的顺利开展。

针对其他风险，公司将采取以下措施：首先是在前期经营中，保证项目按计划开发和完工，以及及时回笼资金；二是提高财务管理水平，加强财务工作的计划性，保持合理的资产负债率并优化债务结构；三是提高资金的流动性，保持稳健的投资理念，在节约资金成本、提高资金使用效率的同时，保障经营活动的顺利开展。

针对其他风险，公司将采取以下措施：首先是在前期经营中，保证项目按计划开发和完工，以及及时回笼资金；二是提高财务管理水平，加强财务工作的计划性，保持合理的资产负债率并优化债务结构；三是提高资金的流动性，保持稳健的投资理念，在节约资金成本、提高资金使用效率的同时，保障经营活动的顺利开展。

针对其他风险，公司将采取以下措施：首先是在前期经营中，保证项目按计划开发和完工，以及及时回笼资金；二是提高财务管理水平，加强财务工作的计划性，保持合理的资产负债率并优化债务结构；三是提高资金的流动性，保持稳健的投资理念，在节约资金成本、提高资金使用效率的同时，保障经营活动的顺利开展。

针对其他风险，公司将采取以下措施：首先是在前期经营中，保证项目按计划开发和完工，以及及时回笼资金；二是提高财务管理水平，加强财务工作的计划性，保持合理的资产负债率并优化债务结构；三是提高资金的流动性，保持稳健的投资理念，在节约资金成本、提高资金使用效率的同时，保障经营活动的顺利开展。

针对其他风险，公司将采取以下措施：首先是在前期经营中，保证项目按计划开发和完工，以及及时回笼资金；二是提高财务管理水平，加强财务工作的计划性，保持合理的资产负债率并优化债务结构；三是提高资金的流动性，保持稳健的投资理念，在节约资金成本、提高资金使用效率的同时，保障经营活动的顺利开展。

说明：由于本公司在2011年12月15日完成了发行股份购买资产事项，公司已取得对注入资产的财务和经营的控制权，本次交易构成反向收购。根据财政部规定，2009年12月31日作为上市公司购买上海三湘股权投资实现反向上市会计处理的基准日和 企业会计准则第20号-企业合并及其相关条款的规定，本公司是法律上的母公司，会计上的被购买方，合并会计报表的比较信息是法律上的子公司上海三湘(集团)有限公司前期合并报表数据。报告期内本公司合并报表实际投资收益为235,725,511元，本公司实际投资收益为738,690,925股，每股收益系按照发行在外普通股加权平均计算。

3.3 非经常性损益
单位:元
项目 2011年 2010年 比上年同期增减(%) 2009年

3.4 控股股东及实际控制人
名称: 上海三湘(集团)有限公司
持股比例: 50.00%

3.5 其他重要事项
报告期内，公司控股股东上海三湘(集团)有限公司增持公司股份1,200,000股。

三湘股份有限公司第五届董事会
第四次临时会议决议公告
本公司及董事会全体成员保证信息披露内容的真实、准确和完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

5.1 管理层讨论与分析
一、管理层讨论与分析
(一) 本年度经营情况
2011年，公司紧紧围绕董事会关于重大资产重组实施情况报告，结合财务顾问和会计师事务所出具的意见，严格按照中国证监会和上海证券交易所的相关规定，积极推进重组工作。

5.2 董事会报告
一、董事会工作情况
2011年，公司董事会严格按照《公司法》、《证券法》及《公司章程》等相关法律法规的要求，勤勉尽责地履行了各项职责。

5.3 重要事项
一、重大资产重组
2011年，公司完成了重大资产重组，主营业务变更为房地产开发经营。重组完成后，公司资产质量得到显著提升，经营能力进一步增强。

5.4 利润分配
一、利润分配政策
公司利润分配政策为：在保证公司可持续发展的前提下，积极回报股东，维护全体股东的合法权益。

5.5 其他重要事项
一、关联交易
报告期内，公司发生多项关联交易，均按照相关法律法规的要求履行了审批程序，不存在损害公司利益的情形。

5.6 其他重要事项
一、诉讼仲裁
报告期内，公司不存在重大诉讼或仲裁事项。

5.7 其他重要事项
一、社会责任
公司始终秉承“以人为本、诚信经营”的经营理念，积极履行社会责任，为社会和谐发展做出了积极贡献。

5.8 其他重要事项
一、未来展望
公司将继续坚持“以客户为中心”的经营理念，不断提升产品和服务质量，努力实现企业价值的最大化。

5.9 其他重要事项
一、风险提示
公司提醒广大投资者注意，本报告所载信息不构成任何投资建议，投资者应结合自身实际情况做出投资决策。

5.10 其他重要事项
一、其他事项
报告期内，公司还发生了一些其他重要事项，具体情况请参见本报告全文。

5.11 其他重要事项
一、其他事项
报告期内，公司还发生了一些其他重要事项，具体情况请参见本报告全文。

5.12 其他重要事项
一、其他事项
报告期内，公司还发生了一些其他重要事项，具体情况请参见本报告全文。

5.13 其他重要事项
一、其他事项
报告期内，公司还发生了一些其他重要事项，具体情况请参见本报告全文。

5.14 其他重要事项
一、其他事项
报告期内，公司还发生了一些其他重要事项，具体情况请参见本报告全文。

5.15 其他重要事项
一、其他事项
报告期内，公司还发生了一些其他重要事项，具体情况请参见本报告全文。

5.16 其他重要事项
一、其他事项
报告期内，公司还发生了一些其他重要事项，具体情况请参见本报告全文。

5.17 其他重要事项
一、其他事项
报告期内，公司还发生了一些其他重要事项，具体情况请参见本报告全文。

5.18 其他重要事项
一、其他事项
报告期内，公司还发生了一些其他重要事项，具体情况请参见本报告全文。

6.1 与最近一期年度报告相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的具体说明
适用 不适用

6.2 重大会计估计的变更、更正金额、原因及其影响
适用 不适用

6.3 与最近一期年度报告相比，合并范围发生变化的具体说明
适用 不适用

6.4 报告期内新增土地红卫镇有限公司、上海湘投置业有限公司、上海湘投投资有限公司、上海湘投置业有限公司以及上海市湘投房地产开发有限公司、湖南新设立的子公司、江西一德置业有限公司
适用 不适用

6.5 报告期内新增土地红卫镇有限公司、上海湘投置业有限公司、上海湘投投资有限公司、上海湘投置业有限公司以及上海市湘投房地产开发有限公司、湖南新设立的子公司、江西一德置业有限公司
适用 不适用

6.6 报告期内新增土地红卫镇有限公司、上海湘投置业有限公司、上海湘投投资有限公司、上海湘投置业有限公司以及上海市湘投房地产开发有限公司、湖南新设立的子公司、江西一德置业有限公司
适用 不适用

6.7 报告期内新增土地红卫镇有限公司、上海湘投置业有限公司、上海湘投投资有限公司、上海湘投置业有限公司以及上海市湘投房地产开发有限公司、湖南新设立的子公司、江西一德置业有限公司
适用 不适用

6.8 报告期内新增土地红卫镇有限公司、上海湘投置业有限公司、上海湘投投资有限公司、上海湘投置业有限公司以及上海市湘投房地产开发有限公司、湖南新设立的子公司、江西一德置业有限公司
适用 不适用

6.9 报告期内新增土地红卫镇有限公司、上海湘投置业有限公司、上海湘投投资有限公司、上海湘投置业有限公司以及上海市湘投房地产开发有限公司、湖南新设立的子公司、江西一德置业有限公司
适用 不适用

6.10 报告期内新增土地红卫镇有限公司、上海湘投置业有限公司、上海湘投投资有限公司、上海湘投置业有限公司以及上海市湘投房地产开发有限公司、湖南新设立的子公司、江西一德置业有限公司
适用 不适用

6.11 报告期内新增土地红卫镇有限公司、上海湘投置业有限公司、上海湘投投资有限公司、上海湘投置业有限公司以及上海市湘投房地产开发有限公司、湖南新设立的子公司、江西一德置业有限公司
适用 不适用

6.12 报告期内新增土地红卫镇有限公司、上海湘投置业有限公司、上海湘投投资有限公司、上海湘投置业有限公司以及上海市湘投房地产开发有限公司、湖南新设立的子公司、江西一德置业有限公司
适用 不适用

6.13 报告期内新增土地红卫镇有限公司、上海湘投置业有限公司、上海湘投投资有限公司、上海湘投置业有限公司以及上海市湘投房地产开发有限公司、湖南新设立的子公司、江西一德置业有限公司
适用 不适用

6.14 报告期内新增土地红卫镇有限公司、上海湘投置业有限公司、上海湘投投资有限公司、上海湘投置业有限公司以及上海市湘投房地产开发有限公司、湖南新设立的子公司、江西一德置业有限公司
适用 不适用

6.15 报告期内新增土地红卫镇有限公司、上海湘投置业有限公司、上海湘投投资有限公司、上海湘投置业有限公司以及上海市湘投房地产开发有限公司、湖南新设立的子公司、江西一德置业有限公司
适用 不适用

6.16 报告期内新增土地红卫镇有限公司、上海湘投置业有限公司、上海湘投投资有限公司、上海湘投置业有限公司以及上海市湘投房地产开发有限公司、湖南新设立的子公司、江西一德置业有限公司
适用 不适用

6.17 报告期内新增土地红卫镇有限公司、上海湘投置业有限公司、上海湘投投资有限公司、上海湘投置业有限公司以及上海市湘投房地产开发有限公司、湖南新设立的子公司、江西一德置业有限公司
适用 不适用

6.18 报告期内新增土地红卫镇有限公司、上海湘投置业有限公司、上海湘投投资有限公司、上海湘投置业有限公司以及上海市湘投房地产开发有限公司、湖南新设立的子公司、江西一德置业有限公司
适用 不适用

5.2 董事会报告
一、董事会工作情况
2011年，公司董事会严格按照《公司法》、《证券法》及《公司章程》等相关法律法规的要求，勤勉尽责地履行了各项职责。

5.3 重要事项
一、重大资产重组
2011年，公司完成了重大资产重组，主营业务变更为房地产开发经营。重组完成后，公司资产质量得到显著提升，经营能力进一步增强。

5.4 利润分配
一、利润分配政策
公司利润分配政策为：在保证公司可持续发展的前提下，积极回报股东，维护全体股东的合法权益。

5.5 其他重要事项
一、关联交易
报告期内，公司发生多项关联交易，均按照相关法律法规的要求履行了审批程序，不存在损害公司利益的情形。

5.6 其他重要事项
一、诉讼仲裁
报告期内，公司不存在重大诉讼或仲裁事项。

5.7 其他重要事项
一、社会责任
公司始终秉承“以人为本、诚信经营”的经营理念，积极履行社会责任，为社会和谐发展做出了积极贡献。

5.8 其他重要事项
一、未来展望
公司将继续坚持“以客户为中心”的经营理念，不断提升产品和服务质量，努力实现企业价值的最大化。

5.9 其他重要事项
一、风险提示
公司提醒广大投资者注意，本报告所载信息不构成任何投资建议，投资者应结合自身实际情况做出投资决策。

5.10 其他重要事项
一、其他事项
报告期内，公司还发生了一些其他重要事项，具体情况请参见本报告全文。

5.11 其他重要事项
一、其他事项
报告期内，公司还发生了一些其他重要事项，具体情况请参见本报告全文。

5.12 其他重要事项
一、其他事项
报告期内，公司还发生了一些其他重要事项，具体情况请参见本报告全文。

5.13 其他重要事项
一、其他事项
报告期内，公司还发生了一些其他重要事项，具体情况请参见本报告全文。

5.14 其他重要事项
一、其他事项
报告期内，公司还发生了一些其他重要事项，具体情况请参见本报告全文。

5.15 其他重要事项
一、其他事项
报告期内，公司还发生了一些其他重要事项，具体情况请参见本报告全文。

5.16 其他重要事项
一、其他事项
报告期内，公司还发生了一些其他重要事项，具体情况请参见本报告全文。

5.17 其他重要事项
一、其他事项
报告期内，公司还发生了一些其他重要事项，具体情况请参见本报告全文。

5.18 其他重要事项
一、其他事项
报告期内，公司还发生了一些其他重要事项，具体情况请参见本报告全文。

5.19 其他重要事项
一、其他事项
报告期内，公司还发生了一些其他重要事项，具体情况请参见本报告全文。

6.1 与最近一期年度报告相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的具体说明
适用 不适用

6.2 重大会计估计的变更、更正金额、原因及其影响
适用 不适用

6.3 与最近一期年度报告相比，合并范围发生变化的具体说明
适用 不适用

6.4 报告期内新增土地红卫镇有限公司、上海湘投置业有限公司、上海湘投投资有限公司、上海湘投置业有限公司以及上海市湘投房地产开发有限公司、湖南新设立的子公司、江西一德置业有限公司
适用 不适用

6.5 报告期内新增土地红卫镇有限公司、上海湘投置业有限公司、上海湘投投资有限公司、上海湘投置业有限公司以及上海市湘投房地产开发有限公司、湖南新设立的子公司、江西一德置业有限公司
适用 不适用

6.6 报告期内新增土地红卫镇有限公司、上海湘投置业有限公司、上海湘投投资有限公司、上海湘投置业有限公司以及上海市湘投房地产开发有限公司、湖南新设立的子公司、江西一德置业有限公司
适用 不适用

6.7 报告期内新增土地红卫镇有限公司、上海湘投置业有限公司、上海湘投投资有限公司、上海湘投置业有限公司以及上海市湘投房地产开发有限公司、湖南新设立的子公司、江西一德置业有限公司
适用 不适用

6.8 报告期内新增土地红卫镇有限公司、上海湘投置业有限公司、上海湘投投资有限公司、上海湘投置业有限公司以及上海市湘投房地产开发有限公司、湖南新设立的子公司、江西一德置业有限公司
适用 不适用

6.9 报告期内新增土地红卫镇有限公司、上海湘投置业有限公司、上海湘投投资有限公司、上海湘投置业有限公司以及上海市湘投房地产开发有限公司、湖南新设立的子公司、江西一德置业有限公司
适用 不适用

6.10 报告期内新增土地红卫镇有限公司、上海湘投置业有限公司、上海湘投投资有限公司、上海湘投置业有限公司以及上海市湘投房地产开发有限公司、湖南新设立的子公司、江西一德置业有限公司
适用 不适用

6.11 报告期内新增土地红卫镇有限公司、上海湘投置业有限公司、上海湘投投资有限公司、上海湘投置业有限公司以及上海市湘投房地产开发有限公司、湖南新设立的子公司、江西一德置业有限公司
适用 不适用

6.12 报告期内新增土地红卫镇有限公司、上海湘投置业有限公司、上海湘投投资有限公司、上海湘投置业有限公司以及上海市湘投房地产开发有限公司、湖南新设立的子公司、江西一德置业有限公司
适用 不适用

6.13 报告期内新增土地红卫镇有限公司、上海湘投置业有限公司、上海湘投投资有限公司、上海湘投置业有限公司以及上海市湘投房地产开发有限公司、湖南新设立的子公司、江西一德置业有限公司
适用 不适用

6.14 报告期内新增土地红卫镇有限公司、上海湘投置业有限公司、上海湘投投资有限公司、上海湘投置业有限公司以及上海市湘投房地产开发有限公司、湖南新设立的子公司、江西一德置业有限公司
适用 不适用

6.15 报告期内新增土地红卫镇有限公司、上海湘投置业有限公司、上海湘投投资有限公司、上海湘投置业有限公司以及上海市湘投房地产开发有限公司、湖南新设立的子公司、江西一德置业有限公司
适用 不适用

6.16 报告期内新增土地红卫镇有限公司、上海湘投置业有限公司、上海湘投投资有限公司、上海湘投置业有限公司以及上海市湘投房地产开发有限公司、湖南新设立的子公司、江西一德置业有限公司
适用 不适用

6.17 报告期内新增土地红卫镇有限公司、上海湘投置业有限公司、上海湘投投资有限公司、上海湘投置业有限公司以及上海市湘投房地产开发有限公司、湖南新设立的子公司、江西一德置业有限公司
适用 不适用

6.18 报告期内新增土地红卫镇有限公司、上海湘投置业有限公司、上海湘投投资有限公司、上海湘投置业有限公司以及上海市湘投房地产开发有限公司、湖南新设立的子公司、江西一德置业有限公司
适用 不适用