(上接A26版)

定的负债合计为2530万元，该负债由其股东利阳科技承担，从而造成发行人应收利阳科技2530万元其他应收款。就上述未转移债务的处理，重组各方已对其债付作了以下妥善合理安排：①若三湘股份因本次重大资产重组完成前未能取得债权人同意从三湘股份完全剥离的债务而成为责任主体或被他人追索，三湘股份应在合理时间内及时通知利阳科技，由利阳科技负责处理或清偿；如三湘股份因该等事项承担了任何责任或遭受了任何损失，利阳科技应在接到三湘股份书面通知之日起二十日内负责向债权人清偿或向三湘股份作出全额补偿；②如果利阳科技未能在上述期限内对三湘股份作出全额补偿，则三湘控股依据三湘股份的请求代利阳科技对三湘股份先行作出补偿。截至目前，债权人未向发行人进行债务索偿。

2）应付关联方款项

单位:元

	关联方	2015年9月末	2014年末	2013年末	2012年末
应付帐款	上海沂波环保能源工程有限公司	-	-	2,018,335.35	1,627,541.89
其他应付款	上海三湘投资控股有限公司	545,521,236.26	372,068,190.25	781,755,362.09	463,373,236.26
其他应付款	上海中鹰投资管理有限公司	251,797,471.40	251,797,471.40	251,797,471.40	-
其他应付款	上海美鹰房地产开发有限公司	86,895,245.85	88,197,245.85	39,222,619.73	-
其他应付款	上海湘大房地产开发有限公司	-	30,000,000.00	30,000,000.00	30,000,000.00
其他应付款	上海湘腾房地产发展有限公司	-	28,080,000.00	28,080,000.00	28,080,000.00
其他应付款	上海中鹰房地产开发有限公司	11,496,755.61	6,496,755.61	251,797,471.40	-
其他应付款	上海跃陆实业有限公司	850,000.00	850,000.00	48,850,000.00	-
其他应付款	湖南炎帝生物工程有限公司	-	87,035.00	-	199,080.00
其他应付款	上海德丙贸易有限公司	-	-	24,000,000.00	-
其他应付款	黄辉	720,000.00	-	-	-

五、发行人的控股股东、实际控制人情况

（一）控股股东

公司名称：上海三湘投资控股有限公司

法定代表人：黄辉

成立时间：2007年7月23日

注册资本：15,000万人民币

公司类型：有限责任公司

主要股东：黄辉、万春香（黄辉与万春香为夫妻关系）

经营范围：实业投资，资产管理，国内贸易，从事货物及技术的进出口业务，房地产开发、经营，上述范围内的业务咨询（除经纪）。【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】

截至募集说明书摘要出具日，三湘控股的股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	占比（%）
黄辉	13,500.00	90.00
万春香	1,500.00	10.00
合计	15,000.00	100.00

上海为众永光会计师事务所依据中国注册会计师独立审计准则对三湘控股2014年12月31日合并及母公司的资产负债表，2014年度合并及母公司的利润表、股东权益变动表和现金流量表以及财务报表附注进行了审计，并出具了沪为众永光会审（2015）第2036号标准无保留意见的审计报告。截至2014年12月31日，三湘控股总资产146,116.82万元，净资产34,897.82万元。2014年度三湘控股净利润-2,634.95万元。

发行人控股股东信用情况良好，不存在重大不良信用记录。

截至本募集说明书摘要出具日，控股股东所持股权质押情况如下：

项目	持股总数	冻结股份数（股）	股份性质	质权人名称	冻结日期
上海三湘投资控股有限公司	329,779,527	3,592,934	无限售流通股	中国农业银行股份有限公司深圳华侨城支行	2013-08-15
上海三湘投资控股有限公司	329,779,527	27,390,000	无限售流通股	海通证券股份有限公司	2015-12-25
上海三湘投资控股有限公司	329,779,527	21,060,000	无限售流通股	海通证券股份有限公司	2015-12-25
上海三湘投资控股有限公司	329,779,527	126,280,000	无限售流通股	东吴证券股份有限公司	2016-01-28
合计	-	178,322,934	-	-	-

（二）实际控制人

黄辉：1962年2月出生，EMBA，中国国籍，有加拿大居留权。2007年9月至今任三湘股份董事长，2007年8月至今任三湘投股董事长兼总裁，2012年1月至今任三湘股份有限公司董事长，2012年1月起至今任三湘投资有限公司董事，2011年1月起任上海市湖南商会第五届理事会会长。

公司实际控制人信用情况良好，不存在重大不良信用记录。

实际控制人未直接持有发行人股份，不存在所持发行人股份被质押及其他争议或受限情况。

（三）公司与实际控制人之间的股权及控制关系图

（四）控股股东的其他主要对外投资情况

截至2015年9月30日，发行人控股股东上海三湘投资控股有限公司对外投资情况如下：

单位:万元

序号	被投资单位	投资余额	占被投资公司注册资本比例（%）
1	湖南炎帝生物工程有限公司	7,025.35	100.00
2	上海诚鼎二期股权投资基金合伙企业(有限合伙)	2,472.11	6.08
3	复旦大学视觉艺术学院	2,000.00	2.44
4	上海蓝略投资有限公司	500.00	100.00
5	上海松江骏合小额贷款股份有限公司	3,300.00	15.00
6	上海诚鼎创业投资有限公司	1,522.00	4.17
7	上海诚鼎创佳投资管理有限公司	144.54	6.25
8	三湘投资有限公司（香港）	5,430.00	100.00
9	上海净界环保科技有限公司	1,200.00	76.54
10	上海骏合融资担保股份有限公司	5,200.00	17.33
合计	-	45,226.54	-

（五）公司前十大股东情况

截至本募集说明书摘要出具日，公司前十大股东情况如下：

序号	前十大股东	持股比例（%）	股份数量（股）
1	上海三湘投资控股有限公司	34.48	329,779,527
2	黄卫权	15.85	151,609,659
3	深圳市和万投资有限公司	5.90	56,407,066
4	兴业全球基金－光大银行－兴全定增90号分级特定多客户资产管理计划	4.16	39,770,000
5	汇添富基金－上海银行－易昕	3.09	29,574,700
6	招商证券股份有限公司	2.99	28,568,200
7	兴业银行股份有限公司－兴全全球视野股票型证券投资基金	2.22	21,252,225
8	汇添富基金－光大银行－添富－赢盛一定增双喜盛世添富牛28号资产管理计划	1.74	16,636,400
9	兴业银行股份有限公司－兴全趋势投资混合型证券投资基金	1.58	15,100,000
10	沈阳市技术改造基金办公室	1.06	10,128,168

六、发行人董事、监事、高级管理人员基本情况

（一）公司董事、监事及高级管理人员情况

公司董事、监事及高级管理人员情况表

姓名	职务	任职状态	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	2015年9月末持股数（股）
黄辉	董事长	在职	男	53	2015年01月06日	2018年01月05日	0
芮永祥	副董事长	在职	男	53	2015年01月06日	2018年01月05日	0
许文智	董事、总经理	在职	男	45	2015年01月06日	2018年01月05日	9,980,942
陈劲松	董事	在职	男	46	2015年01月06日	2018年01月05日	4,050,353
胡雄	董事	在职	男	44	2015年01月06日	2018年01月05日	0
高文舍	董事	在职	男	54	2015年01月06日	2018年01月05日	0
郭永清	独立董事	在职	男	40	2015年01月06日	2018年01月05日	0
丁祖昱	独立董事	在职	男	41	2015年01月06日	2018年01月05日	0
石磊	独立董事	在职	男	57	2015年01月06日	2018年01月05日	0
厉农帆	监事	在职	男	54	2015年01月06日	2018年01月05日	1,598,200
熊星	监事	在职	女	35	2015年01月06日	2018年01月05日	0
张珏	监事	在职	女	42	2015年01月06日	2018年01月05日	0
黄建	副总经理	在职	男	46	2015年01月06日	2018年01月05日	9,597,048
张涛	副总经理	在职	男	47	2015年01月06日	2018年01月05日	1,230,000
肖欢天	副总经理	在职	男	39	2015年01月06日	2018年01月05日	1,230,000
徐玉	副总经理、董事会秘书	在职	男	49	2015年01月06日	2018年01月05日	2,671,513
李晓红	财务总监	在职	女	47	2015年01月06日	2018年01月05日	4,050,353

截至2015年9月末，发行人董事、监事和高级管理人员未持有发行人债券的情况。

公司现有的董事、监事、高级管理人员的主要工作经历：

1、黄辉先生，1962年2月出生，EMBA，中国国籍，有加拿大居留权。最近5年的主要工作经历：现任上海三湘投资控股有限公司董事长兼总裁，三湘股份有限公司董事长，湖南炎帝生物工程有限公司董事，三湘投资有限公司董事，上海市湖南商会第五届理事会会长。

2、芮永祥先生，1961年8月出生，高中学历，中国国籍，无境外居留权。最近5年的主要工作经历：现任三湘股份有限公司副董事长，上海中鹰投资管理有限公司执行董事，上海名鹰房地产发展有限公司执行董事，上海中鹰房地产发展有限公司执行董事，上海中鹰物业管理有限公司执行董事。

3、许文智先生，1970年4月出生，硕士，高级工程师，中国国籍，无境外居留权。最近5年的主要工作经历：现任上海三湘投资控股有限公司董事，三湘股份有限公司董事、总经理，上海湘大房地产开发有限公司副董事长，上海湘腾房地产发展有限公司董事，上海湘芒果文化投资有限公司董事，中国房地产业协会理事，上海市房地产行业协会副会长，杨浦区国内企业联合会副会长，上海市杨浦区第十三届、第十四届、第十五届人大代表。

4、陈劲松先生，1968年9月出生，经济学博士、EMBA，高级经济师，中国国籍，无境外居留权。最近5年的主要工作经历：现任上海三湘投资控股有限公司董事、副总裁，三湘股份有限公司董事，湖南炎帝生物工程有限公司董事，上海诚鼎创佳投资管理有限公司董事。

5、胡雄先生，1971年1月出生，中国国籍，无境外永久居留权，经济学学士、工商管理硕士。曾任辽宁曙光汽车集团股份有限公司副总裁、投资管理总监，优配贸易（上海）有限公司副总裁、总裁。现任上海诚鼎创业投资有限公司董事总经理、上海诚鼎创佳投资管理有限公司董事总经理、杭州诚鼎投资管理有限公司总经理，兼任浙江金盾风机股份有限公司董事、上海克来机电自动化股份有限公司董事、岩土科技股份有限公司董事、运通四方汽配供应链股份有限公司董事、温州冠盛汽车零部件集团股份有限公司独立董事，以及浙江诚邦园林股份有限公司监事、杭州柏年光电标饰有限公司监事。

6、高文舍先生，1961年2月出生，经济学博士、副研究员，中国国籍，无境外居留权。曾于君安证券有限责任公司、大鹏证券有限责任公司、中国科健股份有限公司、深圳和光商务股份有限公司任职，现任西藏利阳科技有限公司董事长兼总经理，深圳市健坤汇金投资管理有限公司执行董事，深圳华龙讯达信息技术股份有限公司董事，深圳市方真科技股份有限公司独立董事。

7、郭永清先生，1974年10月出生，博士、教授，中国国籍，无境外居留权。最近5年的主要工作经历：现任上海国家会计学院教授，同时兼任上海财经大学硕士研究生导师，中国会计学会财务成本分会理事，中国农业会计学会理事，上海资产评估协会理事，上海海欣集团股份有限公司独立董事，重庆啤酒股份有限公司独立董事，三湘股份有限公司独立董事。

8、丁祖昱先生，1973年11月出生，经济学博士，中国国籍，无境外居留权。最近5年的主要工作经历：现任易居（中国）控股有限公司执行总裁，上海克而瑞信息技术有限公司CEO，中国房地产业协会中介委员会秘书长，中国房地产研究会常务理事，国家住房和城乡建设部房地产市场监测司专家，三湘股份有限公司独立董事，上海城投控股股份有限公司独立董事，宝龙地产控股有限公司独立董事。

9、石磊先生，1958年1月出生，经济学博士后，教授，中国国籍，无境外居留权。最近5年的主要工作经历：2007年2月至今任复旦大学经济学院党委书记，2008年5月至2014年5月兼任上海异龙实业集团股份有限公司独立董事。

10、厉农帆先生，1960年10月出生，EMBA，中国国籍，无境外居留权。最近5年的主要工作经历：现任上海三湘投资控股有限公司副总裁，湖南炎帝生物工程有限公司董事，三湘股份有限公司监事会主席。

11、熊星女士，1979年11月出生，硕士，中国国籍，无境外居留权。最近5年的主要工作经历：现任上海三湘投资控股有限公司企业发展部副总经理，三湘股份有限公司监事。

12、张珏女士，1972年12月出生，大学专科，会计师，中国注册会计师，中国国籍，无境外居留权。最近5年的主要工作经历：历任上海东华会计师事务所项目经理、上海缪氏企业集团有限公司集团审计主管。现任三湘股份有限公司监事、内控审计部主管。

13、黄建先生，1968年9月出生，工商管理MBA，工程师，中国国籍，无境外居留权。最近5年的主要工作经历：历任三湘股份有限公司董事。现任三湘股份有限公司副总经理，上海湘大房地产开发有限公司董事。

14、张涛先生，1967年7月出生，硕士，高级会计师，经济师，企业法律顾问，高级人力资源管理师，高级行政管理师，中国国籍，无境外居留权。最近5年的主要工作经历：现任三湘股份有限公司副总经理。

15、肖欢天先生，1976年3月出生，硕士，中国国籍，有新西兰居留权。最近5年的主要工作经历：历任三湘股份有限公司房产管理部总经理，现任三湘股份有限公司副总经理。

16、李晓红女士，1967年12月出生，硕士，高级会计师，中国注册会计师、中国注册房地产估价师、中国注册税务师，中国国籍，无境外居留权。最近5年的主要工作经历：历任三湘股份有限公司董事、财务总监。现任三湘股份有限公司财务总监，上海湘芒果文化投资有限公司监事。

17、徐玉先生，1966年2月出生，在职研究生学历，中国国籍，无境外居留权。最近5年的主要工作经历：现任三湘股份有限公司副总经理、董事会秘书，上海湘芒果文化投资有限公司董事。

七、发行人的主要业务

（一）主营业务概况

公司以一线城市房地产开发为主业，是集建筑安装、建材加工、装饰设计、房产经纪、广告传播、物业管理于一体的全产业链服务商；近三年来，公司房地产销售业务占主营业务的比例维持在90%以上，房地产销售是公司收入和利润的主要来源。公司积极探索“绿色科技地产”这一细分市场，通过自身技术创新及项目运作积累，逐步形成了以节能、环保和雾霾防治等为主的开发特色，整体开发节奏较为稳健，房地产主业经营情况良好。

此外，为了进一步推动主营业务的转型升级，公司正在布局文化产业，公司拟收购观印象艺术发展有限公司。该公司主营业务为旅游文化演艺的策划、创意和制作，是目前国内最知名、最成功的旅游演出创作和版权运营机构之一。通过本次收购，公司将形成“重+轻”、“地产+文化”的双主业并举格局。一方面，观印象将丰富房地产业务内涵，提升地产项目的物业价值，实现房地产业务在软硬件上的双重提升；同时观印象在国内优质景区的良好合作基础和品牌影响力，对挖掘周边旅游地产及商业配套开发机会将提供有益帮助。另一方面，公司将在未来项目演出场馆建设中，充分运用绿色地产建筑理念和先进的管理手段，进一步规范项目管理、控制投资成本等。

公司拥有房地产开发、物业服务、金属门窗工程、装饰施工四个国家一级资质。公司作为中小型房地产企业，专注于绿色地产。公司全资子公司三湘集团在2015上海房地产开发企业50强名单位列第47位，同时，公司在绿色科技地产领域具备一定的竞争力。针对一线城市较为激烈的市场竞争，公司积极探索以节能、环保、雾霾防治、智能家居等为特色的绿色科技地产这一细分市场，并通过项目的不断积累，拥有了一定的市场口碑及竞争优势。

公司大型房地产项目主要集中在上海，产品形态包括住宅、商业、办公、酒店式公寓等，其中，有以获国家康居示范工程的“松江?三湘四季花城”为代表的城市大型宜居社区——花城系列；有以获住建部最高荣誉广厦奖的“宝山?三湘海尚”为代表的“四高”居住区——海尚系列；有以全国绿色科技标杆“中鹰黑森林”为代表的全球最先进的绿色低碳建筑社区——黑森林系列；有以获国家绿色建筑最高级别三星认证的“虹桥三湘广场”为代表的城市商业综合体——广场系列。公司力创精品工程，多幢楼盘获建设部康居示范工程、国家3A住宅、中国绿色建筑三星认证、上海市优质工程“白玉兰”奖、上海市优秀住宅评选金奖等。2014年，随着上海自贸区的发酵和扩容，公司全面迈向城市中心城区开发高端物业，接连取得张江和前滩两幅优质稀缺地块。公司立足长三角、向珠三角及京津冀地区辐射的产品布局逐渐成熟，并将适时适当参与经济较发达地区的二、三线城市建设开发和经济适用房建设。

（二）主营业务经营情况

近三年来，发行人主要涉足房地产开发、房屋租赁、建筑施工和物业管理四大业务板块。2012年度、2013年度、2014年度和2015年1-9月公司实现营业总收入分别为188,650.95万元、277,695.75万元、127,081.02万元和36,742.00万元，净利润分别为41,114.05万元、45,416.90万元、11,879.38万元和-595.36万元。

公司近三年及一期营业收入构成及变动情况

单位:万元,%

项目	2015年1-9月		2014年度		2013年度		2012年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务收入：	36,712.23	99.92	127,062.97	99.99	277,627.26	99.98	188,606.98	99.98
房地产销售	28,164.62	76.66	115,164.19	90.62	266,574.78	96.00	172,689.76	91.54
房屋租赁	2,656.21	7.23	3,809.11	3.00	3,284.72	1.18	2,133.26	1.13
建筑施工	3,233.22	8.80	3,769.44	2.97	3,634.81	1.31	11,019.34	5.84
物业管理	2,658.17	7.23	4,320.23	3.40	4,132.95	1.49	2,764.62	1.47
其他业务收入：	29.77	0.08	18.05	0.01	68.49	0.02	43.96	0.02
合计	36,742.00	100.00	127,081.02	100.00	277,695.75	100.00	188,650.95	100.00

从收入构成情况看，公司的主营业务收入对收入的贡献比例极大。2012年度、2013年度、2014年度和2015年1-9月，公司主营业务收入分别为188,606.98万元、277,627.26万元、127,062.97万元和36,712.23万元，占当年收入的比重分别为99.98%、99.98%、99.99%和99.92%。公司2013年度较2012年度营业收入增加89,044.80万元，增幅为47.20%，主要是由于2013年度上海三湘海尚城项目、三湘七星府邸项目和三湘未来海岸项目交房确认收入所致。2014年度较2013年度营业收入减少150,614.73万元，降幅为54.24%，主要是由于2014年度上海三湘海尚城、三湘未来海岸及三湘七星府邸交房较2013年度减少所致。

从主业务板块来看，房地产销售占公司营业收入比重较大。2012年度、2013年度、2014年度和2015年1-9月，公司房地产销售收入分别为172,689.76万元、266,574.78万元、115,164.19万元和28,164.62万元，占当年收入的比重分别为91.54%、96.00%、90.62%和76.66%。

公司2012年度、2013年度、2014年度和2015年1-9月的房屋租赁收入分别为2,133.26万元、3,284.72万元、3,809.11万元和2,656.21万元，呈逐年上升趋势。

公司其他业务收入主要为废料销售收入和子公司废旧办公设备出售收入。2012年度、2013年度、2014年度和2015年1-9月，公司其他业务收入分别为43.96万元、68.49万元、18.05万元和29.77万元，占营业收入比例较小。

公司在建项目情况

项目名称	规划建筑面积（平方米）
三湘四季花城社丹苑	28,844.49
虹桥三湘广场	66,922.63
三湘海尚名邸	207,603.03
三湘海尚云邸	201,808.90
三湘海尚福邸	37,034.00
中鹰黑森林	273,878.00
合计	779,057.05

截至2015年9月末，公司主要在建项目规划建筑面积合计为779,057.05平方米，在建项目将在2016年起为公司带来销售收入。公司住宅项目“三湘海尚名邸”的销售率在80%左右，“三湘四季花城社丹苑”已进入预售期，同时公司还将继续推动并购项目“中鹰黑森林”的销售进度，未来公司营业收入水平和净利润水平有望得到持续提升。

公司近三年及一期的营业成本构成及变动情况

单位:万元,%

项目	2015年1-9月		2014年度		2013年度		2012年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务成本：	21,173.80	100.00	81,274.03	100.00	167,109.27	99.98	121,137.21	100.00
房地产销售	15,265.79	72.10	73,179.67	90.04	159,437.07	95.39	112,114.15	92.55
房屋租赁	1,113.35	5.26	1,533.16	1.89	1,102.36	0.66	726.76	0.60
建筑施工	2,273.80	10.74	2,544.34	3.13	2,453.47	1.47	6,037.54	4.98
物业管理	2,520.85	11.91	4,016.86	4.94	4,116.37	2.46	2,258.76	1.86
其他业务成本：	-	-	-	-	28.73	0.02	-	-
合计	21,173.80	100.00	81,274.03	100.00	167,138.00	100.00	121,137.21	100.00

2012年度、2013年度、2014年度和2015年1-9月，公司主营业务成本分别为121,137.21万元、167,138.00万元、81,274.03万元和21,173.80万元。其中房地产销售成本分别为112,114.15万元、159,437.07万元、73,179.67万元和15,265.79万元，公司2013年度较2012年度主营业务成本增加45,972.06万元，主要是由于2013年度上海三湘海尚城项目、三湘七星府邸项目和三湘未来海岸项目交房较2012年度增加所致；2014年度较2013年度主营业务成本减少85,835.24万元，主要是由于2014年度上海三湘海尚城、三湘未来海岸及三湘七星府邸交房较2013年度减少所致。

近三年发行人主营业务收入、主营业务成本按地域分类情况

单位:万元

地区	2014年度		2013年度		2012年度	
	主营收入	主营成本	主营收入	主营成本	主营收入	主营成本
上海	123,967.36	79,030.83	273,371.98	163,887.10	185,174.37	118,555.72
深圳	3,105.61	2,243.19	4,253.14	3,215.64	3,343.56	2,543.47
海南	-	-	2.13	6.53	89.05	38.02
合计	127,062.97	81,274.03	277,627.26	167,109.27	188,606.98	121,137.21

近三年发行人业务主要集中于上海区域，2012年度-2014年度发行人于上海区域产生的主营业务收入分别为185,174.37万元、273,371.98万元和123,967.36万元，占主营业务收入的比例分别为98.18%、98.47%和97.56%；于上海区域产生的主营业务成本分别为118,555.72万元、163,887.10万元和79,030.83万元，占主营业务成本的比例分别为97.87%、98.07%和97.24%。

公司近三年及一期的毛利变化情况

单位:万元,%

项目	2015年1-9月	占比	2014年度	占比	2013年度	占比	2012年度	占比
主营业务：	15,538.43	99.81%	45,788.94	99.96	110,517.99	99.96	67,469.77	99.93
房地产销售	12,898.83	82.85%	41,984.52	91.66	107,137.71	96.91	60,575.61	89.72
房屋租赁	1,542.86	9.91%	2,275.95	4.97	2,182.36	1.97	1,406.5	2.08
建筑施工	959.42	6.16%	1,225.10	2.67	1,181.34	1.07	4,981.80	7.38
物业管理	137.32	0.88%	303.37	0.66	16.58	0.01	505.86	0.75
其他业务：	29.77	0.19%	18.05	0.04	39.76	0.04	43.96	0.07
合计	15,568.20	100.00%	45,806.99	100.00	110,557.75	100.00	67,513.74	100.00

公司近三年及一期毛利率构成及变动情况

项目	2015年1-9月	2014年	2013年	2012年
主营业务：	42.32%	36.04%	39.81%	35.77%
房地产销售	45.80%	36.46%	40.19%	35.08%
房屋租赁	58.09%	59.75%	66.44%	65.93%
建筑施工	29.67%	32.50%	32.50%	45.21%
物业管理	5.17%	7.02%	0.40%	18.30%
其他业务：	100.00%	100.00%	58.05%	100.00%
综合毛利率	42.37%	36.05%	39.81%	35.79%

2012年度、2013年度、2014年度和2015年1-9月，公司毛利润分别为67,513.74万元、110,557.75万元、45,806.99万元和15,568.20万元，其中房地产销售毛利润分别为60,575.61万元、107,137.71万元、41,984.52万元和12,898.83万元。

2012年度、2013年度、2014年度和2015年1-9月，公司整体毛利率分别为35.79%、39.81%、36.05%和42.37%，其中房地产销售业务毛利率分别为35.08%、40.19%、36.46%和45.80%。从毛利水平来看，尽管因各年交房项目数量不同导致营业收入有所波动，公司毛利率亦有所波动，但整体毛利水平较好。

（三）公司完工项目、在建项目和拟建项目的情况

报告期内，公司及下属子公司竣工项目4个，在建项目6个，拟建项目2个，其明细情况如下表所示：

单位:万元

建设状态	序号	项目名称	项目公司	项目地块位置	土地面积	规划建筑面积	预计总投资	截至2015年9月末累计实际投入金额	已预售面积	项目进度	对应地块取得时间	开工时间/项目计开工时间	完工时间/项目计完工时间
已完工	1	三湘七星府邸	上海湘腾房地产发展有限公司	上海市杨浦区政青路609弄	22,700.00	36,921.64	59,622.86	59,622.86	20,914.65	已完工	2009年7月	2009年4月	2011年12月
	2	上海三湘海尚城	上海湘腾房地产发展有限公司	上海市宝山区顾村镇顾飞路925弄	91,924.30	210,216.10	299,476.82	299,476.82	147,621.36	已完工	2009年9月	2009年12月	2011年12月
	3	三湘未来海岸广场	上海湘腾房地产开发有限公司	上海市杨浦区闸北区翔殷路、民京路北侧	13,851.40	52,514.76	53,280.30	53,280.30	41,871.32	已完工	2009年8月	2009年2月	2011年12月
	4	三湘时富广场	上海湘光置业有限公司	上海市松江区程家浜路1609弄	69,124.00	42,574.00	51,920.35	51,920.35	39,610.02	已完工	2009年7月	2009年2月	2011年6月
	小计				197,599.70	342,223.50	463,710.33	463,710.33	242,223.50	-			
在建	1	三湘海尚名邸	上海湘腾房地产发展有限公司	上海市嘉定区南翔镇宝翔路以北、万林南路以北地块	85,588.50	207,603.03	285,443.83	232,640.69	117,335.87	已完成主体结构施工，正在进行外装饰、室外配套工程及全装修工程	2012年10月	2013年6月	2016年5月
	2	虹桥三湘广场	上海湘腾房地产发展有限公司	上海市虹桥商务核心区一期09-02地块：西至顾问高架，东至中南南路，南至青虹路，北至锦江路	15,062.60	66,922.63	120,000.00	99,118.96	-	已完成主体结构施工，正在进行外装饰、室外配套工程及全装修工程	2011年4月	2012年11月	2015年3月
	3	三湘四季花城（牡丹苑）	上海城光置业有限公司	上海市松江区新城嘉松南路二号地块6块	5,196.00	28,844.49	40,416.00	24,475.13	8,921.47	已完成主体结构施工，正在进行外装饰、室外配套工程及全装修工程	2009年4月	2011年1月	2016年12月
	4	中鹰黑森林	上海中鹰置业有限公司	上海市普陀区新村路1717弄25、27、29、31、33、39号	88,605.00	273,878.00	627,841.78	522,197.56	152,670.46	已完成主体结构施工，正在进行装饰工程施工及配套工程施工	2006年6月	2006年6月	2016年11月
	5	三湘海尚云邸	上海湘南置业有限公司	上海市崇明县陈家镇东至横沔8-2地块，西至横沔19号地块，南至胜利路，北至赢东路	199,810.80	201,808.90	180,454.21	97,418.33	-	正在进行主体结构施工	2013年8月	2015年1月	2018年3月
	6	三湘海尚福邸	上海湘腾置业有限公司	上海市浦东新区张江镇东南规划一路，西至A3-03地块，南至A3-03地块，北至服军路	18,517.00	37,034.00	136,517.47	105,904.31	-	正在进行主体结构施工	2014年10月	2015年6月	2017年10月
	小计				476,697.90	816,091.05	1,390,653.29	1,081,754.98	228,953.16	-			
拟建	1	三湘七星府邸	上海湘腾房地产发展有限公司	上海市浦东新区黄浦江延伸段机场地区ZX0001-01编制单元36-01地块	13,965.30	27,930.60	256,400.07	191,939.61	-	处于设计方案阶段	2014年12月	2016年8月	2018年3月
	2	三湘森林海尚城	三河市湘德房地产开发有限公司	河北省三河市燕高北路西侧	361,631.00	303,000.00	428,680.30	56,457.93	-	处于设计方案阶段，部分地块申办四证，以及与出让方协调推进交地事宜	2011年9月	2015年12月	注1
	小计				306,630.30	1,207,233.60	685,080.37	248,397.54	-	-			
合计					979,927.90	2,365,548.15	2,539,443.99	1,793,862.85	274,564.57	-			

注：（1）虹桥三湘广场已于2015年1月获得预售许可证，由于该项目为办公楼项目，公司准备进行整体出售，故未进行提前预售；（2）三湘海尚云邸及三湘海尚福邸处于项目建设阶段，尚未取得预售许可证，因而未进行预售；（3）三湘森林海尚城项目位于河北省三河市，该项目占地面积361,631.00平方米，施工期限较长，因而预计完工时间难以确定。

（四）报告期内各年新增的土地储备面积、拿地成本及交房情况

报告期各年新增的土地储备面积情况如下：

单位:平方米

项目	2012年度	2013年度	2014年度	2015年1-9月
三湘海尚名邸	85,588.50	-	-	-
三湘海尚云邸	-	199,810.80	-	-
三湘海尚福邸	-	-	18,517.00	-
浦东前滩项目	-	-	13,965.30	-
合计	85,588.50	199,810.80	32,482.30	-

报告期各年新增的土地拿地成本如下：

单位:万元

项目	2012年度	2013年度	2014年度	2015年1-9月
三湘海尚名邸	120,071.70	-	-	-
三湘海尚云邸	-	78,280.00	-	-
三湘海尚福邸	-	-	99,397.00	-
浦东前滩项目	-	-	191,685.00	-
合计	120,071.70	78,280.00	291,082.00	-

注：以上统计内容中土地取得时间和土地成本均以土地招拍挂时点为准，而非缴纳土地出让金时点，因而发行人会计处理与以上统计内容存在差异。

公司报告期内按已取得竣工备案表交房量情况如下：

单位:万平方米

项目名称	2012年度	2013年度	2014年度	2015年1-9月
三湘时富广场	4.26	-	-	-
上海三湘海尚城	8.27	12.75	-	-
三湘七星府邸	-	3.35	-	-
三湘未来海岸广场	-	5.16	-	-
合计	12.53	21.26	-	-

（五）主要客户和主要供应商情况

1、主要客户情况

公司房地产业务主要为普通商品住宅开发，主要客户为个人，因此对主要客户的销售收入额占年度销售收入的比例较低。公司2014年度前5大客户销售情况如下：

序号	客户名称	销售收入（元）	占年度销售收入比例	是否关联关系
1	深圳市三新房地产开发有限公司	30,903,766.00	2.43%	是
2	个人一	18,468,966.45	1.45%	否
3	个人二	17,119,392.80	1.35%	否
4	个人三	15,705,638.40	1.24%	否
5	个人四	14,632,678.00	1.15%	否
合计		96,830,441.65	7.62%	-

2、主要供应商情况

公司主要供应商均为为主体建筑承包商，且与公司建立了稳定的业务合作关系，公司2014年度前5大供应商情况如下：

序号	供应商名称	采购额（元）	占年度采购总额比例	是否关联关系
1	上海春川建筑劳务有限公司	95,362,671.94	6.11%	否
2	上海苏陆建筑工程有限公司	77,000,000.00	4.94%	是
3	上海华地建筑工程有限公司	74,420,881.80	4.77%	否
4	上海圣明建设实业有限公司	62,530,000.00	4