(上接A27版)

制。2014年纳入本公司合并报表的子公司如下：

序号	子公司全称	注册地	注册资本（万元）	业务性质	持股比例（%）直接	持股比例（%）间接	享有表决权比例(%)	取得方式
1	上海三湘(集团)有限公司	上海市	18,000人民币	房地产	100	–	100	反向购买
2	上海湘海房地产发展有限公司	上海市	6,000人民币	房地产	100	–	100	设立
3	上海三湘建筑装饰工程有限公司	上海市	5,000人民币	建筑工程	100	–	100	设立
4	上海三湘装饰设计有限公司	上海市	2,000人民币	装饰工程	100	–	100	设立
5	上海三湘建筑材料加工有限公司	上海市	1,500人民币	建材加工及安装	100	–	100	设立
6	上海三湘物业服务有限公司	上海市	500人民币	物业服务	100	–	100	设立
7	上海城光置业有限公司	上海市	10,000人民币	房地产	100	–	100	设立
8	上海湘联置业发展有限公司	上海市	40,000人民币	房地产	100	–	100	设立
9	上海三湘祥腾湘麒投资有限公司	上海市	22,000人民币	房地产	100	–	100	设立
10	上海三湘房地产经纪有限公司	上海市	1,000人民币	房地产经纪	100	–	100	设立
11	上海湘源房地产发展有限公司	上海市	85,000人民币	房地产	100	–	100	设立
12	上海三湘广告传播有限公司	上海市	200人民币	广告设计	100	–	100	设立
13	上海湘虹置业有限公司	上海市	60,000人民币	房地产	100	–	100	设立
14	上海聚湘投资有限公司	上海市	22,000人民币	实业投资	100	–	100	设立
15	上海沛湘投资有限公司	上海市	33,000人民币	实业投资	73.33	–	73.33	设立
16	江苏一德资产管理有限公司	南京市	10,000人民币	实业投资	50.49	–	50.49	设立
17	三河市湘德房地产开发有限公司	三河市	45,000人民币	房地产	50.49	–	50.49	设立
18	上海湘南置业有限公司	上海市	120,000人民币	房地产	99	–	99	设立
19	上海三湘海岸资产管理有限公司	上海市	5,000人民币	资产管理	100	–	100	设立
20	上海湘鼎置业有限公司	上海市	100,000人民币	房地产	99	–	99	设立
21	三湘(香港)有限公司	香港	0.13万美元	投资、房地产	100	–	100	设立
22	上海中鹰置业有限公司	上海市	60,500人民币	房地产	99	–	99	非同一控制下企业合并
23	上海三湘海农资产管理有限公司	上海市	5,000人民币	实业投资	99	–	99	设立
24	上海湘骏置业发展有限公司	上海市	100,000人民币	房地产	99	–	99	设立

报告期内合并报表范围：

2013年度合并范围变化情况表

公司名称	注册资本（万元）	持股比例 直接	持股比例 间接	取得方式
上海湘南置业有限公司	120,000人民币	99%	–	新设
上海三湘海岸资产管理有限公司	5,000人民币	100%	–	新设
上海湘鼎置业有限公司	100,000人民币	99%	–	新设
三湘(香港)有限公司	0.13万美元	100%	–	新设
上海中鹰置业有限公司	60,500人民币	99%	–	非同一控制下企业合并

2014年度合并范围变化情况表

公司名称	注册资本（万元）	持股比例 直接	持股比例 间接	取得方式
上海三湘海农资产管理有限公司	5,000人民币	99%	–	设立
上海湘骏置业发展有限公司	100,000人民币	99%	–	设立

（四）主要财务指标

1、公司报告期内的主要财务指标

合并口径主要财务指标如下：

指标	2015年9月30日	2014年	2013年	2012年
流动比率（倍）	2.16	2.71	2.04	1.70
速动比率（倍）	0.08	0.69	0.20	0.42
资产负债率（%）	76.29	73.34	75.94	73.33
应收账款周转率（次/年）	21.05	69.03	70.95	33.29
存货周转率（次/年）	0.02	0.12	0.35	0.35
总资产报酬率（%）	1.46	2.23	8.55	10.37
营业利润率	0.02	0.12	0.23	0.24
指标	2015年1-9月	2014年度	2013年度	2012年度
EBIT利息保障倍数	1.11	2.58	7.48	4.64
EBITDA（亿元）	2.26	3.22	7.60	5.10
EBITDA利息保障倍数	0.64	0.99	4.61	4.99
EBITDA全部债务比	0.04	0.06	0.27	0.45
债务资本比	0.62	0.63	0.59	0.50

母公司主要财务指标如下：

指标	2015年9月30日	2014年	2013年	2012年
流动比率（倍）	7.57	7.65	0.04	1.09
速动比率（%）	7.57	7.65	0.04	1.09
资产负债率（%）	6.67	6.59	27.77	2.25
应收账款周转率（次/年）	–	–	–	–
存货周转率（次/年）	–	–	–	–
总资产报酬率（%）	–	–	–	–
营业利润率	–	–	–	–

上述财务指标计算公式如下：

流动比率＝流动资产／流动负债

速动比率＝（流动资产-存货）／流动负债

资产负债率＝负债合计／资产合计

EBIT利息保障倍数=（利润总额+利息支出）/（利息支出）

EBITDA利息保障倍数=（利润总额+利息支出+固定资产折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销）/利息支出

债务资本比率=全部债务/（全部债务+所有者权益）

EBITDA全部债务比=EBITDA/全部债务

全部债务＝短期借款+一年内到期的非流动负债+长期借款+应付债券+应付票据

应收账款周转率＝营业收入/应收账款平均余额

存货周转率＝营业成本/存货平均余额

总资产报酬率=(净利润+利息支出)/平均总资产

营业利润率=营业利润/营业收入

如无特别说明，本节中出现的指标均依据上述口径计算。

母公司报告期内无存货、应收账款余额，未发生营业收入和营业成本，因而应收账款周转率、存货周转率、总资产报酬率、营业利润率无法进行计算。

四、管理层讨论与分析

本公司管理层以经审计的2012年12月31日、2013年12月31日和2014年12月31日止三个会计年度和2015年9月30日公司合并财务报告为基础，对报告期内本公司合并口径的资产负债结构、偿债能力、盈利能力、现金流量，以及未来业务目标以及盈利能力的可持续性进行了重点讨论和分析。除此之外，本公司管理层对母公司的资产负债结构、盈利能力和现金流进行了补充分析。

（一）合并财务报表口径

1、资产负债构成分析

（1）资产构成分析

公司最近三年及一期资产构成

项目	2015年9月30日 金额（万元）	占总资产比重	2014年12月31日 金额（万元）	占总资产比重	2013年12月31日 金额（万元）	占总资产比重	2012年12月31日 金额（万元）	占总资产比重
流动资产								
货币资金	32,383.20	2.47%	196,956.28	17.10%	45,060.64	5.58%	82,315.22	15.78%
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			–	–	8.11	0.00%	13.29	0.00%
应收票据			–	–	–	–	–	–
应收账款	1,969.65	0.15%	1,521.97	0.13%	2,160.17	0.27%	5,667.51	1.09%
预付款项	1,048.12	0.08%	633.14	0.05%	7,935.95	0.98%	367.61	0.07%
其他应收款	7,208.46	0.55%	60,925.04	5.29%	12,931.32	1.60%	24,449.87	4.69%
存货	1,150,331.28	87.89%	768,309.42	66.70%	615,332.20	76.19%	341,755.44	65.51%
流动资产合计	1,192,940.72	91.14%	1,028,345.85	89.28%	683,428.40	84.62%	454,568.94	87.13%
非流动资产								
可供出售金融资产	5,005.00	0.38%	11,935.00	1.04%	15,015.00	1.86%	15,015.00	2.88%
长期股权投资	37,161.82	2.84%	40,219.06	3.49%	39,908.74	4.94%	6,798.96	1.30%
投资性房地产	41,133.59	3.14%	42,142.14	3.66%	44,036.46	5.45%	31,261.16	5.99%
固定资产	5,345.13	0.41%	5,460.12	0.47%	5,022.00	0.62%	4,431.31	0.85%
在建工程	1.82	0.00%	–	–	–	–	108.05	0.02%
无形资产	13.84	0.00%	14.24	0.00%	8.64	0.00%	10.85	0.00%
商誉	8,975.00	0.69%	8,975.00	0.78%	8,975.00	1.11%	–	–
长期待摊费用	1,295.78	0.10%	1,868.24	0.16%	1,147.50	0.14%	2.26	0.00%
递延所得税资产	16,974.61	1.30%	12,862.53	1.12%	10,067.60	1.25%	9,519.55	1.82%
非流动资产合计	115,906.59	8.86%	123,476.33	10.72%	124,180.94	15.38%	67,147.13	12.87%
资产总计	1,308,847.32	100.00%	1,151,822.18	100.00%	807,609.34	100.00%	521,716.07	100.00%

1）资产总体情况

截至2012年末、2013年末、2014年末和2015年9月末，本公司的总资产分别为521,716.07万元、807,609.34万元、1,151,822.18万元和1,308,847.32万元；公司总资产一直保持着稳步上升的趋势，主要原因为公司房地产项目销售量稳步增长和经营规模的不断扩大带来的资产规模相应的增加。公司资产中流动资产占比较高，截至2012年末、2013年末、2014年末和2015年9月末，流动资产占总资产的比重分别为87.13%、84.62%、89.28%和91.14%。

2）流动资产

本公司的流动资产主要为货币资金、其他应收款和存货。

①货币资金：截至2012年末、2013年末、2014年末和2015年9月末，本公司的货币资金分别为82,315.22万元、45,060.64万元、196,956.28万元和32,383.20万元，分别占当年总资产的15.78%、5.58%、17.10%和2.47%。2013年末的货币资金较2012年末减少37,254.58万元，主要是因为2013年支付投资款有所增加；2014年末公司货币资金余额较2013年末大幅增加151,895.64万元，主要是由于公司2014年非公开发行股票和银行借款增加带来的银行存款增加。

②其他应收款：截至2012年末、2013年末、2014年末和2015年9月末，本公司的其他应收款分别为24,449.87万元、12,931.32万元、60,925.04万元和7,208.46万元，分别占当年总资产的4.69%、1.60%、5.29%和0.55%。2014年末其他应收款余额较2013年末大幅增加，主要原因为应收上海市规划和国土资源管理局保证金大幅增加。

截至2015年9月30日发行人其他应收款明细情况：

单位：万元

单位名称	金额	占比	形成原因	约定利率	约定期限	账龄	回款安排	是否可收回	坏账准备
西藏利阳科技有限公司	2,441.18	29.75%	重大资产重组中未转移债务	无	未约定	4-5年	注1	是	–
上海市宝山区住房保障和土地管理局	1,993.02	24.29%	因三湘海尚城项目交房形成保证金	存款活期利率	十年	2-3年	注2	是	–
上海市杨浦区住房保障和房屋管理局	891.03	10.86%	因三湘七星府邸、未来海岸项目交房形成保证金	存款活期利率	十年	1-2年	注2	是	–
上海松江水利建设工程有限公司	370.25	4.51%	重大资产重组前因三湘四季花城项目形成的问通改造费	无	未约定	5年以上	注3	待定	370.25
北京仁达中学	300.00	3.66%	重大资产重组前因北京仁达中学项目形成的往来款	无	未约定	5年以上	注3	待定	300.00
合计	5,996.47	73.07%	–						670.25

注：西藏利阳科技有限公司为原深圳市利阳科技有限公司，该更名于2013年进行了工商登记。

截至2014年末发行人其他应收款明细情况：

单位：万元

单位名称	金额	占比	形成原因	约定利率	约定期限	账龄	回款安排	可回收性	坏账准备
上海规划和国土资源管理局	53,530.00	27.18%	竞买地块保证金	无	未约定	1年以内	注4	是	–
西藏利阳科技有限公司	2,441.18	1.24%	重大资产重组中未转移债务	无	未约定	3-4年	注1	是	–
上海市宝山区住房保障和房屋管理局	1,993.02	1.01%	因三湘海尚城项目交房形成保证金	存款活期利率	十年	1-2年	注2	是	–
上海市杨浦区住房保障和房屋管理局	891.03	0.45%	因三湘七星府邸、未来海岸项目交房形成保证金	存款活期利率	十年	1年以内	注2	是	–
上海松江水利建设工程有限公司	370.25	0.19%	重大资产重组前因三湘四季花城项目形成的问通改造费	无	未约定	5年以上	注3	待定	370.25
合计	59,225.47	30.07%	–						370.25

截至2013年末发行人其他应收款明细情况：

单位：万元

单位名称	金额	占比	形成原因	约定利率	约定期限	账龄	回款安排	可回收性	坏账准备
上海规划和国土资源管理局	7,493.00	16.63%	竞买地块保证金	无	未约定	1年以内	注4	是	–
西藏利阳科技有限公司	2,441.18	5.42%	重大资产重组中未转移债务	无	未约定	2-3年	注1	是	–
上海市宝山区住房保障和房屋管理局	925.44	2.05%	因三湘海尚城项目交房形成保证金	存款活期利率	十年	1年以内	注2	是	–
上海松江水利建设工程有限公司	370.25	0.82%	重大资产重组前因三湘四季花城项目形成的问通改造费	无	未约定	4-5年	注3	待定	296.20
北京仁达中学	300.00	0.67%	重大资产重组前因北京仁达中学项目形成的往来款	无	未约定	5年以上	注3	待定	300.00
合计	11,529.87	25.59%	–						596.20

截至2012年末发行人其他应收款明细情况：

单位：万元

单位名称	金额	占比	形成原因	约定利率	约定期限	账龄	回款安排	可回收性	坏账准备
上海规划和国土资源管理局	17,803.00	21.63%	竞买地块保证金	无	未约定	1年以内	注4	是	–
深圳市利阳科技有限公司	2,530.00	3.07%	重大资产重组中未转移债务	无	未约定	1-2年	注1	是	–
上海松江水利建设工程有限公司	370.25	0.45%	因三湘四季花城项目形成的问通改造费	无	未约定	3-4年	注3	待定	185.13
北京仁达中学	300.00	0.36%	重大资产重组前因北京仁达中学项目形成的往来款	无	未约定	5年以上	注3	待定	300.00
上海市杨浦区住房保障和房屋管理局	284.63	0.35%	因三湘时富广场项目交房形成保证金	存款活期利率	十年	1年以内	注2	是	–
合计	21,287.88	25.86%	–						485.13

注1：由于发行人2011年借壳和光商务上市重组、和光商务的负债中因债权人和形成原因不确定的负债合计为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，重组各方已对其偿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。

注2：发行人与上海市松江区住房保障和房屋管理局、上海市宝山区住房保障和房屋管理局、上海市杨浦区住房保障和房屋管理局的往来款系发行人因交付地产项目缴纳的住宅物业保修金。根据上海市住房保障房屋管理局制订的《上海市住宅物业保修金管理暂行办法》，房屋建设单位需按照规定比例向房屋管理部门交存建筑物物业保证金，作为建设单位履行建筑物物业保修义务的保证金。建设单位可在保修金对应区域内首套房屋交付满10年后，凭首套房屋交付使用交接书和保修金开户银行出具的收款凭证，向区、县房屋管理部门提出退还申请。因此部分其他应收款的期限为10年。

注3：发行人与上海松江水利建设工程有限公司、北京仁达中学的其他应收款分别产生于河道治理项目和仁达中学项目，为发行人重大资产重组前发生的与业务相关的往来款。该两笔往来款账龄较长，虽发行人加紧了催收工作，但其可回收性待定，发行人已按照会计准则全额计提了坏账准备。

注4：发行人与上海规划和国土资源管理局的其他应收款为竞买土地保证金。该类保证金于每次拍卖土地前缴纳，若未中标则在拍卖结束后5天内获得返还，若拍卖中标，则在缴纳首次土地出让金后返还。

③存货：截至2012年末、2013年末、2014年末和2015年9月末，本公司的存货分别为341,755.44万元、615,332.20万元、768,309.42万元和1,150,331.28万元，分别占当年总资产的65.51%、76.19%、66.70%和87.89%。公司存货主要由开发产品（已完工开发产品）和开发成本（在建开发产品）构成。

公司2014年末及2015年9月末存货结构情况如下：

单位：元

项目	2015年9月末	2014年末
原材料	8,164,834.45	4,219,176.05
在产品	16,028,601.46	3,099,185.44
开发产品	1,086,759,714.49	1,389,834,002.06
开发成本	10,369,258,231.05	6,265,302,899.74
建造合同形成的已完工未结算资产	23,101,439.16	20,638,940.61
合计	11,503,312,820.61	7,683,094,203.90

公司2014年末及2015年9月末开发产品明细如下：

单位：元

项目名称	2015年9月末	2014年末
三湘商业广场	11,544,185.51	11,553,376.10
三湘世纪花城一期、二期车位	134,961.13	494,820.81
上海三湘海尚城	349,020,529.06	463,618,769.19
三湘世纪花城三期车位	49,687.05	49,687.05
三湘花园、三湘花苑车位	319,393.92	834,393.92
三湘四季花城A块玫瑰苑	11,253,586.45	12,254,753.21
三湘四季花城B块桂花苑	8,164,937.34	9,732,969.73
三湘四季花城C块玉兰苑	5,589,658.38	7,413,171.28
三湘四季花城D块紫薇苑	12,487,716.33	13,675,996.18
三湘时富广场	5,220,002.20	8,275,094.19
三湘四季花城龙马路商业街	–	475,009.34
三湘未来海岸项目	42,542,183.99	56,464,774.63
三湘七星府邸项目	133,443,469.45	177,751,876.15
中鹰黑森林一、二期	504,840,624.29	627,239,310.28
合计	1,084,610,925.10	1,389,834,002.06

公司2014年末及2015年9月末开发成本明细如下：

单位：元

项目名称	2015年9月末	2014年末
三湘四季花城牡丹苑	244,751,320.59	195,779,997.96
中鹰黑森林三期	2,291,857,214.75	1,893,778,729.64
三湘海尚名邸	2,326,406,942.33	1,974,949,409.58
三湘森林海尚城	564,579,296.10	558,640,343.35
虹桥三湘广场	991,189,625.32	851,850,416.73
三湘海尚云邸	974,183,257.12	790,304,002.48
三湘海尚福邸	1,069,043,092.18	–
浦东前滩项目	1,919,396,094.05	–
合计	10,371,406,841.44	6,265,302,899.74

公司2015年9月末存货地域结构情况如下：

单位：万元

地区	金额
上海	1,093,873.35
河北燕郊	56,457.93
合计	1,150,331.28

其中，上海地区存货明细如下：

单位：万元

项目名称	金额	区域
三湘四季花城牡丹苑	24,475.13	松江区
中鹰黑森林三期	229,185.72	普陀区
三湘海尚名邸	232,640.69	嘉定区
虹桥三湘广场	99,118.96	闵行区
三湘海尚云邸	97,418.33	崇明区
三湘海尚福邸	105,904.31	浦东新区
浦东前滩项目	191,939.61	浦东新区
三湘商业广场	1,154.42	松江区
三湘世纪花城等车位	50.40	杨浦区
上海三湘海尚城	34,902.05	宝山区
三湘四季花城A块玫瑰苑	1,125.36	松江区
三湘四季花城B块桂花苑	816.49	松江区
三湘四季花城C块玉兰苑	558.97	松江区
三湘四季花城D块紫薇苑	1,248.77	松江区
三湘时富广场	522.00	松江区
三湘未来海岸项目	4,254.22	杨浦区
三湘七星府邸项目	13,344.35	杨浦区
中鹰黑森林一、二期	50,484.06	普陀区
原材料	2,120.02	–
在产品	541.34	–
建造合同形成的已完工未结算资产	2,068.15	
合计	1,093,873.35	–

河北燕郊地区存货明细如下：

单位：万元

项目名称	金额
三湘森林海尚城	56,457.93

存货是公司资产的重要组成部分，发行人报告期内存货大幅增加的主要是由于开发成本增加所致，其中发行人存货余额2013年末较2012年末增加273,576.77万元，增幅为80.05%，主要原因为发行人2013年新增三湘海尚名邸项目开发成本53,620.26万元、三湘七星府邸项目增加开发成本23,585.44万元、三湘未来海岸项目增加开发成本12,089.16万元、因合并范围增加中鹰黑森林一期及二期项目开发成本79,006.30万元。发行人存货余额2014年末较2013年末增加152,977.22万元，增幅为24.86%，主要原因为发行人2014年增加对中鹰黑森林三期的开发成本69,701.89万元、增加对三湘海尚名邸的开发成本47,008.50万元、增加对三湘海尚云邸的开发成本79,014.14万元。发行人存货余额2015年9月末较2014年末增加382,021.86万元，增幅为49.72%，主要原因为公司2015年为浦东前滩项目上地出让金及契税及其他前期费用合计191,685.00万元、公司2015年为三湘海上福邸项目支付土地出让金及契税及其他前期费用合计105,904.31万元。

公司2015年9月末存货中土地储备情况如下表所示：

地块所属项目名称	地块所属项目公司	占地面积（㎡）	规划建筑面积（㎡）	土地出让金额（万元）	地块取得时间	开工/预计开工时间	预计完工时间	状态
三湘四季花城牡丹苑	上海城光置业有限公司	5,196.00	28,844.49	14,884.08	2004年7月	2014年1月	2016年12月	在建
虹桥三湘广场	上海湘虹置业有限公司	15,052.60	66,922.63	54,080.16	2011年4月	2012年11月	2016年3月	在建
三湘森林海尚城	三河市湘德房地产开发有限公司	361，631.00	1,179，303.00	52,429.18	2011年9月	2015年12月	注1	拟建
三湘海尚名邸	上海湘南置业有限公司	85,588.50	207,603.03	120,071.70	2012年10月	2013年5月	2016年5月	在建
三湘海尚云邸	上海湘鼎置业有限公司	199，810.80	201,808.90	78,280.00	2013年8月	2015年1月	2018年3月	拟建
中鹰黑森林	上海中鹰置业有限公司	88,605.00	273,878.00	90,305.15	2005年6月	2005年6月	2016年11月	在建
三湘海尚福邸	上海湘骏置业发展有限公司	18,517.00	37,034.00	99,397.00	2014年10月	2015年5月	2017年10月	拟建
浦东前滩项目	上海湘盛置业发展有限公司	13,965.30	27,930.60	191,685.00	2014年12月	2016年3月	2019年3月	拟建
合计		788，366.20	2,023，324.65	701,132.27	–			

注：中鹰黑森林为整体项目，于2005年6月购入该土地，该项目分三期开发，于2005年6月开工建设，前两期已完工，目前正在进行第三期开发。

公司2014年12月末存货中土地储备情况如下表所示：

地块所属项目名称	地块所属项目公司	占地面积（㎡）	规划建筑面积（㎡）	土地出让金额（万元）	地块取得时间	开工/预计开工时间	预计完工时间	状态
三湘四季花城牡丹苑	上海城光置业有限公司	5,196.00	28,844.49	14,884.08	2004年7月	2014年1月	2016年12月	在建
虹桥三湘广场	上海湘虹置业有限公司	15,052.60	66,922.63	54,080.16	2011年4月	2012年11月	2016年3月	在建
三湘森林海尚城	三河市湘德房地产开发有限公司	361，631.00	1,179，303.00	52,429.18	2011年9月	2015年12月	注1	拟建
三湘海尚名邸	上海湘南置业有限公司	85,588.50	207,603.03	120,071.70	2012年10月	2013年5月	2016年5月	在建
三湘海尚云邸	上海湘鼎置业有限公司	199，810.80	201,808.90	78,280.00	2013年8月	2015年1月	2018年3月	拟建
中鹰黑森林	上海中鹰置业有限公司	88,605.00	273,878.00	90,305.15	2005年6月	2005年6月	2016年11月	在建
合计		755，883.90	1,958，360.05	410,050.27	–			

公司2012年12月末存货中土地储备情况如下表所示：

地块所属项目名称	地块所属项目公司	占地面积（㎡）	规划建筑面积（㎡）	土地出让金额（万元）	地块取得时间	开工/预计开工时间	预计完工时间	状态
三湘四季花城牡丹苑	上海城光置业有限公司	5,196.00	437.19	14,884.08	2004年7月	2014年1月	2016年12月	拟建
三湘七星府邸	上海湘联置业发展有限公司	22,700.00	36,928.64	11,738.33	2007年7月	2009年4月	2013年12月	在建
三湘未来海岸	上海湘骏置业发展有限公司	13,851.40	52,514.76	12,307.89	2008年9月	2010年2月	2013年12月	在建
上海三湘海尚城	上海湘联房地产发展有限公司	91,924.00	210,216.10	103,830.67	2009年9月	2010年4月	2015年12月	在建
虹桥三湘广场	上海湘虹置业有限公司	15,052.60	37,809.13	54,080.16	2011年4月	2012年11月	2016年3月	在建
三湘森林海尚城	三河市湘德房地产开发有限公司	361，631.00	1,179，303.00	52,429.18	2011年9月	2015年12月	注1	拟建
三湘海尚名邸	上海湘南置业有限公司	85,588.50	136,941.60	120,071.70	2012年10月	2013年5月	2016年5月	拟建
合计		595，943.50	1,654，150.42	369,342.01	–			

注：（1）三湘四季花城为整体项目，于2004年7月招拍挂取得该项目地块，该项目分五期开发，牡丹苑为该项目第5期工程，于2014年1月开工建设；（2）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。

3）非流动资产

截至2012年末、2013年末、2014年末和2015年9月末，公司非流动资产分别为67,147.13万元、124,180.94万元、123,476.33万元和115,906.59万元，占总资产的比例分别为12.87%、15.38%、10.72%和8.86%，本公司的非流动资产主要包括长期股权投资和投资性房地产。

①长期股权投资：截至2012年末、2013年末、2014年末和2015年9月末，本公司长期股权投资分别为6,798.96万元、39,908.74万元、40,219.06万元和37,161.82万元，分别占当年总资产的1.30%、4.94%、3.49%和2.84%。公司2013年较2012年长期股权投资增加33,109.78万元，主要是由于增加对联营企业上海湘芒果文化投资有限公司的投资。

②投资性房地产：截至2012年末、2013年末、2014年末和2015年9月末，公司投资性房地产余额分别为31,261.16万元、44,036.46万元、42,142.14万元和41,133.59万元，分别占当年总资产的5.99%、5.45%、3.66%和3.14%。公司2013年较2012年投资性房地产余额增加12,775.30万元，主要是由于三湘海尚办公楼拟出租部分本期竣工交付由开发成本转入投资性房地产。

近三年及一期公司投资性房地产变动情况如下：

单位：万元

项目	2015年9月末	2014年末	2013年末	2012年末
期初余额	42,142.14	44,036.46	31,261.16	206,78.98
净增加额	-1,008.55	-1,894.32	12,775.30	10,582.18
期末余额	41,133.59	42,142.14	44,036.46	31,261.16

（2）负债构成分析

项目	2015年9月30日 金额（万元）	占总负债比重	2014年12月31日 金额（万元）	占总负债比重	2013年12月31日 金额（万元）	占总负债比重	2012年12月31日 金额（万元）	占总负债比重
流动负债								
短期借款	10,000.00	1.00%	36，580.00	4.33%	–	–	1,220.00	0.32%
应付票据	371.53	0.04%	1,110.22	0.13%	1,962.31	0.32%	236.92	0.06%
应付账款	36,569.43	3.66%	36，236.23	4.29%	46，390.21	7.56%	34，407.37	8.99%
预收款项	342，111.72	34.26%	165，863.47	19.64%	113，372.75	18.49%	134，348.49	35.12%
应付职工薪酬	39.69	0.00%	43.07	0.01%	31.62	0.01%	36.62	0.01%
应交税费	-19，792.98	-1.98%	-14，180.01	-1.68%	2,637.80	0.43%	5,400.41	1.41%
应付利息	931.11	0.09%	1,180.70	0.14%	610.28	0.10%	228.21	0.06%
应付股利	311.78	0.03%	39.98	0.00%	39.98	0.01%	39.98	0.01%
其他应付款	125，979.06	12.62%	115，121.84	13.63%	159，106.14	25.94%	70，040.03	18.31%
一年内到期的非流动负债	55，000.00	5.51%	36，800.00	4.36%	11，500.00	1.88%	21，496.00	5.62%
流动负债合计	551，521.35	55.23%	378，795.49	44.84%	335，651.09	54.73%	267，453.94	69.91%
非流动负债								
长期借款	437，097.51	43.77%	454，287.51	53.78%	265，125.51	43.23%	113，700.00	29.72%
递延所得税负债	1,337.32	0.13%	1,337.32	0.16%	1,337.32	0.22%	–	–
递延所得税负债	8,512.13	0.85%	10，224.98	1.21%	11，129.04	1.81%	–	–
其他非流动负债	66.00	0.01%	66.00	0.01%	66.00	0.01%	66.00	0.02%
非流动负债合计	447，012.97	44.77%	465，915.82	55.16%	277，657.88	45.27%	115，103.32	30.09%
负债合计	998，534.32	100.00%	844，711.31	100.00%	613，308.97	100.00%	382，557.27	100.00%

截至2012年末、2013年末、2014年末和2015年9月末，公司负债总额分别为382,557.27万元、613,308.97万元、844,711.31万元和998,534.32万元。截至2012年末和2013年末，公司负债中流动负债占比较大，分别占总负债的69.91%和54.73%；截至2014年末公司负债中非流动负债占比较大，占总负债的55.16%。

1）流动负债

截至2012年末、2013年末、2014年末和2015年9月末公司流动负债分别为267,453.94万元、335,651.09万元、378,795.49万元和551,521.35万元，占负债总额的比例分别为69.91%、54.73%、44.84%和55.23%。本公司的流动负债以应付账款、预收款项、其他应付款和一年内到期的非流动