万鸿集团股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易报告书摘要(草案)

(上接B21版)

证件名称	证件号码	面积(m2)	发证日期
国有土地使用权证	顺府国用(2008)第0701140号	13182.01	2008.07.01
	佛府(顺)国用(2007)第0700900号	46,969.85	2007.4.28
	佛府(顺)国用(2007)第0701137号	80,157.11	2007.4.28
	佛府(顺)国用(2007)第0701142号	10,098.12	2007.4.28
	佛府(顺)国用(2007)第0701140号	3,107.68	2007.4.28
	佛府(顺)国用(2007)第0701141号	12,900.27	2007.4.28
	佛府(顺)国用(2007)第0701138号	30,792.13	2007.4.28
	佛府(顺)国用(2007)第0701139号	9,163.63	2007.4.28
建设用地规划许可证	顺规地证(2006)00013	52085.12	2006.01.12
	顺规地证(2006)00014	72572	2006.01.12
	顺规地证(2006)00015	56280.92	2006.01.12
	顺规地证(2006)00016	12250.72	2006.01.12
建设工程规划许可证	建字第440606200800710	1819.32	2008.07.28
	佛顺建证(2007)0003911	35.80	2007.09.12
	佛顺建证(2007)0003510	394.62	2007.08.21
	佛顺建证(2006)0003154	127	2006.09.04
	佛顺建证(2006)0003155	127	2006.09.04
	佛顺建证(2006)0002719	30146.54	2006.08.02
	佛顺建证(2006)0001000	41952.7	2006.03.27
	佛顺建证(2006)0001192	10426.18	2006.04.11
	佛顺建证(2006)0000756	15332.60	2006.03.07
	佛顺建证(2006)0000648	20439.94	2006.02.27
	佛顺建证(2006)0000039	10607	2006.01.05
建设工程施工许可证	1042006008	10607	2006.03.23
	1042006011	35135.38	2006.05.30
	1042006021	25133.78	2006.06.22
	1042006012	29393.63	2006.07.03
	1042006027	11063.34	2006.07.17
	1042006013	30031	2006.09.14
预售许可证	顺预许字2007000103	7562.59	2007.01.15
	顺预许字2006015403	14706.95	2006.11.23
	顺预许字2007007103	7794.18	2007.04.30
	顺预许字2007007203	19820.78	2007.04.30
	顺预许字2007012203	13602.68	2007.08.08
	顺预许字2007011503	3554.24	2007.07.30
	顺预许字2006017403	5993.95	2006.12.24
	顺预许字2008003203	2680.58	2008.04.14
	顺预许字2007012903	6248.38	2007.08.26
	顺预许字2007013103	14148.42	2007.08.30
	顺预许字2007017303	21945.99	2007.11.20

③项目投资和销售情况

●项目投资情况

名称	计算基础（平方米）	单位成本（元/平方米）	完工后总额（元）
1、土地成本	118,184.73	1,473.16	174,105,511.37
2、前期工程费	118,184.73	162.31	19,182,912.55
3、建筑、安装工程费	118,184.73	2,051.71	242,480,299.80
4、基础设施费	118,184.73	658.28	77,799,174.76
5、配套设施费	118,184.73	2.13	251,147.15
6、开发间接费用	118,184.73	179.29	21,189,665.60
项目总投资合计	118,184.73	4,526.89	535,008,711.23

●项目进度和销售情况

佛奥综橱园可出租和销售套内面积约11.8万平方米，其中约1万平方米用以出租，该项目已于2008年5月-10月期间陆续交付使用；已实现销售收入9.35亿元。

●项目最近三年出租情况

期间	物业类型	当年出租面积（平方米）	出租收入（元）
2006年度	商铺、车位	–	–
2007年度	商铺、车位	–	–
2008年度	商铺、车位	–	–
2009年1-10月	商铺、车位	4,089.45	307,203.00

●项目最近三年主营业务收入确认情况

类型	2006年	2007年	2008年	2009年1-10月
销售收入（元）	–	–	684,085,161.00	251,263,327.00
出租收入（元）	–	–	–	307,203.00
合计（元）	–	–	684,085,161.00	251,570,530.00

（3）佛奥阳光花园一期

① 项目概况

佛奥.阳光花园地处中山市东风镇，邻近东风镇政府，西面为东风镇城市主干道东海路，对面为小沥村小学，邻近105国道，项目所处地交通状况良好。项目市场定位为商业住宅区，其优美的建筑风格、特色的户型设计都与其市场定位十分吻合，社区文化广场、商业街、豪华会所等星级配套一应俱全。阳光花园项目总用地面积207,656平方米，容积率为2.5，规划建设中高档洋房，项目分六期开发，计划施工时间从2007年8月-2015年4月，其中一期已于2008年9月起逐步竣工，在售的组团包括A1-A10（贝沙轩）、A11-A13（美林水岸）和A14-A15（威尼水岸），销售情况良好。

②阳光花园一期资格文件取得情况

证件名称	证件号码	面积(m2)	发证日期
国有土地使用权证	中府国用(2009)第030145号	31173.9	2009.2.20
建设用地规划许可证	0403120081200005号	31173.9	2008.12.19
建设工程规划许可证	0400420070050053号	67364.39	2007.6.25
建设工程施工许可证	442000200708030191ZX2157	6779.9	2007.8.03
	442000200708310230ZX2589	22092	2007.8.31
	442000200709030232ZX2599	52634.96	2007.9.03
预售许可证	中建房（预）字第2007324号	54140.02	2007.12.19
	中建房（预）字第2008023号	2573.38	2008.01.28
	中建房（预）字第2008074号	13850.35	2008.03.27
	中建房（预）字第2008373号	2046.25	2008.12.29

③项目投资和销售情况

●项目投资情况

名称	计算基础（平方米）	单位成本（元/平方米）	完工后总额（元）
1、土地成本	64,311.25	444.67	28,597,237.26
2、前期工程费	64,311.25	99.24	6,382,024.36
3、建筑、安装工程费	64,311.25	1,411.94	90,803,660.62
4、基础设施费	64,311.25	508.83	32,723,710.78
5、配套设施费	64,311.25	19.94	1,282,543.09
6、开发间接费用	64,311.25	410.96	26,428,573.70
项目总投资合计	64,311.25	2,895.57	186,217,749.81

●项目进度和销售情况

佛奥阳光花园一期可售面积约6.4万平方米，已于2008年9月至2009年4月期间陆续交付使用；已实现销售收入约1.9亿元（含车位）。

●项目最近三年出租情况

期间	物业类型	总面积（平方米）	当年出租面积（平方米）	出租收入（元）
2006年度	商铺、车位	–	–	–
2007年度	商铺、车位	–	–	–
2008年度	商铺、车位	–	–	–
2009年1-10月	商铺、车位	–	–	13,874,090.00

●项目最近三年主营业务收入确认情况

类型	2006年	2007年	2008年	2009年1-10月
销售收入（元）	–	–	–	175,338,501.73
出租收入（元）	–	–	–	13,874,090.00
合计（元）	–	–	–	189,212,591.73

2、在建楼盘

项目名称	项目公司	开工日期	预计竣工日期	土地面积（平方米）	建筑面积（平方米）	可预（销）售面积（平方米）	已预（销）售面积（平方米）
阳光花园二期	东风房产	2007.7	2012	32,150	76,140.93	14,985.17	4,914.21
阳光花园三期	东风房产	2008.10	2011	36,743	116,963.81	12,947.13	12,768.66
康桥水岸	富星房产	2009.4	2010.12	32,611.39	146,061.00	28,036.20	16,336.68
合计				101,504.39	339,165.74	55,968.50	34,019.55

（1）佛奥阳光花园二、三期

① 项目概况

佛奥.阳光花园地处中山市东风镇，邻近东风镇政府，西面为东风镇城市主干道东海路，对面为小沥村小学，邻近105国道。阳光花园项目总用地面积207,656平方米，容积率为2.5，规划建设中高档洋房，项目分六期开发，二、三期目前处于在建状态，建筑面积合计193,104.74平方米。其中二期F1-F46（橡树园组团）已于2009年竣工，并在2009-2010年期间陆续推出市场销售，B1-B12将在2012年竣工交房。三期C12-C13（美林水岸组团）预计于2010年竣工交房，C1-C10（美林水岸组团）将在2011年竣工交房。

②阳光花园二、三期资格文件取得情况

证件名称	项目	证件号码	面积(m2)	发证日期
国有土地使用权证	阳光花园二期	中府国用(2009)第030143号	29332.3	2009.2.20
	阳光花园三期	中府国用(2009)第030144号	36995.3	2009.2.20
建设用地规划许可证	阳光花园二期	0403120081200043号	29332.3	2008.12.19
	阳光花园三期	0403120081200065号	36995.3	2008.12.19
建设工程规划许可证	阳光花园二期	0400420070050054号	71270.59	2007.7.6
	阳光花园三期	0400420080500066号	113996.11	2008.7.10
		0400420080500077号	2967.7	2008.7.10
建设工程施工许可证	阳光花园二期	442000200801110021ZX4584	12990.2	2008.01.11
	阳光花园三期	442000200807210268ZX2115	41347.67	2008.07.21
		442000200809280370ZX3198	3224.24	2008.09.28
		442000200910160380ZX3465	20,103.80	2009.10.16
预售许可证	阳光花园二期	中建房（预）字第2009050号	12947.12	2009.4.13

③项目投资和销售情况

●项目投资情况（已确认收入成本的只有二期F1-F46的橡树园组团）

名称	计算基础（平方米）	单位成本（元/平方米）	完工后总额（万元）
1、土地成本	14,985.17	807.56	12,101,365.80
2、前期工程费	14,985.17	100.67	1,508,588.56
3、建筑、安装工程费	14,985.17	2,218.81	33,249,251.80
4、基础设施费	14,985.17	516.19	7,735,259.71
5、配套设施费	14,985.17	20.23	303,168.67
6、开发间接费用	14,985.17	416.89	6,247,209.64
项目总投资合计	14,985.17	4,080.36	61,144,844.18

●项目进度和销售情况

佛奥阳光花园二、三期建筑面积约19.3万平方米，预计分别于2009年-2012年期间交付使用；其中二期中的F1-F46（橡树园组团）已于2009年竣工，目前已签订销售合同4,914.21平方米，实现销售收入约3,869.10万元；三期的C12-C13（美林水岸组团）正处于预售阶段，目前已签订预售合同的面积合计约12,768.66平方米。

●项目最近三年出租情况

无。

●项目最近三年主营业务收入确认情况（已确认收入成本的只有二期F1-F46的橡树园组团）

类型	2006年	2007年	2008年	2009年1-10月
销售收入（元）	–	–	–	38,690,975.00
出租收入（元）	–	–	–	–
合计（元）	–	–	–	38,690,975.00

（2）康桥水岸

① 项目概况

佛奥.康桥水岸位于佛山市顺德区龙江镇新城市规划中心龙洲西路旁，邻近325国道，计划建设为龙江镇乃至整个佛山范围内知名的高档洋房社区。该项目北面为龙江镇中心文华路，邻近盈信广场；东边为市政规划道路河堤路及人工河；西面为龙江镇中心地带，邻近龙江镇镇政府办公大楼。项目处于龙江镇中心繁华地段，闹中带静，是一个理想的居住场所。项目总用地面积32,611.39平方米，规划建筑面积146,061.00平方米。项目已于2009年4月起施工，计划2010年12月底前交付使用。

②资格文件取得情况

证件名称	证件号码	面积(m2)	发证日期
国有土地使用权证	顺府国用(2008)第0700866号	32611.38	2008.06.12
建设用地规划许可证	顺规地证(2008)00114	32611.38	2008.4.30
建设工程规划许可证	440606200800516	32611.38	2008.06.18
建设工程施工许可证	440606200809080103	145831.22	2008.09.08
预售许可证	顺预许字2009007303	21,938.14	2009.9.18
	顺预许字2009008203	33,763.79	2009.9.20

③ 项目进度和销售情况

康桥水岸建筑面积约14.6万平方米，计划2010年12月底前交付使用；截止2009年10月31日，该项目已签订预售合同的金额合计约106,502,487.00元（面积16,336.68平方米）。

3、待楼盘

奥园置业严格遵守国家相关宏观调控政策，从企业实际情况出发增加土地储备，对每一个项目都经过严格的论证、研究，建立了项目前期调研、可行性研究、项目决策、项目实施等一系列的管理制度和决策体系。只有具备切实可行的项目开发方案，奥园置业及其下属公司才会通过投标、出让等方式取得项目开发所需土地，现有土地储备已经具有初步的开发计划或正在前期施工过程中。截至本报告书摘要签署日，奥园置业待建项目基本情况如下：

项目名称	项目公司	预计开工日期	预计竣工日期	土地面积（平方米）	规划建筑面积（平方米）	物业类型	预售时间	规划指标中可售面积（平方米）
阳光花园四期	东风房产	2012	2013	36,102.00	80,759.05	高层及低层	2011.1	高层44764.26，低层25573.9
阳光花园五期	东风房产	2013	2014	39,048.00	136,699.24	高层	2012.5	101265.8
阳光花园六期	东风房产	2014	2015	35,003.00	144,189.02	高层	2013.10	115569.3
阳光花园储备项目	东风房产	未定	未定	20,000.00	正在报批	–	–	–
佛山奥园四、五期注1	奥园置业	2010.1	2014.12	72,547.00	721,200.00	超高层	2011.2	630447
隔海路项目	富星房产	20010.1	2010.12	16,581.11	59,351.28	高层	2010.4	46105.31
佛奥广场	同润房产	2010.3	2012.12	6,784.50	73,990注2	酒店+公寓+写字楼	2010.10	公寓14232，写字楼3340，商铺510
合计				226,065.61	1,216,188.59			

注1：佛山奥园四、五期用地其分为三个阶段开发，其中：第一阶段预计2010年1月开工，2012年12月竣工；第二阶段预计2011年1月开工，2013年12月竣工；第三阶段预计2012年1月开工，2014年12月竣工。

注2：佛奥广场项目地下面积为15,528平方米，地上面积为58,462平方米，其中23,865平方米计划按国家五星级酒店标准建成一家中高端的商务酒店。

（1）阳光花园4-6期及阳光花园储备项目

① 项目概况

佛奥.阳光花园地处中山市东风镇，邻近东风镇政府，西面为东风镇城市主干道东海路，对面为小沥村小学，邻近105国道，项目所处地交通状况良好。阳光花园项目总用地面积207,656平方米，容积率为2.5，规划建设中高档洋房，项目分六期开发，计划施工时间从2007年8月-2015月4月底，四~六期计划自2012年起陆续开工，规划建筑面积361,647.31平方米。阳光花园储备项目占地约20,000平方米，暂未制定具体的开发计划。该楼盘特有的欧陆风情高级会所和配套设施和花园酒店式物业管理服务使得该项目具备了良好的市场销售前景。

②阳光花园四~六期资格文件取得情况

证件名称	项目	证件号码	面积(m2)	发证日期
国有土地使用权证	阳光花园四期	中府国用(2007)第030466号	35990.3	2007.6.18
	阳光花园五期	中府国用(2007)第030469号	38992	2007.6.18
	阳光花园六期	中府国用(2007)第030467号	35172.6	2007.6.18
	阳光花园储备项目	中府国用(2008)第030682号	13333.9	2008.5.8
		中府国用(2008)第030683号	3857.7	2008.5.8
		中府国用(2008)第030204号	2808.4	2008.2.1
建设用地规划许可证	阳光花园四期	0403120070060005号	35990.3	2007.6.15
	阳光花园五期	0403120070060006号	38992	2007.6.15
	阳光花园六期	0403120070060007号	35172.6	2007.6.15
建设工程规划许可证	阳光花园四期	0400420070050056号	80759.05	2007.7.6
	阳光花园五期	440606200919031号	72778.24	2009.11.11
		440606200919024号	72622.82	2009.11.11

（2）佛山奥园4-5期①. 项目概况

佛山奥园位于佛山市顺德区乐从镇新城市规划中心地带，分五期开发。佛山奥园四、五期规划建设中高档洋房，规划建筑面积约为721,200平方米。计划施工时间为2010年1月至2014年12月底，总工期约60个月，共分为三个阶段开发，其中：第一阶段预计2010年1月开工，2012年12月竣工；第二阶段预计2011年1月开工，2013年12月竣工；第三阶段预计2012年1月开工，2014年12月竣工。

②资格文件取得情况

证件名称	项目	证件号码	面积(m2)	发证日期
国有土地使用权证	佛山奥园四、五期	顺府国用(2003)第0500828号	23092	2004.12.22
		顺府国用(2004)第0500811号	39945.8	2004.11.24
		顺府国用(2003)第0500838号	11708.4	2004.12.22
建设用地规划许可证	佛山奥园一到五期	顺规地证(2005)00303号	634325.5	2005.08.02

（3）佛奥广场

① 项目概况

佛奥广场项目位于广州市CBD——珠江新城，地处华穗路西侧，金穗路北面。项目南面隔路正对成熟楼盘星汇园和丽晶明珠俱乐部等建筑，北面比邻广东省检察院，向东距离中轴线广场约500米，向西与五羊新村隔广州大道相对，所处地段在广州城市新中轴线商务区内，周边生活配套比较齐全、商务气氛浓厚。该项目总用地面积6,784.5平方米，用地性质为商务办公用地，拟建成为一个“酒店+公寓+写字楼”的物业。项目规划建筑面积约73,990平方米，其中地上面积为58,462平方米，地下面积为15,528平方米。其中约23,865平方米（260间客房）为公司拥有自有产权按国家五星级标准建设的中高端商务酒店。目前同润地产已与广州新中华酒店物业管理有限公司签订了委托合同，初步约定了酒店各项管理要则。广州新中华酒店物业管理有限公司是广州五星级酒店“中国大酒店”的管理企业，具有丰富的酒店管理经验和出色的历史业绩，同润地产与其合作，对佛奥广场项目的启动、发展有较大的推动作用。此外佛奥广场项目中约3,340平方米建筑面积为写字楼，作为酒店的配套，计划建设为用以出售的高档次智能化办公场所，另有约14,232平方米建筑面积为对外出售的公寓（114间）。

②资格文件取得情况

证件名称	证件号码	面积(m2)	发证日期
国有土地使用权证	穗府国用(2006)第01100160号	5382	2006.12.22
建设用地规划许可证	穗规地证(2006)1268号	6784	2006.9.23

（4）隔海路项目

① 项目概况

佛奥.隔海路项目位于佛山市顺德区龙江镇新城市规划中心隔海路旁，邻近325国道和佛开高速，离佛山“一环路”只有十几分钟车程，并在快速轨道方面拥有规划兴建的广佛地铁线支持，交通十分便利。项目占地约25亩，计划建成为龙江镇乃至整个佛山范围内知名的高档洋房社区。项目总用地面积约1.66万平方米，容积率2.81，规划建筑面积约59,351.28平方米，公共配套设施包括综合会所、球场、为小区配套的商业街等。项目计划于2010年1月起开始施工建设，预计将于2010年12月建成。

②资格文件取得情况

证件名称	证件号码	面积(m2)	发证日期
国有土地使用权证	顺府国用(2006)第0701037号	16581.11	2006.03.14

③ 关于隔海路项目不属于闲置土地的说明

根据富星房产与佛山市国土资源局签订的编号“440606-2006-000169”《国有土地使用权出让合同书》规定，隔海路地块应于2006年12月29日前动工建设。后由于政府基础设施尚未完善而造成了该地块暂时无法开发，截至本报告书摘要签署日，佛山市国土资源局已与富星房产签署了“4406062006-000169-补01号”《国有土地使用权出让合同补充协议》，同意上述土地动工截止日延期至2010年5月30日，在2012年5月29日前竣工。

（七）奥园置业最近两年一期主要财务数据及指标

最近两年一期合并报表的主要财务数据（经万隆所审计）

单位：元

项目	2009年10月31日	2008年12月31日	2007年12月31日
资产总计	1,682,467,231.23	2,263,731,760.45	2,746,478,263.74
负债总计	1,284,505,553.26	2,032,056,787.25	2,300,266,987.93
归属母公司所有者权益	338,497,198.49	187,111,353.32	403,991,143.41
项目	2009年1~10月	2008年度	2007年度
营业收入	1,109,973,640.84	961,138,630.57	1,084,292,037.05
营业利润	242,019,700.35	254,124,052.48	335,702,385.71
归属母公司净利润	121,385,845.17	184,356,602.72	204,100,550.12

奥园置业具体的财务数据详见重组报告书全文“第十一节 财务会计信息”。

（八）其他股东放弃优先购买权情况

本次交易中，奥园置业现股东佛奥集团和富桥实业均同意将其各自所持奥园置业股权全部转让给本公司，作为认购本公司本次发行股份的对价，上述两家公司均相互同意放弃对前述股权的优先购买权。

（九）债权债务转移情况

由于本次佛奥集团和富桥实业拟注入本公司的为奥园置业100%的股权，故本次发行股份购买资产不涉及债权债务转移情形。

（十）奥园置业最近三年资产评估、交易、增资或改制情况

日期	方式	实施情况
2007.7.31	股权转让	公司原股东雄骏创展有限公司（香港）将持有73.2%的股权732万元作价3,414万元转让给佛奥集团，股权变更后各股东股权比例为：富桥实业持股1.8%，雄骏创展有限公司（香港）持股25%，佛奥集团持股73.2%。
2008.7.23	股权转让	公司原股东雄骏创展有限公司（香港）将其持有的25%的股权250万元作价1616万元全部转让给佛奥集团，变更后股权结构为：富桥实业持股1.8%，佛奥集团持股98.2%。
2008.9.6	增资	佛奥集团与富桥实业分别以货币向奥园置业增资982万元与18万元，奥园置业注册资本增为2,000万元，股东持股比例不变。2008年9月8日经佛山中瑞诚会计师事务所有限公司审验，并出具“佛中会验字（2008）第Y0904号”《验资报告》。
2009.3.15	增资	佛奥集团与富桥实业分别以货币向奥园置业增资2,946万元与54万元，奥园置业注册资本增为5,000万元，股东持股比例不变。2009年3月23日经佛山市金安达会计师事务所审验，并出具“佛金验字（2009）357号”《验资报告》。

在本次交易前，除上述表格所示情形外，奥园置业最近三年不存在其他资产评估、交易、增资或改制情况。

（十一）本次拟购买资产的业务与技术

1、奥园置业的经营模式

（1）奥园置业房地产项目的定价模式和营销理念

1）奥园置业开发的房地产开发项目定价模式

奥园置业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 当地经济发展阶段和情况

④ 市场供求状况

⑤ 周边地区类似产品的价格

⑥ 品牌因素

⑦ 开发成本，包括土地取得成本和建筑成本

⑧ 项目的地理位置及自然环境

⑨ 预期的楼盘销售速度等

在综合考虑上述因素的基础上，奥园置业开发的房地产项目定价的操作程序是：

① 计算出项目总成本→调查其他有可比性楼盘的价格及销售情况→公司开发产品预期销售率→消费者购买意向→预留部分升值空间→确定楼盘销售的基本价格。

② 在确定某一楼盘的价格后，根据住宅的楼层和房屋的朝向、户型以及购买者的付款方式（分期付款、一次性付款或按揭）等因素综合考虑，以基本价格乘房屋价格调整系数（如折扣、房屋朝向层次系数等），采用“一房一价”的定价模式。项目开始正式销售时，开展项目的市场推广和营销活动，根据市场销售情况再对项目销售价格进行动态调整，并且在销售的不同阶段，推出不同的销售卖点。

2）营销理念

奥园置业的营销理念是：将产品营销策划贯穿于项目决策、产品设计、项目施工、广告宣传、现场推广直至售后服务的全过程，在项目开发的每个环节，均站在业主的角度考虑其个性化需求，来优化项目开发的每个流程，为客户提供性价比高的优质产品。此外，针对不同的房地产产品，奥园置业通过制定差异化的销售方法，力求让客户从专业化的服务中充分体会到产品的优良品质。

（2）奥园置业房地产项目的主要融资模式

奥园置业目前开发房地产项目的资金来源主要为自有资金和预收房款，资金缺口部分通过银行贷款解决。

（3）奥园置业房地产项目的主要采购模式

奥园置业开发房地产项目所需的原材料主要是建筑材料及设备，主要的建筑材料有钢筋、商品混凝土、墙体材料、建筑装饰材料、园林绿化材料、设备材料等；设备包括电梯、电气设备、消防设备、通风与空调设备等；主要耗用的能源是电力。奥园置业原材料及设备采购主要包括以下几种方式：一是由施工单位负责按建造合同经奥园置业核定后采购，为保证工程质量，奥园置业将根据设计图纸对进入施工现场的各种建筑材料进行全方位的质量监控和过程检查；二是一些应项目进度急需的建筑材料，由奥园置业直接从生产企业采购，如电梯、门窗等；三是个别大宗设备由奥园置业委托其他公司代理采购。

（4）奥园置业房地产项目的主要销售模式

目前，奥园置业的销售模式采取为自销和代销相结合，具体体现在母公司和项目公司两个层面。在母公司层面，奥园置业的营运管理中心下设营销管理部，由其专门负责公司整体形象和品牌的宣传和推广，力求“佛奥地产”品牌深入人心，强化品牌效应；同时，通过与当地媒体机构的合作，使项目影响力扩展到更大的范围，吸引更多的目标客户；在项目公司层面：由项目公司下属策划部负责产品策划、营销方案审定、销售价格的确定，由市场部负责专业代理公司的培训、房交会展以及各项目的销售目标考核，根据各开发项目组建专门的销售部门，负责现场销售事务处理，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位销售、商业物业招商与出售等统一交由项目销售部留备人员统一负责。

（5）奥园置业房地产项目的物业管理模式

奥园置业的物业管理模式主要采取与佛奥集团控股子公司佛奥物业进行合作，由佛奥物业经过招投标与奥园置业（或其子公司）签订的《前期物业管理服务合同》，接受奥园置业（或其子公司）的委托，对奥园置业（或其子公司）开发建设的佛山奥园、佛奥综橱园和佛奥阳光花园等项目的物业项目实施前期物业管理，业主向佛奥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佛奥物业继续管理。

（6）佛山宾馆的经营模式

面对日益激烈市场竞争，佛山宾馆自前主要采取与世界最大的知名连锁酒店管理集团 ---- 洲际集团进行合作的经营模式，具体合作品牌是“皇冠假日”（Crowne Plaza Hotels & Resorts），该品牌的前身是由洲际集团旗下品牌“假日饭店”（Holiday Inn）于1983年衍生出来的饭店品牌，1994年发展成为独立的饭店品牌，以突出其高品味高消费的市场形象及以商务旅客为主的特色。佛山宾馆通过委托洲际集团负责佛山皇冠假日酒店的经营和管理，一方面能够进一步提高酒店内部管理水平，应对未来行业竞争修炼好“内功”；另一方面可以充分利用全球性知名品牌的资源网络和销售渠道，来扩大自身的客源基础，并对外打响酒店品牌，具体体现在以下几个方面：

1）客房方面

通过不断更新改造客房设施设备，满足客人对于高速宽带网络、移动电话网络覆盖、手提电脑无线上网、IPOD播放器等新技术的需求，处处体贴客人的需要。同时，推行环保措施，引导客人节省资源，向绿色酒店发展。

2）餐饮方面

佛山皇冠假日酒店每月定期召开新菜式研讨会，根据季节、时令、客人口味推出新菜式，并通过引入高档的日本餐厅和改进西餐经营模式，尝新求变，各种菜系配合，从而满足不同客户群体的饮食需求。

3）会议接待方面

佛山皇冠假日酒店拥有目前当地同行业中最大的会议室和宴会厅，多国同声翻译系统等硬件设施设备，以及最专业的会议筹办和接待团队，使得该酒店成为当地政府和众多机构团体指定的会议接待单位，也是佛山本地居民喜庆宴客的理想场所。

4）软件服务方面

佛山皇冠假日酒店在地区行业当中最早引入国际“金钥匙”服务，针对客人的要求贴心为客人提供“满意加惊喜”的服务。引入洲际集团进行管理后，其全球宾客关系服务中心能够为客人提供了更细致周到的意见反馈和跟进服务。

2、市场定位及主要消费群体

（1）房地产开发项目的市场定位及主要消费群

1）市场定位

跟随当地经济发展情况、居民投资消费意向等因素的影响，不同地区的房地产市场的需求也是有所不同的。因此奥园置业的市场定位将根据项目所处区域和项目具体定位的不同，在开发产品的侧重点上也有所差异。对于佛山市顺德区、广州市珠江新城等经济较为发达的地域而言，当地高收入人群比例较大，中高档产品的市场需求空间也相应较大，因此奥园置业在开发佛山奥园、佛奥综橱园和佛奥广场等项目时主要以开发回报率较高且在当地市场需求较大的中高档住宅为主，而对于“康桥水岸”等项目，则以具有较强需求刚性、抵御风险能力较强的中小户型住宅为主。在开发住宅项目的同时，奥园置业还将逐渐拓展写字楼、商铺等具有稳定现金流的商业物业，使该公司实现稳定、快速的增长。

2）主要消费者群体

不论是开发中高档产品，还是中小户型住宅，奥园置业所开发的产品均属于精心打造、性价比高的商品住宅，现在开发的项目地理位置以新城市中心区繁华路段为主，不但配套设施完善，而且价格合理，主要消费者群体为以下几类：

① 广大中小企业主、个体工商户；

② 企业中的中高级管理人员、技术人员等；

③ 需要改善住房条件的消费者；

④ 稳定收入人群：如公务员、教师、医生等；

⑤ 新婚夫妇、初次置业者；

⑥ 异地来此发展的置业者。

（2）佛山宾馆的市场定位及主要消费群

佛山宾馆的消费群体一直定位为中高档客户群体，并以打造国际商务、会议高档酒店作为目标，主要体现在以下几个方面：

1）客房的消费群体主要以商务散客为主，休闲观光客为辅

佛山宾馆的主体资产 ---- 佛山皇冠假日酒店通过长期以来累积的品牌和服务水平优势，吸纳珠江三角洲周边地区客源，并通过和香港、澳门和全国其它地区的中介订房公司、旅行社合作，吸引各地中高档客源。在加入洲际集团的全球酒店预订系统后，更能吸引国外地区高档客源入住，保持酒店一贯的客源定位。

2）会议团体以佛山政府会议和大型公司社团为主

佛山皇冠假日酒店拥有佛山地区规模最大，设施设备最齐全的会议场所，凭借洲际集团一贯出色的专业会议服务配套，该酒店已成为佛山政府机关、佛山五区众多大型公司的年度、季度会议、接待的指定场所。

3）餐饮的消费群体则以本地大型宴会消费为主，散客聚会和住店客人消费为辅

佛山皇冠假日酒店拥有可以容纳近1000人的大型高档宴会厅，因此餐饮消费一直以佛山本地婚庆宴客为主。同时，充满地方特色的食街和西餐厅、日本餐厅等也可满足佛山本地市民朋友之间的聚会和住店客人的不同需求。

3、奥园置业经营管理体制及内控制度

（1）房地产开发项目的经营管理体制及内控制度

1）房地产开发项目的决策程序

奥园置业房地产开发项目的决策程序如下：

① 项目信息收集整理

项目公司下属策划部根据整体战略计划关于资源获取的地域、性质、规模、时间等来收集土地资源信息。

② 初选项目选择

首先，项目公司下属投资发展部经理将收集整理的有价值的项目信息报送项目公司分管副总，分管副总筛选后报送项目公司总经理办公会议。

其次，总经理办公会议依据项目位置、周边环境、市场前景、销售群体、投资估算等因素对项目进行初选，产生初选项目。

③ 市场调研

对初选项目，项目公司投资发展部通过对项目的现场考察及市场调研，对初选项目进行可行性论证，完成《项目投资分析报告》的编制工作，并报送总经理办公会议审议。

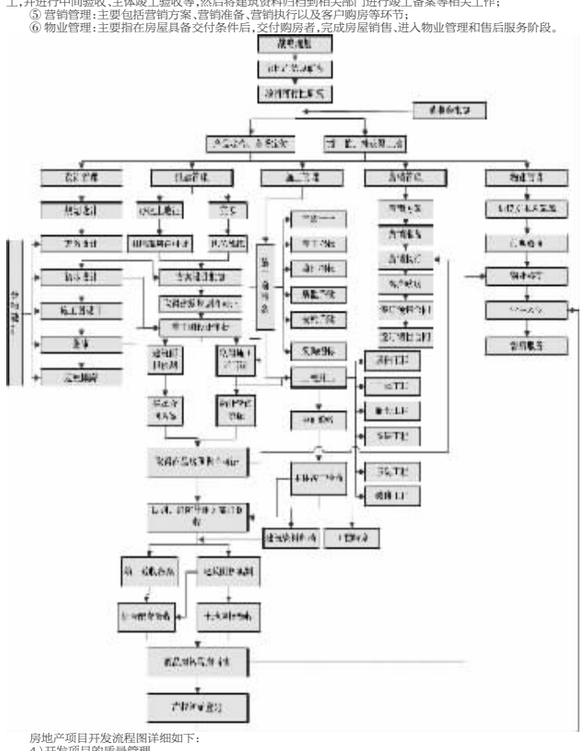
④ 投资项目选择

首先，项目公司总经理办公会议对《项目投资分析报告》进行审议，根据公司章程的规定，总经理在授权范围确定投资项目；授权范围外，报请董事会审议。

其次，董事会根据公司章程的规定，审议总经理报送的《项目投资分析报告》，在授权范围内确定投资项目；在授权范围外，报请股东审议。

2）开发项目管理架构的设置

奥园置业开发项目管理架构设置如下图所示：



3）开发流程

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：主要由公司根据战略规划，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，获得立项批复及取得用地红线图等；

② 设计管理：设计是整个项目的实施的前提与基础，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：主要包括完成施工的准备，如完成三通一平、进行工程招标等。然后由承包单位进行工程施工，并进行中间验收、主体竣工验收等，然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。

房地产项目开发流程图详细如下：

4）开发项目的质量管