

尚都控股集团简介

一、公司背景

尚都控股集团始创于江苏省连云港市，是一家以房地产全产业链为发展方向的集团化企业。公司以助力城市发展、资源共生、公益进步、行业成熟与人居品质提升为己任，以“美好生活引领者”为发展使命，以阳光、开放、务实、高效为核心价值观，历经十余载深耕细作，形成以房地产开发为龙头，衍生商业运营、物业管理等版块的全产业链发展格局。

集团以“深耕连云港、立足江苏、放眼长三角”为投资策略，以“共赢共富共享共生”为发展理念，以“平台化、工匠化、网络化、服务化”为发展原则，凭借丰富的开发运营经验、高品质产品服务、卓越的人才团队，在产品的设计、园林规划、物业服务、社区建设等多维度，充分发挥匠心精神，全面提升综合品质，缔造城市优质资产，为客户营造一流的服务与居住环境。

新时代、新征程、新使命，城市化仍将是新兴经济体发展的重要脉络，尚都将以鲜明且卓越的品牌房企形象，以更快速、更稳健的姿态迎接每一个发展周期，与社会、客户、员工共赢发展，以专业引领行业稳步前进，以匠心创造乐居空间，以热情引领美好生活。

二、开发经历

经过十年余发展，公司目前已稳居连云港区域销售前三，部分项目开发经历如下：

1. “尚都·绿城小区”项目

“尚都·绿城”项目位于连云港市灌云县经济开发区孙腾路西侧纬一路北侧，由连云港尚都置业有限公司开发。总建筑面积 6 万余平方米，项目容积率 1.53，由 12 栋多层建筑依次组合而成，综合绿地率 31%，于 2013 年年底开工建设，建筑外形以简约地中海风格展现特有的休闲城市生活。作为灌云热销楼盘，小区完善的绿化系统和智能化安全保障体系，获得了众多业主的认可和好评。项目 2015 年开盘，504 套房源已经成功售罄并交付，总销售额约 2.5 亿元。

2. “尚都·新天地小区”一期项目

“尚都·新天地”项目位于连云港市灌云县中心轴幸福大道上，项目北邻县政府、东靠开发区管委会，距离县中心仅 5 分钟车程，地理位置十分优越，由我司子公司江苏亚龙置业有限公司（江苏新海湾全资子公司）开发。

项目总占地面积近 5.7 万平方米，总建筑面积约 12.5 万平方米，容积率 1.85，小区绿化覆盖率达 35%。是集高端住宅、科创办公、主题酒店、文化街区、时尚购物于一体的城市综合体。

整个项目分南、北两期开发，一期开发南侧地块，总建筑面积 7.1 万平方米，其中可售面积 6.9 万平方米，由墅质洋房、品质多层、

观景高层组成。一期项目于 2016 年 8 月份开始销售，因先进的规划设计理念和卓越的品牌口碑，开盘后受到市场和客户的一致好评，销售成绩始终位于区域前列，项目一期 562 套房子已全部售罄，总销售额约 2.8 亿元。

3. “尚都·新天地小区”二期项目

二期开发北侧地块，是集高端住宅、科创办公、主题酒店、文化街区、时尚购物于一体的城市综合体。因项目先进的规划设计理念和卓越的品牌口碑，自面市以来，受到市场和客户的一致好评。项目总建筑面积 5.34 万方，其中可售面积 4.3 万方，预计货值 3.6 亿，截止 2022 年底，实现销售 1.76 亿。

4. “尚都·滢澜山小区”项目

江苏金云置业有限公司成立于 2010 年 12 月 02 日，法人：王必德，注册资本 5000 万元人民币，为江苏花果山不动产运营管理有限公司子公司。

2011 年 1 月公司通过灌云县国土资源局公开竞拍，竞得县城 2010-26 号、2010-27 号、2010-28 号三个地块（三地块相连一起，一个整体项目分开竞拍），项目位于灌云县伊山镇云山北路 509 号，项目名称为“尚都·滢澜山”。

项目东临西环路，以北为 233 国道，以南 2 公里直达宁连高速，外享董集站、花果山国际机场。占地约 226.76 亩。规划建筑面积 349232.33 m²，其中可销售住宅面积为 291312.28m²，商业可销售面

积为 6378.67m²，总户数 2244 户，由 14 幢高层、14 幢多层、6 幢花园洋房和 4 幢商业组成，并已按期交付，实现销售 14.8 亿元。

5. “尚都·峰璟小区”项目

连云港苏房投置业有限公司成立于 2019 年 10 月 29 日，注册资本 5000 万元人民币，旗下开发的“尚都·峰璟”项目已于 2022 年 5 月交付，项目总占地面积约 26.4 亩，总建筑面积为 56752 m²，项目总投资 57154.88 万元。由 2 栋住宅楼，其中 1 栋 33 层、1 栋 18 层，共 272 套房源及项目配套建设物业用房、配电房等配套用房和地下车库、广场、道路、停车场等辅助设施组成，现已交付，回款 7 亿。

该项目建成将改善周边地区居民的居住环境，对于落实以人为本的科学发展观、促进城区人民物质文明与精神文明的协调发展、建设幸福港城具有一定意义。

6. “尚都·悦荣府小区”项目

江苏尚林融和置业有限公司于 2019 年 12 月 17 日成立，注册资本为人民币 2000 万元，法人王必欢，是江苏花果山地产开发有限公司子公司。公司于 2019 年 12 月 13 日以总价 17210 万元竞得灌云县 GYJ2019-17 号地块，后成立江苏尚林融和置业有限公司作为项目公司全权负责该地块的开发建设。

项目总用地面积 52847 平方米，项目总建筑面积 177193.5 平方米，总投资 90150 万元。本项目主要建筑为 3 栋 27 层住宅、5 栋 18 层住宅、1 栋 10 层住宅、3 栋 9 层住宅、2 栋 8 层住宅，配套建设物管、养老服务用房以及公厕、配电房等公共建筑等公共设施。截止 2022

年底，实现销售收入 9.2 亿元。

7. “时代·天阶小区”项目

江苏尚好置业有限公司于 2020 年 6 月 28 日以总价 49000 万元竞得赣榆 2020 年 G003 号地块，该地块位于赣榆区青口镇华中路西侧、后宫路南侧、西关路东侧、牌楼街北侧。该项目规划用地 72295.5 平方米，拟建“时代·天阶小区”。

项目总建筑面积为 183793.57 平方米，其中，地上计容建筑面积为 144590.92 平方米（包括：沿街商业面积 26221.80 平方米，住宅面积 114651.10 平方米，配套用房 3718.00 平方米），不计容建筑面积 39202.65 平方米（包括：机动车库 25081.60 平方米，非机动车库 3735.20 平方米，储藏室 4845.00 平方米，地下商业 3040.85 平方米），本项目计划总投资 131412.05 万元。项目容积率 2.00，建筑密度 30.00%，绿地率 30%，总户数 923 户，机动车位 909 个，非机动车位 3715 个，可居住人数 2954 人。

截止 2022 年底，项目实现销售收入 12.2 亿元。

8. “尚都·天玺小区”项目

尚都·天玺小区项目坐落于赣榆区青口镇徐福路南、易居易墅东、玉带路北，集洋房叠墅于一体，采用现代建筑风格，将空间布局生活功能场景完美结合。精工雕琢，匠心打造高品质低密活力社区，敬献赣榆。

项目规划用地 58790 平方米，总建筑面积为 133484.34 平方米，总户数 646 户，其中合院 26 户，叠墅 164 户，小高层 456 户，储藏室 8000 平方米，机动车位 646 个。项目计划总投资 85864.56 万元，

截止 2022 年 7 月底，实现销售收入 7.5 亿。

9. “云悦星辰”项目

项目位于连云港市中心核心位置的建设中路以北、通灌南路以西，匠心打造 7 栋洋房 4 栋高层，建设规划用地 41478 平方米，容积率 2.20，总建筑面积建超过 12 万平方米，计容面积 9 万平方米，已实现销售收入 14.56 亿，计划 2023 年 3 月底付。

10. “尚都·明悦府”项目

项目择址连云港市灌云县长江路与黄山路交汇处，傲居灌云城东新区之核，周边万达广场（在建中）、星级酒店、邻里中心等璀璨配套云集，同时新建妇幼保健医院、383 亩伊云湖湿地公园近在咫尺，生态宜居。尚都·明悦府坐拥一城丰沛教育资源，距离灌云九年制实验学校小学部、初中部均仅一路之隔，周边更有南师大附中，幼儿园等全龄教育配套，居于此，侵染书香人文，15 年箸英教育，护航孩子奔向美好前程。

项目占地面积 60340.31 平方米，总建筑面积 197337.94 平方米，其中住宅建筑面积 150809.5 平方米，商业面积 3017.00 平方米，住宅总户数 1248 户，可居住人数 3994 人，机动车位 1272 个。项目计划总投资 10.92 亿元，规划建设 8 栋高层、6 栋多层，其中 27 层住宅楼 3 栋，24 层住宅楼 1 栋，23 层住宅楼 1 栋，17 层住宅楼 1 栋，16 层住宅楼 1 栋，9 层住宅楼 6 栋，截止 2022 年底已实现销售收入 7.6 亿元。

11、“尚都未来城”项目

“尚都未来城”项目位于连云港开发区自贸区板块，连云港城市主干道花果山大道两侧，与连云港开发区管委会直线距离一公里，地处海州区、连云区、赣榆区连接位置，交通便捷，位置优越，处于连云港市“一体两翼”城市扩容主方向。当前板块配套陆续完善，华杰实验学校、融盛双语学校已建成招生，连云港第一人民医院开发区院区已开工建设，“中华药港”等产业已落地。

项目之前股权结构为连云港尚瑞企业管理有限公司持有天行健100%股权，新城、尚都、无锡苏房投分别持有连云港尚瑞40%、36%和24%股权。本着“深耕连云港、立足江苏、放眼长三角”的原则，集团抓住本次机遇，乘上当地房地产政策红利的列车，成功收购新城和无锡苏房投分别持有本项目40%与24%的股份，于2022年9月完成收并购闭环。

项目以地块为单位，三个地块共分三期开发建设，总用地面积约643亩，总建筑面积约154万平方米，计容面积约126万平方米，其中住宅占比90%，楼面价1160元/平方米（目前周边起拍价500万/亩），总投资约69亿，总货值约103亿。目前在售1087套（含物业用房10套），已售756套，实现销售收入7.02亿元。

12、“格林云上”项目

项目位于淮安南部新城核心区，距离市政府约8公里。项目占地约149亩，容积率2.6，计容面积约26万平方米，项目总货值约33.3

亿元。

三、营销代理

公司在房地产销售方面有成熟的团队和丰富的经验。通过连云港房管家房地产经纪有限公司（江苏鑫海湾投资子公司）与其他地产公司开展了多个项目管理和营销代理合作。合作项目主要有：

1. 农发·世纪凤凰城

总建筑面积：62 万平方米；合作模式：项目管理。

“农发·世纪凤凰城”坐落于连云港市区通灌南路与秦东门大街交汇处北侧，是市区内第一个真正意义上大型现代化综合型居住社区。整个项目汲取新亚洲建筑精髓，总建筑面积约 62 万平方米，总户数 3458 户。通过“BLOCK 商业+酒店式 LOFT 公寓+阳光排屋+电梯花园洋房+瞰景高层”的综合业态布局手法，打造高品质住区。

项目整体营销及工程管理由我司全程服务，从项目的工程设计、产品定位、全程营销、成本控制到景观绿植、立面优化、宣传推广、手续办理均由我公司配属的专业团队提供最优化的服务。

自该项目进场以来，从成本优化角度共为甲方减少约 3.2 亿元的施工成本，增加近 2.1 亿元可售面积货值，并分担了 1700 万元前期营销费用投入，真正做到工程管理微观化、营销服务精细化、产品判断宏观化、市场分险共担化。

项目自 2016 年 11 月正式进入销售周期以来，24 个月完成 15.7

亿元销售额，总销面积为 55000 余方，储备有效客户 18000 余组，并且实现当日开盘，当日销光的真实销售成绩，为项目塑造了“中心盘”、“热点盘”、“景观盘”的美誉，奠定了后期持续热销的坚实基础。

2. 苍梧·新华苑

总建筑面积：46 万平方米；合作模式：全程销售代理。

“苍梧·新华苑”项目由国家一级资质连云港市苍梧房地产开发有限公司投资建设，公司成立于 1998 年，精耕港城 18 年，已成为本土房地产的领军企业之一。

“苍梧·新华苑”项目地处连云港市花果山大道，共有 21 栋高层住宅楼、综合配套商业用房及 1 栋运动中心组成。整个项目销售由我司代理，截止 2017 年末已全部售罄。9 个月时间总计完成来访近 5000 组，成交超 750 套，备案 740 余套，销售额 4.9 亿元，被传为当时连云港楼市市场佳话。

3. 万象·新海苑

项目总建筑面积：40 万平方米；合作模式：全程销售代理。

“万象·新海苑”位于海连西路 17 号，由江苏万象集团投资，连云港市城建房地产开发有限公司开发建设，项目总投资约 15 亿元，占地约 200 亩，按 A/B 区分二期开发。其中一期（A 区）建设面积 92 亩，总建筑面积 19.7 万平方米，容积率 2.75，项目总投资约 7.53 亿，由 6 幢高层+4 幢小高层+4 幢 4 层商铺组成；二期（B 区）建设

基地面积约 95 亩，总建筑面积约 20 万平方米，总投资额约 7.8 亿元。

集团拥有特级施工资质，开发、承建了省内外多个地产项目。此次以“高起点、高标准、高水平”为项目规划建设目标，旨在为港城人民带来更美好的住宅生活环境。一期 300 套，开盘当天销售率达 100%；二期 258 套，开盘当天销售率达 90%；三期 218 套，开盘当天销售率达 80%。历时 12 个月项目清盘，销售额 7 亿元。

4. 和美·花园壹号

项目总建筑面积：23 万平方米；合作模式：全程销售代理。

“和美·花园壹号”位于灌云县西环北路与环山路交汇处，毗邻大伊山风景区，居城西核心腹地。项目总占地 236 亩，总建筑面积超过 23 万平方米，包含 26 幢多层、11 幢高层及 1 万平方米沿街商业三种产品，总户数 1618 户。

项目分三期开发，已交付的一期，总共 12 幢。二期目前正在销售。

我司进场前，项目为甲方自销，每月销量不足 10 套。在我方进场后，我们针对项目做详细的梳理，启动大营销模式，第二个月就完成销售翻番，后 3 个月销售维持每月 25-35 套之间。仅用 8 个月即完成 1 个亿的全年任务，10 个月完成 1.5 亿，超 50%销售量，为合作单位实现了资金快速回流。

5. 金鹰·国际花园

项目总建筑面积：100 万平方米；合作模式：全程销售代理。

“金鹰·国际花园”项目位于海州区花果山大道 11 号，总建筑面积约 100 万平方米。共有 7 个地块，涵盖别墅、洋房、高层、商业中心等业态，是连云港高端的地标级生活中心。14 万平方米的金鹰高档商业，覆盖名品购物、休闲娱乐、高端餐饮等业态，定制港城全生活中心。

2015 年“双十一”期间销售 71 套住宅，其中我司销售 35 套，此次合作顺利帮助金鹰国际打开后续销售。在之后的合作中，我司的销售占比一直保持在 40%以上，销量一路攀升，曾几度跻身港城楼市月/年度成交排行榜前列。