

# 深圳市新南山控股（集团）股份有限公司

## 2015 年年度报告

2016 年 4 月 26 日

## 第一节 重要提示、目录和释义

本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

公司负责人田俊彦、主管会计工作负责人马志宏及会计机构负责人（会计主管人员）李昆声明：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

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

未亲自出席董事姓名	未亲自出席董事职务	未亲自出席会议原因	被委托人姓名
李红卫	董事	另有要务	张建国

本年度报告涉及未来计划等前瞻性陈述，并不代表公司对未来年度的盈利预测及对投资者的实质承诺，能否实现取决于市场状况变化等多种因素，存在很大的不确定性，请投资者注意投资风险。

本公司请投资者认真阅读本年度报告全文，并特别注意下列风险因素：

### 1、市场竞争加剧的风险

房地产行业属于资金密集型行业，与其他行业相比较，行业技术门槛较低，但行业平均收益水平相对较高。近年来，随着国民经济的快速发展，越来越多资金实力雄厚的企业进军房地产市场，房地产行业的竞争日趋激烈，公司也将面临更加严峻的市场竞争环境。房地产市场竞争的加剧，一方面可能导致土地需求的增长、土地出让价款及原材料成本的上升，另一方面可能导致商品房的供给过剩、销售价格下降，从而对公司经营业绩造成不利影响。

### 2、政策变化的风险

房地产开发行业的发展对于资源依赖度较高，而土地、资金等主导资源供应则受政府政策影响较大。国家根据房地产开发行业的发展状况，利用行政、税收、金融、信贷等多种手段，从土地供应、住宅市场的供给与需求等各个方面对房地产市场进行宏观调控，这对房地产开发企业的经营与发展将产生直接的影响。

### 3、经营风险

### (1) 土地储备风险

土地是不可再生的自然资源，土地储备是公司持续稳定发展的重要因素，而公司在取得新土地资源的过程中可能面临土地政策和土地市场变化的风险。由于城市管理的需要，政府可能调整城市规划，使公司储备用地所处的环境发生不利变化，给公司的经营带来风险。

### (2) 销售风险

房地产市场的需求目前也开始呈现多元化和个性化趋势，购房者对房地产产品和服务的要求越来越高，如果公司在项目定位、规划设计等方面不能准确把握消费者需求变化并做出快速反应，就可能造成产品积压，无法实现预期的盈利水平。

### (3) 周期性因素相关风险

房地产开发不仅受国家和地区政治、经济稳定性和波动性等风险的影响，也受行业周期性影响的风险。随着未来几年国家和地区的政治形势、经济发展趋势、人口培养、收入水平升降、消费心理、物业需求等因素变化，人们对房地产的需求将相应变化，进而影响上市公司的投资收益。

### (4) 筹资风险

房地产开发所需的资金量一般都非常大，除利用自有资金外，还需利用预售收回的资金、银行借款等其他方式。一旦国家经济形势发生重大变化，或产业政策、信贷政策发生重大变化，公司存在由于资金筹集困难，从而影响其扩大经营规模及快速发展的风险。

公司经本次董事会审议通过的利润分配预案为：以 1,877,530,273 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 1.88 元（含税），送红股 0 股，不以公积金转增股本。

## 目录

第一节 重要提示、目录和释义.....	6
第二节 公司简介和主要财务指标.....	10
第三节 公司业务概要.....	12
第四节 管理层讨论与分析.....	33
第五节 重要事项.....	50
第六节 股份变动及股东情况.....	57
第七节 优先股相关情况.....	57
第八节 董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	58
第九节 公司治理.....	67
第十节 财务报告.....	72
第十一节 备查文件目录.....	172

## 释义

释义项	指	释义内容
上市公司、南山控股、公司、本公司、本集团	指	深圳市新南山控股(集团)股份有限公司
南山集团	指	中国南山开发(集团)股份有限公司
上海南山	指	上海南山房地产开发有限公司
南山地产	指	深圳市南山房地产开发有限公司
上海新南山	指	上海新南山房地产开发有限公司
南通南山	指	南通南山房地产开发有限公司
发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易重大资产重组事项	指	本公司以发行普通股 1,139,755,018 股取得公司实际控制人中国南山开发(集团)股份有限公司所持深圳市南山房地产开发有限公司 100%的股权、南通南山房地产开发有限公司 100%的股权以及上海新南山房地产开发有限公司 80%股权, 并募集配套融资的事宜。

## 第二节 公司简介和主要财务指标

### 一、公司信息

股票简称	南山控股	股票代码	002314
变更后的股票简称(如有)	南山控股, 变更前股票简称: 雅致股份		
股票上市证券交易所	深圳证券交易所		
公司的中文名称	深圳市新南山控股(集团)股份有限公司		
公司的中文简称	南山控股		
公司的外文名称(如有)	Shenzhen New Nanshan Holding (Group) Co.,Ltd		
公司的外文名称缩写(如有)	Nanshan Holding		
公司的法定代表人	田俊彦		
注册地址	深圳市南山区高新区南区科技南十二路 007 号九洲电器大厦五楼 A 室		
注册地址的邮政编码	518057		
办公地址	深圳市南山区高新区南区科技南十二路 007 号九洲电器大厦五楼 A 室		
办公地址的邮政编码	518057		
公司网址	www.xnsg.cn		
电子信箱	nsgzqb@xnsg.cn		

### 二、联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	沈启盟	张丽
联系地址	深圳市南山区高新区南区科技南十二路 007 号九洲电器大厦五楼 A 室	深圳市南山区高新区南区科技南十二路 007 号九洲电器大厦五楼 A 室
电话	0755-61869088	0755-61869088
传真	0755-33300718	0755-33300718
电子信箱	nsgzqb@xnsg.cn	nsgzqb@xnsg.cn

### 三、信息披露及备置地点

公司选定的信息披露媒体的名称	《证券时报》
登载年度报告的中国证监会指定网站的网址	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a>
公司年度报告备置地点	公司证券事务部

#### 四、注册变更情况

组织机构代码	72855133-1 (注:公司于 2015 年 11 月 4 日披露了《关于变更公司名称及证券简称等的公告》,公告显示公司原营业执照(注册号:440301102780881)、税务登记证(证号:440301728551331)、组织机构代码证(证号:72855133-1)“三证合一”后的统一社会信用代码为:91440300728551331M。)
公司上市以来主营业务的变化情况(如有)	2015 年 6 月,公司发行股份购买资产事项完成后,房地产开发业务新增成为公司主营业务之一,将进一步增强公司的核心竞争力及盈利能力。
历次控股股东的变更情况(如有)	2015 年 6 月,公司发行股份购买资产事项完成后,公司控股股东由“赤晓企业有限公司”变更为“中国南山开发(集团)股份有限公司”(注:赤晓企业有限公司为中国南山开发(集团)股份有限公司全资子公司)。

#### 五、其他有关资料

公司聘请的会计师事务所

会计师事务所名称	安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)
会计师事务所办公地址	深圳市罗湖区深南东路 5001 号华润大厦 21 层
签字会计师姓名	谢枫、陈叻治

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的保荐机构

适用  不适用

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的财务顾问

适用  不适用

财务顾问名称	财务顾问办公地址	财务顾问主办人姓名	持续督导期间
国泰君安证券股份有限公司	上海市浦东新区商城路 618 号	林海升、宋海龙	2015 年 4 月 13 日 -2016 年 12 月 31 日

#### 六、主要会计数据和财务指标

公司是否因会计政策变更及会计差错更正等追溯调整或重述以前年度会计数据

是  否

	2015 年	2014 年		本年比上年增减	2013 年	
		调整前	调整后		调整后	调整前
营业收入(元)	4,883,102,441.33	1,732,840,621.40	4,715,965,998.45	3.54%	2,116,053,524.69	3,747,952,139.74
归属于上市公司股东的净利润(元)	221,928,079.54	-505,777,225.75	-86,718,409.95	355.92%	37,769,119.38	191,737,929.95
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润(元)	229,614,286.92	-510,542,736.86	-107,785,341.55	313.01%	-64,897,773.40	91,298,239.19

经营活动产生的现金流量净额(元)	2,061,935,183.06	-3,847,867.32	-499,283,159.99	512.98%	72,824,823.23	-146,621,836.12
基本每股收益(元/股)	0.12	-0.87	-0.05	340.00%	0.07	0.130
稀释每股收益(元/股)	0.12	-0.87	-0.05	340.00%	0.07	0.130
加权平均净资产收益率	4.50%	-32.04%	-2.01%	6.51%	2.07%	1.10%
	2015 年末	2014 年末		本年末比上年末增减	2013 年末	
		调整前	调整后	调整后	调整前	调整后
总资产(元)	11,385,107,536.65	3,136,470,435.99	10,540,323,413.27	8.01%	3,959,196,147.39	10,073,117,608.68
归属于上市公司股东的净资产(元)	5,818,793,966.89	1,308,672,725.76	4,254,258,720.88	36.78%	1,843,449,951.51	4,370,457,465.98

会计政策变更的原因及会计差错更正的情况

不适用。

注：公司因在报告期内发生同一控制下企业合并，故对前两年度数据进行了相应调整。

## 七、境内外会计准则下会计数据差异

### 1、同时按照国际会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

适用  不适用

公司报告期不存在按照国际会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况。

### 2、同时按照境外会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

适用  不适用

公司报告期不存在按照境外会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况。

## 八、分季度主要财务指标

单位：元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	624,601,366.64	565,963,343.39	1,031,602,970.23	2,660,934,761.07
归属于上市公司股东的净利润	-36,142,929.98	-81,727,156.14	75,737,330.72	264,060,834.94
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-37,386,601.90	-71,174,308.38	74,958,913.41	263,216,283.79
经营活动产生的现金流量净额	-81,894,876.78	313,761,684.92	678,086,061.41	1,151,982,313.51

上述财务指标或其加总数是否与公司已披露季度报告、半年度报告相关财务指标存在重大差异

是  否

报告期内，本公司以发行普通股1,139,755,018.00股取得了深圳市南山房地产开发有限公司100%的股权、南通南山房地产开发有限公司100%的股权以及上海新南山房地产开发有限公司80%股权，深圳市南山房地产开发有限公司、南通南山房地产开发有限公司以及上海新南山房地产开发有限公司系本公司的母公司——中国南山开发(集团)股份有限公司的子公司，由于合并前后合并双方均受中国南山开发(集团)股份有限公司控制且该控制并非暂时性，故本合并属同一控制下的企业合并，合并日确定为2015年4月30日。上述表格中披露的一季度数据为含合并标的的备考数据，与公司已披露的2015年第一季度报告数存在较大差异。

## 九、非经常性损益项目及金额

适用  不适用

单位：元

项目	2015 年金额	2014 年金额	2013 年金额	说明
非流动资产处置损益(包括已计提资产减值准备的冲销部分)	-8,064,767.01	1,183,787.63	113,081,950.70	
计入当期损益的政府补助(与企业业务密切相关,按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外)	1,374,894.31	1,185,429.37	21,899,459.67	
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	-6,129,591.28		-93,442.66	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外,持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益,以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益		4,756,099.70		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	457,911.53			
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	339,499.91	16,386,955.14	-4,209,498.02	
减: 所得税影响额	-1,650,702.52	6,249,021.84	31,495,605.25	
少数股东权益影响额(税后)	-2,685,142.64	-3,803,681.60	-1,256,826.32	
合计	-7,686,207.38	21,066,931.60	100,439,690.76	--

对公司根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》定义界定的非经常性损益项目,以及把《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目,应说明原因

适用  不适用

项目	涉及金额(元)	原因
增值税减免收入	5,474,006.87	经常性业务产生

## 第三节 公司业务概要

### 一、报告期内公司从事的主要业务

南山控股系一家以房地产开发为核心，集成房屋、船舶舾装相结合的综合性企业集团。

#### 1、房地产业务

公司房地产业务主营包含房地产开发、销售和物业管理。公司已开发和未开发房地产项目主要分布在珠江三角洲和长江三角洲等核心城市。公司住宅产品类型丰富，有面向中高端客户的大户型洋房产品，也有面向中低端客户的小户型住宅产品。公司还拥有自己的物业管理公司。

公司主营普通商品住宅开发，旨在快速为市场提供设计新颖、性价比高的商品住宅。公司主要开发区域位于珠江三角洲、长江三角洲和部分一线城市，市场前景广阔，发展潜力巨大。公司开发的住宅项目定位于刚需和首改客户群体。公司着力产品系列化和标准化的研发，进行快速复制，以高周转实现规模扩张；同时致力于打造“品质生活，幸福家居”，围绕客户体验来设计产品和服务，提高项目溢价能力，并将其打造成公司的核心竞争力。公司住宅产品凭借优质品质曾获诸多奖项，如南山檀香花园项目荣获“2011-2012年度第九届苏州十大明星楼盘”、“2012年度苏州值得期待楼盘”、“2013年江苏省文明工地”；南山金城家园项目荣获“2010-2011年苏州十大明星楼盘”等。

#### 2、集成房屋业务

公司集成房屋业务拥有活动房、打包箱、模方空间、易安居、雅居、特种集装箱、配套产品等七大系列产品，广泛应用于建筑工地、政府安置、能源矿山营地、市政临时用房、大型赛事及各类商业活动临时用房等领域。本公司是全国最大的集成房屋运营商。

#### 3、船舶舾装业务

公司船舶舾装业务主要包括船用配套复合岩棉板、舱室防火门、船用卫生单元以及船舶整体舱室等的生产和销售。公司全资子公司华南建材已经成为中国最重要的船舶耐火舱室提供商，其产品已通过世界主要船级社认证，并和全球30多个国家的几百家船舶制造企业建立了长期合作关系。

### 二、主要资产重大变化情况

#### 1、主要资产重大变化情况

主要资产	重大变化说明
货币资金	同比增加 115.6%，主要系房地产业务回款稳定增长前提下购地支出同期减少，且本期发行股份收到现金所致。
存货	同比较少 10.9%主要系地产公司房屋竣工入伙结转成本所导致。

#### 2、主要境外资产情况

适用  不适用

### 三、核心竞争力分析

经过多年的积累，公司房地产开发业务综合竞争能力突出，集成房屋和船舶舱室业务在企业规模、营运网络、产品质量和技术等方面也具有较强的竞争优势。

## 1、房地产开发业务方面

### (1) 优质的资产结构

南山控股一直秉持着稳健的风险控制体系和严谨的土地储备方针,进而确保了自身具备足够的能力和资源应对各类经营风险以及外部市场的变化。目前公司资产结构良好,资产负债率极低,具备较高的融资能力和风险抵御能力,存货资产大多为一线城市和强二线城市的土地储备,具备较大的升值空间和盈利能力。

### (2) 专业的住宅开发经验

经过30多年在地产开发与经营领域的深耕,南山控股已培养出具备专业业务能力和丰富实践经验的管理团队,形成了高效的二、三级管控模式,完整的住宅开发体系以及贴心的物业服务理念,为之后进入其它战略城市以及实现公司整体的跨越式发展夯实了基础。

### (3) 强大的区域品牌影响力

南山控股已在苏州等区域深耕多年,所以无论是企业品牌还是楼盘品牌都已获得市场的高度认可,进而在市场竞争力和溢价空间等各方面都明显优于其他竞争对手,具备可持续发展的能力。

### (4) 从上至下所提倡的探索创新精神

随着外部环境的变化以及产业结构的调整,在保证现有住宅开发优势的前提下,南山控股一直在探索创新的方向。南山控股不断地探索创新的开发模式,同时培育关于体验式商业、养老地产和旅游地产等创新项目,并积极探索、研发金融产品,挖掘公司规模和利润的增长空间。

## 2、集成房屋及船舶舱室业务方面

### (1) 规模优势

近年来,国内集成房屋行业生产企业众多,但规模普遍较小,大多数企业达不到规模经营的要求。公司通过不断的技术改造和产品结构调整,已成为国内规模最大的集成房屋制造企业,其生产能力可以快速地满足客户的大批量需求。

### (2) 营运网络优势

集成房屋生产基地分布在我国华南、华东、华中、西南、西北、东北等主要区域,并且在全国主要城市周边初步完成了三级营运网络的战略布局,产品的销售及服务网络覆盖全国近百个重点城市。完善的营运网络与服务进一步强化了本公司的综合竞争优势,逐步形成良性循环。

### (3) 产品质量和品牌优势

公司建立了严格的质量保证体系,在与同行公司的竞争中始终保持了产品质量优势。同时,通过多年的市场运作和营销拓展,已具备了较为突出的品牌优势,保持了较高的市场知名度和美誉度。此外,公司船舶舱室业务还是国内船舶舱室制造厂商中取得船级社认证最多、最全的厂商之一,相继取得中国船级社(CCS)、德国劳氏船级社(GL)、挪威船级社(DNV)、英国劳氏船级社(LR)、美国船级社(ABS)、法国船级社(BV)、日本船级社(NK)等多国船级社工厂认可证书,为公司进一步拓展国际市场奠定了品牌基础。

### (4) 技术优势

公司设立了专门的技术研发中心,从事产品的技术研发工作,在新产品研制与现有产品的技术改良方面,不断超越自我推陈出新,已累计获得发明专利3项(另有一项在审核中),实用新型专利46项,外观设计专利10个,软件著作权7个,并培养出了一批经验丰富的专业人才,为本产品提供强有力技术的支持,使公司在集成房屋和船舶舱室行业内拥有较强的研发能力及技术优势。

## 第四节 管理层讨论与分析

### 一、概述

报告期内,公司向实际控制人发行股份购买资产并配套募集资金的重大资产重组事项实施完毕,房地产开发业务成为公司主营业务,公司正式更名为“深圳市新南山控股(集团)股份有限公司”,成为以房地产开发为主营业务,集成房屋、船舶舾装业务相结合的多元化、集团型企业。公司通过调整和优化资源配置,提高资产质量,探索公司转型升级的方向,取得了较好的经营业绩。报告期,公司实现营业收入48.83亿元,较2014年增长3.54%;实现利润总额4.08亿元,较上年同期增长353.11%;实现归属于母公司所有者的净利润2.22亿元,较上年同期增长355.92%。

2015年开始,全国商品房待售面积增长较快,下半年受益于国家政策的扶持,商品房市场已呈现较清晰的回暖迹象,其中一线城市及部分二线城市由于产业基础好,人口导入能力较强,房地产市场的强劲表现尤为突出,部分二线城市以及三、四线城市则依然存在较大库存,全国整体呈现出明显的结构性失调现象。

报告期内,公司房地产项目主要集中于长三角地区,以上海、苏州、南通和长沙为主。上海房地产市场年初平淡,“3.30新政”出台后市场迅速变化,4-12月全市商品住宅月成交量持续突破120万平方米,其中12月份近190万平方米成交量同比增幅达38%;价格方面,5-12月份成交均价都突破30000元/m<sup>2</sup>大关,12月均价33572元/m<sup>2</sup>,较年初上涨幅度近17%。苏州房地产多次土拍均不断刷新楼面价,全市住宅成交量持续增长,公司南山·维拉项目所在吴中区成交量占据首席,区域售价受大环境影响,价格持续上涨。南通市区成交基本是全年无低点,在“金三银四红五月”、“金九银十”等传统销售旺季的成交上涨更加明显,自2014年下半年市场价格下调后,整个2015年市场均是以价换量的形式,以去库存为主。长沙市场自二季度以来,成交量一直保持较高的水平,月均去库存化量达140万平方米,价格同比2014年销售均价基本持平,去库存化主力面积集中在90-120平方米。

受益于良好地区域布局,2015年公司房地产业务实现合同销售金额38.4亿元,合同销售面积36.8万平方米。主要项目的销售情况如下:

城市	区域	在售项目名称	在售业态	权益比例	可售面积 (万m <sup>2</sup> )	销售面积 (万m <sup>2</sup> )	结算面积 (万m <sup>2</sup> )
上海	青浦区	南山·雨果	住宅	80%	6.99	3.32	3.80
苏州	高新区	南山·柠檬城	住宅	100%	12.86	9.29	11.32
苏州	吴中区	南山·维拉	住宅	100%	9.30	5.74	-
苏州	相城区	南山·檀郡	住宅、街铺	100%	1.36	1.26	1.79
长沙	望城区	南山·苏迪亚诺	住宅、街铺	100%	0.59	0.41	0.39
长沙	岳麓区	南山·雍江汇	住宅、街铺	100%	12.37	5.13	7.44
南通	港闸区	南山国际社区	住宅、街铺、办公	100%	7.66	4.93	9.45

注:上表中“结算面积”指标统计原则为交房入伙。

各项目开发情况如下:

按业态 区分	项目名称	项目状态	权益比例 (%)	占地面积 (m <sup>2</sup> )	计容建筑 面积(m <sup>2</sup> )	已完工建筑 面积(m <sup>2</sup> )	完工面 积比
住宅、街 铺、办公	南通国际社区	在建	100%	90,793	270,299	136,622	50.5%

住宅、街铺	长沙雍江汇	竣工	100%	61,604	215,588	215,588	100%
住宅	南山柠檬城	竣工	100%	94,878	208,692	208,692	100%
住宅	南山柠檬城·柠府	在建	100%	75,120	149,087	0	0%
住宅	南山维拉	在建	100%	173,640	487,520	168,574	34.6%
住宅	上海南山雨果	竣工	80%	127,372	159,028	159,028	100%

各项目投资情况如下:

城市	区域	项目名称	预计总投资金额(万元)	实际投资金额(万元)
上海	青浦区	南山·雨果	283,869.63	240,059.40
苏州	高新区	南山·柠檬城	333,752.00	222,309.50
苏州	吴中区	南山·维拉	429,497.54	175,146.77
苏州	相城区	南山·檀郡	164,823.40	162,464.80
长沙	望城区	南山·苏迪亚诺	136,021.00	123,593.00
长沙	岳麓区	南山·雍江汇	170,571.00	151,823.00
南通	港闸区	南山国际社区 (一、二期)	229,797.00	117,269.00

公司土地储备情况如下:

	待开发土地面积(万平方米)	计容建筑面积(万平方米)	区域分布
报告期新增	6.32	4.14	合肥
报告期末累计持有	58.78	98.42	苏州、长沙、南通

在做好业务经营的基础上,公司全力做好资本市场相关工作。2015年7月公司向实际控制人发行股份购买资产并配套募集资金的重大资产重组事项实施完毕,募得资金13.4亿元,南山控股的资金运用能力获得了较大幅度提升,为公司未来的战略部署与转型尝试提供有效的资金保障,同时进一步夯实了公司产融结合的基础。

2016年度,管理层认为,从整体宏观环境方面来看,经济下行压力下,政策将聚焦去库存、促消费、保投资,央行继续保持稳健的货币政策,一定程度上将维持市场资金的合理充裕,降低企业融资成本,促进房地产需求持续释放。预计2016年全国房地产市场将呈现销售面积略有下降,新开工企稳,投资低速增长的特点。公司聚焦的一线及部分热点二线城市经济发展良好、人口持续流入,存在需求空间,库存压力较小,房价具有一定的上涨动力。融资方面,公司2016年将继续尝试多渠道融资,为公司的未来发展提供坚实的资金保障,同时进一步促进公司在产业和资本两个方面的有效联动。

制造业方面,公司集成房屋业务 2015 年度受限于中国宏观经济严重的产能过剩和持续下行,加之公司自身处于资源配置优化的过程,此项业务仍有一定程度的下滑。公司紧紧围绕“旧品处置、业务转型”全面开展工作,通过一年的努力,旧品租赁资产处置已基本完成,在财务状况好转、人员结构优化的同时,业务的转型升级也取得了长足进步,本年度实现了亏损的大幅收窄,在一定程度上保证了今后的轻装发展和持续转型。2015 年,公司船舶舾装业务面临航运业不景气以及原油价格屡创新低的外部环境,全球船舶及海洋工程业务市场均出现大幅萎缩,价量齐跌,造船企业陷入困境,船企新一轮倒闭潮袭来。在此严峻情况下,公司船舶舾装业务通过压缩成本,积极开拓新市场,仍保持了营业收入稳中有升的局面,实属不易;展望未来,2015 年底我国启动国产邮轮建造计划,预计将对公司船舶舾装业务带来一定程度的利好。

## 二、主营业务分析

### 1、概述

参见“管理层讨论与分析”中的“一、概述”相关内容。

### 2、收入与成本

#### (1) 营业收入构成

单位:元

	2015 年		2014 年		同比增减
	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	
营业收入合计	4,883,102,441.33	100%	4,715,965,998.45	100%	3.54%
分行业					
房地产业务	3,613,048,824.21	73.99%	2,980,869,721.39	63.21%	21.21%
集成房屋业务	546,444,847.68	11.19%	962,547,759.74	20.41%	-43.23%
船舶舱室配套业务	565,102,208.19	11.57%	556,449,781.89	11.80%	1.55%
塔机租赁业务	144,003,233.20	2.95%	213,843,079.77	4.53%	-32.66%
其他业务	14,503,328.05	0.30%	2,255,655.66	0.05%	542.98%
分产品					
1) 房地产业务					
商品房销售	3,552,946,718.86	72.76%	2,933,748,615.66	62.21%	21.11%
物业管理	60,102,105.35	1.23%	47,121,105.73	1.00%	27.55%
2) 集成房屋业务					
销售业务	300,793,256.39	6.16%	509,137,412.70	10.80%	-40.92%
租赁业务	63,852,305.81	1.31%	163,176,763.35	3.46%	-60.87%
租赁资产出售业务	145,363,786.93	2.98%	212,352,820.70	4.50%	-31.55%
拆装业务	36,435,498.55	0.75%	68,673,670.04	1.46%	-46.94%

其他业务	0.00		9,207,092.95	0.20%	-100.00%
3) 船舶舱室配套业务					
销售业务	565,102,208.19	11.57%	556,449,781.89	11.80%	1.55%
4) 塔机租赁业务					
租赁业务	144,003,233.20	2.95%	213,843,079.77	4.53%	-32.66%
5) 其他业务	14,503,328.05	0.30%	2,255,655.66	0.05%	542.98%
分地区					
华北地区	73,729,987.88	1.51%	140,258,519.90	2.97%	-47.43%
华中地区	805,115,315.09	16.49%	647,462,009.52	13.73%	24.35%
华南地区	373,795,366.28	7.65%	737,574,776.39	15.64%	-49.32%
华东地区	3,185,324,129.60	65.23%	2,517,258,377.74	53.38%	26.54%
西南地区	135,779,370.52	2.78%	183,895,314.20	3.90%	-26.16%
西北地区	73,300,596.84	1.50%	146,416,372.10	3.10%	-49.94%
东北地区	188,778.42	0.00%	34,073,403.10	0.72%	-99.45%
境外地区	235,868,896.70	4.83%	309,027,225.50	6.55%	-23.67%

## (2) 占公司营业收入或营业利润 10%以上的行业、产品或地区情况

√ 适用 □ 不适用

单位：元

	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业成本比上年同期增减	毛利率比上年同期增减
分行业						
房地产业务	3,613,048,824.21	2,518,862,040.87	30.28%	21.21%	25.86%	-2.58%
集成房屋业务	546,444,847.68	566,628,225.41	-3.69%	-43.23%	-43.77%	1.00%
船舶舱室配套业务	565,102,208.19	469,544,401.19	16.91%	1.55%	4.95%	-2.69%
塔机租赁业务	144,003,233.20	121,158,021.20	15.86%	-32.66%	-37.44%	6.43%
其他业务	14,503,328.05	5,339,609.43	63.18%	542.98%	1,515.63%	-22.16%
分产品						
1) 房地产业务						
商品房销售	3,552,946,718.86	2,471,717,278.63	30.43%	21.11%	25.90%	-2.65%
物业管理	60,102,105.35	47,144,762.24	21.56%	27.55%	24.08%	2.19%

2) 集成房屋业务						
销售业务	300,793,256.39	295,498,997.17	1.76%	-41.97%	-36.69%	-8.19%
租赁业务	63,852,305.81	75,300,438.10	-17.93%	-60.87%	-63.81%	9.57%
租赁资产出售业务	145,363,786.93	175,790,165.20	-20.93%	-31.55%	-37.96%	12.51%
拆装业务	36,435,498.55	20,038,624.94	45.00%	-46.94%	-59.54%	17.13%
3) 船舶舱室配套业务						
销售业务	565,102,208.19	469,544,401.19	16.91%	1.55%	4.95%	-2.69%
4) 塔机租赁业务						
租赁业务	144,003,233.20	121,158,021.20	15.86%	-32.66%	-37.44%	6.43%
5) 其他业务	14,503,328.05	5,339,609.43	63.18%	542.98%	1,515.63%	-22.16%
分地区						
华北地区	73,729,987.88	76,084,957.49	-3.19%	-47.43%	-58.24%	26.71%
华中地区	805,115,315.09	650,879,329.78	19.16%	24.35%	30.25%	-3.66%
华南地区	373,795,366.28	340,039,476.42	9.03%	-49.32%	-47.85%	-2.57%
华东地区	3,185,324,129.60	2,246,098,946.77	29.49%	26.54%	32.21%	-3.02%
西南地区	135,779,370.52	116,815,252.88	13.97%	-26.16%	-25.82%	-0.40%
西北地区	73,300,596.84	68,936,913.88	5.95%	-49.94%	-51.45%	2.92%
东北地区	188,778.42	76,382.36	59.54%	-99.45%	-99.88%	151.33%
境外地区	235,868,896.70	182,601,038.52	22.58%	-23.67%	-27.74%	4.36%

公司主营业务数据统计口径在报告期发生调整的情况下，公司最近 1 年按报告期末口径调整后的主营业务数据

适用  不适用

### (3) 公司实物销售收入是否大于劳务收入

是  否

行业分类	项目	单位	2015 年	2014 年	同比增减
房地产业务-商品房销售	销售量	万m <sup>2</sup>	34.2	19.28	77.35%
	生产量	万m <sup>2</sup>	33.56	7.83	328.75%
	库存量	万m <sup>2</sup>	19.24	20.15	-4.53%
集成房屋业务-新品销售	销售量	万m <sup>2</sup>	78.09	143	-45.39%
	生产量	万m <sup>2</sup>	81.38	161	-49.45%

	库存量	万m <sup>2</sup>	60	63	-4.76%
船舶舱室配套业务-复合板	销售量	万m <sup>2</sup>	191	181	5.52%
	生产量	万m <sup>2</sup>	200	171	16.96%
	库存量	万m <sup>2</sup>	40	31	29.03%

相关数据同比发生变动 30% 以上的原因说明

√ 适用 □ 不适用

- 1、房地产业务的销售量和生产量同比上升主要系南通项目和苏州新展两个项目的房屋入市销售量增加，且部分房屋年底前竣工。
- 2、集成房屋业务新品销售的销售量和生产量同比下降主要系外部经济下行、市场竞争激烈所导致。

#### (4) 公司已签订的重大销售合同截至本报告期的履行情况

□ 适用 √ 不适用

#### (5) 营业成本构成

行业和产品分类

单位：元

行业分类	项目	2015 年		2014 年		同比增减
		金额	占营业成本比重	金额	占营业成本比重	
房地产业务	开发成本	2,518,862,040.87	68.42%	2,001,271,224.19	54.82%	25.86%
集成房屋业务	营业成本	566,628,225.41	15.39%	1,007,695,739.00	27.61%	-43.77%
船舶舱室配套业务	营业成本	469,544,401.19	12.75%	447,398,685.21	12.26%	4.95%
塔机租赁业务	营业成本	121,158,021.20	3.29%	193,672,288.70	5.31%	-37.44%
其他业务	其他营业成本	5,339,609.43	0.15%	330,497.20	0.01%	1,515.63%

单位：元

产品分类	项目	2015 年		2014 年		同比增减
		金额	占营业成本比重	金额	占营业成本比重	
商品房销售	营业成本	2,471,717,278.63	67.14%	1,963,275,092.67	53.78%	25.90%
物业管理	营业成本	47,144,762.24	1.28%	37,996,131.52	1.04%	24.08%
集成房屋业务-销售业务(新品)	制造成本	272,717,019.92	7.41%	422,096,009.94	11.56%	-35.39%
集成房屋业务-销售业务(新)	其中：原材料	209,484,381.80	5.69%	361,752,563.63	9.91%	-42.09%

品)						
集成房屋业务- 销售业务(新 品)	人工费	17,252,424.49	0.47%	22,392,782.39	0.61%	-22.96%
集成房屋业务- 销售业务(新 品)	制造费	45,980,213.64	1.25%	37,950,663.92	1.04%	21.16%
集成房屋业务- 销售业务(新 品)	组装成本	22,781,977.25	0.62%	44,655,700.13	1.22%	-48.98%
集成房屋业务- 销售业务(新 品)	小计	295,498,997.17	8.03%	466,751,710.07	12.79%	-36.69%
集成房屋业务- 销售业务(旧 品)	构件净值	123,618,426.29	3.36%	182,852,264.83	5.01%	-32.39%
集成房屋业务- 销售业务(旧 品)	安装人工	6,501,520.17	0.18%	6,188,394.40	0.17%	5.06%
集成房屋业务- 销售业务(旧 品)	运输及其 他	45,670,218.74	1.24%	94,328,710.17	2.58%	-51.58%
集成房屋业务- 销售业务(旧 品)	小计	175,790,165.20	4.77%	283,369,369.40	7.76%	-37.96%
集成房屋业务- 租赁业务	资产折旧	31,428,985.88	0.85%	110,178,099.38	3.02%	-71.47%
集成房屋业务- 租赁业务	拆装人工	5,270,569.68	0.14%	29,004,854.91	0.79%	-81.83%
集成房屋业务- 租赁业务	租赁费用 及其他	38,600,882.53	1.05%	68,861,886.41	1.89%	-43.94%
集成房屋业务- 租赁业务	小计	75,300,438.10	2.05%	208,044,840.70	5.70%	-63.81%
集成房屋业务- 其他	营业成本	20,038,624.94	0.54%	49,529,818.83	1.36%	-59.54%
船舶舱室配套 产品	原材料	333,130,555.20	9.05%	318,994,809.53	8.74%	4.43%
船舶舱室配套 产品	人工费	59,088,915.32	1.61%	51,631,980.25	1.41%	14.44%

船舶舱室配套产品	制造费	52,950,712.16	1.44%	51,112,759.42	1.40%	3.60%
船舶舱室配套产品	运输及其他杂费	24,374,218.51	0.66%	25,659,136.01	0.70%	-5.01%
船舶舱室配套产品	小计	469,544,401.19	12.75%	447,398,685.21	12.26%	4.95%
塔机租赁业务	资产折旧	41,161,177.68	1.12%	47,981,395.25	1.31%	-14.21%
塔机租赁业务	人工费用	41,791,457.80	1.14%	69,620,198.57	1.91%	-39.97%
塔机租赁业务	租赁费用及其他	38,205,385.72	1.04%	76,070,694.88	2.08%	-49.78%
塔机租赁业务	小计	121,158,021.20	3.29%	193,672,288.70	5.31%	-37.44%
其他业务	小计	5,339,609.43	0.15%	330,497.20	0.01%	1,515.63%
合计		3,681,532,298.10	100.00%	3,650,368,434.30	100.00%	0.85%

说明:

- 1、房地产业务成本同比增加主要系本期结转面积增加所导致。
- 2、集成房屋业务新品制造费同比减少主要系生产量减少、外购构件成本增加所导致。
- 3、集成房屋业务旧品构件净值及运费及其他同比减少主要系旧品的业务量减少导致。
- 4、集成房屋租赁业务的各项成本同比减少主要系业务量减少所导致。
- 5、船舶舱室配套产品人工费同比增加主要系产量及销量增加所导致。
- 6、塔机租赁业务人工费用及租赁费用及其他同比减少原因主要系所业务量减少导致。

#### (6) 报告期内合并范围是否发生变动

√ 是 □ 否

##### 1) 同一控制下企业合并

报告期内, 本公司以发行普通股1,139,755,018股取得了深圳市南山房地产开发有限公司100%的股权、南通南山房地产开发有限公司100%的股权以及上海新南山房地产开发有限公司80%股权, 深圳市南山房地产开发有限公司、南通南山房地产开发有限公司以及上海新南山房地产开发有限公司系本公司的母公司——中国南山开发(集团)股份有限公司的子公司, 由于合并前后合并双方均受中国南山开发(集团)股份有限公司控制且该控制并非暂时性, 故本合并属同一控制下的企业合并, 合并日确定为2015年4月30日。

##### 2) 其他原因的合并范围变动

报告期内, 公司新增设立全资子公司东莞雅致集成房屋有限公司、合肥南山美食公园投资有限公司。

#### (7) 公司报告期内业务、产品或服务发生重大变化或调整有关情况

√ 适用 □ 不适用

报告期内, 公司实施了发行股份购买资产并募集配套资金的重大资产重组事项。重组完成后, 公司主营业务新增房地产开发业务, 并成为重要的利润来源。本公司房地产开发业务主要开发区域分布在珠江三角洲、长江三角洲和部分一线城市拓展, 市场前景广阔, 具有较大发展潜力。重组完成后, 公司资产规模、股东权益规模、销售收入得到显著提高。通过注入优质的房地产业务资产, 有助于改善公司的资产质量, 并进一步提升公司的盈利能力。

**(8) 主要销售客户和主要供应商情况**

公司主要销售客户情况

前五名客户合计销售金额(元)	150,205,360.00
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例	3.27%

公司前 5 大客户资料

序号	客户名称	销售额(元)	占年度销售总额比例
1	第一名	48,443,356.64	1.05%
2	第二名	32,192,321.81	0.70%
3	第三名	27,021,600.82	0.59%
4	第四名	22,295,622.65	0.49%
5	第五名	20,252,458.11	0.44%
合计	--	150,205,360.00	3.27%

主要客户其他情况说明

 适用  不适用

公司主要供应商情况

前五名供应商合计采购金额(元)	513,630,956.90
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例	29.67%

公司前 5 名供应商资料

序号	供应商名称	采购额(元)	占年度采购总额比例
1	第一名	261,892,042.00	15.13%
2	第二名	148,680,000.00	8.59%
3	第三名	42,182,237.00	2.44%
4	第四名	32,543,598.90	1.88%
5	第五名	28,333,079.00	1.64%
合计	--	513,630,956.90	29.67%

主要供应商其他情况说明

 适用  不适用**3、费用**

单位：元

	2015 年	2014 年	同比增减	重大变动说明
销售费用	214,494,096.84	226,091,820.62	-5.13%	
管理费用	277,408,402.24	281,437,278.20	-1.43%	
财务费用	33,248,088.58	68,579,726.60	-51.52%	主要是利息支出减少所导致。

#### 4、研发投入

√ 适用 □ 不适用

公司设立了专门的技术研发中心,从事产品的技术研发工作,在新产品研制与现有产品的技术改良方面,不断超越自我推陈出新,已累计获得发明专利3项(另有一项在审核中),实用新型专利46项,外观设计专利10个,软件著作权7个,并培养出了一批经验丰富的专业人才,为本产品提供强有力技术的支持,使公司在集成房屋和船舶舱室行业内拥有较强的研发能力及技术优势。

公司研发投入情况

	2015 年	2014 年	变动比例
研发人员数量(人)	136	128	6.25%
研发人员数量占比	3.78%	2.89%	0.89%
研发投入金额(元)	28,347,809.71	25,078,647.88	13.04%
研发投入占营业收入比例	0.58%	0.53%	0.05%
研发投入资本化的金额(元)	0.00	0.00	0.00%
资本化研发投入占研发投入的比例	0.00%	0.00%	0.00%

研发投入总额占营业收入的比重较上年发生显著变化的原因

□ 适用 √ 不适用

研发投入资本化率大幅变动的原因及其合理性说明

□ 适用 √ 不适用

#### 5、现金流

单位:元

项目	2015 年	2014 年	同比增减
经营活动现金流入小计	5,620,926,296.34	5,168,967,870.01	8.74%
经营活动现金流出小计	3,558,991,113.28	5,668,251,030.00	-37.21%
经营活动产生的现金流量净额	2,061,935,183.06	-499,283,159.99	512.98%
投资活动现金流入小计	388,250,909.03	443,148,657.20	-12.39%
投资活动现金流出小计	412,171,760.52	341,746,070.49	20.61%
投资活动产生的现金流量净额	-23,920,851.49	101,402,586.71	-123.59%
筹资活动现金流入小计	1,542,607,166.47	2,230,000,000.00	-30.82%
筹资活动现金流出小计	2,227,524,818.97	2,040,573,187.21	9.16%
筹资活动产生的现金流量净额	-684,917,652.50	189,426,812.79	-461.57%
现金及现金等价物净增加额	1,365,882,445.08	-211,410,270.66	746.08%

相关数据同比发生重大变动的主要影响因素说明

√ 适用 □ 不适用

- 1、经营活动现金流出本期较上期减少37.21%，主要系本期购地支出较上期减少所导致；
- 2、筹资活动现金流入本期较上期减少30.82%，主要系本期对外借款减少导致。

报告期内公司经营活动产生的现金净流量与本年度净利润存在重大差异的原因说明

适用  不适用

因房地产开发周期性特征，本报告期销售和结转项目（部分为已竣工项目）收入少于支出。

### 三、非主营业务分析

适用  不适用

单位：元

	金额	占利润总额比例	形成原因说明	是否具有可持续性
投资收益	220,320,913.44	53.93%	主要是联营企业分红	否
资产减值	128,292,717.09	31.41%	主要是计提固定资产减值和应收账款坏账	否
营业外收入	15,338,972.59	3.76%		否
营业外支出	16,215,338.51	3.97%		否

### 四、资产及负债状况分析

#### 1、资产构成重大变动情况

单位：元

	2015 年末		2014 年末		比重增减	重大变动说明
	金额	占总资产比例	金额	占总资产比例		
货币资金	2,503,506,070.22	21.99%	1,161,324,118.92	11.02%	10.97%	
应收账款	544,495,458.79	4.78%	674,090,814.00	6.40%	-1.62%	
存货	5,739,575,358.58	50.41%	6,441,531,311.80	61.11%	-10.70%	
投资性房地产	4,855,604.30	0.04%	5,108,301.50	0.05%	-0.01%	
长期股权投资	218,190,524.68	1.92%	211,745,463.42	2.01%	-0.09%	
固定资产	880,773,732.57	7.74%	981,931,465.20	9.32%	-1.58%	
在建工程	25,763,959.22	0.23%	205,972,039.71	1.95%	-1.72%	
长期借款			554,000,000.00	5.26%	-5.26%	

#### 2、以公允价值计量的资产和负债

适用  不适用

## 五、投资状况分析

### 1、总体情况

适用  不适用

报告期投资额（元）	上年同期投资额（元）	变动幅度
2,812,009,627.16 <sup>注1</sup>	0.00	-

注：本期对深圳南山房地产开发有限公司投资 2,424,783,958.97 元，对上海新南山房地产开发有限公司投资 474,930,235.97 元，对南通南山开发房地产开发有限公司投资 57,295,432.22 元，对东莞雅致集成房屋有限公司投资 5,000,000.00 元，对华南建材(深圳)有限公司投资收回 150,000,000.00 元。

### 2、报告期内获取的重大的股权投资情况

适用  不适用

注：本报告期除发行股份购买资产的重大资产重组之外无其他重大股权投资事项。

### 3、报告期内正在进行的重大的非股权投资情况

适用  不适用

### 4、以公允价值计量的金融资产

适用  不适用

### 5、募集资金使用情况

适用  不适用

#### (1) 募集资金总体使用情况

适用  不适用

单位：万元

募集年份	募集方式	募集资金总额	本期已使用募集资金总额	已累计使用募集资金总额	报告期内变更用途的募集资金总额	累计变更用途的募集资金总额	累计变更用途的募集资金总额比例	尚未使用募集资金总额	尚未使用募集资金用途及去向	闲置两年以上募集资金金额
2009年	首次公开发行股票	117,769.8	4,991.55	113,379.03	0	49,220	19.53%	4,390.77	尚未使用的募集资金存放在监管账户中。	4,390.77

2015 年	非公开发 行股份	134,260. 72	134,260. 72	134,260. 72	0	0	0.00%	0	尚未使用的募 集资金 存放在 监管账 户中。	0
合计	--	252,030. 52	139,252. 27	247,639. 75	0	49,220	19.53%	4,390.77	--	4,390.77

## 募集资金总体使用情况说明

## 1、2009 年首次公开发行股份

经中国证券监督管理委员会证监许可(2009)1175 号文核准,并经深圳证券交易所同意,本公司采用公开发行方式向社会公众发行人民币普通股(A 股)股票 7,364.10 万股,每股发行价为每股人民币 16.82 元,募集资金总额 123,864.16 万元,扣除保荐承销及其他相关费用后,募集资金净额为 117,769.80 万元。

本公司以前年度已使用募集资金 108,387.48 万元,以前年度收到的银行存款利息扣除银行手续费等的净额为 5,329.77 万元。2015 年实际使用募集资金 4,991.55 万元,2015 年收到的银行存款利息扣除银行手续费等的净额为 336.16 万元;累计已使用募集资金 113,379.03 万元,累计收到的银行存款利息扣除银行手续费等的净额为 5,665.93 万元。

截至 2015 年 12 月 31 日,募集资金余额为人民币 10,056.70 万元(包括累计收到的银行存款利息扣除银行手续费等的净额)。

## 2、2015 年非公开发行股份

经中国证券监督管理委员会证监许可(2015)608 号文核准,并经深圳证券交易所同意,本公司采用非公开发行方式向特定对象发行人民币普通股(A 股)股票 157,775,255 股,每股发行价为每股人民币 8.81 元,募集资金总额 139,000.00 万元,扣除保荐承销及其他相关费用后募集资金净额为 134,260.72 万元。

本公司 2015 年实际使用本次募集资金 134,260.72 万元,收到的银行存款利息扣除银行手续费等的净额为 33.73 万元;累计已使用本次募集资金 134,260.72 万元,累计收到的银行存款利息扣除银行手续费等的净额为 33.73 万元。

截至 2015 年 12 月 31 日,本次募集资金余额为人民币 33.73 万元(为累计收到的银行存款利息扣除银行手续费等的净额)。

## (2) 募集资金承诺项目情况

√ 适用 □ 不适用

单位:万元

承诺投资项目和 超募资金投向	是否已 变更项 目(含 部分变 更)	募集资 金承诺 投资总 额	调整后 投资总 额(1)	本报告 期投入 金额	截至期 末累计 投入金 额(2)	截至期 末投资 进度 (3)= (2)/(1)	项目达 到预定 可使用 状态日 期	本报告 期实现 的效益	是否达 到预计 效益	项目可 行性是 否发生 重大变 化
承诺投资项目										
成都赤晓 60 万 m <sup>2</sup> 集 成房屋生产及配套 租赁基地建设项目	是	34,020							否	是
新疆地区集成房屋	是		3,920		3,919.7	100.00	2013 年	-553.09	否	是

生产及配套租赁基地建设					8	%	01月 01日			
江苏常熟华东箱式集成房屋生产项目	是		35,000	4,065.07	35,957.51	102.74%	2015年 02月 01日	-3,570.47	否	否
武汉雅致集成房屋建设项目	否	28,400	28,400	338.16	27,350.84	96.31%	2010年 09月 01日	-2,245.12	否	否
华南建材船舶舾装生产基地项目	是	15,000							否	是
南山控股信息化系统建设项目	否	2,560	2,560		2,707.43	105.76%	2013年 01月 01日		否	否
西安雅致集成房屋生产基地建设项目	是		10,300	588.32	5,653.67	54.89%		-1,988.41	否	是
西郊水岸馨苑项目建设	否	50,000	50,000	50,000	50,000	100.00%	2015年 09月 01日	4,547.29	否	否
浒关项目建设	否	48,749.55	48,749.55	48,749.55	48,749.55	100.00%	2015年 12月 01日	2,313.22	否	否
滨江国际项目建设	否	35,511.17	35,511.17	35,511.17	35,511.17	100.00%	2015年 09月 01日	718.9	否	否
承诺投资项目小计	--	214,240.72	214,440.72	139,252.27	209,849.95	--	--	-777.68	--	--
超募资金投向										
归还银行贷款	否	37,789.8	37,789.8		37,789.8	100.00%				
超募资金投向小计	--	37,789.8	37,789.8		37,789.8	--	--		--	--
合计	--	252,030.52	252,230.52	139,252.27	247,639.75	--	--	-777.68	--	--
未达到计划进度或预计收益的情况和原因(分具体项目)	<p>2009年首次公开发行:</p> <p>未达到进度:(1)西安项目由于外部经济下滑严重,项目暂停。</p> <p>未达到效益:(1)新疆项目效益未达到预期的原因:市场环境发生变化,已投入资源效益没有达到预期,项目于2013年2月部分变更,该项目公司在2015年7月停止经营;(2)武汉、西安项目效益未达到预期的原因:由于外部经济下滑严重,市场竞争激烈,产品售价和成本,与可行性研究报告对比发生不利变化,同时租赁资产发生减值损失,盈利能力未达到预期;(3)常熟项目因市场化境发生变化,经济下行压力显著增大,营收规模未达到预期,效益尚未显现。</p>									

	<p>2015 年非公开发行:</p> <p>西郊水岸馨苑项目、浒关项目及滨江国际项目因项目分期销售,以及房地产行业商品销售确认时点的相关规定,截至 2015 年 12 月 31 日,三个项目均未销售完毕。</p>
项目可行性发生重大变化的情况说明	<p>2009 年首次公开发行:</p> <p>(1) 成都赤晓 60 万 m<sup>2</sup>集成房屋生产及配套租赁基地建设项目:由于成都地区目前市场环境发生变化,原成都地区所拥有的市场优势不再明显,为更好发挥募投项目的效益,本公司变更该项目为:江苏常熟华东箱式集成房屋生产项目,投入募集资金金额 25,200.00 万元(其中募集资金利息收入 200.00 万元);新疆昌吉集成房屋项目,投入募集资金金额 9,020.00 万元。</p> <p>(2) 新疆地区集成房屋生产及配套租赁基地建设项目:2013 年 2 月 27 日,鉴于该项目所属地块截至目前尚未达到建设开工条件,为降低募集资金风险,避免投资过大,公司拟对该项目实施规模进行压缩,取消该项目的基建建设,新疆基地仍采用租赁方式进行运营,将该部分所涉 5,100.00 万元用于更具前景的“西安雅致集成房屋生产基地建设项目”,以便于新疆公司在适应新疆区域市场方面具有更强的灵活性。由于经济环境发生变化,该项目公司在 2015 年 7 月停止经营。</p> <p>(3) 华南建材船舶舾装生产基地项目:2013 年 2 月 27 日,由于船舶舱室业务宏观环境的重大不利变化,公司现有产能基本能满足船舶舱室市场的需求,继续实施该项目已无法实现原定计划目标。因此,为避免产能过剩,提高募集资金的使用效益,公司已终止该项目,之后将其中 9,800.00 万元变更至“江苏常熟华东箱式集成房屋生产项目”,用于该项目二期的实施;剩余 5,200.00 万元变更至“西安雅致集成房屋生产基地建设项目”。</p> <p>(4) 西安雅致集成房屋生产基地建设项目由于外部经济下滑严重,预期经济效益低,项目暂停。</p>
超募资金的金额、用途及使用进展情况	<p>适用</p> <p>归还银行贷款。</p>
募集资金投资项目实施地点变更情况	<p>适用</p> <p>以前年度发生</p> <p>成都赤晓 60 万 m<sup>2</sup>集成房屋生产及配套租赁基地建设项目:变更到江苏常熟和新疆昌吉; 华南建材船舶舾装生产基地项目:变更到江苏常熟和陕西西安。</p>
募集资金投资项目实施方式调整情况	<p>不适用</p>
募集资金投资项目先期投入及置换情况	<p>适用</p> <p>2009 年首次公开发行:</p> <p>2009 年 12 月 11 日公司第二届董事会 2009 第五次临时会议审议通过了《关于用募集资金置换已预先投入募集资金投资项目的自筹资金的决议》。为了加速投资项目的进程,公司前期已使用自筹资金投入募集资金投资项目。截至 2010 年 12 月 31 日,公司以自筹资金预先投入募集资金投资项目的总金额为 6,528.70 万元,置换完毕。</p> <p>2015 年非公开发行:</p> <p>2015 年 7 月 16 日公司第四届董事会第八次会议审议通过了《以募集资金置换部分预先投入募集资金投资项目自筹资金的议案》。为加速投资项目的进程,募集资金投资项目在募集资金到位之前已利用自筹资金先行投入。2014 年 3 月 27 日至 2015 年 5 月 31 日,公司以自筹资金预先投入募集资金投资项目的总金额为 133,198.43 万元,现已置换完毕。</p>

用闲置募集资金暂时补充流动资金情况	<p>适用</p> <p>(1) 根据 2011 年 10 月 22 日召开的第三届董事会第六次会议通过的《关于继续使用部分闲置募集资金暂时补充流动资金的议案》，2011 年暂时补充流动资金 11,000.00 万元，公司已于 2012 年 03 月 26 日前将上述款项归还至公司募集资金专项账户，详见 2012 年 03 月 26 日《关于使用部分闲置募集资金暂时补充流动资金的归还公告》。</p> <p>(2) 根据 2012 年 3 月 26 日召开的第三届董事会第七次会议通过的《关于继续使用部分闲置募集资金暂时补充流动资金的议案》，公司以闲置募集资金 11,000.00 万元暂时补充流动资金，公司已于 2012 年 08 月 20 日前将上述款项归还至公司募集资金专项账户，详见 2012 年 08 月 21 日《关于使用部分闲置募集资金暂时补充流动资金的归还公告》。</p> <p>(3) 根据 2012 年 08 月 21 日召开的第三届董事会第十二次会议通过的《关于继续使用部分闲置募集资金暂时补充流动资金的议案》，公司以闲置募集资金 11,000.00 万元暂时补充流动资金，公司已于 2013 年 02 月 20 日前将上述款项归还至公司募集资金专项账户，详见 2013 年 02 月 22 日《关于使用部分闲置募集资金暂时补充流动资金的归还公告》。</p> <p>(4) 根据 2013 年 03 月 21 日召开的第三届董事会第十五次会议通过的《关于继续使用部分闲置募集资金暂时补充流动资金的议案》，公司以闲置募集资金 10,000.00 万元暂时补充流动资金，截至 2013 年 7 月 26 日，公司已将上述资金全部归还至公司开立的募集资金专用账户；详见 2013 年 07 月 27 日《关于使用部分闲置募集资金暂时补充流动资金的归还公告》。</p>
项目实施出现募集资金结余的金额及原因	<p>适用</p> <p>2015 年非公开发行募集资金结余金额为累计收到的银行存款利息扣除银行手续费等的净额 337,261.55 元，及已通过其他账户支付的、尚未转走的与本次发行权益性证券直接相关的保荐费 200.00 万元和审计及验资费等其他发行费用 145.28 万元。</p> <p>2009 年首次公开发行部分募集资金投资项目尚未完工。</p>
尚未使用的募集资金用途及去向	尚未使用的募集资金存放在监管账户中。
募集资金使用及披露中存在的问题或其他情况	无

### (3) 募集资金变更项目情况

√ 适用 □ 不适用

单位：万元

变更后的项目	对应的原承诺项目	变更后项目拟投入募集资金总额(1)	本报告期实际投入金额	截至期末实际累计投入金额(2)	截至期末投资进度(3)=(2)/(1)	项目达到预定可使用状态日期	本报告期实现的效益	是否达到预计效益	变更后的项目可行性是否发生重大变化
新疆地区集成房屋生产及配套租赁基	成都赤晓 60 万 <sup>2</sup> 集成房屋生产及配	3,920		3,919.78	100.00%	2013 年 01 月 01 日	-553.09	否	是

地建设项目	套租赁基地建设项目								
江苏常熟华东箱式集成房屋生产项目	成都赤晓 60 万 m <sup>2</sup> 集成房屋生产及配套租赁基地建设项目, 华南建材船舶舾装生产基地	35,000	4,065.41	35,957.85	102.74%	2015 年 02 月 01 日	-3,570.47	否	否
西安雅致集成房屋生产基地建设项目	新疆地区集成房屋生产及配套租赁基地建设项目, 华南建材船舶舾装生产基地项目	10,300	588.32	5,653.67	54.89%		-1,988.41	否	否
合计	--	49,220	4,653.73	45,531.3	--	--	-6,111.97	--	--
变更原因、决策程序及信息披露情况说明(分具体项目)	<p>(1) 成都赤晓 60 万 m<sup>2</sup> 集成房屋生产及配套租赁基地建设项目:</p> <p>由于成都地区目前市场环境发生变化, 原成都地区所拥有的市场优势不再明显, 为更好发挥募投项目的效益, 本公司变更该项目为: 江苏常熟华东箱式集成房屋生产项目, 投入募集资金金额 25,200.00 万元(其中募集资金利息收入 200.00 万元); 新疆昌吉集成房屋项目, 投入募集资金金额 9,020.00 万元。</p> <p>上述募集资金投资项目变更事宜已经公司第二届董事会 2011 年第一次会议及 2010 年度股东大会审议通过, 具体内容详见 2011 年 3 月 29 日《证券时报》及巨潮资讯网《关于变更部分募集资金投资项目实施主体及地点的公告》, 公告编号: 2011-008。</p> <p>(2) 新疆地区集成房屋生产及配套租赁基地建设项目:</p> <p>鉴于该项目所属地块截至目前尚未达到建设开工条件, 为降低募集资金风险, 避免投资过大, 公司拟对该项目实施规模进行压缩, 取消该项目的基建建设, 新疆基地仍采用租赁方式进行运营, 将该部分所涉 5,100.00 万元用于更具前景的“西安雅致集成房屋生产基地建设项目”, 以便于新疆公司在适应新疆区域市场方面具有更强的灵活性。</p> <p>上述募集资金投资项目变更事宜已经公司第三届董事会第十四次会议及 2013 年第一次临时股东大会审议通过, 具体内容详见 2013 年 2 月 5 日《证券时报》及巨潮资讯网《关于变更部分募集资金用途暨对外投资公告》, 公告编号: 2013-004。</p> <p>(3) 华南建材船舶舾装生产基地项目:</p>								

	<p>由于船舶舱室业务宏观环境的重大不利变化，公司现有产能基本能满足船舶舱室市场的需求，继续实施该项目已无法实现原定计划目标。因此，为避免产能过剩，提高募集资金的使用效益，公司已终止该项目，之后将其中 9,800.00 万元变更至“江苏常熟华东箱式集成房屋生产项目”，用于该项目二期的实施；剩余 5,200.00 万元变更至“西安雅致集成房屋生产基地建设项目”。</p> <p>上述募集资金投资项目变更事宜已经公司第三届董事会第十四次会议及 2013 年第一次临时股东大会审议通过，具体内容详见 2013 年 2 月 5 日《证券时报》及巨潮资讯网《关于变更部分募集资金用途暨对外投资公告》，公告编号：2013-004。</p>
未达到计划进度或预计收益的情况和原因(分具体项目)	<p>未达到进度：(1) 西安项目由于外部经济下滑严重，租赁资产项目得以暂停。</p> <p>未达到效益：(1) 新疆项目效益未达到预期的原因：市场环境发生变化，已投入资源效益没有达到预期，项目于 2013 年 2 月变更，2015 年该公司停止经营；(2) 常熟项目因市场化境发生变化，经济下行压力显著增大，营收规模未达到预期，效益尚未显现。</p>
变更后的项目可行性发生重大变化的情况说明	<p>2013 年 2 月 27 日，鉴于新疆项目所属地块截至目前尚未达到建设开工条件，为降低募集资金风险，避免投资过大，公司拟对该项目实施规模进行压缩，取消该项目的基建建设，新疆基地仍采用租赁方式进行运营，将该部分所涉 5,100.00 万元用于更具前景的“西安雅致集成房屋生产基地建设项目”，以便于新疆公司在适应新疆区域市场方面具有更强的灵活性。西安项目投资后，外部经济下滑严重，预期经济效益低，项目暂停。</p>

## 六、重大资产和股权出售

### 1、出售重大资产情况

适用  不适用

公司报告期末未出售重大资产。

### 2、出售重大股权情况

适用  不适用

## 七、主要控股参股公司分析

适用  不适用

主要子公司及对公司净利润影响达 10%以上的参股公司情况

单位：元

公司名称	公司类型	主要业务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
深圳市南山房地产开发有限公司	子公司	房地产业	1,450,000,000	7,356,486,467.15	2,615,724,954.86	1,954,206,655.39	457,513,675.79	382,018,244.50
上海新南	子公司	房地产业	300,000,000	2,161,270,	353,122,04	1,038,899,	352,122,09	264,615,82

山房地产开发有限公司				819.68	3.49	711.08	2.71	5.53
南通南山房地产开发有限公司	子公司	房地产业	100,000,000	596,944,79 8.23	33,846,193 .16	623,492,72 6.00	-28,931,53 3.01	-28,742,63 1.85
深圳雅致集成房屋有限公司	子公司	服务业	6,000,000	22,813,457 .02	22,745,859 .43	0.00	18,199.59	19,199.59
雅致集成房屋(香港)有限公司	子公司	服务业	USD25,658	33,765,395 .97	8,329,525. 43	40,879.92	-23,613,97 2.13	-23,613,97 2.13
雅致集成房屋(苏州)有限公司	子公司	制造业	USD15,000,000	190,368,94 6.36	67,274,840 .86	65,787,410 .14	-23,878,46 5.03	-25,482,24 1.79
雅致集成房屋(廊坊)有限公司	子公司	制造业	USD8,000,000	88,370,713 .05	-52,730,87 1.36	68,347,561 .96	-38,982,02 0.00	-36,794,28 4.44
雅致集成房屋(沈阳)有限公司	子公司	制造业	USD12,300,000	79,389,056 .33	65,324,868 .45	0.00	-1,929,035. 26	-5,435,035. 26
武汉雅致集成房屋有限公司	子公司	制造业	50,000,000	296,656,90 4.95	234,714,81 0.87	64,626,084 .47	-23,583,98 4.11	-24,032,27 0.70
常熟雅致模块化建筑有限公司	子公司	制造业	40,000,000	416,830,72 1.44	358,664,11 5.84	60,601,560 .12	-40,973,14 9.63	-40,805,34 8.30
沈阳雅致集成房屋有限公司	子公司	制造业	20,000,000	10,854,986 .35	-65,100,08 1.29	188,778.42	-1,809,905. 47	-1,167,424. 30
西安雅致集成房屋有限公司	子公司	制造业	30,000,000	200,002,31 5.98	82,035,229 .94	63,149,031 .73	-25,778,88 4.73	-25,675,57 3.87
成都雅致集成房屋	子公司	制造业	30,000,000	190,780,10 7.02	6,008,862. 70	97,703,721 .05	-53,112,59 3.22	-53,024,53 1.75

有限公司								
新疆雅致集成房屋有限公司	子公司	制造业	20,000,000	22,824,545.00	15,175,634.34	2,980,825.71	-7,148,111.42	-8,352,787.63
深圳市雅致贸易有限公司	子公司	服务业	10,000,000	29,690,954.10	11,858,519.94	11,572,885.84	1,707,556.16	1,257,207.49
东莞雅致集成房屋有限公司	子公司	制造业	5,000,000	5,005,548.74	5,005,548.74		5,548.74	5,548.74
深圳市海邻机械设备有限公司	子公司	制造业	16,371,837	659,852,640.13	128,001,656.25	144,006,145.82	-92,500,761.70	-100,228,287.40
华南建材(深圳)有限公司	子公司	制造业	50,000,000	471,482,945.88	150,046,916.52	565,914,037.25	6,728,867.61	6,957,049.64
苏州招商南山房地产有限公司	参股公司	房地产	100,000,000	1,740,384,506.68	266,358,572.74	2,437,348,019.00	677,537,099.98	510,611,174.89
合肥南山美食公园投资有限公司	子公司	房地产	30,000,000	90,224,094.70	-29,882,721.94		117,278.06	117,278.06

报告期内取得和处置子公司的情况

√ 适用 □ 不适用

公司名称	报告期内取得和处置子公司方式	对整体生产经营和业绩的影响
深圳市南山房地产开发有限公司	发行股份购买	有重大影响
上海新南山房地产开发有限公司	发行股份购买	有重大影响
南通南山房地产开发有限公司	发行股份购买	有重大影响
东莞雅致集成房屋有限公司	新设	无重大影响
合肥南山美食公园投资有限公司	新设	无重大影响

## 八、公司控制的结构化主体情况

□ 适用 √ 不适用

## 九、公司未来发展的展望

近年来，地产市场已出现以下三点明显的特征。首先，结构性失调现象严重，一线城市的去化速度和价格都有足够的内生需求进行支撑、二线城市总体平稳、而三四线城市则存在极大的库存压力；其次，市场集中度日益提升，龙头企业的固化优势愈发强大，随之带来的资金成本优势、品牌优势和管理优势将不断地提高竞争门槛；最后，随着科技的进步以及消费族群需求的变化，转型和跨界思维已成为趋势。

结合公司对于市场的理解以及对于内部资源的研究，公司制定了地产业务三年战略发展规划（2016-2018），战略目标为：地产业务发展目标的实现是体现股东价值最大化的结果，而改善股东价值需要通过增长战略和利润战略两条路径来实现，但规模的增长需要通过高周转率实现，在发展过程中周转率与利润率通常呈现负的相关性，两条路径只能选择其一。

从利润战略实施的条件来看，目前全国楼市正处在调控之中，未来也将较长时间处在中央政府的调控之下，地价居高不下，房价上涨缓慢，高端住宅消费群体被限制等情况使得利润战略的实施难度较大，对于南山控股本身来讲，资产规模较小，资金利用效率不高，能够实现超额利润的可能性较小，利润战略的实施缺乏基础，现时只有通过增长战略来实现规模的增长从而提高股东价值。

通过对资金安全边际等各方面的比较来看，增长战略的恢复能力和扩张能力较强，适合快速发展的市场和全国或区域布局的企业。在目前竞争较为激烈的环境下，对于发展初期的企业，必须通过规模增长，提升企业的综合实力、市场份额和影响力后才能保证不被市场淘汰继而再实现利润价值的最大化，随着房地产市场化程度越来越高，企业集中度越来越高，也要求南山控股必须迅速地通过增长扩大规模来奠定市场地位。

因此对于公司来说，在规划期及未来较长时间内，均将通过增加现有开发区域的市场份额和区域性的扩张两条路径来实现有质量的增长，确保住宅开发业务成为南山控股稳定的现金输出板块。在规划期内，现有开发区域将以苏南区域为业务发展重心，借助高周转的战略模式，将苏南区域打造为公司在利润、现金流和资产结构上的核心发展区域，通过加大对于苏南区域的投入，实现苏南区域市场占有率和市场份额的提升。区域性扩张将重点布局西南和中部重点省会城市，例如成都、重庆和武汉，争取快速地提升规模。

未来在土地储备方面，除了参与招拍挂之外，将适当通过战略合作、联合拿地、小股操盘或兼并收购等方式进行项目拓展，同时，响应国家政策参与到旧城和棚户区改造当中。

在业务发展领域，首先将借助现有项目探索产业地产、养老地产等主题地产的发展模式，积累相关经验；其次，公司将积极研究金融产品，拓宽自身融资渠道；最后，持续提升物业管理服务水平，贯彻“品质地产”理念，探索物业管理自负盈亏之路或正常的退出机制。

## 十、接待调研、沟通、采访等活动

### 1、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

√ 适用 □ 不适用

接待时间	接待方式	接待对象类型	调研的基本情况索引
2015年07月22日	实地调研	机构	巨潮资讯网 ( <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a> )
2015年11月13日	实地调研	机构	巨潮资讯网 ( <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a> )

## 第五节 重要事项

### 一、公司普通股利润分配及资本公积金转增股本情况

报告期内普通股利润分配政策，特别是现金分红政策的制定、执行或调整情况

√ 适用 □ 不适用

报告期内，根据中国证监会《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》（证监发【2012】37号）及《上市公司监管指引第3号——上市公司现金分红》（证监会公告【2013】43号）等相关文件的要求，公司对《公司章程》中有关利润分配的条款进行了修订，进一步完善利润分配政策，充分保护了中小投资者的合法权益。报告期内，公司还制定了公司《未来三年（2015-2017年）股东回报规划》，并严格遵照执行。新修订的《公司章程》及《未来三年（2015-2017年）股东回报规划》详见2015年8月29日巨潮资讯网（<http://www.cninfo.com.cn>）。

现金分红政策的专项说明	
是否符合公司章程的规定或股东大会决议的要求：	是
分红标准和比例是否明确和清晰：	是
相关的决策程序和机制是否完备：	是
独立董事是否履职尽责并发挥了应有的作用：	是
中小股东是否有充分表达意见和诉求的机会，其合法权益是否得到了充分保护：	是
现金分红政策进行调整或变更的，条件及程序是否合规、透明：	是

公司近3年（包括本报告期）的普通股股利分配方案（预案）、资本公积金转增股本方案（预案）情况

- 1、2015年度利润分配预案：以2015年12月31日总股本1,877,530,273.00股为基数，向全体股东每10股派现金股利1.88元（含税）。
- 2、2014年度利润分配方案：不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。
- 3、2013年度利润分配方案：以2013年12月31日总股本29,000.00万股为基数，每10股派发现金红利1.00元（含税），同时以资本公积金转增股本方式向全体股东每10股转增10股。

公司近三年（包括本报告期）普通股现金分红情况表

单位：元

分红年度	现金分红金额（含税）	分红年度合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比率	以其他方式现金分红的金额	以其他方式现金分红的比例
2015年	352,975,691.32	221,928,079.54	159.05%	0.00	0.00%
2014年	0.00	-86,718,409.95	0.00%	0.00	0.00%
2013年	29,000,000.00	191,737,929.95	15.12%	0.00	0.00%

注：上表中2013年分红年度合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润191,737,929.95元为追溯调整备考报表数。2013年度，公司实际现金分红金额（含税）29,000,000.00元，分红年度合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润为37,769,119.38元，现金分红金额占合并报告中归属于上市公司普通股股东净利润的76.78%。

公司报告期内盈利且母公司可供普通股股东分配利润为正但未提出普通股现金红利分配预案

□ 适用 √ 不适用

## 二、本报告期利润分配及资本公积金转增股本预案

√ 适用 □ 不适用

每 10 股送红股数 (股)	0
每 10 股派息数 (元) (含税)	1.88
每 10 股转增数 (股)	0
分配预案的股本基数 (股)	1,877,530,273
现金分红总额 (元) (含税)	352,975,691.32
可分配利润 (元)	353,299,122.57
现金分红占利润分配总额的比例	100.00%
本次现金分红情况	
其他	
利润分配或资本公积金转增预案的详细情况说明	
<p>2015 年度利润分配方案：经安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）审计确认，母公司 2015 年实现净利润 376,961,738.13 元（合并报表归属母公司净利润 221,928,079.54 元），根据《公司章程》规定，提取 10% 的法定盈余公积金 37,696,173.81 元，余下可供分配的净利润为 339,265,564.32 元，加上以前年度未分配利润 14,033,558.25 元，本年度可供分配利润为 353,299,122.57 元（合并报表未分配利润为 546,706,022.32 元）。</p> <p>以公司 2015 年 12 月 31 日总股本 1,877,530,273 股为基数，向全体股东每 10 股派现金股利 1.88 元（含税），共计 352,975,691.32 元。本次股利分配后剩余未分配利润 323,431.25 元，滚存至下一年度。</p> <p>本议案需提交 2015 年度股东大会审议。</p>	

## 三、承诺事项履行情况

### 1、公司、股东、实际控制人、收购人、董事、监事、高级管理人员或其他关联方在报告期内履行完毕及截至报告期末尚未履行完毕的承诺事项

√ 适用 □ 不适用

承诺事由	承诺方	承诺类型	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
股改承诺						
收购报告书						
资产重组时所作承诺	参与配套融资的相关机构	股份锁定承诺	承诺本次认购所获股份自公司本次非公开发行新增股份上市首日起十二个月内不进行转让。	2015 年 08 月 05 日	12 个月	正常履行中。
	中国南山开发(集团)股份有限公司、上海南	股份锁定承诺	自上市公司本次发行股份上市之日起 36 个月内不转让本公司拥有权益	2015 年 06 月 17 日	36 个月	正常履行中。

	山房地产开发 有限公司		的股份。			
	中国南山开发 (集团)股份有 限公司、上海南 山房地产开发 有限公司	业绩承诺及补 偿安排	南山集团和上海南山承 诺交易标的 2014 年、2015 年、2016 年及 2017 年扣 除非经常性损益后归属 于母公司的净利润合计 分别不低于 4 亿元、4 亿 元、5 亿元和 2.5 亿元。	2015 年 02 月 10 日	48 个月 (2014 年 -2017 年 4 个会计年 度)	正常履行 中。
	中国南山开发 (集团)股份有 限公司	关于同业竞 争、关联交易、 资金占用方面 的承诺	1、关于避免同业竞争的 承诺：本集团(包括本集 团及直接或间接控制的 下属企业)确认及保证目 前不存在与上市公司直 接或间接的同业竞争的 情况；本集团承诺不直接 或间接从事或发展与上 市公司经营范围相同或 相类似的业务或项目，也 不为本集团或代表任何 第三方成立、发展、参与、 协助任何企业与上市公 司进行直接或间接的竞 争；本集团承诺不利用本 集团从上市公司获取的 信息从事、直接或间接参 与与上市公司相竞争的 活动，并承诺不进行任何 损害或可能损害上市公 司利益的其他竞争行为。 如出现因本集团违反上 述承诺而导致上市公司 或其股东的权益受到损 害的情况，本公司将依法 承担相应的赔偿责任。 (上述承诺至南山集团 不再作为本公司的实际 控制人满两年之日终 止。) 2、关于减少和规范 关联交易的承诺：本公 司及本公司的全资子公司、 控股子公司或本公司拥 有实际控制权的其他公 司不会利用拥有的上市	2015 年 06 月 17 日	长期	正常履行 中。

			<p>公司股东权利或者实际控制能力操纵、指使上市公司或者上市公司董事、监事、高级管理人员，使得上市公司以不公平的条件，提供或者接受资金、商品、服务或者其他资产，或从事任何损害上市公司利益的行为。本次交易完成后，在不对上市公司及其全体股东的利益构成不利影响的前提下，本公司将促使尽量减少与上市公司之间关联交易。在进行必要的关联交易时，本公司及本公司的全资子公司、控股子公司或本公司拥有实际控制权的其他公司与上市公司进行关联交易均将遵循平等、自愿、等价、有偿的原则，保证交易公平、公允，维护上市公司的合法权益，并根据法律、行政法规、中国证监会及证券交易所的有关要求和上市公司公司章程的相关规定，行使股东权利或者敦促董事依法行使董事权利，在上市公司股东大会以及董事会对有关涉及本公司事项的关联交易进行表决时，履行回避表决的义务，并及时予以披露。</p>			
首次公开发行或再融资时所作承诺	中国南山开发(集团)股份有限公司、赤晓企业有限公司	关于同业竞争	<p>本公司(本人)现时及将来均不会以任何方式(包括但不限于直接或间接地进行独资经营、合资经营和拥有在其他公司或企业的股票或权益)从事与上市公司的业务有竞争或可能构成竞争的业务或活动，若因本公司</p>	2009年12月03日	长期	正常履行中。

			(本人) 违背了上述承诺致使上市公司产生的一切经济损失, 均由本公司(本人) 承担。			
	公司	发债承诺	本公司承诺在出现预计不能按期偿付债券本息或者到期未能按期偿付债券本息时, 公司将至少采取如下措施: 1、不向股东分配利润; 2、暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施; 3、调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金; 4、主要责任人不得调离。	2012 年 04 月 10 日	7 年	正常履行中。
	深圳雅致钢结构工程有限公司、官木喜	关于同业竞争	本公司(本人) 现时及将来均不会以任何方式(包括但不限于直接或间接地进行独资经营、合资经营和拥有在其他公司或企业的股票或权益) 从事与上市公司的业务有竞争或可能构成竞争的业务或活动, 若因本公司(本人) 违背了上述承诺致使上市公司产生的一切经济损失, 均由本公司(本人) 承担。	2009 年 12 月 03 日		已履行完毕。
股权激励承						
其他对公司中小股东所作承诺	商跃祥、罗云松、刘定明、张东胜、袁照云	股份增持承诺	自增持本公司股份购买结束之日起自愿锁定两年。	2013 年 05 月 21 日	2 年	已履行完毕。
承诺是否按时履行	是					
如承诺超期未履行完毕的, 应当详细说明未完成履行的具体原因及下一步的工作计	不适用					

划	
---	--

## 2、公司资产或项目存在盈利预测，且报告期仍处在盈利预测期间，公司就资产或项目达到原盈利预测及其原因做出说明

适用  不适用

盈利预测资产或项目名称	预测起始时间	预测终止时间	当期预测业绩(万元)	当期实际业绩(万元)	未达预测的原因(如适用)	原预测披露日期	原预测披露索引
南山地产 100%股权、上海新南山 80%股权以及南通南山 100%股权	2014 年 01 月 01 日	2017 年 12 月 31 日	40,000	57,299.46	不适用	2015 年 06 月 15 日	巨潮资讯网

公司股东、交易对手方在报告年度经营业绩做出的承诺情况

适用  不适用

南山集团及上海南山承诺南山地产 100%股权、上海新南山 80%股权以及南通南山100%股权2015 年扣除非经常性损益后归属于母公司的净利润合计分别不低于人民币4 亿元。根据安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)出具的 2015年度标的资产审计报告(安永华明(2016)审字第61243319\_H05号、安永华明(2016)审字第61243319\_H07号、安永华明(2016)审字第61243319\_H09号), 标的资产扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润为人民币572,994,629.67元, 大于承诺数人民币4亿元。

## 四、控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金情况

适用  不适用

公司报告期不存在控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金。

## 五、董事会、监事会、独立董事(如有)对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

适用  不适用

## 六、与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况说明

适用  不适用

公司报告期无会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况。

## 七、报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况说明

适用  不适用

公司报告期无重大会计差错更正需追溯重述的情况。

## 八、与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

适用  不适用

### 1、同一控制下企业合并

报告期内，本公司以发行普通股1,139,755,018.00股取得了深圳市南山房地产开发有限公司100.00%的股权、南通南山房地产开发有限公司100.00%的股权以及上海新南山房地产开发有限公司80.00%股权，深圳市南山房地产开发有限公司、南通南山房地产开发有限公司以及上海新南山房地产开发有限公司系本公司的母公司——中国南山开发(集团)股份有限公司的子公司，由于合并前后合并双方均受中国南山开发(集团)股份有限公司控制且该控制并非暂时性，故本合并属同一控制下的企业合并，合并日确定为2015年4月30日。

### 2、其他原因的合并范围变动

报告期内，公司新增设立全资子公司东莞雅致集成房屋有限公司、合肥南山美食公园投资有限公司。

## 九、聘任、解聘会计师事务所情况

现聘任的会计师事务所

境内会计师事务所名称	安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)
境内会计师事务所报酬(万元)	170.8
境内会计师事务所审计服务的连续年限	0
境内会计师事务所注册会计师姓名	谢枫、陈叻治

当期是否改聘会计师事务所

是  否

是否在审计期间改聘会计师事务所

是  否

更换会计师事务所是否履行审批程序

是  否

对改聘、变更会计师事务所情况的详细说明

鉴于公司重大资产重组事项已实施完毕，公司主营业务发生了重大变化，且原审计机构天健会计师事务所(特殊普通合伙)已连续为公司服务8年，时间相对较长，为了确保审计工作的独立性和客观性，并结合公司实际，公司同意不再续聘天健会计师事务所(特殊普通合伙)为公司2015年度审计机构，并聘请安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)为公司2015年度审计机构。独立董事对该事项进行了事前认可并发表了独立意见。上述事项已经公司第四届董事会第十二次会议及2015年第二次临时股东大会审议通过。

聘请内部控制审计会计师事务所、财务顾问或保荐人情况

适用  不适用

## 十、年度报告披露后面临暂停上市和终止上市情况

适用  不适用

## 十一、破产重整相关事项

适用  不适用

公司报告期末未发生破产重整相关事项。

## 十二、重大诉讼、仲裁事项

适用  不适用

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项。

## 十三、处罚及整改情况

适用  不适用

公司报告期不存在处罚及整改情况。

## 十四、公司及其控股股东、实际控制人的诚信状况

适用  不适用

## 十五、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的实施情况

适用  不适用

公司报告期无股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施及其实施情况。

## 十六、重大关联交易

### 1、与日常经营相关的关联交易

适用  不适用

公司报告期未发生与日常经营相关的关联交易。

### 2、资产或股权收购、出售发生的关联交易

适用  不适用

公司报告期未发生资产或股权收购、出售的关联交易。

### 3、共同对外投资的关联交易

适用  不适用

公司报告期未发生共同对外投资的关联交易。

### 4、关联债权债务往来

适用  不适用

公司报告期不存在关联债权债务往来。

### 5、其他重大关联交易

适用  不适用

关于发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易的重大资产重组事项:

2013年8月26日,公司第三届董事会第十九次会议审议通过《关于筹划重大资产重组事项的议案》,同意公司筹划重大资产重组事项。

2013年11月14日,公司第三届董事会第二十一次会议审议通过了《关于雅致集成房屋股份有限公司向特定对象发行股份购买资产的议案》及其他与重组相关议案。本公司拟以发行股份方式购买实际控制人中国南山开发(集团)股份有限公司持有深圳市南山房地产开发有限公司100%的股权,上海南山房地产开发有限公司(亦受实际控制人中国南山开发(集团)股份有限公司全资控股)持有南通南山房地产开发有限公司100%的股权和持有上海新南山房地产开发有限公司80%的股权。

2014年3月27日,公司第三届董事会第二十四次会议审议通过《关于雅致集成房屋股份有限公司向特定对象发行股份购买资产的议案》(修正案)及其他与重组相关议案。

2014年6月3日,2014年第一次临时股东大会审议通过资产重组相关议案。

2014年6月26日,公司收到中国证券监督管理委员会出具的《中国证监会行政许可申请受理通知书》。

2015年1月19日,公司收到中国证券监督管理委员会出具的《中国证监会行政许可项目审查一次反馈意见通知书》。

2015年3月12日,公司接到中国证券监督管理委员会通知,中国证监会并购重组审核委员会将于近日审核公司发行股份购买资产暨关联交易事项。

2015年3月20日,公司收到中国证券监督管理委员会通知,公司发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易事项获得并购重组委审核无条件通过。

2015年4月21日,公司收到中国证券监督管理委员会正式核准文件。

2015年5月,重大资产重组标的资产过户完成。

2015年6月17日,重大资产重组发行股份购买资产新增股份上市。

2015年8月5日,重大资产重组募集配套资金新增股份上市。

中国南山开发(集团)股份有限公司及上海南山房地产开发有限公司承诺本次重组标的深圳市南山房地产开发有限公司100%的股权、南通南山房地产开发有限公司100%的股权和持有上海新南山房地产开发有限公司80%的股权,2014年、2015年、2016年及2017年扣除非经常性损益后归属于母公司的净利润合计分别不低于人民币4亿元、人民币4亿元、人民币5亿元及人民币2.5亿元。

根据大华会计师事务所(特殊普通合伙)出具的2014年度标的资产审计报告,标的资产扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润为40,303.62万元,大于承诺数4亿元。

根据安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)出具的2015年度标的资产审计报告,标的资产扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润为人民币572,994,629.67元,大于承诺数人民币4亿元。

重大关联交易临时报告披露网站相关查询

临时公告名称	临时公告披露日期	临时公告披露网站名称
第三届董事会第十九次会议决议公告	2013年08月28日	巨潮资讯网
第三届董事会第二十一次会议决议公告等	2013年11月15日	巨潮资讯网
第三届董事会第二十四次会议决议公告等	2014年03月29日	巨潮资讯网
关于发行股份购买资产及配套融资方案获得国务院国资委批复的公告	2014年05月22日	巨潮资讯网
2014年第一次临时股东大会决议公告	2014年06月04日	巨潮资讯网
关于延期报送发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易的申请文件的公告	2014年06月07日	巨潮资讯网
关于收到《中国证监会行政许可申请受理通知书》的公告	2014年06月27日	巨潮资讯网

关于收到《中国证监会行政许可项目审查一次反馈意见通知书》的公告	2015 年 01 月 20 日	巨潮资讯网
关于中国证监会并购重组委审核公司发行股份购买资产暨关联交易事项的停牌公告	2015 年 03 月 13 日	巨潮资讯网
关于公司发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易事项获得并购重组委审核无条件通过暨股票复牌的公告	2015 年 03 月 23 日	巨潮资讯网
关于发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易事项获得中国证监会核准的公告等	2015 年 04 月 22 日	巨潮资讯网
关于发行股份购买资产并募集配套资金之标的资产过户完成的公告	2015 年 05 月 29 日	巨潮资讯网
发行股份购买资产并募集配套资金实施情况暨新增股份上市报告书等	2015 年 06 月 15 日	巨潮资讯网
发行股份购买资产并募集配套资金实施情况暨新增股份上市报告书等	2015 年 07 月 30 日	巨潮资讯网

## 十七、重大合同及其履行情况

### 1、托管、承包、租赁事项情况

#### (1) 托管情况

适用  不适用

托管情况说明

公司实际控制人南山集团的下属企业中,合营企业惠阳新城市地产和子公司赤湾房地产存在与本公司主营业务相同或相似的情况,存在同业竞争的风险。针对上述可能出现的同业竞争问题,南山集团已与南山地产签署《托管协议》,将半岛一号公司100%股权、赤湾房地产100%股权中除处分权、收益权以外的一切股东权利及权益托管给南山地产经营、管理。在托管期间,南山地产将有权代替南山集团就涉及托管业务的重大事项进行决策,并将充分利用自身业务经营管理优势和有效资源,及时解决相关业务经营、管理过程中遇到的问题,保证托管业务正常运作。托管将持续至不存在上述同业竞争为止。

为公司带来的损益达到公司报告期利润总额 10%以上的项目

适用  不适用

#### (2) 承包情况

适用  不适用

公司报告期不存在承包情况。

#### (3) 租赁情况

适用  不适用

公司报告期不存在租赁情况。

## 2、重大担保

适用  不适用

公司报告期不存在担保情况。

## 3、委托他人进行现金资产管理情况

### (1) 委托理财情况

适用  不适用

单位：万元

受托人名称	是否关联交易	产品类型	委托理财金额	起始日期	终止日期	报酬确定方式	本期实际收回本金金额	计提减值准备金额(如有)	预计收益	报告期实际损益金额	报告期损益实际收回情况
中国工商银行股份有限公司深圳赤湾支行	否	非保本浮动收益类(银行另附保本承诺)	5,000	2015年01月12日	2015年05月17日	协议约定	5,000		79.4	79.4	全部收回
中信银行股份有限公司深圳分行	否	保本浮动收益型	2,000	2015年01月16日	2015年04月17日	协议约定	2,000		21.94	21.94	全部收回
中信银行股份有限公司深圳分行	否	保本浮动收益型	2,000	2015年05月15日	2015年08月14日	协议约定	2,000		21.94	21.94	全部收回
中国工商银行股份有限公司深圳赤湾支行	否	非保本浮动收益类(银行另附保本承诺)	5,000	2015年05月18日	2015年09月21日	协议约定	5,000		79.4	76.81	全部收回

中信银行股份有限公司深圳分行	否	保本浮动收益型	2,500	2015年07月03日	2015年08月07日	协议约定	2,500		8.39	8.39	全部收回
招商银行股份有限公司深圳赤湾支行	否	保本浮动收益型	20,000	2015年08月04日	2015年12月04日	协议约定	20,000		297.5	154.6	全部收回
珠海华润银行股份有限公司深圳分行营业部	否	保本浮动收益型	20,000	2015年08月04日	2015年11月04日	协议约定	20,000		191.56	191.56	全部收回
中信银行股份有限公司深圳分行	否	保本浮动收益型	4,500	2015年08月21日	2015年11月20日	协议约定	4,500		36.46	36.46	全部收回
平安银行深圳五洲支行	否	保本浮动收益型	20,000	2015年09月09日	2015年12月08日	协议约定	20,000		177.53	177.53	全部收回
中国工商银行股份有限公司深圳赤湾支行	否	非保本浮动收益型 (银行另附保本承诺)	5,000	2015年09月25日	2016年03月11日	协议约定	5,000		95.05	95.05	全部收回
平安银行深圳五洲支行	否	保本浮动收益型	20,000	2015年11月05日	2016年02月03日	协议约定	20,000		167.67	167.67	全部收回
中国农业银行股份有限公司	否	保本保证收益型	20,000	2015年11月21日	2016年02月19日	协议约定	20,000		165.2	165.2	全部收回

深圳蛇口支行											
中信银行股份有限公司深圳分行	否	保本浮动收益型	4,500	2015年12月04日	2016年03月08日	协议约定	4,500		45.49	36.3	全部收回
合计			130,500	--	--	--	130,500		1,387.53	1,232.85	--
委托理财资金来源		部分来自闲置募集资金，部分来自于公司自有资金。									
逾期未收回的本金和收益累计金额		0									
涉诉情况（如适用）		不适用									
委托理财审批董事会公告披露日期（如有）		2015年04月11日									
		2015年07月17日									
委托理财审批股东会公告披露日期（如有）											
未来是否还有委托理财计划		待定									

## (2) 委托贷款情况

适用  不适用

公司报告期不存在委托贷款。

## 4、其他重大合同

适用  不适用

公司报告期不存在其他重大合同。

## 十八、其他重大事项的说明

适用  不适用

公司报告期不存在需要说明的其他重大事项。

## 十九、公司子公司重大事项

适用  不适用

## 二十、社会责任情况

适用  不适用

## 二十一、公司债券相关情况

公司是否存在公开发行并在证券交易所上市，且在年度报告批准报出日未到期或到期未能全额兑付的公司债券  
是

### 1、公司债券基本信息

债券名称	债券简称	债券代码	发行日	到期日	债券余额 (万元)	利率	还本付息方式
雅致集成房屋股份有限公司 2012 年公司债券	12 雅致 01	112075	2012 年 04 月 10 日	2017 年 04 月 10 日	25,273.34	6.50%	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
雅致集成房屋股份有限公司 2012 年公司债券	12 雅致 02	112076	2012 年 04 月 10 日	2019 年 04 月 10 日	49,578.72	6.70%	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
公司债券上市或转让的交易场所	深圳证券交易所						
投资者适当性安排	报告期内，公司因债券信用评级为 AA+ 被深圳证券交易所实施投资者适当性安排，仅限合格投资者参与交易。						
报告期内公司债券的付息兑付情况	2015 年 4 月 3 日，公司在《证券时报》及巨潮资讯网上刊登了《2012 年公司债券 2015 年付息公告》（公告编号：2015-021），并于 2015 年 4 月 10 日对截至债权登记日 2015 年 4 月 9 日（含）前买入本期债券的投资者兑付利息。						
公司债券附发行人或投资者选择权条款、可交换条款等特殊条款的，报告期内相关条款的执行情况（如适用）。	公司债券品种一（债券简称：12 雅致 01，债券代码：112075），五年期，附第三年末发行人利率上调选择权和投资者回售选择权。报告期内，公司五年期债券“12 雅致 01”第三年末选择不调整“12 雅致 01”票面利率，即其存续期后 2 年票面利率维持 6.50% 不变。根据中国结算深圳分公司提供的数据，“12 雅致 01”2015 年的回售数量为 447,570 张，在中国结算深圳分公司剩余托管量为 2,552,430 张。						

### 2、债券受托管理人和资信评级机构信息

债券受托管理人：							
名称	东方花旗证券有限公司	办公地址	深圳市福田区深南大道 7888 号 东海国际中心 A 座 22 楼	联系人	胡平	联系人电话	0755-23153888
报告期内对公司债券进行跟踪评级的资信评级机构：							
名称	联合信用评级有限公司		办公地址	北京市朝阳区建国门外大街 2 号 PICC 大厦 12 层			
报告期内公司聘请的债券受托管理人、资信评级机构发生变更的，变更的原因、履行的程序、对				不适用			

投资者利益的影响等(如适用)	
----------------	--

### 3、公司债券募集资金使用情况

公司债券募集资金使用情况及履行的程序	严格按照募集说明书承诺的用途使用,并按照公司董事会、股东大会审议规则履行了内部决策程序。
年末余额(万元)	0
募集资金专项账户运作情况	截至 2012 年 12 月 31 日,公司已将募集资金净额 78,712 万元全部用于归还银行贷款及补充流动资金。
募集资金使用是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	是

### 4、公司债券信息评级情况

资信评级机构将会根据公司报告期情况于2016年6月26日前对公司2012年8亿元公司债券作出最新跟踪评级,届时公司将及时在巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)进行披露,敬请投资者关注。

### 5、公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施

本期债券由南山集团提供担保,担保方式为无条件不可撤销连带责任保证担保。

本期公司债券偿债资金主要来源于发行人日常经营所产生的收入、净利润和现金流。偿债计划如下:在本期债券的起息日为2012年4月10日,计息期限内每年付息一次;债券品种一若投资者放弃回售选择权,则至2017年4月10日一次兑付本金;若投资者部分或全部行使回售选择权,则回售部分债券的本金在2015年4月10日兑付,未回售部分债券的本金至2017年4月10日兑付。如遇法定节假日或休息日,则顺延至其后的第1个交易日。债券品种二若投资者放弃回售选择权,则至2019年4月10日一次兑付本金;若投资者部分或全部行使回售选择权,则回售部分债券的本金在2017年4月10日兑付,未回售部分债券的本金至2019年4月10日兑付。如遇法定节假日或休息日,则顺延至其后的第1个交易日。

本期债券偿债保障措施包括:为了充分、有效地维护债券持有人的利益,公司为本期债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划,包括确定专门部门与人员、安排偿债资金、制定并严格执行资金管理计划、做好组织协调、充分发挥债券受托管理人的作用和严格履行信息披露义务等,努力形成一套确保债券安全付息、兑付的保障措施。

报告期内,公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施未发生变更。

截至2015年12月31日,南山集团归属于母公司净资产为82.98亿元人民币,资产负债率58.09%,净资产收益率11.62%,流动比率163.62%,速动比率68.38%。(以上财务数据未经审计)。南山集团资信状况良好,截止2015年底,南山集团累计对外担保余额为19.85亿元,占其归属于母公司净资产的比例为23.92%。

### 6、报告期内债券持有人会议的召开情况

截至本年度报告批准报出日,本期债券存续期内,未召开债券持有人会议。

### 7、报告期内债券受托管理人履行职责的情况

东方花旗证券有限公司作为本期债券受托管理人,严格依照《公司债券发行与交易管理办法》、《公司债券受托管理人执业行为准则》等相关法律法规,持续关注公司经营、财务及资信情况,积极履行受托管理人职责,维护了债券持有人的合法权益;在履行受托管理人相关职责时,不存在与公司利益冲突情形。

**8、截至报告期末公司近 2 年的主要会计数据和财务指标**

单位：万元

项目	2015 年	2014 年	同期变动率
息税折旧摊销前利润	70,962.67	45,335.73	56.53%
投资活动产生的现金流量净额	-2,392.09	10,140.26	-123.59%
筹资活动产生的现金流量净额	-68,491.77	18,942.68	-461.57%
期末现金及现金等价物余额	242,832.28	106,244.04	128.56%
流动比率	223.27%	243.03%	-19.76%
资产负债率	47.54%	57.30%	-9.76%
速动比率	84.41%	59.26%	25.15%
EBITDA 全部债务比	78.00%	19.30%	58.70%
利息保障倍数	2.48	1.77	40.11%
现金利息保障倍数	12.06	-1.8	769.70%
EBITDA 利息保障倍数	3.29	3.24	1.54%
贷款偿还率	100.00%	100.00%	0.00%
利息偿付率	100.00%	100.00%	0.00%

上述会计数据和财务指标同比变动超过 30%的主要原因

√ 适用 □ 不适用

- 1、息税折旧摊销前利润增加主要系计提减值准备同期减少，且房地产业务本年结算面积增加所致。
- 2、投资活动产生的现金流量净额减少主要系本期塔吊、基建等投资同期减少所致。
- 3、筹资活动产生的现金流量净额减少主要系本期对外借款同期减少所致。
- 4、期末现金及现金等价物余额增加主要系房地产业务回款稳定增长前提下购地支出同期减少，且本期发行股份收到现金所致。
- 5、EBITDA全部债务比增加主要系地产公司本年偿还债务，且本年利润同期增加所致。
- 6、利息保障倍数增加主要系息税前利润同期增加及利息支出减少所致。
- 7、现金利息保障倍数增加主要系地产公司土地支出和企业所得税付现均同期减少所致。
- 8、EBITDA利息保障倍数增加主要系息税折旧摊销前利润同期增加及利息支出减少所致。

**9、截至报告期末的资产权利受限情况**

截至报告期末，公司有75,183,258.37元其他货币资金为使用受限制的工程保证金、履约保证金和票据保证金定期存款。

**10、报告期内对其他债券和债务融资工具的付息兑付情况**

不适用。

**11、报告期内获得的银行授信情况、使用情况以及偿还银行贷款的情况**

报告期内，因未进行大额投资，且公司本年发行股份获得现金，使得本报告期资金充裕，故未向银行申请授信额度。

报告期内，公司已按期或提前偿还银行贷款本金及利息，无银行贷款展期或逾期归还情况。

## 12、报告期内执行公司债券募集说明书相关约定或承诺的情况

报告期内，公司严格执行本期债券募集说明书的各项约定和承诺，未发生因执行公司债券募集说明书相关约定或承诺不力，从而对债券投资者造成负面影响的情况。

## 13、报告期内发生的重大事项

报告期内，公司实施完毕发行股份购买资产并募集配套资金的重大资产重组事项，具体内容详见“第五节 重要事项 十六、重大关联交易 5、其他重大关联交易”章节。

## 14、公司债券是否存在保证人

是  否

公司债券的保证人是否为法人或其他组织

是  否

是否披露保证人报告期财务报表，包括资产负债表、利润表、现金流量表、所有者权益（股东权益）变动表和财务报表附注

是  否

## 第六节 股份变动及股东情况

### 一、股份变动情况

#### 1、股份变动情况

单位：股

	本次变动前		本次变动增减(+,-)					本次变动后	
	数量	比例	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例
一、有限售条件股份	225,400	0.04%	1,297,530,273			-63,650	1,297,466,623	1,297,692,023	69.12%
3、其他内资持股	225,400	0.04%	1,297,530,273			-63,650	1,297,466,623	1,297,692,023	69.12%
其中：境内法人持股			1,297,530,273				1,297,530,273	1,297,530,273	69.12%
境内自然人持股	225,400	0.04%				-63,650	-63,650	161,750	0.00%
二、无限售条件股份	579,774,600	99.96%				63,650	63,650	579,838,250	30.88%
1、人民币普通股	579,774,600	99.96%				63,650	63,650	579,838,250	30.88%
三、股份总数	580,000,000	100.00%	1,297,530,273				1,297,530,273	1,877,530,273	100.00%

股份变动的的原因

√ 适用 □ 不适用

1、报告期内，经中国证券监督管理委员会核准，公司实施了发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易的重大资产重组事项，具体为：公司向南山集团发行股份939,275,881股购买其所持有的南山地产100%股权，向上海南山发行股份200,479,137股购买其所持有的上海新南山80%股权和南通南山100%股权；同时非公开发行157,775,255股募集配套资金。新增1,297,530,273股均为限售股份。

2、报告期内，由于部分董事、监事及高级管理人员的离职和新聘等原因导致限售股份发生变动。

股份变动的批准情况

√ 适用 □ 不适用

上述发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易事项已于2015年4月获得中国证券监督管理委员会核准。

股份变动的过户情况

√ 适用 □ 不适用

公司发行股份购买资产新增的1,139,755,018股股份已于2015年6月4日在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司办理完毕登记手续并于2015年6月17日在深圳证券交易所上市。公司非公开发行157,775,255股新增股份已于2015年7月21日在中

国证券登记结算有限责任公司深圳分公司办理完毕登记手续并于2015年8月5日在深圳证券交易所上市。

股份变动对最近一年和最近一期基本每股收益和稀释每股收益、归属于公司普通股股东的每股净资产等财务指标的影响

适用  不适用

股份变动后，对2015年度数据影响如下：

项目	股份变动前	股份变动后
基本每股收益	-0.61	0.12
稀释每股收益	-0.61	0.12
归属于公司普通股股东每股净资产	1.65	3.10

公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

适用  不适用

## 二、证券发行与上市情况

### 1、报告期内证券发行（不含优先股）情况

适用  不适用

股票及其衍生 证券名称	发行 日期	发行价格 (或利率)	发行数量	上市日期	获准上市 交易数量	交易终 止日期
股票类						
人民币普通股		3.66	1,139,755,018	2015年06月17日	1,139,755,018	
人民币普通股		8.81	157,775,255	2015年08月05日	157,775,255	
可转换公司债券、分离交易的可转换公司债券、公司债类						
其他衍生证券类						

报告期内证券发行（不含优先股）情况的说明

### 2、公司股份总数及股东结构的变动、公司资产和负债结构的变动情况说明

适用  不适用

经中国证券监督管理委员会核准，2015年公司实施了发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易的重大资产重组事项，具体为：公司向南山集团发行股份939,275,881股购买其所持有的南山地产100%股权，向上海南山发行股份200,479,137股购买其所持有的上海新南山80%股权和南通南山100%股权；同时非公开发行157,775,255股募集配套资金。

### 3、现存的内部职工股情况

适用  不适用

### 三、股东和实际控制人情况

#### 1、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末普通股股东总数	47,075	年度报告披露日前上一月末普通股股东总数	44,621	报告期末表决权恢复的优先股股东总数(如有)(参见注8)	0	年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数(如有)(参见注8)	0	
持股 5%以上的股东或前 10 名股东持股情况								
股东名称	股东性质	持股比例	报告期末持股数量	报告期内增减变动情况	持有有限售条件的股份数量	持有无限售条件的股份数量	质押或冻结情况	
							股份状态	数量
中国南山开发(集团)股份有限公司	境内非国有法人	50.03%	939,275,881	939,275,881	939,275,881	0		
赤晓企业有限公司	境内非国有法人	15.07%	282,880,000			282,880,000		
上海南山房地产开发有限公司	境内非国有法人	10.68%	200,479,137	200,479,137	200,479,137			
博时资本—招商银行—华润信托—华润信托·瑞华定增对冲基金 1 号集合资金信托计划	其他	1.69%	31,782,065	31,782,065	31,782,065			
申万菱信基金—光大银行—申万菱信资产—华宝瑞森林定增 1 号	其他	1.10%	20,658,346	20,658,346	20,658,346			
全国社保基金五零一组合	其他	0.60%	11,350,738	11,350,738	11,350,738			

中央汇金资产管理有限责任公司	境内非国有法人	0.56%	10,549,600	10,549,600		10,549,600		
北信瑞丰基金—工商银行—北信瑞丰基金恒泰华盛 6 号资产管理计划	其他	0.54%	10,068,104	10,068,104	10,068,104			
博时基金—工商银行—博时基金—悦达善达悦升 2 号资产管理计划	其他	0.48%	9,080,590	9,080,590	9,080,590			
华安基金公司—工行—外贸信托—外贸信托·恒盛定向增发投资集合资金信托计划	其他	0.48%	9,080,589	9,080,589	9,080,589			
战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东的情况(如有)(参见注 3)	无							
上述股东关联关系或一致行动的说明	中国南山开发(集团)股份有限公司直接持有赤晓企业有限公司 100%股份,通过深圳市海湾发展管理有限公司间接持有上海南山房地产开发有限公司 100%股份。除此之外,本公司未知其他股东之间是否存在关联关系,也未知其他股东之间是否属于一致行动人。							
前 10 名无限售条件股东持股情况								
股东名称	报告期末持有无限售条件股份数量	股份种类						
		股份种类	数量					
赤晓企业有限公司	282,880,000	人民币普通股						
中央汇金资产管理有限责任公司	10,549,600	人民币普通股						
博时基金公司—农行—中国农业银行离退休人员福利负债	5,000,000	人民币普通股						
杨捷	2,854,180	人民币普通股						
艾江霞	2,644,800	人民币普通股						
倪细卿	2,634,200	人民币普通股						
鹏华资产—兴业银行—鹏华资产润泽 2 号资产管理计划	2,000,000	人民币普通股						

中国建设银行股份有限公司-博时中证淘金大数据 100 指数型证券投资基金	1,553,900	人民币普通股	
陈列坤	1,400,000	人民币普通股	
中国工商银行股份有限公司-博时国企改革主题股票型证券投资基金	1,335,600	人民币普通股	
前 10 名无限售流通股股东之间, 以及前 10 名无限售流通股股东和前 10 名股东之间关联关系或一致行动的说明	中国南山开发(集团)股份有限公司直接持有赤晓企业有限公司 100%股份, 通过深圳市海湾发展管理有限公司间接持有上海南山房地产开发有限公司 100%股份。除此之外, 本公司未知其他股东之间是否存在关联关系, 也未知其他股东之间是否属于一致行动人。		
前 10 名普通股股东参与融资融券业务情况说明(如有)(参见注 4)	无		

公司前 10 名普通股股东、前 10 名无限售条件普通股股东在报告期内是否进行约定购回交易

是  否

公司前 10 名普通股股东、前 10 名无限售条件普通股股东在报告期内未进行约定购回交易。

## 2、公司控股股东情况

控股股东性质: 控股主体性质不明确

控股股东类型: 法人

控股股东名称	法定代表人/单位负责人	成立日期	组织机构代码	主要经营业务
中国南山开发(集团)股份有限公司	余利明	1982 年 09 月 28 日	61883297-6	土地开发, 发展港口运输, 相应发展工业、商业、房地产和旅游业, 保税仓库经营等, 在东莞设立分支机构。
控股股东报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	中国南山开发(集团)股份有限公司持有深圳赤湾港航股份有限公司 32.52%的股份, 同时持有深圳赤湾石油基地股份有限公司 51.79%的股份。			

控股股东报告期内变更

适用  不适用

新控股股东名称	中国南山开发(集团)股份有限公司
变更日期	2015 年 06 月 17 日
指定网站查询索引	巨潮资讯网,《关于权益变动的提示性公告》,公告编号: 2015-045

指定网站披露日期	2015 年 06 月 15 日
----------	------------------

### 3、公司实际控制人情况

实际控制人性质：无实际控制人

实际控制人类型：法人

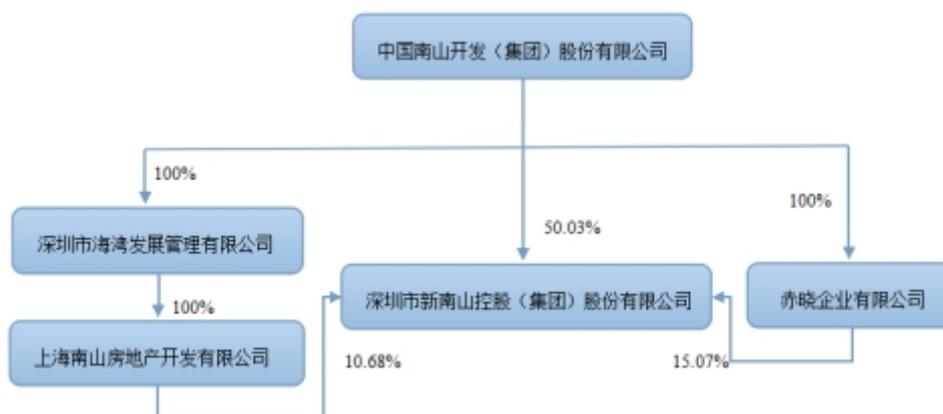
实际控制人名称	法定代表人/单位负责人	成立日期	组织机构代码	主要经营业务
中国南山开发(集团)股份有限公司	余利明	1982 年 09 月 28 日	61883297-6	土地开发, 发展港口运输, 相应发展工业、商业、房地产和旅游业, 保税仓库经营等, 在东莞设立分支机构。
实际控制人报告期内控制的其他境内外上市公司的股权情况	中国南山开发(集团)股份有限公司持有深圳赤湾港航股份有限公司 32.52%的股份, 同时持有深圳赤湾石油基地股份有限公司 51.79%的股份。			

实际控制人报告期内变更

适用  不适用

公司报告期实际控制人未发生变更。

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用  不适用

### 4、其他持股在 10%以上的法人股东

适用  不适用

法人股东名称	法定代表人/单位负责人	成立日期	注册资本	主要经营业务或管理活动
--------	-------------	------	------	-------------

赤晓企业有限公司	赵建潮	2006年04月28日	20000 万元	投资兴办实业(具体项目另行申报); 物业租赁; 经济信息咨询; 国内贸易; 货物及技术进出口。 (以上各项不含法律、行政法规、国务院决定规定需报经审批的项目。)
上海南山房地产开发有限公司	陈雷	1993年08月25日	2000 万元	房地产开发经营, 房地产咨询, 房屋租赁, 物业管理, 收费停车。

#### 5、控股股东、实际控制人、重组方及其他承诺主体股份限制减持情况

适用  不适用

## 第七节 优先股相关情况

适用  不适用

报告期公司不存在优先股。

## 第八节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

### 一、董事、监事和高级管理人员持股变动

姓名	职务	任职状态	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	期初持股数(股)	本期增持股份数量(股)	本期减持股份数量(股)	其他增减变动(股)	期末持股数(股)
田俊彦	董事长	现任	男	54	2011年04月21日	2017年05月21日	0	0	0	0	0
李刚	副董事长	现任	男	54	2012年08月26日	2017年05月21日	0	0	0	0	0
王泽明	原副董事长	离任	男	59	2011年04月21日	2015年08月27日	0	0	0	0	0
张建国	副董事长	现任	男	51	2015年08月27日	2017年05月21日	0	0	0	0	0
张东胜	原董事、总经理	离任	男	56	2014年05月21日	2015年04月14日	27,800	0	13,900	0	13,900
袁照云	原董事、副总经理兼财务总监	离任	男	47	2011年04月21日	2015年08月27日	48,000	0	12,000	0	36,000
陈雷	董事、总经理	现任	男	54	2015年09月22日	2017年05月21日	0	0	0	0	0
郭庆	董事、常务副总经理	现任	男	43	2015年09月22日	2017年05月21日	0	0	0	0	0
李红卫	董事	现任	男	47	2015年09月22日	2017年05月21日	0	0	0	0	0
崔忠付	独立董事	现任	男	54	2014年05月21日	2017年05月21日	0	0	0	0	0

张阜生	独立董事	现任	男	62	2014年 05月 21日	2017年 05月 21日	0	3,000	0	0	3,000
夏新平	独立董事	现任	男	50	2014年 05月 21日	2017年 05月 21日	0	0	0	0	0
胡永涛	监事	现任	男	43	2008年 03月 20日	2017年 05月 21日	0	0	0	0	0
商跃祥	监事会主席	现任	男	52	2015年 12月 22日	2017年 05月 21日	69,600	0	34,800	0	34,800
刘安沛	原监事	离任	男	43	2010年 04月 23日	2015年 12月 22日	0	0	0	0	0
郭瑜	监事	现任	女	38	2015年 12月 22日	2017年 05月 21日	0	20,000	2,000		18,000
石岗	原监事	离任	男	45	2014年 04月 25日	2015年 12月 22日	0	0	0	0	0
李震	原副总经理	离任	男	45	2014年 05月 21日	2015年 07月 13日	0	0	0	0	0
罗云松	原副总经理	离任	男	49	2005年 02月 01日	2015年 12月 03日	40,000	0	0	0	40,000
刘定明	原副总经理 兼董事会秘书	离任	男	54	2011年 04月 21日	2016年 02月 26日	40,000	0	0	0	40,000
马志宏	财务总监	现任	女	39	2015年 08月 27日	2017年 05月 21日	0	0	0	0	0
沈启盟	副总经理兼 董事会秘书	现任	男	33	2016年 02月 26日	2017年 05月 21日	0	0	0	0	0
合计	--	--	--	--	--	--	225,400	23,000	62,700	0	185,700

## 二、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

姓名	担任的职务	类型	日期	原因
张东胜	原董事、总经理	离任	2015 年 04 月 14 日	由于个人原因, 申请辞去公司董事、总经理职务。
李震	原副总经理	解聘	2015 年 07 月 13 日	因个人原因申请辞去公司副总经理职务。
王泽明	原副董事长	离任	2015 年 08 月 27 日	因工作原因辞去公司董事、副董事长及董事会下设各专门委员会委员等一切职务。
袁照云	原董事、副总经理兼财务总监	离任	2015 年 08 月 27 日	因个人原因辞去公司董事、副总经理兼财务总监职务。
刘安沛	原监事	离任	2015 年 12 月 22 日	因个人原因辞去公司监事、内部审计负责人职务。
石岗	原监事	离任	2015 年 12 月 22 日	因工作原因辞去公司职工代表监事职务。
胡永涛	原监事会主席现监事	任免	2015 年 12 月 22 日	因工作原因辞去公司监事会主席职务, 辞职后, 胡永涛先生继续担任公司监事。
罗云松	原副总经理	解聘	2015 年 12 月 03 日	因工作原因辞去公司副总经理职务。
刘定明	原副总经理兼董事会秘书	解聘	2016 年 02 月 26 日	因工作原因辞去公司副总经理兼董事会秘书职务。

## 三、任职情况

公司现任董事、监事、高级管理人员专业背景、主要工作经历以及目前在公司的主要职责

### 1、现任董事

田俊彦：男，1961年出生，中国国籍，无境外永久居留权，硕士学历。曾任华中科技大学工商管理学院讲师、副教授、中国南山集团研究发展部总经理、华南建材（深圳）有限公司总经理、深圳市赤湾东方物流有限公司董事长、深圳赤湾石油基地股份有限公司董事、成都赤晓科技有限公司董事长、赤晓企业有限公司董事长。现任中国南山开发（集团）股份有限公司总经理、深圳市南山房地产开发有限公司董事长、深圳赤湾石油基地股份有限公司董事长、弘湾资本管理有限公司董事长、中开财务有限公司董事长，本公司董事长。

李刚：男，1961年生，中国国籍，无境外永久居留权，硕士学历。曾任金地集团股份有限公司总裁助理、雅致集成房屋股份有限公司副总经理、美国UTStarcom 深圳研发中心顾问、四通集团科技股份有限公司总经理、烟台华联发展集团股份有限公司总经理等职。现任深圳基原投资有限公司总经理，本公司副董事长。

张建国：男，1964年出生，中国国籍，无境外永久居留权，本科学历。历任深圳赤湾港航股份有限公司财务部经理、财务总监、副总经理兼财务总监。现任中国南山开发（集团）股份有限公司副总经理兼财务总监、本公司副董事长、深圳赤湾石油基地股份有限公司监事会主席、深圳赤湾港航股份有限公司董事、中开财务有限公司副董事长。

李红卫：男，1968年生，中国国籍，无境外永久居留权，博士研究生学历。历任成都银河动力股份有限公司部门经理、董事会秘书、董事、副总经理，深圳赛格达声股份有限公司董事会秘书、副总经理，中国南山开发（集团）股份有限公司企管部副总经理、总经理。现任中国南山开发（集团）股份有限公司运营总监、赤晓企业有限公司董事、深圳赤湾石油基地股份有限公司监事、本公司董事。

陈雷：男，1961年出生，中国国籍，无境外永久居留权，硕士研究生学历。历任中国南山开发（集团）股份有限公司房地产部经理助理，广州新康房地产公司副总经理，深圳市南山房地产开发有限公司副总经理、常务副总经理。现任公司董事、总经理，深圳市南山房地产开发有限公司总经理，上海南山房地产开发有限公司董事长。

郭庆：男，1972年出生，中国国籍，无境外永久居留权，硕士研究生学历，中级工程师。历任中国南山（开发）集团研究发展部项目经理、中国国际海运集装箱（集团）股份有限公司研究发展部项目经理、华南建材（深圳）有限公司策划部经理、华南建材（深圳）有限公司蛇口分公司副总经理（兼任）、雅致集成房屋（苏州）有限公司总经理、本公司副总经理。现任本公司董事、常务副总经理，常熟雅致模块化建筑有限公司董事、总经理。

崔忠付：男，1961年出生，中国国籍，无境外永久居留权，硕士学历。曾任职于机械工业部管理干部学院、国务院口岸办公室，曾任国家经贸委经济运行局副局长、处长，国家发改委经济运行处处长。现任中国物流与采购联合会副会长兼秘书长，南开大学及中南财经政法大学兼职教授，中国物流学会副会长兼秘书长，中国国际贸促会物流行业分会副会长，中国物流技术协会会长，本公司独立董事。

张阜生：男，1953年出生，中国国籍，无境外永久居留权，企业财务与西方会计学专业硕士。曾任吉林省财政厅企财处科员，吉林省财政厅商财处副科长、科长，吉林省财政厅商贸金融处副处长，深圳市税务局涉外处副处长，深圳市地方税务局企业所得税处处长，深圳市蛇口地方税务局局长、书记，深圳市地方税务局法规处处长。现任本公司独立董事。

夏新平：男，1965年生，中国国籍，无境外永久居留权，博士学历。曾任华中理工大学管理学院财务与金融系讲师、副教授、教授、系主任及华中科技大学管理学院副院长。现任华中科技大学管理学院财务与金融系教授、博士生导师，金地（集团）股份有限公司独立董事，烽火通信科技股份有限公司独立董事，本公司独立董事。

## 2、现任监事

商跃祥：男，1963年出生，中国国籍，无境外永久居留权，大学学历。历任景德镇陶瓷学院企业管理系经济管理教研室主任、讲师，中国南山开发（集团）股份有限公司企业管理部经理助理，深圳赤湾港航股份有限公司经营部经理，华南建材（深圳）有限公司总经理，本公司副总经理及董事、总经理，合肥宝湾国际物流中心有限公司总经理。现任中国南山开发（集团）股份有限公司企业管理部总经理、赤晓企业有限公司董事、本公司监事会主席。

胡永涛：男，1972年出生，中国国籍，无境外永久居留权，硕士学历。曾任南山集团审计室审计员、华南建材（深圳）有限公司财务部经理、赤晓企业有限公司计划财务部经理，本公司监事会主席。现任中国南山开发（集团）股份有限公司财务部副总经理、本公司监事。

郭瑜：女，1977年生，中国国籍，无境外永久居留权，本科学历。历任深圳市南山房地产开发有限公司工程技术部助理建筑师、技术主管，深圳市南山房地产开发有限公司规划设计部副主任。现任深圳市南山房地产开发有限公司规划设计部总经理、本公司监事。

## 3、高级管理人员

陈雷：个人简历详见“董事”部分介绍。

郭庆：个人简历详见“董事”部分介绍。

马志宏：女，1976年出生，中国国籍，无境外永久居留权，本科学历。历任普华永道会计师事务所经理、安永华明会计师事务所高级经理、深圳赤湾港航股份有限公司财务部经理。现任深圳南山房地产开发有限公司财务总监、本公司财务总监。

沈启盟：男，1982年出生，中国国籍，无境外永久居留权，本科学历。历任深圳航空有限责任公司风险内控室经理，中国南山开发（集团）股份有限公司财务部助理总经理、副总经理。现任本公司副总经理兼董事会秘书。

在股东单位任职情况

√ 适用 □ 不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在股东单位是否领取报酬津贴

田俊彦	中国南山开发(集团)股份有限公司	总经理	2011年01月04日		是
张建国	中国南山开发(集团)股份有限公司	副总经理兼 财务总监	2015年02月13日		是
李红卫	中国南山开发(集团)股份有限公司	运营总监	2014年02月21日		是
李红卫	赤晓企业有限公司	董事	2011年08月17日		否
商跃祥	中国南山开发(集团)股份有限公司	企业管理部 总经理	2014年07月01日		是
商跃祥	赤晓企业有限公司	董事	2015年12月09日		否
胡永涛	中国南山开发(集团)股份有限公司	财务部副总经理	2015年6月1日		是
陈雷	上海南山房地产开发有限公司董事长	董事长	2011年6月01日		否
在股东 单位任 职情况 的说明	无				

在其他单位任职情况

√ 适用 □ 不适用

任职人 员姓名	其他单位名称	在其他单位 担任的职务	任期起 始日期	任期终 止日期	在其他单位是 否领取报酬津 贴
田俊彦	深圳赤湾石油基地股份有限公司	董事长	2013年 05月20日		否
田俊彦	弘湾资本管理有限公司	董事长	2013年 07月05日		否
田俊彦	中开财务有限公司	董事长	2013年 07月24日		否
田俊彦	深圳市南山房地产开发有限公司	董事长	2011年 04月15日		否
李刚	深圳基原投资有限公司	总经理	2012年 12月12日		是
张建国	深圳赤湾港航股份有限公司	董事	2013年 01月31日		否
张建国	深圳赤湾石油基地股份有限公司	监事会主席	2013年 03月01日		否
张建国	弘湾资本管理有限公司	监事	2013年 07月05日		否
张建国	宝湾物流控股有限公司	副董事长	2013年 08月08日		否

张建国	中开财务有限公司	副董事长	2015年08月03日		否
张建国	深圳深泓泰资产管理有限公司	董事长	2015年05月14日		否
李红卫	赤晓企业有限公司	董事	2011年01月24日		否
李红卫	宝湾物流控股有限公司	董事	2011年07月20日		否
李红卫	中开财务有限公司	监事	2012年12月12日		否
李红卫	深圳市赤湾东方物流有限公司	董事	2013年05月13日		否
李红卫	合肥宝湾国际物流中线有限公司	副董事长	2015年08月06日		否
李红卫	深圳赤湾石油基地股份有限公司	监事	2011年04月20日		否
陈雷	深圳市南山房地产开发有限公司	董事、总经理	2013年04月28日		否
郭庆	常熟雅致模块化建筑有限公司	董事、总经理	2011年08月05日		否
夏新平	烽火通信科技股份有限公司	独立董事	2014年12月24日	2017年12月24日	是
夏新平	金地(集团)股份有限公司	独立董事	2014年04月24日	2017年04月24日	是
夏新平	华中科技大学管理学院财务与金融系	教授、博士生导师	2000年06月30日		是
崔忠付	中国物流与采购联合会	副会长兼秘书长	2006年11月21日		是
崔忠付	中国物流学会	副会长兼秘书长	2007年11月01日		是
崔忠付	中国物流技术协会	会长	2013年01月04日		是
崔忠付	中国贸促会物流分会	副会长	2009年11月01日		是
郭瑜	深圳市南山房地产开发有限公司	规划设计部 总经理	2004年06月01日		是
马志宏	深圳市南山房地产开发有限公司	财务总监	2014年		否

			02 月 01 日		
在其他单位任职情况的说明	无				

公司现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员近三年证券监管机构处罚的情况

适用  不适用

#### 四、董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序、确定依据、实际支付情况

2013年4月19日,公司第三届董事会第十六次审议通过《公司高级管理人员薪酬管理制度》,确认高管人员薪酬由基本年薪+超额奖励+长期激励组成,经营年度结束后,由薪酬与考核委员会对高级管理人员实施考核,制定薪酬方案报公司董事长批准。

2014年5月21日,公司2013年度股东大会审议通过《关于调整独立董事津贴的议案》,确认公司独立董事的薪酬标准为10万元/年(含税)。其他董事和监事在上市公司不领取董事津贴或监事津贴。

公司报告期内董事、监事和高级管理人员报酬情况

单位:万元

姓名	职务	性别	年龄	任职状态	从公司获得的税前报酬总额	是否在公司关联方获取报酬
田俊彦	董事长	男	54	现任	0	是
李刚	副董事长	男	54	现任	0	是
王泽明	原副董事长	男	59	离任	0	是
张建国	副董事长	男	51	现任	0	是
张东胜	原董事、总经理	男	56	离任	18.81	否
袁照云	原董事、副总经理兼财务总监	男	47	离任	33.22	否
陈雷	董事、总经理	男	54	现任	39.5	否
郭庆	董事、常务副总经理	男	43	现任	49.61	否
李红卫	董事	男	47	现任	0	是
崔忠付	独立董事	男	54	现任	0	否
张阜生	独立董事	男	62	现任	10	否
夏新平	独立董事	男	50	现任	10	否
胡永涛	监事	男	43	现任	0	是
商跃祥	监事会主席	男	52	现任	0	是
刘安沛	原监事	男	43	离任	21.28	否
郭瑜	监事	女	38	现任	5.29	否
石岗	原监事	男	45	离任	29.95	否
李震	原副总经理	男	45	离任	23.09	否

罗云松	原副总经理	男	49	离任	36.64	否
刘定明	原副总经理兼董事会秘书	男	54	离任	37.99	否
沈启盟	副总经理兼董事会秘书	男	33	现任	3.24	否
马志宏	财务总监	女	39	现任	16.25	否
合计	--	--	--	--	334.87	--

公司董事、监事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

适用  不适用

## 五、公司员工情况

### 1、员工数量、专业构成及教育程度

母公司在职员工的数量(人)	414
主要子公司在职员工的数量(人)	3,181
在职员工的数量合计(人)	3,595
当期领取薪酬员工总人数(人)	3,595
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数(人)	0
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数(人)
生产人员	2,028
销售人员	478
技术人员	339
财务人员	142
行政人员	608
合计	3,595
教育程度	
教育程度类别	数量(人)
硕士及以上	48
本科	641
大专及以下	2,906
合计	3,595

### 2、薪酬政策

公司采用劳动合同制，按照《中华人民共和国劳动合同法》和国家及地方其他有关劳动法律、法规的规定，与员工签订劳动合同。公司结合行业及公司经营特点，充分考虑公平性和竞争力，实行激励与约束并存的薪酬制度，员工薪酬由基本薪酬和绩效薪酬构成。公司在参考外部劳动力市场的薪酬水平、社会平均工资水平及政府部门颁布的工资指导线的基础上，

根据不同岗位及职位的特点,确定不同的薪酬等级,以最大限度地激励员工。

### 3、培训计划

公司建立了员工培训机制,根据生产经营的需要、员工业务、管理素质提升的需求等,采取内部培训与外派培训相结合的方式,制定培训计划,提升团队素质,以保证既定经营目标的实现以及企业、员工的双向可持续发展。

### 4、劳务外包情况

适用  不适用

## 第九节 公司治理

### 一、公司治理的基本状况

公司按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、《深证证券交易所股票上市规则》等相关法律、法规和规章的要求,以及中小企业板上市公司的相关规定,不断完善公司法人治理结构,建立健全内部管理和控制制度,并依法规范运作。报告期内,公司根据实际情况,对《公司章程》进行了修订。报告期内,公司治理实际情况与中国证监会有关上市公司治理的规范性文件要求基本符合,未出现违法违规情况。

#### 1、关于公司股东与股东大会

公司严格按照《上市公司股东大会规则》、《公司章程》和《公司股东大会议事规则》等的规定和要求,规范股东大会的召集、召开和表决程序,平等对待所有股东,确保所有股东特别是中小股东能充分行使自己的权利。

#### 2、关于控股股东与上市公司的关系

公司拥有独立的业务和经营自主能力,在业务、人员、资产、机构、财务上独立于控股股东,公司董事会、监事会和内部机构独立运作。公司控股股东能严格规范自己的行为,依法行使股东权利,没有超越公司股东大会直接或间接干预公司的决策和经营活动的行为。

#### 3、关于董事与董事会

公司严格按照《公司章程》规定的董事选聘程序选举董事,董事会人数及结构符合相关法律法规和《公司章程》的要求。报告期内,公司全体董事严格按照《公司法》、《公司章程》及《董事会议事规则》等的有关规定,勤勉尽职地开展工作,依法行使职权,并积极参加相关知识的培训。公司董事会下设各专门委员会各尽其责,大大提高了董事会运作效率。

#### 4、关于监事与监事会

公司严格按照《公司法》、《公司章程》等的有关规定选举监事。报告期内,公司监事严格按照《公司法》、《公司章程》及《监事会议事规则》等的要求,本着对股东负责的态度,认真履行职责,诚信、勤勉、尽责地对公司财务以及董事、高级管理人员履行职责的合法、合规性进行监督,维护公司及股东的合法权益。

#### 5、关于利益相关者

报告期内,公司在注重企业经营的同时,积极参与社会公益事业,主动承担社会责任,充分尊重和维护利益相关者的合法权利,加强与各方的沟通和合作,实现公司、股东、员工、客户、社会等各方利益的均衡,共同推动公司持续、稳健发展。

#### 6、关于信息披露与透明度

报告期内,公司严格按照有关法律法规的规定和《公司信息披露管理制度》的规定,加强信息披露事务管理,履行信息披露义务,并指定《证券时报》和巨潮资讯网为公司信息披露的报纸和网站,真实、准确、及时、完整地披露信息,确保所有投资者公平获取公司信息;同时,公司建立了畅通的沟通渠道,建立投资者专线、开设投资者关系互动平台与投资者进行沟通交流。

#### 7、关于向大股东报送未公开信息情况

报告期内,公司每月上旬向大股东、实际控制人报送上年度财务报表。公司大股东和实际控制人严格履行承诺,合规使用公司报送的未公开信息。

报告期内,公司根据实际情况对《公司章程》进行了两次修订,对《股东大会议事规则》进行了一次修订。

公司治理的实际状况与中国证监会发布的有关上市公司治理的规范性文件是否存在重大差异

是  否

公司治理的实际状况与中国证监会发布的有关上市公司治理的规范性文件不存在重大差异。

## 二、公司相对于控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立情况

公司严格按照《公司法》、《证券法》等法律、法规和《公司章程》的要求规范运作，产权明晰、权责明确、规范运作。公司与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面完全分开，具有独立完整的业务及自主经营能力。

### 1、资产完整

公司拥有独立于控股股东的生产经营场所，拥有独立完整的资产结构，拥有独立的生产系统、辅助生产系统和配套设施、土地使用权、房屋所有权等资产，拥有独立的采购和销售系统，对所有资产拥有完全的控制支配权，不存在资产、资金被控股股东、实际控制人及其控制的其他企业违规占用而损害公司利益的情况。

### 2、人员独立

公司独立招聘员工，设有独立的劳动、人事、工资管理体系。公司总经理、副总经理、财务总监、董事会秘书等高级管理人员没有在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中担任除董事、监事以外的其他职务，没有在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业领薪；公司的财务人员没有在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中兼职。

### 3、财务独立

公司按照《企业会计准则》的要求建立了独立、完整、规范的财务会计核算体系和财务管理制度，并建立了相应的内部控制制度，独立作出财务决策。公司设立独立的财务会计部门，配备独立的财务会计人员；公司在银行单独开立账户，公司依法独立纳税。

### 4、机构独立

公司设有股东大会、董事会、监事会以及公司各级管理部门等机构，独立行使经营管理职权。公司建立了较为完善的组织结构，各内部职能部门构成一个有机整体，不存在控股股东或其职能部门之间的从属关系。

### 5、业务独立

公司业务独立于控股股东及其控制的其他企业，拥有独立完整的生产和销售系统，独立开展业务，不依赖于股东或其它任何关联方，与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业间不存在同业竞争或显失公平的关联交易。

## 三、同业竞争情况

适用  不适用

## 四、报告期内召开的年度股东大会和临时股东大会的有关情况

### 1、本报告期股东大会情况

会议届次	会议类型	投资者参与比例	召开日期	披露日期	披露索引
2014 年度股东大会	年度股东大会	0.01%	2015 年 05 月 12 日	2015 年 05 月 13 日	巨潮资讯网，公告编号：2015-039
2015 年第一次临时股东大会	临时股东大会	0.01%	2015 年 09 月 22 日	2015 年 09 月 23 日	巨潮资讯网，公告编号：2015-072
2015 年第二次临时股东大会	临时股东大会	0.00%	2015 年 12 月 22 日	2015 年 12 月 23 日	巨潮资讯网，公告编号：2015-089

## 2、表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会

适用  不适用

## 五、报告期内独立董事履行职责的情况

### 1、独立董事出席董事会及股东大会的情况

独立董事出席董事会情况						
独立董事姓名	本报告期应参加董事会次数	现场出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议
崔忠付	8	1	6	1	0	否
夏新平	8	2	6	0	0	否
张阜生	8	1	6	1	0	否
独立董事列席股东大会次数	3					

连续两次未亲自出席董事会的说明

### 2、独立董事对公司有关事项提出异议的情况

独立董事对公司有关事项是否提出异议

是  否

报告期内独立董事对公司有关事项未提出异议。

### 3、独立董事履行职责的其他说明

独立董事对公司有关建议是否被采纳

是  否

独立董事对公司有关建议被采纳或未被采纳的说明

报告期内，公司独立董事严格按照《独立董事工作制度》和《公司章程》的相关规定，积极与公司非独立董事、经营决策层保持密切联系，时刻关注公司所在行业相关信息以及外部市场变化对公司生产经营方面的影响，及时获悉公司各重大事项的进展情况，定期审阅公司发布的相关定期报告及相关公告，及时了解掌握公司相关业务板块的经营情况，对公司的内部控制制度完善和日常经营决策等方面提出了很多宝贵的专业性建议，对报告期内公司发生的需要独立董事发表意见的事项出具了独立、公正意见，为完善公司监督机制，维护公司和全体股东的合法权益发挥了应有的作用。

## 六、董事会下设专门委员会在报告期内履行职责情况

### 1、董事会审计委员会

报告期内，董事会审计委员会共召开6次会议，审议公司定期财务报告、计提资产减值准备、聘请审计机构、聘任内部审计部门负责人等议案，听取审计部年度工作总结和工作计划安排，指导审计部开展各项工作，围绕年报审计开展各项工作，并持续关注募集资金存放与使用等情况。

### 2、董事会薪酬与考核委员会

报告期内，董事会薪酬与考核委员会共召开1次会议，审议通过了《关于公司高级管理人员2014年度薪酬的议案》。

### 3、董事会提名委员会

报告期内，董事会提名委员会共召开3次会议，对公司变更董事及高级管理人员事项等所涉相关人员任职资格进行了审查，并提名了新聘任公司董事、总经理、财务总监、董事会秘书人选。

## 七、监事会工作情况

监事会在报告期内的监督活动中发现公司是否存在风险

是  否

监事会对报告期内的监督事项无异议。

## 八、高级管理人员的考评及激励情况

报告期，公司对高级管理人员的考评机制及激励机制总体未发生变更，高级管理人员的报酬包括基本年薪和年度奖金两部分，并按市场化原则发放。其中年度奖金发放依据为公司当年经营业绩情况及其个人年度工作考核情况，在两者基础上综合考评而定。公司将秉承持续改进的理念，并结合公司实际情况，不断探索高管人员的考评与激励机制，进一步完善股东和管理团队之间的利益共享和约束机制，建立科学有效的高级管理人员绩效考核机制，实现公司与员工的共同发展。

## 九、内部控制评价报告

### 1、报告期内发现的内部控制重大缺陷的具体情况

是  否

### 2、内控自我评价报告

内部控制评价报告全文披露日期	2016年04月26日	
内部控制评价报告全文披露索引	巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)	
纳入评价范围单位资产总额占公司合并财务报表资产总额的比例		100.00%
纳入评价范围单位营业收入占公司合并财务报表营业收入的比例		100.00%
缺陷认定标准		
类别	财务报告	非财务报告
定性标准	公司确定的财务报告内部控制缺陷评价的定性标准如下：出现下列情形的，通常应认定为存在财务报告内部控制重大缺陷：a.公司内部控制环境无效；b.公司董事、监事和高级管理人员舞弊；c.注册会计师发现当期财务报告存在重大错报，而公司内部控制运行过程中未能发现该错报；d.公司审计委员会和内部审计机构对内部控制的监督无效。重要缺陷	出现下列情形的，通常应认定为公司存在非财务报告相关内部控制的重大缺陷：(1)公司经营活动严重违反国家法律法规；(2)决策程序不科学，导致重大决策失误，给公司造成重大财产损失；(3)负面消息或报道频现，引起监管部门高度关注，并在较长时间内无法消除。重要缺陷：单独缺陷或连同其他缺陷组合，其严重程度低

	陷：单独缺陷或连同其他缺陷组合，其严重程度低于重大缺陷，但仍有可能导致公司偏离控制目标。一般缺陷：不构成重大缺陷或重要缺陷的其他内部控制缺陷。	于重大缺陷，但仍有可能导致公司偏离控制目标。一般缺陷：不构成重大缺陷或重要缺陷的其他内部控制缺陷。
定量标准	公司确定的财务报告内部控制缺陷评价的定量标准如下：(1)符合下列条件之一的，可以认定为重大缺陷：①资产总额潜在错报，错报 $\geq$ 合并资产总额 1%；②营业收入潜在错报，错报 $\geq$ 合并营业收入的 1%。(2)符合下列条件之一的，可以认定为重要缺陷：①资产总额潜在错报，合并资产总额的 0.5% $\leq$ 错报 $<$ 资产总额 1%；②营业收入潜在错报，合并营业收入的 0.5% $\leq$ 错报 $<$ 合并营业收入的 1%。(3)符合下列条件之一的，可以认定为一般缺陷：①资产总额潜在错报，错报 $<$ 合并资产总额的 0.5%；②营业收入潜在错报，错报 $<$ 合并营业收入的 0.5%。	公司非财务报告内部控制缺陷定量标准主要根据控制缺陷可能造成直接经济损失的金额，参照财务报告内部控制缺陷的定量标准来确定。
财务报告重大缺陷数量(个)		0
非财务报告重大缺陷数量(个)		0
财务报告重要缺陷数量(个)		0
非财务报告重要缺陷数量(个)		0

## 十、内部控制审计报告或鉴证报告

### 内部控制鉴证报告

内部控制鉴证报告中的审议意见段	
我们认为，于 2015 年 12 月 31 日南山控股在上述内部控制评价报告中所述与财务报表相关的内部控制所有重大方面有效地保持了按照《企业内部控制基本规范》(财会[2008]7 号)建立的与财务报表相关的内部控制。	
内控鉴证报告披露情况	披露
内部控制鉴证报告全文披露日期	2016 年 04 月 26 日
内部控制鉴证报告全文披露索引	巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)
内控鉴证报告意见类型	标准无保留意见
非财务报告是否存在重大缺陷	否

### 会计师事务所是否出具非标准意见的内部控制鉴证报告

是  否

### 会计师事务所出具的内部控制鉴证报告与董事会的自我评价报告意见是否一致

是  否

## 第十节 财务报告

### 一、审计报告

审计意见类型	标准无保留审计意见
审计报告签署日期	2016 年 04 月 22 日
审计机构名称	安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)
审计报告文号	安永华明(2016)审字第 61243319_H04 号
注册会计师姓名	谢枫、陈叻治

#### 审计报告正文

深圳市新南山控股(集团)股份有限公司全体股东:

我们审计了后附的深圳市新南山控股(集团)股份有限公司的财务报表,包括2015年12月31日的合并及公司的资产负债表,2015年度合并及公司的利润表、股东权益变动表和现金流量表以及财务报表附注。

#### 一、管理层对财务报表的责任

编制和公允列报财务报表是深圳市新南山控股(集团)股份有限公司管理层的责任。这种责任包括:(1)按照企业会计准则的规定编制财务报表,并使其实现公允反映;(2)设计、执行和维护必要的内部控制,以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

#### 二、注册会计师的责任

我们的责任是在执行审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。中国注册会计师审计准则要求我们遵守中国注册会计师职业道德守则,计划和执行审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序,以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断,包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时,注册会计师考虑与财务报表编制和公允列报相关的内部控制,以设计恰当的审计程序,但目的并非对内部控制的有效性发表意见。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性,以及评价财务报表的总体列报。

我们相信,我们获取的审计证据是充分、适当的,为发表审计意见提供了基础。

#### 三、审计意见

我们认为,上述财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制,公允反映了深圳市新南山控股(集团)股份有限公司2015年12月31日的合并及公司的财务状况以及2015年度的合并及公司的经营成果和现金流量。

### 二、财务报表

财务附注中报表的单位为:人民币元

#### 1、合并资产负债表

编制单位:深圳市新南山控股(集团)股份有限公司

2015 年 12 月 31 日

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	2,503,506,070.22	1,161,324,118.92
结算备付金		
拆出资金		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据	76,014,016.35	67,223,146.60
应收账款	544,495,458.79	674,090,814.00
预付款项	25,413,934.73	48,948,777.17
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
应收利息	307,105.21	1,876,374.08
应收股利	204,244,469.96	93,468,397.62
其他应收款	455,658,432.29	180,745,564.27
买入返售金融资产		
存货	5,739,575,358.58	6,441,531,311.80
划分为持有待售的资产		
一年内到期的非流动资产	11,552,131.25	
其他流动资产	449,010,705.62	265,883,556.86
流动资产合计	10,009,777,683.00	8,935,092,061.32
非流动资产：		
发放贷款及垫款		
可供出售金融资产		
持有至到期投资		
长期应收款	51,850,079.28	11,521,570.90
长期股权投资	218,190,524.68	211,745,463.42
投资性房地产	4,855,604.30	5,108,301.50
固定资产	880,773,732.57	981,931,465.20
在建工程	25,763,959.22	205,972,039.71
工程物资		
固定资产清理	114,065.69	

生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	136,395,934.88	142,367,378.02
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	6,440,279.82	8,568,871.35
递延所得税资产	50,945,673.21	38,016,261.85
其他非流动资产		
非流动资产合计	1,375,329,853.65	1,605,231,351.95
资产总计	11,385,107,536.65	10,540,323,413.27
流动负债：		
短期借款		
向中央银行借款		
吸收存款及同业存放		
拆入资金		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据	44,409,745.80	62,821,523.27
应付账款	886,197,687.36	425,048,217.28
预收款项	2,272,694,786.97	1,726,066,488.78
卖出回购金融资产款		
应付手续费及佣金		
应付职工薪酬	60,977,271.58	62,474,109.58
应交税费	297,518,802.02	185,043,804.93
应付利息	36,291,223.54	38,881,155.98
应付股利	48,447,726.36	816,877.76
其他应付款	787,513,344.33	792,564,121.74
应付分保账款		
保险合同准备金		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
划分为持有待售的负债		
一年内到期的非流动负债	47,152,676.08	382,128,018.58

其他流动负债	2,046,964.07	746,764.10
流动负债合计	4,483,250,228.11	3,676,591,082.00
非流动负债：		
长期借款		554,000,000.00
应付债券	748,520,619.44	792,173,611.06
其中：优先股		
永续债		
长期应付款	161,250,021.41	1,003,090,447.32
长期应付职工薪酬		
专项应付款		
预计负债	4,904,385.19	
递延收益	14,024,000.00	14,024,000.00
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	928,699,026.04	2,363,288,058.38
负债合计	5,411,949,254.15	6,039,879,140.38
所有者权益：		
股本	1,877,530,273.00	580,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	3,159,714,895.65	3,114,638,002.18
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备	779,001.50	779,001.50
盈余公积	234,063,774.42	196,367,600.61
一般风险准备		
未分配利润	546,706,022.32	362,474,116.59
归属于母公司所有者权益合计	5,818,793,966.89	4,254,258,720.88
少数股东权益	154,364,315.61	246,185,552.01
所有者权益合计	5,973,158,282.50	4,500,444,272.89
负债和所有者权益总计	11,385,107,536.65	10,540,323,413.27

法定代表人：田俊彦

主管会计工作负责人：马志宏

会计机构负责人：李昆

## 2、母公司资产负债表

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	108,573,893.40	126,922,488.37
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据	1,899,605.15	8,427,304.58
应收账款	122,036,594.64	119,484,296.10
预付款项	1,599,121.89	6,828,949.49
应收利息	16,241,098.67	19,029,871.26
应收股利	504,792,990.56	74,269,596.18
其他应收款	2,417,432,519.72	515,136,152.43
存货	49,123,079.25	36,505,289.00
划分为持有待售的资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	104,642,257.24	183,111,935.15
流动资产合计	3,326,341,160.52	1,089,715,882.56
非流动资产：		
可供出售金融资产		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	4,302,046,433.37	1,648,801,979.53
投资性房地产		
固定资产	27,317,128.68	49,712,744.26
在建工程		
工程物资		
固定资产清理		
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	8,899,789.05	12,958,720.08
开发支出		
商誉		

长期待摊费用	875,995.15	1,117,236.69
递延所得税资产		9,695,725.02
其他非流动资产		
非流动资产合计	4,339,139,346.25	1,722,286,405.58
资产总计	7,665,480,506.77	2,812,002,288.14
流动负债：		
短期借款		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据	17,298,345.86	30,961,523.27
应付账款	31,188,382.52	35,788,220.20
预收款项	22,818,522.73	17,657,921.49
应付职工薪酬	8,071,692.55	10,901,148.19
应交税费	1,662,578.04	1,812,636.09
应付利息	36,291,223.54	38,277,777.87
应付股利		
其他应付款	586,506,014.41	348,242,639.73
划分为持有待售的负债		
一年内到期的非流动负债		
其他流动负债		
流动负债合计	703,836,759.65	483,641,866.84
非流动负债：		
长期借款		
应付债券	748,520,619.44	792,173,611.06
其中：优先股		
永续债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
专项应付款		
预计负债	357,785.68	
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债		

非流动负债合计	748,878,405.12	792,173,611.06
负债合计	1,452,715,164.77	1,275,815,477.90
所有者权益：		
股本	1,877,530,273.00	580,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	3,874,695,728.48	872,609,207.85
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	107,240,217.95	69,544,044.14
未分配利润	353,299,122.57	14,033,558.25
所有者权益合计	6,212,765,342.00	1,536,186,810.24
负债和所有者权益总计	7,665,480,506.77	2,812,002,288.14

### 3、合并利润表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入	4,883,102,441.33	4,715,965,998.45
其中：营业收入	4,883,102,441.33	4,715,965,998.45
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	4,694,053,274.27	4,758,268,049.54
其中：营业成本	3,681,532,298.10	3,650,368,434.30
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险合同准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
营业税金及附加	359,077,671.42	325,182,219.30

销售费用	214,494,096.84	226,091,820.62
管理费用	277,408,402.24	281,437,278.20
财务费用	33,248,088.58	68,579,726.60
资产减值损失	128,292,717.09	206,608,570.52
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
投资收益（损失以“-”号填列）	220,320,913.44	105,418,199.94
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	210,689,531.22	97,565,292.78
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	409,370,080.50	63,116,148.85
加：营业外收入	15,338,972.59	39,470,228.98
其中：非流动资产处置利得	3,027,563.32	2,536,644.23
减：营业外支出	16,215,338.51	12,433,011.40
其中：非流动资产处置损失	11,092,330.33	4,449,664.06
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	408,493,714.58	90,153,366.43
减：所得税费用	182,767,193.16	151,127,076.48
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	225,726,521.42	-60,973,710.05
归属于母公司所有者的净利润	221,928,079.54	-86,718,409.95
少数股东损益	3,798,441.88	25,744,699.90
六、其他综合收益的税后净额		
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动		
2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
2.可供出售金融资产公允价值变动损益		
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
4.现金流量套期损益的有效部分		
5.外币财务报表折算差额		
6.其他		
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	225,726,521.42	-60,973,710.05
归属于母公司所有者的综合收益总额	221,928,079.54	-86,718,409.95

归属于少数股东的综合收益总额	3,798,441.88	25,744,699.90
八、每股收益：		
（一）基本每股收益	0.12	-0.05
（二）稀释每股收益	0.12	-0.05

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：-6,129,591.28 元，上期被合并方实现的净利润为：495,458,951.75 元。

法定代表人：田俊彦

主管会计工作负责人：马志宏

会计机构负责人：李昆

#### 4、母公司利润表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	184,249,037.14	288,471,371.18
减：营业成本	163,584,485.65	280,999,820.66
营业税金及附加	2,182,352.66	2,186,875.42
销售费用	15,813,174.08	20,015,685.60
管理费用	59,061,408.11	62,061,703.56
财务费用	16,317,464.62	29,276,140.88
资产减值损失	174,465,206.40	52,422,393.95
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）		
投资收益（损失以“－”号填列）	633,443,512.77	10,568,832.45
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	6,445,061.26	4,096,895.16
二、营业利润（亏损以“－”号填列）	386,268,458.39	-147,922,416.44
加：营业外收入	931,379.42	1,621,651.62
其中：非流动资产处置利得	177,550.76	528,397.31
减：营业外支出	486,841.75	530,753.60
其中：非流动资产处置损失	331,911.09	315,123.63
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	386,712,996.06	-146,831,518.42
减：所得税费用	9,751,257.93	-7,008,165.31
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	376,961,738.13	-139,823,353.11
五、其他综合收益的税后净额		
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动		
2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		

(二) 以后将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
2.可供出售金融资产公允价值变动损益		
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
4.现金流量套期损益的有效部分		
5.外币财务报表折算差额		
6.其他		
六、综合收益总额	376,961,738.13	-139,823,353.11
七、每股收益：		
(一) 基本每股收益		
(二) 稀释每股收益		

## 5、合并现金流量表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	5,498,764,153.17	4,821,343,645.63
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保险业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
收到的税费返还	22,810,287.31	28,633,353.83
收到其他与经营活动有关的现金	99,351,855.86	318,990,870.55
经营活动现金流入小计	5,620,926,296.34	5,168,967,870.01
购买商品、接受劳务支付的现金	2,086,922,419.49	4,495,906,812.53
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		

支付原保险合同赔付款项的现金		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	382,848,790.33	480,072,901.45
支付的各项税费	536,503,239.91	374,566,150.64
支付其他与经营活动有关的现金	552,716,663.55	317,705,165.38
经营活动现金流出小计	3,558,991,113.28	5,668,251,030.00
经营活动产生的现金流量净额	2,061,935,183.06	-499,283,159.99
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	177,000,000.00	112,661,752.38
取得投资收益收到的现金	103,099,779.84	116,096,853.86
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	108,151,129.19	214,390,050.96
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	388,250,909.03	443,148,657.20
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	85,047,629.16	152,554,311.80
投资支付的现金	327,124,131.36	189,180,478.50
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		11,280.19
投资活动现金流出小计	412,171,760.52	341,746,070.49
投资活动产生的现金流量净额	-23,920,851.49	101,402,586.71
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	1,342,607,166.47	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
取得借款收到的现金	200,000,000.00	2,230,000,000.00
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	1,542,607,166.47	2,230,000,000.00
偿还债务支付的现金	1,948,717,091.84	1,764,714,716.11
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	250,891,958.72	167,896,101.12
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		
支付其他与筹资活动有关的现金	27,915,768.41	107,962,369.98
筹资活动现金流出小计	2,227,524,818.97	2,040,573,187.21

筹资活动产生的现金流量净额	-684,917,652.50	189,426,812.79
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	12,785,766.01	-2,956,510.17
五、现金及现金等价物净增加额	1,365,882,445.08	-211,410,270.66
加：期初现金及现金等价物余额	1,062,440,366.77	1,273,850,637.43
六、期末现金及现金等价物余额	2,428,322,811.85	1,062,440,366.77

## 6、母公司现金流量表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	191,806,184.46	259,504,250.11
收到的税费返还		1,085,874.37
收到其他与经营活动有关的现金	29,255,073.34	116,908,446.67
经营活动现金流入小计	221,061,257.80	377,498,571.15
购买商品、接受劳务支付的现金	184,321,275.16	212,632,269.72
支付给职工以及为职工支付的现金	52,857,140.60	78,800,814.37
支付的各项税费	5,918,265.71	7,177,565.08
支付其他与经营活动有关的现金	24,102,668.87	32,127,775.08
经营活动现金流出小计	267,199,350.34	330,738,424.25
经营活动产生的现金流量净额	-46,138,092.54	46,760,146.90
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	177,000,000.00	33,089,804.87
取得投资收益收到的现金	230,540,815.85	4,552,517.22
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	18,888,634.61	48,618,511.70
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	426,429,450.46	86,260,833.79
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	2,917,009.07	8,948,756.53
投资支付的现金	1,638,262,488.21	194,800,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	1,641,179,497.28	203,748,756.53
投资活动产生的现金流量净额	-1,214,750,046.82	-117,487,922.74

三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	1,342,607,166.47	
取得借款收到的现金		
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	1,342,607,166.47	
偿还债务支付的现金	46,047,000.00	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	54,986,554.33	82,337,268.76
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	101,033,554.33	82,337,268.76
筹资活动产生的现金流量净额	1,241,573,612.14	-82,337,268.76
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	965,932.25	17,773.71
五、现金及现金等价物净增加额	-18,348,594.97	-153,047,270.89
加：期初现金及现金等价物余额	126,922,488.37	279,969,759.26
六、期末现金及现金等价物余额	108,573,893.40	126,922,488.37

## 7、合并所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	本期												
	归属于母公司所有者权益											少数 股东 权益	所有 者权 益合 计
	股 本	其他权益工具			资 本 公 积	减： 库 存 股	其 他 综 合 收 益	专 项 储 备	盈 余 公 积	一 般 风 险 准 备	未 分 配 利 润		
优 先 股	永 续 债	其 他											
一、上年期末余额	580,000,000.00				853,585,870.12			38,967.29	86,757,262.24		-211,709,373.89	111,450,961.66	1,420,123,687.42
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合					2,261,052,			740,034.21	109,610,33		574,183,49	134,734,59	3,080,320,

并					132.06				8.37		0.48	0.35	585.47
其他													
二、本年期初余额	580,000.00				3,114,638.02			779,001.50	196,367.60		362,474.11	246,185.55	4,500,444.27
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)	1,297,530.27				45,076,893.47				37,696,173.81		184,231.90	-91,821.23	1,472,714.09
(一)综合收益总额											221,928.07	3,798,441.88	225,726.52
(二)所有者投入和减少资本	1,297,530.27				45,076,893.47								1,342,607.16
1. 股东投入的普通股													
2. 其他权益工具持有者投入资本													
3. 股份支付计入所有者权益的金额													
4. 其他	1,297,530.27				45,076,893.47								1,342,607.16
(三)利润分配									37,696,173.81		-37,696.17	-95,619.67	-95,619.67
1. 提取盈余公积									37,696,173.81		-37,696.17		
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者(或股东)的分配												-95,619.67	-95,619.67

												8.28	8.28
4. 其他													
(四) 所有者权益内部结转													
1. 资本公积转增资本(或股本)													
2. 盈余公积转增资本(或股本)													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 其他													
(五) 专项储备								0.00					0.00
1. 本期提取								2,652,112.16					2,652,112.16
2. 本期使用								-2,652,112.16					-2,652,112.16
(六) 其他													
四、本期期末余额	1,877,530,273.00				3,159,714,895.65			779,001.50	234,063,774.42		546,706,022.32	154,364,315.61	5,973,158,282.50

上期金额

单位：元

项目	上期												
	归属于母公司所有者权益											少数股东权益	所有者权益合计
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润		
	优先股	永续债	其他										
一、上年期末余额	290,000,000.00				1,143,585,870.12			38,967.29	86,757,262.24		323,067,851.86	146,384,664.32	1,989,834,615.83
加：会计政策变更													

前期 差错更正													
同一 控制下企业合 并				2,261 ,052, 132.0 6			740,0 34.21	109,6 10,33 8.37		155,1 24,67 4.68	75,90 0,336 .48	2,602 ,427, 515.8 0	
其他													
二、本年期初余 额	290, 000, 000. 00			3,404 ,638, 002.1 8			779,0 01.50	196,3 67,60 0.61		478,1 92,52 6.54	222,2 85,00 0.80	4,592 ,262, 131.6 3	
三、本期增减变 动金额(减少以 “—”号填列)	290, 000, 000. 00			-290, 000,0 00.00						-115,7 18,40 9.95	23,90 0,551 .21	-91,8 17,85 8.74	
(一)综合收益 总额										-86,7 18,40 9.95	25,74 4,699 .90	-60,9 73,71 0.05	
(二)所有者投 入和减少资本													
1. 股东投入的 普通股													
2. 其他权益工 具持有者投入 资本													
3. 股份支付计 入所有者权益 的金额													
4. 其他													
(三)利润分配										-29,0 00,00 0.00	-1,84 4,148 .69	-30,8 44,14 8.69	
1. 提取盈余公 积													
2. 提取一般风 险准备													
3. 对所有者(或 股东)的分配										-29,0 00,00 0.00	-1,84 4,148 .69	-30,8 44,14 8.69	
4. 其他													

(四) 所有者权益内部结转	290,000,000.00				-290,000,000.00								
1. 资本公积转增资本(或股本)	290,000,000.00				-290,000,000.00								
2. 盈余公积转增资本(或股本)													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 其他													
(五) 专项储备													
1. 本期提取								4,235,771.68					4,235,771.68
2. 本期使用								-4,235,771.68					-4,235,771.68
(六) 其他													
四、本期期末余额	580,000,000.00				3,114,638,002.18			779,001.50	196,367.60		362,474,116.59	246,185,552.01	4,500,444,272.89

## 8、母公司所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	本期										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	580,000,000.00				872,609,207.85				69,544,044.14	14,033,558.25	1,536,186,810.24
加：会计政策变更											

前期 差错更正											
其他											
二、本年期初余额	580,000.00				872,609,207.85				69,544,044.14	14,033,558.25	1,536,186,810.24
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)	1,297,530.273.00				3,002,086,520.63				37,696,173.81	339,265,564.32	4,676,578,531.76
(一)综合收益总额										376,961,738.13	376,961,738.13
(二)所有者投入和减少资本	1,297,530.273.00				3,002,086,520.63						4,299,616,793.63
1. 股东投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他	1,297,530.273.00				3,002,086,520.63						4,299,616,793.63
(三)利润分配									37,696,173.81	-37,696,173.81	
1. 提取盈余公积									37,696,173.81	-37,696,173.81	
2. 对所有者(或股东)的分配											
3. 其他											
(四)所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本(或股本)											
2. 盈余公积转											

增资本(或股本)											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 其他											
(五) 专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六) 其他											
四、本期期末余额	1,877,530,273.00				3,874,695,728.48				107,240,217.95	353,299,122.57	6,212,765,342.00

上期金额

单位：元

项目	上期										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	290,000,000.00				1,162,609,207.85				69,544,044.14	182,856,911.36	1,705,010,163.35
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	290,000,000.00				1,162,609,207.85				69,544,044.14	182,856,911.36	1,705,010,163.35
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)	290,000,000.00				-290,000,000.00					-168,823,353.11	-168,823,353.11
(一) 综合收益总额										-139,823,353.11	-139,823,353.11
(二) 所有者投入和减少资本											
1. 股东投入的											

普通股											
2. 其他权益工 具持有者投入 资本											
3. 股份支付计 入所有者权益 的金额											
4. 其他											
(三) 利润分配										-29,000,000.00	-29,000,000.00
1. 提取盈余公 积											
2. 对所有者(或 股东)的分配										-29,000,000.00	-29,000,000.00
3. 其他											
(四) 所有者权 益内部结转	290,000,000.00				-290,000,000.00						
1. 资本公积转 增资本(或股 本)	290,000,000.00				-290,000,000.00						
2. 盈余公积转 增资本(或股 本)											
3. 盈余公积弥 补亏损											
4. 其他											
(五) 专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六) 其他											
四、本期期末余 额	580,000,000.00				872,609,207.85				69,544,044.14	14,033,558.25	1,536,186,810.24

### 三、公司基本情况

深圳市新南山控股(集团)股份有限公司(“本公司”)是一家在中华人民共和国广东省深圳市注册的股份有限公司,于2005年3月1日成立。本公司所发行人民币普通股A股股票,已在深圳证券交易所上市。本公司总部位于广东省深圳市科技园南十二路。

本集团主要经营活动为:活动房屋、金属结构件、建筑材料、设备的生产(分公司经营)、销售、租赁及相关服务,国内商业、物质供销业(不含专营、专控、专卖商品);进出口业务;普通货运(《道路运输经营许可证》有效期至2018年5月21日);兴办实业(具体项目另行申报);房地产开发;物业管理;组合集成房屋的租赁、安装、拆迁及售后服务;与船舶舱室配套产品的售后服务、塔机租赁及配套服务;物业管理服务。

本年新增主要经营业务活动为:兴办实业(具体项目另行申报);房地产开发;物业管理;物业管理服务。

2015年,本公司向中国南山开发(集团)股份有限公司(“南山集团”)以人民币3.66元/股的价格发行普通股1,139,755,018股的方式购买了南山集团直接或间接持有的深圳市南山房地产开发有限公司100.00%的股权,南通南山房地产开发有限公司100.00%的股权以及上海新南山房地产开发有限公司80.00%股权(“重大资产重组”)。2015年6月17日,为该重大资产重组发行的股份上市。

2015年,本公司以人民币8.81元/股的价格向特定投资者发行普通股157,775,255股,募集配套资金净额(扣除发行费用)人民币1,342,607,166.47元。2015年8月5日,该募集资金发行股份上市。

2015年11月4日,本公司名称由雅致集成房屋(集团)股份有限公司变更为深圳市新南山控股(集团)股份有限公司。

本集团的母公司和最终母公司为于中国成立的南山集团。

本财务报表业经本公司董事会于2016年4月22日决议批准。根据本公司章程,本财务报表将提交股东大会审议。

合并财务报表的合并范围以控制为基础确定,本年度变化情况参见“本附注八、合并范围的变更”。

### 四、财务报表的编制基础

#### 1、编制基础

本财务报表按照财政部颁布的《企业会计准则—基本准则》以及其后颁布及修订的具体会计准则、应用指南、解释以及其他相关规定(统称“企业会计准则”)编制。

本财务报表以持续经营为基础列报。

编制本财务报表时,均以历史成本为计价原则。资产如果发生减值,则按照相关规定计提相应的减值准备。

#### 2、持续经营

本公司不存在导致对报告期末12个月内的持续经营假设产生重大疑虑的事项或情况。

## 五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示:

本集团根据实际生产经营特点制定了具体会计政策和会计估计,主要体现在应收款项坏账准备的计提、存货计价方法、固定资产折旧和减值、集成房屋构件分类为存货或固定资产的判断、收入确认等交易或事项。

### 1、遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合企业会计准则的要求,真实、完整地反映了本公司及本集团于2015年12月31日的财务状况以及2015年度的经营成果和现金流量。

### 2、会计期间

本集团会计年度采用公历年度,即每年自1月1日起至12月31日止。

### 3、营业周期

本财务报表所载财务信息的营业周期为2015年1月1日起至2015年12月31日止。

### 4、记账本位币

本集团记账本位币和编制本财务报表所采用的货币均为人民币。除有特别说明外,均以人民币元为单位表示。

### 5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

#### (1) 同一控制下的企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制,且该控制并非暂时性的,为同一控制下的企业合并。同一控制下的企业合并,在合并日取得对其他参与合并企业控制权的一方为合并方,参与合并的其他企业为被合并方。合并日,是指合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

合并方在同一控制下企业合并中取得的资产和负债(包括最终控制方收购被合并方而形成的商誉),按合并日在最终控制方财务报表中的账面价值为基础进行相关会计处理。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价的账面价值(或发行股份面值总额)的差额,调整资本公积中的股本溢价及原制度资本公积转入的余额,不足冲减的则调整留存收益。

#### (2) 非同一控制下的企业合并

参与合并的企业在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的,为非同一控制下的企业合并。非同一控制下的企业合并,在购买日取得对其他参与合并企业控制权的一方为购买方,参与合并的其他企业为被购买方。购买日,是指为购买方实际取得对被购买方控制权的日期。

非同一控制下企业合并中所取得的被购买方可辨认资产、负债及或有负债在收购日以公允价值计量。

支付的合并对价的公允价值(或发行的权益性证券的公允价值)与购买日之前持有的被购买方的股权的公允价值之和大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额,确认为商誉,并以成本减去累计减值损失进行后续计量。支付的合并对价的公允价值(或发行的权益性证券的公允价值)与购买日之前持有的被购买方的股权的公允价值之和小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的,首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及支付的合并对价的公允价值(或发行的权益性证券的公允价值)及购买日之前持有的被购买方的股权的公允价值的计量进行复核,复核后支付的合并对价的公允价值(或发行的权益性证券的公允价值)与购买日之前持有的被购买方的股权的公允价值之和仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的,其差额计入当期损益。

## 6、合并财务报表的编制方法

合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，包括本公司及全部子公司截至2015年12月31日止年度的财务报表。子公司，是指被本公司控制的主体(含企业、被投资单位中可分割的部分，以及本公司所控制的结构化主体等)。

编制合并财务报表时，子公司采用与本公司一致的会计年度和会计政策。本集团内部各公司之间的所有交易产生的资产、负债、权益、收入、费用和现金流量于合并时全额抵销。

子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初股东权益中所享有的份额的，其余额仍冲减少数股东权益。

对于通过非同一控制下的企业合并取得的子公司，被购买方的经营成果和现金流量自本集团取得控制权之日起纳入合并财务报表，直至本集团对其控制权终止。在编制合并财务报表时，以购买日确定的各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值为基础对子公司的财务报表进行调整。

对于通过同一控制下的企业合并取得的子公司，被合并方的经营成果和现金流量自合并当期期初纳入合并财务报表。编制比较合并财务报表时，对前期财务报表的相关项目进行调整，视同合并后形成的报告主体自最终控制方开始实施控制时一直存在。

如果相关事实和情况的变化导致对控制要素中的一项或多项发生变化的，本集团重新评估是否控制被投资方。

## 7、合营安排分类及共同经营会计处理方法

### (1) 合营安排的分类

合营安排分为共同经营和合营企业。共同经营，是指合营方享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。合营企业，是指合营方仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

### (2) 合营方确认其与共同经营中利益份额相关的下列项目：

- a) 确认单独所持有的资产，以及按其份额确认共同持有的资产；
- b) 确认单独所承担的负债，以及按其份额确认共同承担的负债；
- c) 确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；
- d) 按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；
- e) 确认单独所发生的费用，以及按其份额确认共同经营发生的费用。

## 8、现金及现金等价物的确定标准

现金，是指本集团的库存现金以及可以随时用于支付的存款；现金等价物，是指本集团持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小的投资。

## 9、外币业务和外币报表折算

### (1) 外币业务折算

本集团对于发生的外币交易，将外币金额折算为记账本位币金额。

外币交易在初始确认时，采用交易发生日的即期汇率将外币金额折算为记账本位币金额。于资产负债表日，对于外币货币性项目采用资产负债表日即期汇率折算。由此产生的结算和货币性项目折算差额，除属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的差额按照借款费用资本化的原则处理之外，均计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其记账本位币金额。以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，由此产生的差额根据非货币性项目的性质计入当期损益或其他综合收益。

### (2) 外币财务报表折算

对于境外经营,本集团在编制财务报表时将其记账本位币折算为人民币:对资产负债表中的资产和负债项目,采用资产负债表日的即期汇率折算,股东权益项目除“未分配利润”项目外,其他项目采用发生时的即期汇率折算;利润表中的收入和费用项目,采用交易发生日的即期汇率折算。按照上述折算产生的外币财务报表折算差额,确认为其他综合收益。处置境外经营时,将与该境外经营相关的其他综合收益转入处置当期损益,部分处置的按处置比例计算。

外币现金流量以及境外子公司的现金流量,采用现金流量发生日的即期汇率折算。汇率变动对现金的影响额作为调节项目,在现金流量表中单独列报。

## 10、金融工具

金融工具,是指形成一个企业的金融资产,并形成其他单位的金融负债或权益工具的合同。

金融工具的确认和终止确认

本集团于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

满足下列条件的,终止确认金融资产(或金融资产的一部分,或一组类似金融资产的一部分),即从其账户和资产负债表内予以转销:

1) 收取金融资产现金流量的权利届满;

2) 转移了收取金融资产现金流量的权利,或在“过手协议”下承担了及时将收取的现金流量全额支付给第三方的义务;并且(a)实质上转让了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬,或(b)虽然实质上既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬,但放弃了对该金融资产的控制。

如果金融负债的责任已履行、撤销或届满,则对金融负债进行终止确认。如果现有金融负债被同一债权人以实质上几乎完全不同条款的另一金融负债所取代,或现有负债的条款几乎全部被实质性修改,则此类替换或修改作为终止确认原负债和确认新负债处理,差额计入当期损益。

以常规方式买卖金融资产,按交易日会计进行确认和终止确认。常规方式买卖金融资产,是指按照合同条款的约定,在法规或通行惯例规定的期限内收取或交付金融资产。交易日,是指本集团承诺买入或卖出金融资产的日期。

金融工具分类和计量

本集团的金融资产于初始确认时分类为:以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、持有至到期投资、贷款和应收款项、可供出售金融资产、被指定为有效套期工具的衍生工具。金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产,相关交易费用直接计入当期损益,其他类别的金融资产相关交易费用计入其初始确认金额。

(1) 金融资产的分类和计量

金融资产的后续计量取决于其分类:

1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产,包括交易性金融资产和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。交易性金融资产,是指满足下列条件之一的金融资产:取得该金融资产的目的是为了在短期内出售;属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分,且有客观证据表明企业近期采用短期获利方式对该组合进行管理;属于衍生工具,但是,被指定且为有效套期工具的衍生工具、属于财务担保合同的衍生工具、与在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生工具除外。对于此类金融资产,采用公允价值进行后续计量,所有已实现和未实现的损益均计入当期损益。与以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产相关的股利或利息收入,计入当期损益。

2) 持有至到期投资

持有至到期投资,是指到期日固定、回收金额固定或可确定,且本集团有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产。对于此类金融资产,采用实际利率法,按照摊余成本进行后续计量,其摊销或减值以及终止确认产生的利得或损失,均计入当期损益。

3) 贷款和应收款项

贷款和应收款项,是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产。对于此类金融资产,采用实

际利率法,按照摊余成本进行后续计量,其摊销或减值产生的利得或损失,均计入当期损益。

#### 4)可供出售金融资产

可供出售金融资产,是指初始确认时即指定为可供出售的非衍生金融资产,以及除上述金融资产类别以外的金融资产。对于此类金融资产,采用公允价值进行后续计量。其折价或溢价采用实际利率法进行摊销并确认为利息收入或费用。除减值损失及外币货币性金融资产的汇兑差额确认为当期损益外,可供出售金融资产的公允价值变动作为其他综合收益确认,直到该金融资产终止确认或发生减值时,其累计利得或损失转入当期损益。与可供出售金融资产相关的股利或利息收入,计入当期损益。

对于在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资,按成本计量。

#### (2) 金融负债分类和计量

本集团的金融负债于初始确认时分类为:以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债、其他金融负债、被指定为有效套期工具的衍生工具。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债,相关交易费用直接计入当期损益,其他金融负债的相关交易费用计入其初始确认金额。

金融负债的后续计量取决于其分类:

##### 1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债,包括交易性金融负债和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。交易性金融负债,是指满足下列条件之一的金融负债:承担该金融负债的目的是为了在近期内回购;属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分,且有客观证据表明企业近期采用短期获利方式对该组合进行管理;属于衍生工具,但是,被指定且为有效套期工具的衍生工具、属于财务担保合同的衍生工具、与在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生工具除外。对于此类金融负债,按照公允价值进行后续计量,所有已实现和未实现的损益均计入当期损益。

##### 2)其他金融负债

对于此类金融负债,采用实际利率法,按照摊余成本进行后续计量。

#### (3) 金融工具抵销

同时满足下列条件的,金融资产和金融负债以相互抵销后的净额在资产负债表内列示:具有抵销已确认金额的法定权利,且该种法定权利是当前可执行的;计划以净额结算,或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

#### (4) 金融资产减值

本集团于资产负债表日对金融资产的账面价值进行检查,有客观证据表明该金融资产发生减值的,计提减值准备。表明金融资产发生减值的客观证据,是指金融资产初始确认后实际发生的、对该金融资产的预计未来现金流量有影响,且企业能够对该影响进行可靠计量的事项。金融资产发生减值的客观证据,包括发行人或债务人发生严重财务困难、债务人违反合同条款(如偿付利息或本金发生违约或逾期等)、债务人很可能倒闭或进行其他财务重组,以及公开的数据显示预计未来现金流量确已减少且可计量。

##### 1)以摊余成本计量的金融资产

发生减值时,将该金融资产的账面通过备抵项目价值减记至预计未来现金流量(不包括尚未发生的未来信用损失)现值,减记金额计入当期损益。预计未来现金流量现值,按照该金融资产原实际利率(即初始确认时计算确定的实际利率)折现确定,并考虑相关担保物的价值。减值后利息收入按照确定减值损失时对未来现金流量进行折现采用的折现率作为利率计算确认。对于贷款和应收款项,如果没有未来收回的现实预期且所有抵押品均已变现或已转入本集团,则转销贷款和应收款项以及与之相关的减值准备。

对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试,如有客观证据表明其已发生减值,确认减值损失,计入当期损益。对单项金额不重大的金融资产,包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试或单独进行减值测试。单独测试未发生减值的金融资产(包括单项金额重大和不重大的金融资产),包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。已单项确认减值损失的金融资产,不包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。

本集团对以摊余成本计量的金融资产确认减值损失后,如有客观证据表明该金融资产价值已恢复,且客观上与确认该损失后发生的事项有关,原确认的减值损失予以转回,计入当期损益。但是,该转回后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。

## 2) 可供出售金融资产

如果有客观证据表明该金融资产发生减值,原计入其他综合收益的因公允价值下降形成的累计损失,予以转出,计入当期损益。该转出的累计损失,为可供出售金融资产的初始取得成本扣除已收回本金和已摊销金额、当前公允价值和原已计入损益的减值损失后的余额。

可供出售权益工具投资发生减值的客观证据,包括公允价值发生严重或非暂时性下跌。“严重”根据公允价值低于成本的程度进行判断,“非暂时性”根据公允价值低于成本的期间长短进行判断。存在发生减值的客观证据的,转出的累计损失,为取得成本扣除当前公允价值和原已计入损益的减值损失后的余额。可供出售权益工具投资发生的减值损失,不通过损益转回,减值之后发生的公允价值增加直接在其他综合收益中确认。

在确定何谓“严重”或“非暂时性”时,需要进行判断。本集团根据公允价值低于成本的程度或期间长短,结合其他因素进行判断。

对于可供出售债务工具投资,其减值按照与以摊余成本计量的金融资产相同的方法评估。不过,转出的累计损失,为摊余成本扣除当前公允价值和原已计入损益的减值损失后的余额。减值后利息收入按照确定减值损失时对未来现金流量进行折现采用的折现率作为利率计算确认。

对于已确认减值损失的可供出售债务工具,在随后的会计期间公允价值已上升且客观上与确认原减值损失确认后发生的事项有关的,原确认的减值损失予以转回,计入当期损益。

## 3) 以成本计量的金融资产

如果有客观证据表明该金融资产发生减值,将该金融资产的账面价值,与按照类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额,确认为减值损失,计入当期损益。发生的减值损失一经确认,不再转回。

## (5) 金融资产转移

本集团已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的,终止确认该金融资产;保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的,不终止确认该金融资产。

本集团既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的,分别下列情况处理:放弃了对该金融资产控制的,终止确认该金融资产并确认产生的资产和负债;未放弃对该金融资产控制的,按照其继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产,并相应确认有关负债。

通过对所转移金融资产提供财务担保方式继续涉入的,按照金融资产的账面价值和财务担保金额两者之中的较低者,确认继续涉入形成的资产。财务担保金额,是指所收到的对价中,将被要求偿还的最高金额。

# 11、应收款项

## (1) 单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项

单项金额重大的判断依据或金额标准	金额 100 万元以上(含 100 万元)且占应收款项(包括应收账款和其他应收款)账面余额 10%以上的款项。
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	单独进行减值测试,根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

## (2) 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项

组合名称	坏账准备计提方法
账龄分析法组合	账龄分析法

组合中,采用账龄分析法计提坏账准备的:

适用  不适用

账龄	应收账款计提比例	其他应收款计提比例
半年以内(含半年,下同)	3.00%	3.00%
半年-1年	5.00%	5.00%
1-2年	10.00%	10.00%
2-3年	40.00%	40.00%
3年以上	100.00%	100.00%

组合中,采用余额百分比法计提坏账准备的:

适用  不适用

组合中,采用其他方法计提坏账准备的:

适用  不适用

### (3) 单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项

单项计提坏账准备的理由	应收款项的未来现金流量现值与以账龄为信用风险特征的应收款项组合和个别认定法组合的未来现金流量现值存在显著差异。
坏账准备的计提方法	单独进行减值测试,根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

## 12、存货

存货包括原材料、在产品、产成品、周转材料、开发成本、开发产品等。

房地产开发业务存货按成本进行初始计量。楼房在建设完工前以开发成本列示,建设完工后向建设局质监站申请单体验收,质检站组织设计院、勘察单位、监理公司、公司和施工方共同参与,五方认可盖章后公司可获得单体验收报告,表明楼房已达到可入住状态;财务部根据单体验收报告以及该楼房的销售情况,对已销售并预收的房款做为销售收入处理,对未销售的房屋转开发产品。开发产品的成本包括土地出让金、基础配套设施支出、建筑安装工程支出、开发项目完工之前所发生的借款费用及开发过程中的其他相关费用。发出时,采用个别计价法确定其实际成本。

开发用土地的核算方法:

- (1) 纯土地开发项目,其费用支出单独构成土地开发成本;
- (2) 连同房产整体开发的项目,其费用可分清负担对象的,一般按实际面积分摊记入商品房成本;

公共配套设施费用的核算方法:

- (1) 不拥有收益权的公共配套设施:按项目的可售建筑面积分摊计入商品房成本;
- (2) 拥有收益权的公共配套设施:以各配套设施项目作为成本核算对象,归集所发生的实际成本,完工时单独计入开发产品;
- (3) 如果公共配套设施早于有关开发产品完工的,在公共配套设施完工决算后,按有关开发项目的建筑面积分配计入有关开发项目的开发成本;如果公共配套设施晚于有关开发产品完工的,则先由有关开发产品预提公共配套设施费,待公共配套设施完工决算后再按实际发生数与预提数之间的差额调整有关开发产品成本。

生产制造业务存货包括采购成本、加工成本和其他成本。发出存货采用月末一次加权平均法确定其实际成本。周转材料包括低值易耗品和包装物等,低值易耗品和包装物采用一次转销法进行摊销。

以出售为目的持有的集成房屋构件作为存货核算,以经营租赁赚取租金为目的持有的集成房屋构件作为固定资产核算。集成房屋构件按照成本进行初始计量,在完工时根据持有的目的分类为存货或者固定资产。

存货的盘存制度采用永续盘存制。

于资产负债表日,存货按照成本与可变现净值孰低计量,对成本高于可变现净值的,计提存货跌价准备,计入当期损益。如果以前计提存货跌价准备的影响因素已经消失,使得存货的可变现净值高于其账面价值,则在原已计提的存货跌价准备金额内,将以前减记的金额予以恢复,转回的金额计入当期损益。

可变现净值,是指在日常活动中,存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。计提存货跌价准备时,原材料按单个存货项目计提,产成品按单个存货项目计提。与在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的,且难以与其他项目分开计量的存货,合并计提存货跌价准备。

### 13、长期股权投资

长期股权投资包括对子公司、合营企业和联营企业的权益性投资。

长期股权投资在取得时以初始投资成本进行初始计量。通过同一控制下的企业合并取得的长期股权投资,以合并日取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为初始投资成本;初始投资成本与合并对价账面价值之间差额,调整资本公积(不足冲减的,冲减留存收益);合并日之前的其他综合收益,在处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理,因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他股东权益变动而确认的股东权益,在处置该项投资时转入当期损益;其中,处置后仍为长期股权投资的按比例结转,处置后转换为金融工具的则全额结转。

通过非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资,以合并成本作为初始投资成本(通过多次交易分步实现非同一控制下的企业合并的,以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和作为初始投资成本),合并成本包括购买方付出的资产、发生或承担的负债、发行的权益性证券的公允价值之和;购买日之前持有的因采用权益法核算而确认的其他综合收益,在处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理,因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他股东权益变动而确认的股东权益,在处置该项投资时转入当期损益;其中,处置后仍为长期股权投资的按比例结转,处置后转换为金融工具的则全额结转;购买日之前持有的股权投资作为金融工具计入其他综合收益的累计公允价值变动在改按成本法核算时全部转入当期损益。除企业合并形成的长期股权投资以外方式取得的长期股权投资,按照下列方法确定初始投资成本:支付现金取得的,以实际支付的购买价款及与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出作为初始投资成本;发行权益性证券取得的,以发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本;通过非货币性资产交换取得的,按照《企业会计准则第7号——非货币性资产交换》确定初始投资成本;通过债务重组取得的,按照《企业会计准则第12号——债务重组》确定初始投资成本。

本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资,在本公司个别财务报表中采用成本法核算。控制,是指拥有对被投资方的权力,通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报,并且有能力运用对被投资方的权力影响回报金额。

采用成本法时,长期股权投资按初始投资成本计价。追加或收回投资的,调整长期股权投资的成本。被投资单位宣告分派的现金股利或利润,确认为当期投资收益。

本集团对被投资单位具有共同控制或重大影响的,长期股权投资采用权益法核算。共同控制,是指按照相关约定对某项安排所共有的控制,并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。重大影响,是指对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力,但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。

采用权益法时,长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的,归入长期股权投资的初始投资成本;长期股权投资的初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的,其差额计入当期损益,同时调整长期股权投资的成本。

采用权益法时,取得长期股权投资后,按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额,分别确认投资损益和其他综合收益并调整长期股权投资的账面价值。在确认应享有被投资单位净损益的份额时,以取得投资时被投资单位可辨认资产等的公允价值为基础,按照本集团的会计政策及会计期间,并抵销与联营企业及合营企业之间发生的内部交易损益按照应享有的比例计算归属于投资方的部分(但内部交易损失属于资产减值损失的,应全额确认),对被投资单位的净利润进行调整后确认,但投出或出售的资产构成业务的除外。按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分,相应减少长期股权投资的账面价值。本集团确认被投资单位发生的净亏损,以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限,本集团负有承担额外损失义务的除外。对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外股东权益的其他变动,调整长期股权投资的账面价值并计入股东权益。

处置长期股权投资,其账面价值与实际取得价款的差额,计入当期损益。采用权益法核算的长期股权投资,终止采用权益法的,原权益法核算的相关其他综合收益采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理,因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他股东权益变动而确认的股东权益,全部转入当期损益;仍采用权益法的,

原权益法核算的相关其他综合收益采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理并按比例转入当期损益, 因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他股东权益变动而确认的股东权益, 按相应的比例转入当期损益。

## 14、投资性房地产

投资性房地产计量模式

成本法计量

折旧或摊销方法

投资性房地产, 是指为赚取租金或资本增值, 或两者兼有而持有的房地产, 包括已出租的建筑物。

投资性房地产按照成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出, 如果与该资产有关的经济利益很可能流入且其成本能够可靠地计量, 则计入投资性房地产成本。否则, 于发生时计入当期损益。本集团采用成本模式对投资性房地产进行后续计量。按其预计使用寿命及净残值率对建筑物计提折旧。投资性房地产的预计使用寿命、净残值率及年折旧率列示如下:

	使用寿命	预计净残值率	年折旧率
房屋及建筑物	20-30 年	5.00%	3.17-4.75%

投资性房地产的用途改变为自用时, 自改变之日起, 本公司将该投资性房地产转换为固定资产。自用房地产的用途改变为赚取租金或资本增值时, 自改变之日起, 本公司将固定资产转换为投资性房地产。发生转换时, 以转换前的账面价值作为转换后的入账价值。

在资产负债表日有迹象表明投资性房地产发生减值的, 按照账面价值高于可收回金额的差额计提相应的减值准备。

当投资性房地产被处置, 或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时, 终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

## 15、固定资产

### (1) 确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的, 使用年限超过一个会计年度的有形资产。固定资产以取得时的实际成本入账, 并从其达到预定可使用状态的次月起采用年限平均法计提折旧。

### (2) 折旧方法

类别	折旧方法	折旧年限	残值率	年折旧率
房屋建筑物	年限平均法	20-40 年	5.00%	2.38-4.75%
经营租赁集成房屋构件	年限平均法	3-10 年	5.00-10.00%	9.50-30.00%
塔式起重机及其配件	年限平均法	15 年	10.00%	6.00%
机器设备	年限平均法	5-10 年	10.00%	9.00-18.00%
运输设备	年限平均法	5 年	5.00%	19.00%
电子及其他设备	年限平均法	5 年	5.00%	19.00%

### (3) 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

符合下列一项或数项标准的, 认定为融资租赁: (1)在租赁期届满时, 租赁资产的所有权转移给承租人; (2)承租人有购买租赁资产的选择权, 所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁资产的公允价值, 因而在租赁开始日就可以合理确定承租人将会行使这种选择权; (3)即使资产的所有权不转移, 但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分 [ 通常占租赁资产使用寿命的 75%以上(含 75%)]; (4)承租人在租赁开始日的最低租赁付款额现值, 几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值 [ 90%以上(含 90%)]; 出租人在租赁开始日的最低租赁收款额现值, 几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值 [ 90%以上(含 90%)]; (5)租赁资产性质特殊, 如果不作较大改造, 只有承租人才能使用。

以融资租赁方式租入的固定资产采用与自有固定资产一致的政策计提租赁资产折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的, 在租赁资产使用寿命内计提折旧, 无法合理确定租赁期届满能够取得租赁资产所有权的, 在租赁期与租赁资产使用寿命两者中较短的期间内计提折旧。

本集团至少于每年年度终了, 对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核, 必要时进行调整。

## 16、在建工程

在建工程成本按实际工程支出确定, 包括在建期间发生的各项必要工程支出、工程达到预定可使用状态前的应予资本化的借款费用以及其他相关费用等。

在建工程在达到预定可使用状态时转入固定资产。

## 17、借款费用

借款费用, 是指本集团因借款而发生的利息及其他相关成本, 包括借款利息、折价或者溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。

可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用, 予以资本化, 其他借款费用计入当期损益。符合资本化条件的资产, 是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

借款费用同时满足下列条件的, 才能开始资本化:

- (1)资产支出已经发生;
- (2)借款费用已经发生;
- (3)为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时, 借款费用停止资本化。之后发生的借款费用计入当期损益。

在资本化期间内, 每一会计期间的利息资本化金额, 按照下列方法确定:

- (1)专门借款以当期实际发生的利息费用, 减去暂时性的存款利息收入或投资收益后的金额确定。
- (2)占用的一般借款, 根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的加权平均利率计算确定。

符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中, 发生除达到预定可使用或者可销售状态必要的程序之外的非正常中断、且中断时间连续超过3个月的, 暂停借款费用的资本化。在中断期间发生的借款费用确认为费用, 计入当期损益, 直至资产的购建或者生产活动重新开始。

## 18、无形资产

### (1) 计价方法、使用寿命、减值测试

无形资产仅在与有关的经济利益很可能流入本集团，且其成本能够可靠地计量时才予以确认，并以成本进行初始计量。但非同一控制下企业合并中取得的无形资产，其公允价值能够可靠地计量的，即单独确认为无形资产并按照公允价值计量。

无形资产按照其能为本集团带来经济利益的期限确定使用寿命，无法预见其为本集团带来经济利益期限的作为使用寿命不确定的无形资产。

各项无形资产的使用寿命如下：

土地使用权	50年
企业管理软件	5年

本集团取得的土地使用权，通常作为无形资产核算。自行开发建造厂房等建筑物，相关的土地使用权和建筑物分别作为无形资产和固定资产核算。外购土地及建筑物支付的价款在土地使用权和建筑物之间进行分配，难以合理分配的，全部作为固定资产处理。

使用寿命有限的无形资产，在其使用寿命内采用直线法摊销。本集团至少于每年年度终了，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核，必要时进行调整。

## 19、长期资产减值

本集团对除存货、递延所得税、金融资产外的资产减值，按以下方法确定：

本集团于资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象，存在减值迹象的，本集团将估计其可收回金额，进行减值测试。对因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，至少于每年末进行减值测试。对于尚未达到可使用状态的无形资产，也每年进行减值测试。

可收回金额根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。本集团以单项资产为基础估计其可收回金额；难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。

当资产或者资产组的可收回金额低于其账面价值时，本集团将其账面价值减记至可收回金额，减记的金额计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

就商誉的减值测试而言，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。相关的资产组或者资产组组合，是能够从企业合并的协同效应中受益的资产组或者资产组组合，且不大于本集团确定的报告分部。

对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，首先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，确认相应的减值损失。然后对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较其账面价值与可收回金额，如可收回金额低于账面价值的，减值损失金额首先抵减分摊至资产组或者资产组组合中商誉的账面价值，再根据资产组或者资产组组合中除商誉之外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

## 20、长期待摊费用

长期待摊费用按实际发生额入账，在受益期或规定的期限内采用直线法摊销。如果长期待摊费用项目不能使以后会计期间受益，则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

## 21、职工薪酬

### (1) 短期薪酬的会计处理方法

在职工提供服务的会计期间,将实际发生的短期薪酬确认为负债,并计入当期损益或相关资产成本。

### (2) 离职后福利的会计处理方法

本集团按规定参加由政府机构设立的养老保险、失业保险计划,根据该等计划,本集团分别按员工基本工资的18%、1%每月向该等计划缴存费用。除上述每月缴存费用外,本集团不再承担进一步支付义务。相应的支出于发生时计入当期损益或相关资产的成本。

### (3) 辞退福利的会计处理方法

本集团向职工提供辞退福利的,在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债,并计入当期损益:企业不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时;企业确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

## 22、预计负债

除了非同一控制下企业合并中的或有对价及承担的或有负债之外,当与或有事项相关的义务同时符合以下条件,本集团将其确认为预计负债:

- (1)该义务是本集团承担的现时义务;
- (2)该义务的履行很可能导致经济利益流出本集团;
- (3)该义务的金额能够可靠地计量。

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量,并综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。每个资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核。有确凿证据表明该账面价值不能反映当前最佳估计数的,按照当前最佳估计数对该账面价值进行调整。

## 23、收入

收入在经济利益很可能流入本集团、且金额能够可靠计量,并同时满足下列条件时予以确认。

### (1) 销售商品收入

本集团已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方,并不再对该商品保留通常与所有权相联系的继续管理权和实施有效控制,且相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量,确认为收入的实现。销售商品收入金额,按照从购货方已收或应收的合同或协议价款确定,但已收或应收的合同或协议价款不公允的除外;合同或协议价款的收取采用递延方式,实质上具有融资性质的,按照应收的合同或协议价款的公允价值确定。

### (2) 提供劳务收入

于资产负债表日,在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下,按完工百分比法确认提供劳务收入;否则按已经发生并预计能够得到补偿的劳务成本金额确认收入。提供劳务交易的结果能够可靠估计,是指同时满足下列条件:收入的金额能够可靠地计量,相关的经济利益很可能流入本集团,交易的完工进度能够可靠地确定,交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量。本集团以已经发生的成本占估计总成本的比例确定提供劳务交易的完工进度。提供劳务收入总额,按照从接受劳务方已收或应收的合同或协议价款确定,但已收或应收的合同或协议价款不公允的除外。

本集团与其他企业签订的合同或协议包括销售商品和提供劳务时,如销售商品部分和提供劳务部分能够区分并单独计量的,将销售商品部分和提供劳务部分分别处理;如销售商品部分和提供劳务部分不能够区分,或虽能区分但不能够单独计量的,将该合同全部作为销售商品处理。

### (3) 房地产销售收入

在开发产品已经完工并验收合格,签订了销售合同并履行了合同规定的义务,在同时满足开发产品所有权上的主要风险和报酬转移给买方,公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权和对已售出的开发产品实施有效控制,收入的金额能够可靠地计量,相关的经济利益很可能流入,相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时,确认销售收入的实现。

### (4) 利息收入

按照他人使用本集团货币资金的时间和实际利率计算确定。

### (5) 租赁收入

经营租赁的租金收入在租赁期内各个期间按照直线法确认,或有租金在实际发生时计入当期损益。

对于融资租赁,本集团在租赁开始日将最低租赁收款额及未担保余值之和与其现值之和的差额确认为未实现融资收益。在租赁期间内,采用实际利率法对未实现融资收益进行分配,并将其确认为融资租赁收入。或有租金在实际发生时计入当期损益。公司发生的初始费用包括在应收融资租赁款的初始计量中,并减少租赁期内确认的收益金额。

## 24、政府补助

### (1) 与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

政府补助在能够满足其所附的条件并且能够收到时,予以确认。政府补助为货币性资产的,按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的,按照公允价值计量;公允价值不能可靠取得的,按照名义金额计量。

政府文件规定用于购建或以其他方式形成长期资产的,作为与资产相关的政府补助;政府文件不明确的,以取得该补助必须具备的基本条件为基础进行判断,以购建或以其他方式形成长期资产为基本条件的作为与资产相关的政府补助,除此之外的作为与收益相关的政府补助。

### (2) 与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

与收益相关的政府补助,用于补偿以后期间的相关费用或损失的,确认为递延收益,并在确认相关费用的期间计入当期损益;用于补偿已发生的相关费用或损失的,直接计入当期损益。与资产相关的政府补助,确认为递延收益,在相关资产使用寿命内平均分配,计入当期损益。但按照名义金额计量的政府补助,直接计入当期损益。

## 25、递延所得税资产/递延所得税负债

所得税包括当期所得税和递延所得税。除由于企业合并产生的调整商誉,或与直接计入股东权益的交易或者事项相关的计入股东权益外,均作为所得税费用或收益计入当期损益。

本集团对于当期和以前期间形成的当期所得税负债或资产,按照税法规定计算的预期应交纳或返还的所得税金额计量。

本集团根据资产与负债于资产负债表日的账面价值与计税基础之间的暂时性差异,以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异,采用资产负债表债务法计提递延所得税。

各种应纳税暂时性差异均据以确认递延所得税负债,除非:

(1)应纳税暂时性差异是在以下交易中产生的:商誉的初始确认,或者具有以下特征的交易中产生的资产或负债的初始确认:该交易不是企业合并,并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额或可抵扣亏损。

(2)对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异,该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

对于可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减,本集团以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限,确认由此产生的递延所得税资产,除非:

(1)可抵扣暂时性差异是在以下交易中产生的：该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额或可抵扣亏损。

(2)对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列条件的，确认相应的递延所得税资产：暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

本集团于资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，依据税法规定，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量，并反映资产负债表日预期收回资产或清偿负债方式的所得税影响。

于资产负债表日，本集团对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，减记递延所得税资产的账面价值。于资产负债表日，本集团重新评估未确认的递延所得税资产，在很可能获得足够的应纳税所得额可供所有或部分递延所得税资产转回的限度内，确认递延所得税资产。

如果拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利，且递延所得税与同一应纳税主体和同一税收征管部门相关，则将递延所得税资产和递延所得税负债以抵销后的净额列示。

## 26、租赁

### (1) 经营租赁的会计处理方法

#### 1) 作为经营租赁承租人

经营租赁的租金支出，在租赁期内各个期间按照直线法计入相关的资产成本或当期损益，或有租金在实际发生时计入当期损益。

#### 2) 作为经营租赁出租人

经营租赁的租金收入在租赁期内各个期间按直线法确认为当期损益，或有租金在实际发生时计入当期损益。

### (2) 融资租赁的会计处理方法

#### 1) 作为融资租赁承租人

融资租入的资产，于租赁期开始日将租赁开始日租赁资产的公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用，在租赁期内各个期间采用实际利率法进行分摊。或有租金在实际发生时计入当期损益。

#### 2) 作为融资租赁出租人

融资租出的资产，于租赁期开始日将租赁开始日最低租赁收款额与初始直接费用之和作为应收融资租赁款的入账价值，同时记录未担保余值；将最低租赁收款额、初始直接费用及未担保余值之和与其现值之和的差额作为未实现融资收益，在租赁期内各个期间采用实际利率法进行确认。或有租金在实际发生时计入当期损益。

## 27、其他重要的会计政策和会计估计

### (1) 利润分配

本公司的现金股利，于股东大会批准后确认为负债。

### (2) 安全生产费

按照规定提取的安全生产费，计入相关产品的成本或当期损益，同时计入专项储备；使用时区分是否形成固定资产分别进行处理：属于费用性支出的，直接冲减专项储备；形成固定资产的，归集所发生地指出，于达到预定可使用状态时确认固定资产，同时冲减等值专项储备并确认等值累计折旧。

### (3) 维修基金

本集团物业管理公司收到业主委托代为管理的公共维修基金，计入“其他应付款-房屋维修基金”，专项用于住宅共同部位、共同设备和物业管理区域公共设施的维修、更新。

### (4) 质量保证金

施工单位应留置的质量保证金根据施工合同规定之金额,列入“其他应付款”,待保证期过后根据实际情况和合同约定支付。

#### (5) 重大会计判断和估计

编制财务报表要求管理层作出判断、估计和假设,这些判断、估计和假设会影响收入、费用、资产和负债的列报金额及其披露,以及资产负债表日或有负债的披露。然而,这些假设和估计的不确定性所导致的结果可能造成对未来受影响的资产或负债的账面金额进行重大调整。

##### 判断

在应用本集团的会计政策的过程中,管理层作出了以下对财务报表所确认的金额具有重大影响的判断:

##### 经营租赁——作为出租人

本集团就投资性房地产签订了租赁合同。本集团认为,根据租赁合同的条款,本集团保留了这些房地产所有权上的所有重大风险和报酬,因此作为经营租赁处理。

##### 集成房屋构件分类为存货或固定资产的判断

本集团的集成房屋构件在完工时根据持有的目的分类为存货(以出售为目的)或者固定资产(以经营租赁为目的)。本集团在判断持有目的时考虑各种相关的事实和因素,包括并不限于:销售订单、出租合同、内部决议等。

##### 折旧和摊销

本集团对投资性房地产、固定资产和无形资产在考虑其残值后,在使用寿命内按直线法计提折旧和摊销。本集团定期复核使用寿命,以决定将计入每个报告期的折旧和摊销费用数额。使用寿命是本集团根据对同类资产的以往经验并结合预期的技术更新而确定的。如果以前的估计发生重大变化,则会在未来期间对折旧和摊销费用进行调整。

##### 估计的不确定性

以下为于资产负债表日有关未来的关键假设以及估计不确定性的其他关键来源,可能会导致未来会计期间资产和负债账面金额重大调整。

##### 除金融资产之外的非流动资产减值(除商誉外)

本集团于资产负债表日对除金融资产之外的非流动资产判断是否存在可能发生减值的迹象。除金融资产之外的非流动资产,当存在迹象表明其账面金额不可收回时,进行减值测试。当资产或资产组的账面价值高于可收回金额,即公允价值减去处置费用后的净额和预计未来现金流量的现值中的较高者,表明发生了减值。公允价值减去处置费用后的净额,参考公平交易中类似资产的销售协议价格或可观察到的市场价格,减去可直接归属于该资产处置的增量成本确定。预计未来现金流量现值时,管理层必须估计该项资产或资产组的预计未来现金流量,并选择恰当的折现率确定未来现金流量的现值。

##### 递延所得税资产

在很可能有足够的应纳税所得额用以抵扣可抵扣亏损的限度内,应就所有尚未利用的可抵扣亏损确认递延所得税资产。这需要管理层运用大量的判断来估计未来取得应纳税所得额的时间和金额,结合纳税筹划策略,以决定应确认的递延所得税资产的金额。

##### 存货跌价准备

本集团的存货按照成本与可变现净值孰低计量。存货的可变现净值是指日常生活中,存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。

如果管理层对存货估计售价、至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费进行重新修订,修订后的估计售价低于目前采用的估计售价,或修订后的至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费高于目前采用的估计,本集团需对存货增加计提跌价准备。如果实际售价,至完工时将要发生的成本、销售费用以及相关税费高于或低于管理层的估计,则本集团将于相应的会计期间将相关影响在合并利润表中予以确认。

##### 应收款项减值

本集团在资产负债表日审阅按摊余成本计量的应收款项,以评估是否出现减值情况,并在出现减值情况时评估减值损失的具体金额。减值的客观证据包括显示个别或组合应收款项预计未来现金流量出现大幅下降的可观察数据、显示个别或组合应收款项中债务人的财务状况出现重大负面变动的可观察数据等事项。如果有证据表明该应收款项价值已恢复,且客观上与确认该损失后发生的事项有关,则将原确认的减值损失予以转回。

## 28、重要会计政策和会计估计变更

### (1) 重要会计政策变更

适用  不适用

### (2) 重要会计估计变更

适用  不适用

## 六、税项

### 1、主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	销售货物或提供应税劳务过程中产生的增值额	2%、3%、17%
营业税	应纳税营业额	3%、5%
城市维护建设税	应缴流转税税额	1%、5%、7%
企业所得税	按应纳税所得额	15%、16.5%、25%
房产税	从价计征的,按房产原值一次减除30%后余值的1.2%缴纳;从租计征的,按租金收入的12%计缴。	1.2%、12%
土地增值税	有偿转让国有土地使用权及地上建筑物和其他附属物产权产生的增值额	实行四级超率累进税率(30%~60%)
契税	土地使用权及房屋受让	3-5%
教育费附加	应缴流转税税额	3%
地方教育附加	应缴流转税税额	2%
河道工程修建维护费	应缴流转税税额	1%

存在不同企业所得税税率纳税主体的,披露情况说明

纳税主体名称	所得税税率

### 2、税收优惠

2015年6月19日,本公司下属华南建材(深圳)有限公司取得深圳市科技创新委员会、深圳市财政委员会、深圳市国家税务局、深圳市地方税务局联合颁发的高新技术企业证书(证书编号:GR201544200820),该高新技术企业资格有效期为三年。按《中华人民共和国企业所得税法》和深圳市南山区地方税务局《税务事项通知书》(深地税南备字[2013]208号)的有关规定享受企业所得税优惠政策,本年度适用税率为15%。

本公司下属成都雅致集成房屋有限公司,按成都市龙泉驿区国家税务局《关于成都雅致集成房屋有限公司享受西部大开发企业所得税优惠税率的批复》(龙国税[2006]10号)的有关规定享受企业所得税优惠政策,即自2006年起减按15%征收。

本公司下属雅致集成房屋(香港)有限公司适用香港地区16.5%所得税税率。

除上述公司外本公司及其他下属公司均执行企业所得税基本税率25%。

### 3、其他

(1)土地增值税，根据各地地方税务局税收政策，暂按预收账款的一定比例预缴。

(2)企业所得税，企业销售未完工开发产品取得的收入，按一定的预计计税毛利率计算出预计毛利额，计入当期应纳税所得额计缴企业所得税。

## 七、合并财务报表项目注释

### 1、货币资金

单位：元

项目	期末余额	期初余额
库存现金	395,566.11	588,607.71
银行存款	2,427,927,245.74	1,061,851,759.06
其他货币资金	75,183,258.37	98,883,752.15
合计	2,503,506,070.22	1,161,324,118.92
其中：存放在境外的款项总额	7,133,448.90	6,870,393.95

其他说明

于2015年12月31日，本集团存放在本公司联营公司中开财务有限公司的货币资金为人民币1,627,469,461.17元(2014年12月31日：人民币613,796,826.09元)。中开财务有限公司是为一家经中国人民银行批准设立的金融机构。

银行活期存款按照银行活期存款利率取得利息收入。短期定期存款的存款期分为7天至12个月不等，依本集团的现金需求而定，并按照相应的银行定期存款利率取得利息收入。

其他货币资金为使用受限制的工程保证金、履约保证金和票据保证金定期存款。

### 2、应收票据

#### (1) 应收票据分类列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
银行承兑票据	57,450,113.30	54,826,564.83
商业承兑票据	18,563,903.05	12,396,581.77
合计	76,014,016.35	67,223,146.60

#### (2) 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

单位：元

项目	期末终止确认金额	期末未终止确认金额

银行承兑票据	43,527,724.80	0
商业承兑票据	4,087,083.07	0
合计	47,614,807.87	0

### 3、应收账款

#### (1) 应收账款分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款	7,728,800.57	1.07%	5,750,265.56	74.40%	1,978,535.01	1,170,734.52	0.14%	1,170,734.52	100.00%	0
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	711,241,855.35	98.78%	168,724,931.57	23.72%	542,516,923.78	808,554,630.57	99.86%	134,463,816.57	16.63%	674,090,814.00
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	1,070,916.49	0.15%	1,070,916.49	100%	0.00					
合计	720,041,572.41	100.00%	175,546,113.62	24.38%	544,495,458.79	809,725,365.09	100.00%	135,634,551.09	16.75%	674,090,814.00

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款：

√ 适用 □ 不适用

单位：元

应收账款（按单位）	期末余额			
	应收账款	坏账准备	计提比例	计提理由
中建八局第一建设有限公司	1,772,422.52	372,304.55	21.01%	资金周转困难
中铁建工集团有限公司北京分公司	1,356,141.75	777,724.71	57.35%	资金周转困难
五原县力农产业化养殖有限责任公司	2,357,453.60	2,357,453.60	100.00%	无力偿还
中铁十二局集团有限公司	2,242,782.70	2,242,782.70	100.00%	无法收回
合计	7,728,800.57	5,750,265.56	--	--

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

√ 适用 □ 不适用

单位：元

账龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例
1 年以内分项			
半年以内	199,361,710.68	5,980,851.32	3.00%
半年至一年	221,449,604.40	11,072,480.22	5.00%
1 年以内小计	420,811,315.08	17,053,331.54	4.05%
1 至 2 年	103,244,439.87	10,324,443.97	10.00%
2 至 3 年	76,398,240.56	30,559,296.22	40.00%
3 年以上	110,787,859.84	110,787,859.84	100.00%
合计	711,241,855.35	168,724,931.57	23.72%

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款：

适用  不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款：

于2015年12月31日，单项金额不重大并单独计提坏账准备的应收账款情况如下：

项目	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
中国建筑第二工程局有限公司	358,093.50	358,093.50	100.00%	无法收回
中建新疆建工集团第二建筑工程有限公司	712,822.99	712,822.99	100.00%	客户资不抵债
合计	1,070,916.49	1,070,916.49	100.00%	

## (2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 41,195,008.05 元；本期收回或转回坏账准备金额 958,558.89 元。

## (3) 本期实际核销的应收账款情况

单位：元

项目	核销金额
货款	324,886.63

其中重要的应收账款核销情况：

单位：元

单位名称	应收账款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	款项是否由关联交易产生
九江银星造船股份有限公司	货款	177,588.80	确认款项收不回来	出示扣款证明-业务员写调账申请单-领导审批	否
STX Finland Cabins Oy	货款	91,129.95	确认款项收不回来	出示扣款证明-业务员写调账申请单-领导审批	否
零星客户	货款	20,410.16	尾数无法收回	出示扣款证明-业务员写	否

				调账申请单-领导审批	
甘肃第一建设集团有限责任公司	货款	12,605.55	确认款项收不回来	出示扣款证明-业务员写调账申请单-领导审批	否
零星客户	货款	23,152.17	尾数, 无法收回	出示扣款证明-业务员写调账申请单-领导审批	否
合计	--	324,886.63	--	--	--

#### (4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

期末数前五名的应收账款合计数为人民币57,633,786.06元(2014年: 人民币63,417,188.74元), 占应收账款期末数合计数的比例为8.00%(2014年: 7.83%), 相应计提的坏账准备合计数为人民币2,946,519.55元(2014年: 人民币2,782,311.35元)。

### 4、预付款项

#### (1) 预付款项按账龄列示

单位: 元

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例	金额	比例
1 年以内	22,370,317.69	88.03%	38,776,206.80	99.63%
1 至 2 年	1,225,273.43	4.82%	6,851,354.25	0.26%
2 至 3 年	1,685,940.85	6.63%	3,302,192.84	0.10%
3 年以上	132,402.76	0.52%	19,023.28	0.01%
合计	25,413,934.73	--	48,948,777.17	--

#### (2) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

期末数前五名的预付账款合计数为人民币16,020,141.73元(2014年: 人民币21,989,678.72元), 占预付账款期末数合计数的比例为63.04% (2014年: 44.92%)。

### 5、应收利息

#### (1) 应收利息分类

单位: 元

项目	期末余额	期初余额
定期存款	307,105.21	1,876,374.08
合计	307,105.21	1,876,374.08

## 6、应收股利

## (1) 应收股利

单位：元

项目(或被投资单位)	期末余额	期初余额
苏州招商南山地产有限公司	204,244,469.96	93,468,397.62
合计	204,244,469.96	93,468,397.62

## 7、其他应收款

## (1) 其他应收款分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款										
组合一	413,383,858.22	89.31%			413,383,858.22	22,278.62	11.55%			22,278,623.91
组合二	49,480,381.03	10.69%	7,205,806.96	14.56%	42,274,574.07	170,615,557.13	88.45%	12,148,616.77	7.12%	158,466,940.36
合计	462,864,239.25	100.00%	7,205,806.96	1.56%	455,658,432.29	192,894,181.04	100.00%	12,148,616.77	6.30%	180,745,564.27

组合一中包含应收关联方款项、押金、保证金等已经根据个别认定法单独测试未发生减值的其他应收款。

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款：

适用  不适用

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

适用  不适用

单位：元

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例

1 年以内分项			
半年以内	22,807,115.85	684,213.47	3.00%
半年至 1 年	3,668,219.90	183,411.00	5.00%
1 年以内小计	26,475,335.75	867,624.47	3.28%
1 至 2 年	15,178,478.99	1,517,847.90	10.00%
2 至 3 年	5,010,386.16	2,004,154.46	40.00%
3 年以上	2,816,180.13	2,816,180.13	100.00%
合计	49,480,381.03	7,205,806.96	14.57%

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款：

适用  不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款：

适用  不适用

## (2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 3,467,171.70 元；本期收回或转回坏账准备金额 7,473,541.81 元。

## (3) 本期实际核销的其他应收款情况

单位：元

项目	核销金额
备用金	63,802.28
押金	872,637.42

其中重要的其他应收款核销情况：

单位：元

单位名称	其他应收款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	款项是否由关联交易产生
职工	备用金	63,802.28	预计无法收回	出示扣款证明-业务员写调账申请单-领导审批	否
苏州工业园区博业酒店投资管理有限公司	押金	5,021.64	破产清算，预计无法收回	出示扣款证明-业务员写调账申请单-领导审批	否
STX Finland Oy	押金	152,041.42	确认款项收不回来	出示扣款证明-业务员写调账申请单-领导审批	否
白杨湾派出所	押金	56,456.00	确认款项收不回来	出示扣款证明-业务员写调账申请单-领导审批	否
其他	押金	659,118.36	确认款项收不回来	出示扣款证明-业务员写调账申请单-领导审批	否

合计	--	936,439.70	--	--	--
----	----	------------	----	----	----

## (4) 其他应收款按款项性质分类情况

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
押金保证金	266,553,713.32	49,534,315.31
往来款	170,940,151.11	68,542,440.23
备用金	5,192,615.13	11,743,948.88
应收暂付款	12,947,544.80	52,760,967.12
其他	7,230,214.89	10,312,509.50
合计	462,864,239.25	192,894,181.04

## (5) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
第一名	保证金及押金	181,880,000.00	1 年以内	39.29%	
第二名	关联往来	105,974,421.55	0-2 年	22.90%	
第三名	保证金及押金	26,846,800.00	1 年以内	5.80%	
第四名	应收暂付款	24,569,402.40	1-2 年	5.31%	
第五名	保证金及押金	13,240,544.43	1-2 年	2.86%	
合计	--	352,511,168.38	--	76.16%	

## (6) 涉及政府补助的应收款项

单位：元

单位名称	政府补助项目名称	期末余额	期末账龄	预计收取的时间、金额及依据
国家税务总局	出口退税	835,331.90	半年以内	2016 年 1 月；835,331.90 元；生产企业出口货物“免、抵、退”税审批结果通知书
合计	--	835,331.90	--	--

## 8、存货

## (1) 存货分类

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	87,062,989.91	5,364,784.81	81,698,205.10	109,714,026.31	4,856,105.42	104,857,920.89
在产品	19,351,927.74	29,701.50	19,322,226.24	26,627,973.09		26,627,973.09
库存商品	164,280,287.58	7,736,350.06	156,543,937.52	174,903,006.46	7,947,395.97	166,955,610.49
周转材料	2,786,941.26	195,371.83	2,591,569.43	3,834,852.36		3,834,852.36
委托加工物资	378,030.16		378,030.16	434,886.47		434,886.47
开发成本	3,611,563,045.85		3,611,563,045.85	5,826,900,132.12		5,826,900,132.12
开发产品	1,867,478,344.28		1,867,478,344.28	311,919,936.38		311,919,936.38
合计	5,752,901,566.78	13,326,208.20	5,739,575,358.58	6,454,334,813.19	12,803,501.39	6,441,531,311.80

## (2) 存货跌价准备

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
原材料	4,856,105.42	3,415,783.32		2,907,103.93		5,364,784.81
在产品		29,701.50				29,701.50
库存商品	7,947,395.97	4,862,197.76		5,073,243.67		7,736,350.06
周转材料		224,407.11		29,035.28		195,371.83
合计	12,803,501.39	8,532,089.69		8,009,382.88		13,326,208.20

本期计提、转回存货跌价准备的依据和原因如下：

项目	计提存货跌价准备的依据	本期转回或转销存货跌价准备的原因
原材料	成本与可变现净值孰低计量	存货出售/投入生产
在产品	成本与可变现净值孰低计量	存货出售/投入生产
产成品	成本与可变现净值孰低计量	存货出售
周转材料	成本与可变现净值孰低计量	存货价值回升，减值因素消失

## (3) 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明

存货期末数中含有的借款费用资本化金额为人民币345,285,453.06元(2014年：人民币255,089,176.39元)，系开发成本及开发产品中利息资本化金额。利息资本化的借款均为专门借款，利率范围为5.5%至6.15%(2014：5.5%至6.15%)。

于2015年12月31日，开发产品明细如下：

项目名称	最近一期	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	跌价

	竣工时间					准备
苏迪亚诺-A 地块	2012 年 12 月	59,711,850.57	15,085,755.14	28,307,416.32	46,490,189.39	-
滨江新城	2015 年 9 月	-	1,081,793,748.26	499,112,762.34	582,680,985.92	-
浒关柠檬城	2015 年 11 月	-	824,811,349.58	768,014,450.39	56,796,899.19	-
巴黎印象	2008 年 11 月	27,189,381.32	399,250.00	1,192,435.93	26,396,195.39	-
金成家园	2013 年 12 月	12,560,000.00	-	2,220,000.00	10,340,000.00	-
南山檀郡	2014 年 6 月	212,458,704.49	-	200,973,881.97	11,484,822.52	-
南山雨果	2015 年 12 月	-	1,306,746,870.02	457,433,244.25	849,313,625.77	-
南山国际社区一期	2015 年 9 月	-	865,656,517.76	581,680,891.66	283,975,626.10	-
		311,919,936.38	4,094,493,490.76	2,538,935,082.86	1,867,478,344.28	-

于 2015 年 12 月 31 日，开发成本明细如下：

项目名称	最近一期 开工时间	预计下批 竣工时间	预计总投资	年初余额	年末余额	跌价 准备
苏迪亚诺-B 地块	2016 年 5 月	2017 年 5 月	110,000,000.00	4,720,104.01	5,457,125.45	-
白鹤天池一期	2016 年 5 月	2020 年 12 月	2,587,000,000.00	259,310,022.98	265,627,180.50	-
维乐花园	2015 年 4 月	2019 年 6 月	4,331,020,000.00	1,413,495,856.03	1,600,645,747.48	-
浒关柠檬城	2013 年 6 月	2016 年 3 月	1,768,820,000.00	954,919,282.35	631,097,799.73	-
浒关柠府	2015 年 5 月	2017 年 9 月	1,568,700,000.00	673,193,190.99	736,631,531.69	-
美食公园	2016 年 1 月	2016 年 6 月	313,250,000.00	-	89,344,784.87	-
南山国际社区 (一期、二期)	2013 年 5 月	2019 年 6 月	2,297,970,000.00	789,190,701.60	282,758,876.13	-
转出至已完结	-	-	-	1,732,070,974.16	-	-

			12,976,760,000.00	5,826,900,132.12	3,611,563,045.85	-
--	--	--	-------------------	------------------	------------------	---

## 9、一年内到期的非流动资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的融资租赁款	11,552,131.25	
合计	11,552,131.25	

## 10、其他流动资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
预缴税费	152,992,761.24	87,834,949.67
待摊费用	196,951.25	34,465.00
理财产品	295,000,000.00	177,000,000.00
预付保险费	820,993.13	1,014,142.19
合计	449,010,705.62	265,883,556.86

## 11、长期应收款

### (1) 长期应收款情况

单位：元

项目	期末余额			期初余额			折现率区间
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值	
融资租赁款	51,516,301.63		51,516,301.63				12.88%
其中：未实现融资收益	4,486,629.61		4,486,629.61				
塔机融资租赁保证金	11,885,908.90		11,885,908.90	11,521,570.90		11,521,570.90	
减：一年内到期的融资租赁款	-11,552,131.25		-11,552,131.25				
合计	51,850,079.28		51,850,079.28	11,521,570.90		11,521,570.90	--

## 12、长期股权投资

单位：元

被投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业											
惠州市惠阳半岛新城市物业管理有限公司											500,000.00
小计											500,000.00
二、联营企业											
苏州招商南山地产有限公司	106,543,429.11			204,244,469.96			204,244,469.96			106,543,429.11	
中开财务有限公司	105,202,034.31			6,445,061.26						111,647,095.57	
小计	211,745,463.42			210,689,531.22			204,244,469.96			218,190,524.68	
合计	211,745,463.42			210,689,531.22			204,244,469.96			218,190,524.68	500,000.00

2015年长期股权投资减值准备的情况：

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
惠州市惠阳半岛新城市物业管理有限公司	500,000.00	-	-	500,000.00
	500,000.00	-	-	500,000.00

## 13、投资性房地产

## (1) 采用成本计量模式的投资性房地产

√ 适用 □ 不适用

单位：元

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、账面原值				
1.期初余额	6,865,692.69			6,865,692.69
2.本期增加金额				
(1) 外购				
(2) 存货\固定资产\ 在建工程转入				
(3) 企业合并增加				
3.本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4.期末余额	6,865,692.69			6,865,692.69
二、累计折旧和累计摊销				
1.期初余额	1,757,391.19			1,757,391.19
2.本期增加金额	252,697.20			252,697.20
(1) 计提或摊销	252,697.20			252,697.20
3.本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4.期末余额	2,010,088.39			2,010,088.39
三、减值准备				
1.期初余额				
2.本期增加金额				
(1) 计提				
3、本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4.期末余额				
四、账面价值				
1.期末账面价值	4,855,604.30			4,855,604.30
2.期初账面价值	5,108,301.50			5,108,301.50

**(2) 采用公允价值计量模式的投资性房地产**

□ 适用 √ 不适用

## 14、固定资产

## (1) 固定资产情况

单位：元

项目	房屋及建筑物	经营租赁集成房屋构件	塔式起重机及其配件	机器设备	电子及其他设备	运输设备	合计
一、账面原值：							
1.期初余额	134,086,940.98	527,244,437.91	769,517,670.96	113,156,897.54	39,859,503.72	37,212,769.01	1,621,078,220.12
2.本期增加金额	185,277,696.03	42,084,851.21	7,851,430.53	50,420,973.27	14,158,552.98	3,147,937.44	302,941,441.46
(1) 购置	1,535,612.25	41,551,845.38	7,851,430.53	5,443,082.02	2,510,810.42	3,147,937.44	62,040,718.04
(2) 在建工程转入	183,742,083.78			44,977,891.25	11,647,742.56		240,367,717.59
(3) 企业合并增加							
(4) 存货转入		533,005.83					533,005.83
3.本期减少金额	4,729,965.23	363,231,388.39	80,347,829.92	12,375,075.57	9,986,574.45	8,626,079.61	479,296,913.17
(1) 处置或报废	4,729,965.23	363,231,388.39	80,347,829.92	12,375,075.57	9,986,574.45	8,626,079.61	479,296,913.17
4.期末余额	314,634,671.78	206,097,900.73	697,021,271.57	151,202,795.24	44,031,482.25	31,734,626.84	1,444,722,748.41
二、累计折旧							
1.期初余额	35,040,820.12	174,584,794.50	159,261,492.09	55,558,129.14	26,341,233.71	26,074,461.13	476,860,930.69
2.本期增加金额	15,870,317.87	76,282,853.84	44,461,720.75	13,723,830.70	5,236,832.39	5,606,729.90	161,182,285.45
(1) 计提	15,870,317.87	76,282,853.84	44,461,720.75	13,723,830.70	5,236,832.39	5,606,729.90	161,182,285.45
3.本期减少金额	944,237.09	173,933,586.77	21,328,295.46	6,536,296.13	8,206,954.77	6,889,663.54	217,839,033.76
(1) 处	944,237.09	173,933,586.77	21,328,295.46	6,536,296.13	8,206,954.77	6,889,663.54	217,839,033.76

置或报废		77	6				76
4.期末余额	49,966,900.90	76,934,061.57	182,394,917.38	62,745,663.71	23,371,111.33	24,791,527.49	420,204,182.38
三、减值准备							
1.期初余额		161,956,437.71		329,386.52			162,285,824.23
2.本期增加金额		33,276,542.09	53,053,426.30				86,329,968.39
(1) 计提		33,276,542.09	53,053,426.30				86,329,968.39
3.本期减少金额		104,541,572.64		329,386.52			104,870,959.16
(1) 处置或报废		104,541,572.64		329,386.52			104,870,959.16
4.期末余额		90,691,407.16	53,053,426.30				143,744,833.46
四、账面价值							
1.期末账面价值	264,667,770.88	38,472,432.00	461,572,927.89	88,457,131.53	20,660,370.92	6,943,099.35	880,773,732.57
2.期初账面价值	99,046,120.86	190,703,205.70	610,256,178.87	57,269,381.88	13,518,270.01	11,138,307.88	981,931,465.20

## (2) 暂时闲置的固定资产情况

单位：元

项目	账面原值	累计折旧	减值准备	账面价值	备注
塔式起重机	172,119,196.87	48,387,425.64		123,731,771.23	

## (3) 通过融资租赁租入的固定资产情况

单位：元

项目	账面原值	累计折旧	减值准备	账面价值
塔式起重机及其配件	697,021,271.57	182,394,917.38	53,053,426.30	461,572,927.89

## (4) 通过经营租赁租出的固定资产

单位：元

项目	期末账面价值
经营租赁集成房屋构件	38,472,432.00
经营租赁塔式起重机及其配件	337,841,156.66

## 15、在建工程

### (1) 在建工程情况

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
苏州雅致生产基地				232,579.00		232,579.00
西安雅致生产基地				40,798,471.78		40,798,471.78
常熟雅致生产基地	25,709,564.22		25,709,564.22	160,909,080.59		160,909,080.59
华南建材生产基地				1,998,156.81		1,998,156.81
深圳海邻建设项目	54,395.00		54,395.00	253,451.53		253,451.53
南山地产软件安装				1,780,300.00		1,780,300.00
合计	25,763,959.22		25,763,959.22	205,972,039.71		205,972,039.71

### (2) 重要在建工程项目本期变动情况

单位：元

项目名称	预算数	期初余额	本期增加金额	本期转入固定资产金额	本期其他减少金额	期末余额	工程累计投入占预算比例	工程进度	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本化率	资金来源
苏州雅致生产基地	543,277.22	232,579.00	612,130.64	844,709.64								其他
西安雅致生产基地	45,575,193.03	40,798,471.78	15,128,064.50	55,926,536.28								募股资金
常熟雅致生产	224,378,536.36	160,909,080.59	46,329,995.49	181,529,511.86		25,709,564.22						募股资金

基地												
华南 建材 生产 基地	11,407 ,765.8 4	1,998, 156.81		1,998, 156.81								其他
深圳 海邻 建设 项目	5,000, 000.00	253,45 1.53	115,49 8.00	68,803 .00	245,75 1.53	54,395 .00						其他
南山 地产 软件 安装	2,000, 000.00	1,780, 300.00	116,70 0.00		1,897, 000.00							其他
合计	288,90 4,772. 45	205,97 2,039. 71	62,302 ,388.6 3	240,36 7,717. 59	2,142, 751.53	25,763 ,959.2 2	--	--				--

## 16、固定资产清理

单位：元

项目	期末余额	期初余额
固定资产清理	114,065.69	
合计	114,065.69	

## 17、无形资产

### (1) 无形资产情况

单位：元

项目	土地使用权	专利权	非专利技术	企业管理软件	合计
一、账面原值					
1.期初余额	136,134,404.91			28,527,614.04	164,662,018.95
2.本期增加金额				2,379,153.48	2,379,153.48
(1) 购置				563,153.48	563,153.48
(2) 内部研发					
(3) 企业合并 增加					
(4) 转入				1,816,000.00	1,816,000.00
3.本期减少金额				81,000.00	81,000.00

(1) 处置				81,000.00	81,000.00
4.期末余额	136,134,404.91			30,825,767.52	166,960,172.43
二、累计摊销					
1.期初余额	9,373,942.68			12,920,698.25	22,294,640.93
2.本期增加金额	2,655,808.03			5,623,238.59	8,279,046.62
(1) 计提	2,655,808.03			5,623,238.59	8,279,046.62
3.本期减少金额				9,450.00	9,450.00
(1) 处置				9,450.00	9,450.00
4.期末余额	12,029,750.71			18,534,486.84	30,564,237.55
三、减值准备					
1.期初余额					
2.本期增加金额					
(1) 计提					
3.本期减少金额					
(1) 处置					
4.期末余额					
四、账面价值					
1.期末账面价值	124,104,654.20			12,291,280.68	136,395,934.88
2.期初账面价值	126,760,462.23			15,606,915.79	142,367,378.02

本期末通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产余额的比例为 0%。

## (2) 未办妥产权证书的土地使用权情况

单位：元

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
西安雅致集成房屋有限公司	9,428,211.36	正在办理中
新疆雅致集成房屋有限公司	4,452,972.50	正在办理中

## 18、商誉

### (1) 商誉账面原值

单位：元

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
收购成都雅致集成房屋有限公司商誉	1,330,337.45			1,330,337.45
收购深圳市海邻机械设备有限公司商誉	52,988,485.64			52,988,485.64

合计	54,318,823.09					54,318,823.09
----	---------------	--	--	--	--	---------------

**(2) 商誉减值准备**

单位：元

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
收购成都雅致集成房屋有限公司商誉	1,330,337.45			1,330,337.45
收购深圳市海邻机械设备有限公司商誉	52,988,485.64			52,988,485.64
合计	54,318,823.09			54,318,823.09

**19、长期待摊费用**

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
装修费	2,526,622.33	132,390.78	2,175,524.68		483,488.43
资质认证费	2,335,140.75	1,765,602.88	831,532.92		3,269,210.71
车间改造费	1,117,236.69	695,636.09	936,877.63		875,995.15
塔机管理费	2,244,608.25	1,432,114.18	1,926,192.25		1,750,530.18
企业邮箱服务费	18,000.00	64,572.00	64,572.00		18,000.00
高尔夫球会员费	327,263.33		284,207.98		43,055.35
合计	8,568,871.35	4,090,315.93	6,218,907.46		6,440,279.82

**20、递延所得税资产/递延所得税负债****1) 未经抵销的递延所得税资产**

单位：元

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	20,553,588.40	3,209,857.44	54,056,600.56	12,041,463.89
内部交易未实现利润				
可抵扣亏损	37,607,002.48	9,401,750.62	35,938,994.80	8,984,748.70
递延收益			14,024,000.00	3,506,000.00
预提土地增值税	153,336,260.60	38,334,065.15	53,936,197.04	13,484,049.26
合计	211,496,851.48	50,945,673.21	157,955,792.40	38,016,261.85

## (2) 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

单位：元

项目	递延所得税资产和 负债期末互抵金额	抵销后递延所得税 资产或负债期末余额	递延所得税资产和 负债期初互抵金额	抵销后递延所得税 资产或负债期初余额
递延所得税资产		50,945,673.21		38,016,261.85
递延所得税负债				

## (3) 未确认递延所得税资产明细

单位：元

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异		
可抵扣亏损	883,582,843.29	489,593,732.86
资产减值准备	319,769,373.83	269,315,892.92
递延收益	14,024,000.00	
合计	1,217,376,217.12	758,909,625.78

## (4) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

单位：元

年份	期末金额	期初金额	备注
2017 年	79,912,647.69	79,912,647.69	
2018 年	10,641,680.61	10,641,680.61	
2019 年	399,039,404.56	399,039,404.56	
2020 年	393,989,110.43		
合计	883,582,843.29	489,593,732.86	--

## 21、应付票据

单位：元

种类	期末余额	期初余额
商业承兑汇票	16,900,000.00	
银行承兑汇票	27,509,745.80	62,821,523.27
合计	44,409,745.80	62,821,523.27

本期末已到期未支付的应付票据总额为 0 元。

## 22、应付账款

### (1) 应付账款列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
供应商材料款及工程款	886,197,687.36	425,048,217.28
合计	886,197,687.36	425,048,217.28

### (2) 账龄超过 1 年的重要应付账款

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
武汉市鑫一鼎彩钢板业工程有限公司	1,602,587.38	尚未结算
昆山鑫万科钢结构有限公司	811,315.87	尚未结算
苏州同心净化有限公司	544,899.14	尚未结算
广州豪强家具有限公司	433,690.67	尚未结算
常熟市欣源电器控制设备有限公司	404,891.55	尚未结算
合计	3,797,384.61	--

## 23、预收款项

### (1) 预收款项列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
货款	107,311,958.71	87,747,125.42
租金	948,394.00	14,384,016.48
购房款	2,156,973,790.30	1,623,260,630.45
物业管理费	7,460,643.96	674,716.43
合计	2,272,694,786.97	1,726,066,488.78

### (2) 账龄超过 1 年的重要预收款项

于 2015 年 12 月 31 日，本集团账龄超过一年的预收款项主要为尚未结算的预收房款。

### (3) 预收房款分项目明细

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
南山雨果	690,594,548.66	未达到结转时点
南山国际社区一期	12,214,899.00	未达到结转时点
苏迪亚诺-A 地块	7,023,711.04	未达到结转时点
滨江新城	69,188,343.00	未达到结转时点
维乐花园	670,727,460.00	未达到结转时点
浒关柠檬城	706,062,919.95	未达到结转时点
金成家园	566,729.16	未达到结转时点
南山檀郡	595,179.49	未达到结转时点
合计	2,156,973,790.30	--

## 24、应付职工薪酬

### (1) 应付职工薪酬列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	61,002,451.32	354,967,725.21	357,798,223.21	58,171,953.32
二、离职后福利-设定提存计划	256,413.06	22,530,828.10	22,673,388.84	113,852.32
三、辞退福利	1,215,245.20	5,313,592.74	3,837,372.00	2,691,465.94
四、一年内到期的其他福利				
合计	62,474,109.58	382,812,146.05	384,308,984.05	60,977,271.58

### (2) 短期薪酬列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	45,617,066.47	318,057,190.90	321,805,331.81	41,868,925.56
2、职工福利费		10,736,892.74	10,666,561.81	70,330.93
3、社会保险费	425,215.62	12,499,335.56	12,650,857.61	273,693.57
其中：医疗保险费	401,910.56	10,363,072.05	10,500,035.33	264,947.28
工伤保险费	15,782.67	1,315,104.59	1,326,949.79	3,937.47
生育保险费	7,522.39	821,158.92	823,872.49	4,808.82
4、住房公积金	52,596.92	7,498,876.00	6,982,972.23	568,500.69
5、工会经费和职工教育经费	14,907,572.31	6,105,504.28	5,622,574.02	15,390,502.57
6、短期带薪缺勤				

7、短期利润分享计划				
8、其他短期薪酬		69,925.73	69,925.73	
合计	61,002,451.32	354,967,725.21	357,798,223.21	58,171,953.32

**(3) 设定提存计划列示**

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	146,677.33	20,157,396.74	20,271,139.71	32,934.36
2、失业保险费	109,735.73	1,283,797.38	1,381,392.87	12,140.24
3、企业年金缴费		1,089,633.98	1,020,856.26	68,777.72
合计	256,413.06	22,530,828.10	22,673,388.84	113,852.32

**25、应交税费**

单位：元

项目	期末余额	期初余额
增值税	6,642,986.25	6,595,822.11
营业税	10,506,820.99	239,568.85
企业所得税	117,006,791.33	99,991,145.44
城市维护建设税	997,262.86	537,606.89
教育费及附加	815,689.02	244,303.03
土地增值税	157,770,737.11	72,697,434.56
河道建设费	13,429.82	14,600.00
堤防维护费	466,337.34	576,814.56
房产税	524,892.54	444,974.21
土地使用税	333,543.37	1,032,225.65
印花税	326,562.52	507,816.42
代扣代缴税费	1,152,489.31	1,839,526.24
地方教育费附加	356,597.72	246,754.89
其他	604,661.84	75,212.08
合计	297,518,802.02	185,043,804.93

**26、应付利息**

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

企业债券利息	36,291,223.54	38,277,777.87
关联借款利息		603,378.11
合计	36,291,223.54	38,881,155.98

## 27、应付股利

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应付子公司少数股东股利	48,447,726.36	816,877.76
合计	48,447,726.36	816,877.76

## 28、其他应付款

### (1) 按款项性质列示其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
押金质保金	101,854,406.98	119,024,997.21
关联方往来款	558,318,275.32	529,741,393.25
房屋维修基金	11,951,317.61	11,135,589.26
其他暂收待付款项	115,389,344.42	132,662,142.02
合计	787,513,344.33	792,564,121.74

### (2) 账龄超过 1 年的重要其他应付款

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
西安经济技术开发区财政局	4,993,340.00	土地未招拍挂
中国建筑第五工程局有限公司	5,209,587.38	未达到支付条件
湖南天恒商贸有限公司	5,000,000.00	未达到支付条件
苏州市森源园林营造工程有限公司	1,646,610.78	对方未申请支付
湖南省第五工程有限公司	942,684.90	工程保证金款，因工程未完工
上海大玛消防工程有限公司	859,910.50	保证金及押金，未到偿还期
合计	18,652,133.56	--

## 29、一年内到期的非流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款		359,900,000.00
一年内到期的长期应付款	47,152,676.08	22,228,018.58
合计	47,152,676.08	382,128,018.58

### 30、其他流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
预提费用	2,046,964.07	746,764.10
合计	2,046,964.07	746,764.10

### 31、长期借款

#### (1) 长期借款分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
抵押借款		200,000,000.00
保证借款		402,900,000.00
信用借款		311,000,000.00
减：一年内到期的长期借款		-359,900,000.00
合计		554,000,000.00

于 2014 年 12 月 31 日，上述借款的年利率为 6.15%或中国人民银行三年期贷款基准利率。

- 1) 以上抵押借款主要由本集团的存货作为抵押。
- 2) 以上保证借款的保证人为深圳市南山房地产开发有限公司。
- 3) 2015 年本集团由于资金充裕，对长期借款提前归还。
- 4) 2014 年 12 月 31 日，从本公司联营公司中开财务有限公司借入的长期借款为人民币 311,000,000.00 元，利率为中国人民银行三年期贷款基准利率。

### 32、应付债券

#### (1) 应付债券

单位：元

项目	期末余额	期初余额
五年期债券	252,733,378.97	297,347,635.94
七年期债券	495,787,240.47	494,825,975.12

合计	748,520,619.44	792,173,611.06
----	----------------	----------------

## (2) 应付债券的增减变动(不包括划分为金融负债的优先股、永续债等其他金融工具)

单位: 元

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初金额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	本年回购	期末金额
五年期债券	300,000,000.00	2012-4-10	5年	295,170,000.00	297,347,635.94		17,473,131.69	1,432,743.03		46,047,000.00	252,733,378.97
七年期债券	500,000,000.00	2012-4-10	7年	491,950,000.00	494,825,975.12		33,500,000.00	961,265.35			495,787,240.47
合计	--	--	--	787,120,000.00	792,173,611.06		50,973,131.69	2,394,008.38		46,047,000.00	748,520,619.44

本公司对上述应付债券拥有利率上调选择权,即本公司有权决定是否在五年期债券存续期的第3年末或者七年期债券的第5年末上调本期债券最后2年的票面利率,上调幅度为0至100个基点(含本数),其中一个基点为0.01%。在本公司发出关于是否上调本期债券票面利率及上调幅度的公告之日起3个交易日内,债券持有人有权选择在本期债券第3个计息年度付息日(五年期债券)或者第5个计息年度付息日(七年期债券)将其持有的本期债券全部或部分按面值回售给本公司。本公司认为,该回售条款的公允价值不重大。

2015年3月12日,本公司公告了对于五年期债券不调整票面利率的公告,五年期债券存续期后2年票面利率维持6.50%不变。随后,五年期债券持有者对金额人民币46,047,000.00元的债券本金申报回售,回售部分债券的本金和利息合计人民币48,575,240.00元在2015年4月10日兑付。

## 33、长期应付款

## (1) 按款项性质列示长期应付款

单位: 元

项目	期末余额	期初余额
融资租赁款	208,402,697.49	236,318,465.90
关联方借款		789,000,000.00
减:一年内到期部分	47,152,676.08	22,228,018.58
	161,250,021.41	1,003,090,447.32

2015年本集团由于资金充裕,对关联方借款提前归还。本集团的应付融资租赁款由子公司深圳市海邻机械设备有限公司的少数股东袁军提供担保。

## 34、预计负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额	形成原因
其他	4,904,385.19		售后回购准备金
合计	4,904,385.19		--

本期本集团计提的预计负债系部分集成房屋构件销售合同中规定的回购义务所致。期末时，本集团根据已签署的有回购义务的销售合同，参考历史经验和客户交易情况预计回购概率，将预计的回购概率与销售合同规定的回购金额之积确认为预计负债。

## 35、递延收益

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
政府补助	14,024,000.00			14,024,000.00	三通一平政府补贴款
合计	14,024,000.00			14,024,000.00	--

涉及政府补助的项目：

单位：元

负债项目	期初余额	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	其他变动	期末余额	与资产相关/与收益相关
三通一平政府补贴款	14,024,000.00				14,024,000.00	与资产相关
合计	14,024,000.00				14,024,000.00	--

根据与沈阳经济开发区开发集团有限公司签署的投资协议书，雅致集成房屋(沈阳)有限公司于2011年10月收到“三通一平”政府补贴款14,024,000.00元。截至2015年12月31日，由于尚未进行相关的土地开发工作，递延收益尚未结转收入。

## 36、股本

单位：元

	期初余额	本次变动增减(+、—)					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	580,000,000.00	1,297,530,273.00				1,297,530,273.00	1,877,530,273.00

注1：本年股本增加系本公司实施了重大资产重组并募集配套资金新增股份。其中，重大资产重组发行普通股1,139,755,018股，募集配套资金发行普通股157,775,255股。

上述增资业经天健会计师事务所(特殊普通合伙)验证并出具天健验[2015]3-78号验资报告。

注2：本年本公司为重大资产重组而发行的普通股1,139,755,018股的限售期为自股份上市之日起36个月。本年本公司为募集配套资金而发行的普通股157,775,255股的限售期为自股份上市之日起12个月。

### 37、资本公积

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价(股本溢价)	1,143,585,870.12	1,184,831,911.47		2,328,417,781.59
同一控制下企业合并	2,261,052,132.06		1,139,755,018.00	1,121,297,114.06
资本公积转增股本	-290,000,000.00			-290,000,000.00
合计	3,114,638,002.18	1,184,831,911.47	1,139,755,018.00	3,159,714,895.65

2015年, 本公司以人民币8.81元/股的价格向特定投资者发行普通股157,775,255股, 募集配套资金净额(扣除发行费用)人民币1,342,607,166.47元, 与该发行直接相关并作为权益扣减项的交易费用为人民币47,392,830.08元。

### 38、专项储备

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
安全生产费	779,001.50	2,652,112.16	2,652,112.16	779,001.50
合计	779,001.50	2,652,112.16	2,652,112.16	779,001.50

### 39、盈余公积

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	196,367,600.61	37,696,173.81		234,063,774.42
合计	196,367,600.61	37,696,173.81		234,063,774.42

根据公司法、本公司章程的规定, 本公司按净利润的10%提取法定盈余公积金。法定盈余公积累计额为本公司注册资本50%以上的, 可不再提取。

### 40、未分配利润

单位：元

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	-211,709,373.89	323,067,851.86
调整期初未分配利润合计数(调增+, 调减-)	574,183,490.48	155,124,674.68
调整后期初未分配利润	362,474,116.59	478,192,526.54
加: 本期归属于母公司所有者的净利润	221,928,079.54	-86,718,409.95
减: 提取法定盈余公积	37,696,173.81	
应付普通股股利		29,000,000.00
期末未分配利润	546,706,022.32	362,474,116.59

调整期初未分配利润明细:

- 1)、由于《企业会计准则》及其相关新规定进行追溯调整,影响期初未分配利润 0.00 元。
- 2)、由于会计政策变更,影响期初未分配利润 0.00 元。
- 3)、由于重大会计差错更正,影响期初未分配利润 0.00 元。
- 4)、由于同一控制导致的合并范围变更,影响期初未分配利润 574,183,490.48 元。
- 5)、其他调整合计影响期初未分配利润 0.00 元。

#### 41、营业收入和营业成本

单位: 元

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	4,868,599,113.28	3,676,192,688.67	4,713,710,342.79	3,650,037,937.10
其他业务	14,503,328.05	5,339,609.43	2,255,655.66	330,497.20
合计	4,883,102,441.33	3,681,532,298.10	4,715,965,998.45	3,650,368,434.30

营业收入按行业列示如下:

行业	2015 年	2014 年
房地产业务	3,613,048,824.21	2,980,869,721.39
集成房屋业务	546,444,847.68	962,547,759.74
船舶舱室配套业务	565,102,208.19	556,449,781.89
塔机租赁业务	144,003,233.20	213,843,079.77
其他业务	14,503,328.05	2,255,655.66
	4,883,102,441.33	4,715,965,998.45

#### 42、营业税金及附加

单位: 元

项目	本期发生额	上期发生额
消费税	0.00	0.00
营业税	187,971,452.03	160,577,259.05
城市维护建设税	15,133,608.13	9,938,602.22
教育费附加	8,420,001.48	8,062,261.38
资源税	0.00	0.00
地方教育费附加	3,743,774.45	2,895,801.61
河道建设费	565,254.61	153,082.60

堤防维护费	819,445.68	1,090,915.76
土地增值税	140,579,022.08	141,540,203.44
其他税费附加	1,845,112.96	924,093.24
合计	359,077,671.42	325,182,219.30

#### 43、销售费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	61,535,648.68	73,350,709.96
折旧	2,566,939.30	2,179,941.86
办公费	2,000,157.00	2,226,272.08
房租水电费	8,703,366.91	10,659,939.37
汽车使用费	4,030,510.30	5,837,124.64
市场开拓费	6,340,931.48	6,924,731.70
差旅费	7,357,164.82	10,485,826.09
邮电通讯费	1,543,111.65	2,184,664.64
咨询顾问费	7,406,747.07	7,860,982.03
广告宣传费	41,491,674.69	37,500,172.27
代理中介费	28,816,410.53	26,439,871.74
物料消耗	924,068.28	1,632,502.94
其他销售费用	41,777,366.13	38,809,081.30
合计	214,494,096.84	226,091,820.62

#### 44、管理费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	141,767,794.79	138,386,664.88
折旧	11,997,202.54	6,880,306.29
无形资产摊销	7,329,643.58	6,878,864.34
汽车费用	7,591,118.48	10,026,920.16
研究开发费	33,915,954.83	25,082,862.48
房租水电费	15,549,828.88	17,486,964.41
邮电通讯费	3,670,535.70	4,548,676.76
办公费	6,447,553.43	8,718,456.59

业务招待费	8,043,282.08	9,463,121.76
差旅费	6,079,380.95	7,936,889.95
税金	11,750,785.71	9,019,625.77
宣传费	1,506,298.41	1,554,520.75
顾问咨询费	13,862,196.71	16,075,005.22
其他管理费用	7,896,826.15	19,378,398.84
合计	277,408,402.24	281,437,278.20

#### 45、财务费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	125,200,055.53	157,125,503.85
减：利息收入	17,127,124.49	28,247,679.64
减：利息资本化金额	69,321,157.19	70,025,924.80
汇兑损失/(收益)	-12,785,766.09	2,956,510.17
金融机构手续费	4,888,072.44	4,812,442.38
发债折价摊销	2,394,008.38	1,958,874.64
合计	33,248,088.58	68,579,726.60

#### 46、资产减值损失

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失	36,230,079.05	33,638,249.59
二、存货跌价损失	5,732,669.65	6,805,545.47
七、固定资产减值损失	86,329,968.39	141,553,016.07
十三、商誉减值损失		24,611,759.39
合计	128,292,717.09	206,608,570.52

#### 47、投资收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	210,689,531.22	97,565,292.78
处置长期股权投资产生的投资收益		-128,292.54
可供出售金融资产在持有期间的投资收益		3,225,100.00

理财收益	7,943,679.24	4,756,099.70
其他	1,687,702.98	
合计	220,320,913.44	105,418,199.94

## 48、营业外收入

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金 额
非流动资产处置利得合计	3,027,563.32	2,536,644.23	3,027,563.32
其中：固定资产处置利得	3,027,563.32	2,536,644.23	3,027,563.32
政府补助	6,848,901.18	14,980,215.28	1,374,894.31
盘盈利得	38,654.53		38,654.53
无法支付的款项		333,793.56	
违约金收入	1,730,025.99		1,730,025.99
罚款收入	928,197.78	796,189.39	928,197.78
赔偿费收入	220,086.40	276,255.25	220,086.40
其他收入	2,545,543.39	413,005.07	2,545,543.39
苏州置业人防中心返还人防 建设款		15,675,031.02	
江苏省电力公司苏州供电公司 退回前期供电款		4,459,095.18	
合计	15,338,972.59	39,470,228.98	9,864,965.72

计入当期损益的政府补助：

单位：元

补助项目	发放 主体	发放 原因	性质类型	补贴是否 影响当年 盈亏	是否特 殊补贴	本期发 生金额	上期发 生金额	与资产相 关/与收益 相关
增值税减 免收入		补助	因从事国家鼓励和 扶持特定行业、产业 而获得的补助(按国 家级政策规定依法 取得)	否	否	5,474,006.87	11,377,852.91	与收益 相关
中小企业 基金补助		补助	因从事国家鼓励和 扶持特定行业、产业 而获得的补助(按国 家级政策规定依法 取得)	否	否	130,000.00	22,700.00	与收益 相关

新兴产业发展专项资金		补助	因从事国家鼓励和扶持特定行业、产业而获得的补助(按国家级政策规定依法取得)	否	否	0.00	833,333.33	与收益相关
财政奖励收入		奖励		否	否	0.00	15,296.00	与收益相关
纳税财政奖励		奖励	因从事国家鼓励和扶持特定行业、产业而获得的补助(按国家级政策规定依法取得)	否	否	118,000.00	68,100.00	与收益相关
上海市嘉定区南翔镇财务事务中心产业扶持款		补助	因符合地方政府招商引资等地方性扶持政策而获得的补助	否	否		152,000.00	与收益相关
苏州 2014 年职工职业培训补贴		补助		否	否		14,200.00	与收益相关
常熟开拓国际市场资金政府补助		补助		否	否		9,170.04	与收益相关
常熟个人所得税代扣代缴返还		补助		否	否		14,900.00	与收益相关
深圳市 2013 年中小企业国际市场开拓资金		补助		否	否	58,500.00	39,480.00	与收益相关
深圳市财政库款财政拨款(涉外发展服务)		补助		否	否		16,250.00	与收益相关
节能新墙办基金		补助		否	否		2,036,005.00	与收益相关

散装水泥专项资金		补助		否	否		380,928.00	与收益相关
苏州高新区房地产业协会		奖励		否	否	1,000,000.00		与收益相关
长沙市望城区失业保险管理服务中心稳岗津贴款		补助		否	否	14,698.00		与收益相关
堤围防护费退税款		补助		否	否	680.31		与收益相关
深圳市财政委员会关于 2013 年度优化外贸出口结构资助资金		补助		否	否	19,514.00		与收益相关
深圳市经济贸易和信息化委员会 2014 年提升国际经营能力补助		补助		否	否	33,502.00		与收益相关
合计	--	--	--	--	--	6,848,901.18	14,980,215.28	--

#### 49、营业外支出

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	11,092,330.33	4,449,664.06	11,092,330.33
其中：固定资产处置损失	11,092,330.33	4,449,664.06	11,092,330.33
对外捐赠	2,500.00		2,500.00
赔偿费支出	1,170,935.17	2,926,092.90	1,170,935.17
盘亏毁损损失	574,274.15		574,274.15
罚款支出	1,437,443.43	2,144,218.22	1,437,443.43

违约金支出	60,715.56	2,511,771.84	60,715.56
非常损失	11,558.81		11,558.81
其他	1,865,581.06	401,264.38	1,865,581.06
合计	16,215,338.51	12,433,011.40	16,215,338.51

## 50、所得税费用

### (1) 所得税费用表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	195,696,604.52	137,491,936.83
递延所得税费用	-12,929,411.36	13,635,139.65
合计	182,767,193.16	151,127,076.48

### (2) 会计利润与所得税费用调整过程

单位：元

项目	本期发生额
利润总额	408,493,714.58
按法定/适用税率计算的所得税费用	102,123,428.65
子公司适用不同税率的影响	6,216,201.76
调整以前期间所得税的影响	2,309,715.43
非应税收入的影响	8,094,108.52
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	3,561,740.80
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-104,659.64
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	113,239,040.45
归属于合营企业和联营企业的损益	-52,672,382.81
所得税费用	182,767,193.16

本集团所得税按在中国境内取得的估计应纳税所得额及适用税率计提。源于其他地区应纳税所得的税项根据本集团经营所在国家/所受管辖区域的现行法律、解释公告和惯例，按照适用税率计算。

## 51、现金流量表项目

### (1) 收到的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息收入	18,696,393.36	28,377,221.46
押金保证金	30,251,827.53	201,783,645.85
政府补助	1,374,894.31	3,515,827.67
暂收待付款	40,483,937.96	63,285,397.97
其他	8,544,802.70	22,028,777.60
合计	99,351,855.86	318,990,870.55

## (2) 支付的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
押金保证金	275,886,685.69	32,709,672.19
行政办公费	104,931,965.03	114,657,718.93
中介机构费	55,203,334.92	55,188,301.37
广告宣传费	49,338,904.58	45,979,424.72
应付暂收款	17,127,584.89	3,195,689.68
其他	50,228,188.44	65,974,358.49
合计	552,716,663.55	317,705,165.38

## (3) 支付的其他与投资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
处置子公司现金净流出		11,280.19
合计		11,280.19

## (4) 支付的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
融资租赁租金	27,915,768.41	107,962,369.98
合计	27,915,768.41	107,962,369.98

## 52、现金流量表补充资料

## (1) 现金流量表补充资料

单位：元

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量:	--	--
净利润	225,726,521.42	-60,973,710.05
加: 资产减值准备	128,292,717.10	206,608,570.53
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	161,182,285.45	189,721,114.91
无形资产摊销	8,279,046.62	7,257,361.49
投资性房地产折旧及摊销	252,697.20	252,697.20
长期待摊费用摊销	6,218,907.46	8,847,234.42
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(收益以“-”号填列)	-3,027,563.32	-2,536,644.23
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)	11,092,330.33	4,449,664.06
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)		
财务费用(收益以“-”号填列)	45,487,140.62	92,014,963.86
投资损失(收益以“-”号填列)	-220,320,913.44	-105,418,199.94
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-12,929,411.37	13,635,139.65
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)		
存货的减少(增加以“-”号填列)	796,503,380.59	-1,346,378,780.28
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-92,615,882.42	427,410,319.89
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	1,007,793,926.82	65,827,108.50
经营活动产生的现金流量净额	2,061,935,183.06	-499,283,159.99
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:	--	--
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产	7,851,430.53	7,346,865.19

3. 现金及现金等价物净变动情况:	--	--
现金的期末余额	2,428,322,811.85	1,062,440,366.77
减: 现金的期初余额	1,062,440,366.77	1,273,850,637.43
加: 现金等价物的期末余额		
减: 现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	1,365,882,445.08	-211,410,270.66

## (2) 现金和现金等价物的构成

单位: 元

项目	期末余额	期初余额
一、现金	2,428,322,811.85	1,062,440,366.77
其中: 库存现金	395,566.11	588,607.71
可随时用于支付的银行存款	2,427,927,245.74	1,061,851,759.06
二、期末现金及现金等价物余额	2,428,322,811.85	1,062,440,366.77

## 53、所有权或使用权受到限制的资产

单位: 元

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	75,183,258.37	工程保证金, 履约保证金和票据保证金
合计	75,183,258.37	--

## 54、外币货币性项目

### (1) 外币货币性项目

单位: 元

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金	--	--	
其中: 美元	30,211,403.88	6.4936	196,180,772.24
欧元	153,795.79	7.0952	1,091,211.89
港币	75,950.35	0.8378	63,629.68
日元	108,855,001.00	0.0539	5,864,563.18
澳元	3,870.63	4.7276	18,298.79
应收账款	--	--	
其中: 美元	1,870,911.50	6.4936	12,148,950.92

欧元	169,868.81	7.0952	1,205,253.18
港币			
日元	60,478,156.30	0.0539	3,258,260.67
其他应收款			
其中：美元	200,000.00	6.4936	1,298,720.00
港币	1,000.00	0.8378	837.78

(2) 境外经营实体说明，包括对于重要的境外经营实体，应披露其境外主要经营地、记账本位币及选择依据，记账本位币发生变化的还应披露原因。

√ 适用 □ 不适用

雅致集成房屋(香港)有限公司，主要经营地在香港，根据主要业务结算货币，确定记账本位币为人民币。

## 八、合并范围的变更

### 1、同一控制下企业合并

#### (1) 本期发生的同一控制下企业合并

单位：元

被合并方名称	企业合并中取得的权益比例	构成同一控制下企业合并的依据	合并日	合并日的确定依据	合并当期期初至合并日被合并方的收入	合并当期期初至合并日被合并方的净利润	比较期间被合并方的收入	比较期间被合并方的净利润
深圳市南山房地产开发有限公司	100.00%	合并前后合并双方均受中国南山开发(集团)股份有限公司控制且该控制并非暂时性。	2015年04月30日	根据合同约定的交割日	165,668,498.32	-27,894,384.09	1,436,681,027.05	221,455,840.10
南通南山房地产开发有限公司	100.00%	合并前后合并双方均受中国南山开发(集团)股份有限公司控制且该控制并非暂时性。	2015年04月30日	根据合同约定的交割日	0.00	-5,293,392.79	0.00	-20,724,652.42

		非暂时性。						
上海新南山房地产开发有限公司	80.00%	合并前后合并双方均受中国南山开发(集团)股份有限公司控制且该控制并非暂时性。	2015年04月30日	根据合同约定的交割日	213,950,309.00	27,058,185.60	1,546,444,350.00	294,727,764.07

2015年,本公司以向南山集团以人民币3.66元/股的价格发行普通股1,139,755,018股的方式购买了南山集团直接或间接持有的深圳市南山房地产开发有限公司100.00%的股权,南通南山房地产开发有限公司100.00%的股权以及上海新南山房地产开发有限公司80.00%股权(合称为“标的公司”)。由于合并前后合并双方均受南山集团控制且该控制并非暂时性,故本合并属同一控制下的企业合并。根据合同约定的交割日,合并日确定为2015年4月30日。

根据2014年3月27日签署的《发行股份购买资产之盈利预测补偿协议》及2015年2月10日签署的《发行股份购买资产之盈利预测补偿协议之补充协议》,南山集团及其子公司承诺标的公司在2014年、2015年、2016年及2017年扣除非经常性损益后归属于母公司的净利润合计分别不低于4亿元、4亿元、5亿元和2.5亿元,如果实际净利润低于上述承诺净利润的,南山集团及其子公司将按照股份补偿数量的规定计算应补偿给本公司的股份数,由本公司以人民币1.00元的总价进行回购。本公司认为,该或有对价的公允值不重大。

## (2) 合并成本

单位: 元

合并成本	
发行的权益性证券的面值	1,139,755,018.00

## (3) 合并日被合并方资产、负债的账面价值

单位: 元

	深圳市南山房地产开发有限公司		南通南山房地产开发有限公司		上海新南山房地产开发有限公司	
	合并日	上期期末	合并日	上期期末	合并日	上期期末
货币资金	629,837,458.83	554,663,707.65	27,010,950.56	38,283,267.25	33,273,865.31	189,563,283.43
应收款项	735,459,934.29	711,167,118.06	14,322,505.28	9,951,979.15	453,868,853.71	272,480,730.89
存货	4,572,293,901.43	4,427,147,452.85	915,124,773.84	808,437,450.88	914,291,148.31	924,847,194.68
固定资产	8,614,535.29	9,055,672.62	569,095.89	651,928.89	344,171.21	370,879.05
无形资产	2,449,523.54	490,289.76				
其他流动资产	46,819,960.13	30,926,782.05	31,195,216.17	21,334,237.91	26,206,702.18	17,844,906.05
长期股权投资	107,197,829.63	106,543,429.11	0.00	0.00		

投资性房地产	5,024,069.10	5,108,301.50				
在建工程		1,780,300.00				
长期待摊费用	1,751,045.79	2,870,219.02	1,111.08	1,666.64		
递延所得税资产	13,493,787.09	9,485,754.07			1,110,084.45	13,977,972.39
借款	1,431,900,000.00	1,511,900,000.00	0.00	0.00	190,000,000.00	191,000,000.00
应付款项	2,245,229,718.83	1,873,632,316.31	930,928,220.60	816,071,705.71	645,432,030.20	661,480,357.12
减：少数股东权益	21,028,367.32	21,031,957.74			118,732,559.00	113,320,921.87
取得的净资产	2,424,783,958.97	2,452,674,752.64	57,295,432.22	62,588,825.01	474,930,235.97	453,283,687.50

## 2、其他原因的合并范围变动

说明其他原因导致的合并范围变动（如，新设子公司、清算子公司等）及其相关情况：

（1）东莞雅致集成房屋有限公司由本公司出资人民币500万元于2015年5月18日新设成立，持股比例100%，自成立之日起将其纳入合并范围。

（2）合肥南山美食公园投资有限公司由本公司出资人民币30,000,000元于2015年11月13日新设成立，持股比例100%，自成立之日起将其纳入合并范围。

## 九、在其他主体中的权益

### 1、在子公司中的权益

#### （1）企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
				直接	间接	
深圳雅致集成房屋有限公司	深圳	深圳	服务业	100.00%		新设
雅致集成房屋（廊坊）有限公司	廊坊	廊坊	制造业	100.00%		新设
雅致集成房屋（苏州）有限公司	苏州	苏州	制造业	100.00%		新设
武汉雅致集成房屋有限公司	武汉	武汉	制造业	100.00%		新设
沈阳雅致集成房屋有限公司	沈阳	沈阳	制造业	100.00%		新设
西安雅致集成房屋有限公司	西安	西安	制造业	100.00%		新设
雅致集成房屋（香港）有限公司	香港	香港	服务业	100.00%		新设
新疆雅致集成房屋有限公司	昌吉	昌吉	制造业	100.00%		新设
雅致集成房屋（沈阳）有限公司	沈阳	沈阳	制造业	100.00%		新设

常熟雅致模块化建筑有限公司	常熟	常熟	制造业	100.00%		新设
深圳市雅致贸易有限公司	深圳	深圳	服务业	100.00%		新设
东莞雅致集成房屋有限公司	东莞	东莞	制造业	100.00%		新设
成都雅致集成房屋有限公司	成都	成都	制造业	100.00%		非同一控制下企业合并
北京雅致集成房屋有限公司	北京	北京	制造业	100.00%		非同一控制下企业合并
深圳市海邻机械设备有限公司	深圳	深圳	制造业	51.00%		非同一控制下企业合并
广安市海邻机械设备有限公司	广安	广安	制造业	51.00%		非同一控制下企业合并
武汉市海邻机械设备有限公司	武汉	武汉	制造业	51.00%		非同一控制下企业合并
华南建材(深圳)有限公司	深圳	深圳	制造业	100.00%		同一控制下的企业合并
深圳市南山房地产开发有限公司	深圳	深圳	房地产业	100.00%		同一控制下的企业合并
南通南山房地产开发有限公司	南通	南通	房地产业	100.00%		同一控制下的企业合并
上海新南山房地产开发有限公司	上海	上海	房地产业	80.00%		同一控制下的企业合并
苏州南山房地产开发有限公司	苏州	苏州	房地产业	100.00%		同一控制下的企业合并
惠州大亚湾南山房地产开发有限公司	惠州	惠州	房地产业	100.00%		同一控制下的企业合并
长沙南山房地产开发有限公司	长沙	长沙	房地产业	100.00%		同一控制下的企业合并
深圳市南山开发置业有限公司	深圳	深圳	房地产业	100.00%		同一控制下的企业合并
苏州南山置业有限公司	苏州	苏州	房地产业	100.00%		同一控制下的企业合并
苏州南山发展有限公司	苏州	苏州	房地产业	100.00%		同一控制下的企业合并
长沙南山新城房地产有限公司	长沙	长沙	房地产业	100.00%		同一控制下的企业合并
广州新康房地产开发有限公司	广州	广州	房地产业	65.32%		同一控制下的企

						业合并
深圳市赤湾物业管理有限公司	深圳	深圳	房地产业	100.00%		同一控制下的企业合并
长沙南山天池房地产有限公司	长沙	长沙	房地产业	100.00%		同一控制下的企业合并
苏州南山新展房地产开发有限公司	苏州	苏州	房地产业	100.00%		同一控制下的企业合并
合肥南山房地产开发有限公司	合肥	合肥	房地产业	100.00%		同一控制下的企业合并
苏州南山新吴房地产开发有限公司	苏州	苏州	房地产业	100.00%		同一控制下的企业合并
合肥南山美食公园投资有限公司	合肥	合肥	房地产业	100.00%		同一控制下的企业合并

其他说明:

华南建材(深圳)有限公司本年注册资本发生变更, 注册资本由人民币 137,986,100.00 元变更为人民币 50,000,000.00 元。该变更以冲抵与股东往来完成, 不涉及现金交易。

## (2) 重要的非全资子公司

单位: 元

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
深圳市海邻机械设备有限公司	49.00%	-49,111,860.83		62,720,811.56
上海新南山房地产开发有限公司	20.00%	52,923,165.11	95,619,678.28	70,624,408.70
广州新康房地产开发有限公司	34.68%	-12,862.39		21,019,095.35

## (3) 重要非全资子公司的主要财务信息

单位: 元

子公司名称	期末余额						期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
深圳市海邻机械设备有限公司	143,026,558.79	516,826,081.34	659,852,640.13	370,600,962.48	161,250,021.41	531,850,983.89	147,587,510.88	626,946,210.84	774,533,721.72	332,953,364.94	214,090,447.26	547,043,812.20

司												
上海新南山房地产开发有限公司	2,160,955,627.88	315,191.80	2,161,270,819.68	1,308,148,776.18	500,000.00	1,808,148,776.18	1,657,998,777.61	9,665,929.44	1,667,664,707.05	1,395,847,029.12		1,395,847,029.12
广州新康房地产开发有限公司	64,356,527.57	0.00	64,356,527.57	3,747,832.78		3,747,832.78	64,358,072.36		64,358,072.36	3,641,619.78		3,641,619.78

单位：元

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
深圳市海邻机械设备有限公司	144,006,145.82	-100,228,287.40	-100,228,287.40	34,337,184.09	213,843,079.77	-67,529,701.97	-67,529,701.97	41,700,030.50
上海新南山房地产开发有限公司	1,038,899,711.08	264,615,825.53	264,615,825.53	760,170,355.42	1,546,444,350.00	294,293,809.34	294,293,809.34	480,752,184.02
广州新康房地产开发有限公司	0.00	37,088.79	37,088.79	-1,570.00		-70,669.00	-70,669.00	

其他说明：

## 2、在合营安排或联营企业中的权益

### (1) 重要的合营企业或联营企业

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
惠州市惠阳半岛新城市物业管	惠州	惠州	物业管理	50.00%		权益法

理有限公司						
苏州招商南山地产有限公司	苏州	苏州	房地产	40.00%		权益法
中开财务有限公司	深圳	深圳	金融	20.00%		权益法

## (2) 重要联营企业的主要财务信息

单位：元

	期末余额/本期发生额		期初余额/上期发生额	
	苏州招商南山地产有限公司	中开财务有限公司	苏州招商南山地产有限公司	中开财务有限公司
流动资产	1,642,581,940.02	4,225,086,396.46	2,694,670,376.64	2,566,986,444.91
非流动资产	97,802,566.66	3,291,474.87	166,533,923.57	3,913,960.44
资产合计	1,740,384,506.68	4,228,377,871.33	2,861,204,300.21	2,570,900,405.35
流动负债	1,474,025,933.94	3,670,142,393.48	2,594,845,727.47	2,044,890,233.81
负债合计	1,474,025,933.94	3,670,142,393.48	2,594,845,727.47	2,044,890,233.81
归属于母公司股东权益	266,358,572.74	558,235,477.85	266,358,572.74	526,010,171.54
按持股比例计算的净资产份额	106,543,429.11	111,647,095.57	106,543,429.11	105,202,034.31
营业收入	2,437,348,019.00	59,711,597.82	1,246,779,489.00	61,535,184.39
净利润	510,611,174.89	32,225,306.31	233,670,994.06	20,484,475.79
综合收益总额	510,611,174.89	32,225,306.31	233,670,994.06	20,484,475.79
本年度收到的来自联营企业的股利	93,468,397.62			

## (3) 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

单位：元

	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
合营企业：	--	--
下列各项按持股比例计算的合计数	--	--
--净利润	1,523,367.76	-600,407.65
--综合收益总额	1,523,367.76	-600,407.65
联营企业：	--	--
下列各项按持股比例计算的合计数	--	--

其他说明

由于对惠州市惠阳半岛新城市物业管理有限公司不负有承担额外损失义务，因此在确认惠州市惠阳半岛新城市物业管理

有限公司发生的净亏损时,以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对惠州市惠阳半岛新城市物业管理有限公司净投资的长期权益减记至零为限,本集团本年及累计未确认的投资损失金额分别为零(2014年:人民币300,203.83元)和人民币215,296.98元(2014年:人民币996,205.20元)。

## 十、与金融工具相关的风险

### 1、金融工具分类

资产负债表日的各类金融工具的账面价值如下:

2015年

金融资产

	贷款和应收款项
货币资金	2,503,506,070.22
应收票据	76,014,016.35
应收账款	544,495,458.79
应收利息	307,105.21
应收股利	204,244,469.96
其他应收款	455,658,432.29
一年内到期的非流动资产	11,552,131.25
其他流动资产	295,000,000.00
长期应收款	51,850,079.28
	4,142,627,763.35

金融负债

	其他金融负债
应付票据	44,409,745.80
应付账款	886,197,687.36
应付利息	36,291,223.54
应付股利	48,447,726.36
其他应付款	787,513,344.33
一年内到期的非流动负债	47,152,676.08
其他流动负债	2,046,964.07
应付债券	748,520,619.44
长期应付款	161,250,021.41
	2761,830,008.39

2014年

金融资产

	贷款和应收款项
货币资金	1,161,324,118.92
应收票据	67,223,146.60

应收账款	674,090,814.00
应收利息	1,876,374.08
应收股利	93,468,397.62
其他应收款	180,745,564.27
其他流动资产	177,000,000.00
	2,355,728,415.49

## 金融负债

	其他金融负债
应付票据	62,821,523.27
应付账款	425,048,217.28
应付利息	38,881,155.98
应付股利	816,877.76
其他应付款	792,564,121.74
其他流动负债	746,764.10
一年内到期的非流动负债	382,128,018.58
长期借款	554,000,000.00
应付债券	792,173,611.06
长期应付款	1,003,090,447.32
	4,052,270,737.09

## 2、金融资产转移

已整体终止确认但继续涉入的已转移金融资产

于2015年12月31日，本集团已背书给供应商用于结算应付账款的商业承兑汇票和银行承兑汇票的账面价值为人民币47,614,807.87元。于2015年12月31日，其到期日为1至12个月，根据《票据法》相关规定，若承兑银行或单位拒绝付款的，其持有人有权向本集团追索(“继续涉入”)。本集团认为，本集团已经转移了其几乎所有的风险和报酬，因此，终止确认其及与之相关的已结算应付账款的账面价值。继续涉入及回购的最大损失和未折现现金流量等于其账面价值。本集团认为，继续涉入公允价值并不重大。

2015年度，本集团于其转移日未确认利得或损失。本集团无因继续涉入已终止确认金融资产当年度和累计确认的收益或费用。背书在本年度大致均衡发生。

## 3、金融工具风险

本集团的主要金融工具，包括融资租赁、货币资金等。这些金融工具的主要目的在于为本集团的运营融资。本集团具有多种因经营而直接产生的其他金融资产和负债，如应收账款和应付账款等。

本集团的金融工具导致的主要风险是信用风险、流动性风险及市场风险。本集团对此的风险管理政策概述如下。

### (1) 信用风险

本集团仅与经认可的、信誉良好的第三方进行交易。按照本集团的政策，需对所有要求采用信用方式进行交易的客户进行信用审核。另外，本集团对应收账款余额进行持续监控，以确保本集团不致面临重大坏账风险。对于未采用相关经营单位的记账本位币结算的交易，除非本集团信用控制部门特别批准，否则本集团不提供信用交易条件。

本集团其他金融资产包括货币资金、其他应收款，这些金融资产的信用风险源自交易对手违约，最大风险敞口等于这些工具的账面金额。

由于本集团仅与经认可的且信誉良好的第三方进行交易，所以无需担保物。信用风险集中按照客户/交易对手、地理区域和行业进行管理。由于本集团的应收账款客户群广泛地分散于不同的部门和行业中，因此在本集团内部不存在重大信用风险集中。本集团对应收账款余额未持有任何担保物或其他信用增级。

于2015年12月31日，除附注五、3和五、7已披露的外，本集团无重大逾期应收款项(2014年12月31日：无)。

于2015年12月31日, 尚未逾期也未发生减值的应收款项与大量的近期无违约记录的分散化的客户有关。

## (2) 流动性风险

本集团采用循环流动性计划工具管理资金短缺风险。该工具既考虑其金融工具的到期日, 也考虑本集团运营产生的预计现金流量。

本集团的目标是运用银行借款、应付债券、融资租赁和其他计息借款等多种融资手段以保持融资的持续性与灵活性的平衡。除应付债券、长期借款和长期应付款的非流动部分外, 所有借款均于一年内到期。

下表概括了金融负债按未折现的合同现金流量所作的到期期限分析:

### 2015年

	1年以内	1至3年	3年以上	合计
应付票据	44,409,745.80	-	-	44,409,745.80
应付账款	886,197,687.36	-	-	886,197,687.36
应付利息	36,291,223.54	-	-	36,291,223.54
应付股利	48,447,726.36	-	-	48,447,726.36
其他应付款	787,513,344.33	-	-	787,513,344.33
一年内到期的非流动负债	47,152,676.08	-	-	47,152,676.08
其他流动负债	2,046,964.07	-	-	2,046,964.07
应付债券	53,000,000.00	372,416,666.67	509,305,555.56	934,722,222.23
长期应付款	-	144,510,733.76	24,982,347.28	169,493,081.04
	1,905,059,367.54	516,927,400.43	534,287,902.84	2,956,274,670.81

### 2014年

	1年以内	1至3年	3年以上	合计
应付票据	62,821,523.27	-	-	62,821,523.27
应付账款	425,048,217.28	-	-	425,048,217.28
应付利息	38,881,155.98	-	-	38,881,155.98
应付股利	816,877.76	-	-	816,877.76
其他应付款	792,564,121.74	-	-	792,564,121.74
一年内到期的非流动负债	382,128,018.58	-	-	382,128,018.58
长期借款	34,071,000.00	590,495,279.45	-	624,566,279.45
应付债券	53,000,000.00	391,916,666.67	542,805,555.55	987,722,222.22
长期应付款	23,499,484.35	1,015,591,087.11	19,222,036.81	1,058,312,608.27
	1,812,830,398.96	1,998,003,033.23	562,027,592.36	4,372,861,024.55

## (3) 利率风险

本集团面临的利率变动的风险主要与本集团以浮动利率计息的长期负债有关。

本集团通过维持适当的固定利率债务与可变利率债务组合以管理利息成本。于2015年12月31日, 本集团不存在银行借款, 集团债券系以固定利率计息。

下表为利率风险的敏感性分析, 反映了在其他变量不变的假设下, 利率发生合理、可能的变动时, 将对净损益(通过对浮动利率借款的影响)和其他综合收益的税后净额产生的影响。

2015年

	基点	净损益	其他综合收益的税后净额	股东权益合计
	增加/(减少)	增加/(减少)	增加/(减少)	增加/(减少)
人民币	100.00	-	-	-
人民币	(100.00)	-	-	-

2014年

	基点	净损益	其他综合收益的税后净额	股东权益合计
	增加/(减少)	增加/(减少)	增加/(减少)	增加/(减少)
人民币	100.00	(880,000.00)	-	(880,000.00)
人民币	(100.00)	880,000.00	-	880,000.00

**(4) 汇率风险**

本集团面临交易性的汇率风险。此类风险由于经营单位以其记账本位币以外的货币进行的销售所致。收入是以美元及人民币计价，其中以美元计价主要是华南建材对海外出口产品。本集团在订立采购或销售合同时，倾向于通过回避外币汇率风险或调整账期。本集团对其外币收入及支出持续进行预测，将汇率与发生的金额配比，从而降低外币汇率浮动对商业交易的影响。

下表为汇率风险的敏感性分析，反映了在其他变量不变的假设下，美元汇率发生合理、可能的变动时，将对净损益和其他综合收益的税后净额产生的影响。

2015年

	美元汇率	净损益	其他综合收益的税后净额	股东权益合计
	增加/(减少)	增加/(减少)	增加/(减少)	增加/(减少)
人民币对美元贬值	1.00%	2,096,284.43	-	2,096,284.43
人民币对美元升值	(1.00)%	(2,096,284.43)	-	(2,096,284.43)

2014年

	美元汇率	净损益	其他综合收益的税后净额	股东权益合计
	增加/(减少)	增加/(减少)	增加/(减少)	增加/(减少)
人民币对美元贬值	1.00%	1,091,060.82	-	1,091,060.82
人民币对美元升值	(1.00)%	(1,091,060.82)	-	(1,091,060.82)

**4、资本管理**

本集团资本管理的主要目标是确保本集团持续经营的能力，并保持健康的资本比率，以支持业务发展并使股东价值最大化。

本集团管理资本结构并根据经济形势以及相关资产的风险特征的变化对其进行调整。为维持或调整资本结构，本集团可

以调整对股东的利润分配、向股东归还资本或发行新股。本集团不受外部强制性资本要求约束。2015年度和2014年度，资本管理目标、政策或程序未发生变化。

本集团采用杠杆比率来管理资本，杠杆比率是指净负债和所有者权益加净负债的比率。净负债定义为融资租赁款、计息银行借款和计息债券之和减去货币资金的净额。本集团于资产负债表日的杠杆比率如下：

	2015年	2014年
融资租赁款	208,402,697.49	236,318,465.90
计息银行借款	-	554,000,000.00
计息债券	748,520,619.44	792,173,611.06
减：货币资金	2,503,506,070.22	1,161,324,118.92
净负债	(1,546,582,753.29)	421,167,958.04
所有者权益	5,973,158,282.50	4,500,444,272.89
所有者权益加净负债	4,426,575,529.21	4,921,612,230.93
杠杆比率	-	9%

## 十一、关联方及关联交易

### 1、本企业的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例	母公司对本企业的表决权比例
中国南山开发(集团)股份有限公司	深圳	房地产业	人民币 900,000,000 元	75.78%	75.78%

本企业最终控制方是中国南山开发(集团)股份有限公司。

### 2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注九、在其他主体中的权益。

### 3、本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注九、在其他主体中的权益。

### 4、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
深圳赤晓建筑科技有限公司	母公司控制的公司

东莞南山轻型建材有限公司	母公司控制的公司
深圳市赤湾东方物流有限公司	母公司控制的公司
江西赤湾东方物流有限公司	母公司控制的公司
深圳赤晓工程建设有限公司	母公司控制的公司
深圳赤湾石油基地股份有限公司	母公司控制的公司
深圳市赤湾房地产开发有限公司	母公司控制的公司
重庆市赤湾东方物流有限公司	母公司控制的公司
成都南山置业有限公司	母公司控制的公司
惠阳新城市房地产开发有限公司	母公司控制的公司
上海南山房地产开发有限公司	母公司控制的公司
深圳市旭勤实业发展有限公司	母公司的联营企业
深圳赤湾港航股份有限公司	母公司的联营企业
方兴实业有限公司	子公司的少数股东
鼎业控股有限公司	子公司的少数股东
深圳招商房地产有限公司	子公司的少数股东
袁军	子公司的少数股东

## 5、关联交易情况

### (1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	获批的交易额度	是否超过交易额度	上期发生额
深圳市赤湾东方物流有限公司	接受运输劳务	1,820,000.00		否	2,812,632.65
江西赤湾东方物流有限公司	接受运输劳务	12,112,528.40		否	17,179,324.44
重庆市赤湾东方物流有限公司	接受运输劳务	637,331.00		否	
深圳赤晓建筑科技有限公司	采购货物			否	2,389,907.34
深圳赤晓工程建设有限公司	基建工程			否	160,398.51
深圳市赤湾石油基地有限公司	采购劳务	9,355.68		否	

出售商品/提供劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
中国南山开发(集团)股份有限公司	委托管理服务、物业管理及其他服务	3,477,628.60	1,414,195.06
深圳赤湾港航股份有限公司	物业管理及其他服务		543,043.20

深圳市赤湾房地产开发有限公司	物业管理及其他服务	969,800.00	
中开财务有限公司	物业管理及其他服务	85,320.00	85,320.00
深圳市赤湾东方物流有限公司	物业管理及其他服务	278,493.60	294,181.40

本年度，本集团以市场价与关联方进行商品和劳务交易。

## (2) 关联租赁情况

本公司作为承租方：

单位：元

出租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁费	上期确认的租赁费
东莞南山轻型建材有限公司	办公、生产厂房	17,120,767.29	19,047,310.06
深圳市赤湾石油基地有限公司	办公、生产厂房	74,905.12	

本年度，本集团向东莞南山轻型建材有限公司租入办公、生产厂房，根据租赁合同发生租赁费用人民币 17,120,767.29 元(2014 年：人民币 19,047,310.06 元)。向深圳赤湾石油基地股份有限公司租入办公、生产厂房，根据租赁合同发生租赁费用人民币 74,905.12 元(2014 年：无)。

## (3) 关联担保情况

本公司作为被担保方

单位：元

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
中国南山开发(集团)股份有限公司	300,000,000.00	2012 年 04 月 10 日	2017 年 04 月 10 日	否
中国南山开发(集团)股份有限公司	500,000,000.00	2012 年 04 月 10 日	2019 年 04 月 10 日	否
中国南山开发(集团)股份有限公司	17,490,000.00	2012 年 11 月 07 日	2015 年 11 月 06 日	是
中国南山开发(集团)股份有限公司	60,000,000.00	2012 年 08 月 30 日	2015 年 08 月 30 日	是
袁军	208,402,697.49	2007 年 12 月 1 日	2020 年 10 月 23 日	否

关联担保情况说明

中国南山开发(集团)股份有限公司为本公司发行公司债券提供无条件的不可撤销的连带责任担保。本集团的应付融资租赁款由子公司深圳市海邻机械设备有限公司的少数股东袁军提供担保。

## (4) 关联方资产转让、债务重组情况

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
南山集团	公司向南山集团以人民币 3.66 元/股的价格发行普通股 1,139,755,018 股的方式购买了南山集团直接或间接持有的深圳市南山房地产开发有限公司 100% 的股权，南通南山房地产开发有限公司 100% 的股权以及上海新南山房地产开发有限公司 80% 股权。	4,171,503,366.00	0.00

## (5) 关键管理人员报酬

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员薪酬	3,348,700.00	5,188,800.00

## (6) 其他关联交易

## 关联方利息收支

## 利息收入

		2015年	2014年
中开财务有限公司		5,527,889.35	7,732,925.81

## 利息支出

		2015年	2014年
中开财务有限公司		11,038,733.32	13,404,608.34
中国南山开发(集团)股份有限公司		29,267,529.15	44,592,182.05
		40,306,262.47	57,996,790.39

## 6、关联方应收应付款项

## (1) 应收项目

单位：元

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收利息	中开财务有限公司			1,500,000.00	
应收股利	苏州招商南山地产有限公司	204,244,469.96		93,468,397.62	
其他应收款	赤湾石油基地股份有限公司	19,350.00		19,350.00	580.50
其他应收款	东莞南山轻型建材有限公司	1,240.00			
其他应收款	深圳市赤湾房地产开发有限公司	969,818.20			
其他应收款	中国南山开发(集团)股份有限公司			916,666.66	27,500.00
其他应收款	方兴实业有限公司	9,459,591.91		9,459,591.91	
其他应收款	鼎业控股有限公司	12,819,032.00		12,819,032.00	

其他应收款	深圳招商房地产开发有限公司	105,974,421.55		45,327,799.66	1,359,833.99
-------	---------------	----------------	--	---------------	--------------

**(2) 应付项目**

7、单位：元

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
应付账款	东莞南山轻型建材有限公司	3,620,577.10	
应付账款	江西赤湾东方物流有限公司	96,800.00	8,899,829.55
应付账款	深圳赤晓建筑科技有限公司	1,295,620.26	865,575.83
应付账款	重庆市赤湾东方物流有限公司	36,281.00	
应付票据	江西赤湾东方物流有限公司	7,500,000.00	
应付利息	深圳招商房地产开发有限公司		603,378.11
应付股利	深圳招商房地产开发有限公司	47,630,848.60	
其他应付款	成都南山置业有限公司	12,069.69	80,000.00
其他应付款	东莞南山轻型建材有限公司	90,565.65	417,349.78
其他应付款	惠阳新城市房地产开发有限公司	100,000.00	100,000.00
其他应付款	江西赤湾东方物流有限公司	70,000.00	
其他应付款	上海南山房地产开发有限公司	349,595.55	632,065.92
其他应付款	深圳市赤湾东方物流有限公司	51,059.21	
其他应付款	深圳市赤湾房地产开发有限公司	250,000.00	150,000.00
其他应付款	中国南山开发(集团)股份有限公司	77,921.70	116,645.30
其他应付款	深圳市旭勤实业发展有限公司		47,871.11
其他应付款	苏州招商南山地产有限公司	557,317,063.52	528,197,461.14
长期应付款	中国南山开发(集团)股份有限公司		789,000,000.00

**7、关联方承诺**

于 2015 年 12 月 31 日，除了本集团作为承租人与关联方签订的经营租赁合同外，并无其他重大已签约未在资产负债表上列示的与关联方有关的承诺事项。

**8、其他**

存放关联方的货币资金

	2015年	2014年
中开财务有限公司	1,627,469,461.17	613,796,826.09

上述存款年利率为0.42%至3.5% (2014年度：0.38%至4.25%)。

## 十二、承诺及或有事项

### 1、重要承诺事项

资产负债表日存在的重要承诺

于12月31日，本集团的资本承担如下：

项目	2015 年	2014 年
已签订的正在或准备履行的建安合同	712,054,622.46	1,207,014,010.36

### 2、或有事项

#### (1) 资产负债表日存在的重要或有事项

截至资产负债表日，本集团并无须作披露的或有事项。

#### (2) 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明

公司不存在需要披露的重要或有事项。

## 十三、资产负债表日后事项

### 1、其他资产负债表日后事项说明

于2016年3月21日，公司发布公告，本公司控股股东、实际控制人中国南山开发(集团)股份有限公司正筹划与南山控股相关的重大资产重组事项。

## 十四、其他重要事项

### 1、分部信息

#### (1) 报告分部的确定依据与会计政策

公司以内部组织结构、管理要求、内部报告制度等为依据确定经营分部。公司的经营分部是指同时满足下列条件的组成部分：

- 1) 该组成部分能够在日常活动中产生收入、发生费用；
- 2) 管理层能够定期评价该组成部分的经营成果，以决定向其配置资源、评价其业绩；
- 3) 能够通过分析取得该组成部分的财务状况、经营成果和现金流量等有关会计信息。

本公司以行业分部为基础确定四个报告分部，即集成房屋业务，船舶舱室配套业务，塔机租赁业务和房地产业务。分部业绩，以报告的分部利润为基础进行评价，该指标与本集团利润总额是一致的。分部资产和分部负债与集团的资产总额和负债总额一致。与各分部共同使用的资产、负债按照规模比例在不同的分部之间分配。

#### (2) 报告分部的财务信息

单位：元

项目	集成房屋业务	船舶舱室配套业务	塔机租赁业务	房地产业务	分部间抵销	合计
对外交易收入	556,583,165.79	565,914,037.25	144,006,145.82	3,616,599,092.47		4,883,102,441.33
分部间交易收入	62,664,610.71				-62,664,610.71	
分部利润	-284,895,698.27	10,934,390.46	-100,092,581.66	781,977,220.36	570,383.69	408,493,714.58
资产总额	4,885,454,539.63	471,482,945.88	659,852,640.13	10,264,683,245.77	-4,896,365,834.76	11,385,107,536.65
负债总额	2,280,761,953.17	321,436,029.36	531,850,983.88	7,150,342,958.68	-4,872,442,670.94	5,411,949,254.15
其他披露						
对联营和合营企业的投资收益	6,445,061.26			204,244,469.96		210,689,531.22
联营企业和合营企业的长期股权投资	111,647,095.57			106,543,429.11		218,190,524.68
资产减值损失	65,144,458.78	4,438,659.60	65,238,991.57	-6,529,392.86		128,292,717.09
折旧费和摊销费	116,251,548.44	6,882,359.69	46,912,770.75	5,886,257.85		175,932,936.73

### (3) 其他说明

#### 1) 产品和劳务信息

对外交易收入

	2015年	2014年
房地产业务收入	3,613,048,824.21	2,980,869,721.39
集成房屋业务收入	546,444,847.68	962,547,759.74
船舶舱室销售收入	565,102,208.19	556,449,781.89
塔机租赁收入	144,003,233.20	213,843,079.77
其他劳务收入	14,503,328.05	2,255,655.66
	4,883,102,441.33	4,715,965,998.45

#### 2) 地理信息

对外交易收入

	2015年	2014年
中国大陆	4,659,037,618.56	4,513,449,553.40
其他国家或地区	224,064,822.77	202,516,445.05

	4,883,102,441.33	4,715,965,998.45
--	------------------	------------------

对外交易收入归属于客户所处区域。

### 3) 主要客户信息

本集团的客户较为分散, 不存在单个与本集团交易额超过10%的客户。

### 4) 非流动资产总额

本公司及其子公司非流动资产均位于中国大陆地区。

## 2、其他对投资者决策有影戏的重要交易和事项

### (1) 租赁

#### 作为出租人

融资租赁: 于2015年12月31日, 未实现融资收益的余额为人民币9,165,949.67元(2014年12月31日: 无), 采用实际利率法在租赁内各个期间进行分摊。根据与承租人签订的租赁合同, 不可撤销租赁的最低租赁收款额如下:

	2015年	2014年
1年以内(含1年)	16,225,451.31	-
1年至2年(含2年)	16,080,000.00	-
2年至3年(含3年)	15,170,000.00	-
3年以上	13,200,799.99	-
	60,676,251.30	-

经营租出固定资产, 参见附注七、14。

#### 作为承租人

融资租赁: 于2015年12月31日, 未确认融资费用的余额为人民币8,243,059.63元(2014年12月31日: 人民币15,737,753.23元), 采用实际利率法在租赁期内各个期间进行分摊。根据与出租人签订的租赁合同, 不可撤销租赁的最低租赁付款额如下:

	2015年	2014年
1年以内(含1年)	66,137,951.15	40,617,380.16
1年至2年(含2年)	81,678,927.80	152,652,587.43
2年至3年(含3年)	62,831,805.96	39,564,214.73
3年以上	24,982,347.28	19,222,036.81
	235,631,032.19	252,056,219.13

融资租入固定资产, 参见附注七、14。

重大经营租赁: 根据与出租人签订的租赁合同, 不可撤销租赁的最低租赁付款额如下:

	2015年	2014年
1年以内(含1年)	17,946,668.40	19,047,310.06
1年至2年(含2年)	10,301,524.80	-
	28,248,193.20	19,047,310.06

## (2) 比较数据

如附注八、1 所注，本集团于本年度取得同一控制下深圳市南山房地产开发有限公司 100.00%的股权、南通南山房地产开发有限公司 100.00%的股权以及上海新南山房地产开发有限公司 80.00%的股权。在编制 2015 年合并报表的比较报表时，视同参与合并各方在最终控制方开始实施控制时即以目前的状态存在，对前期比较报表进行调整。相应的，若干以前年度数据已经调整，若干比较数据已经过重分类并重述，因上述同一控制下企业合并而导致 2015 年年初合并股东权益增加人民币 3,080,320,585.47 元，其中属于母公司的权益增加人民币 2,945,585,995.12 元，少数股东权益增加人民币 134,734,590.35 元。

## 十五、母公司财务报表主要项目注释

### 1、应收账款

#### (1) 应收账款分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款										
组合一	12,512,881.12	7.96%			12,512,881.12	8,040,625.26	5.26%			8,040,625.26
组合二	144,694,267.87	92.04%	35,170,554.35	24.31%	109,523,713.52	144,906,794.71	94.74%	33,463,123.87	23.09%	111,443,670.84
合计	157,207,148.99	100%	35,170,554.35	22.37%	122,036,594.64	152,947,419.97	100.00%	33,463,123.87	21.88%	119,484,296.10

组合一中包含应收关联方款项等已经根据个别认定法单独测试未发生减值的应收账款。

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款：

适用  不适用

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

适用  不适用

单位：元

账龄	期末余额
----	------

	应收账款	坏账准备	计提比例
1 年以内分项			
半年以内	83,472,325.02	2,504,169.75	3.00%
半年至 1 年	14,801,789.42	740,089.47	5.00%
1 年以内小计	98,274,114.44	3,244,259.22	3.31%
1 至 2 年	10,322,437.74	1,032,243.77	10.00%
2 至 3 年	8,672,773.88	3,469,109.55	40.00%
3 年以上	27,424,941.81	27,424,941.81	100.00%
3 至 4 年			
4 至 5 年			
5 年以上			
合计	144,694,267.87	35,170,554.35	24.31%

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款：

适用  不适用

## (2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 1,711,361.48 元；本期收回或转回坏账准备金额 3,931.00 元。

## (3) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

期末数前五名的应收账款合计数为人民币39,548,535.42元(2014年：人民币26,958,116.70元)，占应收账款期末数合计数的比例为25.16%(2014年：17.63%)，相应计提的坏账准备合计数为人民币1,782,291.26元(2014年：人民币1,332,909.21元)。

## 2、其他应收款

### (1) 其他应收款分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款										
组合一	2,415,036,982.43	99.87%			2,415,036,982.43	511,969,266.67	99.24%			

组合二	3,043,493.95	0.13%	647,956.66	21.29%	2,395,537.29	3,939,111.58	0.76%	772,225.82	19.6%	3,166,885.76
合计	2,418,080,476.38	100.00%	647,956.66	0.03%	2,417,432,519.72	515,908,378.25	100.00%	772,225.82	0.15%	515,136,152.43

组合一中包含应收关联方款项等已经根据个别认定法单独测试未发生减值的其他应收款。

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款：

适用  不适用

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

适用  不适用

单位：元

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例
1 年以内分项			
半年以内	1,202,675.67	36,080.27	3.00%
半年-1 年	524,074.80	26,203.74	5.00%
1 年以内小计	1,726,750.47	62,284.01	3.61%
1 至 2 年	552,201.20	55,220.12	10.00%
2 至 3 年	390,149.58	156,059.83	40.00%
3 年以上	374,392.70	374,392.70	100.00%
合计	3,043,493.95	647,956.66	21.29%

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款：

适用  不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款：

适用  不适用

## (2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 516,196.51 元；本期收回或转回坏账准备金额 0.00 元。

**(3) 本期实际核销的其他应收款情况**

2015 年实际核销的其他应收款为人民币 640,465.67 元(2014 年: 无)。

**(4) 其他应收款按款项性质分类情况**

单位: 元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
押金保证金	1,588,374.00	1,638,879.99
备用金	1,561,438.08	1,541,524.71
应收暂付款	1,022,619.25	283,983.51
向关联方提供资金	2,413,793,325.87	511,969,266.67
其他	114,719.18	474,723.37
合计	2,418,080,476.38	515,908,378.25

**(5) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况**

单位: 元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
第一名	内部往来	500,000,000.00	半年以内	20.68%	
第二名	内部往来	437,495,505.85	半年以内	18.09%	
第三名	内部往来	355,111,660.62	半年以内	14.69%	
第四名	内部往来	247,713,359.60	半年以内至 1 年以内	10.24%	
第五名	内部往来	241,955,318.74	半年以内	10.01%	
合计	--	1,782,275,844.81	--	73.71%	

**3、长期股权投资**

单位: 元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	4,409,928,395.47	219,529,057.67	4,190,399,337.80	1,597,918,768.31	54,318,823.09	1,543,599,945.22
对联营、合营企业投资	111,647,095.57		111,647,095.57	105,202,034.31		105,202,034.31
合计	4,521,575,491.04	219,529,057.67	4,302,046,433.37	1,703,120,802.62	54,318,823.09	1,648,801,979.53

## (1) 对子公司投资

单位：元

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
成都雅致集成房屋有限公司	31,445,549.70			31,445,549.70	24,106,349.55	25,436,687.00
雅致集成房屋(廊坊)有限公司	48,468,000.00			48,468,000.00		
雅致集成房屋(苏州)有限公司	84,919,585.15			84,919,585.15		
深圳市雅致集成房屋服务有限公司	500,000.00			500,000.00		
武汉雅致集成房屋有限公司	304,000,000.00			304,000,000.00		
西安雅致集成房屋有限公司	133,000,000.00			133,000,000.00		
新疆雅致集成房屋有限公司	59,200,000.00			59,200,000.00	44,024,365.66	44,024,365.66
常熟雅致模块化钢结构房屋有限公司	360,000,000.00			360,000,000.00		
雅致集成房屋(沈阳)有限公司	76,802,625.00			76,802,625.00	10,348,849.69	10,348,849.69
深圳市雅致贸易有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00		
雅致集成房屋(香港)有限公司	54,773,418.48			54,773,418.48		
东莞雅致集成房屋有限公司	0.00	5,000,000.00		5,000,000.00		
华南建材(深圳)有限公司	229,809,589.98		150,000,000.00	79,809,589.98		
深圳市海邻机械设备有限公司	205,000,000.00			205,000,000.00	86,730,669.68	139,719,155.32

深圳南山房地产开发有限公司	0.00	2,424,783,958.97		2,424,783,958.97		
上海新南山房地产开发有限公司	0.00	474,930,235.97		474,930,235.97		
南通南山开发房地产开发有限公司	0.00	57,295,432.22		57,295,432.22		
合计	1,597,918,768.31	2,962,009,627.16	150,000,000.00	4,409,928,395.47	165,210,234.58	219,529,057.67

## (2) 对联营、合营企业投资

单位：元

投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业											
二、联营企业											
中开财务有限公司	105,202,034.31			6,445,061.26						111,647,095.57	
小计	105,202,034.31			6,445,061.26						111,647,095.57	
合计	105,202,034.31			6,445,061.26						111,647,095.57	

## 4、营业收入和营业成本

单位：元

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	176,176,796.22	159,044,429.81	285,387,755.66	278,901,158.41
其他业务	8,072,240.92	4,540,055.84	3,083,615.52	2,098,662.25

合计	184,249,037.14	163,584,485.65	288,471,371.18	280,999,820.66
----	----------------	----------------	----------------	----------------

营业收入列示如下:

	2015年	2014年
装卸劳务收入	24,143,235.75	22,461,515.86
产品销售收入	137,844,285.57	227,493,437.77
租赁收入	14,189,274.89	35,432,802.03
其他业务	8,072,240.93	3,083,615.52
合计	184,249,037.14	288,471,371.18

## 5、投资收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	622,478,713.12	1,919,420.07
权益法核算的长期股权投资收益	6,445,061.26	4,096,895.16
可供出售金融资产在持有期间的投资收益		4,552,517.22
理财收益	4,482,035.41	
其他	37,702.98	
合计	633,443,512.77	10,568,832.45

## 十六、补充资料

### 1、当期非经常性损益明细表

√ 适用 □ 不适用

单位：元

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	-8,064,767.01	
计入当期损益的政府补助(与企业业务密切相关,按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外)	1,374,894.31	
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	-6,129,591.28	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	457,911.53	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	339,499.91	
减: 所得税影响额	-1,650,702.52	
少数股东权益影响额	-2,685,142.64	

合计	-7,686,207.38	--
----	---------------	----

本集团对非经常性损益项目的确认依照《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》(证监会公告[2008]43 号)的规定执行。

对公司根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》定义界定的非经常性损益项目,以及把《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目,应说明原因。

适用  不适用

项目	涉及金额(元)	原因
增值税减免收入	5,474,006.87	经常性业务产生

## 2、净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率	每股收益	
		基本每股收益(元/股)	稀释每股收益(元/股)
归属于公司普通股股东的净利润	4.50%	0.12	0.12
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	4.66%	0.13	0.13

## 3、境内外会计准则下会计数据差异

### (1) 同时按照国际会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

适用  不适用

### (2) 同时按照境外会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

适用  不适用

## 第十一节 备查文件目录

- 一、载有法定代表人、财务负责人、会计机构负责人签名并盖章的财务报表。
- 二、报告期内在中国证监会指定报纸上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。
- 三、载有董事长签名的2015年年度报告文本原件。
- 四、以上备查文件的备置地点：公司证券事务部。