

**深圳市新南山控股（集团）股份有限公司**

**已审财务报表**

**2016年12月31日**

## 深圳市新南山控股（集团）股份有限公司

---

### 目录

	页次
一、 审计报告	1 - 2
二、 已审财务报表	
合并资产负债表	3 - 5
合并利润表	6
合并股东权益变动表	7 - 8
合并现金流量表	9 - 10
公司资产负债表	11 - 12
公司利润表	13
公司股东权益变动表	14 - 15
公司现金流量表	16 - 17
财务报表附注	18 - 173
补充资料	
1.非经常性损益明细表	1
2.净资产收益率和每股收益	2

## 审计报告

安永华明(2017)审字第61243319\_H01号

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2016年12月31日的合并及公司的资产负债表，2016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。

## 审计报告(续)

安永华明(2017)审字第61243319\_H01号

### 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2016年12月31日的合并及公司的财务状况以及2016年度的合并及公司的经营成果和现金流量。

安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)

中国注册会计师：谢 枫

中国注册会计师：李 贇

中国 北京

2017年4月17日

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司

合并资产负债表

2016年12月31日

人民币元

资产	附注五	2016年12月31日	2015年12月31日
流动资产			
货币资金	1	3,575,059,484.04	2,517,600,005.43
应收票据	2	55,318,299.52	76,014,016.35
应收账款	3	464,531,038.89	544,495,458.79
预付款项	4	47,343,040.71	25,413,934.73
应收利息	5	1,145,363.42	307,105.21
应收股利	6	44,155,446.16	204,244,469.96
其他应收款	7	340,734,965.07	455,893,798.41
存货	8	7,741,195,126.65	6,135,097,122.39
一年内到期的非流动资产	9	15,271,593.12	11,552,131.25
其他流动资产	10	228,827,473.93	449,010,705.62
流动资产合计		12,513,581,831.51	10,419,628,748.14
非流动资产			
长期应收款	11	87,938,273.24	51,850,079.28
长期股权投资	12	228,017,172.96	218,190,524.68
投资性房地产	13	15,113,091.14	4,855,604.30
固定资产	14	782,462,538.71	880,876,632.98
在建工程	15	3,399,460.83	25,763,959.22
固定资产清理		-	114,065.68
无形资产	16	99,821,209.48	136,402,350.62
商誉	17	-	-
长期待摊费用	18	18,003,257.56	19,254,801.91
递延所得税资产	19	30,371,068.27	50,945,673.21
其他非流动资产	20	937,360,612.18	-
非流动资产合计		2,202,486,684.37	1,388,253,691.88
资产总计		14,716,068,515.88	11,807,882,440.02

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司

合并资产负债表(续)

2016年12月31日

人民币元

<u>负债和股东权益</u>	<u>附注五</u>	<u>2016年12月31日</u>	<u>2015年12月31日</u>
流动负债			
短期借款	22	800,000,000.00	-
应付票据	23	35,715,459.26	44,409,745.80
应付账款	24	562,233,487.91	890,248,605.29
预收款项	25	4,224,605,051.90	2,272,694,786.97
应付职工薪酬	26	55,882,469.10	60,977,271.58
应交税费	27	201,187,772.57	297,956,364.21
应付利息	28	38,879,248.52	36,291,223.54
应付股利	29	76,733,006.98	48,447,726.36
其他应付款	30	516,943,720.70	787,319,810.50
一年内到期的非流动负债	31	374,942,352.53	48,152,676.08
其他流动负债	32	-	2,046,964.07
流动负债合计		<u>6,887,122,569.47</u>	<u>4,488,545,174.40</u>
非流动负债			
长期借款	33	550,000,000.00	130,000,000.00
应付债券	34	497,589,487.84	748,520,619.44
长期应付款	35	131,894,654.09	161,250,021.41
预计负债	36	8,032,519.78	4,904,385.19
递延收益	37	-	14,024,000.00
其他非流动负债	38	150,000,000.00	41,000,000.00
非流动负债合计		<u>1,337,516,661.71</u>	<u>1,099,699,026.04</u>
负债合计		<u>8,224,639,231.18</u>	<u>5,588,244,200.44</u>

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司

合并资产负债表(续)

2016年12月31日

人民币元

<u>负债和股东权益</u>	<u>附注五</u>	<u>2016年12月31日</u>	<u>2015年12月31日</u>
股东权益			
股本	39	1,877,530,273.00	1,877,530,273.00
资本公积	40	2,805,763,985.65	3,287,164,895.65
专项储备	41	991,359.32	779,001.50
盈余公积	42	277,329,817.43	234,063,774.42
未分配利润	43	675,243,971.96	544,488,559.88
归属于母公司股东权益合计		5,636,859,407.36	5,944,026,504.45
少数股东权益		854,569,877.34	275,611,735.13
股东权益合计		6,491,429,284.70	6,219,638,239.58
负债和股东权益总计		14,716,068,515.88	11,807,882,440.02

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

本财务报表由以下人士签署：

法定代表人：\_\_\_\_\_ 主管会计工作负责人：\_\_\_\_\_ 会计机构负责人：\_\_\_\_\_

田俊彦

马志宏

李昆

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司

合并利润表

2016年度

人民币元

	附注五	2016年	2015年
营业收入	44	4,985,812,076.68	4,882,239,641.33
减：营业成本	44	3,074,231,852.78	3,681,532,298.10
税金及附加	45	549,995,961.14	359,077,671.42
销售费用	46	199,388,111.54	216,257,031.53
管理费用	47	256,668,862.08	278,138,437.74
财务费用	48	13,175,164.15	32,902,811.65
资产减值损失	49	83,807,459.06	128,292,717.09
加：投资收益	50	57,436,436.91	220,320,913.44
其中：对联营企业和合营企业的 投资收益		53,982,094.44	210,689,531.22
营业利润		865,981,102.84	406,359,587.24
加：营业外收入	51	20,326,120.56	15,338,972.59
其中：非流动资产处置利得		1,903,281.26	3,027,563.32
减：营业外支出	52	30,493,049.67	16,215,338.51
其中：非流动资产处置损失		17,803,704.14	11,092,330.33
利润总额		855,814,173.73	405,483,221.32
减：所得税费用	54	254,730,818.18	182,767,193.16
净利润		601,083,355.55	222,716,028.16
其中：同一控制下企业合并中被合并方 合并前净亏损		(11,268,170.20)	(6,129,591.28)
归属于母公司股东的净利润		526,997,146.42	219,970,385.52
少数股东损益		74,086,209.13	2,745,642.64
综合收益总额		601,083,355.55	222,716,028.16
其中：			
归属于母公司股东的综合收益总额		526,997,146.42	219,970,385.52
归属于少数股东的综合收益总额		74,086,209.13	2,745,642.64
每股收益	55		
基本每股收益		0.28	0.12
稀释每股收益		0.28	0.12

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分



# 深圳市新南山控股（集团）股份有限公司

## 合并股东权益变动表

2016年度

人民币元

	归属于母公司股东权益					小计	少数股东权益	股东权益合计
	股本	资本公积	专项储备	盈余公积	未分配利润			
一、上年年末余额	1,877,530,273.00	3,159,714,895.65	779,001.50	234,063,774.42	546,706,022.32	5,818,793,966.89	154,364,315.61	5,973,158,282.50
加：同一控制下企业合并	-	127,450,000.00	-	-	(2,217,462.44)	125,232,537.56	121,247,419.52	246,479,957.08
二、本年年初余额	1,877,530,273.00	3,287,164,895.65	779,001.50	234,063,774.42	544,488,559.88	5,944,026,504.45	275,611,735.13	6,219,638,239.58
三、本年增减变动金额								
(一) 综合收益总额	-	-	-	-	526,997,146.42	526,997,146.42	74,086,209.13	601,083,355.55
(二) 股东投入和减少资本								
1. 同一控制下企业合并	-	(481,400,910.00)	-	-	-	(481,400,910.00)	481,400,910.00	-
2. 非同一控制下企业合并	-	-	-	-	-	-	100,000,000.00	100,000,000.00
(三) 利润分配								
1. 提取盈余公积	-	-	-	43,266,043.01	(43,266,043.01)	-	-	-
2. 对股东的分配	-	-	-	-	(352,975,691.33)	(352,975,691.33)	(76,733,006.99)	(429,708,698.32)
(四) 专项储备								
1. 本年提取	-	-	1,218,282.75	-	-	1,218,282.75	1,170,506.96	2,388,789.71
2. 本年使用	-	-	(1,005,924.93)	-	-	(1,005,924.93)	(966,476.89)	(1,972,401.82)
四、本年年末余额	1,877,530,273.00	2,805,763,985.65	991,359.32	277,329,817.43	675,243,971.96	5,636,859,407.36	854,569,877.34	6,491,429,284.70

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司

合并股东权益变动表(续)

2015年度

人民币元

	归属于母公司股东权益						少数股东权益	股东权益合计
	股本	资本公积	专项储备	盈余公积	未分配利润/ (未弥补亏损)	小计		
一、上年年末余额	580,000,000.00	853,585,870.12	38,967.29	86,757,262.24	(211,709,373.89)	1,308,672,725.76	111,450,961.66	1,420,123,687.42
加：同一控制下企业合并	-	2,261,561,932.06	740,034.21	109,610,338.37	573,923,722.06	2,945,836,026.70	134,975,009.11	3,080,811,035.81
二、本年年初余额	580,000,000.00	3,115,147,802.18	779,001.50	196,367,600.61	362,214,348.17	4,254,508,752.46	246,425,970.77	4,500,934,723.23
三、本年增减变动金额								
(一) 综合收益总额	-	-	-	-	219,970,385.52	219,970,385.52	2,745,642.64	222,716,028.16
(二) 股东投入和减少资本								
1. 发行股份购买资产	1,139,755,018.00	(1,139,755,018.00)	-	-	-	-	-	-
2. 股东投入资本	-	126,940,200.00	-	-	-	126,940,200.00	122,059,800.00	249,000,000.00
3. 定向增发	157,775,255.00	1,184,831,911.47	-	-	-	1,342,607,166.47	-	1,342,607,166.47
(三) 利润分配								
1. 提取盈余公积	-	-	-	37,696,173.81	(37,696,173.81)	-	-	-
2. 对股东的分配	-	-	-	-	-	-	(95,619,678.28)	(95,619,678.28)
(四) 专项储备								
1. 本年提取	-	-	2,652,112.16	-	-	2,652,112.16	-	2,652,112.16
2. 本年使用	-	-	(2,652,112.16)	-	-	(2,652,112.16)	-	(2,652,112.16)
四、本年年末余额	1,877,530,273.00	3,287,164,895.65	779,001.50	234,063,774.42	544,488,559.88	5,944,026,504.45	275,611,735.13	6,219,638,239.58

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司

合并现金流量表

2016年度

人民币元

	附注五	2016年	2015年
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		6,974,067,190.46	5,498,020,043.17
收到的税费返还		45,248,131.13	22,810,287.31
收到其他与经营活动有关的现金	56	410,669,694.30	99,698,832.79
经营活动现金流入小计		<u>7,429,985,015.89</u>	<u>5,620,529,163.27</u>
购买商品、接受劳务支付的现金		4,522,961,416.60	2,197,847,294.54
支付给职工以及为职工支付的现金		411,556,308.64	385,263,500.75
支付的各项税费		1,098,387,830.72	536,782,080.03
支付其他与经营活动有关的现金	56	419,595,020.84	554,724,360.78
经营活动现金流出小计		<u>6,452,500,576.80</u>	<u>3,674,617,236.10</u>
经营活动产生的现金流量净额	56	<u>977,484,439.09</u>	<u>1,945,911,927.17</u>
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		295,000,000.00	177,000,000.00
取得投资收益收到的现金		207,698,812.43	103,099,779.84
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		101,345,481.09	108,151,129.19
收到的其他与投资活动有关的现金		94,192.19	-
投资活动现金流入小计		<u>604,138,485.71</u>	<u>388,250,909.03</u>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		52,802,758.82	94,046,488.99
投资所支付的现金		342,501,222.06	327,124,131.36
支付的其他与投资活动有关的现金	56	446,692,625.00	-
投资活动现金流出小计		<u>841,996,605.88</u>	<u>421,170,620.35</u>
投资活动产生的现金流量净额		<u>(237,858,120.17)</u>	<u>(32,919,711.32)</u>

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司

合并现金流量表(续)

2016年度

人民币元

	附注五	2016年	2015年
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		-	1,591,607,166.47
取得借款收到的现金		2,758,025,174.49	616,000,000.00
筹资活动现金流入小计		2,758,025,174.49	2,207,607,166.47
偿还债务支付的现金		1,934,969,364.83	2,446,298,546.84
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		492,750,935.36	280,390,558.11
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		48,385,215.00	47,988,829.69
支付其他与筹资活动有关的现金	56	27,667,901.97	27,915,768.41
筹资活动现金流出小计		2,455,388,202.16	2,754,604,873.36
筹资活动产生的现金流量净额		302,636,972.33	(546,997,706.89)
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		17,305,464.63	12,785,766.01
五、现金及现金等价物净增加额		1,059,568,755.88	1,378,780,274.97
加：年初现金及现金等价物余额		2,442,416,747.06	1,063,636,472.09
六、年末现金及现金等价物余额	57	3,501,985,502.94	2,442,416,747.06

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司

资产负债表

2016年12月31日

人民币元

<u>资产</u>	<u>附注十四</u>	<u>2016年12月31日</u>	<u>2015年12月31日</u>
流动资产			
货币资金		124,235,638.99	108,573,893.40
应收票据		3,500,000.00	1,899,605.15
应收账款	1	113,761,233.79	122,036,594.64
预付款项		12,600.00	1,599,121.89
应收利息		12,685,285.65	16,241,098.67
应收股利		845,253,934.60	504,792,990.56
其他应收款	2	2,761,508,218.20	2,417,432,519.72
存货		56,853,803.90	49,123,079.25
其他流动资产		7,516,124.36	104,642,257.24
流动资产合计		<u>3,925,326,839.49</u>	<u>3,326,341,160.52</u>
非流动资产			
长期股权投资	3	4,259,089,740.44	4,302,046,433.37
固定资产		18,055,316.68	27,317,128.68
无形资产		5,496,511.49	8,899,789.05
长期待摊费用		2,163,662.78	875,995.15
非流动资产合计		<u>4,284,805,231.39</u>	<u>4,339,139,346.25</u>
资产总计		<u>8,210,132,070.88</u>	<u>7,665,480,506.77</u>

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司

资产负债表(续)

2016年12月31日

人民币元

<u>负债和股东权益</u>	<u>附注十四</u>	<u>2016年12月31日</u>	<u>2015年12月31日</u>
流动负债			
短期借款		800,000,000.00	-
应付票据		19,255,120.00	17,298,345.86
应付账款		1,739,252.52	31,188,382.52
预收款项		16,934,416.35	22,818,522.73
应付职工薪酬		5,076,691.92	8,071,692.55
应交税费		569,801.36	1,662,578.04
应付利息		36,207,373.53	36,291,223.54
其他应付款		286,310,111.91	586,506,014.41
一年内到期的非流动负债		253,999,734.70	-
流动负债合计		<u>1,420,092,502.29</u>	<u>703,836,759.65</u>
非流动负债			
应付债券		497,589,487.84	748,520,619.44
预计负债		-	357,785.68
非流动负债合计		<u>497,589,487.84</u>	<u>748,878,405.12</u>
负债合计		<u>1,917,681,990.13</u>	<u>1,452,715,164.77</u>
股东权益			
股本		1,877,530,273.00	1,877,530,273.00
资本公积		3,874,695,728.48	3,874,695,728.48
盈余公积		150,506,260.96	107,240,217.95
未分配利润		389,717,818.31	353,299,122.57
股东权益合计		<u>6,292,450,080.75</u>	<u>6,212,765,342.00</u>
负债和股东权益总计		<u>8,210,132,070.88</u>	<u>7,665,480,506.77</u>

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司

利润表

2016年度

人民币元

	附注十四	2016年	2015年
营业收入	4	213,394,333.40	184,249,037.14
减：营业成本	4	180,702,146.25	163,584,485.65
税金及附加		1,993,126.13	2,182,352.66
销售费用		16,007,684.21	15,813,174.08
管理费用		46,890,359.26	59,061,408.11
财务费用		23,421,900.41	16,317,464.62
资产减值损失		55,572,079.96	174,465,206.40
加：投资收益	5	542,770,535.82	633,443,512.77
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		9,015,037.61	6,445,061.26
营业利润		431,577,573.00	386,268,458.39
加：营业外收入		1,411,265.42	931,379.42
其中：非流动资产处置利得		168,166.41	177,550.76
减：营业外支出		328,408.34	486,841.75
其中：非流动资产处置损失		182,601.99	331,911.09
利润总额		432,660,430.08	386,712,996.06
减：所得税费用		-	9,751,257.93
净利润		432,660,430.08	376,961,738.13

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司

股东权益变动表

2016年度

人民币元

	股本	资本公积	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
一、上年年末余额	1,877,530,273.00	3,874,695,728.48	107,240,217.95	353,299,122.57	6,212,765,342.00
二、本年增减变动金额					
（一）综合收益总额	-	-	-	432,660,430.08	432,660,430.08
（二）利润分配					
1. 提取盈余公积	-	-	43,266,043.01	(43,266,043.01)	-
2. 对股东的分配	-	-	-	(352,975,691.33)	(352,975,691.33)
三、本年年末余额	1,877,530,273.00	3,874,695,728.48	150,506,260.96	389,717,818.31	6,292,450,080.75

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分



深圳市新南山控股（集团）股份有限公司

股东权益变动表(续)

2015年度

人民币元

	股本	资本公积	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
一、上年年末余额	580,000,000.00	872,609,207.85	69,544,044.14	14,033,558.25	1,536,186,810.24
二、本年增减变动金额					
(一) 综合收益总额	-	-	-	376,961,738.13	376,961,738.13
(二) 股东投入和减少资本					
1. 发行股份购买资产	1,139,755,018.00	1,817,254,609.16	-	-	2,957,009,627.16
2. 定向增发	157,775,255.00	1,184,831,911.47	-	-	1,342,607,166.47
(三) 利润分配					
1. 提取盈余公积	-	-	37,696,173.81	(37,696,173.81)	-
三、本年年末余额	1,877,530,273.00	3,874,695,728.48	107,240,217.95	353,299,122.57	6,212,765,342.00

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司

现金流量表

2016年度

人民币元

	2016年	2015年
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	196,942,535.22	191,806,184.46
收到的税费返还	454,829.67	-
收到其他与经营活动有关的现金	11,122,911.20	29,255,073.34
经营活动现金流入小计	<u>208,520,276.09</u>	<u>221,061,257.80</u>
购买商品、接受劳务支付的现金	157,444,643.86	184,321,275.16
支付给职工以及为职工支付的现金	56,246,628.12	52,857,140.60
支付的各项税费	7,670,535.79	5,918,265.71
支付其他与经营活动有关的现金	29,713,772.80	24,102,668.87
经营活动现金流出小计	<u>251,075,580.57</u>	<u>267,199,350.34</u>
经营活动产生的现金流量净额	<u>(42,555,304.48)</u>	<u>(46,138,092.54)</u>
二、 投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	95,000,000.00	177,000,000.00
取得投资收益收到的现金	221,787,333.14	230,540,815.85
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	260,300.00	18,888,634.61
投资活动现金流入小计	<u>317,047,633.14</u>	<u>426,429,450.46</u>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	4,100,983.68	2,917,009.07
投资所支付的现金	650,899,353.67	1,638,262,488.21
投资活动现金流出小计	<u>655,000,337.35</u>	<u>1,641,179,497.28</u>
投资活动产生的现金流量净额	<u>(337,952,704.21)</u>	<u>(1,214,750,046.82)</u>

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司

现金流量表(续)

2016年度

人民币元

	2016年	2015年
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
取得借款所收到的现金	800,000,000.00	-
筹资活动现金流入小计	800,000,000.00	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	405,301,903.01	54,986,554.33
筹资活动现金流出小计	405,301,903.01	101,033,554.33
筹资活动产生的现金流量净额	394,698,096.99	1,241,573,612.14
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	1,471,657.29	965,932.25
五、现金及现金等价物净增加/(减少)额	15,661,745.59	(18,348,594.97)
加：年初现金及现金等价物余额	108,573,893.40	126,922,488.37
六、年末现金及现金等价物余额	124,235,638.99	108,573,893.40

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

# 深圳市新南山控股（集团）股份有限公司

## 财务报表附注

2016年12月31日

人民币元

---

### 一、 本集团基本情况

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。本公司总部位于深圳市南山区海德三道卓越后海中心1801号。

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。

本集团的母公司和最终母公司为于中国成立的中国南山开发（集团）股份有限公司（以下简称“南山集团”）。

本财务报表业经本公司董事会于2017年4月17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，本年变化情况参见附注六。

### 二、 财务报表的编制基础

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。

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司

财务报表附注(续)

2016年12月31日

人民币元

---

**三、 重要会计政策及会计估计**

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、无形资产摊销、集成房屋构件分类为存货或固定资产的判断、土地增值税、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2016年12月31日的财务状况以及2016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. 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。

# 深圳市新南山控股（集团）股份有限公司

## 财务报表附注(续)

2016年12月31日

人民币元

---

### 三、 重要会计政策及会计估计(续)

#### 4. 企业合并

企业合并，是指将两个或两个以上单独的企业合并形成一个报告主体的交易或事项。企业合并分为同一控制下企业合并和非同一控制下企业合并。

##### 同一控制下企业合并

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。

##### 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。

# 深圳市新南山控股（集团）股份有限公司

## 财务报表附注(续)

2016年12月31日

人民币元

---

### 三、 重要会计政策及会计估计(续)

#### 4. 企业合并(续)

##### 非同一控制下的企业合并(续)

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。

#### 5. 合并财务报表

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2016年12月31日止的财务报表。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。

# 深圳市新南山控股（集团）股份有限公司

## 财务报表附注(续)

2016年12月31日

人民币元

---

### 三、 重要会计政策及会计估计(续)

#### 5. 合并财务报表(续)

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。

#### 6. 合营安排分类及共同经营

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。

合营方确认其与共同经营中利益份额相关的下列项目：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；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；确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；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。



深圳市新南山控股（集团）股份有限公司

财务报表附注(续)

2016年12月31日

人民币元

---

三、 重要会计政策及会计估计(续)

7. 现金及现金等价物

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。

8. 外币业务和外币报表折算

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。

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。

# 深圳市新南山控股（集团）股份有限公司

## 财务报表附注(续)

2016年12月31日

人民币元

---

### 三、 重要会计政策及会计估计(续)

#### 9. 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。

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司

财务报表附注(续)

2016年12月31日

人民币元

---

三、 重要会计政策及会计估计(续)

9. 金融工具(续)

金融资产分类和计量

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。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。

金融资产的后续计量取决于其分类：

*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，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。

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司

财务报表附注(续)

2016年12月31日

人民币元

---

三、 重要会计政策及会计估计(续)

9. 金融工具(续)

金融资产分类和计量(续)

*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。

*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。

*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。

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司

财务报表附注(续)

2016年12月31日

人民币元

---

三、 重要会计政策及会计估计(续)

9. 金融工具(续)

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。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：

*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，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。

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司

财务报表附注(续)

2016年12月31日

人民币元

---

三、 重要会计政策及会计估计(续)

9. 金融工具(续)

金融负债分类和计量(续)

*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。

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。

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。

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司

财务报表附注(续)

2016年12月31日

人民币元

---

三、 重要会计政策及会计估计(续)

9. 金融工具(续)

金融资产减值(续)

*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。

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司

财务报表附注(续)

2016年12月31日

人民币元

---

三、 重要会计政策及会计估计(续)

9. 金融工具(续)

金融资产减值(续)

*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。



深圳市新南山控股（集团）股份有限公司

财务报表附注

2016年12月31日

人民币元

---

三、 重要会计政策及会计估计(续)

9. 金融工具(续)

金融资产减值(续)

*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。

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。

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司

财务报表附注

2016年12月31日

人民币元

三、重要会计政策及会计估计(续)

10. 应收款项

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、其他应收款和长期应收款)账面余额 10%以上的款项。

单项金额重大并单独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。

按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项

本集团以个别认定法和账龄作为信用风险特征确定应收款项组合，并采用个别认定法和账龄分析法对应收账款和其他应收款计提坏账准备。

个别认定法将应收关联方款项、押金、保证金等确定为应收款项组合，并根据未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

账龄分析法计提坏账准备的比例如下：

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
半年至 1 年	5.00	5.00
1 至 2 年	10.00	10.00
2 至 3 年	40.00	40.00
3 年以上	100.00	100.00

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司

财务报表附注

2016年12月31日

人民币元

---

三、 重要会计政策及会计估计(续)

10. 应收款项(续)

单项金额虽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。

11. 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，质监站组织设计院、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作为销售收入处理，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。

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司

财务报表附注(续)

2016年12月31日

人民币元

---

三、 重要会计政策及会计估计(续)

11. 存货(续)

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。

# 深圳市新南山控股（集团）股份有限公司

## 财务报表附注(续)

2016年12月31日

人民币元

---

### 三、 重要会计政策及会计估计(续)

#### 11. 存货(续)

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，原材料按类别计提，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。

#### 12. 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。

# 深圳市新南山控股（集团）股份有限公司

## 财务报表附注(续)

2016年12月31日

人民币元

### 三、 重要会计政策及会计估计(续)

#### 12. 长期股权投资(续)

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。

# 深圳市新南山控股（集团）股份有限公司

## 财务报表附注(续)

2016年12月31日

人民币元

### 三、 重要会计政策及会计估计(续)

#### 12. 长期股权投资(续)

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。

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司

财务报表附注(续)

2016年12月31日

人民币元

---

三、 重要会计政策及会计估计(续)

12. 长期股权投资(续)

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。

13. 投资性房地产

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%



深圳市新南山控股（集团）股份有限公司

财务报表附注(续)

2016年12月31日

人民币元

---

**三、 重要会计政策及会计估计(续)**

**13. 投资性房地产(续)**

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。

# 深圳市新南山控股（集团）股份有限公司

## 财务报表附注(续)

2016年12月31日

人民币元

### 三、重要会计政策及会计估计(续)

#### 14. 固定资产

固定资产仅在与其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。与固定资产有关的后续支出，符合该确认条件的，计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值；否则，在发生时计入当期损益。

固定资产按照成本进行初始计量。购置固定资产的成本包括购买价款、相关税费、使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可直接归属于该项资产的其他支出。

固定资产的折旧采用年限平均法计提，各类固定资产的使用寿命、预计净残值率及年折旧率如下：

	使用寿命	预计净残值率	年折旧率
房屋及建筑物	20-40年	5.00%	2.38-4.75%
经营租赁集成房屋构件	3-10年	5.00-10.00%	9.50-30.00%
塔式起重机及其配件	15年	10.00%	6.00%
机器设备	5-10年	10.00%	9.00-18.00%
运输设备	5年	5.00%	19.00%
电子及其他设备	3-5年	5.00-10.00%	19.00-30.00%

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。

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司

财务报表附注(续)

2016年12月31日

人民币元

---

**三、 重要会计政策及会计估计(续)**

**15. 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。

**16. 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。

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司

财务报表附注(续)

2016年12月31日

人民币元

---

三、 重要会计政策及会计估计(续)

16. 借款费用(续)

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。

17. 无形资产

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：

	使用寿命
土地使用权	50年
企业管理软件	3-5年

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司

财务报表附注(续)

2016年12月31日

人民币元

---

**三、 重要会计政策及会计估计(续)**

**17. 无形资产(续)**

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。

**18. 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，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。

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司

财务报表附注(续)

2016年12月31日

人民币元

---

**三、 重要会计政策及会计估计(续)**

**18. 资产减值(续)**

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。

**19. 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。

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司

财务报表附注(续)

2016年12月31日

人民币元

---

三、 重要会计政策及会计估计(续)

20. 职工薪酬

职工薪酬，是指本集团为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利和辞退福利。本集团提供给职工配偶、子女、受赡养人、已故员工遗属及其他受益人等的福利，也属于职工薪酬。

短期薪酬

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。

离职后福利(设定提存计划)

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。

辞退福利

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。

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司

财务报表附注(续)

2016年12月31日

人民币元

---

三、 重要会计政策及会计估计(续)

21. 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。

22. 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。

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。



深圳市新南山控股（集团）股份有限公司

财务报表附注(续)

2016年12月31日

人民币元

---

三、 重要会计政策及会计估计(续)

22. 收入(续)

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。

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。

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司

财务报表附注(续)

2016年12月31日

人民币元

---

三、 重要会计政策及会计估计(续)

22. 收入(续)

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。

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。

23. 政府补助

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。

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司

财务报表附注(续)

2016年12月31日

人民币元

---

三、 重要会计政策及会计估计(续)

23. 政府补助(续)

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。

24. 所得税

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。

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司

财务报表附注(续)

2016年12月31日

人民币元

---

三、 重要会计政策及会计估计(续)

24. 所得税(续)

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。

25. 租赁

实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁为融资租赁，除此之外的均为经营租赁。

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司

财务报表附注(续)

2016年12月31日

人民币元

---

三、 重要会计政策及会计估计(续)

25. 租赁(续)

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。

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。

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。

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。

26. 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。

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司

财务报表附注(续)

2016年12月31日

人民币元

---

**三、 重要会计政策及会计估计(续)**

**27. 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。

**28. 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。

**29. 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。

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司

财务报表附注(续)

2016年12月31日

人民币元

---

三、 重要会计政策及会计估计(续)

30. 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。

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司

财务报表附注(续)

2016年12月31日

人民币元

---

三、 重要会计政策及会计估计(续)

30. 重大会计判断和估计(续)

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。详见附注五、14。

*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*

如附注三、11所述，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。



深圳市新南山控股（集团）股份有限公司

财务报表附注(续)

2016年12月31日

人民币元

---

三、 重要会计政策及会计估计(续)

30. 重大会计判断和估计(续)

估计的不确定性(续)

*存货跌价准备(续)*

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*

如附注三、10所述，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。

*土地增值税*

本集团须缴纳土地增值税。土地增值税的拨备是管理层根据对有关税收法律及法规要求的理解所作出的最佳估计。实际土地增值税负债须于土地增值税清算时由税务机关厘定。本集团尚未与税务机关就若干房地产开发项目确定其土地增值税的清算及纳税方案。最终的土增税计算结果可能有别于初始入账的金额，任何差异将会影响实现差异期间的土地增值税支出及相关拨备金额。

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司

财务报表附注(续)

2016年12月31日

人民币元

---

三、 重要会计政策及会计估计(续)

31. 会计政策和会计估计变更

会计政策变更

税费列报方式变更

本集团于2016年按照《增值税会计处理规定》（财会[2016]22号）的要求，将利润表中“营业税金及附加”项目调整为“税金及附加”项目。企业经营活动发生的房产税、土地使用税、车船使用税、印花税等相关税费，自2016年5月1日起发生的，列示于“税金及附加”项目，不再列示于“管理费用”项目；2016年5月1日之前发生的(除原已计入“营业税金及附加”项目的与投资性房地产相关的房产税和土地使用税外)，仍列示于“管理费用”项目。

“应交税费”科目的“应交增值税”、“待抵扣进项税额”等明细科目的借方余额，于2016年末由资产负债表中的“应交税费”项目重分类至“其他流动资产”列示；2015年末上述明细科目的借方余额，仍按原列报方式列示。由于上述要求，2016年度和2015年度的“税金及附加”项目以及“管理费用”项目、2016年末和2015年末的“应交税费”项目、“其他流动资产”项目之间列报的内容有所不同，但对2016年度和2015年度的合并及公司净利润和合并及公司股东权益无影响。

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司

财务报表附注(续)

2016年12月31日

人民币元

---

四、 税项

1. 主要税种及税率

增值税            —  应税收入按17%的税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税。

经营租赁服务，根据财政部国家税务总局财税[2013]106号、[2016]36号，按照17%税率计征。试点纳税人中的一般纳税人，以该地区实施之日前构建或者自制的有形动产为标的物提供的经营租赁服务，适用简易计税方法按照3%征收率计征。

租赁资产出售业务和一般固定资产处置，适用按简易办法计征，依照3%征收率减按2%征收增值税。

根据财政部及国税总局相关政策要求，自2016年5月1日起，原适用营业税的收入全部改为计征增值税，具体情况如下：房地产销售：2016年4月30日前开工的项目，适用简易征收方式，税率5%；2016年4月30日后开工的项目，以扣减土地价款后的收入为计税额，适用一般征收方式，税率11%。不动产租赁：2016年4月30日前取得的房产，适用简易征收方式，税率5%；2016年4月30日后取得的房产，适用一般征收方式，税率11%。

建筑业务拆除安装服务，适用增值税税率11%。

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司

财务报表附注(续)

2016年12月31日

人民币元

---

四、 税项（续）

1. 主要税种及税率(续)

- |               |   |
|---------------|---|
| 营业税           | - 应税收入的3%-5%计缴营业税。自2016年5月1日起，由计缴营业税改为计缴增值税。      |
| 房产税           | - 从价计征的，按房产原值一次减除30%后余值的1.2%计缴；从租计征的，按租金收入的12%计缴。 |
| 土地增值税         | - 以房地产销售收入扣除项目金额为计税依据，按照超率累进税率30-60%计缴。           |
| 契税            | - 土地使用权及房屋受让金额的3%-5%计缴。                           |
| 城市维护建设税       | - 按实际缴纳的流转税的1%、5%、7%计缴。                           |
| 教育费附加         | - 按实际缴纳的流转税的3%计缴。                                 |
| 地方教育附加        | - 按实际缴纳的流转税的2%计缴。                                 |
| 河道工程<br>修建维护费 | - 按实际缴纳的流转税的1%计缴。                                 |
| 企业所得税         | - 企业所得税按应纳税所得额的15%、16.5%、25%计缴。                   |

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司

财务报表附注(续)

2016年12月31日

人民币元

---

四、 税项(续)

2. 税收优惠

(1) 增值税税收优惠

根据财政部和国家税务总局《关于新型墙体材料增值税政策的通知》（财税〔2015〕73号），雅致集成房屋（廊坊）有限公司和华南建材（深圳）有限公司东莞分公司就其销售自产的部分新型墙体材料实现的增值税享受即征即退50%的税收优惠。

(2) 企业所得税税收优惠

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。

本公司下属雅致国际（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%。

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司

财务报表附注(续)

2016年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释

1. 货币资金

	2016年	2015年
库存现金	286,777.26	395,566.11
银行存款	3,505,192,748.29	2,442,021,180.95
其他货币资金	69,579,958.49	75,183,258.37
	<u>3,575,059,484.04</u>	<u>2,517,600,005.43</u>

于2016年12月31日，本集团因诉讼事项，人民币3,494,022.61元（2015年12月31日：无）的银行存款被冻结。

于2016年12月31日，本集团存放于境外的货币资金为人民币3,949,904.28元(2015年12月31日：人民币7,133,448.90元)。

于2016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2,754,042,173.00元(2015年12月31日：人民币1,632,414,175.07元)。中开财务有限公司是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、票据保证金定期存款和预售监管资金。

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司

财务报表附注(续)

2016年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

2. 应收票据

	2016年	2015年
商业承兑汇票	20,536,985.81	18,563,903.05
银行承兑汇票	34,781,313.71	57,450,113.30
	<u>55,318,299.52</u>	<u>76,014,016.35</u>

已背书或贴现但在资产负债表日尚未到期的应收票据如下：

	2016年		2015年	
	终止确认	未终止确认	终止确认	未终止确认
商业承兑汇票	-	8,529,561.39	4,087,083.07	-
银行承兑汇票	29,624,846.37	-	43,527,724.80	-
	<u>29,624,846.37</u>	<u>8,529,561.39</u>	<u>47,614,807.87</u>	<u>-</u>

3. 应收账款

应收账款信用期通常根据客户情况单独拟定。应收账款并不计息。

应收账款的账龄分析如下：

	2016年	2015年
1年以内	359,483,483.71	422,673,265.18
1年至2年	108,066,130.47	106,628,615.16
2年至3年	49,783,261.37	77,127,047.45
3年以上	151,053,643.21	113,612,644.62
	<u>668,386,518.76</u>	<u>720,041,572.41</u>
减：应收账款坏账准备	<u>203,855,479.87</u>	<u>175,546,113.62</u>
	<u>464,531,038.89</u>	<u>544,495,458.79</u>

应收账款坏账准备的变动情况参见附注五、21。

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司

财务报表附注(续)

2016年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

3. 应收账款(续)

	2016年				2015年			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	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	12,820,924.22	1.92	12,820,924.22	100.00	7,728,800.57	1.07	5,750,265.56	74.40
按信用风险特征组合计提坏账准备	654,537,054.44	97.93	190,006,015.55	29.03	711,241,855.35	98.78	168,724,931.57	23.72
单项金额不重大但单独计提坏账准备	1,028,540.10	0.15	1,028,540.10	100.00	1,070,916.49	0.15	1,070,916.49	100.00
	<u>668,386,518.76</u>	<u>100.00</u>	<u>203,855,479.87</u>		<u>720,041,572.41</u>	<u>100.00</u>	<u>175,546,113.62</u>	

于2016年12月31日，单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款情况如下：

	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
浙江造船有限公司	7,098,786.83	7,098,786.83	100.00%	无法收回
五原县力农产业化养殖有限责任公司	2,336,753.60	2,336,753.60	100.00%	无法收回
中铁十二局集团有限公司	2,295,677.15	2,295,677.15	100.00%	无法收回
荣成市神飞船舶制造有限公司	1,089,706.64	1,089,706.64	100.00%	无法收回
	<u>12,820,924.22</u>	<u>12,820,924.22</u>	100.00%	

于2016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：

	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
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
南通明德重工有限公司	315,717.11	315,717.11	100.00%	无法收回
	<u>1,028,540.10</u>	<u>1,028,540.10</u>		



深圳市新南山控股（集团）股份有限公司

财务报表附注(续)

2016年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

3. 应收账款(续)

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

	账面余额	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	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
	<u>7,728,800.57</u>	<u>5,750,265.56</u>		

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：

	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
	<u>1,070,916.49</u>	<u>1,070,916.49</u>		

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司

财务报表附注(续)

2016年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

3. 应收账款(续)

本集团采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款情况如下：

	2016年			2015年		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)	金额	金额	比例(%)	金额
半年以内	227,322,398.87	34.73	6,819,671.97	199,361,710.68	28.02	5,980,851.32
半年至1年	130,795,974.84	19.98	6,539,798.74	221,449,604.40	31.14	11,072,480.22
1至2年	101,988,722.44	15.58	10,198,872.24	103,244,439.87	14.52	10,324,443.97
2至3年	46,637,142.82	7.13	18,654,857.13	76,398,240.56	10.74	30,559,296.22
3年以上	147,792,815.47	22.58	147,792,815.47	110,787,859.84	15.58	110,787,859.84
	<u>654,537,054.44</u>	<u>100.00</u>	<u>190,006,015.55</u>	<u>711,241,855.35</u>	<u>100.00</u>	<u>168,724,931.57</u>

2016年计提坏账准备人民币35,928,907.53元(2015年：人民币41,195,008.05元)，收回或转回坏账准备人民币7,087,777.81元(2015年：人民币958,558.89元)。

2016年实际核销的应收账款为人民币531,763.47元(2015年：人民币324,886.63元)。

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司

财务报表附注(续)

2016年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

3. 应收账款(续)

2016年

单位名称	款项性质	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
零星客户	货款	<u>531,763.47</u>	无法收回	出示扣款证明-业务 员写调账申请单-领 导审批	否

2015年

单位名称	款项性质	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	无法收回	出示扣款证明-业务	否
STXFinlandCabinsOy	货款	91,129.95	无法收回	员写调账申请单-领	否
零星客户	货款	43,562.33	尾数无法收回	导审批	否
甘肃第一建设集团有限责任 公司	货款	<u>12,605.55</u>	无法收回		否
		<u>324,886.63</u>			

年末数前五名的应收账款合计数为人民币55,196,420.67元(2015年：人民币57,633,786.06元)，占应收账款年末数合计数的比例为8.26%(2015年：8.00%)，相应计提的坏账准备合计数为人民币5,567,863.63元(2015年：人民币2,946,519.55元)。

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司

财务报表附注(续)

2016年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

4. 预付款项

预付款项的账龄分析如下：

	2016年		2015年	
	账面余额	比例(%)	账面余额	比例(%)
1年以内	45,036,475.62	95.13	22,370,317.69	88.03
1至2年	1,399,470.57	2.96	1,225,273.43	4.82
2至3年	493,251.82	1.04	1,685,940.85	6.63
3年以上	413,842.70	0.87	132,402.76	0.52
	<u>47,343,040.71</u>	<u>100.00</u>	<u>25,413,934.73</u>	<u>100.00</u>

账龄超过1年且金额重要的预付款项未结转的原因是未到结算期。

年末数前五名的预付账款合计数为人民币33,709,972.25元(2015年：人民币16,020,141.73元)，占预付账款年末数合计数的比例为71.20%(2015年：63.04%)。

5. 应收利息

	2016年	2015年
定期存款	<u>1,145,363.42</u>	<u>307,105.21</u>

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司

财务报表附注(续)

2016年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

6. 应收股利

	2016年	2015年
苏州招商南山地产有限公司	<u>44,155,446.16</u>	<u>204,244,469.96</u>

7. 其他应收款

其他应收款的账龄分析如下：

	2016年	2015年
1年以内	204,163,601.50	374,918,947.18
1年至2年	72,451,124.39	45,693,965.86
2年至3年	41,516,143.22	14,154,857.79
3年以上	<u>33,920,746.57</u>	<u>28,331,834.54</u>
	352,051,615.68	463,099,605.37
减：其他应收款坏账准备	<u>11,316,650.61</u>	<u>7,205,806.96</u>
	<u>340,734,965.07</u>	<u>455,893,798.41</u>

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司

财务报表附注(续)

2016年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

7. 其他应收款(续)

其他应收款坏账准备的变动参见附注五、21。

	2016年				2015年			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	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								
组合一	247,277,889.13	70.24	-	-	413,619,224.34	89.32	-	-
组合二	104,773,726.55	29.76	11,316,650.61	10.80	49,480,381.03	10.68	7,205,806.96	14.56
	<u>352,051,615.68</u>	<u>100.00</u>	<u>11,316,650.61</u>		<u>463,099,605.37</u>	<u>100.00</u>	<u>7,205,806.96</u>	

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。

本集团采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款情况如下：

	2016年			2015年		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)	金额	金额	比例(%)	金额
半年以内	59,725,139.89	57.00	1,791,754.22	22,807,115.85	46.09	684,213.47
半年至1年	10,475,470.60	10.00	523,773.53	3,668,219.90	7.41	183,411.00
1至2年	24,566,041.15	23.45	2,456,604.11	15,178,478.99	30.68	1,517,847.90
2至3年	5,770,926.90	5.51	2,308,370.75	5,010,386.16	10.13	2,004,154.46
3年以上	4,236,148.01	4.04	4,236,148.00	2,816,180.13	5.69	2,816,180.13
	<u>104,773,726.55</u>	<u>100.00</u>	<u>11,316,650.61</u>	<u>49,480,381.03</u>	<u>100.00</u>	<u>7,205,806.96</u>

2016年计提坏账准备人民币6,445,513.86元(2015年：人民币3,467,171.70元)，收回或转回坏账准备人民币2,295,860.02元(2015年：人民币7,473,541.81元)。

2016年实际核销的其他应收款为人民币38,810.19元(2015年：人民币936,439.70元)。

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司

财务报表附注(续)

2016年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

7. 其他应收款(续)

2016年

单位名称	款项性质	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
零星客户	押金	<u>38,810.19</u>	无法收回	出示扣款证明-业 务员写调账申请单 -领导审批	否

2015年

单位名称	款项性质	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		否
STXFinlandOy	押金	152,041.42	无法收回		否
白杨湾派出所	押金	56,456.00	无法收回		否
其他	押金	<u>659,118.36</u>	无法收回		否
		<u>936,439.70</u>			

其他应收款按性质分类如下：

	2016年	2015年
押金保证金	71,229,560.85	266,603,713.32
往来款	228,789,110.73	170,940,151.11
备用金	9,105,951.92	5,192,615.13
应收暂付款	4,804,513.33	12,947,544.80
其他	<u>38,122,478.85</u>	<u>7,415,581.01</u>
合计	<u>352,051,615.68</u>	<u>463,099,605.37</u>

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司

财务报表附注(续)

2016年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

7. 其他应收款(续)

于2016年12月31日，其他应收款金额前五名如下：

	年末余额	占其他应收款 余额合计数 的比例(%)	性质	账龄	坏账准备 年末余额
第一名	148,474,421.55	42.17	关联往来	0-2年	-
第二名	28,557,823.00	8.11	征地补偿款	1年以内	856,734.69
第三名	26,490,445.32	7.52	保证金及押金	0-3年	-
第四名	24,569,402.40	6.98	保证金及押金	2-3年	-
第五名	15,798,800.00	4.49	保证金及押金	0-2年	-
	<u>243,890,892.27</u>	<u>69.27</u>			<u>856,734.69</u>

于2015年12月31日，其他应收款金额前五名如下：

	年末余额	占其他应收款 余额合计数 的比例(%)	性质	账龄	坏账准备 年末余额
第一名	181,880,000.00	39.27	保证金及押金	1年以内	-
第二名	105,974,421.55	22.88	关联往来	0-2年	-
第三名	26,846,800.00	5.80	保证金及押金	1年以内	-
第四名	24,569,402.40	5.31	保证金及押金	1-2年	-
第五名	13,240,544.43	2.86	保证金及押金	1-2年	-
	<u>352,511,168.38</u>	<u>76.12</u>			<u>-</u>



深圳市新南山控股（集团）股份有限公司

财务报表附注(续)

2016年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

7. 其他应收款(续)

于2016年12月31日，无应收政府补助款。

于2015年12月31日，应收政府补助款项如下：

补助项目	金额	账龄	预计收取时间、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。

8. 存货

	2016年			2015年		
	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	105,991,055.50	5,563,168.06	100,427,887.44	87,062,989.91	5,364,784.81	81,698,205.10
在产品	17,836,558.56	20,123.59	17,816,434.97	19,351,927.74	29,701.50	19,322,226.24
产成品	221,130,494.00	7,094,705.91	214,035,788.09	164,280,287.58	7,736,350.06	156,543,937.52
周转材料	2,254,355.45	192,358.04	2,061,997.41	2,786,941.26	195,371.83	2,591,569.43
委托加工物资	473,649.57	-	473,649.57	378,030.16	-	378,030.16
开发成本	7,036,790,780.94	-	7,036,790,780.94	4,007,084,809.66	-	4,007,084,809.66
开发产品	369,588,588.23	-	369,588,588.23	1,867,478,344.28	-	1,867,478,344.28
	<u>7,754,065,482.25</u>	<u>12,870,355.60</u>	<u>7,741,195,126.65</u>	<u>6,148,423,330.59</u>	<u>13,326,208.20</u>	<u>6,135,097,122.39</u>

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司

财务报表附注(续)

2016年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

8. 存货(续)

存货跌价准备变动如下：

2016年

	年初余额	本年计提	本年减少 转回或转销	年末余额
原材料	5,364,784.81	1,251,473.07	1,053,089.82	5,563,168.06
在产品	29,701.50	-	9,577.91	20,123.59
产成品	7,736,350.06	2,645,074.21	3,286,718.36	7,094,705.91
周转材料	195,371.83	-	3,013.79	192,358.04
	<u>13,326,208.20</u>	<u>3,896,547.28</u>	<u>4,352,399.88</u>	<u>12,870,355.60</u>

2015年

	年初余额	本年计提	本年减少 转回或转销	年末余额
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
产成品	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
	<u>12,803,501.39</u>	<u>8,532,089.69</u>	<u>8,009,382.88</u>	<u>13,326,208.20</u>

本年计提、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	本年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	存货出售

存货年末数中含有的借款费用资本化金额为人民币147,847,916.21元(2015年：374,784,052.45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4.35%至7.8%(2015年：5.5%至7.8%)。

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司

财务报表附注(续)

2016年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

8. 存货(续)

于2016年12月31日，开发产品明细如下：

项目名称	最近一期竣工时间	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	跌价准备
南山· 苏迪亚诺 A 地块	2012 年 12 月	46,490,189.39	-	33,162,705.63	13,327,483.76	-
南山· 雍江汇	2015 年 9 月	582,680,985.92	-	520,400,922.98	62,280,062.94	-
南山· 柠檬城	2016 年 3 月	56,796,899.19	605,164,464.88	658,432,346.11	3,529,017.96	-
巴黎印象	2008 年 11 月	26,396,195.39	-	2,493,274.98	23,902,920.41	-
金成家园	2013 年 12 月	10,340,000.00	-	7,520,000.00	2,820,000.00	-
南山· 檀郡	2014 年 6 月	11,484,822.52	-	11,484,822.52	-	-
南山· 雨果	2015 年 12 月	849,313,625.77	-	697,490,663.22	151,822,962.55	-
南山国际社区一期	2015 年 9 月	283,975,626.10	-	172,069,485.49	111,906,140.61	-
山语海	2016 年 12 月	-	155,582,614.24	155,582,614.24	-	-
		<u>1,867,478,344.28</u>	<u>760,747,079.12</u>	<u>2,258,636,835.17</u>	<u>369,588,588.23</u>	-

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司

财务报表附注(续)

2016年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

8. 存货(续)

于2016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
南山·苏迪亚诺 B 地块	2016 年 5 月	2017 年 9 月	110,000,000.00	5,457,125.45	37,145,095.47	-
南山·白鹤天池一期	2016 年 11 月	2018 年 11 月	2,587,000,000.00	265,627,180.50	303,642,531.51	-
南山·维拉	2015 年 4 月	2017 年 12 月	4,331,020,000.00	1,600,645,747.48	1,786,153,280.00	-
南山·柠檬城	2013 年 6 月	已竣工	1,768,820,000.00	631,097,799.73	-	-
南山·柠府	2016 年 6 月	2017 年 9 月	1,568,700,000.00	736,631,531.69	850,533,744.58	-
南山·三食六巷	2016 年 1 月	2017 年 1 月	313,250,000.00	89,344,784.87	112,934,137.57	-
南山国际社区二期	2016 年 6 月	2019 年 6 月	1,100,400,000.00	282,758,876.13	306,573,959.78	-
山语海	2014 年 6 月	2017 年 9 月	1,403,182,055.37	395,521,763.81	788,935,965.21	-
武汉为侨产业园	2012 年 2 月	2017 年 12 月	320,000,000.00	-	150,262,271.16	-
南山·新程	2017 年 2 月	2019 年 9 月	4,046,590,000.00	-	2,700,609,795.66	-
			<u>17,548,962,055.37</u>	<u>4,007,084,809.66</u>	<u>7,036,790,780.94</u>	<u>-</u>

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司

财务报表附注(续)

2016年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

9. 一年内到期的非流动资产

	2016年	2015年
一年内到期的长期应收款	<u>15,271,593.12</u>	<u>11,552,131.25</u>

10. 其他流动资产

	2016年	2015年
待抵扣进项税	22,295,308.39	-
预缴税费	206,532,165.54	152,992,761.24
理财产品	-	295,000,000.00
其他	-	1,017,944.38
	<u>228,827,473.93</u>	<u>449,010,705.62</u>

11. 长期应收款

	2016年			2015年		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
融资租赁款	100,227,243.56	8,563,213.50	91,664,030.06	51,516,301.63	-	51,516,301.63
保证金	11,545,836.30	-	11,545,836.30	11,885,908.90	-	11,885,908.90
减：一年内到期的融资租赁款	<u>15,271,593.12</u>	-	<u>15,271,593.12</u>	<u>11,552,131.25</u>	-	<u>11,552,131.25</u>
	<u>96,501,486.74</u>	<u>8,563,213.50</u>	<u>87,938,273.24</u>	<u>51,850,079.28</u>	-	<u>51,850,079.28</u>

本集团长期应收款中融资租赁款的折现率为5.64%。

于2016年12月31日，上述融资租赁应收款中未实现融资收益为人民币12,647,230.48元(2015年12月31日：人民币4,486,629.61元)。

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司

财务报表附注(续)

2016年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

11. 长期应收款(续)

长期应收款的账龄分析如下：

	2016年	2015年
1年以内	75,844,250.94	52,045,736.63
1年至2年	25,173,519.52	65,040.00
2年至3年	65,040.00	432,845.00
3年以上	10,690,269.40	10,858,588.90
	<u>111,773,079.86</u>	<u>63,402,210.53</u>
减：长期应收款坏账准备	<u>8,563,213.50</u>	<u>-</u>
	<u>103,209,866.36</u>	<u>63,402,210.53</u>
减：一年内到期的长期应收款	<u>15,271,593.12</u>	<u>11,552,131.25</u>
	<u>87,938,273.24</u>	<u>51,850,079.28</u>

长期应收款坏账准备的变动参见附注五、21。

12. 长期股权投资

2016年

	年初账面价值	本年变动			年末账面价值	年末减值准备
		权益法下 投资损益	宣告现金 股利	计提减值 准备		
合营企业：						
惠州市惠阳半岛 新城市物业管理 有限公司	-	811,610.67	-	-	811,610.67	500,000.00
联营企业：						
苏州招商南山地 产有限公司	106,543,429.11	44,155,446.16	44,155,446.16	-	106,543,429.11	-
中开财务有限公 司	<u>111,647,095.57</u>	<u>9,015,037.61</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>120,662,133.18</u>	<u>-</u>
	<u>218,190,524.68</u>	<u>53,982,094.44</u>	<u>44,155,446.16</u>	<u>-</u>	<u>228,017,172.96</u>	<u>500,000.00</u>

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司

财务报表附注(续)

2016年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

12. 长期股权投资(续)

2015年

	年初账面价值	本年变动			年末账面价值	年末减值准备
		权益法下 投资损益	宣告现金 股利	计提减值 准备		
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
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	-
	<u>211,745,463.42</u>	<u>210,689,531.22</u>	<u>204,244,469.96</u>	<u>-</u>	<u>218,190,524.68</u>	<u>500,000.00</u>

长期股权投资减值准备的情况：

2016年

	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	<u>500,000.00</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>500,000.00</u>

2015年

	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	<u>500,000.00</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>500,000.00</u>

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司

财务报表附注(续)

2016年12月31日

人民币元

---

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

13. 投资性房地产

采用成本模式进行后续计量：

2016年

	房屋及建筑物
原价	
年初余额	6,865,692.69
存货转入	<u>10,692,689.53</u>
年末余额	<u>17,558,382.22</u>
累计折旧和摊销	
年初余额	2,010,088.39
本年计提	<u>435,202.69</u>
年末余额	<u>2,445,291.08</u>
账面价值	
年末	<u>15,113,091.14</u>
年初	<u>4,855,604.30</u>



深圳市新南山控股（集团）股份有限公司

财务报表附注(续)

2016年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

13. 投资性房地产(续)

2015年

	房屋及建筑物
原价	
年初余额	6,865,692.69
年末余额	<u>6,865,692.69</u>
累计折旧和摊销	
年初余额	1,757,391.19
本年计提	<u>252,697.20</u>
年末余额	<u>2,010,088.39</u>
账面价值	
年末	<u>4,855,604.30</u>
年初	<u>5,108,301.50</u>

于 2016 年 12 月 31 日，未办妥产权证书的投资性房地产如下：

	账面价值	未办妥产权原因
房屋及建筑物	10,510,184.04	正在办理中

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司

财务报表附注(续)

2016年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

14. 固定资产

2016年

	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	运输设备	电子及其他设备	合计
原价							
年初余额	314,634,671.78	206,097,900.73	697,021,271.57	151,202,795.24	31,734,626.84	44,203,201.27	1,444,894,467.43
购置	665,041.28	10,248,490.25	4,537,004.40	10,062,769.47	4,990,990.91	4,318,078.99	34,822,375.30
在建工程转入	1,283,392.94	-	101,700.00	31,454,634.89	-	391,454.35	33,231,182.18
存货转入	44,417,436.89	3,669,625.15	-	-	-	-	48,087,062.04
非同一控制下企业合并	-	-	-	-	314,061.94	472,511.67	786,573.61
处置或报废	9,002,463.73	101,756,126.50	91,451,515.35	2,611,757.74	5,610,556.45	1,762,552.84	212,194,972.61
年末余额	351,998,079.16	118,259,889.63	610,208,460.62	190,108,441.86	31,429,123.24	47,622,693.44	1,349,626,687.95
累计折旧							
年初余额	49,966,900.90	76,934,061.57	182,394,917.38	62,745,663.71	24,791,527.49	23,439,929.94	420,273,000.99
计提	15,741,493.97	9,976,846.87	34,964,371.67	13,729,741.60	2,833,992.04	5,093,245.48	82,339,691.63
非同一控制下企业合并	-	-	-	-	289,407.81	249,033.23	538,441.04
处置或报废	1,750,898.34	35,425,041.40	25,519,398.02	2,408,050.26	4,714,574.13	1,256,443.30	71,074,405.45
年末余额	63,957,496.53	51,485,867.04	191,839,891.03	74,067,355.05	23,200,353.21	27,525,765.35	432,076,728.21
减值准备							
年初余额	-	90,691,407.16	53,053,426.30	-	-	-	143,744,833.46
计提	-	-	38,751,952.14	-	-	-	38,751,952.14
处置或报废	-	47,115,641.26	293,723.31	-	-	-	47,409,364.57
年末余额	-	43,575,765.90	91,511,655.13	-	-	-	135,087,421.03
账面价值							
年末	288,040,582.63	23,198,256.69	326,856,914.46	116,041,086.81	8,228,770.03	20,096,928.09	782,462,538.71
年初	264,667,770.88	38,472,432.00	461,572,927.89	88,457,131.53	6,943,099.35	20,763,271.33	880,876,632.98

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司

财务报表附注(续)

2016年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

14. 固定资产(续)

2015年

	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	运输设备	电子及其他设备	合计
原价							
年初余额	134,086,940.98	527,244,437.91	769,517,670.96	113,156,897.54	37,212,769.01	39,949,412.74	1,621,168,129.14
购置	1,535,612.25	41,551,845.38	7,851,430.53	5,443,082.02	3,147,937.44	2,592,620.42	62,122,528.04
在建工程转入	183,742,083.78	-	-	44,977,891.25	-	11,647,742.56	240,367,717.59
存货转入	-	533,005.83	-	-	-	-	533,005.83
处置或报废	4,729,965.23	363,231,388.39	80,347,829.92	12,375,075.57	8,626,079.61	9,986,574.45	479,296,913.17
年末余额	314,634,671.78	206,097,900.73	697,021,271.57	151,202,795.24	31,734,626.84	44,203,201.27	1,444,894,467.43
累计折旧							
年初余额	35,040,820.12	174,584,794.50	159,261,492.09	55,558,129.14	26,074,461.13	26,375,268.04	476,894,965.02
计提	15,870,317.87	76,282,853.84	44,461,720.75	13,723,830.70	5,606,729.90	5,271,616.67	161,217,069.73
处置或报废	944,237.09	173,933,586.77	21,328,295.46	6,536,296.13	6,889,663.54	8,206,954.77	217,839,033.76
年末余额	49,966,900.90	76,934,061.57	182,394,917.38	62,745,663.71	24,791,527.49	23,439,929.94	420,273,000.99
减值准备							
年初余额	-	161,956,437.71	-	329,386.52	-	-	162,285,824.23
计提	-	33,276,542.09	53,053,426.30	-	-	-	86,329,968.39
处置或报废	-	104,541,572.64	-	329,386.52	-	-	104,870,959.16
年末余额	-	90,691,407.16	53,053,426.30	-	-	-	143,744,833.46
账面价值							
年末	264,667,770.88	38,472,432.00	461,572,927.89	88,457,131.53	6,943,099.35	20,763,271.33	880,876,632.98
年初	99,046,120.86	190,703,205.70	610,256,178.87	57,269,381.88	11,138,307.88	13,574,144.70	981,987,339.89

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司

财务报表附注(续)

2016年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

14. 固定资产(续)

暂时闲置的固定资产如下：

2016年

	原价	累计折旧	减值准备	账面价值
塔式起重机	<u>243,473,175.79</u>	<u>76,544,116.52</u>	<u>36,513,150.40</u>	<u>130,415,908.87</u>

2015年

	原价	累计折旧	减值准备	账面价值
塔式起重机	<u>172,119,196.87</u>	<u>48,387,425.64</u>	-	<u>123,731,771.23</u>

融资租入固定资产如下：

2016年

	原价	累计折旧	减值准备	年末余额
塔式起重机及其配件	<u>610,208,460.62</u>	<u>191,839,891.03</u>	<u>91,511,655.13</u>	<u>326,856,914.46</u>

2015年

	原价	累计折旧	减值准备	年末余额
塔式起重机及其配件	<u>697,021,271.57</u>	<u>182,394,917.38</u>	<u>53,053,426.30</u>	<u>461,572,927.89</u>

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司

财务报表附注(续)

2016年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

14. 固定资产(续)

经营性租出固定资产账面价值如下：

	2016年	2015年
经营租赁集成房屋构件	23,198,256.69	38,472,432.00
经营租赁塔式起重机及其配件	196,441,005.59	337,841,156.66
	<u>219,639,262.28</u>	<u>376,313,588.66</u>

于2016年12月31日,未办理产权证的固定资产如下：

	账面价值	未办理原因
房屋及建筑物	205,754,555.92	正在办理中

15. 在建工程

	2016年			2015年		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
常熟雅致生产						
基地	3,399,460.83	-	3,399,460.83	25,709,564.22	-	25,709,564.22
零星工程	-	-	-	54,395.00	-	54,395.00
	<u>3,399,460.83</u>	<u>-</u>	<u>3,399,460.83</u>	<u>25,763,959.22</u>	<u>-</u>	<u>25,763,959.22</u>

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司

财务报表附注(续)

2016年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

15. 在建工程(续)

重要在建工程2016年变动如下：

	预算	年初余额	本年增加	本年转入 固定资产	其他减少	年末余额	资金来源	工程投入 占预算比例(%)
西安雅致生产基地	45,575,193.03	-	1,283,392.94	1,283,392.94	-	-	募集资金	100.00
常熟雅致生产基地	224,679,927.19	25,709,564.22	3,092,092.28	24,837,913.95	564,281.72	3,399,460.83	募集资金	100.00
华南建材生产设备	7,008,175.29	-	7,008,175.29	7,008,175.29	-	-	自有资金	100.00
零星工程	-	54,395.00	47,305.00	101,700.00	-	-		
	<u>277,263,295.51</u>	<u>25,763,959.22</u>	<u>11,430,965.51</u>	<u>33,231,182.18</u>	<u>564,281.72</u>	<u>3,399,460.83</u>		

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司

财务报表附注(续)

2016年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

15. 在建工程(续)

重要在建工程2015年变动如下：

	预算	年初余额	本年增加	本年转入 固定资产	其他减少	年末余额	资金来源	工程投入 占预算比例(%)
苏州雅致生产基地	543,277.22	232,579.00	612,130.64	844,709.64	-	-	自有资金	100.00
西安雅致生产基地	45,575,193.03	40,798,471.78	15,128,064.50	55,926,536.28	-	-	募集资金	100.00
常熟雅致生产基地	224,378,536.36	160,909,080.59	46,329,995.49	181,529,511.86	-	25,709,564.22	募集资金	99.97
华南建材生产基地	11,407,765.84	1,998,156.81	-	1,998,156.81	-	-	自有资金	100.00
南山地产软件安装	2,000,000.00	1,780,300.00	116,700.00	-	1,897,000.00	-	自有资金	94.85
零星工程	-	253,451.53	115,498.00	68,803.00	245,751.53	54,395.00		
	<u>283,904,772.45</u>	<u>205,972,039.71</u>	<u>62,302,388.63</u>	<u>240,367,717.59</u>	<u>2,142,751.53</u>	<u>25,763,959.22</u>		

2016年在建工程均无利息资本化(2015年：无)。

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司

财务报表附注(续)

2016年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

16. 无形资产

2016年

	土地使用权	企业管理软件	合计
原价			
年初余额	136,134,404.91	30,843,534.22	166,977,939.13
购置	83,014,261.88	1,080,898.63	84,095,160.51
处置或报废	117,062,584.70	898,484.00	117,961,068.70
年末余额	102,086,082.09	31,025,948.85	133,112,030.94
累计摊销			
年初余额	12,029,750.71	18,545,837.80	30,575,588.51
计提	2,855,126.37	4,842,373.57	7,697,499.94
处置或报废	4,083,782.99	898,484.00	4,982,266.99
年末余额	10,801,094.09	22,489,727.37	33,290,821.46
账面价值			
年末	91,284,988.00	8,536,221.48	99,821,209.48
年初	124,104,654.20	12,297,696.42	136,402,350.62



深圳市新南山控股（集团）股份有限公司

财务报表附注(续)

2016年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

16. 无形资产(续)

2015年

	土地使用权	企业管理软件	合计
原价			
年初余额	136,134,404.91	28,545,380.74	164,679,785.65
购置	-	563,153.48	563,153.48
转入	-	1,816,000.00	1,816,000.00
处置或报废	-	81,000.00	81,000.00
年末余额	136,134,404.91	30,843,534.22	166,977,939.13
累计摊销			
年初余额	9,373,942.68	12,926,126.97	22,300,069.65
计提	2,655,808.03	5,629,160.83	8,284,968.86
处置或报废	-	9,450.00	9,450.00
年末余额	12,029,750.71	18,545,837.80	30,575,588.51
账面价值			
年末	124,104,654.20	12,297,696.42	136,402,350.62
年初	126,760,462.23	15,619,253.77	142,379,716.00

于2016年12月31日，无形资产年末账面余额中无通过内部研发形成的无形资产(2015年12月31日：无)。

于2016年12月31日，未办妥产权证书的无形资产如下：

	账面价值	未办妥产权原因
土地使用权	19,948,320.46	正在办理中

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司

财务报表附注(续)

2016年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

17. 商誉

2016年

	年初余额	年末余额
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
	<u>54,318,823.09</u>	<u>54,318,823.09</u>

2015年

	年初余额	年末余额
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
	<u>54,318,823.09</u>	<u>54,318,823.09</u>

商誉减值准备的变动如下：

2016年

	年初余额	年末余额
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
	<u>54,318,823.09</u>	<u>54,318,823.09</u>

2015年

	年初余额	年末余额
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
	<u>54,318,823.09</u>	<u>54,318,823.09</u>

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司

财务报表附注(续)

2016年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

18. 长期待摊费用

2016年

	年初余额	本年增加	本年摊销	年末余额
装修费	13,298,010.52	7,731,370.63	8,859,021.70	12,170,359.45
资质认证费	3,269,210.71	2,031,881.91	1,193,793.31	4,107,299.31
车间改造费	875,995.15	398,999.99	620,094.46	654,900.68
塔机管理费	1,750,530.18	88,771.25	1,250,281.31	589,020.12
企业邮箱服务费	18,000.00	498,952.00	35,274.00	481,678.00
高尔夫球会员费	43,055.35	-	43,055.35	-
	<u>19,254,801.91</u>	<u>10,749,975.78</u>	<u>12,001,520.13</u>	<u>18,003,257.56</u>

2015年

	年初余额	本年增加	本年摊销	年末余额
装修费	2,686,400.16	12,859,788.54	2,248,178.18	13,298,010.52
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
	<u>8,728,649.18</u>	<u>16,817,713.69</u>	<u>6,291,560.96</u>	<u>19,254,801.91</u>

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司

财务报表附注(续)

2016年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

19. 递延所得税资产

未经抵销的递延所得税资产：

	2016年		2015年	
	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
递延所得税资产：				
资产减值准备	34,054,402.61	5,291,428.50	20,553,588.40	3,209,857.44
可抵扣亏损	69,481,073.76	17,370,268.43	37,607,002.48	9,401,750.62
预提土地增值税	30,837,485.35	7,709,371.34	153,336,260.60	38,334,065.15
	<u>134,372,961.72</u>	<u>30,371,068.27</u>	<u>211,496,851.48</u>	<u>50,945,673.21</u>

未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异及可抵扣亏损如下：

	2016年	2015年
可抵扣暂时性差异		
资产减值准备	338,138,718.00	319,769,373.83
递延收益	-	14,024,000.00
可抵扣亏损	<u>1,061,720,049.18</u>	<u>884,097,144.57</u>
	<u>1,399,858,767.18</u>	<u>1,217,890,518.40</u>

未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期：

	2016年	2015年
2017年	79,318,093.56	79,912,647.69
2018年	12,894,366.91	10,641,680.61
2019年	394,607,022.77	399,122,730.90
2020年	382,542,570.97	394,420,085.37
2021年	<u>192,357,994.97</u>	-
	<u>1,061,720,049.18</u>	<u>884,097,144.57</u>

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司

财务报表附注(续)

2016年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

20. 其他非流动资产

	2016年	2015年
代垫拆迁补偿款(注1)	630,714,835.00	-
资产购置款(注2)	306,645,777.18	-
	<u>937,360,612.18</u>	<u>-</u>

注1： 2016年12月31日余额系本集团之子公司成都恒璟源投资咨询有限公司代武侯区危旧房改造中心垫付的拆迁补偿款。

注2： 2016年12月31日余额系本集团之子公司深圳市南山房地产开发有限公司预付的资产购置款。

21. 资产减值准备

2016年

	年初余额	本年计提	本年减少		年末余额
			转回	转销/核销	
坏账准备	182,751,920.58	50,937,634.89	9,383,637.83	570,573.66	223,735,343.98
其中： 应收账款	175,546,113.62	35,928,907.53	7,087,777.81	531,763.47	203,855,479.87
其他应收款	7,205,806.96	6,445,513.86	2,295,860.02	38,810.19	11,316,650.61
长期应收款	-	8,563,213.50	-	-	8,563,213.50
存货跌价准备	13,326,208.20	3,896,547.28	395,037.42	3,957,362.46	12,870,355.60
长期股权投资减值准备	500,000.00	-	-	-	500,000.00
固定资产减值准备	143,744,833.46	38,751,952.14	-	47,409,364.57	135,087,421.03
商誉减值准备	54,318,823.09	-	-	-	54,318,823.09
	<u>394,641,785.33</u>	<u>93,586,134.31</u>	<u>9,778,675.25</u>	<u>51,937,300.69</u>	<u>426,511,943.70</u>

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司

财务报表附注(续)

2016年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

21. 资产减值准备(续)

2015年

	年初余额	本年计提	本年减少		年末余额
			转回	转销/核销	
坏账准备	147,783,167.86	44,662,179.75	8,432,100.70	1,261,326.33	182,751,920.58
其中：应收账款	135,634,551.09	41,195,008.05	958,558.89	324,886.63	175,546,113.62
其他应收款	12,148,616.77	3,467,171.70	7,473,541.81	936,439.70	7,205,806.96
存货跌价准备	12,803,501.39	8,532,089.69	2,799,420.03	5,209,962.85	13,326,208.20
长期股权投资减值准备	500,000.00	-	-	-	500,000.00
固定资产减值准备	162,285,824.23	86,329,968.39	-	104,870,959.16	143,744,833.46
商誉减值准备	54,318,823.09	-	-	-	54,318,823.09
	<u>377,691,316.57</u>	<u>139,524,237.83</u>	<u>11,231,520.73</u>	<u>111,342,248.34</u>	<u>394,641,785.33</u>

22. 短期借款

	2016年	2015年
信用借款	800,000,000.00	-
	<u>800,000,000.00</u>	<u>-</u>

于2016年12月31日，上述借款的年利率为4.35%或4.78%（2015年12月31日：无）。

23. 应付票据

	2016年	2015年
商业承兑汇票	13,337,579.33	16,900,000.00
银行承兑汇票	22,377,879.93	27,509,745.80
	<u>35,715,459.26</u>	<u>44,409,745.80</u>

于2016年12月31日，到期未付的应付票据余额为人民币3,354,859.33元（2015年12月31日：无）。

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司

财务报表附注(续)

2016年12月31日

人民币元

---

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

24. 应付账款

	2016年	2015年
供应商材料款及工程款	<u>562,233,487.91</u>	<u>890,248,605.29</u>

于2016年12月31日，账龄超过1年的重要应付账款列示如下：

	应付金额	未偿还原因
上海申雅装饰工程有限公司	4,312,266.51	尚未结算
上海绿神生态园艺有限公司	3,590,000.00	尚未结算
苏州金鼎装饰公司	2,926,732.69	尚未结算
浙江大经建设集团股份有限公司	2,383,802.10	尚未结算
江苏鑫宇装饰有限公司	1,261,084.85	尚未结算

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司

财务报表附注(续)

2016年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

25. 预收款项

	2016年	2015年
货款	74,353,956.60	107,311,958.71
租金	1,059,143.95	948,394.00
购房款	4,143,333,436.57	2,156,973,790.30
物业管理费	5,858,514.78	7,460,643.96
	<u>4,224,605,051.90</u>	<u>2,272,694,786.97</u>

于2016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。

预收房款分项目明细如下：

项目	2016年	2015年	竣工时间	预售比例
南山·维乐	1,489,973,820.00	670,727,460.00	2017年12月	31%
山语海	1,350,290,187.00	-	2017年9月	75%
南山·柠府	1,135,050,725.00	-	2017年9月	49%
南山·雨果	62,191,125.00	690,594,548.66	2015年12月	91%
南山国际社区二期	59,701,809.00	-	2019年6月	16%
南山·苏迪亚诺 B 地块	34,602,580.00	-	2017年9月	100%
南山·雍江汇	7,032,662.97	69,188,343.00	2015年9月	99%
南山·苏迪亚诺 A 地块	2,650,140.04	7,023,711.04	2012年12月	92%
南山国际社区一期	839,656.00	12,214,899.00	2015年9月	88%
南山·檀郡	556,728.80	595,179.49	2014年6月	100%
南山·柠檬城	436,002.76	706,062,919.95	2016年3月	100%
南山·金成家园	8,000.00	566,729.16	2013年12月	99%
	<u>4,143,333,436.57</u>	<u>2,156,973,790.30</u>		



深圳市新南山控股（集团）股份有限公司

财务报表附注(续)

2016年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

26. 应付职工薪酬

2016年

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
短期薪酬	58,171,953.32	379,961,800.30	382,375,028.01	55,758,725.61
离职后福利(设定提存计划)	113,852.32	25,676,424.18	25,666,533.01	123,743.49
辞退福利	2,691,465.94	823,291.50	3,514,757.44	-
	<u>60,977,271.58</u>	<u>406,461,515.98</u>	<u>411,556,318.46</u>	<u>55,882,469.10</u>

2015年

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
短期薪酬	61,002,451.32	357,062,411.80	359,892,909.80	58,171,953.32
离职后福利(设定提存计划)	256,413.06	22,850,851.93	22,993,412.67	113,852.32
辞退福利	1,215,245.20	5,313,592.74	3,837,372.00	2,691,465.94
	<u>62,474,109.58</u>	<u>385,226,856.47</u>	<u>386,723,694.47</u>	<u>60,977,271.58</u>

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司

财务报表附注(续)

2016年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

26. 应付职工薪酬(续)

短期薪酬如下：

2016年

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
工资、奖金、津贴和补贴	41,868,925.56	336,574,093.21	339,152,148.66	39,290,870.11
职工福利费	70,330.93	13,871,168.91	13,880,744.73	60,755.11
社会保险费	273,693.57	11,895,645.50	12,149,423.59	19,915.48
其中：医疗保险费	264,947.28	9,796,122.09	10,048,153.70	12,915.67
工伤保险费	3,937.47	1,176,573.60	1,179,071.22	1,439.85
生育保险费	4,808.82	922,949.81	922,198.67	5,559.96
住房公积金	568,500.69	10,066,274.94	10,591,941.60	42,834.03
工会经费和职工教育经费	15,390,502.57	7,358,569.73	6,405,137.44	16,343,934.86
其他短期薪酬	-	196,048.01	195,631.99	416.02
	<u>58,171,953.32</u>	<u>379,961,800.30</u>	<u>382,375,028.01</u>	<u>55,758,725.61</u>

2015年

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
工资、奖金、津贴和补贴	45,617,066.47	319,988,126.96	323,736,267.87	41,868,925.56
职工福利费	-	10,737,432.74	10,667,101.81	70,330.93
社会保险费	425,215.62	12,565,720.95	12,717,243.00	273,693.57
其中：医疗保险费	401,910.56	10,413,020.11	10,549,983.39	264,947.28
工伤保险费	15,782.67	1,322,394.94	1,334,240.14	3,937.47
生育保险费	7,522.39	830,305.90	833,019.47	4,808.82
住房公积金	52,596.92	7,594,073.14	7,078,169.37	568,500.69
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
其他短期薪酬	-	71,553.73	71,553.73	-
	<u>61,002,451.32</u>	<u>357,062,411.80</u>	<u>359,892,909.80</u>	<u>58,171,953.32</u>

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司

财务报表附注(续)

2016年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

26. 应付职工薪酬(续)

设定提存计划如下：

2016年

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
基本养老保险费	32,934.36	23,076,422.55	23,063,345.74	46,011.17
失业保险费	12,140.24	942,120.51	945,306.15	8,954.60
企业年金缴费	68,777.72	1,657,881.12	1,657,881.12	68,777.72
	<u>113,852.32</u>	<u>25,676,424.18</u>	<u>25,666,533.01</u>	<u>123,743.49</u>

2015年

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
基本养老保险费	146,677.33	20,368,455.18	20,482,198.15	32,934.36
失业保险费	109,735.73	1,291,087.73	1,388,683.22	12,140.24
企业年金缴费	-	1,191,309.02	1,122,531.30	68,777.72
	<u>256,413.06</u>	<u>22,850,851.93</u>	<u>22,993,412.67</u>	<u>113,852.32</u>

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司

财务报表附注(续)

2016年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

27. 应交税费

	2016年	2015年
增值税	12,119,379.75	6,642,986.25
营业税	-	10,506,820.99
教育费及附加	691,058.98	815,689.02
城市维护建设税	1,558,245.44	997,262.86
土地增值税	54,903,583.98	157,770,737.11
地方教育费附加	645,327.65	356,597.72
房产税	1,108,080.84	524,892.54
土地使用税	2,572,677.23	492,070.59
印花税	1,133,770.12	605,597.49
企业所得税	123,857,460.69	117,006,791.33
代扣代缴税费	1,390,791.46	1,152,489.31
其他	1,207,396.43	1,084,429.00
	<u>201,187,772.57</u>	<u>297,956,364.21</u>

28. 应付利息

	2016年	2015年
借款利息	2,671,874.99	-
企业债券利息	36,207,373.53	36,291,223.54
	<u>38,879,248.52</u>	<u>36,291,223.54</u>

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司

财务报表附注(续)

2016年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

29. 应付股利

	2016年	2015年
应付子公司少数股东股利	<u>76,733,006.98</u>	<u>48,447,726.36</u>

30. 其他应付款

	2016年	2015年
押金质保金	99,208,635.97	101,854,406.98
关联方往来款	212,352,465.32	558,098,724.88
房屋维修基金	12,312,962.07	11,951,317.61
其他暂收待付款项	64,292,230.91	74,825,801.60
暂估工程款	28,777,426.43	40,589,559.43
股权收购款	<u>100,000,000.00</u>	<u>-</u>
	<u>516,943,720.70</u>	<u>787,319,810.50</u>

于2016年12月31日，账龄超过1年的重要其他应付款如下：

	应付金额	未偿还原因
苏州招商南山地产有限公司	183,139,908.69	联营方资金往来
赤湾小区房屋维修基金	9,437,081.85	未达到支付条件
中国建筑第五工程局有限公司	3,974,783.24	质保金未到支付节点
新塘供电公司	3,512,151.86	未达到支付条件
新康房地产房屋维修基金	2,586,732.31	未达到支付条件
浙江大经建设股份有限公司	2,212,575.84	质保金未到支付节点

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司

财务报表附注(续)

2016年12月31日

人民币元

---

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

31. 一年内到期的非流动负债

	2016年	2015年
一年内到期的长期应付款	70,942,617.83	47,152,676.08
一年内到期的应付债券	253,999,734.70	-
一年内到期的长期借款	<u>50,000,000.00</u>	<u>1,000,000.00</u>
	<u>374,942,352.53</u>	<u>48,152,676.08</u>

32. 其他流动负债

	2016年	2015年
预提费用	<u>-</u>	<u>2,046,964.07</u>

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司

财务报表附注(续)

2016年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

33. 长期借款

	2016年	2015年
抵押借款	220,000,000.00	-
保证借款	100,000,000.00	-
信用借款	280,000,000.00	131,000,000.00
	<u>600,000,000.00</u>	<u>131,000,000.00</u>
减：一年内到期的长期借款	<u>50,000,000.00</u>	<u>1,000,000.00</u>
	<u>550,000,000.00</u>	<u>130,000,000.00</u>

于2016年12月31日，上述借款的年利率为4.75%(2015年12月31日：7.8%)。

34. 应付债券

	2016年	2015年
五年期债券	253,999,734.70	252,733,378.97
七年期债券	497,589,487.84	495,787,240.47
	<u>751,589,222.54</u>	<u>748,520,619.44</u>
减：一年内到期的应付债券	<u>253,999,734.70</u>	-
	<u>497,589,487.84</u>	<u>748,520,619.44</u>

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司

财务报表附注(续)

2016年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

34. 应付债券(续)

于2016年12月31日，应付债券余额列示如下：

债券名称	面值	发行日期	债券年限	发行金额	年初 余额	本年 计提利息	折溢价 摊销	本年 回购	年末余额
五年期债券	300,000,000.00	2012/4/10	5年	295,170,000.00	252,733,378.97	16,506,945.00	1,266,355.73	-	253,999,734.70
七年期债券	500,000,000.00	2012/4/10	7年	491,950,000.00	495,787,240.47	33,500,000.00	1,802,247.37	-	497,589,487.84
小计	<u>800,000,000.00</u>			<u>787,120,000.00</u>	<u>748,520,619.44</u>	<u>50,006,945.00</u>	<u>3,068,603.10</u>	<u>-</u>	<u>751,589,222.54</u>

于2015年12月31日，应付债券余额列示如下：

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	年初 余额	本年 计提利息	折溢价 摊销	本年 回购	年末余额
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
小计	<u>800,000,000.00</u>			<u>787,120,000.00</u>	<u>792,173,611.06</u>	<u>50,973,131.69</u>	<u>2,394,008.38</u>	<u>46,047,000.00</u>	<u>748,520,619.44</u>



深圳市新南山控股（集团）股份有限公司

财务报表附注(续)

2016年12月31日

人民币元

---

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

34. 应付债券(续)

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，债券持有者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。

35. 长期应付款

	2016年	2015年
融资租赁款	202,837,271.92	208,402,697.49
减：一年内到期部分	<u>70,942,617.83</u>	<u>47,152,676.08</u>
	<u>131,894,654.09</u>	<u>161,250,021.41</u>

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。

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司

财务报表附注(续)

2016年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

36. 预计负债

2016年

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
未决诉讼 (注1)	-	3,485,920.26	-	3,485,920.26
售后回购准备金 (注2)	4,904,385.19	-	357,785.67	4,546,599.52
	<u>4,904,385.19</u>	<u>3,485,920.26</u>	<u>357,785.67</u>	<u>8,032,519.78</u>

2015年

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
售后回购准备金	-	4,904,385.19	-	4,904,385.19

注1： 本年本集团计提的预计负债系建筑设备租赁合同纠纷诉讼。年末时，本集团根据诉讼律师出具的法律意见书和案件的进展情况，对于能对诉讼的结果做出可靠的估计的案件做出相应的拨备。

注2： 本年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。年末时，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，确认预计负债。

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司

财务报表附注(续)

2016年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

37. 递延收益

2016年

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
三通一平政府补贴款	<u>14,024,000.00</u>	<u>-</u>	<u>14,024,000.00</u>	<u>-</u>

2015年

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
三通一平政府补贴款	<u>14,024,000.00</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>14,024,000.00</u>

于2016年12月31日，涉及政府补助的负债项目如下：

	年初余额	本年新增	本年计入 营业外收入	其他变动	年末余额	与资产/ 收益相关
三通一平 政府补贴款	<u>14,024,000.00</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>14,024,000.00</u>	<u>-</u>	与资产相关

于2015年12月31日，涉及政府补助的负债项目如下：

	年初余额	本年新增	本年计入 营业外收入	其他变动	年末余额	与资产/ 收益相关
三通一平 政府补贴款	<u>14,024,000.00</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>14,024,000.00</u>	与资产相关

38. 其他非流动负债

	2016年	2015年
关联方借款	<u>150,000,000.00</u>	<u>41,000,000.00</u>

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司

财务报表附注(续)

2016年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

39. 股本

2016年

	年初余额	发行新股	其他	年末余额
有限售条件股:				
境内自然人持股	161,750.00	-	(61,900.00)	99,850.00
境内法人持股(注1)	1,297,530,273.00	-	(157,775,255.00)	1,139,755,018.00
	<u>1,297,692,023.00</u>	<u>-</u>	<u>(157,837,155.00)</u>	<u>1,139,854,868.00</u>
无限售条件股:				
人民币普通股	579,838,250.00	-	157,837,155.00	737,675,405.00
	<u>1,877,530,273.00</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,877,530,273.00</u>

2015年

	年初余额	发行新股	其他	年末余额
有限售条件股:				
境内自然人持股	225,400.00	-	(63,650.00)	161,750.00
境内法人持股	-	1,297,530,273.00	-	1,297,530,273.00
	<u>225,400.00</u>	<u>1,297,530,273.00</u>	<u>(63,650.00)</u>	<u>1,297,692,023.00</u>
无限售条件股:				
人民币普通股	579,774,600.00	-	63,650.00	579,838,250.00
	<u>580,000,000.00</u>	<u>1,297,530,273.00</u>	<u>-</u>	<u>1,877,530,273.00</u>

注1： 2015年本公司为募集配套资金而发行的普通股157,775,255股已于本年上市流通。

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司

财务报表附注(续)

2016年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

40. 资本公积

2016年

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
股本溢价	2,328,417,781.59	-	-	2,328,417,781.59
其他资本公积：				
同一控制下企业合并	1,248,747,114.06	-	481,400,910.00	767,346,204.06
资本公积转增股本	(290,000,000.00)	-	-	(290,000,000.00)
	<u>3,287,164,895.65</u>	<u>-</u>	<u>481,400,910.00</u>	<u>2,805,763,985.65</u>

2015年

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
股本溢价	1,143,585,870.12	1,184,831,911.47	-	2,328,417,781.59
其他资本公积：				
同一控制下企业合并	2,261,561,932.06	126,940,200.00	1,139,755,018.00	1,248,747,114.06
资本公积转增股本	(290,000,000.00)	-	-	(290,000,000.00)
	<u>3,115,147,802.18</u>	<u>1,311,772,111.47</u>	<u>1,139,755,018.00</u>	<u>3,287,164,895.65</u>

如附注六、2所述，本集团全资子公司深圳市南山房地产开发有限公司以自有资金人民币98,205万元增资的方式取得了南山集团全资子公司深圳市赤湾房地产开发有限公司50.98%的股权，该同一控制下企业合并事项造成冲减本集团2016年资本公积人民币48,140万元。

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司

财务报表附注(续)

2016年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

41. 专项储备

2016年

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
安全生产费	<u>779,001.50</u>	<u>1,218,282.75</u>	<u>1,005,924.93</u>	<u>991,359.32</u>

2015年

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
安全生产费	<u>779,001.50</u>	<u>2,652,112.16</u>	<u>2,652,112.16</u>	<u>779,001.50</u>

42. 盈余公积

2016年

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
法定盈余公积	<u>234,063,774.42</u>	<u>43,266,043.01</u>	<u>-</u>	<u>277,329,817.43</u>

2015年

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
法定盈余公积	<u>196,367,600.61</u>	<u>37,696,173.81</u>	<u>-</u>	<u>234,063,774.42</u>

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。

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司

财务报表附注(续)

2016年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

43. 未分配利润

	2016年	2015年
调整前上年年末未分配利润/(未弥补亏损)	546,706,022.32	(211,709,373.89)
同一控制下企业合并	<u>(2,217,462.44)</u>	<u>573,923,722.06</u>
调整后年初未分配利润	544,488,559.88	362,214,348.17
归属于母公司股东的净利润	526,997,146.42	219,970,385.52
减：提取法定盈余公积	43,266,043.01	37,696,173.81
分配股利	<u>352,975,691.33</u>	<u>-</u>
年末未分配利润	<u>675,243,971.96</u>	<u>544,488,559.88</u>

44. 营业收入及成本

	2016年		2015年	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	4,962,322,418.08	3,056,296,208.26	4,867,736,313.28	3,676,192,688.67
其他业务	<u>23,489,658.60</u>	<u>17,935,644.52</u>	<u>14,503,328.05</u>	<u>5,339,609.43</u>
	<u>4,985,812,076.68</u>	<u>3,074,231,852.78</u>	<u>4,882,239,641.33</u>	<u>3,681,532,298.10</u>

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司

财务报表附注(续)

2016年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

44. 营业收入及成本(续)

营业收入按行业列示如下：

	2016年	2015年
房地产业务	3,916,928,210.90	3,612,186,024.21
集成房屋业务	526,935,290.86	546,444,847.68
船舶舱室配套业务	400,329,504.21	565,102,208.19
塔机租赁业务	118,129,412.11	144,003,233.20
其他业务	23,489,658.60	14,503,328.05
	<u>4,985,812,076.68</u>	<u>4,882,239,641.33</u>

45. 税金及附加

	2016年	2015年
营业税	135,553,942.54	187,971,452.03
土地增值税	374,423,762.06	140,579,022.08
城市维护建设税	15,980,819.09	15,133,608.13
教育费附加	8,841,665.21	8,420,001.48
地方教育费附加	3,991,241.06	3,743,774.45
印花税	4,925,243.62	-
房产税	2,579,611.56	-
土地使用税	2,244,195.64	-
车船使用税	32,156.67	-
其他	1,423,323.69	3,229,813.25
	<u>549,995,961.14</u>	<u>359,077,671.42</u>



深圳市新南山控股（集团）股份有限公司

财务报表附注(续)

2016年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

46. 销售费用

	2016年	2015年
职工薪酬	55,264,139.70	61,535,648.68
折旧及摊销	8,856,727.87	2,566,939.30
办公费	2,081,964.46	2,000,157.00
房租水电费	7,389,184.51	8,703,366.91
汽车使用费	2,874,165.11	4,030,510.30
市场开拓费	7,447,850.22	6,340,931.48
差旅费	5,730,927.02	7,357,164.82
邮电通讯费	818,382.68	1,543,111.65
咨询顾问费	4,824,050.10	7,406,747.07
广告宣传费	41,086,916.10	42,741,222.50
代理中介费	27,567,731.50	28,816,410.53
物料消耗	841,536.11	924,068.28
其他销售费用	34,604,536.16	42,290,753.01
	<u>199,388,111.54</u>	<u>216,257,031.53</u>

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司

财务报表附注(续)

2016年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

47. 管理费用

	2016年	2015年
职工薪酬	137,453,406.68	141,767,794.79
折旧	10,364,902.31	11,997,202.54
无形资产摊销	7,404,842.54	7,329,643.58
研究开发费	20,494,798.04	33,915,954.83
办公费	7,282,330.75	6,447,553.43
房租水电费	15,667,336.31	15,549,828.88
汽车费用	7,184,646.37	7,591,118.48
业务招待费	10,521,424.89	8,043,282.08
差旅费	7,168,582.68	6,079,380.95
邮电通讯费	3,081,813.75	3,670,535.70
顾问咨询费	16,551,101.74	13,862,196.71
宣传费	395,188.89	1,506,298.41
税金	3,415,440.31	12,467,188.02
其他管理费用	9,683,046.82	7,910,459.34
	<u>256,668,862.08</u>	<u>278,138,437.74</u>

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司

财务报表附注(续)

2016年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

48. 财务费用

	2016年	2015年
利息支出	111,383,531.84	151,414,306.81
其中：		
银行及关联方计息借款	43,811,114.84	95,555,521.75
融资租赁	17,565,472.00	4,885,653.37
债券利息支出	50,006,945.00	50,973,131.69
减：利息收入	51,059,087.29	17,474,101.42
减：利息资本化金额	35,742,460.23	95,535,408.47
汇兑收益	(17,150,363.44)	(12,785,766.09)
金融机构手续费	2,674,940.17	4,889,772.44
发债折价摊销	3,068,603.10	2,394,008.38
	<u>13,175,164.15</u>	<u>32,902,811.65</u>

49. 资产减值损失

	2016年	2015年
坏账损失	41,553,997.06	36,230,079.05
存货跌价损失	3,501,509.86	5,732,669.65
固定资产减值损失	38,751,952.14	86,329,968.39
	<u>83,807,459.06</u>	<u>128,292,717.09</u>

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司

财务报表附注(续)

2016年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

50. 投资收益

	2016年	2015年
权益法核算的长期股权投资收益	53,982,094.44	210,689,531.22
理财产品利息收入	3,454,342.47	7,943,679.24
其他	-	1,687,702.98
	<u>57,436,436.91</u>	<u>220,320,913.44</u>

51. 营业外收入

	2016年	2015年	计入2016年期间 非经常性损益
非流动资产处置利得	1,903,281.26	3,027,563.32	1,903,281.26
其中：固定资产处置利得	1,163,052.85	3,027,563.32	1,163,052.85
无形资产处置利得	740,228.41	-	740,228.41
政府补助	12,661,785.41	6,848,901.18	5,197,352.17
违约金收入	2,218,564.70	1,730,025.99	2,218,564.70
罚款收入	575,662.07	928,197.78	575,662.07
赔偿费收入	168,148.52	220,086.40	168,148.52
其他收入	2,798,678.60	2,584,197.92	2,798,678.60
	<u>20,326,120.56</u>	<u>15,338,972.59</u>	<u>12,861,687.32</u>

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司

财务报表附注(续)

2016年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

51. 营业外收入(续)

计入当期损益的政府补助如下：

	2016年	2015年	与资产/收益相关
税收减免	10,138,190.48	5,474,006.87	与收益相关
苏州高新区房地产业协会	1,000,000.00	1,000,000.00	与收益相关
社会保险费失业稳岗补贴	609,428.93	-	与收益相关
成都市经信委厂房租赁补贴	518,400.00	-	与收益相关
西安市高陵区地方税收贡献奖励	110,000.00	-	与收益相关
深圳中小企业国际市场开拓资金	40,000.00	58,500.00	与收益相关
市场商务转型发展资金	38,900.00	-	与收益相关
深圳市经济贸易和信息化委员会提升国际经营能力补助	73,250.00	33,502.00	与收益相关
深圳市南山科学技术局高新技术企业倍增支持款	50,000.00	-	与收益相关
庐江县旅游局旅游厕所奖补资金	30,000.00	-	与收益相关
企业扶持资金	18,916.00	-	与收益相关
外经贸发展资金	16,200.00	-	与收益相关
科技服务资助项目创新服务款	12,000.00	-	与收益相关
出口信用保险保费扶持资金	6,500.00	-	与收益相关
纳税财政奖励	-	118,000.00	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	-	14,698.00	与收益相关
堤围防护费退税款	-	680.31	与收益相关
社保优惠补贴	-	130,000.00	与收益相关
深圳市财政委员会优化外贸出口结构资助资金	-	19,514.00	与收益相关
	<u>12,661,785.41</u>	<u>6,848,901.18</u>	

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司

财务报表附注(续)

2016年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

52. 营业外支出

	2016年	2015年	计入2016年期间 非经常性损益
非流动资产处置损失	17,803,704.14	11,092,330.33	17,803,704.14
其中：固定资产处置损失	17,803,704.14	11,092,330.33	17,803,704.14
捐赠支出	120,204.96	2,500.00	120,204.96
赔偿费支出	9,399,213.25	1,170,935.17	9,399,213.25
盘亏毁损损失	136,368.93	574,274.15	136,368.93
罚款支出	1,037,623.35	1,437,443.43	1,037,623.35
违约金支出	1,416,242.32	60,715.56	1,416,242.32
其他	579,692.72	1,877,139.87	579,692.72
	<u>30,493,049.67</u>	<u>16,215,338.51</u>	<u>30,493,049.67</u>

53. 费用按性质分类

本集团营业成本、销售费用、管理费用按照性质分类的补充资料如下：

	2016年	2015年
货物及服务的成本	2,785,754,727.76	3,348,614,786.40
职工薪酬	406,461,515.98	385,226,856.47
折旧和摊销	102,473,914.39	176,046,296.75
其他	235,598,668.27	266,039,827.75
	<u>3,530,288,826.40</u>	<u>4,175,927,767.37</u>

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司

财务报表附注(续)

2016年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

54. 所得税费用

	2016年	2015年
当期所得税费用	234,156,213.24	195,696,604.52
递延所得税费用	20,574,604.94	(12,929,411.36)
	<u>254,730,818.18</u>	<u>182,767,193.16</u>

所得税费用与利润总额的关系列示如下：

	2016年	2015年
利润总额	855,814,173.73	405,483,221.32
按法定税率计算的所得税费用(注1)	213,953,543.43	101,370,805.33
某些子公司适用不同税率的影响	(1,242,185.94)	6,216,201.76
对以前期间当期所得税的调整	(1,647,531.62)	2,309,715.43
归属于合营企业和联营企业的损益	(13,495,523.61)	(52,672,382.81)
无须纳税的收益	-	8,094,108.52
不可抵扣的费用	2,623,524.12	3,667,689.18
利用以前年度可抵扣亏损	(10,883,208.26)	(104,659.64)
未确认的可抵扣暂时性差异的影响和可抵扣亏损	65,422,200.06	113,885,715.39
按本集团实际税率计算的所得税费用	<u>254,730,818.18</u>	<u>182,767,193.16</u>

注1： 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。

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司

财务报表附注(续)

2016年12月31日

人民币元

---

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

55. 每股收益

基本每股收益按照归属于本公司普通股股东的当期净利润，除以发行在外普通股的加权平均数计算。

基本每股收益与稀释每股收益的具体计算如下：

	2016年	2015年
收益		
归属于本公司普通股股东的当期净利润	<u>526,997,146.42</u>	<u>219,970,385.52</u>
股份		
本公司发行在外普通股的加权平均数	1,877,530,273	646,568,179
同一控制下企业合并中作为对价发行的普通股	-	<u>1,139,755,018</u>
本公司发行在外普通股的加权平均数	<u>1,877,530,273</u>	<u>1,786,323,197</u>



深圳市新南山控股（集团）股份有限公司

财务报表附注(续)

2016年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

56. 现金流量表项目注释

	2016年	2015年
收到的其他与经营活动有关的现金		
利息收入	50,220,829.08	19,043,370.29
押金保证金	335,063,172.08	30,251,827.53
政府补助	10,872,769.35	1,374,894.31
暂收待付款	8,504,675.93	40,483,937.96
其他	6,008,247.86	8,544,802.70
	<u>410,669,694.30</u>	<u>99,698,832.79</u>
支付的其他与经营活动有关的现金		
销售费用	135,267,243.96	151,230,375.27
管理费用	96,048,224.85	98,357,701.35
押金保证金	129,504,705.94	275,886,685.69
应付暂收款	42,803,168.06	17,612,917.43
其他	15,971,678.03	11,636,681.04
	<u>419,595,020.84</u>	<u>554,724,360.78</u>
收到的其他与投资活动有关的现金		
取得子公司及其他营业单位收到的现金净额	94,192.19	-
支付的其他与投资活动有关的现金		
代垫拆迁款	446,692,625.00	-
支付的其他与筹资活动有关的现金		
融资租赁租金	27,667,901.97	27,915,768.41

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司

财务报表附注(续)

2016年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

57. 现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

将净利润调节为经营活动现金流量：

	2016年	2015年
净利润	601,083,355.55	222,716,028.16
加：资产减值损失	83,807,459.06	128,292,717.09
固定资产折旧	82,339,691.63	161,217,069.73
无形资产摊销	7,697,499.94	8,284,968.86
投资性房地产折旧及摊销	435,202.69	252,697.20
长期待摊费用摊销	12,001,520.13	6,291,560.96
处置固定资产、无形资产和其他长 期资产的收益	(1,903,281.26)	(3,027,563.32)
固定资产报废损失	17,803,704.14	11,092,330.33
财务费用	61,559,311.27	45,487,140.62
投资收益	(57,436,436.91)	(220,320,913.44)
递延所得税资产的减少/(增加)	20,574,604.94	(12,929,411.37)
存货的减少/(增加)	(1,483,030,961.00)	685,927,702.07
经营性应收项目的减少/(增加)	103,713,223.92	(92,186,552.22)
经营性应付项目的增加	1,528,839,544.99	1,004,814,152.50
经营活动产生的现金流量净额	<u>977,484,439.09</u>	<u>1,945,911,927.17</u>

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司

财务报表附注(续)

2016年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

57. 现金流量表补充资料(续)

(1) 现金流量表补充资料(续)

不涉及现金的重大投资和筹资活动：

	2016年	2015年
融资租入固定资产	4,537,004.40	7,851,430.53
销售商品、提供劳务收到的银行承兑汇票背书转让	209,042,638.77	218,627,023.51

现金及现金等价物净变动：

	2016年	2015年
现金的年末余额	3,501,985,502.94	2,442,416,747.06
减：现金的年初余额	2,442,416,747.06	1,063,636,472.09
加：现金等价物的年末余额	-	-
减：现金等价物的年初余额	-	-
现金及现金等价物净增加额	<u>1,059,568,755.88</u>	<u>1,378,780,274.97</u>

(2) 现金及现金等价物

	2016年	2015年
现金		
其中：库存现金	286,777.26	395,566.11
可随时用于支付的银行存款	<u>3,501,698,725.68</u>	<u>2,442,021,180.95</u>
年末现金及现金等价物余额	<u>3,501,985,502.94</u>	<u>2,442,416,747.06</u>

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司

财务报表附注(续)

2016年12月31日

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释(续)

58. 所有权或使用权受到限制的资产

	2016年	2015年	
银行存款	3,494,022.61	-	银行账户被冻结
其他货币资金	69,579,958.49	75,183,258.37	工程保证金、履约保证金、票据保证 金和预售监管资金
存货	199,164,044.00	-	苏州南山新吴房地产开发有限公司 B地块土地使用权用于抵押借款
	<u>272,238,025.10</u>	<u>75,183,258.37</u>	

59. 外币货币性项目

	2016年			2015年		
	原币	汇率	折合人民币	原币	汇率	折合人民币
货币资金						
美元	37,617,638.03	6.9370	260,953,555.01	30,211,403.88	6.4936	196,180,772.24
欧元	256,673.78	7.3068	1,875,463.98	153,795.79	7.0952	1,091,211.89
日元	171,950,113.00	0.0596	10,248,226.73	108,855,001.00	0.0539	5,867,284.55
港币	109,388.51	0.8945	97,848.02	75,950.35	0.8378	63,631.20
澳元	3,870.63	5.0157	19,413.92	3,870.63	4.7276	18,298.79
应收账款						
美元	1,632,027.82	6.9370	11,321,376.99	1,870,911.50	6.4936	12,148,950.92
欧元	400,596.89	7.3068	2,927,081.36	169,868.81	7.0952	1,205,253.18
日元	69,939,047.00	0.0596	4,168,367.20	60,478,156.30	0.0539	3,259,772.62
其他应收款						
美元	30,889.00	6.9370	214,276.99	200,000.00	6.4936	1,298,720.00
港元	63,000.00	0.8945	56,353.50	1,000.00	0.8378	837.80

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司

财务报表附注(续)

2016年12月31日

人民币元

六、 合并范围的变动

1. 非同一控制下企业合并

收购武汉光谷微电子股份有限公司

股权取得时点	股权取得成本(人民币元)	股权取得比例(%)	股权取得方式	购买日	购买日的确定依据
2016年9月19日	150,000,000.00	60.00	增资	2016年9月19日	股权转让手续完成

武汉光谷微电子股份有限公司的可辨认资产和负债于购买日的公允价值和账面价值如下：

	2016年9月19日 公允价值	2016年9月19日 账面价值
货币资金	94,192.19	94,192.19
其他应收款	150,008,970.00	150,008,970.00
存货	149,605,844.46	135,310,274.83
其他流动资产	110,070.53	110,070.53
固定资产	248,132.57	248,132.57
短期借款	14,000,000.00	14,000,000.00
应付账款	21,760,353.67	21,760,353.67
应交税费	13,444.41	13,444.41
其他应付款	14,293,411.67	14,293,411.67
净资产	250,000,000.00	235,704,430.37
减：少数股东权益	100,000,000.00	94,281,772.15
取得的净资产	150,000,000.00	141,422,658.22
合并成本-现金	150,000,000.00	

# 深圳市新南山控股（集团）股份有限公司

## 财务报表附注(续)

2016年12月31日

人民币元

### 六、 合并范围的变动(续)

#### 1. 非同一控制下企业合并(续)

武汉光谷微电子股份有限公司自购买日起至本年末的经营成果和现金流量列示如下：

	2016年9月19日至12月31日期间
营业收入	16,000.00
净亏损	(611,922.52)
现金流量净额	168,008.32

#### 2. 同一控制下企业合并

2016年，本公司全资子公司深圳市南山房地产开发有限公司以自有资金人民币 98,205 万元增资的方式取得了南山集团全资子公司深圳市赤湾房地产开发有限公司 50.98%的股权（“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。增资相关的工商登记备案手续和企业法人营业执照变更于 2016 年 6 月 30 日完成，故合并日确定为 2016 年 6 月 30 日。

根据 2016 年 6 月 9 日签署的《关于深圳市赤湾房地产开发有限公司之盈利预测补偿协议》，南山集团承诺标的公司在 2016 年扣除非经常损益后归属于母公司的净亏损不高于人民币 4,272 万元，2017 年及 2018 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 80,136 万元和人民币 7,054 万元，如果实际净利润低于上述承诺净利润的，南山集团以现金方式向深圳市南山房地产开发有限公司支付补偿，应补偿金额=（累计预测利润-累计实现净利润）\*51%。本公司认为，该或有对价的公允价值不重大。

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司

财务报表附注(续)

2016年12月31日

人民币元

---

六、 合并范围的变动(续)

2. 同一控制下企业合并(续)

深圳市赤湾房地产开发有限公司自年初至合并日及上一会计期间的经营成果和现金流量列示如下：

	2016年1月1日 至6月30日期间	2015年度
营业收入	-	-
净亏损	(11,268,170.20)	(2,147,693.26)
现金流量净额	519,700,395.36	12,897,829.89

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司

财务报表附注(续)

2016年12月31日

人民币元

六、 合并范围的变动(续)

2. 同一控制下企业合并(续)

深圳市赤湾房地产开发有限公司在合并日及上一会计期间资产负债表日资产及负债的账面价值如下：

	2016年6月30日	2015年12月31日
货币资金	533,794,330.57	14,093,935.21
其他应收款	1,366,823.62	604,066.11
存货	984,568,810.42	396,384,563.81
固定资产	149,878.94	102,900.41
无形资产	3,454.62	6,415.74
长期待摊费用	10,530,705.20	12,814,522.09
递延所得税资产	3,672,192.47	-
应付账款	12,116,987.67	4,169,617.93
应交税费	158,528.13	437,562.19
其他应付款	1,916,093.16	56,466.17
一年内到期的非流动负债	-	1,000,000.00
长期借款	301,770,000.00	130,000,000.00
其他非流动负债	-	41,000,000.00
合计	<u>1,218,124,586.88</u>	<u>247,342,757.08</u>
少数股东权益	<u>597,124,672.49</u>	<u>121,247,419.52</u>
	<u>620,999,914.39</u>	<u>126,095,337.56</u>
合并差额(计入权益)	<u>361,050,085.61</u>	
合并对价	<u>982,050,000.00</u>	



深圳市新南山控股（集团）股份有限公司

财务报表附注(续)

2016年12月31日

人民币元

---

六、 合并范围的变动(续)

3. 其他原因的合并范围变动

本公司之子公司深圳市南山房地产开发有限公司于 2016 年 8 月 11 日以人民币 4 亿元取得成都恒璟源投资咨询有限公司(以下简称“成都恒璟源”)100%的股权，该项收购属于资产收购，并不构成一项业务，不形成企业合并。

本年新纳入合并范围的子公司如下：

名称	新增方式
苏州南山新程房地产开发有限公司	新设
深圳市绿建实业发展有限公司	新设

苏州南山新程房地产开发有限公司由本公司出资人民币 1 亿元于 2016 年 10 月 24 日新设成立，持股比例 100%，自成立之日起将其纳入合并范围。

深圳市绿建实业发展有限公司由本公司出资人民币 1,000 万元于 2016 年 12 月 15 日新设成立，持股比例 100%，自成立之日起将其纳入合并范围。

# 深圳市新南山控股（集团）股份有限公司

## 财务报表附注(续)

2016年12月31日

人民币元

### 七、 在其他主体中的权益

#### 1. 在子公司中的权益

本公司子公司的情况如下：

	主要经营地	注册地	业务性质	注册资本	持股比例(%)	
					直接	间接
通过设立或投资等方式取得的子公司						
深圳雅致集成房屋有限公司	深圳	深圳	服务业	人民币6,000,000元	100.00	-
雅致集成房屋（廊坊）有限公司	廊坊	廊坊	制造业	美元8,000,000元	75.00	25.00
雅致集成房屋（苏州）有限公司	苏州	苏州	制造业	美元15,000,000元	75.00	25.00
武汉雅致集成房屋有限公司	武汉	武汉	制造业	人民币50,000,000元	100.00	-
沈阳雅致集成房屋有限公司	沈阳	沈阳	制造业	人民币20,000,000元	100.00	-
西安雅致集成建筑有限公司	西安	西安	制造业	人民币30,000,000元	100.00	-
雅致国际（香港）有限公司	香港	香港	服务业	港币200,000元	100.00	-
新疆雅致集成房屋有限公司	昌吉	昌吉	制造业	人民币20,000,000元	100.00	-
雅致集成房屋（沈阳）有限公司	沈阳	沈阳	制造业	美元12,300,000元	75.00	25.00
常熟雅致模块化建筑有限公司	常熟	常熟	制造业	人民币400,000,000元	90.00	10.00
深圳市雅致国际发展有限公司	深圳	深圳	服务业	人民币10,000,000元	100.00	-
东莞雅致集成房屋有限公司	东莞	东莞	制造业	人民币5,000,000元	100.00	-
合肥南山美食公园投资有限公司	合肥	合肥	房地产业	人民币30,000,000元	-	100.00
成都恒璟源投资咨询有限公司	成都	成都	服务业	人民币184,000,000元	-	100.00
深圳市绿建实业发展有限公司	深圳	深圳	制造业	人民币10,000,000元	100.00	-
苏州南山新程房地产开发有限公司	苏州	苏州	房地产业	人民币100,000,000元	-	100.00
非同一控制下企业合并取得的子公司						
成都雅致集成房屋有限公司	成都	成都	制造业	人民币30,000,000元	100.00	-
北京雅致集成房屋有限公司	北京	北京	制造业	人民币10,000,000元	100.00	-
深圳市海邻机械设备有限公司	深圳	深圳	制造业	人民币16,371,837元	51.00	-
广安市海邻机械设备有限公司	广安	广安	制造业	人民币3,000,000元	-	51.00
武汉市海邻机械设备有限公司	武汉	武汉	制造业	人民币2,000,000元	-	51.00
武汉光谷微电子股份有限公司	武汉	武汉	房地产业	人民币250,000,000元	-	60.00
同一控制下企业合并取得的子公司						
华南建材(深圳)有限公司	深圳	深圳	制造业	人民币50,000,000元	100.00	-
深圳市南山房地产开发有限公司	深圳	深圳	房地产业	人民币1,450,000,000元	100.00	-
南通南山房地产开发有限公司	南通	南通	房地产业	人民币100,000,000元	100.00	-
上海新南山房地产开发有限公司	上海	上海	房地产业	人民币300,000,000元	80.00	-
苏州南山房地产开发有限公司	苏州	苏州	房地产业	人民币50,000,000元	-	100.00
惠州大亚湾南山房地产开发有限公司	惠州	惠州	房地产业	人民币20,000,000元	-	100.00
长沙南山房地产开发有限公司	长沙	长沙	房地产业	人民币50,000,000元	-	100.00
深圳市南山开发置业有限公司	深圳	深圳	房地产业	人民币10,000,000元	-	100.00
苏州南山置业有限公司	苏州	苏州	房地产业	人民币50,000,000元	-	100.00
苏州南山发展有限公司	苏州	苏州	房地产业	人民币50,000,000元	-	100.00
长沙南山新城房地产有限公司	长沙	长沙	房地产业	人民币50,000,000元	-	100.00
广州新康房地产开发有限公司	广州	广州	房地产业	美元11,200,000元	-	65.32
深圳市赤湾物业管理有限公司	深圳	深圳	房地产业	人民币5,000,000元	-	100.00
长沙南山天池房地产有限公司	长沙	长沙	房地产业	人民币100,000,000元	-	100.00

# 深圳市新南山控股（集团）股份有限公司

## 财务报表附注(续)

2016年12月31日

人民币元

### 七、 在其他主体中的权益(续)

#### 1. 在子公司中的权益(续)

苏州南山新展房地产开发有限公司	苏州	苏州	房地产业	人民币150,000,000元	-	100.00
合肥南山房地产开发有限公司	合肥	合肥	房地产业	人民币100,000,000元	-	100.00
苏州南山新吴房地产开发有限公司	苏州	苏州	房地产业	人民币100,000,000元	-	100.00
深圳市赤湾房地产开发有限公司	深圳	深圳	房地产业	人民币510,000,000元	-	50.98

注： 2016年4月18日，本集团下属雅致集成房屋（香港）有限公司更名为雅致国际（香港）有限公司。2016年5月11日，本集团下属深圳市雅致贸易有限公司更名为深圳市雅致国际发展有限公司。2016年6月17日，本集团下属西安雅致集成房屋有限公司更名为西安雅致集成建筑有限公司。

存在重要少数股东权益的子公司如下：

2016年12月31日

	少数股东 持股比例	归属少数 股东损益	向少数股东 支付股利	期末累计 少数股东权益
深圳市海邻机械设备有限公司	49.00%	(55,500,856.83)	-	7,423,984.81
上海新南山房地产开发有限公司	20.00%	85,258,896.65	76,733,006.99	79,150,298.36
广州新康房地产开发有限公司	34.68%	(36,346.08)	-	20,982,749.26
深圳市赤湾房地产开发有限公司	49.02%	44,609,284.40	-	647,257,613.92
武汉光谷微电子股份有限公司	40.00%	(244,769.01)	-	99,755,230.99

2015年12月31日

	少数股东 持股比例	归属少数 股东损益	向少数股东 支付股利	年末累计 少数股东权益
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
深圳市赤湾房地产开发有限公司	49.02%	(1,052,799.25)	-	121,247,419.52

下表列示了上述子公司主要财务信息。这些信息为本集团内各企业之间相互抵销前的金额：

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司

财务报表附注(续)

2016年12月31日

人民币元

七、 在其他主体中的权益(续)

1. 在子公司中的权益(续)

2016年	深圳市海邻机械 设备有限公司	上海新南山房地 产开发有限公司	广州新康房地 产开发有限公司	深圳市赤湾房地 产开发有限公司	武汉光谷微电子 股份有限公司
流动资产	125,685,145.91	1,063,505,424.48	64,355,926.32	2,717,276,872.33	300,554,136.57
非流动资产	416,486,432.67	8,363,334.59	-	9,187,625.22	202,041.98
资产合计	542,171,578.58	1,071,868,759.07	64,355,926.32	2,726,464,497.55	300,756,178.55
流动负债	391,640,014.81	626,117,267.25	3,852,035.78	1,406,069,528.32	51,368,101.07
非流动负债	135,380,574.35	50,000,000.00	-	-	-
负债合计	527,020,589.16	676,117,267.25	3,852,035.78	1,406,069,528.32	51,368,101.07
营业收入	118,129,412.11	1,637,877,575.26	-	363,561,568.57	16,000.00
净利润/(亏损)	(113,267,054.75)	426,294,483.26	(104,804.25)	91,002,212.15	(611,922.52)
综合收益/(亏损)	(113,267,054.75)	426,294,483.26	(104,804.25)	91,002,212.15	(611,922.52)
总额	(113,267,054.75)	426,294,483.26	(104,804.25)	91,002,212.15	(611,922.52)
经营活动产生的 现金流量净额	22,700,321.53	297,900,875.47	(604.59)	1,094,413,238.93	(740,325.01)
2015年	深圳市海邻机械 设备有限公司	上海新南山房地 产开发有限公司	广州新康房地 产开发有限公司	深圳市赤湾房地 产开发有限公司	
流动资产	143,026,558.79	2,160,955,627.88	64,356,527.57	411,082,565.13	
非流动资产	516,826,081.34	315,191.80	-	12,923,838.24	
资产合计	659,852,640.13	2,161,270,819.68	64,356,527.57	424,006,403.37	
流动负债	370,600,962.48	1,308,148,776.18	3,747,832.78	5,663,646.29	
非流动负债	161,250,021.41	500,000,000.00	-	171,000,000.00	
负债合计	531,850,983.89	1,808,148,776.18	3,747,832.78	176,663,646.29	
营业收入	144,006,145.82	1,038,899,711.08	-	-	
净利润/(亏损)	(100,228,287.40)	264,615,825.53	37,088.79	(2,147,693.26)	
综合收益/(亏损)	(100,228,287.40)	264,615,825.53	37,088.79	(2,147,693.26)	
总额	(100,228,287.40)	264,615,825.53	37,088.79	(2,147,693.26)	
经营活动产生的 现金流量净额	34,337,184.09	760,170,355.42	(1,570.00)	(116,023,255.89)	

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司

财务报表附注(续)

2016年12月31日

人民币元

七、 在其他主体中的权益(续)

2. 在合营企业和联营企业中的权益

	主要经营地	注册地	业务性质	注册资本	持股比例(%)		会计处理
					直接	间接	
合营企业							
惠州市惠阳半岛新城市物业管理有限公司	惠州	惠州	物业管理	人民币 1,000,000元	-	50.00	权益法
联营企业							
苏州招商南山地产有限公司	苏州	苏州	房地产	人民币 100,000,000元	-	40.00	权益法
中开财务有限公司	深圳	深圳	金融	人民币 500,000,000元	20.00	-	权益法

下表列示了苏州招商南山地产有限公司的财务信息，这些财务信息调整了所有会计政策差异且调节至本财务报表账面金额：

	2016年	2015年
流动资产	639,340,848.11	1,642,581,940.02
其中：现金和现金等价物	106,176,913.83	39,570,134.30
非流动资产	8,999,504.52	97,802,566.66
资产合计	<u>648,340,352.63</u>	<u>1,740,384,506.68</u>
流动负债	381,981,779.89	1,474,025,933.94
非流动负债	-	-
负债合计	<u>381,981,779.89</u>	<u>1,474,025,933.94</u>
股东权益	266,358,572.74	266,358,572.74
按持股比例享有的净资产份额	<u>106,543,429.11</u>	<u>106,543,429.11</u>

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司

财务报表附注(续)

2016年12月31日

人民币元

七、 在其他主体中的权益(续)

2. 在合营企业和联营企业中的权益(续)

	2016年	2015年
营业收入	381,339,377.41	2,437,348,019.00
财务费用——利息收入	976,934.76	3,908,520.61
财务费用——利息费用	-	485,268.73
所得税费用	36,796,205.13	170,203,724.96
净利润	110,388,615.40	510,611,174.89
综合收益总额	110,388,615.40	510,611,174.89
收到的股利	204,244,469.96	93,468,397.62

下表列示了中开财务有限公司的财务信息，这些财务信息调整了所有会计政策差异且调节至本财务报表账面金额：

	2016年	2015年
流动资产	5,683,218,806.86	4,225,086,396.46
其中：现金和现金等价物	3,441,894,996.96	2,700,808,052.00
非流动资产	9,238,857.55	3,291,474.87
资产合计	5,692,457,664.41	4,228,377,871.33
流动负债	5,089,049,191.91	3,670,142,393.48
非流动负债	97,806.58	-
负债合计	5,089,146,998.49	3,670,142,393.48
股东权益	603,310,665.92	558,235,477.85
按持股比例享有的净资产份额	120,662,133.18	111,647,095.57

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司

财务报表附注(续)

2016年12月31日

人民币元

七、 在其他主体中的权益(续)

2. 在合营企业和联营企业中的权益(续)

	2016年	2015年
营业收入	143,193,577.54	95,874,987.86
所得税费用	13,535,058.55	11,012,737.31
净利润	45,075,188.07	32,225,306.31
综合收益总额	<u>45,075,188.07</u>	<u>32,225,306.31</u>

下表列示了对本集团不重要的合营企业的汇总财务信息：

	2016年	2015年
合营企业		
投资账面价值合计	811,610.67	-
下列各项按持股比例计算的合计数		
净利润	1,046,131.98	761,683.88
综合收益总额	<u>1,046,131.98</u>	<u>761,683.88</u>

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司

财务报表附注(续)

2016年12月31日

人民币元

---

八、 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：

2016年

金融资产

	贷款和应收款项
货币资金	3,575,059,484.04
应收票据	55,318,299.52
应收账款	464,531,038.89
应收利息	1,145,363.42
应收股利	44,155,446.16
其他应收款	340,734,965.07
一年内到期的非流动资产	15,271,593.12
长期应收款	87,938,273.24
其他非流动资产	630,714,835.00
	<u>5,214,869,298.46</u>

金融负债

	其他金融负债
短期借款	800,000,000.00
应付票据	35,715,459.26
应付账款	562,233,487.91
应付利息	38,879,248.52
应付股利	76,733,006.98
其他应付款	515,732,843.05
一年内到期的非流动负债	374,942,352.53
长期借款	550,000,000.00
应付债券	497,589,487.84
长期应付款	131,894,654.09
其他非流动负债	150,000,000.00
	<u>3,733,720,540.18</u>



深圳市新南山控股（集团）股份有限公司

财务报表附注(续)

2016年12月31日

人民币元

八、 与金融工具相关的风险(续)

1. 金融工具分类(续)

2015年

金融资产

	贷款和应收款项
货币资金	2,517,600,005.43
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	455,893,798.41
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
	4,156,957,064.68

金融负债

	其他金融负债
应付票据	44,409,745.80
应付账款	890,248,605.29
应付利息	36,291,223.54
应付股利	48,447,726.36
其他应付款	787,319,810.50
一年内到期的非流动负债	48,152,676.08
其他流动负债	2,046,964.07
长期借款	130,000,000.00
应付债券	748,520,619.44
长期应付款	161,250,021.41
其他非流动负债	41,000,000.00
	2,937,687,392.49

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司

财务报表附注(续)

2016年12月31日

人民币元

---

八、 与金融工具相关的风险(续)

2. 金融资产转移

已转移但未整体终止确认的金融资产

于2016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的账面价值为人民币8,529,561.39元。本集团认为，本集团保留了其几乎所有的风险和报酬，包括与其相关的违约风险，因此，继续全额确认其及与之相关的已结算应付账款。背书后，本集团不再保留使用其的权利，包括将其出售、转让或质押给其他第三方的权利。于2016年12月31日，本集团以其结算的应付账款账面价值总计为人民币8,529,561.39元。

已整体终止确认但继续涉入的已转移金融资产

于2016年12月31日，本集团已背书给供应商用于结算应付账款的银行承兑汇票的账面价值为人民币29,624,846.37元。于2016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。

2016年，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、银行借款、其他计息借款、应付债券和货币资金等。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。

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司

财务报表附注(续)

2016年12月31日

人民币元

---

八、 与金融工具相关的风险(续)

3. 金融工具风险(续)

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2016年12月31日，除附注五、3，附注五、7，附注五、9和附注五、11已披露的外，本集团无重大逾期应收款项(2015年12月31日：无)。

于2016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。

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、长期应付款的非流动部分和其他非流动负债外，所有借款均于一年内到期。

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司

财务报表附注(续)

2016年12月31日

人民币元

八、 与金融工具相关的风险(续)

3. 金融工具风险(续)

流动性风险(续)

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：

2016年

	1年以内	1至3年	3年以上	合计
短期借款	826,669,671.23	-	-	826,669,671.23
应付票据	35,715,459.26	-	-	35,715,459.26
应付账款	562,233,487.91	-	-	562,233,487.91
应付利息	38,879,248.52	-	-	38,879,248.52
应付股利	76,733,006.98	-	-	76,733,006.98
其他应付款	515,732,843.05	-	-	515,732,843.05
一年内到期的非流动负债	382,534,019.20	-	-	382,534,019.20
长期借款	26,125,000.00	580,908,835.62	-	607,033,835.62
应付债券	33,500,000.00	542,805,555.56	-	576,305,555.56
长期应付款	-	81,481,654.89	58,851,349.40	140,333,004.29
其他非流动负债	7,125,000.00	160,755,821.92	-	167,880,821.92
	<u>2,505,247,736.15</u>	<u>1,365,951,867.99</u>	<u>58,851,349.40</u>	<u>3,930,050,953.54</u>

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	890,367,305.29	-	-	890,367,305.29
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	787,569,810.50	-	-	787,569,810.50
一年内到期的非流动负债	48,228,325.40	-	-	48,228,325.40
其他流动负债	2,046,964.07	-	-	2,046,964.07
长期借款	10,140,000.00	140,099,050.00	-	150,239,050.00
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
其他非流动负债	3,198,000.00	45,024,150.00	-	48,222,150.00
	<u>1,923,699,100.96</u>	<u>702,050,600.43</u>	<u>534,287,902.84</u>	<u>3,160,037,604.23</u>

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司

财务报表附注(续)

2016年12月31日

人民币元

八、与金融工具相关的风险(续)

3. 金融工具风险(续)

市场风险

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。

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。

2016年

	利率 增加/(减少)	净损益 增加/(减少)	其他综合收益 的税后净额 增加/(减少)	股东权益 合计 增加/(减少)
人民币	1.00%	(7,500,000.00)	-	(7,500,000.00)
人民币	(1.00)%	7,500,000.00	-	7,500,000.00

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。

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司

财务报表附注(续)

2016年12月31日

人民币元

八、 与金融工具相关的风险(续)

3. 金融工具风险(续)

市场风险(续)

汇率风险(续)

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。

2016年

	美元汇率 增加/(减少)	净损益 增加/(减少)	其他综合收益 的税后净额 增加/(减少)	股东权益 合计 增加/(减少)
人民币对美元贬值	1.00%	2,727,119.63	-	2,727,119.63
人民币对美元升值	(1.00)%	(2,727,119.63)	-	(2,727,119.63)

2015年

	美元汇率 增加/(减少)	净损益 增加/(减少)	其他综合收益 的税后净额 增加/(减少)	股东权益 合计 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)

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司

财务报表附注(续)

2016年12月31日

人民币元

八、 与金融工具相关的风险(续)

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。2016年度和2015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股东权益加净负债的比率。净负债定义为融资租赁款、计息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：

	2016年	2015年
融资租赁款	202,837,271.92	208,402,697.49
计息借款	1,550,000,000.00	172,000,000.00
计息债券	751,589,222.54	748,520,619.44
减：货币资金	<u>3,575,059,484.04</u>	<u>2,517,600,005.43</u>
净负债	<u>(1,070,632,989.58)</u>	<u>(1,388,676,688.50)</u>
股东权益	<u>6,491,429,284.70</u>	<u>6,219,638,239.58</u>
股东权益加净负债	<u>5,420,796,295.12</u>	<u>4,830,961,551.08</u>
杠杆比率	<u>-</u>	<u>-</u>

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司

财务报表附注(续)

2016年12月31日

人民币元

---

**九、 公允价值的披露**

管理层已经评估了货币资金、应收票据、应收账款、其他应收款、应付票据、应付账款、其他应付款等，因剩余期限不长，公允价值与账面价值相若。

金融资产和金融负债的公允价值，以在公平交易中，熟悉情况的交易双方自愿进行资产交换或者债务清偿的金额确定，而不是被迫出售或清算情况下的金额。以下方法和假设用于估计公允价值。

长期应收款、长期借款、长期应付款、应付债券等，采用未来现金流量折现法确定公允价值，以有相似合同条款、信用风险和剩余期限的其他金融工具的市场收益率作为折现率。2016年12月31日，针对长期应收款、长期借款、长期应付款、应付债券等自身不履约风险评估为不重大。



深圳市新南山控股（集团）股份有限公司

财务报表附注(续)

2016年12月31日

人民币元

---

十、 关联方关系及其交易

1. 母公司

	主要经 营地	注册地	业务性质	注册资本	对本公司 持股比例 (%)	对本公司 表决权比 例(%)
中国南山开发（集团）股 份有限公司	深圳	深圳	房地产业	人民币900,000,000元	75.78	75.78

本公司的最终控制方为中国南山开发（集团）股份有限公司。

2. 子公司

子公司详见附注七、1。

3. 合营企业和联营企业

合营企业和联营企业详见附注七、2。

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司

财务报表附注(续)

2016年12月31日

人民币元

十、 关联方关系及其交易(续)

4. 其他关联方

	关联方关系
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
深圳赤湾石油基地股份有限公司	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
赤晓企业有限公司	母公司控制的公司
深圳市旭勤实业发展有限公司	母公司工会工作委员会下属企业
鼎业控股有限公司	子公司的少数股东
方兴实业有限公司	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
炎黄光谷科技股份有限公司	子公司的少数股东
袁军	子公司的少数股东
公司董事、总经理及副总经理等	关键管理人员

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司

财务报表附注(续)

2016年12月31日

人民币元

十、 关联方关系及其交易(续)

5. 本集团与关联方的主要交易

(1) 关联方商品和劳务交易

自关联方购买商品和接受劳务

	注释	2016年	2015年
中国南山开发(集团)股份有限公司	(i)	366,419,103.48	-
江西赤湾东方物流有限公司	(i)	8,081,562.50	12,112,528.40
重庆市赤湾东方物流有限公司	(i)	638,356.76	637,331.00
深圳赤湾石油基地股份有限公司	(i)	22,288.00	9,355.68
深圳市赤湾东方物流有限公司	(i)	-	1,820,000.00
深圳市旭勤实业发展有限公司	(i)	-	1,651,695.00
		<u>375,161,310.74</u>	<u>16,230,910.08</u>

向关联方销售商品和提供劳务

	注释	2016年	2015年
中国南山开发(集团)股份有限公司	(i)	6,325,312.07	3,477,628.60
深圳市赤湾东方物流有限公司	(i)	325,100.00	278,493.60
深圳赤湾石油基地股份有限公司	(i)	78,582.20	-
中开财务有限公司	(i)	72,417.10	85,320.00
惠阳新城市房地产开发有限公司	(i)	42,629.81	-
赤晓企业有限公司	(i)	24,485.40	-
		<u>6,868,526.58</u>	<u>3,841,442.20</u>

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司

财务报表附注(续)

2016年12月31日

人民币元

十、 关联方关系及其交易(续)

5. 本集团与关联方的主要交易(续)

(2) 关联方租赁

作为承租人

	注释	租赁 资产种类	2016年 租赁费	2015年 租赁费
东莞南山轻型建材有限公司	(ii)	办公、 生产厂房	16,510,088.81	17,120,767.29
深圳赤湾石油基地股份有限公司	(ii)	办公、 生产厂房	984,288.62	556,045.12
深圳市赤湾东方物流有限公司	(ii)	办公、 生产厂房	918,539.44	-
			<u>18,412,916.87</u>	<u>17,676,812.41</u>

(3) 关联方担保

接受关联方担保

2016年

	担保 金额	担保 起始日	担保 到期日	担保是否 履行完毕
中国南山开发(集团)股份有限公司	500,000,000.00	2012/4/10	2019/4/10	否
中国南山开发(集团)股份有限公司	255,143,000.00	2012/4/10	2017/4/10	否
袁军	202,837,271.92	2007/12/1	2020/10/23	否

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司

财务报表附注(续)

2016年12月31日

人民币元

十、 关联方关系及其交易(续)

5. 本集团与关联方的主要交易(续)

(3) 关联方担保(续)

接受关联方担保(续)

2015年

	担保 金额	担保 起始日	担保 到期日	担保是否 履行完毕
中国南山开发(集团)股份有限公司	500,000,000.00	2012/4/10	2019/4/10	否
中国南山开发(集团)股份有限公司	300,000,000.00	2012/4/10	2017/4/10	否
袁军	208,402,697.49	2007/12/1	2020/10/23	否
中国南山开发(集团)股份有限公司	174,900,000.00	2012/11/7	2015/11/6	是
中国南山开发(集团)股份有限公司	60,000,000.00	2012/8/30	2015/8/30	是

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) 关联方资金拆借

资金拆入

2016年

	注释	拆借金额	起始日	到期日
中开财务有限公司	(iii)a	515,770,000.00	2016/4/26	2017/12/30
中开财务有限公司	(iii)b	400,000,000.00	2016/6/28	2019/6/28
中国南山开发(集团)股份有限公司	(iii)c	150,000,000.00	2016/7/7	2019/7/5
中开财务有限公司	(iii)a	55,000,000.00	2016/1/15	2017/12/30

2015年

	注释	拆借金额	起始日	到期日
中国南山开发(集团)股份有限公司	(iii)d	290,000,000.00	2015/4/20	2018/4/4
中开财务有限公司	(iii)a	40,000,000.00	2015/10/19	2017/12/30
中开财务有限公司	(iii)a	35,000,000.00	2015/12/29	2017/12/30
中开财务有限公司	(iii)a	26,000,000.00	2015/11/17	2017/12/30
中开财务有限公司	(iii)a	25,000,000.00	2015/1/28	2017/12/30

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司

财务报表附注(续)

2016年12月31日

人民币元

十、 关联方关系及其交易(续)

5. 本集团与关联方的主要交易(续)

(5) 关联方利息收支

利息收入

	2016年	2015年
中开财务有限公司	<u>32,244,956.32</u>	<u>5,850,749.45</u>

利息支出

	2016年	2015年
中开财务有限公司	24,101,235.24	27,208,031.43
中国南山开发(集团)股份有限公司	<u>5,252,475.00</u>	<u>39,312,482.32</u>
	<u>29,353,710.24</u>	<u>66,520,513.75</u>

(6) 其他关联方交易

	2016年	2015年
关键管理人员薪酬	<u>7,335,419.12</u>	<u>3,348,700.00</u>

注释:

(i) 关联方商品和劳务交易

本年度，本集团以市场价与关联方进行商品和劳务交易。

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司

财务报表附注(续)

2016年12月31日

人民币元

---

十、 关联方关系及其交易(续)

5. 本集团与关联方的主要交易(续)

(ii) 关联方资产租赁

2016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16,510,088.81元（2015年：人民币17,120,767.29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984,288.62元（2015年：人民币556,045.12元）。向深圳市赤湾东方物流有限公司租入办公、生产厂房，根据租赁合同发生租赁费用人民币918,539.44元（2015年：无）。

(iii) 关联方资金拆借

- (a) 2016年度，本集团从联营公司中开财务有限公司拆入资金人民币570,770,000.00元(2015年：人民币126,000,000.00元)，按照年利率7.80%计息。截至2016年12月31日，上述关联方资金拆借均已提前归还。
- (b) 2016年度，本集团从联营公司中开财务有限公司拆入资金人民币400,000,000.00元，年利率为中国人民银行一至三年期贷款基准利率4.75%。截止到2016年12月31日，上述关联方资金拆借已提前偿还人民币120,000,000.00元。
- (c) 2016年度，本集团从母公司中国南山开发(集团)股份有限公司拆入资金人民币150,000,000.00元，年利率为中国人民银行一至三年期贷款基准利率4.75%。
- (d) 2015年度，本集团从母公司中国南山开发(集团)股份有限公司拆入资金人民币290,000,000.00元，按照年利率7.80%计息。截至2016年12月31日，上述关联方资金拆借已提前归还。

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司

财务报表附注(续)

2016年12月31日

人民币元

---

十、 关联方关系及其交易(续)

5. 本集团与关联方的主要交易(续)

(7) 关联方资产转让

2016年，本公司全资子公司深圳市南山房地产开发有限公司以自有资金人民币98,205万元增资的方式取得了南山集团全资子公司深圳市赤湾房地产开发有限公司50.98%的股权。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2016年6月30日。

2015年，本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100.00%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。



深圳市新南山控股（集团）股份有限公司

财务报表附注(续)

2016年12月31日

人民币元

十、 关联方关系及其交易(续)

6. 关联方应收款项余额

	2016年		2015年	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款				
中国南山开发（集团）股份有限公司	184,502.90	-	-	-
深圳市旭勤实业发展有限公司	65,574.40	-	-	-
赤湾石油基地股份有限公司	6,603.80	-	-	-
赤晓企业有限公司	5,441.20	-	-	-
	<u>262,122.30</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
应收股利				
苏州招商南山地产有限公司	44,155,446.16	-	204,244,469.96	-
其他应收款				
深圳招商房地产有限公司	148,474,421.55	-	105,974,421.55	-
鼎业控股有限公司	12,819,032.00	-	12,819,032.00	-
方兴实业有限公司	9,459,591.91	-	9,459,591.91	-
深圳赤湾石油基地股份有限公司	40,066.30	-	39,866.30	-
东莞南山轻型建材有限公司	1,240.00	-	1,240.00	-
深圳赤晓建筑科技有限公司	1,022.06	-	969,818.20	-
	<u>170,795,373.82</u>	<u>-</u>	<u>129,263,969.96</u>	<u>-</u>

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司

财务报表附注(续)

2016年12月31日

人民币元

十、 关联方关系及其交易(续)

7. 关联方应付款项余额

	2016年	2015年
应付账款		
东莞南山轻型建材有限公司	2,054,032.20	3,620,577.10
江西赤湾东方物流有限公司	1,256,869.58	96,800.00
重庆市赤湾东方物流有限公司	100,630.53	36,281.00
深圳赤湾石油基地股份有限公司	82,595.00	-
深圳赤晓建筑科技有限公司	-	1,295,620.26
	<u>3,494,127.31</u>	<u>5,049,278.36</u>
预收款项		
中国南山开发（集团）股份有限公司	<u>1,230,495.00</u>	-
应付票据		
江西赤湾东方物流有限公司	<u>3,354,859.33</u>	<u>7,500,000.00</u>
应付股利		
深圳招商房地产有限公司	<u>76,733,006.98</u>	<u>47,630,848.60</u>
其他应付款		
苏州招商南山地产有限公司	183,139,908.69	557,317,063.52
炎黄光谷科技股份有限公司	28,456,858.27	-
深圳市赤湾东方物流有限公司	364,145.18	51,059.21
中国南山开发(集团)股份有限公司	160,324.93	77,921.70
惠阳新城市房地产开发有限公司	100,000.00	100,000.00
东莞南山轻型建材有限公司	66,134.56	90,565.65
上海南山房地产开发有限公司	33,024.00	349,595.55
深圳市旭勤实业发展有限公司	27,918.60	30,449.56
江西赤湾东方物流有限公司	20,000.00	70,000.00
成都南山置业有限公司	12,069.69	12,069.69
	<u>212,380,383.92</u>	<u>558,098,724.88</u>
应付利息		
中国南山开发（集团）股份有限公司	1,801,041.66	-
中开财务有限公司	<u>406,388.89</u>	-

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司

财务报表附注(续)

2016年12月31日

人民币元

十、 关联方关系及其交易(续)

7. 关联方应付款项余额(续)

一年内到期的非流动负债		
中开财务有限公司	-	1,000,000.00
长期借款		
中开财务有限公司	280,000,000.00	130,000,000.00
其他非流动负债		
中国南山开发(集团)股份有限公司	150,000,000.00	41,000,000.00

8. 存放关联方的货币资金

	2016年	2015年
中开财务有限公司	2,754,042,173.00	1,632,414,175.07

上述存款年利率为0.455%至3.3%(2015年度：0.42%至3.5%)

9. 本集团与关联方的承诺

于2016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。

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司

财务报表附注(续)

2016年12月31日

人民币元

---

十一、承诺及或有事项

1. 重要承诺事项

	2016年	2015年
已签订的正在或准备履行的建安合同	1,555,101,567.70	999,207,699.65

2. 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。

十二、资产负债表日后事项

于 2017 年 4 月 17 日，本公司第四届董事会召开第二十六次会议，提出 2016 年度利润分配预案，分配现金股利人民币 388,648,766.51 元(即每 10 股现金股利人民币 2.07 元)。此项提议尚待股东大会批准，于资产负债表日后提议分配的现金股利并未在资产负债表日确认为负债。

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司

财务报表附注(续)

2016年12月31日

人民币元

---

十三、其他重要事项

1. 分部报告

经营分部

本集团以内部组织结构、管理要求、内部报告制度等为依据确定经营分部。本集团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。

本集团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。本集团管理层2016年对其集成房屋业务相关的资产、人员和机构进行重组，分立并单独核算本集团总部管理职能。比较期间分部信息经重列，以反映上述变化。

分部业绩，以报告的分部利润为基础进行评价。该指标系对经营利润总额进行调整后的指标，除不包括未分配总部投资收益以及总部费用之外，该指标与本集团经营利润总额是一致的。

分部资产不包括总部资产，如总部货币资金、长期股权投资、其他应收款等，分部负债不包括总部负债，如总部借款、其他应付款、应付债券等，原因在于这些资产、负债均由本集团总部管理。

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司

财务报表附注(续)

2016年12月31日

人民币元

十三、其他重要事项(续)

1、 分部报告(续)

经营分部(续)

2016年

	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	未分配项目	调整和抵消	合并
对外交易收入	540,913,526.15	400,329,504.21	118,129,412.11	3,926,439,634.21	-	-	4,985,812,076.68
分部利润/(亏损)总额	(38,280,142.33)	11,367,023.40	(113,276,046.95)	1,038,542,550.99	455,898,887.13	(498,438,098.51)	855,814,173.73
资产总额	1,295,350,842.45	438,844,819.67	542,171,578.57	12,290,069,170.54	7,975,642,370.16	(7,826,010,265.51)	14,716,068,515.88
负债总额	333,327,607.45	279,541,338.64	527,020,589.16	8,777,723,292.86	1,590,396,878.58	(3,283,370,475.51)	8,224,639,231.18
其他披露：							
对联营和合营企业的 投资收益	-	-	-	44,967,056.83	9,015,037.61	-	53,982,094.44
联营企业和合营企业 的长期股权投资	-	-	-	107,355,039.78	120,662,133.18	-	228,017,172.96
资产减值损失	7,242,531.12	14,235,584.38	61,932,327.97	416,457.47	40,089,035.41	(40,108,477.29)	83,807,459.06
折旧费和摊销费	40,971,987.10	6,811,752.11	36,769,185.80	12,988,357.81	4,932,631.57	-	102,473,914.39

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司

财务报表附注(续)

2016年12月31日

人民币元

十三、其他重要事项(续)

1、 分部报告(续)

经营分部(续)

2015年

	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	未分配项目	调整和抵消	合并
对外交易收入	556,583,165.79	565,914,037.25	144,006,145.82	3,615,736,292.47	-	-	4,882,239,641.33
分部利润/(亏损)总额	(254,235,116.02)	10,934,390.46	(100,092,581.66)	789,980,521.33	514,107,476.49	(555,211,469.28)	405,483,221.32
资产总额	1,377,619,748.97	471,482,945.88	659,852,640.13	9,187,154,196.88	7,071,747,133.08	(6,959,974,224.92)	11,807,882,440.02
负债总额	373,921,696.74	321,436,029.36	531,850,983.88	5,951,336,610.21	789,424,837.30	(2,379,725,957.05)	5,588,244,200.44
其他披露							
对联营和合营企业的 投资收益	-	-	-	204,244,469.96	6,445,061.26	-	210,689,531.22
联营企业和合营企业 的长期股权投资	-	-	-	106,543,429.11	111,647,095.57	-	218,190,524.68
资产减值损失	64,678,894.25	4,438,659.60	65,238,991.57	(6,529,392.86)	87,196,234.21	(86,730,669.68)	128,292,717.09
折旧费和摊销费	111,060,256.41	6,882,359.69	46,912,770.75	6,000,617.87	5,190,292.03	-	176,046,296.75

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司

财务报表附注(续)

2016年12月31日

人民币元

十三、其他重要事项(续)

1、 分部报告(续)

其他信息

产品和劳务信息

对外交易收入

	2016年	2015年
房地产业务收入	3,916,928,210.90	3,612,186,024.21
集成房屋业务收入	526,935,290.86	546,444,847.68
船舶舱室销售收入	400,329,504.21	565,102,208.19
塔机租赁收入	118,129,412.11	144,003,233.20
其他劳务收入	23,489,658.60	14,503,328.05
	<u>4,985,812,076.68</u>	<u>4,882,239,641.33</u>

地理信息

对外交易收入

	2016年	2015年
中国大陆	4,792,266,609.11	4,646,370,744.63
其他国家或地区	193,545,467.57	235,868,896.70
	<u>4,985,812,076.68</u>	<u>4,882,239,641.33</u>

对外交易收入归属于客户所处区域。



深圳市新南山控股（集团）股份有限公司

财务报表附注(续)

2016年12月31日

人民币元

---

十三、其他重要事项(续)

1、 分部报告(续)

其他信息(续)

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。

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. 租赁

作为出租人

融资租赁：于2016年12月31日，未实现融资收益的余额为人民币12,647,230.48元(2015年12月31日：人民币9,165,949.67元)，采用实际利率法在租赁期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：

	2016年	2015年
1年以内(含1年)	23,259,684.61	16,225,451.31
1年至2年(含2年)	25,370,000.00	16,080,000.00
2年至3年(含3年)	23,199,811.29	15,170,000.00
3年以上	41,044,978.15	13,200,799.99
	<u>112,874,474.05</u>	<u>60,676,251.30</u>

经营租出固定资产，参见附注五、14。

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司

财务报表附注(续)

2016年12月31日

人民币元

十三、其他重要事项(续)

2. 租赁(续)

作为承租人

融资租赁：于2016年12月31日，未确认融资费用的余额为人民币15,235,401.27元(2015年12月31日：人民币8,243,059.63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：

	2016年	2015年
1年以内(含1年)	77,739,668.90	66,137,951.15
1年至2年(含2年)	61,077,477.99	81,678,927.80
2年至3年(含3年)	20,404,176.90	62,831,805.96
3年以上	58,851,349.40	24,982,347.28
	<u>218,072,673.19</u>	<u>235,631,032.19</u>

融资租入固定资产，参见附注五、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：

	2016年12月31日	2015年12月31日
1年以内(含1年)	27,241,332.76	18,908,948.40
1年至2年(含2年)	5,669,293.79	11,263,804.80
2年至3年(含3年)	1,806,789.17	962,280.00
3年以上	411,134.00	481,140.00
	<u>35,128,549.72</u>	<u>31,616,173.20</u>

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司

财务报表附注(续)

2016年12月31日

人民币元

---

十三、其他重要事项(续)

3、 比较数据

如附注六、2所注，本集团于本年度取得同一控制下深圳市赤湾房地产开发有限公司50.98%的股权。在编制2016年12月31日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2016年年初合并股东权益增加人民币246,479,957.08元，其中属于母公司的权益增加人民币125,232,537.56元，少数股东权益增加人民币121,247,419.52元。

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司

财务报表附注(续)

2016年12月31日

人民币元

十四、公司财务报表主要项目注释

1. 应收账款

应收账款信用期通常根据客户情况单独拟定。应收账款并不计息。

应收账款的账龄分析如下：

	2016年	2015年
1年以内	87,859,240.47	110,786,995.56
1年至2年	28,146,544.17	10,322,437.74
2年至3年	5,242,111.92	8,672,773.88
3年以上	31,182,569.39	27,424,941.81
	<u>152,430,465.95</u>	<u>157,207,148.99</u>
减：应收账款坏账准备	<u>38,669,232.16</u>	<u>35,170,554.35</u>
	<u>113,761,233.79</u>	<u>122,036,594.64</u>

应收账款坏账准备的变动如下：

	年初余额	本年计提	本年转回	年末余额
2016年	35,170,554.35	4,664,175.33	1,165,497.52	38,669,232.16
2015年	33,463,123.87	1,711,361.48	3,931.00	35,170,554.35

	2016年				2015年			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	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：								
组合一	1,208,770.16	0.79	-	-	12,512,881.12	7.96	-	-
组合二	151,221,695.79	99.21	38,669,232.16	25.57	144,694,267.87	92.04	35,170,554.35	24.31
	<u>152,430,465.95</u>	<u>100.00</u>	<u>38,669,232.16</u>		<u>157,207,148.99</u>	<u>100.00</u>	<u>35,170,554.35</u>	

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。

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司

财务报表附注(续)

2016年12月31日

人民币元

十四、公司财务报表主要项目注释(续)

1. 应收账款(续)

本公司采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款情况如下：

	2016年			2015年		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)	金额	金额	比例 (%)	金额
半年以内	65,042,707.65	43.01	1,951,281.23	83,472,325.02	57.69	2,504,169.75
半年至1年	22,355,844.30	14.78	1,117,792.22	14,801,789.42	10.23	740,089.47
1至2年	28,146,544.17	18.61	2,814,654.42	10,322,437.74	7.13	1,032,243.77
2至3年	4,818,492.29	3.19	1,927,396.91	8,672,773.88	5.99	3,469,109.55
3以上	30,858,107.38	20.41	30,858,107.38	27,424,941.81	18.96	27,424,941.81
	<u>151,221,695.79</u>	<u>100.00</u>	<u>38,669,232.16</u>	<u>144,694,267.87</u>	<u>100.00</u>	<u>35,170,554.35</u>

2016年计提坏账准备人民币4,664,175.33元(2015年：人民币1,711,361.48元)，收回或转回坏账准备人民币1,165,497.52元(2015年：人民币3,931.00元)。

年末数前五名的应收账款合计数为人民币39,175,768.41元(2015年：人民币39,548,535.42元)，占应收账款年末数合计数的比例为25.70%(2015年：25.16%)，相应计提的坏账准备合计数为人民币2,003,766.89元(2015年：人民币1,782,291.26元)。

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司

财务报表附注(续)

2016年12月31日

人民币元

十四、公司财务报表主要项目注释(续)

2. 其他应收款

其他应收款的账龄分析如下：

	2016年	2015年
1年以内	1,902,137,312.06	2,069,662,894.67
1年至2年	518,967,275.54	121,241,362.58
2年至3年	116,225,346.74	156,642,438.03
3年以上	224,905,928.74	70,533,781.10
	<u>2,762,235,863.08</u>	<u>2,418,080,476.38</u>
减：其他应收款坏账准备	<u>727,644.88</u>	<u>647,956.66</u>
	<u>2,761,508,218.20</u>	<u>2,417,432,519.72</u>

其他应收款坏账准备的变动如下：

	年初余额	本年计提	本年转回	本年核销	年末余额
2016年	647,956.66	425,411.05	323,739.44	21,983.39	727,644.88
2015年	772,225.82	516,196.51	-	640,465.67	647,956.66

	2016年				2015年			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	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								
组合一	2,754,250,799.70	99.71	-	-	2,415,036,982.43	99.87	-	-
组合二	<u>7,985,063.38</u>	<u>0.29</u>	<u>727,644.88</u>	<u>9.11</u>	<u>3,043,493.95</u>	<u>0.13</u>	<u>647,956.66</u>	<u>21.29</u>
	<u>2,762,235,863.08</u>	<u>100</u>	<u>727,644.88</u>		<u>2,418,080,476.38</u>	<u>100.00</u>	<u>647,956.66</u>	

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。

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司

财务报表附注(续)

2016年12月31日

人民币元

十四、公司财务报表主要项目注释(续)

2. 其他应收款(续)

本公司采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款情况如下：

	2016年		坏账准备 金额	2015年		坏账准备 金额
	账面余额 金额	比例 (%)		账面余额 金额	比例 (%)	
半年以内	4,773,052.62	59.79	143,191.58	1,629,162.16	53.52	48,874.86
半年至1年	706,995.54	8.85	35,349.78	529,127.43	17.39	26,203.74
1至2年	2,157,035.22	27.01	215,703.52	26,201.20	0.86	2,620.12
2至3年	24,300.00	0.30	9,720.00	481,663.09	15.83	195,865.24
3年以上	323,680.00	4.05	323,680.00	377,340.07	12.40	374,392.70
	<u>7,985,063.38</u>	<u>100</u>	<u>727,644.88</u>	<u>3,043,493.95</u>	<u>100.00</u>	<u>647,956.66</u>

2016年计提坏账准备人民币425,411.05元(2015年：人民币516,196.51元)，转回坏账准备人民币323,739.44元(2015年：无)。

2016年实际核销的其他应收款为人民币21,983.39元(2015年：人民币640,465.67元)。

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司

财务报表附注(续)

2016年12月31日

人民币元

十四、公司财务报表主要项目注释(续)

2. 其他应收款(续)

其他应收款按性质分类如下：

	2016年	2015年
押金保证金	1,576,412.00	1,588,374.00
备用金	5,079,052.25	1,561,438.08
应收暂付款	1,329,599.13	1,022,619.25
关联方往来	2,754,250,799.70	2,413,793,325.87
其他	-	114,719.18
	<u>2,762,235,863.08</u>	<u>2,418,080,476.38</u>

于2016年12月31日，其他应收款金额前五名如下：

	年末余额	占其他应收款 余额合计数的 比例(%)	性质	账龄	坏账准备 年末余额
第一名	1,693,747,818.74	61.32	关联方往来	0-2年	-
第二名	340,000,000.00	12.31	关联方往来	1年以内	-
第三名	263,820,016.45	9.55	关联方往来	1年以内	-
第四名	146,718,024.98	5.31	关联方往来	0-3年	-
第五名	113,602,272.05	4.11	关联方往来	0-2年	-
	<u>2,557,888,132.22</u>	<u>92.60</u>			<u>-</u>



深圳市新南山控股（集团）股份有限公司

财务报表附注(续)

2016年12月31日

人民币元

十四、公司财务报表主要项目注释(续)

2. 其他应收款(续)

于2015年12月31日，其他应收款金额前五名如下：

	年末余额	占其他应收款 余额合计数的 比例(%)	性质	账龄	坏账准备 年末余额
第一名	500,000,000.00	20.68	关联方往来	1年以内	-
第二名	437,495,505.85	18.09	关联方往来	1年以内	-
第三名	355,111,660.62	14.69	关联方往来	1年以内	-
第四名	247,713,359.60	10.24	关联方往来	1年以内	-
第五名	241,955,318.74	10.01	关联方往来	1年以内	-
	<u>1,782,275,844.81</u>	<u>73.71</u>			<u>-</u>

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司

财务报表附注(续)

2016年12月31日

人民币元

十四、公司财务报表主要项目注释(续)

3. 长期股权投资

2016年

	年初账面价值	本年变动				年末账面价值	年末减值准备
		追加投资	减少投资	权益法下投资损益	计提减值准备		
子公司投资							
成都雅致集成房屋有限公司	6,008,862.70	-	-	-	-	6,008,862.70	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	-
深圳雅致集成房屋有限公司	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	-
西安雅致集成建筑有限公司	133,000,000.00	-	-	-	-	133,000,000.00	-
新疆雅致集成房屋有限公司	15,175,634.34	-	-	-	2,212,102.97	12,963,531.37	46,236,468.63
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	56,802,625.00	-	-	-	-	56,802,625.00	-
沈阳雅致集成房屋有限公司	9,651,150.31	-	-	-	9,651,150.31	-	20,000,000.00
深圳市雅致国际发展有限公司	10,000,000.00	-	-	-	-	10,000,000.00	-
雅致国际（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	5,000,000.00	-	-	-	-	5,000,000.00	-
华南建材（深圳）有限公司	79,809,589.98	-	-	-	-	79,809,589.98	-

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司

财务报表附注(续)

2016年12月31日

人民币元

十四、公司财务报表主要项目注释(续)

3. 长期股权投资(续)

2016年(续)

	年初账面价值	本年变动				年末账面价值	年末减值准备
		追加投资	减少投资	权益法下投资损益	计提减值准备		
子公司投资 (续)							
深圳市海邻机械设备有限公司	65,280,844.68	-	-	-	40,108,477.26	25,172,367.42	179,827,632.58
深圳南山房地产开发有限公司	2,424,783,958.97	-	-	-	-	2,424,783,958.97	-
上海新南山房地产开发有限公司	474,930,235.97	-	-	-	-	474,930,235.97	-
南通南山开发房地产开发有限公司	57,295,432.22	-	-	-	-	57,295,432.22	-
联营企业							
中开财务有限公司	111,647,095.57	-	-	9,015,037.61	-	120,662,133.18	-
	<u>4,302,046,433.37</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>9,015,037.61</u>	<u>51,971,730.54</u>	<u>4,259,089,740.44</u>	<u>271,500,788.21</u>

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司

财务报表附注(续)

2016年12月31日

人民币元

十四、公司财务报表主要项目注释(续)

3. 长期股权投资(续)

2015年

	年初账面价值	本年变动				年末账面价值	年末减值准备
		追加投资	减少投资	权益法下投资损益	计提减值准备		
子公司投资							
成都雅致集成房屋有限公司	30,115,212.25	-	-	-	24,106,349.55	6,008,862.70	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	-
深圳雅致集成房屋有限公司	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	-
西安雅致集成建筑有限公司	133,000,000.00	-	-	-	-	133,000,000.00	-
新疆雅致集成房屋有限公司	59,200,000.00	-	-	-	44,024,365.66	15,175,634.34	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	56,802,625.00	-	-	-	-	56,802,625.00	-
沈阳雅致集成房屋有限公司	20,000,000.00	-	-	-	10,348,849.69	9,651,150.31	10,348,849.69
深圳市雅致国际发展有限公司	10,000,000.00	-	-	-	-	10,000,000.00	-
雅致国际（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	-	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	-

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司

财务报表附注(续)

2016年12月31日

人民币元

十四、公司财务报表主要项目注释(续)

3. 长期股权投资(续)

2015年(续)

	年初账面价值	本年变动				年末账面价值	年末减值准备
		追加投资	减少投资	权益法下投资损益	计提减值准备		
子公司投资(续)							
深圳市海邻机械设备有限公司	152,011,514.36	-	-	-	86,730,669.68	65,280,844.68	139,719,155.32
深圳南山房地产开发有限公司	-	2,424,783,958.97	-	-	-	2,424,783,958.97	-
上海新南山房地产开发有限公司	-	474,930,235.97	-	-	-	474,930,235.97	-
南通南山开发房地产开发有限公司	-	57,295,432.22	-	-	-	57,295,432.22	-
联营企业							
中开财务有限公司	105,202,034.31	-	-	6,445,061.26	-	111,647,095.57	-
	<u>1,648,801,979.53</u>	<u>2,962,009,627.16</u>	<u>150,000,000.00</u>	<u>6,445,061.26</u>	<u>165,210,234.58</u>	<u>4,302,046,433.37</u>	<u>219,529,057.67</u>

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司

财务报表附注(续)

2016年12月31日

人民币元

十四、公司财务报表主要项目注释(续)

3. 长期股权投资(续)

长期股权投资减值准备的情况：

2016年

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
成都雅致集成房屋有限公司	25,436,687.00	-	-	25,436,687.00
新疆雅致集成房屋有限公司	44,024,365.66	2,212,102.97	-	46,236,468.63
沈阳雅致集成房屋有限公司	10,348,849.69	9,651,150.31	-	20,000,000.00
深圳市海邻机械设备有限公司	139,719,155.32	40,108,477.26	-	179,827,632.58
	<u>219,529,057.67</u>	<u>51,971,730.54</u>	<u>-</u>	<u>271,500,788.21</u>

2015年

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
成都雅致集成房屋有限公司	1,330,337.45	24,106,349.55	-	25,436,687.00
新疆雅致集成房屋有限公司	-	44,024,365.66	-	44,024,365.66
沈阳雅致集成房屋有限公司	-	10,348,849.69	-	10,348,849.69
深圳市海邻机械设备有限公司	52,988,485.64	86,730,669.68	-	139,719,155.32
	<u>54,318,823.09</u>	<u>165,210,234.58</u>	<u>-</u>	<u>219,529,057.67</u>

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司

财务报表附注(续)

2016年12月31日

人民币元

十四、公司财务报表主要项目注释(续)

4. 营业收入及成本

	2016年		2015年	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	212,247,353.49	179,909,123.19	176,176,796.22	159,044,429.81
其他业务	1,146,979.91	793,023.06	8,072,240.92	4,540,055.84
	<u>213,394,333.40</u>	<u>180,702,146.25</u>	<u>184,249,037.14</u>	<u>163,584,485.65</u>

营业收入列示如下：

	2016年	2015年
装卸劳务收入	19,720,731.30	24,143,235.75
产品销售收入	182,326,315.29	137,844,285.57
租赁收入	10,200,306.90	14,189,274.89
其他业务	1,146,979.91	8,072,240.93
	<u>213,394,333.40</u>	<u>184,249,037.14</u>

5. 投资收益

	2016年	2015年
成本法核算的长期股权投资收益	532,903,758.49	622,478,713.12
权益法核算的长期股权投资收益	9,015,037.61	6,445,061.26
理财产品利息收入	851,739.72	4,482,035.41
其他	-	37,702.98
	<u>542,770,535.82</u>	<u>633,443,512.77</u>

# 深圳市新南山控股（集团）股份有限公司

## 补充资料

2016年12月31日

人民币元

### 1. 非经常性损益明细表

	2016年金额
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	(15,900,422.88)
越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的税收返还、减免	2,576,673.24
计入当期损益的政府补助(与正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外)	2,620,678.93
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	(11,268,170.20)
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	1,528,822.76
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	(6,928,291.64)
所得税影响数	101,809.22
少数股东权益影响数(税后)	15,901,153.48
合计	<u>(11,367,747.09)</u>

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。

计入当期损益的政府补助中，因与正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受，从而未作为非经常性损益的项目如下：

	2016年金额	认定为经常性 损益原因
税收减免	7,464,433.24	经常性业务产生



深圳市新南山控股（集团）股份有限公司

补充资料(续)

2016年12月31日

人民币元

---

2. 净资产收益率和每股收益

2016年

	加权平均净资产 收益率(%)	每股收益	
		基本	稀释
归属于公司普通股股东的净利润	8.75	0.28	0.28
扣除非经常性损益后归属于公司 普通股股东的净利润	9.02	0.29	0.29

2015年

	加权平均净资产 收益率(%)	每股收益	
		基本	稀释
归属于公司普通股股东的净利润	4.46	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	4.62	0.13	0.13

本集团无稀释性潜在普通股。