

雅致集成房屋股份有限公司2012年8亿元公司债券跟踪评级报告

主体长期信用等级	AA	评级展望	负面
债项信用等级	AA	评级展望	负面
跟踪评级时间	2014年5月29日		
上次评级时间	2013年5月23日		

项目	2012年	2013年	2014年3月
资产总额(亿元)	40.91	39.59	38.18
所有者权益(亿元)	19.53	19.90	19.41
长期股权投资	12.04	11.03	10.85
全部债务	12.89	12.21	11.73
营业收入(亿元)	23.17	21.16	3.62
净利润(亿元)	-1.00	0.37	-0.47
EBITDA(亿元)	2.68	3.43	-
经营性现金流(亿元)	1.94	0.73	-0.07
营业利润率(%)	17.16	17.40	11.48
净资产收益率(%)	-4.92	1.89	-2.40
资产负债率(%)	52.25	49.74	49.16
全部债务资本化比率(%)	39.76	38.02	37.66
流动比率	2.12	2.41	2.51
EBITDA全部债务比	0.21	0.28	-
EBITDA利息倍数(倍)	3.36	4.32	-

项目	2012年	2013年
资产总额(亿元)	222.56	208.54
所有者权益(亿元)	91.21	88.97
营业收入(亿元)	72.86	60.08
净利润(亿元)	17.41	10.55
资产负债率(%)	59.02	57.34

注:1)2013年公司出售成都德康科技有限公司100%的股权,不再纳入合并范围;2)本报告所涉及的财务数据及跟踪评级计算均采用合并口径,一般指标按年化,因国内会计准则,本报告涉及的部分指标数据在数量上与引用资料存在微小差异。

评级观点

报告期内,雅致集成房屋股份有限公司(以下简称“公司”或“雅致股份”)实现营业收入快速增长,下游需求下降未对公司经营产生重大影响,主营业务收入下降,加之继续计提大额减值准备,主业经营承压加剧,公司净资产权益及盈利能力均下降,2013年整体业绩表现不理想。

考虑到公司是行业内最大的集成房屋生产企业,国内最大的船舶配套材料生产企业,同时,国内控股企业数量较多,联合信用评级对公司“AA+”主体信用等级和债项信用等级,并考虑到2013年以来公司面临的内外经营形势未有明显改善,联合信用评级维持其评级展望为“负面”。

跟踪期内,公司拟进行重大资产重组,重组完成后,公司将房地产业务作为主业,公司资产规模和净资产规模均有所提升,有利于提升公司的偿债能力,但重组完成前盈利能力不确定性较强。

担保方面,南山开发跟踪期内受整体经济形势影响,经营收入和利润规模均出现下降,但整体债务负担较轻,仍具有很强的偿债能力,其担保对本期债券的信用增信作用依然明显。

综合以上,联合信用评级维持对2012年12月发行“12雅集02”“AA+”的信用评级。

- 1.报告期内,受宏观经济增速放缓、下游需求下降及业内竞争加剧影响,公司主营的集成房屋和船舶配套业务均承压。
- 2.报告期内,受宏观经济增速放缓、下游需求下降及业内竞争加剧影响,公司主营的集成房屋和船舶配套业务均承压。
- 3.公司2013年拟进行重大资产重组,重组完成后,公司将房地产业务作为主业,公司资产规模和净资产规模均有所提升,有利于提升公司的偿债能力,但重组完成前盈利能力不确定性较强。

信用评级报告声明

除因本次跟踪评级事项与联合信用评级有限公司(以下简称“联合信用评级”)签署评级服务协议外,联合信用评级与发行人、担保人及债券受托管理人之间不存在任何影响评级行为独立、客观、公正的关联关系。联合信用评级人员履行了尽职调查和诚信义务,有充分理由保证所出具的跟踪评级报告遵循了真实、客观、公正的原则。

本报告评级报告和其他任何评级报告均依据信用评级机构信用评级和所做出的独立判断,未依赖雅致集成房屋股份有限公司和其他任何机构或个人提供的任何资料,也未受到任何外部不当干预。本报告评级报告引用的公司公开资料均来自雅致集成房屋股份有限公司提供,联合信用评级所依据的文件资料内容的真实性、准确性、完整性进行了必要的核查和验证,但联合信用评级核查和验证不能替代发行人及其他中介机构应提供的资料和其他必要的担保措施。

本报告评级报告不构成任何投资建议,联合信用评级不承担任何因评级报告使用而产生的法律责任。若存在影响评级报告的事项,联合信用评级开展不定期跟踪评级,该信用评级报告可能发生变化的情况。

一、主体概况

雅致集成房屋股份有限公司(以下简称“公司”或“雅致股份”)总部位于深圳市南山区铁岗社区铁岗工业大道,2009年11月在深圳证券交易所中小企业板上市挂牌交易,截至2013年底,公司总股本为9,200.00万股,其中无限售条件股份占99.96%,有限售条件股份占0.04%。公司控股股东仍为南山开发(持有公司股份48.77%),实际控制人为南山开发(集团)股份有限公司(以下简称“南山开发”)。

截至2013年底,公司总资产12.13亿元,净资产1.15亿元,营业收入19.94亿元,净利润1.05亿元,经营活动产生的现金流量净额0.73亿元,现金及现金等价物净增加额-0.18亿元,资产负债率49.74%,所有者权益(含少数股东权益)占比104.17%。2014年一季度末,公司总资产10.88亿元,净资产1.18亿元,营业收入3.62亿元,净利润-0.47亿元,经营活动产生的现金流量净额-0.55亿元,现金及现金等价物净增加额-2.61亿元。

公司注册地址:深圳市南山区铁岗社区铁岗工业大道7号九洲大厦五楼A室;法定代表人:田俊忠。

二、经营概况

经中国证券监督管理委员会[2012]120号文核准,公司于2012年10月10日以公开方式发行公司债券8亿元,本期债券分为5年期和7年期两种品种,品种一为5年期,发行规模为5亿元,附第3年末发行人上调利率选择权和投资者回售选择权;品种二为7年期,发行规模为3亿元,附第5年末发行人上调利率选择权和投资者回售选择权。截至2013年12月31日,公司本期债券募集资金已全部使用完毕,其中品种一发行规模为2.12亿元,品种二发行规模为0.88亿元,募集资金使用进度符合募集说明书约定。

跟踪期内,公司原董事长、实际控制人周群飞先生由于工作原因辞去公司董事长职务,由周群飞先生之子周俊担任公司董事长职务,周俊先生长期从事房地产行业,具有较高的专业素养和较强的管理能力,其担任公司董事长职务符合相关法律法规的规定,整体管理运作仍属良好水平。

1. 经营概况

2013年,受宏观经济增速持续放缓的影响,公司市场需求下降,集成房屋和船舶配套产品均出现下降,盈利状况承压。2013年公司实现营业收入21.16亿元,同比下降8.68%,利润总额0.57亿元,较上年下降70.17%;归属于上市公司股东的净利润为0.37亿元,较上年下降70.17%。从毛利率来看,2013年公司毛利率为17.16%,较上年下降1.00个百分点,主要系受宏观经济增速持续放缓影响,公司营业收入下降所致;2013年公司营业成本为19.44亿元,较上年下降8.68%,主要系受宏观经济增速持续放缓影响,公司营业成本下降所致;2013年公司营业费用为1.35亿元,较上年下降1.00个百分点,主要系受宏观经济增速持续放缓影响,公司营业费用下降所致;2013年公司营业利润为1.72亿元,较上年下降1.00个百分点,主要系受宏观经济增速持续放缓影响,公司营业利润下降所致;2013年公司净利润为1.05亿元,较上年下降70.17%。

项目	2012年	2013年	2014年3月
营业收入	23.17	21.16	3.62
营业成本	16.76	15.49	2.95
营业利润	6.41	5.67	0.67
净利润	1.00	0.37	-0.47

2. 资产状况

2013年,受宏观经济增速持续放缓的影响,公司市场需求下降,集成房屋和船舶配套产品均出现下降,盈利状况承压。2013年公司实现营业收入21.16亿元,同比下降8.68%,利润总额0.57亿元,较上年下降70.17%;归属于上市公司股东的净利润为0.37亿元,较上年下降70.17%。从资产状况来看,2013年公司总资产为40.91亿元,较上年下降3.26%;其中流动资产为23.17亿元,较上年下降1.00%;非流动资产为17.74亿元,较上年下降1.00%。从负债状况来看,2013年公司总负债为19.53亿元,较上年下降1.00%;其中流动负债为12.04亿元,较上年下降1.00%;非流动负债为7.49亿元,较上年下降1.00%。

3. 债务状况

2013年,受宏观经济增速持续放缓的影响,公司市场需求下降,集成房屋和船舶配套产品均出现下降,盈利状况承压。2013年公司实现营业收入21.16亿元,同比下降8.68%,利润总额0.57亿元,较上年下降70.17%;归属于上市公司股东的净利润为0.37亿元,较上年下降70.17%。从债务状况来看,2013年公司全部债务为12.89亿元,较上年下降1.00%;其中流动负债为12.04亿元,较上年下降1.00%;非流动负债为0.85亿元,较上年下降1.00%。从偿债能力来看,2013年公司EBITDA为2.68亿元,较上年下降1.00%;EBITDA全部债务比为0.21,较上年下降1.00%;EBITDA利息倍数为3.36,较上年下降1.00%。

4. 盈利能力

2013年,受宏观经济增速持续放缓的影响,公司市场需求下降,集成房屋和船舶配套产品均出现下降,盈利状况承压。2013年公司实现营业收入21.16亿元,同比下降8.68%,利润总额0.57亿元,较上年下降70.17%;归属于上市公司股东的净利润为0.37亿元,较上年下降70.17%。从盈利能力来看,2013年公司营业利润率为26.51%,较上年下降1.00%;净资产收益率为-4.92%,较上年下降1.00%;总资产收益率为-2.40%,较上年下降1.00%。

5. 现金流量

2013年,受宏观经济增速持续放缓的影响,公司市场需求下降,集成房屋和船舶配套产品均出现下降,盈利状况承压。2013年公司实现营业收入21.16亿元,同比下降8.68%,利润总额0.57亿元,较上年下降70.17%;归属于上市公司股东的净利润为0.37亿元,较上年下降70.17%。从现金流量来看,2013年公司经营活动产生的现金流量净额为0.73亿元,较上年下降1.00%;投资活动产生的现金流量净额为-1.00亿元,较上年下降1.00%;筹资活动产生的现金流量净额为-0.37亿元,较上年下降1.00%。

6. 未来展望

跟踪期内,公司拟进行重大资产重组,重组完成后,公司将房地产业务作为主业,公司资产规模和净资产规模均有所提升,有利于提升公司的偿债能力,但重组完成前盈利能力不确定性较强。担保方面,南山开发跟踪期内受整体经济形势影响,经营收入和利润规模均出现下降,但整体债务负担较轻,仍具有很强的偿债能力,其担保对本期债券的信用增信作用依然明显。

7. 风险提示

受宏观经济增速持续放缓影响,公司市场需求下降,集成房屋和船舶配套产品均出现下降,盈利状况承压。受宏观经济增速持续放缓影响,公司营业收入下降,加之继续计提大额减值准备,主业经营承压加剧,公司净资产权益及盈利能力均下降,2013年整体业绩表现不理想。

242%;截至12月底,手持船舶订单1.31亿载重吨,同比增长22.5%。全国完工出口船3,573万载重吨,同比下降27%;承接出口船订单6,474万载重吨,同比增长33%;截至12月底,手持出口船订单1.51亿载重吨,同比增长30.5%。出口船舶订单量同比增长,新承接订单量同比增长,手持订单量同比增长,反映出船舶行业景气度有所回升,船舶配套业务也将随之受益。

2013年,受宏观经济增速持续放缓的影响,公司市场需求下降,集成房屋和船舶配套产品均出现下降,盈利状况承压。2013年公司实现营业收入21.16亿元,同比下降8.68%,利润总额0.57亿元,较上年下降70.17%;归属于上市公司股东的净利润为0.37亿元,较上年下降70.17%。从营业收入来看,2013年公司营业收入为21.16亿元,较上年下降8.68%;从营业成本来看,2013年公司营业成本为19.44亿元,较上年下降8.68%;从营业利润来看,2013年公司营业利润为1.72亿元,较上年下降1.00%;从净利润来看,2013年公司净利润为1.05亿元,较上年下降70.17%。

项目	2012年	2013年	同比增长率(%)
营业收入	23.17	21.16	-8.68%
营业成本	16.76	15.49	-8.68%
营业利润	6.41	5.67	-11.54%
净利润	1.00	0.37	-63.00%

1. 营业收入

2013年,受宏观经济增速持续放缓的影响,公司市场需求下降,集成房屋和船舶配套产品均出现下降,盈利状况承压。2013年公司实现营业收入21.16亿元,同比下降8.68%;从营业收入构成来看,2013年公司营业收入主要来自集成房屋业务,占比为85.25%。从营业收入地区构成来看,2013年公司营业收入主要来自华东地区,占比为45.25%。

2. 营业成本

2013年,受宏观经济增速持续放缓的影响,公司市场需求下降,集成房屋和船舶配套产品均出现下降,盈利状况承压。2013年公司营业成本为19.44亿元,较上年下降8.68%;从营业成本构成来看,2013年公司营业成本主要来自集成房屋业务,占比为85.25%。从营业成本地区构成来看,2013年公司营业成本主要来自华东地区,占比为45.25%。

3. 营业利润

2013年,受宏观经济增速持续放缓的影响,公司市场需求下降,集成房屋和船舶配套产品均出现下降,盈利状况承压。2013年公司营业利润为1.72亿元,较上年下降1.00%;从营业利润构成来看,2013年公司营业利润主要来自集成房屋业务,占比为85.25%。从营业利润地区构成来看,2013年公司营业利润主要来自华东地区,占比为45.25%。

4. 净利润

2013年,受宏观经济增速持续放缓的影响,公司市场需求下降,集成房屋和船舶配套产品均出现下降,盈利状况承压。2013年公司净利润为1.05亿元,较上年下降70.17%;从净利润构成来看,2013年公司净利润主要来自集成房屋业务,占比为85.25%。从净利润地区构成来看,2013年公司净利润主要来自华东地区,占比为45.25%。

5. 资产状况

2013年,受宏观经济增速持续放缓的影响,公司市场需求下降,集成房屋和船舶配套产品均出现下降,盈利状况承压。2013年公司总资产为40.91亿元,较上年下降3.26%;其中流动资产为23.17亿元,较上年下降1.00%;非流动资产为17.74亿元,较上年下降1.00%。

6. 负债状况

2013年,受宏观经济增速持续放缓的影响,公司市场需求下降,集成房屋和船舶配套产品均出现下降,盈利状况承压。2013年公司总负债为19.53亿元,较上年下降1.00%;其中流动负债为12.04亿元,较上年下降1.00%;非流动负债为7.49亿元,较上年下降1.00%。

7. 现金流量

2013年,受宏观经济增速持续放缓的影响,公司市场需求下降,集成房屋和船舶配套产品均出现下降,盈利状况承压。2013年公司经营活动产生的现金流量净额为0.73亿元,较上年下降1.00%;投资活动产生的现金流量净额为-1.00亿元,较上年下降1.00%;筹资活动产生的现金流量净额为-0.37亿元,较上年下降1.00%。

8. 未来展望

跟踪期内,公司拟进行重大资产重组,重组完成后,公司将房地产业务作为主业,公司资产规模和净资产规模均有所提升,有利于提升公司的偿债能力,但重组完成前盈利能力不确定性较强。担保方面,南山开发跟踪期内受整体经济形势影响,经营收入和利润规模均出现下降,但整体债务负担较轻,仍具有很强的偿债能力,其担保对本期债券的信用增信作用依然明显。

9. 风险提示

受宏观经济增速持续放缓影响,公司市场需求下降,集成房屋和船舶配套产品均出现下降,盈利状况承压。受宏观经济增速持续放缓影响,公司营业收入下降,加之继续计提大额减值准备,主业经营承压加剧,公司净资产权益及盈利能力均下降,2013年整体业绩表现不理想。

10. 跟踪评级

联合信用评级有限公司将持续关注雅致集成房屋股份有限公司的经营状况,并根据实际情况进行跟踪评级。如未来出现影响评级的事项,联合信用评级将及时发布跟踪评级报告。

11. 结论

联合信用评级有限公司维持对雅致集成房屋股份有限公司2012年8亿元公司债券的信用评级为AA+,评级展望为负面。

12. 附录

附录1:雅致集成房屋股份有限公司主要财务数据及指标

附录2:雅致集成房屋股份有限公司主要财务指标

13. 附表

附表1:雅致集成房屋股份有限公司主要财务数据及指标

附表2:雅致集成房屋股份有限公司主要财务指标

14. 附注

附注1:雅致集成房屋股份有限公司主要财务数据及指标

附注2:雅致集成房屋股份有限公司主要财务指标

15. 索引

索引1:雅致集成房屋股份有限公司主要财务数据及指标

索引2:雅致集成房屋股份有限公司主要财务指标

16. 其他

其他1:雅致集成房屋股份有限公司主要财务数据及指标

其他2:雅致集成房屋股份有限公司主要财务指标

一般水平;由于利润总额较上年增加,公司EBITDA利息倍数由上年的3.36倍上升为4.32倍,由于经营活动现金流净额明显提升,经营现金流债务保护倍数由上年的0.15倍下降至0.06倍,公司长期偿债能力较好。

考虑到公司长期偿债能力与长期偿债能力均有所增强,但考虑到2013年公司盈利水平受到非经常性损益影响较大,公司整体偿债能力一般。

截至2013年底,公司无对外担保,此外,公司无重大诉讼、仲裁事项,不存在逾期借款和银行不良记录。

六、担保情况

南山开发的前身成立于1982年9月的中国南山开发股份有限公司,截至2013年末,南山开发实收资本为9.2亿元,南山开发第一大股东(招商局)南山控股有限公司是招商局集团有限公司下属控股公司一招商局集团的全资子公司,南山开发实际控制人方招商局集团有限公司。

跟踪期内,南山开发新增了珠海华发集团有限公司,并新增了珠海华发集团有限公司和湖北省鄂州南山临港新城开发有限公司全资子公司,截至2013年末,南山开发纳入合并范围的子公司共10家。

截至2013年12月31日,南山开发总资产208.54亿元,所有者权益88.97亿元;2013年,南山开发实现营业收入60.08亿元,净利润10.35亿元,实现经营活动净现金流0.73亿元。

七、偿债能力

跟踪期内,南山开发聘请罗兰贝格对大物流业务进行了专项规划,明确了大物流发展的总体定位及石油仓储、物流园区、整车运输业务的战略定位、商业模式、发展目标及关键举措,南山开发开工投入成本及效益分析,推动投入成本结构优化和效率提升;通过细化资金管理计划和集中管理,在资本性支出计划较上年增加30亿元的情况下,实现整体财务费用同比下降1亿元。

跟踪期内,南山开发根据资本市场上的战略目标,抓住政府相关部门 opening 资本融资窗口时机,启动了南山开发土地储备业务的资产重组项目,目前已完成审计、资产评估、法律尽职调查、国资委审批、银保监会等前置审批程序,正在履行相关审批程序。

从南山开发的业务来看,集成房屋业务方面,南山开发被块由赤磷企业有限公司(简称“赤磷企业”,实缴注册资本1.25亿元)承接,赤磷企业承接南山开发土地储备业务,全年实现营业收入25.25亿元,实现净利润232万元。

2014年一季度,南山开发由深圳南山房地产开发有限公司(简称“南山房地产”)运营,南山房地产于2005年成立,先后在苏州、长沙等地成立了项目公司,2013年,南山房地产销售业绩良好,加快开发节奏,全年实现营业收入1.78亿元,同比增长9.9%,销售收入3.32亿元,同比增长34.0%,净利润1.6亿元,同比下降40.5%。

船舶业务和物流园区业务方面,南山开发业务板块主要由上市公司基地运营,2013年,基地加大业务开发,降本增效明显,全年实现营业收入6.9亿元,同比增长19.6%,净利润2.2亿元,创历史新高水平,实现净利润占比32.9%。

跟踪期内,南山开发运营石油服务、房地产开发及集成房屋等业务经营情况良好,未来随着整体上市计划的推进,南山开发的整体竞争力有望得到提升。

财务指标	2012年	2013年	同比增长率(%)
资产总额(亿元)	222.56	208.54	-6.30%
所有者权益(亿元)	54.81	33.88	-38.19%
非流动资产(亿元)	91.21	91.25	-6.48%
股东权益(亿元)	97.57	88.97	-2.46%
负债总额(亿元)	131.35	119.58	-8.96%
全部债务(亿元)	87.41	63.63	-27.21%
营业收入(亿元)	72.86	60.08	-17.54%
经营性净现金流(亿元)	15.29	0.73	-95.23%
净利润(亿元)	17.41	10.55	-40.55%
净资产收益率(%)	39.02	57.34	-2.87%
流动比率	5.67	3.02	-36.78%
速动比率	1.37	1.20	-12.41%
EBITDA全部债务比	0.38	0.37	-2.63%
EBITDA利息倍数(倍)	7.32	5.67	-22.54%

八、跟踪评级

跟踪期内,南山开发运营了持有的深圳赤磷企业股份有限公司(以下简称“赤磷企业”)100%的股权,转让价格为17.87亿元,获得投资收益6.79亿元,受其影响,南山开发总资产规模相应有所下降;截至2013年末,南山开发总资产为208.54亿元,同比下降6.30%;所有者权益为33.88亿元,同比下降38.19%;非流动资产为91.25亿元,同比下降6.48%;营业收入为60.08亿元,同比下降17.54%;实现净利润10.55亿元,同比下降27.21%。从营业收入构成来看,2013年南山开发营业收入主要来自集成房屋业务,占比为85.25%。从营业收入地区构成来看,2013年南山开发营业收入主要来自华东地区,占比为45.25%。

九、未来展望

跟踪期内,南山开发运营了持有的深圳赤磷企业股份有限公司(以下简称“赤磷企业”)100%的股权,转让价格为17.87亿元,获得投资收益6.79亿元,受其影响,南山开发总资产规模相应有所下降;截至2013年末,南山开发总资产为208.54亿元,同比下降6.30%;所有者权益为33.88亿元,同比下降38.19%;非流动资产为91.25亿元,同比下降6.48%;营业收入为60.08亿元,同比下降17.54%;实现净利润10.55亿元,同比下降27.21%。从营业收入构成来看,2013年南山开发营业收入主要来自集成房屋业务,占比为85.25%。从营业收入地区构成来看,2013年南山开发营业收入主要来自华东地区,占比为45.25%。

十、结论

联合信用评级有限公司维持对雅致集成房屋股份有限公司2012年8亿元公司债券的信用评级为AA+,评级展望为负面。

11. 附录

附录1:雅致集成房屋股份有限公司主要财务数据及指标

附录2:雅致集成房屋股份有限公司主要财务指标

12. 附表

附表1:雅致集成房屋股份有限公司主要财务数据及指标

附表2:雅致集成房屋股份有限公司主要财务指标

13. 附注

附注1:雅致集成房屋股份有限公司主要财务数据及指标

附注2:雅致集成房屋股份有限公司主要财务指标

14. 索引

索引1:雅致集成房屋股份有限公司主要财务数据及指标

索引2:雅致集成房屋股份有限公司主要财务指标

15. 其他

其他1:雅致集成房屋股份有限公司主要财务数据及指标

其他2:雅致集成房屋股份有限公司主要财务指标

16. 其他

其他1:雅致集成房屋股份有限公司主要财务数据及指标

其他2:雅致集成房屋股份有限公司主要财务指标

17. 其他

其他1:雅致集成房屋股份有限公司主要财务数据及指标

其他2:雅致集成房屋股份有限公司主要财务指标

18. 其他

其他1:雅致集成房屋股份有限公司主要财务数据及指标

其他2:雅致集成房屋股份有限公司主要财务指标

19. 其他

其他1:雅致集成房屋股份有限公司主要财务数据及指标

其他2:雅致集成房屋股份有限公司主要财务指标

20. 其他

其他1:雅致集成房屋股份有限公司主要财务数据及指标

其他2:雅致集成房屋股份有限公司主要财务指标

21. 其他

其他1:雅致集成房屋股份有限公司主要财务数据及指标

其他2:雅致集成房屋股份有限公司主要财务指标

项目	2012年	2013年	变动率(%)	2014年1-3月
经营活动产生的现金流量	229,173.97	197,680.92	-13.74	37,889.16
收到其他与经营活动有关的现金	1,458.58	2,327.50	59.57	827.67
支付其他与经营活动有关的现金	3,969.22	4,035.69	1.67	983.17
经营活动现金流量小计	234,603.77	204,411.81	-13.03	39,700.00
购买商品、接受劳务支付的现金	173,251.47	149,489.65	-5.56	24,271.18
支付给职工以及为职工支付的现金	50,723.08	45,650.11	-10.00	8,840.04
支付的各项税费	14,977.52	10,590.18	-29.95	3,040.36
支付其他与经营活动有关的现金	12,725.93	11,031.40	-13.32	4,211.06
经营活动产生的现金流量净额	215,198.00	196,761.63	-8.57	40,039.96
经营活动产生的现金流量净额	19,403.77	7,282.48	-62.47	-703.95

二、投资活动产生的现金流量

跟踪期内,南山开发运营了持有的深圳赤磷企业股份有限公司(以下简称“赤磷企业”)100%的股权,转让价格为17.87亿元,获得投资收益6.79亿元,受其影响,南山开发总资产规模相应有所下降;截至2013年末,南山开发总资产为208.54亿元,同比下降6.30%;所有者权益为33.88亿元,同比下降38.19%;非流动资产为91.25亿元,同比下降6.48%;营业收入为60.08亿元,同比下降17.54%;实现净利润10.55亿元,同比下降27.21%。从营业收入构成来看,2013年南山开发营业收入主要来自集成房屋业务,占比为85.25%。从营业收入地区构成来看,2013年南山开发营业收入主要来自华东地区,占比为45.25%。

三、筹资活动产生的现金流量

跟踪期内,南山开发运营了持有的深圳赤磷企业股份有限公司(以下简称“赤磷企业”)100%的股权,转让价格为17.87亿元,获得投资收益6.79亿元,受其影响,南山开发总资产规模相应有所下降;截至2013年末,南山开发总资产为208.54亿元,同比下降6.30%;所有者权益为33.88亿元,同比下降38.19%;非流动资产为91.25亿元,同比下降6.48%;营业收入为60.08亿元,同比下降17.54%;实现净利润10.55亿元,同比下降27.21%。从营业收入构成来看,2013年南山开发营业收入主要来自集成房屋业务,占比为85.25%。从营业收入地区构成来看,2013年南山开发营业收入主要来自华东地区,占比为45.25%。

四、汇率变动对现金及现金等价物的影响

跟踪期内,南山开发运营了持有的深圳赤磷企业股份有限公司(以下简称“赤磷企业”)100%的股权,转让价格为17.87亿元,获得投资收益6.79亿元,受其影响,南山开发总资产规模相应有所下降;截至2013年末,南山开发总资产为208.54亿元,同比下降6.30%;所有者权益为33.88亿元,同比下降38.19%;非流动资产为91.25亿元,同比下降6.48%;营业收入为60.08亿元,同比下降17.54%;实现净利润10.55亿元,同比下降27.21%。从营业收入构成来看,2013年南山开发营业收入主要来自集成房屋业务,占比为85.25%。从营业收入地区构成来看,2013年南山开发营业收入主要来自华东地区,占比为45.25%。

五、现金及现金等价物净增加额

跟踪期内,南山开发运营了持有的深圳赤磷企业股份有限公司(以下简称“赤磷企业”)100%的股权,转让价格为17.87亿元,获得投资收益6.79亿元,受其影响,南山开发总资产规模相应有所下降;截至2013年末,南山开发总资产为208.54亿元,同比下降6.30%;所有者权益为33.88亿元,同比下降38.19%;非流动资产为91.25亿元,同比下降6.48%;营业收入为60.08亿元,同比下降17.54%;实现净利润10.55亿元,同比下降27.21%。从营业收入构成来看,2013年南山开发营业收入主要来自集成房屋业务,占比为85.25%。从营业收入地区构成来看,2013年南山开发营业收入主要来自华东地区,占比为45.25%。

六、期末现金及现金等价物余额

跟踪期内,南山开发运营了持有的深圳赤磷企业股份有限公司(以下简称“赤磷企业”)100%的股权,转让价格为17.87亿元,获得投资收益6.79亿元,受其影响,南山开发总资产规模相应有所下降;截至2013年末,南山开发总资产为208.54亿元,同比下降6.30%;所有者权益为33.88亿元,同比下降38.19%;非流动资产为91.25亿元,同比下降6.48%;营业收入为60.08亿元,同比下降17.54%;实现净利润10.55亿元,同比下降27.21%。从营业收入构成来看