（上接B6版）

截至本预案签署日，苏迪亚诺项目已取得的相关资质许可情况如下：

资质证书	证书编号
国有土地使用权证	望变更国用（2008）第220号 望变更国用（2008）第221号
项目立项批准文件	望计物发〔2004〕225号
建设用地规划许可证	无证号（望城县规划管理局2004年11月18日颁发）
建设工程规划许可证	望规建字第200607043号 建字第200607043号 建字第200710092号 望规建副字第200607043号 建字第20101229-6号 建字第20101229-7号 建字第20101229-4号 建字第20101229-8号 建字第20101229-9号 建字第20101229-10号 建字第20101229-2号 建字第20101229-1号 建字第20101229-3号 建字第20101229-5号 望城县规划管理局2006年5月26日颁发的幼儿园16栋、商铺1、4、5号楼，商铺2、3号楼的工程规划许可证
建筑工程施工许可证	430101200661048-430101200661048、430109200805052301-430109200805052401、430109201005112701-430109201104221301
竣工验收备案	2008123、2008124、2008125、2008126、2008127、2008128、2008129、2009002、2009001、2009003、2009004、2009005、2009006、2009007、2009008、2009010、2009011、2009012、2009013、2009015、2009016、2009017、2009018、2008330、2008331、2008332、2008333、2008334、2008335、2008337、2008336、望2009033、望2009034、望2009035、望2009036、望2009037、望2009038、望2009039、望2009040、望2009041、望2009042、望2009043、望2009044、望2009045、望2009046、望2009047、望2009048、望2009049、望2009050、望2009051、望2009052、望2009053、2009075、2009076、2009077、2009078、2009080、2009081、2009082、2009083、2009084、2009085、2009086、2009087、2009088、2008117、2008118、2008119、2008120、2008121、2008122、2009129、2009130、2009131、2009132、2009133、2009134、2009135、2009136、2009137、2009138、2009139、2009140、2009141、2009142、2009143、2009144、2009145、2009146、2009147、望2012222、望2012223、望2012224、望2012225、望2012226、望2012227、望2012228、望2012229、望2012230、望2012231、望2012232、望2012233、望2012234、望2012235、望2012236、望2012237、望2012238、望2012239、望2012240、望2012241、望2012242、望2012243、望2012244、2008083、2008084、2011317、2008081、2011314、2011316、2011315、望2010530、2008079、2011318、2009014、2009079、2008009、2008080、2008082、望2011158、2011159、望2011160、望2011161、望2011162、望2011163、望2011164、望2011165、望2011166、望2011167 望房预许字2007第0111号 望房预许字2007第0112号 望房预许字2007第0145号 望房预许字2007第0146号 望房预许字2007第0147号 望房预许字2007第0148号 望房预许字2007第0149号 望房预许字2007第0150号 望房预许字2007第0151号 望房预许字2007第0152号 望房预许字2007第0153号 望房预许字2007第0154号 望房预许字2007第0155号 望房预许字2007第0156号 望房预许字2007第0157号 望房预许字2007第0158号 望房预许字2007第0159号 望房预许字2007第0160号 望房预许字2007第0184号 望房预许字2007第0272号 望房预许字2007第0273号 望房预许字2007第0274号 望房预许字2007第0275号 望房预许字2007第0276号 望房预许字2007第0277号 望房预许字2007第0278号 望房预许字2007第0292号 望房预许字2007第0293号 望房预许字2007第0295号 望房预许字2007第0291号 望房预许字2007第0294号 望房预许字2007第0296号 望房预许字2007第0297号 望房预许字2007第0298号 望房预许字2007第0299号 望房预许字2007第0300号 望房预许字2007第0301号 望房预许字2007第0302号 望房预许字2007第0303号 望房预许字2007第0304号 望房预许字2007第0305号 望房预许字2007第0306号 望房预许字2007第0307号 望房预许字2007第0308号 望房预许字2007第0161号 望房预许字2007第0162号 望房预许字2007第0163号 望房预许字2007第0450号 望房预许字2007第0451号 望房预许字2007第0452号 望房预许字2007第0453号 望房预许字2007第0454号 望房预许字2007第0455号 望房预许字2007第0456号 望房预许字2007第0457号 望房预许字2007第0458号 望房预许字2007第0459号 望房预许字2007第0460号 望房预许字2007第0461号 望房预许字2007第0462号 望房预许字2007第0463号 望房预许字2008第0195号 望房预许字2008第0196号 望房预许字2008第0197号 望房预许字2008第0199号 望房预许字2008第0200号 望房预许字2008第0201号 望房预许字2008第0202号 望房预许字2008第0203号 望房预许字2008第0204号 望房预许字2008第0205号 望房预许字2008第0206号 望房预许字2008第0207号 望房预许字2008第0208号 望房预许字2008第0209号 望房预许字2008第0210号 望房预许字2008第0211号 望房预许字2008第0212号 望房预许字2008第0213号 望房预许字2008第0214号 望房预许字2011第0312号 望房预许字2012第0003号 望房预许字2012第0004号 望房预许字2012第0005号 望房预许字2012第0076号 望房预许字2012第0077号 望房预许字2012第0113号 望房预许字2012第0006号 望房预许字2012第0031号 望房预许字2012第0032号 望房预许字2012第0034号 望房预许字2012第0035号 望房预许字2012第0036号 望房预许字2012第0037号 望房预许字2012第0038号 望房预许字2012第0039号 望房预许字2012第0040号 望房预许字2012第0041号 望房预许字2012第0042号 望房预许字2012第0043号 望房预许字2012第0044号 望房预许字2012第0033变更号

b）滨江国际项目

滨江国际项目地块位于滨江新城区域，地处长沙市岳麓区含光路和潇湘中路交叉口东北角，东为滨江景观道、北为茶子山路、西为潇湘中路、南为含光路，是长沙市政府重点打造的滨江新城板块核心位置住宅用地，江景资源丰富，交通方便，距长沙市政府直线距离约3公里，距福元路湘江大桥车程三分钟。该区域是大河西先导区启动区的核心区、区域地块呈南北狭长型，东临湘江、西至银杉路、北达二环线，南到潇湘路。规划区面积6.7平方公里。滨江新城功能定位为复合型新都会中心，以现代金融商务功能为核心，以文化、休闲、旅游综合商圈为驱动引擎，以都市居住为依托的复合型新都会中心。滨江新城是长沙建设“两型社会”的核心示范区，也是长沙大河西先导区开发建设的核心与龙头项目。滨江国际项目总规划建筑面积约为26万平方米，已开发面积总计约26万平方米。该项目系由长沙新城地产自行开发的住宅项目，目前正在对外销售中，已售出面积总计约3万平方米，已收到预收款项总计约19,257.18万元。

截至本预案签署日，滨江国际项目已取得的相关资质许可情况如下：

资质证书	证书编号
国有土地使用权证	长国用（2010）第084859号
项目立项批准文件	2011001
建设用地规划许可证	地字第长先出（2010）0004号
建设工程规划许可证	建规 建字第长先建1（2012）0062号 建规 建字第长先建1（2012）0063号 建规 建字第长先建1（2013）0004号
建筑工程施工许可证	430112201210310301 430112201210310401 430112201308130201 430112201308130101 430112201308200201 430112201210310201
预售许可证	长先字住建委预许字（2012）第0305号 长先字住建委预许字（2013）第0023号 长先字住建委预许字（2012）第0306号 长先字住建委预许字（2013）第0044号 长先字住建委预许字（2013）第0045号

c）金城家园项目

金城家园项目位于苏州市金阊区城北西路1958号，位居金阊新城核心位置，系由苏州南山置业自行开发的住宅项目，产品类型包括高层、小高层、花园洋房。项目周边规划及建设有幼儿园、小学、初中、医院、邻里中心、大卖场等完善生活配套一应俱全。金城家园项目总规划建筑面积约为37.7万平方米，已开发完成，开发面积总计约36.9万平方米。该项目目前正在对外销售中，已售出面积总计约32.3万平方米，已实现销售总收入合计约171,776.42万元。

截至本预案签署日，金城家园项目已取得的相关资质许可情况如下：

资质证书	证书编号
国有土地使用权证	苏国用（2010）第05032759号 苏国用（2011）第05092736号 苏国用（2013）第0503503号 苏国用（2013）第0500075号
项目立项批准文件	苏发改中心（2008）220号
建设用地规划许可证	地字第320501200800087号
建设工程规划许可证	建字第320501201000087号 建字第320501201100009号 建字第320501201120013号 建字第320501201120035号 建字第320501201100028号 建字第320501201100134号 建字第320501201200009号 建字第320501201220005号 建字第320501201200054号 建字第320501201220076号 建字第320501201200087号 建字第320501201320039号 建字第320501200900060号 建字第320501200800129号 建字第320501200900014号 建字第320501200900060号
建筑工程施工许可证	320501200812160301 320501200910130101 320501200910150101 320501201002030101 320501201008030101 320501201008130101 320501201104110119 320501201105110101 320501201201160319 320501201204130101 320501201205250101 无证号（工程名称：金城花园一期（一标段）高层及地下车库工程）
竣工验收备案	2011第17号 2011第29号 2012第51号 2012第57号 2012第63号
预售许可证	苏房预金〔2009〕174号 苏房预金〔2009〕197号 苏房预金〔2009〕288号 苏房预金〔2010〕017号 苏房预金〔2010〕072号 苏房预金〔2010〕164号 苏房预金〔2011〕051号 苏房预金〔2011〕097号 苏房预金〔2011〕152号 苏房预金〔2012〕064号 苏房预金〔2012〕132号 苏房预金〔2012〕183号

d）巴黎印象项目

巴黎印象项目位于金鸡湖东、临近行政中心和金鸡湖商圈，系由苏州南山地产自行开发的住宅项目。项目由法国当代著名建筑设计师安东尼·贝叙先生将来自巴黎的灵感和苏州工业园区的规划融合在一起，有机合理地建筑分布，创造出富有生活气息的人居空间。项目综合分所面积达1,500多平方米，集室内游泳池、羽毛球馆、健身、餐厅、娱乐与休闲于一体。巴黎印象项目总规划建筑面积约为17.1万平方米，已全部开发完成。该项目已实现销售收入总计约94,807.05万元。

截至本预案签署日，巴黎印象项目已取得的相关资质许可情况如下：

资质证书	证书编号
国有土地使用权证	苏工园国用（2005）第01167号
项目立项批准文件	苏园经复字（2005）92号
建设用地规划许可证	0802643
建设工程规划许可证	0115298 0215282 0215283 0215361 0215368 0215277 0215406 0215499 0215465 建字20080765号
建筑工程施工许可证	320501200604130301 320501200604130201 320501200608020201 320501200608020301 320501200609280201 320501200609280301 320501200610240201 320501200610240301 320501200612060701 320594200703130101 320594200707030201 320594200709070601 320594200808327030301
竣工验收备案	201207-H012
预售许可证	苏房预园〔2006〕074号 苏房预园〔2007〕字第128号 苏房预园〔2007〕字第347号 苏房预园〔2007〕字第085号 苏房预园〔2009〕015号 苏房预园〔2006〕188号 苏房预园〔2006〕156号 苏房预园〔2006〕117号 苏房预园〔2006〕字第230号 苏房预园〔2007〕085号 苏房预园〔2007〕234号 苏房预园〔2007〕字第234号

e）檇香花园项目

檇香花园项目位于苏州市相城区纪元路669号，位于相城政府旁核心地块，系由苏州南山发展自行开发的住宅项目。项目周边5分钟成熟生活配套，学校、银行、商超一应俱全。产品类型包括高层、小高层、花园洋房。檇香花园项目总规划建筑面积约为18.2万平方米，已开发面积总计约18.12万平方米。该项目目前正在对外销售中，已售出面积总计约6.79万平方米，已实现销售收入总计约24,460.01万元。

截至本预案签署日，檇香花园项目已取得的相关资质许可情况如下：

资质证书	证书编号
国有土地使用权证	相国用（2011）第07000017号
项目立项批准文件	相发改投核〔2010〕52号
建设用地规划许可证	地字第320507201000128号 地字第320507201100031号
建设工程规划许可证	建字第320507201200028号 建字第320507201200107号 建字第320507201200118号 建字第320507201100109号
建筑工程施工许可证	320507201108230101 320507201205080201
竣工验收备案	2013第069号
预售许可证	苏房预相〔2012〕020号 苏房预相〔2012〕090号 苏房预相〔2013〕003号 苏房预相〔2013〕010号

f）相城_建设项目

截至本预案签署日，南山地产（分立后）及其控股子公司拟建、在建项目的具体情况如下：

a）白鹤天池项目

白鹤天池项目位于长沙市岳麓区含浦镇白鹤社区，系计划由南山天池自行开发的住宅项目。项目北靠岳麓山风景名胜区，距猴子石大桥约3.5公里，拥有较好的山体景观和水资源。项目定位为中高档住宅小区，为该地块的低密度住宅项目。白鹤天池项目总规划建筑面积约为45万平方米，目前尚未动工。

截至本预案签署日，白鹤天池项目已取得的相关资质许可情况如下：

资质证书	证书编号
国有土地使用权证	长国用（2012）第067917号
项目立项批准文件	望发改〔2007〕97号
建设用地规划许可证	2007122117

b）浒关项目

浒关项目位于苏浒路与中环路快速路交界处，位于国家级经济开发区“浒关城铁新城”核心位置，系由苏州南山新展自行开发的住宅项目。项目是苏州高新区北扩西进的重点发展区域。占地3.66平方公里的浒墅关城铁新城各项工程于2010年正式启动，新城将以商务办公、大型商贸、高档住宅为主，全力打造成为城市副中心。浒关项目总规划建筑面积约为27.47万平方米。

截至本预案签署日，浒关项目已取得的相关资质许可情况如下：

资质证书	证书编号
项目立项批准文件	苏高新发改项〔2013〕360号
建设用地规划许可证	地字第320505201300061号
建设工程规划许可证	建字第320505201300161号

7、主要财务状况

南山地产（分立后）最近两年及一期（未经审计）的合并报表主要财务数据如下注：

单位：万元

项目	2013年7月31日	2012年12月31日	2011年12月31日
资产总额	589,567.01	555,015.01	487,040.21
负债总额	375,776.13	323,159.10	262,248.51
所有者权益	213,790.89	231,855.91	224,791.69
归属于母公司所有者权益	211,683.77	229,747.74	222,679.90
项目	2013年1-7月	2012年度	2011年度
营业收入	45,140.81	137,382.10	102,141.40
营业利润	5,735.00	27,669.93	25,735.83
利润总额	5,562.46	27,486.43	25,682.91
净利润	5,326.36	20,940.81	18,882.69
归属于母公司股东的净利润	5,327.40	20,944.44	18,886.67

注：上表财务数据是假定南山地产分立已完成，存续公司南山地产（分立后）的模拟财务数据，下同。

南山地产2011年、2012年归属于母公司股东的净利润分别为18,886.67万元、20,944.44万元，2012年归属于母公司净利润较2011年增长10.90%，业绩稳步增长。主要包括苏州南山置业开发的金城家园项目、长沙南山地产开发的苏迪亚诺项目对外销售而确认的利润，以及参股公司苏州招商南山开发的招商小石城项目对外销售而确认的投资收益。

受房地产项目开发周期的影响，南山地产2013年1-7月归属于母公司股东的净利润为5,327.40万元，较2012年有所下降。苏州南山置业开发的金城家园项目将在2013年底前办理房屋入伙手续后确认收入，增加本年利润。

8、主要资产及负债情况

南山地产（分立后）最近两年及一期（未经审计）的合并报表主要资产情况如下：

单位：万元

项目	2013年7月31日	2012年12月31日	2011年12月31日
流动资产：			
货币资金	30,466.66	69,279.75	45,038.32
应收账款	176.21	192.87	161.03
预付款项	273.47	215.23	2,966.47
应收股利	462.08	462.08	462.08
其他应收款	220,172.30	180,698.43	154,705.06
存货	310,095.37	280,920.30	266,143.88
其他流动资产	7,168.48	4,272.37	2,255.50
流动资产合计	568,814.56	536,041.04	471,732.35
非流动资产：			
长期股权投资	16,868.21	15,910.14	13,244.58
投资性房地产	546.63	561.37	586.64
固定资产	981.59	731.53	619.33
在建工程	140.33	137.63	135.20
无形资产	1.10	3.72	5.46
长期待摊费用	662.26	753.72	456.51
递延所得税资产	1,552.34	875.87	260.13
非流动资产合计	20,752.45	18,973.97	15,307.85
资产总计	589,567.01	555,015.01	487,040.21

其中存货的具体情况如下：

单位：万元

项目	2013年7月31日	2012年12月31日	2011年12月31日
开发成本	302,792.69	262,177.32	262,246.43
开发产品	7,292.80	18,739.89	3,891.18
周转材料	9.88	3.09	6.28
合　计	310,095.37	280,920.30	266,143.88

其中，截至2013年7月31日南山地产（分立后）存货的开发成本明细情况如下：

项目名称	开工时间	预计竣工时间	2013年7月31日账面值（万元）
苏迪亚诺项目	2006/10/1	2015年5月	13,310.49
白鹤天池项目	2014/10/8	2018年12月	26,113.78
金城家园项目	2009/3/20	2013年12月	56,513.38
滨江国际项目	2012/7/15	2015年11月	75,625.72
浒关项目	2013/10/15	2015年10月	30,907.00
檇香花园项目	2011/3/5	2014年6月	100,322.34
合　计			302,792.69

南山地产（分立后）最近两年及一期（未经审计）的合并报表主要负债情况如下：

单位：万元

项目名称	2013年7月31日	2012年12月31日	2011年12月31日
流动负债：			
短期借款	-	-	8,000.00
应付账款	27,309.18	34,706.32	7,287.71
预收款项	136,272.62	100,811.27	66,094.70
应付职工薪酬	134.63	147.02	161.79
应交税费	2,943.00	9,321.02	7,714.89
应付利息	412.72	-	-
应付股利	20,612.00	-	-
其他应付款	18,501.98	5,273.48	2,889.43
一年内到期的非流动负债	-	26,700.00	9,200.00
流动负债合计	206,186.13	176,959.10	101,348.51
非流动负债：			
长期借款	169,590.00	146,200.00	160,900.00
非流动负债合计	169,590.00	146,200.00	160,900.00
负债合计	375,776.13	323,159.10	262,248.51

（二）上海新南山

1、基本情况

企业名称：	上海新南山房地产开发有限公司
住　所：	青浦区徐泾镇沪青平公路2008号12层1520室
法定代表人：	陈雷
注册资本：	30,000万元
企业性质：	有限责任公司（国内合资）
成立时间：	2011年12月14日
营业执照注册号：	310118002687667
经营范围：	房地产开发经营，物业管理，室内外装潢及设计，房屋租赁，停车场管理。【企业经营涉及行政许可的，凭许可证件经营】
主营业务：	房地产开发

2、历史沿革

①2011年公司设立

2011年12月14日，上海南山和深圳招商房地产共同设立上海新南山。2011年10月20日，上海新南山董事会作出董事会决议。2011年10月25日，上海新南山股东会作出股东会决议。2011年11月14日，上海南山与深圳招商房地产签署上海新南山的公司章程。

根据上海市工商行政管理局青浦分局于2011年12月14日向上海新南山核发的《企业法人营业执照》及上海新南山当时的公司章程，上海新南山成立时的注册资本为10,000万元，经营范围为房地产开发经营，物业管理，室内外装潢及设计。（企业经营涉及行政许可的，凭许可证件经营）。上海新南山成立时的股权结构如下：

序号	股东	出资额（亿）	持股比例
1	上海南山	90,000,000	90%
2	深圳招商房地产	10,000,000	10%
	合计	100,000,000	100%

根据大华会计师事务所有限公司于2011年11月21日出具的大华（验）字〔2011〕0005号《验资报告》，截至2011年11月16日，上海新南山已收到全部股东缴纳的注册资本人民币10,000万元，均为货币出资。

②2011年第一次增资、变更经营范围

2011年12月7日，上海新南山全体股东作出股东会决议，同意上海新南山注册资本由人民币10,000万元增加至人民币11,250万元，股东深圳招商房地产增加注册资本人民币1,250万元，出资方式为货币；同意将公司经营范围变更为房地产开发经营，物业管理，室内外装潢及设计，房屋租赁，停车场管理（企业经营涉及行政许可的，凭许可证件经营）。

2011年12月7日，上海新南山全体股东签署了反映上述变更的公司章程。

2012年3月29日，上海瑞和会计师事务所有限公司出具《验资报告》（瑞和会青验字〔2012〕第141号），截至2012年3月26日，上海新南山已收到全体股东缴纳的新增注册资本人民币1,250万元，全部以货币出资。

就本次增资、变更经营范围，上海新南山于2012年3月31日换领了《企业法人营业执照》。本次变更后，上海新南山的股权结构变更为：

序号	股东	出资额（亿）	持股比例
1	上海南山	90,000,000	80%
2	深圳招商房地产	22,500,000	20%
	合计	112,500,000	100%

③2012年第二次增资

2012年8月25日，上海新南山全体股东作出股东会决议，同意将公司注册资本由人民币11,250万元增加至人民币30,000万元，各股东出资比例不变，上海南山出资额增至人民币24,000万元，深圳招商房地产出资额增至人民币6,000万元。

2012年8月25日，上海新南山股东签署了反映上述变更的公司章程。

2012年9月6日，上海瑞和会计师事务所有限公司出具《验资报告》（瑞和会青验字〔2012〕第450号），截至2012年9月4日，上海新南山已收到全体股东缴纳的新增注册资本人民币18,750万元，全部为货币出资。

就本次变更法定代表人，上海新南山于2012年9月13日换领了《企业法人营业执照》。本次股权转让后，上海新南山的股权结构变更为：

序号	股东	出资额（亿）	持股比例
1	上海南山	240,000,000	80%
2	深圳招商房地产	60,000,000	20%
	合计	300,000,000	100%

3、控股、参股公司情况

上海新南山无控股、参股子公司。

4、业务资质情况

截至本预案签署日，上海新南山的房地产开发资质情况如下：

序号	资质证书名称	资质证书编号	资质等级	资质证书有效期
上海新南山	中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书	沪房管（青）字第0000902号	暂定资质	2013.12.3

5、主要资产情况

上海新南山投资建设的西郊水岸馨苑项目正在对外销售中。该在售项目的具体情况如下：

西郊水岸馨苑项目地处大虹桥规划正核心，系由上海新南山自行开发的住宅项目。项目配备高标准的教育、医疗、居住、文化等公共服务机构。西郊水岸馨苑项目总规划建筑面积为23.52万平方米（其中22.78万平方米已取得规划许可证），已开发面积总计约22.72万平方米。该项目目前正在对外销售中，已售出面积总计约4,666平方米，已收到预收款项总计约4,702.40万元。

截至本预案签署日，西郊水岸馨苑项目已取得的相关资质许可情况如下：

资质证书	证书编号
国有土地使用权证	沪房地青字2012第001147号 沪房地青字2012第001152号
项目立项批准文件	青发改备〔2012〕004号
建设用地规划许可证	地字第沪青建2012（A）310118201202658号
建设工程规划许可证	建字第沪青建2012（A）310118201202657号 建字第沪青建2012（A）310118201202667号 建字第沪青建2013（A）310118201300177号
建筑工程施工许可证	1201(P)0003D01-310118201202221519 1201(P)0003D02-310118201202221519 1201(P)0003D03-310118201202221519
预售许可证	青浦房管〔2013〕预字0000217号 青浦房管〔2013〕预字0000303号

6、主要财务状况

上海新南山最近两年及一期（未经审计）的主要财务数据如下：

单位：万元

项目	2013年7月31日	2012年12月31日	2011年12月31日
资产总额	130,484.57	118,268.33	86,645.48
负债总额	101,357.65	88,450.17	76,657.98
所有者权益	29,126.92	29,818.16	9,987.50
项目	2013年1-7月	2012年度	2011年度
营业收入	-	-	-
营业利润	-910.99	-210.85	-16.67
利润总额	-918.99	-222.05	-16.67
净利润	-691.24	-169.34	-12.50

最近两年及一期，上海新南山处于亏损的主要原因是：上海新南山系2011年底成立，其开发的西郊水岸馨苑项目尚处于开发建设及预售期，未达到收入确认的条件，而发生的期间费用导致报告期内亏损。伴随水岸馨苑项目开始预售并确认收入，上海新南山将实现盈利。

8、主要资产及负债情况

上海新南山最近两年及一期（未经审计）的主要资产情况如下：

单位：万元

项目	2011年12月31日	2011年12月31日	2011年12月31日
流动资产：			
货币资金	408.30	12,889.36	186.23
预付款项	353.42	-	-
其他应收款	355.41	81.84	8.67
存货	128,930.56	105,187.47	86,391.08
其他流动资产	97.81	-	-
流动资产合计	130,145.50	118,158.67	86,585.98
非流动资产：	-	-	-
固定资产	54.45	52.78	55.34
递延所得税资产	284.63	56.88	4.17
非流动负债：			
非流动资产合计	339.08	109.66	59.50
资产总计	130,484.57	118,268.33	86,645.48

其中存货的具体情况如下：

单位：万元

项目	2013年7月31日	2012年12月31日	2011年12月31日
开发成本	128,930.56	105,187.47	86,391.08
合　计	128,930.56	105,187.47	86,391.08

截至2013年7月31日，上海新南山存货的开发成本明细情况如下：

项目	开工时间	预计竣工时间	2013年7月31日账面值（万元）
西郊水岸馨苑项目	2012年10月	2015年12月	128,930.56
合　计			128,930.56

上海新南山最近两年及一期（未经审计）的主要负债情况如下：

单位：万元

项目	2011年12月31日	2011年12月31日	2011年12月31日
流动负债：			
应付账款	70.90	95.83	-
预收款项	4,702.40	-	-
应交税费	0.63	0.51	-
其他应付款	96,583.73	88,353.83	76,657.98
流动负债合计	101,357.65	88,450.17	76,657.98
非流动负债合计	-	-	-
负债合计	101,357.65	88,450.17	76,657.98

（三）南通南山

1、基本情况

企业名称：	南通南山房地产开发有限公司
住　所：	南通市港闸区秦北街道桥北村十一组
法定代表人：	陈雷
注册资本：	10,000万元
企业性质：	有限公司（法人独资）（内资）
成立时间：	2012年10月26日
营业执照注册号：	320600000274187
经营范围：	许可经营项目：房地产开发、经营（不含房地产中介服务）。 一般经营项目：房地产信息咨询；自有房屋租赁；停车场管理服务。
主营业务：	房地产开发

2、历史沿革

①2012年公司设立

2012年10月16日，上海南山股东会作出投资10,000万元人民币成立南通南山房地产开发有限公司的决议。2012年10月25日，上海南山出资10,000万元人民币设立南通南山，并签署公司章程。

根据江苏省南通工商行政管理局于2012年10月25日向南通南山核发的《企业法人营业执照》及南通南山当时的公司章程，南通南山成立时的注册资本为10,000万元，经营范围为：许可经营项目：房地产开发、经营（不含房地产中介服务）一般经营项目：房地产信息咨询；自由房屋租赁；停车场管理服务。南通南山成立时的股权结构如下：

序号	股东	出资额（亿）	持股比例
1	上海南山	100,000,000	100%
	合计	100,000,000	100%

2012年10月25日，南通大华联合会计师事务所出具《验资报告》（通大华会内验〔2012〕100号），截至2012年10月25日，南通南山已收到股东缴纳的注册资本人民币10,000万元，均为货币出资。

②公司变更

南通南山设立至今未发生过变更。

3、控股、参股公司情况

南通南山无控股、参股子公司。

4、业务资质情况

截至本预案签署日，南通南山的房地产开发资质情况如下：

项目公司	资质证书名称	资质证书编号	资质等级	资质证书有效期
南通南山	中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书	南通KF12394	贰级	2013.12.2

5、主要资产情况

南通南山投资建设的尚品名邸项目正在对外销售中。该在售项目的具体情况如下：

尚品名邸项目位于南通市港闸区永和路南、工农路东，系由南通南山自行开发的住宅项目。项目交通便利，距南通火车站3公里、距市中心7公里，地理位置优越，周边配套较齐全，建成后将是由商居、商业、办公组成的高品质现代风格综合体，并融入澳洲风情园林景观，将成为港闸区标杆性社区。尚品名邸项目总规划建筑面积为39.22万平方米，已开发面积总计约17.38万平方米。该项目目前正在对外销售中，已售出面积总计约1,820.05平方米，已收到预收款项总计约479.19万元。

截至本预案签署日，尚品名邸项目已取得的相关资质许可情况如下：

资质证书	证书编号
国有土地使用权证	苏通国用（2013）第02080024号
项目立项批准文件	通发改行审〔2012〕353号 通发改行审〔2013〕27号
建设用地规划许可证	地字第320600201220122号 地字第320600201310021号
建设工程规划许可证	NTF-20130049号
建筑工程施工许可证	320600201310082
预售许可证	通房预售证〔2013〕047号

6、主要财务状况

南通南山最近两年及一期（未经审计）的主要财务数据如下：

单位：万元

项目	2013年7月31日	2012年12月31日	2011年12月31日
资产总额	60,297.50	27,548.59	-
负债总额	50,743.50	17,580.75	-
所有者权益	9,554.01	9,967.85	-
项目	2013年1-7月	2012年度	2011年度
营业收入	-	-	-
营业利润	-544.31	-42.87	-
利润总额	-549.79	-42.87	-
净利润	-413.84	-32.15	-

最近一年及一期，南通南山处于亏损的主要原因是：南通南山系2012年底成立，其开发的尚品名邸项目尚处于开发建设及预售期，未达到收入确认的条件，而发生的期间费用导致报告期内亏损。伴随尚品名邸项目开始预售并确认收入，南通南山将开始盈利。

8、主要资产及负债情况

南通南山最近两年及一期（未经审计）的主要资产情况如下：

单位：万元

项目	2013年7月31日	2012年12月31日	2011年12月31日
流动资产：			
货币资金	1,733.61	220.31	-
预付款项	1,616.71	460.93	-
其他应收款	738.83	9.12	-
存货	55,934.58	26,708.83	-
流动资产合计	60,023.74	27,399.19	-
非流动资产：			
固定资产	92.58	94.33	-
长期待摊费用	34.52	44.36	-
递延所得税资产	146.66	10.72	-
非流动资产合计	273.76	149.41	-
资产总计	60,297.50	27,548.59	-

其中存货的具体情况如下：

单位：万元

项目	2013年7月31日	2012年12月31日	2011年12月31日
开发成本	55,934.58	26,708.83	-
合　计	55,934.58	26,708.83	-

截至2013年7月31日，南通南山存货的开发成本明细情况如下：

项目名称	开工时间	预计竣工时间	2013年7月31日账面值（万元）
商品名邸项目	2013年4月	2015年9月	55,934.58
合　计			55,934.58

南通南山最近两年及一期（未经审计）的主要负债情况如下：

单位：万元

项目	2013年7月31日	2012年12月31日	2011年12月31日
流动负债：			
预收款项	479.19	-	-
应付职工薪酬	2.50	-	-
其他应付款	50,261.81	17,580.75	-
流动负债合计	50,743.50	17,580.75	-
非流动负债：			
非流动负债合计	-	-	-
负债合计	50,743.50	17,580.75	-

三、交易标的的预评估值及盈利前景

以2013年7月31日为基准日，交易标的母公司报表归属于标的资产股东的净资产账面价值（未经审计）合计为247,163.48万元，本次预估采用了资产基础法，预估值为420,101.69万元，预估增值172,938.22万元，增值率为69.97%。在预评估过程中未使用市场法、收益法等其他评估方法；在正式评估阶段，评估机构将会采取资产基础法、市场法或收益法对标的资产进行评估。本次交易具体评估值最终将由具有证券从业资格的资产评估机构评估并出具评估报告。

（一）资产基础法评估值

企业价值评估中的资产基础法，是指在合理评估企业各项资产的价值和负债的基础上确定评估对象价值的思路。资产基础法是立足于资产重置的角度，通过评估各单项资产价值并考虑有关负债情况来评估企业价值。南山地产的资产及负债结构清晰，企业各项资产和负债价值也可以单独评估确认，相比较而言，评估所依赖的数据更为真实可靠，评估结果也相对稳健。因此采用资产基础法评估结果作为本次预估最终评估结论。

采用资产基础法计算得出标的资产预估值结果如下：

单位：万元

| 标的资产名称