

股票简称：雅致股份

股票代码：002314

雅致集成房屋股份有限公司

发行股份购买资产并募集配套资金

暨关联交易预案

上市公司名称：雅致集成房屋股份有限公司

股票上市地点：深圳证券交易所

股票简称：雅致股份

股票代码：002314

交易对方之一：中国南山开发(集团)股份有限公司

住所：深圳赤湾港赤湾石油大厦

交易对方之二：上海南山房地产开发有限公司

住所：上海市黄浦路 53 号 3 层 303 室

独立财务顾问



二〇一三年十一月

公司声明

本公司及董事会全体成员承诺并保证本预案内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

与本次重组相关的审计、评估及盈利预测工作尚未完成，本公司董事会及全体董事保证本预案所引用的相关数据的真实性和合理性。相关资产经审计的历史财务数据、资产评估结果和经审核的盈利预测数据将在本次重组正式方案（重组报告书（草案））的董事会审议后予以披露。

本预案所述事项并不代表审批机关对于本次交易相关事项的实质性判断、确认或批准。本预案所述本次交易相关事项的生效和完成尚待取得有关审批机关的批准和核准。

本次重组完成后，公司经营与收益的变化，由公司自行负责；因本次交易引致的投资风险，由投资者自行负责。

投资者若对本预案存在任何疑问，应咨询自己的股票经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。

交易对方承诺

根据相关规定，作为雅致集成房屋股份有限公司本次发行股份购买资产事项的交易对方，中国南山开发（集团）股份有限公司和上海南山房地产开发有限公司就其对本次交易提供的所有相关信息，保证并承诺：

在本次交易过程中，保证提供的有关文件、资料等信息真实、准确、完整，保证不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并愿意承担个别及连带的法律责任。

重大事项提示

本部分所述使用的简称与本预案“释义”中所定义的简称具有相同涵义。

一、本次交易方案概述

本次交易的标的资产为南山集团所持南山地产（分立后）100%股权，上海南山所持上海新南山 80%股权、南通南山 100%股权。

本次交易方案为雅致股份以发行股份购买资产的方式购买南山集团持有的南山地产（分立后）100%股权，以发行股份购买资产的方式购买上海南山持有的上海新南山 80%股权和南通南山 100%股权，并募集配套资金。其中：

1、本次购买资产交易对价由雅致股份通过向南山集团及上海南山发行股份的方式进行支付。

2、为提高本次交易的整合绩效，拟向不超过 10 名其他特定投资者发行股份募集配套资金，配套资金不超过本次交易总额的 25%。配套资金依据下列公式确定：配套资金总额 \leq 交易总额 \times 25%=[购买资产的交易金额+配套资金总额] \times 25%。根据本次交易拟购买资产的预估值以及配套融资额上限估算，预计本次配套融资金额约为 14.00 亿元。非公开发行股份募集配套资金的生效和实施以本次重大资产重组的生效和实施为条件，但最终配套融资发行成功与否不影响发行股份购买资产的实施。

二、交易合同的签署及生效

雅致股份已与本次交易对方南山集团及上海南山于 2013 年 11 月 13 日分别签署了附生效条件的《发行股份购买资产协议》。该协议已载明，协议经各方适当签署之日起成立，并经上市公司股东大会、国有资产监督管理有权部门、中国证监会以及其他相关有权监管部门的批准等该协议各方约定的协议生效条件全部成就之日即生效。

三、标的资产的预估值

根据本次交易的资产评估机构对标的资产预评估结果，标的资产的预估值合计 42.01 亿元。其中南山地产（分立后）100%股权的预估值为 34.76 亿元，上海新南山 80%股权的预估值为 6.24 亿元，南通南山 100%股权的预估值为 1.01 亿元。标的资产截至评估基准日 2013 年 7 月 31 日未经审计的净资产账面价值合计为 24.72 亿元，预估增值合计 17.29 亿元，预估增值率为 69.97%。标的资产的最终交易价格将由交易各方在具有证券业务资格的评估机构出具并经国有资产监督管理有权部门备案的评估值为准。

四、本次交易前标的资产的内部资产重组

为维护广大股东权益，保证优质资产进入上市公司，本次交易前标的资产通过分立方式将相关资产进行了剥离处置。2013 年 9 月 30 日，经南山地产的股东决定，南山地产以 2013 年 6 月 30 日为分立基准日，采取存续分立的形式分立为深圳市南山房地产开发有限公司（存续公司）、深圳市海湾发展管理有限公司（新设公司）及深圳市半岛一号管理有限公司（新设公司）。2013 年 10 月 1 日，南山地产在《深圳商报》第 A06 版刊登了本次公司分立公告。

本次分立完成后，南山地产持有的上海南山 100%股权由海湾发展公司承继；南山地产持有的惠阳新城市地产 50%股权由半岛一号公司承继。截至本预案签署日，上述分立事项的工商登记正在办理中。

五、本次交易中发行股份的价格、数量和锁定期

（一）发行价格

本次交易包括向南山集团及上海南山发行股份购买资产，并向其他不超过 10 名特定投资者发行股份募集配套资金两部分。定价基准日均为雅致股份第三届董事会第二十一次会议决议公告日（即 2013 年 11 月 15 日）。

雅致股份拟向南山集团及上海南山发行股份购买资产的发行价格为定价基准日前 20 个交易日股票交易均价，即 7.42 元/股，最终发行价格尚需经本公司股东大会批准。

拟向不超过 10 名其他特定投资者以非公开发行股份方式募集配套资金的发

行价格不低于定价基准日前 20 个交易日公司股票交易均价，即 7.42 元/股。最终发行价格将在本次交易获得中国证监会核准后，由公司董事会根据股东大会的授权，按照相关法律、行政法规及规范性文件的规定，依据发行对象申购报价的情况竞价确定。

定价基准日至本次发行期间，公司如有派息、送股、资本公积金转增股本等除权除息事项，本次发行价格亦将作相应调整。

（二）发行数量

根据标的资产的预估值及本次发行股份的底价估算，拟向南山集团发行股份数为 46,845.42 万股，拟向上海南山发行股份 9,772.06 万股；预计向不超过 10 名其他特定投资者募集配套资金的发行股份数量不超过 18,872.49 万股。

如本次发行价格因上市公司出现派息、送股、资本公积金转增股本等除权除息事项做相应调整时，发行数量亦将作相应调整。

（三）股份限售期

南山集团及上海南山取得的本公司本次发行的股份的限售期为自股份上市之日起 36 个月，在此之后按照中国证监会和深圳证券交易所的相关规定执行。

参与配套融资认购的其他特定投资者取得的本公司本次发行股份的限售期为自股份上市之日起 12 个月，在此之后按照中国证监会和深圳证券交易所的相关规定执行。

六、盈利预测

由于房地产行业项目开发需要一定的周期，项目收入、成本的结转具有不均衡等特点，盈利变动可能会较大。根据现有在售项目和拟建项目情况，随着项目开发的滚动进行，交易标的的盈利水平将稳步增长。预计交易标的 2013 年、2014 年、2015 年及 2016 年归属于母公司所有者的净利润合计分别不低于 1.2 亿元、4 亿元、4 亿元及 5 亿元。盈利预测以审议本次重大资产重组正式方案的董事会公告的重组报告书（草案）披露数据为准。

七、业绩承诺补偿安排

本次交易中，资产评估机构对目标公司的评估过程中采取了假设开发法。根据相关规定，资产评估机构采取收益现值法、假设开发法等基于未来收益预期的估值方法对拟购买资产进行评估并作为定价参考依据的，上市公司应在重组后 3 年内的年度报告中单独披露相关资产的实际盈利数与利润预测数的差异情况，并由会计师事务所对此出具专项审核意见；交易对方应当与上市公司就相关资产实际盈利数不足利润预测数的情况签订明确可行的补偿协议。

截至本预案签署日，本次交易标的资产的审计、评估和盈利预测审核工作尚未完成，经审计的历史财务数据、资产评估结果以及经审核的盈利预测数据以审议本次重大资产重组正式方案的董事会公告的重组报告书（草案）中披露的为准，本预案涉及的相关数据可能与最终结果存在一定差异。本公司与南山集团及上海南山于 2013 年 11 月 13 日签署的《发行股份购买资产协议》中约定，南山集团及上海南山将按照适用法律，在本次重大资产重组实施完毕后 3 年内对相关资产实际盈利数不足利润预测数的情况进行补偿，相关具体事宜将在本次交易拟购买资产的审计、评估及盈利预测工作完成后，由交易各方另行签署补偿协议约定，具体如下：

1、补偿的方式

从本次交易实施完成当年起的三个会计年度中的每个会计年度结束后，根据会计师事务所届时出具的标准无保留意见的专项审计报告，如果标的资产任一会计年度未经审计实际实现的扣除非经常性损益后的归属于母公司的净利润数小于同期预测净利润数，南山集团及上海南山需以股份方式对上述差额进行补偿。南山集团及上海南山应在补偿期限内每一会计年度审计报告出具后十个工作日内计算应回购的股份数量并发出召开董事会的通知，董事会审议通过以 1.00 元的总价回购并注销南山集团及上海南山当年补偿的股份事宜后，十个工作日内发出召开股东大会通知。

本公司股东大会审议通过上述股份回购注销方案后，于股东大会决议公告后 5 个工作日内书面通知南山集团及上海南山，南山集团及上海南山应在收到通知的 5 个工作日内联合上市公司到中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司办理注销手续。该部分股份不拥有表决权且不享有股利分配的权利。

2、股份补偿的计算

应补偿股份数量计算公式为：

当年应补偿股份数量=（补偿期限内截至当期期末的累积预测净利润数－补偿期限内截至当期期末累积实际净利润数）×雅致股份于本次发行股份购买资产中发行的股份总数÷补偿期限内各年的预测净利润数总和－已补偿股份数量。

上述计算公式中的净利润预测数/实际净利润数指南山地产 100%股权、南通南山 100%股权以及上海新南山 80%股权所对应的目标公司净利润预测数之和/实际净利润数之和。

如果自本次重组完成日至应补偿股份转移至补偿股份专户之日的期间内，雅致股份以转增或送股方式进行分配而导致南山集团及上海南山持有的雅致股份的股份数发生变化，则应补偿股份数量应调整为：按上述“应补偿股份数量”的计算公式计算的补偿股份数量×（1+转增或送股比例）。

应补偿股份数量不超过南山集团及上海南山本次重组中认购股份的总量。如按上述“应补偿股份数量”的计算公式计算的补偿期限内某一年的补偿股份数量小于 0，则应按 0 取值，即已经补偿的股份不冲回。

3、期末减值额的股份补偿的计算

在补偿期限届满时，本公司将对目标资产进行减值测试，如期末减值额/目标资产作价大于补偿期限内已补偿股份总数/雅致股份于本次发行股份买资产中发行的股份总数，则南山集团及上海南山应另行向雅致股份以股份方式补偿期末减值额。期末减值额补偿股份数量计入应补偿股份数量，其计算公式为：

期末减值额补偿股份数量=期末减值额÷每股发行价格－已补偿股份总数。

上述计算公式中的期末减值额指南山地产 100%股权、南通南山 100%股权以及上海新南山 80%股权所对应的目标公司期末减值额之和。

八、募集资金用途

本次交易配套募集资金主要用于发展标的公司的主营业务，具体用于标的公

司在建项目和拟建项目建设及营运、流动资金安排，以提高本次重组项目整合绩效，增强重组后上市公司持续经营能力。房地产行业属于资金密集型行业，具有资金投入量大、开发周期和投资回收期长等特点，房地产开发公司需要大量的流动资金以保证项目运转及开发。目前标的公司在建项目较多，后续项目的开发需要强有力的资金支持。具体募集资金用途将结合重组后公司财务状况、实际资金需求，于审议本次重大资产重组正式方案的董事会召开之前确定。

九、本次交易的审议

本次交易已经雅致股份第三届董事会第二十一次会议审议通过。

本次重组拟购买的资产尚未经具有证券业务资格的审计、评估机构进行审计、评估，上市公司全体董事声明保证本预案中相关数据的真实性和合理性。

待本公司进一步完善本次重组的具体方案，并在审计、评估和盈利预测审核等相关工作完成后，将召开本次重组的第二次董事会会议，并编制重组报告书（草案），一并提交股东大会审议。相关资产经审计的历史财务数据、资产评估结果以及经审核的盈利预测数据将在本次重大资产重组的重组报告书（草案）中予以披露。

本预案中相关资产的有关数据尚未经审计、评估，与最终的审计、评估的结果可能存有一定的差异，提请投资者注意。

十、本次交易构成关联交易

本次交易对方之一南山集团为本公司实际控制人，交易对方之一上海南山为南山集团实际控制的下属公司，本次交易构成关联交易。

十一、本次交易构成重大资产重组

根据本公司 2012 年度经审计的合并财务报告，公司 2012 年期末资产总额为 409,075.23 万元，营业收入为 231,730.32 万元，期末资产净额为 195,334.24 万元。根据《重组管理办法》第十一条、第十三条的规定，本次交易构成了重大资产重组。同时，本次交易涉及雅致股份发行股份购买资产事项，本次交易应当

提交中国证监会并购重组委员会审核。

十二、本次交易方案尚需履行的审批程序

本次交易尚需多项条件满足后方可实施，本次交易尚需履行的决策和审批程序主要如下：

- 1、国有资产监督管理有权部门对标的资产评估结果的备案；
- 2、本次交易的正式方案经上市公司关于本次重组的董事会审议通过；
- 3、国有资产监督管理有权部门对于本次交易具体方案的批准；
- 4、本次交易方案经上市公司股东大会表决通过，且上市公司股东大会同意南山集团免于发出股份收购要约；
- 5、其他相关政府部门和监管部门的批准或核准（如需）；
- 6、中国证监会核准本次交易。

上述批准或核准均为本次交易的前提条件。本次交易能否取得上述批准、核准以及取得上述批准、核准的时间存在不确定性，提请投资者注意投资风险。

十三、其他事项

1、本次交易完成后，本公司实际控制人仍为南山集团，本次重组不会导致本公司实际控制人发生变更。本次重组完成后，不存在雅致股份的股权分布不具备上市条件的情形。

2、本公司股票自2013年8月13日起开始停牌。截至本预案公告日，涉及停牌事项的公告已披露完毕，本公司股票将自本预案公告之日起恢复交易。公司股票复牌后可能出现股价波动，提请投资者注意投资风险。

特别风险提示

投资者在评价本公司此次重大资产重组时，除本预案的其他内容和与本预案同时披露的相关文件外，还应特别关注下述各项风险因素。

（一）本次重组被暂停、中止或取消的风险

1、考虑到拟注入资产涉及的房地产开发业务受国家宏观政策调控影响较大，本次重组存在因宏观政策变动导致上市公司在审议本次重组事项的首次董事会决议公告后 6 个月内未能发布召开股东大会的通知，而被暂停、中止或取消的风险。

2、房地产行业属于周期性行业，本次重组存在因拟注入资产出现无法预见的业绩下滑，而被暂停、中止或取消的风险。

3、本次重组存在因上市公司股价的异常波动或异常交易可能涉嫌内幕交易，而被暂停、中止或取消的风险。

4、其他原因可能导致本次重组被暂停、中止或取消风险。

（二）本次交易的审批风险

本次拟注入资产主营业务为房地产开发，根据相关规定，本次交易需通过国土资源部等相关部门的核查，存在重大不确定性，本公司特提请投资者关注投资风险。

本次交易尚须经过关于本次重组正式方案的董事会会议审议通过和本公司股东大会的批准；本次交易尚须取得国有资产监督管理有权部门对于本次交易具体方案的批准；其他相关政府部门和监管部门的批准或核准（如需）；根据《重组管理办法》，本次交易须经中国证监会核准。

上述批准或核准事宜均为本次交易的前提条件，能否取得相关的批准或核准，以及最终取得批准和核准的时间存在不确定性。

（三）本次交易标的资产估值风险

本次交易标的资产在评估基准日 2013 年 7 月 31 日的预估值合计约为 42.01 亿元，预估增值率为 69.97%。本公司提醒投资者关注标的资产估值风险。

此外，截至本预案签署日，标的资产的审计、评估和盈利预测审核工作尚未完成。本预案中涉及的主要财务指标、经营业绩描述及标的资产的预估值仅供投资者参考之用，最终的数据以具有证券业务资格的会计师事务所、资产评估机构出具的审计报告、评估报告、盈利预测审核报告为准，存在与目前披露数据出现差异的风险。相关资产经审计的历史财务数据、资产评估结果以及经审核的盈利预测数据将在本次重组正式方案（重组报告书（草案））中予以披露。

（四）市场竞争加剧的风险

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

（五）政策变化的风险

房地产开发行业的发展对于资源依赖度较高，而土地、资金等主导资源供应则受政府政策影响较大。国家根据房地产开发行业的发展状况，利用行政、税收、金融、信贷等多种手段，从土地供应、住宅市场的供给与需求等各个方面对房地产市场进行宏观调控，这对房地产开发企业的经营与发展将产生直接的影响。如果未来宏观调控政策继续趋紧，则有可能对本次购买的房地产开发业务资产经营和发展造成不利影响。

（六）经营风险

1、土地储备风险

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

变化，给公司的经营带来风险。

2、销售风险

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

3、筹资风险

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

（七）部分标的资产亏损风险

目前部分标的资产处于亏损状态，这主要是受到项目公司项目开发周期的影响。如果项目公司所开发的项目尚未达到收入确认条件或者即使达到收入确认条件但产生的收入规模较少，项目公司就会发生亏损。随着各项目逐步开发完毕并达到收入确认条件，公司的盈利能力将会逐步得以体现。

（八）实际控制人控制风险

目前雅致股份的实际控制人南山集团直接和间接持有公司 48.77%的股份，本次发行股份购买资产完成后，预计南山集团直接和间接持有的公司股份比例将增加至 82.65%；募集配套资金完成后，预计持股比例不低于 67.72%，均将进一步增加控股比例。虽然公司已建立了完善的法人治理结构，从制度安排上避免实际控制人或大股东操纵现象的发生，但在公司利益与大股东或实际控制人利益发生冲突时，如果实际控制人或大股东通过行使表决权，影响公司的重大决策，可能会损害公司利益，给其他股东带来潜在的风险。

（九）关联方资金占用及关联方担保的风险

截至 2013 年 7 月 31 日，拟注入资产涉及为南山集团提供担保的金额为

336,000 万元，南山集团及其关联方对拟注入资产的资金占用总金额为 179,457.34 万元。拟注入资产存在南山集团及其关联方的资金占用及为南山集团提供担保的风险。

针对上述南山集团及其关联方资金占用及担保情况，南山集团已出具承诺：在雅致股份召开董事会审议本次重组正式方案之前，南山地产（分立后）对南山集团的担保将予以解除；南山集团及其关联方对南山地产（分立后）的资金占用将清理完毕。

（十）同业竞争的风险

本次交易完成后，公司的主营业务将新增房地产开发业务。公司实际控制人南山集团的下属企业中，合营企业惠阳新城市地产存在与本公司主营业务相同或相似的情况，存在同业竞争的风险。

针对上述可能出现的同业竞争问题，南山集团已出具承诺，在本次交易的正式方案公告之前，将责成半岛一号公司与南山地产签署《托管协议》，将惠阳新城市地产50%股权中除处分权、收益权以外的一切股东权利及权益托管给南山地产经营、管理。在托管期间，南山地产将有权代替半岛一号公司就涉及托管业务的重大事项进行决策，并将充分利用自身业务经营管理优势和有效资源，及时解决相关业务经营、管理过程中遇到的问题，保证托管业务正常运作。托管将持续至不存在上述同业竞争为止。同时，南山集团出具了《关于避免同业竞争的承诺函》，承诺不利用南山集团从上市公司获取的信息从事、直接或间接参与与上市公司相竞争的活动，并承诺不进行任何损害或可能损害上市公司利益的其他竞争行为。

（十一）股票价格波动风险

股票市场价格波动不仅取决于企业的经营业绩，还要受宏观经济周期、利率、资金供求关系等因素的影响，同时也会因国际、国内政治经济形式及投资者心理因素的变化而产生波动。因此，股票交易是一种风险较大的投资活动，投资者对此应有充分准备。雅致股份本次交易事项需要有关部门审批且需要一定的时间周期方能完成，在此期间股票市场价格可能出现波动，从而给投资者带来一定的风

险。

目 录

公司声明	1
交易对方承诺	2
重大事项提示	3
特别风险提示	10
目 录	15
释义	18
第一章 上市公司基本情况	21
一、上市公司基本信息	21
二、上市公司的历史沿革	21
三、最近三年的控股权变动情况	22
四、最近三年的重大资产重组情况	22
五、最近三年主营业务发展情况及主要财务指标	22
六、上市公司控股股东及实际控制人情况	24
第二章 交易对方基本情况	27
一、本次交易对方总体情况	27
二、南山集团的基本情况	27
二、上海南山的基本情况	31
第三章 本次交易的背景和目的	35
一、本次交易的背景	35
二、本次交易的目的	36
三、本次交易的原则	37
第四章 本次交易的具体方案	38
一、交易概要	38
二、本次交易构成关联交易	44
三、本次交易构成重大资产重组	44
四、本次交易不会导致上市公司控制权变化	45
五、本次交易完成后利润补偿的原则性安排	45

第五章 交易标的基本情况	48
一、拟注入资产范围	48
二、标的资产的基本情况	51
三、交易标的的预评估值及盈利前景	91
四、涉及的为关联方提供担保、股权质押和关联方资金占用情况	94
五、交易标的的权属状况	95
第六章 本次交易对上市公司的影响.....	97
一、本次交易对公司主营业务的影响	97
二、本次交易对公司财务状况和盈利能力的影响	97
三、本次交易对公司股本结构和控制权的影响	97
四、本次交易对关联交易的影响	98
五、本次交易对同业竞争的影响	99
第七章 本次交易的报批事项及风险因素	102
一、本次交易已经履行的审批程序和尚需履行的审批程序	102
二、与本次交易有关的风险因素	102
第八章 保护投资者合法权益的相关安排	107
一、严格履行上市公司信息披露义务	107
二、本次发行股份的限售期承诺	107
三、严格执行关联交易的批准程序.....	107
四、业绩补偿安排.....	107
五、其他保护投资者权益的措施	108
第九章 其他重大事项	109
一、独立董事意见.....	109
二、公司股票停牌前股价未发生异动说明	110
三、本次交易相关各方及相关人员在公司股票停牌前 6 个月内买卖上市公司股票的情况	110
四、关于“本次重组相关主体不存在依据《暂行规定》第十三条不得参与任何上市公司重大资产重组情形”的说明.....	112
第十章 独立财务顾问核查意见.....	113

第十一章 全体董事的声明 114

释义

在本预案中，除非文义另有所指，下列简称具有如下含义：

上市公司、雅致股份、公司、本公司、发行人	指	雅致集成房屋股份有限公司，股票代码：002314
南山集团	指	中国南山开发（集团）股份有限公司
赤晓企业	指	赤晓企业有限公司
上海南山	指	上海南山房地产开发有限公司
南山地产	指	深圳市南山房地产开发有限公司
南山地产（分立后）	指	深圳市南山房地产开发有限公司存续分立完成后的存续公司，其名称仍为深圳市南山房地产开发有限公司
南山实业	指	深圳市南山开发实业有限公司，南山地产原名
上海新南山	指	上海新南山房地产开发有限公司
南通南山	指	南通南山房地产开发有限公司
本次交易、本次重大资产重组、本次发行、本次发行股份购买资产	指	雅致股份向南山集团以发行股份购买资产的方式购买南山集团所持南山地产（分立后）100%股权，向上海南山以发行股份购买资产的方式购买上海南山所持上海新南山 80%股权和南通南山 100%股权
募集配套资金	指	向不超过 10 名其他特定投资者发行股份募集配套资金，配套资金不超过本次交易总额的 25%
拟注入资产、拟购买资产、认购资产、标的资产、交易标的	指	南山集团所持的南山地产（分立后）100%股权，上海南山所持的上海新南山 80%股权和南通南山 100%股权
内部资产重组、分立、资产剥离	指	南山地产以存续分立方式分立为南山地产（分立后）、半岛一号公司及海湾发展公司；上海南山将所持的苏州南山地产 51%股权转让给南山地产（分立后）
南山集团所持标的资产	指	南山集团所持的南山地产（分立后）100%股权
上海南山所持标的资产	指	上海南山所持的上海新南山 80%股权和南通南山 100%股权
半岛一号公司	指	深圳市半岛一号管理有限公司（筹），南山地产分立完成后的新设公司之一
海湾发展公司	指	深圳市海湾发展管理有限公司（筹），南山地产分立完成后的新设公司之一

惠州大亚湾地产	指	惠州大亚湾南山房地产开发有限公司
长沙南山地产	指	长沙南山房地产开发有限公司
深圳南山开发置业	指	深圳市南山开发置业有限公司
深圳赤湾物业	指	深圳市赤湾物业管理有限公司
广州新康地产	指	广州新康房地产开发有限公司
惠阳新城市地产	指	惠阳新城市房地产开发有限公司
苏州南山置业	指	苏州南山置业有限公司
苏州南山地产	指	苏州南山房地产开发有限公司
苏州南山发展	指	苏州南山发展有限公司
长沙新城地产	指	长沙南山新城房地产有限公司
上海海湾	指	上海海湾大厦管理有限公司
苏州招商南山	指	苏州招商南山地产有限公司
苏州南山新展	指	苏州南山新展房地产开发有限公司
南山天池	指	长沙南山天池房地产有限公司
增城新康	指	增城新康物业管理有限公司
惠州南山	指	惠州市南山物业管理有限公司
长沙南山物业	指	长沙南山物业管理有限公司
惠阳半岛新城市物 业	指	惠州市惠阳半岛新城市物业管理有限公司
深圳招商房地产	指	深圳招商房地产有限公司
定价基准日	指	雅致股份第三届董事会第二十一次会议决议公告日 (即 2013 年 11 月 15 日)
审计基准日、评估基 准日	指	2013 年 7 月 31 日
交割日	指	协议各方共同以书面方式确定的置入资产进行交割 的日期
《发行股份购买资 产协议》	指	《中国南山开发(集团)股份有限公司与雅致集成 房屋股份有限公司之发行股份购买资产协议》及《上 海南山房地产开发有限公司与雅致集成房屋股份有 限公司之发行股份购买资产协议》
国务院国资委	指	国务院国有资产监督管理委员会

中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
深交所、交易所	指	深圳证券交易所
中登公司深圳分公司	指	中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司
独立财务顾问、国泰君安证券、保荐人	指	国泰君安证券股份有限公司
重组报告书（草案）	指	本次重大资产重组的正式方案，即《雅致集成房屋股份有限公司发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易报告书（草案）》
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《重组管理办法》	指	中国证监会《上市公司重大资产重组管理办法》（根据证监会令第73号修订）
《股票上市规则》	指	《深圳证券交易所股票上市规则（2012年修订）》
元、万元、亿元	指	人民币元、万元、亿元
本预案	指	《雅致集成房屋股份有限公司发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易预案》

本预案中部分合计数若出现与各加数直接相加之和在尾数上有差异，均为四舍五入所致。

第一章 上市公司基本情况

一、上市公司基本信息

中文名称：雅致集成房屋股份有限公司
英文名称：Yahgee Modular House Co., Ltd.
上市交易所：深圳证券交易所
股票代码：002314
股票简称：雅致股份
注册资本：人民币 290,000,000 元
注册地址：深圳市南山区高新区南区科技南十二路 007 号九洲电器大厦五楼 A 室
营业执照注册号：440301102780881
税务登记号：440301728551331
经营范围：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、物资供销业（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 2014 年 6 月 30 日）

二、上市公司的历史沿革

1、2005 年 3 月 1 日，股份公司设立

2005 年 3 月 1 日，公司经深圳市人民政府深府股[2005]1 号文《关于以发起方式改组设立深圳市雅致集成房屋股份有限公司的批复》批准，由雅致有限公司整体变更设立股份有限公司。2005 年 3 月 1 日，雅致有限公司在深圳市工商行政管理局办理了工商变更登记，领取了注册号为 4403012064809 的企业法人营业执照，注册资本 13,500 万元。

公司设立时，发起人为华南建材（深圳）有限公司、深圳市雅致钢构制品有限公司、官木喜、官银洲、王海鑫和李新。各发起人的持股情况如下：

发起人名称	持股数（万股）	持股比例（%）	股权性质
华南建材（深圳）有限公司	8,100.00	60.00	社会法人股
官木喜	3,298.41	24.43	自然人股

深圳市雅致钢构制品有限公司	881.63	6.53	社会法人股
官银洲	677.76	5.02	自然人股
王海鑫	271.10	2.01	自然人股
李新	271.10	2.01	自然人股
合计	13,500.00	100.00	-

2、首次公开发行股票并上市

2009年11月13日，公司经中国证券监督管理委员会证监发行字【2009】1175号文核准，采用向二级市场投资者定价配售方式发行了7,364.1万股人民币普通股（A股）股票。发行后，公司股本总额增加至29,000万元。公司7,364.1万股人民币普通股中，无限售条件的股份数为5,894.1万股，自2009年12月3日起在深圳证券交易所中小企业板上市交易；有限售条件的股份数为1,470万股，自2010年3月3日起在深圳证券交易所中小企业板上市交易。

本公司上市时，股东持股情况如下：

股份性质	持股数量（万股）	比例
一、非流通股		
赤晓企业	14,144.000	48.77%
官木喜	4,287.933	14.79%
深圳雅致钢结构工程有限公司	1,146.119	3.95%
倪细卿	546.000	1.88%
徐伟	471.900	1.63%
李新	352.430	1.22%
王海鑫	352.430	1.22%
官银洲	335.088	1.16%
二、流通股		
社会公众股	7,364.1	25.39%
合计	29,000	100%

三、最近三年的控股权变动情况

最近三年公司控股权未发生变化，公司控股股东为赤晓企业。

四、最近三年的重大资产重组情况

最近三年公司不存在重大资产重组情况。

五、最近三年主营业务发展情况及主要财务指标

（一）经营范围及主营业务情况

雅致股份的经营范围为：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2014年6月30日）。

雅致股份的主营业务为：组合集成房屋；与船舶舱室配套的复合板、防火门、卫生单元的生产、销售、租赁和配套服务。

公司最近三年及一期的主营业务收入及成本情况如下：

单位：万元

项目	2013年1-9月		2012年度	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
集成房屋业务				
销售业务	52,045.23	44,053.00	68,490.32	61,372.47
租赁业务	24,266.68	21,230.49	52,041.82	40,327.72
租赁资产出售业务	19,834.66	16,574.45	29,502.73	23,392.05
拆装业务及其他	9,232.08	5,578.86	11,257.28	8,280.46
船舶舱室配套业务				
销售业务	34,171.27	28,543.08	48,723.91	40,206.24
其他业务	126.21	-	209.63	0.20
塔机租赁业务				
租赁业务	15,710.66	10,909.82	21,477.26	13,001.83
其他业务收入	3.52	-	27.38	17.62
合计	155,390.31	126,889.70	231,730.32	186,598.59
项目	2011年度		2010年度	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
集成房屋业务				
销售业务	103,443.85	88,050.39	95,351.31	77,208.95
租赁业务	63,978.76	44,659.18	60,988.77	40,397.56
租赁资产出售业务	21,100.86	14,436.29	14,768.33	10,949.11
拆装业务	7,807.97	5,803.21	7,699.69	5,180.37
其他业务	2,248.01	1,678.93	1,075.30	705.24
船舶舱室配套业务				
销售业务	48,013.34	39,243.11	43,783.89	33,959.06
其他业务	188.66	13.10	47.21	0.24
洁净室配套业务				
施工业务	-	-	378.42	253.80
其他业务	-	-	30.93	33.55

合计	246,781.45	193,884.21	224,123.87	168,687.87
----	------------	------------	------------	------------

(二) 上市公司的主要财务指标

1、合并资产负债表主要数据

单位：万元

项目	2013年	2012年	2011年	2010年
	9月30日	12月31日	12月31日	12月31日
资产总计	402,432.40	409,075.23	429,391.50	337,565.85
其中：流动资产	206,215.86	195,282.24	225,466.44	208,608.26
负债合计	209,650.60	213,740.99	217,960.32	133,271.97
其中：流动负债	96,339.79	91,926.31	177,290.51	133,271.97
所有者权益合计	192,781.80	195,334.24	211,431.18	204,293.88

2、合并利润表主要数据

单位：万元

项目	2013年1-9月	2012年度	2011年度	2010年度
营业收入	155,390.31	231,730.32	246,781.45	224,123.87
营业利润	-2,402.49	-9,623.30	13,808.73	19,618.43
利润总额	-1,666.81	-8,395.65	15,272.59	20,548.37
净利润	-2,478.44	-10,000.93	11,481.07	16,726.49

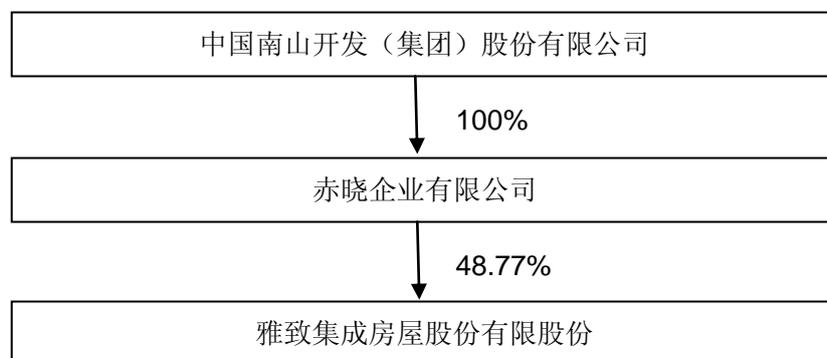
3、合并现金流量表主要数据

单位：万元

项目	2013年1-9月	2012年度	2011年度	2010年度
经营活动产生的现金流量净额	-1,576.82	14,951.15	7,672.00	24,350.97
投资活动产生的现金流量净额	-13,837.17	-53,763.93	-38,281.21	-35,005.15
筹资活动产生的现金流量净额	-198.98	821.32	23,780.01	10,572.48
汇率变动对现金及现金等价物的影响	-521.17	156.19	32.05	120.12
现金及现金等价物净增加额	-16,134.14	-37,835.28	-6,797.15	38.42

六、上市公司控股股东及实际控制人情况

截至本预案签署日，赤晓企业持有上市公司 141,440,000 股，占公司总股本的 48.77%，为上市公司控股股东。南山集团持有赤晓企业 100%的股权，南山集团为赤晓企业的控股股东和上市公司的实际控制人。



（一）控股股东情况

赤晓企业持有公司48.77%的股份，为公司控股股东。赤晓企业的基本情况如下：

中文名称：赤晓企业有限公司
注册资本：人民币 20,000 万元
法定代表人：田俊彦
注册地址：深圳市南山区高新区南区科技南十二路 007 号九洲电器大厦五楼 D 室
成立时间：2006 年 4 月 28 日
营业执照注册号：440301103416149
经营范围：投资兴办企业（具体项目另行申报）；物业租赁；经济信息咨询；国内贸易；货物及技术进出口。（以上各项不含法律、行政法规、国务院决定规定需报经审批的项目。）

赤晓企业目前是南山集团从事集成房屋及建材业务股权管理的平台，本身不从事实际的生产和销售。

（二）实际控制人情况

南山集团直接持有公司控股股东赤晓企业 100%股权，为公司的实际控制人。有关本公司的实际控制人南山集团的基本情况请参见“第二章 交易对方基本情况”。

第二章 交易对方基本情况

一、本次交易对方总体情况

雅致股份拟向南山集团发行股份购买其持有的南山地产（分立后）100%股权，向上海南山发行股份购买其持有的上海新南山 80%股权和南通南山 100%股权。

二、南山集团的基本情况

（一）基本情况

中文名称：中国南山开发（集团）股份有限公司
注册资本：人民币 900,000,000 元
注册地址：深圳市南山区蛇口赤湾港赤湾大厦
成立时间：1982 年 9 月 28 日
法定代表人：傅育宁
公司类型：股份有限公司（台港澳与境内合资，未上市）
营业执照注册号：440301501121470
税务登记号：61883297-6
经营范围：土地开发，发展港口运输，相应发展工业、商业、房地产和旅游业。保税场库经营业务，保税项目包括（纺织品原料、钢材、木材、轻工业品、粮油食品、机械设备及机电产品、电子电器产品、五金矿产、土特产品、工艺品、造纸原料、化肥、化工原材料）。在东莞市设立分支机构。

南山集团系根据《中华人民共和国中外合资经营企业法》的规定，报经国务院于1982年批准成立的外商投资企业。南山集团定位为综合性产业园区开发运营商，在深圳赤湾片区开发过程中发展出港口物流、海洋石油后勤基地、物流园区与道路运输、集成房屋和房地产等核心业务。

（二）股东情况及产权关系

限公司以人民币1.00元的名义对价，将其托管的南山集团23.493%股管理权及投票权授予其子公司招商局国际有限公司行使。招商局国际有限公司原本持有南山集团37.014%的股权，加上通过托管方式取得南山集团23.493%的表决权，共计享有南山集团60.507%股权的表决权。招商局集团有限公司系招商局国际有限公司的最终控制方，在托管协议存续期间，南山集团的最终实际控制人为招商局集团有限公司。

2012年12月28日，招商局集团（香港）有限公司与招商局国际有限公司签订《解除股权托管协议》，双方同意于协议签订当日终止上述托管南山集团股权事宜。招商局集团（香港）有限公司与广东省广业投资控股有限公司也达成一致意见，上述终止协议一经批准，双方即同时终止对托管南山集团23.493%股权的事宜，并视同于2012年12月28日生效。上述终止协议已于2013年2月21日经招商局国际有限公司股东特别大会批准。自2012年12月28日起，南山集团不存在控股股东及实际控制人。

（三）经营情况

南山集团是中国最早的综合产业园区开发运营商之一，于1982年从深圳赤湾港片区土地一级开发起步，目前在赤湾港片区已经初步建成以海洋石油后勤、港口物流、临港工业和商务生活配套为一体的产业新城。南山集团在经营赤湾港片区的同时，发挥产业优势，积极在全国拓展，已经成为在物流服务、集成房屋和房地产等核心业务领域国内领先和较具规模的综合性企业集团。目前除了在赤湾港片区拥有3.4平方公里土地外，南山集团还在全国一、二线城市拥有20个物流园区、占地面积7,000余亩。同时，南山集团注重产业投资与资本增值，以旗下财务公司和资本管理公司为平台，以资本为手段助推南山集团资源优化配置和产业转型升级。南山集团最近三年主营业务发展势头良好。截至2012年12月31日，南山集团总资产2,225,640.16万元，归属于母公司所有者权益723,666.97万元；2012年度，南山集团实现营业收入728,638.36万元，归属于母公司所有者的净利润139,925.60万元。

（四）主要财务指标

根据大华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的大华审字[2013]010323号、大华（深）审字[2012]393号审计报告，南山集团最近三年的主要财务指标如下：

单位：万元

项目	2012 年报	2011 年报	2010 年报
资产总额	2,225,640.16	2,333,994.41	1,929,412.02
负债总额	1,313,491.48	1,447,934.55	1,114,309.06
所有者权益	912,148.68	886,059.86	815,102.96
归属于母公司所有者权益	723,666.97	499,379.12	466,763.64
营业收入	728,638.36	673,341.66	538,611.44
营业利润	213,488.48	136,601.79	147,174.83
利润总额	222,912.17	138,596.73	152,603.02
净利润	174,084.68	110,285.42	129,535.40
归属于母公司所有者的净利润	139,925.60	61,105.61	66,499.93

（五）主要下属企业情况

截至本预案签署日，南山集团主要下属一级子公司的基本情况如下：

产业分类	企业名称	控股比例 (%) [注 1]	注册资本 (万元) [注 2]	经营范围
房地产开发	深圳市南山房地产开发有限公司	100	150,000 [注 2]	兴办实业；国内商业、物资供销业；房地产开发；物业管理。
海洋石油/物流服务	深圳赤湾石油基地股份有限公司	51.79	23,060	经营码头、港口服务，堆场、仓库及办公楼的租赁业务；提供劳务服务，货物装卸运输、设备出租、供水、供电及供油，代理海上石油后勤服务；经营保税仓库及堆场业务。开办经营性停车场。
	深圳市赤湾东方物流有限公司	100	5,000	仓储；国内道路运输代理；物业管理，国际货运代理；货物专用运输，普通货运。
	湖北省鄂州南山临港新城发展有限公司	100	15,000	土地开发；发展港口运输、物流、仓储，相应发展工业、商业、房地产和旅游业。
	宝湾物流控股有	100	50,000	投资物流行业、商贸行业及相关投

	限公司			资咨询, 仓储代理, 机械设备租赁, 国内货运代理, 货物装卸、分拣业务, 物流信息、商务信息咨询, 国内贸易。
	合肥宝湾国际物流中心有限公司	100	15,000	活动房屋、建筑材料及设备生产及销售; 仓储及物流配送、货物运输代理; 机械设备租赁; 工业原料市场及配套设施的开发、建设、出租、出售、管理; 物业管理; 会议展览、展示服务; 建立和经营宝湾国际物流中心内的电子商务系统; 投资咨询及信息咨询服务; 国内商业、物资供销业。
集成房屋体系	赤晓企业有限公司	100	20,000	投资兴办实业; 物业租赁; 经济信息咨询; 国内贸易; 货物及技术进出口。
金融/ 投资控股	南山开发(香港)有限公司	100	6.4 万美元	贸易、国际航运、运输代理、物流配送; 投资管理。
	弘湾资本管理有限公司	100	20,000	受托股权投资及管理、资产管理、投资咨询、商业投资。
	中开财务有限公司	80	50,000	对成员单位办理财务和融资顾问、信用鉴证及相关的咨询、代理业务; 协助成员单位实现交易款项的收付; 经批准的保险代理业务; 对成员单位提供担保; 办理成员单位之间的委托贷款; 对成员单位办理票据承兑与贴现; 办理成员单位之间的内部转账结算及相应的结算、清算方案设计; 吸收成员单位的存款; 对成员单位办理贷款及融资租赁; 从事同业拆借。
	赤湾发展(新加坡)有限公司	100	90 万美元	与港航业务相关的转口贸易、国际航运、船舶租赁、仓储、投资咨询等。

注: 1、控股比例为南山集团直接持有的比例与通过所控制的下属企业间接控制的比例之和。

2、南山地产在内部资产重组前注册资本为 150,000 万元; 内部资产重组完成后, 注册资本将变更为 145,000 万元(内部资产重组的详细内容详细参见“第五章 交易标的基本情况”之“(一) 本次交易前标的资产的内部资产重组”)。

二、上海南山的基本情况

(一) 基本情况

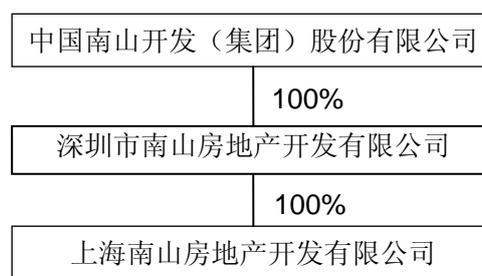
中文名称：上海南山房地产开发有限公司
 注册资本：人民币 2,000 万元
 住 所：黄浦路 53 号 3 层 303 室
 成立时间：1995 年 1 月 12 日
 法定代表人：陈雷
 公司类型：一人有限责任公司（法人独资）
 营业执照注册号：310109000127040
 经营范围：房地产开发经营，房地产咨询，房屋租赁，物业管理，收费停车场库（配建）。金属材料，建筑装潢材料，卫生洁具，木材，水暖器材，陶瓷制品，五金交电，家具。（凡涉及许可经营的凭许可证经营）

（二）股东情况及产权关系

截至本预案签署日，上海南山的股权结构如下：

股东名称	出资额（人民币）	持股比例（%）
南山地产	2,000 万元	100

上海南山股权结构图如下：

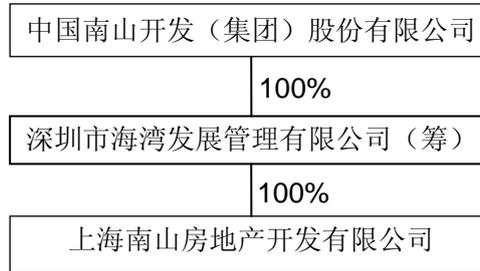


2013 年 9 月 30 日，经南山地产的股东决定，同意南山地产以 2013 年 6 月 30 日为分立基准日采取存续分立的方式分立为南山地产（分立后）、海湾发展公司及半岛一号公司。2013 年 10 月 1 日，南山地产在《深圳商报》第 A06 版刊登了本次公司分立公告。截止本预案签署日，上述分立事项的工商登记尚在办理中。

上述分立完成后，上海南山的股权结构如下：

股东名称	出资额（人民币）	持股比例（%）
海湾发展公司	2,000 万元	100

上述分立完成后，上海南山股权结构图如下：



（三）经营情况

上海南山原为南山地产下属专注于上海及南通区域房地产业务的公司，公司创建于1993年，目前主要负责上海及南通区域的房地产开发业务。截至2012年12月31日，上海南山总资产135,983.74万元，所有者权益1,642.08万元；2012年度，上海南山实现营业收入2,539.43万元，净利润-44.97万元。

（四）主要财务指标

根据大华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的大华审字[2013]010543号、大华（深）审字[2012]479号审计报告，上海南山最近三年的主要财务指标如下：

单位：万元

项目	2012 年报	2011 年报	2010 年报
资产总额	135,983.74	104,272.58	27,793.08
负债总额	134,341.66	102,585.53	25,711.87
所有者权益	1,642.08	1,687.06	2,081.20
营业收入	2,539.43	919.07	1,467.63
营业利润	-62.99	-525.74	-10.26
利润总额	-59.96	-525.65	25.23
净利润	-44.97	-394.15	12.95

注：上述财务数据为母公司报表口径。

（五）主要下属企业情况

截至本预案签署日，上海南山主要下属子公司的基本情况如下：

产业分类	企业名称	持股比例 (%)	注册资本 (万元)	经营范围
房地产开发	南通南山房地产开发有限公司	100	10,000	房地产开发、经营；房地产信息咨询；自有房屋租赁；停车场管理服务。
房地产开发	上海新南山房地产开发有限公司	80	30,000	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。
房地产开发	苏州南山房地产开发有限公司	51	5,000	许可经营项目：经营性停车场。 一般经营项目：销售自有房屋；房地产咨询；房屋租赁；销售：金属材料、建筑装饰材料、卫生洁具、木材、水暖器材、陶瓷制品、五金交电、家具。
物业管理	上海海湾大厦管理有限公司	80	100	本大厦酒店管理，酒店物业管理，酒类零售，住宿，本经营场所内从事卷烟零售。

注：上海南山已与南山地产签订股权转让协议，将其持有的苏州南山地产 51%股权转让给南山地产。截至本预案签署日，上述工商变更登记正在办理中。

第三章 本次交易的背景和目的

一、本次交易的背景

(一) 房地产行业发展空间广阔

作为国民经济的重要产业，房地产业在扩大内需、拉动投资、保持国民经济持续增长中发挥了重要作用。2013年上半年，国内宏观经济逐步复苏，经济结构调整力度加强，房地产宏观调控政策持续。根据国家统计局数据，2013年1-7月全国商品房销售面积同比增长25.8%，销售额同比增长37.8%。

同时，十八大工作报告中提出“新型工业化、信息化、城镇化和农业现代化成为全面建设小康社会的载体”和“必须以改善需求结构、优化产业结构、促进区域协调发展、推进城镇化为重点，着力解决制约经济持续健康发展的重大结构性问题。”2013年中央经济工作会议中也明确提出将“积极稳妥推进城镇化，着力提高城镇化质量”作为经济工作主要任务。新型城镇化将实现农村剩余劳动力的市民化，使其真正能够在城市长久居住。一方面，为农村剩余劳动力在教育、医疗、养老等公共服务供给方面提供保障，消除农民的顾虑，从而释放农民在城市的购房需求；另一方面，城镇化也将保障农村剩余劳动力在公平交易下的土地权益，提升农民的购房能力。未来这部分农村剩余劳动力释放的购房需求将成为我国住房市场的重要力量。2011年我国平均城市化率达到50%，以城市化率每年增长1个百分点计算，则每年将新增约1,400万城市人口，这将给房地产市场带来庞大的新增购房需求。

由于新型城镇化进程将持续相当长的一段时间，城市人口、居民可支配收入水平不断增加以及土地供应的持续偏紧等决定房地产业长期发展的深层次因素并未发生根本性转变，房地产业中长期发展前景依然看好。

(二) 上市公司主业较为单一

2012年度，公司围绕董事会确定的年度规划及经营目标，积极开展各项经营管理活动。一方面通过强化内部管理，调整和压缩资源配置，降低运营成本；

另一方面通过推进经营管理模式创新，一定程度上保存了企业健康发展、持续经营和转型升级的能力。由于受国家基建投资增速放缓，外部市场形势严峻的影响，2012 年公司的主营业务出现收入下滑，利润呈负增长的情形。通过本次交易，实际控制人将盈利能力强的优质资产注入上市公司，有利于上市公司主业的多元化发展，赢取更好的发展机遇。

二、本次交易的目的

（一）增强上市公司的盈利能力

南山地产是南山集团全资下属企业，主营普通商品住宅开发，旨在整合集团资源，为市场提供设计新颖、性价比高的商品住宅。本次重组实施完成后，房地产开发业务与集成房屋业务将成为公司的两大主营业务，公司的资产规模、归属于母公司股东权益规模、总收入以及归属于母公司股东的净利润水平也将大幅上升。本次重组有利于进一步提升公司的综合实力、盈利水平和持续发展能力，从而为公司股东创造更多价值。

（二）发挥协同效应，实现住宅产业化的战略转型

本次重组实施完成后，房地产开发业务与集成房屋业务将成为公司的两大主营业务。本公司原有集成房屋业务具有标准化、模块化、通用化的工业大规模生产的特点，并在新型城镇化和低碳环保绿色建筑方面具有一定优势；本次交易标的的房地产业务具有快速复制、在部分城市开展深耕战略，并拥有较强的获取土地能力的特点。二者的结合有利于发挥协同效应，即通过标准化、模块化、通用化的工业制造方法，同时发挥公司原有在新型城镇化和低碳环保绿色建筑方面的优势，来建造符合现代要求的建筑，从而缩短开发周期，提升运营效率和盈利能力，实现公司住宅产业化的战略转型。

（三）有利于国有资产保值增值

本次重组充分、合理利用现有的上市公司平台进行整合，发挥上市公司的整合功能，推动资本运营工作。本次重组将利用雅致股份这一上市平台，整合南山

集团的房地产开发和集成房屋两大业务板块，共享两大业务板块的上下游资源，增强上市公司的盈利能力，提高国有资产流动性，促进国有资产保值增值。

三、本次交易的原则

本次交易遵循以下原则：

- 1、遵守国家有关法律、法规及相关政策的规定；
- 2、避免同业竞争，规范关联交易，保证上市公司独立性的原则；
- 3、构建完整产业链，突出企业核心竞争力，增强公司持续经营能力的原则；
- 4、坚持“公正、公开、公平”、不损害上市公司和全体股东利益的原则；
- 5、社会效益、经济效益兼顾原则；
- 6、诚实信用、协商一致原则。

第四章 本次交易的具体方案

一、交易概要

(一) 本次交易内容

本次交易方案为雅致股份以发行股份购买资产的方式购买南山集团持有的南山地产（分立后）100%股权，以发行股份购买资产的方式购买上海南山持有的上海新南山 80%股权和南通南山 100%股权，并募集配套资金。其中：

1、本次购买资产交易对价由雅致股份通过向南山集团及上海南山发行股份的方式进行支付。

2、为提高本次交易的整合绩效，拟向不超过 10 名其他特定投资者发行股份募集配套资金，配套资金不超过本次交易总额的 25%。配套资金依据下列公式确定： $\text{配套资金总额} \leq \text{交易总额} \times 25\% = [\text{购买资产的交易金额} + \text{配套资金总额}] \times 25\%$ 。根据本次交易拟购买资产的预估值以及配套融资额上限估算，预计本次配套融资金额约为 14.00 亿元。非公开发行股份募集配套资金的生效和实施以本次重大资产重组的生效和实施为条件，但最终配套融资发行成功与否不影响发行股份购买资产的实施。

(二) 本次交易的标的资产定价原则和交易价格

本次交易的标的资产为南山集团所持南山地产（分立后）100%股权，上海南山所持上海新南山 80%股权和南通南山 100%股权。

根据本次交易的资产评估机构对标的资产预评估结果，标的资产的预估值合计 42.01 亿元。其中南山地产（分立后）100%股权的预估值为 34.76 亿元，上海新南山 80%股权的预估值为 6.24 亿元，南通南山 100%股权的预估值为 1.01 亿元。标的资产截至评估基准日 2013 年 7 月 31 日未经审计的净资产账面价值合计为 24.72 亿元，预估增值合计 17.29 亿元，预估增值率为 69.97%。标的资产的最终交易价格将由交易各方在具有证券业务资格的评估机构出具并经国有资产监督管理有权部门备案的评估值为准。

（三）本次交易中的股票发行

本次交易中，雅致股份拟分别向南山集团与上海南山发行股份支付本次购买资产的交易对价。同时，雅致股份拟向不超过 10 名其他特定投资者发行股份募集配套资金。

本公司现任董事、高级管理人员最近三十六个月内未受到过中国证监会的行政处罚，最近十二个月内未受到过证券交易所公开谴责；本公司及现任董事、高级管理人员不存在因涉嫌犯罪正被司法机关立案侦查或涉嫌违法违规正被中国证监会立案调查的情况。本公司不存在《上市公司证券发行管理办法》第三十九条规定的情形。本次配套融资的发行对象不包括上市公司实际控制人南山集团或其控制的关联人，亦不包括上市公司董事会拟引入的境内外战略投资者，不属于《上市公司非公开发行股票实施细则》第九条规定的情形。**本次交易配套募集资金主要用于发展标的公司的主营业务，提高重组项目的整合绩效，符合《<上市公司重大资产重组管理办法>第十三条、第四十三条的适用意见——证券期货法律适用意见第 12 号》等相关法规的规定。**

本次公司非公开发行股份募集配套资金的生效和实施以本次重大资产重组的生效和实施为条件，但最终配套融资发行成功与否不影响重大资产重组的实施。本次公司非公开发行股份募集配套资金，拟采用询价方式进行，募集资金部分与购买资产部分分别定价，为两次发行。公司将在取得发行核准批文后，按照《上市公司证券发行管理办法》、《上市公司非公开发行股票实施细则》的规定以询价方式确定发行价格和发行对象。

1、发行种类和面值

本次向南山集团、上海南山及向特定对象发行的股票为人民币普通股（A 股），每股面值人民币 1.00 元。

2、发行方式及发行对象

（1）发行方式

向特定对象非公开发行 A 股股票。

(2) 发行对象

本次发行股份购买资产的发行对象为南山集团与上海南山；募集配套资金的发行对象为其他符合中国证监会规定的证券投资基金管理公司、证券公司、信托投资公司、财务公司、保险机构投资者、合格境外机构投资者、其它境内法人投资者和自然人等不超过 10 名特定投资者。

3、发行股份的定价基准日、定价依据和发行价格

(1) 定价基准日

本次交易包括向南山集团、上海南山发行股份购买资产以及向其他不超过 10 名特定投资者发行股份募集配套资金两部分。定价基准日均为雅致股份第三届董事会第二十一次会议决议公告日（即 2013 年 11 月 15 日）。

(2) 定价依据

根据《重组管理办法》第四十四条规定，上市公司发行股份购买资产的发行价格不得低于定价基准日前 20 个交易日公司股票交易均价。根据《上市公司证券发行管理办法》、《上市公司非公开发行股票实施细则》等相关规定，上市公司向其他特定投资者募集配套资金的发行价格不低于定价基准日前 20 个交易日公司股票交易均价的 90%。前述所称定价基准日前 20 个交易日公司股票的交易均价按以下方法确定：

$$\text{定价基准日前 20 个交易日公司股票交易均价} = \frac{\text{定价基准日前 20 个交易日公司股票交易总额}}{\text{定价基准日前 20 个交易日公司股票交易总量}}$$

(3) 发行价格

雅致股份拟向本次交易的交易对象南山集团、上海南山发行股份购买资产的发行价格为定价基准日前 20 个交易日股票交易均价，即 7.42 元/股，最终发行价格尚需经本公司股东大会批准。

向其他不超过 10 名特定投资者募集配套资金的发行价格不低于定价基准日前 20 个交易日公司股票交易均价，即 7.42 元/股。最终发行价格将在本次发行获得中国证监会核准后，由公司董事会根据股东大会的授权，按照相关法律、行

政法规及规范性文件的规定，依据发行对象申购报价的情况以竞价方式确定。

若公司股票在定价基准日至本次发行完成日期间发生分红、配股、资本公积转增股本等除权、除息事项的，发行价格将按下述公式进行调整，计算结果向上进位并精确至分。发行股份数量也随之进行调整。

派送股票股利或资本公积转增股本： $P1=P0/(1+n)$;

配股： $P1=(P0+A \times k)/(1+k)$;

上述两项同时进行： $P1=(P0+A \times k)/(1+n+k)$;

派送现金股利： $P1=P0-D$;

上述三项同时进行： $P1=(P0-D+A \times k)/(1+n+k)$ 。

其中： $P0$ 为调整前有效的发行价格， n 为该次送股率或转增股本率， k 为配股率， A 为配股价， D 为该次每股派送现金股利， $P1$ 为调整后有效的发行价格。

4、发行数量

(1) 向南山集团发行股份数量

本次交易中，拟向交易对方南山集团发行股份数量的计算公式为：

向南山集团发行股份数量=南山集团所持标的资产的交易价格/发行价格

(2) 向上海南山发行股份数量

本次交易中，拟向交易对方上海南山发行股份数量的计算公式为：

向上海南山发行股份数量=上海南山所持标的资产的交易价格/发行价格

(3) 向不超过 10 名其他特定投资者发行股份数量

本次交易中，拟募集配套资金总额为不超过交易总额的 25%，配套融资的规模按以下方法确定：

配套资金总额 \leq 交易总额 \times 25%=[购买资产的交易金额+配套资金总额] \times 25%

以 2013 年 7 月 31 日为评估基准日，目标资产的预估值约为 42.01 亿元，

其中南山地产（分立后）100%股权的预估值约为 34.76 亿元，上海新南山 80% 股权预估值约为 6.24 亿元，南通南山 100%股权的预估值约为 1.01 亿元。按照上述预估值和发行价格计算，雅致股份拟向南山集团发行约 46,845.42 万股，向上海南山发行约 9,772.06 万股。最终交易价格将以经评估机构评估并经国有资产监督管理有权部门备案的评估值为准。

以配套融资额上限估算，配套融资的规模约为 14.00 亿元。按照本次发行底价计算，向不超过 10 名其他特定投资者发行股份数量为 18,872.49 万股。最终发行数量将根据最终配套资金的规模，由公司提请股东大会授权董事会根据询价结果确定。

在定价基准日至发行日期间，如本次发行价格因上市公司出现派息、送股、资本公积金转增股本等除权除息事项做相应调整时，发行数量亦将作相应调整。

5、配套融资发行股份占发行后总股数的比例

本次交易方案中配套融资资金占总交易金额的比例不超过 25%，以本次交易标的资产合计预估值 42.01 亿元估算，配套融资的金额为不超过 14.00 亿元。以前述配套融资发行底价 7.42 元/股计算，完成上述配套融资上限应发行股份数预计为 18,872.49 万股。

以发行股份购买资产的发行价格计算发行股份购买资产部分的发行股份数为 56,617.48 万股，在发行股份购买资产、配套融资完成后，公司总股本为 104,489.97 万股。其中，配套融资发行股份数占发行完成后公司总股本的比例预计不超过 18.06%。

6、募集资金部分的询价方式

在取得中国证监会的核准批文后，由上市公司及保荐人在批文的有效期限内选择发行时间；在发行期起始的前 1 日，向符合条件的特定对象提供认购邀请书。

认购邀请书发送对象的名单由上市公司及保荐人共同确定。认购邀请书发送对象的名单除包含董事会决议公告后已经提交认购意向书的投资者、公司前 20 名股东外，还包含符合《证券发行与承销管理办法》规定条件的下列询价对象：

- (1) 不少于 20 家证券投资基金管理公司；
- (2) 不少于 10 家证券公司；
- (3) 不少于 5 家保险机构投资者。

认购邀请书发出后，上市公司及保荐人在认购邀请书约定的时间内收集特定投资者签署的申购报价表。在申购报价期间，上市公司、保荐人确保任何工作人员不泄露发行对象的申购报价情况，申购报价过程由发行人律师现场见证。

申购报价结束后，上市公司及保荐人对有效申购按照报价高低进行累计统计，按照价格优先的原则合理确定发行对象、发行价格和发行股数。

7、上市地点

本次交易中发行的股票拟在深圳证券交易所上市。

8、本次发行股份的限售期

(1) 南山集团及上海南山取得的本公司本次发行的股份的限售期为自股份上市之日起 36 个月，在此之后按照中国证监会和深圳证券交易所的相关规定执行。

(2) 参与配套融资认购的其他特定投资者取得的本公司本次发行股份的限售期为自股份上市之日起 12 个月，在此之后按照中国证监会和深圳证券交易所的相关规定执行。

9、过渡期间的损益安排

《发行股份购买资产协议》约定，自标的资产审计（评估）基准日（2013 年 7 月 31 日）至标的资产完成交割日期间，目标资产如产生亏损，分别由南山集团及上海南山承担，以现金方式向雅致股份全额补足；如产生收益，由雅致股份享有。过渡期内损益的确定以交割日审计报告为准。

10、上市公司滚存未分配利润安排

上市公司本次发行前的滚存未分配利润由本次发行后的新老股东按其持股比例共同享有。

11、募集资金用途

本次交易配套募集资金主要用于发展标的公司的主营业务，具体用于标的公司在建项目和拟建项目建设及营运、流动资金安排，以提高本次重组项目整合绩效，增强重组后上市公司持续经营能力。房地产行业属于资金密集型行业，具有资金投入量大、开发周期和投资回收期长等特点，房地产开发公司需要大量的流动资金以保证项目运转及开发。目前标的公司在建项目较多，后续项目的开发需要强有力的资金支持。具体募集资金用途将结合重组后公司财务状况、实际资金需求，于审议本次重大资产重组正式方案的董事会召开之前确定。

12、决议有效期

与本次发行股票议案有关的决议自股东大会审议通过之日起 12 个月内有效。如果公司于该有效期内取得中国证监会对本次重大资产重组的核准文件，则该授权有效期自动延长至本次重大资产重组完成日。

13、独立财务顾问

公司已按照《上市公司重大资产重组管理办法》、《上市公司并购重组财务顾问业务管理办法》等相关规定聘请国泰君安证券作为本次交易的独立财务顾问。国泰君安证券具有保荐人资格。

二、本次交易构成关联交易

本次交易对方之一南山集团为本公司实际控制人，交易对方之一上海南山为南山集团实际控制的下属公司，本次交易构成关联交易。

三、本次交易构成重大资产重组

根据上市公司 2012 年度经审计的合并财务报告，公司期末资产总额为 409,075.23 万元，营业收入为 231,730.32 万元，期末资产净额为 195,334.24 万元。根据《重组管理办法》第十一条、第十三条的规定，本次交易标的资产的资产总额以 2012 年合并财务报告总资产合计 700,831.93 万元计算，营业收入合计 137,382.10 万元计算，资产净额以预评估值 420,101.69 万元计算，达到上市公司对应指标的 50%以上，故本次交易构成了重大资产重组。同时，本次交

易涉及雅致股份发行股份购买资产事项，本次交易应当提交中国证监会并购重组委员会审核。

四、本次交易不会导致上市公司控制权变化

本次交易前，雅致股份实际控制人为南山集团；本次交易中，雅致股份向南山集团及南山集团控制的下属公司上海南山发行股份购买资产。本次交易完成后，南山集团仍为雅致股份实际控制人，因此不会导致上市公司控制权变化。

五、业绩承诺及补偿安排

本次交易中，资产评估机构对目标公司的评估过程中采取了假设开发法。根据相关规定，资产评估机构采取收益现值法、假设开发法等基于未来收益预期的估值方法对拟购买资产进行评估并作为定价参考依据的，上市公司应在重组后 3 年内的年度报告中单独披露相关资产的实际盈利数与利润预测数的差异情况，并由会计师事务所对此出具专项审核意见；交易对方应当与上市公司就相关资产实际盈利数不足利润预测数的情况签订明确可行的补偿协议。

截至本预案签署日，本次交易标的资产的审计、评估和盈利预测审核工作尚未完成，经审计的历史财务数据、资产评估结果以及经审核的盈利预测数据以审议本次重大资产重组正式方案的董事会公告的重组报告书（草案）中披露的为准，本预案涉及的相关数据可能与最终结果存在一定差异。本公司与南山集团及上海南山于 2013 年 11 月 13 日签署的《发行股份购买资产协议》中约定，南山集团及上海南山将按照适用法律，在本次重大资产重组实施完毕后 3 年内对相关资产实际盈利数不足利润预测数的情况进行补偿，相关具体事宜将在本次交易拟购买资产的审计、评估及盈利预测工作完成后，由交易各方另行签署补偿协议约定，具体如下：

1、补偿的方式

从本次交易实施完成当年起的三个会计年度中的每个会计年度结束后，根据会计师事务所届时出具的标准无保留意见的专项审计报告，如果标的资产任一会计年度未经审计实际实现的扣除非经常性损益后的归属于母公司的净利润数小

于同期预测净利润数，南山集团及上海南山需以股份方式对上述差额进行补偿。南山集团及上海南山应在补偿期限内每一会计年度审计报告出具后十个工作日内计算应回购的股份数量并发出召开董事会的通知，董事会审议通过以 1.00 元的总价回购并注销南山集团及上海南山当年补偿的股份事宜后，十个工作日内发出召开股东大会通知。

本公司股东大会审议通过上述股份回购注销方案后，于股东大会决议公告后 5 个工作日内书面通知南山集团及上海南山，南山集团及上海南山应在收到通知的 5 个工作日内联合上市公司到中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司办理注销手续。该部分股份不拥有表决权且不享有股利分配的权利。

2、股份补偿的计算

应补偿股份数量计算公式为：

当年应补偿股份数量=（补偿期限内截至当期期末的累积预测净利润数－补偿期限内截至当期期末累积实际净利润数）×雅致股份于本次发行股份购买资产中发行的股份总数÷补偿期限内各年的预测净利润数总和－已补偿股份数量。

上述计算公式中的净利润预测数/实际净利润数指南山地产 100%股权、南通南山 100%股权以及上海新南山 80%股权所对应的目标公司净利润预测数之和/实际净利润数之和。

如果自本次重组完成日至应补偿股份转移至补偿股份专户之日的期间内，雅致股份以转增或送股方式进行分配而导致南山集团及上海南山持有的雅致股份的股份数发生变化，则应补偿股份数量应调整为：按上述“应补偿股份数量”的计算公式计算的补偿股份数量×（1+转增或送股比例）。

应补偿股份数量不超过南山集团及上海南山本次重组中认购股份的总量。如按上述“应补偿股份数量”的计算公式计算的补偿期限内某一年的补偿股份数量小于 0，则应按 0 取值，即已经补偿的股份不冲回。

3、期末减值额的股份补偿的计算

在补偿期限届满时，本公司将对目标资产进行减值测试，如期末减值额/目

标资产作价大于补偿期限内已补偿股份总数/雅致股份于本次发行股份买资产中发行的股份总数，则南山集团及上海南山应另行向雅致股份以股份方式补偿期末减值额。期末减值额补偿股份数量计入应补偿股份数量，其计算公式为：

期末减值额补偿股份数量=期末减值额÷每股发行价格－已补偿股份总数。

上述计算公式中的期末减值额指南山地产 100%股权、南通南山 100%股权以及上海新南山 80%股权所对应的目标公司期末减值额之和。

第五章 交易标的基本情况

一、拟注入资产范围

(一) 本次交易前标的资产的内部资产重组

为维护广大股东权益，保证优质资产进入上市公司，本次交易前标的资产通过存续分立方式将相关资产进行了剥离处置。2013年9月30日，经南山地产的股东决定，同意南山地产以2013年6月30日为分立基准日采取存续分立的方式分立为南山地产（分立后）、海湾发展公司及半岛一号公司。2013年10月1日，南山地产在《深圳商报》第A06版刊登了本次公司分立公告。

本次分立完成后，南山地产持有的上海南山100%股权由分立后的新设公司海湾发展公司承继；南山地产持有的惠阳新城市地产50%股权由分立后的新设公司半岛一号公司承继；南山地产剩余资产由南山地产（分立后）承继。本次分立前，南山地产的注册资本为人民币150,000万元。本次分立后，南山地产（分立后）的注册资本拟变更为人民币145,000万元；海湾发展公司注册资本为人民币2,000万元；半岛一号公司注册资本为人民币3,000万元。截至本预案签署日，上述事项的工商变更登记正在办理中。

截止本预案签署日，上海南山已与南山地产签订股权转让协议，将其所持有的苏州南山地产51%股权转让给南山地产。上述事项的工商变更登记正在办理中。

上述内部资产重组实施前后，相关资产的股权架构见下图。

内部重组实施前相关资产的股权结构如图1所示：

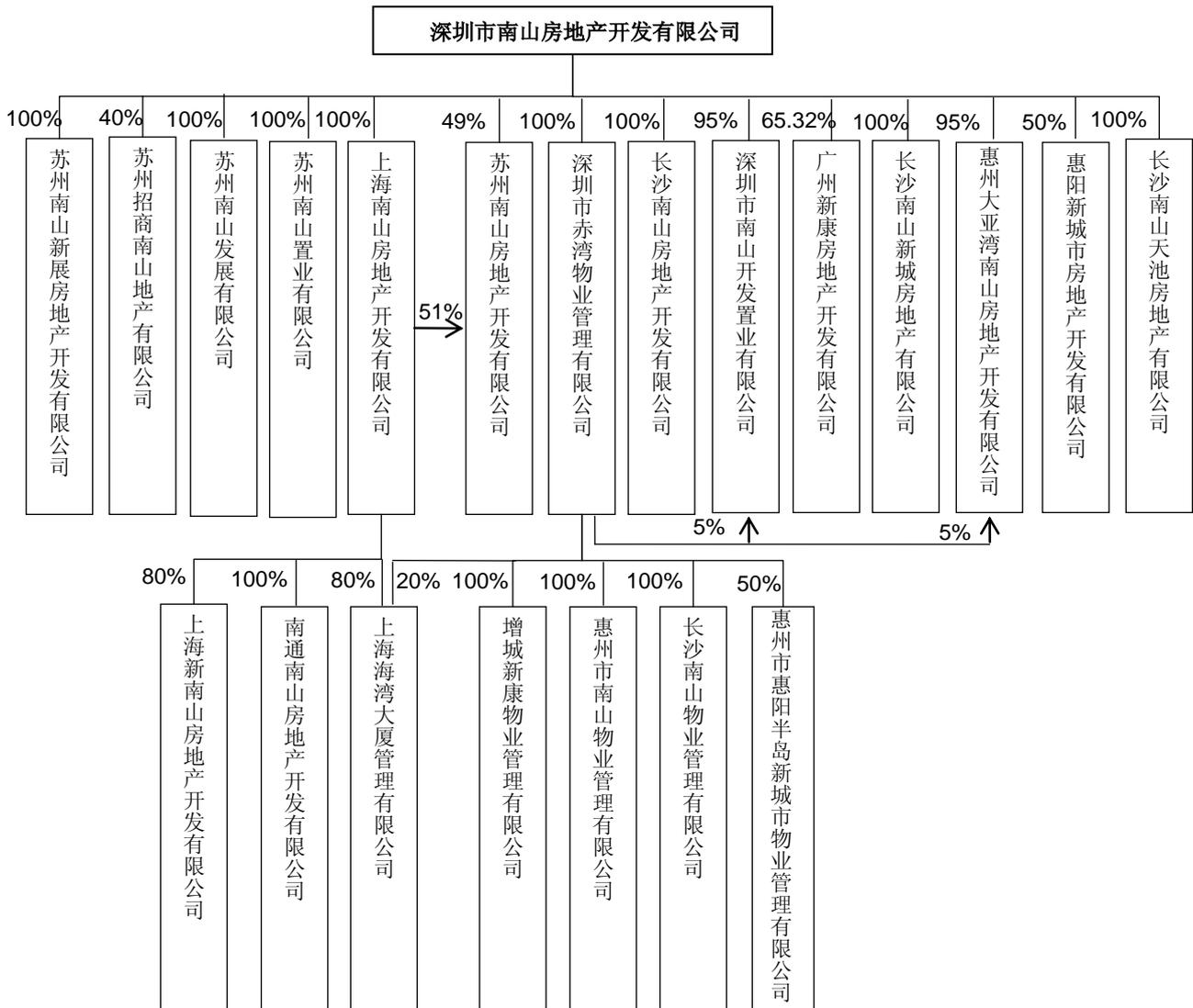


图 1. 内部重组实施前南山地产的股权结构图

内部重组完成后相关资产的股权结构如图 2 所示：

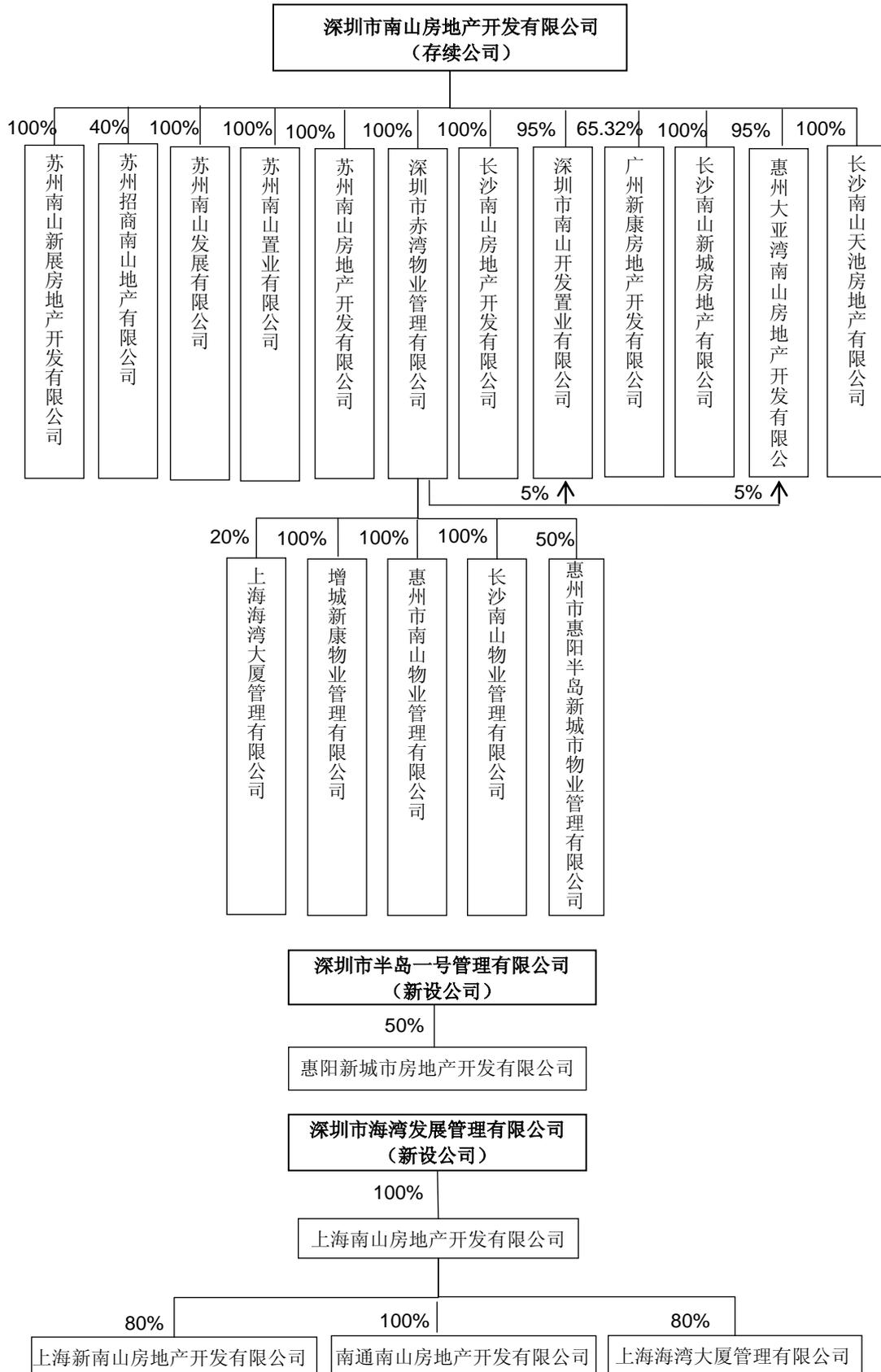


图 2. 内部重组完成后南山地产的股权结构

（二）拟注入资产范围

本次交易拟注入资产包括：南山集团下属子公司南山地产（分立后）100%股权和上海南山下属子公司上海新南山 80%股权、南通南山 100%股权。

二、标的资产的基本情况

（一）南山地产（分立后）

1、基本情况

企业名称：深圳市南山房地产开发有限公司
住 所：深圳市南山区赤湾石油基地赤湾石油大厦四楼
法定代表人：田俊彦
注册资本：150,000 万元^注
企业性质：有限责任公司（法人独资）
成立时间：2003 年 5 月 29 日
营业执照注册号：440301104005288
经营范围：兴办实业；国内商业、物资供销业（不含专营、专控、专卖商品）；房地产开发；物业管理
主营业务：房地产开发、物业管理

注：南山地产分立前注册资本为 150,000 万元，分立完成后，注册资本将变更为 145,000 万元

2、历史沿革

（1）2003 年公司设立

南山地产的原名为深圳市南山开发实业有限公司，由南山集团和上海南山共同出资设立。根据深圳市工商行政管理局于 2003 年 5 月 29 日向南山实业核发的《企业法人营业执照》及南山实业当时的公司章程，南山实业成立时的注册资本为 2,000 万元，经营范围为兴办实业（具体项目另行申报）；国内商业、物资供销业（不含专营、专控、专卖商品）。南山实业成立时的股权结构如下：

序号	股东	出资额（元）	持股比例
----	----	--------	------

1	南山集团	18,000,000	90%
2	上海南山	2,000,000	10%
合计		20,000,000	100%

根据深圳大华天诚会计师事务所于 2003 年 5 月 14 日出具的深华[2003]验字 026 号《验资报告》，截至 2003 年 5 月 14 日，南山实业已收到南山集团和上海南山缴纳的注册资本合计 2,000 万元，全部为货币出资。

(2) 2004 年第一次增资

2004 年 11 月 2 日，南山实业股东会通过决议，同意南山实业的注册资本由 2,000 万元增加至 10,000 万元，其中南山集团认缴增资 7,200 万元，上海南山认缴增资 800 万元。根据深圳大华天诚会计师事务所于 2004 年 11 月 4 日出具的深华[2004]验字 066 号《验资报告》，截至 2004 年 11 月 4 日，南山实业已收到南山集团和上海南山缴纳的新增注册资本合计 8,000 万元，全部为货币出资。就本次增资，南山实业于 2004 年 11 月 23 日换领了《企业法人营业执照》。本次增资后，南山实业的股权结构变更为：

序号	股东	出资额（元）	持股比例
1	南山集团	90,000,000	90%
2	上海南山	10,000,000	10%
合计		100,000,000	100%

(3) 2006 年股权转让、第二次增资、第一次变更经营范围

2006 年 11 月 1 日，南山实业股东会通过决议，同意上海南山将其持有的南山实业 10% 的股权转让给南山集团，本次股权转让后南山集团持有南山实业 100% 的股权。2007 年 2 月 28 日，上海南山与南山集团就本次股权转让签订《股权转让协议书》。

2006 年 11 月 2 日，南山实业的股东作出决定，同意南山实业的注册资本由 10,000 万元增至 30,000 万元，并同意南山实业的经营范围变更为兴办实业（具体项目另行申报）；国内商业、物资供销业（不含专营、专控、专卖商品）；房地产开发。根据深圳大华天诚会计师事务所于 2007 年 1 月 12 日出具的深华[2007]验字 016 号《验资报告》，截至 2007 年 1 月 11 日，南山实业已收到南山集团缴

纳的新增注册资本 20,000 万元，全部为货币出资。

就本次股权转让、增资和变更经营范围，南山实业于 2007 年 3 月 20 日换领了《企业法人营业执照》。本次增资后，南山实业的股权结构变更为：

序号	股东	出资额（元）	持股比例
1	南山集团	300,000,000	100%
	合计	300,000,000	100%

(4) 2007 年第二次经营范围变更

2007 年 6 月 8 日，南山实业的股东作出决定，同意南山实业的经营范围变更为兴办实业（具体项目另行申报）；国内商业、物资供销业（不含专营、专控、专卖商品）；房地产开发；物业管理。就本次变更经营范围，南山实业于 2007 年 7 月 3 日换领了《企业法人营业执照》。

(5) 2009 年公司名称变更

2009 年 4 月 27 日，南山实业的股东作出决定，同意南山实业的名称变更为深圳市南山房地产开发有限公司。就本次变更名称，南山地产于 2009 年 5 月 12 日换领了《企业法人营业执照》。

(6) 2012 年第三次增资

2012 年 5 月 4 日，南山地产的股东作出决议，同意南山地产的 120,000 万元资本公积金转增为注册资本，南山地产的注册资本由 30,000 万元增加至 150,000 万元。根据大华会计师事务所有限公司深圳分所于 2012 年 6 月 4 日出具的大华（深）验字[2012]032 号《验资报告》，截至 2012 年 5 月 31 日，南山地产已将资本公积金 120,000 万元转增为注册资本。就本次增资，南山地产于 2012 年 8 月 13 日换领了《企业法人营业执照》。本次增资后，南山地产的股权结构变更为：

序号	股东	出资额（元）	持股比例
1	南山集团	1,500,000,000	100%
	合计	1,500,000,000	100%

(7) 2013 年公司分立

2013年9月29日，南山地产董事会审议通过了《关于深圳市南山房地产开发有限公司存续分立方案的议案》。2013年9月30日，南山地产股东审议通过了《关于深圳市南山房地产开发有限公司存续分立方案的议案》，同意以2013年6月30日为分立基准日，南山地产以存续分立的方式分立为三家公司。南山地产将存续，公司名称仍为深圳市南山房地产开发有限公司，注册资本减至145,000万元；同时，将新设两家公司。两家公司名称已通过预核准，分别为：深圳市海湾发展管理有限公司和深圳市半岛一号管理有限公司。分立完成后，三家公司均由南山集团持有100%的股权。

截至本预案签署日，上述事项的工商变更登记正在办理中。

3、竞争优势

南山地产（分立后）是一家全国性房地产开发企业，主营普通商品住宅开发，旨在快速为市场提供设计新颖、性价比高的商品住宅。公司主要开发区域位于珠江三角洲、长江三角洲和部分一线城市，市场前景广阔，发展潜力巨大。南山地产（分立后）以区域中高端住宅开发为主，着力产品系列化和标准化的研发，进行快速复制，以高周转实现规模扩张；同时适当创新，力求全面提升客户体验感，以提高项目盈利能力。南山地产（分立后）的项目开发有如下优势：

（1）以区域内中高端住宅市场为核心，定位于刚需和首改客户群体。南山地产（分立后）致力于打造“品质生活，幸福家居”，围绕客户体验来设计产品和服务，提高项目溢价能力，并将其打造成公司的核心竞争力。

（2）依照赤湾片区开发经验，以快速复制模式缩短项目开发周期并在全国复制。南山地产强调做好产品模块化和标准化，以高周转实现规模扩张；同时适当创新，力求全面提升客户体验感，以提高项目盈利能力。

（3）开展城市深耕战略。以苏州为例，公司近年来深耕苏州市场，专注住宅业务板块的发展，确保南山地产（分立后）在苏州房地产市场跻身前列。近年来，公司在苏州市场获得多项奖项：南山檀香花园项目荣获“2011-2012年度第九届苏州十大明星楼盘”、“2012年度苏州值得期待楼盘”、“2013年江苏省文明工地”；南山金城家园项目荣获“2010-2011苏州十大明星楼盘”等。

(4) 顺应国家“城镇化”战略。未来5年，南山地产（分立后）将以苏南区域城市深耕为依托，同时重点布局合肥、武汉等二、三线城市，业务开展顺应国家“城镇化”战略，市场前景广阔。

(5) 多年的土地市场获取土地的经验。南山地产（分立后）在土地价格的把握上经验丰富、判断准确，为项目利润的创造了良好的空间。

4、控股、参股公司情况

截至2013年7月31日，南山地产（分立后）合并报表范围内有14家控股子公司（孙）公司、3家参股公司，具体情况如下：

(1) 苏州南山新展房地产开发有限公司

住 所： 苏州高新区浒墅关镇浒杨路81号

法定代表人： 陈雷

注册资本： 15,000万元

成立时间： 2013年4月17日

股权结构： 南山地产持有100%股权

经营范围： 许可经营项目：房地产开发经营。
一般经营项目：房地产信息咨询；房屋租赁；停车场服务；
销售：金属材料、建筑装饰材料、卫生洁具、木材、水暖器材、陶瓷制品、五金交电、家具。

苏州南山新展持有编号为“苏州 KF13126”的《中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书》，按贰级资质从事房地产开发经营业务。建设的项目有“浒关项目”。

苏州南山新展最近两年及一期财务报告（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	31,332.72	-	-
负债总额	16,362.74	-	-
所有者权益	14,969.99	-	-
项目	2013年1-7月	2012年度	2011年度
营业收入	-	-	-
营业利润	-30.11	-	-

利润总额	-30.01	-	-
净利润	-30.01	-	-

(2) 苏州南山发展有限公司

住 所： 苏州市相城区元和街道澄和路与纪元路交叉口南山檀郡会所 3 楼

法定代表人： 陈雷

注册资本： 5,000 万元

成立时间： 2010 年 9 月 14 日

股权结构： 南山地产持有 100% 股权

许可经营项目： 房地产开发经营。

经营范围： 一般经营项目： 房地产咨询、房屋租赁、停车场服务，销售：金属材料、建筑装饰材料、卫生洁具、木材、水暖器材、陶瓷制品、五金交电、家具。

苏州南山发展持有编号为“苏州 KF09858”的《中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书》，按贰级资质从事房地产开发经营业务。正在对外销售的项目有“檀香花园”。

苏州南山发展最近两年及一期财务报告（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	113,959.71	125,030.95	97,896.29
负债总额	111,882.12	122,053.54	93,673.01
所有者权益	2,077.59	2,977.40	4,223.29
项目	2013 年 1-7 月	2012 年度	2011 年度
营业收入	24,460.01	-	-
营业利润	-1,206.56	-1,701.21	-863.25
利润总额	-1,199.75	-1,699.65	-886.10
净利润	-899.81	-1,245.88	-665.66

(3) 苏州南山置业有限公司

住 所： 苏州市金阊区城北西路 1958 号

法定代表人： 陈雷

注册资本： 5,000 万元

成立时间： 2007年12月24日

股权结构： 南山地产持有100%股权

经营范围： 许可经营项目：房地产开发经营。
一般经营项目：房地产咨询服务，房屋租赁；停车场服务；
销售：金属材料、建筑装饰材料、卫生洁具、木材、水暖器材、陶瓷制品、五金交电、家具。

苏州南山置业开发的“金城家园”已竣工，正在对外销售，苏州南山置业目前不从事房地产项目开发业务。苏州南山置业最近两年及一期财务报告（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	120,965.57	125,778.23	94,429.93
负债总额	101,411.01	106,158.65	83,933.50
所有者权益	19,554.56	19,619.58	10,496.43
项目	2013年1-7月	2012年度	2011年度
营业收入	5,880.19	107,250.77	58,645.46
营业利润	141.39	21,237.37	9,876.10
利润总额	-27.94	21,037.49	9,817.24
净利润	-65.02	16,254.97	7,048.81

（4）长沙南山新城房地产有限公司

住所： 长沙市岳麓区岳麓大道311号金麓商务广场5栋733、734房

法定代表人： 朱涛

注册资本： 5,000万元

成立时间： 2010年5月24日

股权结构： 南山地产持有100%股权

经营范围： 房地产开发、经营；自有房屋租赁；室内装潢设计；清洁服务；园林绿化养护；鲜花礼仪服务；停车场的管理。（涉及行政许可的凭许可证经营）

长沙新城地产持有编号为“湘建房（长）字第1263号”的《中华人民共和国房地产开发企业资质证书》，按叁级资质从事房地产开发经营业务。正在对外销售的项目有“滨江国际”。

长沙新城地产最近两年及一期财务报告（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	85,202.33	70,665.97	58,269.97
负债总额	81,801.46	66,193.82	53,326.00
所有者权益	3,400.87	4,472.15	4,943.97
项目	2013年1-7月	2012年度	2011年度
营业收入	-	-	-
营业利润	-1,439.15	-624.70	-19.32
利润总额	-1,440.60	-623.95	-19.32
净利润	-1,071.27	-471.82	-16.25

(5) 长沙南山房地产开发有限公司

住 所： 望城县高塘岭镇

法定代表人： 朱涛

注册资本： 5,000 万元

成立时间： 2004 年 12 月 1 日

股权结构： 南山地产持股 100%

经营范围： 房地产开发与经营；物业管理；物业租赁；房地产中介服务；室内装潢设计；鲜花礼仪；清洁服务；停车服务；绿化养护。（经营范围涉及行政许可的凭许可证经营）

长沙南山地产持有编号为“湘建房（长）字第 167 号”的《中华人民共和国房地产开发企业资质证书》，按贰级资质从事房地产开发经营业务。正在对外销售的项目有“苏迪亚诺”。

长沙南山地产最近两年及一期财务报告（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	25,391.42	59,295.01	61,399.50
负债总额	11,827.82	47,131.44	52,330.35
所有者权益	13,563.59	12,163.58	9,069.15
项目	2013年1-7月	2012年度	2011年度
营业收入	12,658.52	25,504.83	27,216.12
营业利润	1,854.59	4,147.89	6,021.26
利润总额	1,845.08	4,148.14	6,001.11
净利润	1,400.02	3,094.43	4,486.54

(6) 长沙南山天池房地产有限公司

住 所： 长沙市岳麓区岳麓大道 311 号金麓商务广场 5 栋 736、737 号

法定代表人： 朱涛

注册资本： 1,000 万元

成立时间： 2010 年 10 月 14 日

股权结构： 南山地产持有 100% 股权

经营范围： 房地产开发、经营；自有房屋租赁、室内装饰设计、礼仪服务、清洁服务、绿化养护。（不含未经审批的前置审批和许可项目，涉及行政许可的凭许可证经营）

南山天池持有编号为“湘建房（长）字第 925 号”的《中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书》。准备建设的项目有“白鹤天池”。

南山天池最近两年及一期财务报告（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	36,791.29	35,971.61	1,060.88
负债总额	35,851.18	34,982.64	66.86
所有者权益	940.11	988.97	994.02
项目	2013 年 1-7 月	2012 年度	2011 年度
营业收入	-	-	-
营业利润	-59.89	-46.66	-5.82
利润总额	-59.89	-46.66	-5.82
净利润	-59.89	-5.05	-4.50

(7) 长沙南山物业管理有限公司

住 所： 望城县星城镇金星大道旁

法定代表人： 陈雷

注册资本： 100 万元

成立时间： 2006 年 11 月 21 日

股权结构： 深圳赤湾物业持有 100% 股权

经营范围： 物业管理，信息咨询和物业管理顾问服务

长沙南山物业持有编号为“长住建物证字第 0668 号”的《中华人民共和国

物业服务企业资质证书》，按叁级资质从事物业管理业务。

长沙南山物业最近两年及一期财务报告（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	69.99	99.78	38.31
负债总额	557.37	469.90	250.24
所有者权益	-487.38	-370.12	-211.93
项目	2013年1-7月	2012年度	2011年度
营业收入	221.14	224.37	109.07
营业利润	-117.26	-158.19	-124.18
利润总额	-117.26	-158.19	-124.18
净利润	-117.26	-158.19	-124.18

（8）深圳市南山开发置业有限公司

住 所： 深圳市南山区招商东路与后海大道交汇处港湾创业大厦
16ABCDEF

法定代表人： 陈士刚

注册资本： 1,000 万元

成立时间： 2005 年 4 月 30 日

股权结构： 南山地产持有 95% 股权
深圳赤湾物业持有 5% 股权

经营范围： 在福田区宗地 B303-0044 号地块从事房地产开发经营；物业管理、房地产咨询、物业租赁；金属材料、建筑装饰材料、卫生洁具、木材、陶瓷制品、五金交电、家具及建筑设备的购销。

深圳南山开发置业开发的“瀚盛花园”已售罄，深圳南山开发置业目前不从事房地产项目开发业务。深圳南山开发置业最近两年及一期财务报告（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	2,146.63	2,156.41	3,230.84
负债总额	57.90	67.29	923.49
所有者权益	2,088.73	2,089.12	2,307.35
项目	2013年1-7月	2012年度	2011年度
营业收入	-	-	-
营业利润	-0.39	-9.37	-64.32

利润总额	-0.39	-9.37	-66.05
净利润	-0.39	-218.23	-66.02

(9) 深圳市赤湾物业管理有限公司

住 所： 深圳市南山区赤湾四路 C2 栋

法定代表人： 陈雷

注册资本： 500 万元

成立时间： 1998 年 11 月 20 日

股权结构： 南山地产持有 100% 股权

经营范围： 物业管理；游泳池经营（《卫生许可证》有效期至 2015 年 11 月 15 日）；提供棋牌服务；自有房屋租赁；提供机动车停放服务（停车场另办营业执照）。

深圳赤湾物业持有编号为“粤物管证字贰 0200183”的《中华人民共和国物业服务企业资质证书》、编号为“粤卫公证字[2005]第 0305L93317 号”的《卫生许可证》、编号为“深公交停管许字 B00140 号”的《深圳市经营性停车场许可证》、编号为“1200259”的《苏州市机动车停车场（库）准停证》（该证为深圳赤湾物业苏州分公司持有）、编号为“深公交停管许字 B02144 号”的《深圳市经营性停车场许可证》、编号为“粤卫公证字[2008]第 0304L00069 号”的《卫生许可证》（该证为深圳赤湾物业瀚盛花园管理处持有）。

深圳赤湾物业最近两年及一期合并财务报告（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	3,457.26	2,748.28	2,472.33
负债总额	3,987.20	2,957.77	2,375.88
所有者权益	-529.94	-209.49	96.45
归属于母公司所有者权益	-529.94	-209.49	96.45
项目	2013 年 1-7 月	2012 年度	2011 年度
营业收入	2,142.10	3,413.58	3,080.46
营业利润	-316.52	-298.27	-139.77
利润总额	-310.45	-285.35	-136.23
净利润	-320.45	-305.94	-155.80

归属于母公司净利润	-320.45	-305.94	-155.80
-----------	---------	---------	---------

(10) 广州新康房地产开发有限公司

住 所： 广州增城市新塘镇白江村

法定代表人： 陈士刚

注册资本： 1,120 万美元

成立时间： 1992 年 11 月 6 日

股权结构： 南山地产持有 65.32% 股权
鼎业控股有限公司持有 20% 股权
增城经贸企业集团公司持有 0% 股权
方兴实业有限公司持有 14.68% 股权

经营范围： 销售、出租和管理在经增城市人民政府增国用（1996）字第 015 号批准使用的新塘镇白江村勒竹园瑞岭连塘边自建的商品房

广州新康地产目前正在进行清算。广州新康地产最近两年及一期财务报告（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	6,438.76	6,438.76	6,449.23
负债总额	362.87	359.87	359.87
所有者权益	6,075.90	6,078.90	6,089.37
项目	2013 年 1-7 月	2012 年度	2011 年度
营业收入	-	-	-
营业利润	-3.00	-10.47	-15.07
利润总额	-3.00	-10.47	-11.49
净利润	-3.00	-10.47	-11.49

(11) 增城新康物业管理有限公司

住 所： 广州市增城新塘镇新康花园

法定代表人： 陈雷

注册资本： 100 万元

成立时间： 1998 年 9 月 3 日

股权结构： 深圳赤湾物业持有 100% 股权

经营范围： 房地产物业管理服务、房屋修缮、装修；停车场经营、小区

会所管理；提供体育运动馆服务；经营人工游泳场（广东省高危险性体育项目经营活动许可证有效期至2013年7月16日止、卫生许可证有效期至2016年3月25日止）。

增城新康持有编号为“粤穗物管证字第200901831013号”的《中华人民共和国物业服务企业资质证书》、编号为“（增）体危许证字[2013]第002号”的《广东省高危险性体育项目经营活动许可证》、编号为“粤卫公证字[2008]第0183L00002号”的《卫生许可证》、编号为“20120071”的《停车场经营登记证》（该证为增城新康苏州工业园区分公司持有）、编号为“苏园卫公字（2008）第03016号”的《卫生许可证》（该证为增城新康苏州工业园区分公司持有）。

增城新康最近两年及一期财务报告（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	898.87	835.35	776.98
负债总额	808.82	761.91	702.58
所有者权益	90.04	73.44	74.40
项目	2013年1-7月	2012年度	2011年度
营业收入	705.99	1,206.65	1,176.45
营业利润	-6.44	4.66	36.91
利润总额	-0.95	20.20	44.64
净利润	-7.15	11.38	21.36

（12）惠州市南山物业管理有限公司

住 所： 惠州大亚湾澳霞大道体育馆东南侧南山国际大厦
 法定代表人： 唐郭司
 注册资本： 100 万元
 成立时间： 2005 年 10 月 18 日
 股权结构： 深圳赤湾物业持有 100% 股权
 经营范围： 物业管理（凭资质证书经营）

惠州南山持有编号为“HWGZ-D-3009”的《中华人民共和国物业服务企业资质证书》，按叁级资质从事物业管理业务。

惠州南山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	436.20	447.89	418.69
负债总额	237.84	264.93	268.94
所有者权益	198.36	182.96	149.74
项目	2013年1-7月	2012年度	2011年度
营业收入	116.45	201.00	190.39
营业利润	17.03	44.69	33.09
利润总额	16.99	44.99	32.98
净利润	13.19	33.22	24.34

(13) 惠州大亚湾南山房地产开发有限公司

住 所： 惠州大亚湾中心体育场内

法定代表人： 陈雷

注册资本： 2,000 万元

成立时间： 2004 年 2 月 9 日

股权结构： 南山地产持有 95% 股权
深圳赤湾物业持有 5% 股权

经营范围： 房地产开发与经营（凭资质证书经营）；房地产业务咨询；
物业租赁；物业管理（凭许可证经营）

惠州大亚湾地产开发的项目“南山国际大厦”已售罄，目前不从事房地产项目开发业务。

惠州大亚湾地产最近两年及一期财务报告（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	2,730.22	2,733.44	2,808.61
负债总额	374.00	374.63	442.93
所有者权益	2,356.22	2,358.82	2,365.68
项目	2013年1-7月	2012年度	2011年度
营业收入	-	-	207.79
营业利润	-3.17	-6.86	135.56
利润总额	-4.31	-6.86	146.34
净利润	-2.60	-6.86	109.38

(14) 苏州南山房地产开发有限公司

住 所： 苏州工业园区跨塘分区

法定代表人： 陈雷

注册资本： 5,000 万元

成立时间： 2004 年 12 月 28 日

股权结构： 南山地产持有 49% 股权
上海南山持有 51% 股权
许可经营项目： 经营性停车场。

经营范围： 一般经营项目： 销售自有房屋； 房地产咨询； 房屋租赁； 销售： 金属材料、 建筑装饰材料、 卫生洁具、 木材、 水暖器材、 陶瓷制品、 五金交电、 家具。

截止本预案签署日，上海南山已与南山地产签订股权转让协议，将其所持有的苏州南山地产 51% 股权转让给南山地产。上述事项的工商变更登记正在办理中。苏州南山地产开发的“巴黎印象”项目已竣工，正在对外销售，苏州南山地产目前不从事房地产项目开发业务。

苏州南山地产最近两年及一期财务报告（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	7,486.45	7,543.31	7,651.48
负债总额	2,036.68	875.22	1,007.33
所有者权益	5,449.77	6,668.09	6,644.15
项目	2013 年 1-7 月	2012 年度	2011 年度
营业收入	-	1,212.92	428.61
营业利润	-19.38	34.11	36.96
利润总额	-19.38	34.11	79.47
净利润	-18.32	23.95	-96.83

(15) 上海海湾大厦管理有限公司（参股公司）

住 所： 上海市黄浦路 53 号

法定代表人： 陈雷

注册资本： 100 万元

成立时间： 2000 年 9 月 1 日

股权结构： 上海南山持有 80%股权
深圳赤湾物业持有 20%股权

经营范围： 本大厦酒店管理，酒店物业管理，酒类零售（不含散装酒），住宿，本经营场所内从事卷烟、雪茄烟德零售。【企业经营涉及行政许可的，凭许可证件经营】

上海海湾最近两年及一期财务报告（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	1,141.10	1,312.05	1,112.51
负债总额	1,265.53	1,215.35	1,051.47
所有者权益	-124.43	96.70	61.04
项目	2013年1-7月	2012年度	2011年度
营业收入	1,212.89	2,306.26	2,088.44
营业利润	-222.52	13.39	-244.85
利润总额	-221.13	35.66	-185.47
净利润	-221.13	35.66	-187.30

(16) 苏州招商南山地产有限公司（参股公司）

住 所： 苏州吴中经济开发区小石湖路 6 号

法定代表人： 杨志光

注册资本： 10,000 万元

成立时间： 2007 年 5 月 30 日

股权结构： 招商局地产控股股份有限公司持有 60%股权
南山地产持有 40%股权

经营范围： 许可经营项目：房地产开发经营。
一般经营项目：房屋销售代理；物业管理；室内装饰装潢；
销售：建筑材料。

苏州招商南山持有编号为“苏州 KF04507”的《中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书》，按贰级资质从事房地产开发经营业务。正在对外销售的项目有“招商小石城”。

苏州招商南山最近两年及一期财务报告（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	212,598.60	214,054.26	197,394.66

负债总额	170,478.09	190,496.43	174,234.46
所有者权益	42,120.51	23,557.83	23,160.20
项目	2013年1-7月	2012年度	2011年度
营业收入	112,085.58	86,721.03	13,110.81
营业利润	24,840.79	22,006.44	1,769.57
利润总额	25,048.72	22,086.86	1,865.01
净利润	18,562.69	16,565.15	1,398.76

(17) 惠州市惠阳半岛新城市物业管理有限公司（合营企业）

住 所： 惠阳区淡水镇泗水湖滨半岛1号23栋1楼

法定代表人： 陈慧娟

注册资本： 100万元

成立时间： 2007年4月13日

股权结构： 深圳赤湾物业持有50%股权
深圳市海联物业管理有限公司持有50%股权

经营范围： 物业管理；房地产信息咨询；房屋租赁；体育项目经营（具体项目另行审批、凡涉及许可项目需取得许可证后方可经营）

惠阳半岛新城市物业最近两年及一期财务报告（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	3,350.70	3,041.26	2,010.16
负债总额	3,395.55	3,133.77	2,166.92
所有者权益	-44.85	-92.51	-156.76
项目	2013年1-7月	2012年度	2011年度
营业收入	547.95	951.40	644.40
营业利润	42.30	62.39	75.34
利润总额	47.66	64.25	78.75
净利润	47.66	64.25	78.75

5、业务资质情况

截至本预案签署日，南山地产（分立后）及其控股子公司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
------	--------	--------	------	---------

长沙南山地产	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	证书编号：湘建房(长)字第 167 号	贰级	2015.8.31
南山天池	中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书	证书编号：湘建房(长)字第 925 号	暂定资质	2014.7.26
长沙新城地产	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	证书编号：湘建房(长)字第 1263 号	叁级	2016.7.26
苏州南山发展	中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书	证书编号：苏州 KF09858	贰级	2013.12.29
苏州南山新展	中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书	证书编号：苏州 KF13126	贰级	2014.7.28

6、主要资产情况

(1) 持有物业

南山地产（分立后）及其控股子公司持有物业的具体情况如下：

序号	证载权利人	房产证号	建筑物名称	建筑物位置	证载用途	实际用途	建筑面积(m ²)	抵押/出租情况
1	深圳赤湾物业	粤房地产证字第 C5671012	新康综合楼 C201	新康花园	居住用房	出租	65.06	出租
2	深圳赤湾物业	粤房地产证字第 C5671018	新康综合楼 C202	新康花园	居住用房	出租	63.66	出租
3	深圳赤湾物业	粤房地产证字第 C5666402	新康综合楼 C203	新康花园	居住用房	出租	70.42	出租
4	深圳赤湾物业	粤房地产证字第 C6240895	新康综合楼 C204	新康花园	居住用房	出租	65.06	出租
5	深圳赤湾物业	粤房地产证字第 C5671011	新康综合楼 C301	新康花园	居住用房	出租	65.06	出租
6	深圳赤湾物业	粤房地产证字第 C5671037	新康综合楼 C302	新康花园	居住用房	出租	70.42	出租
7	深圳赤湾物业	粤房地产证字第 C5671016	新康综合楼 C303	新康花园	居住用房	出租	70.42	出租
8	深圳赤湾物业	粤房地产证字第 C5667601	新康综合楼 C401	新康花园	居住用房	出租	65.06	出租
9	深圳赤湾物业	粤房地产证字第 C5671033	新康综合楼 C402	新康花园	居住用房	出租	70.42	出租

10	深圳赤湾物业	粤房地产证字第 C5671038	新康综合楼 C403	新康花园	居住用房	出租	70.42	出租
11	深圳赤湾物业	粤房地产证字第 C5666302	新康综合楼 C404	新康花园	居住用房	出租	65.06	出租
12	深圳赤湾物业	粤房地产证字第 C5671036	新康综合楼 C502	新康花园	居住用房	出租	70.42	出租
13	深圳赤湾物业	粤房地产证字第 C5671039	新康综合楼 C503	新康花园	居住用房	出租	70.42	出租
14	深圳赤湾物业	粤房地产证字第 C5666401	新康综合楼 C504	新康花园	居住用房	出租	65.06	出租
15	深圳赤湾物业	粤房地产证字第 C5671035	新康综合楼 C602	新康花园	居住用房	出租	70.42	出租
16	深圳赤湾物业	粤房地产证字第 C5671031	新康综合楼 C603	新康花园	居住用房	出租	70.42	出租
17	深圳赤湾物业	粤房地产证字第 C5671026	新康综合楼 C604	新康花园	居住用房	出租	65.06	出租
18	深圳赤湾物业	粤房地产证字第 C5666403	新康综合楼 C701	新康花园	居住用房	出租	65.97	出租
19	深圳赤湾物业	粤房地产证字第 C5671034	新康综合楼 C702	新康花园	居住用房	出租	70.42	出租
20	深圳赤湾物业	粤房地产证字第 C5671010	新康综合楼 C703	新康花园	居住用房	出租	70.42	出租
21	深圳赤湾物业	粤房地产证字第 C5666404	新康综合楼 C704	新康花园	居住用房	出租	65.97	出租
22	深圳赤湾物业	粤房地产证字第 C5671032	新康综合楼 D201	新康花园	居住用房	出租	57.43	出租
23	深圳赤湾物业	粤房地产证字第 C5666405	新康综合楼 D202	新康花园	居住用房	出租	69.63	出租
24	深圳赤湾物业	粤房地产证字第 C5671030	新康综合楼 D203	新康花园	居住用房	出租	56.79	出租
25	深圳赤湾物业	粤房地产证字第 C5671009	新康综合楼 D301	新康花园	居住用房	出租	57.43	出租
26	深圳赤湾物业	粤房地产证字第 C5671017	新康综合楼 D603	新康花园	居住用房	出租	57.60	出租

27	深圳赤湾物业	深房地字第3000576203	瀚盛花园 幼儿园 01-04层	瀚盛花园	幼儿园	出租	2,481.30	出租
----	--------	-----------------	-----------------------	------	-----	----	----------	----

(2) 在售项目

南山地产(分立后)及其控股子公司投资建设的 5 个项目正在对外销售中(其中部分为预售)。该等在售项目的具体情况如下:

a) 苏迪亚诺项目

苏迪亚诺项目位于长沙市金星大道与普瑞大道交汇处,系由长沙南山地产自行开发的住宅项目。项目东临岳麓区主干道金星大道,普瑞大道与金星大道、雷锋大道形成了区域全新的交通格局。项目定位为长沙的中高档楼盘,主要产品为多层和小高层。苏迪亚诺项目总规划建筑面积约为 33.6 万平方米,已开发面积总计约 33 万平方米。该项目目前正在对外销售中,已售出面积总计约 27.36 万平方米,已实现销售收入总计约 122,029.06 万元。项目分三期开发,其中 I、II 期已销售完毕。

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)

<p>建设工程规划许可证</p>	<p>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 201012129-6 号 建字第 201012129-7 号 建字第 201012129-4 号 建字第 201012129-8 号 建字第 201012129-9 号 建字第 201012129-10 号 建字第 201012129-2 号 建字第 201012129-1 号 建字第 201012129-3 号 建字第 201012129-5 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</p>
<p>建筑工程施工许可证</p>	<p>430101200661048、430101200661048、 430109200805052301、430109200805052401、 430109201005112701、430109201104221301</p>

<p>竣工验收备案</p>	<p>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</p>
<p>预售许可证</p>	<p>望房售许字（2007）第 0111 号 望房售许字（2007）第 0112 号 望房售许字（2007）第 0145 号 望房售许字（2007）第 0146 号 望房售许字（2007）第 0147 号 望房售许字（2007）第 0148 号 望房售许字（2007）第 0149 号 望房售许字（2007）第 0150 号 望房售许字（2007）第 0151 号 望房售许字（2007）第 0152 号 望房售许字（2007）第 0153 号 望房售许字（2007）第 0154 号 望房售许字（2007）第 0155 号 望房售许字（2007）第 0156 号</p>

望房售许字（2007）第 0157 号
望房售许字（2007）第 0158 号
望房售许字（2007）第 0159 号
望房售许字（2007）第 0160 号
望房售许字（2007）第 0184 号
望房售许字（2007）第 0272 号
望房售许字（2007）第 0273 号
望房售许字（2007）第 0274 号
望房售许字（2007）第 0275 号
望房售许字（2007）第 0276 号
望房售许字（2007）第 0277 号
望房售许字（2007）第 0278 号
望房售许字（2007）第 0292 号
望房售许字（2007）第 0293 号
望房售许字（2007）第 0295 号
望房售许字（2007）第 0291 号
望房售许字（2007）第 0294 号
望房售许字（2007）第 0296 号
望房售许字（2007）第 0297 号
望房售许字（2007）第 0298 号
望房售许字（2007）第 0299 号
望房售许字（2007）第 0300 号
望房售许字（2007）第 0301 号
望房售许字（2007）第 0302 号
望房售许字（2007）第 0303 号
望房售许字（2007）第 0304 号
望房售许字（2007）第 0305 号
望房售许字（2007）第 0306 号
望房售许字（2007）第 0307 号
望房售许字（2007）第 0308 号
望房售许字（2007）第 0161 号
望房售许字（2007）第 0162 号
望房售许字（2007）第 0163 号
望房售许字（2007）第 0450 号
望房售许字（2007）第 0451 号
望房售许字（2007）第 0452 号
望房售许字（2007）第 0453 号
望房售许字（2007）第 0454 号
望房售许字（2007）第 0455 号
望房售许字（2007）第 0456 号
望房售许字（2007）第 0457 号
望房售许字（2007）第 0458 号
望房售许字（2007）第 0459 号
望房售许字（2007）第 0460 号

望房售许字（2007）第 0461 号
望房售许字（2007）第 0462 号
望房售许字（2007）第 0463 号
望房售许字（2008）第 0195 号
望房售许字（2008）第 0196 号
望房售许字（2008）第 0197 号
望房售许字（2008）第 0199 号
望房售许字（2008）第 0200 号
望房售许字（2008）第 0201 号
望房售许字（2008）第 0202 号
望房售许字（2008）第 0203 号
望房售许字（2008）第 0204 号
望房售许字（2008）第 0205 号
望房售许字（2008）第 0206 号
望房售许字（2008）第 0207 号
望房售许字（2008）第 0208 号
望房售许字（2008）第 0209 号
望房售许字（2008）第 0210 号
望房售许字（2008）第 0211 号
望房售许字（2008）第 0212 号
望房售许字（2008）第 0213 号
望房售许字（2008）第 0214 号
望房售许字（2011）第 0312 号
望房售许字（2012）第 0003 号
望房售许字（2012）第 0004 号
望房售许字（2012）第 0005 号
望房售许字（2012）第 0076 号
望房售许字（2012）第 0077 号
望房售许字（2012）第 0113 号
望房售许字（2012）第 0006 号
望房售许字（2012）第 0031 号
望房售许字（2012）第 0032 号
望房售许字（2012）第 0034 号
望房售许字（2012）第 0035 号
望房售许字（2012）第 0036 号
望房售许字（2012）第 0037 号
望房售许字（2012）第 0038 号
望房售许字（2012）第 0039 号
望房售许字（2012）第 0040 号
望房售许字（2012）第 0041 号
望房售许字（2012）第 0042 号
望房售许字（2012）第 0043 号
望房售许字（2012）第 0044 号
望房售许字（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，距福元路湘江大桥和银盆岭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，北达北二环线，南到潇湘嘴，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	长先导住建委售许字（XD12）第 0305 号 长先导住建委售许字（XD13）第 0023 号 长先导住建委售许字（XD12）第 0306 号 长先导住建委售许字（XD13）第 0044 号 长先导住建委售许字（XD13）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

<p style="text-align: center;">建筑工程施工许可证</p>	<p>320501200812160301 320501200910130101 320501200910150101 320501201002030101 320501201008030101 320501201008310301 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）</p>
<p style="text-align: center;">竣工验收备案</p>	<p>2011 第 17 号 2011 第 29 号 2012 第 51 号 2012 第 57 号 2012 第 63 号</p>
<p style="text-align: center;">预售许可证</p>	<p>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</p>

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。项目综合会所面积达 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 320594200803270301
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]续字 128 号 苏房预园[2007]续字 347 号 苏房预园[2007]续字 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]续字 230 号 苏房预园[2007]085 号 苏房预园[2007]234 号 苏房预园[2007]续字 234 号

e) 檀香花园项目

檀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。檀香花园项目总体规划建筑面积约为 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，檀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 0700017 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

(3) 拟建、在建项目

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。白鹤天池项目总体规划建筑面积约为 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	200712217

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
檀香花园项目	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	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

(1) 2011 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（元）	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（沪）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。

（2）2011 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（元）	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%

（3）2012 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（元）	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：

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
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（青浦）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	地字第沪青地（2012）EA31011820124052 号
建设工程规划许可证	建字第沪青建（2012）FA31011820120658 号 建字第沪青建（2012）FA31011820120657 号 建字第沪青建（2012）FA31011820120667 号 建字第沪青建（2013）FA31011820130177 号
建筑工程施工许可证	1201QP0003D01-310118201202221519 1201QP0003D02-310118201202221519 1201QP0003D03-310118201202221519
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：

项目名称	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：南通市港闸区秦灶街道桥北村十一组
 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（凭资质证书经营）
 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

（1）2012 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（凭资质证书经营）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（元）	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，建成后将是由高层、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]153 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	320600020130082
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）
尚品名邸项目	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	净资产账面值	资产基础法预估值	预估增值	预估增值率
南山地产（分立后） 100%股权	214,307.93	347,593.01	133,285.08	62.19%
上海新南山 80%股权	23,301.54	62,448.07	39,146.54	168.00%
南通南山 100%股权	9,554.01	10,060.61	506.60	5.30%
合计	247,163.48	420,101.69	172,938.22	69.97%

本次评估增值的主要情况如下：

1、南山地产（分立后）

南山地产(分立后)100%股权账面价值 214,307.93 万元，评估值 347,593.01 万元，评估增值 133,285.08 万元，增值率为 62.19%。主要是长期股权投资评估增值。南山地产（分立后）长期股权投资账面价值为 65,855.63 万元，评估值为 199,125.22 万元，评估增值 133,269.59 万元，增值率为 202.37%，主要增值情况如下：

公司名称	在产品 账面价值（万 元）	评估值 （万元）	评估增（减） 值 （万元）	房屋/土地平均售价
长沙南山地产	15,183.51	19,596.03	4,412.52	联排住宅 8,500 元/平方米，三期会所商业 600 万元，车位 50,000 元/个，储藏间 60,363 元/个 B 地块根据合同约定开发利润 2,000 万元
苏州南山置业	56,983.05	66,371.88	9,388.83	多层洋房 10,050 元/平方米，高层住宅 8,050 元/平方米，商业 15,000 元/平方米，车位 60,000 元/个
长沙新城地产	79,776.90	97,318.27	17,541.37	住宅 9,179.14 元/平方米，商业 23,172.36 元/平方米，车位

				90,000 元/个
苏州南山发展	105,737.95	110,834.75	5,096.80	多层洋房 16,781.22 元/平方米， 高层住宅 12,778.45 元/平方米， 商业 20,000 元/平方米，车位 62,321 元/个
苏州南山新展	31,096.09	38,718.55	7,622.45	高层住宅 9,947.05 元/平方米
苏州招商南山	137,522.85	218,872.83	81,349.98	洋房 14,550 元/平方米，高层住 宅 8,072 元/平方米
南山天池	36,692.74	70,556.90	33,864.16	楼面地价 2,381 元/平方米

2、上海新南山

上海新南山 80%股权账面价值 23,301.54 万元，评估值 62,448.07 万元，评估增值 39,146.54 万元，增值率为 168.00%。主要是存货评估增值。上海新南山存货账面价值为 128,930.56 万元，评估值为 178,199.97 万元，评估增值 49,269.41 万元，增值率为 38.21%。主要增值情况如下：

公司名称	在产品 账面价值（万元）	评估值 （万元）	评估增（减）值 （万元）	房屋平均 售价
上海新南山	128,930.56	178,199.97	49,269.41	洋房 31,015 元/平方米，大平层 29,362 元/平方米，小高层 22,329 元/平方米，商业 31,661 元/平方 米，地下车位 10 万元/个

3、南通南山

南通南山 100%股权账面价值 9,554.01 万元，评估值 10,060.61 万元，评估增值 506.60 万元，增值率为 5.30%。主要是存货评估增值。南通南山存货账面价值为 55,934.58 万元，评估值为 58,044.56 万元，评估增值 2,109.98 万元，增值率为 3.77%。主要增值情况如下：

公司名称	在产品 账面价值（万元）	评估值 （万元）	评估增（减）值 （万元）	房屋平均 售价
------	-----------------	-------------	-----------------	------------

南通南山	55,934.58	58,044.56	2,109.98	高层住宅 8,685 元/平方米，办公用房 7,632.57 元/平方米，商业 23,796.66 元/平方米，车位 60,000 元/个
------	-----------	-----------	----------	---

4、评估增值原因

本次资产评估的预估值选取资产基础法的评估结果，其中对存货的评估主要是采用假设开发法。假设开发法又称剩余法，是根据各房地产项目的项目规划指标及被评估企业的开发方案，预测委估对象未来开发完成后的价值，然后减去预测的未来开发成本以及达到预定使用状态所需支出的一切合理、必要的费用、税金、利润。其本质是以预期开发后的价值为导向求取评估对象的价值。通常的计算公式为：

评估价值 = 委估对象开发完成后的价值 - 后续开发成本 - 后续管理费用 - 资金成本 - 后续销售税金 - 利润

由于在对存货进行预估时，估值中考虑了未来销售产品实现的利润，而产成品账面价值为原始投资额，从而导致评估增值。引起评估增值的因素中，产品售价起决定性因素。售价中内包含的土地价值增加是支撑其价格的重要因子。由于土地属于不可再生资源，具有稀缺性特征，随着经济的发展，在供不应求的推动下地价呈上升趋势。

(二) 交易标的的盈利前景

由于房地产行业项目开发需要一定的周期，项目收入、成本的结转具有不均衡等特点，盈利变动可能会较大。根据现有在售项目和拟建项目情况，随着项目开发的滚动进行，交易标的的盈利水平将逐步增长。预计交易标的 2013 年、2014 年、2015 年及 2016 年归属于母公司的净利润合计分别不低于 1.2 亿元、4 亿元、4 亿元及 5 亿元，盈利预测以审议本次重大资产重组正式方案的董事会公告的重组报告书（草案）披露数据为准。

四、涉及的为关联方提供担保、股权质押和关联方资金占用情况

(一) 为关联方提供担保情况

截至本预案签署日，拟注入资产涉及为关联方提供担保的情况如下：

担保方	被担保方	担保金额 (万元)	担保说明	担保期限	担保是否已经 履行完毕
南山地产	南山集团	336,000	最高额不可撤销担保	2012年9月- 2015年9月	正在履行

(二) 关联方资金占用情况

截至2013年7月31日，南山集团关联方对拟注入资产的资金占用情况如下：

项目	关联方	债权人	金额(万元)
其他应收款	南山集团	南山地产(分立后)	3,496.51
其他应收款	上海南山	南山地产(分立后)	135,175.92
其他应收款	惠阳新城市地产	南山地产(分立后)	40,784.91
合计			179,457.34

(三) 关于为关联方提供担保和关联方资金占用情况的承诺

针对拟注入资产为关联方提供担保和关联方资金占用情况，南山集团已出具承诺：在雅致股份召开董事会审议本次重组正式方案之前，南山地产(分立后)对南山集团的担保将予以解除；南山集团及其关联方对南山地产(分立后)的资金占用将清理完毕。

五、交易标的的权属状况

南山地产分立前，南山集团合法、完整拥有南山地产100%的股东权益。根据南山地产的历次验资报告表明，南山地产目前不存在出资不实或影响其合法存续的情况。南山地产分立完成后，南山集团将合法、完整拥有南山地产(分立后)100%的股东权益。

上海新南山现有股东上海南山合法、完整拥有上海新南山80%的股东权益，深圳招商房地产合法、完整拥有上海新南山20%的股东权益。根据上海新南山的历次验资报告表明，上海新南山目前不存在出资不实或影响其合法存续的情况。深圳招商房地产已出具在本次交易中放弃优先认购上海新南山股权的同意函。

南通南山现有股东上海南山合法、完整拥有南通南山100%的股东权益。根据南通南山的历次验资报告表明，南通南山目前不存在出资不实或影响其合法存

续的情况。

本次交易完成后，雅致股份拥有南山地产（分立后）100%股权、上海新南山80%股权、南通南山100%股权，对拟注入资产具有控股权。本次交易已取得标的公司全体股东同意，符合各标的公司章程规定的转让前置条件。

第六章 本次交易对上市公司的影响

由于标的资产相关审计、评估和盈利预测审核工作正在进行之中，以下分析均以标的资产的预估值为基础。

一、本次交易对公司主营业务的影响

本次交易前，上市公司的主营业务为集成房屋的生产、销售和租赁业务；与船舶舱室配套的复合板、舱室防火门、船用卫生单元以及船舶整体舱室的生产 and 销售；建筑机械设备的租赁与服务业务等。

本次交易完成后，上市公司原有的主营业务仍将保留，同时新增房地产开发业务。本次注入上市公司的房地产项目分布在珠江三角洲、长江三角洲和部分一线城市。本次重组实施完成后，公司的总资产规模、归属于母公司股东权益规模、总收入以及归属于母公司股东的净利润水平也将大幅上升，从而有利于进一步提升公司的综合实力、盈利水平和持续发展能力。

二、本次交易对公司财务状况和盈利能力的影响

本次交易拟注入的标的资产主营业务为房地产开发，其主要开发区域分布在珠江三角洲、长江三角洲和部分一线城市拓展，市场前景广阔，发展潜力巨大。

本次拟注入资产 2012 年底总资产约 700,831.93 万元，归属于标的资产股东的所有者权益约 263,570.12 万元；2012 年实现营业收入约 137,382.10 万元，实现归属于标的公司股东的净利润约 20,776.82 万元。本次交易完成后，上市公司资产规模、股东权益规模、销售收入将显著提高。通过本次注入优质的房地产业务资产，将改善上市公司的资产质量，进一步提升上市公司的盈利能力。

由于与本次发行相关的审计、评估和盈利预测工作尚未正式完成，具体财务数据以审计结果、评估结果及经审核的盈利预测报告为准，公司将在本预案出具后尽快完成审计、评估和盈利预测工作并再次召开董事会，对相关事项进行审议。

三、本次交易对公司股本结构和控制权的影响

本次交易完成后，若不包含配套融资，则预计南山集团及其关联方持股比例达到 82.65%，公司总股本 85,617.48 万股，其他股东持股比例为 17.35%；若包含配套融资，则预计南山集团及其关联方持股比例不低于 67.72%，公司总股本 104,489.97 万股，其他股东持股比例为 32.28%。由于非公开发行股份募集配套资金的募集金额与发行价格都存在一定不确定性，这里假设配套募集资金总额按上限，即 14.00 亿元，发行价格按发行底价，即 7.42 元/股计算。

本次交易完成后，雅致股份股权结构及各方持股比例如下表：

股东	本次交易前		本次交易后 (不含配套融资)		本次交易后 (含配套融资)	
	持股数量 (万股)	占比 (%)	持股数量 (万股)	占比 (%)	持股数量 (万股)	占比 (%)
南山集团	-	-	46,845.42	54.71%	46,845.42	44.83%
上海南山	-	-	9,772.06	11.41%	9,772.06	9.35%
赤晓企业	14,144.00	48.77%	14,144.00	16.52%	14,144.00	13.54%
其他股东	14,856.00	51.23%	14,856.00	17.35%	33,728.49	32.28%
合计	29,000.00	100%	85,617.48	100%	104,489.97	100%

四、本次交易对关联交易的影响

最近两年及一期，本次交易的拟注入资产与上市公司存在少量的关联交易。本次交易完成后，预计公司与实际控制人南山集团及其下属企业之间不会新增经常性的重大关联交易。若未来南山集团及其下属企业与上市公司发生关联交易，则该等交易将在符合《上市规则》、《上市公司治理准则》、《公司章程》及《关联交易决策制度》等相关规定的前提下进行，同时上市公司将及时履行相关决策程序及信息披露义务。

为了减少和规范关联交易，维护上市公司及中小股东的合法权益，南山集团已出具关于规范关联交易承诺：

“本公司及本公司的全资子公司、控股子公司或本公司拥有实际控制权的其他公司不会利用拥有的上市公司股东权利或者实际控制能力操纵、指使上市公司或者上市公司董事、监事、高级管理人员，使得上市公司以不公平的条件，提供或者接受资金、商品、服务或者其他资产，或从事任何损害上市公司利益的行为。

本次交易完成后，在不对雅致股份及其全体股东的利益构成不利影响的前提下，本公司将促使尽量减少与雅致股份之间关联交易。在进行必要的关联交易时，本公司及本公司的全资子公司、控股子公司或本公司拥有实际控制权的其他公司与上市公司进行关联交易均将遵循平等、自愿、等价、有偿的原则，保证交易公平、公允，维护上市公司的合法权益，并根据法律、行政法规、中国证监会及证券交易所的有关要求和上市公司公司章程的相关规定，行使股东权利或者敦促董事依法行使董事权利，在上市公司股东大会以及董事会对有关涉及本公司事项的关联交易进行表决时，履行回避表决的义务，并及时予以披露。”

五、本次交易对同业竞争的影响

（一）本次交易完成前的同业竞争情况

本次交易前，本公司的主营业务为集成房屋的生产、销售和租赁业务；与船舶舱室配套的复合板、舱室防火门、船用卫生单元以及船舶整体舱室的生产及销售；建筑机械设备的租赁与服务业务等。本公司控股股东赤晓企业与实际控制人南山集团及其控制的企业，与公司不构成同业竞争或潜在同业竞争情况。

（二）本次交易完成后的同业竞争情况

本次交易完成后，本公司原有的主营业务仍将保留，同时新增房地产开发业务。

1、与南山集团不构成实质性同业竞争

本次交易前后，南山集团均为本公司实际控制人，其营业执照中所载的经营范围包括土地开发，发展港口运输，相应发展工业、商业、房地产和旅游业。保税场库经营业务，保税项目包括（纺织品原料、钢材、木材、轻工业品、粮油食品、机械设备及机电产品、电子电器产品、五金矿产、土特产品、工艺品、造纸原料、化肥、化工原材料）等。

南山集团土地开发业务主要包括园区开发、深圳赤湾港片区的升级改造以及发展港口、后方堆场等。南山集团在深圳赤湾港片区内为职工提供配套住宅，其租售对象均为南山集团内部符合政策的职工；南山集团本身未从事商品住宅房地

产业务，其商品住宅房地产业务全部通过南山地产开展。

本次交易完成后，本公司的房地产业务主要集中于商品住宅的开发经营，销售对象为社会公众。因此，南山集团与公司不构成实质性同业竞争。

2、与南山集团直接或间接控制的下属企业的同业竞争情况

本次交易前标的资产的内部资产重组（详细参见“第五章交易标的基本情况”之“（一）本次交易前标的资产的内部资产重组”）及本次交易完成后，公司实际控制人南山集团的下属企业中，控股下属企业上海南山、合营企业惠阳新城市地产的经营范围包含房地产开发业务。

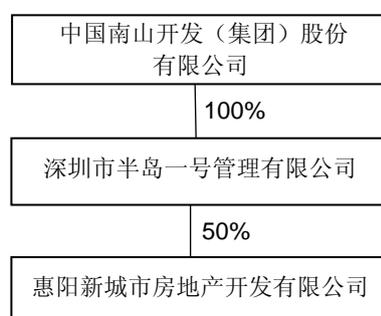
（1）上海南山从事房地产业务的情况

上海南山营业执照中所载的经营范围包括房地产开发经营、房地产咨询、房屋租赁、物业管理、收费停车场库、金属材料、建筑装潢材料、卫生洁具、木材、水暖器材、陶瓷制品、五金交电、家具等。

上海南山主要负责经营管理上海海湾大厦以及下属公司的股权管理工作，本身未从事房地产业务，其房地产业务全部通过下属企业上海新南山及南通南山开展。本次交易完成后，上海新南山及南通南山将进入上市公司。因此，上海南山与公司不存在同业竞争的情况。

（2）惠阳新城市地产从事房地产业务的情况

惠阳新城市地产的股权结构为：



惠阳新城市地产为惠阳地区从事房地产开发业务的项目公司，南山集团通过

半岛一号公司持有其50%的股权。本次交易完成后，惠阳新城市地产存在与本公司主营业务相同或相似的情况。

除上述公司外，南山集团控制的其他下属企业中，并无从事与本公司相同或相似的业务。

（三）避免同业竞争的措施

1、与惠阳新城市地产同业竞争的解决措施

为避免出现同业竞争问题，南山集团已出具承诺，在本次交易的正式方案公告之前，将责成半岛一号公司与南山地产签署《托管协议》，将惠阳新城市地产50%股权中除处分权、收益权以外的一切股东权利及权益托管给南山地产经营、管理。在托管期间，南山地产将有权代替半岛一号公司就涉及托管业务的重大事项进行决策，并将充分利用自身业务经营管理优势和有效资源，及时解决相关业务经营、管理过程中遇到的问题，保证托管业务正常运作。托管将持续至不存在上述同业竞争为止。

2、实际控制人出具《关于避免同业竞争的承诺函》

本公司与实际控制人在依法合规的基础上进行了充分协商。针对避免同业竞争的措施，实际控制人南山集团出具了《关于避免同业竞争的承诺函》，作出如下承诺：“本集团（包括本集团及直接或间接控制的下属企业）确认及保证目前不存在与上市公司直接或间接的同业竞争的情况；本集团承诺不直接或间接从事或发展与上市公司经营范围相同或相类似的业务或项目，也不为本集团或代表任何第三方成立、发展、参与、协助任何企业与上市公司进行直接或间接的竞争；本集团承诺不利用本集团从上市公司获取的信息从事、直接或间接参与与上市公司相竞争的活动，并承诺不进行任何损害或可能损害上市公司利益的其他竞争行为。如出现因本集团违反上述承诺而导致上市公司或其股东的权益受到损害的情况，本公司将依法承担相应的赔偿责任”。上述承诺至南山集团不再作为本公司的实际控制人满两年之日终止。

第七章 本次交易的报批事项及风险因素

一、本次交易已经履行的审批程序和尚需履行的审批程序

（一）本次交易已经履行的审批程序

1、上市公司为本次交易已经履行的内部决策程序

本次交易方案（预案）已经2013年11月14日召开的公司第三届董事会第二十一次会议审议通过。

2、交易对方为本次交易已经履行的内部决策程序

2013年11月8日，南山集团召开董事会，审议本次交易方案并同意签署相关协议。

2013年11月8日，上海南山召开董事会，审议本次交易方案并同意签署相关协议。

（二）本次交易尚需履行的审批程序

- 1、国有资产监督管理有权部门对标的资产评估结果的备案；
- 2、本次交易的正式方案经上市公司关于本次重组的董事会审议通过；
- 3、国有资产监督管理有权部门对于本次交易具体方案的批准；
- 4、本次交易方案经上市公司股东大会表决通过，且上市公司股东大会同意南山集团免于发出股份收购要约；
- 5、其他相关政府部门和监管部门的批准或核准（如需）；
- 6、中国证监会核准本次交易。

上述批准或核准均为本次交易的前提条件。本次交易能否取得上述批准、核准以及取得上述批准、核准的时间存在不确定性，提请投资者注意投资风险。

二、与本次交易有关的风险因素

（一）本次重组被暂停、中止或取消的风险

1、考虑到拟注入资产涉及的房地产开发业务受国家宏观政策调控影响较大，本次重组存在因宏观政策变动导致上市公司在审议本次重组事项的首次董事会决议公告后 6 个月内未能发布召开股东大会的通知，而被暂停、中止或取消的风险。

2、房地产行业属于周期性行业，本次重组存在因拟注入资产出现无法预见的业绩下滑，而被暂停、中止或取消的风险。

3、本次重组存在因上市公司股价的异常波动或异常交易可能涉嫌内幕交易，而被暂停、中止或取消的风险。

4、其他原因可能导致本次重组被暂停、中止或取消风险。

（二）本次交易的审批风险

本次拟注入资产主营业务为房地产开发，根据相关规定，本次交易需通过国土资源部等相关部门的核查，存在重大不确定性，本公司特提请投资者关注投资风险。

本次交易尚须经过关于本次重组正式方案的董事会会议审议通过和本公司股东大会的批准；本次交易尚须取得国有资产监督管理有权部门对于本次交易具体方案的批准；其他相关政府部门和监管部门的批准或核准（如需）；根据《重组管理办法》，本次交易须经中国证监会核准。

上述批准或核准事宜均为本次交易的前提条件，能否取得相关的批准或核准，以及最终取得批准和核准的时间存在不确定性。

（三）本次交易标的资产估值风险

本次交易标的资产在评估基准日 2013 年 7 月 31 日的预估值合计约为 42.01 亿元，预估增值率为 69.97%。本公司提醒投资者关注标的资产估值风险。

此外，截至本预案签署日，标的资产的审计、评估和盈利预测审核工作尚未完成。本预案中涉及的主要财务指标、经营业绩描述及标的资产的预估值仅供投

投资者参考之用，最终的数据以具有证券业务资格的会计师事务所、资产评估机构出具的审计报告、评估报告、盈利预测审核报告为准，存在与目前披露数据出现差异的风险。相关资产经审计的历史财务数据、资产评估结果以及经审核的盈利预测数据将在本次重组正式方案（重组报告书（草案））中予以披露。

（四）市场竞争加剧的风险

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

（五）政策变化的风险

房地产开发行业的发展对于资源依赖度较高，而土地、资金等主导资源供应则受政府政策影响较大。国家根据房地产开发行业的发展状况，利用行政、税收、金融、信贷等多种手段，从土地供应、住宅市场的供给与需求等各个方面对房地产市场进行宏观调控，这对房地产开发企业的经营与发展将产生直接的影响。如果未来宏观调控政策继续趋紧，则有可能对本次购买的房地产开发业务资产经营和发展造成不利影响。

（六）经营风险

1. 土地储备风险

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

2. 销售风险

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

3. 筹资风险

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

（七）部分标的资产亏损风险

目前部分标的资产处于亏损状态，这主要是受到项目公司项目开发周期的影响。如果项目公司所开发的项目尚未达到收入确认条件或者即使达到收入确认条件但产生的收入规模较少，则项目公司就会发生亏损。随着各项目逐步开发完毕并达到收入确认条件，公司的盈利能力将会逐步得以体现。

（八）实际控制人控制风险

目前雅致股份的实际控制人南山集团直接和间接持有公司 48.77% 的股份，本次发行股份购买资产完成后，预计南山集团直接和间接持有的公司股份比例将增加至 82.65%；募集配套资金完成后，预计持股比例不低于 67.72%，均将进一步增加控股比例。虽然公司已建立了完善的法人治理结构，从制度安排上避免实际控制人或大股东操纵现象的发生，但在公司利益与大股东或实际控制人利益发生冲突时，如果实际控制人或大股东通过行使表决权，影响公司的重大决策，可能会损害公司利益，给其他股东带来潜在的风险。

（九）关联方资金占用及关联方担保的风险

截至 2013 年 7 月 31 日，拟注入资产涉及为南山集团提供担保的金额为 336,000 万元，南山集团及其关联方对拟注入资产的资金占用总金额为 179,457.34 万元。拟注入资产存在南山集团及其关联方的资金占用及为南山集

团提供担保的风险。

针对上述南山集团及其关联方资金占用及担保情况，南山集团已出具承诺：在雅致股份召开董事会审议本次重组正式方案之前，南山地产（分立后）对南山集团的担保将予以解除；南山集团及其关联方对南山地产（分立后）的资金占用将清理完毕。

（十）同业竞争的风险

本次交易完成后，公司的主营业务将新增房地产开发业务。公司实际控制人南山集团的下属企业中，合营企业惠阳新城市地产存在与本公司主营业务相同或相似的情况，存在同业竞争的风险。

针对上述可能出现的同业竞争问题，南山集团已出具承诺，在本次交易的正式方案公告之前，将责成半岛一号公司与南山地产签署《托管协议》，将惠阳新城市地产50%股权中除处分权、收益权以外的一切股东权利及权益托管给南山地产经营、管理。在托管期间，南山地产将有权代替半岛一号公司就涉及托管业务的重大事项进行决策，并将充分利用自身业务经营管理优势和有效资源，及时解决相关业务经营、管理过程中遇到的问题，保证托管业务正常运作。托管将持续至不存在上述同业竞争为止。同时，南山集团出具了《关于避免同业竞争的承诺函》，承诺不利用南山集团从上市公司获取的信息从事、直接或间接参与与上市公司相竞争的活动，并承诺不进行任何损害或可能损害上市公司利益的其他竞争行为。

（十一）股票价格波动风险

股票市场价格波动不仅取决于企业的经营业绩，还要受宏观经济周期、利率、资金供求关系等因素的影响，同时也会因国际、国内政治经济形式及投资者心理因素的变化而产生波动。因此，股票交易是一种风险较大的投资活动，投资者对此应有充分准备。雅致股份本次交易事项需要有关部门审批且需要一定的时间周期方能完成，在此期间股票市场价格可能出现波动，从而给投资者带来一定的风险。

第八章 保护投资者合法权益的相关安排

一、严格履行上市公司信息披露义务

本次交易涉及上市公司重大事件，公司已经切实按照《证券法》、《重组管理办法》、《上市公司信息披露管理办法》、《关于规范上市公司信息披露及相关各方行为的通知》的要求履行了现阶段的信息披露义务。本预案公告后，公司将继续严格履行信息披露义务，按照相关法规的要求，及时、准确、公平地向所有投资者披露可能对上市公司股票交易价格产生较大影响的重大事件以及本次交易的进展情况。

二、本次发行股份的限售期承诺

南山集团及上海南山取得的本公司本次发行的股份的限售期为自股份上市之日起 36 个月，在此之后按照中国证监会和深圳证券交易所的相关规定执行。

参与配套融资认购的其他特定投资者取得的本公司本次发行股份的限售期为自股份上市之日起 12 个月，在此之后按照中国证监会和深圳证券交易所的相关规定执行。

三、严格执行关联交易的批准程序

因本次重大资产重组构成关联交易，上市公司在召集董事会、股东大会审议相关议案时，控股股东作为关联方将回避表决。上市公司已聘请独立财务顾问、律师、审计师等对本次交易相关事宜的合规性及风险进行核查，确保本次交易定价公允、公平、合理，不损害其他股东利益。对于本次交易无法避免或者有合理原因而发生的关联交易，南山集团、上海南山及上市公司将遵循市场公正、公平、公开的原则，依法签订协议，履行合法程序，按照有关法律、法规和深交所股票上市规则等有关规定履行信息披露义务。

四、业绩补偿安排

本次交易中，资产评估机构对目标公司的评估过程中采取了假设开发法。

根据相关规定，资产评估机构采取收益现值法、假设开发法等基于未来收益预期的估值方法对拟购买资产进行评估并作为定价参考依据的，上市公司应在重组后 3 年内的年度报告中单独披露相关资产的实际盈利数与利润预测数的差异情况，并由会计师事务所对此出具专项审核意见；交易对方应当与上市公司就相关资产实际盈利数不足利润预测数的情况签订明确可行的补偿协议。

截至本预案签署日，本次交易标的资产的审计、评估和盈利预测审核工作尚未完成，经审计的历史财务数据、资产评估结果以及经审核的盈利预测数据以审议本次重大资产重组正式方案的董事会公告的重组报告书（草案）中披露的为准，本预案涉及的相关数据可能与最终结果存在一定差异。本公司与南山集团及上海南山于 2013 年 11 月 13 日签署的《发行股份购买资产协议》中约定，南山集团及上海南山将按照适用法律，在本次重大资产重组实施完毕后 3 年内对相关资产实际盈利数不足利润预测数的情况进行补偿，相关具体事宜将在本次交易拟购买资产的审计、评估及盈利预测工作完成后，由交易各方另行签署补偿协议约定。相关盈利预测补偿的具体安排详见本预案“第四章 本次交易的具体方案”之“五、业绩承诺及补偿安排”。

五、其他保护投资者权益的措施

交易各方承诺并保证所提供信息的真实性、准确性和完整性，保证所提供信息不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并愿意承担个别和连带的法律责任。

本次交易完成后，雅致股份将根据公司业务及组织架构，进一步完善股东大会、董事会、监事会制度，形成权责分明、有效制衡、科学决策、风险防范、协调运作的公司治理结构。

在本次交易完成后雅致股份将继续保持上市公司的独立性，在资产、人员、财务、机构和业务上遵循“五独立”原则，规范关联交易，避免同业竞争，遵守中国证监会有关规定，规范上市公司运作。

第九章 其他重大事项

一、独立董事意见

根据《中华人民共和国公司法》、《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》、《深圳证券交易所股票上市规则》、《深圳证券交易所中小企业板上市公司规范运作指引》及《公司章程》等有关规定，作为公司的独立董事，本着对上市公司及全体股东负责的态度，按照实事求是的原则，基于独立判断的立场，在仔细审阅了本次发行股份购买资产并募集配套资金预案的相关材料后，经审慎分析，发表如下独立意见：

1、公司本次发行股份购买资产并募集配套资金的相关议案经公司第三届董事会第二十一次会议审议通过。董事会会议的召集召开程序、表决程序及方式符合《中华人民共和国公司法》、《公司章程》以及相关规范性文件的规定。

2、公司本次发行股份购买资产并募集配套资金的行为构成重大资产重组。本次重大资产重组方案符合《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《上市公司重大资产重组管理办法》、《上市公司证券发行管理办法》及其他有关法律法规的规定，方案合理、切实可行，没有损害中小股东的利益。

3、南山集团通过赤晓企业有限公司间接持有公司 48.77%的股份，为公司实际控制人；同时，上海南山为南山集团控制的企业，与公司同受南山集团控制。根据有关法律法规及《深圳证券交易所股票上市规则》（2012年修订）的规定，南山集团和上海南山均为公司的关联方，公司向南山集团和上海南山发行股份购买资产构成关联交易。关联董事在审议相关议案时依法进行了回避，也未代理非关联董事行使表决权。

4、公司本次发行股份定价原则符合有关法律法规的规定；公司本次拟购买资产的交易价格将以具有证券从业资格的资产评估机构出具并经国有资产监督管理部门备案的评估结果为依据确定。交易价格合理、公允，不存在损害公司或股东利益的情形。

5、公司本次发行股份购买的交易标的为南山地产（分立后）100%的股权，

上海新南山 80%的股权和南通南山 100%的股权。本次交易对方已经合法、完整地持有该等股权，不存在限制或者禁止转让的情形。交易标的不存在出资不实或者影响其合法存续的情况。

6、本次发行股份购买资产并募集配套资金将为公司带来新的利润增长点，有利于增强公司的持续经营能力，提高公司资产质量，改善公司财务状况，有利于公司的长远发展，符合公司和全体股东的利益。

7、本次发行股份购买资产并募集配套资金尚需取得公司股东大会批准和相关政府主管部门的批准。公司将向全体股东提供网络投票平台，同时公司关联股东在表决时将回避。

8、同意《雅致集成房屋股份有限公司发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易预案》，同意本次董事会就公司本次发行股份购买资产并募集配套资金的总体安排。

二、公司股票停牌前股价未发生异动说明

因筹划发行股份购买资产并募集配套资金事项，雅致股份股票于 2013 年 8 月 13 日下午开盘时停牌。雅致股份本次停牌交易日上午收盘价格为 7.69 元/股，停牌前第 21 个交易日（2013 年 7 月 16 日）收盘价格为 7.10 元/股。本次发行股份购买资产并募集配套资金事项公告停牌前 20 个交易日内（即 2013 年 7 月 17 日至 2013 年 8 月 13 日中午收盘期间）公司股票收盘价格累计涨幅为 8.31%，同期深证成指（代码：399001）的累计涨幅为 1.89%，中小板综合指数（代码：399101）累计涨幅为 4.74%，申万建筑材料指数（代码：801061）累计涨幅为 8.63%。

根据《关于规范上市公司信息披露及相关各方行为的通知》第五条相关标准，剔除大盘因素和同行业板块影响，本公司股票在可能影响股价的敏感信息公布前 20 个交易日内累计涨幅未超过 20%，无异常波动情况。

三、本次交易相关各方及相关人员在公司股票停牌前 6 个月内买卖上市公司股票的情况

根据《重组管理办法》,《关于规范上市公司信息披露及相关各方行为的通知》以及《上市公司重大资产重组信息披露备忘录——第一号信息披露业务办理流程》的有关规定,本公司对在雅致股份停牌之日(2013年8月13日)前六个月内(以下简称“自查期间”,自查期间为2013年2月8日至2013年8月13日),本公司及本公司董事、监事、高级管理人员,南山集团、上海南山及其董事、监事、高级管理人员,南山地产、上海新南山、南通南山及其董事、监事、高级管理人员,本次交易相关中介机构及经办人员,以及上述人员的直系亲属(以下简称“相关人员”)买卖本公司股票情况进行了自查。

根据自查情况及中国证券登记结算有限公司深圳分公司出具的查询记录,上述相关机构存在部分人员在相关期间买卖雅致股份股票的行为,具体情况如下:

姓名	身份	变更日期	变更股数	结余股数	买卖方向
商跃祥	雅致股份董事、总经理	2013-05-21	34,800	34,800	买入
刘定明	雅致股份董事会秘书	2013-05-21	20,000	20,000	买入
袁照云	雅致股份财务总监	2013-05-21	24,000	24,000	买入
张东胜	雅致股份副总经理	2013-05-21	13,900	13,900	买入
张丽	雅致股份证券事务代表	2013-05-21	10,000	10,000	买入
罗云松	雅致股份副总经理	2013-05-21	20,000	20,000	买入
陈进爱	天健会计师事务所陈丽敏的配偶	2013-05-06	200	200	买入
陈进爱	天健会计师事务所陈丽敏的配偶	2013-05-08	-200	0	卖出

1、雅致股份相关人员的增持情况

2013年5月21日,本公司部分董事、高管及证券事务代表对本公司股票进行了增持。上述增持行为已于5月22日公告,具体详见《雅致集成房屋股份有限公司关于公司高管增持公司股票的公告》。

本次股票买入前,相关人员已将增持计划书面通知公司董事会秘书并按相关规定报备,本次增持行为符合《公司法》、《证券法》、《上市公司董事、监事和高级管理人员所持本公司股份及其变动管理规则》等有关法律、法规的规定。上述增持本公司股票属个人行为,是基于对公司未来持续稳定发展的信心所做出的,除证券事务代表张丽外,上述高管人员同时承诺本次增持的公司股票将从购买结束之日起锁定两年。

经上市公司自查，本公司自接南山集团拟筹划有关雅致股份重大事项的通知后即申请了股票停牌（即自 2013 年 8 月 13 日 13 时起停牌）。上述雅致股份相关人员并不知晓本次重大资产重组的内幕信息，其增持雅致股份股票的行为是基于持续看好公司业绩和发展空间，体现了其对上市公司未来发展的信心，与本次重大资产重组并无关联关系。

2、自然人陈进爱的买卖情况

陈进爱系天健会计师事务所的会计师陈丽敏的配偶。根据陈丽敏、陈进爱出具的声明，陈丽敏于 2013 年 8 月 14 日起参与本次重大资产重组的相关工作，在此之前从未获得任何关于本次重大资产重组的内幕信息，亦未曾参与任何与本次重大资产重组相关的工作，且陈丽敏从未将任何关于本次重大资产重组的内幕信息告知陈进爱。陈进爱的股票交易行为发生在陈丽敏获得上述内幕信息之前，系根据市场公开信息及个人判断做出的投资决策，不存在利用内幕信息进行交易的情况。

除上述交易情况外，本次交易自查范围内机构、人员及其直系亲属在本次雅致股份停牌日前六个月内无交易上市公司股票的行为。

四、关于“本次重组相关主体不存在依据《暂行规定》第十三条不得参与任何上市公司重大资产重组情形”的说明

上市公司、交易对方及上述主体的控股股东、实际控制人及其控制的机构，上市公司董事、监事、高级管理人员，上市公司控股股东、实际控制人的董事、监事、高级管理人员，交易对方的董事、监事、高级管理人员，为本次重大资产重组提供服务的证券公司、证券服务机构及其经办人员，参与本次重大资产重组的其他主体不存在曾因涉嫌与重大资产重组相关的内幕交易被立案调查或者立案侦查且尚未结案，最近 36 个月内不存在曾因与重大资产重组相关的内幕交易被中国证监会作出行政处罚或者司法机关依法追究刑事责任。

第十章 独立财务顾问核查意见

公司聘请的独立财务顾问国泰君安证券参照《公司法》、《证券法》、《重组管理办法》、《关于规范上市公司重大资产重组若干问题的规定》等法律、法规和规定以及证监会的相关要求，通过尽职调查和对《雅致股份发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易预案》等信息披露文件的审慎核查后认为：

1、雅致股份本次交易符合《公司法》、《证券法》、《重组管理办法》等法律、法规和规范性文件的关于上市公司发行股份购买资产的基本条件；资产重组预案等信息披露文件的编制符合相关法律、法规和规范性文件的要求，未发现存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏的情况；

2、本次交易涉及的标的资产权属清晰，发行股份购买资产并募集配套资金交易的实施将有利于提高上市公司资产质量和盈利能力、改善上市公司财务状况、增强上市公司持续经营能力，符合上市公司及全体股东的利益；

3、本次非公开发行业股票的定价方式和发行价格合规、公允，不存在损害上市公司股东利益的情形；

4、鉴于上市公司将在相关审计、评估工作完成后编制本次发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易报告书并再次提交董事会讨论，届时国泰君安证券将根据《重组管理办法》等法律法规及规范性文件的相关规定，对本次发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易方案出具独立财务顾问报告。

第十一章 全体董事的声明

本公司董事会全体董事承诺保证本《雅致股份发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易预案》的内容真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对本预案内容的真实性、准确性和完整性承担个别和连带的法律责任。

本次交易的标的资产的审计、评估和盈利预测审核工作尚未完成，本预案中相关数据尚未经过具有证券业务资格的审计、评估机构的审计、评估。本公司董事会全体董事保证本预案中相关数据的真实性和合理性。

(本页为《全体董事的声明》之签字盖章页)

田俊彦

王泽明

李刚

韩桂茂

商跃祥

袁照云

田汝耕

张金隆

李斌

雅致集成房屋股份有限公司董事会

年 月 日

（本页无正文，为《雅致股份发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易
预案》签字盖章页）

法定代表人（或授权代表）：_____

雅致集成房屋股份有限公司董事会

年 月 日