

证券代码：002314

证券简称：南山控股

公告编号：2017-044

# 深圳市新南山控股（集团）股份有限公司

## 2017 年半年度报告摘要

### 一、重要提示

本半年度报告摘要来自半年度报告全文，为全面了解本公司的经营成果、财务状况及未来发展规划，投资者应当到证监会指定媒体仔细阅读半年度报告全文。

非标准审计意见提示

适用  不适用

董事会审议的报告期普通股利润分配预案或公积金转增股本预案

适用  不适用

公司计划不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

董事会决议通过的本报告期优先股利润分配预案

适用  不适用

### 二、公司基本情况

#### 1、公司简介

股票简称	南山控股	股票代码	002314
股票上市交易所	深圳证券交易所		
联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表	
姓名	沈启盟	刘逊	
办公地址	深圳市南山区海德三道卓越后海中心 1801 号	深圳市南山区海德三道卓越后海中心 1801 号	
电话	0755-33372314	0755-33372314	
电子信箱	nskg@xnskg.cn	nsk@xnskg.cn	

#### 2、主要会计数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

是  否

	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减
营业收入（元）	2,238,114,982.26	3,424,879,663.89	-34.65%
归属于上市公司股东的净利润（元）	137,052,584.88	412,614,007.16	-66.78%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	122,719,518.25	421,071,673.97	-70.86%
经营活动产生的现金流量净额（元）	9,207,004.38	-150,486,080.67	106.12%
基本每股收益（元/股）	0.07	0.22	-68.18%
稀释每股收益（元/股）	0.07	0.22	-68.18%

加权平均净资产收益率	2.12%	6.57%	-4.45%
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减
总资产（元）	15,564,729,724.88	14,716,068,515.88	5.77%
归属于上市公司股东的净资产（元）	5,385,263,225.73	5,636,859,407.36	-4.46%

### 3、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末普通股股东总数	54,357		报告期末表决权恢复的优先股股东总数（如有）	0		
前 10 名股东持股情况						
股东名称	股东性质	持股比例	持股数量	持有有限售条件的股份数量	质押或冻结情况	
					股份状态	数量
中国南山开发（集团）股份有限公司	境内非国有法人	50.03%	939,275,881	939,275,881		
赤晓企业有限公司	境内非国有法人	15.07%	282,880,000	0		
上海南山房地产开发有限公司	境内非国有法人	10.68%	200,479,137	200,479,137		
中央汇金资产管理有限责任公司	境内非国有法人	0.56%	10,549,600			
大成价值增长证券投资基金	其他	0.47%	8,893,507			
中华联合财产保险股份有限公司—传统保险产品	其他	0.30%	5,632,910			
中国农业银行—长城安心回报混合型证券投资基金	其他	0.23%	4,300,000			
庄淑珠	境内自然人	0.23%	4,270,126			
华夏资本—工商银行—中融国际信托—助金 8 号单一资金信托	其他	0.21%	3,982,830			
中国农业银行—华夏平稳增长混合型证券投资基金	其他	0.19%	3,616,657			
上述股东关联关系或一致行动的说明	中国南山开发（集团）股份有限公司直接持有赤晓企业有限公司 100% 股份，通过深圳市海湾发展管理有限公司间接持有上海南山房地产开发有限公司 100% 股份。除此之外，本公司未知其他股东之间是否存在关联关系，也未知其他股东之间是否属于一致行动人。					
参与融资融券业务股东情况说明（如有）	股东叶惠珍通过融资融券账户持有 300000 股。					

#### 4、控股股东或实际控制人变更情况

控股股东报告期内变更

适用  不适用

公司报告期控股股东未发生变更。

实际控制人报告期内变更

适用  不适用

公司报告期实际控制人未发生变更。

#### 5、公司优先股股东总数及前 10 名优先股股东持股情况表

适用  不适用

公司报告期无优先股股东持股情况。

#### 6、公司债券情况

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

##### (1) 公司债券基本信息

债券名称	债券简称	债券代码	到期日	债券余额（万元）	利率
雅致集成房屋股份有限公司 2012 年公司债券	12 雅致 02	112076	2019 年 04 月 10 日	49,801.31	6.70%

##### (2) 公司报告期末和上年末主要财务指标

单位：万元

项目	本报告期末	上年末	本报告期末比上年末增减
资产负债率	58.81%	55.89%	2.92%
项目	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减
EBITDA 利息保障倍数	5.3	4.15	27.71%

### 三、经营情况讨论与分析

#### 1、报告期经营情况简介

2017年上半年，我国经济增速保持中高速增长，GDP同比增长6.9%，经济运行延续了去年以来稳中向好的发展态势。

在两会政府工作报告中，中央强调今年继续实施积极的财政政策和稳健的货币政策，明确了加强房地产市场分类调控、因城施策去库存、坚持住房居住属性仍是今年房地产政策主基调。房地产调控的两个重点，一是抓一线和二线热点城市的控房价、防风险工作，第二是抓三四线城市的房地产去库存工作。同时，两会明确加快购租并举的住房制度建设，扎实推进新型城镇化，加快建立和完善促进房地产市场平稳健康发展的长效机制。

报告期内，根据国家统计局数据，房地产行业各项指标均迎来翘尾，6月房地产开发投资、新开工面积、土地购置等指

标创新高，销售面积、销售金额累计同比增速也在今年首次上升，总体住宅库存持续回落。70个大中城市中，15个一线和热点二线城市新建商品住宅价格同比涨幅全部回落，房地产市场继续保持稳定态势，9个城市环比下降或持平。

报告期内，各线城市成交量全线回落，城市间分化显著。一线及热点二线城市新增供应量持续偏紧，市场热度明显降温，楼市成交持续回落，房价维持向上趋势或保持平稳，但涨幅有所回落；三四线城市房地产市场进一步分化，环一线和热点二线的三四线城市受政策收紧影响，新增供应维持低位，成交明显回落，但在需求外溢及前期政策利好下，住宅价格较去年下半年快速增长，随市场热度梯次转移，其余更多的三四线城市轮番受关注，市场成交持续回暖。

报告期内，随着调控政策效果逐渐显现，房地产行业集中度持续提升，强者恒强趋势明显。龙头房企规模快速扩张，房企间竞争加剧，门槛持续提升，中小房企发展难度加大。在此背景下，公司顺应市场变化，积极应对，最终在公司全员的努力下，公司销售面积、销售金额全年目标完成率均逾60%。

(1) 密切关注市场变化，及时调整开发节奏和销售策略。一方面，在市场低迷预期下，公司加强营销推广，结合互联网营销创新，拓宽营销渠道，有效地促进了市场销售；同时，部分项目营销工作充分前置，调整销售策略，通过调整产品结构、以价换量等方式，加速产品销售去化。另一方面，去年四季度以来公司项目所在城市楼市步入调整期，公司把握市场变化，适当降低今年销售目标，并及时调整开发节奏，各项目均较好地甚至超额完成上半年销售目标。

(2) 严守城市深耕和重点城市布局战略。去年以来土地市场价格不断攀升，公司严控风险，谨慎拿地，继续坚持现有城市深耕和重点城市布局战略。一方面，公司继续深耕现有城市，积极跟进已有项目城市土地市场，上半年，公司多次参与目标城市招拍挂市场，但由于拍地规则变化，未获得新地块；另一方面，公司继续抓住“长江经济带”和“成渝经济区”等国家重大发展规划的历史性机遇，持续关注西南和中部重点省会城市土地竞拍，在控制风险的前提下，采用多种方式积极拓展公司战略布局城市新项目，加大公司土地储备。

(3) 积极推进公司战略转型，培育竞争新优势。公司在做强做大传统住宅的同时，积极进行多元化战略布局，寻找新的利润增长点。上半年，公司继续推进合肥汤池文旅地产转型业务，武汉为侨产业园招商运营工作已按计划启动，未来将继续积极探索产业地产业务。同时，公司积极探索集中商业持有经营模式，目前合肥汤池项目的经营模式、管理团队在不断完善中。另外，公司在拟开发项目上，拟增加养老概念，设计部分养老产品，目前仍在探索研究当中。

(4) 关注政策变化，积极尝试多渠道融资。房地产行业调控力度不断加大，房地产企业融资难度增加，融资成本上升。为此，公司持续关注有关政策变化，积极尝试与合作金融机构开展多种形式的融资业务，拓宽融资渠道，为公司的未来发展提供坚实的资金保障。

2017年上半年主要经营计划完成情况如下：

(1) 主要销售和结算项目情况

单位：万平方米

城市	区域	在售项目名称	在售业态	权益比例	可供出售面积	销售面积	结算面积
上海	青浦区	南山·雨果	住宅	80%	0.68	0.51	0.36
苏州	高新区	南山·柠檬城	住宅	100%	0.07	0.02	0.01
苏州	高新区	南山·柠府	住宅	100%	8.92	3.14	0.00
苏州	吴中区	南山·维拉	住宅	100%	12.32	2.14	0.00
长沙	岳麓区	南山·十里天池（一期）	住宅	100%	2.66	2.61	0.00
长沙	望城区	南山·苏迪亚诺	住宅、街铺	100%	0.00	0.00	0.01
长沙	岳麓区	南山·雍江汇	住宅、街铺	100%	0.21	0.04	0.22
南通	港闸区	南山国际社区（一、二期）	住宅、街铺、办公	100%	5.83	4.80	0.03
深圳	南山区	山语海	住宅	50.98%	2.14	0.62	2.74

注：1) 上表中“结算面积”指标统计原则为交房入伙；

2) 上述表格显示，南山·柠府和南山·维拉销售去化较慢，主要原因系两个项目大部分新增房源均在6月加推，且受当地政府“限签”限制，导致签约备案缓慢。

(2) 主要项目开发情况

单位：平方米

按业态区分	项目名称	项目状态	权益比例	占地面积	计容建筑面积	已完工建筑面积	完工面积比
住宅	南山·雨果	竣工	80%	127,372	159,028	159,028	100%
住宅	南山·柠檬城	竣工	100%	94,878	208,692	208,692	100%
住宅	南山·柠府	在建	100%	75,120	149,087	0	0%
住宅	南山·维拉	在建	100%	173,640	487,520	0	0%
住宅	南山·十里天池（一期）	在建	100%	60832	101593	0	0%
住宅	南山·苏迪亚诺	在建	100%	334,612	321,065	297,888	93%
住宅、街铺	南山·雍江汇	竣工	100%	61,604	215,588	215,588	100%
住宅、街铺、办公	南山国际社区（一、二期）	在建	100%	90,793	270,299	136,622	50.50%
商业	南山·三食六巷	在建	100%	63,185	38,514	7,077	18%
住宅	山语海	在建	50.98%	35,228	65,926	60,359	92%

(3) 主要项目投资情况

单位：人民币万元

城市	区域	项目名称	权益比例	预计总投资金额	实际投资金额
上海	青浦区	南山·雨果	80%	283,870	300,315
苏州	高新区	南山·柠檬城	100%	176,882	172,397
苏州	高新区	南山·柠府	100%	156,870	108,275
苏州	吴中区	南山·维拉	100%	433,102	223,258
苏州	相城区	南山·檀郡	100%	167,003	163,587
苏州	浒关	南山·新程	100%	404,659	289,477
长沙	望城区	南山·苏迪亚诺 A 地块	100%	136,021	133,852
长沙	望城区	南山·苏迪亚诺 B 地块	100%	11,000	
长沙	岳麓区	南山·雍江汇	100%	171,094	167,406
长沙	岳麓区	南山·十里天池	100%	352,770	52,518
南通	港闸区	南山国际社区一期	100%	103,267	92,739
南通	港闸区	南山国际社区二期	100%	110,040	42,869
深圳	南山区	山语海	50.98%	140,318	123,896
合肥	庐江	南山·三食六巷	100%	45,100	15,400
合肥	庐江	D 地块租赁用地	100%	90,000	1,788
武汉	东湖高新区	武汉为侨产业园	69.23%	32,000	19,708
成都	武侯区	红牌楼	100%	110,000	65,151
合计				2,923,996	1,972,634

注：1) 武汉为侨产业园项目权益比例为69.23%，与2016年年度报告中权益比例60%的差异原因，为南山地产向武汉为侨产业园项目增资7500万元，导致权益比例发生变动。

## (4) 土地储备情况

单位：万平方米

项目名称	待开发土地面积	计容建筑面积	区域分布
报告期新增	0.00	0.00	无新增
报告期末累计持有	62.67	89.27	苏州、长沙、南通、合肥、武汉

注：2016年度公司通过股权收购方式取得的成都西二环红牌楼项目地块因仅获得土地一级开发权权益，占地面积12万平方米，未计入上述土地储备中。

## (5) 公司融资情况

单位：万元

序号	融资途径	融资余额	融资成本区间	期限结构
1	金融机构借款	186,500	同期贷款基准利率至同期贷款基准利率上浮 15%	1-3 年
2	其他借款	25,000	5.61%	3-5 年
3	融资租赁	19,866	同期贷款基准利率上浮 20%	4-6 年
4	应付债券	49,801	6.70%	7 年
5	应付票据	11,065	-	-

注：“其他借款”全部为向股东南山集团借款。

2017年上半年公司制造业板块继续坚持“开拓创新、转型升级”的方向，加大推进“三条业务主线”、“三大制造基地”和“一个设计院”的建设，不断提升内部经营管理水平和强化内部成本费用控制，取得了一定的成效。

## 2、涉及财务报告的相关事项

## (1) 与上一会计期间财务报告相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况说明

适用  不适用

2017年5月10日，财政部颁布了财会[2017]15号《关于印发修订〈企业会计准则第16号—政府补助〉的通知》，自2017年6月12日起施行，由于上述会计准则的颁布或修订，公司需对原会计政策进行相应变更，对2017年1月1日存在的政府补助采用未来适用法处理，对2017年1月1日至2017年6月12日之间新增的政府补助根据修订后会计准则进行调整。

## (2) 报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况说明

适用  不适用

公司报告期无重大会计差错更正需追溯重述的情况。

## (3) 与上一会计期间财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

适用  不适用

公司报告期无合并报表范围发生变化的情况。