

证券代码：002314

证券简称：南山控股

公告编号：2018-026

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司 2017 年年度报告摘要

一、重要提示

本年度报告摘要来自年度报告全文，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	nsk@xnskg.cn	nsk@xnskg.cn	

2、报告期主要业务或产品简介

南山控股系一家以房地产开发为核心，集成房屋、船舶舾装相结合的综合性企业集团。

（1）房地产业务

公司房地产开发业务主营包含房地产开发与销售、持有物业经营和物业管理。地产公司自2003年成立以来，专注于住宅地产的开发建设，并逐步形成了以住宅开发为主轴，积极探索商业地产、产业地产的业务发展模式。

公司主营普通商品住宅开发，主要开发区域位于珠三角、长三角、长江中游、成渝区域，辐射广州、深圳、上海、苏州、南通、长沙、武汉、成都、合肥等地。公司拥有多年住宅开发经营，目前已开发多个高品质人文居住社区，住宅产品类型丰富，包括中高层住宅、低密度的多层住宅与别墅等。公司致力于打造“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。多年来，公司品牌知名度和竞争力不断提升，根据克而瑞信息集团（CRIC）统计数据，南山控股于2016、2017年连续两年进入中国房地产企业销售面积、销售金额、权益金额排行TOP200。其中，公司苏州项目在2017年度苏州房企销售排行榜中总销面积、总销套数均进入TOP10。

（2）集成房屋业务

公司集成房屋业务拥有活动房、打包箱、模方空间、易安居、雅居、特种集装箱、配套产品等七大系列产品，广泛应用于建筑工地、政府安置、能源矿山营地、市政临时用房、大型赛事及各类商业活动临时用房等领域。本公司是全国最大的集成房屋运营商之一。

（3）船舶舾装业务

公司船舶舾装业务主要包括船用配套复合岩棉板、舱室防火门、船用卫生单元以及船舶整体舱室等的生产和销售。公司全资下属公司华南建材已经成为中国最重要的船舶耐火舱室提供商，其产品已通过世界主要船级社认证，并和全球30多个国家的几百家船舶制造企业建立了长期合作关系。

3、主要会计数据和财务指标

(1) 近三年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

单位：人民币元

	2017 年	2016 年	本年比上年增减	2015 年
营业收入	6,601,520,545.77	4,985,812,076.68	32.41%	4,882,239,641.33
归属于上市公司股东的净利润	641,856,969.77	526,997,146.42	21.80%	219,970,385.52
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	626,069,803.41	538,364,893.51	16.29%	227,656,592.90
经营活动产生的现金流量净额	-491,860,519.24	977,484,439.09	-150.32%	1,945,911,927.17
基本每股收益（元/股）	0.34	0.28	21.43%	0.12
稀释每股收益（元/股）	0.34	0.28	21.43%	0.12
加权平均净资产收益率	11.10%	8.75%	2.35%	4.46%
	2017 年末	2016 年末	本年末比上年末增减	2015 年末
资产总额	16,533,124,650.86	14,716,068,515.88	12.35%	11,807,882,440.02
归属于上市公司股东的净资产	5,889,933,324.01	5,636,859,407.36	4.49%	5,944,026,504.45

(2) 分季度主要会计数据

单位：人民币元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	321,206,314.17	1,916,908,668.09	469,844,092.25	3,893,561,471.26
归属于上市公司股东的净利润	-74,836,176.09	211,888,760.97	-34,538,687.85	539,343,072.74
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-83,568,226.61	206,287,744.86	-36,681,792.73	539,717,753.20
经营活动产生的现金流量净额	-479,926,457.30	489,133,461.68	439,427,738.70	-940,495,262.32

上述财务指标或其加总数是否与公司已披露季度报告、半年度报告相关财务指标存在重大差异

☐ 是 ☒ 否

4、股本及股东情况

(1) 普通股股东和表决权恢复的优先股股东数量及前 10 名股东持股情况表

单位：股

报告期末普通股 股东总数	48,568	年度报告披露日 前一个月末普通 股股东总数	47,676	报告期末表决 权恢复的优先 股股东总数	0	年度报告披露日前 一个月末表决权恢 复的优先股股东总 数	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	15.07%	282,880,000				

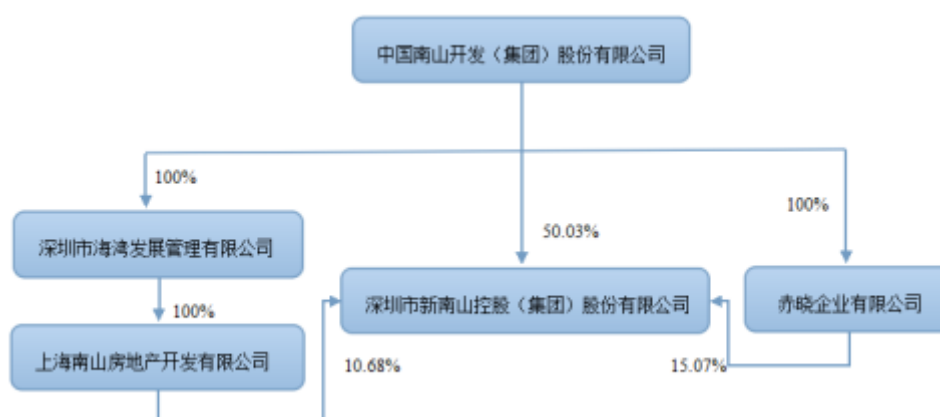
	法人					
上海南山房地产开发有限公司	境内非国有法人	10.68%	200,479,137	200,479,137		
中央汇金资产管理有限责任公司	国有法人	0.56%	10,549,600			
中华联合财产保险股份有限公司－传统保险产品	其他	0.32%	6,042,910			
庄淑珠	境内自然人	0.23%	4,270,126			
倪细卿	境内自然人	0.16%	3,010,000			
宁波宁聚资产管理中心（有限合伙）－宁聚事件驱动 2 号证券投资基金	其他	0.15%	2,830,401			
艾江霞	境内自然人	0.14%	2,644,800			
林镇泉	境内自然人	0.14%	2,609,595			
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）		股东宁波宁聚资产管理中心（有限合伙）－宁聚事件驱动 2 号证券投资基金通过信用账户持有公司 163,100 股；股东陈野通过信用账户持有公司 2,553,000 股。				

（2）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。

（3）以方框图形式披露公司与实际控制人之间的产权及控制关系



5、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	49,789.29	6.70%
报告期内公司债券的付息兑付情况	2017 年 3 月 30 日，公司在《证券时报》及巨潮资讯网上刊登了《关于公司债券“12 雅致 02”2017 年付息公告》（公告编号：2017-013），并于 2017 年 4 月 10 日对截至债权登记日 2017 年 4 月 9 日（含）前买入本期债券的投资者兑付利息。				

(2) 公司债券最新跟踪评级及评级变化情况

资信评级机构会根据公司报告期情况于 2018 年 5 月 31 日前对公司“12 雅致 02”公司债券作出最新跟踪评级，届时公司将及时在巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）进行披露，敬请投资者关注。

(3) 截至报告期末公司近 2 年的主要会计数据和财务指标

单位：万元

项目	2017 年	2016 年	同期变动率
资产负债率	59.42%	55.89%	3.53%
EBITDA 全部债务比	16.00%	12.61%	3.39%
利息保障倍数	11.32	8.17	38.56%

三、经营情况讨论与分析

1、报告期经营情况简介

2017 年，我国国民经济延续了稳中有进、稳中向好的发展态势，供给侧结构性改革取得重要进展，经济增长的质量和效益都在改善。房地产政策始终坚持以“房子是用来住的，不是用来炒的”基调，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市场的三项重点工作。同时，“两会”报告明确提出，加快构建租购并举的住房制度，扎实推进新型城镇化，推动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，房地产行业部分指标向好，在调控政策收紧的背景下，商品房销售面积、销售金额仍双双创新高，土地购置面积增速也由负转正，全年维持量价齐升之势，房地产开发投资增速、新开工面积增速年内冲高回落逐渐放缓。受调控政策影响，各线城市成交量同比全部下滑。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，楼市成交持续下跌，房价涨幅持续回落，三四线城市二季度的市场大热态势在下半年逐渐退去。公司主要销售项目所在城市中，上海、南通市场供不应求，库存去化明显，深圳、长沙受政策影响，市场成交回落，库存去化在下半年有所放缓，苏州 2016 年度房价快速上涨，今年市场成交热度渐减，成交回落，住房均价涨幅不大，年末库存同比小幅上涨。

报告期内，在严峻的市场政策环境下，规模房企销售业绩继续大幅增长。据克而瑞信息集团（CRIC）统计，截至 2017 年末，碧桂园、万科地产、中国恒大三家龙头房企销售金额均破 5 千亿，千亿房企数量达 17 家。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，不仅出色完成年初制定的各类经营性业绩指标及财务指标，同时结合自身定位及实际情况，勇于探索、积极创新，在以下方面获得一定成绩：

1. 根据战略发展需要，推动成立地产业务运营管理中心。为适应多项目协同联动发展需要，公司统一目标、凝聚共识，于年内推动成立了地产业务运营管理中心，强化项目开发运营全周期、精细化综合管控。通过“大运营”管理思路的建立和落地实施，2017 年地产业务顺利实现三个 50 亿目标：销售金额超 50 亿，营业收入超 50 亿，回笼资金超 50 亿，有效地提升了公司的经营效率。

2. 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，2016 年 4 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，及时调整开发节奏，各项目均较好地甚至超额完成全年销售目标。

3. 严守城市深耕和重点城市布局战略。2016 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，年内多次参与目标城市土地竞拍；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，于2017年下半年收获武汉黄陂P（2017）042号、合肥新站XZQTD157号、长沙梅溪湖P（2017）055号3宗住宅类地块，合共占地11.12万平方米，总可规划计容建筑37.24万平方米，为实现公司规模化提供强有力的支撑。

4.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。其中：以合肥南山健康小镇为代表的文旅类项目已实现部分土地资源的获取，并已进行多方合作资源意向谈判及相关运营准备工作；以武汉光谷自贸港为代表的产业地产项目，已启动招商工作，2018年将正式开园运营；以南山维拉邻里中心为代表的商业地产项目，已完成招商准备工作，进入实质推进阶段。以上三类转型项目的尝试，为公司拓展业务领域、提供新型业务支撑、抵御政策风险、增加未来持续的经营性收入奠定了良好的基础。

5.关注政策变化，积极尝试多渠道融资。目前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势融资业务，拓宽融资渠道，为公司的未来发展提供坚实的资金保障。

2017年度主要经营指标完成情况如下：

（1）主要项目开发情况

单位：万平方米

竣工项目									
序号	城市	区域	在售项目名称	在售业态	权益比例（%）	占地面积	计容建筑面积	已完工计容建筑面积	完工面积比（%）
1	上海	青浦区	南山·雨果	住宅	80%	12.74	15.9	15.9	100%
2	苏州	高新区	南山·柠檬城	住宅	100%	9.49	20.87	20.87	100%
3	长沙	岳麓区	南山·雍江汇	商住	100%	6.16	21.56	21.56	100%
4	长沙	望城区	南山·苏迪亚诺	商住	100%	33.46	32.11	32.11	100%
在建项目									
5	苏州	高新区	南山·柠府	住宅	100%	7.51	15.01	7.91	53%
6	苏州	吴中区	南山·维拉	住宅	100%	17.36	48.75	16.86	35%
7	苏州	高新区	南山·新程	住宅	100%	9.51	19.01	0	0%
8	南通	港闸区	南山国际社区（一、二期）	商住；办公	100%	9.08	27.03	13.66	51%
9	合肥	汤池镇	南山·三食六巷	商业	100%	6.32	3.85	0.71	18%
10	长沙	岳麓区	南山·十里天池（一期）	住宅	100%	6.08	10.16	0	0%
11	深圳	南山区	山语海	住宅	51%	3.52	6.59	6.04	92%
拟开发项目									
12	合肥	新站区	南山·柠檬郡	住宅	100%	3.83	7.66	0	0%
13	武汉	黄陂区	十里星空	住宅	100%	2.54	5.34	0	0%
14	长沙	岳麓区	南山·十里天池（二三四期）	住宅；小学	100%	11.76	26.81	0	0%
15	长沙	岳麓区	P（2017）055号地块	商住	100%	4.75	24.25	0	0%

注：1.上述项目可能因引入合作方共同开发等原因导致公司在项目中的权益比例发生变化；可能因为规划调整等原因导致项目的计划投资以及计容积率面积等指标发生变化。

2.上表中包含了公司控股的主要尚未结转完毕的项目，未包含零星的尾盘项目。

3.长沙南山·十里天池(三四期)、长沙P（2017）055号地块计容建筑面积为拟规划计容建筑面积。

（2）主要项目销售和结算情况

城市	区域	在售项目名称	在售业态	权益比例	期初可供出售面积	期内新增可售面积	销售面积	结算面积
----	----	--------	------	------	----------	----------	------	------

上海	青浦区	南山·雨果	住宅	80%	0.68	0.02	0.63	0.80
苏州	高新区	南山·柠檬城	住宅	100%	0.07	0.00	0.02	0.02
苏州	高新区	南山·柠府	住宅	100%	1.57	7.36	7.23	8.16
苏州	吴中区	南山·维拉	住宅	100%	3.10	9.22	8.32	13.74
长沙	岳麓区	南山·十里天池(一期)	住宅	100%	0.00	9.41	9.05	0.00
长沙	望城区	南山·苏迪亚诺	商住	100%	0.00	0.00	0.00	2.36
长沙	岳麓区	南山·雍江汇	商住	100%	0.21	0.00	0.05	0.22
南通	港闸区	南山国际社区（一、二期）	商住、办公	100%	2.52	7.49	8.40	0.24
深圳	南山区	山语海	住宅	51%	2.15	0.00	1.63	3.10

(3) 主要项目出租情况

城市	区域	项目名称	出租类型	权益比例	总可出租面积	期末已出租面积	出租率
深圳	南山区	赤湾物业	综合楼、幼儿园	100%	0.42	0.34	82%
合肥	汤池镇	南山·三食六巷	商业	100%	0.68	0.42	62%

(4) 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%	280,000	321,102
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	120,364
苏州	吴中区	南山·维拉	100%	433,102	240,204
苏州	浒关	南山·新程	100%	436,214	289,477
长沙	望城区	南山·苏迪亚诺 B 地块	100%	11,000	9,418
长沙	岳麓区	南山·雍江汇	100%	171,094	147,262
长沙	岳麓区	南山·十里天池一期	100%	25,870	58,838
南通	港闸区	南山国际社区一期	100%	100,000	92,575
南通	港闸区	南山国际社区二期	100%	110,000	48,028
深圳	南山区	山语海	50.98%	140,318	160,018
合肥	庐江	南山·三食六巷	100%	31,325	14,065
合肥	庐江	D 地块租赁用地	100%	12,000	1,873
合肥	新站区	南山·柠檬郡	100%	103,000	60,134
武汉	东湖高新区	武汉光谷自贸港	69.23%	32,500	22,676
武汉	黄陂区	十里星空	100%	65,000	34,630
合计				2,285,175	1,763,061

注：1.武汉为侨产业园项目案名于2017年9月更新为“武汉光谷自贸港”；

2.上表中包含了公司控股的主要尚未结转完毕的项目，未包含零星的尾盘项目。

(5) 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	11.12	37.24	长沙、武汉、合肥
报告期末累计持有	67.49	116.07	苏州、南通、合肥、长沙、武汉

注：上表中未包含土地一级开发用地面积，土地一级开发用地情况见下表：

单位：万平方米

城市	区域	项目名称	权益比例（%）	规划平整土地面积	累计已平整土地面积	已平整比例（%）
成都	武侯区	红牌楼新马路 1 号地块	100%	12.05	10.14	84%

（6）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	268,300	同期贷款基准利率至同期 贷款基准利率上浮 15%	0-3 年
2	其他借款	16,668	0.35%	-
3	融资租赁	18,609	同期贷款基准利率上浮 10%-20%	4-6 年
4	应付债券	49,789	6.70%	7 年
5	应付票据	19,476	-	-

注：“其他借款”主要指关联方借款。

2、报告期内主营业务是否存在重大变化

☐ 是 ☒ 否

3、占公司主营业务收入或主营业务利润 10%以上的产品情况

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：元

产品名称	营业收入	营业利润	毛利率	营业收入比上年 同期增减	营业利润比上年 同期增减	毛利率比上年 同期增减
1) 房地产业务	5,397,351,910.58	2,758,948,968.41	51.12%	37.80%	61.39%	51.12%
商品房销售	5,310,706,948.67	2,747,374,057.25	51.73%	38.21%	61.59%	7.48%
物业管理	86,644,961.91	11,574,911.16	13.36%	16.36%	24.09%	0.83%
2) 集成房屋业务	740,126,586.00	82,985,996.16	11.21%	40.46%	-5.43%	11.21%
销售业务	681,734,988.05	95,512,438.45	14.01%	51.77%	27.45%	-2.67%
其他业务	58,391,598.32	-12,526,442.29	-21.45%	-24.88%	-197.78%	-37.93%
3) 船舶舱室配套 业务	338,027,562.00	56,186,883.82	16.62%	-15.56%	-42.80%	16.62%
销售业务	338,027,561.65	56,186,883.82	16.62%	-15.56%	-42.80%	-7.92%
4) 塔机租赁业务	104,812,470.00	8,143,036.88	7.77%	-11.27%	-22.60%	7.77%
租赁业务	104,812,470.16	8,143,036.88	7.77%	-11.27%	-22.60%	-1.14%
5) 其他业务	21,202,017.01	3,909,160.88	18.44%	-9.74%	-29.62%	-5.20%

4、是否存在需要特别关注的经营季节性或周期性特征

☐ 是 ☒ 否

5、报告期内营业收入、营业成本、归属于上市公司普通股股东的净利润总额或者构成较前一报告期发生重大变化的说明

☐ 适用 ☒ 不适用

6、面临暂停上市和终止上市情况

□ 适用 √ 不适用

7、涉及财务报告的相关事项**（1）与上年度财务报告相比，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

根据《财政部关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》(财会[2017]30号)要求，本集团在利润表中的“营业利润”项目之上单独列报“资产处置收益”项目，原在“营业外收入”和“营业外支出”的部分非流动资产处置损益，改为在“资产处置收益”中列报；本集团相应追溯重述了比较利润表。该会计政策变更对合并及公司净利润和股东权益无影响。

根据《关于印发修订〈企业会计准则第16号——政府补助〉的通知》(财会[2017]15号)要求，本集团在利润表中的“营业利润”项目之上单独列报“其他收益”项目，与企业日常活动相关的政府补助由在“营业外收入”中列报改为在“其他收益”中列报；按照该准则的衔接规定，本集团对2017年1月1日前存在的政府补助采用未来适用法处理，对2017年1月1日至该准则施行日(2017年6月12日)之间新增的政府补助根据本准则进行调整。该会计政策变更对合并及公司净利润和股东权益无影响。

（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）与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

√ 适用 □ 不适用

本年度本公司全资子公司深圳市南山房地产开发有限公司以自有资金人民币5,000万元取得了南山集团间接全资子公司武汉盘龙南山房地产有限公司100.00%的股权。由于合并前后合并双方均受南山集团控制且该控制并非暂时性，故本合并属同一控制下的企业合并。根据合同约定的交割日，合并日确定为2017年9月1日。

本年度，因项目公司开发完毕，注销苏州南山发展有限公司。截至2017年12月31日，该公司已完成全部注销手续。

合肥南山新展房地产开发有限公司由本公司出资人民币1亿元于2017年8月18日新设成立，持股比例100%，自成立之日起将其纳入合并范围。

广东雅致模块化建筑有限公司由本公司出资人民币1,000万元于2017年3月17日新设成立，持股比例100%，自成立之日起将其纳入合并范围。

（4）对 2018 年 1-3 月经营业绩的预计

√ 适用 □ 不适用

2018 年 1-3 月预计的经营业绩情况：净利润为负值

净利润为负值

2018 年 1-3 月净利润（万元）	-9,000	至	-6,000
2017 年 1-3 月归属于上市公司股东的净利润（万元）	-7,483.62		
业绩变动的原因说明	公司主营业务属于商品房销售，本报告期内房地产开发项目均在开发期，尚未进入结算期，导致公司 2018 年第一季度业绩预计亏损。		