

证券代码：002314

证券简称：南山控股

公告编号：2018-088

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司

2018 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。

除下列董事外，其他董事亲自出席了审议本次半年报的董事会会议

未亲自出席董事姓名	未亲自出席董事职务	未亲自出席会议原因	被委托人姓名
舒谦	董事	另有要务	王世云
崔忠付	独立董事	另有要务	夏新平

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	蒋俊雅	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@xnsk.cn	nsk@xnsk.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）	1,733,872,612.54	2,238,114,982.26	-22.53%

归属于上市公司股东的净利润（元）	-9,043,856.09	137,052,584.88	-106.60%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	-12,133,521.19	122,719,518.25	-109.89%
经营活动产生的现金流量净额（元）	-1,339,150,453.02	9,207,004.38	-14,644.91%
基本每股收益（元/股）	-0.0048	0.0730	-106.58%
稀释每股收益（元/股）	-0.0048	0.0730	-106.58%
加权平均净资产收益率	-0.13%	2.13%	-2.26%
	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）	18,861,942,305.37	16,533,124,650.86	14.09%
归属于上市公司股东的净资产（元）	5,880,889,467.93	5,889,933,324.01	-0.15%

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		46,530		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	50.05%	939,700,633	939,275,881			
赤晓企业有限公司	境内非国有法人	15.07%	282,880,000				
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	0.50%	9,380,241				
倪细卿	境内自然人	0.16%	3,010,000				
林镇泉	境内自然人	0.16%	2,936,895				
艾江霞	境内自然人	0.14%	2,644,800				
熊晓霞	境内自然人	0.14%	2,556,700				
李小彬	境内自然人	0.13%	2,454,027				
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）		股东李小彬通过信用账户持有公司 829,127 股股票。					

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	49,856.5	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	63.88%	59.42%	4.46%
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	2.16	5.3	-59.25%

三、经营情况讨论与分析

1、报告期经营情况简介

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求
否

2018年上半年，我国国民经济延续了总体平稳、稳中向好的发展态势，经济结构继续优化升级，新动能持续显著成长，经济迈向高质量发展的态势良好。

报告期内，央行二季度例会提出稳健的货币政策保持中性，同时继续深化金融体制改革。房地产政策“房子是用来住的，不是用来炒的”基调不变，楼市调控政策持续深化，稳控房地产市场秩序，加快构建租购并举的住房制度，持续推进房地产税改革，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，上半年房地产行业各指标持续向好，在调控政策收紧的背景下，商品房销售面积、销售金额仍较去年同期稳步增长，新开工面积、土地购置面积增速持续上升，房地产开发投资额累计增速依旧高位运行。

报告期内，楼市调控抑制需求，各线城市成交整体呈下降态势。一线城市成交维持低位稳步运行，但市场热度仍好于去年同期，二三线城市则分化加剧。公司主要销售项目所在城市中，深圳成交维持平稳，合肥市场维持较高热度，但库存去化周期仍偏高，上海、长沙成交同比下降，但整体供不应求格局持续，苏州、武汉累计同比跌幅明显，库存去化有所减缓。

报告期内，房地产行业集中度持续提升，强者恒强趋势明显。在严峻的市场政策环境下，百强房企总体销售规模保持较高增长，但业绩增速有所放缓。据CRIC统计，截止2018年上半年，碧桂园销售流量金额突破4千亿元，中国恒大、万科地产均破3千亿，千亿房企数量达7家。

报告期内，受调控政策和推盘节奏影响，公司房地产业务增长速度有所下降，房地产销售面积10.64万平方米，比上年同期减少23%，销售金额20.35亿元，比上年同期减少3%；新开工面积18万平方米，比上年同期增长44%。报告期内主要经营及管理工作如下：

1. 深化运营体系，推进运营落地。继续完善运营体系，通过建立及运行传统住宅项目运营会议体系，保障项目顺利、快速开发；加强组织协同运作，实现专业之间的交圈与协同；继续强化项目运营全周期、精细化综合管控，合理制定项目运营目标，形成运营月报机制，对项目开发计划完成情况进行跟踪预警，严控关键开发节点，逐步推进运营落地。

2. 密切关注市场变化，加强营销管理。建立市场研究机制，密切关注国家调控政策及市场变化，紧跟市场热度，及时调整营销策略，确保销售任务顺利完成；加强营销管理，推进营销体系建设，通过完善营销标准化体系，提高营销管控能力。

3. 严守城市深耕和重点城市布局战略。随着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，上半年多次参与目标城市土地竞拍，并于1月以招拍挂方式竞得苏地2017-WG-57号地块，占地面积5.51万平方米，规划总建筑面积15.26万平方米；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。

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。以南山维拉邻里中心为代表的商业地产项目、以武汉南山光谷自贸港为代表的产业地产项目、以合肥三食六巷美食公园为代表的文旅项目均已整体投入运营，另外文旅项目合肥南山健康小镇现已完成方案设计，进入推动建设阶段。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。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。

2018年上半年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%	15.92	15.90	15.90	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%
5	深圳	南山区	山语海	住宅	50.98%	3.52	6.59	6.59	100%
在建项目									
6	苏州	高新区	南山·柠府	住宅	100%	7.51	15.01	7.91	53%
7	苏州	吴中区	南山·维拉	住宅	100%	17.36	48.75	16.86	35%
8	苏州	高新区	南山楠	住宅	100%	9.51	19.01	-	0%
9	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%
10	合肥	汤池镇	南山·三食六巷	商业	100%	6.32	3.85	0.71	18%
11	合肥	新站区	南山·柠檬郡	住宅	100%	3.83	7.66	-	0%
12	武汉	黄陂区	十里星空	住宅	100%	2.54	5.34	-	0%
13	长沙	岳麓区	南山·十里天池(一	住宅	100%	6.08	10.16	-	0%

			期)						
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%
拟开发项目									
15	长沙	岳麓区	P（2017）055号地块	商住	100%	4.75	24.25	-	0%
16	苏州	高新区	苏地2017-WG-57号地块	住宅	100%	5.51	10.99	-	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(二三四期)、长沙P（2017）055号地块、苏地2017-WG-57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

单位：万平方米

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%	0.07	-	-	0.02
苏州	高新区	南山·柠檬城	住宅	100%	0.05	-	0.05	0.05
苏州	高新区	南山·柠府	住宅	100%	1.71	-	1.64	0.06
苏州	吴中区	南山·维拉	住宅	100%	3.91	6.26	4.66	2.58
苏州	高新区	南山楠	住宅	100%	-	10.43	1.23	-
长沙	岳麓区	南山·十里天池(一期)	住宅	100%	0.36	-	0.30	-
长沙	岳麓区	南山·雍江汇	商住	100%	0.16	-	0.02	0.02
南通	港闸区	南山国际社区（一、二期）	商住、办公	100%	1.61	-	0.45	0.21
深圳	南山区	山语海	住宅	50.98%	0.52	0.56	0.85	1.05
合肥	新站区	南山·柠檬郡	住宅	100%	-	4.81	1.43	-

（3）主要项目出租情况

单位：万平方米

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	333,690
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	144,953
苏州	吴中区	南山·维拉	100%	433,102	303,085
苏州	高新区	南山楠	100%	436,214	319,816
长沙	望城区	南山·苏迪亚诺B地块	100%	11,000	10,097
长沙	岳麓区	南山·雍江汇	100%	171,094	168,932
长沙	岳麓区	南山·十里天池	100%	210,000	72,059
南通	港闸区	南山国际社区一期	100%	100,000	92,681
南通	港闸区	南山国际社区二期	100%	110,000	58,089
深圳	南山区	山语海	50.98%	253,881	174,693

合肥	汤池镇	南山•三食六巷	100%	32,000	16,385
合肥	汤池镇	D地块租赁用地	100%	12,000	2,372
合肥	新站区	南山•柠檬郡	100%	101,835	64,877
武汉	东湖高新区	武汉光谷自贸港	69.23%	32,500	25,671
武汉	黄陂区	十里星空	100%	65,000	41,300
合计				2,582,378	2,001,097

注：1) 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	5.51	10.99	苏州
报告期末累计持有	68.16	114.70	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	10.93	91%

(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	金融机构贷款	396,915	同期贷款基准利率至同期贷款基准利率上浮20%	1-3年
2	其他借款	31,046	0.35%至同期贷款基准利率上浮15%	1-3年
3	融资租赁	7,251	同期贷款基准利率上浮10%-20%	4-6年
4	应付债券	49,857	6.70%	7年
5	应付票据	24,581	-	-

注：“其他借款”主要指关联方借款。

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

公司报告期无会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况。

(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

报告期内，因项目公司停止营业多年，本集团注销雅致集成房屋（沈阳）有限公司。截至2018年6月30日，该公司已完成全部注销手续。

本报告期新纳入合并范围的子公司如下：

名称	新增方式
长沙麓泽房地产有限公司	新设
苏州南山新阳房地产开发有限公司	新设
宝湾产城发展（深圳）有限公司	新设
宝湾产城发展（无锡）有限公司	新设
宝湾产城发展（安徽）有限公司	新设
苏州维科商业管理有限公司	新设
常熟雅致环保科技有限公司	新设
宝湾产融控股（深圳）有限公司	新设

长沙麓泽房地产有限公司由本集团出资人民币100,000,000.00元于2018年1月24日新设成立，持股比例100%，自成立之日起将其纳入合并范围。

苏州南山新阳房地产开发有限公司由本集团出资人民币20,000,000.00元于2018年4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。

宝湾产城发展（深圳）有限公司由本集团出资人民币200,000,000.00元于2018年3月2日新设成立，持股比例100%，自成立之日起将其纳入合并范围。

宝湾产城发展（无锡）有限公司由本集团出资人民币700,000,000.00元于2018年5月11日新设成立，持股比例100%，自成立之日起将其纳入合并范围。

宝湾产城发展（安徽）有限公司由本集团出资人民币300,000,000.00元于2018年4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。

苏州维科商业管理有限公司由本集团出资人民币10,000,000.00元于2018年2月13日新设成立，持股比例100%，自成立之日起将其纳入合并范围。

常熟雅致环保科技有限公司由本集团出资人民币7,000,000.00元于2018年6月15日新设成立，持股比例70%，自成立之日起将其纳入合并范围。

宝湾产融控股（深圳）有限公司由本集团出资人民币1,000,000.00元于2018年5月30日新设成立，持股比例100%，自成立之日起将其纳入合并范围。