

证券代码：002314

证券简称：南山控股

公告编号：2020-069

# 深圳市新南山控股（集团）股份有限公司

## 2020 年第三季度报告正文

2020 年 10 月

## 第一节 重要提示

公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证季度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

所有董事均已出席了审议本次季报的董事会会议。

公司负责人田俊彦、主管会计工作负责人沈启盟及会计机构负责人(会计主管人员)曾鹏声明：保证季度报告中财务报表的真实、准确、完整。

## 第二节 公司基本情况

### 一、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

追溯调整或重述原因

同一控制下企业合并

	本报告期末	上年度末			本报告期末比上年度末增减			
		调整前	调整后	调整后				
总资产（元）	53,481,416,033.87	43,015,504,957.52	43,015,504,957.52		24.33%			
归属于上市公司股东的净资产（元）	8,132,752,355.92	8,411,501,047.28	8,411,501,047.28		-3.31%			
	本报告期	上年同期		本报告期比上年同期增减	年初至报告期末	上年同期		年初至报告期末比上年同期增减
		调整前	调整后			调整后	调整前	
营业收入（元）	2,128,329,824.36	594,024,900.41	594,024,900.41	258.29%	3,643,586,416.01	3,091,806,937.13	3,091,806,937.13	17.85%
归属于上市公司股东的净利润（元）	79,229,260.70	-76,581,665.53	-76,378,985.83	203.73%	-149,950,986.75	79,784,209.26	78,392,122.43	-291.28%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	56,421,399.49	-66,037,539.71	-66,038,105.41	185.44%	-199,937,448.64	67,715,534.27	67,717,174.31	-395.25%
经营活动产生的现金流量净额（元）	-2,812,845,261.03	-577,695,246.83	-592,431,057.16	-374.80%	-6,023,827,567.34	-355,198,647.04	-396,790,061.86	-1,418.14%
基本每股收益（元/股）	0.0293	-0.0283	-0.0282	203.90%	-0.0554	0.0295	0.0290	-291.03%
稀释每股收益（元/股）	0.0293	-0.0283	-0.0282	203.90%	-0.0554	0.0295	0.0290	-291.03%
加权平均净资产收益率	0.98%	-0.81%	-0.93%	增加 1.91 个百分点	-1.81%	0.98%	0.96%	减少 2.77 个百分点

注：公司于 2019 年度完成同一控制下企业合并深圳市海鹏锦投资发展有限公司 50.98% 股权。为保持口径一致，调整上年同期数据。

## 非经常性损益项目和金额

√ 适用 □ 不适用

单位：元

项目	年初至报告期期末金额	说明
非流动资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分）	63,850.74	
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	25,654,196.31	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	41,263,982.85	主要为房地产业务的停产停业补助。
减：所得税影响额	16,745,507.48	
少数股东权益影响额（税后）	250,060.53	
合计	49,986,461.89	--

对公司根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》定义界定的非经常性损益项目，以及把《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因

√ 适用 □ 不适用

项目	涉及金额（元）	原因
其他收益	3,703,605.05	正常经营业务产生

## 二、报告期末股东总数及前十名股东持股情况表

## 1、普通股股东和表决权恢复的优先股股东总数及前 10 名股东持股情况表

单位：股

报告期末普通股股东总数	45,615	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	暂未分类的国有法人	50.58%	1,369,660,401	1,369,235,649		
赤晓企业有限公司	境内非国有法人	10.45%	282,880,000			
上海南山房地产开发有限公司	暂未分类的国有法人	7.40%	200,479,137	200,479,137		
China Logistics Holding(12) PTE.LTD.	境外法人	6.10%	165,222,356			
招商证券香港有限公司	国有法人	0.43%	11,637,958			

中央汇金资产管理有限责任公司	国有法人	0.39%	10,549,600		
招商银行股份有限公司—交银施罗德创新领航混合型证券投资基金	基金、理财产品等	0.25%	6,793,512		
俞志翔	境内自然人	0.24%	6,618,715		
瑞士信贷（香港）有限公司	境外法人	0.23%	6,305,204		
深圳中瑞建工集团有限公司	境内非国有法人	0.19%	5,163,442		
前 10 名无限售条件股东持股情况					
股东名称	持有无限售条件股份数量	股份种类			
		股份种类	数量		
赤晓企业有限公司	282,880,000	人民币普通股	282,880,000		
China Logistics Holding(12) PTE. LTD.	165,222,356	人民币普通股	165,222,356		
招商证券香港有限公司	11,637,958	人民币普通股	11,637,958		
中央汇金资产管理有限责任公司	10,549,600	人民币普通股	10,549,600		
招商银行股份有限公司—交银施罗德创新领航混合型证券投资基金	6,793,512	人民币普通股	6,793,512		
俞志翔	6,618,715	人民币普通股	6,618,715		
瑞士信贷（香港）有限公司	6,305,204	人民币普通股	6,305,204		
深圳中瑞建工集团有限公司	5,163,442	人民币普通股	5,163,442		
中国建设银行股份有限公司—交银施罗德稳健配置混合型证券投资基金	5,009,100	人民币普通股	5,009,100		
中国农业银行股份有限公司—长盛国企改革主题灵活配置混合型证券投资基金	4,999,917	人民币普通股	4,999,917		
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。				
前 10 名股东参与融资融券业务情况说明（如有）	股东俞志翔通过信用账户持有公司 6,618,715 股股份。				

公司前 10 名普通股股东、前 10 名无限售条件普通股股东在报告期内是否进行约定购回交易

是  否

公司前 10 名普通股股东、前 10 名无限售条件普通股股东在报告期内未进行约定购回交易。

## 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

### 第三节 重要事项

#### 一、报告期主要财务数据、财务指标发生变动的情况及原因

√ 适用 □ 不适用

资产负债表项目	2020年9月30日	2019年12月31日	变动比例	变动原因
应收票据	38,338,427.38	68,941,119.80	-44.39%	应收票据较年初减少44.39%，主要系本期制造业业务使用应收票据支付货款所致。
应收账款	1,391,682,326.15	949,318,745.79	46.60%	应收账款较年初增加46.6%，主要系本期公司保理业务规模增加所致。
应收款项融资	8,766,291.72	35,410,354.75	-75.24%	应收款项融资较年初减少75.24%，主要系本期制造业业务使用银行汇票支付货款所致。
其他应收款	1,984,919,644.49	1,461,654,837.57	35.80%	其他应收款较年初增加35.8%，主要系本期拍地保证金增加所致。
存货	25,204,805,377.55	16,613,523,439.09	51.71%	存货较年初增加51.71%，主要系本期房地产业务购地、房地产开发成本增加所致。
一年内到期的非流动资产	2,330,080.90	134,440,589.79	-98.27%	一年内到期的非流动资产较年初减少98.27%，主要系本期收回往来款项所致。
债权投资	1,516,464,713.77	540,000,000.00	180.83%	债权投资较年初增加180.83%，主要系本期对联营公司借款增加所致。
长期应收款	733,547.34	211,975.20	246.05%	长期应收款较年初增加246.05%，主要系本期应收客户融资租赁款增加所致。
其他非流动金融资产	23,097,646.40	3,729,838.18	519.27%	其他非流动金融资产较年初增加519.27%，主要系本期支付信托保证金所致。
短期借款	5,034,822,728.82	1,952,545,812.49	157.86%	短期借款较年初增加157.86%，主要系本期新增短期银行借款所致。
应付账款	1,395,588,803.77	2,048,744,972.26	-31.88%	应付账款较年初减少31.88%，主要系本期支付土地款、工程款所致。
预收款项	859,743.52	6,156,339,616.59	-99.99%	预收款项较年初减少99.99%，主要系本期适用新收入准则所致。
合同负债	7,975,903,358.34	0.00		合同负债较年初增加，主要系本期适用新收入准则所致。
应付职工薪酬	71,356,878.42	126,150,761.54	-43.44%	应付职工薪酬较年初减少43.44%，主要系本期支付奖金所致。
应付股利	0.00	11,173,410.24	-100.00%	应付股利较年初减少100%，主要系本期支付分红款所致。
一年内到期的非流动负债	1,550,103,308.33	2,476,091,423.78	-37.40%	一年内到期的非流动负债较年初减少37.4%，主要系本期偿还到期借款所致。
其他流动负债	4,595,416,379.04	3,026,466,334.64	51.84%	其他流动负债较年初增加51.84%，主要系本期新增关联方借款，以及适用新收入准则所致。

资产负债表项目	2020年9月30日	2019年12月31日	变动比例	变动原因
长期借款	10,411,974,248.51	6,180,740,545.44	68.46%	长期借款较年初增加68.46%，主要系本期新增长期银行借款所致。
应付债券	3,390,726,857.28	2,079,665,000.00	63.04%	应付债券较年初增加63.04%，主要系本期发行CMBN所致。
预计负债	0.00	438,033.74	-100.00%	预计负债较年初减少100%，主要系本期公司预计负债事项变化所致。
递延收益	278,312,956.55	169,260,432.93	64.43%	递延收益较年初增加64.43%，主要系本期公司收到与资产相关的政府补助所致。
递延所得税负债	27,060,237.39	20,446,957.65	32.34%	递延所得税负债较年初增加32.34%，主要系本期适用新收入准则所致。

利润表和现金流量表项目	2020年1-9月	2019年1-9月	变动比例	变动原因
营业成本	2,499,407,914.71	1,764,254,364.51	41.67%	营业成本同比增加41.67%，主要系本期部分房地产项目结算，成本增加所致。
财务费用	400,457,131.71	279,755,117.06	43.15%	财务费用同比增加43.15%，主要系本期有息负债增加使借款利息支出增加所致。
其他收益	25,654,196.31	10,530,299.24	143.62%	其他收益同比增加143.62%，主要系本期收到政府补助增加所致。
投资收益	104,697,220.63	60,988,508.56	71.67%	投资收益同比增加71.67%，主要系本期确认债权投资收益增加所致。
信用减值损失	-23,904,234.08	-9,977,676.53	-139.58%	信用减值损失同比增加139.58%，主要系本期计提应收款项信用减值损失增加所致。
资产减值损失	-8,239,064.07	-682,578.62	-1,107.05%	资产减值损失同比增加1107.05%，主要系本期计提固定资产减值准备增加所致。
资产处置收益	-199,421.84	-616,817.97	67.67%	资产处置收益同比增加67.67%，主要系本期制造业业务处置固定资产所致。
营业外收入	47,148,611.48	30,884,446.38	52.66%	营业外收入同比增加52.66%，主要系本期房地产业务收到停产停业补偿所致。
营业外支出	5,565,062.92	39,651,447.45	-85.97%	营业外支出同比减少85.97%，主要系上期处置海邻机械债权所致。
所得税费用	76,434,487.62	124,898,477.09	-38.80%	所得税费用同比减少38.8%，主要系本期部分已结转房地产业务盈利减少所致。
少数股东损益	77,544,228.52	46,942,086.40	65.19%	少数股东损益同比增加65.19%，主要系本期非全资项目盈利所致。
收到的税费返还	78,061,811.21	26,762,408.32	191.68%	收到的税费返还同比增加191.68%，主要系本期受疫情影响，收到的税收优惠和税费返还增加所致。
收到其他与经营活动有关的现金	466,227,110.63	879,746,911.85	-47.00%	收到其他与经营活动有关的现金同比减少47%，主要系本期收到拍地款退回减少所致。
购买商品、接受劳务支付的现金	11,957,352,533.99	4,098,260,510.67	191.77%	购买商品、接受劳务支付的现金同比增加191.77%，主要系本期房地产业务支付土地款及拍地保证金增加所致。

利润表和现金流量表项目	2020年1-9月	2019年1-9月	变动比例	变动原因
支付的各项税费	772,112,375.67	1,654,767,369.49	-53.34%	支付的各项税费同比减少53.34%，主要系本期房地产业务支付土增税、所得税减少所致。
取得投资收益收到的现金	0.00	22,588,470.03	-100.00%	取得投资收益收到的现金同比减少100%，主要系上期收到联营公司分红款项所致。
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	1,261,757.95	3,484,898.58	-63.79%	处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额同比减少63.79%，主要系上期处置子公司所致。
收到其他与投资活动有关的现金	1,684,020,175.87	471,400,820.07	257.24%	收到其他与投资活动有关的现金同比增加257.24%，主要系本期收回代垫拆迁款项及联营公司往来款项所致。
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	2,367,365,932.83	1,557,595,587.66	51.99%	购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金同比增加51.99%，主要系本期仓储物流业务支付工程款、土地款项增加所致。
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	78,000,000.00	18,439,900.00	323.00%	取得子公司及其他营业单位支付的现金净额同比增加323%，主要系本期支付子公司股权收购款增加所致。
吸收投资收到的现金	112,125,000.00	15,090,000.00	643.04%	吸收投资收到的现金同比增加643.04%，主要系本期子公司收到少数股东投入资本金增加所致。
子公司吸收少数股东投资收到的现金	112,125,000.00	15,090,000.00	643.04%	子公司吸收少数股东投资收到的现金同比增加643.04%，主要系本期子公司收到少数股东投入资本金增加所致。
取得借款收到的现金	14,646,694,490.78	7,786,668,317.05	88.10%	取得借款收到的现金同比增加88.1%，主要系本期外部借款增加所致。
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	985,124,202.19	627,931,352.62	56.88%	分配股利、利润或偿付利息支付的现金同比增加56.88%，主要系本期支付银行借款利息增加所致。
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	0.00	170,135,124.13	-100.00%	子公司支付给少数股东的股利、利润同比减少100%，主要系本期子公司支付分红款减少所致。
支付其他与筹资活动有关的现金	540,630,189.51	54,369,793.11	894.36%	支付其他与筹资活动有关的现金同比增加894.36%，主要系本期偿还联营公司往来款增加所致。
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-835,499.15	4,765,683.57	-117.53%	汇率变动对现金及现金等价物的影响同比减少117.53%，主要系本期汇率变动汇兑收益减少所致。

## 二、重要事项进展情况及影响和解决方案的分析说明

适用  不适用

股份回购的实施进展情况

适用  不适用

采用集中竞价方式减持回购股份的实施进展情况

适用  不适用

## 三、公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内超期未履行完毕的承诺事项

适用  不适用



公司报告期不存在公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内超期未履行完毕的承诺事项。

## 四、金融资产投资

### 1、证券投资情况

适用  不适用

公司报告期不存在证券投资。

### 2、衍生品投资情况

适用  不适用

公司报告期不存在衍生品投资。

## 五、募集资金投资项目进展情况

适用  不适用

## 六、对 2020 年度经营业绩的预计

预测年初至下一报告期期末的累计净利润可能为亏损或者与上年同期相比发生大幅度变动的警示及原因说明

适用  不适用

## 七、日常经营重大合同

适用  不适用

## 八、委托理财

适用  不适用

公司报告期不存在委托理财。

## 九、违规对外担保情况

适用  不适用

公司报告期无违规对外担保情况。

## 十、控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金情况

适用  不适用

公司报告期不存在控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金。

## 十一、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

适用  不适用

公司报告期内未发生接待调研、沟通、采访等活动。