

证券代码：002314

证券简称：南山控股

公告编号：2016-081

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司 2016 年半年度报告摘要

1、重要提示

本半年度报告摘要来自 2016 年半年度报告全文，投资者欲了解详细内容，应当仔细阅读同时刊载于巨潮资讯网或深圳证券交易所网站等中国证监会指定网站上的 2016 年半年度报告全文。

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	张丽	
电话	0755-33372314	0755-33372314	
传真	0755-33202314	0755-33202314	
电子信箱	naskg@xnskg.cn	naskg@xnskg.cn	

2、主要财务数据及股东变化

(1) 主要财务数据

公司是否因会计政策变更及会计差错更正等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
		调整前	调整后	调整后
营业收入（元）	3,424,879,663.89	1,190,564,710.03	1,189,701,910.03	187.88%
归属于上市公司股东的净利润（元）	412,614,007.16	-117,870,086.12	-118,797,301.01	447.33%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	421,071,673.97	-108,560,910.28	-109,488,125.17	484.58%
经营活动产生的现金流量净额（元）	-150,486,080.67	231,866,808.14	210,909,213.51	-171.35%
基本每股收益（元/股）	0.22	-0.07	-0.07	414.29%
稀释每股收益（元/股）	0.22	-0.07	-0.07	414.29%
加权平均净资产收益率	6.57%	-2.81%	-2.83%	9.40%
	本报告期末	上年度末		本报告期末比上年末增减
		调整前	调整后	调整后
总资产（元）	12,136,225,673.14	11,385,107,536.65	11,807,882,440.03	2.78%
归属于上市公司股东的净资产（元）	5,522,263,910.28	5,818,793,966.89	5,944,026,504.45	-7.10%

(2) 前 10 名普通股股东持股情况表

报告期末普通股股东总数		44,592				
前 10 名普通股股东持股情况						
股东名称	股东性质	持股比例	持普通股数量	持有有限售条件的普通股数量	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			
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		
博时资本－招商银行－华润信托－华润信托・瑞华定增对冲基金 1 号集合资金信托计划	其他	1.69%	31,782,065	31,782,065		
申万菱信基金－光大银行－申万菱信资产－华宝瑞森林定增 1 号	其他	1.10%	20,658,346	20,658,346		
全国社保基金五零一组合	其他	0.60%	11,350,738	11,350,738		
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	10,549,600		
北信瑞丰基金－工商银行－北信瑞丰基金恒泰华盛 6 号资产管理计划	其他	0.54%	10,068,104	10,068,104		
博时基金－工商银行－博时基金－悦达善达悦升 2 号资产管理计划	其他	0.48%	9,080,590	9,080,590		
华安基金公司－工行－外贸信托－外贸信托・恒盛定向增发投资集合资金信托计划	其他	0.48%	9,080,589	9,080,589		
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）		无				

(3) 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。

(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。

3、管理层讨论与分析

南山控股系一家以房地产开发为核心业务，集成房屋、船舶舾装业务相结合的综合性企业集团。报告期，公司实现营业收入34.25亿元，较上年同期增长187.88%；实现利润总额6.42亿元，较上年同期增长687.31%；实现归属于母公司所有者的净利润4.13亿元，较上年同期增长447.33%。

1、房地产业务

今年以来，在供给侧结构性改革不断推进和稳增长政策效应持续释放的共同作用下，中国国民经济保持了经济运行基本平稳、稳中有进、稳中有好的发展态势。根据国家统计局的数据，2016年上半年实现国内生产总值340,637亿元，同比增长6.7%，第二季度主要经济指标较第一季度继续回暖，呈现稳中向好的发展态势。

在2016年初“三去一降一补”政策影响下，房地产行业政策面延续宽松基调。中央下调首套房首付比、财政部下调契税、营业税等，实施“营改增”、央行维持信贷宽松，地方政府出台一系列“去库存”政策。对此，房地产市场反应积极，需求陆续释放，库存连续下降。根据国家统计局的数据，6月末，全国商品房待售面积明显减少，从2月末的7.39亿平方米下降到6月末的7.14亿平方米，已连续4个月下降。上半年商品房销售面积6.43亿平方米，同比增长27.9%，房地产业的同比增幅在全国各行业中位居第一。2016年6月份 70个大中城市住宅销售价格统计数据显示，新建商品住宅和二手住宅价格环比上涨的城市分别有55个和48个，下降的城市分别有10个和14个，同比上涨的城市分别有57个和52个。国房景气指数2015年5月份创出历史新低92.43后回升，在2016年5月份出现阶段性的新高点94.48。

从统计数据来看，在市场整体回暖的形势下，东部区域明显好于中、西部，一线城市明显好于二、三线城市，呈现出较强的市场分化局面。公司主要定位于一线、强二线城市市场，年初受益于整体政策利好，公司项目所在城市一季度成交快速增长，而由于市场过热随之面临政策收紧压力，二季度以来市场成交增速有所放缓。

面对复杂的市场形势，公司采取了全方位的积极应对措施，取得了初步的成效。

第一，严守城市深耕和重点城市布局战略。在积极跟进已有项目城市（比如上海、苏州、合肥）土地市场基础上，抓住“成渝经济区”和“长江经济带”的历史性机遇，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的新项目（比如武汉、成都、重庆等地）。今年上半年，公司已在苏州通过“招拍挂”市场获取一个纯住宅项目，其他战略布局城市土地市场后续将更加重点关注。

第二，公司加大了整体战略转型的力度，积极筹划新的产业和模式。一方面，合肥汤池项目在向旅游地产转型的探索中努力前行，同时通过收购较为成熟的产业地产项目作为进入产业地产的切入点，逐步探索完成产业地产的转型方案，另外在拟开发项目上，增加养老概念，设计部分养老产品，目前一期方案正在报批报建中；另一方面，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。

第三，公司围绕销售工作积极创新，力争提高销售业绩。一方面对已开发项目进行营销创新，结合互联网思维，引入明源云客手机端和管理软件，增加拓客渠道，提高销售管理效率；另一方面紧紧抓住各区域市场普遍回暖的机会，加大了对现有项目库存房源的销售力度。2016年上半年公司销售情况良好，量价齐升，签约额同比增长85%，是公司历史上签约额最高的上半年。

第四，充分利用货币市场和资本市场的有利形势，加大项目融资的力度。通过与合作银行开展多种形式融资业务，扩大了公司的融资渠道。

报告期内，公司房地产项目主要集中于长三角地区，以上海、苏州、南通和长沙为主。上半年，上海房地产市场稳中有升，虽3月底加码限购政策，市场降温明显，房价小幅回调，但随着5、6月“地王”效应，房价再次步入上行通道；苏州土拍地王频出，带动市场预期向好，上半年成交维持高位，但随着政策收紧，进入4月中下旬开始，苏州的房地产销售增速有所回落，房价上涨过快态势得到遏制，楼市步入新一轮“盘整期”，销售价格维持高位，成交量有所萎缩。南通上半年市场持续呈回暖趋势，库存去化取得一定成效，但市场成交在二季度开始处于高位盘整阶段，前期需求透支、供应偏紧、房价上

涨导致观望情绪有所加大，二季度末成交量增速有所放缓。长沙上半年市场整体呈现供小于求格局，自3月开始成交价格快速上涨屡创新高，二季度末量价趋于稳定。

受益于良好的区域布局，2016年上半年公司房地产业务实现合同销售金额25.94亿元，合同销售面积19.65万平方米。主要项目的销售情况如下：

城市	区域	在售项目名称	在售业态	权益比例	可供出售面积 (万 m^2)	销售面积 (万 m^2)	结算面积 (万 m^2)
上海	青浦区	南山·雨果	住宅	80%	3.66	1.37	4.37
苏州	高新区	南山·柠檬城	住宅	100%	4.24	4.17	10.22
苏州	高新区	南山柠檬城·柠府	住宅	100%	8.32	2.37	-
苏州	吴中区	南山·维拉	住宅	100%	8.33	5.85	-
苏州	相城区	南山·檀郡	住宅、街铺	100%	0.11	0.10	0.10
长沙	望城区	南山·苏迪亚诺	住宅、街铺	100%	0.16	0.16	0.35
长沙	岳麓区	南山·雍江汇	住宅、街铺	100%	6.96	4.10	5.04
南通	港闸区	南山国际社区 (一、二期)	住宅、街铺、办公	100%	3.88	1.54	1.51

注：上表中“结算面积”指标统计原则为交房入伙。

各项目开发情况如下：

按业态 区分	项目名称	项目 状态	权益比例 (%)	占地面积 (m^2)	计容建筑 面积(m^2)	已完工建筑 面积(m^2)	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	南山柠檬城·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、街铺	南山·雍江汇	竣工	100%	61,604	215,588	215,588	100%
住宅、街铺、办公	南通国际社区(一、二期)	在建	100%	90,793	270,299	136,622	50.5%
商业	合肥三食六巷	在建	100%	63,185	38,514	0	0%
住宅	山语海	在建	51%	35,228	65,926	0	0%

各项目投资情况如下：

城市	区域	项目名称	预计总投资金额（万元）	实际投资金额（万元）
上海	青浦区	南山•雨果	283,869.63	269,824.30
苏州	高新区	南山•柠檬城	176,882.00	159,557.00
苏州	高新区	南山柠檬城•柠府	156,870.00	85,576.00
苏州	吴中区	南山•维拉	433,102.00	203,509.25
苏州	相城区	南山•檀郡	167,003.15	164,933.71
长沙	望城区	南山•苏迪亚诺	136,021.00	127,054.00
长沙	岳麓区	南山•雍江汇	171,094.00	159,151.00
南通	港闸区	南山国际社区（一、二期）	213,308.00	118,837.00
深圳	南山区	山语海	140,318.21	99,836.70
合肥	庐江县	合肥三食六巷	45,100.00	9,692.86

公司土地储备情况如下：

	待开发土地面积（万平方米）	计容建筑面积（万平方米）	区域分布
报告期新增	9.51	19.01	苏州
报告期末累计持有	71.70	120.87	苏州、长沙、南通、合肥

2、集成房屋业务

公司集成房屋产品主要用于国内外大型工程项目的临建设施，此行业景气度与社会固定资产投资规模、增速高度相关。2016年上半年，受限于中国宏观经济及外部市场环境景气度下滑的影响，集成房屋产品国内市场需求继续下降，公司面临的严峻行业形势未能有效改观。

在此背景下，公司积极应对，内外结合，多种措施并举，取得了初步的成效。内部方面，加大产品转型升级的力度，初步形成了活动板房、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，同时结合产品结构的调整，积极筹划新的业务和新的商业运营模式；外部方面，加强了国际业务市场的开拓，完善国际业务的组织架构和经营团队，为公司国际业务的提升奠定了基础，同时，旅游营地等新产品市场的探索也取得部分进展。

3、船舶舾装业务

全球船市深度低迷。尽管2016上半年，油价（46美元）、BDI指数（726点）均有所反弹，但仍低于行业平均盈亏平衡点。全球造船业跌入谷底，订单大幅下滑，上半年全球造船新接订单量1,768万载重吨，同比大幅下滑52%，手持订单量27,420万载重吨，同比下降8%。全球造船业的持续低迷对船配业也造成了较大的经营压力，船配业的接单难，价格低成为一个普遍现象。同时，由于船配业相对于造船业有一个滞后性，预计未来一、两年船配业将持续低迷。

面对不利行业形势，公司一方面加大新产品的开发与推广力度，公司先后推出无包边门、新型防火门、新型整体卫浴等新产品，同时对现有产品进行了多项重大技术升级，进一步拉开了与国内同行的差距，避免公司陷入恶性的价格竞争之中。另一方面，公司积极开拓海外市场与邮轮等高端市场，目前公司海外市场收入占比已超出1/3，在邮轮等高端市场公司也接连取得突破，公司先后斩获嘉年华AIDA邮轮及克罗地亚“伏尔加梦想号”邮轮内装订单。上述举措为公司业务的健康发展打下了良好基础。

4、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

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

同一控制下企业合并

公司全资子公司深圳市南山房地产开发有限公司（以下简称“南山地产”）以自有资金9.82亿元向公司控股股东中国南山开发（集团）股份有限公司（以下简称“南山集团”）全资子公司深圳市赤湾房地产开发有限公司（以下简称“赤湾地产”）增资并取得赤湾地产增资后50.98%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2016年6月30日。

（4）董事会、监事会对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

☐ 适用 ☒ 不适用

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司
2016 年 8 月 25 日