

证券代码：002314

证券简称：南山控股

公告编号：2016-097

深圳市新南山控股(集团)股份有限公司

2016 年第三季度报告正文



## 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。

除下列董事外，其他董事亲自出席了审议本次季报的董事会会议

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
崔忠付	独立董事	另有要务	夏新平
陈雷	董事	另有要务	李红卫

公司负责人田俊彦、主管会计工作负责人马志宏及会计机构负责人（会计主管人员）李昆声明：保证季度报告中财务报表的真实、准确、完整。

## 第二节 主要财务数据及股东变化

### 一、主要会计数据和财务指标

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)	13,152,567,075.67	11,385,107,536.65	11,807,882,440.03	11.39%
归属于上市公司股东的净资产 (元)	5,606,301,195.37	5,818,793,966.89	5,944,026,504.45	-5.68%
	本报告期	本报告期比 上年同期增减	年初至报告期末	年初至报告期末 比上年同期增减
营业收入(元)	619,804,553.28	-39.92%	4,044,684,217.17	82.09%
归属于上市公司股东的净利润 (元)	84,037,285.08	10.91%	496,651,292.24	1,254.33%
归属于上市公司股东的扣除非 经常性损益的净利润(元)	83,847,078.22	11.81%	504,918,752.19	1,563.77%
经营活动产生的现金流量净额 (元)	--	--	-680,226,990.06	-177.06%
基本每股收益(元/股)	0.04	0.00%	0.26	1,178.88%
稀释每股收益(元/股)	0.04	0.00%	0.27	1,468.10%
加权平均净资产收益率	1.51%	0.27%	8.18%	8.88%

会计政策变更的原因及会计差错更正的情况

单位：元

项目	年初至报告期末金额	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)	-1,244,403.70	
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)	1,735,324.39	
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	-11,268,170.20	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-4,195,953.05	
减:所得税影响额	-327,287.88	
少数股东权益影响额(税后)	-6,378,454.73	
合计	-8,267,459.95	--

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
增值税减免收入	5,335,530.68	长期的并且根据业务类型予以减免

## 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	44,222	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			
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			
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			
中央汇金资产管理有限责任公司	国有法人	0.56%	10,549,600			

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			
唐晓琳	境内自然人	0.41%	7,630,196			
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	0.32%	6,080,589			
北信瑞丰基金—工商银行—北信瑞丰基金恒泰华盛 7 号资产管理计划	其他	0.30%	5,709,421			

## 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		
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	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	20,658,346		
中央汇金资产管理有限责任公司	10,549,600		
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	9,080,590		
唐晓琳	7,630,196		
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	6,080,589		
北信瑞丰基金—工商银行—北信瑞丰基金恒泰华盛 7 号资产管理计划	5,709,421		

刁静莎	5,280,063		
华安基金—兴业银行—华安定增量化 1 号资产管理计划	4,625,368		
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 名普通股股东参与融资融券业务情况说明(如有)	股东刁静莎通过融资融券账户持有公司 5,280,063 股。		

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、报告期主要会计报表项目、财务指标发生变动的情况及原因

√ 适用 □ 不适用

应收票据期末数较期初数减少68.04%，主要系到期结息所导致；

预付账款期末数较期初数增加1325.52%，主要系地产公司预付款增加导致；

应收股利期末数较期初数减少100%，主要系联营企业现金分红所导致；

存货期末数较期初数增加30.37%，主要系地产公司购买了新地块所导致；

一年内到期的非流动资产期末数较期初数增加50.40%，主要系海邻公司融资租赁款增加所导致；

其他流动资产期末数较期初数减少49.86%，主要系理财到期所导致；

长期应收款期末数较期初数增加728.84%，主要系地产公司收购的成都公司支付拆迁款所导致；

投资性房地产期末数较期初数增加118.6%，主要系地产公司的南通公司自建商铺出租，由存货转入投资性房地产所导致；

固定资产清理期末数较期初数增加17622.91%，主要系地产公司收购的成都公司自有房产拆迁，由固定资产转入固定资产清理所导致；

无形资产期末数较期初数增加57.11%，主要系地产公司收购的成都公司自有房产土地使用权所导致；

长期待摊费用期末数较期初数减少44.86%，主要系资产摊销所导致；

递延所得税资产期末数较期初数减少59.44%，主要系地产公司的上海公司结转产品对应土地增值税所导致；

短期借款期末数较期初数增加100%，主要系总部新增借款及收购的武汉光谷公司对外借款所导致；

应付票据期末数较期初数减少44.58%，主要系支付采购款所导致；

应付账款期末数较期初数减少40.83%，主要系支付工程款所导致；

应付职工薪酬期末数较期初数减少35.81%，主要系集成事业部发放公司员工年终奖所导致；

应交税费期末数较期初数增加77.44%，主要系地产公司应交土地增值税增加所导致；

应付利息期末数较期初数减少34.68%，主要支付应付债券利息导致；

应付股利期末数较期初数减少100%，主要上海新南山现金分红所导致；

一年内到期的非流动负债期末数较期初数增加589.35%，主要系应付债券部分金额一年内到期所导致；

其他流动负债期末数较期初数减少100%，主要系归还借款导致；

长期借款期末数较期初数增加379.53%，主要系地产公司的子公司借款增加所导致；

应付债券期末数较期初数减少33.59%，主要系应付债券部分金额一年内到期重分类至一年内到期的非流动负债所导致；

少数股东权益期末数较期初数增加233.42%，主要系地产公司增资赤湾房地产公司至占股50.98%，收购武汉光谷公司60%股权所导致。

营业收入本期数较上年同期数增加82.09%，主要系地产公司结算面积增加所导致；

营业成本本期数较上年同期数增加40.69%，主要系地产公司结算面积增加所导致；

营业税金及附加本期数较上年同期数增加242.59%，主要系地产公司结算面积增加所导致；

财务费用本期数较上年同期数减少56.90%，主要系归还借款后利息支出减少所导致；

资产减值损失本期数较上年同期数减少52.39%，主要系集成事业部的应收账款坏账准备计提减少所导致；

营业外支出本期数较上年同期数增加178.93%，主要系本期存在非正常损失导致；

所得税费用本期数较上年同期增加668.42%，主要系地产公司盈利能力较上期增加导致；

归属于母公司的净利润本期数较上年同期增加1254.33%，主要系地产公司盈利能力较上期增加导致；  
 归属于少数股东的净利润本期数较上年同期增加1310.83%，主要系上海新南山本期盈利能力较上期增加所导致；  
 销售商品接受劳务收到的现金本期数较上年同期数增加33.53%，主要系地产公司销售回款增加所导致；  
 收到的税费返还本期数较上年同期数增加122.71%，主要系地产公司的子公司收到土地增值税的返还所导致；  
 购买商品接受劳务支付的现金本期数较上年同期数增加173.64%，主要系地产公司本期购买新地块所导致；  
 支付的各项税费本期数较上年同期数增加38.72%，主要系地产公司销售回款增加使预交税费增加所导致；  
 取得投资收益收到的现金本期数较上年同期增加114.46%，主要系收到联营企业现金分红增加所导致；  
 处置固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金本期数较上年同期减少30.56%，主要系集成业务处置旧品减少所导致；  
 收到的与其他投资活动有关的现金本期数较上年同期数增加86.47%，主要系本期理财产品金额变动所导致；  
 购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金本期数较上年同期减少32.87%，主要系本期塔吊、基建等投资减少所导致；  
 支付的与其他投资活动有关的现金本期数较上年同期数增加105.18%，主要系本期理财金额变动所导致；  
 吸收投资收到的现金本期数较上年同期数减少100%，主要系本期没有发行股份所导致。  
 取得借款收到的现金本期数较上年同期数增加453.38%，主要系地产公司的子公司借款增加所导致。  
 收到其他与筹资活动有关的现金本期数较上年同期数减少100%，主要系本期没有发生接受捐赠等现金流入所导致。  
 偿还债务支付的现金本期数较上年同期数减少43.79%，主要系本期偿还借款减少导致；  
 分配股利、利润或偿付利息支付的现金本期数较上年同期数增加292.98%，主要系本期现金分红增加所导致；  
 支付其他与筹资活动有关的现金本期数较上年同期数减少100%，主要系本期没有发生权益性筹资费用等支出所导致。  
 汇率变动对现金及现金等价物的影响本期数较上年同期数增加33.52%，主要系持有外币增加所导致。

## 二、重要事项进展情况及其影响和解决方案的分析说明

适用  不适用

## 三、公司、股东、实际控制人、收购人、董事、监事、高级管理人员或其他关联方在报告期内履行完毕及截至报告期末尚未履行完毕的承诺事项

适用  不适用

承诺事由	承诺方	承诺类型	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
股改承诺						
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	中国南山开发(集团)股份有限公司		(1) 根据安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)出具的《深圳市赤湾房地产开发有限公司盈利预测审核报告》，赤湾地产在 2016 年、2017 年、2018 年预计扣除非经常性损益后归属于母公司股东的税后净利润分别为-4,272 万元、80,136 万元和 7,054 万元。(2) 本次增资的盈利预测补偿期为本次增资预计实施完成当	2016 年 05 月 24 日	2016 年、2017 年和 2018 年	正常履行中



			年起的三个会计年度(含本次增资实施完毕当年),即 2016 年、2017 年和 2018 年。如赤湾地产在盈利预测补偿期结束时实现的累计净利润未能实现累计预测净利润,则本公司应以现金方式向南山地产支付补偿,应补偿金额=(累计预测净利润-累计实现净利润)×51%。(3)本公司应在盈利预测期的最后一个年度《专项审核报告》出具后的 10 日内向南山地产支付按照本条款计算的当期补偿款。			
资产重组时所 作承诺	中国南山开发(集团)股份有限公司、上海南山房地产开发有限公司		自上市公司本次发行股份上市之日起 36 个月内不转让本公司拥有权益的股份。	2015 年 06 月 17 日	36 个月	正常履行中
	中国南山开发(集团)股份有限公司、上海南山房地产开发有限公司		南山集团和上海南山承诺交易标的 2014 年、2015 年、2016 年及 2017 年扣除非经常性损益后归属于母公司的净利润合计分别不低于 4 亿元、4 亿元、5 亿元和 2.5 亿元。	2015 年 02 月 10 日	48 个月 (2014 年-2017 年 4 个会计年度)	正常履行中
	中国南山开发(集团)股份有限公司		1、关于避免同业竞争的承诺:本集团(包括本集团及直接或间接控制的下属企业)确认及保证目前不存在与上市公司直接或间接的同业竞争的情况;本集团承诺不直接或间接从事或发展与上市公司经营范围相同或相类似的业务或项目,也不为本集团或代表任何第三方成立、发展、参与、协助任何企业与上市公司进行直接或间接的竞争;本集团承诺不利用本集团从上市公司获取的信息从事、直接或间接参与与上市公司相竞争的活动,并承诺不进行任何损害或可能损害上市公司利益的	2015 年 06 月 17 日	长期	正常履行中

		<p>其他竞争行为。如出现因本集团违反上述承诺而导致上市公司或其股东的权益受到损害的情况,本公司将依法承担相应的赔偿责任。(上述承诺至南山集团不再作为本公司的实际控制人满两年之日终止。) 2、关于减少和规范关联交易的承诺:本公司及本公司的全资子公司、控股子公司或本公司拥有实际控制权的其他公司不会利用拥有的上市公司股东权利或者实际控制能力操纵、指使上市公司或者上市公司董事、监事、高级管理人员,使得上市公司以不公平的条件,提供或者接受资金、商品、服务或者其他资产,或从事任何损害上市公司利益的行为。本次交易完成后,在不对上市公司及其全体股东的利益构成不利影响的前提下,本公司将促使尽量减少与上市公司之间关联交易。在进行必要的关联交易时,本公司及本公司的全资子公司、控股子公司或本公司拥有实际控制权的其他公司与上市公司进行关联交易均将遵循平等、自愿、等价、有偿的原则,保证交易公平、公允,维护上市公司的合法权益,并根据法律、行政法规、中国证监会及证券交易所的有关要求和上市公司公司章程的相关规定,行使股东权利或者敦促董事依法行使董事权利,在上市公司股东大会以及董事会对有关涉及本公司事项的关联交易进行表决时,履行回避表决的义务,并及时予以披露。</p>			
首次公开发行或再融资时所	中国南山开发(集团)股份有限公	本公司(本人)现时及将来均不会以任何方式(包括但不限于直接或间接地进行独资经	2009 年 12 月 03 日	长期	正常履行中

作承诺	司、赤晓企业有限公司		营、合资经营和拥有在其他公司或企业的股票或权益)从事与上市公司的业务有竞争或可能构成竞争的业务或活动,若因本公司(本人)违背了上述承诺致使上市公司产生的一切经济损失,均由本公司(本人)承担。			
	公司		本公司承诺在出现预计不能按期偿付债券本息或者到期未能按期偿付债券本息时,公司将至少采取如下措施:1、不向股东分配利润;2、暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施;3、调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金;4、主要责任人不得调离。	2012年04月10日	七年	正常履行中
股权激励承诺						
其他对公司中小股东所作承诺						
承诺是否按时履行	是					
如承诺超期未履行完毕的,应当详细说明未完成履行的具体原因及下一步的工作计划	不适用					

#### 四、对 2016 年度经营业绩的预计

2016 年度预计的经营业绩情况: 归属于上市公司股东的净利润为正值且不属于扭亏为盈的情形

2016 年度归属于上市公司股东的净利润变动幅度	135.47%	至	185.46%
2016 年度归属于上市公司股东的净利润变动区间(万元)	52,000	至	63,040
2015 年度归属于上市公司股东的净利润(万元)	22,083.32		
业绩变动的的原因说明	1、集成房屋业务:通过“降本增效”系列行为提高了公司盈利能力,亏损较上期减少,同时本期计提的资产减值减少。 2、房地产业务:由于房地产企业的本期结转面积较上期增加,故本		

期利润较上期增加。

## 五、以公允价值计量的金融资产

适用  不适用

## 六、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。

## 七、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。

## 八、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

适用  不适用

接待时间	接待方式	接待对象类型	调研的基本情况索引
2016 年 07 月 13 日	实地调研	机构	巨潮资讯网 ( <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a> )
2016 年 08 月 30 日	实地调研	机构	巨潮资讯网 ( <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a> )

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司

董事长：田俊彦

2016 年 10 月 29 日