

证券代码：002314

证券简称：南山控股

公告编号：2017-019

## 深圳市新南山控股（集团）股份有限公司 2016 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

是否以公积金转增股本

是  否

公司经本次董事会审议通过的普通股利润分配预案为：以 1,877,530,273 为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 2.07 元（含税），送红股 0 股（含税），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		
变更前的股票简称(如有)	雅致股份		
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	naskg@xnskg.cn	naskg@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型企业集团。

##### (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。地产公司成立三十多年来，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江三角洲、长江三角洲，辐射广州、深圳、上海、苏州、南通、长沙

等地。公司住宅产品类型丰富，包括中高层住宅、低密度的多层住宅与别墅等。公司开发的住宅项目定位于刚需和首改客户群体。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CRIC统计数据，2016年公司进入中国房地产企业销售TOP200。

## (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。公司全资子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

单位：人民币元

	2016 年	2015 年		本年比上年增减 调整后	2014 年	
		调整前	调整后		调整前	调整后
营业收入	4,985,812,076.68	4,883,102,441.33	4,882,239,641.33	2.12%	1,732,840,621.40	4,715,965,998.45
归属于上市公司股东的净利润	526,997,146.42	221,928,079.54	219,970,385.52	139.58%	-505,777,225.75	-87,227,959.61
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	538,364,893.51	229,614,286.92	227,656,592.90	136.48%	-510,542,736.86	-108,294,891.21
经营活动产生的现金流量净额	977,484,439.09	2,061,935,183.06	1,945,911,927.17	-49.77%	-3,847,867.32	-751,916,974.78
基本每股收益 (元/股)	0.28	0.12	0.12	133.33%	-0.87	-0.05
稀释每股收益 (元/股)	0.28	0.12	0.12	133.33%	-0.87	-0.05
加权平均净资产收益率	8.75%	4.50%	4.46%	4.29%	-32.04%	-2.01%
	2016 年末	2015 年末		本年末比上年末增减 调整后	2014 年末	
		调整前	调整后		调整前	调整后
资产总额	14,716,068,515.88	11,346,773,471.50	11,807,882,440.02	24.63%	3,136,470,435.99	10,801,512,739.40
归属于上市公司股东的净资产	5,636,859,407.36	5,818,793,966.89	5,944,026,504.45	-5.17%	1,308,672,725.76	4,254,508,752.46

注：因 2016 年中期对外投资，发生了同一控制下的合并，故对深圳新南山控股（集团）股份有限公司期初数进行了重述。

**(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	2,072,197,719.55	1,352,681,944.34	619,804,553.28	941,127,859.51
归属于上市公司股东的净利润	279,333,835.30	133,280,171.86	84,037,285.08	30,345,854.18
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	280,388,820.05	140,682,853.92	83,847,078.22	33,446,141.32
经营活动产生的现金流量净额	1,362,453,909.46	-1,512,939,990.13	-529,740,909.39	1,657,711,429.15

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	47,916	年度报告披露日 前一个月末普通 股股东总数	50,302	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 法人	15.07%	282,880,000	0			
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	0			
新湖期货有 限公司—新 湖期货荣华 15 号资产管 理计划	其他	0.51%	9,557,600	0			
申万菱信资 产—工商银 行—玖歌新 丝路 5 号资 产管理计划	其他	0.40%	7,496,500	0			
唐晓琳	境内自然人	0.28%	5,200,000	0			
张琼	境内自然人	0.27%	5,068,000	0			
庄淑珠	境内自然人	0.23%	4,270,126	0			

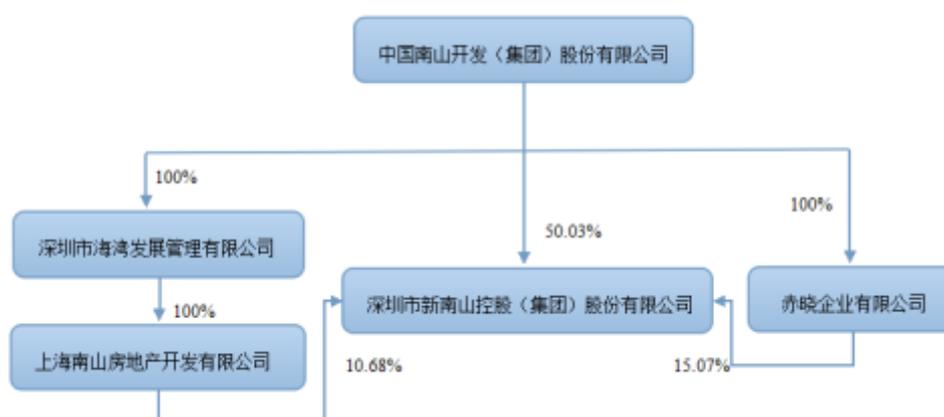
张剑华	境内自然人	0.17%	3,119,482	0	
上述股东关联关系或一致行动的说明		中国南山开发（集团）股份有限公司直接持有赤晓企业有限公司 100% 股份，通过深圳市海湾发展管理有限公司间接持有上海南山房地产开发有限公司 100% 股份。除此之外，本公司未知其他股东之间是否存在关联关系，也未知其他股东之间是否属于一致行动人。			
参与融资融券业务股东情况说明（如有）		股东张琼为融资融券账户持股。			

**(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 01	112075	2017 年 04 月 10 日	25,399.97	6.50%
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	49,758.95	6.70%
报告期内公司债券的付息兑付情况	2016 年 4 月 5 日，公司在《证券时报》及巨潮资讯网上刊登了《2012 年公司债券 2016 年付息公告》（公告编号：2016-011），并于 2016 年 4 月 10 日对截至债权登记日 2016 年 4 月 8 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**

资信评级机构将会根据公司报告期情况于 2017 年 6 月 19 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	2016 年	2015 年	同期变动率
资产负债率	55.89%	47.33%	8.56%
EBITDA 全部债务比	12.461%	11.45%	1.16%
利息保障倍数	8.17	3.02	170.53%

## 三、经营情况讨论与分析

### 1、报告期经营情况简介

2016年，面对错综复杂的国内外环境，供给侧结构性改革继续深化，稳增长政策效应持续释放，国民经济总体保持了平稳运行的态势，实现了“十三五”良好开局。报告期内，房地产政策经历了从宽松到热点城市持续收紧的过程：两会提出因城施策去库存，但随着热点城市房价、地价快速上涨，政策分化进一步显现。一方面，热点城市调控政策不断收紧，限购限贷力度及各项监管措施频频加码，遏制投资投机性需求，防范市场风险；另一方面，三四线城市仍坚持去库存策略，从供需两端改善市场环境。同时，中央加强房地产长效机制建设，区域一体化、新型城镇化等继续突破前行，为行业长期发展积极构建良好环境。

报告期内，根据国家统计局的数据，全国商品房销售面积、销售金额经历了从年初高开高走到四季度的冲高回落，但全年行业销售规模仍创历史新高。新开工面积持续回暖，房地产开发投资、房地产开发企业土地购置面积、土地成交价款增速上扬。行业库存不断优化但仍居高位。2016年，全国实现商品房销售面积15.73亿平方米，同比增长22.5%；实现商品房销售金额11.76万亿元，同比增长34.8%；全国百城价格指数自2015年以来持续回升，到2016年11月百城住宅成交均价上涨至12938元/平米，同比上涨18.71%。2016年，全国商品房新开工面积16.69亿平方米，同比增加8.08%，新开工增速转负为正。全年房地产开发企业土地购置面积22025万平方米，比去年下降3.44%；土地成交价款9129.31亿元，同比增长19.78%。全年房地产开发投资10.3亿元，同比增长6.9%，投资增速持续回暖，达到2015年年初水平。2016年末商品房待售面积6.95亿平方米，较2015年末减少2314万平方米，同比下降3.2%，库存结构进一步优化。另一方面，在去库存政策的推动下，2016年去库存成效明显，12月全国商品房待售面积同比增速转正为负，为2011年以来的新低。

报告期内，房地产发展形势总体向好，但同时分化较为严重。一线城市和部分热点二线城市在前9个月，房地产形势发展加快，住房量价上涨明显，但四季度在国家因地制宜、分城施策下，这部分城市房价涨幅得到控制；三、四线城市复苏态势相对较弱，整体销售滞后于一、二线城市，去库存压力仍较大。

报告期内，公司房地产项目主要集中于珠三角和长三角地区的一线、强二线城市，以上海、深圳、苏州、南通和长沙为主。2016年，公司项目布局城市房价、地价轮动上涨，尤其前九月一线城市如上海、深圳房价一路领涨，而随后在多层政策压制下，房价上涨过快态势得到遏制。年初，二线热点城市苏州土拍地王频出，带动市场预期向好，苏州楼市迅速升温量价持续走高，随着收紧政策出台，下半年楼市进入高位盘整期，成交量有所萎缩。南通、长沙受全国楼市调控影响，全年楼市呈现成交量先扬后抑、房价波动上扬的走势。

报告期内，面对复杂的市场形势，公司采取了全方位的积极应对举措，最终通过公司全员的努力，较好地完成了年初制定的各项经营计划。

（1）公司围绕销售工作积极创新，销售业绩大力提升。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；通过新媒体运营，提高项目品牌知名度，扩大项目影响力，

助力整体营销业绩的有效提升；另一方面密切关注市场变化形势，及时调整开发节奏和销售策略，在各区域市场普遍升温时把握机会，加大现有项目库存房源的销售力度，尤其南山·山语海作为深圳10月收紧政策后首个开盘项目，顶着压力较好的完成了销售去化。尽管四季度以来项目所在城市楼市步入调整期，受益于良好的区域布局，公司全年销售情况仍较去年大幅提升，房地产业务实现合同销售金额67.5亿元，合同销售面积39.4万平方米，双双创公司销售业绩历史新高。

(2) 严守城市深耕和重点城市布局战略。根据公司业务发展要求及战略目标，紧紧抓住“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，在控制风险的前提下，不断拓宽拿地渠道，创新购地模式。充分利用招拍挂、股权收购、旧城改造、合作开发、一级整理等方式多管齐下加强土地储备。在招拍挂上，公司多次参与上海区域已有项目城市及中部重点城市土地竞拍，于4月在苏州浒关获取一宗纯住宅地块，占地9.75万平方米，进一步实现城市深耕。在创新模式上，公司以增资扩股方式获得武汉为侨服务产业园产业用地；通过签订租赁协议方式，获得合肥汤池项目D地块租赁用地2500余亩；通过股权收购方式取得成都西二环红牌楼项目180亩的土地一级开发权。至此，公司土地储备得到进一步加强，完成了现有城市深耕及战略目标城市布局，为公司未来发展打下了坚实基础，也为公司实施战略转型提供了有力保障。

(3) 顺应形势变化，加大整体战略转型力度，积极筹划新的产业和模式。在做强做大传统住宅地产的同时，积极探索生态旅游、养老养生、特色小镇、商业地产以及产业地产等领域。根据公司发展战略需要，2016年9月，随着合肥汤池项目南山·三食六巷开业，公司文旅地产转型业务正式拉开帷幕；12月，合肥汤池项目2500余亩租赁用地协议签订，公司向旅游地产转型业务进展得到进一步推进。8月，公司以增资扩股方式完成收购武汉为侨服务产业园，成为公司向产业地产转型的重要里程碑。同时，公司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。另外，公司在拟开发项目上，增加养老概念，设计部分养老产品，目前仍在探索研究当中。

(4) 充分利用货币市场和资本市场的有利形势，加大项目融资力度。通过与合作金融机构开展多种形势融资业务，扩大了公司的融资渠道。

2016 年度主要经营计划完成情况如下：

(1) 主要销售和结算项目情况

单位：万平方米

城市	区域	在售项目名称	在售业态	权益比例	可供出售面积 (万m <sup>2</sup> )	销售面积 (万m <sup>2</sup> )	结算面积 (万m <sup>2</sup> )
上海	青浦区	南山·雨果	住宅	80%	3.74	3.06	5.13
苏州	高新区	南山·柠檬城	住宅	100%	4.24	4.17	10.42
苏州	高新区	南山·柠府	住宅	100%	8.32	6.75	0.00
苏州	吴中区	南山·维拉	住宅	100%	11.50	8.41	0.00
苏州	相城区	南山·檀郡	住宅、街铺	100%	0.11	0.11	0.11
长沙	望城区	南山·苏迪亚诺	住宅、街铺	100%	2.51	2.51	0.44
长沙	岳麓区	南山·雍江汇	住宅、街铺	100%	6.96	6.72	7.17
南通	港闸区	南山国际社区（一、二期）	住宅、街铺、办公	100%	5.00	3.90	2.30
深圳	南山区	山语海	住宅	50.98%	5.82	3.69	0.79

注：上表中“结算面积”指标统计原则为交房入伙。

(2) 各项目开发情况

单位：平方米

按业态区分	项目名称	项目状态	权益比例	占地面积	计容建筑面积	已完工建筑面积	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	南山·苏迪亚诺	在建	100%	334,612	321,065	297,888	93%
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	南山国际社区（一、二期）	在建	100%	90,793	270,299	136,622	50.50%
商业	南山·三食六巷	在建	100%	63,185	38,514	7,077	18%
住宅	山语海	在建	50.98%	35,228	65,926	60,359	92%

## (3) 各项目投资情况

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%	283,869.63	299,535.00
苏州	高新区	南山·柠檬城	100%	176,882.00	166,277.00
苏州	高新区	南山·柠府	100%	156,870.00	95,660.79
苏州	吴中区	南山·维拉	100%	433,102.00	219,109.59
苏州	相城区	南山·檀郡	100%	167,003.15	163,587.00
苏州	浒关	南山·新程	100%	404,659.00	269,549.28
长沙	望城区	南山·苏迪亚诺	100%	147,021.00	130581.67
长沙	岳麓区	南山·雍江汇	100%	171,094.00	161,952.02
南通	港闸区	南山国际社区（一、二期）	100%	213,307.00	122,119.41
合肥	庐江县	南山·三食六巷	100%	140,318.21	109,449.40
深圳	南山区	山语海	50.98%	45,100.00	11,868.73
武汉	东湖高新区	武汉为侨产业园	60%	32,000.00	32,500.00
合计				2,371,225.99	1,782,189.89

注：（1）长沙南山·苏迪亚诺项目预计总投资金额 147021 万元，与 2016 年半年报披露 136021 万元的差异原因，为新增南山·苏迪亚诺 B 地块预计投资金额 11000 万元；（2）苏州南山·檀郡实际投资金额 163587 万元，与 2016 年半年报披露 164933.71 万元的差异原因，为退回 2696 万元土地增值税。

## (4) 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	16.58	29.31	苏州、武汉
报告期末累计持有	65.34	101.28	苏州、长沙、南通、合肥、武汉

注：报告期末，公司通过股权收购方式取得成都西二环红牌楼项目地块，该地块仅获得土地一级开发权权益，占地面积 12 万平方米，未计入上述土地储备中。

## (5) 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	140,000.00	同期贷款基准利率至同期贷款基准利率上浮 10%	1-3 年

2	其他借款	15,000.00	同期贷款基准利率	3 年
3	融资租赁	20,283.73	同期贷款基准利率上浮 20%	4-6 年
4	应付债券	75,158.92	6.5%-6.7%	5-7 年
5	应付票据	3,571.55	-	-

2016年是公司制造业板块转型升级、寻求突破的关键之年。这一年，公司紧紧抓住市场的变化，在产品框架搭建、租赁资产处置和大幅减员缩编等基本完成的基础上，集中优势资源建设“两大制造基地”和组建“一个设计院”，全力推进“三条业务主线”的开拓。通过一年的努力，公司大幅减亏，整体经营能力得到了明显提升，企业转型初见成效，且转型升级的方向更加明确，对未来持续、健康和高速增长发展更具信心。

## 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	3,916,928,210.90	1,709,526,788.17	43.64%	8.44%	56.36%	13.38%
商品房销售	3,842,465,626.79	1,700,198,984.02	44.25%	8.17%	57.37%	13.83%
物业管理	74,462,584.11	9,327,804.15	12.53%	23.89%	-28.01%	-9.03%
2) 集成房屋业务	526,935,290.86	87,750,357.69	16.65%	-3.57%	534.77%	20.35%
销售业务	449,203,526.16	74,939,456.29	16.68%	0.68%	398.18%	22.32%
其他业务	77,731,764.70	12,810,901.40	16.48%	-22.49%	158.87%	11.55%
3) 船舶舱室配套业务	400,329,504.21	98,227,876.38	24.54%	-29.16%	2.79%	7.63%
销售业务	400,329,504.21	98,227,876.38	24.54%	-29.16%	2.79%	7.63%
4) 塔机租赁业务	118,129,412.11	10,521,187.58	8.91%	-17.97%	-53.95%	-6.96%
租赁业务	118,129,412.11	10,521,187.58	8.91%	-17.97%	-53.95%	-6.96%
5) 其他业务	23,489,658.60	5,554,014.08	23.64%	61.96%	-39.39%	-39.54%

## 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

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

#### 1) 非同一控制下企业合并

收购武汉光谷微电子股份有限公司

股权取得时点	股权取得成本 (人民币元)	股权取得比例 (%)	股权取得方式	购买日	购买日的确定依据
2016年9月19日	150,000,000.00	60.00	增资	2016年9月19日	股权转让手续完成

#### 2) 同一控制下企业合并

2016年，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98,205万元增资的方式取得了南山集团全资子公司深圳市赤湾房地产开发有限公司50.98%的股权（“标的公司”）。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。增资相关的工商登记备案手续和企业法人营业执照变更于2016年6月30日完成，故合并日确定为2016年6月30日。

#### 3) 其他原因的合并范围变动

本公司之子公司深圳市南山房地产开发有限公司于2016年8月11日以人民币4亿元取得成都恒璟源投资咨询有限公司(以下简称“成都恒璟源”)100%的股权，该项收购属于资产收购，并不构成一项业务，不形成企业合并。

本年新纳入合并范围的子公司如下：

名称	新增方式
苏州南山新程房地产开发有限公司	新设
深圳市绿建实业发展有限公司	新设

苏州南山新程房地产开发有限公司由本公司出资人民币1亿元于2016年10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。

深圳市绿建实业发展有限公司由本公司出资人民币1,000万元于2016年12月15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 2017 年 1-3 月经营业绩的预计**

适用  不适用