

证券代码：002314

证券简称：南山控股

公告编号：2019-071

# 深圳市新南山控股（集团）股份有限公司

## 2019 年第三季度报告正文



2019 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）	36,146,807,914.19		31,523,668,790.30	31,548,334,290.34		14.58%		
归属于上市公司股东的净资产（元）	8,159,025,702.20		8,080,943,588.86	8,099,382,318.01		0.74%		
	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）	594,024,900.41	2,094,196,845.32	2,094,196,845.32	-71.63%	3,091,806,937.13	4,273,484,896.64	4,273,484,896.64	-27.65%
归属于上市公司股东的净利润（元）	-76,581,665.53	244,896,486.06	244,538,083.10	-131.32%	79,784,209.26	231,874,776.82	231,468,856.93	-65.53%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	-66,037,539.71	227,566,089.27	219,720,806.74	-130.06%	67,715,534.27	203,967,835.36	203,561,915.47	-66.73%
经营活动产生的现金流量净额（元）	-577,695,246.83	880,480,607.05	877,917,629.75	-165.80%	-355,198,647.04	-262,851,325.98	-265,504,083.66	-33.78%
基本每股收益（元/股）	-0.0283	0.0904	0.0903	-131.34%	0.0295	0.0856	0.0855	-65.50%
稀释每股收益（元/股）	-0.0283	0.0904	0.0903	-131.34%	0.0295	0.0856	0.0855	-65.50%
加权平均净资产收益率	-0.81%	3.19%	2.69%	-3.50%	0.98%	2.65%	2.64%	-1.66%

注：2019年4月30日，公司完成同一控制下企业合并重庆南山国际汽车港发展有限公司（以下简称“重庆汽车港”）100%股权，为保持口径一致，调整上年同期及上年度末数据。

## 非经常性损益项目和金额

√ 适用 □ 不适用

单位：人民币元

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）	24,108,935.28	主要系处置子公司海邻机械股权投资确认的投资收益。
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）	11,279,433.03	
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	-1,118,778.27	2019 年 4 月 30 日完成同一控制下购买重庆汽车港 100% 股权，重庆汽车港 1-4 月累计净利润 -1,118,778.27 元。
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-19,793,536.16	主要系处置子公司海邻机械债权损失以及地产公司收到停产停业损失补助。
减：所得税影响额	806,597.80	
少数股东权益影响额（税后）	1,600,781.09	
合计	12,068,674.99	--

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	2,401,514.69	经常性业务产生

## 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	51,298	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	0.44%	11,971,532			
中央汇金资产管理 有限责任公司	国有法人	0.39%	10,549,600			
GUOTAI JUNAN SECURITIES(HON GKONG) LIMITED	境外法人	0.33%	8,808,876			
俞志翔	境内自然人	0.24%	6,618,715			
香港中央结算有限 公司	境外法人	0.14%	3,888,721			
申万宏源证券(香 港)有限公司	境外法人	0.11%	2,985,505			
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	11,971,532	人民币普通股	11,971,532			
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			
GUOTAI JUNAN SECURITIES(HONGKONG) LIMITED	8,808,876	人民币普通股	8,808,876			
俞志翔	6,618,715	人民币普通股	6,618,715			
香港中央结算有限公司	3,888,721	人民币普通股	3,888,721			
申万宏源证券(香港)有限公司	2,985,505	人民币普通股	2,985,505			
倪细卿	2,920,000	人民币普通股	2,920,000			
林镇泉	2,699,065	人民币普通股	2,699,065			
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	2019年9月30日	2018年12月31日	变动比例	说明
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	60,000,000.00	-	-	主要系本期地产公司投资信托项目所致。
应收票据	47,136,073.58	109,468,973.24	-56.94%	主要系本期制造业公司应收票据背书给供应商结算货款所致。
预付款项	543,554,747.75	57,266,890.84	849.16%	主要系本期预付工程款、土地款及土地出让金增加所致。
其他应收款	2,115,253,227.57	1,244,465,394.72	69.97%	主要系本期支付拍地保证金及联营公司借款所致。
一年内到期的非流动资产	-	27,363,316.25	-100.00%	主要系本期处置海邻机械，一年内到期的非流动资产减少所致。
其他流动资产	915,771,823.01	443,048,760.94	106.70%	主要系本期预缴税费、待抵扣进项税增加所致。
债权投资	540,501,615.00	-	-	主要系本期地产公司投资信托项目借款所致。
长期应收款	-	81,126,892.53	-100.00%	主要系本期处置海邻机械，长期应收款减少所致。
在建工程	1,184,386,838.96	553,926,202.40	113.82%	主要系本期部分在建物流园区工程建设投入款增加所致。
递延所得税资产	197,918,245.11	395,383,904.92	-49.94%	主要系本期地产公司土增税清算，递延所得税减少所致。
其他非流动资产	1,838,245,040.38	1,290,176,810.48	42.48%	主要系本期物流业务预付土地款、土地使用权履约保证金增加以及地产公司支付拆迁补偿款增加所致。
短期借款	999,000,000.00	1,814,000,000.00	-44.93%	主要系本期偿还银行短期借款所致。
应付票据	346,916,198.73	738,360,909.56	-53.02%	主要系本期应付票据到期承兑所致。
应付账款	546,935,778.22	945,458,696.79	-42.15%	主要系本期支付工程款及结算货款所致。
预收款项	7,328,338,177.42	4,218,784,217.90	73.71%	主要系本期地产公司收到购房款所致。
应交税费	533,931,768.19	1,663,642,223.76	-67.91%	主要系地产公司土增税清算，缴纳土地增值税所致。
其他应付款	2,424,343,232.87	1,574,395,976.98	53.99%	主要系地产公司购房认筹诚意金增加以及物流业务应付工程款增加所致。
其他流动负债	1,615,721,229.14	550,677,604.56	193.41%	主要系本期向关联方企业借款增加所致。
应付债券	2,081,875,000.00	385,000,000.00	440.75%	主要系本期宝湾物流发行CMBS所致。
长期应付款	3,242,806.10	7,416,046.76	-56.27%	主要系本期处置海邻机械，长期应付款减少所致。
预计负债	438,033.74	4,028,422.01	-89.13%	主要系本期处置海邻机械，其未决诉讼减少所致。
递延收益	368,812,738.08	159,705,484.05	130.93%	主要系本期地产公司收到政府补助确认递延收益所致。
专项储备	5,091,150.30	8,277,411.57	-38.49%	主要系本期专项储备使用以及处置海邻机械所致。
<b>利润表及现金流量表项目</b>	<b>2019年1-9月</b>	<b>2018年1-9月</b>	<b>变动比例</b>	<b>说明</b>
税金及附加	178,610,810.71	522,568,054.47	-65.82%	主要系本期地产公司同比结算减少，收入下降，且上年同期地产公司结转项目的土地增值税较高所致。

财务费用	279,791,081.17	212,884,425.16	31.43%	主要系本期有息负债余额增加及可资本化利息支出同比减少所致。
其他收益	10,530,299.24	6,609,717.35	59.32%	主要系本期宝湾物流收到的与资产相关的政府补助摊销同比增加所致。
投资收益	60,988,508.56	6,497,295.40	838.68%	主要系本期联营公司盈利同比增加以及处置海邻机械确认投资收益所致。
信用减值损失	-9,977,676.53	-	-	主要系本期应收款项计提坏账拨备增加所致。
资产减值损失	-682,578.62	-1,085,280.92	-37.11%	主要系本期制造业计提存货跌价损失减少所致。
资产处置收益	-616,817.97	10,844,531.61	-105.69%	主要系上年同期处置非经营性房产而本期无所致。
营业外收入	30,883,880.68	12,664,143.55	143.87%	主要系本期确认成都恒璟源项目过渡期的停产停业损失收入所致。
营业外支出	39,649,241.71	6,598,128.62	500.92%	主要系本期处置海邻机械债权损失所致。
所得税费用	125,808,694.71	292,760,484.23	-57.03%	主要系本期地产公司结转收入同比减少，确认所得税费用减少所致。
少数股东损益	48,280,652.44	199,182,377.36	-75.76%	主要系本期非全资子公司盈利同比下降所致。
收到的税费返还	26,762,408.32	15,425,570.69	73.49%	主要系本期收到免抵退税优惠同比增加所致。
收到其他与经营活动有关的现金	878,380,826.54	1,984,582,949.50	-55.74%	主要系本期地产公司退回的拍地保证金同比减少所致。
支付的各项税费	1,654,671,957.19	985,279,489.14	67.94%	主要系本期地产公司缴纳土增税同比增加所致。
支付其他与经营活动有关的现金	1,355,457,422.19	620,256,841.46	118.53%	主要系本期地产公司支付的拍地保证金同比增加所致。
收回投资收到的现金	67,703,979.57	-	-	主要系本期处置海邻机械债权所致。
取得投资收益收到的现金	22,588,470.03	96,303,807.88	-76.54%	主要系本期收到联营公司分红同比减少所致。
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	3,484,898.58	48,256,446.50	-92.78%	主要系本期处置非经营性房产和土地同比减少所致。
收到其他与投资活动有关的现金	471,363,266.28	144,852,813.53	225.41%	主要系本期地产公司收回联营公司借款同比增加所致。
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,557,001,380.71	1,001,279,763.39	55.50%	主要系本期宝湾物流支付土地款及工程款同比增加所致。
投资支付的现金	17,621,131.22	34,021,446.00	-48.21%	主要系本期地产公司支付联营公司投资款同比减少所致。
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	18,439,900.00	-	-	主要系本期支付重庆汽车港 100% 股权收购款所致。
支付其他与投资活动有关的现金	1,806,190,869.54	194,932,650.38	826.57%	主要系本期地产公司支付联营公司借款、信托项目投资款以及代垫政府拆迁停产停业补偿款同比增加所致。
吸收投资收到的现金	15,090,000.00	7,775,990.00	94.06%	主要系本期子公司收到少数股东投资款同比增加所致。
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	15,090,000.00	7,775,990.00	94.06%	主要系本期子公司收到少数股东投资款同比增加所致。
取得借款收到的现金	7,603,368,317.05	5,656,954,545.63	34.41%	主要系本期收到关联方及银行借款同比增加所致。

收到其他与筹资活动有关的现金	1,699,000,000.00	-	-	主要系本期宝湾物流CMBS发行所收到的款项。
偿还债务支付的现金	6,405,538,961.67	3,557,696,293.22	80.05%	主要系本期偿还银行及关联方借款同比增加所致。

## 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、以公允价值计量的金融资产

适用  不适用

单位：人民币元

资产类别	初始投资成本	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	报告期内购入金额	报告期内售出金额	累计投资收益	期末金额	资金来源
信托产品	60,000,000.00	0.00	0.00	60,000,000.00	0.00	0.00	60,000,000.00	自有资金
合计	60,000,000.00	0.00	0.00	60,000,000.00	0.00	0.00	60,000,000.00	--

## 五、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。

## 六、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。

## 七、委托理财

适用  不适用

公司报告期不存在委托理财。

## 八、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。