

证券代码：002305

证券简称：南国置业

公告编号：2016-062号

南国置业股份有限公司

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半年度报告全文。

公司简介

股票简称	南国置业	股票代码	002305
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	谭永忠	余东亚	
电话	027-83988055	027-83988055	
传真	027-83988055	027-83988055	
电子信箱	ir@langold.com.cn	ir@langold.com.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）	1,371,830,611.96	604,765,306.42	604,765,306.42	126.84%
归属于上市公司股东的净利润（元）	4,781,824.96	-119,429,701.69	-120,575,533.49	103.97%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	4,351,182.99	-119,449,476.68	-120,628,308.48	103.61%
经营活动产生的现金流量净额（元）	-212,773,223.50	-1,930,579,171.39	-2,941,339,046.52	92.77%
基本每股收益（元/股）	0.0033	-0.0821	-0.0829	103.98%
稀释每股收益（元/股）	0.0033	-0.0821	-0.0829	103.98%
加权平均净资产收益率	0.16%	-4.07%	-4.11%	4.27%
	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）	19,780,482,349.03	19,086,660,285.79	19,086,660,285.79	3.64%
归属于上市公司股东的 净资产（元）	4,475,741,977.01 ¹	2,933,079,620.43	2,933,079,620.43	52.60%

注：1、2016 年 6 月，公司向 4 名投资者非公开发行人民币普通股（A 股）271,985,815 股，募集资金总额为人民币 1,533,999,996.60 元，扣除与发行有关费用人民币 15,185,273.78 元后，实际募集资金净额为人民币 1,518,814,722.82 元。上述资金到位情况已经中天会计师事务所（特殊普通合伙）验证，并于 2016 年 6 月 17 日出具了中天运[2016]验字第 90059 号验资报告。

此次非公开发行新增股份 271,985,815 股于 2016 年 7 月 5 日在深圳证券交易所上市。

（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		34,809				
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
武汉新天地投资有限公司	国有法人	21.43%	313,215,984	0		
中国电建地产集团有限公司	国有法人	19.17%	280,191,987	0		
许晓明	境内自然人	18.21%	266,093,568	266,093,568	质押	212,500,000
尹光华	境内自然人	6.02%	88,000,000			
许榕	境内自然人	3.90%	57,000,000			
许棠	境内自然人	3.90%	57,000,000			
全国社保基金一一八组合	其他	1.72%	25,102,001			
中国工商银行股份有限公司—华夏领先股票型证券投资基金	其他	0.99%	14,454,805			
中国人寿保险股份有限公司—分红—个人分红—005L-FH002 深	其他	0.91%	13,310,148			
交通银行股份有限公司—博时新兴成长混合型证券投资基金	其他	0.83%	12,085,372			
上述股东关联关系或一致行动的说明		1、武汉新天地投资有限公司系中国电建地产集团有限公司全资子公司，属于一致行动人；2、股东尹光华女士与许晓明先生系母子关系，股东许晓明先生与许榕、许棠系父子、父女关系；3、公司未知其他股东之间是否存在关联和一致行动人等情形。				
参与融资融券业务股东情况说明		无				

(如有)	
------	--

(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

1、行业环境及市场分析

(1) 中央宽严并济，地方因城施策

2016年上半年，我国房地产市场延续上年末向好局势，但城市分化加剧，地方因城施策调控呈现差异化。在多重政策利好影响下，一线及部分热点二三线城市显现过热发展态势，与此同时，随着热点城市成交大幅放量，库存持续走低，市场供不应求使得“三高”地块频现，地价、房价轮动上涨，楼市调控已逐渐收紧，限购加码、限贷限价政策接连出台。而多数三四线城市库存压力依然严峻，多管齐下去库存仍是重点。同时，成渝、长三角城市群规划落地，“营改增”进入实施阶段，住房租赁市场顶层设计出台，住房制度建设等长效机制逐步完善，中央层面房地产政策趋于稳定。

根据国家统计局数据，2016年1-6月份，全国房地产开发投资46,631亿元，同比名义增长6.1%（扣除价格因素实际增长8.0%）。1-6月份，商品房销售面积64,302万平方米，同比增长27.9%。其中，住宅销售面积增长28.6%，办公楼销售面积增长40.5%，商业营业用房销售面积增长13.4%。商品房销售额48,682亿元，增长42.1%。其中，住宅销售额增长44.4%，办公楼销售额增长61.6%，商业营业用房销售额增长15.6%。

2016年上半年，全国房地产市场全面回升，销售市场和商服用地成交均量价齐升。但未来仍需警惕高库存，尤其是商业地产市场。根据盈石集团研究中心数据，2016上半年，全国20大城市商业物业存量接近1.1亿平方米，甲级写字楼（含顶级）市场存量也突破5,000万平方米。2016年至2018年作为新增供应量的波峰三年，将进一步加剧现有市场的存量压力。为分散风险，大型房企开始尝试跨行业发展或者探索房地产行业新领域，寻找新的业绩增长点，金融、零售、文化娱乐、互联网等行业受大型房企青睐。

(2) 主要项目所处区域市场分析

目前，公司主要项目位于武汉、南京、成都等地。

2016年上半年，武汉市国民生产总值（GDP）比上年同期增长7.6%，增速比全国高0.9个百分点。武汉积极响应中央号召出台宽松政策，通过税收优惠等方式助力库存去化。武汉市购房需求仍然非常旺盛，市场表现火热，2016年上半年，武汉新建住房累计成交15.29万套，成交面积1585万平方米，成交套数与面积均位居全国第一位，整体去化周期不足7个月，江汉、武昌等核心区域已不足3个月。

2015年起，武汉力推户籍制度改革，探索积分落户制度，欢迎新市民。根据《全国城市年轻指数报告》，武汉已成为二线城市中，年轻人口新增率、净增率最高的城市。武汉作为中国中部城市，是全国高铁枢纽的心脏。在“一带一路”国家战略中，通过铁路连通欧亚大陆桥，武汉将迎来30多年来最大发展机遇，未来的商业、贸易和金融服务等将有广阔的发展前景。

2016上半年，南京新房上市量4.9万套，成交总量7.5万套，同比2015年翻了一倍。创造历史同期最高纪录的同时，南京库存量也随即跌入2.3万套的历史最低。除了成交量暴增之外，南京房价也已连涨16个月。据中国指数研究院发布的《2016年6月百城价格指数》显示，6月南京新房环比上涨3.82%，高居百城新房房价涨幅榜首。

2016年上半年，成都市场整体呈现出温和上涨的态势，一方面是受首付比例下降、交易税费调减等利好政策影响，另一方面是受一线和热点二线城市大幅上涨的带动。2016年上半年，成都累计成交商品住宅1215.7万平方米，较去年同期增长15.3%。

2、公司的经营与管理对策

报告期内，公司实现营业收入13.72亿元，同比上升126.84%，归属上市公司股东的净利润478.18万元，较上年同期增加103.97%。截至报告期末，公司资产总额197.8亿元，净资产44.76亿元，负债总额153.54亿元，资产负债率为77.62%。

在宏观经济增速放缓、消费升级、电商冲击及地产行业转型升级的背景下，房地产市场逐渐趋于成熟，行业分化明显，管理层结合公司实际情况，把握有利时机，深耕武汉，逐步成为一家跨区域经营的全国性公司。公司整合资源，聚焦主业，深化夯实公司商业产品线，在加强商业产品线快速复制能力的同时，进一步提升产品、服务和生活品质，同步推进商业运营模式的研究和创新实践。

（1）公司完成更名，加快全国布局

2014年6月，电建地产完成了对公司的要约收购，成为公司的控股股东。公司充分利用控股股东电建地产全国布局的资源优势，在深耕武汉的同时，积极推进跨区域拓展战略。目前开发及运营项目已拓展到荆州、襄阳、成都、南京、贵阳，未来公司还将加强一线城市和符合公司发展战略的重点二线城市的拓展力度，公司已经逐步从一家区域型公司转变为一家跨区域发展的全国性公司。2016年5月27日，公司召开2015年度股东大会审议通过了《关于变更公司名称的议案》。为适应公司的跨区域发展和扩张，公司名称由“武汉南国置业股份有限公司”变更为“南国置业股份有限公司”，变更的公司名称保留了公司的核心品牌和无形资产“南国置业”，体现了公司和品牌的一脉传承；减少了行政区划“武汉”，体现了公司未来跨区域全国发展的战略布局，有利于更好的配合公司战略目标的推进。2016年7月4日，公司完成了更名的工商变更登记手续。

（2）完成定向增发工作，提升公司资本实力

2016年上半年，公司完成自2009年上市以来首次定向增发。2016年6月，公司向4名投资者非公开发行人民币普通股（A股）271,985,815股（其中控股股东电建地产认购108,794,326股），每股面值人民币1元，发行价格为5.64元/股，募集资金总额为人民币1,533,999,996.60元，扣除与发行有关的费用人民币15,185,273.78元后，实际募集资金净额为人民币1,518,814,722.82元。此次非公开发行是公司自2009年上市以来首次实施定向增发，资金到位有效提升了公司资本实力，提高了资产质量、优化了资本结构、进一步增强了公司的抗风险能力和持续盈利能力。

（3）加强股东资源整合力度

公司积极推进和中国电力建设集团有限公司（以下简称“中国电建”）成员企业的合作，加强内部土地资源的利用。公司2016年4月与湖北省电力建设第一工程公司（以下简称“省电力一公司”）在武汉市签署了《合作备忘录》，省电力一公司是中国电建的下属公司，双方就改造利用省电建一公司旗下老旧厂房资源，进行城市更新，打造文化创意、创新产业等产业园区达成合作

意向。文化创意产业园区的开发与运营是公司重要战略发展方向，该备忘录的签署既意味着公司在股东内部资源的利用上迈出实质性一步，也意味着公司开始积极探索文化创意产业园开发与运营的相关多元化。从长远看，将对本公司今后的业务发展及主业核心竞争能力产生积极影响，有利于挖掘公司新的利润增长点。未来公司将进一步加强股东资源的整合力度，寻求更多的老旧厂房改造和城市更新的项目机会，提升公司在文化创意产业园开发与运营领域的竞争优势。

（4）加快重点区域土地拓展步伐

公司在深耕武汉区域的同时，持续加大一线城市和重点二线城市的拓展力度。继2015斩获南京中储项目之后，2016年5月，公司成功竞得南京秦淮区扇骨营项目地块，该项目约9.68万m²，位于南京市秦淮区老城区，属于传统中心新街口和南部新城核心连线的中心，是承接新街口外溢商务商业需求的第一站。地块周边人文景观资源丰富，拥有明城墙、秦淮河、明故宫、夫子庙等知名景点。项目区位优势非常明显。公司将凭借对城市综合体开发的经验，将其打造成符合南京市发展的重要商业项目。建立起公司在南京区域的市场形象，进一步加强公司在南京区域的市场影响力。

（5）持续提升商业运营能力

上半年，公司从两个方面进一步提升商业运营能力。一是梳理和完善公司商业产品线，在综合商业方面形成了区域型产品线泛悦Mall、街区型产品线泛悦汇和邻里型产品线泛悦坊，在建材家居方面形成了南国大家装产品系列，并完善相关标识系统、扩大品牌效应。公司对商业产品线进行梳理，形成定位明确、形象统一的产品线品牌系统，为商业运营项目提升品牌影响力奠定了基础。二是搭建线上平台、构建智慧商圈。公司与武汉万江龙网络有限公司就O2O智慧商圈签署达成战略合作，逐步在公司商业项目中搭建智慧商圈O2O平台，打造智慧生活圈数据系统，促进公司商业运营和互联网的融合，推进商业运营能力的升级。

（6）运营项目实现跨区域模式复制,新增运营项目形成协同效应

2016年6月，公司两个商业运营项目成都泛悦MALL（成都泛悦国际）和襄阳月星家居（襄阳南国城市广场一期）试运营，7月相继正式开业。成都泛悦MALL是南国置业首个跨省跨区域运营的商业项目，该项目是一个集家庭生活购物中心、公园式商业街、精品华宅及5A甲级写字楼为一体的大型城市综合体项目。集中商业6.5万m²的和商业街2.5万m²。泛悦国际的成功开业意味着公司商业运营管理实现跨区域模式复制。

襄阳月星家居是公司家居产品线的第7个项目，项目位于襄阳市中心，运营面积约5万m²，作为南国大家装系列产品线的重要组成部分，月星家居开业后，将和其他项目联动，形成协同效应，巩固公司家装建材产品线在湖北市场的优势地位。

随着商业地产存量去化白银时代的到来，提升项目运营策略的重要性和必要性愈加凸显。公司将结合自身运营优势，及时把握消费需求及习惯的变化，进一步强化现有产品线并积极进行产品创新，为消费者重新定义生活中心；同时，公司还积极探索轻资产运营管理模式，公司已在南京、贵阳等地成立了商业管理有限公司，公司将逐步把商业运营管理能力输出的轻资产模式培育为新的利润增长点。

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

公司报告期无合并报表范围发生变化的情况。

（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

南国置业股份有限公司

董事长：薛志勇

二〇一六年八月十九日