

股票代码:002305

股票简称:南国置业

公告编号:2019-062 号

南国置业股份有限公司

2019 年半年度报告摘要

一、重要提示

本半年度报告摘要来自半年度报告全文，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半年度报告全文。

董事、监事、高级管理人员异议声明

无

除下列董事外，其他董事亲自出席了审议本次年报的董事会会议

无

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

公司计划不派发现金红利，不送红股，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 | 南国置业 | 股票代码 | 002305 |
| 股票上市交易所 | 深圳证券交易所 | | |
| 变更前的股票简称（如有） | 无 | | |
| 联系人和联系方式 | 董事会秘书 | 证券事务代表 | |
| 姓名 | 畅文智 | 余东亚 | |
| 办公地址 | 武汉市武昌区昙华林路 202 号 | 武汉市武昌区昙华林路 202 号 | |
| 电话 | 027-83988055 | 027-83988055 | |
| 电子信箱 | ir@langold.com.cn | ir@langold.com.cn | |

2、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

| | 本报告期 | 上年同期 | 本报告期比上年同期 增减 |
|-------------------------------|-------------------|-------------------|------------------|
| 营业收入（元） | 3,155,242,779.31 | 627,270,341.26 | 403.01% |
| 归属于上市公司股东的净利润 （元） | 21,253,096.88 | 15,965,296.89 | 33.12% |
| 归属于上市公司股东的扣除非经 常性损益的净利润（元） | 20,837,923.20 | 14,850,604.29 | 40.32% |
| 经营活动产生的现金流量净额 （元） | -1,919,553,473.26 | 958,667,527.30 | -300.23% |
| 基本每股收益（元/股） | 0.0123 | 0.0092 | 33.70% |
| 稀释每股收益（元/股） | 0.0123 | 0.0092 | 33.70% |
| 加权平均净资产收益率 | 0.41% | 0.35% | 0.06% |
| | 本报告期末 | 上年度末 | 本报告期末比上年度 末增减 |
| 总资产（元） | 24,598,063,143.77 | 23,964,792,025.26 | 2.64% |
| 归属于上市公司股东的净资产 （元） | 4,457,990,032.37 | 4,510,193,807.10 | -1.16% |

3、公司股东数量及持股情况

单位：股

| 报告期末普通股股东总数 | 53,306 | 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 |
| 中国电建地产集团 有限公司 | 国有法人 | 22.43% | 388,986,313 | 108,794,326 | | |
| 武汉新天地投资有 限公司 | 国有法人 | 18.06% | 313,215,984 | | | |
| 许晓明 | 境内自然 人 | 14.34% | 248,758,868 | | | |
| 东吴基金—上海银 行—渤海国际信托 股份有限公司 | 境内非国 有法人 | 2.40% | 41,549,860 | | | |
| 尹光华 | 境内自然 人 | 2.02% | 35,000,000 | | | |
| 东海基金—工商银 行—鑫龙 177 号资 产管理计划 | 境内非国 有法人 | 1.26% | 21,876,540 | | | |
| 黄林祥 | 境内自然 人 | 1.03% | 17,948,000 | | | |
| 东海基金—工商银 行—鑫龙 167 号资 | 境内非国 有法人 | 0.90% | 15,672,799 | | | |

| | | | | | | |
|---------------------------|---|-------|------------|--|--|--|
| 产管理计划 | | | | | | |
| 东吴基金—上海银行—东吴鼎利6020号资产管理计划 | 境内非国有法人 | 0.69% | 11,968,070 | | | |
| 王萧 | 境内自然人 | 0.49% | 8,555,000 | | | |
| 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；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（如有） | 无 | | | | | |

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。

5、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。

6、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，且在半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

否

三、经营情况讨论与分析

1、报告期经营情况简介

（1）行业环境及市场分析

报告期内，根据国家统计局数据，2019年1-6月份，全国房地产开发投资61,609亿元，同比增长10.9%。其中，住宅投资45,167亿元，增长15.8%，增速回落0.5%。住宅投资占房地产开发投资的比重为73.3%。房地产开发企业房屋施工面积772,292万平方米，同比增长8.8%。房地产开发企业土地购置面积8,035万平方米，同比下降27.5%；土地成交价款3,811亿元，下降27.6%。商品房销售面积75,786万平方米，同比下降1.8%。其中，住宅销售面积下降1.0%，办公楼销售面积下

降10.0%，商业营业用房销售面积下降12.3%。商品房销售额70,698亿元，增长5.6%。其中，住宅销售额增长8.4%，办公楼销售额下降12.5%，商业营业用房销售额增长10.0%。

2019年上半年，房地产行业政策在“房子是用来住的，不是用来炒的”定位要求下，围绕稳地价、稳房价、稳预期的目标，保持调控政策的连续和稳定。2019年4月的中央政治局会议再次重申了“房住不炒”，要求落实好一城一策、因城施策、城市政府主体责任的长效调控机制。住建部通过适时市场预警、央行通过货币闸门管控、银保监会通过资金流向监管，共同构建起了房地产市场风险防范机制。

2019年7月，中央政治局会议首次提出“不将房地产作为短期刺激经济的手段”，以“稳房价、稳地价、稳预期”为目标的地产调控政策信号明确。同时，各地政府分类调控、精准施策、有收有放，城市分化愈发明显。整体而言，房地产政策将以稳为主。同时在“因城施策、一城一策”政策指导下，房地产政策在不同城市、地区呈现出一定的灵活性。

（2）公司主要经营情况

报告期内，公司实现营业收入31.55亿元，归属上市公司股东的净利润2,125.31万元，净利润较上年同期增加33.12%。截至报告期末，公司资产总额245.98亿元，归属于上市公司股东的净资产44.58亿元。

报告期内，公司继续深耕武汉、成都、南京、重庆等战略型重点城市，同时积极拓展其他重点一二线城市。2019年6月25日，通过产权交易所摘牌方式竞得武汉临江荣城房地产开发有限公司80%的股权，成功获取阳逻开发区P[2015]078号地块，土地面积82,480.97平方米，土地用途为城镇住宅用地，计容建筑面积17.32万平方米，土地位于武汉市新洲区阳逻街马山村，进一步增加了公司在武汉的优质土地储备。

报告期内，公司持续提升商业运营能力，推动商业模式创新，稳步推进重点项目改造升级与新项目筹开工作，积极打造自有商业核心IP。一是持续推进轻资产输出管理工作，已初步形成轻资产管理输出模式及标准，培养轻资产运营团队。二是搭建客户评价系统并上线运行。构建消费者、商户及项目的闭环管理，提升商业运营管理能力，建立商业运营客户监督机制。三是加强联动整合异业资源，创新商业营销推广方式。武汉泛悦汇·昙华林项目整合艺术异业资源，打造商业项目“艺术”IP。四是积极探索招商工作新模式，引进优质商户品牌。以“好招商、招好商”为原则，实行主力店招商先行，一系列知名市场品牌入驻商业项目。五是商业自有IP品牌成功孵化落地。泛悦精选都会店、泛悦精选科华店及泛悦健康长虹店分别开业落地，丰富了商业运营业务范围，有力提升商业项目客流水平，持续打造公司商业项目“排他性核心竞争力”。六是积极探索集中收银模式，打造线上交易平台。公司将以泛悦城市奥特莱斯为试点，推进集中收银工作，有效撬动潜在需求形成沉淀资金，为公司发展提供持续稳定现金流。

报告期内，公司重点围绕产业核心能力提升、产业资源导入及产业运营服务体系完善三大模块工作，稳步推进产业地产各项工作。一是借助文体产业资源的导入，打造文化体育产业专业能力。二是充分挖掘集团内部成员企业资源优势，发挥公司商业地产核心优势，盘活存量土地资源，积极探索轻资产管理输出合作模式，实现“优势互补、互利共赢”。三是全力整合外部单位产业资源，积极“走出去”，寻求外部合作机会。

2、涉及财务报告的相关事项

(1) 与上一会计期间财务报告相比，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

1) 重要会计政策变更

√ 适用 □ 不适用

| 会计政策变更的内容和原因 | 审批程序 |
|---|--------------------------------|
| 执行《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》、《企业会计准则第 24 号——套期会计》和《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》（2017 年修订）、执行《财政部关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》 | 2019 年 5 月 23 日第五届董事会第一次会议审议通过 |
| 执行《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换》（2019 修订）、执行《企业会计准则第 12 号——债务重组》（2019 修订） | 2019 年 8 月 26 日第五届董事会第二次会议审议通过 |

财政部于2017年颁布了修订后的《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》、《企业会计准则第23号——金融资产转移》及《企业会计准则第37号——金融工具列报》等（以下合称“新金融工具准则”），并于2019年颁布了《财政部关于修订印发2019年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2019]6号），公司已采用上述准则和通知编制2019年度财务报表，对本公司财务报表影响如下：

(a) 一般企业财务报表格式的修改：

(i) 对合并资产负债表的影响列示如下：

| 会计政策变更的内容及原因 | 受影响的报表项目名称 | 影响金额 |
|---------------------------|------------|------------------|
| 本公司将应收票据及应收账款拆分为应收票据和应收账款 | 应收账款 | 954,375,246.56 |
| | 应收票据 | 0.00 |
| | 应收票据及应收账款 | -954,375,246.56 |
| 本公司将应付票据及应付账款拆分为 | 应付账款 | 1,353,807,070.00 |

| | | |
|-----------|-----------|-------------------|
| 应付票据和应付账款 | 应付票据 | 25,000,000.00 |
| | 应付票据及应付账款 | -1,378,807,070.00 |

(ii) 对合并利润表及合并现金流量表无重大影响。

(iii) 对公司资产负债表的影响列示如下：

| 会计政策变更的内容及原因 | 受影响的报表项目名称 | 影响金额 |
|-------------------------------|------------|-----------------|
| 本公司将应收票据及应收账款拆分为 应收票据和应收账款 | 应收账款 | 0.00 |
| | 应收票据 | 0.00 |
| | 应收票据及应收账款 | 0.00 |
| 本公司将应付票据及应付账款拆分为 应付票据和应付账款 | 应付账款 | 145,890,665.75 |
| | 应付票据 | 0.00 |
| | 应付票据及应付账款 | -145,890,665.75 |

(iv) 对公司利润表及现金流量表无重大影响。

(b) 金融工具

根据新金融工具准则的相关规定，本公司对于首次执行该准则的累积影响数调整2019年年初留存收益以及财务报表其他相关项目金额，2018年度的比较财务报表未重列。会计政策变更导致的影响如下：

| 受影响的报表项目 | 2018年12月31日金额 | 2019年1月1日金额 | 影响金额 |
|----------|------------------|------------------|---------------|
| 应收账款 | 954,375,246.56 | 962,268,835.17 | 7,893,588.61 |
| 其他应收款 | 1,595,908,095.57 | 1,605,716,396.16 | 9,808,300.59 |
| 长期应收款 | 10,000,000.00 | 9,970,000.00 | -30,000.00 |
| 递延所得税资产 | 10,468,071.93 | 6,050,099.62 | -4,417,972.31 |
| 未分配利润 | 1,245,106,181.02 | 1,258,360,097.91 | 13,253,916.89 |

(c) 财政部于2019年5月9日发布了《企业会计准则第7号——非货币性资产交换》(财会〔2019〕8号)，修订后的准则自2019年6月10日起施行，对2019年1月1日至本准则施行日之间发生的非货币性资产交换，应根据本准则进行调整。对2019年1月1日之前发生的非货币性资产交换，不需要按照本准则的规定进行追溯调整。公司执行上述准则在本报告期内无重大影响。

(d) 财政部于2019年5月16日发布了《企业会计准则第12号——债务重组》(财会〔2019〕9号)，修订后的准则自2019年6月17日起施行，对2019年1月1日至本准则施行日之间发生的债务重组，应根据本准则进行调整。对2019年1月1日之前发生的债务重组，不需要按照本准则的规定进行追溯调整。公司执行上述准则在本报告期内无重大影响。

2) 重要会计估计变更

适用 不适用

3) 首次执行新金融工具准则、新收入准则、新租赁准则调整首次执行当年年初财务报表相关项目情况

适用 不适用

4) 首次执行新金融工具准则、新租赁准则追溯调整前期比较数据说明

适用 不适用

(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) 与上一会计期间财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

适用 不适用

本年注销减少的子公司

| 公司名称 | 减少原因 | 减少时间 | 注册地 | 注册资本 (万元) | 持股比例 (%) |
|--------------|------|------------|------|--------------|-------------|
| 襄阳佳宏房产投资有限公司 | 清算注销 | 2019 年 1 月 | 湖北襄阳 | 1000.00 | 50.00 |

南国置业股份有限公司

董事长：薛志勇

2019 年 8 月 27 日