

证券代码：002305

证券简称：南国置业

公告编号：2018-070 号

# 南国置业股份有限公司

## 2018 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半年报的董事会会议

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		
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	
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）	627,452,465.66	756,754,626.13	-17.09%
归属于上市公司股东的净利润（元）	15,965,296.89	10,999,583.98	45.14%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	14,850,604.29	10,541,750.28	40.87%
经营活动产生的现金流量净额（元）	958,667,527.30	1,006,319,864.03	-4.74%
基本每股收益（元/股）	0.0092	0.0063	46.03%
稀释每股收益（元/股）	0.0092	0.0063	46.03%
加权平均净资产收益率	0.35%	0.24%	0.11%
	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）	24,759,096,354.00	23,044,253,734.79	7.44%
归属于上市公司股东的净资产（元）	4,441,814,941.85	4,512,560,433.46	-1.57%

### 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		52,597	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	15.34%	266,093,568			
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	2.44%	42,318,284			
东海基金—工商银行—鑫龙 176 号资产管理计划	境内非国有法人	2.08%	36,076,371			
尹光华	境内自然人	2.02%	35,000,000			
中信建投证券股份有限公司	国有法人	2.00%	34,659,227			
西藏信托有限公司—西藏信托—盛景 27 号开放式单一资金信托	境内非国有法人	1.64%	28,400,000			
东海基金—	境内非国有	1.26%	21,876,540			

工商银行—鑫龙 177 号资产管理计划	法人					
国通信托有限责任公司—国通信托·慧赢 2 号单一资金信托	境内非国有法人	1.07%	18,600,000			
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，2018年1-6月份，全国房地产开发投资55,531亿元，同比名义增长9.7%。其中，住宅投资38,990亿元，增长13.6%，增速回落0.6个百分点。住宅投资占房地产开发投资的比重为70.2%。房地产开发企业房屋施工面积709,649万平方米，同比增长2.5%。房地产开发企业土地购置面积11,085万平方米，同比增长7.2%；土地成交价款5,265亿元，增长20.3%，增速提高4.3个百分点。商品房销售面积77,143万平方米，同比增长3.3%。其中，住宅销

售面积增长3.2%，办公楼销售面积下降6.1%，商业营业用房销售面积增长2.4%。商品房销售额66,945亿元，增长13.2%。其中，住宅销售额增长14.8%，办公楼销售额下降3.2%，商业营业用房销售额增长5.7%。

## 2、公司主要经营情况

报告期内，公司实现营业收入6.27亿元，同比下降17.09%，归属上市公司股东的净利润1,596.53万元，较上年同期增加45.14%。截至报告期末，公司资产总额247.59亿元，归属于上市公司股东的净资产44.42亿元。

报告期内，公司继续深耕武汉、成都、南京、重庆等重点二线城市，同时积极拓展其他重点一二线城市。1月3日，公司与控股股东中国电建地产集团有限公司（以下简称“电建地产”）竞得重庆市巴南区李家沱-鱼洞组团Q分区17152号地块，该项目净用地面积 171,831平方米，总计容面积525,043平方米，获取该项目进一步巩固了公司在西南区域的布局，进一步加快公司全国多点布局的步伐。同时，公司还通过股权收购等多元化的拓展方式，获取土地资源，1月24日，公司控股子公司武汉明涛房地产有限公司通过参与竞拍，取得武汉临江悦城房地产开发有限公司80%股权，成功获取武汉市新洲区阳逻50号项目地块，该地块位于武汉市新洲区阳逻街马山村，土地用途为城镇住宅用地，土地面积89,786平方米，进一步增加了公司在武汉的优质土地储备。

报告期内，公司围绕商业产品线的优化升级不断探索，创新求变。一是积极创新思路，改造升级。以公司泛悦汇·KA街项目为例，该项目毗邻黄鹤楼、辛亥革命博物馆等城市地标，公司历时半年时间对该项目进行了整体改造升级，将该项目打造成为首个电子竞技及休闲娱乐为一体的泛娱乐主题街区，业态规划上，成功引入符合项目“泛娱乐”定位的主力业态电竞体验馆及华中首家新零售典范盒马鲜生，同时提升餐饮、休闲娱乐业态的比例，引入流量级网红品牌，以体验消费为主，吸引更多消费者进行线下体验消费。经过调整后，出租率、租金和客流量均实现了大幅上涨。二是注重整合和培育IP资源。购物中心在激烈的竞争中已进入“重运营时代”，而高人气、高流量的主题IP资源在购物中心的运营中发挥着越来越重要的作用。公司一方面积极引入外部IP资源，另一方面，也积极打造自身项目的专属IP标签，公司泛悦汇·KA街项目形成了面向年轻时尚潮流客群的“泛娱乐”IP，累积了消费者对泛悦汇·KA街项目的认同度。未来公司将进一步培育更多具有影响力的自有IP资源。

报告期内，公司商业运营成功落地北京，南国置业泛悦坊-西城店于5月26日正式开业，该项目毗邻西二环，距离天安门直线距离约6km，紧靠铁路线。项目以教育，互动体验业态为主要业态形式，以儿童，家庭生活，教育，交流为主要业态功能，通过儿童教育业态的大规模组合，聚集了针对不同年龄层和不同科目的教育培训商户，形成了规模效应和集聚效应，是公司布局一线城市的首个项目，也是公司在商业模式创新、业态创新等方面的又一次成功尝试。

报告期内，公司以提质增效为目标，不断优化管控能力。一是持续提升“计划+全面预算”的经营管理能力，更新管理工具，增强商业资产运营能力、存量资产盘活及招商能力。二是在商业运营管理方面，进一步提升信息化率，完成了商业管理系统二期建设，同时通过商业CRM库的建立，实现商业资产管理和商业运营活动双重效率提升。

## 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

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

公司报告期无合并报表范围发生变化的情况。

南国置业股份有限公司

董事长：薛志勇

二〇一八年八月二十一日