

武汉南国置业股份有限公司

关于 2015 年度及 2016 年第一季度业绩下滑 的应对措施及风险提示的公告

本公司及董事会全体成员保证公告内容的真实、准确和完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

一、2015 年度及 2016 年第一季度业绩下滑的情况

（一）2015 年度业绩下滑的情况

2015 年，公司实现营业总收入 305,088.19 万元，同比增长 15.25%；实现利润总额 19,363.78 万元，同比减少 72.14%；实现归属于母公司股东的净利润 3,068.72 万元，同比减少 93.74%。

（二）2016 年第一季度业绩下滑的情况

2016 年第一季度，公司实现营业总收入 31,336.23 万元，同比减少 12.78%；实现利润总额 2,104.03 万元，同比减少 62.27%；实现归属于母公司股东的净利润 376.64 万元，同比减少 90.10%。

二、2015 年度及 2016 年第一季度业绩下滑的主要原因

（一）2015 年度业绩下滑的主要原因

公司 2015 年度业绩下滑的主要原因如下：

1、公司 2015 年度的毛利率与 2014 年相比，从 43.59%下降至 31.89%，毛利率下降主要原因是：首先，整个房地产行业已进入白银时代，依靠土地溢价开发模式的时代已经结束，房地产行业的毛利率已呈现下滑的趋势。第二，从具体项目看，公司 2013、2014 年主要确认收入项目是西汇城市广场二期和荆州南国城市广场，以上项目由于土地取得时间均在 2012 年以前，土地成本占售价比例较低，因此其项目

销售毛利率较高。2015 年度的主要确认收入项目是雄楚广场和成都泛悦国际项目，该项目土地取得价格较高，占售价比例高，销售毛利率相对较低，且江南大武汉项目有一部分是还建房，比正常销售的项目毛利率低很多，拖低了公司整体毛利率水平。

2、由于 2015 年开发项目销售增长以及报告期内尾盘项目进行土地增值税清算导致土地增值税比上年同期增加了 127.96%。

（二）2016 年第一季度业绩下滑的主要原因

公司 2016 年第一季度业绩下滑的主要原因是：公司主营业务为商业地产的开发与运营，新增开发项目尚处在前期开发建设阶段，尚未进入结算期，导致公司可结转物业减少，业绩出现波动。

三、公司对业绩下滑的应对措施

（一）深耕武汉，加快土地拓展步伐

公司将在深耕武汉的同时，继续在已战略布局的南京和成都寻找新项目，同时战略进入一线城市北京、上海。拓宽项目投资拓展渠道，除市场招拍挂获取方式外，重点推进股权收购类项目。同时，公司还将加快与电建地产各城市区域公司的协同对接步伐，主动参与其项目拓展、项目定位等工作，充分挖掘电建地产已进入的以“京津冀都市圈”、“成渝经济区”、“长株潭城市群”、“武汉城市圈”、“环渤海经济圈”、“长三角城市群”、“珠三角经济圈”等城市群为核心的项目资源，并且将积极跟踪把握中国电力建设集团有限公司在城市基础设施建设中所取得的资源和机会，抓住机遇、深耕细作迅速提升公司的开发能力，加快公司跨区域战略布局步伐。

（二）全面提升公司产品、服务品质

房地产市场尤其是商业地产市场竞争日益竞争激烈，公司在项目开发、运营方面与标杆企业相比，尚有较大的提升空间。公司将 2016 年定为“品质建设年”，将从项目可研、产品策划、设计、建设、交付、运营等方面全面提升公司产品的服务品质。

（三）进一步加大去库存力度

2016年，公司将紧抓房地产市场政策宽松的历史机遇，坚持以快速“去库存、去存量”为核心指导思想，按照“快速开发、快速销售、快速回现”的原则，以南国中心一期、雄楚广场的销售为抓手，抓好区域房地产项目去化时机，进一步提升公司在区域市场占有率。

（四）加快公司优化升级，抢占新型市场份额

未来，公司将根据战略，密切关注“互联网+”、大金融等领域新的发展模式，在现有业务的基础上，探索文化产业园、金融业务，延伸产业链，培育新的利润增长点，实现公司的优化升级。

（五）发展轻资产运营模式，加快推进资产证券化

2015年，公司进行了组织架构调整，尤其对商业管理部分进行了梳理，专门设立强化商业事业部，力争通过提升开发运营管理能力与品牌获取利润。公司发展轻资产是顺应房地产行业发展规律的必然，也是企业进入更高发展阶段的必需。公司拟将部份优质物业以资产包的形式引进投资人，不仅可以迅速收回投资，而且公司依然经营管理该物业，租金由投资者和公司合理分成。公司正在加快研究推进资产证券化，资产证券化在中国还处于起步阶段，中国未来的可证券化资产规模将明显超过美国。推进资产证券化将有助于提高公司资本运作效率，提高资本充足率，降低公司经营风险。

（六）积极推进打造城市智慧生活圈

公司将着力于推进城市智慧生活圈的实施，进一步发挥商业项目O2O对建立会员体系、销售渠道以及增强体验的作用，从而带动项目运营能力和水平的提升。

四、风险提示

公司在执行上述应对措施的同时面临的一定的风险，提请投资者注意。

（一）政策风险

房地产行业受国家宏观调控政策影响较大。近年来，我国房地产业发展较快，支撑了GDP的快速增长，但同时也带来投资过热、住房供应结构失衡、住房价格上涨较快、抑制其他消费等负面影响，属于国家重点调控对象。为引导和促进房地产

行业持续稳定健康发展，国家陆续出台了新“国十条”、“国五条”等法律法规，对土地、住宅供应结构、税收、信贷等领域进行政策调整，对房地产企业在土地取得、项目开发、产品设计、融资以及保持业绩稳定等方面产生相应的影响。未来国家仍将持续对房地产市场进行宏观调控，对房地产企业的风险控制、把握市场的能力以及经营管理水平提出了更高要求。公司将加强政策研究，因势利导，顺势而为，适应宏观调控政策的变化，最大程度降低政策变化对经营管理、未来发展造成的不利影响。

（二）市场风险

房地产市场出现结构性分化，部分城市库存量居高不下，存在供应过剩的风险。有可能因公司项目所在区域市场的供求情况、购房者购买偏好、市场竞争程度等因素，导致楼盘去化量降低、价格被动调整等风险。公司将持续进行市场、政策研究，对变化情况动态跟踪监测、预警，依据政策导向和市场情况，及时调整投资策略和经营方针。以结果为导向，梳理新形势下营销工作思路，盘活存量。运用互联网思维，结合电商开展各渠道、各圈层全面营销；线下结合合作伙伴、业主参与，发展会员制，口碑传销，推行全员营销，达到快速去化的目的。

（三）管理风险

公司对管理架构、审批流程等进行了大幅度的调整，结合区域公司的发展阶段，分级授权。在提高了运营灵活性和市场反应速度的同时，也可能会因为项目管理团队的项目管理能力、经营决策能力不足而存在风险。公司将加强运营数据、财务数据的监控与分析，推进全面预算管理，并加大对行业和区域市场的研究力度，及时指导、协调和推动项目的运营工作。

（四）融资风险

房地产业作为资金密集型产业，具有资金需求量大、资金循环周期长、资金回笼速度慢等特点，存在筹资风险、投资风险和资金回笼风险。公司会对项目进行谨慎的风险分析，对预期收益进行合理的预测，推行全面预算管理及精准成本分析与成本控制；加大营销力度加快资金回笼，积极盘活存量资产，增强自我造血功能；加强与金融机构及其它机构的合作，积极拓宽融资渠道和创新融资模式，多方面筹措资金满足公司经营发展的资金需求。

五、业绩下滑对本次非公开发行的影响

公司 2015 年度非公开发行已于 2015 年 11 月 20 日经中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）发行审核委员会审核通过，并已于 2015 年 12 月 23 日收到中国证监会关于公司非公开发行 A 股股票申请的书面核准文件。

截至目前，对照相关法规，公司本次非公开发行仍符合《公司法》、《证券法》、《上市公司证券发行管理办法》、《上市公司非公开发行股票实施细则》等法律法规规定的上市公司非公开发行股票的条件，前述公司 2015 年及 2016 年第一季度业绩下滑的情况，对公司本次非公开发行不构成实质性障碍。

此外，对照相关法规，公司不存在下列不得非公开发行股票的情形：

- （一）本次发行申请文件有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏；
- （二）上市公司的权益被控股股东或实际控制人严重损害且尚未消除；
- （三）上市公司及其附属公司违规对外提供担保且尚未解除；
- （四）现任董事、高级管理人员最近三十六个月内受到过中国证监会的行政处罚，或者最近十二个月内受到过证券交易所公开谴责；
- （五）上市公司或其现任董事、高级管理人员因涉嫌犯罪正被司法机关立案侦查或涉嫌违法违规正被中国证监会立案调查；
- （六）最近一年及一期财务报表被注册会计师出具保留意见、否定意见或无法表示意见的审计报告。保留意见、否定意见或无法表示意见所涉及事项的重大影响已经消除或者本次发行涉及重大重组的除外；
- （七）严重损害投资者合法权益和社会公共利益的其他情形。

特此公告。

武汉南国置业股份有限公司

董事会

二〇一六年六月四日