

# 南国置业股份有限公司

## 2016 年年度报告摘要

### 一、重要提示

本年度报告摘要来自年度报告全文，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

是否以公积金转增股本

是  否

公司经本次董事会审议通过的普通股利润分配预案为：以 1,734,215,770 为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 0.50 元（含税），送红股 0 股（含税），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	武汉市武昌区民主路 789 号	武汉市武昌区民主路 789 号	
电话	027-83988055	027-83988055	
电子信箱	ir@langold.com.cn	ir@langold.com.cn	

#### 2、报告期主要业务或产品简介

报告期内，公司主要从事的是房地产的开发与运营，公司是一家以商业地产为引导，

涵盖多种物业类型的综合性物业开发企业。目前，公司形成了成熟的研发、物业开发、商业运营和资源整合的经营模式。南国置业坚持以商业物业为引导的开发策略，涵盖多种类型物业，通过开发和运营商业物业，与其他类型物业形成协同效应，相互提升各种类型物业的价值，建设城市最具活力的有机单元，持续提升地块价值。

根据整体定位不同，公司开发的商业地产已初步形成“南国大家装、泛悦Mall、泛悦汇、泛悦坊”四条产品线，家居建材产品线“南国大家装”已经在武汉形成了一定的品牌影响力，具有较强的竞争力；泛悦mall为区域型城市广场、泛悦汇为街区型Lifestyle商业，泛悦坊为社区型城市广场，公司城市广场类产品位于城市中心或副中心，凭借丰富的商业运营经验及团队，品牌形象较好，有较大知名度。

目前，公司以武汉为核心区域，布局于成都、南京、荆州、襄阳等城市。房地产行业目前面临明显分化态势，一线城市和部分二线城市由于房价上涨过快处于调控之中，三四线城市由于库存高企处于宽松的购房环境中。报告期内，公司凭借着过硬的建筑质量、良好的业主口碑在主要项目所在地取得了良好的销售业绩，树立了较好的品牌形象，在武汉、成都、荆州、襄阳等多个主要区域取得了一定的知名度和竞争力。

### 3、主要会计数据和财务指标

#### (1) 近三年主要会计数据和财务指标

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

单位：人民币元

	2016年	2015年	本年比上年增减	2014年
营业收入	2,899,068,588.72	3,050,881,882.71	-4.98%	2,647,233,520.86
归属于上市公司股东的净利润	43,281,353.35	30,687,210.02	41.04%	490,188,190.31
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	42,514,702.19	30,961,639.25	37.31%	490,771,109.13
经营活动产生的现金流量净额	470,170,205.91	-4,924,489,358.99	109.55%	-577,378,855.36
基本每股收益（元/股）	0.03	0.02	50.00%	0.3378
稀释每股收益（元/股）	0.03	0.02	50.00%	0.3378
加权平均净资产收益率	1.08%	1.03%	0.05%	17.50%
	2016年末	2015年末	本年末比上年末增减	2014年末
资产总额	20,793,572,720.35	19,086,660,285.79	8.94%	12,615,163,995.68
归属于上市公司股东的净资产	4,541,874,720.01	2,933,079,620.43	54.85%	3,014,134,295.13

## (2) 分季度主要会计数据

单位：人民币元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	313,362,286.28	1,058,468,325.68	407,318,916.42	1,119,919,060.34
归属于上市公司股东的净利润	3,766,435.80	1,015,389.16	5,853,348.57	32,646,179.82
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	3,775,655.64	575,527.35	5,576,335.71	32,587,183.49
经营活动产生的现金流量净额	-51,355,039.64	-161,418,183.86	16,345,888.19	666,597,541.22

上述财务指标或其加总数是否与公司已披露季度报告、半年度报告相关财务指标存在重大差异

是  否

## 4、股本及股东情况

### (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	38,006	年度报告披露日 前一个月末普通 股股东总数	37,612	报告期末表决 权恢复的优先 股股东总数	0	年度报告披露日 前一个月末表决 权恢复的优先 股股东总数	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	133,046,784	质押	121,020,000	
尹光华	境内自然人	5.07%	88,000,000				
浙商基金—宁波 银行—浙商韬韞 分级资产管理计 划	其他	4.60%	79,787,234	79,787,234			
全国社保基金一 一八组合	境内非国有 法人	2.03%	35,209,376				
东吴基金—上海 银行—东吴鼎利 6017 号资产管理 计划	其他	1.84%	31,914,893	31,914,893			
东吴基金—上海 银行—东吴鼎利 6020 号资产管理 计划	其他	1.38%	23,936,170	23,936,170			
中国工商银行股 份有限公司—华	其他	1.26%	21,824,610				

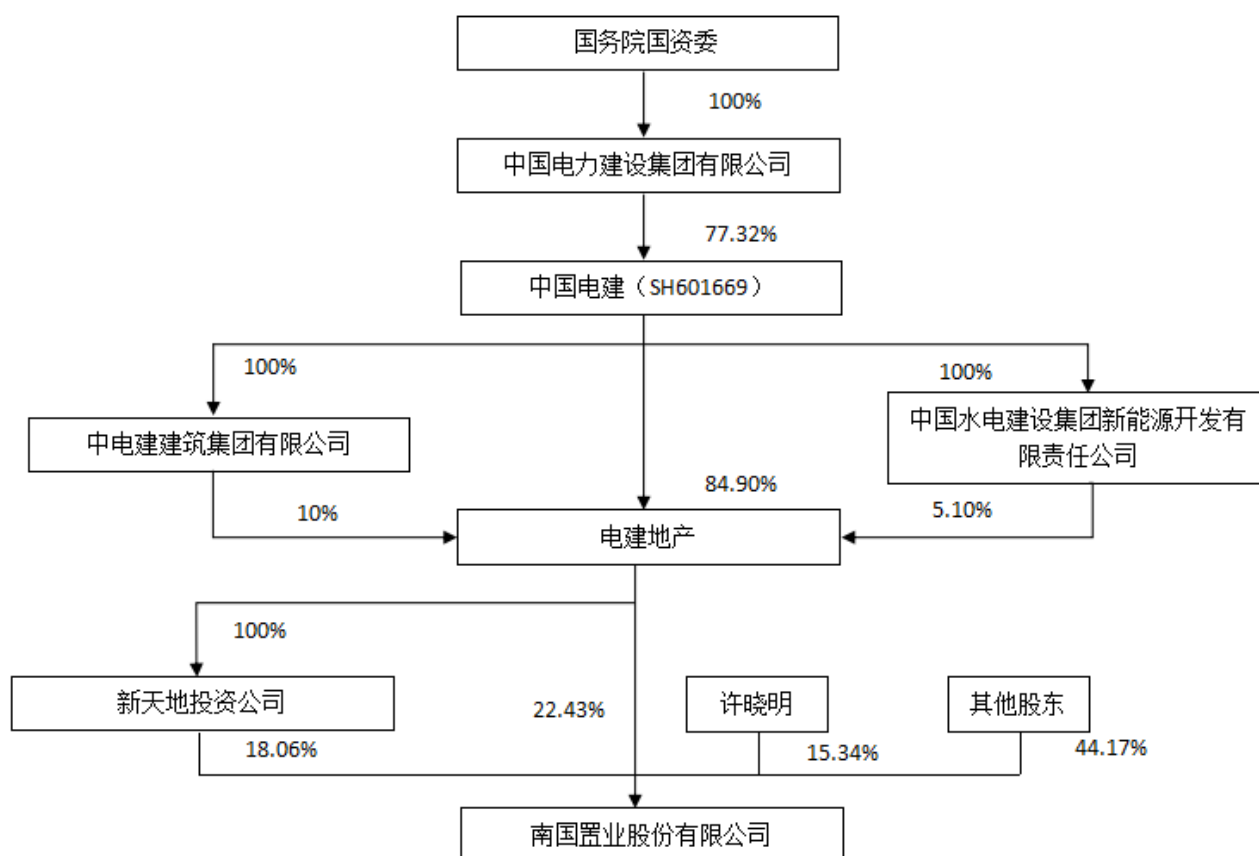
夏领先股票型证券投资基金						
中国建设银行—华夏红利混合型开放式证券投资基金	其他	0.71%	12,271,800			
上述股东关联关系或一致行动的说明	1、武汉新天地投资有限公司系中国电建地产集团有限公司全资子公司，属于一致行动人；2、股东尹光华女士与许晓明先生系母子关系；3、公司未知其他股东之间是否存在关联和一致行动人等情形。					
参与融资融券业务股东情况说明（如有）	无					

## (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

公司报告期无优先股股东持股情况。

## (3) 以方框图形式披露公司与实际控制人之间的产权及控制关系



## 5、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) 报告期行业发展回顾

2016年，在国家去库存背景下，全年成交规模创历史新高。报告期内，全国商品房销售面积约15.73亿平方米，比上年增长22.5%，销售金额11.76万亿元，同比增长34.8%；住宅销售面积为13.75亿平方米，销售金额9.91万亿元，同比分别上升22.4%和36.1%；办公楼销售面积为3826万平方米，销售金额5484亿元，同比分别上升31.4%和45.8%；商业营业用房销售面积为1.08亿平方米，销售金额为1.06万亿元，同比分别上升16.8%和19.5%。

报告期内，行业政策由“去库存”与“因城施策”两条主线贯穿始终，年初以“去库存”的刺激性政策为主，年初出台降首付、减免契税等一系列去库存手段，信贷政策也整体偏“宽松”，年初降准0.5个百分点。随着政策的偏宽松，一线和部分热点二线城市出现量、价快速上升，调控政策转向谨慎。二季度“因城施政”铺开，三季度开始，“因城施策”迎来密集调控。政策分化进一步显现。一方面，热点城市调控政策不断收紧，限购限贷力度及各项监管措施频频加码，遏制投资投机性需求，防范市场风险；另一方面，三四线城市仍坚持去库存策略，从供需两端改善市场环境。同时，中央加强房地产长效机制建设，区域一体化、新型城镇化等继续突破前行，为行业长期发展积极构建良好环境。

展望2017年，中央经济工作会议明确提出，“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，要求综合运用金融、土地、财税、投资、立法等手段，加快研究建立符合国情、适应市场规律的基础性制度和长效机制，既抑制房地产泡沫，又防止大起大落等。这确定了2017年房地产行业的主基调，仍将以“稳”为主，将延续2016年四季度的调控基调，在控制风险与去库存的平衡中因城施策。

##### 2) 主要项目所处区域的市场分析

公司是一家以商业地产为引导，涵盖多种物业类型的综合性物业开发企业，以武汉为核心区域，布局于成都、南京、荆州、襄阳等城市。

**武汉市场：**武汉市是湖北省省会和政治、经济、文化中心，也是我国6大中心城市之一，2016年12月26日，经国务院批复同意，国家发改委正式发布《促进中部地区崛起“十三五”规划》，明确支持武汉建设国家中心城市。随着武汉市经济和产业的进一步发展，武汉房地产市场发展潜力巨大。根据武汉市住房保障和房屋管理局发布的统计数据，武汉商品住宅成交面积连续四年稳居全国前三。2016年，武汉新建商品房销售面积3255.66万平方米，增长23.9%。商品房销售额3271.20亿元，增长45.5%。

成都市场：“一带一路”战略的推进，给成都市场带来了发展新机遇。2016年以来，作为中西部地区开放程度最高的城市，成都深入实施融入“一带一路”发展战略：蓉欧快铁进一步增加班列，在2016年班次超过400列，并在2017年计划班次达1000列；中央政府正式批准四川省为自贸区；以及成都天府国际机场正式开工建设等。因此，成都作为中西部地区物流枢纽、亚欧物流枢纽的角色将被进一步巩固的同时，成都房地产市场也将在未来迎来新的发展机遇。2016年，成都全年商品房销售面积3935.3万平方米，同比增长25.3%，全年商品房销售额2950.2亿元，同比增长38.9%。

南京市场：2016年，南京实现GDP10450亿元，南京成为全国第十一个经济总量跨入万亿的城市。南京是长江经济带上向东、向西开放的重要门户，特别是在苏皖浙赣交汇区域，有着无可替代的辐射能力和中心地位。在人口方面，根据国家发改委公布的《长江三角洲城市群发展规划》，南京2020年要形成950万人的常住人口规模，2030年要达到1060万人，成为千万人口城市。2016年，南京商品房销售面积1558.18万平方米，同比增长1%；商品房销售额2766.35亿元，同比增长56%。

### 3) 公司主要经营情况

2016年是公司对内抓品质建设，降本增效，夯实管理基础，对外积极拓展，探索相关多元化发展的一年，整体发展保持稳定。2016年，公司实现营业收入28.99亿元，同比下降4.98%；公司实现归属于上市公司股东的净利润4,328.14万元，较上年同期增长了41.04%，主要是本期结利项目为上市公司持有100%权益的项目，导致合并报表归属于上市公司股东的净利润较高。

报告期内，公司名称由“武汉南国置业股份有限公司”更名为“南国置业股份有限公司”，从一家武汉本土的区域型公司走向全国，成为一家跨区域经营的全国性公司。

报告期内，公司完成了上市以来首次定向增发工作。2015年11月，公司非公开发行股票申请获得了证监会发审会审核通过，2016年6月19日，公司非公开发行股票完成验资工作，合计发行2.72亿股，合计募集资金15.34亿元，7月5日本次非公开发行的新股上市。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，有效提升了公司资本实力，降低资产负债率，进一步增强公司的抗风险能力和持续盈利能力。

报告期内，公司积极拓展一线及核心二线城市，5月，公司以9.4亿成功获取南京秦淮区扇骨营项目地块，这是公司在南京区域的第二个项目，为公司深耕南京区域打下基础；同时公司积极推进电建集团内部存量土地的盘活，四月公司与电建集团成员企业湖北电建一公司签署合作备忘录，就开发文化创意、创新产业等产业园区达成合作意向，标志着南国置业在利用电建集团内部土地资源方面迈出了重要一步。

报告期内，公司成功增资中文发集团文化有限公司（简称“文发文化”，原名“中印集团文化有限责任公司”），文创产业园产业迈出重要步伐。2016年11月8日，公司与中国文化产业发展集团公司、中印集团文化有限责任公司签署了《增资协议》，向文发文化增资3000万元，增资完成后，公司和中国文发集团各持有文发文化50%的股权。公司把文化创意产业园的打造和运营作为转型升级的一个重要的战略方向。

报告期内，2016年，公司新开业5个商业项目，分别为月星家居襄阳店、荆州南国温德姆酒店、泛悦汇-县华林、汉口城市广场二期、成都泛悦mall-科华店，运营面积累计达到99.12平方米。同时，2016年，公司对商业产品线进行梳理，从产品定义、市场定位、业态特点、VI形象等维度统筹规划商业产品线，形成“泛悦Mall、泛悦汇、泛悦坊、南国大家装”四条产品线，泛悦mall为区域型城市广场、泛悦汇为街区型Lifestyle商业，泛悦坊为社区型城市广场，南国大家装为家居建材产品线，为公司商业地产运营项目进一步提升品牌影响力奠定了基础。

## 2、报告期内主营业务是否存在重大变化

是  否

## 3、占公司主营业务收入或主营业务利润 10%以上的产品情况

适用  不适用

单位：元

产品名称	营业收入	营业利润	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业利润比上年同期增减	毛利率比上年同期增减
物业销售	2,663,617,437.01	1,932,446,229.96	27.45%	-3.92%	1.32%	-12.02%
物业出租和物业管理	223,346,665.36	199,060,055.46	10.87%	-19.86%	16.61%	-71.95%

## 4、是否存在需要特别关注的经营季节性或周期性特征

是  否

## 5、报告期内营业收入、营业成本、归属于上市公司普通股股东的净利润总额或者构成较前一报告期发生重大变化的说明

适用  不适用

## 6、面临暂停上市和终止上市情况

适用  不适用

## 7、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

财政部 2016 年 12 月 3 日颁布《增值税会计处理规定》(财会[2016]22 号)，要求全面试行营业税改征增值税后，“营业税金及附加”科目名称调整为“税金及附加”科目，企业经营活动发生的房产税、土地使用税、车船使用税、印花税等相关税费，自 2016 年 5 月 1 日起发生的，列示于“税金及附加”科目，不再列示于“管理费用”科目；2016 年 5 月 1 日之前发生的，仍列示于“管理费用”科目。公司已执行上述规定，除将利润表中“营业税金及附加”科目调整为“税金及附加”科目外，自 2016 年 5 月 1 日之后发生的房产税、土地使用税、印花税等相关税费支出，已列示于“税金及附加”项目，本次调整不影响公司股东权益及当期损益。

### (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

报告期新增子公司襄阳融聚商业管理有限公司、南京泛悦房地产有限公司2家公司。

### (4) 对 2017 年 1-3 月经营业绩的预计

适用  不适用

南国置业股份有限公司

董事长：薛志勇

二〇一七年四月二十七日