

股票代码:002305

股票简称:南国置业

公告编号:2018-026 号

南国置业股份有限公司

2017 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

未亲自出席董事姓名	未亲自出席董事职务	未亲自出席会议原因	被委托人姓名
周涛	董事	出差	秦普高

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、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Ma11、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ma11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、重庆、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

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

是 否

单位：人民币元

	2017 年	2016 年	本年比上年增减	2015 年
营业收入	3,166,120,490.01	2,899,068,588.72	9.21%	3,050,881,882.71
归属于上市公司股东的净利润	57,374,415.87	43,281,353.35	32.56%	30,687,210.02
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-94,049,187.07	42,514,702.19	-321.22%	30,961,639.25
经营活动产生的现金流量净额	1,650,219,841.27	470,170,205.91	250.98%	-4,924,489,358.99
基本每股收益（元/股）	0.0331	0.0271	22.14%	0.0211
稀释每股收益（元/股）	0.0331	0.0271	22.14%	0.0211
加权平均净资产收益率	1.27%	1.08%	0.19%	1.03%
	2017 年末	2016 年末	本年末比上年末增减	2015 年末
资产总额	23,044,253,734.79	20,793,572,720.35	10.82%	19,086,660,285.79
归属于上市公司股东的净资产	4,512,560,433.46	4,541,874,720.01	-0.65%	2,933,079,620.43

(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	382,901,933.74	373,852,692.39	826,276,245.43	1,583,089,618.45
归属于上市公司股东的净利润	5,077,826.85	5,921,757.13	1,642,324.58	44,732,507.31
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	4,880,415.75	5,661,334.53	1,079,908.97	-105,670,846.32
经营活动产生的现金流量净额	-1,078,008,525.84	2,084,328,389.87	-1,883,931,628.98	2,527,831,606.22

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	61,472	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	64,514	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				
尹光华	境内自然人	3.07%	53,319,000				
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%	42,320,284				
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				
中信建投证券股份有限公司	境内非国有法人	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—工商银行—鑫龙 177 号资	境内非国有	1.26%	21,876,540				

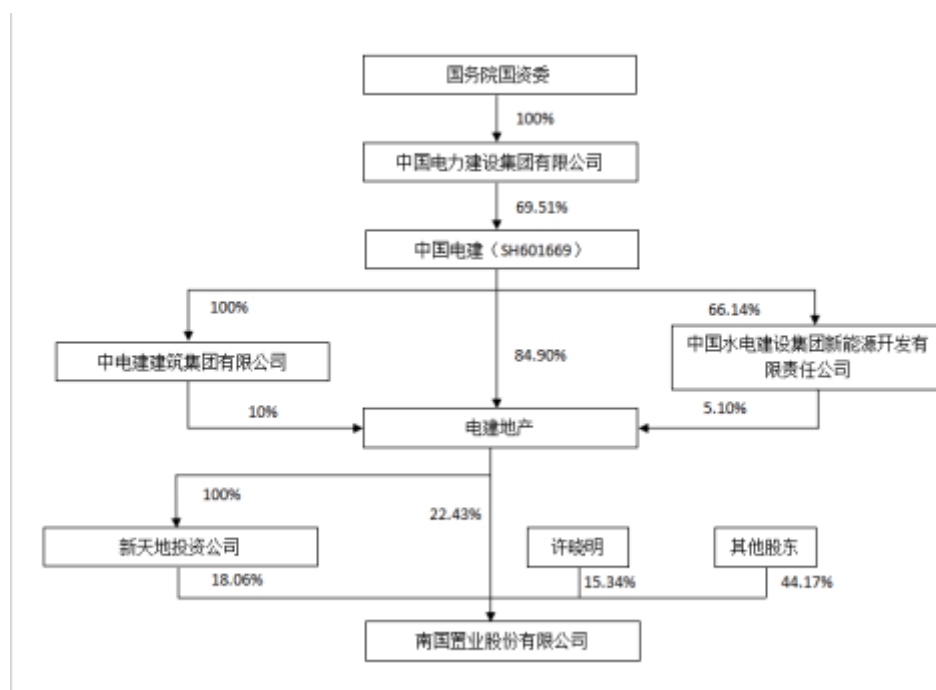
产管理计划	法人					
国通信托有限责任公司－国通信托·慧赢 2 号单一资金信托	境内非国有法人	1.07%	18,600,000			
上述股东关联关系或一致行动的说明	1、武汉新天地投资有限公司系中国电建地产集团有限公司全资子公司，属于一致行动人；2、股东尹光华女士与许晓明先生系母子关系；3、公司未知其他股东之间是否存在关联和一致行动人等情形。					
参与融资融券业务股东情况说明（如有）	无					

(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

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

是

房地产业

公司需遵守《深圳证券交易所行业信息披露指引第 3 号—上市公司从事房地产业务》的披露要求

1、报告期行业发展回顾

2017年，全国重点城市在严厉政策调控下，市场趋于稳定，销售面积同比增幅不断回落，成交规模明显缩减，一线城市降温最为显著；同时，三四线城市在相对宽松的政策环境以及棚改货币化支持下，楼市全面回暖，拉动全国销售面积上扬。根据2018年1月18日国家统计局数据，2017年全国商品房销售面积16.94亿平方米，销售金额13.37万亿元，同比分别上升7.7%和13.7%。其中住宅销售面积14.48亿平方米，销售金额11.02万亿元，同比分别上升5.3%和11.3%；办公楼销售面积4,756万平方米，销售金额6,441亿元，同比分别上升24.3%和17.5%；商业营业用房销售面积1.28亿平方米，销售金额1.33万亿元，同比分别上升18.7%和25.3%。

报告期内，房地产政策坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”基调，因城施策，从传统的需求端调控向供给侧调控进行转变，限购、限贷、限价、限售、限商叠加土拍收紧，供应结构优化，调控效果逐步显现。同时短期调控与长效机制的衔接更为紧密，大力培育发展住房租赁市场、深化发展共有产权住房试点，在控制房价水平的同时，构建租购并举的房地产制度，推动长效机制的建立健全。

预计2018年房地产调控政策仍不会放松，核心仍以“稳”为主，防止市场大起大落。调控的城市范围进一步向部分销售火爆的弱二线和三、四线城市扩围，但政策继续收紧的幅度有限，预计出台全国性调控政策的可能性不大，调控方式仍以一城一策为主。中长期逐步构建并完善长效机制，在维持房地产市场稳定的同时，完善多层次住房供应体系，这也将对未来房地产市场产生更深远的影响，推动住房观念变化和住房居住属性强化，为房地产市场稳定建立更稳固的基础。

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、重庆、荆州、襄阳等城市。

武汉市场：2017年，武汉实现GDP13,410.34亿元，同比增长8%。武汉市是湖北省省会和政治、经济、文化中心，也是我国六大中心城市之一。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。自2016年下半年以来，武汉出台限购、限贷、装修房限价等多重调控政策，在一定程度上抑制了部分炒房客，而且武汉加强了对房地产市场的监管力度，整体而言，2017年武汉楼市调控效果显著。2017年，武汉商品房销售面积2,482万平方米，同比下降25.62%；商品房销售套数261,210套，同比下降21.94%，降幅明显。随着武汉大力发展建设及放宽人才落户政策等利好消息刺激，预计改善型需求及刚性需求在2018年将逐步释放。

成都市场：2017年，成都实现GDP13,889.39亿元，同比增长8.10%。“一带一路”战略的推进，给成都市场带来了发展新机遇。成都作为中西部地区物流枢纽、亚欧物流枢纽的角色进一步巩固，成都房地产市场迎来新的发展机遇。2017年成都房地产调控政策不断收紧，陆续出台限购、限售、限贷、限价、限商改住等政策，但全年商品住宅、写字楼、商业用房等交易非常活跃。商品住宅销售面积2143.74万平方米，同比上升116.13%；写字楼销售面积345.93万平方米，同比上升142.08%；商业用房销售面积188.94万平方米，同比上升231.76%。

南京市场：2017年，南京实现GDP11,715.1亿元，同比增长8.1%。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。2017年，南京调控收紧趋势向周边持续深入，将限购范围扩至六合、溧水、高淳；加大楼市监管力度，商品房成交量同比下降明显。2017年，南京商品房销售面积856.9万平方米，同比下降45.13%；商品房销售套数84,268套，同比下降41.60%。从全年各月数字来看，年初受春节及2016年政策影响，各月降幅较大，之后降幅逐渐收窄，下半年基本稳定。

重庆市场：2017年，重庆实现GDP19,500.27亿元，同比增长9.3%。重庆地处“一带一路”和“长江经济带”两大战略的的交汇点和连接点，充分凸显了重庆的区位优势和功能定位，而重庆经济也将充分受益全面开放。2017年以来，重庆市场加大了房地产市场调控力度，但从2017年目前出台的所有调控政策来看，重庆市目前市场环境仍然比较宽松，虽然调控涉及限贷和限售，但整体来看，调控仍然属于比较温和的范畴。2017年，重庆商品房销售面积3,269.16万平方米，同比增长30.51%；商品房销售套数403,307套，同比增长39.44%，双双创历史新高。

3、公司主要经营情况

2017年是公司稳步推进精益化、提质基础业务、加速产业化步伐、深化战略执行的一年，整体发展保持稳定。

2017年，公司实现营业收入31.66亿元，同比上升9.21%；公司实现营业利润18,668.55万元，较上年同期上升了53.19%；实现利润总额18,863.27万元，较上年同期上升了53.07%，实现归属于上市公司股东的净利润5737.44万元，较上年同期增长了32.56%。利润总额及净利润上升主要是因为雄楚广场项目、成都泛悦城市广场项目、成都泛悦国际、襄阳城市广场项目结利以及投资收益增加所致。

2017年4月，公司收到中国银行间市场交易商协会下发的《接受注册通知书》，同意接受公司中期票据注册。公司中期票据注册金额为10亿元，注册额度自《通知书》落款之日起2年内有效。公司将根据实际情况择机发行，将进一步拓宽公司的融资渠道，提升公司的融资能力和市场影响力。

报告期内，公司积极探索整合利用实际控制人电建集团内部土地资源，2017年7月，公司与湖北省电力建设第一工程公司开展合作，共同开发小龟山产业园项目。该项目位于武昌区核心区，距地铁2号线小龟山站仅50米，土地性质为工业划拨用地，项目用地面积66953.91平方米，原有产权建筑面积19945平方米。该项目的落地标志着公司整合利用实际控制人集团内部土地资源迈出了关键的一步；同时也是公司积极探索和发展文化创意产业园区建设和运营的有益探索，将对公司今后的业务发展及主业核心竞争力产生积极影响。

报告期内，公司继续深耕已进入的武汉、成都、南京等重点二线城市，同时积极拓展其他重点一二线城市，全年新增权益计容总建筑面积41.2万平米，新增权益总货值73.1亿元。2017年8月，公司以11.95亿元成功获取重庆江北大石坝项目地块，该项目规划净用地面积23976平方米，规划计容建筑面积13万平方米；随后，公司又与控股股东电建地产、嘉兴鼎然投资合伙企业(有限合伙)以27.4亿元联合竞得重庆巴南项目地块，项目位于重庆市巴南区，属于商住用地，规划净用地面积151,229平方米，计容总建筑面积548,083平方米；2017年9月，公司全资子公司武汉南国商业发展有限公司以6.45亿元成功竞得武汉经开项目地块，地块位于武汉市经开区，该地块净用地面积3.54万平方米，计容建面8.84万平方米。

报告期内，公司通过北京产权交易所公开挂牌征集受让方，实现南京泛悦房地产有限公司100%股权及债权的转让，受让方为诚通房地产投资有限公司。此次转让优化了公司资产配置，增强了资产的流动性和效益，促进了公司持续健康发展。

4、公司房地产储备情况

(1) 报告期内新增土地储备

区域	项目	土地面积 (万m ²)	计容建筑面积 (万m ²)
武汉	武汉凌悦华府(武汉经开区P(2017)069号地)	3.54	8.84
重庆	重庆洺悦府(重庆市江北区17105号地)	2.4	13.19
重庆	重庆洺悦城(重庆市巴南区17107号地)	15.12	54.81

(2) 截至报告期末累计土地储备

区域	项目	土地面积 (万m ²)	计容建筑面积(万m ²)
荆州	荆州南国城市广场三期	2.17	12.7
武汉	武汉凌悦华府 (武汉经开区 P (2017) 069 号地)	3.54	8.84
武汉	武汉泷悦华府项目	-	7.61
重庆	重庆洺悦府 (重庆市江北区 17105 号地)	15.12	13.19
重庆	重庆洺悦城 (重庆市巴南区 17107 号地)	2.4	54.81
成都	成都泛悦城市广场	-	14.87
合计			112.02

注：武汉泷悦华府项目及成都泛悦城市广场项目部分土地已开发。

5、报告期公司房地产开发情况

区域	项目	项目状态	权益比例 (%)	总建筑面积 (万m ²)	截至2017年底已完工建筑面积 (万m ²)	预计总投资金额 (亿元)	实际投资金额 (亿元)
湖北	武汉泷悦华府	在建	51%	16.33	5.34	30	5.48
湖北	武汉南国中心二期	在建	80%	30.88	0	47.05	24.88
湖北	武汉洺悦府	在建	51%	26.47	0	21.27	12.54
湖北	武汉泛悦城	在建	26%	32.93	0	127.02	71.97
江苏	南京泛悦城市广场	在建	26.01%	32.16	0	53.58	11.45
成都	成都泛悦城市广场	在建	41%	38.52	14.67	50.66	22.15
合计				177.29	20.01	329.58	148.47

6、报告期公司房地产销售情况

项目	权益比例 (%)	签约面积 (万m ²)	结算面积 (万m ²)
武汉洺悦府	51%	12.14	-
武汉泷悦华府	51%	7.39	-
南国中心二期	80%	2.43	-
成都泛悦国际	51.02%	1.24	4.87
成都泛悦城市广场	41%	4.85	9.61
襄阳南国城市广场	100%	4.4	10.8
雄楚广场	100%	1.77	1.73
零星尾盘	100%	0.29	0.86
合计		34.51	27.87

注：武汉洺悦府、武汉洺悦华府、南国中心二期尚未竣工

7、报告期公司运营项目情况

区域	项目	业态	权益比例 (%)	运营面积(万 m ²)	出租率 (%)
武汉	南国大家装汉西店	商业	100	14.24	94.00%
武汉	月星家居汉西店	商业	100	4.78	85.93%
武汉	南国大家装珞狮路店	商业	100	6.71	80.03%
武汉	月星家居珞狮路店	商业	100	3.78	67.20%
荆州	南国大家装荆州店	商业	100	5.7	98%
襄阳	月星家居襄阳店	商业	100	5.32	96.30%
荆州	荆州南国温德姆酒店	商业	100	4.36	100%
武汉	泛悦 Mall-西汇店	商业	100	14.53	90.35%
武汉	泛悦 Mall-北都店	商业	100	6.07	85.89%
武汉	泛悦 Mall-南湖店	商业	100	3.59	99.61%
武汉	泛悦坊-都会店	商业	100	3.3	97.82%
武汉	泛悦汇-KA 街（泛悦汇-首义）	商业	100	3.56	79.70%
武汉	泛悦汇-昙华林	商业	100	4.43	97.27%
武汉	汉口城市广场	商业	70	10.18	99.11%
襄阳	襄阳泛悦 Mall-长虹店	商业	100	6.4	76%
成都	成都泛悦 Mall-科华店	商业	100	8.7	87.81%
合计				105.65	

8、报告期分地区房地产业务情况

区域	营业收入（元）	营业成本（元）	毛利率（%）	营业收入比上年同期增减（%）	营业成本比上年同期增减（%）	毛利率比上年同期增减（%）
湖北武汉	538,802,735.90	425,224,965.59	21.08	-75.3	-75.36	0.21
湖北荆州	60,654,017.57	83,256,217.29	-37.26	-44.76	-21.58	-40.57
湖北襄阳	934,199,600.94	709,849,984.72	24.02	164.31	388.71	-34.88

四川成都	1,632,454,232.30	1,434,373,559.48	12.13	541.31	737.83	-20.61
江苏南京	9,903.30		100			100

9、报告期末公司融资情况

融资途径	融资余额（万元）	融资期限结构	融资成本区间（%）
银行贷款	498,764.00	12-144 个月	5.39%-6.37%
其他	567,064.77	36-60 个月	5.45%-6.98%
合计	1,065,828.77		

10、2018年度经营计划

2018年，公司计划在建项目10个，分别为：武汉泷悦华府、武汉南国中心二期、武汉洺悦府、武汉凌悦华府、武汉洺悦华府、重庆洺悦府、成都泛悦城市广场；2018年计划合作开发项目三个，分别为武汉泛悦城、重庆洺悦城、南京泛悦城市广场。2018年，公司总建筑面积将达到280万平方米左右，竣工面积接近30万平方米。2018年公司计划新增商业运营项目1个，即北京泛悦坊·西城店项目。

2018年，公司将整合资源，把握节奏，确保达成拓展战略。一是高度聚焦战略区域，加大并购力度和对外合作，做好多种拓展模式下的融资匹配和风险控制，进一步提升投资拓展能力。二是积极与标杆企业合作，夯实公司在商业运营和住宅开发的核心竞争力。三是深入研究各项政策，寻找新的业绩突破点，推进项目落地。

2018年，公司将推进商业理念转型升级，开展与商业强相关的产业IP研究分析，着力引入优质IP，完善资产管理体系，建设标准化数据系统，整合内外部资源，持续提升商业招商和运营能力。

11、提供购房按揭贷款的担保情况

截止2017年12月31日，公司及相关下属公司为购买本公司商品房的客户提供购房按揭贷款的担保余额为192,093万元，担保金额随着借款人逐期还款而相应递减。根据行业惯例，此项担保是必需的，没有发生由于担保而发生损失的情形，因此该项担保对公司的财务状况无重大影响。

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

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

1、重要会计政策变更

财政部于2017年度发布了《企业会计准则第42号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》，自2017年5月28日起施行，对于施行日存在的持有待售的非流动资产、处置组和终止经营，要求采用未来适用法处理。

财政部于2017年度修订了《企业会计准则第16号——政府补助》，修订后的准则自2017年6月12日起施行，对于2017年1月1日存在的政府补助，要求采用未来适用法处理；对于2017年1月1日至施行日新增的政府补助，也要求按照修订后的准则进行调整。

财政部于2017年度发布了《财政部关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》，对一般企业财务报表格式进行了修订，适用于2017年度及以后期间的财务报表。

本公司执行上述三项规定对当期财务状况和经营成果无影响。

(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

合并报表范围变化情况详见第十一节之八、合并范围的变更。

(4) 对 2018 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
二〇一八年四月二十四日