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
□ 适用 √ 不适用
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
审计机构审计意见提示
□ 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	027-83988056		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，公司主营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，能逐步和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。商用物业开发与销售方面，公司拥有大型商业物业，通过开发和运营商业物业，与其他类型物业形成协同效应，形成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，公司开发的商业物业主要形成“围绕大家装，还型Mall，还悦汇，还悦坊”四条产品线，家居建材产品线“围绕大家装”已经在武汉形成了一定的品牌影响力，具有较强的竞争力；还悦mall为区域型城市广场，还悦汇为街区型城市广场，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，品牌影响较好，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供给上难以快处于调控之中，三四线城市由于库存压力较大的情况下，公司战略布局武汉都市圈，在武汉、成都、荆州、襄阳等多个主要区域结合产品定位形成良好的联动效应，为公司的长远发展奠定了基础。
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新表述
□ 适用 √ 不适用
公司按行业特点或业务模式采用金融企业准则
□ 是 √ 否

	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%	3,014,134,296.13

（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	1,068,468,325.68	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据与公司已披露季度报告、半年度报告和年度报告存在重大差异
□ 是 √ 否
4、股东及股东情况
（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	123,946,784	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－浙商稳健分级资产管理计划	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017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020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－华夏盛元股票型证券投资基金	其他	1.26%	21,824,610			
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）公司优先股股东数及前10名优先股股东持股情况表
□ 适用 √ 不适用
公司按月期末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
□ 是 √ 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11.5亿平方米，销售金额8.01万亿元，同比分别上涨18.1%与29.0%，创历史新高。同比分别上涨21.4%和45.0%；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，行业发展由“去库存”与“供给侧改革”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，获饮政策也整体偏“宽松”，年初降息0.5个百分点。随着政策的偏宽松，一线和二环外热点二线城市出现量、价快速上升，调控政策特向遏振。二季度“同城施政”被开，三季度开始，“同城施策”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，限购限价力度及各项监管措施频频加码，遏制投资和性需求，防范市场风险；另一方面，二四线城市仍坚持去库存基调，从简单两端发展市场环境，同时，中央加强对地产长效机制建设，区域一体化，新型城镇化等概念获得进一步发展，为行业长期发展积极提供好环境。
展望2017年，中央经济工作会议明确指出，“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，遏制房地产泡沫，又防止大起大落等。这就决定了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，控制风险与去库存的平衡中国城镇化率。
（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。
武汉作为武汉都市圈的龙头城市，地处“中九”地带，也是我国中部地区的中心城市之一，2016年12月28日，经国务院批复同意，调整武汉市城市总体规划，明确武汉将以建设国家中心城市为目标，努力把武汉建设成为具有国际影响力的现代化生态宜居大都市。根据国家发展改革委《2016年新型城镇化建设重点任务》，根据国家发展改革委《2016年新型城镇化建设重点任务》，到2020年，武汉都市圈常住人口将达到1,600万人，城镇化率达到70%以上。根据国家发展改革委《2016年新型城镇化建设重点任务》，到2020年，武汉都市圈常住人口将达到1,600万人，城镇化率达到70%以上。
成都市地，“一带一路”战略的推进，成都市作为西部地区开放程度最高的城市，作为中西部地区开放型经济的引领者，成都深入实施融入“一带一路”发展战略，积极快快进一步提加开放，作2016年前次超过4000年，并在2017年计划新次达3100年，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建设等。因此，成都作为中西部地区极枢纽，区域带动极和经济角色将进一步巩固的同时，成都将加快创新角色将和进一步提升，成都全年商品房销售面积2016.3万平方米，同比增长26.3%，全年商品房销售额2950.2亿元，同比增长38.9%。
南京作为2016年，南京实现GDP10816亿元，南京成为全国第十一个经济总量跨入1亿万的城市，南京是长江经济带上的龙头，也将开放的重要门户，特别是在苏南新城全区域，有着先行替代的制制能力和中心地位，在人口方面，根据国家发展改革委公布的《长三三角洲城市群发展规划》，南京2020年要形成960万人的常住人口规模，2016年要达到1000万人，成为千万人口城市，2016年，南京商品房销售面积1658.18万平方米，同比增长1%；商品房销售额2766.38亿元，同比增长6%。
荆州作为2016年，荆州实现GDP1986亿元，南京成为全国第十一个经济总量跨入1亿万的城市，南京是长江经济带上的龙，也将开放的重要门户，特别是在苏南新城全区域，有着先行替代的制制能力和中心地位，在人口方面，根据国家发展改革委公布的《长三三角洲城市群发展规划》，南京2020年要形成960万人的常住人口规模，2016年要达到1000万人，成为千万人口城市，2016年，南京商品房销售面积1658.18万平方米，同比增长1%；商品房销售额2766.38亿元，同比增长6%。
3）公司主要经营情况
2016年是公司对共抓品质建设，跟水增效，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29.99亿元，同比下降4.98%；公司实现归属于上市公司股东的净利润4.33亿元，同比增长41.04%，报告期内公司归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润4.25亿元，同比增长37.31%，报告期内公司经营活动产生的现金流量净额4.70亿元，同比增长109.55%。
二、公司业务概要
（一）报告期内公司所从事的主要业务、经营模式、行业情况及研究阶段
1、公司主营业务
公司主营业务为：房地产开发与运营，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。
2、经营模式
（1）采购模式
公司采购的内容主要为土地资源、建筑施工、设备制造、物业服务等方面具有雄厚的实力，为日常经营需要，公司对公司及下属公司与公司实际控制人及其下属公司的上述工程施工、采购、物业服务等相关关联交易进行审批，上述关联交易是具有政府背景的，执行政府定价，但有政府指导价的，执行政府指导价；没有政府定价和指导价的，执行市场价（含招标价）；如果前二种价格都没有或无法在实际交易中适用以上定价原则的，执行协议价。
（2）销售模式
公司与关联人之间发生的关联交易是双方协商一致的基础上，按市场化原则确定交易的具体事项及价格，不存在损害公司及中小股东利益的行为，也不会对公司的持续经营能力、损益及资产状况产生重大影响，对公司的独立性亦无不利影响。
（3）投资模式
1、独立董事事前认可情况和发表的独立意见。
本次关联评审的公司及下属公司与公司实际控制人及其下属公司的日常关联交易，经审查，我们认为上述日常关联交易是为了满足生产经营的需要，公司已对该日常关联交易是为了满足生产经营的需要，公司已对该日常关联交易是为了满足生产经营的需要，公司已对该