

南国置业股份有限公司 非公开发行公司债券预案的公告

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。

为进一步改善债务结构、拓宽融资渠道、满足资金需求、降低融资成本，结合目前债券市场和公司资金需求情况，经审慎研究，南国置业股份有限公司（以下简称“公司”）拟非公开发行不超过人民币7亿元（含7亿元）的公司债券。公司于2018年8月20日召开的第四届董事会第十次会议审议通过了关于本次发行的预案。具体内容如下：

一、关于公司符合非公开发行公司债券条件的说明

根据《中华人民共和国证券法》、《中华人民共和国公司法》、《公司债券发行与交易管理办法》、《非公开发行公司债券备案管理办法》、《非公开发行公司债券项目承接负面清单指引》等有关法律、法规规定，公司将实际情况与上述有关法律、法规和规范性文件的规定逐项对照，认为公司符合现行非公开发行公司债券条件的各项规定。

二、本次发行概况

（一）发行规模

本次公司债券的非公开发行规模为不超过人民币7亿元（含7亿元），具体发行规模提请股东大会授权董事会在前述范围内确定。

（二）债券期限

本次公司债券的期限不超过5年（含5年），可以为单一期限品种，也可以是多种期限的混合品种。本次公司债券的具体期限构成和各期限品种的发行规模提请股东大会授权董事会在发行前根据市场情况和公司资金需求情况确定，并在本次公司债券的《募集说明书》中予以披露。

（三）债券利率及其确定方式

本次债券为固定利率债券，票面年利率将根据簿记询价结果，由发行人与主承销商按照国家有关规定共同协商确定。本次债券采用单利按年计息，不计复利。

（四）债券票面金额及发行价格

本次债券每张票面金额为 100 元，本次债券按面值发行。

（五）发行方式与发行对象

发行方式：本次公司债券面向合格投资者非公开发行，可以一次发行或分期发行。具体方式提请股东大会授权董事会，并同意董事会授权董事长根据市场情况和公司资金需求情况确定。

发行对象：仅面向合格投资者非公开发行（法律、法规禁止购买者除外）。

（六）还本付息的期限及方式

本次债券下各期均按年付息，利息每年支付一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。

（七）赎回条款或回售条款

本次债券发行是否设计赎回条款或回售条款及其具体内容提请股东大会授权董事会根据相关规定及市场情况确定。

（八）担保方式

本次债券拟由中国电建地产集团有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。具体担保方式提请股东大会授权董事会根据相关规定及市场情况确定。

（九）募集资金用途

本次发行公司债券的募集资金拟用于偿还公司债务、调整债务结构和补充公司流动资金等用途。提请股东大会授权董事会根据公司财务状况等实际情况在上述范围内决定募集资金使用的具体事宜。

（十）偿债保障措施

本次债券在出现预计不能按期偿付债券本息或者到期未能按期偿付债券本息时，公司将至少采取如下措施，并提请股东大会授权公司董事会办理与下述措施相关的一切事宜：

- 1、不向公司股东分配利润；
- 2、暂缓公司重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；
- 3、调减或停发公司董事和高级管理人员的工资和奖金；
- 4、公司主要责任人不得调离。

（十一）挂牌转让安排

本次公司债券发行完毕后，在满足挂牌转让条件的前提下，公司将尽快向深圳证券交易所提出关于本次公司债券挂牌转让交易的申请。

（十二）决议的有效期

本次发行公司债券决议的有效期为自股东大会审议通过之日起 24 个月内有效。

（十三）对董事会的其他授权事项

公司提请股东大会授权董事会办理一切与本次非公开发行公司债券有关的事宜，包括但不限于：

1、在法律、法规允许的范围内，根据公司和市场的具体情况，确定本次非公开发行公司债券的具体发行方案以及修订、调整本次非公开发行公司债券的发行条款，包括但不限于具体发行规模、债券期限、债券利率或其确定方式、发行时机、是否分期发行及发行期数、各期发行规模、债券品种、是否设置回售条款和赎回条款、评级安排、确定担保相关事项、还本付息的期限和方式、具体配售安排、偿债保障、挂牌转让安排等，以及在股东大会核准的用途范围内决定募集资金的具体使用等与发行条款有关的一切事宜。

2、执行就本次非公开发行及申请挂牌转让而作出所有必要的步骤，包括但不限于：签署所有必要的法律文件，选择并委聘涉及的各类中介机构，确定承销安排，编制及向监管机构报送有关申请文件，选择债券受托管理人，签署债券受托管理协议及制定债券持有人会议规则等；在本次发行完成后，办理挂牌转让交易的相关事宜。

3、如监管部门的政策发生变化或市场条件发生变化，除涉及有关法律、法规及公司章程规定必须由股东大会重新表决的事项外，可依据监管部门的意见（如有）对本次公司债券发行的具体方案等相关事项作适当调整或根据实际情况决定是否继续开展本次公司债券发行的工作。

4、办理与本次非公开发行公司债券有关的其他事项。

本授权自股东大会审议通过之日起至上述授权事项办理完毕之日止。

三、公司的简要财务会计信息

（一）公司最近二年及一期的资产负债表、利润表及现金流量表

1、合并财务报表

（1）合并资产负债表

单位：元

项目	2018.03.31	2017.12.31	2016.12.31
流动资产：			
货币资金	2,845,176,005.76	2,778,619,608.09	2,140,726,163.46
应收账款	129,603,089.90	191,751,781.49	202,764,924.05
预付款项	225,755,810.75	211,888,475.39	249,972,803.77
其他应收款	1,782,559,472.70	2,232,073,422.73	854,222,811.46
存货	17,189,664,396.23	16,714,305,914.67	16,249,374,051.09
其他流动资产	151,743,394.38	145,070,764.51	16,448,329.62
流动资产合计	22,324,502,169.72	22,273,709,966.88	19,713,509,083.45
非流动资产：			
长期应收款	10,000,000.00	10,000,000.00	10,000,000.00
长期股权投资	564,333,074.95	45,152,717.74	76,296,367.30
固定资产	682,078,568.71	687,188,697.96	608,203,900.33
无形资产	2,620,408.87	2,153,980.89	
长期待摊费用	16,821,954.29	18,848,243.77	14,765,186.51
递延所得税资产	5,825,269.12	7,200,127.55	10,798,182.76
其他非流动资产			360,000,000.00
非流动资产合计	1,281,679,275.94	770,543,767.91	1,080,063,636.90
资产总计	23,606,181,445.66	23,044,253,734.79	20,793,572,720.35
流动负债：			
短期借款	225,000,000.00	805,000,000.00	799,140,000.00
应付票据	-	-	0.00
应付账款	1,054,311,331.03	1,345,810,643.90	1,649,994,752.97
预收款项	5,205,478,900.96	4,857,531,399.96	1,780,444,781.98
应付职工薪酬	8,310,154.00	117,066.17	9,868,050.96
应交税费	-52,136,474.71	261,700,313.56	304,027,944.42
应付利息	127,587,888.95	100,661,861.18	72,193,750.02
其他应付款	754,578,981.47	842,275,555.10	2,118,345,723.15

项目	2018.03.31	2017.12.31	2016.12.31
一年内到期的非流动负债	3,542,527,496.52	3,540,647,933.23	580,000,000.00
流动负债合计	10,865,658,278.22	11,753,744,773.10	7,314,015,003.50
非流动负债：			
长期借款	7,721,330,000.00	6,312,640,000.00	5,009,200,000.00
应付债券	-	-	3,481,153,262.98
非流动负债合计	7,721,330,000.00	6,312,640,000.00	8,490,353,262.98
负债合计	18,586,988,278.22	18,066,384,773.10	15,804,368,266.48
所有者权益(或股东权益)：			
实收资本(或股本)	1,734,215,770.00	1,734,215,770.00	1,734,215,770.00
资本公积金	1,307,159,503.87	1,307,159,503.87	1,307,159,503.87
盈余公积金	151,849,944.72	151,849,944.72	143,813,684.70
未分配利润	1,328,968,120.29	1,319,335,214.87	1,356,685,761.44
归属于母公司所有者权益合计	4,522,193,338.88	4,512,560,433.46	4,541,874,720.01
少数股东权益	496,999,828.56	465,308,528.23	447,329,733.86
所有者权益合计	5,019,193,167.44	4,977,868,961.69	4,989,204,453.87
负债和所有者权益总计	23,606,181,445.66	23,044,253,734.79	20,793,572,720.35

(2) 合并利润表

单位：元

项目	2018年一季度	2017年度	2016年度
一、营业总收入	300,550,443.15	3,166,120,490.01	2,899,068,588.72
营业收入	300,550,443.15	3,166,120,490.01	2,899,068,588.72
二、营业总成本	245,622,150.55	3,148,615,037.67	2,777,490,670.70
营业成本	219,820,299.73	2,652,704,727.08	2,148,678,952.55

税金及附加	17,691,522.46	301,569,761.87	285,966,211.03
销售费用	16,900,772.87	160,527,072.08	236,542,078.52
管理费用	10,347,730.63	49,643,616.89	59,622,117.66
财务费用	-13,609,888.98	1,486,569.07	46,918,765.31
资产减值损失	-5,528,286.16	-17,316,709.32	-237,454.37
投资收益	-2,273,242.79	169,180,018.22	287,739.75
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-2,273,242.79	-31,143,649.56	287,739.75
三、营业利润	52,655,049.81	186,685,470.56	121,865,657.77
加：营业外收入	902,663.11	2,118,929.11	1,638,490.59
减：营业外支出	1,000.00	171,662.05	270,395.41
四、利润总额	53,556,712.92	188,632,737.62	123,233,752.95
减：所得税	12,232,507.17	113,279,527.38	83,290,026.42
五、净利润	41,324,205.75	75,353,210.24	39,943,726.53
减：少数股东损益	31,691,300.33	17,978,794.37	-3,337,626.82
归属于母公司所有者的净利润	9,632,905.42	57,374,415.87	43,281,353.35
六、综合收益总额	41,324,205.75	75,353,210.24	39,943,726.53
减：归属于少数股东的综合收益总额	31,691,300.33	17,978,794.37	-3,337,626.82
归属于母公司普通股股东综合收益总额	9,632,905.42	57,374,415.87	43,281,353.35
七、每股收益：			
基本每股收益	0.0056	0.0331	0.0300
稀释每股收益	0.0056	0.0331	0.0300

(3) 合并现金流量表

单位：元

项目	2018年一季度	2017年度	2016年度
经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金	738,026,511.64	6,417,400,964.05	3,550,527,938.96
收到其他与经营活动有关的现金	1,139,192,517.64	877,430,164.24	1,739,610,327.81
经营活动现金流入小计	1,877,219,029.28	7,294,831,128.29	5,290,138,266.77

购买商品、接受劳务支付的现金	1,435,625,396.75	3,916,382,349.03	2,614,042,007.39
支付给职工以及为职工支付的现金	41,414,913.95	188,393,116.29	174,465,050.80
支付的各项税费	343,441,484.97	666,872,218.23	444,519,299.14
支付其他与经营活动有关的现金	61,994,181.43	872,963,603.47	1,586,941,703.53
经营活动现金流出小计	1,882,475,977.10	5,644,611,287.02	4,819,968,060.86
经营活动产生的现金流量净额	-5,256,947.82	1,650,219,841.27	470,170,205.91
投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	-	-	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	251,227,785.74	22,566.13
收到其他与投资活动有关的现金	-	360,000,000.00	
投资活动现金流入小计	-	611,227,785.74	22,566.13
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	384,198.32	6,362,593.98	844,409.31
投资支付的现金	521,453,600.00	-	69,745,100.00
支付其他与投资活动有关的现金	-	481,990,528.23	-
投资活动现金流出小计	521,837,798.32	488,353,122.21	70,589,509.31
投资活动产生的现金流量净额	-521,837,798.32	122,874,663.53	-70,566,943.18
筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	-	-	1,585,996,757.80
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	-	49,000,000.00
取得借款收到的现金	2,229,050,000.00	13,776,100,000.00	8,739,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	380,000,000.00	214,140,000.00	1,732,620,000.00
发行债券收到的现金			
筹资活动现金流入小计	2,609,050,000.00	13,990,240,000.00	12,057,616,757.80
偿还债务支付的现金	1,400,360,000.00	13,001,800,000.00	10,549,190,000.00

分配股利、利润或偿付利息支付的现金	135,778,856.19	864,461,396.92	700,746,779.40
支付其他与筹资活动有关的现金	479,260,000.00	1,293,722,000.00	1,241,457,600.00
筹资活动现金流出小计	2,015,398,856.19	15,159,983,396.92	12,491,394,379.40
筹资活动产生的现金流量净额	593,651,143.81	-1,169,743,396.92	-433,777,621.60
汇率变动对现金的影响			
现金及现金等价物净增加额	66,556,397.67	603,351,107.88	-34,174,358.87
期初现金及现金等价物余额	2,732,841,464.19	2,129,490,356.31	2,163,664,715.18
期末现金及现金等价物余额	2,799,397,861.86	2,732,841,464.19	2,129,490,356.31

2、母公司财务报表

(1) 母公司资产负债表

单位：元

项目	2018.03.31	2017.12.31	2016.12.31
流动资产：			
货币资金	1,448,526,144.56	1,724,244,422.20	433,109,010.21
应收账款	703,319.20	560,819.20	5,409,464.60
预付款项	-	581,150.95	3,378,650.00
其他应收款	13,066,450,137.57	8,334,919,776.25	5,695,354,705.88
存货	727,041,156.60	729,600,599.03	753,974,676.00
其他流动资产	228,748.23	-	118,399.36
流动资产合计	15,242,949,506.16	10,789,906,767.63	6,891,344,906.05
非流动资产：			
长期应收款	10,000,000.00	10,000,000.00	10,000,000.00
长期股权投资	1,759,734,511.65	1,707,507,754.44	1,769,651,404.00
固定资产	1,772,260.26	1,882,303.32	1,931,850.62
递延所得税资产	616,987.08	608,044.85	3,848,140.97
其他非流动资产	-	-	360,000,000.00
非流动资产合计	1,772,123,758.	1,719,998,102.	2,145,431,395

	99	61	.59
资产总计	17,015,073,265.15	12,509,904,870.24	9,036,776,301.64
流动负债:			
短期借款	225,000,000.00	805,000,000.00	225,000,000.00
应付账款	149,242,198.45	157,735,880.83	207,826,012.41
预收款项	132,011.99	192,011.99	7,339,966.99
应付职工薪酬	298,744.96	-	148,308.89
应交税费	67,163,120.30	143,622,386.58	100,548,874.50
应付利息	127,587,888.95	100,661,861.18	72,193,750.02
其他应付款	7,064,646,078.07	2,697,650,958.98	1,365,846,186.13
一年内到期的非流动负债	2,262,527,496.52	2,260,647,933.23	
流动负债合计	9,896,597,539.24	6,165,511,032.79	1,978,903,098.94
非流动负债:			
长期借款	3,720,000,000.00	2,950,000,000.00	176,000,000.00
应付债券			3,481,153,262.98
非流动负债合计	3,720,000,000.00	2,950,000,000.00	3,657,153,262.98
负债合计	13,616,597,539.24	9,115,511,032.79	5,636,056,361.92
所有者权益(或股东权益):			
实收资本(或股本)	1,734,215,770.00	1,734,215,770.00	1,734,215,770.00
资本公积金	1,268,955,079.75	1,268,955,079.75	1,268,955,079.75
盈余公积金	151,849,944.72	151,849,944.72	143,813,684.70
未分配利润	243,454,931.44	239,373,042.98	253,735,405.27
归属于母公司所有者权益合计	3,398,475,725.91	3,394,393,837.45	3,400,719,939.72
所有者权益合计	3,398,475,725.91	3,394,393,837.45	3,400,719,939.72
负债和所有者权益总计	17,015,073,265.15	12,509,904,870.24	9,036,776,301.64

(2) 母公司利润表

单位：元

项目	2018 年一季度	2017 年度	2016 年度
一、营业总收入	5,041,878.47	52,159,288.42	1,237,904,581.56
营业收入	5,041,878.47	52,159,288.42	1,237,904,581.56
减：营业成本	5,666,422.43	33,695,016.97	1,066,939,383.16
税金及附加	2,002,479.47	68,357,787.62	83,017,148.78
销售费用	76,155.00	482,600.24	10,286,200.76
管理费用	6,349,185.06	25,254,913.07	34,702,254.15
财务费用	-16,791,970.15	-17,378,803.09	-4,737,284.26
资产减值损失		-12,960,384.48	-5,655,160.29
加：投资净收益	-2,273,242.79	169,155,450.44	-1,409,078.54
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-2,273,242.79	-31,143,649.56	287,739.75
二、营业利润	5,430,594.97	123,863,608.53	51,942,960.72
三、利润总额	5,430,594.97	123,863,608.53	51,942,960.72
减：所得税	1,348,706.51	43,501,008.38	1,413,790.07
四、净利润	4,081,888.46	80,362,600.15	50,529,170.65
归属于母公司所有者的净利润	4,081,888.46	80,362,600.15	50,529,170.65
五、综合收益总额	4,081,888.46	80,362,600.15	50,529,170.65
归属于母公司普通股股东综合收益总额	4,081,888.46	80,362,600.15	50,529,170.65

(3) 母公司现金流量表

单位：元

项目	2018 年一季度	2017 年度	2016 年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金	6,247,507.03	41,030,992.11	384,490,742.74

收到其他与经营活动有关的现金	393,271,102.36	1,635,228,033.81	1,212,299,588.96
经营活动现金流入小计:	399,518,609.39	1,676,259,025.92	1,596,790,331.70
购买商品、接受劳务支付的现金	641,777,449.75	45,484,454.13	40,121,104.87
支付给职工以及为职工支付的现金	1,260,043.32	6,086,978.82	22,147,300.53
支付的各项税费	81,568,608.94	71,869,355.60	44,285,609.72
支付其他与经营活动有关的现金	15,329,846.95	2,078,406,439.22	55,538,818.26
经营活动现金流出小计:	739,935,948.96	2,201,847,227.77	162,092,833.38
经营活动产生的现金流量净额:	-340,417,339.57	-525,588,201.85	1,434,697,498.32
二、投资活动产生的现金流量:			
收回投资收到的现金	-	251,299,100.00	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	22,566.13
收到其他与投资活动有关的现金	-	360,000,000.00	-
投资活动现金流入小计	-	611,299,100.00	22,566.13
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	16,676.95	842,863.52	275,672.11
投资支付的现金	54,500,000.00	20,000,000.00	122,745,100.00
投资活动现金流出小计	54,516,676.95	20,842,863.52	123,020,772.11
投资活动产生的现金流量净额	-54,516,676.95	590,456,236.48	-122,998,205.98
三、筹资活动产生的现金流量:			
吸收投资收到的现金	-	-	1,536,996,757.80
取得借款收到的现金	1,500,000,000.00	10,358,100,000.00	3,925,000,000.00
发行债券收到的现金	-	-	-
筹资活动现金流入小计:	1,500,000,000.00	10,358,100,000.00	5,461,996,757.80
偿还债务支付的现金	1,310,000,000.00	8,239,100,000.00	6,262,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	70,784,261.12	410,742,094.41	330,481,190.61

筹资活动现金流出小计：	1,380,784,26 1.12	8,649,842,094. 41	6,592,481,190 .61
筹资活动产生的现金流量净额：	119,215,738. 88	1,708,257,905. 59	-1,130,484,43 2.81
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额：	-275,718,277 .64	1,773,125,940. 22	181,214,859.5 3
加：期初现金及现金等价物余额	1,714,307,27 5.11	423,171,863.12	241,957,003.5 9
六、期末现金及现金等价物余额：	1,438,588,99 7.47	2,196,297,803 .34	423,171,863.1 2

(二) 主要财务指标

单位：万元

项目	2018年1-3月/3月末	2017年/末	2016年/末
流动资产	2,232,450.22	2,227,371.00	1,971,350.91
非流动资产	128,167.93	77,054.38	108,006.36
总资产	2,360,618.14	2,304,425.37	2,079,357.27
流动负债	1,086,565.83	1,175,374.48	731,401.50
非流动负债	772,133.00	631,264.00	849,035.33
总负债	1,858,698.83	1,806,638.48	1,580,436.83
净资产	501,919.32	497,786.90	498,920.45
归属于母公司所有者的净资产	452,219.33	451,256.04	454,187.47
营业收入	30,055.04	316,612.05	289,906.86
营业利润	5,265.50	18,668.55	12,186.57
净利润	4,132.42	7,535.32	3,994.37
归属于母公司所有者的净利润	963.29	5,737.44	4,328.14
资产负债率(%)	78.74	78.40	76.01
流动比率(倍)	2.06	1.90	2.70
速动比率(倍)	0.47	0.47	0.47
应收账款周转率(次)	1.87	16.05	12.36
存货周转率(次)	0.01	0.16	0.15

毛利率 (%)	26.86	16.22	25.88
销售净利率 (%)	13.75	2.38	1.38
净资产收益率 (%)	0.21	1.27	1.08
总资产收益率 (%)	0.18	0.34	0.20
贷款偿还率 (%)	100.00	100.00	100.00
利息偿付率 (%)	100.00	100.00	100.00

上述财务指标计算公式如下：

- (1) 流动比率=流动资产/流动负债
- (2) 速动比率=(流动资产-存货)/流动负债
- (3) 资产负债率=负债总额/资产总额
- (4) 应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额(2016年按期末数计算)
- (5) 存货周转率=营业成本/存货平均余额(2016年按期末数计算)
- (6) 毛利率=(营业收入-营业成本)/营业收入
- (7) 销售净利率=(净利润/营业收入)×100%
- (8) 净资产收益率=净利润/净资产平均余额(2016年按期末数计算)
- (9) 总资产收益率=净利润/总资产平均余额(2016年按期末数计算)
- (10) 贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额
- (11) 利息偿付率=实际支付利息/应付利息

(三) 公司管理层简明财务分析

1、合并报表口径分析

(1) 资产情况分析

报告期内，公司资产结构如下：

单位：万元、%

项目	2018.03.31		2017.12.31		2016.12.31	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产	2,232,450.22	94.57	2,227,371.00	96.66	1,971,350.91	94.81
非流动资产	128,167.93	5.43	77,054.38	3.34	108,006.36	5.19
总资产	2,360,618.14	100.00	2,304,425.37	100.00	2,079,357.27	100.00

2016年末、2017年末和2018年3月末，公司的资产总额分别为2,079,357.27

万元、2,304,425.37万元和2,360,618.14万元。2017末,公司总资产较2016末增长10.8%,公司生产经营规模扩大所致。

2016年末、2017年末及2018年3月末,公司流动资产分别为1,971,350.91万元、2,227,371.00万元和2,232,450.22万元,占总资产的比重分别为94.81%、96.66%和94.57%;非流动资产分别为108,006.36万元、77,054.38万元和128,167.93万元,占总资产的比重分别为5.19%、3.34%和5.43%。

从资产构成情况来看,公司流动资产总额较大、占资产比重较高,资产变现能力强。整体而言,公司资产以流动资产为主,资产质量优良、结构合理,与公司经营状况和行业特征相符。

(2) 负债结构分析

报告期内,公司负债结构如下:

单位:万元、%

项目	2018年3月末		2017年末		2016年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债	1,086,565.83	58.46	1,175,374.48	65.06	731,401.50	46.28
非流动负债	772,133.00	41.54	631,264.00	34.94	849,035.33	53.72
负债合计	1,858,698.83	100.00	1,806,638.48	100.00	1,580,436.83	100.00

2016年末、2017年末及2018年3月末,公司负债总额分别为1,580,436.83万元、1,806,638.48万元和1,858,698.83万元,2017年末比2016年末增加14.31%。

2016年末、2017年末及2018年3月末,公司流动负债分别为731,401.50万元、1,175,374.48万元和1,086,565.83万元,分别占总负债的46.28%、65.06%和58.46%;非流动负债分别为849,035.33万元、631,264.00万元和772,133.00万元,分别占总负债的53.72%、34.94%和41.54%。

2016年末流动负债占比稍低于非流动负债占比,2017年末与2018年一季度流动负债占比稍高于非流动负债。公司以流动负债为主的资产结构,与这种负债结构能够形成良好对应,债务结构合理。房地产行业属于资金密集型行业,公司债务规模较高,但总体债务风险可控。

(3) 现金流量分析

报告期内，公司的现金流情况如下

单位：万元

项目	2018年1-3月	2017年度	2016年度
经营活动现金流入小计	187,721.90	729,483.11	529,013.83
经营活动现金流出小计	188,247.60	564,461.13	481,996.81
经营活动产生的现金流量净额	-525.69	165,021.98	47,017.02
投资活动现金流入小计	-	61,122.78	2.26
投资活动现金流出小计	52,183.78	48,835.31	7,058.95
投资活动产生的现金流量净额	-52,183.78	12,287.47	-7,056.69
筹资活动现金流入小计	260,905.00	1,399,024.00	1,205,761.68
筹资活动现金流出小计	201,539.89	1,515,998.34	1,249,139.44
筹资活动产生的现金流量净额	59,365.11	-116,974.34	-43,377.76
现金及现金等价物净增加额	6,655.64	60,335.11	-3,417.44

①经营活动现金流量分析

2016年、2017年和2018年1-3月，公司经营活动产生的现金流量净额分别为47,017.02万元、165,021.98万元和-525.69万元。

发行人2016年度、2017年度经营活动现金流量净额与净利润差额较大，主要是因为公司主要从事房地产开发业务，房地产开发具有投资周期长、资金需求庞大等特点，并且房地产项目的收入确认和成本结转具有滞后性，与房地产项目的销售与开发投入不同步，因而导致报告期内的经营活动现金流量净额与净利润不匹配。

公司的经营活动现金流入主要来源于商业地产业务板块。2016年度、2017年度及2018年1-3月，公司的经营活动现金流入分别为529,013.83万元、729,483.11万元及187,721.90万元，近两年呈现增长态势。2017年度，公司经营活动产生的现金流入同比增加200,469.28万元，增幅37.89%，主要系2017年度公司本期新开盘项目较上期销售增加，导致年度公司销售商品、提供劳务收到的现金同比增加286,687.31万元，增幅80.74%。

公司的经营活动现金流出主要是正常经营活动所需的费用支出以及对公司所投资项目的资金注入。2016年度、2017年度及2018年1-3月，公司经营活动现金流

出分别为 481,996.81 万元、564,461.13 万元及 188,247.60 万元。

2017 年度，发行人经营活动产生的现金流出同比增加 82,464.32 万元，增幅 17.11%，主要系年度筹建项目较多，年度购买商品、接受劳务支付的现金同比增加 130,234.03 万元所致。

②投资活动现金流量分析

2016 年、2017 年和 2018 年 1-3 月，公司投资活动现金流量净额分别为-7,056.69 万元、12,287.47 万元和-52,183.78 万元。2017 年公司投资活动现金净流量较 2016 年末增加 19,344.16 万元，增幅为 274.13%，主要系 2017 年度发行人收回投资、出资子公司及收回对联营企业的委托贷款所致。2018 年 1-3 月发行人投资活动现金净流量较 2017 年末下降 64,471.25 万元，降幅 524.69%，主要系投资增加同时尚未回收投资所致。

③筹资活动现金流量分析

2015 年、2016 年和 2017 年 1-6 月，公司筹资活动产生的现金流量净额分别为 -43,377.76 万元，-116,974.34 万元和 59,365.11 万元。

2017 年公司筹资活动现金净流量较 2016 年末减少 73,596.58 万元，降幅为 169.66%，主要因为发行人保证借款增加所致。2018 年 1-3 月公司筹资活动现金净流量较 2017 年末增加 176,339.45 万元，增幅 150.75%，主要系发行人长期借款增加所致。

(4) 偿债能力分析

报告期内公司主要偿债能力指标如下：

单位：万元

指标	2018 年 1-3 月/3 月末	2017 年/末	2016 年/末
流动资产	2,232,450.22	2,227,371.00	1,971,350.91
非流动资产	128,167.93	77,054.38	108,006.36
总资产	2,360,618.14	2,304,425.37	2,079,357.27
流动负债	1,086,565.83	1,175,374.48	731,401.50
非流动负债	772,133.00	631,264.00	849,035.33

总负债	1,858,698.83	1,806,638.48	1,580,436.83
资产负债率(%)	78.74	78.40	76.01
流动比率(倍)	2.06	1.90	2.70
速动比率(倍)	0.47	0.47	0.47
利息保障倍数	0.35	0.27	0.26
EBITDA 利息保障倍数	0.40	0.31	0.27

上述财务指标计算公式如下

(1) 流动比率=流动资产/流动负债

(2) 速动比率=(流动资产-存货)/流动负债

(3) 资产负债率=负债总额/资产总额

(4) 利息保障倍数=(利润总额+计入财务费用的利息支出)/(计入财务费用的利息支出+资本化的利息支出)。如果(利润总额+计入财务费用的利息支出)小于或等于0,则利息保障倍数等于0;

(5) EBITDA 利息保障倍数=EBITDA/利息支出= EBITDA/(计入财务费用的利息支出+资本化利息支出)

从短期偿债能力来看,2016年末、2017年末及2018年3月末,公司流动比率分别为2.70、1.90和2.06,速动比率分别为0.47、0.47和0.47,公司流动比率和速动比率保持在房地产行业的合理水平且基本保持稳定,公司以流动资产为主的资产结构保证了公司短期偿债能力。

从长期偿债能力来看,2016年末、2017年末及2018年3月末,公司资产负债率分别为76.01%、78.40%及78.74%,公司财务杠杆水平较高,主要与公司所处行业和业务特征相关。公司主要从事房地产开发业务,房地产开发具有投资周期长、资金需求庞大等特点。根据Wind资讯数据,房地产业(CSRC)平均偿债能力指标情况:

单位:倍、%

项目	2018-03-31	2017-12-31	2016-12-31
资产负债率	79.06	78.97	77.22
流动比率	1.56	1.53	1.65
速动比率	0.54	0.54	0.55

综合来看,公司资产变现能力较强,负债结构与其所处发展阶段及业务特征匹

配，同时公司具备较强的盈利能力，能对负债的偿还起到保障作用。

（5）盈利能力分析

报告期内，公司主要盈利能力指标如下：

单位：万元、%

项目	2018年1-3月	2017年	2016年
营业总收入	30,055.04	316,612.05	289,906.86
营业成本	21,982.03	265,270.47	214,867.90
营业利润	5,265.50	18,668.55	12,186.57
利润总额	5,355.67	18,863.27	12,323.38
净利润	4,132.42	7,535.32	3,994.37
EBITDA	6,549.35	24,424.31	20,643.91
毛利率	26.86%	16.22%	25.88%
净资产收益率	0.83%	1.51%	0.80%
总资产收益率	0.18%	0.34%	0.19%

上述财务指标计算公式如下：

（1）毛利率=（营业收入-营业成本）/营业收入

（2）净资产收益率=净利润/净资产平均余额（2016年按期末数计算）

（3）总资产收益率=净利润/总资产平均余额（2016年按期末数计算）

（4）EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销

2016年度、2017年度及2018年1-3月，公司营业收入分别为289,906.86万元、316,612.05万元和30,055.04万元，保持稳定增长。2017年营业收入较2016年增加26,705.19万元，增幅9.21%。

2016年度、2017年度及2018年1-3月，公司营业成本分别为214,867.90万元、265,270.47万元和21,982.03万元。近两年公司的营业成本基本稳定，无显著变化，与营业收入相匹配。

2016年度、2017年度及2018年1-3月，公司净利润分别为3,994.37万元、7,535.32万元和4,132.42万元，净利润保持持续稳定增长。

2、未来业务目标及盈利能力的可持续性

(1) 未来业务发展目标

公司顺应国家产业政策和行业发展趋势，坚持以商业地产开发与运营为主体，以地产金融业务和产业地产等新兴业务为两翼的“一体两翼”发展战略，围绕北京、上海、武汉、南京、成都、重庆等重要城市和项目开发、商业运营、金融业务、产业地产、长租公寓等业务板块及重要城市、重大交通节点、重大综合体项目三个重大方向进行战略布局。

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，寻求新的业绩突破点，推进项目落地。

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。

(2) 盈利能力可持续性

公司营业收入主要由主营业务构成，主营业务收入在营业总收入中占比高。公司主营业务由商业物业的开发与销售、住宅物业的开发与销售、商业物业的出租与物业管理构成。公司的毛利润主要来自物业销售。

从公司主营业务的商业模式来看，公司开发商业地产项目通常采取自主开发模式，少数项目采取合作开发模式，公司无委托代建形式开发的商业地产项目。自主开发模式下，公司通过对拟开发土地进行土地价值评估，充分研究项目开发的可行性、研发并选择合适的产品定位，公司自行投资进行开发、建设、销售或出租的商业地产开发模式。合作开发模式下，公司与其他房地产公司共同投资成立项目公司，以项目公司的名义获取拟开发的土地，共同开发、建设、销售，双方按照出资比例或通过合同约定承担风险、分享收益。

综上，公司主要采取自主开发的商业模式，公司的收入基本保持着稳定增长的趋势，其中收入波动的主要原因为房地产行业项目周期较长的特殊性。公司的利润

水平一直保持行业平均水平，而公司的成本控制保持着稳定的水平。公司的盈利水平具有较强的可持续性。

四、募集资金用途

本次发行公司债券的募集资金拟用于偿还公司债务、调整债务结构和补充公司流动资金等用途。提请股东大会授权董事会根据公司财务状况等实际情况在上述范围内决定募集资金使用的具体事宜。

五、公司现金分红政策及安排

（一）分红政策

公司应保证利润分配政策的连续性和稳定性，努力实施积极的利润分配政策，特别是现金分红政策。利润分配原则主要包括：

（1）公司可以采用现金、股票、现金与股票相结合或者法律、法规允许的其他方式分配利润。

（2）在不影响公司正常生产经营所需现金流情况下，公司优先选择现金分配方式。

（3）公司利润分配不得超过累计可分配利润的范围，不得损害公司持续经营能力。

（4）存在股东违规占用公司资金情况的，公司应当扣减该股东所分配的现金红利，以偿还其占用的资金。

（5）公司按照股东持有的股份比例分配，但公司章程规定不按持股比例分配的除外。

公司分配当年税后利润时，应当提取利润的 10%列入公司法定公积金。公司法定公积金累计额为公司注册资本的 50%以上的，可以不再提取。公司的法定公积金不足以弥补以前年度亏损的，在依照前款规定提取法定公积金之前，应当先用当年利润弥补亏损。

公司从税后利润中提取法定公积金后，经股东大会决议，还可以从税后利润中提取任意公积金。

公司弥补亏损和提取公积金后所余税后利润，按照股东持有的股份比例分配，但《公司章程》规定不按持股比例分配的除外。

股东大会违反规定，在公司弥补亏损和提取法定公积金之前向股东分配利润的，股东必须将违反规定分配的利润退还公司。

公司持有的本公司股份不参与分配利润。

公司的公积金用于弥补公司的亏损、扩大公司生产经营或者转为增加公司资本。但是，资本公积金将不用于弥补公司的亏损。

法定公积金转为资本时，所留存的该项公积金将不少于转增前公司注册资本的25%。

公司每年的税后利润，按下列顺序分配：

(1) 弥补以前年度的亏损；

(2) 提取法定公积金。按税后利润的10%提取法定公积金，当法定公积金累积额已达到公司注册资本的50%以上时，可以不再提取；

(3) 提取任意公积金。公司从税后利润提取法定公积金后经股东大会决议，还可以从税后利润中提取任意公积金，具体比例由股东大会决定；

(4) 支付普通股股利。公司弥补亏损和提取公积金后所余税后利润，普通股股利按股东持有股份比例进行分配。企业以前年度未分配的利润，可以并入本年度向股东分配。

公司实施现金分红时须同时满足下列条件：

(1) 公司该年度实现的可分配利润（即公司弥补亏损、提取公积金后所余的税后利润）为正值；

(2) 审计机构对公司的该年度财务报告出具标准无保留意见的审计报告；

(3) 公司无重大投资计划或重大现金支出等事项发生（募集资金项目除外）。重大投资计划或重大现金支出是指：公司未来十二个月内拟对外投资、收购资产或者购买设备的累计支出达到或者超过公司最近一期经审计总资产的30%，且超过5,000万元人民币。

公司应保持利润分配政策的连续性与稳定性，任意三个连续会计年度内，公司以现金方式累计分配的利润不少于该三年实现的年均可分配利润的30%。

公司分配现金股利，以人民币计价。应以每10股表述分红派息、转增股本的比例，股本基数应当以方案实施前的实际股本为准。公司分派股利时，按有关法律和行政法规代扣代缴股东股利收入的应纳税金。

根据累计可供分配利润、公积金及现金流状况，在保证足额现金分红及公司股

本规模合理的前提下，公司可以采用发放股票股利方式进行利润分配，具体分红比例由公司董事会审议通过后，提交股东大会审议决定。

（二）股东回报规划

公司应综合考虑企业盈利能力、经营发展规划、股东回报、社会资金成本及外部融资环境等因素，以每三年一周期，制定周期内股东分红回报规划，明确三年分红的具体安排和形式，现金分红规划及期间间隔等内容。

（三）分红决策机制

公司制定利润分配政策时，应当履行以下决策程序：

（1） 公司进行利润分配时，应当由公司董事会先制定分配预案，再行提交公司股东大会进行审议。对于公司当年未分配利润，董事会在分配预案中应当说明使用计划安排或者原则。

（2） 公司在制定现金分红具体方案时，董事会应当认真研究和论证公司现金分红的时机、条件和最低比例、调整的条件及其决策程序要求等事宜，独立董事应当发表明确意见。股东大会对现金分红具体方案进行审议时，应当通过多种渠道主动与股东特别是中小股东进行沟通和交流，充分听取中小股东的意见和诉求，并及时答复中小股东关心的问题。

（3） 公司对《公司章程》确定的现金分红政策进行调整或者变更的，应当经出席股东大会的股东所持表决权的 2/3 以上通过。

（4） 公司应当在定期报告中详细披露现金分红政策的制定及执行情况，说明是否符合《公司章程》的规定或者股东大会决议的要求，分红标准和比例是否明确和清晰，相关的决策程序和机制是否完备，独立董事是否尽职履责并发挥了应有的作用，中小股东是否有充分表达意见和诉求的机会，中小股东的合法权益是否得到充分维护等。对现金分红政策进行调整或变更的，还要详细说明调整或变更的条件和程序是否合规和透明等。

（5） 在公布定期报告的同时，董事会提出利润分配预案并在董事会决议公告及定期报告中公布。

（6） 公司股东大会按照既定利润政策对分配方案进行审议并作出决议。公司应切实保障社会公众股股东参与股东大会的权利，董事会、独立董事和符合一定条

件的股东可以向公司股东征集其在股东大会上的投票权。

公司股东大会对利润分配方案作出决议后，公司董事会须在股东大会召开后 2 个月内完成股利(或股份)的派发事项。

对于报告期内公司实现盈利但董事会未作出现金利润分配预案的，董事会应说明原因，独立董事应当对此发表独立意见。

（四）分红监督约束机制

监事会应对董事会和管理层执行公司利润分配政策和股东回报规划的情况及决策程序进行监督，并应对年度内盈利但未提出利润分配的预案，就相关政策、规划执行情况发表专项说明和意见。

公司根据生产经营情况、投资规划和长期发展的需要确需调整利润分配政策和股东回报规划的，应以股东权益保护为出发点，调整后的利润分配政策不得违反相关法律法规、规范性文件、公司章程的有关规定。应当由董事会拟定变动方案，由监事会、独立董事对此发表意见，经董事会审议后提交股东大会审议批准，并经出席股东大会的股东所持表决权的 2/3 以上通过。

（五）未来三年分红计划

1、利润分配的形式

公司采用现金、股票或者现金与股票相结合的方式分配股利，优先采取现金分红的利润分配方式。

2、现金分红的具体条件

公司该年度的可分配利润（即公司弥补亏损、提取公积金后所余的税后利润）为正值；审计机构对公司的该年度财务报告出具标准无保留意见的审计报告；公司未来十二个月内无重大对外投资计划或重大现金支出（募集资金项目除外）。

公司董事会应当综合考虑所处行业特点、发展阶段、自身经营模式、盈利水平以及是否有重大资金支出安排等因素，区分下列情形，并按照公司章程规定的程序，提出差异化的现金分红政策：

（1）当公司发展阶段属成熟期且无重大资金支出安排时，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 80%；

（2）当公司发展阶段属成熟期且有重大资金支出安排时，进行利润分配时，现

金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 40%；

(3) 公司发展阶段属成长期且有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 20%。

公司发展阶段不易区分但有重大资金支出安排的，可以按照前项规定处理。

重大投资计划或重大现金支出安排是指：公司未来十二个月内拟对外投资、收购资产或者购买设备的累计支出达到或者超过公司最近一期经审计净资产的 30%，且超过 5,000 万元人民币。

3、现金分红比例和期间间隔

在符合利润分配原则、保证公司正常经营和长远发展的前提下，在满足现金分红条件时，公司原则上每年进行一次现金分红，公司连续三年以现金方式累计分配的利润不少于该三年实现的年均可分配利润的 30%。

公司董事会可以根据公司的盈利状况及资金需求状况提议公司进行中期现金分红。

4、公司发放股票股利的具体条件

根据累计可供分配利润、公积金及现金流状况，在保证足额现金分红及公司股本规模合理的前提下，公司可以采用发放股票股利方式进行利润分配，具体分红比例由公司董事会审议通过后，提交股东大会审议决定。

(六) 发行人报告期内现金分红情况

发行人报告期内分红情况具体如下表所示：

单位：元

分红年度	现金分红金额（含税）	分红年度合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比率	以其他方式现金分红的金额	以其他方式现金分红的比例
2017 年	86,710,788.50	57,374,415.87	151.13%	0.00	0.00%
2016 年	86,710,788.50	43,281,353.35	200.34%	0.00	0.00%

六、其他重要事项

(一) 对外担保情况

1、公司及其子公司对外担保情况

截止 2017 年末，公司及子公司对外担保（不包括对子公司的担保）总金额为 2.47 亿元，详细情况如下：

担保对象名称	担保额度 (万元)	实际担保金额 (万元)	担保类型	担保期	是否为 关联方 担保
武汉洺悦房地产有限公司	5,200	5,187	连带责任保 证	2017.05.31-2020.0 5.31	是
武汉洺悦房地产有限公司	3,900	3,900	连带责任保 证	2017.06.30-2020.0 6.30	是
武汉洺悦房地产有限公司	5,200	5,200	连带责任保 证	2017.07.31-2020.0 7.31	是
武汉洺悦房地产有限公司	7,800	7,800	连带责任保 证	2017.09.29-2020.0 7.31	是
南京电建中储房地产有限公 司	39,275	2,601	质押	2017.04.12-2020.0 4.12	是
合计	186,275	24,688			

2、公司对子公司的担保情况

截止 2017 年末，公司对子公司的担保总金额为 24.59 亿元，详细情况如下：

担保对象名称	担保额 度(万 元)	实际担保金 额(万元)	担保类型	担保期	是否为 关联方 担保
武汉南国融汇商业有限责任公 司	51,000	51,000	连带责任保 证	2017.07.13-2020.0 7.12	否
武汉南国融汇商业有限责任公 司	10,200	10,200	连带责任保 证	2017.09.04-2020.0 7.12	否
荆州南国商业发展有限公司	11,000	11,000	连带责任保 证	2017.07.21-2029.0 7.21	否
荆州南国商业发展有限公司	9,000	9,000	连带责任保 证	2017.08.16-2029.0 7.21	否
武汉南国商业发展有限公司	50,000	26,264	连带责任保 证	2017.03.21-2029.0 3.21	否

担保对象名称	担保额度(万元)	实际担保金额(万元)	担保类型	担保期	是否为关联方担保
武汉南国商业发展有限公司	20,000	20,000	连带责任保证	2017.10.01-2027.09.24	否
武汉南国商业发展有限公司	10,000	10,000	连带责任保证	2017.10.19-2027.09.24	否
武汉南国商业发展有限公司	10,000	10,000	连带责任保证	2017.10.21-2027.09.24	否
武汉南国商业发展有限公司	20,000	20,000	连带责任保证	2017.10.23-2027.09.24	否
武汉熙悦房地产有限公司	58,000	58,000	连带责任保证	2016.10.28-2018.10.26	否
武汉熙悦房地产有限公司	20,400	20,400	连带责任保证	2016.09.14-2019.09.13	否
合计	754,900	245,864			

3、子公司对子公司的担保情况

截止 2017 年末，公司对子公司的担保总金额为 5.80 亿元，详细情况如下：

担保对象名称	担保额度(万元)	实际担保金额(万元)	担保类型	担保期	是否为关联方担保
武汉熙悦房地产有限公司	58,000	58,000	连带责任保证	2016.10.28-2018.10.26	否

截止 2017 年末，公司实际对外担保总额为 32.86 亿元，占净资产比例为 72.81%，其中为股东、实际控制人及其关联方提供担保的余额 2.47 亿元，且均为直接或间接为资产负债率超过 70%的被担保对象提供的债务提供担保。

4、购买商品房屋主的按揭贷款担保

内容	涉及金额(亿元)	对本期和期后公司财务状况、经营成果和现金流量的影响	性质
债务担保	19.2	无	购买商品房屋主的按揭贷款担保

截至2017年12月31日，公司为购买商品房屋主的按揭贷款提供担保的余额19.2亿元，担保金额为贷款本金、利息（包括罚息）及银行为实现债权而发生的有关费

用，担保金额随着借款人逐期还款而相应递减。担保期限自业主与银行签订的借款合同生效之日起，至本公司为业主办妥所购房屋的房屋所有权证并办妥房屋抵押登记，将房屋所有权证等房屋权属证明文件交银行保管之日止。根据行业惯例此担保是必须的，本公司历年没有发生由于担保连带责任而发生损失的情况，因此该担保对本公司的财务状况无重大影响。

（二）重大未决诉讼或仲裁

截至本预案出具之日，公司及子公司其他诉讼、仲裁事项已汇总公布于公司定期报告。

特此公告。

南国置业股份有限公司

董事会

二〇一八年八月二十一日