2019年
年度报告摘要

股票代码:002305 股票简称:南国置业 公告编号:2020-021 号

南国置业股份有限公司

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

公司计划不派发现金红利,不送红股,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	畅文智	——	
办公地址	武汉市武昌区昙华林路 202 号	——	
电话	027-83988055	——	
电子信箱	ir@langold.com.cn	——	

2、报告期主要业务或产品简介

报告期内,公司主要从事房地产的开发与运营业务。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。公司坚持以商业物业为引导的开发策略,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。公司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。根据整体定位不同,公司开发的商业地产已打造出"南国大家装、泛悦 Mall、泛悦汇、泛悦坊"四条成熟的产品线,正在培育和打造第五条产品线"泛悦·城市奥特莱斯"。家居建材产品线"南国大家装"在武汉具有较强的竞争力,"泛悦 Mall" 为区域型城市广场,"泛悦汇" 为街区型 Lifestyle 商业,"泛悦坊"为社区型商业中心。公司拥有丰富的商业运营经验及团队,品牌形象较好,有较大知名度。

报告期内,公司在商业地产方面,已形成以武汉为核心区域,成都、重庆、深圳、南京、北京、荆州、襄阳等城市多点布局的发展态势。目前,公司正根据消费升级趋势, 对旗下商业项目进行调改, 着手打造第五条标准化产品线 "泛悦·城市奥特莱斯",加快推进 "泛悦精选"、"泛悦精装"、"泛悦生鲜"、"泛悦健康"、"泛悦教育"等自有商业 IP 的孵化,进一步发挥公司多业态的协同效应,推动公司转型升级。

报告期内,在产业地产方面,公司以泛悦中心写字楼和华中小龟山文化金融公园为抓手,产业招商及运营服务能力稳步提升。加强中文发集团文化有限公司(以下简称"中文文化")的管控力度,充分发挥中文文化公司产业平台优势,促进产业资源拓展及产业 IP 转化落地,产业协同效应初步显现。

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:元

	2019 年	2018 年	本年比上年增减	2017 年
营业收入	6,368,677,185.09	4,030,943,830.47	57.99%	3,165,385,152.80
归属于上市公司股东的净利润	−354,571,895.91	84,344,162.14	−520.39%	57,374,415.87
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	−356,545,274.31	83,112,310.45	−528.99%	−94,049,187.07
经营活动产生的现金流量净额	−2,029,500,452.71	2,344,024,240.63	−186.58%	1,650,219,841.27
基本每股收益(元/股)	−0.21	0.05	−520.00%	0.03
稀释每股收益(元/股)	−0.21	0.05	−520.00%	0.03
加权平均净资产收益率	−8.27%	1.87%	−10.14%	1.27%
	2019 年末	2018 年末	本年末比上年末增减	2017 年末
资产总额	26,798,308,243.01	23,964,792,025.26	11.82%	23,044,253,734.79
归属于上市公司股东的净资产	4,068,911,122.69	4,510,193,807.10	−9.78%	4,512,560,433.46

(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	2,051,326,178.76	1,103,916,600.55	852,851,565.37	2,360,582,840.41
归属于上市公司股东的净利润	10,101,010.07	11,152,086.81	8,691,411.42	−384,516,404.21
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	9,833,364.39	−9,418,190.71	28,976,801.15	−385,937,249.14
经营活动产生的现金流量净额	−293,739,682.67	−1,625,813,790.59	1,746,691,913.50	−1,856,638,892.95

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	51,806	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	69,063	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				
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	9.46%	164,074,568				
中国银河证券股份有限公司	国有法人	3.88%	67,344,000				
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	2.40%	41,549,860				
尹光华	境内自然人	2.02%	35,000,000				
# 黄林祥	境内自然人	1.04%	17,974,500				
东吴基金－上海银行－东吴鼎利 6020 号资产管理计划	境内非国有法人	0.69%	11,968,070				
王萧	境内自然人	0.50%	8,730,300				
曾鸿斌	境内自然人	0.48%	8,394,250				
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)	公司股东黄林祥通过信用担保证券账户持有 17,974,500 股。						

(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)报告期内市场环境变化及管理层看法

2019 年,受贸易保护主义抬头、技术革新放缓和地缘政治不确定性增加等因素影响,世界主要经济体增长乏力。国内经济方面,受制于中美贸易摩擦、金融去杠杆以及产业转型升级等因素,经济下行压力加大。据国家统计局数据显示,2019 年全年 GDP 为 99.09 万亿元,同比增长 6.10%,符合 6%-6.50%的预期目标,但经济增速创 1991 年以来新低。在经济由高速增长阶段转向高质量发展阶段的背景下,国家继续坚持从增量扩能为主向存量调整、增量做优并举转变,经济发展动力逐步从传统增长点转向新的增长点。

2019 年住宅地产调控继续坚持"房子是用来住的,不是用来炒的"定位,强调不把房地产作为短期刺激经济的手段。各地继续按照"稳地价、稳房价、稳预期"的要求,落实"一城一策"、差别调控的综合措施,保持政策连续性和稳定性,楼市预期进一步回归理性,市场运行总体平稳。2019 年房地产投资同比增长 9.90%,增速有所放缓;土地购置面积同比下降 11.40%;全国商品房销售面积 17.16 亿平方米,同比下降 0.10%,销售金额 15.97 万亿元,同比上升 6.50%。预计 2020 年国家仍将维持房地产调控政策的主基调,未来房地产市场将呈现销售平稳、区域分化的格局,并逐步回归居住属性。

商业地产领域,2019 年社会消费品零售总额累计实现 41.16 万亿元, 比 2018 年名义增长 8.00%;其中,城镇社会消费品零售额累计实现 35.13 万亿元,比 2018 年名义增长 7.90%。居民消费需求旺盛,消费结构逐步升级,为商业地产的发展提供了良好的外部环境。同时,商业市场线上线下融合加速,竞争日趋激烈,创新层出不穷,公司商业经营面临着巨大的机遇和挑战。

总的来看,我国房地产行业经过 30 多年的发展,已经从整体高速成长阶段进入了稳定增长阶段,城市间的分化和差异将会日益明显。未来中国的城镇化进程将更多体现在城市群的协同发展上,公司将紧随国家发展战略,研究长江中游城市群、成渝城市群、珠三角城市群等国家级城市群的发展机会,重点关注公司已有优势资源的城市群,抓住发展机遇,推动公司实现快速发展。同时,随着消费升级和新零售变革,商业市场环境和形态正在被重塑,商业地产的发展逻辑也在转变,商业模式与产品的创新及迭代将成为企业的核心竞争力。公司将抓住消费升级的契机,通过不断创新谋求发展,全面提升商业运营管理水平和竞争能力。

(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,布局于成都、重庆、深圳、南京、荆州、襄阳等城市。

武汉市场:随着长江中游城市群、长江经济带、中部崛起等国家战略助推,军运年武汉城市软硬实力全面提升,城市吸引力不断增强。目前,武汉实有人口超过 1400 万,2019 年新增人口达到 100 万左右。志在建设新一线与国家中心城市的武汉,楼市成交量连续 9 年位居全国三甲,土地市场再创新高,住房市场量价齐升,成为全国头部房企战略布局重镇,通过限购、限价、刚需家庭优先选房等政策,武汉市场稳中有升,第四季度开始,一城一策措施全面推进,必将对 2020 年的稳定发展起到关键的作用。

成都市场:2019 年,成都实现 GDP17012.65 亿元,同比增长 7.8%。成都市总体保持增长趋势,整体城市发展具备较大潜力。成都市人均 GDP、地方财政收入及常住人口数量都保持稳定上升。成都房地产政策在 2018 年明显收紧 , 出台加强限购政策。但在 2019 年并未进一步趋严,政策保持平稳。随着成都产业结构和产业能级不断优化和创新,成都人才吸引力度持续增强。户籍人口及常住人口逐年攀升,人口基本面持续向好,为楼市带来需求增量。

重庆市场:2019 年,重庆实现 GDP23605.77 亿元,同比增长 6.3%。重庆市处于平稳发展阶段,在常住人口数量方面,年均数量增长在 20 万左右波动。在"房住不炒"的定位下,重庆今年的房地产调控也以稳市场、稳预期为主。同时,大力发展租赁住房,构建了准入分配、租赁管理、资产运营、物业维护、社区治理等符合重庆实际的公租房制度体系,在全国率先打破城乡内外差别和户籍制度藩篱。

深圳市场:2019 年,深圳实现 GDP26927.09 亿元,同比增长 6.7%。在"房住不炒"的调控主基调下,深圳迎来大湾区发展规划纲要、先行示范区意见发布等政策利好,楼市明显回暖。一手商品住宅供应及成交均创近三年新高,均价总体保持平稳,库存面积降至历史较低水平;二手住宅市场信心明显提升,成交持续活跃,均价稳中有升。深圳将继续发挥城市主体责任,进一步增加市场供应,加强市场监管的同时结合市场形势进行政策微调,持续推进长效机制建设,确保房地产市场平稳健康发展。

南京市场:南京坚持"房住不炒""因城施策"的政策,房地产市场运行平稳,销售规模较去年有所上升,市场整体趋好。南京人才政策持续升级,人口竞争力有所增强。自贸区和国家级新区两大国家战略叠加,南京将发挥长三角一体化中"头雁"作用。

(3)报告期内公司总体经营发展情况的回顾

2019 年公司在董事会及经营层的领导与努力下,积极应对宏观经济及房地产市场调整压力,坚持稳中求进发展总基调,在控风险基础上抢抓房地产市场新常态下的新机遇,全力以赴,攻坚克难,公司运营效率及质量效益进一步提升。公司全年实现营业收入 63.69 亿元,同比上升 57.99%;受当期部分商业项目主动调改与部分住宅开发项目结利周期的影响, 当期实现归属于上市公司股东的净利润 -3.55 亿元,较上年同期降低了 520.39%。

(1)抢抓机遇,投资拓展布局深圳

2019 年,以"3+4+N"投资战略布局为指导,不断优化调整投资策略,抢抓投资市场机遇,聚焦已进入城市,兼顾其他一线及重点二线城市拓展力度,补充"快周转"的利润型项目,多手段确保年度新增土地储备投资目标的实现。一是持续深耕战略型重点城市。积极参与公开市场招拍挂,聚焦武汉、重庆等战略型城市,相继成功获取阳逻 078 地块、重庆市沙坪坝西永大学城地块,有效扩充公司土地储备,为公司稳健发展提供有力保障。二是投资质量及投资结构不断优化。坚决落实"要拿地、拿好地、拿价格合适地"工作方针,所获取土地均为优质低溢价地块,土地储备的商住比例及资产结构进一步优化。三是公司战略布局实现新突破。多措并举拓展投资拿地渠道,积极寻求价值洼地,首次进入深圳,获取深圳光明区地块,战略布局粤港澳大湾区。四是积极寻求合作伙伴。在融资困难的大趋势下,坚持"小股操盘、合作共赢"投资理念,积极寻找央企、地方国企及标杆企业等合作伙伴,与武汉地产、重庆康田等公司建立合作关系,大幅降低自有资金比例,有效减轻公司资金压力。

(2)创新模式,商业运营能力转型升级。

2019 年,商业运营以商业资产运营能力提升为核心,以自营 IP 品牌打造、泛悦集采中心等新业务发展及轻资产管理输出为驱动,推动商业转型升级,商业运营能力稳步提升。一是主动对商业项目进行调改。2018 年,公司对商业项目泛悦汇·KA 街进行调整改造后重装开业,取得了较好的调改效果。2019 年,公司在总结泛悦汇·KA 街调改经验的基础上,对南国大家装珞狮路店、月星家居珞狮路店整体进行了业态调整,改造升级为泛悦·城市奥特莱斯;同时,对泛悦 Mall·西汇店、南国大家装汉西店部分区域进行了调改,重塑南国商业新形象。二是五大自营 IP 品牌顺利落地。打造南国自营 IP 新矩阵。三是轻资产管理工作稳步推进。轻资产运营项目成都云立方、美立方均已完成签约并顺利开业,还将加强内外部存量商业盘活工作,促进公司商业运营能力、品牌及人才团队的输出。四是商业信息化及智能化建设初见成效。采取 BOT 模式对停车场实行智能化改造,实现"泛悦·家"网上商城上线运行,强化悦商系统租费收缴及动态管控作用,实现 CRM 大会员系统优化升级,促进"泛悦卡"线上交易及智能 O2O 服务平台建设。

(3)产业推进,产业运营招商能力逐步提升

落实"产业化推进年"工作要求,以泛悦中心写字楼和华中小龟山文化金融公园为抓手,产业招商及运营服务能力稳步提升。加强中文文化公司的管控力度,充分发挥中文文化公司产业平台优势,促进产业资源拓展及产业 IP 转化落地,产业协同效应初步显现。

(4)强化管理,标准化管理促效率提升

一是公司梳理了公司 2019 年 -2021 年的战略发展规划,制定了清晰可落地的规划目标。二是通过内部竞聘、外部引进的方式,围绕战略目标对经营班子进行了较大范围调整。三是持续提高内部管理水平,管控体系越来越完善,管控效率越来越高,标准化管理要求进一步落实落细。

(5)党建引领作用持续加强

公司党委以"不忘初心、牢记使命"主题教育为抓手,以"守初心、担使命、找差距、抓落实"为总要求,将党建工作与公司生产经营工作充分融合,切实发挥党建引领作用。一是加强党建理论学习,抓思想认识到位。二是加强党组织建设,抓组织领导到位。三是坚持实事求是,抓检视问题到位。四是加强群团组织建设,企业凝聚力和向心力不断增强。

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
房地产销售	5,942,900,889.13	554,608,425.42	12.88%	63.70%	184.95%	−0.69%
物业出租及物业管理	372,615,896.29	−660,807,911.69	−142.28%	6.45%	−2,081.81%	−150.51%
酒店运营及其他	53,160,399.67	−22,400,739.24	−39.00%	5.01%	−100.62%	−17.63%

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

报告期内,公司营业收入为 6,368,677,185.09 元,相比上年增加 57.99%,营业成本 6,153,961,590.27 元, 相比上年增加 74.81%, 归属于上市公司股东的净利润为 -354,571,895.91 元,相比上年下降 520.39%。

报告期,公司沿着既定战略发展目标开展各项经营活动,在商业地产板块,为顺应市场需求主动进行项目调改并积极培育自有 IP,以不断提升商业竞争能力;在地产开发板块,公司在控风险基础上抓时机,在土地获取与开发等领域取得了较好效果。公司当前战略目标清晰,生产经营稳健,但受商业板块本期投入增加及地产开发项目结利周期影响,业绩有所下滑。

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

会计政策变更的内容和原因	审批程序	备注
将"应收票据及应收账款"拆分为应收账款与应收票据列示	公司于 2019 年 8 月 26 日董事会会议批准,自 2019 年 1 月 1 日采用财政部《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》(财会〔2019〕6 号)相关规定。	应收票据列示金额 0 元;应收账款列示金额 954,375,246.56 元
将"应付票据及应付账款"拆分为应付账款与应付票据列示	公司于 2019 年 8 月 26 日董事会会议批准,自 2019 年 1 月 1 日采用财政部《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》(财会〔2019〕6 号)相关规定。	应付票据列示金额 25,000,000.00 元;应付账款列示金额 1,353,807,070.00 元
将利润表"减:资产减值损失"调整为"加:资产减值损失(损失以"-"号填列)	公司于 2019 年 8 月 26 日董事会会议批准,自 2019 年 1 月 1 日采用财政部《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》(财会〔2019〕6 号)相关规定。	资产减值损失本期列示金额 0.00 元,上期列示金额 -13,071,777.65 元
新增"信用减值损失"报表科目	公司于 2019 年 5 月 23 日董事会会议批准,自 2019 年 1 月 1 日采用《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》(财会〔2017〕7 号)、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》(财会〔2017〕8 号)、《企业会计准则第 24 号——套期会计》(财会〔2017〕9 号)以及《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》(财会〔2017〕14 号)。	信用减值损失本期列示金额为 -17,910,872.81 元。
金融资产根据公司管理的业务模式和金融资产的合同现金流量特征分类为:以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产及以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	公司于 2019 年 5 月 23 日董事会会议批准,自 2019 年 1 月 1 日采用《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》(财会〔2017〕7 号)、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》(财会〔2017〕8 号)、《企业会计准则第 24 号——套期会计》(财会〔2017〕9 号)以及《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》(财会〔2017〕14 号)。	

(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

报告期新增武汉临江荣城房地产开发有限公司、重庆康田洺悦房地产开发有限公司、深圳洺悦房地产有限公司等 3 家公司,清算注销襄阳佳宏房产投资有限公司。

南国置业股份有限公司

董事长:秦普高

2020 年 4 月 23 日

股票代码:002305 股票简称:南国置业 公告编号:2020-031 号

南国置业股份有限公司
关于召开公司 2019 年度股东大会的通知

本公司及董事会全体成员保证信息披露的内容真实、准确、完整,没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

一、召开会议的基本情况

1、会议名称:2019 年度股东大会

2、会议召集人:公司董事会

3、本次股东大会会议由公司第五届董事会第四次会议提议召开,符合《中华人民共和国公司法》、《上市公司股东大会规则》有关法律、行政法规、部门规章、规范性文件和《公司章程》等的规定,同意召开股东大会。

4、会议召开时间:

(1)现场会议召开时间为:2020 年 5 月 21 日(星期四)下午 14:00;

(2)网络投票时间为:2020 年 5 月 21 日

其中,通过深圳证券交易所交易系统进行网络投票的时间为:2020 年 5 月 21 日的交易时间,即 9:30—11:30 和 13:00—15:00;通过深圳证券交易所互联网投票系统投票的时间为 2020 年 5 月 21 日 09:15 至 15:00 期间的任意时间。

5、会议召开方式:本次股东大会采取现场投票和网络投票相结合的方式。

公司股东应选择现场投票、网络投票中的一种方式,如果同一表决权出现重复投票表决的,以第一次投票表决结果为准。

6、出席对象:

(1)本次股东大会的股权登记日为 2020 年 5 月 15 日(星期五)。截止 2020 年 5 月 15 日下午交易结束后在中国证券登记结算公司深圳分公司登记在册的公司股东均有权在办理登记手续后出席本次股东大会及参加表决,股东因故不能亲自到会,可书面委托代理人(该代理人不必是公司股东)出席会议;

(2)公司董事、监事、高级管理人员;

(3)公司聘请的律师。

7、会议召开地点:武汉市武昌区昙华林路 202 号泛悦中心 B 座 12 楼会议室

二、会议审议事项

(一)会议议题

1、审议《公司 2019 年度董事会工作报告》;

2、审议《公司 2019 年度监事会工作报告》;

3、审议《公司 2019 年年度报告及摘要》;

4、审议《公司 2019 年度财务报告》;

5、审议《关于公司 2019 年度利润分配方案的议案》;

6、审议《关于公司董事、监事 2019 年度薪酬方案的议案》;

7、审议《关于提请股东大会审批 2020 年度对外担保的议案》;

8、审议《关于提请股东大会审批 2020 年度获取股东委托贷款的议案》;

9、审议《关于审批 2020 年度日常关联交易的议案》;

10、审议《关于南国置业发行物业费资产支持票据的议案》;

11、审议《关于设立南国置业资产支持专项计划的议案》;

12、审议《关于公司符合非公开发行公司债券条件的议案》;

13、逐项审议《关于公司非公开发行公司债券的议案》。

本次股东大会审议的议案中,议案 1-6、8-13 需经出席本次股东大会的股东及股东代理人所持有效表决权的二分之一以上通过;议案 7 需经出席本次股东大会的股东及股东代理人所持有效表决权的三分之二以上通过;议案 8-9、议案 13 的第 8 项属于关联交易事项,股东大会审议时,相关关联股东需回避表决;详细内容请参见 2020 年 4 月 23 日的巨潮资讯网(http://www.cninfo.com.cn)。

上述议案属于涉及影响中小投资者利益的事项,公司将对中小投资者表决单独计票,并对计票结果进行披露。

以上有关议案相应经公司第五届董事会第四次会议、第五届监事会第四次会议审议通过。

公司独立董事将在本次股东大会上述职。

三、提案编码

提案编码	提案名称	备注
		该列打勾的栏目可以投票
100	总议案:除累积投票提案外的所有提案	√
非累积投票提案		
1.00	《公司 2019 年度董事会工作报告》	√
2.00	《公司 2019 年度监事会工作报告》	√
3.00	《公司 2019 年年度报告及摘要》	√
4.00	《公司 2019 年度财务报告》	√
5.00	《关于公司 2019 年度利润分配方案的议案》	√
6.00	《关于公司董事、监事 2019 年度薪酬方案的议案》	√
7.00	《关于提请股东大会审批 2020 年度对外担保的议案》	√
8.00	《关于提请股东大会审批 2020 年度获取股东委托贷款的议案》	√
9.00	《关于审批 2020 年度日常关联交易的议案》	√
10.00	《关于南国置业发行物业费资产支持票据的议案》	√
11.00	《关于设立南国置业资产支持专项计划的议案》	√
12.00	《关于公司符合非公开发行公司债券条件的议案》	√
13.00	《关于公司非公开发行公司债券的议案》	√作为投票对象的子议案数(13)
13.01	发行规模	√
13.02	债券期限	√
13.03	债券利率及其确定方式	√
13.04	债券票面金额及发行价格	√
13.05	发行方式与发行对象	√
13.06	还本付息的期限及方式	√
13.07	赎回条款或回售条款	√
13.08	担保条款	√
13.09	募集资金用途	√
13.10	偿债保障措施	√
13.11	挂牌转让安排	√
13.12	决议的有效期	√
13.13	对董事会的其他授权事项	√

四、会议登记方法

1、自然人股东凭本人身份证、证券账户卡和持股证明办理登记手续;

2、委托代理人凭本人身份证、授权委托书、委托人身份证复印件、委托人证券账户卡及持股证明办理登记手续;

3、法人股东凭单位营业执照复印件(加盖公章)、法定代表人身份证明书、法定代表人签章的授权委托书及出席人身份证办理手续登记;

4、登记时间:2020 年 5 月 18 日(星期一)上午 9:00—12:00,下午 2:00—4:00;

5、异地股东可凭以上有关证件采取信函或传真方式登记(须在 2020 年 5 月 18 日下午 4:00 点之前送达或传真到公司),信函请注明"股东大会"字样;不接受电话登记,以上有关证件除非特指均应为原件;

6、登记地点:武汉市武昌区昙华林路 202 号泛悦中心 B 座南国置业股份有限公司董事会办公室。

五、参加网络投票的具体操作流程

本次股东大会,股东可以通过深交所交易系统和互联网投票系统(地址为 http://wltp.cninfo.com.cn)参加投票,网络投票的具体操作流程见附件一。

六、其他事项

1、联系方式

联系人:黄倩

电话:027-83988055 传真:027-83988055

2、与会股东食宿及交通费自理。

授权委托书样本见附件二

七、备查文件

1、公司第五届董事会第四次会议决议;

2、公司第五届监事会第四次会议决议;

3、深交所要求的其他文件。

南国置业股份有限公司

董 事 会

2020 年 4 月 23 日

附件一:

参加网络投票的具体操作流程

一、网络投票的程序

1、投票代码:362305

2、投票简称:"南国投票"

3、填报表决意见或选举票数。

对于非累积投票提案,填报表决意见:同意、反对、弃权。

4、股东对总议案进行投票,视为对除累积投票提案外的其他所有提案表达相同意见。

股东对总议案与具体提案重复投票时,以第一次有效投票为准。如股东先对具体提案投票表决,再对总议案投票表决,则以已投票表决的具体提案的表决意见为准,其他未表决的提案以总议案的表决意见为准;如先对总议案投票表决,再对具体提案投票表决,则以总议案的表决意见为准。

二、通过深交所交易系统投票的程序

1、 投票时间:2020 年 5 月 21 日的交易时间,即 9:30—11:30 和 13:00—15:00。

2、股东可以登录证券公司交易客户端通过交易系统投票。

三、通过深交所互联网投票系统投票的程序

1、互联网投票系统开始投票的时间为 2020 年 5 月 21 日(现场股东大会召开当日)上午 9:15,结束时间为 2020 年 5 月 21 日(现场股东大会结束当日)下午 3:00。

2、股东通过互联网投票系统进行网络投票,需按照《深圳证券交易所投资者网络服务身份认证业务指引》的规定办理身份认证,取得"深交所数字证书"或"深交所投资者服务密码"。具体的身份认证流程可登录互联网投票系统 http://wltp.cninfo.com.cn 规则指引栏目查阅。

3、股东根据获取的服务密码或数字证书,可登录 http://wltp.cninfo.com.cn 在规定时间内通过深交所互联网投票系统进行投票。

附件二:

授权委托书

兹委托 _____ 先生(女士)代表本人/本单位出席南国置业股份有限公司 2019 年度股东大会,对以下议案以投票方式代为行使表决权。本人/本单位对本次会议表决事项未作具体指示的,受托人可代为行使表决权,其行使表决权的后果均为本人/本单位承担。具体情况如下:

提案编码	提案名称	备注	同意	反对	弃权
		该列打勾的栏目可以投票			
100	总议案	√			
非累积投票提案					
1.00	《公司 2019 年度董事会工作报告》	√			
2.00	《公司 2019 年度监事会工作报告》	√			
3.00	《公司 2019 年年度报告及摘要》	√			
4.00	《公司 2019 年度财务报告》	√			
5.00	《关于公司 2019 年度利润分配方案的议案》	√			
6.00	《关于公司董事、监事 2019 年度薪酬方案的议案》	√			
7.00	《关于提请股东大会审批 2020 年度对外担保的议案》	√			
8.00	《关于提请股东大会审批 2020 年度获取股东委托贷款的议案》	√			
9.00	《关于审批 2020 年度日常关联交易的议案》	√			
10.00	《关于南国置业发行物业费资产支持票据的议案》	√			
11.00	《关于设立南国置业资产支持专项计划的议案》	√			
12.00	《关于公司符合非公开发行公司债券条件的议案》	√			
13.00	《关于公司非公开发行公司债券的议案》	√作为投票对象的子议案数:13			
13.01	发行规模	√			
13.02	债券期限	√			
13.03	债券利率及其确定方式	√			
13.04	债券票面金额及发行价格	√			
13.05	发行方式与发行对象	√			
13.06	还本付息的期限及方式	√			
13.07	赎回条款或回售条款	√			
13.08	担保条款	√			
13.09	募集资金用途	√			
13.10	偿债保障措施	√			
13.11	挂牌转让安排	√			
13.12	决议的有效期	√			
13.13	对董事会的其他授权事项	√			

说明:

1、对于以上议案,授权委托人可在签署授权委托书时在"同意"、"反对"、"弃权"下面的方框中打"√"为准,每项均为单选,多选无效。

2、对本次股东大会提案可明确投票意见:没有明确投票指示的,应当注明是否授权由受托人按自己的意见投票。

3、委托人为自然人的需要股东本人签名(或盖章)。委托人为单位的必须加盖单位公章。

委托人姓名或名称:

委托人身份证号码或营业执照注册登记号:

委托人股东账号: 持股数量:

委托人签名(或盖章):

受托人姓名(签名): 身份证号码:

委托日期: 年 月 日

本委托书的有效期限:自本委托书签署之日起至本次股东大会结束。

(注:授权委托书剪报、复印或按以上格式自制均有效。)

证券代码:002305 证券简称:南国置业 公告编号:2020-026 号

南国置业股份有限公司
关于南国置业发行物业费资产支持票据的公告

本公司及董事会全体成员保证公告内容真实、准确和完整,并对公告中的虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏承担责任。

为继续拓宽融资渠道和优化融资结构,南国置业股份有限公司(以下简称"公司")拟聘请符合要求的金融机构及中介机构作为项目的参与方,以全资子公司武汉大本营商业管理有限公司持有的物业费应收账款作为拟证券化的资产, 在银行间市场发行资产支持票据(ABN)(以下简称"本项目"),进行资产证券化融资;且

(一)本项目的实施不构成重大资产重组;

(二)本项目的实施不存在重大法律障碍;

(三)本项目尚需公司股东大会审议通过;

(四)本项目作为创新型资产运作模式,其顺利实施还将受到政策环境和市场利率水平等多重因素的影响,可能存在一定的不确定性。

公司于 2020 年 4 月 22 日召开第五届董事会第四次会议,审议通过了《关于南国置业发行物业费资产支持票据的议案》,根据有关法律法规及《公司章程》的有关规定,本议案尚需提交公司股东大会审议。现将相关情况公告如下:

一、本项目的基本情况

(一)发行方案:本项目拟采取公司受让子公司物业费应收账款再由公司将受让的物业费应收账款转让或质押的模式, 或者采取由子公司直接将物业费应收账款转让或质押的模式,或者采取其他可行的交易结构,最终实现将全资子公司武汉大本营商业管理有限公司持有的物业费应收账款证券化的目的。最终交易安排以公司签署的交易文件约定为准。

(二)交易结构:本项目采用结构化方式,将基础资产委托给信托公司,发行资产支持票据,获取各档次资产支持票据募集资金。票据信托设立后,受托人将对票据信托进行管理,以基础资产产生的现金流向资产支持票据持有人支付本息。本项目发行的各档次资产支持票据将根据监管规定在银行间市场流通。公司(如需)及子公司武汉大本营商业管理有限公司拟作为本项目的资产服务机构, 提供物业费应收账款回收等相关的资产服务。

(三)基础资产:资产证券化业务开展的基础是存在能够产生独立、可预测的现金流并可特定化的基础资产。本项目拟证券化的资产最终为全资子公司武汉大本营商业管理有限公司持有的物业费应收账款(基础资产、物业费应收账款等的定义以实际发行产品时确定的基础资产定义为准)。

(四)发行额度:本项目拟发行规模不超过人民币 8.45 亿元(含各档次资产支持票据规模)。

(五)发行期限:融资期限不超过 9 年,每 3 年开放回售赎回。

(六)证券分层:本项目证券分为优先级及次级资产支持票据,具体规模以评级机构确定为准,次级资产支持票据由公司或其指定主体持有。

(七)发行利率:优先级资产支持票据的发行利率将通过询价、协议发行或者簿记发行方式确定,优先级资产支持票据支付固定利率。

(八)增信措施:由公司担任回售和赎回承诺人。如果出现未能按期支付优先级资产支持票据本息的, 本公司及中国电建地产集团有限公司按约定承担差额补足责任。如果物业费应收账款资产不符合合格标准或实际产生的现金流不及预测值,公司将采取资产赎回、资产置换、资产补充等一种或多种增信机制为本项目提供增信。如果武汉大本营商业管理有限公司发生流动性资金不足以覆盖其运营成本及税费时,公司将向武汉大本营商业管理有限公司提供资金补足。具体增信机制以公司签署的交易文件约定为准。

融资规模、方式、期限和利率将根据拟证券化的资产现金流情况和市场情况由本公司与相关方协商最终确定。

二、授权事宜

为提高本项