股票代码:002305　　股票简称:南国置业　　公告编号:2019-062号

南国置业股份有限公司

【2019】半年度报告摘要

一、重要提示

本半年度报告摘要来自半年度报告全文,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半年度报告全文。

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		
变更前的股票简称(如有)	无		
联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表	
姓名	畅文智	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、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

	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减
营业收入(元)	3,155,242,779.31	627,270,341.26	403.01%
归属于上市公司股东的净利润(元)	21,253,096.88	15,965,296.89	33.12%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润(元)	20,837,923.20	14,850,604.29	40.32%
经营活动产生的现金流量净额(元)	-1,919,553,473.26	958,667,527.30	-300.23%
基本每股收益(元/股)	0.0123	0.0092	33.70%
稀释每股收益(元/股)	0.0123	0.0092	33.70%
加权平均净资产收益率	0.41%	0.35%	0.06%
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减
总资产(元)	24,598,063,143.77	23,964,792,025.26	2.64%
归属于上市公司股东的净资产(元)	4,457,990,032.37	4,510,193,807.10	-1.16%

3、公司股东数量及持股情况

单位:股

报告期末普通股股东总数	53,306	报告期末表决权恢复的优先股股东总数(如有)	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	14.34%	248,758,868			
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			
东海基金-工商银行-鑫龙177号资产管理计划	境内非国有法人	1.26%	21,876,540			
黄林祥	境内自然人	1.03%	17,948,000			
东海基金-工商银行-鑫龙167号资产管理计划	境内非国有法人	0.90%	15,672,799			
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			
王蔚	境内自然人	0.49%	8,555,000			
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					

4、控股股东或实际控制人变更情况

控股股东报告期内变更

□ 适用 √ 不适用

公司报告期控股股东未发生变更。

实际控制人报告期内变更

□ 适用 √ 不适用

公司报告期实际控制人未发生变更。

5、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。

6、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,且在半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)行业环境及市场分析

报告期内,根据国家统计局数据,2019年1-6月份,全国房地产开发投资61,609亿元,同比增长10.9%。其中,住宅投资45,167亿元,增长15.8%,增速回落0.5%。住宅投资占房地产开发投资的比重为73.3%。房地产开发企业房屋施工面积772,292万平方米,同比增长8.8%。房地产开发企业土地购置面积8,035万平方米,同比下降27.5%;土地成交价款3,811亿元,下降27.6%。商品房销售面积75,786万平方米,同比下降1.8%。其中,住宅销售面积下降1.0%,办公楼销售面积下降10.0%,商业营业用房销售面积下降12.3%。商品房销售额70,698亿元,增长5.6%。其中,住宅销售额增长8.4%,办公楼销售额下降12.5%,商业营业用房销售额增长10.0%。

2019年上半年,房地产行业政策在"房子是用来住的,不是用来炒的"定位要求下,围绕稳地价、稳房价、稳预期的目标,保持调控政策的连续和稳定。2019年4月的中央政治局会议再次重申了"房住不炒",要求落实好一城一策、因城施策、城市政府主体责任的长效调控机制。住建部通过适时市场预警、央行通过货币闸口管控、银保监会通过资金流向监管,共同构建起了房地产市场风险防范机制。

2019年7月,中央政治局会议首次提出"不将房地产作为短期刺激经济的手段",以"稳房价、稳地价、稳预期"为目标的地产调控政策信号明确。同时,各地政府分类调控、精准施策、有收有放,城市分化愈发明显。整体而言,房地产政策将以稳为主。同时在"因城施策、一城一策"政策指导下,房地产政策在不同城市、地区呈现出一定的灵活性。

(2)公司主要经营情况

报告期内,公司实现营业收入31.55亿元,归属上市公司股东的净利润2,125.31万元,净利润较上年同期增加33.12%。截至报告期末,公司资产总额245.98亿元,归属于上市公司股东的净资产44.58亿元。

报告期内,公司继续深耕武汉、成都、南京、重庆等战略型重点城市,同时积极拓展其他重点一二线城市。2019年6月25日,通过产权交易所摘牌方式竞得武汉临江菜城房地产开发有限公司80%的股权,成功获取阳逻开发区P[2015]078号地块,土地面积82,480.97平方米,土地用途为城镇住宅用地,计容建筑面积17.32万平方米,土地位于武汉市新洲区阳逻街马山村,进一步增加了公司在武汉的优质土地储备。

报告期内,公司持续提升商业运营能力,推动商业模式创新,稳步推进重点项目改造升级与新项目筹开工作,积极打造自有商业核心IP。一是持续推进轻资产输出管理工作,已初步形成轻资产管理输出模式及标准,培养轻资产运营团队。二是搭建客户评价系统并上线运行。构建消费者、商户及项目的闭环管理,提升商业运营管理能力,建立商业运营客户监督机制。三是加强联动整合异业资源,创新商业营销推广方式。武汉泛悦汇·昙华林项目整合艺术异业资源,打造商业项目"艺术"IP。四是积极探索招商工作新模式,引进优质商户品牌。以"好招商、招好商"为原则,实行主力店招商先行,一系列知名市场品牌入驻商业项目。五是商业自有IP品牌成功孵化落地。泛悦精选都会店、泛悦精选科华店及泛悦健康长虹店分别开业落地,丰富了商业运营业务范围,有力提升商业项目客流水平,持续打造公司商业项目"排他性核心竞争力"。六是积极探索集中收银模式,打造线上交易平台。公司将以泛悦城市奥特莱斯为试点,推进集中收银工作,有效撬动潜在需求形成沉淀资金,为公司发展提供持续稳定现金流。

报告期内,公司重点围绕产业核心能力提升、产业资源导入及产业运营服务体系完善三大模块工作,稳步推进产业地产各项工作。一是借助文化产业资源的导入,打造文化体育产业专业能力。二是充分挖掘集团内部成员企业资源优势,发挥公司商业地产核心优势,盘活存量土地资源,积极探索轻资产管理输出合作模式,实现"优势互补、互利共赢"。三是全力整合外部单位产业资源,积极"走出去",寻求外部合作机会。

2、涉及财务报告的相关事项

(1)与上一会计期间财务报告相比,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

√ 适用 □ 不适用

会计政策变更的内容和原因	审批程序
执行《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》、《企业会计准则第23号——金融资产转移》、《企业会计准则第24号——套期会计》和《企业会计准则第37号——金融工具列报》(2017年修订),执行《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》	2019年5月23日第五届董事会第一次会议审议通过
执行《企业会计准则第7号——非货币性资产交换》(2019修订),执行《企业会计准则第12号——债务重组》(2019修订)	2019年8月26日第五届董事会第二次会议审议通过

财政部于2017年颁布了修订后的《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》、《企业会计准则第23号——金融资产转移》及《企业会计准则第37号——金融工具列报》等(以下合称"新金融工具准则"),并于2019年颁布了《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),公司已采用上述准则和通知编制2019年度财务报表,对本公司财务报表影响如下:

(a)一般企业财务报表格式的修改:

(i)对合并资产负债表的影响列示如下:

会计政策变更的内容及原因	受影响的报表项目名称	影响金额
本公司将应收票据及应收账款拆分为应收票据和应收账款	应收账款	954,375,246.56
	应收票据	0.00
	应收票据及应收账款	-954,375,246.56
本公司将应付票据及应付账款拆分为应付票据和应付账款	应付账款	1,353,807,070.00
	应付票据	25,000,000.00
	应付票据及应付账款	-1,378,807,070.00

(ii)对合并利润表及合并现金流量表无重大影响。

(iii)对公司资产负债表的影响列示如下:

会计政策变更的内容及原因	受影响的报表项目名称	影响金额
本公司将应收票据及应收账款拆分为应收票据和应收账款	应收账款	0.00
	应收票据	0.00
	应收票据及应收账款	0.00
本公司将应付票据及应付账款拆分为应付票据和应付账款	应付账款	145,890,665.75
	应付票据	0.00
	应付票据及应付账款	-145,890,665.75

(iv)对公司利润表及现金流量表无重大影响。

(b)金融工具

根据新金融工具准则的相关规定,本公司对于首次执行该准则的累积影响数调整2019年年初留存收益以及财务报表其他相关项目金额,2018年度的比较财务报表未重列。会计政策变更导致的影响如下:

受影响的报表项目	2018年12月31日金额	2019年1月1日金额	影响金额
应收账款	954,375,246.56	962,268,835.17	7,893,588.61
其他应收款	1,595,908,095.57	1,605,716,396.16	9,808,300.59
长期应收款	10,000,000.00	9,970,000.00	-30,000.00
递延所得税资产	10,468,071.93	6,050,099.62	-4,417,972.31
未分配利润	1,245,106,181.02	1,258,360,097.91	13,253,916.89

(c)财政部于2019年5月9日发布了《企业会计准则第7号——非货币性资产交换》(财会〔2019〕8号),修订后的准则自2019年6月10日起施行,对2019年1月1日至本准则施行日之间发生的非货币性资产交换,应根据本准则进行调整。对2019年1月1日之前发生的非货币性资产交换,不需要按照本准则的规定进行追溯调整。公司执行上述准则在本报告期内无重大影响。

(d)财政部于2019年5月16日发布了《企业会计准则第12号——债务重组》(财会(2019)9号),修订后的准则自2019年6月17日起施行,对2019年1月1日至本准则施行日之间发生的债务重组,应根据本准则进行调整。对2019年1月1日之前发生的债务重组,不需要按照本准则的规定进行追溯调整。公司执行上述准则在本报告期内无重大影响。

2)重要会计估计变更

□ 适用 √ 不适用

3)首次执行新金融工具准则、新收入准则、新租赁准则调整首次执行当年年初财务报表相关项目情况

□ 适用 √ 不适用

4)首次执行新金融工具准则、新租赁准则追溯调整前期比较数据说明

□ 适用 √ 不适用

(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)与上一会计期间财务报告相比,合并报表范围发生变化的情况说明

√ 适用 □ 不适用

本年注销减少的子公司

公司名称	减少原因	减少时间	注册地	注册资本(万元)	持股比例(%)
襄阳佳宏房产投资有限公司	清算注销	2019年1月	湖北襄阳	1000.00	50.00

南国置业股份有限公司
董事长:薛志勇
2019年8月27日

证券代码:002305　　证券简称:南国置业　　公告编号:2019-063号

南国置业股份有限公司关于聘请会计师事务所的公告

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。

南国置业股份有限公司(以下简称"公司")于2019年8月26日召开的第五届董事会第二次会议审议通过了《关于聘请会计师事务所的议案》,同意聘请大华会计师事务所(特殊普通合伙)为公司2019年度审计服务机构。该议案尚需提交公司股东大会审议。现将有关事项说明如下:

一、聘请会计师事务所情况说明

公司原审计机构中天运会计师事务所(特殊普通合伙)(以下简称"中天运事务所"),在执业过程中坚持独立审计原则,客观、公正、公允地反映公司财务状况,切实履行了审计机构应尽的职责。公司董事会对中天运事务所审计专业团队多年来为公司审计工作所做的辛勤努力表示衷心感谢。

因中天运事务所已经连续多年为公司提供审计服务,为确保上市公司审计工作的独立性与客观性,经公司董事会审计委员会认真调查,提议聘请大华会计师事务所(特殊普通合伙)(以下简称"大华事务所")为公司2019年度审计服务机构。

公司董事会同意聘请大华事务所为公司2019年度审计服务机构,聘期一年,具体审计费用由董事会提请股东大会授权管理层根据市场行情双方协商确定。

二、拟聘任会计师事务所基本情况

名称:大华会计师事务所(特殊普通合伙)

统一社会信用代码:91110108722615699R

法定代表人:梁春

注册资本:1,600万人民币

企业地址:北京市海淀区西四环中路16号院7号楼11层1101

成立时间:2000年10月27日

经营范围:审计、验资、咨询、培训财务人员;执行注册会计师业务;基本建设咨询预决算审查;咨询业务;国有及非国有资产评估。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动。)

大华事务所简介:是国内最具规模的大型会计师事务所之一,是国内首批获准从事H股上市审计资质的事务所。大华事务所总部设在北京,在上海、深圳、呼和浩特、广州、武汉、长春、沈阳、珠海、南昌、西安、合肥、杭州、大连、郑州、长沙、太原、南京、昆明、济南、成都、海口、苏州、重庆、厦门、乌鲁木齐、贵阳、南宁、天津、拉萨等国内重要城市设立了分支机构,并在香港、新加坡等地设有多家联系机构。大华事务所依法独立承办注册会计师业务,具有证券期货相关业务从业资格,能够满足公司财务审计和相关专项审计工作的要求,能够独立对公司财务状况进行审计。

三、聘请会计师事务所履行的程序

1、公司董事会审计委员会对大华事务所进行了充分了解、调查,同意变更会计师事务所,聘请大华事务所为公司2019年度审计服务机构,并将该议案提交公司董事会审议。

2、公司于2019年8月26日召开的第五届董事会第二次会议审议通过了《关于聘请会计师事务所的议案》,同意聘请大华事务所为公司2019年度审计服务机构。

3、公司独立董事对《关于聘请会计师事务所的议案》发表了同意的独立意见:大华事务所具备证券、期货相关业务审计资格,具有多年为上市公司提供审计服务的经验与能力,能够满足公司2019年度财务审计工作的要求。公司此次聘请大华事务所有利于增强公司审计工作的独立性与客观性,不会损害全体股东和投资者的合法权益。

4、本次聘请会计师事务所的事项尚需提请公司股东大会审议,聘请会计师事务所事项自公司股东大会批准之日起生效。

四、备查文件

1、第五届董事会第二次会议决议;

2、独立董事关于第五届董事会第二次会议相关事项的事前认可及独立意见。

特此公告。

南国置业股份有限公司
董事会
2019年8月27日

证券代码:002305　　证券简称:南国置业　　公告编号:2019-065号

南国置业股份有限公司关于拟与电建地产成都公司签订委托经营管理协议暨关联交易的公告

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。

一、关联交易概述

1、南国置业股份有限公司(以下简称"公司")全资子公司武汉大本营商业管理有限公司(以下简称"武汉大本营")拟与中国水电建设集团房地产(成都)有限公司(以下简称"电建地产成都公司")签订《委托经营管理协议》。电建地产成都公司将其自有的中国水电·云立方项目的商业物业(以下简称"云立方项目")全权委托武汉大本营进行专业的商业运营管理工作,由武汉大本营在委托期限内自行投资、改造、经营及管理,委托经营管理的期限为五年。

2、2019年8月26日,公司召开第五届董事会第二次会议和第五届监事会第二次会议审议通过了《关于拟与电建地产成都公司签订委托经营管理协议暨关联交易的议案》。关联董事秦晋高、武琳回避了该议案的表决。本次交易已经过公司独立董事的事前认可并出具了独立意见。

3、本次交易构成关联交易,不构成重大资产重组,本次关联交易无需提交公司股东大会审议。

二、交易方介绍

公司名称:中国水电建设集团房地产(成都)有限公司

注册地址:成都高新区天府二街139号三楼

法定代表人:叶超

注册资本:15,000万元人民币

经营范围:从事房地产开发经营;商品房销售(凭资质证书经营);房地产开发技术咨询;物业管理(凭资质证书可经营)。

与公司的关联关系:系公司控股股东中国电建地产集团有限公司(以下简称"电建地产")和中国水利水电第五工程局有限公司以66.67%和33.33%的持股比例出资设立。

截至2018年12月31日,电建地产成都公司资产总额186,341.23万元,净资产合计8,125.64万元,营业总收入4,715.45万元,净利润-5,509.25万元。

三、关联交易主要内容

甲方:中国水电建设集团房地产(成都)有限公司

乙方:武汉大本营商业管理有限公司

(一)项目简况

1、名称:中国水电·云立方

2、地址:成都市龙泉驿区龙城大道816号

3、项目概况:项目定位为社区经济和大学高校商业经济的复合体,兼顾周边居民的日常生活需求,配套类与教育培训类为补充,打造全业态的聚会休闲娱乐新社区。

(二)委托经营管理期限

1、委托经营管理的期限为五年,从2019年10月1日起至2024年9月30日。委托期届满,甲方在同等条件下优先选择乙方进行合作,甲、乙双方同意延期的,双方在本协议终止之日前三十日,另行协商并签署协议。

2、本委托协议约定委托期限起始日之前,因甲方自行运营所产生的债权债务与乙方无关,乙方只就委托期限范围内,因乙方原因或行为而建立的法律关系承担责任。

3、本协议约定委托期限之前,租金收取标准甲方自行负责;委托期限内,除甲方前期已经出租的物业外,租金收取标准由甲乙双方协商确定后,租金由甲方收取,甲乙双方定期核对租金收取情况,对未按时收到的租金,乙方负责代替甲方进行租金收缴和追讨,代为履行作为出租人的权利和义务;本协议委托期限结束后或者协议解除的,未收取到账的租金仍由乙方负责。委托期限之内,如因租户违约欠付租金,需委托律师事务所以诉讼方式起诉追缴或涉及其他租赁合同纠纷案件的,其案件代理费由甲方承担,最终计入甲方的税费成本,在甲方向乙方支付的运营管理服务费中,参照税费成本抵扣方式进行扣除。

4、本协议约定委托期限开始之前,对于甲方已有的承租商户,在租赁期限内,如无债权纠纷,租金收取和追缴工作由乙方代为负责。

相应房屋的租赁期限届满后,如租户不续租的,相关房屋并入本委托协议范围,由乙方负责经营管理;如租户需要续租的,则甲乙双方一致同意由乙方处理相关房屋的出租、合同换签或补签等事宜,甲方予以配合。

(三)主要委托内容

1、甲方将标的物业交由乙方统一投资、改造、经营及管理,乙方负责标的物业对外招租、招商、洽谈、沟通和履行相关的合同,自委托经营管理之日起全权处理经营管理过程中与标的物业承租、经营管理相关的纠纷,代为签订租赁合同,追缴欠付租金、违约金,限制违约承租人使用承租商铺直至收回商铺,但标的物存在物权纠纷除外。

2、制定标的物业经营管理的相关规章制度,负责对商家的经营行为进行管理;

3、标的物业的营销、宣传、推广,包括但不限于制定营销方案、签署和履行与营销推广的相关协议,委托经营期限内相关协议所产生的收益归属乙方。相关协议超过委托经营管理期限的,其产生的收益归甲方所有;

4、标的物业广告招商,签署和履行相关协议,委托经营管理期限内产生的收益归属乙方;超过委托经营管理期限的广告收益,归甲方所有。

5、乙方应遵守原《前期物业服务协议》,但为了便于管理,乙方可与物业服务企业补充签订《物业管理合同补充协议》,具体协商委托管理期限内物业服务费的收取标准和方式,分配标的物业的物业管理和商业管理工作,其中物业服务包括但不限于标的物业规划红线内的地上或地下建构筑物、配套设施设备的维护、修缮以及环保、消防、保安、保洁、停车等的管理。

6、在与物业服务单位的业务对接过程中,甲方授权乙方作为委托范围内物业的业主代表,代为行使业主的权利,履行业主义务。

7、其他与标的物业经营管理相关的事项。

甲方在本合同执行期间内未经乙方同意,不得将上述经营管理内容另行委托第三方实施。

(四)管理费及付款方式

本合同项下的运营管理服务费具体计算和支付方式如下:

1、运营管理服务费自甲方将云立方项目商业部分交由乙方经营管理之日起计算。

2、运营管理服务费由甲方在委托经营管理期内的实收租金扣除应缴纳的税费后的金额构成,即甲方在委托经营管理期限内,自商户处实收的租金,扣除房屋交易过程中直接产生的税费包括增值税及附加、房产税、律师费、案件受理费(如相关费用由乙方支付的则不扣除)、租赁合同相关的赔偿金等。

3、委托经营管理期限内,标的物业公有部分按照甲方与物业公司签订的前期物业服务协议继续执行;标的物业及标的物业所涉专有设备、设施的维修和保养、费用承担由乙方负责与物业服务单位协商确认,因乙方使用不当造成设备设施损坏的,由乙方自费负责更换或者赔偿。

武汉大本营与电建地产成都公司本次关联交易的总金额预计不超过940万元。

四、交易的目的和对上市公司的影响

1、本次由武汉大本营商管团队承接云立方项目商业部分的运营管理,能够充分发挥公司商业运营管理能力;同时,可以提升泛悦系产品线在成都品牌知名度,通过模式探索、管控模式梳理,逐步把轻资产管理对外输出模式打造成为公司新的业务增长点。

2、公司已对该关联交易情况进行了合理估计,该交易符合公司业务特点,有利于公司进行轻资产管理对外输出,符合公司主业发展方向,交易行为在公平原则下合理进行,不存在损害公司及股东特别是中小股东利益的情况,不会对公司业务的独立性造成影响。

五、独立董事意见

公司独立董事对公司《关于拟与电建地产成都公司签订委托经营管理协议暨关联交易的议案》发表了如下独立意见:

公司与关联方中国水电建设集团房地产(成都)有限公司拟发生的关联交易,符合《深圳证券交易所上市规则》、《公司章程》的规定,该交易符合公司业务特点,有利于公司进行轻资产管理对外输出,符合公司主业发展方向,交易行为在公平原则下合理进行,不存在损害公司及股东特别是中小股东利益的情况,不会对公司业务的独立性造成影响。

因此,同意本次签订委托经营管理协议暨关联交易事项。

七、备查文件

1、公司第五届董事会第二次会议决议;

2、公司第五届监事会第二次会议决议;

3、独立董事关于第五届董事会第二次会议相关事项的事前认可和独立意见;

4、深交所要求的其它文件。

特此公告。

南国置业股份有限公司
董事会
2019年8月27日

证券代码:002305　　证券简称:南国置业　　公告编号:2019-066号

南国置业股份有限公司关于拟与成都东华房地产开发有限公司签订委托经营管理协议暨关联交易的公告

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。

一、关联交易概述

1、南国置业股份有限公司(以下简称"公司")全资子公司武汉大本营商业管理有限公司(以下简称"武汉大本营")拟与成都东华房地产开发有限公司(以下简称"东华公司")签订《委托经营管理协议》。东华公司将其自有的中国水电·美立方项目的商业物业(以下简称"美立方项目")全权委托武汉大本营进行专业的商业运营管理工作,由武汉大本营在委托期限内自行投资、改造、经营及管理,委托经营管理的期限为五年。

2、2019年8月26日,公司召开第五届董事会第二次会议和第五届监事会第二次会议审议通过了《关于拟与成都东华房地产开发有限公司签订委托经营管理协议暨关联交易的议案》。关联董事秦晋高、武琳回避了该议案的表决。本次交易事前已经过公司独立董事的认可并出具了独立意见。

3、本次交易构成关联交易,不构成重大资产重组,本次关联交易无需提交公司股东大会审议。

二、交易方介绍

公司名称:成都东华房地产开发有限公司

注册地址:成都市成华区崔家店路576号1栋6层

法定代表人:叶超

注册资本:2,000万元人民币

经营范围:从事房地产开发经营;物业管理;建筑装饰设计、施工。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)

与公司的关联关系:系公司关联方中国水电建设集团房地产(成都)有限公司的全资子公司,中国水电建设集团房地产(成都)有限公司由公司控股股东中国电建地产集团有限公司(以下简称"电建地产")和中国水利水电第五工程局有限公司以66.67%和33.33%的持股比例出资设立。

截至2018年12月31日,东华公司资产总额25,575.44万元,净资产合计-1,585.75万元,营业总收入3,974.96万元,净利润-827.40万元。

三、关联交易主要内容

甲方:成都东华房地产开发有限公司

乙方:武汉大本营商业管理有限公司

(一)项目简况

1、项目名称:中国水电·美立方

2、项目地址:成都市成华区民兴北二路66号

3、项目概况:项目定位为邻里型社区商业,以服务配套业态为主,搭配休闲娱乐及餐饮业态,辅以少量零售业态。

(二)委托经营管理期限

1、委托经营管理的期限为五年,从2019年10月1日起至2024年9月30日。委托期届满,甲方在同等条件下优先选择乙方进行合作,甲、乙双方同意延期的,双方在本协议终止之日前三十日,另行协商并签署协议。

2、本委托协议约定委托期限起始日之前,因甲方自行运营所产生的债权债务与乙方无关,乙方只就委托期限范围内,因乙方原因或行为而建立的法律关系承担责任。

3、本协议约定委托期限之前,租金收取标准甲方自行负责;委托期限内,除甲方前期已经出租的物业外,租金收取标准由甲乙双方协商确定后,租金由甲方收取,甲乙双方定期核对租金收取情况,对未按时收到的租金,乙方负责代替甲方进行租金收缴和追讨,代为履行作为出租人的权利和义务;本协议委托期限结束后或者协议解除的,未收取到账的租金仍由乙方负责。委托期限之内,如因租户违约欠付租金,需委托律师事务所以诉讼方式起诉追缴或涉及其他租赁合同纠纷案件的,其案件代理费由甲方承担,最终计入甲方的税费成本,在甲方向乙方支付的运营管理服务费中,参照税费成本抵扣方式进行扣除。

4、本协议约定委托期限开始之前,对于甲方已有的承租商户,在租赁期限内,如无债权纠纷,租金收取和追缴工作由乙方代为负责。

相应房屋的租赁期限届满后,如租户不续租的,相关房屋并入本委托协议范围,由乙方负责经营管理;如租户需要续租的,则甲乙双方一致同意由乙方处理相关房屋的出租、合同换签或补签等事宜,甲方予以配合。

(三)主要委托内容

1、甲方将标的物业交由乙方统一投资、改造、经营及管理,乙方负责标的物业对外招租、招商、洽谈、沟通和履行相关的合同,自委托经营管理之日起全权处理经营管理过程中与标的物业承租、经营管理相关的纠纷,代为签订租赁合同,追缴欠付租金、违约金,限制违约承租人使用承租商铺直至收回商铺,但标的物存在物权纠纷除外。

2、制定标的物业经营管理的相关规章制度,负责对商家的经营行为进行管理;

3、标的物业的营销、宣传、推广,包括但不限于制定营销方案、签署和履行与营销推广的相关协议,委托经营期限内相关协议所产生的收益归属乙方。相关协议超过委托经营管理期限的,其产生的收益归甲方所有;

4、标的物业广告招商,签署和履行相关协议,委托经营管理期限内产生的收益归属乙方;超过委托经营管理期限的广告收益,归甲方所有。

5、乙方应遵守原《前期物业服务协议》,但为了便于管理,乙方可与物业服务企业补充签订《物业管理合同补充协议》,具体协商委托管理期限内物业服务费的收取标准和方式,分配标的物业的物业管理和商业管理工作,其中物业服务包括但不限于标的物业规划红线内的地上或地下建构筑物、配套设施设备的维护、修缮以及环保、消防、保安、保洁、停车等的管理。

6、在与物业服务单位的业务对接过程中,甲方授权乙方作为委托范围内物业的业主代表,代为行使业主的权利,履行业主义务。

7、其他与标的物业经营管理相关的事项。

甲方在本合同执行期间内未经乙方同意,不得将上述经营管理内容另行委托第三方实施。

(四)管理费及付款方式

本合同项下的运营管理服务费具体计算和支付方式如下:

1、运营管理服务费自甲方将美立方项目商业部分交由乙方经营管理之日起计算。

2、运营管理服务费由甲方在委托经营管理期内的实收租金扣除应缴纳的税费后的金额构成,即甲方在委托经营管理期限内,自商户处实收的租金,扣除房屋交易过程中直接产生的税费包括增值税及附加、房产税、律师费、案件受理费(如相关费用由乙方支付的则不扣除)、租赁合同相关的赔偿金等。

3、委托经营管理期限内,标的物业公有部分按照甲方与物业公司签订的前期物业服务协议继续执行;标的物业及标的物业所涉专有设备、设施的维修和保养、费用承担由乙方负责与物业服务单位协商确认,因乙方使用不当造成设备设施损坏的,由乙方自费负责更换或者赔偿。

武汉大本营与东华公司本次关联交易的总金额预计不超过470万元。

四、交易的目的和对上市公司的影响

1、本次由武汉大本营商管团队承接美立方项目商业部分的运营管理,能够充分发挥公司商业运营管理能力;同时,可以提升泛悦系产品线在成都的品牌知名度,通过模式探索、管控模式梳理,逐步把轻资产管理对外输出模式打造成为公司新的业务增长点。

2、公司已对该关联交易情况进行了合理估计,该交易符合公司业务特点,有利于公司进行轻资产管理对外输出,符合公司主业发展方向,交易行为在公平原则下合理进行,不存在损害公司及股东特别是中小股东利益的情况,不会对公司业务的独立性造成影响。

五、年初至披露日与该关联人累计已发生的各类关联交易的总金额

年初至本公告披露日,公司与东华公司未发生关联交易。

六、独立董事意见

公司独立董事对公司《关于拟与成都东华房地产开发有限公司签订委托经营管理协议暨关联交易的议案》发表了如下独立意见:

公司与关联方东华公司拟发生的关联交易,符合《深圳证券交易所上市规则》、《公司章程》的规定,该交易符合公司业务特点,有利于公司进行轻资产管理对外输出,符合公司主业发展方向,交易行为在公平原则下合理进行,不存在损害公司及股东特别是中小股东利益的情况,不会对公司业务的独立性造成影响。

因此,同意本次签订委托经营管理协议暨关联交易事项。

七、备查文件

1、公司第五届董事会第二次会议决议;

2、公司第五届监事会第二次会议决议;

3、独立董事关于第五届董事会第二次会议相关事项的事前认可和独立意见;

4、深交所要求的其它文件。

特此公告。

南国置业股份有限公司
董事会
2019年8月27日

证券代码:002305　　证券简称:南国置业　　公告编号:2019-067号

南国置业股份有限公司关于董事长辞职暨选举新任董事长的公告

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。

南国置业股份有限公司(以下简称"公司")董事会于近日收到董事长薛志勇先生提交的书面辞职报告,因工作调整原因,薛志勇先生辞去公司董事长、董事、第五届董事会战略委员会召集人及委员等职务。

根据《公司法》、《公司章程》等有关规定,薛志勇先生的辞职不会导致公司董事会成员人数低于法定最低人数,不影响公司董事会正常运行,上述辞职报告自送达董事会之日起生效。辞职生效后,薛志勇先生的法定代表人职务任期至工商变更登记完成日结束。除此之外,薛志勇先生将不再担任公司的任何职务。公司董事会对薛志勇先生在担任公司董事长期间为公司及董事会工作所做出的贡献表示衷心的感谢!

2019年8月26日,公司召开第五届董事会第二次会议,审议通过了《关于选举第五届董事会董事长的议案》,选举秦晋高先生为公司第五届董事会董事长,任期与本届董事会任期一致。

根据《公司章程》规定,董事长为公司法定代表人,公司将尽快完成法定代表人的工商变更登记手续。

特此公告。

南国置业股份有限公司
董事会
2019年8月27日

股票代码:002305　　股票简称:南国置业　　公告编号:2019-068号

南国置业股份有限公司关于召开公司2019年第四次临时股东大会的通知

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、股东大会届次:2019年第四次临时股东大会

2、股东大会的召集人:公司董事会

3、本次股东大会会议由公司第五届董事会第二次会议提议召开,符合《中华人民共和国公司法》、《上市公司股东大会规则》等有关法律、行政法规、部门规章、规范性文件和《公司章程》的规定,同意召开股东大会。

4、会议召开时间:

现场会议召开时间为:2019年9月11日(星期三)下午14:30;

网络投票时间为:2019年9月10日——2019年9月11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:2019年9月11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2019年9月10日15:00至2019年9月11日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2019年9月5日(星期四)。截止2019年9月5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

二、会议审议事项

(一)会议议题

1、审议《关于聘请会计师事务所的议案》;

2、审议《关于选举第五届董事会非独立董事的议案》。

(二)议案的审议程序

本次股东大会的议案2对中小投资者的表决单独计票。中小投资者是指以下股东以外的其他股东:1、上市公司的董事、监事、高级管理人员;2、单独或者合计持有上市公司5%以上股份的股东。

以上有关议案已经公司第五届董事会第二次会议、第五届监事会第二次会议审议通过,详见2019年8月27日刊登于《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》、《证券日报》及巨潮网的相关公告。

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	√
非累积投票提案		
1.00	《关于聘请会计师事务所的议案》	√
2.00	《关于选举第五届董事会非独立董事的议案》	√

四、会议登记等事项

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