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	027-82838066	——	
电子信箱	tr@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以武汉为核心，以杭州、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	6,368,677,185.00	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	83,112,310.46	-528.99%	-94,049,187.07
经营活动产生的现金流量净额	-2,029,600,462.71	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%	4,612,560,433.46

（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	852,861,565.37	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.股东及持股情况

（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

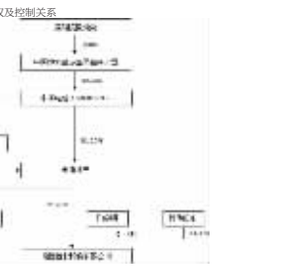
报告期末普通股股东总数	51,806	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	69,063	报告期末表决权恢复的优先股股东总数	0	年度报告披露日前一个月末表决权恢复的优先股股东总数	0
前10名股东持股情况							
股东名称	股东性质	持股比例	持股数量	持有有限售条件的股份数量	质押或冻结情况		
					股份状态	数量	
中国电建地产集团有限公司	国有法人	22.43%	388,986,313				
武汉新天地投资有限公司	国有法人	18.06%	313,215,984				
许晓明	境内自然人	9.46%	164,074,568				
中国银河证券股份有限公司	国有法人	3.88%	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－东吴弗利6020号资产管理计划	境内非国有法人	0.69%	11,968,070				
王潮	境内自然人	0.50%	8,720,300				
曾鸡斌	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%-6.5%的预期目标，但经济增速创19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90.90%，增速创所有统计以来最高，但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，并逐步回归刚性属性。

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，虽由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，商业市场环境和需求出现新趋势，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3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GDP1701.66亿元，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、社区治理等合租实践的公租房制度体系，在全国率先打破越多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）报告期内公司业务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7.520.39%。

（1）抢抓机遇，投资拓展布局深圳

2019年底，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，兼顾其他一线及准点二线城市拓展力度，补充“快周转”的利润型项目，多手段确保在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，积极参与公开市场拍租挂牌，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地块，地块位置优越，土地储备所处区域及产品结构进一步优化。三是公司战略布局空间新突破。多措并举拓展投资渠道，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、地方国企及相关行业领导合作伙伴，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、泛悦集采平台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，取得了较好的口碑及效果。2019年，公司在总结泛悦汇·KA街调改经验的基础上，对南国大家装路鹏路店、月星家居路鹏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·西北店、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品牌孵化落地，打造南国自营IP新模式。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，强化悦商系统租赁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，围绕战略目标对公司管班子进行了人员调整。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。三是坚持党事不党，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	564,608,425.42	12.18%	63.70%	184.96%	-0.69%
物业出租及物业管理	372,615,896.29	-660,807,911.69	-142.28%	6.46%	-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扩展各项经营活动，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机遇，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，当期实现归属于上市公司股东的净利润-354,571,895.91元，较上年同期降低7520.39%。

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〕16号）相关规定。	应收票据列示金额0元；应收账款列示金额864,376,246.56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〕16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1,353,937,070.00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〕16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-13,071,777.87元
新增“信用减值损失”报表科目	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《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〕18号）、《企业会计准则第24号——套期会计》（财会〔2017〕19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8月26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〕18号）、《企业会计准则第24号——套期会计》（财会〔2017〕19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、重庆康田浩悦房地产开发有限公司、深圳浩悦房地产有限公司等3家公司，请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

证券代码：002305　证券简称：南国置业　公告编号：2020-022

南国置业股份有限公司关于2019年度拟不进行利润分配的说明

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，对公告的虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏负连带责任。

一、公司2019年度利润分配预案

经大华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，母公司（以下简称“公司”）2019年归属于上市公司股东的净利润为-354,571,895.91元，截止2019年12月31日，公司母公司利润表中实现净利润数104,668,416.28元。根据《公司法》和《公司章程》的有关规定，本年度提取法定盈余公积金10,466,841.63元。

根据中国证券监督管理委员会《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》、《上市公司监管指引第3号——上市公司现金分红》等有关规定及《公司章程》的相关规定，结合公司正常运营的资金需求，综合考虑公司长远发展和短期经营发展实际，经公司第五届董事会第四次会议和第五届监事会第四次会议审议通过，公司计划2019年度不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。本预案尚需提交公司2019年度股东大会审议。

二、公司现金分红政策的执行情况

最近三年利润分配情况如下表：

分红年度	现金分红金额（含税）（元）	归属于上市公司普通股股东的净利润（元）	占合并报表中归属于上市公司股东的净利润的比率（%）
2019年	0.00	-354,571,895.91	0.00
2018年	86,710,788.50	84,344,162.14	102.81
2017年	86,710,788.50	57,374,415.87	151.13

三、2019年度不进行利润分配的原因

受新冠疫情影响，我国经济短期下行压力明显增加，国内需求消费疲软，给房地产市场造成了冲击，公司目前也面临较大挑战。为满足公司业务发展的资金需求，综合考虑公司的经营发展情况，实现公司持续、稳定、健康发展，从而更好地维护全体股东的长远利益，公司决定2019年度不派发现金红利，不送红股，不以资本公积金转增股本，公司的未分配利润结转以后年度分配。

本年度不进行利润分配符合相关法律法规及《公司章程》的规定。

四、公司未分配利润的用途及使用计划

公司2019年度未分配利润用于应对投资情可能产生的经营风险，满足公司日常经营的流动资金需求，用以充实公司资金实力，为企业发展做准备。公司未来将一如既往地围绕以现金分红形式对投资者进行回报，严格按照相关法律法规和《公司章程》等规定，综合考虑与利润分配相关的各种因素，在盈利且现金能够满足公司持续经营发展的前提下，积极推行现金分配方式，保护和提高投资者的长远利益。

五、独立董事意见

独立董事认为，结合目前公司经营与发展情况，公司本次利润分配方案，符合公司实际运营情况，有利于公司的持续稳定和健康发展，分配方案符合中国证监会《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》和《公司章程》等规定，我们同意公司2019年度利润分配方案。

六、监事会意见

根据有关法律法规及《公司章程》的规定，兼顾公司长远发展和股东利益，公司计划2019年度不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本，不存在损害公司及其他股东，特别是中小股东利益的情形，有利于公司的正常经营和健康发展，因此，我们同意本次不进行利润分配的方案。

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.独立董事关于第五届董事会第四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

2020年4月23日

证券代码：002305　证券简称：南国置业　公告编号：2020-032

南国置业股份有限公司关于举行2019年度业绩说明会的公告

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，对公告的虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏负连带责任。

南国置业股份有限公司将于2020年4月30日（星期四）下午15:00—17:00 在“南国置业投资者关系”小程序举行2019年度业绩网上说明会。本次年度业绩说明会将采用网络远程方式举行，广大投资者可登录“南国置业投资者关系”小程序参与本次年度业绩说明会。

参与方式一：在微信中搜索“南国置业投资者关系”；

参与方式二：微信扫一扫以下二维码：

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

2019 年度报告摘要

投资者依据提示，授权登入“南国置业投资者关系”小程序，即可参与交流。

出席本次说明会的人员有：总经理钟永红先生、董事会秘书畅文智先生、财务总监涂晓莉女士、独立董事俞波先生。欢迎广大投资者积极参与！

特此公告。

南国置业股份有限公司

董 事 会

2020年4月23日

股票代码：002305　股票简称：南国置业　公告编号：2020-023号

南国置业股份有限公司关于提请股东大会审批2020年度对外担保的公告

本公司及全体董事保证公告内容真实、准确和完整，并对公告中的虚假记载、误导性陈述或重大遗漏承担责任。

根据《证券法》、《公司法》、中国证监会证监发〔2005〕120号文《关于规范上市公司对外担保行为的通知》和《深圳证券交易所股票上市规则》的有关规定，南国置业股份有限公司（以下简称“公司”）董事会根据2020年公司整体经营计划和资金需求情况，对公司自2019年度股东大会召开之日起，至召开2020年度股东大会止的所需担保进行了预测分析，提出了提请股东大会审批对外担保的议案，现将有关事项报告如下：

一、担保情况概述

为顺利实施公司2020年整体经营计划，满足公司资金需求，公司董事会拟提请股东大会审批自股东大会通过相关事项之日起，至2021年召开2020年度股东大会止，在额度范围内对外担保。具体如下：

（一）预计公司自2020年召开2019年度股东大会起至2021年召开2020年度股东大会止，对下属公司的担保总额度不超过697,650万元（人民币，下同）。其中，对资产负债率超过70%的下属公司担保总额度为351,750万元，对资产负债率未超过70%的下属公司担保总额度为345,900万元。具体如下：

1.为资产负债率超过70%的下属公司担保明细如下：

（1）同意为武汉大本营商业管理有限公司提供担保不超过28,000万元。

同意公司为武汉大本营商业管理有限公司向金融机构申请综合授信和贷款不超过26,000万元提供担保。

（2）同意为荆州南国商业发展有限公司提供担保不超过20,000万元。

同意公司为荆州南国商业发展有限公司向金融机构申请综合授信和贷款不超过20,000万元提供担保。

（3）同意为武汉凯悦房地产有限公司提供担保不超过50,000万元。

同意公司为武汉凯悦房地产有限公司向金融机构申请综合授信和贷款不超过50,000万元提供担保。

（4）同意为湖北南国创新置业有限公司提供担保不超过70,000万元。

同意公司为湖北南国创新置业有限公司向金融机构申请综合授信和贷款不超过70,000万元提供担保。

（5）同意为湖北森商房地产有限公司提供担保不超过58,000万元。

同意公司为湖北森商房地产有限公司向金融机构申请综合授信和贷款不超过58,000万元提供担保。

（6）同意为重庆康田浩悦房地产开发有限公司提供担保不超过90,000万元。

同意公司为重庆康田浩悦房地产开发有限公司向金融机构申请综合授信和贷款不超过90,000万元提供担保。

（7）同意为武汉南国洪广置业发展有限公司提供担保不超过17,750万元。

同意公司为武汉南国洪广置业发展有限公司向金融机构申请综合授信和贷款不超过17,750万元提供担保。

（8）同意为重庆六真房地产开发有限公司提供担保不超过20,000万元。

同意公司为重庆六真房地产开发有限公司向金融机构申请综合授信和贷款不超过20,000万元提供担保。

如上述金融机构、下属公司发生变化，在上述额度范围内，可调整为其他金融机构、其他下属公司。

2.为资产负债率未超过70%的下属公司担保明细如下：

（1）同意为武汉南国商业发展有限公司提供担保不超过75,900万元。

同意公司为武汉南国商业发展有限公司向金融机构申请综合授信和贷款不超过75,900万元提供担保。

（2）同意为武汉临江荣城房地产开发有限公司提供担保不超过70,000万元。

同意公司为武汉临江荣城房地产开发有限公司向中国建设银行申请综合授信和贷款不超过70,000万元提供担保。

（3）同意为深圳浩悦房地产有限公司提供担保不超过200,000万元。

同意公司为深圳浩悦房地产有限公司向金融机构申请综合授信和贷款不超过200,000万元提供担保。

如上述金融机构、下属公司发生变化，在上述额度范围内，可调整为其他金融机构、其他下属公司。

（二）预计公司自2020年召开2019年度股东大会起至2021年召开2020年度股东大会止，下属公司之间相互提供担保总额度不超过140,000万元（人民币，下同）。其中，对资产负债率超过70%的公司担保总额度为40,000万元，对资产负债率未超过70%的公司担保总额度为100,000万元。具体如下：

1.为资产负债率超过70%的公司担保明细如下：

（1）同意武汉南国商业发展有限公司为荆州南国商业发展有限公司向金融机构申请综合授信和贷款不超过20,000万元提供担保；

（2）同意荆州南国酒店管理有限公司为荆州南国商业发展有限公司向金融机构申请综合授信和贷款不超过20,000万元提供担保。

如上述金融机构、下属公司发生变化，在上述额度范围内，可调整为其他金融机构、其他下属公司。

2.为资产负债率未超过70%的公司担保明细如下：

同意武汉本大地产开发有限公司为武汉南国商业发展有限公司向金融机构申请综合授信和贷款不超过100,000万元提供担保；

如上述金融机构、下属公司发生变化，在上述额度范围内，可调整为其他金融机构、其他下属公司。

（三）公司为下属公司提供的担保，下属公司之间相互提供的担保，包括存在以下情形：

1.下属公司资产负债率超过70%；

2.单笔担保额超过公司最近一期经审计净资产的10%；

3.公司及下属公司的担保总额超过公司最近一期经审计净资产的50%；

4.公司及下属公司的担保总额超过公司最近一期经审计总资产的30%。

（四）、自2019年度股东大会通过上述事项之日起至2021年召开2020年度股东大会止，在上述担保额度总额内发生的具体担保事项，授权公司董事长具体负责与金融机构签订相关担保协议，不再另行召开董事会或股东大会。

（五）、具体实施时，将根据与贷款银行签订的担保合同办理。

二、被担保人基本情况

本次提请股东大会审批对子公司提供担保的对象基本情况如下：

1.武汉大本营商业管理有限公司

（1）被担保人名称：武汉大本营商业管理有限公司

（2）注册地址：武汉市硚口区解放大道201号

（3）法定代表人：王昉

（4）注册资本：伍千万元整，公司持有其100%股权。

（5）经营范围：商业经营管理；物业管理；房屋出租中介服务；场地出租；院内停车管理；仓储服务；货运代办；市场营销策划；设计、制作、发布、代理国内各类广告业务；舞台灯光及音响设备租赁；工艺礼品、百货、建材、家具、五金交电、机械设备的批发零售；生鲜、农产品、预包装视频、散装食品、乳制品、计生用品、五金制品、出发用具、办公用品、农副产品、保健食品和保健用品，一类和二类医疗器械、化妆品、服装、家用电器的销售和网上销售；美容美发；机器人研发、技术咨询、技术服务及销售；文化艺术交流活动与策划；建筑工程、装饰工程、机电安装工程、专业灯光音响工程、水电工程、幕墙工程的设计与施工（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）。

（6）截至2019年12月31日，武汉大本营商业管理有限公司经审计的资产总额101,746.20万元，负债总额117,983.85万元，所有者权益-16,237.65万元。

2.荆州南国商业发展有限公司

（1）被担保人名称：荆州南国商业发展有限公司

（2）注册地址：沙市区荆沙大道228号（南国城市广场华美达广场大酒店）

（3）法定代表人：李军

（4）注册资本：壹亿元整，系公司控股子公司武汉南国商业发展有限公司的全资子公司，武汉南国商业发展有限公司持有其100%股权。

（5）经营范围：商业管理及房地产开发；场地出租；会议展览；商品展示促销；五金交电、建筑装饰材料、家具的开发、销售；酒店设计与建设；仓储（不含危险化学品及易燃易爆物品）；物流园建设；市场营销策划。（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）

（6）截至2019年12月31日，荆州南国商业发展有限公司经审计的资产总额67,282.00万元，负债总额57,036.29万元，所有者权益9,345.71万元。

3.武汉南国商业发展有限公司

（1）被担保人名称：武汉南国商业发展有限公司

（2）注册地址：硚口区解放大道201号

（3）法定代表人：王昉

（4）注册资本：陆千万元整，公司持有其100%股权。

（5）经营范围：日用百货、五金交电、建筑及装饰材料、化工产品（不含化危品）批零兼营；装饰工程设计、咨询；仓储；物业管理；酒店经营管理；会议展览；房地产开发、销售、租赁（国家有专项规定的项目经审批后方可经营）。

（6）截至2019年12月31日，武汉南国商业发展有限公司经审计的资产总额76,260.17万元。

4.武汉熙悦房地产有限公司

（1）被担保人名称：武汉熙悦房地产有限公司

（2）注册地址：武汉市东湖新技术开发区高新大道219号

（3）法定代表人：李军

（4）注册资本：壹亿元整，公司持有其51%股权。

（5）经营范围：房地产开发；商品房销售代理；房地产信息咨询；物业管理；室内外装饰工程设计、施工（依法须经审批的项目，经相关部门审批后方可开展经营活动）。

（6）截至2019年12月31日，武汉熙悦房地产有限公司经审计的资产总额154,825.12万元，负债总额126,289.52万元，所有者权益28,535.60万元。

5.湖北南国创新置业有限公司

（1）被担保人名称：湖北南国创新置业有限公司

（2）注册地址：武汉市江汉区江汉北路13号

（3）法定代表人：李军

（4）注册资本：壹仟万元整，公司持有其80%股权。

（5）经营范围：房地产开发；商品房销售；房屋出租（租赁）中介服务；物业管理；日用百货、五金交电、建筑装饰材料、化工产品（不含危险化学品）批发兼零售；酒店管理（依法须经审批的项目，经相关部门审批后方可开展经营活动）；建筑工程、园林绿化工程、装饰工程的设计与施工（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营，经营范围、经营期限与许可证核定的一致）。

（6）截至2019年12月31日，湖北南国创新置业有限公司经审计的资产总额345,368.39万元，负债总额330,372.99万元，所有者权益14,995.40万元。

6.湖北森商房地产有限公司

（1）被担保人名称：湖北森商房地产有限公司

（2）注册地址：武昌区聚阳路附37号

（3）法定代表人：王昉

（4）注册资本：壹亿元整，公司持有其51%股权。

（5）经营范围：房地产开发；商品房销售代理；房地产信息咨询；物业管理；园林绿化工程、装饰工程的设计与施工（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营，经营范围、经营期限与许可证核定的一致）。

（6）截至2019年12月31日，湖北森商房地产有限公司经审计的资产总额345,368.39万元，负债总额330,372.99万元，所有者权益14,995.40万元。

7.湖北南国洪广置业发展有限公司

（1）被担保人名称：湖北南国洪广置业发展有限公司

（2）注册地址：武昌区聚阳路附37号

（3）法定代表人：王昉

（4）注册资本：壹亿元整，公司持有其51%股权。

（5）经营范围：房地产开发；商品房销售代理；房地产信息咨询；物业管理；园林绿化工程、装饰工程的设计与施工（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营，经营范围、经营期限与许可证核定的一致）。

（6）截至2019年12月31日，湖北南国洪广置业发展有限公司经审计的资产总额345,368.39万元，负债总额330,372.99万元，所有者权益14,995.40万元。

8.湖北森商房地产有限公司

（1）被担保人名称：湖北森商房地产有限公司

（2）注册地址：武昌区聚阳路附37号

（3）法定代表人：王昉

（4）注册资本：壹亿元整，公司持有其51%股权。

（5）经营范围：房地产开发；商品房销售代理；房地产信息咨询；物业管理；园林绿化工程、装饰工程的设计与施工（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营，经营范围、经营期限与许可证核定的一致）。

（6）