武汉南国置业股份有限公司

证券代码:002305　证券简称:南国置业　公告编号:2016-026号

2015年度报告摘要

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

声明

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

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	汤伟	
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	
传真	027-83988055	027-83988055	
电话	027-83988055	027-83988055	
电子信箱	ir@langold.com.cn	ir@langold.com.cn	

二、报告期主要业务或产品简介

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。南国置业坚持以商业物业为引导的开发策略,涵盖多种类型物业,通过开发和运营商业物业,与其他类型物业形成协同效应,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,持续提升地块价值。

根据整体定位不同,公司开发的商业地产已初步形成两条产品线,一是家居建材产品线,二是城市广场产品线。家居建材产品线已经在武汉形成了一定的品牌影响力,具有较强的竞争力;城市广场产品线分为城市中心级城市广场、区域型城市广场、街区型 Lifestyle 商业及社区型城市广场。

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。公司所属房地产行业是国民经济支柱产业之一。随着国民经济的规模发展,尤其 2003 年至 2010 年期间,行业在改善型需求和投资性需求的双重作用下,呈现了爆发增长态势。2010 年至 2013 年,政府密集出台调控降温政策,同时,随着经济增长、货币流动性以及人口等促进房地产行业快速发展的外部因素逐渐减弱,房地产市场正告别高速增长的“黄金时代”,经过调整步入平稳增长的新常态阶段。

三、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

公司是否因会计政策变更及会计差错更正等追溯调整或重述以前年度会计数据

√ 是 □ 否

单位:人民币元

	2015年	2014年		本年比上年增减	2013年	
		调整前	调整后	调整后	调整前	调整后
营业收入	3,050,881,882.71	2,647,233,520.86	2,647,233,520.86	15.25%	1,655,401,763.90	1,655,401,763.90
归属于上市公司股东的净利润	30,687,210.02	490,901,109.57	490,188,190.31	-93.74%	540,580,206.40	539,639,714.49
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	30,961,639.25	490,797,550.19	490,771,109.13	-93.69%	540,266,927.63	539,792,823.01
经营活动产生的现金流量净额	-4,924,489,358.99	-681,889,421.78	-577,378,855.36	-752.90%	-955,205,346.93	-1,373,520,518.18
基本每股收益(元/股)	0.0211	0.34	0.3378	-93.75%	0.37	0.37
稀释每股收益(元/股)	0.0211	0.34	0.3378	-93.75%	0.37	0.37
加权平均净资产收益率	1.03%	17.50%	17.50%	-16.47%	23.18%	23.16%
	2015年末	2014年末		本年末比上年末增减	2013年末	
		调整前	调整后	调整后	调整前	调整后
资产总额	19,086,660,285.79	10,441,620,975.28	12,615,163,995.68	51.30%	8,012,229,035.92	9,170,017,281.99
归属于上市公司股东的净资产	2,933,079,620.43	2,992,744,639.73	3,014,134,295.13	-2.69%	2,605,721,328.07	2,627,823,902.73

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	359,260,536.64	245,504,769.78	342,279,079.27	2,103,837,497.02
归属于上市公司股东的净利润	38,030,715.02	-158,606,248.51	4,630,469.82	146,632,273.69
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	37,981,937.91	-158,594,082.99	4,371,943.38	147,201,840.94
经营活动产生的现金流量净额	-2,169,380,956.14	1,039,171,604.33	-2,083,380,497.60	-1,710,899,509.58

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

由于本期发生同一控制下企业合并,按照相关会计准则要求对季度财务数据进行了追溯调整。

四、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	41,432	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	39,131	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
许晓明	境内自然人	24.27%	354,093,568	202,500,000	质押	202,500,000
武汉新天地投资有限公司	国有法人	21.47%	313,215,984	0		
中国电建地产集团有限公司	国有法人	19.21%	280,191,987	0		
许榕	境内自然人	3.91%	57,000,000	0		
许棠	境内自然人	3.91%	57,000,000	0		
鸿阳证券投资基金	其他	0.90%	13,099,033	0		
中国建设银行股份有限公司-博时主题行业混合型证券投资基金(LOF)	其他	0.89%	13,003,332	0		
中国农业银行股份有限公司-宝盈转型动力灵活配置混合型证券投资基金	其他	0.87%	12,674,155	0		
武汉闻一多基金会	境内非国有法人	0.59%	8,550,000	0		
交通银行股份有限公司-博时新兴成长混合型证券投资基金	其他	0.41%	5,999,890	0		
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、股东许晓明先生与许榕、许棠系父子、父女关系;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。					

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

五、管理层讨论与分析

1、报告期经营情况简介

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。未来公司将以重点城市(一线城市、重点二线城市及部分满足公司产品定位的其他城市)、城市重大交通节点(高铁站点、地铁上盖、交通枢纽)、具有重大影响力的城市综合体项目为方向进行业务布局。

目前,武汉市是公司的核心区域。武汉市是湖北省省会和政治、经济、文化中心,也是我国 6 大中心城市之一,人口众多,消费市场巨大。随着长江经济带战略上升为国家战略后,武汉被确定为长江中游战略支点,有力推动当地经济发展。武汉产业密集,高校众多,城市人口一直呈净流入状态,2014 年在中部省会城市中排名第一。从 2009 年起,武汉每年投入上千亿实施“城建攻坚”,目前武汉同时施工地铁达到 11 条,从 2016 年起,每年两条地铁线通车,不断推升城市价值。同时,武汉市的房地产市场化程度和总体房价相对较低,房地产业务潜力较大。

根据武汉市住房保障和房屋管理局发布的统计数据,武汉市房地产市场始终保持较快发展态势,销量呈现稳步增长,价格保持稳中有升。武汉商品住宅成交面积连续四年稳居全国前三。2015 年,武汉市累计成交商品房 22.5 万套,累计成交面积 2,283 万平米,同比增长均在 20%以上。2015 年 12 月份,武汉商品房成交均价 9,100 元 / 平方米,同比上涨 11.8%,环比上涨 0.7%。

根据中国指数研究院发布数据,2015 年,公司项目雄楚广场及汉口城市广场成交金额位列武汉商业地产销售榜单第二名和第三名。

报告期内,管理层结合公司实际情况,积极应对市场变化,2015 年,公司实现营业收入 30.51 亿元,同比上升 15.25%;公司实现营业利润 1.93 亿元,利润总额 1.94 亿元,归属于上市公司股东的净利润 3,068.72 万元,较上年同期分别减少了 72.25%、72.14%、93.74%,主要是因为公司目前处于战略转型阶段,当期选择性持有了部分溢价能力较高的优质商业物业,对当期业绩造成一定影响;公司总资产 190.87 亿元,较报告期初增长了 51.30%;归属于上市公司股东的所有者权益 29.33 亿元,同比下降 2.69%。

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
物业销售	2,772,194,667.00	1,907,232,899.52	31.20%	12.08%	38.65%	-13.19%
物业出租和物业管理	278,687,215.71	170,702,345.21	38.75%	60.39%	45.14%	6.59%

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

营业收入较上年同期增长了 15.25%,营业成本较上年同期增长了 39.16%,主要原因是本年度实现销售可结转的物业增加所致。营业成本的增长幅度大于营业收入,是因为本年度结转的物业项目毛利率较低所致。

归属于上市公司普通股股东的净利润较上年同期下降了 93.74%,主要原因是本年度结转的物业项目毛利率较低,以及尾盘项目土增税清算税金增加所致。

6、面临暂停上市和终止上市情况

□ 适用 √ 不适用

六、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

公司报告期无会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况。

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

1、武汉南国置业股份有限公司向成都市工商行政管理局申请注册成都南国商业管理有限公司(以下简称“成都商业管理”),申请注册资本为人民币 2,000.00 万,占 100%的表决权。截至 2015 年 12 月 31 日注册资本尚未到位,预计出资到位时间为 2016 年 8 月 7 日。由于武汉南国置业股份有限公司为其独资法人,对成都商业管理具有 100%的实际控制权,故纳入合并报表范围。

2、子公司荆州南国商业发展有限公司(以下简称“荆州南国商业”)向荆州市工商管理局申请注册成立的荆州南国酒店管理有限公司(以下简称“荆州酒店”),申请注册资本人民币 5,000.00 万元,截至 2015 年 12 月 31 日注册资本尚未到位。由于荆州南国商业对荆州酒店具有 100%的实际控制权,故纳入合并报表范围。

3、武汉南国置业股份有限公司与中国电建地产集团有限公司达成股权合作协议。根据合作协议,武汉南国置业股份有限公司以货币资金的形式对成都中电建海赋房地产开发有限公司(以下简称“海赋”)进行增资,增资金额 7,139.42 万元,其中,增加注册资本人民币 4,500.00 万元,增加资本公积人民币 2,639.42 万元。增资到位后,海赋的股权结构变为武汉南国置业股份有限公司持股 51.02%,中国电建地产集团有限公司持股 48.98%,武汉南国置业股份有限公司成为海赋的控股股东,故纳入合并报表范围。根据同一控制下企业合并的处理原则,已对期初及上年度合并报表数据进行追溯调整。

4、中国电建地产集团有限公司(以下简称“电建地产集团”)与武汉南国商业发展有限公司(以下简称“武汉南国商业”)共同成立武汉熙悦房地产有限公司,申请注册资本人民币 10,000.00 万元。其中电建地产集团认缴出资 4,900.00 万元人民币,持股比例 49%.,武汉南国商业认缴出资 5,100.00 万元人民币,持股比例 51%。截至 2015 年 12 月 31 日注册资本尚未到位,股东承诺在 2026 年 12 月 31 日前出资到位 。由于武汉南国商业对武汉熙悦房地产有限公司具有实际控制权,故纳入合并报表范围内。

4、董事会、监事会对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

□ 适用 √ 不适用

5、对 2016 年 1-3 月经营业绩的预计

□ 适用 √ 不适用

武汉南国置业股份有限公司

董事长:夏 进

二〇一六年四月二十三日

股票代码:002305　股票简称:南国置业　公告编号:2016-024 号

武汉南国置业股份有限公司第三届董事会第二十五次会议决议公告

本公司及全体董事、高级管理人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。

武汉南国置业股份有限公司(以下简称 “公司”)第三届董事会第二十五次会议的通知于 2016 年 4 月 8 日以邮件及通讯方式发出,会议于 2016 年 4 月 22 日上午 9:00 在武汉市武昌区民主路 789 号公司多功能会议室召开。会议由董事长夏进先生主持,出席会议的董事应到 11 人,实到董事 11 人。公司监事、高级管理人员列席了会议。会议符合《公司法》和《公司章程》的有关规定。会议审议通过了如下议案:

一、审议通过了《公司 2015 年度总经理工作报告》

表决结果:同意 11 票,反对 0 票,弃权 0 票。

二、审议通过了《公司 2015 年度董事会工作报告》

表决结果:同意 11 票,反对 0 票,弃权 0 票。

本报告需提交股东大会审议。

三、审议通过了《公司 2015 年度报告及摘要》

详见与本公告同时在巨潮网公告的《公司 2015 年年度报告》。

表决结果:同意 11 票,反对 0 票,弃权 0 票。

本报告需提交股东大会审议。

四、审议通过了《公司 2015 年度财务报告》

表决结果:同意 11 票,反对 0 票,弃权 0 票。

本报告需提交股东大会审议。

五、审议通过了《公司 2015 年度利润分配方案》

经中天运会计师事务所(特殊普通合伙)审计,2015 年度公司实现净利润 44,590,380.27 元(母公司数,合并报表归属于母公司所有者的净利润 30,687,210.02 元),加年初未分配利润 652,910,670.74 元,扣除 2014 年度利润分配 484,782,861.29 元,提取盈余公积 4,459,038.03 元后,本年度可供股东分配的利润为 208,259,151.69 元。资本公积 12,550,038.95 元(母公司数)。

根据有关法律法规及《公司章程》的规定,鉴于公司目前正处于发展的重要时期,资金投入较大,为保证公司的持续、稳定发展,本年度公司计划不派发现金红利、不送红股,不以资本公积金转增股本。

表决结果:同意 11 票,反对 0 票,弃权 0 票。

本方案需提交股东大会审议。

六、审议通过了《关于公司 2015 年度董事高管绩效薪酬方案的预案》

关联董事许晓明、薛志勇、吴成发、李亚丹回避了该议案的表决,其他非关联董事一致同意本方案。独立董事发表了同意的独立意见。

表决结果:同意 7 票,反对 0 票,弃权 0 票。

其中董事薪酬方案需提交股东大会审议。

七、审议通过了《公司内部控制自我评价报告》

详见与本公告同时在巨潮网公告的《公司内部控制自我评价报告》。

独立董事发表独立意见认为:公司制定的有关公司内部控制的管理制度制定程序及内容符合有关法律法规的规定。内部控制活动均按公司内部控制各项制度的规定执行,形成了较为完善的内部控制制度体系。公司内部控制的自我评价报告真实,客观地反映了公司内部控制制度的建设及执行情况,未发现对公司治理、经营管理及发展有重大影响之缺陷及异常事项。

表决结果:同意 11 票,反对 0 票,弃权 0 票。

八、审议通过了《公司 2015 年度对外担保情况的专项说明》

详见与本公告同时在巨潮网公告的《关于公司 2015 年度对外担保情况的专项说明》。

独立董事发表独立意见认为:公司能够按照《对外担保管理办法》及公司章程等有关规定较为严格和审慎地控制对外担保;公司及下属公司不存在违规担保的情形。公司已建立了完善的对外担保风险控制制度,所有对外担保事项均严格履行了决策程序。

表决结果:同意 11 票,反对 0 票,弃权 0 票。

九、审议通过了《关于为商品房买受人提供购房按揭贷款担保的预案》

公司董事会提请 2015 年度股东大会同意公司及下属公司自股东大会通过本事项之日起,至 2017 召开 2016 度股东大会止为购买公司及下属公司所开发商品房的买受人提供购房按揭贷款担保。

独立董事发表独立意见认为:该按揭担保事项属于商品房销售办理银行按揭过程中的开发商保证行为,符合国家有关政策和法律,法规要求,不存在损害公司及非关联股东利益的情形。根据行业惯例,此类担保是必需的,担保的风险是可控的。

表决结果:同意 11 票,反对 0 票,弃权 0 票。

本项案需提交股东大会审议。

十、审议通过了《关于提请股东大会审批 2016 年度对外担保的预案》

为顺利实施公司 2016 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授权董事会自股东大会通过相关事项之日起,至 2017 年召开 2016 年度股东大会止,在额度范围内行使签署对外担保合同的权限。具体如下:

1、自 2016 年召开 2015 年度股东大会起至 2017 年召开 2016 年度股东大会止,对下属公司提供担保额度总额不超过 40.44 亿元人民币。

2、自 2016 年召开 2015 年度股东大会起至 2017 年召开 2016 年度股东大会止,下属公司之间相互提供担保额度总额不超过 10 亿元人民币。

3、自 2016 年召开 2015 年度股东大会起至 2017 年召开 2016 年度股东大会止,对武汉中小企业信用担保有限公司、武汉信用风险管理有限公司、武汉信用担保(集团)股份有限公司(以下统称“担保公司”)提供反担保额度不超过 3 亿元人民币。

独立董事对本议案发表了独立意见认为,本次提请 2015 年度股东大会审批对外担保的担保对象均为公司下属公司或为公司下属公司获得金融机构贷款提供担保的担保公司,财务风险处于公司可控制范围内。所涉及的担保事项有利于提高下属公司的融资能力,系出于公司加快主营业务发展的需要,符合《关于规范上市公司对外担保行为的通知》等规定的要求。

表决结果:同意 11 票,反对 0 票,弃权 0 票。

本项案需提交股东大会审议。

具体内容详见同日在《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》、《证券日报》及巨潮资讯网发布的《关于提请股东大会审批 2016 年度对外担保的公告》。

十一、审议通过了《关于提请股东大会审批 2016 年度获取股东委托贷款的预案》

根据公司整体发展战略需要和资金需求,公司董事会拟提请股东大会审批自 2015 年度股东大会通过之日起,至 2017 年召开 2016 年度股东大会止,对公司及下属公司在贷款利率为中国人民银行同期 1-3 年期贷款基准利率上浮不超过 30%且不超过公司同期融资平均成本的前提下,通过相关银行获取公司控股股东中国电建地产集团有限公司委托贷款不超过 25 亿元人民币。

独立董事发表了同意的独立意见。

表决结果:同意 8 票,反对 0 票,弃权 0 票。关联董事夏进、薛志勇、秦普高回避了该议案的表决。

本项案需提交股东大会审议。

具体内容详见同日在《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》、《证券日报》及巨潮资讯网发布的《关于提请股东大会审批 2016 年度获取股东委托贷款的公告》。

十二、审议通过了《关于提名第四届董事会候选人的预案》(董事候选人的简历见附件)

会议以同意 11 票,反对 0 票,弃权 0 票,审议通过了提名薛志勇、吴成发、秦普高、周涛、刘红霞、梁伟、吴建滨、彭忠波、刘异伟、谭永忠、李亚丹为公司第四届董事会董事候选人。其中,刘红霞、梁伟、吴建滨、彭忠波为独立董事候选人。单一股东提名的董事候选人不超过候选人总数的二分之一,兼任公司总经理或者其他高级管理人员的董事候选人不超过候选人总数的二分之一。

为保证董事会的正常运作,在新一届董事会产生前,原董事仍应依照法律、法规、规范性文件和公司《章程》的规定,履行董事职务。

本议案中,独立董事候选人的任职资格经深圳证券交易所有关部门审核无异议后,将和非独立董事候选人一并提交公司 2015 年度股东大会审议。

独立董事发表独立意见:同意公司第四届董事会非独立董事候选人、独立董事候选人的提名。

《独立董事提名人声明》、《独立董事候选人声明》详见巨潮网。

十三、审议通过了《关于续聘会计师事务所的预案》

独立董事对本议案发表了独立意见,同意继续聘请中天运会计师事务所 (特殊普通合伙) 为公司 2016 年度财务报告审计机构。

表决结果:同意 11 票,反对 0 票,弃权 0 票。

本项案需提交股东大会审议。

具体内容详见同日在《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》、《证券日报》及巨潮资讯网发布的《关于续聘会计师事务所的公告》。

十四、审议通过了《关于召开公司 2015 年度股东大会的议案》

公司定于 2015 年 5 月 27 日召开 2015 年度股东大会。

表决结果:同意 11 票,反对 0 票,弃权 0 票。

具体内容详见同日在《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》、《证券日报》及巨潮资讯网发布的《关于召开公司 2015 年度股东大会的公告》。

特此公告。

武汉南国置业股份有限公司

董事会

二〇一六年四月二十三日

附件:第四届董事会董事候选人简历

薛志勇,男,1973 年出生,中国科学技术大学管理学院投资经济方向博士研究生。先后担任北京中环房地产开发有限公司副总经理,中国水电建设集团中环房地产有限公司总经理助理、党委委员,中国电建地产集团有限公司副总经理、党委委员。现任中国电建地产集团有限公司党委副书记、党委委员,南国置业总经理、董事。

薛志勇先生未持有本公司股份,系公司控股股东中国电建地产集团有限公司党委副书记、党委委员,未受过中国证监会及其他有关部门的处罚和证券交易所的惩戒。

吴成发,男,1972 出生,武汉城市建设学院工民建本科、中国人民大学工商管理硕士专业毕业。曾任中国电建集团房地产有限公司工程技术部总经理,中国水电建设集团房地产武汉有限公司总经理,湖北鼎汉投资有限公司董事长,中国水电建设集团房地产武汉有限公司董事长,中国电力建设集团房地产有限公司湖北区域总经理,党工委副书记。现任南国置业党委书记、副总经理、董事。

吴成发先生未持有本公司股份,与持有公司百分之五以上股份的股东、实际控制人不存在关联关系,未受过中国证监会及其他有关部门的处罚和证券交易所的惩戒。

秦普高,男,1969 年出生,长沙电力学院中文专业本科,天津大学工商管理硕士。先后担任水电八局总会计师办公室核算部副主任、财务处会计核算室主任、财务处副处长、中国水电建设集团公司资金结算中心副主任、中国水电建设集团中环房地产公司总会计师、中国水电建设集团房地产事业部财务总监、中国水电建设集团房地产有限公司总会计师、党委委员、中国水电建设集团房地产有限公司长沙公司董事长。现任中国电建地产集团有限公司总会计师、党委委员,南国置业董事。

秦普高先生未持有公司股份,系公司控股股东中国电建地产集团有限公司总会计师、党委委员,未受过中国证监会及其他有关部门的处罚和证券交易所惩戒。

周 涛,男,1975 年出生,北京工业大学建筑学硕士、清华大学 MBA。国家注册城市规划师,注册一级建造师,先后担任中国水电建设集团房地产有限公司资产运营部总经理,中国水电建设集团房地产有限公司第二分公司党支部书记、总经理,北京海赋兴业房地产开发有限公司总经理、北京金水兴业房地产有限公司董事长,现任中国电建地产集团有限公司董事会秘书、董事会办公室主任。

周涛先生未持有公司股份,系公司控股股东中国电建地产集团有限公司董事会秘书、董事会办公室主任,未受过中国证监会及其他有关部门的处罚和证券交易所惩戒。

刘红霞,女,1963 年出生,管理学博士、公司治理博士后、澳大利亚维多利亚大学访问学者。曾就职于北京中州会计师事务所,现任中央财经大学会计学院教授、博士生导师、博士后合作研究导师,北京企业内控专家委员会委员,北京市高级会计师评审委员,北京市会计学会理事,北京市财政学会理事,信达地产、新黄浦、南国置业及金自天正独立董事。

刘红霞女士未持有公司股份,与持有公司百分之五以上股份的股东、实际控制人不存在关联关系,未受过中国证监会及其他有关部门的处罚和证券交易所惩戒。

梁 伟,男,1970 年出生,清华大学城市规划与设计专业博士,注册城市规划师。曾任北京清华同衡规划设计研究院副院长,现任华通设计顾问工程有限公司总规划师。

梁伟先生未持有本公司股份,与持有公司百分之五以上股份的股东、实际控制人不存在关联关系,未受过中国证监会及其他有关部门的处罚和证券交易所惩戒。

吴建滨,男,1961 年出生,上海复旦大学新闻学本科。曾任惠州大亚湾广告发展有限公司总经理、北海国际传播发展有限公司总经理、贵州华能焦化制气股份有限公司董事。现任贵州白酒交易所股份有限公司独立董事,南国置业独立董事。

吴建滨先生未持有本公司股份,与持有公司百分之五以上股份的股东、实际控制人不存在关联关系,未受过中国证监会及其他有关部门的处罚和证券交易所惩戒。

彭忠波,男,1980 年出生,法学博士。2007 年至 2011 年,供职于深圳证券交易所中小板公司管理部;2011 年至 2015 年,担任金元证券股份有限公司投资银行总部董事总经理。2015 年 7 月至今,担任东兴证券股份有限公司投资银行总部董事总经理。2016 年 2 月至今,任创元科技股份有限公司独立董事。

彭忠波先生未持有公司股份,与持有公司百分之五以上股份的股东、实际控制人不存在关联关系,亦未受到中国证监会及其他有关部门的处罚和证券交易所惩戒。

刘异伟,男,1972 年出生,中国社科院研究生院货币银行学研究生。曾任深圳新特克科技有限公司行政人事部总经理,曾在深圳国投证券公司(现国信证券)从事办公室及资产管理工作,历任长城证券第三营业部总经理助理、长城证券公司资产管理部、投资部投资经理。现任深圳盈泰投资管理有限公司执行董事、副总经理,南国置业董事。

刘异伟先生未持有本公司股份,与持有公司百分之五以上股份的股东、实际控制人不存在关联关系,未受过中国证监会及其他有关部门的处罚和证券交易所惩戒。

谭永忠,男,1968 年出生,1993 年毕业于武汉理工大学,硕士研究生学历,高级经济师、高级工程师。1993-1994 年在香港中侨房地产开发(武汉)有限公司工作,任策划部主管;1994-1995 年在香港百营物业发展(武汉)有限公司工作,任营销部经理;1995-2004 年在武汉国际信托投资公司工作,任资金信托部总经理;2004 进入本公司,现任本公司董事会秘书、副总经理。

谭永忠先生与持有公司百分之五以上股份的股东、实际控制人不存在关联关系,亦未受到中国证监会及其他有关部门的处罚和证券交易所惩戒。

李亚丹,女,1981 年出生,中南财经政法大学法学学士。2008 年进入本公司,曾担任南国大家装总经理助理,南国雄楚广场项目副总经理。现任南国大家装江南店运营项目总经理,南国置业董事。

李亚丹女士未持有本公司股份,与持有公司百分之五以上股份的股东、实际控制人不存在关联关系,未受过中国证监会及其他有关部门的处罚和证券交易所惩戒。

?股票代码:002305　股票简称:南国置业　公告编号:2016-027 号

武汉南国置业股份有限公司关于提请股东大会审批 2016 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,本公司董事会根据 2016 年公司整体经营计划和资金需求情况,对公司自 2015 年度股东大会召开之日起,至召开 2016 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预案,现将有关事项报告如下:

一、担保情况概述

为顺利实施公司 2016 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 2017 年召开 2016 年度股东大会止,在额度范围的对外担保。具体如下:

(一)、自 2016 年召开 2015 年度股东大会起至 2017 年召开 2016 年度股东大会止,对下属公司提供担保额度不超过 404,357 万元(人民币,下同)。

1、同意为武汉大本营商业管理有限公司提供担保不超过 20,000 万元。

同意公司为武汉大本营商业管理有限公司向中信银行申请综合授信和贷款不超过 5,000 万元提供担保;

同意公司为武汉大本营商业管理有限公司向汉口银行申请综合授信和贷款不超过 5,000 万元提供担保;

同意公司为武汉大本营商业管理有限公司向招商银行申请综合授信和贷款不超过 10,000 万元提供担保。

2、同意为武汉南国商业发展有限公司提供担保不超过 58,000 万元。

同意公司为武汉南国商业发展有限公司向华夏银行申请综合授信和贷款不超过 28,000 万元提供担保;

同意公司为武汉南国商业发展有限公司向中国民生银行申请综合授信和贷款不超过 30,000 万元提供担保。

3、同意为武汉南国光谷商业有限公司提供担保不超过 5,000 万元。

同意公司为武汉南国光谷商业有限公司向中信银行申请综合授信和贷款不超过 5,000 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 100,000 万元。

同意为湖北南国创新置业有限公司向渤海银行申请综合授信和贷款不超过 100,000 万元提供担保。

5、同意为武汉南国融汇商业有限责任公司提供担保不超过 93,000 万元。

同意公司为武汉南国融汇商业有限责任公司向中国民生银行申请综合授信和贷款不超过 20,000 万元;

同意公司为武汉南国融汇商业有限责任公司向九江银行申请综合授信和贷款不超过 54,000 万元;

同意公司为武汉南国融汇商业有限责任公司向建信资本管理有限责任公司申请综合授信和贷款不超过 19,000 万元。

6、同意为荆州南国商业发展有限公司提供担保不超过 15,000 万元。

同意公司为荆州南国商业发展有限公司向湖北银行申请综合授信和贷款不超过 15,000 万元。

7、同意为武汉熙悦房地产有限公司提供担保不超过 85,757 万元。

同意公司为武汉熙悦房地产有限公司向银行申请综合授信和贷款不超过 85,757 万元;

8、同意为成都泛悦北城房地产开发有限公司提供担保不超过 12,300 万元。

同意公司为成都泛悦北城房地产开发有限公司向银行申请综合授信和贷款不超过 12,300 万元。

9、同意为成都中电建海赋房地产有限公司提供担保不超过 15,300 万元。

同意公司为成都中电建海赋房地产有限公司向银行申请综合授信和贷款不超过 15,300 万元。

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)、自 2016 年召开 2015 年度股东大会起至 2017 年召开 2016 年度股东大会止,下属公司之间相互提供担保额度不超过 100,000 万元。

1、同意武汉大本营商业管理有限公司为武汉南国商业发展有限公司向华夏银行申请综合授信和贷款不超过 20,000 万元提供担保;

2、同意武汉南国洪创商业有限公司为武汉南国融汇商业有限责任公司向中国民生银行申请综合授信和贷款不超过 20,000 万元提供担保;

3、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湖北银行申请综合授信和贷款不超过 15,000 万元提供担保;

4、同意武汉南国商业发展有限公司为武汉大本营商业管理有限公司向招商银行申请综合授信和贷款不超过 10,000 万元提供担保;

5、同意武汉南国商业发展有限公司为武汉熙悦房地产有限公司向浙商银行申请综合授信和贷款不超过 30,000 万元提供担保;

6、同意武汉南国商业发展有限公司为武汉南国光谷商业有限公司向中信银行申请综合授信和贷款不超过 5,000 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)、自 2016 年召开 2015 年度股东大会起至 2017 年召开 2016 年度股东大会止,对武汉中小企业信用担保有限公司、武汉信用风险管理有限公司、武汉信用担保(集团)股份有限公司(以下统称“担保公司”)提供反担保额度不超过 30,000 万元。

1、同意为武汉南国光谷商业有限公司向汉口银行融资提供担保的担保机构提供反担保金额不超过 5,000 万元;

2、同意为武汉南国商业发展有限公司向银行融资提供担保的担保机构提供反担保金额不超过 15,000 万元;

3、同意为武汉大本营商业管理有限公司向银行融资提供担保的担保机构提供反担保金额不超过 10,000 万元。

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

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

1、下属公司及担保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%。

(五)、自 2015 年度股东大会通过上述事项之日起至 2017 年召开 2016 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。

(六)、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

本次提请股东大会授权董事会审批对子公司提供担保的对象基本情况如下:

1、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:宁晁

(4)注册资本:伍仟万元整,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;百货、建材的批发零售。商业经营管理;物业管理;房屋租赁;市场营销策划;场地出租;设计、制作、发布、代理国内各类广告业务(国家有专项规定的项目经审批后方可经营)。

(6)截至 2015 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 186,857.29 万元,负债总额 158,339.08 万元,所有者权益 28,518.21 万元。

3、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:武汉市汉口汉江北路 13 号

(3)法定代表人:肖新乔

(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;房屋租赁;物业管理;销售日用百货、五金交电、建筑装饰材料、化工产品(不含危险化学品);建筑安装工程施工;园林装饰工程设计与施工;酒店管理。

(6)截至 2015 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 192,319.59 万元,负债总额 192,137.60 万元,所有者权益 181.99 万元。

4、武汉南国光谷商业有限公司

(1)被担保人名称:武汉南国光谷商业有限公司

(2)注册地址:武汉东湖开发区关山一路 74 号保利花园 20 幢 5-402

(3)法定代表人:谭永忠

(4)注册资本:壹亿元整,系公