股票代码：002305 股票简称：南国置业 公告编号：2021-039 号

南国置业股份有限公司 2021 年度第一季度业绩预告

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、本期业绩预计情况

（一）业绩预告期间：2021 年 1 月 1 日至 2021 年 3 月 31 日

（二）业绩预告情况

项 目	本报告期	上年同期
归属于上市公司股东的净利润	亏损：16,000 万元 - 12,000 万元	亏损：18,632.04 万元
	比上年同期上升：14.13% - 35.59%	
扣除非经常性损益后的净利润	亏损：16,000 万元 - 12,000 万元	亏损：18,687.42 万元
	比上年同期上升：14.38% - 35.79%	
营业收入	17,000.00 万元 - 18,000.00 万元	8,325.47 万元
扣除后营业收入	17,000.00 万元 - 18,000.00 万元	8,325.47 万元
基本每股收益	亏损：0.09 元/股 - 0.07 元/股	亏损：0.11 元/股

二、与会计师事务所沟通情况

业绩预告未经过注册会计师预审计。

三、业绩变动原因说明

报告期内，因部分开发项目尚未达到结利条件，同时新型冠状病毒肺炎疫情对公司商业项目日常经营仍存在一定影响，公司一季度出现亏损，预计 2021 年第一季度归属于上市公司股东的净利润比上年同期上升 14.13%-35.59%。

四、其他相关说明

本次业绩预告是公司财务部门初步测算的结果，未经注册会计师审计，具体财务数据请以公司披露的 2021 年第一季度报告为准。敬请广大投资者谨慎决策，注意投资风险。

特此公告。

南国置业股份有限公司
董事会
2021 年 4 月 15 日

股票代码：002305 股票简称：南国置业 公告编号：2021-020 号

南国置业股份有限公司 2020 年年度报告摘要

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

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	鲍文智	吴磊	
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、报告期主要业务或产品简介

（一）报告期内公司所从事的主要业务、主要产品

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，家居建材产品线“南国大家装”在武汉具有较大的影响力，“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。

报告期内，在地产金融方面，公司正式发行首单类 Reits 产品“申万宏源 - 电建南国疫后重振资产支持专项计划”，通过本次专项计划盘活了公司存量资产、加快资金回笼，提高了公司资金使用效率、改善流动性，优化资产结构。在住宅方面，与其他头部房企加强合作，报告期在南京、深圳获取了新增土地储备，为公司后期发展奠定基础。

（二）公司未来发展战略

未来，公司将以“建设精彩城市生活”为战略使命，以“国内领先的商业运营和资产管理商、城市开发业务的协同商”为战略定位。为实现这一目标，公司将以“两核两驱”为战略发展模式，即以商业地产开发与运营 + 财务投资为主体，以地产金融业务和产业地产为驱动，以“5+N”为战略布局，弥补短板，优化商业模式，推动公司发展规模、质量、效益全面提升。

公司一方面将积极协同控股股东在其重要业务领域发挥更大的协同作用，促进公司商业与产业业务规模与质量的提升；另一方面要在不断总结反思“十三五”成败得失基础上，进行“借势”、“聚焦”、“协同”。一是要“借势”，借助“双循环”与行业变革发展之势，借助商业与住宅标杆企业，以及控股股东电建地产的资源与能力优势，推进公司商业运营能力、商业模式的优化，使公司具备一定的竞争能力和规模优势，为公司可持续发展提供有力支撑；二是要“聚焦”，要对标标杆企业，聚焦商业，以人（商户、客户）为中心、以创新为手段，以公司商业管理能力提升和商业坪效、毛利提升为依托，实现公司持续健康发展。三是要“协同”，通过商业和产业协同实现轻资产输出，通过集采协同打通供应链金融并实现管理增值。

（三）行业情况说明

房地产行业是中国经济的重要支柱之一。国民经济持续稳定增长、人均收入水平稳步提高、快速城市化带来的城市新增人口的住房需求，以及人们生活水平不断提高带来的住宅改善性需求，构成了我国房地产市场快速发展的动力。为了促进房地产业的平稳健康发展，近年来国家根据市场环境的变化，适时调整房地产行业政策。长远来看，随着城镇化进程的演进以及我国人均收入水平的进一步上升，我国房地产行业仍有较大的发展空间。

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

	2020 年	2019 年	本年比上年增减	2018 年
营业收入	4,024,939,608.21	6,368,677,185.09	-36.80%	4,030,943,830.47
归属于上市公司股东的净利润	20,405,593.51	-354,571,895.91	105.75%	84,344,162.14
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-324,447,380.39	-356,545,274.31	9.00%	83,112,310.45
经营活动产生的现金流量净额	3,696,918,441.12	-2,029,500,452.71	282.16%	2,344,024,240.63
基本每股收益（元/股）	0.01	-0.21	104.76%	0.05
稀释每股收益（元/股）	0.01	-0.21	104.76%	0.05
加权平均净资产收益率	0.50%	-7.95%	8.45%	1.87%
	2020 年末	2019 年末	本年末比上年末增减	2018 年末
资产总额	29,976,442,157.28	26,798,308,243.01	11.86%	23,964,792,025.26
归属于上市公司股东的净资产	4,022,255,557.98	4,068,911,122.69	-1.15%	4,510,193,807.10

（2）分季度主要会计数据

单位：元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	83,254,712.94	1,472,449,502.48	1,373,077,214.75	1,096,158,178.04
归属于上市公司股东的净利润	-186,320,437.05	-112,972,470.65	-85,143,023.80	404,841,525.01
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-186,874,202.69	-117,934,794.46	-84,738,713.02	65,100,329.78
经营活动产生的现金流量净额	-997,807,870.35	151,250,875.31	1,178,181,794.30	3,365,293,641.86

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	54,119	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	60,747	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

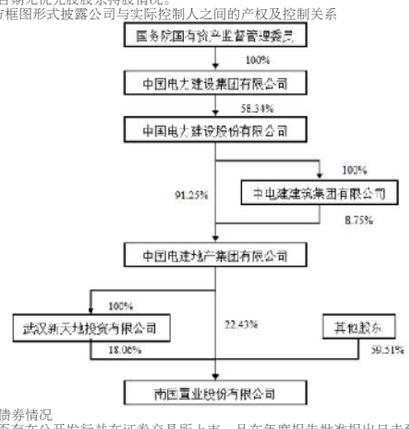
股东名称	股东性质	持股比例	持股数量	持有有限售条件的股份数量	质押或冻结情况	
					股份状态	数量
中国电建地产集团有限公司	国有法人	22.45%	388,986,313	0		
武汉新天地投资有限公司	国有法人	18.08%	313,215,984	0		
许晓明	境内自然人	5.06%	87,672,068	0		
尹光华	境内自然人	2.02%	35,000,000	0		
东吴基金-上海银行-东吴鼎利 6020 号资产管理计划	境内非国有法人	0.69%	11,968,070	0		
杨建纲	境内自然人	0.65%	11,275,500	0		
盛琴美	境内自然人	0.49%	8,539,000	0		
王璇	境内自然人	0.49%	8,480,300	0		
曾鸿斌	境内自然人	0.48%	8,394,250	0		
邓社广	境内自然人	0.47%	8,119,000	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					

（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

（一）市场环境变化及管理层看法

2020 年，新冠肺炎疫情爆发，给全球经济带来重创，国内外政治经济形势错综复杂，世界正经历着百年未有之大变局，多数国家经济同比大幅萎缩。我国全年 GDP 实现 2.3%增速，成为全球主要经济体中唯一实现正增长的国家，为“十四五”开局奠定了良好基础。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。

2020 年住宅地产继续坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”定位，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。国家统计局数据显示，2020 年全国商品房销售面积 17.61 亿平方米，同比增长 2.6%；商品房销售额 17.36 万亿元，同比增长 8.7%；房地产开发投资 14.14 万亿元，同比增长 7.0%。房地产金融监管不断步加强，“三道红线”试点实施，对企业管理水平和融资能力提出了更高要求，预计行业资源将进一步向优势企业集中，市场集中度将进一步提升。

在商业地产方面，2020 年社会消费品零售总额 39.20 万亿元，同比下降 3.9%。按零售业态划分，2020 年超市零售额比上年增长 3.1%，百货店、专业店分别下降 9.8%和 5.4%，疫情对消费结构带来了暂时冲击。随着国家提出“加快构建以国内大循环为主体、国内国际双循环相互促进的新发展格局”，消费需求有望进一步释放，消费结构将不断升级。同时，国内疫情有效控制和电商对实体商业冲击出现拐点，商业地产将面临较好的发展机遇。

总的来看，我国房地产行业经过 30 多年的发展，已经从高速成长阶段进入了稳定增长阶段，地产行业已经从政策红利、土地红利阶段走向了管理红利阶段，粗放式的发展模式将难以为继。同时，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，研究京津冀、长三角、大湾区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，推动公司规模和效益同步增长。

（二）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：2020 年，武汉因新冠疫情成为全球焦点，在各级政府科学防控和全国人民的支持与帮助下，武汉浴火重生，生产生活、经济建设各方面逐渐复苏。2020 年，武汉继续坚持“房住不炒”的政策定位，同时实施各项举措意在保障刚需群体需求和人才引进落地；疫情后经济全面复苏，社会各项生产、就业、物价水平等各项指标等持续回温，武汉房地产市场也在 3 月后回暖并趋于稳定，后续月份均维持去年同期水平。

成都市场：2020 年，成都实现 GDP17716.67 亿元，同比增长 4.14%。成都 GDP 增速、规模以上工业增加值、固定资产投资等多项经济指标于 2020 年二季度由负转正。在以城市化和内循环为核心的经济发展新格局下，年内成渝地区双城经济圈加快建设，公园城市示范区的新发展理念深入践行、东部新区建设加速推进、国际化营商环境不断优化，为做强成都不断蓄能。

重庆市场：2020 年，重庆实现 GDP25002.79 亿元，同比增长 5.92%。重庆紧抓西部大开发、成渝双城经济圈、西部陆海新通道等发展机遇，致力于促进投资和消费增长。重庆房地产市场政策稳中略松，放宽落户，盘活存量市场，加快城市更新，基于成渝双城经济圈战略布局进行主城扩容，有效提升城市能级及对外辐射扩张力。

深圳市场：2020 年，深圳实现 GDP27670.24 亿元，同比增长 2.76%。2020 年，深圳城市规划持续推进，从重点片区规划、城市更新到交通枢纽、城际、地铁建设以及教育规划建设方面，疫情影响下的深圳楼市较为活跃。

南京市场：2020 年，南京实现 GDP14817.95 亿元，同比增长 5.62%，GDP 总数首次进入全国前十。高质量的先进制造业与良好的民生经济环境，为南京进一步巩固了在众省会城市中的领先地位，近年南京更以“高端金融服务业中心”与“科创新名城”作为发展重点，加速产业转型布局。

（三）报告期内公司总体经营发展情况的回顾

2020 年是公司调整转折年，这一年对公司来说极不平凡，面对百年不遇的新冠疫情的正面冲击，公司广大干部职工团结一致，积极应对疫情带来的严峻挑战。公司一手抓防疫抗疫，稳商复产；围绕“五个品质”与“三高三聚焦”，以“五大创新”和“精细化管理”为中心，提质增效。一手抓战略聚焦，公司顺应行业发展趋势，主动进行业务模式调整。住宅开发由原来的“投资 + 操盘”调整为投资管控模式，通过与标杆企业合作获取更多的管理红利，业务进一步聚焦商业主营业务，并据此优化了组织架构和管理体系，强化商业核心能力建设及提升运营精细化管理水平。

2020 年，公司全年实现营业收入 40.25 亿元，同比下降 36.80%；当期实现归属于上市公司股东的净利润 2040.56 万元，较上年同期增长 105.75%。

2020 年，公司商业运营项目已达到 20 个，累计商业运营面积 110.8 万平方米。2020 年，公司在建项目数量为 14 个，全口径计容建筑面积 363.26 万平方米，报告期内竣工面积 116.15 万平方米。

报告期内，公司控股股东电建地产为公司提供了强大的资金、信用支持，同时在土地储备、业务拓展、外部资源导入等方面，公司也与控股股东进行了大量的协同合作。

1、地产金融模式初见成效

在投资拓展方面，公司紧跟国家城市发展规律，聚焦核心区域下重点及机会城市。继 2019 年底首进深圳后，2020 年公司继续在深圳和南京加大投资，成功获取南京新区 G13、G14、G15、G16 项目及深圳前海项目，新增土地储备面积 38.69 万方，新增货值 207 亿元，为公司稳健发展提供有力保障；此外，公司初步探索出适合自身发展的地产金融模式，与华润置地、招商、金地等标杆企业建立了良好的战略合作关系。

2、商业运营能力不断提升

在商业运营方面，面对疫情冲击，公司一方面通过租金减免、资源对接、百日攻坚、存量资产盘活等多种方式，积极稳商保商，取得了较好效果，商业经营整体稳定，经受住了疫情考验。另一方面公司对标标杆企业，商业核心能力、精细化管理能力、资产运营管理能力得到一定提升。一是完善招商管理体系，提高招商管理效能；二是夯实基础补短板，提升运营管理能力；三是对标行业探索创新，提升商业竞争力；四是试点开展阿米巴经营模式，提高经营意识，激发团队活力；五是通过多项等措施，内部挖潜降低商业运营成本；六是加强数字化管理系统和平台建设，提高管理和决策质量。

3、产业地产稳步推进

在产业地产方面，华中小龟山金融文化公园顺利竣工，公司与政府紧密对接，政企联动、优势互补、资源互通、价值共享。目前已有国内及省内龙头金融平台入驻，未来将有望被打造为武汉市乃至湖北省有影响力的金融产业园区。二是加强对中文文化公司管控与融合，整合相关 IP 资源，发挥协同效应，积极寻求产业地产项目落地机会。

4、创新融资模式，资金保障良好

2020 年，公司全年新增银行贷款 13.69 亿元，信托贷款 13 亿元，成功发行超短融、应收账款 ABS 产品共计 5.12 亿元，进一步提升了在资本市场的影响力。公司积极探索房地产金融创新，拓宽筹融资渠道，降低融资成本，于报告期内正式发行首单类 Reits 产品“申万宏源 - 电建南国疫后重振资产支持专项计划”，共计金额 18.1 亿元。通过本次专项计划盘活了公司存量资产，提高了公司资金使用效率，优化了资产结构。

5、积极践行央企责任担当

公司坚守战“疫”一线，争分夺秒复工复产，稳定项目运营，践行央企责任担当。在疫情最严重的时候，公司积极组织募捐、协调物料，涌现出了一大批“最美逆行者”和“战疫英雄”；为缓解中小商户经营困境，稳定商业经营，公司克服自身经营困难，累计为商户减免租金、物管费等合计 1.67 亿元，运营服务品质及市场口碑进一步提升。

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	3,637,967,417.26	661,226,574.53	10.39%	-38.78%	19.22%	-2.49%
物业出租及物业管理	319,898,607.07	-570,986,041.00	-166.46%	-14.15%	13.59%	-24.18%
酒店运营及其他	67,073,583.88	-10,503,503.28	-13.21%	26.17%	53.11%	25.79%

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

2020 年，公司全年实现营业收入 40.25 亿元，同比下降 36.80%；当期实现归属于上市公司股东的净利润 2040.56 万元，较上年同期增长 105.75%。

6、面临退市情况

□ 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

报告期内会计政策和会计估计变更详见“第十二节 财务报告 五、重要会计政策及会计估计 32、重要会计政策和会计估计变更”。

（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

报告期内合并范围变动详见“第十二节 财务报告 八、合并范围的变更”。

南国置业股份有限公司
董事长：秦善高
2021 年 4 月 15 日

股票代码：002305 股票简称：南国置业 公告编号：2021-018 号

南国置业股份有限公司 第五届董事会第六次会议决议公告

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、董事会会议召开情况

南国置业股份有限公司（以下简称“公司”）第五届董事会第六次会议的通知于 2021 年 4 月 2 日以邮件及通讯方式发出，会议于 2021 年 4 月 14 日上午 9:00 在武汉市武昌区昙华林路 202 号泛悦中心 B 座公司多功能会议室以现场加通讯表决的方式召开。会议由董事长秦善高先生主持，出席会议的董事应到 10 人，实到 10 人，其中武琳女士、谈晓君先生以通讯方式参会。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。

二、董事会会议审议情况

1、审议通过了《公司 2020 年度总经理工作报告》

表决结果：同意 10 票，反对 0 票，弃权 0 票。

2、审议通过了《公司 2020 年度董事会工作报告》

表决结果：同意 10 票，反对 0 票，弃权 0 票。

本报告需提交股东大会审议。

报告具体内容详见同日在巨潮资讯网披露的《公司 2020 年年度报告》“第四节 经营情况讨论与分析”。

3、审议通过了《公司 2020 年年度报告及摘要》

表决结果：同意 10 票，反对 0 票，弃权 0 票。

本报告需提交股东大会审议。

详见同日在巨潮资讯网披露的《公司 2020 年年度报告》和《2020 年年度报告摘要》。

4、审议通过了《公司 2020 年度财务报告》

表决结果：同意 10 票，反对 0 票，弃权 0 票。

本报告需提交股东大会审议。

5、审议通过了《关于公司 2020 年度利润分配方案的议案》

经大华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，2020 年度，公司母公司利润表中实现净利润数 309,523,264.77 元，合并利润表中实现归属于母公司所有者的净利润 20,405,593.51 元。

2020 年度，受新冠疫情不可抗力事项的影响，公司正常生产经营受到了较大影响，身处疫情中心，报告期内公司一方面加强疫情防护并全力做好复工复产工作，同时，积极响应政府号召对公司商业与产业商户开展租金减免及制定商户帮扶政策，决策审批减免租金总额共计 1.67 亿元。鉴于不可抗力事件对报告期内公司生产经营的重大影响，兼顾公司长远发展和股东利益，根据有关法律法规及《公司章程》的规定，公司计划 2020 年度不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

独立董事发表了同意的独立意见。

表决结果：同意 10 票，反对 0 票，弃权 0 票。

该议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 2020 年度拟不进行利润分配的说明》。

6、审议通过了《关于公司董监高 2020 年度薪酬方案的议案》

关联董事秦普高、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 8 票，反对 0 票，弃权 0 票。

该议案中董事、监事薪酬方案需提交股东大会审议。

具体内容详见同日在巨潮资讯网披露的《公司 2020 年年度报告》“第九节 董事、监事、高级管理人员和员工情况”。

7、审议通过了《公司内部控制自我评价报告》

独立董事发表了同意的独立意见。

表决结果：同意 10 票，反对 0 票，弃权 0 票。

具体内容详见同日在巨潮资讯网披露的《公司内部控制自我评价报告》。

8、审议通过了《公司 2020 年度对外担保情况的专项说明》

独立董事发表了同意的独立意见。

表决结果：同意 10 票，反对 0 票，弃权 0 票。

具体内容详见同日在巨潮资讯网披露的《关于公司 2020 年度对外担保情况的专项说明》。

9、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议案》

公司提请董事会审批公司及公司各子公司、孙公司自本次董事会通过本事项之日起，至 2022 年召开年度董事会止，继续为购买公司及公司各子公司、孙公司所开发商品房的买受人提供购房按揭贷款阶段性担保。

独立董事发表了同意的独立意见。

表决结果：同意 10 票，反对 0 票，弃权 0 票。

10、审议通过了《关于为控股子公司提供担保的议案》

为顺利实施公司 2021 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 2021 年召开 2020 年度股东大会起至 2022 年召开 2021 年度股东大会止，对下属公司提供担保额度不超过 826,180 万元；下属公司之间相互提供担保额度不超过 154,000 万元。

独立董事发表了同意的独立意见。

表决结果：同意 10 票，反对 0 票，弃权 0 票。

本议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《关于为控股子公司提供担保的公告》。

11、审议通过了《关于为参股公司提供担保的议案》

为支持项目开发，在不影响公司正常经营的情况下，公司及其他股东拟向深圳市国润金海房地产有限公司按股权比例提供担保共计不超过 25 亿元。其中，公司不超过 5 亿元。本次担保主要是用于深圳市前海 T102-0345 地块项目的开发，有利于进一步提升公司综合开发能力和公司竞争力，为公司股东创造更大的价值，符合公司加快实施全国战略布局的需要。

独立董事发表了同意的独立意见。

表决结果：同意 10 票，反对 0 票，弃权 0 票。

本议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《关于为参股公司提供担保的公告》。

12、审议通过了《关于对外担保暨关联交易的议案（一）》

为支持项目开发，在不影响公司正常经营的情况下，公司拟向武汉洺悦房地产有限公司提供担保不超过 7.87 亿元，向重庆澄悦房地产开发有限公司提供担保不超过 9.35 亿元，担保至主债务履行期限届满之日后三年止，其他股东按出资比例提供同等条件的担保。

独立董事发表了事前认可及同意的独立意见。

表决结果：同意 7 票，反对 0 票，弃权 0 票。关联董事秦普高、武琳、谈晓君回避了该议案的表决。

本议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《关于对外担保暨关联交易的公告（一）》。

13、审议通过了《关于对外担保暨关联交易的议案（二）》

为支持项目开发，在不影响公司正常经营的情况下，公司拟向重庆启润房地产开发有限公司提供担保不超过 9.29 亿元，担保至主债务履行期限届满之日后三年止，其他股东按出资比例提供同等条件的担保。

独立董事发表了事前认可及同意的独立意见。

表决结果：同意 10 票，反对 0 票，弃权 0 票。

本议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《关于对外担保暨关联交易的公告（二）》。

14、审议通过了《关于向关联担保方支付担保费用的议案》

中国电建地产集团有限公司系公司的控股股东，为支持公司发展，预计自 2020 年度股东大会通过之日起，至 2022 年召开 2021 年度股东大会止，为公司及子公司提供融资担保余额不超过 120 亿元，担保费率按年千分之三执行，公司最终将按照实际担保金额及担保天数支付担保费用。

独立董事发表了事前认可及同意的独立意见。

表决结果：同意 7 票，反对 0 票，弃权 0 票。关联董事秦普高、武琳、谈晓君回避了该议案的表决。

本议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《关于向关联担保方支付担保费用的公告》。

15、审议通过了《关于拟为新增项目公司提供财务资助并进行授权管理的议案》

为提高决策效率，加快新增项目公司的建设进度，履行股东职责，保障其项目建设资金需求，公司 2021 年度拟提请股东大会授权董事会对符合条件的财务资助事项进行决策，董事会在取得股东大会前述授权之同时，进一步转授权公司经营层对上述事项进行决策，在满足相关条件的前提下，公司拟为因开展房地产业务而成立、合并报表范围外或者公司所占权益比例不超过 50%的新增项目公司提供不超过人民币 201,112.78 万元的新增财务资助额度。

独立董事发表了同意的独立意见。

表决结果：同意 10 票，反对 0 票，弃权 0 票。

本议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《关于拟为新增项目公司提供财务资助并进行授权管理的公告》。

16、审议通过了《关于为参股公司提供财务资助的议案》

为提高项目公司运营效率，结合参股公司经营发展需求，公司及控股子公司拟在 2020 年度股东大会通过之日起，至 2022 年召开 2021 年度股东大会止，按持股比例为参股公司提供财务资助总额不超过人民币 6.68 亿元，占最近一期经审计净资产的比例为 16.61%。

独立董事发表了同意的独立意见。

表决结果：同意 10 票，反对 0 票，弃权 0 票。

本议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《关于为参股公司提供财务资助的公告》。

17、审议通过了《关于 2021 年度日常关联交易预计的议案》

结合 2020 年度公司及各子公司与各相关关联方实际发生的业务往来情况，公司预计自 2020 年度股东大会通过之日起，至 2022 年召开 2021 年度股东大会止，与关联方发生日常关联交易总金额不超过 178,173 万元。

独立董事发表了事前认可及同意的独立意见。

表决结果：同意 7 票，反对 0 票，弃权 0 票。关联董事秦普高、武琳、谈晓君回避了该议案的表决。

本议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《关于为参股公司提供财务资助的公告》。

18、审议通过了《关于全资子公司与中国电建集团财务有限责任公司签订＜保函业务总协议＞暨关联交易的议案》

为进一步促进公司业务发展，提升资金使用效率，公司全资子公司武汉大本营商业管理有限公司拟与中国电建集团财务有限责任公司签订《保函业务总协议》。根据《保函业务总协议》的约定，电建财务公司在经营范围内依据武汉大本营的申请，向武汉大本营办理保函业务。

独立董事发表了事前认可及同意的独立意见。

表决结果：同意 7 票，反对 0 票，弃权 0 票。关联董事秦普高、武琳、谈晓君回避了该议案的表决。

本议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《关于全资子公司与中国电建集团财务有限责任公司签订＜保函业务总协议＞暨关联交易的公告》。

19、审议通过了《关于提名非独立董事候选人的议案》（非独立董事候选人的简历见附件）

会议审议通过了提名胡泊先生为公司第五届董事会非独立董事候选人的议案。公司董事会中兼任公司高级管理人员以及由职工代表担任的董事人数总计不超过公司董事总数的二分之一。

独立董事发表了同意的独立意见。

表决结果：同意 10 票，反对 0 票，弃权 0 票。

本议案将提交公司股东大会审议。

20、审议通过了《关于调整董事会席位的议案》

鉴于公司当前董事任职情况，同时为进一步优化公司治理结构，公司拟对董事会席位情况进行相应调整，拟将董事会成员人数由 11 人调整至 9 人，调整后公司非独立董事人数将由 7 人调整为 6 人，独立董事人数将由 4 人调整为 3 人。

本次调整后公司非独立董事董事、独立董事人数占比情况符合监管机构对上市公司董事会治理的有关规定，本次董事会席位调整不会对公司的正常经营和业务发展造成不利影响，不存在损害公司及全体股东，特别是中小股东利益的情形。

表决结果：同意 10 票，反对 0 票，弃权 0 票。

本议案需提交股东大会审议。

21、审议通过了《关于修改＜公司章程＞的议案》

根据《深圳证券交易所股票上市规则》等有关规定，结合公司发展，拟对《公司章程》有关关联交易审批金额权限进行相应调整，调整后的相关内容将与深交所有关规定保持一致。同时，鉴于本次公司拟对董事会席位调整等有关决定，拟对《公司章程》进行相应修改。

表决结果：同意 10 票，反对 0 票，弃权 0 票。

本议案需提交股东大会审议。

修订内容详见同日在巨潮资讯网发布的《关于修改＜公司章程＞等五个制度的公告》，修改后的《公司章程》全文详见巨潮资讯网。

22、审议通过了《关于修改＜股东大会议事规则＞的议案》

根据公司拟对本次《公司章程》修改的相关决定，按照《深圳证券交易所股票上市规则》的有关规定和要求，结合公司实际情况，拟对《股东大会议事规则》进行相应修改。

表决结果：同意 10 票，反对 0 票，弃权 0 票。

本议案需提交股东大会审议。

修订内容详见同日在巨潮资讯网发布的《关于修改＜公司章程＞等五个制度的公告》，修改后的《股东大会议事规则》全文详见巨潮资讯网。

23、审议通过了《关于修改＜董事会议事规则＞的议案》

结合公司当前发展，为进一步提高公司董事会决策效率，公司拟将临时董事会通知时限进行相应修改，修改后通知时限将由“会议召开 3 个工作日以前”变为“3 日以前”，本次调整符合监管机构有关规定，同时，鉴于公司拟对公司章程的相关决定，拟对《董事会议事规则》进行相应修改。

表决结果：同意 10 票，反对 0 票，弃权 0 票。

本议案需提交股东大会审议。

修订内容详见同日在巨潮资讯网发布的《关于修改＜公司章程＞等五个制度的公告》，修改后的《董事会议事规则》全文详见巨潮资讯网。

24、审议通过了《关于修改＜关联交易决策制度＞的议案》

根据公司拟对《公司章程》修改的相关决定，结合公司实际情况，拟对《关联交易决策制度》进行相应修改。

表决结果：同意 10 票，反对 0 票，弃权 0 票。

本议案需提交股东大会审议。

修订内容详见同日在巨潮资讯网发布的《关于修改＜公司章程＞等五个制度的公告》，修改后的《关联交易决策制度》全文详见巨潮资讯网。

25、审议通过了《关于为公司董事、监事、高级管理人员及相关人员购买履职责任保险的议案》

为保障公司董事、监事、高级管理人员及相关人员的合法权益，降低董监高及相关人员履职风险，促进责任人员充分行使权利、履行职责，推动公司持续健康发展，建议公司 2021 年为董事、监事、高级管理人员及相关人员购买履职责任保险。

独立董事发表了同意的独立意见。

表决结果：因投保对象涉及全体董事，各位董事均回避了表决。

本议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《关于为公司董事、监事、高级管理人员及相关人员购买履职责任保险的公告》。

26、审议通过了《关于变更公司内部审计部门负责人的议案》（内部审计部门负责人的简历见附件）

郭巍先生因工作变动原因申请辞去公司内部审计部门负责人职务，经董事会审计委员会提名，同意聘任顾赟先生担任公司内部审计部门负责人职务，任期至第五届董事会任期届满时止。

表决结果：同意 10 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《关于变更公司内部审计部门负责人的公告》。

27、审议通过了《关于变更会计政策的议案》

根据财政部发布的《企业会计准则第 21 号——租赁》，公司将自 2021 年 1 月 1 日起执行新的租赁准则。

表决结果：同意 10