

证券代码：002305

证券简称：南国置业

公告编号：2025-017 号

南国置业股份有限公司 2024 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。

所有董事均已出席了审议本报告的董事会会议。

非标准审计意见提示

适用 不适用

立信会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了带持续经营重大不确定性段落的无保留意见的审计报告，本公司董事会、监事会对相关事项已有详细说明，敬请投资者注意阅读。

董事会审议的报告期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	郭锐	
办公地址	武汉市江汉区江汉北路3号	武汉市江汉区江汉北路3号	
传真	027-8398805	027-8398805	
电话	027-8398805	027-8398805	
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

公司作为中央企业控股的上市商业地产公司，以“电建集团运营类资产的保值增值平台，电建地产城市运营业务的主要承载平台”为战略定位，聚焦电建集团发展战略中“城”的运营，成为落实电建集团“投建营”战略“营”字环节的实施载体，聚焦商业运营服务、城市综合运营业务两项核心工作，主要业务范围包含商业运营、城市运营等板块。公司借助股东实力和上市公司平台的资本和资源优势，已经从区域型逐步成长为全国型，成功实现了跨越式发展，业务布局已覆盖北京、上海、深圳、广州、杭州、武汉、重庆、成都、南京、长沙等全国多个重点核心。

在商业运营板块，公司报告期内运营项目 19 个，运营面积 116 万平方米，打造了泛悦 mall、泛悦汇、泛悦坊、南国大家装四条产品线，并拥有丰富的商业运营经验及优秀成熟的团队，品牌形象较好，具有较高知名度。2024 年，公司商业运营业务稳中向好：一是招商工作持续发力，积极拓展市场优质品牌，全年签约 300 余家；二是运营质效持续提升，通过提升成本集采覆盖率，实现采购成本整体压降，通过合同信息化管理，实现成本数据实时可视化管理，为公司日常经营提供有力数据支撑及合同溯源，有效提升运营效率；三是品牌声量及市场影响力持续扩大，年内共计斩获“ESG 新秀企业奖”“商业地产年度影响力企业”“商业地产优秀运营商奖项”等 19 项行业大奖，“商业地产百强名单”排名上升至第 38 位。

在城市运营板块，公司运营项目 12 个，运营面积 25 万平方米，涵盖产业园、酒店、写字楼、长租公寓等业态，依托控股股东与实际控制人资源优势，通过积极与各地方国资平台合作，公司城市运营市场化拓展业务取得了显著的进步。2024 年，公司与随州市城投产业投资有限公司合作的城市公共活动中心综合体项目，打开了公司城市市场馆运营业务新领域。在长租公寓业务方面，新增上海、武汉两地项目开业运营。产业服务力赋能提升方面，倾力打造了“星火 BOX”（集楼宇配套与共享服务于一体的特色服务空间）、“力学咖啡”（品牌运营及门店拓展）等赋能产品线，为服务产业客户搭建了新场景，丰富了新内容。

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

	2024 年末	2023 年末	本年末比上年末增减	2022 年末
总资产	21,058,044,676.67	28,288,719,445.16	-25.56%	29,195,616,953.77
归属于上市公司股东的净资产	-1,753,148,880.36	484,936,347.18	-461.52%	2,178,158,090.76
	2024 年	2023 年	本年比上年增减	2022 年
营业收入	2,969,629,754.90	1,058,848,156.80	180.46%	9,819,013,472.25
归属于上市公司股东的净利润	-2,238,085,227.54	-1,693,221,743.58	-32.18%	-823,016,412.42
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-2,774,736,503.53	-1,619,664,871.62	-71.32%	-951,120,069.69
经营活动产生的现金流量净额	-970,790,002.46	1,578,263,193.40	-161.51%	-2,337,039,343.36
基本每股收益（元/股）	-1.2905	-0.9764	-32.17%	-0.4746
稀释每股收益（元/股）	-1.2905	-0.9764	-32.17%	-0.4746
加权平均净资产收益率	352.95%	-127.16%	480.11%	-32.39%

(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	193,805,595.18	1,161,830,011.20	501,591,148.26	1,112,403,000.26

归属于上市公司股东的净利润	262,161,291.86	-257,788,808.24	-238,966,658.30	-2,003,491,052.86
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-291,550,638.62	-237,743,420.70	-239,761,215.33	-2,005,681,228.88
经营活动产生的现金流量净额	-815,896,561.33	-560,394,916.79	312,713,618.19	92,787,857.47

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	57,314	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	59,605	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（不含通过转融通出借股份）							
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、标记或冻结情况		
					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	0	不适用	0	
武汉新天地投资有限公司	国有法人	18.06%	313,215,984	0	不适用	0	
中国建设银行股份有限公司—富国新活力灵活配置混合型发起式证券投资基金	境内非国有法人	0.67%	11,552,900	0	不适用	0	
中国银行股份有限公司—富国质量成长 6 个月持有期混合型证券投资基金	境内非国有法人	0.50%	8,698,300	0	不适用	0	
中国工商银行股份有限公司—南方中证全指房地产交易型开放式指数证券投资基金	境内非国有法人	0.47%	8,187,100	0	不适用	0	

中国银行股份有限公司-富国红利混合型证券投资基金	境内非国有法人	0.43%	7,500,000	0	不适用	0
中国工商银行股份有限公司-富国军工主题混合型证券投资基金	境内非国有法人	0.41%	7,128,800	0	不适用	0
余晓景	境内自然人	0.39%	6,800,000	0	不适用	0
张秀江	境内自然人	0.35%	6,079,700	0	不适用	0
徐周荣	境内自然人	0.33%	5,669,000	0	不适用	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、公司未知其他股东之间是否存在关联和一致行动人等情况。					
参与融资融券业务股东情况说明（如有）	上述前 10 名普通股股东中，张秀江通过中国中金财富证券有限公司客户信用交易担保证券账户持有 6,079,700 股。					

持股 5%以上股东、前 10 名股东及前 10 名无限售流通股股东参与转融通业务出借股份情况

适用 不适用

前 10 名股东及前 10 名无限售流通股股东因转融通出借/归还原因导致较上期发生变化

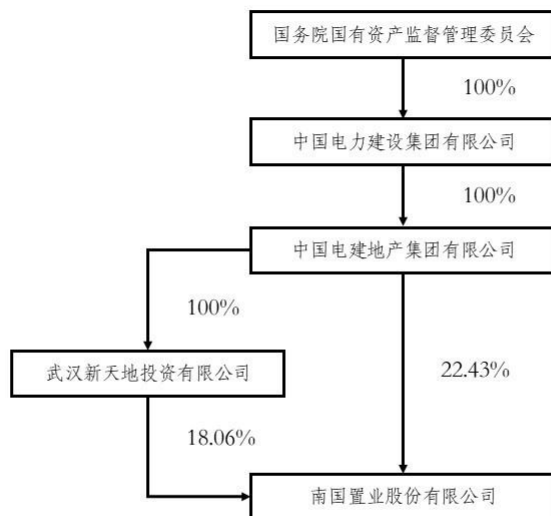
适用 不适用

（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、在年度报告批准报出日存续的债券情况

适用 不适用

三、重要事项

报告期内，公司将持有的子公司武汉北都商业有限公司 100%股权出售给公司控股股东中国电建地产集团有限公司全资子公司武汉瀑悦房地产有限公司；将持有的西安泷悦泰恒置业有限公司 70%股权出售给电建地产全资子公司中电建丝路（陕西）建设投资发展有限公司；将持有的武汉悦鹤企业管理咨询有限公司 100%股权出售给电建地产全资子公司北京海赋丰业房地产开发有限公司，三家子公司股权转让收益共计 5.37 亿元。具体内容详见公司于 2024 年 3 月 5 日披露的《关于出售资产暨关联交易的公告》。