

证券代码：002305

证券简称：南国置业

公告编号：2024-016

# 南国置业股份有限公司 2023 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

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	027-83988055	027-83988055	
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

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开发、运营企业，具有房地产开发壹级资质。公司作为中央企业控股的上市商业地产公司，主要业务包含“商业运营、城市运营、地产投资”三大板块。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、深圳、广州、武汉、重庆、成都、南京、长沙等全国多个重点核心城市。

在商业运营板块，公司报告期内运营项目 20 个，运营面积 119 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。2023 年，公司商业运营质效稳步提升：一是招商工作成效显著。紧盯重点项目、重点铺位、重点品牌，通过优势整合，资源共享，实现优

质战略型联发品牌在重点项目的合作落地，商业项目整体出租率提升明显；二是运营成本持续压降，通过精细化运营，项目工程物业费、营销费用持续下降，运营效率不断提高；三是运营品质稳中有进，开展项目运营品质提升专项行动，从“合规品质、服务品质、管理品质、环境品质”四个方面持续推动品质建设；四是品牌影响力不断加强。2023 年荣获商业地产年度影响力企业等 11 个行业奖项，位列零售商业地产企业综合实力 TOP100 第 48 名。

在城市运营板块，公司运营项目 10 个，运营面积 22 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，通过盘活电建集团内存量资产实现运营面积的增长，同时积极与各地方国资平台进行合作。2023 年，在集团内业务方面，公司轻资产运营的首个“悦生活”长租公寓在成都开业，首开出租率即达 100%，荣获了“2023 年长租公寓年度典范品牌”“长租公寓优秀项目”“2023 年度中国住房租赁产品力十佳白领公寓”等多项殊荣；顺利签订随州 PPP 项目商业策划咨询服务合同，深入参与集团内城市片区开发业务；在外部资源获取方面，加强与地方国资平台在运营类业务的合作，通过成立合资公司、签署战略合作协议等形式进一步深化了与各合作伙伴的互利共赢。

在地产投资板块，公司根据行业发展趋势，主动优化业务模式，加强与标杆企业合作力度，形成了“联合投资+联合操盘”资源共享、优势互补的发展路径，与华润、招商、金地、保利等公司建立了良好的合作伙伴关系。2023 年，公司践行区域深耕战略，成功获取重庆 L63 地块，新增土地储备面积 7.69 万平方米。

### 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

追溯调整或重述原因

会计政策变更

单位：元

	2023 年末	2022 年末		本年末比上年末增减 调整后	2021 年末	
		调整前	调整后		调整前	调整后
总资产	28,288,719,445.16	29,113,845,703.73	29,195,616,953.77	-3.11%	35,616,078,686.54	35,653,723,664.91
归属于上市公司股东的净资产	484,936,347.18	2,097,740,898.10	2,178,158,090.76	-77.74%	2,946,597,748.17	2,983,129,127.79
	2023 年	2022 年		本年比上年增减 调整后	2021 年	
		调整前	调整后		调整前	调整后
营业收入	1,058,848,156.80	9,819,013,472.25	9,819,013,472.25	-89.22%	3,273,257,725.87	3,273,257,725.87
归属于上市公司股东的净利润	1,693,221,743.58	866,902,225.46	823,016,412.42	-105.73%	1,115,262,909.81	1,078,731,530.19
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	1,619,664,871.62	995,005,882.73	951,120,069.69	-70.29%	1,126,276,897.85	1,089,745,518.23
经营活动产生的现金流量净额	1,578,263,193.40	2,337,039,343.36	2,337,039,343.36	167.53%	2,197,315,403.19	2,197,315,403.19
基本每股收益	-0.9764	-0.4999	-0.4746	-105.73%	-0.6431	-0.6220

(元/股)						
稀释每股收益 (元/股)	-0.9764	-0.4999	-0.4746	-105.73%	-0.6431	-0.6220
加权平均净资产 收益率	-127.16%	-34.41%	-32.39%	-94.77%	-32.01%	-30.80%

会计政策变更的原因及会计差错更正的情况

2022 年 11 月，财政部发布了《企业会计准则解释第 16 号》（财会〔2022〕31 号）（以下简称“解释第 16 号”），“关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理”的会计政策内容进行了规范说明，内容自 2023 年 1 月 1 日起施行。本公司自规定之日起开始执行。

## (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	194,525,002.97	249,306,442.78	171,922,690.40	443,094,020.65
归属于上市公司股东的 净利润	-163,775,278.33	-514,076,415.97	-330,721,733.51	-684,648,315.77
归属于上市公司股东的 扣除非经常性损益 的净利润	-164,764,845.66	-515,457,545.04	-331,604,820.05	-607,837,660.87
经营活动产生的现金 流量净额	303,977,051.10	145,207,620.11	437,456,623.14	691,621,899.05

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	60,533	年度报告 披露日前 一个月末 普通股股 东总数	57,957	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%	388,986,313.00	0	不适用	0	
武汉新天 地投资有 限公司	国有法人	18.06%	313,215,984.00	0	不适用	0	
曾林森	境内自然 人	0.92%	15,898,700.00	0	不适用	0	
毛韦明	境内自然 人	0.80%	13,800,000.00	0	不适用	0	
陈凯	境内自然 人	0.52%	9,060,000.00	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	其他	0.48%	8,302,300.00	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	其他	0.46%	8,064,000.00	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	其他	0.43%	7,460,100.00	0	不适用	0
刘人萱	境内自然人	0.30%	5,274,400.00	0	不适用	0
陆利国	境内自然人	0.29%	5,070,500.00	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，曾林森通过普通证券账户持有3,273,200股，通过海通证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有12,625,500股，合计持有15,898,700股。					

前十名股东参与转融通业务出借股份情况

适用 不适用

前十名股东较上期发生变化

适用 不适用

单位：股

前十名股东较上期末发生变化情况					
股东名称（全称）	本报告期新增/退出	期末转融通出借股份且尚未归还数量		期末股东普通账户、信用账户持股及转融通出借股份且尚未归还的股份数量	
		数量合计	占总股本的比例	数量合计	占总股本的比例
李俊	退出	0	0.00%	未知	未知
中国建设银行股份有限公司—安信策略精选灵活配置混合型证券投资基金	退出	0	0.00%	未知	未知
招商银行股份有限公司—安信远见成长混合型证券投资基金	退出	0	0.00%	未知	未知
姚新华	退出	0	0.00%	未知	未知

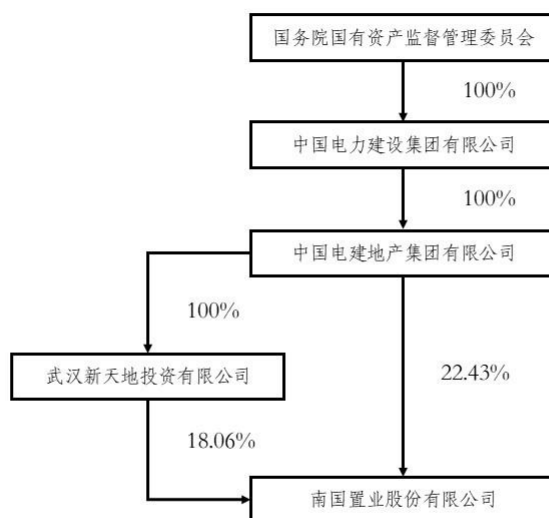
毛韦明	新增	0	0.00%	13,800,000	0.80%
中国银行股份有限公司－富国质量成长6个月持有期混合型证券投资基金	新增	0	0.00%	8,302,300	0.48%
中国工商银行股份有限公司－南方中证全指房地产交易型开放式指数证券投资基金	新增	0	0.00%	8,064,000	0.46%
中国建设银行股份有限公司－富国新活力灵活配置混合型发起式证券投资基金	新增	0	0.00%	7,460,100	0.43%

(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

不适用。