

证券代码：002305

证券简称：\*ST 南置

公告编号：2026-021 号

## 南国置业股份有限公司 2025 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

截至报告期末，母公司存在未弥补亏损

经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，2025 年度，公司母公司利润表中实现净利润数-944,946,796.16 元，合并利润表中实现归属于母公司所有者的净利润 -1,804,354,828.99 元；公司母公司资产负债表中未分配利润数-1,659,039,017.35 元，合并资产负债表中未分配利润数-7,389,189,116.13 元。根据有关法律法规及《公司章程》有关实施利润分配的规定，结合公司经营发展实际情况等因素，综合考虑后决定公司 2025 年度不派发现金红利，不送红股，不以资本公积金转增股本。

### 二、公司基本情况

#### 1、公司简介

股票简称	*ST 南置	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

公司坚持以“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。公司紧密围绕“1234”战略方针，坚持“两核两驱”一体化模式，以聚焦商业、产业、长租公寓三大业态的城市运营服务和物业管理服务为核心，以城市更新及资本运作为驱动，打造产品力、运营力、服务力、品牌力四大能力，借助股东实力和上市公司平台的资本和资源优势，成功实现了跨越式发展，业务布局已覆盖北京、上海、广州、武汉、重庆、成都、杭州、长沙等全国多个重点城市。

在商业运营板块，公司报告期内运营项目 18 个，在管面积 115 万 m<sup>2</sup>，打造了泛悦 Mall、泛悦汇、泛悦坊、南国大家装四条产品线，公司商业板块核心优势为特色街区、生活圈商业两大产品线。2025 年，公司商业、产业项目出租率稳中有进，经营生态坚挺；品牌声量及市场影响力持续扩大，2025 年南国置业位列中指院商业地产百强第 30 位，较 2024 年提升 8 名；入选克而瑞住房租赁优秀企业 TOP5；荣获“ESG 新先锋责任担当奖”等多个奖项，行业影响力持续提升。

产业运营板块，公司在管产业项目 7 个，管理面积 14.47 万 m<sup>2</sup>；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。由公司投资、改造、运营的武汉华中小龟山金融文化公园已成为湖北省乃至全国城市更新典范。

在长租公寓板块，截至 2025 年末，累计签约项目 9 个，运营项目 8 个，管理规模突破 3200 间，在运营规模 2783 间，运营面积约 11.4 万 m<sup>2</sup>。已布局成都、上海、杭州、武汉、长沙 5 座城市，形成西南、华中、华东三大区域联动格局。构建“悦舍、悦居、悦阁”三大梯度产品线，精准适配企业员工、普通白领、城市精英等不同客群需求。持续打造“萤火 BOX”公共空间体系品质，结合项目实际场景，打造涵盖健身房、桌游区、共享厨房、自习室的多元化公共配套空间。成功举办“悦生活”品牌答谢会，积极参与行业峰会，荣获“2025 中国住房租赁产品力优秀品牌”等 8 项行业奖项，品牌行业认可度显著提升。

在物业管理板块，公司正加快拓展物业管理类业务全面落地，丰富整体业务体系和运营服务能力。以产业服务体系为根基，以城市更新为特色，打造物业服务标杆项目，在当前同质化严重的办公市场上形成标准化企业服务体系 and 差异化竞争优势。截至报告期末，已拓展物业管理项目 4 个，管理面积 25.5 万 m<sup>2</sup>。

## 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

	2025 年末	2024 年末	本年末比上年末增减	2023 年末
总资产	871,250,659.23	21,058,044,676.67	-95.86%	28,288,719,445.16
归属于上市公司股东的净资产	234,532,974.22	-1,753,148,880.36	113.38%	484,936,347.18
	2025 年	2024 年	本年比上年增减	2023 年
营业收入	1,118,575,798.26	2,969,629,754.90	-62.33%	1,058,848,156.80
归属于上市公司股东的净利润	-1,804,354,828.99	-2,238,085,227.54	19.38%	-1,693,221,743.58
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-1,781,801,625.43	-2,774,736,503.53	35.78%	-1,619,664,871.62
经营活动产生的现金流量净额	592,848,202.34	-970,790,002.46	161.07%	1,578,263,193.40

基本每股收益（元/股）	-1.0404	-1.2905	19.38%	-0.9764
稀释每股收益（元/股）	-1.0404	-1.2905	19.38%	-0.9764
加权平均净资产收益率	67.95%	352.95%	-285.00%	-127.16%

## （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	116,127,263.91	703,425,227.96	194,297,838.99	104,725,467.40
归属于上市公司股东的净利润	-462,709,260.27	-435,115,654.71	-412,234,367.52	-494,295,546.49
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-462,886,940.44	-449,498,551.98	-408,743,445.97	-460,672,687.04
经营活动产生的现金流量净额	77,613,469.59	312,724,771.42	-187,570,618.44	390,080,579.77

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	41,115	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	35,498	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	388,986,313.00	
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	313,215,984.00	
孙育人	境内自然人	0.52%	9,000,000.00	0	不适用	9,000,000.00	
余晓景	境内自然人	0.39%	6,800,000.00	0	不适用	6,800,000.00	
刘剑辉	境内自然人	0.37%	6,413,520.00	0	不适用	6,413,520.00	
徐莉蓉	境内自然人	0.32%	5,495,000.00	0	不适用	5,495,000.00	
杨晓	境内自然人	0.28%	4,829,960.00	0	不适用	4,829,960.00	

	人					.00
陈露	境内自然人	0.28%	4,800,000.00	0	不适用	4,800,000.00
闻唯	境内自然人	0.27%	4,700,000.00	0	不适用	4,700,000.00
李玉珍	境内自然人	0.26%	4,500,000.00	0	不适用	4,500,000.00
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）	无					

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

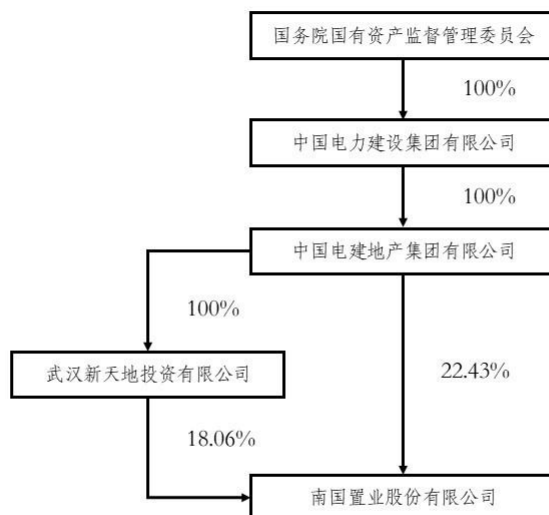
适用 不适用

**(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

公司于 2025 年实施了重大资产重组，向控股股东中国电建地产集团有限公司的全资子公司上海泷临置业有限公司转让房地产开发、租赁业务相关资产及负债。通过本次重组，公司将所持有的房地产开发和租赁业务相关的资产及负债置出，未来将进一步聚焦于商业运营、产业运营等城市运营轻资产业务方向，实现向综合性城市运营服务商的战略转型。此外，公司亦将在控股股东电建地产的大力支持下，充分利用品牌及声誉优势，加强业务协作，并择机通过业务及资产整合等方式注入综合性城市运营服务相关协同资产，持续提升公司资产质量，强化可持续经营能力和盈利能力，推动公司高质量发展。