

股票代码:002305

股票简称:南国置业

公告编号:2022-013 号

# 南国置业股份有限公司

## 2021 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。

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	畅文智	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	
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。作为中央企业控股的上市商业地产公司，南国置业借助两大平台的资本及资源优势，成功实现了跨越式发展，已经从区域型逐步成长为全国型，业务已布局、覆盖北京、深圳、武汉、重庆、成都、南京等多个重点核心城市。

在商业开发与运营板块，公司形成了泛悦Mall、泛悦汇、泛悦坊、南国大家装四大标准产品线，在项目所在地有较好的影响力，具备了快速复制扩张的能力；在住宅开发板块，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战略伙伴关系；在产业地产板块，公司收购了以运营文化创意产业为主营业务的中文文化公司，协同效应逐步显现。公司通过盘活电建集团存量厂房，升级改造的华中小龟山金融文化公园顺利开园，成为当地城市更新的典范。公司产业化转型稳步发展，积累了一定的产业资源和招商运营能力。

“十四五”期间，南国置业将以“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，以“两核两驱”为战略发展模式，即以商业运营与财务投

资为核心，以产业运营和地产金融为驱动，致力于建设最具活力的城市有机单元，与美好城市同行。

### 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

	2021 年末	2020 年末	本年末比上年末增减	2019 年末
总资产	35,616,078,686.54	29,976,442,157.28	18.81%	26,798,308,243.01
归属于上市公司股东的净资产	2,946,597,748.17	4,022,255,557.98	-26.74%	4,068,911,122.69
	2021 年	2020 年	本年比上年增减	2019 年
营业收入	3,273,257,725.87	4,024,939,608.21	-18.68%	6,368,677,185.09
归属于上市公司股东的净利润	-1,115,262,909.81	20,405,593.51	-5,565.48%	-354,571,895.91
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-1,126,276,897.85	-324,447,380.39	-247.14%	-356,545,274.31
经营活动产生的现金流量净额	2,197,315,403.19	3,696,918,441.12	-40.56%	-2,029,500,452.71
基本每股收益（元/股）	-0.64	0.01	-6,500.00%	-0.21
稀释每股收益（元/股）	-0.64	0.01	-6,500.00%	-0.21
加权平均净资产收益率	-32.01%	0.50%	-32.51%	-7.95%

#### (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	176,939,535.96	809,801,795.63	643,820,088.51	1,642,696,305.77
归属于上市公司股东的净利润	-140,418,185.89	-283,056,671.52	-190,285,021.88	-501,503,030.52
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-140,548,456.46	-283,146,995.79	-191,308,137.66	-511,273,307.94
经营活动产生的现金流量净额	-895,375,294.04	748,504,278.27	-926,055,000.22	3,270,241,419.18

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	55,513	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	48,768	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、标记或冻结情况		
					股份状态	数量	
中国电建地	国有法人	22.43%	388,986,313				

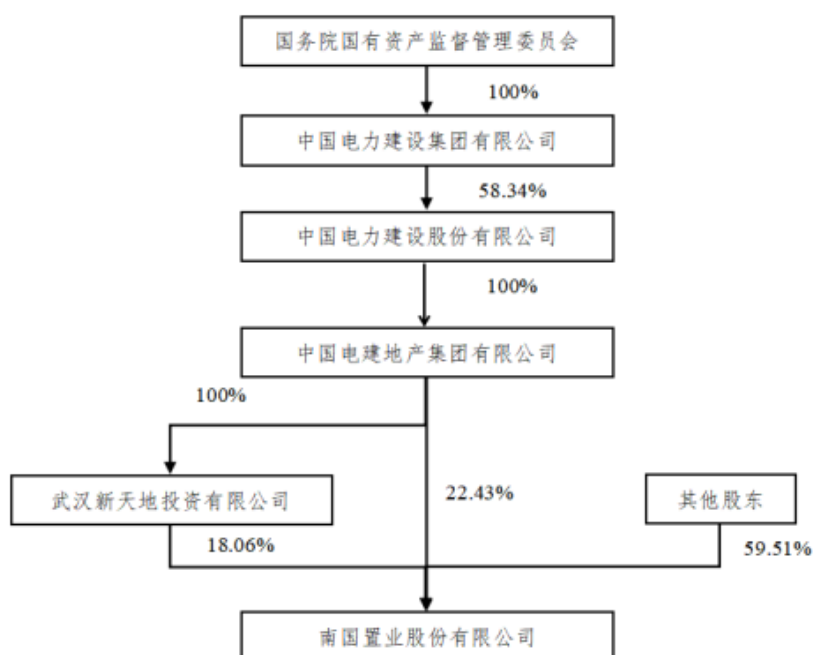
产集团有限公司						
武汉新天地投资有限公司	国有法人	18.06%	313,215,984			
尹光华	境内自然人	3.08%	53,490,768			
#江伟朋	境内自然人	1.91%	33,051,000			
#曾林森	境内自然人	0.79%	13,648,800			
邓社广	境内自然人	0.53%	9,148,200			
#陈凯	境内自然人	0.50%	8,750,000			
曾鸿斌	境内自然人	0.48%	8,394,250			
宋心华	境内自然人	0.46%	8,021,500			
武汉闻一多基金会	境内非国有法人	0.45%	7,834,000			
上述股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形。					
参与融资融券业务股东情况说明（如有）	上述前 10 名普通股股东江伟朋通过招商证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有 33,051,000 股。 曾林森通过普通证券账户持有 1,345,300 股，还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 12,303,500 股，合计持有 13,648,800 股。 陈凯通过普通证券账户持有 1,900,000 股，还通过华泰证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有 6,850,000 股，合计持有 8,750,000 股。					

## (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

### (1) 债券基本信息

债券名称	债券简称	债券代码	发行日	到期日	债券余额（万元）	利率
南国置业股份有限公司 2021 年非公开发行公司债券	21 南国债	114910.SZ	2021 年 01 月 25 日	2024 年 01 月 26 日	59,500	5.18%

### (2) 债券最新跟踪评级及评级变化情况

不适用。

### (3) 截至报告期末公司近 2 年的主要会计数据和财务指标

单位：万元

项目	2021 年	2020 年	本年比上年增减
资产负债率	86.87%	80.55%	6.32%
扣除非经常性损益后净利润	-112,627.69	-32,444.74	-247.14%
EBITDA 全部债务比	-1.36%	4.55%	-5.91%
利息保障倍数	-0.98	0.35	-380.00%

## 三、重要事项

不适用。

南国置业股份有限公司

董事长：武琳

2022年4月23日