

股票代码:002305

股票简称:南国置业

公告编号:2018-081 号



**南国置业股份有限公司**  
**2018 年第三季度报告正文**

## 第一节 重要提示

公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证季度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

所有董事均已出席了审议本次季报的董事会会议。

公司负责人薛志勇、主管会计工作负责人涂晓莉及会计机构负责人(会计主管人员)唐珂声明：保证季度报告中财务报表的真实、准确、完整。

## 第二节 公司基本情况

### 一、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

	本报告期末		上年度末		本报告期末比上年 度末增减			
	调整前	调整后	调整前	调整后	调整后			
总资产（元）	24,115,365,220.99		23,044,253,734.79		23,044,253,734.79		4.65%	
归属于上市公司股东的 净资产（元）	4,455,562,034.37		4,512,560,433.46		4,512,560,433.46		-1.26%	
	本报告期	上年同期		本报告 期比上 年同期 增减	年初至 报告期 末	上年同期		年初至 报告期 末比上 年同期 增减
		调整前	调整后			调整前	调整后	
营业收入（元）	1,143,687,246.06	826,276,245.43	826,121,194.37	38.44%	1,770,957,587.32	1,583,030,871.56	1,582,761,434.13	11.89%
归属于上市公司股东的 净利润（元）	13,747,092.52	1,642,324.58	1,642,324.58	737.05%	29,712,389.41	12,641,908.56	12,641,908.56	135.03%
归属于上市公司股东的 扣除非经常性损益 的净利润（元）	13,712,396.32	1,079,908.97	1,079,908.97	1,169.77%	28,563,000.61	11,621,659.25	11,621,659.25	145.77%
经营活动产生的现金 流量净额（元）	1,011,180,983.65	-1,883,931,628.98	-1,883,931,628.98	-153.67%	1,969,848,510.95	-877,611,764.95	-877,611,764.95	324.46%
基本每股收益（元/股）	0.0079	0.0010	0.0010	690.00%	0.0171	0.0073	0.0073	134.25%
稀释每股收益（元/股）	0.0079	0.0010	0.0010	690.00%	0.0171	0.0073	0.0073	134.25%
加权平均净资产收益 率	0.43%	0.04%	0.04%	0.39%	0.67%	0.28%	0.28%	0.39%

会计政策变更的原因及会计差错更正的情况

财政部于 2018 年 9 月 7 日发布了《关于 2018 年度一般企业财务报表格式有关问题的解读》，

要求企业将收到的扣缴税款手续费在利润表的“其他收益”项目中填列。企业财务报表的列报项目因此发生变更的，应当按照《企业会计准则第 30 号——财务报表列报》等的相关规定，对可比期间的比较数据进行调整。

本公司执行上述规定对当期财务状况和经营成果无影响。

非经常性损益项目和金额

适用  不适用

单位：元

项目	年初至报告期期末金额	说明
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	12,445,918.33	
减：所得税影响额	0.00	
少数股东权益影响额（税后）	11,296,529.53	
合计	1,149,388.80	--

对公司根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》定义界定的非经常性损益项目，以及把《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因

适用  不适用

公司报告期不存在将根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》定义、列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目的情形。

## 二、报告期末股东总数及前十名股东持股情况表

### 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	52,501	报告期末表决权恢复的优先股股东总数（如有）	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	22.43%	388,986,313	108,794,326		
武汉新天地投资有限公司	国有法人	18.06%	313,215,984			
许晓明	境内自然人	15.34%	266,093,568			
东吴基金—上海银行—渤海国际信托股份有限公司	境内非国有法人	2.40%	41,667,860			
尹光华	境内自然人	2.02%	35,000,000			
中信建投证券股份有限公司	国有法人	2.00%	34,659,227			
西藏信托有限公司—西藏信托—盛景 27 号开放式单一资	境内非国有法人	1.64%	28,400,000			

金信托						
东海基金—工商银行—鑫龙 177 号资产管理计划	境内非国有法人	1.26%	21,876,540			
国通信托有限责任公司—国通信托·慧赢 2 号单一资金信托	境内非国有法人	1.07%	18,580,000			
黄林祥	境内自然人	1.02%	17,750,000			
前 10 名无限售条件股东持股情况						
股东名称	持有无限售条件股份数量	股份种类		数量		
		股份种类	数量			
武汉新天地投资有限公司	313,215,984					
中国电建地产集团有限公司	280,191,987					
许晓明	266,093,568					
东吴基金—上海银行—渤海国际信托股份有限公司	41,667,860					
尹光华	35,000,000					
中信建投证券股份有限公司	34,659,227					
西藏信托有限公司—西藏信托—盛景 27 号开放式单一资金信托	28,400,000					
东海基金—工商银行—鑫龙 177 号资产管理计划	21,876,540					
国通信托有限责任公司—国通信托·慧赢 2 号单一资金信托	18,580,000					
黄林祥	17,750,000					
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、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。					
前 10 名普通股股东参与融资融券业务情况说明（如有）	无					

公司前 10 名普通股股东、前 10 名无限售条件普通股股东在报告期内是否进行约定购回交易

是  否

公司前 10 名普通股股东、前 10 名无限售条件普通股股东在报告期内未进行约定购回交易。

## 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

## 第三节 重要事项

### 一、报告期主要财务数据、财务指标发生变动的情况及原因

适用  不适用

(一) 资产负债表项目大幅度变动的情况及原因

- 1、预收款项期末数较年初增加37.20%，主要系预收的项目售房款所致。
- 2、一年内到期的非流动负债期末数较年初减少64.28%，主要系公司偿还一年内到期的长期借款和一年内到期的应付债券所致。
- 3、长期借款期末数较年初增加37.48%，主要系公司为支持业务规模扩大，增加融资所致。

(二) 利润表项目大幅度变动的情况及原因

- 1、财务费用较上年同期减少2185.49%，主要系利息收入增加所致。
- 2、营业外收入较上年同期增加1470.29%，主要系违约金收入增加所致。
- 3、营业外支出较上年同期增加12069.18%，主要系诉讼事项所致。
- 4、所得税费用较上年同期增加283.76%，主要系应缴的所得税增加所致。

(三) 现金流量表项目大幅度变动的情况及原因

- 1、经营活动产生的现金流量净额较上年同期增加324.46%，主要系往来款收回所致。
- 2、投资活动产生的现金流量净额较上年同期减少861.79%，主要系收购子公司支出和支付联营企业融资款所致。
- 3、筹资活动产生的现金流量净额较上年同期减少168.91%，主要系偿还应付债券和银行借款所致。

### 二、重要事项进展情况及其影响和解决方案的分析说明

适用  不适用

### 三、公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内超期未履行完毕的承诺事项

适用  不适用

承诺事由	承诺方	承诺类型	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	中国电建地产集团有限公司	关于同业竞争、关联交易、资金占用方面的承诺	1、电建地产及电建地产控制的其他企业目前与南国置业主营业务不存在直接的同业竞争。 2、本次要约收购完成后，电建地产将依法采取必要的措施来避免发生未来与南国置业主营业务的同业竞争及利益冲突的业务或活动，并促使电建地产控制的其他企业避免发生与南国置业主营业务同业竞争及利益冲突的业务或活动。3、本次要约收购完成	2014年05月07日	9999-12-31	均严格履行承诺。

			后，对于可能构成与南国置业主营业务竞争的新业务机会，电建地产将给予南国置业优先选择权。如南国置业无意或暂不具备运营该等新业务机会的能力，或第三方拒绝提供或不以合理的条款将该等机会提供给南国置业，则电建地产可以进行投资或收购。			
	中国电力建设集团有限公司	关于同业竞争、关联交易、资金占用方面的承诺	1、中国电建及中国电建控制的除南国置业外的其他企业(含电建地产)目前与南国置业主营业务不存在直接的同业竞争。2、本次要约收购完成后，中国电建将依法采取必要的措施来避免发生与南国置业主营业务的同业竞争及利益冲突的业务或活动，并促使中国电建控制的其他企业避免发生与南国置业主营业务同业竞争及利益冲突的业务或活动。3、本次要约收购完成后，对于可能构成与南国置业主营业务竞争的新业务机会，中国电建将给予南国置业优先选择权，如南国置业无意或暂不具备运营该等新业务机会的能力，或第三方拒绝提供或不以合理的条款将该等业务机会提供给南国置业，则中国电建可以进行投资或收购。”	2014 年 05 月 07 日	9999-12-31	均严格履行承诺。
	中国电建地产集团有限公司	关于同业竞争、关联交易、资金占用方面的承诺	1、在电建地产成为南国置业的股东后，将善意履行作为南国置业股东的义务，不利用电建地产所处的地位，就南国置业与电建地产或电建地产控制的其他公司相关的任何关联交易采取任何行动，故意促使南国置业的股东大会或董事会作出侵犯南国置业和其他股东合法权益的决议。2、在电建地产成为公司的股东后，如果公司必须与电建地产或电建地产控制的其他公司发生任何关联交易，则电建地产承诺将促使上述交易的价格以及其他协议条款和交易条件是在公平合理且如同与独立第三者的正常商业交易的基础上决定。	2012 年 12 月 20 日	9999-12-31	均严格履行承诺。

首次公开发行或再融资时所作承诺	中国电建地产集团有限公司	股份限售承诺	中国电建地产集团有限公司承诺：在本次非公开发行过程中认购的南国置业股票自南国置业非公开发行股票上市之日起 36 个月内不予转让。	2016 年 07 月 05 日	2019-07-05	均严格履行承诺。
承诺是否按时履行	是					

#### 四、对 2018 年度经营业绩的预计

2018 年度预计的经营业绩情况：归属于上市公司股东的净利润为正值且不属于扭亏为盈的情形  
归属于上市公司股东的净利润为正值且不属于扭亏为盈的情形

2018 年度归属于上市公司股东的净利润变动幅度	0.00%	至	50.00%
2018 年度归属于上市公司股东的净利润变动区间（万元）	5,737.44	至	8,606.16
2017 年度归属于上市公司股东的净利润（万元）	5,737.44		
业绩变动的原因说明	本期可结转物业预计相比上年同期有所增长。		

#### 五、以公允价值计量的金融资产

适用  不适用

#### 六、违规对外担保情况

适用  不适用

公司报告期无违规对外担保情况。

#### 七、控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金情况

适用  不适用

公司报告期不存在控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金。

#### 八、委托理财

适用  不适用

公司报告期不存在委托理财。

#### 九、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

适用  不适用



公司报告期内未发生接待调研、沟通、采访等活动。

南国置业股份有限公司

董事长：薛志勇

2018 年 10 月 23 日