

证券代码：002305

证券简称：南国置业

公告编号：2020-103 号



**南国置业股份有限公司**  
**2020 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。

公司负责人秦普高、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

|                               | 本报告期末             | 上年度末              | 本报告期末比上年度末增<br>减 |                    |
|-------------------------------|-------------------|-------------------|------------------|--------------------|
| 总资产（元）                        | 29,124,189,785.55 | 26,798,308,243.01 | 8.68%            |                    |
| 归属于上市公司股东的净资产<br>（元）          | 3,657,019,132.97  | 4,068,911,122.69  | -10.12%          |                    |
|                               | 本报告期              | 本报告期比上年同<br>期增减   | 年初至报告期末          | 年初至报告期末比<br>上年同期增减 |
| 营业收入（元）                       | 1,373,077,214.75  | 61.00%            | 2,928,781,430.17 | -26.93%            |
| 归属于上市公司股东的净利润<br>（元）          | -85,143,023.80    | -1,079.62%        | -384,435,931.50  | -1,383.83%         |
| 归属于上市公司股东的扣除非<br>经常性损益的净利润（元） | -84,738,713.02    | -1,090.63%        | -389,547,710.17  | -1,425.35%         |
| 经营活动产生的现金流量净额<br>（元）          | 1,178,181,794.30  | -32.55%           | 331,624,799.26   | 291.84%            |
| 基本每股收益（元/股）                   | -0.0491           | -1,082.00%        | -0.2217          | -1,381.50%         |
| 稀释每股收益（元/股）                   | -0.0491           | -1,082.00%        | -0.2217          | -1,381.50%         |
| 加权平均净资产收益率                    | -2.31%            | -2.56%            | -9.95%           | -10.61%            |

非经常性损益项目和金额

适用  不适用

单位：元

| 项目  | 年初至报告期末金额    | 说明 |
|---|--------------|----|
| 计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家<br>统一标准定额或定量享受的政府补助除外） | 210,131.02   |    |
| 除上述各项之外的其他营业外收入和支出                                | 6,753,502.58 |    |
| 减：所得税影响额  | 352,326.61   |    |
| 少数股东权益影响额（税后）                                     | 1,499,528.32 |    |
| 合计  | 5,111,778.67 | -- |

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总数及前 10 名股东持股情况表

单位：股

| 报告期末普通股股东总数                 | 56,872      | 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 |              |         |    |
| 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       | 5.34%                 | 92,672,068  |              |         |    |
| 尹光华                         | 境内自然人       | 2.02%                 | 35,000,000  |              |         |    |
| 信达证券股份有限公司                  | 国有法人        | 1.89%                 | 32,830,000  |              |         |    |
| 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     | 1.58%                 | 27,413,581  |              |         |    |
| 东吴基金—上海银行—东吴鼎利 6020 号资产管理计划 | 境内非国有法人     | 0.69%                 | 11,968,070  |              |         |    |
| 杨建纲                         | 境内自然人       | 0.65%                 | 11,275,500  |              |         |    |
| 盛琴美                         | 境内自然人       | 0.49%                 | 8,539,000   |              |         |    |
| 王萧                          | 境内自然人       | 0.49%                 | 8,480,300   |              |         |    |
| 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                  |             |              |         |    |
|                             |             | 股份种类                  | 数量          |              |         |    |
| 中国电建地产集团有限公司                | 388,986,313 | 人民币普通股                | 388,986,313 |              |         |    |
| 武汉新天地投资有限公司                 | 313,215,984 | 人民币普通股                | 313,215,984 |              |         |    |

|                             |   |        |            |
|-----------------------------|---|--------|------------|
| 许晓明                         | 92,672,068  | 人民币普通股 | 92,672,068 |
| 尹光华                         | 35,000,000  | 人民币普通股 | 35,000,000 |
| 信达证券股份有限公司                  | 32,830,000  | 人民币普通股 | 32,830,000 |
| 东吴基金—上海银行—渤海国际信托股份有限公司      | 27,413,581  | 人民币普通股 | 27,413,581 |
| 东吴基金—上海银行—东吴鼎利 6020 号资产管理计划 | 11,968,070  | 人民币普通股 | 11,968,070 |
| 杨建纲                         | 11,275,500  | 人民币普通股 | 11,275,500 |
| 盛琴美                         | 8,539,000   | 人民币普通股 | 8,539,000  |
| 王萧                          | 8,480,300   | 人民币普通股 | 8,480,300  |
| 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、货币资金期末数较年初增加46.51%，主要系项目销售回款增加所致。
- 2、预收款项期末数较年初减少98.85%，主要系公司从2020年起执行新收入准则，按准则规定将预收售房款计入合同负债所致。
- 3、其他应付款期末数较年初增加118.97%，主要系关联企业融资款增长所致。

#### (二) 利润表项目大幅度变动的情况及原因

- 1、前三季度税金及附加较上年同期减少72.20%，主要系前三季度销售的物业数量较上年同期减少所致。
- 2、财务费用较上年同期增加505.38%，主要系前三季度利息支出增加所致。
- 3、所得税费用较上年同期减少66.09%，主要系应缴的企业所得税减少所致。

#### (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291.84%，主要系项目预售收到的资金增长所致。
- 2、投资活动产生的现金流量净额较上年同期增加2649.70%，主要系企业并购现金支出比上年同期减少所致。
- 3、筹资活动产生的现金流量净额较上年同期增加53.68%，主要系收到的关联企业融资款增长所致。

### 二、重要事项进展情况及影响和解决方案的分析说明

□ 适用 √ 不适用

股份回购的实施进展情况

□ 适用 √ 不适用

采用集中竞价方式减持回购股份的实施进展情况

□ 适用 √ 不适用

### 三、诉讼进展

#### 1、与湖北美圣商贸有限公司股权转让合同纠纷

公司存在与湖北美圣商贸有限公司（以下简称“美圣公司”）就子公司武汉南国商业发展有限公司一项约1,745.76万元的股权转让合同纠纷未决诉讼事项。美圣公司向武汉市中级人民法院提起诉讼，请求法院判令暂定增加股权转让价款5,700.00万元。目前，该案一审法院已下达判决，判决武汉南国商业发展有限公司向美圣公司支付股权转让款3960.51万元。截至报告期末，武汉南国商业发展有限公司已向湖北省高级人民法院提起上诉。

#### 2、与武汉市总工会江汉工人文化宫合同纠纷

报告期内，武汉市总工会江汉工人文化宫（以下简称“江宫”）向武汉市中级人民法院提起了诉讼，请求：确认与南国置业签订的《物业分配协议》无效；南国置业按《房地产合作开发合同》约定将南国中心

一期项目自西向东临解放大道面自一楼向上2.2万平方米的房屋交付给江宫；赔偿江宫租金损失5507.16万元。该案已于2020年7月27日完成首次庭前证据交换及质证，并于2020年8月14日开庭审理，目前仍在审理阶段，判决结果尚未下达。

#### 四、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

公司报告期不存在公司实际控制人、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。

#### 五、金融资产投资

##### 1、证券投资情况

适用  不适用

公司报告期不存在证券投资。

##### 2、衍生品投资情况

适用  不适用

公司报告期不存在衍生品投资。

#### 六、募集资金投资项目进展情况

适用  不适用

#### 七、对 2020 年度经营业绩的预计

预测年初至下一报告期期末的累计净利润可能为亏损或者与上年同期相比发生大幅度变动的警示及原因说明

适用  不适用

#### 八、日常经营重大合同

适用  不适用

#### 九、委托理财

适用  不适用

公司报告期不存在委托理财。

#### 十、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。

## 十一、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。

## 十二、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：秦普高

2020 年 10 月 23 日