



**南国置业股份有限公司**  
**2019 年第三季度报告**

2019 年 10 月

## 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 减	
总资产（元）	23,975,727,506.83	23,964,792,025.26	0.05%	
归属于上市公司股东的净资产 （元）	4,466,681,443.79	4,510,193,807.10	-0.96%	
	本报告期	本报告期比上年同 期增减	年初至报告期末	年初至报告期末比 上年同期增减
营业收入（元）	852,851,565.37	-25.43%	4,008,094,344.68	126.32%
归属于上市公司股东的净利润 （元）	8,691,411.42	-36.78%	29,944,508.30	0.78%
归属于上市公司股东的扣除非 经常性损益的净利润（元）	8,554,051.63	-37.62%	29,391,974.83	2.90%
经营活动产生的现金流量净额 （元）	1,746,691,913.50	72.74%	-172,861,559.76	-108.78%
基本每股收益（元/股）	0.0050	-36.71%	0.0173	1.17%
稀释每股收益（元/股）	0.0050	-36.71%	0.0173	1.17%
加权平均净资产收益率	0.25%	-0.18%	0.66%	-0.01%

非经常性损益项目和金额

适用  不适用

单位：人民币元

项目	年初至报告期期末金额	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 统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	220,000.00	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	791,340.16	
减：所得税影响额	11,325.00	
少数股东权益影响额（税后）	447,481.69	
合计	552,533.47	--

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	53,371	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	11.34%	196,738,568			
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%	41,549,860			
尹光华	境内自然人	2.02%	35,000,000			
中国银河证券股份有限公司	国有法人	2.00%	34,680,000			
黄林祥	境内自然人	1.04%	17,999,500			
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			
王萧	境内自然人	0.50%	8,747,200			
曾鸿斌	境内自然人	0.48%	8,394,250			
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					
武汉新天地投资有限公司	313,215,984					

许晓明	196,738,568		
东吴基金—上海银行—渤海国际信托股份有限公司	41,549,860		
尹光华	35,000,000		
中国银河证券股份有限公司	34,680,000		
黄林祥	17,999,500		
东吴基金—上海银行—东吴鼎利 6020 号资产管理计划	11,968,070		
王萧	8,747,200		
曾鸿斌	8,394,250		
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）	股东黄林祥通过万联证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有 17,999,500 股。		

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、应付账款期末数较年初增加51.16%，主要系房地产开发项目工程款增加所致。
- 2、预收账款期末数较年初减少38.17%，主要系房地产开发项目竣工交付，预收款项结转营业收入所致。
- 3、其他应付款期末数较年初增加76.67%，主要系应付商业保理款项增加所致。
- 4、一年内到期的非流动负债期末数较年初增加71.03%，主要系一年内到期的长期借款增加所致。
- 5、应付债券期末数较年初增加100%，主要系公司发行中期票据和企业债券所致。

#### (二) 利润表项目大幅度变动的情况及原因

- 1、营业收入较上年同期增加126.32%，主要系本项销售的物业数量较上年同期增长所致。
- 2、营业成本较上年同期增加126.19%，主要系本项销售的物业数量较上年同期增长所致。
- 3、税金及附加较上年同期增加130.25%，主要系本项销售的物业数量较上年同期增长所致。
- 4、财务费用较上年同期增加120.69%，主要系本期利息支出增加所致。
- 5、投资收益较上年同期增加4761.70%，主要系参股公司开发项目结利所致。

#### (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减少108.78%，主要系在售项目销售周期影响所致。
- 2、投资活动产生的现金流量净额较上年同期增加98.33%，主要系收回关联企业融资款项所致。
- 3、筹资活动产生的现金流量净额较上年同期增加128.65%，主要系发行企业债券和中期票据所致。

### 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、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。

### 四、以公允价值计量的金融资产

适用  不适用

### 五、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。

### 六、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。

### 七、委托理财

适用  不适用

公司报告期不存在委托理财。

### 八、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

适用  不适用

接待时间	接待方式	接待对象类型	调研的基本情况索引
2019年09月24日	实地调研	机构	<a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a>

## 第四节 财务报表

### 一、财务报表

#### 1、合并资产负债表

编制单位：南国置业股份有限公司

2019 年 09 月 30 日

单位：元

项目	2019 年 9 月 30 日	2018 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	2,645,979,134.22	2,657,276,892.12
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	830,612,700.91	954,375,246.56
应收款项融资		
预付款项	27,978,706.65	16,095,584.76
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	1,546,843,801.92	1,595,908,095.57
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	17,608,139,837.18	17,522,144,958.68
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	275,435,230.77	302,854,782.50

流动资产合计	22,934,989,411.65	23,048,655,560.19
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资		
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款	9,970,000.00	10,000,000.00
长期股权投资	280,296,290.68	190,009,466.30
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产		
固定资产	651,574,601.76	667,219,036.81
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	1,131,684.25	1,846,303.81
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	77,533,554.76	33,105,889.03
递延所得税资产	10,913,867.70	10,468,071.93
其他非流动资产	9,318,096.03	3,487,697.19
非流动资产合计	1,040,738,095.18	916,136,465.07
资产总计	23,975,727,506.83	23,964,792,025.26
流动负债：		
短期借款	80,000,000.00	525,000,000.00
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据	31,180,000.00	25,000,000.00

应付账款	2,046,353,003.87	1,353,807,070.00
预收款项	4,055,761,400.40	6,559,327,653.07
合同负债		
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	6,858,247.60	178,357.31
应交税费	26,894,194.42	19,080,311.71
其他应付款	1,390,936,990.05	787,305,118.13
其中：应付利息	80,776,088.86	34,055,474.44
应付股利	1,310,160,901.19	753,249,643.69
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	1,755,629,402.89	1,026,500,000.00
其他流动负债		898,477,500.00
流动负债合计	9,393,613,239.23	11,194,676,010.22
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	7,106,900,000.00	7,648,850,000.00
应付债券	2,173,551,935.83	
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	9,280,451,935.83	7,648,850,000.00
负债合计	18,674,065,175.06	18,843,526,010.22
所有者权益：		

股本	1,734,215,770.00	1,734,215,770.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	1,307,159,503.87	1,307,159,503.87
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	223,712,352.21	223,712,352.21
一般风险准备		
未分配利润	1,201,593,817.71	1,245,106,181.02
归属于母公司所有者权益合计	4,466,681,443.79	4,510,193,807.10
少数股东权益	834,980,887.98	611,072,207.94
所有者权益合计	5,301,662,331.77	5,121,266,015.04
负债和所有者权益总计	23,975,727,506.83	23,964,792,025.26

法定代表人：秦普高

主管会计工作负责人：涂晓莉

会计机构负责人：唐珂

## 2、母公司资产负债表

单位：元

项目	2019年9月30日	2018年12月31日
流动资产：		
货币资金	1,034,853,338.91	1,239,079,780.78
交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	433,131.06	
应收款项融资		
预付款项		
其他应收款	11,339,717,340.35	6,418,518,768.20
其中：应收利息		
应收股利		
存货	717,459,921.85	721,157,200.74

合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
流动资产合计	13,092,463,732.17	8,378,755,749.72
非流动资产：		
债权投资		
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款	9,970,000.00	10,000,000.00
长期股权投资	1,977,651,327.38	1,887,364,503.00
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产		
固定资产	1,129,233.38	1,515,451.71
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产		
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	5,099,800.75	2,470,783.05
其他非流动资产		
非流动资产合计	1,993,850,361.51	1,901,350,737.76
资产总计	15,086,314,093.68	10,280,106,487.48
流动负债：		
短期借款		225,000,000.00
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		

应付票据		
应付账款	144,422,252.52	145,890,665.75
预收款项	4,945,121.72	3,430,101.04
合同负债		
应付职工薪酬	628,881.99	
应交税费	39,386,582.36	40,916,029.85
其他应付款	4,777,919,144.55	1,830,585,066.98
其中：应付利息	73,977,500.01	31,499,944.44
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	631,138,889.00	366,500,000.00
其他流动负债		898,477,500.00
流动负债合计	5,598,440,872.14	3,510,799,363.62
非流动负债：		
长期借款	3,312,000,000.00	2,743,000,000.00
应付债券	2,173,551,935.83	0.00
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	5,485,551,935.83	2,743,000,000.00
负债合计	11,083,992,807.97	6,253,799,363.62
所有者权益：		
股本	1,734,215,770.00	1,734,215,770.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	1,268,955,079.75	1,268,955,079.75
减：库存股		

其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	223,712,352.21	223,712,352.21
未分配利润	775,438,083.75	799,423,921.90
所有者权益合计	4,002,321,285.71	4,026,307,123.86
负债和所有者权益总计	15,086,314,093.68	10,280,106,487.48

### 3、合并本报告期利润表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入	852,851,565.37	1,143,687,246.06
其中：营业收入	852,851,565.37	1,143,687,246.06
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	792,485,720.17	1,144,334,469.01
其中：营业成本	704,531,801.93	1,090,023,803.62
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	50,842,864.13	38,335,699.76
销售费用	21,543,082.61	17,455,684.27
管理费用	12,289,653.28	10,429,884.92
研发费用		
财务费用	3,278,318.22	-11,910,603.56
其中：利息费用	36,731,154.69	10,083,144.62
利息收入	32,402,284.40	22,502,039.09
加：其他收益	210,733.92	142,391.90
投资收益（损失以“－”号	35,832,804.62	5,902,428.53

填列)		
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	35,832,804.62	-4,023,210.95
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-1,683,144.38	
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-296,197.55
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	94,726,239.36	5,101,399.93
加：营业外收入	1,524,349.98	23,413,711.16
减：营业外支出	942,188.50	12,168,174.43
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	95,308,400.84	16,346,936.66
减：所得税费用	29,036,848.89	-12,898,254.20
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	66,271,551.95	29,245,190.86
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	66,271,551.95	29,245,190.86
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
（二）按所有权归属分类		
1.归属于母公司所有者的净利润	8,691,411.42	13,747,092.52
2.少数股东损益	57,580,140.53	15,498,098.34
六、其他综合收益的税后净额		
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		

1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
5.其他		
(二) 将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.可供出售金融资产公允价值变动损益		
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
6.其他债权投资信用减值准备		
7.现金流量套期储备		
8.外币财务报表折算差额		
9.其他		
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	66,271,551.95	29,245,190.86
归属于母公司所有者的综合收益总额	8,691,411.42	13,747,092.52
归属于少数股东的综合收益总额	57,580,140.53	15,498,098.34
八、每股收益：		
(一) 基本每股收益	0.0050	0.0079
(二) 稀释每股收益	0.0050	0.0079

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：元，上期被合并方实现的净利润为：元。

法定代表人：秦普高

主管会计工作负责人：涂晓莉

会计机构负责人：唐珂

## 4、母公司本报告期利润表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	3,119,869.19	3,159,919.27
减：营业成本	3,620,912.30	3,839,835.59
税金及附加	1,681,422.45	1,873,282.36
销售费用		
管理费用	7,412,241.18	7,355,957.43
研发费用		
财务费用	-5,303,604.76	-12,307,439.04
其中：利息费用	23,622,249.64	7,024,583.33
利息收入	29,324,291.48	19,534,944.87
加：其他收益		
投资收益（损失以“-”号填列）	35,832,804.62	5,902,428.53
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	35,832,804.62	-4,023,210.95
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-3,042,279.22	
资产减值损失（损失以“-”号填列）		178,240.12
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	28,499,423.42	8,478,951.58
加：营业外收入	70,983.50	
减：营业外支出		11,271,379.23
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	28,570,406.92	-2,792,427.65

减：所得税费用	-760,569.81	-11,342,874.60
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	29,330,976.73	8,550,446.95
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	29,330,976.73	8,550,446.95
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
5.其他		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.可供出售金融资产公允价值变动损益		
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
6.其他债权投资信用减值准备		
7.现金流量套期储备		
8.外币财务报表折算差额		
9.其他		
六、综合收益总额	29,330,976.73	8,550,446.95

七、每股收益：		
（一）基本每股收益		
（二）稀释每股收益		

## 5、合并年初到报告期末利润表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入	4,008,094,344.68	1,770,957,587.32
其中：营业收入	4,008,094,344.68	1,770,957,587.32
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	3,861,240,881.97	1,669,057,063.02
其中：营业成本	3,583,736,462.13	1,584,419,375.09
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	184,230,000.10	80,011,555.62
销售费用	44,774,870.43	59,134,645.13
管理费用	30,775,400.64	31,149,094.67
研发费用		
财务费用	17,724,148.67	-85,657,607.49
其中：利息费用	107,704,866.92	21,061,596.16
利息收入	90,082,814.66	108,845,395.53
加：其他收益	379,089.72	324,516.30
投资收益（损失以“－”号填列）	90,286,824.38	1,857,104.33
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	90,286,824.38	-8,068,535.15
以摊余成本计量的金		

融资产终止确认收益		
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-10,950,232.87	
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-956,250.22
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	226,569,143.94	103,125,894.71
加：营业外收入	1,953,528.66	24,615,102.76
减：营业外支出	942,188.50	12,169,184.43
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	227,580,484.10	115,571,813.04
减：所得税费用	64,505,795.76	21,496,577.71
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	163,074,688.34	94,075,235.33
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	163,074,688.34	94,075,235.33
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
（二）按所有权归属分类		
1.归属于母公司所有者的净利润	29,944,508.30	29,712,389.41
2.少数股东损益	133,130,180.04	64,362,845.92
六、其他综合收益的税后净额		
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		

3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
5.其他		
(二) 将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.可供出售金融资产公允价值变动损益		
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
6.其他债权投资信用减值准备		
7.现金流量套期储备		
8.外币财务报表折算差额		
9.其他		
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	163,074,688.34	94,075,235.33
归属于母公司所有者的综合收益总额	29,944,508.30	29,712,389.41
归属于少数股东的综合收益总额	133,130,180.04	64,362,845.92
八、每股收益：		
(一) 基本每股收益	0.0173	0.0171
(二) 稀释每股收益	0.0173	0.0171

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0.00 元，上期被合并方实现的净利润为：0.00 元。

法定代表人：秦普高

主管会计工作负责人：涂晓莉

会计机构负责人：唐珂

## 6、母公司年初至报告期末利润表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	9,757,501.15	12,616,866.94
减：营业成本	11,265,462.49	13,345,348.15
税金及附加	5,198,956.63	6,444,175.70
销售费用		76,155.00
管理费用	20,066,367.84	20,837,458.67
研发费用		
财务费用	-7,027,481.37	-86,710,645.54
其中：利息费用	72,643,138.53	10,307,812.50
利息收入	80,659,664.71	98,005,833.14
加：其他收益		82,105.00
投资收益（损失以“-”号填列）	90,286,824.38	131,928,963.51
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	90,286,824.38	-8,068,535.15
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-10,516,070.79	
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-6,534,894.20
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	60,024,949.15	184,100,549.27
加：营业外收入	70,983.50	
减：营业外支出		11,271,379.23
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	60,095,932.65	172,829,170.04
减：所得税费用	-2,629,017.70	-1,633,723.55
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	62,724,950.35	174,462,893.59
（一）持续经营净利润（净亏	62,724,950.35	174,462,893.59

损以“－”号填列)		
(二) 终止经营净利润(净亏损以“－”号填列)		
五、其他综合收益的税后净额		
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
5.其他		
(二) 将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.可供出售金融资产公允价值变动损益		
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
6.其他债权投资信用减值准备		
7.现金流量套期储备		
8.外币财务报表折算差额		
9.其他		
六、综合收益总额	62,724,950.35	174,462,893.59
七、每股收益:		
(一) 基本每股收益		
(二) 稀释每股收益		

7、合并年初到报告期末现金流量表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	1,842,205,380.23	3,799,093,775.44
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	229,489,626.09	1,225,264,693.09
经营活动现金流入小计	2,071,695,006.32	5,024,358,468.53
购买商品、接受劳务支付的现金	1,552,201,380.61	2,093,471,748.02
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工及为职工支付的现	143,212,720.61	147,697,841.16

金		
支付的各项税费	355,274,522.34	686,367,090.00
支付其他与经营活动有关的现金	193,867,942.52	126,973,278.40
经营活动现金流出小计	2,244,556,566.08	3,054,509,957.58
经营活动产生的现金流量净额	-172,861,559.76	1,969,848,510.95
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	238,699.50	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金	424,649,240.15	144,994,683.54
投资活动现金流入小计	424,887,939.65	144,994,683.54
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	183,997.12	743,477.02
投资支付的现金		163,600,000.00
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	373,555,994.02	462,505,124.08
支付其他与投资活动有关的现金	67,626,000.00	505,086,907.25
投资活动现金流出小计	441,365,991.14	1,131,935,508.35
投资活动产生的现金流量净额	-16,478,051.49	-986,940,824.81
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	2,000,000.00	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	2,000,000.00	
取得借款收到的现金	5,735,500,000.00	6,071,500,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	4,146,221.49	
筹资活动现金流入小计	5,741,646,221.49	6,071,500,000.00
偿还债务支付的现金	4,757,920,597.11	6,265,240,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	700,158,771.03	628,989,769.18

其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		
支付其他与筹资活动有关的现金	5,525,000.00	147,780,000.00
筹资活动现金流出小计	5,463,604,368.14	7,042,009,769.18
筹资活动产生的现金流量净额	278,041,853.35	-970,509,769.18
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	88,702,242.10	12,397,916.96
加：期初现金及现金等价物余额	2,525,211,632.82	2,732,841,464.19
六、期末现金及现金等价物余额	2,613,913,874.92	2,745,239,381.15

## 8、母公司年初到报告期末现金流量表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	10,932,932.28	18,267,788.56
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	225,015,767.85	2,417,331,349.29
经营活动现金流入小计	235,948,700.13	2,435,599,137.85
购买商品、接受劳务支付的现金	64,717,167.05	652,957,764.41
支付给职工及为职工支付的现金	10,432,380.02	7,063,974.14
支付的各项税费	10,938,872.92	116,334,016.17
支付其他与经营活动有关的现金	2,180,679,939.09	22,961,945.40
经营活动现金流出小计	2,266,768,359.08	799,317,700.12
经营活动产生的现金流量净额	-2,030,819,658.95	1,636,281,437.73
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其	166,504.85	

他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金	424,649,240.15	144,994,683.54
投资活动现金流入小计	424,815,745.00	144,994,683.54
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	29,500.00	25,606.95
投资支付的现金		163,600,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金	67,626,000.00	505,086,907.25
投资活动现金流出小计	67,655,500.00	668,712,514.20
投资活动产生的现金流量净额	357,160,245.00	-523,717,830.66
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金	3,650,500,000.00	2,991,500,000.00
筹资活动现金流入小计	3,650,500,000.00	2,991,500,000.00
偿还债务支付的现金	1,756,361,111.00	4,533,500,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	324,705,916.92	361,382,419.07
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	2,081,067,027.92	4,894,882,419.07
筹资活动产生的现金流量净额	1,569,432,972.08	-1,903,382,419.07
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	-104,226,441.87	-790,818,812.00
加：期初现金及现金等价物余额	1,139,079,780.78	1,714,307,275.11
六、期末现金及现金等价物余额	1,034,853,338.91	923,488,463.11

## 二、财务报表调整情况说明

### 1、2019 年起执行新金融工具准则、新收入准则或新租赁准则调整执行当年年初财务报表相关项目情况

√ 适用 □ 不适用

合并资产负债表

单位：元

项目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 01 月 01 日	调整数
流动资产：			
货币资金	2,657,276,892.12	2,657,276,892.12	
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	954,375,246.56	962,268,835.17	7,893,588.61
应收款项融资			
预付款项	16,095,584.76	16,095,584.76	
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	1,595,908,095.57	1,605,716,396.16	9,808,300.59
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	17,522,144,958.68	17,522,144,958.68	
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	302,854,782.50	302,854,782.50	
流动资产合计	23,048,655,560.19	23,066,357,449.39	17,701,889.20
非流动资产：			

发放贷款和垫款			
债权投资			
可供出售金融资产			
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款	10,000,000.00	9,970,000.00	-30,000.00
长期股权投资	190,009,466.30	190,009,466.30	
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产	667,219,036.81	667,219,036.81	
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	1,846,303.81	1,846,303.81	
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	33,105,889.03	33,105,889.03	
递延所得税资产	10,468,071.93	6,050,099.62	-4,417,972.31
其他非流动资产	3,487,697.19	3,487,697.19	
非流动资产合计	916,136,465.07	911,688,492.76	-4,447,972.31
资产总计	23,964,792,025.26	23,978,045,942.15	13,253,916.89
流动负债：			
短期借款	525,000,000.00	525,000,000.00	
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据	25,000,000.00	25,000,000.00	
应付账款	1,353,807,070.00	1,353,807,070.00	
预收款项	6,559,327,653.07	6,559,327,653.07	

合同负债			
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	178,357.31	178,357.31	
应交税费	19,080,311.71	19,080,311.71	
其他应付款	787,305,118.13	787,305,118.13	
其中：应付利息	34,055,474.44	34,055,474.44	
应付股利	753,249,643.69	753,249,643.69	
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动 负债	1,026,500,000.00	1,026,500,000.00	
其他流动负债	898,477,500.00	898,477,500.00	
流动负债合计	11,194,676,010.22	11,194,676,010.22	
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款	7,648,850,000.00	7,648,850,000.00	
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计	7,648,850,000.00	7,648,850,000.00	
负债合计	18,843,526,010.22	18,843,526,010.22	
所有者权益：			
股本	1,734,215,770.00	1,734,215,770.00	

其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	1,307,159,503.87	1,307,159,503.87	
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	223,712,352.21	223,712,352.21	
一般风险准备			
未分配利润	1,245,106,181.02	1,258,360,097.91	13,253,916.89
归属于母公司所有者权益合计	4,510,193,807.10	4,523,447,723.99	13,253,916.89
少数股东权益	611,072,207.94	611,072,207.94	
所有者权益合计	5,121,266,015.04	5,134,519,931.93	13,253,916.89
负债和所有者权益总计	23,964,792,025.26	23,978,045,942.15	13,253,916.89

调整情况说明

母公司资产负债表

单位：元

项目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 01 月 01 日	调整数
流动资产：			
货币资金	1,239,079,780.78	1,239,079,780.78	
交易性金融资产			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款			
应收款项融资			
预付款项			
其他应收款	6,418,518,768.20	6,423,599,479.81	5,080,711.61
其中：应收利息			
应收股利			
存货	721,157,200.74	721,157,200.74	
合同资产			

持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计	8,378,755,749.72	8,383,836,461.33	5,080,711.61
非流动资产：			
债权投资			
可供出售金融资产			
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款	10,000,000.00	9,970,000.00	-30,000.00
长期股权投资	1,887,364,503.00	1,887,364,503.00	
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产	1,515,451.71	1,515,451.71	
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产	2,470,783.05	1,208,105.15	-1,262,677.90
其他非流动资产			
非流动资产合计	1,901,350,737.76	1,900,058,059.86	-1,292,677.90
资产总计	10,280,106,487.48	10,283,894,521.19	3,788,033.71
流动负债：			
短期借款	225,000,000.00	225,000,000.00	
交易性金融负债			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			

应付票据			
应付账款	145,890,665.75	145,890,665.75	
预收款项	3,430,101.04	3,430,101.04	
合同负债			
应付职工薪酬			
应交税费	40,916,029.85	40,916,029.85	
其他应付款	1,830,585,066.98	1,830,585,066.98	
其中：应付利息	31,499,944.44	31,499,944.44	
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动 负债	366,500,000.00	366,500,000.00	
其他流动负债	898,477,500.00	898,477,500.00	
流动负债合计	3,510,799,363.62	3,510,799,363.62	
非流动负债：			
长期借款	2,743,000,000.00	2,743,000,000.00	
应付债券	0.00	0.00	
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计	2,743,000,000.00	2,743,000,000.00	
负债合计	6,253,799,363.62	6,253,799,363.62	
所有者权益：			
股本	1,734,215,770.00	1,734,215,770.00	
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	1,268,955,079.75	1,268,955,079.75	

减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	223,712,352.21	223,712,352.21	
未分配利润	799,423,921.90	803,211,955.61	3,788,033.71
所有者权益合计	4,026,307,123.86	4,030,095,157.57	3,788,033.71
负债和所有者权益总计	10,280,106,487.48	10,283,894,521.19	3,788,033.71

调整情况说明

## 2、2019 年起执行新金融工具准则或新租赁准则追溯调整前期比较数据说明

适用  不适用

## 三、审计报告

第三季度报告是否经过审计

是  否

公司第三季度报告未经审计。

南国置业股份有限公司

董事长：秦普高

2019年10月24日