

证券代码:002305 证券简称:*ST南百 公告编号:2026-040

南国置业股份有限公司

2026年第三季度报告

本公司及董事会全体成员保证信息披露的内容真实、准确、完整,没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

重要内容提示:

1.董事及董事、高级管理人员保证季度报告的真实、准确、完整,不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏,并承担个别和连带的法律责任。

2.公司负责人、主管会计工作负责人及会计机构负责人(会计主管人员)声明:保证季度报告中财务信息的真实、准确、完整。

3.第三季度财务会计报告是否经过审计

☐是 ☒否

(一)主要财务数据和财务指标

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

同一控制下企业合并

	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减	年初至本报告期末	上年同期	本报告期比上年同期增减
营业收入(元)	88,997,024.69	194,297,838.99	-54.52%	212,260,949.01	101,830,330.86	105,548,216.53
归属于上市公司股东的净利润	1,413,335.29	-412,234,367.52	101.98%	25,486,155.00	1,310,091,282.50	1,308,707,316.74
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	1,071,540.43	-408,743,445.97	101.98%	21,994,791.45	1,321,128,938.39	1,319,976,974.63
经营活动产生的现金流量净额	—	—	—	28,363,016.47	202,767,622.57	206,847,541.05
基本每股收益(元/股)	0.0047	-0.2377	0.0147	0.0147	-0.7554	101.95%
稀释每股收益(元/股)	0.0047	-0.2377	0.0147	0.0147	-0.7554	101.95%
加权平均净资产收益率	3.07%	-13.63%	16.69%	10.20%	-54.40%	64.59%

	本报告期末	本报告期末比上年末增减
总资产	790,527,281.53	871,250,929.23
归属于上市公司股东的所有者权益	257,493,036.64	237,093,405.64

(二)非经常性损益项目和金额

☒适用 ☐不适用

单位:元

	本报告期金额	年初至报告期末金额	说明
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	138,809.44	-293,607.93	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-43,678.28	9,704,788.91	
减:所得税影响额	23,733.51	2,352,695.25	
少数股东权益影响额(税后)	-388.21	367,122.18	
合计	71,785.66	3,491,365.55	—

其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况:

☐适用 ☒不适用

公司不存在其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况。

将《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项目的情况说明

☐适用 ☒不适用

公司不存在将《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项目的情况。

(三)主要会计数据和财务指标发生变动的情况及原因

☒适用 ☐不适用

1.资产负债率项目大幅度变动的情况及原因

(1)应收账款较期初增长184.91%,主要系公司本期拓展商业运营、物业管理业务,应收商业运营款增加所致。

2.预收款项项目大幅度变动的情况及原因

(1)营业收入较上年同期下降78.81%,主要系上年同期剥离房地产开发及租赁业务相关资产与负债,导致本期合并范围发生变化,收入相应减少。

(2)营业成本较上年同期下降89.43%,主要系上年同期剥离房地产开发及租赁业务相关资产与负债,导致本期合并范围发生变化,成本相应减少。

(3)管理费用较上年同期下降75.11%,主要系上年同期剥离房地产开发及租赁业务相关资产与负债,导致本期合并范围发生变化,管理费用相应减少。

(4)财务费用较上年同期下降97.66%,主要系上年同期剥离房地产开发及租赁业务相关资产与负债,导致本期合并范围发生变化,利息支出相应减少。

(5)信用减值损失较上年同期下降130.58%,主要系往来款项收回,相应坏账准备转回所致。

3.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113.95%,主要系上年同期剥离房地产开发及租赁业务相关资产与负债,导致本期合并范围发生变化,相应经营活动现金流量净额减少。

(2)投资活动产生的现金流量净额较上年同期减少103.44%,主要系上年同期剥离房地产开发及租赁业务相关资产与负债,导致本期合并范围发生变化,相应投资活动现金流量净额减少。

(3)筹资活动产生的现金流量净额较上年同期增加97.39%,主要系上年同期剥离房地产开发及租赁业务相关资产与负债,导致本期合并范围发生变化,相应筹资活动现金流量增加。

二、股东信息

(一)普通股股东总数和表决权恢复的优先股股东数量及前十名股东持股情况表

单位:股

报告期末普通股股东总数	31,035	报告期末表决权恢复的优先股股东总数(如有)	0
前10名无限售条件持股情况(不含通过融资融券借入的股份)			
股东名称	股东性质	持股比例	持股数量
中国电建地产集团有限公司	国有法人	22.43%	388,988,313.00
武汉新城土地投资有限公司	国有法人	18.06%	312,123,984.00
成建投	境内自然人	0.77%	13,300,000.00
孙开明	境内自然人	0.58%	9,890,000.00
刘树强	境内自然人	0.40%	6,941,520.00
余金福	境内自然人	0.39%	6,400,000.00
李国栋	境内自然人	0.37%	6,300,000.00
潘建强	境内自然人	0.37%	6,300,000.00
徐永福	境内自然人	0.36%	6,316,000.00
徐永福	境内自然人	0.32%	5,495,000.00
前10名无限售条件股份持有人持股情况(不含通过融资融券借入股份、高买高卖股份)			
股东名称	持有无限售条件股份数量	股份种类及数量	数量
中国电建地产集团有限公司	388,988,313.00	人民币普通股	388,988,313.00
武汉新城土地投资有限公司	312,123,984.00	人民币普通股	312,123,984.00
成建投	13,300,000.00	人民币普通股	13,300,000.00
孙开明	10,000,000.00	人民币普通股	10,000,000.00
刘树强	6,941,520.00	人民币普通股	6,941,520.00
余金福	6,400,000.00	人民币普通股	6,400,000.00
李国栋	6,300,000.00	人民币普通股	6,300,000.00
潘建强	6,300,000.00	人民币普通股	6,300,000.00
徐永福	6,316,000.00	人民币普通股	6,316,000.00
徐永福	5,495,000.00	人民币普通股	5,495,000.00
上述股东关联关系或一致行动的说明			
1.武汉新城土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一致行动人等情形			
前10名股东中无质押股份业务情况(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融资融券业务出借股份情况

☒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未还原因导致较上期发生变化

☐适用 ☒不适用

(二)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

三、其他重要事项

☐适用 ☒不适用

四、季度财务指标

(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

2026年09月30日

单位:元

项目	期末余额	期初余额
流动资产:		
货币资金	132,501,993.04	176,363,003.87
结算备付金	—	—
拆出资金	—	—
交易性金融资产	—	—
衍生金融资产	—	—
应收票据	51,618,645.88	18,117,357.44
应收账款	1,618,518.12	499,751.93
应收款项融资	—	—
预付款项	—	—
应收手续费及佣金	—	—
其他应收款	32,610,492.23	103,780,830.48
其中:应收股利	—	—
应收利息	—	—
买入返售金融资产	—	—
存货	14,751,632.83	38,263,563.24
其中:数据资源	—	—
合同资产	10,852,829.35	27,743,718.04
持有待售资产	—	—
一年内到期的非流动资产	—	—
其他流动资产	2,669,450.94	2,562,336.54
流动资产合计	246,723,562.39	342,361,561.54
非流动资产:		
发放贷款和拆出资金	—	—
债权投资	—	—
其他债权投资	—	—
长期股权投资	7,583,603.93	9,359,135.08
长期股权投资减值准备	3,869,629.28	3,964,447.52
其他权益工具投资	551,364.15	551,364.15
其他非流动金融资产	—	—
投资性房地产	33,854,526.78	14,423,109.03
固定资产	2,776,852.97	2,395,453.24
在建工程	—	—
生产性生物资产	—	—
油气资产	—	—
使用权资产	112,784,963.59	129,440,961.51
无形资产	767,758.37	886,177.04
其中:数据资源	—	—
开发支出	—	—
其中:数据资源	—	—
商誉	87,094,743.16	96,460,080.12
长期待摊费用	26,540,276.91	23,761,245.68
递延所得税资产	266,000,000.00	266,000,000.00
其他非流动资产	543,809,174.14	547,121,921.37
非流动资产合计	790,527,281.53	889,583,482.91
资产总计	1,037,250,843.92	1,231,944,944.45
流动负债:		
短期借款	7,000,000.00	—
应付票据	—	—
应付账款	44,773,721.26	57,266,588.33
预收款项	13,975,924.05	9,941,845.51
合同负债	10,406,198.44	10,417,427.73
应付职工薪酬	11,991,730.44	18,510,948.67
应交税费	5,823,576.22	19,311,029.18
其他应付款	110,511,366.06	107,137,151.42
其中:应付利息	—	—

应付股利		
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	103,849,499.64	90,849,095.88
其他流动负债	2,816,085.09	806,122.68
流动负债合计	311,166,081.20	314,212,189.40
非流动负债:		
长期借款		
应付债券		
其中:优先股		
永续债		
租赁负债	196,369,205.89	210,031,079.90
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债	24,101,239.42	45,900,000.00
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	220,470,445.31	255,931,079.90
负债合计	531,636,526.51	570,143,269.30
所有者权益:		
股本	1,734,215,770.00	1,734,215,770.00
资本公积		
其他权益工具		
其中:优先股		
永续债		
盈余公积	5,889,506,320.35	5,892,066,757.77
未分配利润		
归属于母公司所有者权益合计	257,493,036.64	277,093,405.64
少数股东权益	1,397,718.38	82,346,807.97
所有者权益合计	258,890,755.02	319,440,213.61
负债和所有者权益总计	790,527,281.53	889,583,482.91
法定代表人:李明轩 主管会计工作负责人:廖浩文 会计机构负责人:冯晓磊		
2.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	215,230,949.01	1,015,548,216.53
其中:营业收入	215,230,949.01	1,015,548,216.53
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	181,671,170.87	2,133,659,699.72
其中:营业成本	144,962,877.27	1,371,944,488.07
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		
保单红支出		
分保费用		
税金及附加	590,475.75	117,494,281.34
销售费用	3,574,918.78	68,028,736.32
管理费用	21,016,060.97	84,453,715.78
研发费用		
财务费用	11,526,838.10	491,758,478.21
其中:利息费用	8,742,273.56	529,011,209.95
利息收入	-2,664,707.40	37,895,073.32
加:其他收益	44,423.73	460,352.60
投资收益(损失以“-”号填列)	121,181.76	-134,099,881.88
其中:对联营企业和合营企业的投资收益	121,181.76	-123,043,070.12
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)	6,053,546.59	-19,794,217.16
资产减值损失(损失以“-”号填列)	-735,965.35	-124,719,575.17
资产处置收益(损失以“-”号填列)		
三、营业利润(亏损以“-”号填列)	39,042,964.87	-1,396,234,784.80
加:营业外收入	410,665.58	6,717,596.22
减:营业外支出	704,619.76	2,528,708.95
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)	38,748,910.69	-1,392,035,907.53
减:所得税费用	6,784,685.65	21,495,540.82
五、净利润(净亏损以“-”号填列)	31,964,225.04	-1,413,531,448.35
(一)按经营持续性分类		
1.持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)	31,964,225.04	-1,413,531,448.35
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.归属于母公司股东的净利润(净亏损以“-”号填列)	25,486,155.00	-1,308,907,318.74
2.少数股东损益(净亏损以“-”号填列)	6,478,070.04	-104,624,129.61
六、其他综合收益的税后净额		
归属母公司所有者权益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.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
4.其他债权投资公允价值变动		
5.现金流量套期储备		
6.外币财务报表折算差额		
7.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	31,964,225.04	-1,413,531,448.35
(一)归属于母公司所有者的综合收益总额	25,486,155.00	-1,308,907,318.74
(二)归属于少数股东的综合收益总额	6,478,070.04	-104,624,129.61
八、每股收益:		
(一)基本每股收益	0.0147	-0.7548
(二)稀释每股收益	0.0147	-0.7548
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:911,568.88元,上期被合并方实现的净利润为:1,151,963.76元		
法定代表人:李明轩 主管会计工作负责人:廖浩文 会计机构负责人:冯晓磊		
3.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	223,799,410.08	1,473,711,775.92
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		
收到原保险合同赔款的现金		
收到再保业务现金净额		
保户赔款及投资款净增加额		
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		2,360,876.36
收到其他与经营活动有关的现金	55,079,890.78	152,078,738.16
经营活动现金流入小计	278,879,300.86	1,629,051,372.44
购买商品、接受劳务支付的现金	184,838,260.43	997,377,379.08
客户付款及偿还债务增加的现金		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔款的现金		
支付再保业务现金净额		
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金	27,874,229.80	114,153,476.52
支付的各项税费	35,229,184.19	79,537,057.73
支付其他与经营活动有关的现金	59,800,942.93	205,598,958.04
经营活动现金流出小计	307,742,617.35	1,422,203,851.39
经营活动产生的现金流量净额	-28,863,316.49	206,847,541.05
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	216,000.00	479,731.21
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		
投资活动现金流入小计	216,000.00	120,007,704.63
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	444,295.79	949,528.09
投资支付的现金		
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		
投资活动现金流出小计	444,295.79	949,528.09
投资活动产生的现金流量净额	-438,295.79	119,577,907.75
三、筹资活动产生的现金流量:		
吸收投资收到的现金		
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计		
偿还债务支付的现金		
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	2,076,986.56	62,946,693.32
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		
筹资活动现金流出小计	2,076,986.56	62,946,693.32
筹资活动产生的现金流量净额	-2,076,986.56	-62,946,693.32
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	-31,326,378.83	-81,824,647.02
加:期初现金及现金等价物余额	176,121,226.87	539,020,455.51
六、期末现金及现金等价物余额	132,500,993.04	457,195,808.49
(二)2026年起首次执行新会计准则调整首次执行当年年初财务报表相关项目情况		
□适用 □不适用		
(三)审计报告		
第三季度财务会计报告是否经过审计		
□是 □否		
公司第三季度财务会计报告未经审计。		
南国置业股份有限公司董事会 2026年10月24日		