

# 武汉南国置业股份有限公司 2010 年第三季度报告全文

## § 1 重要提示

1.1 本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证本报告所载资料不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性负个别及连带责任。

1.2 公司第三季度财务报告未经会计师事务所审计。

1.3 公司负责人许晓明先生、主管会计工作负责人袁林先生及会计机构负责人(会计主管人员)吴俊女士声明：保证季度报告中财务报告的真实、完整。

## § 2 公司基本情况

### 2.1 主要会计数据及财务指标

单位：元

	2010.9.30	2009.12.31	增减幅度 (%)	
总资产 (元)	2,883,108,900.33	2,275,907,474.20	26.68%	
归属于上市公司股东的所有者权益 (元)	1,296,680,917.56	1,337,688,938.37	-3.07%	
股本 (股)	480,000,000.00	480,000,000.00	0.00%	
归属于上市公司股东的每股净资产 (元/股)	2.70	2.79	-3.23%	
	2010 年 7-9 月	比上年同期增减 (%)	2010 年 1-9 月	比上年同期增减 (%)
营业总收入 (元)	43,952,430.79	-32.96%	110,132,827.30	-75.90%
归属于上市公司股东的净利润 (元)	637,192.66	-98.14%	6,991,979.19	-93.42%
经营活动产生的现金流量净额 (元)	-	-	-512,626,066.73	-2,389.23%
每股经营活动产生的现金流量净额 (元/股)	-	-	-1.07	-2,240.00%
基本每股收益 (元/股)	0.0013	-98.36%	0.0146	-94.06%
稀释每股收益 (元/股)	0.0013	-98.36%	0.0146	-94.06%
加权平均净资产收益率 (%)	0.05%	-4.82%	0.53%	-14.87%
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率 (%)	0.06%	-1.81%	0.55%	-11.75%

非经常性损益项目	年初至报告期末金额	附注
非流动资产处置损益	152,292.78	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-402,734.18	
所得税影响额	-23,322.45	
合计	-273,763.85	-

### 2.2 报告期末股东总人数及前十名无限售条件股东持股情况表

单位：股

报告期末股东总数（户）	21,372	
前十名无限售条件流通股股东持股情况		
股东名称（全称）	期末持有无限售条件流通股的数量	种类
冀晓斌	425,600	人民币普通股
陈逸磊	316,500	人民币普通股
邵达	308,524	人民币普通股
韩金桂	275,700	人民币普通股
刘捷	241,528	人民币普通股
陈巧蓉	225,900	人民币普通股
金勇	218,590	人民币普通股
洗永钊	200,222	人民币普通股
陈辉	200,037	人民币普通股
刘汉波	195,000	人民币普通股

### § 3 重要事项

#### 3.1 公司主要会计报表项目、财务指标大幅度变动的情况及原因

√ 适用 □ 不适用

<p>一、公司资产负债表项目大幅度变动的情况及原因</p> <p>1、应收账款期末数较年初减少 53.8%，主要系前期售房款收回所致。</p> <p>2、预付账款期末数较年初增加 233.48%，主要系支付土地款、拆迁款及建筑工程款所致。</p> <p>3、银行借款报告期末总额为 98,346.86 万元，比上年末增加 54.73%，主要系公司新增贷款所致。</p> <p>4、预收帐款期末数较年初数增加 1083.67%，主要系预售南湖城市广场项目收款所致。</p> <p>5、应交税费期末数较年初数减少 44.44%，主要系及时缴纳各项税款所致。</p> <p>6、应付股利期末数较年初数减少 98.48%，主要系支付股利所致。</p> <p>7、其他应付款期末数较年初数减少 33.89%，主要系往来款结算所致。</p> <p>二、公司利润表项目大幅度变动的情况及原因</p> <p>1、营业收入同比减少 75.9%，营业成本同比减少 81.3%，主要系房地产行业的特殊性所致，项目的开发周期与财务年度存在差异。公司 2010 年结转项目主要为南湖城市广场，目前已在预售阶段，销售情况良好，其产生的利润预计在四季度体现。</p> <p>2、销售费用同比减少 45.52%，主要系广告费和销售代理费较上年同期减少所致。</p> <p>2、财务费用同比减少 1980.67%，主要系去年末募集资金到位产生的利息收入增加所致。</p> <p>3、资产减值损失同比减少 163.01%，主要系收回应收款所致。</p> <p>4、营业外收入同比减少 99.09%，主要系上年同期收到政府补助所致。</p> <p>5、所得税费用同比减少 80.6%，主要系公司本期利润总额减少所致。</p> <p>三、公司现金流量表项目大幅度变动的情况及原因</p> <p>1、经营活动产生的现金流量净额较上年同期减少 2389.23%，主要系公司报告期内销售资金较上年同期下降以及土地、工程款支付较上年同期增加所致。</p> <p>2、投资活动产生的现金流量净额较上年同期减少 175.03%，主要系公司对外投资及上年同期存在质押存单解押所致。</p> <p>3、筹资活动产生的现金流量净额较上年同期增加 417.08%，主要系由于报告期内新增贷款及报告期内江西国际信托股份有限公司对子公司南国商业增资所致。</p>
---

#### 3.2 重大事项进展情况及影响和解决方案的分析说明

##### 3.2.1 非标意见情况

□ 适用 √ 不适用

**3.2.2 公司存在向控股股东或其关联方提供资金、违反规定程序对外提供担保的情况**

□ 适用 √ 不适用

**3.2.3 日常经营重大合同的签署和履行情况**

√ 适用 □ 不适用

报告期内,公司与武汉地产集团有限公司签署房地产合作开发协议书,合作开发武汉地产集团已竞得的位于武汉市建设大道沿长线与健康大道交汇处 P(2010)076 地块。该地块建筑面积 305439 平方米,其中商业建筑面积 133020.3 平方米,地块性质为出让地,使用年限为商业 40 年,住宅 70 年。该地块成交总价为人民币 7.95 亿元,公司承担 43.55%的地价款(按商业部分建筑面积/总建筑面积方式进行分摊)。项目合作开发方式为公司与武汉地产集团另行注册项目公司,以项目公司的名义获取土地使用权并实施开发与建设。

公司 2010 年 9 月 13 日召开的第一届董事会 2010 年第二次临时会议审议通过了《关于与武汉地产集团设立项目公司进行合作开发的议案》,具体内容详见公司于 2010 年 9 月 14 日发布的 2010-031 号公告。

**3.2.4 其他**

□ 适用 √ 不适用

**3.3 公司、股东及实际控制人承诺事项履行情况**

√ 适用 □ 不适用

承诺事项	承诺人	承诺内容	履行情况
股改承诺	不适用	不适用	不适用
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	不适用	不适用	不适用
重大资产重组时所作承诺	不适用	不适用	不适用
发行时所作承诺	许晓明、武汉新天地投资有限公司、武汉南国投资股份有限公司、裴兴辅、周道志、许贤明、王昌文、王耕、李小兵、李军、马天炜、严征涛、谢荣华、刘继成、王一禾、余砚新、高秋洪、李元青、陈秉西、周旻	<p>1、避免同业竞争损害本公司及其他股东利益,公司控股股东和实际控制人许晓明先生于 2007 年 12 月 15 日做出避免同业竞争的承诺。</p> <p>2、实际控制人许晓明及其控制的新天地投资有限公司承诺:自本公司股票在证券交易所上市交易之日起三十六个月内,不转让或者委托他人管理其持有的本公司股份,也不由本公司回购其持有的股份。</p> <p>3、周道志、王昌文、王耕、刘继成、王一禾、周旻等董事、监事、高级管理人员及原监事许贤明、原高管余砚新承诺:自本公司股票在证券交易所上市交易之日起十二个月内,不转让或者委托他人管理其持有的本公司股份,也不由本公司回购其持有的股份。在其任职期间,每年转让的股份不超过其所持有或间接持有本公司股份总数的 25%,离职半年内不得转让其所持有或间接持有的本公司股份。</p> <p>4、武汉南国投资股份有限公司、裴兴辅、李小兵、李军、马天炜、严征涛、谢荣华、高秋洪、李元青、陈秉西等股东承诺:自本公司股票在证券交易所上市交易之日起十二个月内,不转让或者委托他人管理其持有的本公司股份,也不由本公司回购其持有的股份。</p>	报告期内,承诺人均遵守了其所作承诺。
其他承诺(含追加承诺)	不适用	不适用	不适用

## 3.4 对 2010 年度经营业绩的预计

2010 年度预计的经营业绩	归属于上市公司股东的净利润比上年同期增长幅度小于 50%			
2010 年度净利润同比变动幅度的预计范围	归属于上市公司股东的净利润比上年同期增长幅度为:	10.00%	~~	25.00%
2009 年度经营业绩	归属于上市公司股东的净利润 (元):	166,186,365.12		
业绩变动的原因说明	公司 2010 年结转项目主要为南湖城市广场, 其产生的利润预计在第四季度体现。			

## 3.5 其他需说明的重大事项

## 3.5.1 证券投资情况

适用  不适用

## § 4 附录

## 4.1 资产负债表

编制单位: 武汉南国置业股份有限公司

2010 年 09 月 30 日

单位: 元

项目	期末余额		年初余额	
	合并	母公司	合并	母公司
流动资产:				
货币资金	698,904,790.54	119,564,171.19	709,337,540.78	219,998,288.98
结算备付金				
拆出资金				
交易性金融资产				
应收票据				
应收账款	12,156,889.32	5,538,910.42	26,314,787.28	17,764,984.47
预付款项	530,671,084.49	403,593,842.77	159,129,126.56	143,888,863.65
应收保费				
应收分保账款				
应收分保合同准备金				
应收利息				
应收股利				
其他应收款	31,575,059.87	440,903,904.42	28,949,261.33	443,672,327.91
买入返售金融资产				
存货	1,603,005,175.01	420,120,035.05	1,345,294,728.41	280,007,501.85
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产				
流动资产合计	2,876,312,999.23	1,389,720,863.85	2,269,025,444.36	1,105,331,966.86
非流动资产:				
发放贷款及垫款				
可供出售金融资产				
持有至到期投资				

长期应收款				
长期股权投资		577,574,053.86		337,574,053.86
投资性房地产				
固定资产	4,755,963.31	3,847,779.55	4,551,465.90	3,530,794.12
在建工程				
工程物资				
固定资产清理				
生产性生物资产				
油气资产				
无形资产				
开发支出				
商誉	13,313.45		13,313.45	
长期待摊费用				
递延所得税资产	2,026,624.34	1,385,484.75	2,317,250.49	1,496,824.80
其他非流动资产				
非流动资产合计	6,795,901.10	582,807,318.16	6,882,029.84	342,601,672.78
资产总计	2,883,108,900.33	1,972,528,182.01	2,275,907,474.20	1,447,933,639.64
流动负债：				
短期借款	647,160,000.00	42,660,000.00	337,370,000.00	50,000,000.00
向中央银行借款				
吸收存款及同业存放				
拆入资金				
交易性金融负债				
应付票据				
应付账款	51,774,749.30	34,090,079.31	64,725,317.61	40,640,748.23
预收款项	113,114,214.50	105,120,207.82	9,556,189.39	5,886,698.38
卖出回购金融资产款				
应付手续费及佣金				
应付职工薪酬	1,929,862.76	1,314,426.43	2,153,719.68	1,371,827.54
应交税费	50,003,863.61	29,271,311.64	89,994,557.31	59,053,830.41
应付利息				
应付股利	114,987.60	114,987.60	7,552,232.68	7,552,232.68
其他应付款	83,070,031.41	592,681,732.40	125,650,471.74	115,329,486.33
应付分保账款				
保险合同准备金				
代理买卖证券款				
代理承销证券款				
一年内到期的非流动负债			100,000,000.00	
其他流动负债				
流动负债合计	947,167,709.18	805,252,745.20	737,002,488.41	279,834,823.57
非流动负债：				
长期借款	336,308,600.00	80,000,000.00	198,236,000.00	22,000,000.00
应付债券				

长期应付款				
专项应付款				
预计负债				
递延所得税负债				
其他非流动负债	1,000,000.00		1,000,000.00	
非流动负债合计	337,308,600.00	80,000,000.00	199,236,000.00	22,000,000.00
负债合计	1,284,476,309.18	885,252,745.20	936,238,488.41	301,834,823.57
所有者权益（或股东权益）：				
实收资本（或股本）	480,000,000.00	480,000,000.00	480,000,000.00	480,000,000.00
资本公积	512,513,721.06	512,513,721.06	512,513,721.06	512,513,721.06
减：库存股				
专项储备				
盈余公积	31,509,412.80	31,509,412.80	31,509,412.80	31,509,412.80
一般风险准备				
未分配利润	272,657,783.70	63,252,302.95	313,665,804.51	122,075,682.21
外币报表折算差额				
归属于母公司所有者权益合计	1,296,680,917.56	1,087,275,436.81	1,337,688,938.37	1,146,098,816.07
少数股东权益	301,951,673.59		1,980,047.42	0.00
所有者权益合计	1,598,632,591.15	1,087,275,436.81	1,339,668,985.79	1,146,098,816.07
负债和所有者权益总计	2,883,108,900.33	1,972,528,182.01	2,275,907,474.20	1,447,933,639.64

#### 4.2 本报告期利润表

编制单位：武汉南国置业股份有限公司

2010 年 7-9 月

单位：元

项目	本期金额		上期金额	
	合并	母公司	合并	母公司
一、营业总收入	43,952,430.79	1,777,162.68	65,562,017.32	11,087,008.60
其中：营业收入	43,952,430.79	1,777,162.68	65,562,017.32	11,087,008.60
利息收入				
已赚保费				
手续费及佣金收入				
二、营业总成本	39,469,358.35	15,272,073.00	47,676,316.39	11,096,545.53
其中：营业成本	21,275,219.40	754,468.53	33,678,848.73	6,041,175.85
利息支出				
手续费及佣金支出				
退保金				
赔付支出净额				
提取保险合同准备金净额				
保单红利支出				
分保费用				
营业税金及附加	9,963,390.95	7,493,702.07	6,503,659.79	832,474.13
销售费用	2,429,797.25	1,554,783.66	1,600,410.72	136,343.74
管理费用	7,158,546.38	5,615,980.64	6,234,781.62	4,283,588.34

财务费用	-1,663,771.81	-273,554.00	-339,448.27	-197,036.53
资产减值损失	306,176.18	126,692.10	-1,936.20	
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）				
投资收益（损失以“-”号填列）				
其中：对联营企业和合营企业的投资收益				
汇兑收益（损失以“-”号填列）				
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	4,483,072.44	-13,494,910.32	17,885,700.93	-9,536.93
加：营业外收入	176,023.78	152,292.78	28,442,372.08	
减：营业外支出	289,283.00	289,283.00	300,667.32	278,867.32
其中：非流动资产处置损失				
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	4,369,813.22	-13,631,900.54	46,027,405.69	-288,404.25
减：所得税费用	3,734,993.46	-702,130.32	11,687,528.99	-25,943.51
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	634,819.76	-12,929,770.22	34,339,876.70	-262,460.74
归属于母公司所有者的净利润	637,192.66	-12,929,770.22	34,340,571.81	-262,460.74
少数股东损益	-2,372.90	0.00	-695.11	
六、每股收益：				
（一）基本每股收益	0.0013		0.0795	
（二）稀释每股收益	0.0013		0.0795	
七、其他综合收益				
八、综合收益总额	634,819.76	-12,929,770.22	34,339,876.70	-262,460.74
归属于母公司所有者的综合收益总额	637,192.66	-12,929,770.22	34,340,571.81	-262,460.74
归属于少数股东的综合收益总额	-2,372.90	0.00	-695.11	0.00

### 4.3 年初到报告期末利润表

编制单位：武汉南国置业股份有限公司

2010 年 1-9 月

单位：元

项目	本期金额		上期金额	
	合并	母公司	合并	母公司
一、营业总收入	110,132,827.30	28,517,035.66	456,943,285.66	301,591,532.54
其中：营业收入	110,132,827.30	28,517,035.66	456,943,285.66	301,591,532.54
利息收入				
已赚保费				
手续费及佣金收入				
二、营业总成本	96,659,915.42	38,996,683.70	346,292,485.87	236,583,345.27
其中：营业成本	54,759,500.59	8,002,784.63	292,797,918.74	209,011,446.87
利息支出				
手续费及佣金支出				
退保金				
赔付支出净额				
提取保险合同准备金净额				
保单红利支出				
分保费用				

营业税金及附加	21,465,015.23	13,303,885.77	23,555,456.47	10,994,410.64
销售费用	5,577,305.55	3,898,393.51	10,236,963.17	4,326,422.99
管理费用	20,796,899.52	15,098,418.50	18,178,792.18	11,228,972.15
财务费用	-4,832,621.18	-861,438.51	-232,262.33	-288,175.93
资产减值损失	-1,106,184.29	-445,360.20	1,755,617.64	1,310,268.55
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）				
投资收益（损失以“-”号填列）				
其中：对联营企业和合营企业的投资收益				
汇兑收益（损失以“-”号填列）				
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	13,472,911.88	-10,479,648.04	110,650,799.79	65,008,187.27
加：营业外收入	258,589.60	156,660.78	28,497,950.20	18,325.51
减：营业外支出	509,031.00	500,392.00	675,920.32	603,156.32
其中：非流动资产处置损失				
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	13,222,470.48	-10,823,379.26	138,472,829.67	64,423,356.46
减：所得税费用	6,258,865.12		32,266,148.89	13,607,411.95
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	6,963,605.36	-10,823,379.26	106,206,680.78	50,815,944.51
归属于母公司所有者的净利润	6,991,979.19	-10,823,379.26	106,209,603.21	50,815,944.51
少数股东损益	-28,373.83		-2,922.43	0.00
六、每股收益：				
（一）基本每股收益	0.0146	-0.02	0.2459	0.12
（二）稀释每股收益	0.0146	-0.02	0.2459	0.12
七、其他综合收益				
八、综合收益总额	6,963,605.36	-10,823,379.26	106,206,680.78	50,815,944.51
归属于母公司所有者的综合收益总额	6,991,979.19	-10,823,379.26	106,209,603.21	50,815,944.51
归属于少数股东的综合收益总额	-28,373.83	0.00	-2,922.43	0.00

#### 4.4 年初到报告期末现金流量表

编制单位：武汉南国置业股份有限公司

2010 年 1-9 月

单位：元

项目	本期金额		上期金额	
	合并	母公司	合并	母公司
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	195,960,696.25	140,582,087.22	331,270,040.63	164,590,818.00
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				
收到再保险业务现金净额				
保户储金及投资款净增加额				
处置交易性金融资产净增加额				



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				
收到的税费返还				
收到其他与经营活动有关的现金	42,872,364.07	653,361,794.49	99,560,331.03	97,295,803.24
经营活动现金流入小计	238,833,060.32	793,943,881.71	430,830,371.66	261,886,621.24
购买商品、接受劳务支付的现金	563,607,700.44	340,941,940.89	249,813,539.32	112,673,162.67
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				
支付利息、手续费及佣金的现金				
支付保单红利的现金				
支付给职工以及为职工支付的现金	13,119,095.88	8,890,414.34	9,993,622.13	6,470,904.98
支付的各项税费	72,445,438.11	47,353,629.13	104,872,361.65	39,010,936.97
支付其他与经营活动有关的现金	102,286,892.62	200,061,324.43	43,757,925.85	49,197,026.71
经营活动现金流出小计	751,459,127.05	597,247,308.79	408,437,448.95	207,352,031.33
经营活动产生的现金流量净额	-512,626,066.73	196,696,572.92	22,392,922.71	54,534,589.91
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金			232,580,000.00	75,280,000.00
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	397,000.00	397,000.00		
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	397,000.00	397,000.00	232,580,000.00	75,280,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,374,113.00	1,283,548.00	93,015.00	73,225.00
投资支付的现金	49,600,000.00	289,600,000.00	165,080,000.00	88,280,000.00
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				
支付其他与投资活动有关的现金				
投资活动现金流出小计	50,974,113.00	290,883,548.00	165,173,015.00	88,353,225.00
投资活动产生的现金流量净额	-50,577,113.00	-290,486,548.00	67,406,985.00	-13,073,225.00
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	300,000,000.00			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	300,000,000.00			
取得借款收到的现金	900,000,000.00	80,000,000.00	514,436,000.00	80,000,000.00
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	1,200,000,000.00	80,000,000.00	514,436,000.00	80,000,000.00
偿还债务支付的现金	552,137,400.00	29,340,000.00	373,030,000.00	70,680,000.00

分配股利、利润或偿付利息支付的现金	94,949,400.51	57,241,292.71	34,316,175.94	16,110,268.72
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	142,770.00	62,850.00	187,656.12	
筹资活动现金流出小计	647,229,570.51	86,644,142.71	407,533,832.06	86,790,268.72
筹资活动产生的现金流量净额	552,770,429.49	-6,644,142.71	106,902,167.94	-6,790,268.72
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	-10,432,750.24	-100,434,117.79	196,702,075.65	34,671,096.19
加：期初现金及现金等价物余额	709,337,540.78	219,998,288.98	62,976,071.24	13,236,445.18
六、期末现金及现金等价物余额	698,904,790.54	119,564,171.19	259,678,146.89	47,907,541.37

#### 4.5 审计报告

审计意见： 未经审计

(本页无正文，为武汉南国置业股份有限公司 2010 年第三季度报告全文签字盖章页)

武汉南国置业股份有限公司董事会

董事长：许晓明

二〇一〇年十月二十七日