

证券代码：002305

证券简称：南国置业

公告编号：2012-045

2012 年第三季度报告正文

一、重要提示

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。

所有董事均已出席了审议本次季报的董事会会议。

公司负责人许晓明、主管会计工作负责人张军及会计机构负责人(会计主管人员)唐珂声明：保证季度报告中财务报告的真实、完整。

二、公司基本情况

(一) 主要会计数据及财务指标

以前报告期财务报表是否发生了追溯调整

是 否 不适用

	2012.9.30	2011.12.31	本报告期末比上年度期末增减 (%)	
总资产 (元)	7,167,037,517.51	4,848,260,426.25	47.83%	
归属于上市公司股东的所有者权益 (元)	1,667,453,384.34	1,732,133,299.75	-3.73%	
股本 (股)	960,000,000.00	960,000,000.00	0%	
归属于上市公司股东的每股净资产 (元/股)	1.74	1.8	-3.33%	
	2012 年 7-9 月	比上年同期增减 (%)	2012 年 1-9 月	比上年同期增减 (%)
营业总收入 (元)	33,515,535.75	45.74%	125,936,168.68	50.64%
归属于上市公司股东的净利润 (元)	763,471.27	-23.09%	12,120,084.59	63.13%
经营活动产生的现金流量净额 (元)	--	--	578,416,175.19	-217.6%
每股经营活动产生的现金流量净额 (元/股)	--	--	0.6	-217.65%
基本每股收益 (元/股)	0.0008	-20%	0.0126	63.64%
稀释每股收益 (元/股)	0.0008	-20%	0.0126	63.64%
加权平均净资产收益率 (%)	0.05%	-0.02%	0.71%	0.2%
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率 (%)	0.05%	-0.15%	0.75%	0.4%

扣除非经常性损益项目和金额

适用 不适用

项目	年初至报告期期末金额 (元)	说明
非流动资产处置损益	-6,003.19	

越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免		
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）		
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
对外委托贷款取得的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-607,812.92	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
少数股东权益影响额		
所得税影响额	33,091.76	
合计	-580,724.35	--

公司对“其他符合非经常性损益定义的损益项目”以及根据自身正常经营业务的性质和特点将非经常性损益项目界定为经常性损益的项目的说明

项目	涉及金额（元）	说明
无		

（二）报告期末股东总数及前十名股东持股情况表

报告期末股东总数（户）	20,217		
前十名无限售条件流通股股东持股情况			
股东名称	期末持有无限售条件股份的数量	股份种类及数量	
		种类	数量

裴兴辅	26,500,000	人民币普通股	26,500,000
周道志	16,490,592	人民币普通股	16,490,592
鹰潭南国投资股份有限公司	12,017,472	人民币普通股	12,017,472
许贤明	9,134,848	人民币普通股	9,134,848
平安信托有限责任公司—新价值成长一期	8,790,000	人民币普通股	8,790,000
陕西省国际信托股份有限公司—新价值 12 号	4,710,000	人民币普通股	4,710,000
李军	4,398,368	人民币普通股	4,398,368
广东粤财信托有限公司—新价值 2 期	4,170,000	人民币普通股	4,170,000
王耕	4,110,784	人民币普通股	4,110,784
山东省国际信托有限公司—新价值 4 号集合信托	4,065,000	人民币普通股	4,065,000
股东情况的说明	无		

三、重要事项

(一) 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

1、公司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117.81%，主要系预收房款所致。
- (2) 应收账款期末数较年初减少65.57%，主要系物业销售回款所致。
- (3) 预付账款期末数较年初增加83.60%，主要系预付土地款及工程款所致。
- (4) 其他流动资产期末数较年初增加100%，主要系预收房款增加并按规定计提预缴营业税及附加所致。
- (5) 短期借款期末数较年初增加59.72%，主要系融资增加所致。
- (6) 应付账款期末数较年初减少40.53%，主要系支付工程结算款所致。
- (7) 预收账款期末数较年初增加7074.11%，主要系预售房款增加所致。
- (8) 应付职工薪酬期末数较年初减少68.84%，主要系9月工资在当月发放所致。
- (9) 应付利息期末数较年初减少96.39%，主要系支付融资信托利息所致。

2、公司利润表项目大幅度变动的情况及原因

- (1) 营业收入同比增加50.64%，主要系报告期物业销售较上期增加所致。
- (2) 营业税金及附加同比增加31.51%，主要系报告期销售收入增长相应计提营业税及附加税费所致。
- (3) 销售费用同比增加82.44%，主要系报告期广告费和销售代理费增加所致。
- (4) 财务费用同比增加38.89%，主要系报告期利息收入减少所致。
- (5) 资产减值损失同比减少320.27%，主要系报告期应收房款回款所致。
- (6) 营业外收入同比减少94.97%，主要系报告期收到政府补助减少所致。
- (7) 营业外支出同比增加124.86%，主要系报告期对外捐赠增加所致。
- (8) 所得税费用同比增加194.07%，主要系报告期利润总额增加所致。

3、公司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入量较上年同期增加302.54%，主要系公司报告期内销售回款和预售收款较上年同期增加所致。
- (2) 经营活动产生的现金流出量较上年同期增加56.03%，主要系公司报告期内支付土地款及税款较上年同期增加所致。

- (3) 投资活动产生的现金流量净额较上年同期减少21815.17%，主要系公司报告期支付存单质押款项所致。
- (4) 筹资活动产生的现金流量净额较上年同期增加74.27%，主要是由于报告期内新增筹资规模较上年同期增加所致。

(二) 重大事项进展情况及影响和解决方案的分析说明

1、非标意见情况

适用 不适用

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、日常经营重大合同的签署和履行情况

适用 不适用

4、其他

适用 不适用

(三) 公司或持股 5%以上股东在报告期内或持续到报告期内的承诺事项

适用 不适用

承诺事项	承诺人	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
股改承诺	不适用	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	不适用
资产置换时所作承诺	不适用	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	自本公司股票在证券交易所上市交易日起三十六个月内，不转让或者委托他人管理其已直接和间接持有的公司股份，也不由公司收购该部分股份。	2009年11月06日	36个月	均严格履行承诺
其他对公司中小股东所作承诺	不适用	不适用		不适用	不适用
承诺是否及时履行	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不适用				
未完成履行的具体原因及下一步计划	不适用				
是否就导致的同业竞争和关联交易问题作出承诺	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不适用				
承诺的解决期限	详见表中发行时所作承诺				
解决方式	详见表中发行时所作承诺				
承诺的履行情况	正在履行中				

(四) 对 2012 年度经营业绩的预计

2012 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

2012 年度归属于上市公司股东的净利润变动幅度	50%	至	60%
2012 年度归属于上市公司股东的净利润变动区间（万元）	14,698.5	至	17,638.2
2011 年度归属于上市公司股东的净利润（元）	293,972,564.36		
业绩变动的原因说明	预计可结转物业较上年大幅增加		

(五) 其他需说明的重大事项**1、证券投资情况**

适用 不适用

2、衍生品投资情况

适用 不适用

3、报告期末衍生品投资的持仓情况

适用 不适用

4、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象类型	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料
2012 年 07 月 05 日	公司三楼会议室	实地调研	机构	上海九歌投资	公司简介、经营情况；未提供书面材料。
2012 年 08 月 28 日	公司三楼会议室	实地调研	机构	东兴证券	公司简介、经营情况；未提供书面材料。
2012 年 08 月 29 日	公司三楼会议室	实地调研	机构	盈信瑞峰	公司简介、经营情况；未提供书面材料。

5、发行公司债券情况

是否发行公司债券

是 否

董事长：许晓明

武汉南国置业股份有限公司董事会

2012 年 10 月 22 日