



# 武汉南国置业股份有限公司

## 2013 年第一季度报告

2013 年 04 月

## 第一节 重要提示

公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员应当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。

公司负责人夏进、主管会计工作负责人宁晔及会计机构负责人(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。

所有董事均已出席了审议本次季报的董事会会议。

## 第二节 主要财务数据及股东变化

### 一、主要财务数据

本报告期对以前期间财务数据是否进行了追溯调整或重述

是  否

	2013 年 1-3 月	2012 年 1-3 月	本报告期比上年同期增减 (%)
营业收入(元)	192,889,589.47	60,329,456.42	219.73%
归属于上市公司股东的净利润(元)	20,045,203.85	10,418,312.66	92.4%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润(元)	20,194,913.11	10,482,964.27	92.65%
经营活动产生的现金流量净额(元)	-476,566,784.54	-247,105,749.04	-92.86%
基本每股收益(元/股)	0.02	0.0109	83.49%
稀释每股收益(元/股)	0.02	0.0109	83.49%
加权平均净资产收益率(%)	0.94%	0.6%	0.34%
	2013 年 3 月 31 日	2012 年 12 月 31 日	本报告期末比上年度期末 增减(%)
总资产(元)	7,082,830,225.95	6,498,100,124.03	9%
归属于上市公司股东的净资产(元)	2,052,004,213.35	2,118,152,948.70	-3.12%

非经常性损益项目和金额

适用  不适用

单位：元

项目	年初至报告期期末金额	说明
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-155,734.26	
所得税影响额	-6,025.00	
合计	-149,709.26	--

### 二、报告期末股东总数及前十名股东持股情况表

单位：股

报告期末股东总数	16,892				
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	质押或冻结情况

				的股份数量	股份状态	数量
许晓明	境内自然人	41.45%	398,611,128	356,558,346	质押	251,000,000
武汉新天地投资有限公司	国有法人	21.71%	208,810,656			
中国水电建设集团房地产有限公司	国有法人	7.99%	76,800,000			
中国工商银行—申万菱信新经济混合型证券投资基金	境内非国有法人	1.11%	10,667,869			
中国银行—景顺长城鼎益股票型开放式证券投资基金	境内非国有法人	1.09%	10,515,688			
周道志	境内自然人	1.04%	10,000,000			
武汉闻一多基金会	国有法人	1.04%	10,000,000			
许贤明	境内自然人	0.95%	9,134,848			
王昌文	境内自然人	0.65%	6,274,200	5,820,000	质押	5,820,000
平安信托有限责任公司—新价值成长一期	境内非国有法人	0.65%	6,204,432			

## 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
武汉新天地投资有限公司	208,810,656	人民币普通股	208,810,656
中国水电建设集团房地产有限公司	76,800,000	人民币普通股	76,800,000
许晓明	42,052,782	人民币普通股	42,052,782
中国工商银行—申万菱信新经济混合型证券投资基金	10,667,869	人民币普通股	10,667,869
中国银行—景顺长城鼎益股票型开放式证券投资基金	10,515,688	人民币普通股	10,515,688
周道志	10,000,000	人民币普通股	10,000,000
武汉闻一多基金会	10,000,000	人民币普通股	10,000,000
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	6,204,432	人民币普通股	6,204,432

成长一期			
中国工商银行—申万菱信盛利精选证券投资基金	5,923,948	人民币普通股	5,923,948
上述股东关联关系或一致行动的说明	1、公司股东武汉新天地投资有限公司系公司股东中国水电建设集团房地产有限公司全资子公司，属于一致行动人。2、股东许贤民先生与许晓明先生为兄弟关系。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。对前 10 名无限售条件流通股股东未知是否存在关联关系，也未知是否属于《上市公司持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人。		

## 第三节 重要事项

### 一、报告期主要会计报表项目、财务指标发生重大变动的情况及原因

(一) 公司资产负债表项目大幅度变动的情况及原因

- 1、应收账款期末数较年初减少58.42%，主要系报告期内收回物业销售款所致。
- 2、预付账款期末数较年初增加39.26%，主要系支付土地款及工程款所致。
- 3、其他流动资产期末数较年初增加100%，主要系预收房款按规定计提预缴营业税及附加所致。
- 4、短期借款期末数较年初增加36.64%，主要系融资增加所致。
- 5、应付账款期末数较年初减少36.06%，主要系支付工程款所致。
- 6、少数股东权益期末数较年初增加775.63%，主要系新成立控股子公司所致。

(二) 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219.73%，主要系报告期内可结转的销售收入较上年同期增加所致。
- 2、营业成本同比增加669.45%，主要系报告期内结转的项目成本较上年同期增加所致。
- 3、管理费用同比增加84.86%，主要系公司经营规模扩大所致。
- 4、资产减值损失同比减少409.45%，主要系报告期收回前期销售款所致。
- 5、所得税费用同比增加83.24%，主要系报告期利润总额增加所致。

(三) 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量净额较上年同期减少92.86%，主要系公司报告期内支付工程款、税费较上年同期增加所致。
- 2、投资活动产生的现金流量净额为-104,679,824.00，主要系公司报告期内支付保证金所致。
- 3、筹资活动产生的现金流量净额较上年同期增加730.85%，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、重要事项进展情况及其影响和解决方案的分析说明

无

### 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

承诺事项	承诺方	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
股改承诺					
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	中国水电建设集团房地产有限公司	1、在中国水电地产成为南国置业的股东后，中国水电地产将善意履行作为南国置业股东的义务，不利用中国水电地产所处的地位，就南国置业与中国水电地产或中国水电地产控制的其他公司相关的任何关联交易采取任何行动，故意促使南国置业的股东大会或董事会作出侵犯南国置业和其他股东合法权益的决议。 2、在中国水电地产成为南国置业的股东后，如果南国置业必须与中国水电地产或中国水电地产控制的其他公司发生任何关联交易，则中国水电地产承诺将促使上述交易的价格以及其他协议条款和交易条件是在公平合理且如同与独立第三者的正常商业交易的基础上决	2012年12月20日	无	均严格履行承诺

		定。			
资产重组时所作承诺					
首次公开发行或再融资时所作承诺					
其他对公司中小股东所作承诺					
承诺是否及时履行	是				
是否就导致的同业竞争和关联交易问题作出承诺	是				
承诺的履行情况	严格履行承诺				

#### 四、对 2013 年 1-6 月经营业绩的预计

2013 年 1-6 月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

2013 年 1-6 月归属于上市公司股东的净利润变动幅度（%）	692.49%	至	956.65%
2013 年 1-6 月归属于上市公司股东的净利润变动区间（万元）	9,000	至	12,000
2012 年 1-6 月归属于上市公司股东的净利润(万元)	1,135.66		
业绩变动的原因说明	主要系可结转项目销售收入较去年同期大幅增加。		

## 第四节 财务报表

### 一、财务报表

#### 1、合并资产负债表

编制单位：武汉南国置业股份有限公司

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	1,200,767,669.78	1,138,311,591.61
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
应收票据		
应收账款	43,057,057.05	103,552,652.39
预付款项	2,345,613,283.68	1,684,319,042.97
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	768,229,060.99	718,146,482.48
买入返售金融资产		
存货	2,684,249,506.18	2,835,774,819.80
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	24,955,623.74	
流动资产合计	7,066,872,201.42	6,480,104,589.25
非流动资产：		
发放委托贷款及垫款		
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	6,152,005.84	7,245,346.60



投资性房地产		
固定资产	5,252,501.64	5,419,192.53
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		
长期待摊费用		
递延所得税资产	4,553,517.05	5,330,995.65
其他非流动资产		
非流动资产合计	15,958,024.53	17,995,534.78
资产总计	7,082,830,225.95	6,498,100,124.03
流动负债：		
短期借款	1,007,000,000.00	737,000,000.00
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	239,761,919.98	375,002,378.88
预收款项	604,439,061.46	493,696,173.54
卖出回购金融资产款		
应付手续费及佣金		
应付职工薪酬	3,377,730.95	3,293,489.73
应交税费	218,108,573.67	241,392,735.97
应付利息	1,338,320.00	1,338,320.00
应付股利	6,000,000.00	
其他应付款	188,928,501.98	200,850,398.88
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	354,940,000.00	393,440,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	2,623,894,108.04	2,446,013,497.00
非流动负债：		
长期借款	2,390,000,000.00	1,932,000,000.00
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		
非流动负债合计	2,390,000,000.00	1,932,000,000.00
负债合计	5,013,894,108.04	4,378,013,497.00
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	961,623,520.00	960,000,000.00
资本公积	71,664,886.86	63,482,346.06
减：库存股		
专项储备		
盈余公积	63,237,675.89	63,237,675.89
一般风险准备		
未分配利润	955,478,130.60	1,031,432,926.75
外币报表折算差额		
归属于母公司所有者权益合计	2,052,004,213.35	2,118,152,948.70
少数股东权益	16,931,904.56	1,933,678.33
所有者权益（或股东权益）合计	2,068,936,117.91	2,120,086,627.03
负债和所有者权益（或股东权益）总计	7,082,830,225.95	6,498,100,124.03

法定代表人：夏进

主管会计工作负责人：宁晔

会计机构负责人：唐珂

## 2、母公司资产负债表

编制单位：武汉南国置业股份有限公司

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

流动资产：		
货币资金	207,140,762.93	151,366,501.19
交易性金融资产		
应收票据		
应收账款	7,605,291.79	28,447,085.02
预付款项	563,633,118.36	445,971,530.91
应收利息		
应收股利		
其他应收款	1,525,791,871.17	1,400,239,401.97
存货	561,239,633.66	586,104,374.89
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
流动资产合计	2,865,410,677.91	2,612,128,893.98
非流动资产：		
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	1,229,072,895.74	1,060,166,236.50
投资性房地产		
固定资产	3,866,730.16	3,998,429.57
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		
长期待摊费用		
递延所得税资产	2,682,039.03	2,892,887.58
其他非流动资产		
非流动资产合计	1,235,621,664.93	1,067,057,553.65
资产总计	4,101,032,342.84	3,679,186,447.63
流动负债：		

短期借款	200,000,000.00	
交易性金融负债		
应付票据		
应付账款	100,719,315.67	131,031,189.82
预收款项	539,334.91	407,747.01
应付职工薪酬	1,651,634.22	1,576,057.34
应交税费	53,719,316.97	45,594,664.75
应付利息		
应付股利	6,000,000.00	
其他应付款	2,031,778,510.98	1,491,626,716.78
一年内到期的非流动负债		197,000,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	2,394,408,112.75	1,867,236,375.70
非流动负债：		
长期借款	490,000,000.00	500,000,000.00
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		
非流动负债合计	490,000,000.00	500,000,000.00
负债合计	2,884,408,112.75	2,367,236,375.70
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	961,623,520.00	960,000,000.00
资本公积	71,664,886.86	63,482,346.06
减：库存股		
专项储备		
盈余公积	63,237,675.89	63,237,675.89
一般风险准备		
未分配利润	120,098,147.34	225,230,049.98
外币报表折算差额		
所有者权益（或股东权益）合计	1,216,624,230.09	1,311,950,071.93
负债和所有者权益（或股东权益）总	4,101,032,342.84	3,679,186,447.63

计		
---	--	--

法定代表人：夏进

主管会计工作负责人：宁晔

会计机构负责人：唐珂

### 3、合并利润表

编制单位：武汉南国置业股份有限公司

单位：元

项目	本期金额	上期金额
一、营业总收入	192,889,589.47	60,329,456.42
其中：营业收入	192,889,589.47	60,329,456.42
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	160,569,733.71	43,265,068.79
其中：营业成本	126,660,898.64	16,461,173.23
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	13,590,207.47	12,462,623.89
销售费用	9,720,256.75	8,032,888.93
管理费用	15,075,539.99	8,155,095.15
财务费用	-1,254,693.56	-1,214,168.40
资产减值损失	-3,222,475.58	-632,544.01
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）	-1,093,340.76	-543,739.55
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-1,093,340.76	-543,739.55
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	31,226,515.00	16,520,648.08

加：营业外收入	46,990.72	63,797.85
减：营业外支出	202,724.98	150,000.00
其中：非流动资产处置损失		
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	31,070,780.74	16,434,445.93
减：所得税费用	11,027,350.66	6,017,841.77
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	20,043,430.08	10,416,604.16
其中：被合并方在合并前实现的净利润		
归属于母公司所有者的净利润	20,045,203.85	10,418,312.66
少数股东损益	-1,773.77	-1,708.50
六、每股收益：	--	--
（一）基本每股收益	0.02	0.0109
（二）稀释每股收益	0.02	0.0109
七、其他综合收益		
八、综合收益总额	20,043,430.08	10,416,604.16
归属于母公司所有者的综合收益总额	20,045,203.85	10,418,312.66
归属于少数股东的综合收益总额	-1,773.77	-1,708.50

法定代表人：夏进

主管会计工作负责人：宁晔

会计机构负责人：唐珂

#### 4、母公司利润表

编制单位：武汉南国置业股份有限公司

单位：元

项目	本期金额	上期金额
一、营业收入	18,399,010.70	7,650,187.00
减：营业成本	11,159,514.55	2,703,100.17
营业税金及附加	3,960,926.48	1,755,847.43
销售费用	1,072,182.20	1,096,889.32
管理费用	11,010,510.07	6,516,052.73
财务费用	-275,140.08	-301,992.38
资产减值损失	-843,394.17	2,029,469.38
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）	-1,093,340.76	-543,739.55
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-1,093,340.76	-543,739.55
二、营业利润（亏损以“－”号填列）	-8,778,929.11	-6,692,919.20
加：营业外收入	9,000.00	0.15
减：营业外支出	151,124.98	150,000.00
其中：非流动资产处置损失		
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	-8,921,054.09	-6,842,919.05
减：所得税费用	210,848.55	
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	-9,131,902.64	-6,842,919.05
五、每股收益：	--	--
（一）基本每股收益	-0.01	-0.007
（二）稀释每股收益	-0.01	-0.007
六、其他综合收益	0.00	0.00
七、综合收益总额	-9,131,902.64	-6,842,919.05

法定代表人：夏进

主管会计工作负责人：宁晁

会计机构负责人：唐珂

## 5、合并现金流量表

编制单位：武汉南国置业股份有限公司

单位：元

项目	本期金额	上期金额
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	341,759,013.91	115,879,808.45
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	7,135,734.82	61,355,991.43
经营活动现金流入小计	348,894,748.73	177,235,799.88
购买商品、接受劳务支付的现金	625,936,908.43	359,123,660.54
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	16,217,479.71	6,320,071.65
支付的各项税费	120,521,131.11	16,846,618.70
支付其他与经营活动有关的现金	62,786,014.02	42,051,198.03
经营活动现金流出小计	825,461,533.27	424,341,548.92
经营活动产生的现金流量净额	-476,566,784.54	-247,105,749.04
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益所收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
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		
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	179,824.00	214,409.00
投资支付的现金	104,500,000.00	
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	104,679,824.00	214,409.00
投资活动产生的现金流量净额	-104,679,824.00	-214,409.00



三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	24,806,060.80	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
取得借款收到的现金	1,312,000,000.00	499,500,000.00
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	1,336,806,060.80	499,500,000.00
偿还债务支付的现金	622,500,000.00	539,687,500.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	155,103,374.09	45,284,470.28
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	20,000,000.00	
筹资活动现金流出小计	797,603,374.09	584,971,970.28
筹资活动产生的现金流量净额	539,202,686.71	-85,471,970.28
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	-42,043,921.83	-332,792,128.32
加：期初现金及现金等价物余额	1,058,311,591.61	703,940,053.18
六、期末现金及现金等价物余额	1,016,267,669.78	371,147,924.86

法定代表人：夏进

主管会计工作负责人：宁晔

会计机构负责人：唐珂

## 6、母公司现金流量表

编制单位：武汉南国置业股份有限公司

单位：元

项目	本期金额	上期金额
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	41,189,675.70	15,601,188.00
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	395,755,457.34	183,987,560.42
经营活动现金流入小计	436,945,133.04	199,588,748.42
购买商品、接受劳务支付的现金	39,214,335.49	228,140,300.97
支付给职工以及为职工支付的现金	12,341,513.71	4,638,795.97

支付的各项税费	44,057,661.85	1,777,769.74
支付其他与经营活动有关的现金	10,812,988.77	13,915,483.88
经营活动现金流出小计	106,426,499.82	248,472,350.56
经营活动产生的现金流量净额	330,518,633.22	-48,883,602.14
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益所收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
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		
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	125,179.00	33,740.00
投资支付的现金	170,000,000.00	
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		
投资活动现金流出小计	170,125,179.00	33,740.00
投资活动产生的现金流量净额	-170,125,179.00	-33,740.00
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	9,806,060.80	
取得借款收到的现金	400,000,000.00	150,000,000.00
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	409,806,060.80	150,000,000.00
偿还债务支付的现金	407,000,000.00	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	107,425,253.28	70,845.00
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	514,425,253.28	70,845.00
筹资活动产生的现金流量净额	-104,619,192.48	149,929,155.00
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	55,774,261.74	101,011,812.86

加：期初现金及现金等价物余额	151,366,501.19	60,308,593.66
六、期末现金及现金等价物余额	207,140,762.93	161,320,406.52

法定代表人：夏进

主管会计工作负责人：宁晁

会计机构负责人：唐珂

## 二、审计报告

第一季度报告是否经过审计

 是  否

武汉南国置业股份有限公司

董事长：夏进

二〇一三年四月二十二日