

武汉南国置业股份有限公司

关于对“深圳证券交易所半年报问询函”的回复公告

本公司及全体董事保证公告内容的真实、准确和完整，对公告的虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏负连带责任。

武汉南国置业股份有限公司(以下简称“公司”)于2015年9月10日收到深圳证券交易所中小板公司管理部发出的《关于对武汉南国置业股份有限公司2015年半年报的问询函》(中小板半年报问询函【2015】第19号)。公司董事会对问询函中所列示的各项询问逐一进行了核实和分析，现按要求逐项回复并公告如下：

1、报告期内，你公司亏损 1.19 亿元，请在董事会报告中补充披露公司亏损的原因。

回复：

影响上半年公司利润并导致亏损的主要因素是营业税金及附加的大幅增长和项目开发周期性的影响。公司上半年营业税金及附加 27,801 万元，较上年同期增加 503.02%，主要系本期部分开发项目进行土地增值税清算缴纳税款所致。由于项目开发周期的因素，公司部分在建项目将集中在下半年竣工，上半年没有新增的结转利润项目，导致公司业绩分布不均匀。

2、报告期内，你公司营业税金及附加的发生额为 2.78 亿元，同比增加 503.02%，请结合营业税金及附加的明细科目详细说明营业税金及附加发生额较大及增幅较大的具体原因。

回复：

报告期内，公司营业税金及附加的发生额为 278,007,665.70 元，与上年同期相比增加 503.02%，具体明细情况如下：

项目	本期发生额	上期发生额
营业税	41,798,694.76	20,808,735.60

城市维护建设税	2,947,092.77	1,456,611.47
教育费附加	1,240,131.58	624,262.05
堤防费	795,114.14	405,242.81
地方教育附加	823,425.90	416,174.69
房产税	2,604,157.82	839,350.68
土地增值税	227,783,179.56	21,551,922.92
平抑价格基金	15,869.17	
合计	278,007,665.70	46,102,300.22

营业税金及附加发生额较大及增幅较大的主要原因是公司的几个开发项目陆续进行土地增值税清算缴纳税款所致。2015年上半年，因土增税清算事项，公司各项目共计缴交土地增值税23,654万元。

3、报告期末，你公司的资产负债率为78.91%，连续两年上升，短期借款及一年内到期的长期借款为54.07亿元，同比增加44.38%。请详细说明公司资产负债率逐年上升的原因以及对上述借款的还款安排。

回复：

公司2014年末资产负债率为71.14%，2015年6月末资产负债率为78.91%，较上年末增加了7.77个百分点。截至2015年6月30日资产总额1,346,532万元，较年初增加302,370万元，增幅28.96%；负债总额1,062,486万元，较年初增加319,721万元，增幅43.04%。资产负债率上升的原因是负债的增幅大于资产的增幅。由于公司经营规模扩大，新增开发项目需投入大量资金，本年增加了银行借款融资额，上半年借款新融入数大于偿还数导致长短期借款净增加154,604万元；上半年公司发行面值10亿元的3年期中期票据，增加负债99,715万元。以上因素使得本期末负债较期初大幅上升。再则，由于项目开发周期的因素，公司部分在建项目将集中在下半年竣工，上半年没有新增的竣工项目，导致上半年销售回款相对较少，下半年新项目竣工以后，销售回款额将大幅提升，可以减少对银行借款的需求。

对上述借款的还款安排：公司上半年刚刚发行成功3年期中期票据，将于2018年到期，届时公司的在建项目可竣工开盘实现销售，其销售回款额足以支付到期票据本息，短期内不存在资金压力。银行借款方面，公司自上市以来，还未出现过银行借款逾期的情况，目前公司得到控股股东中国电建地产集团有限公司和第二大股東许晓明先生在资金上的大力支持。本年度南国中心一期项目已经开盘销售，襄阳南国城市广场项目也有望在下半年开盘销售，这些项目的销售回款将用于偿还短期

银行借款。

4、报告期末，你公司其他应付款余额为 15.56 亿元，同比增加 149.12%，请详细说明其他应付款的性质及增幅较大的原因。

回复：

报告期末，公司其他应付款余额为 15.56 亿元，同比增加 149.12%，按款项性质分类具体如下：

单位：万元

款项性质	2015 年 6 月 30 日	2014 年 12 月 31 日	增长额
保证金	6,626.99	3,639.39	2,987.60
代扣代缴款	307.88	314.92	-7.04
押金	59.37	1,264.16	-1,204.79
其他往来款	148,573.57	57,227.60	91,345.97
合计	155,567.81	62,446.07	93,121.74

其他往来款增加 93,121.74 万元，主要为公司的子公司与公司的关联方公司之间往来款项的增加，具体如下：

关联方	期末账面余额	期初账面余额	增长额
中电建建筑集团有限公司	4,000.00	3,500.00	500.00
中国水利水电第五工程局有限公司	4,158.78	3,500.00	658.78
中国电建地产集团有限公司	100,000.25	6,650.44	93,349.81
合计	108,159.03	13,650.44	94,508.59

公司的子公司成都泛悦北城房地产开发有限公司本年支付土地出让金需要大量资金，以上三家关联方公司均为成都泛悦北城房地产开发有限公司的股东单位，对公司给予了一定的资金支持。成都泛悦北城房地产开发有限公司与这三家关联公司的往来款项净增长额为 94,508.59 万元，是导致期末其他应付款大幅增长的直接原因。

5、报告期内，你公司房地产业务的毛利率为 45.05%，同比下降 7.99%，请详细说明公司毛利率下降的具体原因。

回复：

公司主营业务构成及毛利率如下：

	营业收入	营业成本	毛利率	毛利率比上年同期增减
分行业				
房地产业务	604,765,306.42	332,341,267.54	45.05%	-7.99%
分产品				
物业销售	499,674,681.00	267,795,315.34	46.41%	-8.82%
物业出租和物业管理	105,090,625.42	64,545,952.20	38.58%	2.92%

从业务分类来看，公司毛利率下降主要是物业销售板块的毛利率下降，公司2014年主要结利项目是大武汉生活广场的西汇二期，大武汉生活广场项目由于其拿地时间较早，土地成交价格比目前的市场价格低很多，因此其项目销售毛利率较高。公司本年的主要结利项目是江南大武汉项目，该项目拿地成本比大武汉生活广场项目要高，因此其销售毛利率相对较低。公司2015年上半年整体毛利率为45.05%，仍高于房地产行业的平均水平。

6、请在合并财务报表项目注释中补充披露你公司应收账款和其他应收款坏账准备的计提比例。

回复：

(1) 应收账款

应收账款分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	209,896,270.44	100.00%	11,504,895.89	5%-100%	198,391,374.55	363,210.91	100.00%	18,263,902.82	5%-100%	345,100,308.09
合计	209,896,270.44	100.00%	11,504,895.89	5%-100%	198,391,374.55	363,210.91	100.00%	18,263,902.82	5%-100%	345,100,308.09

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

单位：元

账龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例
1年以内分项			
1年以内	190,707,336.19	9,535,366.81	5.00%
1年以内小计	190,707,336.19	9,535,366.81	5.00%
1至2年	18,942,253.00	1,894,225.30	10.00%
2至3年	240,184.25	72,055.28	30.00%
3年以上	6,497.00	3,248.50	
3至4年			40.00%
4至5年	6,497.00	3,248.50	50.00%
5年以上			100.00%
合计	209,896,270.44	11,504,895.89	

(2) 其他应收款

其他应收款分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	880,371,720.53	91.32%		0%	880,371,720.53	1,086,271,720.53	93.79%		0%	1,086,271,720.53
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	83,714,876.49	8.68%	18,568,740.33	5%-100%	65,146,136.16	71,902,199.85	6.21%	20,911,580.54	5%-100%	50,990,619.31
合计	964,086,597.02	100.00%	18,568,740.33		945,517,856.69	1,158,173,920.38	100.00%	20,911,580.54		1,137,262,339.84

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款：

单位：元

其他应收款(按单位)	期末余额			
	其他应收款	坏账准备	计提比例	计提理由
武汉地产开发集团有限公司	419,271,720.53			经单独进行减值测试后不存在减值
湖北省农业生产资料集团有限公司	300,000,000.00			经单独进行减值测试后不存在减值
武汉市公共资源交易管理办公室	161,100,000.00			经单独进行减值测试后不存在减值
合计	880,371,720.53		--	--

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

单位：元

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例
1年以内分项			
1年以内	42,428,279.93	2,121,414.01	5.00%
1年以内小计	42,428,279.93	2,121,414.01	5.00%
1至2年	13,109,443.68	1,310,944.37	10.00%
2至3年	6,286,666.00	1,885,999.80	30.00%
3年以上	21,890,486.88	13,250,382.15	
3至4年	731,237.72	292,495.09	40.00%
4至5年	16,402,724.20	8,201,362.10	50.00%
5年以上	4,756,524.96	4,756,524.96	100.00%
合计	83,714,876.49	18,568,740.33	

特此公告。

武汉南国置业股份有限公司

董事会

二〇一五年九月十四日