



武汉南国置业股份有限公司
2013 年度报告

2014 年 04 月

第一节 重要提示、目录和释义

本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

所有董事均已出席了审议本报告的董事会会议。

公司经本次董事会审议通过的利润分配预案为：以 2013 年 12 月 31 日的公司总股本为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 1.20 元（含税），送红股 0 股（含税），不以公积金转增股本。

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：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

目录

第一节 重要提示、目录和释义.....	2
第二节 公司简介.....	6
第三节 会计数据和财务指标摘要.....	8
第四节 董事会报告.....	10
第五节 重要事项.....	25
第六节 股份变动及股东情况.....	31
第七节 董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	37
第八节 公司治理.....	45
第九节 内部控制.....	49
第十节 财务报告.....	52
第十一节 备查文件目录.....	134

释义

释义项	指	释义内容
公司、本公司	指	武汉南国置业股份有限公司
水电地产	指	中国水电建设集团房地产有限公司

重大风险提示

未来将会有更多实力雄厚的房地产企业进入商业地产领域，商业地产行业的竞争将进一步加剧。

2014 年调控主基调不会出现逆转，限购政策将继续执行，可能给公司的销售情况带来变化，最终影响公司销售预期和毛利率。

随着公司经营规模的不断扩大，管理幅度及难度也不断增加，如不能及时应对和解决，将给公司带来一定的管理风险。

在开发环节，由于房地产开发涉及到多个环节，在项目的开发过程中可能面临建筑材料价格波动、城市建设及城市规划调整等诸多不确定性。如不能及时应对和解决，将对公司项目开发周期、经营业绩和财务状况产生一定的影响。在商业营运环节，如出现区域人口变迁、商户经营不善或营运管理人才短缺，有可能对商铺出租率和租金水平产生不利影响。

如果未来销售回款达不到预期或者融资不畅，公司将面临一定的财务风险。中国电力建设集团有限公司成为公司实际控制人后，必然面临企业文化及经营理念的交汇与碰撞。如不能妥善继承、融合、提升及发展，公司将面临文化、经营理念的融合风险，有可能对公司的经营状况带来不利影响。

第二节 公司简介

一、公司信息

股票简称	南国置业	股票代码	002305
股票上市证券交易所	深圳证券交易所		
公司的中文名称	武汉南国置业股份有限公司		
公司的中文简称	南国置业		
公司的外文名称（如有）	WUHAN LANGOLD REAL ESTATE CO., LTD.		
公司的外文名称缩写（如有）	LANGOLD		
公司的法定代表人	夏进		
注册地址	武汉市武昌区南湖中央花园会所		
注册地址的邮政编码	430064		
办公地址	武汉市武昌区民主路 789 号		
办公地址的邮政编码	430060		
公司网址	http://www.langold.com.cn		
电子信箱	ir@langold.com.cn		

二、联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	谭永忠	汤伟
联系地址	武汉市武昌区民主路 789 号	武汉市武昌区民主路 789 号
电话	027-83988055	027-83988055
传真	027-83988055	027-83988055
电子信箱	ir@langold.com.cn	ir@langold.com.cn

三、信息披露及备置地点

公司选定的信息披露报纸的名称	《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》、《证券日报》
登载年度报告的中国证监会指定网站的网址	http://www.cninfo.com.cn
公司年度报告备置地点	公司董事会办公室

四、注册变更情况

	注册登记日期	注册登记地点	企业法人营业执照 注册号	税务登记号码	组织机构代码
首次注册	1998 年 07 月 27 日	武汉市工商行政管理局	420100000009433	420106707098970	70719897-0
报告期末注册	2013 年 03 月 28 日	武汉市工商行政管理局	420100000009433	420106707098970	70719897-0
公司上市以来主营业务的变化情况（如有）	无变更				
历次控股股东的变更情况（如有）	2013 年 5 月 10 日，公司的实际控制人变更为中国电力建设集团有限公司				

五、其他有关资料

公司聘请的会计师事务所

会计师事务所名称	大信会计师事务所（特殊普通合伙）
会计师事务所办公地址	武汉市武昌中北路 31 号知音传媒广场 16 楼
签字会计师姓名	向辉、黄韵

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的保荐机构

适用 不适用

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的财务顾问

适用 不适用

第三节 会计数据和财务指标摘要

一、主要会计数据和财务指标

公司是否因会计政策变更及会计差错更正等追溯调整或重述以前年度会计数据

是 否

	2013 年	2012 年	本年比上年增减(%)	2011 年
营业收入（元）	1,655,401,763.90	2,208,993,164.06	-25.06%	1,017,944,667.88
归属于上市公司股东的净利润（元）	540,580,206.40	445,508,023.95	21.34%	293,972,564.36
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	540,266,927.63	444,986,213.64	21.41%	290,420,284.13
经营活动产生的现金流量净额（元）	-955,205,346.93	441,524,030.67	-316.34%	-833,651,253.94
基本每股收益（元/股）	0.56	0.46	21.74%	0.31
稀释每股收益（元/股）	0.56	0.46	21.74%	0.31
加权平均净资产收益率（%）	23.18%	23.3%	-0.12%	18.4%
	2013 年末	2012 年末	本年末比上年末增减(%)	2011 年末
总资产（元）	8,012,229,035.92	6,498,100,124.03	23.3%	4,848,260,426.25
归属于上市公司股东的净资产（元）	2,605,721,328.07	2,118,152,948.70	23.02%	1,732,133,299.75

二、境内外会计准则下会计数据差异

1、同时按照国际会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

单位：元

	归属于上市公司股东的净利润		归属于上市公司股东的净资产	
	本期数	上期数	期末数	期初数
按中国会计准则	540,580,206.40	445,508,023.95	2,605,721,328.07	2,118,152,948.70
按国际会计准则调整的项目及金额				

2、同时按照境外会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

单位：元

	归属于上市公司股东的净利润		归属于上市公司股东的净资产	
	本期数	上期数	期末数	期初数
按中国会计准则	540,580,206.40	445,508,023.95	2,605,721,328.07	2,118,152,948.70
按境外会计准则调整的项目及金额				

3、境内外会计准则下会计数据差异原因说明

无

三、非经常性损益项目及金额

单位：元

项目	2013 年金额	2012 年金额	2011 年金额	说明
非流动资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分）	-12,375.29	-27,862.99	1,494,792.17	
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）	120,000.00	1,000,000.00	3,500,000.00	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	341,800.43	-276,389.94	-423,763.24	
减：所得税影响额	136,146.37	173,936.76	1,018,748.70	
合计	313,278.77	521,810.31	3,552,280.23	--

对公司根据《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》定义界定的非经常性损益项目，以及把《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的项目，应说明原因

适用 不适用

第四节 董事会报告

一、概述

(一) 管理层讨论与分析

1、市场环境变化及管理层看法

2013年，面对极为错综复杂的国内外形势，通过积极的财政政策和稳健的货币政策，国民经济发展总体良好，虽然经济增速有所放缓，但仍保持相当稳健的增长势头；内部环境方面，在一段时间内，房地产行业 and 制造业仍是拉动经济增长的主要动力，制造业的较快增长、企业设备升级等投资需求，均使得我国经济将长期处在一个增长通道中。2013年实现国内生产总值568,845亿元，同比增长7.7%。城镇居民人均可支配收入 26,955元，同比增长9.7%；全国社会消费品零售额234,380亿元，同比增长13.1%；固定资产投资436,528亿元，同比增长19.6%。

2012年—2013年各地限购限贷政策继续严格执行，政策调控总体进入平稳转型期，但全国楼市仍然一路畅销。2013年，全年商品房销售面积130,551万平方米，同比增长17.3%；其中，住宅销售面积增长17.5%，办公楼销售面积增长27.9%，商业营业用房销售面积增长9.1%。商品房销售额81,428亿元，同比增长26.3%；其中，住宅销售额增长26.6%，办公楼销售额增长35.1%，商业营业用房销售额增长18.3%。

2013年的行业政策环境和发展态势验证了公司管理层年初的判断。公司管理层认为：2012年在政策逐渐好转的背景下，全年市场交易量全面回升，而2013年维持了这一上涨趋势，新一届政府上台之后，在经济建设领域简政放权，更加市场化的取向更加明显，而房地产调控长效机制日益清晰，预期基本保持稳定，限购和限贷保持不变，房地产税推进谨慎，上市房企再融资放开，区域调控差别化。在这种局面下，需求不断释放，房地产行业延续2012年来的复苏，呈现跨年热销的局面，成交量的攀升推动热点城市房价过快上涨的势头特别明显。

对未来的行业政策和市场环境，公司管理层认为：根据“中国房地产业中长期发展动态模型”，在宏观经济和货币信贷平稳增长、房地产调控政策整体平稳的背景下，2014年全国房地产市场将呈现“销售量价继续增长但增速放慢，投资新开工增长平稳”的特点。未来的行业竞争主要是拼战略、拼模式、拼资本、拼管理、拼人才。公司经过十六年的辛勤耕耘，形成了较为成熟的地产研发、商业物业开发与运营和资源整合的经营模式，商业开发运营管理人才储备丰厚、人才成长迅速、团队稳定成熟，具备了同时运作多个大型商业综合体项目的的能力。公司与央企中国水电建设集团房地产有限公司（以下简称“水电地产”）的高效融合，将彻底突破公司自身成长和区域扩张的瓶颈，大幅提升公司的竞争实力。在中国今后20年实现

经济结构转变、扩大内需、改善民生、保持经济持续增长的背景下，城市化进程的加速、居民收入的持续增长及消费结构的优化升级等支撑商业地产行业发展的三大基础条件在相当长的时期内不会发生改变，商业地产行业在未来较长的时间内仍将处于快速发展的时期，公司对于未来商业地产的发展保持积极乐观。

2、报告期内公司总体经营发展情况的回顾

1) 公司总体经营情况

2013 年是水电地产入股南国置业后，公司调整发展战略，实现跨越式发展的关键一年。随着水电地产的入股带来的央企资本和资源优势，公司的发展战略逐步转向核心城市重要交通节点，特别是沿城市轨道交通站点区域大型综合体物业的开发与运营，大力加快发展步伐，迅速增强公司的市场影响及竞争力。

为此，公司一是秉承“建设精彩城市生活”的企业使命，以对公司文化的认同与遵从为内在约束、以制度与流程的完善与执行为外在约束、以事业部制和项目部制作为组织方式、以目标绩效管理作为评价奖惩工具，坚持走价值创造之路。二是继承及保留自身创新文化的同时，切实加强基础管理能力，为公司的持续高速发展奠定坚实的基础。三是借鉴水电地产在工程管理、央企信用、基础管理方面的优势，加快融合，迅速提升公司的开发能力。

2013 年，公司实现营业收入 16.55 亿元，同比下降 25.06%（汉口城市广场一期为合作项目，销售金额 10.08 亿元，未计入营业收入，以投资收益的方式贡献利润）；实现利润总额 6.57 亿元，同比增长 8.23%；归属于上市公司股东的净利润 5.41 亿元，同比增长 21.34%；每股收益 0.56 元，同比增长 21.74%；公司总资产 80 亿元，同比增长 23.3%；归属于上市公司股东的所有者权益 26.06 亿元，同比增长 23.02%。

2013 年，公司主要销售结转项目为荆州南国城市广场一期、西汇城市广场二期、洪广 SOHO、南国花郡，销售面积 13.21 万平方米；存量房销售 1523.52 平方米，分别为南国大家装一期 B 座、北都城市广场。实现销售收入 15.44 亿元（汉口城市广场一期为合作项目，销售金额 10.08 亿元，未计入营业收入，以投资收益的方式贡献利润），租金及管理费收入 1.11 亿元。商业运营管理项目有南湖都会、南国大家装、西汇城市广场一期、南湖城市广场、首义汇、北都城市广场及荆州一期大家装等，商业营运面积共计 44.7 万平方米。

2013 年，公司在建项目十个，在建面积为 125.67 万平方米（含泛悦国际项目权益面积 10.8 万平方米）；续建项目 5 个，续建面积 56.84 万平方米，其中竣工项目 4 个，为洪广 SOHO、西汇城市广场二期、汉口城市广场一期、荆州南国城市广场一期，竣工面积 39.57 万平方米；新开工项目 5 个，新开工规模为 68.83 万平方米。

2013年在建项目一览表

序号	项目名称	地理位置	建筑面积 (万平方米)	备注
1	洪广SOHO	市级商业中心核心地段	3.39	续建
2	西汇城市广场二期	古田商业副中心	14	续建
3	南国中心一期	市级商业中心核心地段	11.16	续建
4	汉口城市广场一期	后湖商业副中心	20	续建, 权益面积14万方
5	荆州南国城市广场一期	荆州沙北核心区	14.29	续建
6	雄楚广场	街道口商业副中心	30.59	新开工
7	荆州南国城市广场二期	荆州商业副中心	9.16	新开工
8	泛悦国际	成都商业副中心	27.09	合作项目, 权益面积10.8 万方
9	昙华林	武昌商业副中心	12.72	新开工
10	汉口城市广场二期	后湖商业副中心	7.94	新开工, 权益面积5.56万方

公司 2013 年经营管理工作:

(1) 主动应对复杂多变的市场形势, 及时调整经营策略, 加快项目实施进度

在项目销售方面, 公司秉承建设精彩城市生活的愿景, 更加重视每一个项目的价值发现和价值创造, 凭借较好的营销功底、良好的市场口碑, 辅以准确的市场客户细分、严密的开盘组织等手段, 在西汇城市广场二期商铺销售中, 创造性地实现了短期内销售 3.7 亿元的战绩, 在行业调控的背景下, 在武汉楼市中独树一帜, 不仅在公司内塑造了商铺快销的又一案例典范, 更充分证明了公司在营销能力与自身商业模式的突出优势, 为公司实现 2013 年度业绩增长提供了有力保障。2013 年, 公司整体销售额均已超过年初目标, 较好的挖掘了项目的商业价值, 并通过标准化模块化的精细管理, 保证各项目资金快速回笼。

在项目开发方面, 根据开发项目在过程控制中面临的问题, 公司针对项目的重要节点和全流程进行了梳理, 形成了开发项目全程策划控制流程及方案, 例如荆州项目快速周转的开发模式、南国中心做精品的模式; 开发管理策划更加系统化; 开发计划管理及执行控制能力进一步提升, 确保了洪广 SOHO、西汇城市广场二期、汉口城市广场一期、荆州南国城市广场一期如期竣工, 实现了 2013 年的经营业绩目标, 也为公司未来几年经营业绩的实现打下了良好的基础。

(2) 更加注重价值创造能力, 持续提高商业营运的精细化管理水平

2013 年, 公司投入运营的项目本年度达到九个, 累计运营面积达到 44.7 万平方米; 其中, 南湖都会项目依托中商平价、儿童主题业态的带动, 实现持续稳定运营; 西汇城市广场一期: 借由百安居长期经营不利以致协商退场一事, 锐意调整, 通过扩大营业面积, 地上部分提档升级, 地下负一层锁定为“西汉口

平价潮流新地标”，与地上一层互为补充，丰富了消费产品线；随着南国灯世界以全场满租的骄人业绩盛大开业，南国大家装充分满足了“一站式购齐”的需求，使南国大家装真正成为集“建材、灯饰、家具、软装”四位一体的整体家居方案解决平台；南湖城市广场紧紧围绕创建一个富有城市生活魅力和活力，汇聚购物、餐饮、休闲、娱乐等业态与功能复合的大南湖商业中心，帮助市民享受精彩城市生活的项目使命开展各项工作；首义汇项目对项目定位进行大胆改动，将首义汇的定位核心重新归纳为提供消费时光的社交式消费场所；北都城市广场完成项目三楼改造、二楼儿童区的氛围包装以及空白区域的美陈布置，项目人流量与知名度得到大幅度提升，在外部环境较差的情况下，实现项目整体稳健运营；荆州南国大家装于 2013 年 4 月开业，成为荆州唯一中高档家居建材市场，也是南国置业走出武汉的第一个异地专业卖场，进一步丰富了公司家居产品线，巩固了行业地位。

（3）审慎获取符合公司发展战略的优质土地资源，增强持续发展能力

随着水电地产的入股带来的央企资本和资源优势，公司的发展战略逐步转向核心城市重要交通节点，特别是沿城市轨道交通站点区域大型综合体物业的开发与运营，大力加快发展步伐，迅速增强公司的市场影响及竞争力。2013 年公司取得项目三个，总建筑面积 60 万平方米，其中昙华林项目 12.7 万平方米；襄阳长虹路项目 36.5 万平方米；合作项目成都泛悦国际项目 27 万平方米（公司权益面积 10.8 万平方米）。锁定了 1 个武汉市战略项目、1 个湖北省地级市战略项目。

（4）不断提升融资管理能力，保障资金需求

2013 年，筹资结构得到了进一步优化，融资成本持续下降，融资管理能力显著提高。公司抓住水电地产入股的契机，通过多渠道、创新模式融资，有效的降低了公司融资成本，增加了公司的盈利能力。

（5）组织架构的持续强化有效推进了公司多项目开发运营工作

2013 年，项目部制得到了全面的推行，并在异地项目中获得了良好的实践，积极推动了公司业务快速发展。以项目部制为利润创造单元和公司总部各职能部门提供制度流程管理、资源保障及专业支撑相结合的弱矩阵组织架构体系符合公司实际，能够满足公司快速发展需要。

（6）品牌建设进一步强化，品牌影响力持续提升

品牌是企业综合实力的集中体现。公司经过十六年的品牌建设，形成了以“建设精彩城市生活”为愿景，以“敬业、诚信、学习、理想”为核心文化理念，以“专注于商业地产的开发与运营”为核心竞争力的品牌战略，形成了“中心级商业、区域及社区型商业、LIFESTYLE 休闲游憩街区、家居专业市场”等丰富的产品线，并围绕产品线，实施品牌规划。通过品牌与项目互动互促及品牌牵头多项目联合等方式，以品牌提升项目价值，以项目丰满品牌价值。经过多年的品牌建设和诚信稳健的项目运作，公司的品牌价值获得了投资人的高度认可及评价，各项目老业主重复购买和推荐购买比例较高，公司作为湖北本土商业

地产领头品牌开发运营商的地位进一步稳固。

(7) 大力实施人才培养及推进股权激励，加强团队建设

为适应公司业务快速发展需要，2013 年，在坚持执行公司“一对一”人才培养计划的同时，经过二个月的筹划，自 2013 年 5 月起公司推出了第一批“商业精英”培养计划，首批商业精英十余人，均来自公司不同岗位对商业具有潜质的员工，为保证该计划的顺利实施，公司指定了相关商业领域资深管理者担任全程导师，精心设计了“商业精英”培养课程体系，并安排了专人负责全程组织与策划，目前该计划实施顺利，学员进步较为明显。本年度公司商业精英培养计划成果显著，大部分人走上了项目见习总经理助理或部长助理等岗位。公司人才培养体系更加完善，构建了与公司发展相适应的人才梯队。

2013 年，公司首期股票期权第二个行权期、预留期权第一个行权期符合行权条件，成功采取自主行权方式行权，激励与约束相结合的长效激励机制更加完善。

二、主营业务分析

1、收入

说明

无

公司实物销售收入是否大于劳务收入

是 否

行业分类	项目	2013 年	2012 年	同比增减 (%)
房地产	销售量			
	销售收入和物管租金收入	1,655,401,763.9	2,208,993,164.06	-25.06%

相关数据同比发生变动 30% 以上的原因说明

适用 不适用

公司重大的在手订单情况

适用 不适用

公司报告期内产品或服务发生重大变化或调整有关情况

适用 不适用

公司主要销售客户情况

前五名客户合计销售金额 (元)	76,455,588.00
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例 (%)	4.62%

公司前 5 大客户资料

适用 不适用

序号	客户名称	销售额 (元)	占年度销售总额比例 (%)
----	------	---------	---------------

1	刘雯	22,823,516.00	1.38%
2	湖北省医药公司	14,986,500.00	0.91%
3	徐炼	14,783,469.00	0.89%
4	何春燕	13,732,475.00	0.83%
5	彭韬	10,129,628.00	0.61%
合计	—	76,455,588.00	4.62%

2、成本

行业分类

单位：元

行业分类	项目	2013 年		2012 年		同比增减(%)
		金额	占营业成本比重 (%)	金额	占营业成本比重 (%)	
房地产	营业成本	859,819,595.84	100%	1,192,154,222.92	100%	-27.88%

产品分类

单位：元

产品分类	项目	2013 年		2012 年		同比增减(%)
		金额	占营业成本比重 (%)	金额	占营业成本比重 (%)	
物业销售收入		781,936,076.44	90.94%	1,160,540,071.12	97.35%	-32.62%
出租收入和物业管理费收入		77,883,519.40	9.06%	31,614,151.80	2.65%	146.36%

说明

主要原因为本年度结转的物业较上年底减少，且合作项目汉口城市广场一期销售收入 10.08 亿元未计入销售收入，以投资收益的方式贡献利润。

公司主要供应商情况

前五名供应商合计采购金额（元）	927,567,423.92
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例（%）	52.64%

公司前 5 名供应商资料

√ 适用 □ 不适用

序号	供应商名称	采购额（元）	占年度采购总额比例（%）
1	武汉市土地交易中心	443,824,700.00	25.19%
2	襄阳市樊城区建设投资经营有限公司	223,000,000.00	12.66%

3	浙江宝业建设集团有限公司	94,405,763.92	5.36%
4	襄阳市国土资源交易中心	85,000,000.00	4.82%
5	武汉市十建集团有限公司	81,336,960.00	4.62%
合计	——	927,567,423.92	52.64%

3、费用

单位：元

项目	2013年	2012年	本年比上年增减(%)
销售费用	61,754,530.82	56,602,149.13	9.10%
管理费用	62,835,043.41	58,352,557.15	7.68%
财务费用	-3,601,646.28	-10,465,948.81	-65.59%
合计	120,987,927.95	104,488,757.47	15.79%

4、研发支出

研发支出明细	投入金额(万元)	占公司2013年净资产的比例(%)	占公司营业收入的比例(%)	研发支出明细
南国中心二期项目总体规划设计费	635.40	0.24%	0.38%	南国中心二期项目总体规划设计费
武汉县华林商业项目总体规划设计费	155.00	0.06%	0.09%	武汉县华林商业项目总体规划设计费
合计	790.4	0.3%	0.47%	

5、现金流

单位：元

项目	2013年	2012年	同比增减(%)
经营活动现金流入小计	1,544,874,642.02	2,732,695,464.81	-43.47%
经营活动现金流出小计	2,500,079,988.95	2,291,171,434.14	9.12%
经营活动产生的现金流量净额	-955,205,346.93	441,524,030.67	-316.34%
投资活动现金流入小计	203,288,929.22	30,106,200.00	575.24%
投资活动现金流出小计	82,849,868.51	81,712,641.00	1.39%
投资活动产生的现金流量净额	120,439,060.71	-51,606,441.00	-333.38%
筹资活动现金流入小计	4,429,278,698.40	3,597,000,000.00	23.14%

筹资活动现金流出小计	3,562,538,606.95	3,632,546,051.24	-1.93%
筹资活动产生的现金流量净额	866,740,091.45	-35,546,051.24	2,538.36%
现金及现金等价物净增加额	31,973,805.23	354,371,538.43	-90.98%

相关数据同比发生变动 30% 以上的原因说明

适用 不适用

报告期内经营活动现金流入小计较上年同期减少 43.47%，系公司合作开发项目汉口城市广场一期销售金额 10.08 亿元，未纳入报表范围所致。

报告期内投资活动现金流入小计较上年同期增加 575.24%，主要系公司合作开发项目汉口城市广场一期本年度取得投资收益所致。

报告期内公司筹资活动产生的现金流量净额较上年同期增加 2,538.36%，主要系公司融资额增长所致。

报告期内公司经营活动的现金流量与本年度净利润存在重大差异的原因说明

适用 不适用

三、主营业务构成情况

单位：元

	营业收入	营业成本	毛利率(%)	营业收入比上年同期增减(%)	营业成本比上年同期增减(%)	毛利率比上年同期增减(%)
分行业						
房地产	1,655,014,263.90	859,819,595.84	48.05%	-25.07%	-27.88%	2.03%
分产品						
物业销售收入	1,544,177,909.79	781,936,076.44	49.36%	-28.09%	-32.62%	3.4%
出租收入和物业管理费收入	110,836,354.11	77,883,519.40	29.73%	81.35%	146.36%	-18.54%
分地区						
湖北武汉	1,025,559,427.03	526,980,131.99	48.62%	-53.57%	-55.8%	2.6%
湖北荆州	629,842,336.87	332,839,463.85	47.16%			

公司主营业务数据统计口径在报告期发生调整的情况下，公司最近 1 年按报告期末口径调整后的主营业务数据

适用 不适用

四、资产、负债状况分析

1、资产项目重大变动情况

单位：元

	2013 年末	2012 年末	比重增减	重大变动说明
--	---------	---------	------	--------

	金额	占总资产比例 (%)	金额	占总资产比例 (%)	(%)	
货币资金	1,231,285,396.84	15.37%	1,138,311,591.61	17.52%	-2.15%	
应收账款	142,040,857.87	1.77%	103,552,652.39	1.59%	0.18%	
存货	5,438,644,615.66	67.88%	2,835,774,819.80	43.64%	24.24%	存货期末余额较年初余额增加 91.79%，主要系业务规模扩大，本期转入的土地款及工程款增加所致。
长期股权投资	82,470,906.15	1.03%	7,245,346.60	0.11%	0.92%	
固定资产	5,704,056.74	0.07%	5,419,192.53	0.08%	-0.01%	

2、负债项目重大变动情况

单位：元

	2013 年		2012 年		比重增减 (%)	重大变动说明
	金额	占总资产比例 (%)	金额	占总资产比例 (%)		
短期借款	959,500,000.00	11.98%	737,000,000.00	11.34%	0.64%	短期借款期末余额较年初余额增加 30.19%，主要系公司为支持业务规模扩大，增加融资所致。
长期借款	2,908,575,600.00	36.3%	1,932,000,000.00	29.73%	6.57%	长期借款期末余额较年初余额增加 93.26%，主要系公司为支持业务规模扩大，增加融资所致。

五、核心竞争力分析

报告期内，公司继承和发展了十余年积淀的“敬业、诚信、学习、理想”的企业文化和核心竞争优势，为公司实现持续、稳健发展奠定了基础：

持续提升的价值创造能力

经过多年商业地产开发运营实践和积累，公司已经成长为区域有影响力的商业地产开发商和运营商，在商业地产“空间”和“内容”规划及有效编织商户组合实现商业项目定位等方面的认知和解决问题的能力不断增强，商业开发运营管理团队成长迅速，具备了同时操作多个大型商业综合体项目的能力。

日趋成熟的运营模式及丰富的产品线

经过多年的耕耘，公司已形成了成熟的商业地产开发运营模式，城市广场和家居广场两条主要产品线的开发运营能力及品牌影响力不断提升，并已具备快速复制的能力及条件。

持续优化的股权结构及优质股东

2012年底，公司基于优化股权结构及长远战略的考虑成功引入央企水电地产。水电地产承诺，将利用自身资源和资本优势，积极推动南国置业业务的发展，并在可能与南国置业存在竞争的业务领域中出现新的业务发展机会时，给予南国置业相应优先发展权，最终达到促进南国置业和水电地产良性发展、为股东创造更大回报的目的。目前，水电地产合计持有公司 29.57% 的股份。为进一步增强对南国置业的影响力，

更好地促进南国置业发展，推动水电地产业务和南国置业业务的互补发展，水电地产计划对南国置业实施部分要约收购。该要约收购实际完毕后，水电地产将持有南国置业40.96%的股份。

优质的土地储备

公司目前储备项目建筑面积约80万平方米，均位于武汉市规划的中心商业区和市级商业副中心区的重要节点上、地铁换乘枢纽和地铁覆盖位置，及省内二线城市的核心区域。水电地产的入驻必将大幅提升公司获取重要交通节点特别是沿城市轨道交通站点区域大型综合体开发用地的实力。

高忠诚度的客户资源和丰富的商户资源

成熟的商业开发运营能力确保了公司商业地产项目的成功，实现了公司、业主和商户多方共赢，获得了业主和商户的信任，老客户重复购买和推荐购买比例稳步提升。公司与沃尔玛、大润发、家乐福、月星家居、肯德基、麦当劳、星巴克、苏宁电器、工贸家电、屈臣氏、金逸影城、横店影城等国际国内知名企业和阿迪达斯、耐克、周大福、诺贝尔、TOTO、科勒、CK、柏丽莎等知名品牌建立了战略合作关系。

六、投资状况分析

1、对外股权投资情况

(1) 对外投资情况

对外投资情况		
报告期投资额（元）	上年同期投资额（元）	变动幅度（%）
80,000,000.00	7,245,346.60	1,004.16%
被投资公司情况		
公司名称	主要业务	上市公司占被投资公司权益比例（%）
武汉双联创和置业有限公司	房地产开发、商品房销售，房屋租赁、物业管理	50%
成都中水电海赋房地产公司	房地产开发、经营，物业管理，建筑装饰工程设计、施工	40%

2、主要子公司、参股公司分析

主要子公司、参股公司情况

单位：元

公司名称	公司类型	所处行业	主要产品或服务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
武汉南国商业发展有限公司	子公司	房地产	房地产开发、销售、租赁、物业管理	640000000	3,591,757,837.55	1,368,013,570.41	556,636,288.08	208,481,439.06	155,648,955.18

主要子公司、参股公司情况说明

报告期内取得和处置子公司的情况

√ 适用 □ 不适用

公司名称	报告期内取得和处置子公司目的	报告期内取得和处置子公司方式	对整体生产和业绩的影响
武汉南国昌晟商业发展有限责任公司	扩展业务规模	投资成立	
襄阳南国商业发展有限责任公司	扩展业务规模	投资成立	
襄阳佳宏房产投资有限公司	扩展业务规模	投资成立	

3、非募集资金投资的重大项目情况

单位：万元

项目名称	计划投资总额	本报告期投入金额	截至报告期末累计实际投入金额	项目进度	项目收益情况
南国中心 1 期	63,093	30,623	51,758	82.03%	项目开发中, 尚未产生收益
南国中心 2 期	239,000	5,511	94,562	39.57%	项目开发中, 尚未产生收益
洪广 SOHO	26,000	7,984	25,493	98.05%	9,719
汉口城市广场	120,000		43,400	36.17%	18,214
南湖花郡	37,000		36,978	99.94%	16,618
西汇二期	115,000	55,269	109,326	95.07%	21,942
荆州项目一期	51,637	15,617	40,380	78.2%	26,147
南国雄楚广场	240,334	126,179	126,179	52.5%	项目开发中, 尚未产生收益
襄阳南国城市广场	153,089	30,925	30,925	20.2%	项目开发中, 尚未产生收益
武汉县华林商业项目	119,406	48,537	48,537	40.65%	项目开发中, 尚未产生收益
合计	1,164,559	320,645	607,538	--	--

七、公司未来发展的展望

(一) 公司所处行业发展趋势及市场格局

2014年, 我国经济工作要坚持稳中求进, 统筹稳增长、调结构、促改革, 保持经济增速在合理区间平稳运行。结合2013年12月中央经济工作会议和10月29日中央政治局集体学习加快推进住房保障体系和供应

体系建设的会议精神以及十八届三中全会的精神，可以判断出2014年房地产政策调控的重心有三大转变：一是调控着力点从抑制需求和价格逐步转向加大住房供应，包括保障房的建设和供给，市场化商品房的建设和供应。二是调控方式将从“有形之手”为主逐步转向“无形之手”为主。三是由短期政策干预向房地产长效机制转变，不排除2014年年内可能出台相关框架性方案与文件。

公司管理层认为，2014年调控主基调不会出现逆转，限购政策将继续执行，但房地产政策面仍然存在松动的压力和动力。随着城镇化进程的推进，新增住房需求、改善性住房需求及投资类物业需求将会持续增加，房地产业尤其是商业地产仍然处于重要发展期。在城镇化进程的加快、居民收入的持续增长及消费升级的背景下，商业地产将迎来巨大发展机遇；再加上通胀导致投资需求的快速上升、投资渠道狭窄及首选固定资产的投资习惯等因素，必然会持续增加对商业物业的需求。尽管众多房地产企业因调控而转战商业地产或加大商业地产投资，使得商业地产供给量迅速增长，竞争加剧，但公司秉承以商业地产开发和运营为主业的综合性物业发展战略，通过多年耕耘，运营模式及产品线日趋成熟，品牌影响力持续提升，在未来的商业地产发展中先发优势明显。

公司管理层认为，公司作为一家以武汉市为核心发展区域商业地产开发和运营企业，武汉市经济发展及城市价值的提升对公司的未来发展有着关键性的影响。2013年武汉商品住宅销售面积1336万平方米，同比增长24.24%；销售金额852亿元，同比增长23.59%；商业物业成交量为119.65万平方米，同比增长近38%。随着武汉地铁二号线的通车运行，武汉市规划中的九条地铁线将陆续快速贯通，武汉交通将由平面交通时代快速过渡到立体交通时代，城市发展效率获得大大提高，城市承载的人口规模也将更大、质量更高，将吸引越来越多的投资，武汉商业规模也将更大，商业形态也将更加多样化，武汉市城市价值将得到大幅提升，公司将有更多的机会深耕武汉商业地产。随着武汉市城市地位、价值的提升及快速发展的轨道建设将为公司商业地产的开发和营运提供巨大的发展空间。同时，公司也要抓住机遇，协同水电地产的战略布局，完成异地扩展，做到可持续快速发展。

（二）公司未来发展战略和2014经营策略

随着水电地产的入股带来的央企地产资本和资源优势，公司面临的新的形势，公司的发展战略将逐步转向核心城市重要交通节点特别是沿城市轨道交通站点区域大型综合体物业的开发与运营，以大力加快发展步伐，迅速增强公司的市场影响及竞争力。公司将围绕全面提升业务素养来迎接更大的挑战。公司将借助水电地产在工程管理、央企信用、基础管理及资源整合等方面的优势，充分挖掘水电地产已进入的以“京津冀都市圈”、“成渝经济区”、“长株潭城市群”、“武汉城市圈”、“环渤海经济圈”等城市群为核心的项目资源，迅速提升公司的开发能力，加快公司跨区域战略布局步伐；在继承及保留自身创新文化的同时，不断加强基础管理、工程管理及资源整合等方面的能力，为公司的持续高速发展奠定坚实的基础。

（三）主要经营计划

2014年在建总建筑面积计划达到151.85万平方米，在建项目达到10个。其中，续建建筑面积约为75.3万平方米，续建项目7个（南国中心一期、荆州一期部分住宅、荆州二期、汉口城市广场二期、雄楚广场、昙华林、成都泛悦国际）。

计划新开工建筑面积约65.75万平方米，新开工项目2个，分别为襄阳项目、南国中心二期。

计划竣工项目3个，竣工建筑面积45.86万平方米，为雄楚广场、荆州一期部分住宅及荆州二期。

在项目拓展方面，2014年计划获得3-5个项目，满足公司持续发展需要。

八、董事会、监事会对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

不适用

九、与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况说明

不适用

十、报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况说明

不适用

十一、与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

本期新纳入合并范围的子公司

名称	期末净资产	本期净利润
武汉南国昌晟商业发展有限责任公司	49,680,047.99	-319,952.01
襄阳南国商业发展有限责任公司	98,935,372.46	-1,064,627.54
襄阳佳宏房产投资有限公司	9,750,046.25	-249,953.75

十二、公司利润分配及分红派息情况

报告期内利润分配政策特别是现金分红政策的制定、执行或调整情况

适用 不适用

公司近3年（含报告期）的利润分配预案或方案及资本公积金转增股本预案或方案情况

2011年度：以2011年12月31日总股本96,000万股为基数，向全体股东以未分配利润每10股派发现金红利0.8元（含税），合计派发现金红利7,680万元。当年的年度可分配利润为294,918,626.62元，以现金方式分配的利润为当年的可分配利润的26%。

2012年度：以总股本961,623,520股为基数，向全体股东每10股派0.998311元人民币现金（含税），共计派发现金红利96,000,000.00元。当年的年度可分配的利润为225,230,049.98元，以现金方式分配的利润为当年的可分配利润的42.62%。

2013年度：公司拟以2013年12月31日总股本965,800,110股为基数，以未分配利润向全体股东每10股派发现金1.2元（含税），共计拟派发现金红利115,896,013.2元。

公司近三年现金分红情况表

单位：元

分红年度	现金分红金额（含税）	分红年度合并报表中归属于上市公司股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司股东的净利润的比率（%）
2013年	115,896,013.20	540,580,206.40	21.44%
2012年	96,000,000.00	445,508,023.95	21.55%
2011年	76,800,000.00	293,972,564.36	26.12%

公司报告期内盈利且母公司未分配利润为正但未提出现金红利分配预案

适用 不适用

十三、本报告期利润分配及资本公积金转增股本预案

每 10 股送红股数（股）	0
每 10 股派息数（元）（含税）	1.20
分配预案的股本基数（股）	965,800,110
现金分红总额（元）（含税）	115,896,013.20
可分配利润（元）	260,157,923.20
现金分红占利润分配总额的比例（%）	100%
现金分红政策：	
公司发展阶段属成长期且有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 20 %	
利润分配或资本公积金转增预案的详细情况说明	

十四、社会责任情况

2013年，公司连续第12年向公司在武汉大学设立的武大弘毅助学基金捐资30万元，资助200名特困大学生完成学业。2013年公司被中部人力资本论坛评为最佳雇主。

上市公司及其子公司是否属于国家环境保护部门规定的重污染行业

是 否 不适用

上市公司及其子公司是否存在其他重大社会安全问题

是 否 不适用

报告期内是否被行政处罚

是 否 不适用

十五、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
2013年01月02日	公司三楼会议室	实地调研	机构	海通证券、国信证券等	公司简介、经营情况、未提供书面材料。
2013年03月05日	公司三楼会议室	实地调研	机构	华泰证券等	公司简介、经营情况、未提供书面材料。
2013年03月20日	公司三楼会议室	实地调研	机构	中原证券	公司简介、经营情况、未提供书面材料。
2013年04月22日	公司三楼会议室	实地调研	机构	杭州高通投资	公司简介、经营情况、未提供书面材料。
2013年04月24日	公司三楼会议室	实地调研	机构	沃伦投资、中信建投	公司简介、经营情况、未提供书面材料。
2013年05月08日	公司三楼会议室	实地调研	机构	海通证券	公司简介、经营情况、未提供书面材料。
2013年05月15日	公司三楼会议室	实地调研	机构	国信证券、东方证券等	公司简介、经营情况、未提供书面材料。
2013年05月23日	公司三楼会议室	实地调研	机构	华泰证券	公司简介、经营情况、未提供书面材料。
2013年05月28日	公司三楼会议室	实地调研	机构	法国巴黎银行欧洲证券研究部	公司简介、经营情况、未提供书面材料。
2013年05月30日	公司三楼会议室	实地调研	机构	华夏基金、长江证券	公司简介、经营情况、未提供书面材料。
2013年12月05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。
2013年12月17日	公司三楼会议室	实地调研	机构	华安基金	公司简介、经营情况、未提供书面材料。

第五节 重要事项

一、重大诉讼仲裁事项

适用 不适用

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项。

二、媒体质疑情况

适用 不适用

本报告期公司无媒体普遍质疑事项。

三、公司股权激励的实施情况及其影响

根据公司2011年7月15日召开的2011年第一次临时股东大会审议通过的《关于武汉南国置业股份有限公司2011年股票期权激励计划（草案）修订稿》，公司授予公司董事（不含独立董事）、高层管理人员、核心管理人员及核心技术（专业）骨干共27人2,154.52万份股票期权。首次授予日为2011年7月16日，授予价格为6.12元。

根据公司2012年6月22日召开的2012年第二届董事会第十五次会议审议通过的《关于公司股票期权激励计划预留股票期权授予相关事项的议案》，确定股票期权激励计划预留期权的授予条件已经满足，同意将192万份预留股票期权授予公司核心管理人员共10人。预留期权授予日为2012年7月18日，授予价格为6.10元。

根据公司2012年7月12日召开的2012年第二届董事会第十六次会议审议通过的《关于调整公司首期股权激励计划首次授予数量、激励对象名单和行权价格的议案》及《关于公司首期股票激励计划第一个行权期可行权的议案》，公司首期股票期权激励计划首次授予数量由2,154.52万份股票期权相应调整为2,000.24万份股票期权，授予价格由6.12元/股调整为6.04元/股。可行权激励对象由原来的27人减少为25人，且25名可行权激励对象与经中国证监会备案并经公司2011年第一次临时股东大会审议通过的《股权激励计划》激励对象名单一致。

2013年3月27日，公司第三届董事会第一次临时会议审议通过了《关于调整公司首期股票期权激励计划行权价格的议案》。公司首期股票期权激励计划首次授予期权行权价格调整为5.94元/股，第二次授予期权（即预留期权）行权价格调整为6.00元/股。

2013年7月10日，公司第三届董事会第三次会议审议通过了《关于首期股票期权激励计划首次授予第二个行权期（预留期权第一个行权期）可行权的议案》及《关于调整公司首期股权激励计划首次授予（预留期权授予）数量及激励对象名单的议案》，公司首期股票期权激励计划尚未行权的股票期权数相应调整为1,579.678万股，激励对象人数由35人相应调整为31人（其中首次授予的激励对象为22人，预留期权授予的激励对象为9人）。

该股权激励计划的有效期为5年，自计划的首次授权日起计算。首次授予的股票期权应在授权日起满12个月后，每年按股票期权授予额度的行权比例分四期行权。若达到行权条件，激励对象可分四次申请行权，分别自授予日起12个月后、24个月后、36个月后、48个月后各申请解锁授予限制性股票总量的20%、20%、30%、30%。预留部分的股票期权自对应的授权日起满12个月后，每年按股票期权授予额度的预留部分期权行权比例分三期行权，分别自预留部分期权授权日起12个月后、24个月后、36个月后各申请解锁

预留部分期权的30%、30%、40%。

对于首次授予股票期权的行权目标如下表：

行权期	业绩考核目标
第一个行权期	2011年归属于上市公司股东的净利润应较2010年增长25%，加权平均净资产收益率不低于15%
第二个行权期	2012年归属于上市公司股东的净利润应较2010年增长60%，加权平均净资产收益率不低于15.5%
第三个行权期	2013年归属于上市公司股东的净利润应较2010年增长100%，加权平均净资产收益率不低于16%
第四个行权期	2014年归属于上市公司股东的净利润应较2010年增长150%，加权平均净资产收益率不低于16.5%

预留部分考核期为2012年、2013年及2014年，行权条件与首次授予股票期权激励计划确认的同期行权条件相同。

股权激励施行后，公司未来净利润将实现逐年增长，该期权费用不会对公司的利润造成不良影响。

截至2013年12月31日，公司股权首次股权激励共行权5,800,110股。

四、重大合同及其履行情况

1、担保情况

单位：万元

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）								
担保对象名称	担保额度 相关公告 披露日期	担保额度	实际发生日期 （协议签署 日）	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行 完毕	是否为关 联方担保 （是或 否）
武汉信用担保集团 股份有限公司	2013年03 月04日	5,000	2013年09月 13日	5,000	连带责任保 证	2013.09.13-2 014.03.13	否	否
报告期内审批的对外担保额度 合计（A1）			5,000	报告期内对外担保实际发生 金额合计（A2）				5,000
报告期末已审批的对外担保额 度合计（A3）			5,000	报告期末实际对外担保余额 合计（A4）				5,000
公司对子公司的担保情况								
担保对象名称	担保额度 相关公告 披露日期	担保额度	实际发生日期 （协议签署 日）	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行 完毕	是否为关 联方担保 （是或 否）
武汉南国商业发展	2011年03	10,000	2012年03月	4,900	连带责任保	2012.3.19-2	否	否

有限公司	月 22 日		19 日		证	017.3.18		
武汉南国商业发展 有限公司	2012 年 03 月 28 日	3,000	2012 年 05 月 20 日	3,000	连带责任保 证	2012.5.20-2 017.3.18	否	否
武汉南国商业发展 有限公司	2012 年 03 月 28 日	3,000	2012 年 05 月 28 日	3,000	连带责任保 证	2012.5.28-2 017.3.18	否	否
武汉南国商业发展 有限公司	2012 年 03 月 28 日	1,000	2012 年 06 月 14 日	1,000	连带责任保 证	2012.6.14-2 017.3.18	否	否
武汉南国商业发展 有限公司	2012 年 03 月 28 日	13,000	2012 年 07 月 04 日	8,000	抵押	2012.7.3- 2015.7.3	否	否
武汉南国商业发展 有限公司	2013 年 03 月 04 日	4,000	2013 年 03 月 14 日	4,000	连带责任保 证	2013.3.14-2 014.3.14	否	否
武汉南国商业发展 有限公司	2013 年 03 月 04 日	10,000	2013 年 03 月 27 日	4,857.56	连带责任保 证	2013.3.27-2 015.3.27	否	否
武汉南国商业发展 有限公司	2013 年 03 月 04 日	12,000	2013 年 08 月 26 日	12,000	连带责任保 证	2013.8.26-2 014.8.26	否	否
武汉南国商业发展 有限公司	2013 年 03 月 04 日	6,000	2013 年 09 月 04 日	6,000	连带责任保 证	2013.09.04- 2014.09.04	否	否
武汉大本营商业管 理有限公司	2013 年 03 月 04 日	7,000	2013 年 03 月 07 日	6,950	连带责任保 证	2013.3.7-20 15.3.7	否	否
武汉大本营商业管 理有限公司	2013 年 03 月 04 日	2,000	2013 年 05 月 31 日	2,000	连带责任保 证	2013.5.31- 2014.5.30	否	否
武汉大本营商业管 理有限公司	2013 年 03 月 04 日	3,000	2013 年 09 月 05 日	3,000	连带责任保 证	2013.9.5- 2014.9.4	否	否
武汉大本营商业管 理有限公司	2013 年 03 月 04 日	5,000	2013 年 10 月 24 日	5,000	连带责任保 证	2013.10.24- 2014.10.24	否	否
武汉大本营商业管 理有限公司	2013 年 03 月 04 日	3,000	2013 年 12 月 23 日	3,000	连带责任保 证	2013.12.23- 2013.12.22	否	否
武汉大本营商业管 理有限公司	2013 年 03 月 04 日	5,000	2013 年 12 月 24 日	5,000	连带责任保 证	2013.12.24- 2014.12.24	否	否
武汉北都商业有限 公司	2012 年 03 月 28 日	13,000	2012 年 12 月 31 日	12,900	连带责任保 证	2012.12.31- 2022.12.30	否	否
武汉北都商业有限 公司	2012 年 03 月 28 日	12,000	2013 年 01 月 04 日	12,000	连带责任保 证	2013.01.04- 2023.01.03	否	否
武汉南国光谷商业 有限公司	2013 年 03 月 04 日	5,000	2013 年 06 月 14 日	5,000	连带责任保 证	2013.06.14- 2014.06.14	否	否
武汉南国光谷商业 有限公司	2013 年 03 月 04 日	1,500	2013 年 11 月 01 日	1,500	连带责任保 证	2013.11.1-20 14.10.31	否	否
武汉南国光谷商业 有限公司	2013 年 03 月 04 日	8,000	2013 年 12 月 03 日	8,000	连带责任保 证	2013.12.03- 2014.12.03	否	否

武汉南国洪广置业发展有限公司	2012年03月28日	23,000	2012年12月03日	20,200	连带责任保证	2012.12.3-2020.12.3	否	否
武汉南国洪广置业发展有限公司	2012年03月28日	7,000	2013年01月04日	7,000	连带责任保证	2013.01.04-2021.01.04	否	否
荆州南国商业发展有限公司	2012年03月28日	3,000	2012年12月31日	3,000	连带责任保证	2012.12.31-2015.8.19	否	否
荆州南国商业发展有限公司	2012年03月28日	5,000	2013年01月11日	5,000	连带责任保证	2013.01.11-2015.08.19	否	否
荆州南国商业发展有限公司	2012年03月28日	4,000	2013年02月26日	4,000	连带责任保证	2013.2.26-2015.08.19	否	否
荆州南国商业发展有限公司	2013年03月04日	3,000	2013年06月03日	3,000	连带责任保证	2013.06.03-2015.08.19	否	否
荆州大本营商业管理有限公司	2013年03月04日	4,500	2013年03月27日	3,750	连带责任保证	2013.3.27-2016.3.27	否	否
报告期内审批对子公司担保额度合计 (B1)			76,000	报告期内对子公司担保实际发生额合计 (B2)				101,057.56
报告期末已审批的对子公司担保额度合计 (B3)			176,000	报告期末对子公司实际担保余额合计 (B4)				157,057.56
公司担保总额 (即前两大项的合计)								
报告期内审批担保额度合计 (A1+B1)			81,000	报告期内担保实际发生额合计 (A2+B2)				106,057.56
报告期末已审批的担保额度合计 (A3+B3)			181,000	报告期末实际担保余额合计 (A4+B4)				162,057.56
实际担保总额 (即 A4+B4) 占公司净资产的比例 (%)				62.19%				
其中:								
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额 (C)				0				
直接或间接为资产负债率超过 70% 的被担保对象提供的债务担保金额 (D)				90,400				
担保总额超过净资产 50% 部分的金额 (E)				31,771.5				
上述三项担保金额合计 (C+D+E)				122,171.5				
未到期担保可能承担连带清偿责任说明 (如有)				<p>公司对外担保均为对下属公司进行担保, 目前控股子公司生产经营及财务状况良好, 公司承担连带清偿责任的可能性非常小。另按照房地产经营惯例, 并经年度股东大会审议通过, 公司为购房客户提供购房按揭贷款担保, 截止 2013 年 12 月 31 日累计滚存按揭担保余额为 10.79 亿元。公司未出现为此担保承担连带责任的情况, 因此该担保对公司财务状况无重大影响。 公司为武汉信用担保集团股份有限公司提供的反担保系为所属的武汉大本营商业管理有限公司流动资金贷款提供支持, 属于公司日常经营和资金合理利用的需要, 在担保期内</p>				

	有能力对其经营管理风险进行管控，财务风险处于可控制范围，公司承担连带责任风险较小。
违反规定程序对外提供担保的说明（如有）	无

采用复合方式担保的具体情况说明

五、承诺事项履行情况

1、公司或持股 5%以上股东在报告期内发生或以前期间发生但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、在水电地产成为南国置业的股东后，水电地产将善意履行作为南国置业股东的义务，不利用水电地产所处的地位，就南国置业与水电地产或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、在水电地产成为公司的股东后，如果公司必须与水电地产或水电地产控制的其他公司发生任何关联交易，则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定。	2012年12月20日	无	均严格履行承诺
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				

六、聘任、解聘会计师事务所情况

现聘任的会计师事务所

境内会计师事务所名称	大信会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬（万元）	90
境内会计师事务所审计服务的连续年限	7
境内会计师事务所注册会计师姓名	向辉、黄韵

当期是否改聘会计师事务所

是 否

聘请内部控制审计会计师事务所、财务顾问或保荐人情况

适用 不适用

七、监事会、独立董事（如适用）对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

不适用

第六节 股份变动及股东情况

一、股份变动情况

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例(%)	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例(%)
一、有限售条件股份	365,025,954	38.02%				-1,341,025	-1,341,025	363,684,929	37.66%
3、其他内资持股	365,025,954	38.02%				-1,341,025	-1,341,025	363,684,929	37.66%
境内自然人持股	365,025,954	38.02%				-1,341,025	-1,341,025	363,684,929	37.66%
二、无限售条件股份	594,974,046	61.98%				7,141,135	7,141,135	602,115,181	62.34%
1、人民币普通股	594,974,046	61.98%				7,141,135	7,141,135	602,115,181	62.34%
三、股份总数	960,000,000	100%				5,800,110	5,800,110	965,800,110	100%

股份变动的原因

适用 不适用

公司股权激励行权5,800,110股，公司股本相应增加。

股份变动的批准情况

适用 不适用

股份变动的过户情况

适用 不适用

股份变动对最近一年和最近一期基本每股收益和稀释每股收益、归属于公司普通股股东的每股净资产等财务指标的影响

适用 不适用

股份变动对最近一年和最近一期基本每股收益和稀释每股收益、归属于公司普通股股东的每股净资产等财务指标的影响十分有限。

公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

适用 不适用

二、证券发行与上市情况

1、公司股份总数及股东结构的变动、公司资产和负债结构的变动情况说明

公司股权激励行权5,800,110股，公司股本相应增加。

三、股东和实际控制人情况

1、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末股东总数	13,322	年度报告披露日前第 5 个交易日末股东总数	15,926					
持股 5%以上的股东或前 10 名股东持股情况								
股东名称	股东性质	持股比例 (%)	报告期末持股数量	报告期内增减变动情况	持有有限售条件的股份数量	持有无限售条件的股份数量	质押或冻结情况	
							股份状态	数量
许晓明	境内自然人	41.27%	398,611,128	-76,800,000	356,558,346	42,052,782	质押	261,600,000
武汉新天地投资	国有法人	21.62%	208,810,656		0	208,810,656		
中国水电建设集	国有法人	7.95%	76,800,000	76,800,000	0	76,800,000		
中国银行一景顺	其他	1.84%	17,799,790		0	17,799,790		
中国工商银行一	其他	1.46%	14,053,547		0	14,053,547		
劳瑞娟	境内自然人	1.31%	12,633,300		0	12,633,300		
武汉闻一多基金	国有法人	1.04%	10,000,000		0	10,000,000		
全国社保基金一	其他	0.83%	7,999,760		0	7,999,760		
许贤明	境内自然人	0.78%	7,562,490		0	7,562,490		
王昌文	境内自然人	0.69%	6,668,320	394,120	5,001,240	1,667,080		
战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东的情况（如有）（参见注 3）	无							
上述股东关联关系或一致行动的说明	武汉新天地投资有限公司系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。							
前 10 名无限售条件股东持股情况								
股东名称	报告期末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					

中国银行一景顺长城鼎益股票型		17,799,790	人民币普通股	17,799,790
中国工商银行一广发策略优选混		14,053,547	人民币普通股	14,053,547
劳瑞娟		12,633,300	人民币普通股	12,633,300
武汉闻一多基金会		10,000,000	人民币普通股	10,000,000
全国社保基金一零八组合		7,999,760	人民币普通股	7,999,760
许贤明		7,562,490	人民币普通股	7,562,490
中国工商银行一申万菱信盛利精		6,523,948	人民币普通股	6,523,948
前 10 名无限售流通股股东之间，以及前 10 名无限售流通股股东和前 10 名股东之间关联关系或一致行动的说明	武汉新天地投资有限公司系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。			
前十大股东参与融资融券业务股东情况说明（如有）（参见注 4）	无			

公司股东在报告期内是否进行约定购回交易

是 否

2、公司控股股东情况

自然人

控股股东姓名	国籍	是否取得其他国家或地区居留权
许晓明	中国	否
最近 5 年内的职业及职务	许晓明先生最近五年历任公司董事长、联席董事长	
过去 10 年曾控股的境内外上市公司情况	无	

控股股东报告期内变更

适用 不适用

3、公司实际控制人情况

法人

实际控制人名称	法定代表人/单位负责人	成立日期	组织机构代码	注册资本	主要经营业务
中国电力建设集团有限公司	范集湘	2011 年 09 月 28 日	71783061-8	300 亿元	水利电力工程信基础设施规划勘测设计、咨询管理、建设管理、投资运营；房地产开发与经营、实业投资、经营管理；物流；对外派遣劳务人员和对外承包工程。

经营成果、财务状况、现金流和未来发展策略等	无
-----------------------	---

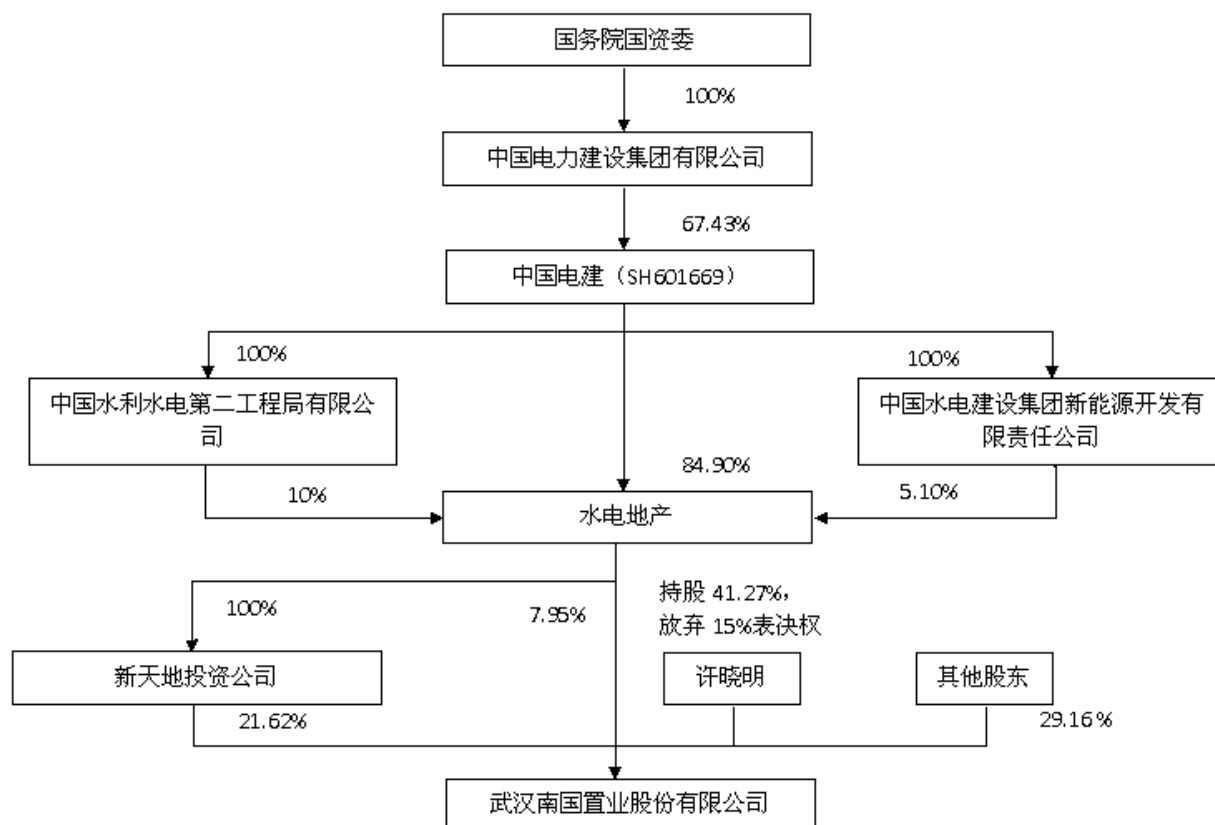
实际控制人报告期内变更

适用 不适用

新实际控制人名称	中国电力建设集团有限公司
变更日期	2013 年 05 月 10 日
指定网站查询索引	http://www.cninfo.com.cn/
指定网站披露日期	2013 年 05 月 13 日

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

国务院国资委 100%持有中国电力建设集团有限公司股份



实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用 不适用

4、其他持股在 10%以上的法人股东

法人股东名称	法定代表人/	成立日期	组织机构代码	注册资本	主要经营业务或管理活动
--------	--------	------	--------	------	-------------

	单位负责人				
武汉新天地投资有限公司	许建辉	2002年06月10日	420100000233922	10,000,000 元	对高新技术产品的投资；高新技术产品的研究开发和生产销售；建筑材料、金属材料、装饰材料的开发和应用（国家有专项规定的经营项目经审批后凭许可证方可经营）

四、公司股东及其一致行动人在报告期提出或实施股份增持计划的情况

股东名称/一致行动人姓名	计划增持股份数量	计划增持股份比例（%）	实际增持股份数量	实际增持股份比例（%）	股份增持计划初次披露日期	股份增持计划实施结束披露日期
中国水电建设集团房地产有限公司	109,994,658	11.39%	0	0%	2014年4月9日	

其他情况说明

本次股份转让事项已获国务院国有资产监督管理委员会的批准，尚需中国证券监督管理委员会备案无异议方能实施。

第七节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

一、董事、监事和高级管理人员持股变动

姓名	职务	任职状态	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	期初持股数（股）	本期增持股份数量（股）	本期减持股份数量（股）	期末持股数（股）
夏进	董事长	现任	男	50	2013年03月04日	2016年03月04日				
许晓明	联席董事长	现任	男	51	2013年03月04日	2016年03月06日	475,411,128		76,800,000	398,611,128
许建辉	董事、总经理	现任	男	44	2013年03月04日	2016年03月04日				
王昌文	董事、党委书记	现任	男	46	2013年03月04日	2016年03月04日	6,274,200	394,120		6,668,320
高秋洪	董事、执行总经理	现任	男	42	2013年03月04日	2016年03月04日	1,498,896		374,724	1,124,172
秦普高	董事	现任	男	45	2013年03月04日	2016年03月04日				
郑克强	董事	现任	男	36	2013年03月04日	2016年03月04日				
周绍朋	独立董事	现任	男	68	2013年03月04日	2016年03月04日				
刘红霞	独立董事	现任	女	51	2013年03月04日	2016年03月04日				
梅顺健	独立董事	现任	男	52	2013年03月04日	2016年03月04日				
张天武	独立董事	现任	男	51	2013年03月04日	2016年03月04日				
李军	副总经理	现任	女	47	2013年09月23日	2016年03月04日	740,000	100,000		840,000
宁晁	副总经理、财务总监	现任	男	35	2013年03月04日	2016年03月04日		99,995		99,995
肖新乔	副总经理	现任	男	37	2013年09月23日	2016年03月04日		113,100		113,100
张军	副总经理	现任	男	38	2013年09月23日	2016年03月04日		151,800		151,800

谭永忠	副总经理、 董事会秘书	现任	男	46	2013年03 月04日	2016年03 月04日		130,000		130,000
袁良民	董事	离任	男	47	2010年11 月05日	2013年03 月04日				
吕志伟	独立董事	离任	男	60	2010年11 月05日	2013年03 月04日				
向德伟	独立董事	离任	男	52	2010年11 月05日	2013年03 月04日				
许章华	独立董事	离任	男	62	2010年11 月05日	2013年03 月04日				
高泽雄	监事会主 席	现任	男	67	2013年03 月04日	2016年03 月04日				
王俊伟	监事	离任	男	61	2010年11 月05日	2013年03 月04日				
王 琼	职工监事	现任	女	50	2013年03 月04日	2016年03 月04日				
涂晓莉	监事	现任	女	35	2013年03 月04日	2016年03 月04日				
合计	--	--	--	--	--	--	483,924,22 4	989,015	77,174,724	407,738,51 5

二、任职情况

公司现任董事、监事、高级管理人员最近 5 年的主要工作经历

(1) 董事

夏进，1964年出生，本科学历。先后担任中组部办公厅副处长，中组部地方干部局副局长，中组部干部二局局长，中国水电建设集团公司总经理工作部副主任，副总经济师兼华中、华东代表处主任，中国水电集团房地产业部副总经理，中国水电建设股份有限公司总经理助理、中国水电集团房地产业部总经理。现任中国电力建设股份有限公司副总经济师，中国水电集团房地产有限公司董事长、党委书记。现任本公司董事长。

许晓明，1963年出生，中国人民银行总行研究生部经济学硕士，美国西北大学KELLOGG商学院/香港科技大学EMBA，中国九三学社社员，高级经济师。曾就职于中国人民银行深圳分行，曾任中国宝安集团副总经理。1998年创立本公司。现任湖北省政府参事，武汉市政协经济委员会主任，武汉市工商联副会长，中国光彩事业武汉促进会副会长。现任本公司联席董事长。

许建辉，1970年出生，本科学历。先后担任水电二局团委书记，中国水电建设集团公司总经理工作部总经理秘书、处长，中国水电建设集团房地产有限公司党委工作部主任、房地产业部综合处长、党委委员、董事会秘书、总经理办公室主任，中国水电建设集团房地产武汉有限公司董事长，武汉荣业公司董事长。现任本公司董事、总经理。

王昌文，1968年出生，中南财经政法大学MBA，中欧国际工商管理学院EMBA，中国注册会计师，高级会计师，武汉市硚口区人大代表。先后担任武汉国有资产经营公司投资部经理，武汉国际信托投资公司

副总经理。2004年进入本公司历任公司董事、副总经理、总经理，现任本公司董事、党委书记。

高秋洪，1972年出生，医学学士，北京大学工商管理EMBA。2000年进入本公司工作，历任公司整合传播部部长，南国商业营销总监兼大武汉家装项目总经理，公司总经理助理兼南国商业营销总监，副总经理、联席总经理、董事。现任本公司董事、执行总经理。

秦普高，1969年出生，本科学历。先后担任水电八局总会计师办公室核算部副主任、财务处会计核算室主任、财务处副处长、中国水电建设集团公司资金结算中心副主任、中国水电建设集团中环房地产公司总会计师，中国水电建设集团房地产业部财务总监。现任中国水电建设集团房地产有限公司总会计师、党委委员。现任本公司董事。

郑克强，1978年出生，本科学历。先后担任中国水电建设股份有限公司房地产业部综合管理处副处长，中国水电建设集团房地产有限公司董事会办公室主任，中国水电建设股份有限公司房地产业部综合管理处处长，中国水电建设集团房地产有限公司资产运营部总经理。现任中国水电建设集团房地产有限公司战略与运营管理部总经理。现任本公司董事。

周绍朋，1946年出生，经济学博士。曾任中国社会科学院工业经济研究所研究员、博士生导师，内蒙古自治区呼伦贝尔盟副盟长，国家行政学院经济学部主任，紫光股份独立董事。系中国社会科学院研究生院兼职教授、博士生导师，中国人民大学兼职教授、博士生导师，中国社会主义学院兼职教授，国家开发银行专家委员会委员，国家认证认可监督管理委员会专家咨询委员会委员，中国工业经济联合会学术委员会专家组成员，全国企业管理现代化创新成果审定委员会专家组成员，国家知识产权局知识产权示范城市专家组成员，公共经济研究会副会长，北京开达经济学家咨询中心理事，中国行政管理学会常务理事，中国工业经济联合会理事，中国企业联合会常务理事，中国管理现代化研究会常务理事，中国城市发展研究会理事等。1992年开始享受政府特殊津贴。现任中国中期及华能新能源独立董事、本公司独立董事。

刘红霞，1963年出生，管理学博士、公司治理博士后、澳大利亚维多利亚大学访问学者。曾就职于北京中州会计师事务所，曾任招商银行及中孚实业独立董事。现任中央财经大学会计学院教授、博士生导师、博士后合作研究导师，北京企业内控专家委员会委员，北京市高级会计师评审委员，北京市会计学会常务理事，北京市财政学会理事，方大化工和金自天正独立董事，本公司独立董事。

梅顺健，1962年出生，法律硕士、法学副研究员。曾任湖北法辉律师事务所主任、湖北松之盛律师事务所合伙人。现任北京市中伦律师事务所合伙人，三峡新材独立董事，本公司独立董事。

张天武，1963年出生，法律硕士。曾任湖北得伟君尚律师事务所高级合伙人，湖北得伟君尚律师事务所上海分所主任，华新水泥独立董事，湖北省武汉市江岸区政协委员。现任北京市共和律师事务所合伙人，武汉仲裁委员会仲裁员，武汉市政协委员，本公司独立董事。

(2) 监事

高泽雄先生，1947年出生，大专学历，高级经济师。历任湖北省水利局办公室秘书，湖北省水产局办公室主任、副局长，湖北省农业厅副厅长，湖北省农业厅巡视员等，已退休。现任本公司监事会主席。

涂晓莉，1979年出生，本科学历，高级会计师。历任中国水利水电第二工程局会计，北京中环房地产开发有限公司财务经理，中国水电建设集团中环房地产有限公司财务部副经理，中国水电建设集团房地产有限公司财务部经理，财务产权部总经理、资金管理部总经理。现任中国水电建设集团房地产有限公司副总会计师、财务产权部总经理，本公司监事。

王琼，1964年出生，本科学历，会计师。曾任京山工商银行营业会计、主任，交通银行武汉分行财务主管，武汉国际租赁公司财务部高级业务经理，武汉市撤销非银行金融机构清算组会计，武汉正信房地产开发公司主管会计，武汉国投物业发展有限公司财务经理。2005年进入本公司，现任本公司资金计划部部长，监事。

(3) 高级管理人员

许建辉，本公司总经理，简历同上。

王昌文，本公司党委书记，简历同上。

高秋洪，本公司执行总经理，简历同上。

谭永忠，1968年出生，1993年毕业于武汉理工大学，硕士研究生学历，高级经济师、高级工程师。1993-1994年在香港中侨房地产开发（武汉）有限公司工作，任策划部主管；1994-1995年在香港百营物业发展（武汉）有限公司工作，任营销部经理；1995-2004年在武汉国际信托投资公司工作，任资金信托部总经理；2004进入本公司，现任本公司董事会秘书、副总经理。

李军，1967年出生，华中科技大学建筑学本科，华中科技大学建筑学硕士，国家一级注册建筑师，高级工程师。曾任冶金部武汉钢铁设计研究总院建筑师，2000年进入本公司担任设计总监，现任本公司副总经理。

宁晔，1979出生，本科学历。历任中国水利水电建设股份有限公司资金管理部主管，中国水电建设集团房地产有限公司资金管理部经理、财务产权部副总经理。现任本公司财务总监、副总经理。

肖新乔，1977年出生，湖北大学房地产经营与管理本科，武汉大学MBA，武汉市武昌区人大代表。历任武汉南国置业股份有限公司商务部部长、项目总经理、开发中心总监助理、研展总监。现任本公司副总经理。

张军，1976年出生，本科学历，经济师、注册财务策划师。1997年进入中国建设银行股份有限公司工作，曾先后担任中国建设银行武汉江岸支行、中国建设银行武汉城建支行担任信贷部经理、行长等职务。2012年5月进入本公司，曾担任公司财务总监，现任副总经理。

在股东单位任职情况

适用 不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在股东单位是否领取报酬津贴
夏进	中国水电建设集团房地产有限公司	董事长、党委书记			
秦普高	中国水电建设集团房地产有限公司	总会计师、党委委员			
郑克强	中国水电建设集团房地产有限公司	战略与运营管理部总经理			
涂晓莉	中国水电建设集团房地产有限公司	副总会计师、财务产权部总经理			

在其他单位任职情况

适用 不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在其他单位是否领取报酬津贴
夏进	中国电力建设股份有限公司	副总经济师			

三、董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序、确定依据、实际支付情况

公司董事会提名与薪酬考核委员会对董事和高级管理人员进行考核以及建议，由董事会确定高级管理人员的年度薪酬分配，股东大会确定董事及监事的年度薪酬分配。

董事、监事、高级管理人员报酬的确定依据为公司《高级管理人员薪酬考核制度》等。
报告期内，公司董事、监事及高级管理人员的报酬已按月支付。

公司报告期内董事、监事和高级管理人员报酬情况

单位：万元

姓名	职务	性别	年龄	任职状态	从公司获得的 报酬总额	从股东单位获 得的报酬总额	报告期末实际 所得报酬
夏进	董事长	男	50	现任	218.83	18	236.83
许晓明	联席董事长	男	51	现任	218.83	0	218.83
许建辉	董事、总经理	男	44	现任	164.13	0	164.13
王昌文	董事、党委书 记	男	46	现任	164.13	0	164.13
高秋洪	董事、执行总 经理	男	42	现任	164.13	0	164.13
秦普高	董事	男	45	现任	0	15.3	15.3
郑克强	董事	男	36	现任	0	12.29	12.29
周绍朋	独立董事	男	68	现任	6.67	0	6.67
刘红霞	独立董事	女	51	现任	6.67	0	6.67
梅顺健	独立董事	男	52	现任	6.67	0	6.67
张天武	独立董事	男	51	现任	6.67	0	6.67
李军	副总经理	女	47	现任	49.23	0	49.23
宁晁	副总经理、财 务总监	男	35	现任	49.23	0	49.23
肖新乔	副总经理	男	37	现任	49.23	0	49.23
张军	副总经理	男	38	现任	49.23	0	49.23
谭永忠	副总经理、董 事会秘书	男	46	现任	46.76	0	46.76
袁良民	董事	男	47	离任	1.33	0	1.33
吕志伟	独立董事	男	60	离任	1.33	0	1.33
向德伟	独立董事	男	52	离任	1.33	0	1.33
许章华	独立董事	男	62	离任	1.33	0	1.33
高泽雄	监事会主席	男	67	现任	10	0	10
王俊伟	监事	男	61	离任	1	0	1
王琼	职工监事	女	50	现任	25.73	0	25.73

涂晓莉	监事	女	35	现任	0	14.51	14.51
合计	--	--	--	--	1,242.46	60.1	1,302.56

注：• 截止年度报告披露日，水电地产 2013 年度的考核工作仍在进行中，因此夏进、秦普高、郑克强、涂晓莉 2013 年度的绩效部分无法予以披露，仅披露基薪部分数据；

，根据公司董事会审定的薪酬体系，夏进董事长 2013 年度的报酬总额应为 218.83 万元，2013 年实际领取薪酬按股东单位绩效考核有关规定执行。

公司董事、监事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

√ 适用 □ 不适用

姓名	职务	报告期内可行权股数	报告期内已行权股数	报告期内已行权股数行权价格（元/股）	报告期末市价（元/股）	期初持有限制性股票数量	报告期新授予限制性股票数量	限制性股票的授予价格（元/股）	期末持有限制性股票数量
王昌文	董事、党委书记	78.82	39.41	5.94					
高秋洪	董事、执行总经理	78.82	0	0					
李军	副总经理	55.93	55.93	5.94					
肖新乔	副总经理	44.91	44.91	5.94					
张军	副总经理	9.94	9	6					
谭永忠	副总经理、董事会秘书	26	13	5.94					
合计	--	294.42	162.25	--	--	0	0	--	0

四、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

姓名	担任的职务	类型	日期	原因
袁良民	董事	离任	2013 年 03 月 04 日	
谭永忠	董事	离任	2013 年 03 月 04 日	
吕志伟	独立董事	离任	2013 年 03 月 04 日	
向德伟	独立董事	离任	2013 年 03 月 04 日	
许章华	独立董事	离任	2013 年 03 月 04 日	
张 军	财务总监	离任	2013 年 03 月 04 日	

王俊伟	监事	离任	2013年03月04日	
夏进	董事长	被选举	2013年03月04日	
许建辉	董事、总经理	被选举	2013年03月04日	
秦普高	董事	被选举	2013年03月04日	
郑克强	董事	被选举	2013年03月04日	
周绍朋	独立董事	被选举	2013年03月04日	
刘红霞	独立董事	被选举	2013年03月04日	
梅顺健	独立董事	被选举	2013年03月04日	
张天武	独立董事	被选举	2013年03月04日	
涂晓莉	监事	被选举	2013年03月04日	
宁晔	财务总监	聘任	2013年03月04日	
谭永忠	副总经理	聘任	2013年03月04日	
李军	副总经理	聘任	2013年09月23日	
宁晔	副总经理	聘任	2013年09月23日	
肖新乔	副总经理	聘任	2013年09月23日	
张军	副总经理	聘任	2013年09月23日	

五、报告期核心技术团队或关键技术人员变动情况（非董事、监事、高级管理人员）

无

六、公司员工情况

截止2013年12月31日，包括公司总部、控股子公司，公司共有员工450人。其中管理人员67人，占公

司总员工数的14.89%；315人具有本科及以上学历，占公司总员工数的70%。员工薪酬政策实行内部公平、外部公平及个体公平的原则，定期进行市场调查，调整员工薪酬水平，不断完善薪酬政策。公司不遗余力的选拔人才、培养人才，制定良好的年度培训计划、一对一人才培养计划及商业精英培养计划。

第八节 公司治理

一、公司治理的基本状况

报告期内，公司严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、《深圳证券交易所股票上市规则》等法律、法规及规范性文件的相关要求，不断规范公司运作和完善公司内部管理制度。公司股东会、董事会、监事会和经营层权责明确，公司整体运作规范、独立性强、信息披露及时合规，实际情况符合中国证监会有关上市公司治理的规范性文件要求。

1、关于股东与股东大会：报告期，公司严格按照《公司法》、《上市公司股东大会规范意见》、《公司章程》、《股东大会议事规则》的相关规定召集、召开股东大会，能够平等对待所有股东，特别是保证中小股东享有平等地位，充分行使自己的权利。

2、关于控股股东与上市公司的关系：公司控股股东行为规范，能依法行使其权利，履行相关义务，并对公司的相关经营给予了极大的支持。公司与控股股东在人员、资产、财务、机构和业务上互相独立，各自独立核算、独立承担责任和风险，公司具有独立完整的业务及自主经营能力；公司董事会、监事会和内部机构能够独立运作，确保公司的重大决策能按照规范的程序作出。

3、关于董事和董事会：公司董事会目前由11名董事组成，其中独立董事4名，董事会的人数、人员及董事（含独立董事）的聘任程序均符合法律法规与公司章程的要求。全体董事能够依据《董事会议事规则》、《独立董事工作制度》、《中小企业板块上市公司董事行为指引》等规定和公司章程及相关工作规程开展工作和履行职责，认真出席董事会和股东大会，积极参加相关知识的培训，熟悉并掌握有关法律法规。为了完善公司治理结构，公司董事会根据《上市公司治理准则》设立了战略委员会、审计委员会、提名与薪酬考核委员会三个专业委员会，为董事会的决策提供了科学和专业的意见和参考。

4、关于监事和监事会：公司监事会由3名监事组成，其中1名为职工代表，监事会的人数、人员及监事的聘任程序均符合法律法规与公司章程的要求。监事会能够本着对股东负责的态度，认真地履行自己的职责，对公司的财务以及公司董事和高级管理人员履行职责的合法、合规性进行有效监督，并发表独立意见。

5、关于绩效评价与激励约束机制：公司建立了目标绩效管理体系，实施了绩效考核奖惩制度，以平衡计分卡为工具，从财务、客户、流程、学习与成长四个维度对干部员工进行考核和奖励。公司2011年股票期权激励计划（草案）修订稿已经中国证监会备案无异议并已完成期权授予与登记工作，其实施将进一步健全公司激励与约束相结合的中长期激励机制，吸引与留住优秀管理人才和业务骨干，增强公司的凝聚力和竞争力。

6、关于相关利益者：公司充分尊重和维护相关利益者的合法权益，实现社会、股东、公司、员工等各方面利益的协调平衡，诚信对待供应商和客户，认真培养每一位员工，坚持与相关利益者互利共赢的原则，共同推动公司持续、健康、快速发展。

公司治理的完善是一项长期的系统工程，需要持续地改进和提高。公司将积极根据有关规定及时更新完善公司内部制度，及时发现问题解决问题，夯实管理基础，加强科学决策与内部控制，不断提高公司规范运作和法人治理水平，促进公司的平稳健康发展。

公司治理与《公司法》和中国证监会相关规定的要求是否存在差异

是 否

公司治理与《公司法》和中国证监会相关规定的要求不存在差异。

公司治理专项活动开展情况以及内幕信息知情人登记管理制度的制定、实施情况

公司第一届董事会第九次会议于 2010 年 2 月 11 日通过了《信息披露事务管理制度》及《内幕信息知情人登记管理制度》。公司公开披露信息的报纸为《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》、《证券日报》和巨潮资讯网。公司能够严格按照法律、法规及公司信息披露制度的要求，真实、准确、完整、及时地披露有关信息，使所有股东有平等的机会获得信息，促使公司和投资者之间建立长期、稳定的良好关系，提升公司的投资价值。

二、报告期内召开的年度股东大会和临时股东大会的有关情况

1、本报告期年度股东大会情况

会议届次	召开日期	会议议案名称	决议情况	披露日期	披露索引
2012 年度股东大会	2013 年 03 月 04 日	1、审议《关于公司 2012 年度董事会工作报告的议案》；2、审议《关于公司 2012 年度监事会工作报告的议案》；3、审议《关于公司 2012 年度报告及摘要的议案》；4、审议《关于公司 2012 年度财务报告的议案》；5、审议《关于公司 2012 年度利润分配方案的议案》；6、审议《关于公司募集资金 2012 年度存放与使用情况的专项报告的议案》；7、审议《关于公司 2012 年度高管绩效薪酬的议案》；8、审议《关于续聘大信会计师事务所为 2013 年度审计机构的议案》；9、审议《关于股东大会授权董事会审批 2013 年度购买经营性土地及项目等事项的议案》；10、审议《关于为商品房买受人提供购房按揭贷款担保的议案》；11、审议《关于股东大会授权董事会审批对外担保的议案》；12、审议《关于股东大会授权董事会审批 2013 年度获取股东委托贷款的议案》；13、审议《关于修改公司章程的议案》；14、审议《关于选举公司第三届董事会董事的议案》；15、审议《关于选举公司第三届监事会监事的议案》；16、审议《关于股东委托贷款暨关联交易的议案》。	通过	2013 年 03 月 05 日	编号 2013-015, 2012 年度股东大会决议, 巨潮资讯网

三、报告期内独立董事履行职责的情况

1、独立董事出席董事会及股东大会的情况

独立董事出席董事会情况						
独立董事姓名	本报告期应参加董事会次数	现场出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议
周绍朋	11	9	2			否
刘红霞	11	9	2			否
梅顺健	11	9	2			否
张天武	11	9	2			否
独立董事列席股东大会次数		1				

连续两次未亲自出席董事会的说明

无

2、独立董事对公司有关事项提出异议的情况

独立董事对公司有关事项是否提出异议

是 否

报告期内独立董事对公司有关事项未提出异议。

3、独立董事履行职责的其他说明

独立董事对公司有关建议是否被采纳

是 否

独立董事对公司有关建议被采纳或未被采纳的说明

报告期内独立董事对公司的相关合理建议均被采纳。

四、董事会下设专门委员会在报告期内履行职责情况

(一) 审计委员会相关工作制度的建立健全情况、主要内容以及履行情况

报告期内，公司董事会审计委员会按照《公司章程》、《审计委员会实施细则》、《审计委员会年报工作规程》和《公司年报报告制度》等相关规定规范运作，监督公司内部审计制度的实施，促进公司内部审计机构的健全，审核公司财务信息及其披露情况，并督促会计师事务所审计工作。具体情况如下：

- 1、指导、督促公司审计部进一步完善和落实公司的内部控制制度和程序。
- 2、审定公司2013年度审计工作计划。

3、组织2013年度财务报告审计工作。2013年11月14日，召开2013年年度第一次会议，审议公司2013年年度审计计划事项。审计委员会对大信会计师事务所有限公司拟安排参加审计人员的专业胜任能力、独立性等方面进行了审核，对审计计划提出的审计风险评估、重点审计内容、采取的审计策略等方面进行了讨论，对审计时间安排进行了沟通和协商。并在审计进场前向每位独立董事书面提交了本年度审计工作的具体安排。

审计委员会收到公司提交的2013年度财务报告（未经审计）后，于3月21日召开2013年年度第二次会议，听取了关于公司2013年主要经营状况、未经审计财务指标情况的汇报以及审计进展情况的说明。3月28日，审计委员会召开2013年年度第三次审计委员会会议，审阅大信会计师事务所提交的《审计报告》、《内部控制审核报告》、《控股股东及其关联方占用资金情况的专项审核说明》等专项报告。经表决，审计委员会一致通过上述报告。

（二）提名与薪酬考核委员会的履职情况

提名与薪酬考核委员会依据公司股票期权激励计划及考核办法，逐一审核了激励对象的行权资格，保证了公司股票期权激励计划的妥善实施。提名与薪酬考核委员会根据公司《2013年度业绩合同书》及《绩效管理制度》的相关规定，结合公司2013年度经营实际及个人实绩，对2013年公司董事、高级管理人员的薪酬绩效方案进行了全面审核，为公司董事和高级管理人员2013年薪酬水平符合公司年度绩效考核结果打下了基础。

五、监事会工作情况

监事会在报告期内的监督活动中发现公司是否存在风险

是 否

监事会对报告期内的监督事项无异议。

六、公司相对于控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立完整情况

公司相对于控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面保持独立完整。

七、同业竞争情况

无

八、高级管理人员的考评及激励情况

报告期内，公司董事会依据公司年度经营业绩状况，高级管理人员的岗位职责和年度工作目标完成情况，由董事会提名与薪酬考核委员会对各高级管理人员的工作业绩进行考评，根据考评结果拟定高级管理人员的薪酬绩效初步方案并依规提请审议。公司将以深化目标绩效管理和实施股权激励计划为契机，有效调动管理层和核心骨干的工作积极性和归属感，更好地促进公司长远健康的发展，为股东创造更大价值。

第九节 内部控制

一、内部控制建设情况

不断完善法人治理结构，形成了股东大会、董事会、监事会和经营层各司其职、各负其责、相互制约的工作机制；明确界定公司各事业中心、各部门及各项目部的目标、职责和权限，建立相应的授权、监督和问责制度，确保各部门、岗位之间相互制衡、相互监督。公司内部控制体系由内部环境、风险评估、控制活动、信息沟通和内部监督构成。具体如下：（一）内部环境

1、法人治理结构

股东大会：股东大会是公司的权力机构。公司制定了《股东大会议事规则》，对股东大会的性质、职权及股东大会的召集与通知、提案、表决、决议等工作程序做出了明确规定。该规则的制定并有效执行，保证了股东大会依法行使重大事项的决策权，有利于保障股东的合法权益。

董事会：董事会是公司的决策机构，由 11 名董事组成，其中独立董事 4 名。公司董事会下设战略委员会、审计委员会、提名与薪酬考核委员会三个专门委员会，均由公司董事、独立董事组成。公司制订了《董事会议事规则》、《独立董事工作制度》、《战略委员会实施细则》、《审计委员会实施细则》、《提名与薪酬考核委员会实施细则》等相关制度，对董事及董事会专业委员会成员的选聘程序、独立董事工作程序等内容均作了明确规定。这些制度的制定并有效执行，为董事会科学决策提供帮助。

监事会：公司监事会是公司的监督机构，监事会由 3 名监事组成，其中 1 名为职工代表。监事会依据《公司法》、《公司章程》等赋予的职权，依法对公司的决策程序、内部控制制度的建立与执行情况以及公司董事、高级管理人员履行职务情况等监督。公司制定了《监事会议事规则》，对议事规则及监事职责等均作了明确规定。该规则的制定并有效执行，有利于充分发挥监事会的监督作用，保障股东利益、公司利益及员工合法利益不受侵犯。

经营层：公司制定了《总经理工作细则》，规定了总经理的权限、职责、义务，以及总经理办公会议的召集和议事规则等内容。该制度的制定并有效执行，确保了董事会的各项决策得以有效实施，提高了公司的经营管理水平与风险防范能力。

2、公司内部管理机构

公司的组织架构由公司总部与项目部（开发项目部与商业运营项目部）两个基本组织平台构成。总部按照房地产开发流程分成五个中心，即投资发展中心、研发中心、开发中心、商业运营中心、资源管理中心和家居事业中心。通过合理划分各事业中心、管理部门、项目部管理职责及岗位职责，实施全员目标绩效管理，建立有效的激励约束机制，使各部门、各岗位目标明确，相互之间分工清晰，相互配合，相互制衡，确保了公司经营活动的有序健康运行，保障了控制目标的实现。报告期内，公司全面推进项目部制，进一步完善目标绩效管理体系，不断优化业务制度与流程，公司各开发项目及运营项目运转效能持续改善，总部与项目部之间的权责进一步明晰，各事业中心之间的界面进一步理顺，各事业中心、项目部之间的协作进一步顺畅，决策效率、工作质量、资源配置能力明显提升，为公司多项目开发运营及对异地子公司进行有效管控奠定了坚实的组织基础。

3、内部审计

为全面贯彻执行国家《审计法》、《审计署关于内部审计工作的规定》和《中小企业板块上市公司特别规定》、《中小企业板上市公司内部审计工作指引》，加强对公司财务收支及经济活动的审计监督，严肃财经纪律，强化内部控制，促进公司健康发展。

公司董事会审计委员会负责公司内、外部审计的沟通、监督和核查工作。审计委员会由 3 名董事组成，其中独立董事 2 名，同时由会计专业的独立董事担任该委员会主任委员。审计委员会下设审计部，定员 3 人，其中审计部负责人一名，由公司董事会审计委员会提名，董事会任免，全面负责审计部的工作。审计部每季度向审计委员会报告一次，内容包括但不限于内部审计计划的执行情况以及内部审计工作中发现的问题，较好地发挥了审计部的独立审计作用。

4、人力资源政策

公司按照《劳动法》、《劳动合同法》等相关法律法规及规范性文件，制定了《薪酬管理制度》、《绩效管理制度》、《招聘管理制度》、《培训管理制度》、《员工手册》等一系列人力资源管理制度，对人员录用、员工培训、工资薪酬、福利保障、绩效考核、内部调动、职务升迁等方面进行了详细规定，建立了一套完善的绩效考核制度体系。报告期内，公司进一步完善了公司所有岗位职责书及岗位定编标准，开展了“一对一”人才培养计划，实施了企业 EMBA “商业精英人才培养计划”，为公司核心竞争力储备了一批优秀商业人才，完善了人才培养体系，构建了人才梯队，通过内部培训和外派学习考察相结合的方式对项目经理和业务骨干员工进行了一系列的专业知识和业务技能的培训，员工专业能力得到了进一步提升，成长并启用了一批新的业务骨干，为公司各项业务的成功推进和经营目标的顺利实现奠定了基础。公司股票期权激励计划按计划实施，进一步健全了公司激励与约束相结合的中长期激励机制，有利于吸引和留住优秀管理人才和业务骨干，增强公司的凝聚力和竞争力。

5、企业文化

公司自成立以来，以核心管理团队示范带领所积淀形成的“敬业、诚信、学习、理想”的企业文化，已渗透到公司的各个层面，成为推动公司持续发展的内核和动力。依托这一根深蒂固的企业文化，公司铸就了“谋定而后动”、“业精于专”的企业精神、“希望城市更加美好、希望人们生活更美好”的企业理想、敢于直面一切责任的企业胸怀。

（二）风险评估

公司根据战略目标及发展思路，结合行业特点，建立了较为系统、有效的风险评估体系：根据设定的控制目标，全面系统地收集相关信息，准确识别内部风险和外部风险，及时进行风险评估，做到风险可控。公司制定了《突发事件处理制度》，初步建立了突发事件应急机制，明确了各类重大突发事件的监测、报告、处理的程序和时限。报告期内，公司制定了《重大负面事件处理流程管理办法》，以加强重大负面事件应急管理，建立快速反应和应急处置机制，有效降低重大负面事件造成的影响和损失，维护公司正常经营秩序。

（三）控制活动

为保证公司控制目标的实现，公司建立了必要的控制程序。主要包括：

1、不相容职务分离控制：通过合理设置分工，科学划分职责权限，公司将不相容的职务相分离，基本形成了相互制衡机制。不相容的职务主要包括：授权批准与业务执行、业务执行与审核监督、财产保管与会计记录等。

2、授权审批控制：授权批准按其形式分为一般授权和特别授权，通过对办理常规事务和例外事务进行权利、条件和责任的规定，明确了授权批准的范围、层次、责任和程序。

3、会计系统控制：在财务核算方面，实现了公司及各控股子公司的会计政策、会计科目的统一；在岗位设置上做到了会计与出纳分离、制单与审核分离。

（四）信息与沟通

报告期内，公司制定了《信息披露管理办法》，进一步规范了公司信息披露行为，完善了公司信息沟通体系，明确了内部控制相关信息的收集、处理和传递程序、传递范围；通过对信息的合理筛选、核对、分析、整合，保证了信息的及时、有效。内部局域网等现代化信息平台的设置，使各管理层级、各部门、各业务单位以及员工与管理层之间信息传递更顺畅，沟通更便捷。为保证信息的安全，对每个员工都设定了访问公司内网的账号和密码，员工离职时及时将其账号清理。报告期内，公司严格按照法律、法规及公司信息披露制度的要求，真实、准确、完整、及时地披露有关信息，耐心而真诚的接待股东来访和咨询，和投资者之间建立长期、稳定的良好关系。

（五）内部监督

监事会从切实维护公司利益和中小股东权益出发，认真履行监事会的职能，对公司的资本运作、经营管理、公司募集资金使用情况、公司关联交易情况及对外担保情况、财务状况以及高级管理人员的职责履行等方面进行全面监督。

通过大力加强审计部的内部审计，使公司基本实现了预防或及时发现有关经营活动中存在的问题，有效防范了经营风险和财务风险。

二、董事会关于内部控制责任的声明

为进一步加强和规范公司内部控制，提高公司管理水平和风险防范能力，促进公司规范运作和可持续发展，保护投资

者合法权益,保障公司资产安全,公司以财政部等五部委联合发布的《企业内部控制基本规范》、深交所《上市公司内部控制指引》、《中小企业版上市公司内部审计工作指引》等规定为依据,不断完善公司治理结构,规范公司内部控制的组织架构,从公司治理层面到各流程层面均建立了较系统的内部控制制度,并在实际工作中严格遵循,不断地补充完善。

三、建立财务报告内部控制的依据

公司按照《中华人民共和国会计法》、《企业会计准则》等国家有关法律法规,建立了较为完善的财务会计制度和内部控制体系,具体包括会计制度、财务管理制度、信用风险管理办、成本费用管理办法、资产管理办法、货币资金管理办法等制度。

四、内部控制自我评价报告

内部控制自我评价报告中报告期内发现的内部控制重大缺陷的具体情况	
<p>公司现有内部控制体系较为完整、合理,内部控制制度符合国家有关法律、法规和规章的要求。公司的法人治理、经营管理、信息披露和重大事项等活动较严格的按照公司各项内控制度的规定进行,内外部风险得到了合理控制,公司各项活动的预定目标基本实现。内部控制体系能够适应公司现行管理的要求和发展的需要。公司将根据经营管理和发展的需要,不断完善内部控制制度和程序,提高内控管理水平,保障和推动公司持续健康发展。</p>	
内部控制自我评价报告全文披露日期	2014年04月21日
内部控制自我评价报告全文披露索引	http://www.cninfo.com.cn/

五、内部控制审计报告

适用 不适用

内部控制审计报告中的审议意见段	
<p>公司现有内部控制体系较为完整、合理,内部控制制度符合国家有关法律、法规和规章的要求。公司的法人治理、经营管理、信息披露和重大事项等活动较严格的按照公司各项内控制度的规定进行,内外部风险得到了合理控制,公司各项活动的预定目标基本实现。内部控制体系能够适应公司现行管理的要求和发展的需要。公司将根据经营管理和发展的需要,不断完善内部控制制度和程序,提高内控管理水平,保障和推动公司持续健康发展。</p>	
内部控制审计报告全文披露日期	2014年04月21日
内部控制审计报告全文披露索引	http://www.cninfo.com.cn/

会计师事务所是否出具非标准意见的内部控制审计报告

是 否

会计师事务所出具的内部控制审计报告与董事会的自我评价报告意见是否一致

是 否

六、年度报告重大差错责任追究制度的建立与执行情况

公司第一届董事会第九次会议于2010年2月11日通过了《年报信息披露重大差错责任追究制度》。公司公开披露信息的报纸为《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》、《证券日报》和巨潮资讯网。公司能够严格按照法律、法规及公司信息披露制度的要求,真实、准确、完整、及时地披露有关信息,没有出现年报信息披露重大差错。

第十节 财务报告

一、审计报告

审计意见类型	标准无保留审计意见
审计报告签署日期	2014 年 04 月 18 日
审计机构名称	大信会计师事务所（特殊普通合伙）
审计报告文号	大信审字[2014]第 2-00452 号
注册会计师姓名	向辉、黄韵

审计报告正文

武汉南国置业股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的武汉南国置业股份有限公司（以下简称“贵公司”）财务报表，包括2013年12月31日的合并及母公司资产负债表，2013年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表，以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

编制和公允列报财务报表是贵公司管理层的责任，这种责任包括：（1）按照企业会计准则的规定编制财务报表，并使其实现公允反映；（2）设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

二、注册会计师的责任

我们的责任是在执行审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。中国注册会计师审计准则要求我们遵守中国注册会计师职业道德守则，计划和执行审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，注册会计师考虑与财务报表编制和公允列报相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、审计意见

我们认为，贵公司财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了贵公司2013年12月31日的财务状况以及2013年度的经营成果和现金流量。

二、财务报表

财务附注中报表的单位为：人民币元

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	1,231,285,396.84	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	142,040,857.87	103,552,652.39
预付款项	631,467,503.93	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	473,772,707.26	718,146,482.48
买入返售金融资产		
存货	5,438,644,615.66	2,835,774,819.80
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
流动资产合计	7,917,211,081.56	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	82,470,906.15	7,245,346.60
投资性房地产		
固定资产	5,704,056.74	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	868,888.89	0.00
递延所得税资产	5,974,102.58	5,330,995.65
其他非流动资产		
非流动资产合计	95,017,954.36	17,995,534.78
资产总计	8,012,229,035.92	6,498,100,124.03
流动负债：		
短期借款	959,500,000.00	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	314,927,919.11	375,002,378.88
预收款项	283,608,179.31	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	6,898,460.82	3,293,489.73
应交税费	321,914,181.95	241,392,735.97
应付利息		1,338,320.00
应付股利		
其他应付款	340,507,499.20	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	249,000,000.00	393,440,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	2,476,356,240.39	2,446,013,497.00

非流动负债：		
长期借款	2,908,575,600.00	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	2,908,575,600.00	1,932,000,000.00
负债合计	5,384,931,840.39	4,378,013,497.00
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	965,800,110.00	960,000,000.00
资本公积	100,670,409.03	63,482,346.06
减：库存股		
专项储备		
盈余公积	77,785,217.36	63,237,675.89
一般风险准备		
未分配利润	1,461,465,591.68	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	2,605,721,328.07	2,118,152,948.70
少数股东权益	21,575,867.46	1,933,678.33
所有者权益（或股东权益）合计	2,627,297,195.53	2,120,086,627.03
负债和所有者权益（或股东权益）总计	8,012,229,035.92	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	255,912,019.66	151,366,501.19
交易性金融资产		

应收票据		
应收账款	11,217,257.35	28,447,085.02
预付款项	167,285,853.00	445,971,530.91
应收利息		
应收股利		
其他应收款	3,034,982,213.98	1,400,239,401.97
存货	717,109,381.68	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	4,186,506,725.67	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	1,355,391,796.05	1,060,166,236.50
投资性房地产		
固定资产	3,838,935.95	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	2,723,187.38	2,892,887.58
其他非流动资产		
非流动资产合计	1,361,953,919.38	1,067,057,553.65
资产总计	5,548,460,645.05	3,679,186,447.63
流动负债：		
短期借款	130,000,000.00	
交易性金融负债		
应付票据		

应付账款	55,580,976.76	131,031,189.82
预收款项	536,823.99	407,747.01
应付职工薪酬	5,377,862.19	1,576,057.34
应交税费	39,699,813.60	45,594,664.75
应付利息		
应付股利		
其他应付款	2,083,851,508.92	1,491,626,716.78
一年内到期的非流动负债	100,000,000.00	197,000,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	2,415,046,985.46	1,867,236,375.70
非流动负债：		
长期借款	1,729,000,000.00	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	1,729,000,000.00	500,000,000.00
负债合计	4,144,046,985.46	2,367,236,375.70
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	965,800,110.00	960,000,000.00
资本公积	100,670,409.03	63,482,346.06
减：库存股		
专项储备		
盈余公积	77,785,217.36	63,237,675.89
一般风险准备		
未分配利润	260,157,923.20	225,230,049.98
外币报表折算差额		
所有者权益（或股东权益）合计	1,404,413,659.59	1,311,950,071.93
负债和所有者权益（或股东权益）总计	5,548,460,645.05	3,679,186,447.63

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	1,655,401,763.90	2,208,993,164.06
其中：营业收入	1,655,401,763.90	2,208,993,164.06
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	1,197,258,614.60	1,600,450,709.97
其中：营业成本	859,819,595.84	1,192,154,222.92
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	214,012,893.25	298,337,416.63
销售费用	61,754,530.82	56,602,149.13
管理费用	62,835,043.41	58,352,557.15
财务费用	-3,601,646.28	-10,465,948.81
资产减值损失	2,438,197.56	5,470,312.95
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）	198,514,488.77	-2,101,160.30
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-4,774,440.45	-2,101,160.30
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	656,657,638.07	606,441,293.79
加：营业外收入	1,231,142.38	1,630,552.19
减：营业外支出	781,717.24	934,805.12

其中：非流动资产处置损失	0.00	28,543.49
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	657,107,063.21	607,137,040.86
减：所得税费用	116,884,667.68	161,633,275.26
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	540,222,395.53	445,503,765.60
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	540,580,206.40	445,508,023.95
少数股东损益	-357,810.87	-4,258.35
六、每股收益：	--	--
（一）基本每股收益	0.56	0.46
（二）稀释每股收益	0.56	0.46
七、其他综合收益		
八、综合收益总额	540,222,395.53	445,503,765.60
归属于母公司所有者的综合收益总额	540,580,206.40	445,508,023.95
归属于少数股东的综合收益总额	-357,810.87	-4,258.35

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	69,007,198.90	520,568,129.40
减：营业成本	25,750,267.68	320,842,981.69
营业税金及附加	53,645,721.98	39,419,270.81
销售费用	4,132,465.44	11,707,778.88
管理费用	50,264,381.48	46,051,349.03
财务费用	-613,353.21	-1,137,731.03
资产减值损失	-678,800.77	4,504,448.90
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）	198,514,488.77	-2,101,160.30
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-4,774,440.45	-2,101,160.30
二、营业利润（亏损以“－”号填列）	135,021,005.07	97,078,870.82
加：营业外收入	199,500.00	439,832.27
减：营业外支出	301,568.98	494,580.29
其中：非流动资产处置损失	12,375.29	6,361.96
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	134,918,936.09	97,024,122.80
减：所得税费用	-10,556,478.60	25,122,541.29
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	145,475,414.69	71,901,581.51
五、每股收益：	--	--
（一）基本每股收益		
（二）稀释每股收益		
六、其他综合收益		
七、综合收益总额	145,475,414.69	71,901,581.51

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

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	1,385,014,593.08	2,702,127,420.88
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	317.57	
收到其他与经营活动有关的现金	159,859,731.37	30,568,043.93
经营活动现金流入小计	1,544,874,642.02	2,732,695,464.81
购买商品、接受劳务支付的现金	2,068,104,663.73	1,667,363,681.23
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	67,856,568.00	34,091,647.69
支付的各项税费	260,133,527.94	454,507,786.70
支付其他与经营活动有关的现金	103,985,229.28	135,208,318.52
经营活动现金流出小计	2,500,079,988.95	2,291,171,434.14
经营活动产生的现金流量净额	-955,205,346.93	441,524,030.67
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		30,000,000.00
取得投资收益所收到的现金	203,288,929.22	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		106,200.00
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	203,288,929.22	30,106,200.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	2,849,868.51	1,712,641.00
投资支付的现金	80,000,000.00	80,000,000.00
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	82,849,868.51	81,712,641.00
投资活动产生的现金流量净额	120,439,060.71	-51,606,441.00
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	53,778,698.40	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	20,000,000.00	
取得借款收到的现金	4,075,500,000.00	3,597,000,000.00
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金	300,000,000.00	
筹资活动现金流入小计	4,429,278,698.40	3,597,000,000.00
偿还债务支付的现金	3,020,864,400.00	3,016,260,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	400,674,206.95	396,286,051.24
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	141,000,000.00	220,000,000.00
筹资活动现金流出小计	3,562,538,606.95	3,632,546,051.24
筹资活动产生的现金流量净额	866,740,091.45	-35,546,051.24
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	31,973,805.23	354,371,538.43
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	1,090,285,396.84	1,058,311,591.61

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

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	82,962,659.88	509,458,673.00
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	972,101,147.14	947,772,498.36

经营活动现金流入小计	1,055,063,807.02	1,457,231,171.36
购买商品、接受劳务支付的现金	359,918,105.56	348,155,837.99
支付给职工以及为职工支付的现金	49,413,817.30	20,560,605.16
支付的各项税费	56,530,325.95	75,653,034.39
支付其他与经营活动有关的现金	1,546,569,895.38	718,098,257.05
经营活动现金流出小计	2,012,432,144.19	1,162,467,734.59
经营活动产生的现金流量净额	-957,368,337.17	294,763,436.77
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	203,288,929.22	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		6,200.00
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	203,288,929.22	6,200.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	861,638.00	723,853.00
投资支付的现金	300,000,000.00	497,110,000.00
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	300,861,638.00	497,833,853.00
投资活动产生的现金流量净额	-97,572,708.78	-497,827,653.00
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	33,778,698.40	
取得借款收到的现金	1,924,000,000.00	500,000,000.00
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	1,957,778,698.40	500,000,000.00
偿还债务支付的现金	662,000,000.00	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	136,292,133.98	205,877,876.24
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	798,292,133.98	205,877,876.24

筹资活动产生的现金流量净额	1,159,486,564.42	294,122,123.76
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	104,545,518.47	91,057,907.53
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	255,912,019.66	151,366,501.19

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

7、合并所有者权益变动表

编制单位：武汉南国置业股份有限公司

本期金额

单位：元

项目	本期金额									
	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	960,000,000.00	63,482,346.06			63,237,675.89		1,031,432,926.75		1,933,678.33	2,120,086,627.03
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年初余额	960,000,000.00	63,482,346.06			63,237,675.89		1,031,432,926.75		1,933,678.33	2,120,086,627.03
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	5,800,110.00	37,188,062.97			14,547,541.47		430,032,664.93		19,642,189.13	507,210,568.50
（一）净利润							540,580,206.40		-357,810.87	540,222,395.53
（二）其他综合收益										
上述（一）和（二）小计							540,580,206.40		-357,810.87	540,222,395.53
（三）所有者投入和减少资本	5,800,110.00	37,188,062.97							20,000,000.00	62,988,172.97
1. 所有者投入资本	5,800,110.00	28,845,590.80							20,000,000.00	54,645,700.80

2. 股份支付计入所有者权益的金额		8,342,472.17								8,342,472.17
3. 其他										
(四) 利润分配					14,547,541.47		-110,547,541.47			-96,000,000.00
1. 提取盈余公积					14,547,541.47		-14,547,541.47			
2. 提取一般风险准备										
3. 对所有者(或股东)的分配							-96,000,000.00			-96,000,000.00
4. 其他										
(五) 所有者权益内部结转										
1. 资本公积转增资本(或股本)										
2. 盈余公积转增资本(或股本)										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 其他										
(六) 专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
(七) 其他										
四、本期期末余额	965,800,110.00	100,670,409.03			77,785,217.36		1,461,465,591.68		21,575,867.46	2,627,297,195.53

上年金额

单位：元

项目	上年金额									
	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本(或股本)	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	960,000,000.00	46,170,721.06			56,047,517.74		669,915,060.95		1,937,936.68	1,734,071,236.43
加：同一控制下企业合并产生的追溯调整										

加：会计政策变更									
前期差错更正									
其他									
二、本年年初余额	960,000,000.00	46,170,721.06			56,047,517.74		669,915,060.95		1,937,936,1734,071,236.43
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）		17,311,625.00			7,190,158.15		361,517,865.80		-4,258.35
（一）净利润							445,508,023.95		-4,258.35
（二）其他综合收益									
上述（一）和（二）小计							445,508,023.95		-4,258.35
（三）所有者投入和减少资本		17,311,625.00							
1. 所有者投入资本									
2. 股份支付计入所有者权益的金额		17,311,625.00							
3. 其他									
（四）利润分配					7,190,158.15		-83,990,158.15		
1. 提取盈余公积					7,190,158.15		-7,190,158.15		
2. 提取一般风险准备									
3. 对所有者（或股东）的分配							-76,800,000.00		
4. 其他									
（五）所有者权益内部结转									
1. 资本公积转增资本（或股本）									
2. 盈余公积转增资本（或股本）									
3. 盈余公积弥补亏损									
4. 其他									
（六）专项储备									
1. 本期提取									
2. 本期使用									
（七）其他									

四、本期期末余额	960,000,000.00	63,482,346.06			63,237,675.89		1,031,432,926.75		1,933,678.33	2,120,086,627.03
----------	----------------	---------------	--	--	---------------	--	------------------	--	--------------	------------------

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

8、母公司所有者权益变动表

编制单位：武汉南国置业股份有限公司

本期金额

单位：元

项目	本期金额							
	实收资本 (或股本)	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险 准备	未分配利 润	所有者权 益合计
一、上年年末余额	960,000,000.00	63,482,346.06			63,237,675.89		225,230,049.98	1,311,950,071.93
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年初余额	960,000,000.00	63,482,346.06			63,237,675.89		225,230,049.98	1,311,950,071.93
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	5,800,110.00	37,188,062.97			14,547,541.47		34,927,873.22	92,463,587.66
（一）净利润							145,475,414.69	145,475,414.69
（二）其他综合收益								
上述（一）和（二）小计							145,475,414.69	145,475,414.69
（三）所有者投入和减少资本	5,800,110.00	37,188,062.97						42,988,172.97
1. 所有者投入资本	5,800,110.00	28,845,590.80						34,645,700.80
2. 股份支付计入所有者权益的金额		8,342,472.17						8,342,472.17
3. 其他								
（四）利润分配					14,547,541.47		-110,547,541.47	-96,000,000.00
1. 提取盈余公积					14,547,541.47		-14,547,541.47	

					.47		1.47	
2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者（或股东）的分配							-96,000,00 0.00	-96,000,00 0.00
4. 其他								
（五）所有者权益内部结转								
1. 资本公积转增资本（或股本）								
2. 盈余公积转增资本（或股本）								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他								
（六）专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
（七）其他								
四、本期期末余额	965,800,11 0.00	100,670,40 9.03			77,785,217 .36		260,157,92 3.20	1,404,413, 659.59

上年金额

单位：元

项目	上年金额							
	实收资本 (或股本)	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险 准备	未分配利 润	所有者权 益合计
一、上年年末余额	960,000,00 0.00	46,170,721 .06			56,047,517 .74		237,318,62 6.62	1,299,536, 865.42
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年年初余额	960,000,00 0.00	46,170,721 .06			56,047,517 .74		237,318,62 6.62	1,299,536, 865.42
三、本期增减变动金额（减少以 “-”号填列）		17,311,625 .00			7,190,158. 15		-12,088,57 6.64	12,413,206 .51
（一）净利润							71,901,581 .51	71,901,581 .51
（二）其他综合收益								
上述（一）和（二）小计							71,901,581 .51	71,901,581 .51

(三) 所有者投入和减少资本		17,311,625.00						17,311,625.00
1. 所有者投入资本								
2. 股份支付计入所有者权益的金额		17,311,625.00						17,311,625.00
3. 其他								
(四) 利润分配					7,190,158.15		-83,990,158.15	-76,800,000.00
1. 提取盈余公积					7,190,158.15		-7,190,158.15	
2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者(或股东)的分配							-76,800,000.00	-76,800,000.00
4. 其他								
(五) 所有者权益内部结转								
1. 资本公积转增资本(或股本)								
2. 盈余公积转增资本(或股本)								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他								
(六) 专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
(七) 其他								
四、本期期末余额	960,000,000.00	63,482,346.06			63,237,675.89		225,230,049.98	1,311,950,071.93

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

三、公司基本情况

(一) 公司简介

武汉南国置业股份有限公司(以下简称“公司”或“本公司”)系武汉南国置业有限公司于2007年9月整体变更设立的股份有限公司。公司于2007年9月30日在武汉市工商行政管理局领取注册号为420100000009433的企业法人营业执照。

公司住所：武汉市武昌区南湖中央花园会所

法定代表人：夏进

注册资本：(人民币)玖亿陆仟万元整

经营范围：房地产综合开发、商品房销售、租赁；物业管理；新型建筑、装饰材料的开发、生产和销售；园林、建筑和装饰工程的设计与施工。

（二）历史沿革

武汉南国置业股份有限公司原名武汉南湖花园置业有限公司，于1998年7月27日根据武外资批字（1998）172号文件，经武汉市外商投资办公室批准在武汉成立，注册资本10,000,000.00元。其中，深圳市鹿迪投资实业有限公司出资1,220,000.00元，股权比例12.20%，武汉国信房地产发展公司出资500,000.00元，股权比例5.00%，西萨摩尔国远见集团出资8,280,000.00元，股权比例82.80%。业经湖北保信会计师事务所出具的鄂保验字（1998）12号验资报告验证。

2003年9月，根据武外资办（2003）133号文件《关于同意武汉南湖花园置业有限公司名称变更的批复》，公司更名为武汉南国置业有限公司。

2003年12月，根据武外资办（2003）160号文件《关于同意武汉南国置业有限公司股权转让的批复》，同意西萨摩尔国远见集团将其所持公司82.80%的股权转让给中国标准（香港）投资有限公司，武汉国信房地产发展公司将其所持公司5.00%的股权转让给武汉新天地投资有限公司，深圳鹿迪投资实业有限公司将其所持公司12.20%的股权转让给武汉新天地投资有限公司。股权转让后，注册资本仍然为10,000,000.00元，其中：中国标准（香港）投资有限公司持有公司82.80%的股权，武汉新天地投资有限公司持有公司17.20%的股权。业经武汉金马联合会计师事务所出具的武金马验字（2003）B067号验资报告验证。

2006年4月，根据武外资办（2005）104号文件，公司申请增加注册资本30,000,000.00元，以2004年12月未分配利润转增资本，公司完成增资扩股后注册资本变更为40,000,000.00元，其中：中国标准（香港）投资有限公司持有公司70.00%的股权，武汉新天地投资有限公司持有公司30.00%的股权。业经湖北东方会计师事务所有限责任公司出具的湖东会外验（2006）005号验资报告验证。

根据公司2007年7月30日董事会决议，公司外方股东中国标准（香港）投资有限公司向中国籍自然人许晓明转让全部股权，变更后注册资本仍为人民币40,000,000.00元。

2007年8月31日，公司申请增加注册资本人民币15,240,756.00元，变更后的注册资本为人民币55,240,756.00元。业经大信会计师事务所有限公司出具的大信验字[2007]第0050号验资报告验证。

2007年9月10日，公司申请由有限责任公司整体变更为股份有限公司，申请登记的注册资本由人民币55,240,756.00元变更为人民币432,000,000.00元，以公司截至2007年8月31日经审计的净资产437,553,721.06元（业经大信会计师事务所有限公司审计并出具大信审字[2007]第0614号审计报告）折为432,000,000股，每股面值1元，变更后的注册资本为人民币432,000,000.00元。实际出资金额超过认缴的注册资本金额人民币伍佰伍拾伍万叁仟柒佰贰拾壹元零陆分（¥5,553,721.06）计入公司的资本公积。业经大信会计师事务所有限公司出具的大信验字[2007]第0060号验资报告验证。

2009年10月27日，公司经中国证券监督管理委员会证监许可[2009]1078号文核准，公开发行48,000,000股新股，发行后公司总股本为480,000,000股。业经大信会计师事务所有限公司出具的大信验字[2009]第2-0033号验资报告验证。

2011年4月22日，根据公司2010年度股东大会决议，以2010年12月31日总股本480,000,000股为基数，向全体股东实施了每10股转增10股，股本增至960,000,000股。业经大信会计师事务所有限公司出具的大信验字[2011]第2-0019号验资报告验证。

2012年公司股票期权激励计划首次授予的第一个行权期行权条件已获满足，经第二届董事会第十六次会议审议，批准公司激励对象对公司授予的股票期权进行行权。2013年公司股票期权激励计划首次授予第二个行权期（预留期权第一个行权期）行权条件已获满足，经第三届董事会第三次会议审议，批准公司激励对象对公司授予的股票期权进行行权。截至2013年12月31日止，共计5,800,110份南国置业股票期权成功行权，实际新增股份5,800,110股，股本增至965,800,110股。业经大信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的大信验字[2014]第2-00007号验资报告验证。

四、公司主要会计政策、会计估计和前期差错

1、财务报表的编制基础

本公司财务报表以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部2006年2月15日颁布的《企业会计准则——基本准则》和38项具体会计准则、其后颁布的企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他规定（以下合称“企业会计准则”），并基于以下所述重要会计政策、会计估计进行编制。

2、遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合《企业会计准则》的要求，真实、完整地反映了公司2013年12月31日的财务状况以及2013年度的经营成果和现金流量等相关信息。

3、会计期间

本公司会计年度为公历年度，即每年1月1日起至12月31日止。

4、记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

（1）同一控制下企业合并

对于同一控制下的企业合并，合并方在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日在被合并方的账面价值计量。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并方为进行企业合并发生的直接相关费用计入当期损益。

（2）非同一控制下的企业合并

对于非同一控制下的企业合并，合并成本为购买方在购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。通过多次交换交易分步实现的企业合并，合并成本为每一单项交易成本之和。购买方为进行企业合并发生的各项直接相关费用计入当期损益。在合并合同中对可能影响合并成本的未来事项作出约定的，购买日如果估计未来事项很可能发生并且对合并成本的影响金额能够可靠计量的，也计入合并成本。

非同一控制下企业合并中所取得的被购买方符合确认条件的可辨认资产、负债及或有负债，在购买日以公允价值计量。购买方对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉。购买方对合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，经复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。

6、合并财务报表的编制方法

(1) 合并财务报表的编制方法

本公司将拥有实际控制权的子公司和特殊目的主体纳入合并财务报表范围。

本公司合并财务报表按照《企业会计准则第33号——合并财务报表》及相关规定的要求编制，合并时抵销合并范围内的所有重大内部交易和往来。子公司的股东权益中不属于母公司所拥有的部分作为少数股东权益在合并财务报表中单独列示。

子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的，在编制合并财务报表时，按照本公司的会计政策或会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。

对于非同一控制下企业合并取得的子公司，在编制合并财务报表时，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其个别财务报表进行调整；对于同一控制下企业合并取得的子公司，视同该企业合并于合并当期的年初已经发生，从合并当期的年初起将其资产、负债、经营成果和现金流量纳入合并财务报表。

(2) 对同一子公司的股权在连续两个会计年度买入再卖出，或卖出再买入的应披露相关的会计处理方法

无

7、现金及现金等价物的确定标准

本公司在编制现金流量表时所确定的现金，是指本公司库存现金以及可以随时用于支付的存款。

本公司在编制现金流量表时所确定的现金等价物，是指本公司持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

8、外币业务和外币报表折算

(1) 外币业务

本公司对发生的外币交易，采用与交易发生日即期汇率折合本位币入账。

资产负债表日，外币货币性项目按资产负债表日即期汇率折算，因该日的即期汇率与初始确认时或者前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，除符合资本化条件的外币专门借款的汇兑差额在资本化期间予以资本化计入相关资产的成本外，均计入当期损益。

以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其记账本位币金额。以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，作为公允价值变动(含汇率变动)处理，计入当期损益或确认为其他综合收益并计入资本公积。

(2) 外币财务报表的折算

本公司的控股子公司、合营企业、联营企业等，若采用与本公司不同的记账本位币，需对其外币财务报表折算后，再进行会计核算及合并财务报表的编报。

资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算，所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。折算产生的外币财务报表折算差额，在资产负债表中所有者权益项目下单独列示。

外币现金流量按照系统合理方法确定的，采用交易发生日的即期汇率折算。汇率变动对现金的影响额，在现金流量表中单独列示。

处置境外经营时，与该境外经营有关的外币报表折算差额，全部或按处置该境外经营的比例转入处置当期损益。

9、金融工具

(1) 金融工具的分类

金融工具划分为金融资产或金融负债。

金融资产于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（包括交易性金融资产和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产）、持有至到期投资、贷款和应收款项、可供出售金融资产。除应收款项以外的金融资产的分类取决于本公司及其子公司对金融资产的持有意图和持有能力等。

金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债（包括交易性金融负债和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债）以及其他金融负债。

(2) 金融工具的确认依据和计量方法

本公司成为金融工具合同的一方时，确认为一项金融资产或金融负债。

本公司金融资产或金融负债初始确认按公允价值计量。后续计量则分类进行处理：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、可供出售金融资产及以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债按公允价值计量；财务担保合同及以低于市场利率贷款的贷款承诺，在初始确认后按照《企业会计准则第13号—或有事项》确定的金额和初始确认金额扣除按照《企业会计准则第14号—收入》的原则确定的累计摊销额后的余额之中的较高者进行后续计量；持有到期投资、贷款和应收款项以及其他金融负债按摊余成本计量。

本公司金融资产或金融负债后续计量中公允价值变动形成的利得或损失，除与套期保值有关外，按照如下方法处理：①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债公允价值变动形成的利得或损失，计入公允价值变动损益；在资产持有期间所取得的利息或现金股利，确认为投资收益；处置时，将实际收到的金额与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允价值变动损益。②可供出售金融资产的公允价值变动计入资本公积；持有期间按实际利率法计算的利息，计入投资收益；可供出售权益工具投资的现金股利，于被投资单位宣告发放股利时计入投资收益；处置时，将实际收到的金额与账面价值扣除原直接计入资本公积的公允价值变动累计额之后的差额确认为投资收益。

(3) 金融资产转移的确认依据和计量方法

本公司金融资产转移的确认依据：金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移时，或既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但放弃了对该金融资产控制的，应当终止确认该项金融资产。

本公司金融资产转移的计量：金融资产满足终止确认条件，应进行金融资产转移的计量，即将所转移金融资产的账面价值与因转移而收到的对价和原直接计入资本公积的公允价值变动累计额之和的差额部分，计入当期损益。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将终止确认部分的账面价值与终止确认部分的收到对价和原直接计入资本公积的公允价值变动累计额之和的差额部分，计入当期损益。

(4) 金融负债终止确认条件

本公司金融负债终止确认条件：金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，则应终止确认该金融负债或其一部分。

(5) 金融资产和金融负债公允价值的确定方法

本公司对金融资产和金融负债的公允价值的确认方法：如存在活跃市场的金融工具，以活跃市场中的报价确定其公允价值；如不存在活跃市场的金融工具，采用估值技术确定其公允价值。

估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融资产的当前公允价值、现金流量折现法等。采用估值技术时，优先最大程度使用市场参数，减少使用与本公司及其子公司特定相关的参数。

(6) 金融资产（不含应收款项）减值测试方法、减值准备计提方法

本公司在资产负债日对除以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产以外的金融资产的账面价值进行减值检查，当客观证据表明金融资产发生减值，则应当对该金融资产进行减值测试，以根据测试结果计提减值准备。

本公司对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试；对单项金额不重大的金融资产，单独进行减值测试或包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单独测试未发生减值的金融资产(包括单项金额重大和不重大的金融资产)，包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。已单项确认减值损失的金融资产，不包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。

持有至到期投资、贷款和应收款项发生减值时，将其账面价值减记至预计未来现金流量现值，减记金额确认为减值损失，计入当期损益。可供出售金融资产发生减值时，将原直接计入资本公积的因公允价值下降形成的累计损失予以转出并计入当期损益，该转出的累计损失为该资产初始取得成本扣除已收回本金和已摊销金额、当前公允价值和原已计入损益的减值损失后的余额。

各类可供出售金融资产减值的各项认定标准

无

(7) 将尚未到期的持有至到期投资重分类为可供出售金融资产的，说明持有意图或能力发生改变的依据

尚未到期的持有至到期投资重分类为可供出售金融资产主要判断依据：

(1) 没有可利用的财务资源持续地为该金融资产投资提供资金支持，以使该金融资产投资持有至到期；

(2) 管理层没有意图持有至到期；

(3) 受法律、行政法规的限制或其他原因，难以将该金融资产持有至到期；

(4) 其他表明本公司没有能力持有至到期。

重大的尚未到期的持有至到期投资重分类为可供出售金融资产需经董事会审批后决定。

10、应收款项坏账准备的确认标准和计提方法

本公司应收款项主要包括应收账款、长期应收款和其他应收款。在资产负债表日有客观证据表明其发生了减值的，本公司根据其账面价值与预计未来现金流量现值之间差额确认减值损失。

(1) 单项金额重大的应收款项坏账准备

单项金额重大的判断依据或金额标准	应收款项期末余额中 1,000 万元（含 1,000 万元）以上，有客观证据表明可收回性与以信用期和账龄作为风险特征组成类似信用风险特征组合存在明显差异的应收款项，确定为单项金额重大并单项计提坏账的应收款项。
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	单独进行减值测试，有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，计提坏账准备。

(2) 按组合计提坏账准备的应收款项

组合名称	按组合计提坏账准备的计提方法	确定组合的依据
按款项账龄的组合	账龄分析法	根据账龄分析法

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的

√ 适用 □ 不适用

账龄	应收账款计提比例(%)	其他应收款计提比例(%)
1 年以内（含 1 年）	5%	5%
1—2 年	10%	10%
2—3 年	30%	30%
3—4 年	40%	40%
4—5 年	50%	50%
5 年以上	100%	100%

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的

适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的

适用 不适用

(3) 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

单项计提坏账准备的理由	应收款项期末余额中 1,000 万元以下，有客观证据表明可收回性与以信用期和账龄作为风险特征组成类似信用风险特征组合存在明显差异的应收款项，确定为单项金额虽不重大但单项计提坏账的应收款项。
坏账准备的计提方法	单独进行减值测试，有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，计提坏账准备。

11、存货

(1) 存货的分类

开发成本、开发产品、低值易耗品等。

(2) 发出存货的计价方法

计价方法：其他

取得和发出按实际成本计价。

开发用土地的核算：购买时的支出计入“开发成本”，按成本核算对象和成本项目进行分摊和核算。公司购买土地使用权的土地出让金一般采用分期付款支付方式，在满足合同约定付款条件时确认为公司资产，记入开发成本。对于满足合同约定付款条件而尚未支付的土地出让金，在满足合同约定付款条件当日列入应付账款，对于合同约定未到支付期但未来需要支付的土地出让金则在会计报表附注中作为承诺事项披露；

公共设施配套费的核算：发生时的支出计入“开发成本”，按成本核算对象和成本项目进行分摊和核算；

开发成本按实际成本入账，项目完工并验收合格，但尚未决算的，按预计成本计入开发产品成本；

开发产品按实际成本入账，结转时按销售面积和单位成本结转开发产品；

出租开发产品：比照同类固定资产的折旧方法摊销；期末对于以出售为目的但暂时出租的开发产品的账面价值，在“存货”项目中列示。

(3) 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

期（年）末，存货按成本与可变现净值（存货可变现净值的确定方法是以存货的估计售价减去至完工时将要发生的成本、销售费用以及相关税费后的金额，并且考虑持有的目的、资产负债表日后事项的影响因素等按照相关规定分别选择合同价格、一般销售价格和市场价格确定存货的可变现净值）孰低法计价，对单项存货进行清查，如果由于存货毁损、全部或部分陈旧过时或销售价格低于成本等原因，使存货成本高于可变现净值的，按可变现净值低于个别成本的差额计提存货跌价准备。

(4) 存货的盘存制度

盘存制度：永续盘存制

(5) 低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品

摊销方法：其他

包装物

摊销方法：一次摊销法

12、长期股权投资

(1) 投资成本的确定

企业合并取得的长期股权投资，初始投资成本：同一控制下的企业合并，应当按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额确认为初始成本；非同一控制下的企业合并，应当按购买日确定的合并成本确认为初始成本；以支付现金取得的长期股权投资，初始投资成本为实际支付的购买价款；以发行权益性证券取得的长期股权投资，初始投资成本为发行权益性证券的公允价值；投资者投入的长期股权投资，初始投资成本为合同或协议约定的价值；非货币性资产交换取得或债务重组取得的，初始投资成本根据准则相关规定确定。

(2) 后续计量及损益确认

长期股权投资后续计量分别采用权益法或成本法。采用权益法核算的长期股权投资，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益的份额，确认投资收益并调整长期股权投资。当宣告分派的利润或现金股利计算应分得的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。采用成本法核算的长期股权投资，除追加或收回投资外，账面价值一般不变。当宣告分派的利润或现金股利计算应分得的部分，确认投资收益。长期股权投资具有共同控制、重大影响的采用权益法核算，其他采用成本法核算。

(3) 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

A. 确定对被投资单位具有共同控制的依据：两个或多个合营方通过合同或协议约定，对被投资单位的财务和经营政策必须由投资双方或若干方共同决定的情形。B. 确定对被投资单位具有重大影响的依据：当持有被投资单位 20% 以上至 50% 的表决权资本时，具有重大影响。或虽不足 20%，但符合下列条件之一时，具有重大影响：①在被投资单位的董事会或类似的权力机构中派有代表；②参与被投资单位的政策制定过程；③向被投资单位派出管理人员；④依赖投资公司的技术或技术资料；⑤其他能足以证明对被投资单位具有重大影响的情形。

(4) 减值测试方法及减值准备计提方法

资产负债表日，本公司对长期股权投资检查是否存在可能发生减值的迹象，当存在减值迹象时应进行减值测试确认其可收回金额，按账面价值与可收回金额孰低计提减值准备，减值损失一经计提，在以后会计期间不再转回。可收回金额按照长期股权投资出售的公允价值净额与预计未来现金流量的现值之间孰高确定。长期股权投资出售的公允价值净额，如存在公平交易的协议价格，则按照协议价格减去相关税费；若不存在公平交易销售协议但存在资产活跃市场或同行业类似资产交易价格，按照市场价格减去相关税费。

13、投资性房地产

1、投资性房地产的种类和计量模式

本公司投资性房地产的种类：出租的土地使用权、出租的建筑物、持有并准备增值后转让的土地使用权。

本公司投资性房地产按照成本进行初始计量，采用成本模式进行后续计量。

2、采用成本模式核算政策

本公司投资性房地产中出租的建筑物采用年限平均法计提折旧。具体核算政策与固定资产部分相同。

本公司投资性房地产中出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权采用直线法摊销。具体核算政策与无形资产部分相同。

资产负债表日，本公司对投资性房地产检查是否存在可能发生减值的迹象，当存在减值迹象时应进行减值测试确认其可收回金额，按账面价值与可收回金额孰低计提减值准备，减值损失一经计提，在以后会计期间不再转回。

14、固定资产

(1) 固定资产确认条件

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。同时满足以下条件时予以确认： 与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业； 该固定资产的成本能够可靠地计量。

(2) 融资租入固定资产的认定依据、计价方法

融资租入固定资产的认定依据：实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁。具体认定依据为符合下列一项或数项条件的：①在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给承租人；②承租人有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁资产的公允价值，因而在租赁开始日就可以合理确定承租人会行使这种选择权；③即使资产的所有权不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分；④承租人在租赁开始日的最低租赁付款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值；⑤租赁资产性质特殊，如不作较大改造只有承租人才能使用。 融资租入固定资产的计价方法：融资租入固定资产初始计价为租赁期开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值较低者作为入账价值； 融资租入固定资产后续计价采用与自有固定资产相一致的折旧政策计提折旧及减值准备。

(3) 各类固定资产的折旧方法

本公司固定资产主要分为：房屋建筑物、机器设备、运输设备、其他设备等；折旧方法采用年限平均法。根据各类固定资产的性质和使用情况，确定固定资产的使用寿命和预计净残值。并在年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整。除已提足折旧仍继续使用的固定资产和单独计价入账的土地之外，本公司对所有固定资产计提折旧。

类别	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率
房屋及建筑物	20-50		1.90-4.85
机器设备	3-10		9.50-32.33
电子设备	6-10		9.50-16.17

运输设备	3-10	9.50-32.33
------	------	------------

(4) 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

资产负债表日，本公司对固定资产检查是否存在可能发生减值的迹象，当存在减值迹象时应进行减值测试确认其可收回金额，按账面价值与可收回金额孰低计提减值准备，减值损失一经计提，在以后会计期间不再转回。

固定资产可收回金额根据资产公允价值减去处置费用后净额与资产预计未来现金流量的现值两者孰高确定。固定资产的公允价值减去处置费用后净额，如存在公平交易中的销售协议价格，则按照销售协议价格减去可直接归属该资产处置费用的金额确定；或不存在公平交易销售协议但存在资产活跃市场或同行业类似资产交易价格，按照市场价格减去处置费用后的金额确定。

(5) 其他说明

融资租入固定资产的认定依据：实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁。具体认定依据为符合下列一项或数项条件的：①在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给承租人；②承租人有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁资产的公允价值，因而在租赁开始日就可以合理确定承租人会行使这种选择权；③即使资产的所有权不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分；④承租人在租赁开始日的最低租赁付款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值；⑤租赁资产性质特殊，如不作较大改造只有承租人才能使用。

融资租入固定资产的计价方法：融资租入固定资产初始计价为租赁期开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值较低者作为入账价值；

融资租入固定资产后续计价采用与自有固定资产相一致的折旧政策计提折旧及减值准备。

15、在建工程

(1) 在建工程的类别

本公司在建工程分为自营方式建造和出包方式建造两种。

(2) 在建工程结转为固定资产的标准和时点

本公司在建工程结转固定资产时点：工程完工达到预定可使用状态时，结转固定资产。预定可使用状态的判断标准，符合下列情况之一：A 固定资产的实体建造（包括安装）工作已经全部完成或实质上已经全部完成；B 已经试生产或试运行，并且其结果表明资产能够正常运行或能够稳定地生产出合格产品时，或者试运行结果表明能够正常运转或营业时；C 该项建造的固定资产上的支出金额很少或者几乎不再发生；D 所购建的固定资产已经达到设计或合同要求，或与设计或合同要求基本相符。

(3) 在建工程的减值测试方法、减值准备计提方法

资产负债表日，本公司对在建工程检查是否存在可能发生减值的迹象，当存在减值迹象时应进行减值测试确认其可收回金额，按账面价值与可收回金额孰低计提减值准备，减值损失一经计提，在以后会计期

间不再转回。

在建工程减值测试方法：对存在减值迹象的在建工程应当测试其可收回金额。

在建工程可收回金额根据资产公允价值减去处置费用后净额与资产预计未来现金流量的现值两者孰高确定。

16、借款费用

（1）借款费用资本化的确认原则

本公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

（2）借款费用资本化期间

资本化期间：指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间。借款费用暂停资本化的期间不包括在内。

（3）暂停资本化期间

暂停资本化期间：在购建或生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过3个月的，应当暂停借款费用的资本化期间。

（4）借款费用资本化金额的计算方法

资本化金额计算：（1）借入专门借款，按照专门借款当期实际发生的利息费用，减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息或进行暂时性投资取得的投资收益后金额确定；（2）占用一般借款按照累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率计算确定。资本化率为一般借款加权平均利率计算确定；（3）借款存在折价或溢价，按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或溢价金额，调整每期利息金额。

实际利率法是根据借款实际利率计算其摊余折价或溢价或利息费用的方法。其中实际利率是借款在预期存续期间的未来现金流量，折现为该借款当前账面价值所使用的利率。

17、无形资产

（1）无形资产的计价方法

本公司无形资产按照成本进行初始计量。购入的无形资产，按实际支付的价款和相关支出作为实际成本。投资者投入的无形资产，按投资合同或协议约定的价值确定实际成本，但合同或协议约定价值不公允的，按公允价值确定实际成本。自行开发的无形资产，其成本为达到预定用途前所发生的支出总额。

本公司无形资产后续计量，分别为：①使用寿命有限无形资产采用直线法摊销，并在年度终了，对无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整；②使用寿命不确定的无形资产不摊销，但在年度终了，对使用寿命进行复核，当有确凿证据表明其使用寿命是有限的，则估计其使用寿命，按直线法进行摊销。

(2) 使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况

本公司对使用寿命有限的无形资产，估计其使用寿命时通常考虑以下因素：①运用该资产生产的产品通常的寿命周期、可获得的类似资产使用寿命的信息；②技术、工艺等方面的现阶段情况及对未来发展趋势的估计；③以该资产生产的产品或提供劳务的市场需求情况；④现在或潜在的竞争者预期采取的行动；⑤为维持该资产带来经济利益能力的预期维护支出，以及公司预计支付有关支出的能力；⑥对该资产控制期限的相关法律规定或类似限制，如特许使用期、租赁期等；⑦与公司持有其他资产使用寿命的关联性等。

(3) 使用寿命不确定的无形资产的判断依据

本公司将无法预见该资产为公司带来经济利益的期限，或使用期限不确定等无形资产确定为使用寿命不确定的无形资产。

使用寿命不确定的判断依据：①来源于合同性权利或其他法定权利，但合同规定或法律规定无明确使用年限；②综合同行业情况或相关专家论证等，仍无法判断无形资产为公司带来经济利益的期限。

每年年末，对使用寿命不确定无形资产使用寿命进行复核，主要采取自下而上的方式，由无形资产使用相关部门进行基础复核，评价使用寿命不确定判断依据是否存在变化等。

(4) 无形资产减值准备的计提

资产负债表日，本公司对无形资产检查是否存在可能发生减值的迹象，当存在减值迹象时应进行减值测试确认其可收回金额，按账面价值与可收回金额孰低计提减值准备，减值损失一经计提，在以后会计期间不再转回。

无形资产可收回金额根据资产公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者孰高确定。

(5) 划分公司内部研究开发项目的研究阶段和开发阶段具体标准

内部研究开发项目研究阶段的支出，于发生时计入当期损益；开发阶段的支出，同时满足下列条件的，确认为无形资产：完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；具有完成该无形资产并使用或出售的意图；无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能证明其有用性；有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

（6）内部研究开发项目支出的核算

无

18、长期待摊费用

本公司长期待摊费用是指已经支出，但受益期限在一年以上（不含一年）的各项费用。长期待摊费用按费用项目的受益期限分期摊销。若长期待摊的费用项目不能使以后会计期间受益，则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

19、预计负债

（1）预计负债的确认标准

该义务是公司承担的现实义务，且履行该义务很可能导致经济利益流出，该义务的金额能够可靠地计量时确认该义务为预计负债。

（2）预计负债的计量方法

按照履行相关现实义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，如所需支出存在一个连续范围，且该范围内各种结果发生的可能性相同，最佳估计数为该范围内中间值确定；如涉及多个项目，按照各种可能结果及相关概率计算确定最佳估计数。

资产负债表日应当对预计负债账面价值进行复核，有确凿证据表明该账面价值不能真实反映当前最佳估计数，应当按照当前最佳估计数对该账面价值进行调整。

20、股份支付及权益工具

（1）股份支付的种类

股份支付包括以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。以权益结算的股份支付换取职工提供服务的，按照授予职工权益工具的公允价值计量。以权益结算的股份支付换取其他方服务的，若其他方服务的公允价值能够可靠计量的，按照其他方服务在取得日的公允价值计量；其他方服务的公允价值不能可靠计量但权益工具公允价值能够可靠计量的，按照权益工具在服务取得日的公允价值计量。以现金结算的股份支付，按照承担的以股份或其他权益工具为基础计算确定的负债的公允价值计量。

（2）权益工具公允价值的确定方法

权益工具的公允价值按照以下方法确定：A 存在活跃市场的，按照活跃市场中的报价确定；B 不存在活跃市场的，采用估值技术确定，包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具的当前公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

(3) 确认可行权权益工具最佳估计的依据

根据最新取得的可行权职工数变动等后续信息进行估计。

(4) 实施、修改、终止股份支付计划的相关会计处理

无

21、收入

(1) 销售商品收入确认时间的具体判断标准

销售商品在同时满足商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权，也不再对已售出的商品实施有效控制；收入的金额能够可靠地计量；相关的经济利益很可能流入；相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认商品销售收入的实现。

(2) 确认让渡资产使用权收入的依据

让渡资产使用权在同时满足相关的经济利益很可能流入、收入金额能够可靠计量时，确认让渡资产使用权的收入。利息收入按照他人使用本企业货币资金的时间和实际利率计算确定；使用费收入按有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

(3) 确认提供劳务收入的依据

提供劳务交易的结果在资产负债表日能够可靠估计的（同时满足收入的金额能够可靠地计量、相关经济利益很可能流入、交易的完工进度能够可靠地确定、交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量），采用完工百分比法确认提供劳务的收入，并按已经发生的成本占估计总成本的比例确定提供劳务交易的完工进度。提供劳务交易的结果在资产负债表日不能够可靠估计的，若已经发生的劳务成本预计能够得到补偿，按已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本；若已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认劳务收入。

(4) 按完工百分比法确认提供劳务的收入和建造合同收入时，确定合同完工进度的依据和方法

A、建造合同的结果在资产负债表日能够可靠估计的，根据完工百分比法确认合同收入和合同费用。建造合同的结果在资产负债表日不能够可靠估计的，若合同成本能够收回的，合同收入根据能够收回的实际合同成本予以确认，合同成本在其发生的当期确认为合同费用；若合同成本不可能收回的，在发生时立即确认为合同费用，不确认合同收入。

B、固定造价合同同时满足下列条件表明其结果能够可靠估计：合同总收入能够可靠计量、与合同相关的经济利益很可能流入、实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量、合同完工进度和为完成合同尚需发生的成本能够可靠地计量。成本加成合同同时满足下列条件表明其结果能够可靠估计：与合同相关的经济利益很可能流入；实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量。

C、确定合同完工进度的方法为累计实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例。

D、资产负债表日，合同预计总成本超过合同总收入的，将预计损失确认为当期费用。执行中的建造合同，按其差额计提存货跌价准备；待执行的亏损合同，按其差额确认预计负债。

22、政府补助

(1) 类型

政府补助类型主要包括与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助两种类型。

(2) 会计政策

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产使用寿命内平均分配，计入当期损益。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。与收益相关的政府补助，分别下列情况处理：（1）用于补偿企业以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间，计入当期损益；（2）用于补偿企业已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

23、递延所得税资产和递延所得税负债

(1) 确认递延所得税资产的依据

递延所得税资产的确认以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，确认以前会计期间未确认的递延所得税资产。如未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的，则减记递延所得税资产的账面价值。

(2) 确认递延所得税负债的依据

对与子公司及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，确认递延所得税负债，除非本公司能够控制暂时性差异转回的时间且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。对与子公司及联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，当该暂时性差异在可预见的未来很可能转回且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额时，确认递延所得税资产。

24、主要会计政策、会计估计的变更

本报告期主要会计政策、会计估计是否变更

是 否

不适用

(1) 会计政策变更

本报告期主要会计政策是否变更

是 否

(2) 会计估计变更

本报告期主要会计估计是否变更

是 否

25、前期会计差错更正

本报告期是否发现前期会计差错

是 否

不适用

(1) 追溯重述法

本报告期是否发现采用追溯重述法的前期会计差错

是 否

(2) 未来适用法

本报告期是否发现采用未来适用法的前期会计差错

是 否

26、其他主要会计政策、会计估计和财务报表编制方法

无

五、税项**1、公司主要税种和税率**

税种	计税依据	税率
增值税	应税收入	17%，6%
营业税	应税收入	5%
城市维护建设税	应纳流转税额	7%
企业所得税	应纳税所得额	25%
教育费附加	应纳流转税额	3%
堤防费	应纳流转税额	2%
地方教育附加	应纳流转税额	2%
土地增值税	预收售房款、增值额	2%—6%预征、四级超率累进税率清算

各分公司、分厂执行的所得税税率

六、企业合并及合并财务报表

1、子公司情况

(1) 通过设立或投资等方式取得的子公司

单位：元

子公司 全称	子公司 类型	注册地	业务性 质	注册资 本	经营范 围	期末实 际投资 额	实质上 构成对 子公司 净投资 的其他 项目余 额	持股比 例(%)	表决权 比例 (%)	是否合 并报表	少数股 东权益	少数股 东权益 中用于 冲减少 数股东 损益的 金额	从母公 司所有 者权益 冲减子 公司少 数股东 分担的 本期亏 损超过 少数股 东在该 子公司 年初所 有者权 益中所 享有份 额后的 余额
湖北南 国创新 置业有 限公司	有限公 司	湖北武 汉		10,000, 000.00	房地产 开发、 销售、 租赁、 物业管 理。	8,000,0 00.00		80%	80%	是	1,879,2 85.00		
武汉南 国光谷 商业有 限公司	有限公 司	湖北武 汉		100,000 ,000.00	房地产 开发、 销售、 租赁、 物业管 理。	100,000 ,000.00		100%	100%	是			
荆州南 国商业 发展有 限公司	有限公 司	湖北荆 州		100,000 ,000.00	房地产 开发、 销售、 租赁、 物业管 理。	100,000 ,000.00		100%	100%	是			

					理。								
荆州大本营商业管理有限公司	有限公司	湖北荆州		5,000,000.00	房地产开发、销售、租赁、物业管理。	5,000,000.00		100%	100%	是			
武汉南国洪创商业有限公司	有限公司	湖北武汉		100,000,000.00	房地产开发、销售、租赁、物业管理。	100,000,000.00		100%	100%	是			
武汉南国昌晟商业发展有限责任公司	有限公司	湖北武汉		50,000,000.00	房地产开发、销售、租赁、物业服务。			100%	100%	是			
襄阳南国商业发展有限责任公司	有限公司	湖北襄阳		100,000,000.00	房地产开发；商品房销售，租赁；对商业投资；企业管理；场地出租。	85,000,000.00		85%	85%	是	14,821,559.34		
襄阳佳宏房产投资有限公司（注）	有限公司	湖北襄阳		10,000,000.00	房地产业投资。	5,000,000.00		50%	70%	是	4,875,023.12		

通过设立或投资等方式取得的子公司的其他说明

注：2013年8月7日，子公司襄阳南国商业发展有限责任公司（以下简称“襄阳南国”）与襄阳市樊城区建设投资经营有限公司（以下简称“襄阳投资公司”）各出资50%成立襄阳佳宏房产投资有限公司（以下简称“襄阳佳宏”）。根据合作协议，襄阳投资公司将其所持有襄阳佳宏总股本20%股份的表决权转让给襄阳南国，襄阳南国为襄阳佳宏的实际控制人，故纳入合并报表范围。

(2) 同一控制下企业合并取得的子公司

单位：元

子公司 全称	子公司 类型	注册地	业务性 质	注册资 本	经营范 围	期末实 际投资 额	实质上 构成对 子公司 净投资 的其他 项目余 额	持股比 例(%)	表决权 比例 (%)	是否合 并报表	少数股 东权益	少数股 东权益 中用于 冲减少 数股东 损益的 金额	从母公 司所有 者权益 冲减子 公司少 数股东 分担的 本期亏 损超过 少数股 东在该 子公司 年初所 有者权 益中所 享有份 额后的 余额
武汉南 国商业 发展有 限公司	有限公 司	武汉市		640,000 ,000.00	房地产 开发、 销售、 租赁、 物业管 理。	640,000 ,000.00		100%	100%	是			
武汉北 都商业 有限公 司	有限公 司	武汉市		198,000 ,000.00	房地产 开发、 销售、 租赁、 物业管 理。	198,000 ,000.00		100%	100%	是			
武汉大 本营商 业管理 有限公 司(注)	有限公 司	武汉市		50,000, 000.00	场地出 租；商 业经营 管理； 物业管 理；房 屋租 赁。	50,000, 000.00		100%	100%	是			

通过同一控制下企业合并取得的子公司的其他说明

注：公司偿还交银国际信托有限公司（以下简称“交银国际”）股权信托借款，同时获得交银国际原持有的大本营40.00%股权。

(3) 非同一控制下企业合并取得的子公司

单位：元

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际投资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例(%)	表决权比例(%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司年初所有者权益中所享有份额后的余额
武汉南国洪广置业发展有限公司	有限公司	武汉市		10,000,000.00	房地产开发及商品房销售；批零兼营建筑材料、电线、电缆、五金制品。	10,000,000.00		100%	100%	是			
武汉轻工业机械有限公司	有限公司	武汉市		5,000,000.00	轻工业设备制造、药业机械设备制造；技术进出口、货	5,000,000.00		100%	100%	是			

					物进出口、代理进出口业务。								
--	--	--	--	--	---------------	--	--	--	--	--	--	--	--

通过非同一控制下企业合并取得的子公司的其他说明

无

2、特殊目的主体或通过受托经营或承租等方式形成控制权的经营实体

单位：元

名称	与公司主要业务往来	在合并报表内确认的主要资产、负债期末余额
----	-----------	----------------------

特殊目的主体或通过受托经营或承租等方式形成控制权的经营实体的其他说明

3、合并范围发生变更的说明

合并报表范围发生变更说明

适用 不适用

4、报告期内新纳入合并范围的主体和报告期内不再纳入合并范围的主体

本期新纳入合并范围的子公司、特殊目的主体、通过受托经营或承租等方式形成控制权的经营实体

单位：元

名称	期末净资产	本期净利润
武汉南国昌晟商业发展有限责任公司（注 1）	49,680,047.99	-319,952.01
襄阳南国商业发展有限责任公司（注 2）	98,935,372.46	-1,064,627.54
襄阳佳宏房产投资有限公司（注 3）	9,750,046.25	-249,953.75

本期不再纳入合并范围的子公司、特殊目的主体、通过受托经营或承租等方式形成控制权的经营实体

单位：元

名称	处置日净资产	年初至处置日净利润
----	--------	-----------

新纳入合并范围的主体和不再纳入合并范围的主体的其他说明

注：（1）武汉南国昌晟商业发展有限责任公司系武汉南国置业股份有限公司本期新设立的子公司，故新增合并其2013年12月31日资产负债表、2013年度利润表和现金流量表；

（2）襄阳南国商业发展有限责任公司系子公司武汉南国商业发展有限责任公司本期新设立的子公司，故新增合并其2013年12月31日资产负债表、2013年度利润表和现金流量表；

（3）襄阳佳宏房产投资有限公司系子公司襄阳南国商业发展有限责任公司本期新设立的子公司，故新增合并其2013年12月31日资产负债表、2013年度利润表和现金流量表。

七、合并财务报表主要项目注释

1、货币资金

单位：元

项目	期末数			期初数		
	外币金额	折算率	人民币金额	外币金额	折算率	人民币金额
现金：	--	--		--	--	405,157.77
人民币	--	--		--	--	405,157.77
银行存款：	--	--	1,222,281,504.51	--	--	1,136,165,689.12
人民币	--	--	1,222,281,504.51	--	--	1,136,165,689.12
其他货币资金：	--	--	9,003,892.33	--	--	1,740,744.72
人民币	--	--	9,003,892.33	--	--	1,740,744.72
合计	--	--	1,231,285,396.84	--	--	1,138,311,591.61

如有因抵押、质押或冻结等对使用有限制、存放在境外、有潜在回收风险的款项应单独说明

注：（1）2013年12月31日，银行存款中为公司借款提供质押的定期存单保证金有14,100.00 万元；

（2）2013年12月31日，银行存款中受市房地产市场管理中心监管资金有13,186.74 万元；

（3）除上述事项外，期末公司不存在因抵押或冻结等对使用有限制、存放在境外、有潜在回收风险的款项。

2、应收账款

（1）应收账款按种类披露

单位：元

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
按组合计提坏账准备的应收账款								
按账龄分析法计提坏账的应收账款	149,912,717.36	100%	7,871,859.49		111,307,424.76	100%	7,754,772.37	
组合小计	149,912,717.36	100%	7,871,859.49		111,307,424.76	100%	7,754,772.37	
合计	149,912,717.36	--	7,871,859.49	--	111,307,424.76	--	7,754,772.37	--

应收账款种类的说明

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款

适用 不适用

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

适用 不适用

单位：元

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1年以内						
其中：	--	--	--	--	--	--
1年以内	148,247,959.11	98.88%	7,412,397.96	68,817,686.90	61.83%	3,440,884.35
1年以内小计	148,247,959.11	98.88%	7,412,397.96	68,817,686.90	61.83%	3,440,884.35
1至2年	204,907.25	0.14%	20,490.73	42,165,166.71	37.88%	4,216,516.67
2至3年	1,449,696.00	0.97%	434,908.80	324,571.15	0.29%	97,371.35
3至4年	10,155.00	0.01%	4,062.00			
合计	149,912,717.36	--	7,871,859.49	111,307,424.76	--	7,754,772.37

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款

适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款

适用 不适用

期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

适用 不适用

(2) 应收账款中金额前五名单位情况

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例(%)
刘雯	非关联方	11,403,516.00	1年以内	7.61%
何春燕	非关联方	6,866,225.00	1年以内	4.58%
陈奇好、陈玉艳	非关联方	4,271,342.00	1年以内	2.85%
袁丽萍	非关联方	2,966,000.00	1年以内	1.98%
徐亚琴	非关联方	2,650,000.00	1年以内	1.77%
合计	--	28,157,083.00	--	18.79%

3、其他应收款

(1) 其他应收款按种类披露

单位：元

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	425,022,748.34	86.71%			651,032,932.00	88.91%		
按组合计提坏账准备的其他应收款								
按账龄分析法计提坏账的其他应收款	65,138,366.04	13.29%	16,388,407.12		81,180,847.16	11.09%	14,067,296.68	
组合小计	65,138,366.04	13.29%	16,388,407.12		81,180,847.16	11.09%	14,067,296.68	
合计	490,161,114.38	--	16,388,407.12	--	732,213,779.16	--	14,067,296.68	--

其他应收款种类的说明

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款

√ 适用 □ 不适用

单位：元

其他应收款内容	账面余额	坏账金额	计提比例(%)	理由
支付合作开发方项目款	425,022,748.34	0.00	0%	经单独进行减值测试后不存在减值
合计	425,022,748.34		--	--

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

√ 适用 □ 不适用

单位：元

账龄	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备	坏账准备	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)			金额	比例(%)		
1年以内								

其中：						
1 年以内	28,707,509.49	5.85%	1,435,375.48	55,582,029.95	7.59%	2,779,101.49
1 年以内小计	28,707,509.49	5.85%	1,435,375.48	55,582,029.95	7.59%	2,779,101.49
1 至 2 年	11,240,679.31	2.29%	1,124,067.94	2,047,028.89	0.28%	204,702.89
2 至 3 年	1,653,388.92	0.34%	496,016.68	16,862,338.00	2.3%	5,058,701.40
3 至 4 年	16,852,338.00	3.44%	6,740,935.20	184,877.00	0.03%	73,950.80
4 至 5 年	184,877.00	0.04%	92,438.50	1,107,466.45	0.15%	553,733.23
5 年以上	6,499,573.32	1.33%	6,499,573.32	5,397,106.87	0.74%	5,397,106.87
合计	65,138,366.04	--	16,388,407.12	81,180,847.16	--	14,067,296.68

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款

适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款

适用 不适用

期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款

适用 不适用

(2) 金额较大的其他应收款的性质或内容

单位：元

单位名称	金额	款项的性质或内容	占其他应收款总额的比例(%)
------	----	----------	----------------

说明

(3) 其他应收款金额前五名单位情况

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款总额的比例(%)
武汉地产开发投资集团有限公司	非关联方	425,022,748.34	4 年以内	86.71%
武汉市总工会江汉工人文化宫	非关联方	10,000,000.00	4 年以内	2.04%
武汉市墙改办	非关联方	9,195,124.20	4 年以内	1.88%
襄阳市樊城区建设投资经营有限公司	非关联方	5,000,000.00	1 年以内	1.02%
水产品市场	非关联方	5,000,000.00	4 年以内	1.02%
合计	--	454,217,872.54	--	92.67%

4、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

单位：元

账龄	期末数		期初数	
	金额	比例（%）	金额	比例（%）
1年以内	516,906,265.84	81.86%	1,203,119,041.94	71.43%
1至2年	110,333,422.78	17.47%	264,290,456.33	15.69%
2至3年	3,162,213.10	0.5%	86,873,696.50	5.16%
3年以上	1,065,602.21	0.17%	130,035,848.20	7.72%
合计	631,467,503.93	--	1,684,319,042.97	--

预付款项账龄的说明

(2) 预付款项金额前五名单位情况

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	时间	未结算原因
襄阳市樊城区建设投资经营有限公司	非关联方	218,000,000.00	1年以内	合同未履行完毕
襄阳市国土资源交易中心	非关联方	85,000,000.00	1年以内	合同未履行完毕
荆州市城市建设集团工程有限公司	非关联方	20,615,955.68	1年以内	合同未履行完毕
湖北省楚鹏基础工程有限责任公司	非关联方	18,895,116.00	1年以内	合同未履行完毕
湖北红旗建设集团有限公司	非关联方	18,297,822.00	1年以内	合同未履行完毕
合计	--	360,808,893.68	--	--

预付款项主要单位的说明

(3) 预付款项的说明

无

5、存货

(1) 存货分类

单位：元

项目	期末数			期初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	3,411,338,913.38		3,411,338,913.38	1,691,864,483.71		1,691,864,483.71
开发产品	2,027,305,702.28		2,027,305,702.28	1,143,910,336.09		1,143,910,336.09
合计	5,438,644,615.66		5,438,644,615.66	2,835,774,819.80		2,835,774,819.80

6、对合营企业投资和联营企业投资

单位：元

被投资单位名称	本企业持股比例(%)	本企业在被投资单位表决权比例(%)	期末资产总额	期末负债总额	期末净资产总额	本期营业收入总额	本期净利润
一、合营企业							
二、联营企业							
武汉双联创和置业有限公司	50%	50%	48,005,522.18	38,425,105.52	9,580,416.66		-4,910,276.55
成都中水电海赋房地产有限公司	40%	40%	1,206,510,793.73	1,012,362,625.93	194,148,167.80	54,000.00	-5,824,399.17

合营企业、联营企业的重要会计政策、会计估计与公司的会计政策、会计估计存在重大差异的说明
无

7、长期股权投资

(1) 长期股权投资明细情况

单位：元

被投资单位	核算方法	投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本期计提减值准备	本期现金红利
-------	------	------	------	------	------	---------------	----------------	------------------------	------	----------	--------

武汉双联 创和置业 有限公司 (注 1)	权益法核 算的长期 股权投资	10,000,00 0.00	7,245,346 .60	-2,455,13 8.28	4,790,208 .32	50%	50%				
成都中水 电海赋房 地产有限 公司(注 2)	权益法核 算的长期 股权投资	80,000,00 0.00		77,680,69 7.83	77,680,69 7.83	40%	40%				
合计	--	90,000,00 0.00	7,245,346 .60	75,225,55 9.55	82,470,90 6.15	--	--	--			

8、固定资产

(1) 固定资产情况

单位：元

项目	期初账面余额	本期增加		本期减少	期末账面余额
一、账面原值合计：	12,423,090.45	1,929,868.51		225,325.00	14,127,633.96
其中：房屋及建筑物	261,652.00				261,652.00
机器设备	477,285.00				477,285.00
运输工具	7,115,613.40	847,205.51			7,962,818.91
其他设备	4,568,540.05	1,082,663.00		225,325.00	5,425,878.05
--	期初账面余额	本期新增	本期计提	本期减少	本期期末余额
二、累计折旧合计：	7,003,897.92	1,598,278.70		178,599.40	8,423,577.22
其中：房屋及建筑物	185,030.23	16,282.77			201,313.00
机器设备	412,840.76	1,402.20			414,242.96
运输工具	3,501,802.30	833,466.68			4,335,268.98
其他设备	2,904,224.63	747,127.05		178,599.40	3,472,752.28
--	期初账面余额	--			本期期末余额
三、固定资产账面净值合计	5,419,192.53	--			5,704,056.74
其中：房屋及建筑物	76,621.77	--			60,339.00
机器设备	64,444.24	--			63,042.04
运输工具	3,613,811.10	--			3,627,549.93
其他设备	1,664,315.42	--			1,953,125.77
其他设备		--			
五、固定资产账面价值合计	5,419,192.53	--			5,704,056.74

其中：房屋及建筑物	76,621.77	--	60,339.00
机器设备	64,444.24	--	63,042.04
运输工具	3,613,811.10	--	3,627,549.93
其他设备	1,664,315.42	--	1,953,125.77

本期折旧额 1,598,278.70 元；本期由在建工程转入固定资产原价为 0.00 元。

9、长期待摊费用

单位：元

项目	期初数	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	期末数	其他减少的原因
办公楼装修		920,000.00	51,111.11		868,888.89	
合计	0.00	920,000.00	51,111.11		868,888.89	--

长期待摊费用的说明

剩余摊销年限34个月。

10、递延所得税资产和递延所得税负债

(1) 递延所得税资产和递延所得税负债不以抵销后的净额列示

已确认的递延所得税资产和递延所得税负债

单位：元

项目	期末数	期初数
递延所得税资产：		
资产减值准备	5,974,102.58	5,330,995.65
小计	5,974,102.58	5,330,995.65
递延所得税负债：		

未确认递延所得税资产明细

单位：元

项目	期末数	期初数
----	-----	-----

未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

单位：元

年份	期末数	期初数	备注
----	-----	-----	----

应纳税差异和可抵扣差异项目明细

单位：元

项目	暂时性差异金额	
	期末	期初
应纳税差异项目		
可抵扣差异项目		
资产减值准备	23,896,410.34	21,323,982.50
小计	23,896,410.34	21,323,982.50

11、资产减值准备明细

单位：元

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少		期末账面余额
			转回	转销	
一、坏账准备	21,822,069.05	2,720,611.80	282,414.24		24,260,266.61
合计	21,822,069.05	2,720,611.80	282,414.24		24,260,266.61

资产减值明细情况的说明

12、短期借款

(1) 短期借款分类

单位：元

项目	期末数	期初数
质押借款	284,500,000.00	257,000,000.00
抵押借款	80,000,000.00	120,000,000.00
保证借款	465,000,000.00	360,000,000.00
委托借款	130,000,000.00	
合计	959,500,000.00	737,000,000.00

短期借款分类的说明

注：（1）期末用于抵押的存货评估价值为336,375.07万元；同时公司为子公司提供担保，取得的借款金额为8,000.00万元；

（2）期末质押借款中，公司以价值14,100.00万元定期存单质押，取得的借款金额为13,450.00万元；股东许晓明以个人持有的限售流通股4,860.00万股质押，取得的借款金额为15,000.00万元；

（3）期末保证借款中，公司为子公司提供担保，取得的借款金额为41,500.00万元；武汉中小企业信用担保有限公司为子公司提供担保，同时公司提供反担保，取得的借款金额为5,000.00万元。

（4）期末委托借款中，公司通过中信银行股份有限公司武汉分行取得股东许晓明13,000.00万元的委托贷款。

13、应付账款

(1) 应付账款情况

单位：元

项目	期末数	期初数
1年以内	242,179,918.85	267,222,545.08
1至2年	39,775,456.37	57,713,943.29
2至3年	16,000,795.98	43,822,402.46
3年以上	16,971,747.91	6,243,488.05
合计	314,927,919.11	375,002,378.88

(2) 账龄超过一年的大额应付账款情况的说明

债权人名称	金额	未偿还的原因	报表日后是否归还
新八建设集团有限公司	11,662,913.10	合同未履行完毕	未归还
武汉市十建集团有限公司	11,017,504.58	合同未履行完毕	未归还
山河建设集团有限公司	10,650,186.59	合同未履行完毕	未归还
湖北山河建工集团有限公司	4,639,115.55	合同未履行完毕	未归还
深圳中集天达空港设备有限公司	3,390,200.00	合同未履行完毕	未归还
达威明建筑装饰工程公司	2,800,348.71	合同未履行完毕	未归还
武汉中生建工集团公司	2,646,469.08	合同未履行完毕	未归还
武汉文成土石方工程有限公司	1,681,851.00	合同未履行完毕	未归还
武汉鑫艺源环境艺术工程有限公司	1,663,710.50	合同未履行完毕	未归还
湖北工程建设总承包有限公司	1,462,594.32	合同未履行完毕	未归还
武汉东艺建筑设计有限公司	1,458,272.00	合同未履行完毕	未归还
合计	53,073,165.43		

14、预收账款

(1) 预收账款情况

单位：元

项目	期末数	期初数
1年以内	283,147,275.30	492,431,216.23
1至2年	28,570.00	1,259,923.30
2至3年	427,300.00	5,034.01

3 年以上	5,034.01	
合计	283,608,179.31	493,696,173.54

(2) 账龄超过一年的大额预收账款情况的说明

无

15、应付职工薪酬

单位：元

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	2,403,806.24	65,166,488.97	61,260,066.66	6,310,228.55
二、职工福利费		116,530.20	116,530.20	
三、社会保险费	278,070.36	2,655,026.89	2,932,996.75	100.50
其中：1.基本医疗保险费	153.71	638,684.82	638,838.53	
2.补充医疗保险费	380.36	753,916.95	754,297.31	
3.基本养老保险费	277,365.20	941,187.78	1,218,552.48	0.50
4.年金缴费（补充养老保险）				
5.失业保险费	38.43	172,014.47	172,052.90	
6.工伤保险	19.21	87,564.18	87,583.39	
7.生育保险费	13.45	61,658.69	61,672.14	
8.其他保险费	100.00			100.00
四、住房公积金	37,196.92	1,355,799.78	1,369,150.08	23,846.62
六、其他	574,416.21	2,167,693.25	2,177,824.31	564,285.15
合计	3,293,489.73	71,461,539.09	67,856,568.00	6,898,460.82

应付职工薪酬中属于拖欠性质的金额 0.00 元。

工会经费和职工教育经费金额 564,285.15 元，非货币性福利金额 0.00 元，因解除劳动关系给予补偿 0.00 元。

应付职工薪酬预计发放时间、金额等安排

16、应交税费

单位：元

项目	期末数	期初数
增值税	-1,724,562.29	

营业税	93,879,673.32	45,816,194.87
企业所得税	131,900,837.39	156,584,088.09
个人所得税	609,150.70	7,200.09
城市维护建设税	6,708,764.73	3,207,133.62
房产税	885,463.37	619,510.57
土地使用税	684,607.25	522,974.20
印花税	775,453.20	1,141,010.04
教育费附加	2,855,080.27	1,374,487.03
土地增值税	81,517,655.12	30,249,484.62
地方教育附加	1,949,171.77	955,710.83
堤防费	1,866,635.04	908,689.93
价格调节基金	6,252.08	6,252.08
合计	321,914,181.95	241,392,735.97

应交税费说明,所在地税务机关同意各分公司、分厂之间应纳税所得额相互调剂的,应说明税款计算过程
无

17、其他应付款

(1) 其他应付款情况

单位：元

项目	期末数	期初数
1 年以内	307,744,535.49	183,040,545.37
1 至 2 年	23,882,446.72	3,768,496.70
2 至 3 年	3,104,059.04	4,119,095.95
3 年以上	5,776,457.95	9,922,260.86
合计	340,507,499.20	200,850,398.88

(2) 账龄超过一年的大额其他应付款情况的说明

无

(3) 金额较大的其他应付款说明内容

无

18、一年内到期的非流动负债**(1) 一年内到期的非流动负债情况**

单位：元

项目	期末数	期初数
1年内到期的长期借款	249,000,000.00	393,440,000.00
合计	249,000,000.00	393,440,000.00

(2) 一年内到期的长期借款

一年内到期的长期借款

单位：元

项目	期末数	期初数
质押借款	100,000,000.00	
抵押借款	149,000,000.00	
保证借款		68,500,000.00
信托融资		324,940,000.00
合计	249,000,000.00	393,440,000.00

一年内到期的长期借款中属于逾期借款获得展期的金额 0.00 元。

金额前五名的一年内到期的长期借款

单位：元

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率 (%)	期末数		期初数	
					外币金额	本币金额	外币金额	本币金额
中国建设银行股份有限公司江岸支行	2012年05月31日	2014年05月30日	人民币元	7.32%		100,000,000.00		
交通银行股份有限公司湖北省分公司	2012年12月21日	2014年12月21日	人民币元	7.38%		100,000,000.00		
交通银行股份有限公司湖北省分公司	2012年12月25日	2014年12月25日	人民币元	7.38%		49,000,000.00		

司								
合计	--	--	--	--	--	249,000,000.00	--	

一年内到期的长期借款中的逾期借款

单位：元

贷款单位	借款金额	逾期时间	年利率(%)	借款资金用途	逾期未偿还原因	预期还款期
------	------	------	--------	--------	---------	-------

资产负债表日后已偿还的金额元。

一年内到期的长期借款说明

无

19、长期借款

(1) 长期借款分类

单位：元

项目	期末数	期初数
质押借款	135,000,000.00	150,000,000.00
抵押借款	1,236,575,600.00	1,582,000,000.00
保证借款	237,000,000.00	
信托融资		200,000,000.00
委托借款	1,300,000,000.00	
合计	2,908,575,600.00	1,932,000,000.00

长期借款分类的说明

A.期末用于抵押的存货评估价值为336,375.07万元；

B.期末长期质押借款中，股东许晓明以个人持有的限售流通股5,200.00万股质押，取得的借款金额为13,500.00万元；

C.期末长期保证借款中，公司为子公司提供担保，取得的借款金额为10,700.00万元；股东中国水电建设集团房地产有限公司为子公司提供担保，取得的借款金额为13,000.00万元；

D.期末长期委托借款中，公司通过中信银行股份有限公司武汉分行分别取得股东许晓明20,000.00万元和股东中国水电建设集团房地产有限公司90,000.00万元的委托借款；公司通过交通银行股份有限公司武汉硚口支行取得股东中国水电建设集团房地产有限公司20,000.00万元的委托借款。

(2) 金额前五名的长期借款

单位：元

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率(%)	期末数	期初数
------	-------	-------	----	-------	-----	-----

					外币金额	本币金额	外币金额	本币金额
中信银行股份有限公司武汉分行	2013年11月27日	2015年11月26日	人民币元	8%		600,000,000.00		
中信银行股份有限公司武汉分行	2013年11月14日	2015年11月13日	人民币元	8%		300,000,000.00		
华夏银行股份有限公司武汉经济技术开发区支行	2012年12月03日	2020年12月03日	人民币元	7.53%		202,000,000.00		
兴业银行股份有限公司武汉分行	2012年12月26日	2015年12月25日	人民币元	6.46%		200,000,000.00		
交通银行股份有限公司武汉硚口支行	2013年09月29日	2015年09月29日	人民币元	8%		200,000,000.00		
中信银行股份有限公司武汉分行	2013年08月19日	2015年08月18日	人民币元	8%		200,000,000.00		
合计	--	--	--	--	--	1,702,000,000.00	--	

长期借款说明，因逾期借款获得展期形成的长期借款，应说明获得展期的条件、本金、利息、预计还款安排等
无

20、股本

单位：元

	期初数	本期变动增减（+、-）					期末数
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	960,000,000.00				5,800,110.00	5,800,110.00	965,800,110.00

股本变动情况说明，本报告期内有增资或减资行为的，应披露执行验资的会计师事务所名称和验资报告文号；运行不足 3 年的股份有限公司，设立前的年份只需说明净资产情况；有限责任公司整体变更为股份公司应说明公司设立时的验资情况

21、资本公积

单位：元

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
资本溢价（股本溢价）	32,513,721.06	43,950,906.56		76,464,627.62
其他资本公积	30,968,625.00	8,342,472.17	15,105,315.76	24,205,781.41
合计	63,482,346.06	52,293,378.73	15,105,315.76	100,670,409.03

资本公积说明

A.本期股票期权行权产生的股本溢价增加43,950,906.56元，其中本期激励对象出资导致的股本溢价增加28,845,590.80元；

B.本期以股份支付换取的职工服务金额为8,342,472.17元，增加其他资本公积8,342,472.17元；本期因股票期权行权导致前期计提的以股份支付换取的职工服务金额转入当期股本溢价为15,105,315.76元，减少其他资本公积15,105,315.76元。

22、盈余公积

单位：元

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
法定盈余公积	63,237,675.89	14,547,541.47		77,785,217.36
合计	63,237,675.89	14,547,541.47		77,785,217.36

盈余公积说明，用盈余公积转增股本、弥补亏损、分派股利的，应说明有关决议

根据《公司法》和公司章程的规定，公司按当期实现净利润的10%提取法定盈余公积金。

23、未分配利润

单位：元

项目	金额	提取或分配比例
调整前上年末未分配利润	1,031,432,926.75	--
调整后年初未分配利润	1,031,432,926.75	--
加：本期归属于母公司所有者的净利润	540,580,206.40	--
减：提取法定盈余公积	14,547,541.47	10%
应付普通股股利	96,000,000.00	
期末未分配利润	1,461,465,591.68	--

调整年初未分配利润明细：

- 1)、由于《企业会计准则》及其相关新规定进行追溯调整，影响年初未分配利润 0.00 元。
- 2)、由于会计政策变更，影响年初未分配利润 0.00 元。
- 3)、由于重大会计差错更正，影响年初未分配利润 0.00 元。

4)、由于同一控制导致的合并范围变更，影响年初未分配利润 0.00 元。

5)、其他调整合计影响年初未分配利润 0.00 元。

未分配利润说明，对于首次公开发行证券的公司，如果发行前的滚存利润经股东大会决议由新老股东共同享有，应明确予以说明；如果发行前的滚存利润经股东大会决议在发行前进行分配并由老股东享有，公司应明确披露应付股利中老股东享有的经审计的利润数

无

24、营业收入、营业成本

(1) 营业收入、营业成本

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
主营业务收入	1,655,014,263.90	2,208,605,764.06
其他业务收入	387,500.00	387,400.00
营业成本	859,819,595.84	1,192,154,222.92

(2) 主营业务（分行业）

单位：元

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产	1,655,014,263.90	859,819,595.84	2,208,605,764.06	1,192,154,222.92
合计	1,655,014,263.90	859,819,595.84	2,208,605,764.06	1,192,154,222.92

(3) 主营业务（分产品）

单位：元

产品名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
物业销售收入	1,544,177,909.79	781,936,076.44	2,147,488,809.00	1,160,540,071.12
出租收入和物业管理费收入	110,836,354.11	77,883,519.40	61,116,955.06	31,614,151.80
合计	1,655,014,263.90	859,819,595.84	2,208,605,764.06	1,192,154,222.92

(4) 主营业务（分地区）

单位：元

地区名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
湖北武汉	1,025,171,927.03	526,980,131.99	2,208,605,764.06	1,192,154,222.92
湖北荆州	629,842,336.87	332,839,463.85		
合计	1,655,014,263.90	859,819,595.84	2,208,605,764.06	1,192,154,222.92

(5) 公司来自前五名客户的营业收入情况

单位：元

客户名称	主营业务收入	占公司全部营业收入的比例(%)
刘雯	22,823,516.00	1.38%
湖北省医药公司	14,986,500.00	0.91%
徐炼	14,783,469.00	0.89%
何春燕	13,732,475.00	0.83%
彭韬	10,129,628.00	0.61%
合计	76,455,588.00	4.62%

营业收入的说明

本期公司前五名客户销售的收入合计**76,455,588.00元**，占公司营业收入的**4.62%**。

25、营业税金及附加

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计缴标准
营业税	69,195,432.06	136,268,346.37	5%
城市维护建设税	4,843,680.26	9,509,446.59	7%
教育费附加	2,075,862.97	4,073,123.43	3%
堤防费	1,347,897.16	2,700,979.24	2%
价格调节基金		4,052.80	
地方教育附加	1,383,908.62	2,722,077.92	2%
房产税	4,371,817.81	1,574,070.74	
土地增值税	130,794,294.37	141,485,319.54	2%—6%预征、四级超率累进税率清算

合计	214,012,893.25	298,337,416.63	--
----	----------------	----------------	----

营业税金及附加的说明

26、销售费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	1,287,918.00	1,790,123.27
广告宣传费	32,727,262.75	34,755,298.09
销售代理费	7,424,987.88	10,008,395.65
市场活动费	14,241,319.67	6,989,646.10
交易手续费	3,729,609.30	941,702.51
其他	2,343,433.22	2,116,983.51
合计	61,754,530.82	56,602,149.13

27、管理费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	33,653,681.67	31,910,886.74
办公费	10,915,302.19	10,270,732.38
差旅费	4,056,752.77	3,515,973.98
专业服务费	3,039,555.74	2,497,083.70
业务招待费	4,004,467.57	3,786,541.94
折旧费	1,212,848.29	1,067,190.81
税费	1,691,825.79	2,077,311.15
其他	4,260,609.39	3,226,836.45
合计	62,835,043.41	58,352,557.15

28、财务费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	4,278,222.67	
减：利息收入	-8,917,636.68	-11,571,354.79

汇兑损失	512.88	
手续费及其他支出	1,037,254.85	1,105,405.98
合计	-3,601,646.28	-10,465,948.81

29、投资收益

(1) 投资收益明细情况

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-4,774,440.45	-2,101,160.30
其他	203,288,929.22	
合计	198,514,488.77	-2,101,160.30

(2) 按权益法核算的长期股权投资收益

单位：元

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
武汉双联创和置业有限公司	-2,455,138.28	-2,101,160.30	
成都中水电海赋房地产有限公司	-2,319,302.17		
合计	-4,774,440.45	-2,101,160.30	--

投资收益的说明，若投资收益汇回有重大限制的，应予以说明。若不存在此类重大限制，也应做出说明

投资收益不存在汇回的重大限制。

30、资产减值损失

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失	2,438,197.56	5,470,312.95
合计	2,438,197.56	5,470,312.95

31、营业外收入

(1) 营业外收入情况

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计	12,375.29	680.50	12,375.29
其中：固定资产处置利得	12,375.29	680.50	12,375.29
政府补助	120,000.00	1,000,000.00	120,000.00
其他	1,098,767.09	629,871.69	1,098,767.09
合计	1,231,142.38	1,630,552.19	1,231,142.38

营业外收入说明

(2) 计入当期损益的政府补助

单位：元

补助项目	本期发生额	上期发生额	与资产相关/与收益相关	是否属于非经常性损益
硚口区政府奖励金	120,000.00		与收益相关	是
资金补助		1,000,000.00	与收益相关	是
合计	120,000.00	1,000,000.00	--	--

32、营业外支出

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	0.00	28,543.49	0.00
其中：固定资产处置损失		28,543.49	
对外捐赠	300,000.00	483,300.00	300,000.00
其他	481,717.24	422,961.63	481,717.24
合计	781,717.24	934,805.12	781,717.24

营业外支出说明

无

33、所得税费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
按税法及相关规定计算的当期所得税	117,527,774.61	162,877,653.77
递延所得税调整	-643,106.93	-1,244,378.51
合计	116,884,667.68	161,633,275.26

34、基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

本公司按照中国证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第9号——净资产收益率和每股收益的计算及披露（2010年修订）》（“中国证券监督管理委员会公告[2010]2号）、《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（2008）》（“中国证券监督管理委员会公告[2008]43号”）要求计算的每股收益如下：

项目	代码	本期金额	上期金额
归属于公司普通股股东的净利润(I)	P0	540,580,206.40	445,508,023.95
扣除非经常性损益后归属于普通股股东的净利润(II)	P0	540,266,927.63	444,986,213.64
期初股份总数	S0	960,000,000.00	960,000,000.00
报告期因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数	S1		
报告期因发行新股或债转股等增加股份数	Si	1,623,520.00	
报告期因发行新股或债转股等增加股份数	Si	1,768,620.00	
报告期因发行新股或债转股等增加股份数	Si	2,262,010.00	
报告期因发行新股或债转股等增加股份数	Si	145,960.00	
报告期因回购等减少股份数	Sj		
报告期缩股数	Sk		
报告期月份数	M0	12	12
增加股份次月起至报告期期末的累计月数	Mi	9	
增加股份次月起至报告期期末的累计月数	Mi	6	
增加股份次月起至报告期期末的累计月数	Mi	3	
增加股份次月起至报告期期末的累计月数	Mi	0	
减少股份次月起至报告期期末的累计月数	Mj		
发行在外的普通股加权平均数	S	962,667,452.50	960,000,000.00
基本每股收益(I)		0.56	0.46
基本每股收益(II)		0.56	0.46

调整后的归属于普通股股东的当期净利润(I)	P1	540,580,206.40	445,508,023.95
调整后扣除非经常性损益后归属于普通股股东的净利润(II)	P1	540,266,927.63	444,986,213.64
认股权证、股份期权、可转换债券等增加的普通股加权平均数			
稀释后的发行在外普通股的加权平均数		962,667,452.50	960,000,000.00
稀释每股收益(I)		0.56	0.46
稀释每股收益(II)		0.56	0.46

1. 基本每股收益

基本每股收益=PO÷S

$$S=S_0+S_1+Si \times Mi \div M_0 - S_j \times M_j \div M_0 - S_k$$

其中：P0为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于普通股股东的净利润；S为发行在外的普通股加权平均数；S0为期初股份总数；S1为报告期因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数；Si为报告期因发行新股或债转股等增加股份数；Sj为报告期因回购等减少股份数；Sk为报告期缩股数；M0报告期月份数；Mi为增加股份次月起至报告期期末的累计月数；Mj为减少股份次月起至报告期期末的累计月数。

1. 稀释每股收益

稀释每股收益=P1/(S0+S1+Si×Mi÷M0-Sj×Mj÷M0-Sk+认股权证、股份期权、可转换债券等增加的普通股加权平均数)

其中，P1为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润，并考虑稀释性潜在普通股对其影响，按《企业会计准则》及有关规定进行调整。公司在计算稀释每股收益时，考虑所有稀释性潜在普通股对归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润和加权平均股数的影响，按照其稀释程度从大到小的顺序计入稀释每股收益，直至稀释每股收益达到最小值。

35、现金流量表附注

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	金额
利息收入	8,917,636.68
收到的保证金及押金	16,754,290.36
收到的往来款及其他	134,187,804.33
合计	159,859,731.37

收到的其他与经营活动有关的现金说明

无

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	金额
支付的销售费用	56,245,155.68
支付的管理费用	22,039,125.41
银行手续费支出	1,037,254.85
支付的往来款及其他	24,663,693.34
合计	103,985,229.28

支付的其他与经营活动有关的现金说明

无

(3) 收到的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

项目	金额
收到的信托保证金	220,000,000.00
存单解冻	80,000,000.00
合计	300,000,000.00

收到的其他与筹资活动有关的现金说明

无

(4) 支付的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

项目	金额
存单质押	141,000,000.00
合计	141,000,000.00

支付的其他与筹资活动有关的现金说明

无

36、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

单位：元

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：	--	--
净利润	540,222,395.53	445,503,765.60
加：资产减值准备	2,438,197.56	5,470,312.95
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	1,598,278.70	1,351,258.12
长期待摊费用摊销	51,111.11	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	-12,375.29	27,862.99
财务费用（收益以“-”号填列）	4,278,222.67	
投资损失（收益以“-”号填列）	-198,514,488.77	2,101,160.30
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-643,106.93	-1,244,378.51
存货的减少（增加以“-”号填列）	-2,602,869,795.86	-325,917,631.03
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	661,798,076.44	-463,080,214.09
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	628,105,665.74	760,000,269.34
其他	8,342,472.17	17,311,625.00
经营活动产生的现金流量净额	-955,205,346.93	441,524,030.67
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：	--	--
3. 现金及现金等价物净变动情况：	--	--
现金的期末余额	1,090,285,396.84	1,058,311,591.61
减：现金的期初余额	1,058,311,591.61	703,940,053.18
现金及现金等价物净增加额	31,973,805.23	354,371,538.43

(2) 现金和现金等价物的构成

单位：元

项目	期末数	期初数
一、现金	1,090,285,396.84	1,058,311,591.61
其中：库存现金		405,157.77
可随时用于支付的银行存款	1,081,281,504.51	1,056,165,689.12
可随时用于支付的其他货币资金	9,003,892.33	1,740,744.72

三、期末现金及现金等价物余额	1,090,285,396.84	1,058,311,591.61
----------------	------------------	------------------

现金流量表补充资料的说明

2013年12月31日银行存款中，为公司借款提供质押的定期存单保证金有14,100.00万元，在编制现金流量表时已从2013年12月31日现金余额中扣除。

八、关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

母公司名称	关联关系	企业类型	注册地	法定代表人	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例 (%)	母公司对本企业的表决权比例 (%)	本企业最终控制方	组织机构代码
中国水电建设集团房地产有限公司	控股股东	有限公司	中国北京	夏进	房地产开发、销售；物业管理	500,000.00	29.57	29.57	中国电力建设集团有限公司	700228356

本企业的母公司情况的说明

2013年度，公司第一大股东许晓明先生同意在其作为公司第一大股东期间，放弃其所持有的占公司总股本15%股份的表决权，并认可水电地产拥有公司的实际控制权。许晓明先生放弃其所持有的占公司总股本15%股份的表决权后，水电地产实际拥有的公司表决权已超过许晓明先生，成为拥有公司表决权数最多的股东。水电地产的实际控制人为中国电力建设集团有限公司，因此公司的实际控制人变更为中国电力建设集团有限公司。

2、本企业的子公司情况

子公司全称	子公司类型	企业类型	注册地	法定代表人	业务性质	注册资本	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	组织机构代码
湖北南国创新置业有限公司	控股子公司	有限责任公司	湖北武汉	王昌文	房地产开发、销售、租赁、物业管理。	10,000,000.00	80%	80%	76410592-9
武汉南国光谷商业有限公司	控股子公司	有限责任公司	湖北武汉	高秋洪	房地产开发、销售、租赁、物业管理。	100,000,000.00	100%	100%	55843316-3
荆州南国商业发展有限公司	控股子公司	有限责任公司	湖北荆州	高秋洪	房地产开发、销售、租赁、物业管理。	100,000,000.00	100%	100%	58822820-8
荆州大本营商业管理有限公司	控股子公司	有限责任公司	湖北荆州	孙永波	房地产开发、销售、租赁、物业	5,000,000.00	100%	100%	05260075-3

					管理。				
武汉南国洪创商业有限公司	控股子公司	有限责任公司	湖北武汉	高秋洪	房地产开发、销售、租赁、物业管理。	100,000,000.00	100%	100%	56105050-0
武汉南国昌晟商业发展有限责任公司	控股子公司	有限责任公司	湖北武汉	许建辉	房地产开发、销售、租赁、物业服务。	50,000,000.00	100%	100%	06682102-0
襄阳南国商业发展有限责任公司	控股子公司	有限责任公司	湖北襄阳	许建辉	房地产开发；商品房销售，租赁；对商业投资；企业管理；场地出租。	100,000,000.00	85%	85%	06353343-7
襄阳佳宏房产投资有限公司	控股子公司	有限责任公司	湖北襄阳	许建辉	房地产业投资。	10,000,000.00	50%	70%	07546544-3
武汉南国商业发展有限责任公司	控股子公司	有限责任公司	武汉市	高秋洪	房地产开发、销售、租赁、物业管理。	640,000,000.00	100%	100%	75182251-5
武汉北都商业有限公司	控股子公司	有限责任公司	武汉市	高秋洪	房地产开发、销售、租赁、物业管理。	198,000,000.00	100%	100%	74142686-9
武汉大本营商业管理有限公司	控股子公司	有限责任公司	武汉市	高秋洪	场地出租；商业经营管理；物业管理；房屋租赁。	50,000,000.00	100%	100%	77457116-5
武汉南国洪广置业发展有限公司	控股子公司	有限责任公司	武汉市	高秋洪	房地产开发及商品房销售；批零兼营建筑材料、电线、电缆、五金制品。	10,000,000.00	100%	100%	76068044-0
武汉轻工业机械有限公司	控股子公司	有限责任公司	武汉市	高秋洪	轻工业设备制造、药业机械设备制	5,000,000.00	100%	100%	71450951-1

司					造；技术进出口、货物进出口、代理进出口业务。				
---	--	--	--	--	------------------------	--	--	--	--

3、本企业的合营和联营企业情况

被投资单位名称	企业类型	注册地	法定代表人	业务性质	注册资本	本企业持股比例(%)	本企业在被投资单位表决权比例(%)	关联关系	组织机构代码
一、合营企业									
二、联营企业									
武汉双联创和置业有限公司	有限责任公司	湖北武汉	明伟	房地产开发、商品房销售，房屋租赁、物业管理。	20,000,000.00	50%	50%		56559328-8
成都中水电海赋房地产有限公司	有限责任公司	四川成都	叶超	房地产开发、经营，物业管理，建筑装饰工程设计、施工。	200,000,000.00	40%	40%		05005027-6

4、本企业的其他关联方情况

其他关联方名称	与本公司关系	组织机构代码
许晓明	公司第一大股东	
武汉新天地投资有限公司	5%以上股东单位	75183928-8
中国水电建设集团房地产有限公司	5%以上股东单位	70022835-6

本企业的其他关联方情况的说明

5、关联方交易

(1) 关联担保情况

单位：元

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行

					完毕
许晓明	武汉大本营商业管理有限公司	50,000,000.00	2013年10月24日	2016年10月23日	否
许晓明	武汉大本营商业管理有限公司	100,000,000.00	2013年12月2日	2016年12月2日	否
许晓明	武汉南国置业股份有限公司	100,000,000.00	2012年5月31日	2016年5月30日	否
许晓明	武汉南国置业股份有限公司	135,000,000.00	2012年2月22日	2019年2月21日	否
许晓明	武汉南国置业股份有限公司	200,000,000.00	2012年12月26日	2017年12月25日	否
许晓明	武汉南国置业股份有限公司	63,000,000.00	2013年4月25日	2018年4月24日	否
许晓明	武汉南国置业股份有限公司	31,000,000.00	2013年4月19日	2018年4月18日	否

关联担保情况说明

(2) 关联方资金拆借

单位：元

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
许晓明	200,000,000.00	2013年08月19日	2015年08月18日	对公司经营活动的支持
许晓明	130,000,000.00	2013年11月15日	2014年11月14日	对公司经营活动的支持
中国水电建设集团房地产有限公司	200,000,000.00	2013年09月29日	2015年09月29日	对公司经营活动的支持
中国水电建设集团房地产有限公司	300,000,000.00	2013年11月14日	2015年11月13日	对公司经营活动的支持
中国水电建设集团房地产有限公司	600,000,000.00	2013年11月27日	2015年11月26日	对公司经营活动的支持
拆出				
			金额	占同类交易金额的比例(%)
			金额	占同类交易金额的比例(%)

(3) 其他关联交易

武汉南国置业股份有限公司（以下简称“公司”）为拓展公司规模、扩展公司发展区域，与中国水电建设集团房地产有限公司（以下简称“中国水电”）达成协议，双方以向成都中水电海赋房地产有限公司(增资

前注册资本5,000万元，中国水电持股100%)增资15,000万元的方式，共同开发成都泛悦国际项目。其中公司增资金额为8,000万元；中国水电增资金额为7,000万元。2013年8月6日，公司召开第三届董事会第四次会议审议通过了《关于投资成都中水电海赋房地产有限公司的议案》，同意公司以自有资金投资成都中水电海赋房地产有限公司（以下简称“成都海赋”）。

九、股份支付

1、股份支付总体情况

单位：元

公司本期授予的各项权益工具总额	21,922,400.00
公司期末发行在外的股份期权行权价格的范围和合同剩余期限	5.94元/股，2年；6.00元/股，2年

股份支付情况的说明

根据公司2011年7月15日召开的2011年第一次临时股东大会审议通过的《关于武汉南国置业股份有限公司2011年股票期权激励计划（草案）修订稿》，公司授予公司董事（不含独立董事）、高层管理人员、核心管理人员及核心技术（专业）骨干共27人2,154.52万份股票期权。首次授予日为2011年7月16日，授予价格为6.12元。

根据公司2012年6月22日召开的2012年第二届董事会第十五次会议审议通过的《关于公司股票期权激励计划预留股票期权授予相关事项的议案》，确定股票期权激励计划预留期权的授予条件已经满足，同意将192万份预留股票期权授予公司核心管理人员共10人。预留期权授予日为2012年7月18日，授予价格为6.10元。

根据公司2012年7月12日召开的2012年第二届董事会第十六次会议审议通过的《关于调整公司首期股权激励计划首次授予数量、激励对象名单和行权价格的议案》及《关于公司首期股票激励计划第一个行权期可行权的议案》，公司首期股票期权激励计划首次授予数量由2,154.52万份股票期权相应调整为2,000.24万份股票期权，授予价格由6.12元/股调整为6.04元/股。可行权激励对象由原来的27人减少为25人，且25名可行权激励对象与经中国证监会备案并经公司2011年第一次临时股东大会审议通过的《股权激励计划》激励对象名单一致。

根据公司2013年3月27日召开的2013年第三届董事会第一次临时会议审议通过了《关于调整公司首期股票期权激励计划行权价格的议案》，公司首期股票期权激励计划首次授予期权行权价格由6.04元/股调整为5.94元/股，第二次授予期权（即预留期权）行权价格由6.10元/股调整为6.00元/股。

根据公司2013年7月10日召开的2013年第三届董事会第三次会议审议通过了《关于首期股票期权激励计划首次授予第二个行权期（预留期权第一个行权期）可行权的议案》及《关于调整公司首期股权激励计划首次授予（预留期权授予）数量及激励对象名单的议案》，公司首期股票期权激励计划尚未行权的股票期权数相应调整为1,579.678万股，激励对象人数由35人相应调整为31人（其中首次授予的激励对象为22人，预留期权授予的激励对象为9人）。

2012年公司股票期权激励计划首次授予的第一个行权期行权条件已获满足，经2012年第二届董事会第十六次会议审议，批准公司激励对象对公司授予的股票期权进行行权。2013年公司股票期权激励计划首次授予第二个行权期（预留期权第一个行权期）行权条件已获满足，经2013年第三届董事会第三次会议审议，批准公司激励对象对公司授予的股票期权进行行权。截至2013年12月31日止，共计5,800,110份南国置业股票期权成功行权。

该股权激励计划的有效期为5年，自计划的首次授权日起计算。首次授予的股票期权应在授权日起满

12个月后，每年按股票期权授予额度的行权比例分四期行权。若达到行权条件，激励对象可分四次申请行权，分别自授予日起12个月后、24个月后、36个月后、48个月后各申请解锁授予限制性股票总量的20%、20%、30%、30%。预留部分的股票期权自对应的授权日起满12个月后，每年按股票期权授予额度的预留部分期权行权比例分三期行权，分别自预留部分期权授权日起12个月后、24个月后、36个月后各申请解锁预留部分期权的30%、30%、40%。

对于首次授予股票期权的行权目标如下表：

行权期	业绩考核目标
第一个行权期	2011年归属于上市公司股东的净利润应较2010年增长25%，加权平均净资产收益率不低于15%
第二个行权期	2012年归属于上市公司股东的净利润应较2010年增长60%，加权平均净资产收益率不低于15.5%
第三个行权期	2013年归属于上市公司股东的净利润应较2010年增长100%，加权平均净资产收益率不低于16%
第四个行权期	2014年归属于上市公司股东的净利润应较2010年增长150%，加权平均净资产收益率不低于16.5%

预留部分考核期为2012年、2013年及2014年，行权条件与首次授予股票期权激励计划确认的同期行权条件相同。

注：上述行权条件中，净利润和加权平均净资产收益率指标均按照新会计准则计算，净利润增长率和加权平均净资产收益率以归属于上市公司所有者的净利润、归属于上市公司所有者权益为计算基础，且净利润以扣除非经常性损益前后孰低者为计算依据。由本次期权激励产生的期权成本应在经常性损益中列支。

2、以权益结算的股份支付情况

单位：元

授予日权益工具公允价值的确定方法	采用估值技术确定其公允价值
对可行权权益工具数量的最佳估计的确定方法	根据在职人员对应的权益工具估计
本期估计与上期估计有重大差异的原因	公司有4名股权激励对象于2013年离职，故重新计算以股份支付换取的职工服务总额
资本公积中以权益结算的股份支付的累计金额	39,311,097.17
以权益结算的股份支付确认的费用总额	39,311,097.17

以权益结算的股份支付的说明

3、以股份支付服务情况

单位：元

以股份支付换取的职工服务总额	47,119,790.89
----------------	---------------

十、或有事项

1、未决诉讼或仲裁形成的或有负债及其财务影响

无

2、为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

无

其他或有负债及其财务影响

内容	涉及金额 (亿元)	对本期和期后公司财务状况、 经营成果和现金流量的影响	性质
债务担保	10.79	无	购买商品房业主的按揭贷款担保

截至2013年12月31日止，公司为购买商品房业主的按揭贷款提供担保的余额10.79亿元，担保金额为贷款本金、利息（包括罚息）及银行为实现债权而发生的有关费用，担保金额随着借款人逐期还款而相应递减。担保期限自业主与银行签订的借款合同生效之日起，至本公司为业主办妥所购房屋的房屋所有权证并办妥房屋抵押登记，将房屋所有权证等房屋权属证明文件交银行保管之日止。根据行业惯例此担保是必须的，本公司历年没有发生由于担保连带责任而发生损失的情况，因此该担保对本公司的财务状况无重大影响。

十一、承诺事项

1、重大承诺事项

截止报告日，公司无重大需披露的承诺事项。

2、前期承诺履行情况

均已按规定履行。

十二、资产负债表日后事项

1、重要的资产负债表日后事项说明

单位：元

项目	内容	对财务状况和经营成果的影响数	无法估计影响数的原因
利润分配	根据公司 2013 年董事会利润分配预案，拟以 2013 年末总股本 965,800,110 股为基数，每		

	10 股派发现金 1.2 元 (含税), 共计拟派发现金红利 115,896,013.2 元。		
--	---	--	--

2、资产负债表日后利润分配情况说明

单位： 元

拟分配的利润或股利	115,896,013.20
经审议批准宣告发放的利润或股利	115,896,013.20

3、其他资产负债表日后事项说明

截止报告日，公司无重大需披露的资产负债表日后事项。

十三、其他重要事项

1、其他

A、公司与武汉地产集团有限公司（以下简称“武汉地产集团”）合作开发位于武汉市建设大道沿长线
与幸福大道交汇处的P(2010)076地块，2013年度公司取得合作开发的汉口城市广场商业项目投资收益
18,213.89万元。

B、公司股东中国水电建设集团房地产有限公司拟定收购武汉南国置业股份有限公司不超过
109,994,658 股股份，截止报告日，该事项正在进行中。

C、除上述事项外，截止报告日，公司无重大需披露的其他重要事项。

十四、母公司财务报表主要项目注释

1、应收账款

(1) 应收账款

单位： 元

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
按组合计提坏账准备的应收账款								
按账龄分析法计提坏账 的应收账款	11,814,618.00	100%	597,360.65	5-40	30,806,627.02	100%	2,359,542.00	5-30
组合小计	11,814,618.00	100%	597,360.65		30,806,627.02	100%	2,359,542.00	

合计	11,814,618.00	--	597,360.65	--	30,806,627.02	--	2,359,542.00	--
----	---------------	----	------------	----	---------------	----	--------------	----

应收账款种类的说明

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款

适用 不适用

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款

适用 不适用

单位：元

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内						
其中：	--	--	--	--	--	--
1 年以内	11,742,953.00	99.39%	587,147.65	14,463,034.10	46.95%	723,151.71
1 年以内小计	11,742,953.00	99.39%	587,147.65	14,463,034.10	46.95%	723,151.71
1 至 2 年	61,510.00	0.52%	6,151.00	16,333,437.92	53.02%	1,633,343.79
2 至 3 年				10,155.00	0.03%	3,046.50
3 至 4 年	10,155.00	0.09%	4,062.00			
合计	11,814,618.00	--	597,360.65	30,806,627.02	--	2,359,542.00

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款

适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款

适用 不适用

期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

适用 不适用

(2) 应收账款中金额前五名单位情况

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例 (%)
袁丽萍	非关联方	2,966,000.00	1 年以内	25.1%
万江雪	非关联方	900,000.00	1 年以内	7.62%
熊永华	非关联方	850,000.00	1 年以内	7.19%

聂未	非关联方	600,000.00	1 年以内	5.08%
魏英才	非关联方	600,000.00	1 年以内	5.08%
合计	--	5,916,000.00	--	50.07%

(3)

不符合终止确认条件的应收账款的转移金额为 0.00 元。

(4) 以应收款项为标的资产进行资产证券化的，需简要说明相关交易安排

无

2、其他应收款

(1) 其他应收款

单位：元

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	3,017,585,433.35	99.09 %	0.00		1,357,381,615.68	96.31 %		
按组合计提坏账准备的其他应收款								
按账龄分析法计提坏账的其他应收款	27,692,169.51	0.91%	10,295,388.88	5-100	51,861,215.94	3.68%	9,212,008.30	5-100
组合小计	27,692,169.51	0.91%	10,295,388.88		51,861,215.94	3.68%	9,212,008.30	
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款					208,578.65	0.01%		
合计	3,045,277,602.86	--	10,295,388.88	--	1,409,451,410.27	--	9,212,008.30	--

其他应收款种类的说明

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款

√ 适用 □ 不适用

单位：元

其他应收款内容	账面余额	坏账金额	计提比例 (%)	理由
应收子公司款项	2,592,562,685.01	0.00	0%	经单独进行减值测试后

				不存在减值
支付合作开发方土地款	425,022,748.34	0.00	0%	经单独进行减值测试后 不存在减值
合计	3,017,585,433.35	0.00	--	--

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

适用 不适用

单位：元

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内						
其中：	--	--	--	--	--	--
1 年以内	2,466,367.48	0.08%	123,318.37	32,667,107.49	2.32%	1,633,355.37
1 年以内小计	2,466,367.48	0.08%	123,318.37	32,667,107.49	2.32%	1,633,355.37
1 至 2 年	6,093,393.58	0.2%	609,339.36	51,750.00	0%	5,175.00
2 至 3 年	50.00	0%	15.00	15,806,173.00	1.12%	4,741,851.90
3 至 4 年	15,796,173.00	0.52%	6,318,469.20	183,877.00	0.01%	73,550.80
4 至 5 年	183,877.00	0.01%	91,938.50	788,466.45	0.06%	394,233.23
5 年以上	3,152,308.45	0.1%	3,152,308.45	2,363,842.00	0.17%	2,363,842.00
合计	27,692,169.51	--	10,295,388.88	51,861,215.94	--	9,212,008.30

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款

适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款

适用 不适用

期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款

适用 不适用

(2) 金额较大的其他应收款的性质或内容

(3) 其他应收款金额前五名单位情况

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款总额的比例(%)

武汉南国洪创商业有限公司	子公司	1,134,544,717.97	1 年以内	37.26%
武汉南国昌晟商业发展有限责任公司	子公司	886,498,008.00	1 年以内	29.11%
湖北南国创新置业有限公司	子公司	524,861,544.04	1 年以内	17.24%
武汉地产开发投资集团有限公司	非关联方	425,022,748.34	4 年以内	13.96%
襄阳南国商业发展有限责任公司	子公司	46,658,415.00	1 年以内	1.53%
合计	--	3,017,585,433.35	--	99.1%

(4)

不符合终止确认条件的其他应收款项的转移金额为 0.00 元。

3、长期股权投资

单位：元

被投资单位	核算方法	投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本期计提减值准备	本期现金红利
武汉南国商业发展有限责任公司	成本法核算	652,413,394.39	652,413,394.39		652,413,394.39	100%	100%				
武汉北都商业有限公司	成本法核算	310,870,783.52	310,870,783.52		310,870,783.52	100%	100%				
武汉大本营商业管理有限公司(注1)	成本法核算	199,156,411.99	29,156,411.99	170,000,000.00	199,156,411.99	100%	100%				
湖北南国创新置业有限公司	成本法核算	8,000,000.00	8,000,000.00		8,000,000.00	80%	80%				
武汉南国洪广置业	成本法核算	10,000,000.00	10,000,000.00		10,000,000.00	100%	100%				

发展有限公司											
武汉轻工业机械有限公司	成本法核算	42,480,300.00	42,480,300.00		42,480,300.00	100%	100%				
武汉南国昌晟商业发展有限责任公司	成本法核算	50,000,000.00		50,000,000.00	50,000,000.00	100%	100%				
武汉双联创和置业有限公司	权益法核算	10,000,000.00	7,245,346.60	-2,455,138.28	4,790,208.32	50%	50%				
成都中水电海赋房地产有限公司(注2)	权益法核算	80,000,000.00		77,680,697.83	77,680,697.83	40%	40%				
合计	--	1,362,920,889.90	1,060,166,236.50	295,225,559.55	1,355,391,796.05	--	--	--			

长期股权投资的说明

注(1) 公司偿还交银国际信托有限公司(以下简称“交银国际”)股权信托借款,同时获得交银国际原持有的大本营40.00%股权;

(2) 公司本期增资入股成都中水电海赋房地产有限公司(以下简称“成都海赋”),持有成都海赋40.00%股权。

4、营业收入和营业成本

(1) 营业收入

单位: 元

项目	本期发生额	上期发生额
主营业务收入	69,007,198.90	520,568,129.40
合计	69,007,198.90	520,568,129.40
营业成本	25,750,267.68	320,842,981.69

(2) 主营业务(分行业)

单位: 元

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本

房地产	69,007,198.90	25,750,267.68	520,568,129.40	320,842,981.69
其他业务收入				
合计	69,007,198.90	25,750,267.68	520,568,129.40	320,842,981.69

(3) 主营业务（分产品）

单位：元

产品名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
物业销售收入	53,046,914.00	21,063,932.60	509,467,595.00	316,325,759.83
出租收入和物业管理费收入	15,960,284.90	4,686,335.08	11,100,534.40	4,517,221.86
其他业务收入				
合计	69,007,198.90	25,750,267.68	520,568,129.40	320,842,981.69

(4) 主营业务（分地区）

单位：元

地区名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
湖北武汉	69,007,198.90	25,750,267.68	520,568,129.40	320,842,981.69
合计	69,007,198.90	25,750,267.68	520,568,129.40	320,842,981.69

(5) 公司来自前五名客户的营业收入情况

单位：元

客户名称	营业收入总额	占公司全部营业收入的比例(%)
袁丽萍	5,933,774.00	8.6%
熊永华	1,853,130.00	2.69%
刘金生	1,838,415.00	2.66%
周子荷	1,834,598.00	2.66%
万江雪	1,800,328.00	2.61%
合计	13,260,245.00	19.22%

营业收入的说明

无

5、投资收益

(1) 投资收益明细

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-4,774,440.45	-2,101,160.30
其他	203,288,929.22	
合计	198,514,488.77	-2,101,160.30

(2) 按成本法核算的长期股权投资收益

单位：元

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因

(3) 按权益法核算的长期股权投资收益

单位：元

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
武汉双联创和置业有限公司	-2,455,138.28	-2,101,160.30	
成都中水电海赋房地产有限公司	-2,319,302.17		
合计	-4,774,440.45	-2,101,160.30	--

投资收益的说明

投资收益不存在汇回的重大限制。

6、现金流量表补充资料

单位：元

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：	--	--
净利润	145,475,414.69	71,901,581.51
加：资产减值准备	-678,800.77	4,504,448.90
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	1,021,131.62	999,672.39
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）		5,681.46
投资损失（收益以“-”号填列）	-198,514,488.77	2,101,160.30

递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	169,700.20	-1,126,112.23
存货的减少（增加以“-”号填列）	-131,005,006.79	-42,302,147.55
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-1,296,989,369.28	-212,146,427.74
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	514,810,609.76	453,513,954.73
其他	8,342,472.17	17,311,625.00
经营活动产生的现金流量净额	-957,368,337.17	294,763,436.77
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：	--	--
3. 现金及现金等价物净变动情况：	--	--
现金的期末余额	255,912,019.66	151,366,501.19
减：现金的期初余额	151,366,501.19	60,308,593.66
现金及现金等价物净增加额	104,545,518.47	91,057,907.53

十五、补充资料

1、当期非经常性损益明细表

单位：元

项目	金额	说明
非流动资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分）	-12,375.29	
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）	120,000.00	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	341,800.43	
减：所得税影响额	136,146.37	
合计	313,278.77	--

计入当期损益的政府补助为经常性损益项目，应说明逐项披露认定理由。

适用 不适用

2、境内外会计准则下会计数据差异

（1）同时按照国际会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

单位：元

	归属于上市公司股东的净利润		归属于上市公司股东的净资产	
	本期数	上期数	期末数	期初数
按中国会计准则	540,580,206.40	445,508,023.95	2,605,721,328.07	2,118,152,948.70
按国际会计准则调整的项目及金额				

(2) 同时按照境外会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

单位：元

	归属于上市公司股东的净利润		归属于上市公司股东的净资产	
	本期数	上期数	期末数	期初数
按中国会计准则	540,580,206.40	445,508,023.95	2,605,721,328.07	2,118,152,948.70
按境外会计准则调整的项目及金额				

(3) 境内外会计准则下会计数据差异原因说明

无

3、净资产收益率及每股收益

单位：元

报告期利润	加权平均净资产收益率 (%)	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	23.18%	0.56	0.56
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	23.16%	0.56	0.56

4、公司主要会计报表项目的异常情况及原因的说明

财务报表数据变动幅度达30%（含30%）以上，且占公司报表日资产总额5%（含5%）或报告期利润总额10%（含10%）以上项目分析：

A、资产负债表

报表项目	期末余额	年初余额	变动金额	变动幅度%	注释
预付款项	631,467,503.93	1,684,319,042.97	-1,052,851,539.04	-62.51	注1
其他应收款	473,772,707.26	718,146,482.48	-244,373,775.22	-34.03	注2
存货	5,438,644,615.66	2,835,774,819.80	2,602,869,795.86	91.79	注3
短期借款	959,500,000.00	737,000,000.00	222,500,000.00	30.19	注4
长期借款	2,908,575,600.00	1,932,000,000.00	976,575,600.00	50.55	注5

- 注：（1）预付款项期末余额较年初余额减少62.51%，主要系预付土地款及工程款本期转入开发成本所致；
（2）其他应收款期末余额较年初余额减少34.03%，主要系收回信托融资保证金所致；
（3）存货期末余额较年初余额增加91.79%，主要系业务规模扩大，本期转入的土地款及工程款增加所致；
（4）短期借款期末余额较年初余额增加30.19%，主要系公司为支持业务规模扩大，增加融资所致；
（5）长期借款期末余额较年初余额增加93.26%，主要系公司为支持业务规模扩大，增加融资所致。

B、利润表

报表项目	本期金额	上期金额	变动金额	变动幅度%	注释
投资收益	198,514,488.77	-2,101,160.30	200,615,649.07	9547.85	注

注：投资收益本期金额较上期金额增加9547.85%，主要系与武汉地产集团合作开发的项目利润分回及处置鄂汉项目所致。

第十一节 备查文件目录

- 一、载有法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的会计报表；
 - 二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件；
 - 三、报告期内在中国证监会指定报纸上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。
- 以上文件置备于公司董事会办公室，地址为武汉市武昌区民主路789号。

武汉南国置业股份有限公司
董事长：夏进
二〇一四年四月二十一日