



武汉南国置业股份有限公司
2014 年年度报告

2015 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：以母公司 2014 年度利润分配方案实施股权登记日总股本为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 1.00 元（含税），送红股 4 股（含税），以资本公积金向全体股东每 10 股转增 1 股。

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	23
第六节 股份变动及股东情况.....	33
第七节 优先股相关情况.....	39
第八节 董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	40
第九节 公司治理	47
第十节 内部控制	51
第十一节 财务报告.....	55
第十二节 备查文件目录.....	126

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
电建地产	指	中国电建地产集团有限公司

重大风险提示

在行业区域市场分化加剧的新常态下，公司将面临市场规模整体增速放缓、波动加剧，开发盈利水平趋势性下降，投资风险加大，发展模式转变和创新等方面的行业共性挑战。

同时，随着行业集中度的不断提升，商业地产行业之间的竞争将更趋激烈，如何保持和提升行业竞争地位是公司面临的一大挑战。

随着公司经营规模的不断扩大，管理幅度和难度也不断增加，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。在商业运营环节，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。

中国电建地产集团有限公司成为公司控股股东，公司面临文化、经营理念的融合风险，如不能妥善继承、融合、提升及发展，有可能对公司的经营状况带来不利影响。

本年度报告涉及的未来计划、发展战略等前瞻性描述不构成公司对投资者的实质承诺，敬请投资者注意投资风险。

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	2014 年 05 月 05 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）	2014 年 6 月 9 日，公司的控股股东变更为中国电建地产集团有限公司				

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、鲁家顺

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

	2014 年	2013 年	本年比上年增减	2012 年
营业收入（元）	2,647,233,520.86	1,655,401,763.90	59.91%	2,208,993,164.06
归属于上市公司股东的净利润（元）	490,901,109.57	540,580,206.40	-9.19%	445,508,023.95
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	490,797,550.19	540,266,927.63	-9.16%	444,986,213.64
经营活动产生的现金流量净额（元）	-681,889,421.78	-955,205,346.93	28.61%	441,524,030.67
基本每股收益（元/股）	0.51	0.56	-8.93%	0.46
稀释每股收益（元/股）	0.51	0.56	-8.93%	0.46
加权平均净资产收益率	17.50%	23.18%	-5.68%	23.30%
	2014 年末	2013 年末	本年末比上年末增减	2012 年末
总资产（元）	10,441,620,975.28	8,012,229,035.92	30.32%	6,498,100,124.03
归属于上市公司股东的净资产（元）	2,992,744,639.73	2,605,721,328.07	14.85%	2,118,152,948.70

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

适用 不适用

公司报告期不存在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。

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

适用 不适用

公司报告期不存在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。

三、非经常性损益项目及金额

适用 不适用

单位：元

项目	2014 年金额	2013 年金额	2012 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	
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）	300,000.00	120,000.00	1,000,000.00	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	43,096.85	341,800.43	-276,389.94	
减：所得税影响额	244,956.67	136,146.37	173,936.76	
少数股东权益影响额（税后）	-5,419.20			
合计	103,559.38	313,278.77	521,810.31	--

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

公司报告期不存在将根据《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、列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目的情形。

第四节 董事会报告

一、概述

1、市场环境变化及管理层看法

2014年，我国经济进入中高速增长的新常态，房地产市场则持续走弱，商品房量价均呈现同比下降，开发投资增速持续放缓。在此背景下，中央政策以“稳”为主，更关注民生保障和长效机制顶层设计，通过货币政策调整、户籍改革、棚户区改造等有效措施保障合理购房需求，稳定住房消费。

各地方政府灵活调整，限购、限贷手段逐步退出，行政干预趋弱，并通过信贷公积金、财政补贴多轮政策调整刺激住房需求，稳定住房消费。总的说来，政策面上“多轮调整促房地产市场化转型，深化改革建立长效机制推进稳增长”已见成效。

2014年资本市场再融资开闸，上市房企股权融资、债券融资趋于活跃，融资渠道更趋多元。

根据国家统计局数据，全国来看，商品房销售面积和销售额同比下降，整体资金来源增速较去年明显回落。2014年，房地产开发投资额为9.50万亿元，同比名义增长10.5%。商品房销售面积12.1亿平方米，同比下降7.6%；其中，住宅销售面积下降9.1%，办公楼销售面积下降13.4%，商业营业用房销售面积增长7.2%。商品房销售额7.63万亿元，同比下降6.3%；其中，住宅销售额下降7.8%，办公楼销售额下降21.4%，商业营业用房销售额增长7.6%。

公司管理层认为：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，房地产行业市场化转型步伐加快，增长速度回归理性平稳。房企来自住宅开发业务的利润将持续受到挤压，需要根据自身业务特点和资源积累状况积极进行变革调整。对于大型品牌房企而言，其得益于早期的资产积累和市场地位，在未来市场中仍有较强的发展优势，可围绕广泛的客户基础深化业务、产品及服务的深层次挖掘，夯实长期稳定增长的基础。对于中等规模的企业来说，须更好的围绕住房消费市场日益多元化的需求，找准自身定位，通过技术化、专业化、精细化发展提升品牌影响力并铸就核心竞争力。对于多数中小型房企而言，未来的市场空间会被进一步挤压，企业间的项目资源、资金资源整合加快，并购整合或将步入实质性阶段。

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

报告期内，中国电建地产集团有限公司（以下简称“电建地产”）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，推动双方业务的互补及协同发展，对南国置业实施了部分要约收购，并于6月11日完成。截至报告期末，电建地产合计持有南国置业股份约3.96亿股，占南国置业公司总股本的40.82%，已成为南国置业的控股股东。

报告期内，公司进一步加强了与电建地产的融合，在继承及保留自身创新文化的同时，依托电建地产在工程管理、央企信用、基础管理、项目拓展、资金获取等方面的优势，围绕公司经营策略，以产品和投资人为重点，深入研究消费者和投资人的需求，不断提升城市广场和家居广场两条主要产品线的开发营运能力，加大新产品线的研发和已有产品线的创新，主动应对复杂多变的市场形势，及时调整开发节奏和营销策略，公司的开发和商业运营能力持续提升。

2014年，公司实现营业收入26.47亿元，同比上升59.91%；实现利润总额7亿元，同比增长6.65%；归属于上市公司股东的净利润4.91亿元，同比下降9.19%；每股收益0.51元，同比下降8.93%；公司总资产104.4亿元，同比增长30.32%；归属于上市公司股东的所有者权益29.93亿元，同比增长14.85%。

2014年，公司主要销售结转项目为雄楚广场、荆州一期住宅，销售面积12.88万平方米；存量房销售4.63万平方米，分别为大武汉家居馆、西汇城市广场二期。实现销售收入24.73亿元，租金及管理费收入

1.74亿元。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、荆州一期大家装、汉口城市广场一期、西汇城市广场二期等，商业营运面积约60万平方米。

2014年，公司在建项目9个，在建面积为140.51万平方米；续建项目8个，续建面积104.54万平方米，其中竣工项目3个，为荆州南国城市广场一期（住宅）、荆州南国城市广场二期（住宅）、雄楚广场，竣工面积41.53万平方米；新开工项目1个，新开工规模为35.97万平方米。具体见下表：

序号	项目名称	地理位置	建筑面积	备注
1	南国中心一期	市级商业中心核心地段	11.16	续建
2	荆州南国城市广场一期（住宅）	荆州沙北核心区	6.11	续建
3	荆州南国城市广场二期（住宅）	荆州沙北核心区	4.83	续建
4	荆州南国城市广场二期（酒店）	荆州沙北核心区	4.33	续建
5	雄楚广场	街道口商业副中心	30.59	续建
6	泛悦国际	成都商业副中心	27.09	续建，权益面积10.8万方
7	昙华林	武昌商业副中心	12.49	续建
8	汉口城市广场二期	后湖商业副中心	7.94	续建，权益面积5.56万方
9	襄阳南国城市广场	襄阳市商业中心区	35.97	新开工，权益面积30.6万方

2) 公司2014年经营管理工作：

2014年，公司在董事会的科学决策下，经营管理层认真贯彻董事会决议精神，通过全体员工的共同努力，采取一系列行之有效的经营举措，为全体股东创造长期业务价值和丰厚回报。

(1) 坚持产品领先、价值发现与价值创造策略

2014年，面对错综复杂的市场环境，公司紧紧围绕既要满足短期经营业绩的增长，又要有利于实现长期发展战略两个目标，继续坚持产品领先、价值发现与价值创造策略，在项目开发、项目销售、项目运营和项目拓展过程中，较好地执行了公司年度经营计划。

在项目开发方面，公司通过完善项目开发计划管理流程，优化项目内部管理体系等措施，成功实现了雄楚广场项目单体30.59万平方米顺利实现竣工备案的目标，不仅保证了公司2014年度经营目标的实现，更标志着公司在大型商业综合体项目开发计划管理方面取得了较好的突破，为公司加快开发资金周转、提高资金使用效率提供了又一成功案例。

在项目销售方面，公司适时转变管理思维，调整营销模式，拓展营销渠道，加强精细化管控，提高快速应变市场能力。雄楚广场项目实现8个月销售18.1亿的良好业绩，全年销售业绩位居武汉市商业地产销售榜首，西汇城市广场二期和汉口城市广场进入武汉商业地产销售业绩前十位。公司商业地产营销能力实现较大突破，市场占有率进一步提升。

在项目运营方面，报告期内，公司运营面积达到60万平方米。商业运营管理团队以年度经营目标为导向，有序、有效地推进与实施各项计划。使得公司各商业广场在业态布局、购物环境、消费体验等诸多方面得到有力提升和改善，最终达到吸引更多的消费客流；此外，在内部管理方面，公司着力打造执行力强、适应力强、支持服务意识强的商业管理精英团队。目前，各运营项目运转良好，市场占有率及影响力进一步增强。

在项目拓展方面，2014年，公司制定了以武汉为重点，逐步布局全国一线或省会重要城市的发展战略。为确保战略目标的实现，公司全年分别对上海、成都、南京、天津、长沙、深圳等重要城市进行了实地研究，共踏勘和跟踪异地项目30余个，并于2014年12月24日成功取得了成都昭觉寺项目，总建筑面积55.3万平方米，该项目的取得不仅实现了公司的战略目标，坚定了全国布局的信心，同时也寻找到了公司异地拓展的路径，也为公司实现走出湖北、布局全国跨越式发展战略夯实了基础。不仅如此，该项目利用创新型

融资方式，首次在拓展拿地阶段引入了地产基金参与投资，通过整合资源、选择优势互补的合作伙伴，践行“小股操盘”撬动项目，获取优质地块的模式，实现了公司项目拓展投资模式由“自主投资主导”向“金融+投资并行”的突破，为公司今后项目拓展提供可借鉴的成功经验。

（2）资源整合能力进一步加强，商圈整体效应逐步显现

西汇城市广场二期于2014年10月1日开业，商业运营面积约6.53万平方米，定位为区域级购物中心，首次引进山姆会员店、嘉禾影院、优衣库、C&A、海底捞等影响力较大品牌，相较于公司其他项目，品牌级数更进一步，对公司后续商业项目的开发和运营都具有一定的战略意义。

同时，南国·大武汉地块是一个商业运营面积达30万平方米的综合体，涵盖了建材卖场、家居卖场、灯饰卖场、综合卖场、公寓和写字楼等多种业态，该地块将成为西汉口城市级商业中心，成为区域内居民首选的日常生活购物和公共休闲活动中心，西汇城市广场二期的开业，代表着南国运营项目的城市商业级别进一步提升。

（3）家装建材在武汉市场的核心和权威地位进一步巩固

作为南国大家装系列产品线的重要组成部分，雄楚广场项目建材馆顺利实现招商目标，为项目商铺开盘销售奠定了扎实的基础，近400个品牌商户中有10%为雄楚广场项目独有品牌，同时，项目通过做大做强灯饰品类，打造了项目的核心优势。可以预见，雄楚广场项目与南国大家装两店联动，将使得公司家装建材在武汉市场的核心与权威地位更加巩固。

（4）公司决策体系更为完善

结合公司章程和自身实际情况，公司进一步完善了公司股东大会、董事会、公司决策层及经营管理层的职责范围与审批权限细则；借鉴央企成熟的基础管理体系，完善了以“三重一大”决策流程为核心的管控体系。

（5）财务管理更加高效、完善

2014年，公司为构建价值型财务工作体系，着手不断完善内部控制，更加强调项目的整体可研测算和经济指标分析，更加发挥财务部门在投资测算、财务分析和风险警示等方面的职能，为管理层决策提供可靠支撑。从财务战略、财务制度、成本费用管控、资金运作、全面预算、会计核算、报表信息披露、税务管理、财务分析等全方位提升了财务会计工作。

同时，从严格控制融资成本及业务创新两方面出发，在原有融资模式基础上，加强对创新融资模式的研究，拓展了符合公司商业开发与运营的新型融资方式，融资规模较2013年净增长37%，且融资成本控制较好。

（6）制定公司五年发展战略，明晰未来发展方向

自2014年3月起，为明晰公司发展方向，让公司更好、更快的发展，公司即开始着手未来五年战略发展规划工作。在全面分析了公司发展历程、商业模式特点、核心竞争能力、资源瓶颈、内部管理现状、内外部风险、商业地产行业特点及发展趋势、未来市场竞争等背景下，公司制定和完善了未来五年战略发展规划。从土地拓展、项目开发、商业运营、资金筹措、销售业绩、人才培养等方面提出了具体的目标；对公司商业模式升级进行了探讨，对公司战略、产品线、盈利模式进行了再定位，并提出了适时开展盈利模式创新的建议；从进一步提升公司内部管理角度提出了具体的建议，并完善了一系列管理流程与制度；从有利于公司长期健康发展的角度提出了应对市场风险和机会的具体措施。

（7）人力资源管理能力进一步提升，股权激励推进顺利

公司结合其重点业务，完善了人才培养体系，丰富了培养模式，明确了培养方向，重点实施了商业精英培养计划、项目总经理培养计划、开发人才专项培养计划等，商业骨干进一步得到充实，为公司多项目运作及新项目的实施奠定了基础。

2014年，公司首期股票期权第三个行权期、预留期权第二个行权期符合行权条件并顺利实施，为公司激励与约束相结合的长效激励机制的进一步完善提供了宝贵的实践经验。

二、主营业务分析

1、概述

无

公司回顾总结前期披露的发展战略和经营计划在报告期内的进展情况

无

公司实际经营业绩较曾公开披露过的本年度盈利预测低于或高于 20%以上的差异原因

适用 不适用

2、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	单位	2014 年	2013 年	同比增减
房地产	销售量				
	销售收入和物管租金收入	元	2,646,846,220.86	1,655,014,263.9	59.93%

相关数据同比发生变动 30%以上的原因说明

适用 不适用

2014年主营业务收入比2013年增长59.93%，系报告期内公司主要销售项目雄楚广场贡献所致。

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）	127,238,628.00
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例	4.82%

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	武汉金属回收有限公司	60,000,000.00	2.27%
2	武汉家驿酒店管理有限公司	32,977,836.00	1.25%
3	胡晓菊	13,816,648.00	0.52%
4	武汉市六角工贸有限责任公司	10,514,562.00	0.40%
5	李子新	9,929,582.00	0.38%

合计	--	127,238,628.00	4.82%
----	----	----------------	-------

3、成本

行业分类

单位：元

行业分类	项目	2014 年		2013 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	1,493,180,908.81	100.00%	859,819,595.84	100.00%	73.66%

产品分类

单位：元

产品分类	项目	2014 年		2013 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		1,375,572,222.42	92.12%	781,936,076.44	90.94%	75.92%
出租收入和物业管理费收入		117,608,686.39	7.88%	77,883,519.40	9.06%	51.01%

说明

无

公司主要供应商情况

前五名供应商合计采购金额（元）	796,872,990.16
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例	26.25%

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	襄阳市樊城区建设投资经营有限公司	297,220,000.00	9.79%
2	武汉市土地交易中心	200,000,000.00	6.59%
3	中国水利水电第十三工程局有限公司	142,774,493.32	4.70%
4	正太集团有限公司	114,633,815.21	3.78%
5	荆州市城市建设集团工程有限公司	42,244,681.63	1.39%
合计	--	796,872,990.16	26.25%

4、费用

项目	2014年	2013年	本年比上年增减（%）
销售费用	69,965,567.80	61,754,530.82	13.30%
管理费用	69,919,831.62	62,835,043.41	11.28%

财务费用	-640,677.67	-3,601,646.28	-82.21%
合计	139,244,721.75	120,987,927.95	15.09%

财务费用本期金额较上期减少 82.21%，主要是因为本期计入财务费用的利息支出增加所致。

5、研发支出

单位：万元

研发支出明细	投入金额	占净资产的比例	占营业收入的比例
南国中心一期方案设计费	152.56	0.05%	0.06%
南国雄楚广场方案设计费	27.74	0.01%	0.01%
荆州南国广场方案设计费	111.8	0.04%	0.04%
荆州南国二期方案设计费	173.85	0.06%	0.07%
武汉县华林商业项目方案设计费	121.39	0.04%	0.05%
南国雄楚广场设计顾问费	48.6	0.02%	0.02%
襄阳南国城市广场设计顾问费	381.6	0.13%	0.14%
合计	1017.54	0.34%	0.38%

6、现金流

单位：元

项目	2014 年	2013 年	同比增减
经营活动现金流入小计	2,471,328,233.07	1,544,874,642.02	59.97%
经营活动现金流出小计	3,153,217,654.85	2,500,079,988.95	26.12%
经营活动产生的现金流量净额	-681,889,421.78	-955,205,346.93	-28.61%
投资活动现金流入小计	44,248,972.19	203,288,929.22	-78.23%
投资活动现金流出小计	811,792,160.00	82,849,868.51	879.84%
投资活动产生的现金流量净额	-767,543,187.81	120,439,060.71	-737.29%
筹资活动现金流入小计	6,453,348,353.20	4,429,278,698.40	45.70%
筹资活动现金流出小计	5,411,464,546.50	3,562,538,606.95	51.90%
筹资活动产生的现金流量净额	1,041,883,806.70	866,740,091.45	20.21%
现金及现金等价物净增加额	-407,548,802.89	31,973,805.23	-1,374.63%

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较上年同期增长59.97%，主要系本年度雄楚广场项目开盘销售所致。

报告期内投资活动现金流入较上年同期减少78.23%，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较上年度减少所致。

报告期内投资活动现金流出较上年同期增长879.84%，主要系公司本年度汉口新增开发项目款项所致。

报告期内筹资活动现金流入较上年同期增长45.70%，主要系公司银行借款放款额较上年增长所致。

报告期内筹资活动现金流出较上年同期增长51.90%，主要系公司银行借款偿还额较上年增长所致。

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						
房地产业务	2,646,846,220.86	1,493,180,908.81	43.59%	59.93%	73.66%	-4.46%
分产品						
物业销售收入	2,473,480,404.00	1,375,572,222.42	44.39%	60.18%	75.92%	-4.98%
出租收入和物业管理费收入	173,365,816.86	117,608,686.39	32.16%	56.42%	51.01%	2.43%
分地区						
湖北武汉	2,369,746,045.86	1,311,680,458.99	44.65%	131.07%	148.91%	-3.97%
湖北荆州	277,100,175.00	181,500,449.82	34.50%	-56.00%	-45.47%	-12.66%

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

	2014 年末		2013 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	722,736,593.95	6.92%	1,231,285,396.84	15.37%	-8.45%	货币资金期末余额较年初减少41.30%，主要系公司支付保证金和为获取相关项目所致。

应收账款	345,100,308.09	3.31%	142,040,857.87	1.77%	1.54%	
存货	6,935,740,319.19	66.42%	5,438,644,615.66	67.88%	-1.46%	
长期股权投资	76,290,954.78	0.73%	82,470,906.15	1.03%	-0.30%	
固定资产	32,224,118.58	0.31%	5,704,056.74	0.07%	0.24%	
其他应收款	1,137,262,339.84	10.89%	473,772,707.26	5.91%	4.98%	其他应收款期末余额较年初增加140.04%，主要系公司支付保证金所致。
长期应收款	810,000,000.00	7.76%		0.00%	7.76%	长期应收款期末余额较年初增加100%，主要系公司为获取项目支付相关款项所致。

2、负债项目重大变动情况

单位：元

	2014 年		2013 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	1,880,260,000.00	18.01%	959,500,000.00	11.98%	6.03%	短期借款期末余额较年初增加95.96%，主要系公司为支持业务规模扩大，增加融资所致。
长期借款	1,845,500,000.00	17.67%	2,908,575,600.00	36.30%	-18.63%	长期借款期末余额较年初余额减少36.55%，主要系长期借款重分类所致。
应付账款	767,289,164.25	7.35%	314,927,919.11	3.93%	3.42%	应付账款期末余额较年初增加143.64%，主要系公司业务规模扩大，工程项目增加所致。
其他应付款	624,460,692.26	5.98%	340,507,499.20	4.25%	1.73%	其他应付款期末余额较年初增加83.39%，主要系本年新增拆迁过渡费款项。
一年内到期的非流动负债	1,865,075,600.00	17.86%	249,000,000.00	3.11%	14.75%	一年内到期的非流动负债期末余额较年初余额增长 649.03%，主要系长期借款重分类所致。

五、核心竞争力分析

报告期内，公司继承和发展了十六年积淀的“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，

并已实质性地迈出了跨区域发展步伐，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营运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

2014年上半年，电建地产已成为南国置业控股股东。电建地产承诺，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。电建地产成为南国置业的控股股东将进一步提升南国置业的项目获取能力、基础管理能力及资金实力。

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。随着公司实际控制人中国电力建设集团参与相关重点城市轨道交通、基础设施建设的推进及对房地产板块的资源倾斜，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也将持续提升。

高忠诚度的客户资源和丰富的商户资源

成熟的商业模式及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、海底捞、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、韩国CGV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、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

2015年，从行业政策面来看，全年处于行政调控手段逐步退出、政策环境整体渐趋宽松的过程中。2014年7月11日住建部明确提出“千方百计消化库存”，30多个城市随后陆续退出限购。9月底，央行、银监会出台了“930房贷新政”，限贷全面松绑，并要求增强个人住房贷款和房企合理融资需求的支持力度。2015年3月，四部委出台降低首付比例、营业税免征等政策，支持居民自住住房及改善住房需求。

随着政策变化调整，各级政府对于房地产行业的态度已从过去的抑制房价上涨转向促商品房销售、促房地产开发投资，行业政策环境将持续向好。

此外，公司以商业地产的开发及运营为主业。在中国今后20年经济结构转变、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较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。但行业进入发展新常态也是一个不争的事实。总体来看，自2010年限购政策启动以来，商业地产被众多房企视为规避风险的最佳选择，越来越多的实力房企进入商业地产领域，造成商业项目同质化严重；另外，在电商的冲击下，实体商业零售面临严峻挑战，行业增长需找新的增长点，商业地产已从简单的开发向长期经营转变，市场急需专业化运营者。

2014年全年，宏观经济增速放缓、“三公”消费控制、网络零售冲击、房地产市场低迷等因素仍持续影响着传统实体零售商业企业。预计未来线下零售的调整转型会进一步提速，各种多元化跨界、特色化经营、体验式业态以及更多形态的线下商务与互联网的结合会陆续出现。

展望2015年，在经济转型、电商冲击、消费需求升级、金融及资本市场逐步放开的改革机遇期及商业地产行业转型的整合调整期，商业地产行业将由粗放式发展逐步回归依赖精细化经营。随着改革的深入，

房地产市场发展将逐渐趋于成熟，行业分化将越来越明显，行业集中度也将越来越高，而一些对商业地产理解透彻的、具有实力及经营特色的企业则会脱颖而出。

面对当前的市场环境，公司将结合自身优势及经营实际，充分运用和协同各方面资源，实施合理的战略发展规划和经营计划，持续推进南国置业的区域深耕、模式复制及跨区域发展，为公司创造更大的业绩。经过了多年的商业地产开发运营实践，公司积累了比较丰富、成熟的商业地产开发运营经验。公司深刻理解城市功能演进、居民消费需求和商业地产的本质，主要产品线城市广场所提供的体验式消费及社交功能是电商无法替代的；家居广场囊括了几乎全部的厂家直营店和旗舰店，再加上其产品带有一定的定制属性，受电商影响有限。

（二）公司未来发展战略和2015经营策略

公司将利用股东资源，充分发挥协同效应，在做好已有产品线的深耕细作、模式复制的同时，大力推进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，复制公司产品线，加快跨区域发展步伐，迅速增强公司的市场影响及竞争力。

公司将加快与电建地产各城市区域公司的协同对接步伐，主动参与其项目拓展、项目定位等工作，充分挖掘电建地产已进入的以“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”、“长三角城市群”、“珠三角经济圈”等城市群为核心的项目资源，并且将积极跟踪把握中国电力建设集团有限公司（以下简称“中国电建”）在城市BT项目建设所取得的资源和机会，抓住机遇、深耕细作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，不断加强商业运营、项目开发、人才建设、项目拓展等方面的能力，为公司的持续高速发展奠定坚实的基础，为股东创造价值、回报社会。

（三）主要经营计划

2015年，公司在建总建筑面积计划达到174.7万平方米，在建项目达9个。在建项目计划新开工项目3个，计划新开工面积为约75.72万平方米，分别为：南国中心二期约30.1万平方米、成都昭觉寺项目约20.82万平方米、新增汉口开发项目24.8万平方米。

续建项目6个，续建总规模为98.98万平方米，分别为：南国中心一期、荆州二期酒店、成都泛悦国际项目、昙华林项目、汉口城市广场二期、襄阳南国城市广场。

序号	项目名称	地理位置	建筑面积	备注
1	南国中心一期	市级商业中心核心地段	11.16	续建
2	荆州南国城市广场二期（酒店）	荆州沙北核心区	4.33	续建
3	成都泛悦国际	成都商业副中心	27.09	续建，权益面积10.8万方
4	昙华林	武昌商业副中心	12.49	续建
5	汉口城市广场二期	后湖商业副中心	7.94	续建，权益面积5.56万方
6	襄阳南国城市广场	襄阳市商业中心区	35.97	新开工，权益面积30.6万方

计划竣工项目6个，竣工面积75.19万平方米，分别为：南国中心一期、荆州二期酒店、成都泛悦国际项目、昙华林项目、汉口城市广场二期、襄阳南国城市广场（北区）。

序号	项目名称	地理位置	建筑面积	备注
1	南国中心一期	市级商业中心核心地段	11.16	续建
2	荆州南国城市广场二期（酒店）	荆州沙北核心区	4.33	续建
3	泛悦国际	成都商业副中心	27.09	续建，权益面积10.8万方

4	昙华林	武昌商业副中心	12.49	续建
5	汉口城市广场二期	后湖商业副中心	7.94	续建, 权益面积 5.56 万方
6	襄阳南国城市广场(北区)	襄阳市商业中心区	12.18	新开工, 权益面积 10.35 万方

2015 年公司将继续以重要城市、城市重大交通节点(重点在轨道交通沿线)、具有重大影响力的城市综合体项目为方向, 加大项目地块的拓展和储备力度。全年完成拓展 2-3 个项目, 取得和锁定项目总建筑面积不低于 100 万。同时借助控股股东电建地产及实际控制人中国电建的资金、资源优势, 在深耕武汉市商业项目资源的同时, 积极探索并加大异地核心城市扩张步伐。

七、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

适用 不适用

八、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

适用 不适用

财政部于 2014 年修订和新颁布了《企业会计准则第 2 号—长期股权投资》等八项企业会计准则, 除《企业会计准则第 37 号—金融工具列报》从 2014 年度及以后期间实施外, 其他准则从 2014 年 7 月 1 日起在执行企业会计准则的企业实施。

本公司根据准则规定重新厘定了相关会计政策, 本次会计政策变更未对 2014 年度比较财务报表产生影响。

九、报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况说明

适用 不适用

公司报告期无重大会计差错更正需追溯重述的情况。

十、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

适用 不适用

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
武汉南国融汇商业有限责任公司	189,234,964.43	-10,765,035.57
成都泛悦北城房地产开发有限公司	733.11	733.11

十一、公司利润分配及分红派息情况

报告期内利润分配政策的制定、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

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：以总股本966,453,490股为基数，向全体股东每10股派1.199188元人民币现金（含税），共计派发现金红利115,896,013.2元。当年的年度可分配的利润为260,157,923.20元，以现金方式分配的利润为当年的可分配利润的44.55%。

2014年度：公司拟以母公司2014年度利润分配方案实施股权登记日总股本为基数，向全体股东每10股送红股4股、派发现金股利1元（含税），同时以资本公积金转增股本，每10股转增1股。

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	以现金方式要约回购股份资金计入现金分红的金额	以现金方式要约回购股份资金计入现金分红的比例
2014年	(注) 96,902,867.00	490,901,109.57	19.74%	0.00	0.00%
2013年	115,896,013.20	540,580,206.40	21.44%	0.00	0.00%
2012年	96,000,000.00	445,508,023.95	21.55%	0.00	0.00%

注：考虑到股权激励行权所导致的总股本增加，公司将以2014年度利润分配方案实施的股权登记日总股本为基数进行利润分配，故实际金额会有所增加。

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

十二、本报告期利润分配及资本公积金转增股本预案

适用 不适用

每10股送红股数（股）	4
每10股派息数（元）（含税）	1.00
每10股转增数（股）	1
可分配利润（元）	652,910,670.74
现金分红占利润分配总额的比例	20.00%
本次现金分红情况：	
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	
公司拟以母公司2014年度利润分配方案实施股权登记日总股本为基数，向全体股东每10股送红股4股、派发现金股利1元（含税），同时以资本公积金转增股本，每10股转增1股。	

十三、社会责任情况

适用 不适用

2014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。

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

十四、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

适用 不适用

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
2014年02月19日	公司三楼会议室	实地调研	机构	三菱日联证券	中国经济的趋势、政策等宏观预期等
2014年03月04日	公司三楼会议室	实地调研	机构	国泰君安	公司基本情况，股份转让
2014年05月14日	公司董事会办公室	实地调研	机构	西南证券	公司基本情况，要约收购事项
2014年05月21日	公司董事会办公室	实地调研	机构	易方达基金、广发证券	公司基本情况，要约收购事项
2014年07月15日	公司董事会办公室	实地调研	机构	申银万国	公司基本情况
2014年07月16日	公司会议室	实地调研	机构	高盛（亚洲）有限责任公司、资本国际投资	公司基本情况，近三年经营情况
2014年11月11日	公司会议室	实地调研	机构	上海申银万国证券研究所有限公司、上海泽熙投资管理有限公司、光大保德信基金管理有限公司	公司基本情况，近三年经营情况

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、控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金情况

适用 不适用

公司报告期不存在控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金。

四、破产重整相关事项

适用 不适用

公司报告期未发生破产重整相关事项。

五、资产交易事项

1、收购资产情况

适用 不适用

公司报告期未收购资产。

2、出售资产情况

适用 不适用

公司报告期未出售资产。

3、企业合并情况

适用 不适用

公司报告期未发生企业合并情况。

六、公司股权激励的实施情况及其影响

适用 不适用

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）。

2014年8月6日，公司第三届董事会第十三次会议审议通过了《关于调整公司首期股权激励计划首次授予数量、激励对象名单的议案》及《关于公司首期股票激励计划首次授予第三个行权期（预留期2权第二个行权期）可行权的议案》。公司首期股票期权激励计划激励对象调整为27名。其中，首次授予第三个行权期激励对象为19人，预留期权第二个行权期激励对象为8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2014年12月31日，公司股权首次股权激励共行权9,028,670股。

七、重大关联交易

1、与日常经营相关的关联交易

适用 不适用

关联交易方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	关联交易价格	关联交易金额（万元）	占同类交易金额的比例	关联交易结算方式	可获得的同类交易市价	披露日期	披露索引
湖北省电力装备有限公司	同一控制人	采购商品	采购商品	市场价		218.95	0.07%	现款结算	2,189,477.50		
武汉电力设备厂	同一控制人	采购商品	采购商品	市场价		734.40	0.24%	现款结算	7,344,000.00		
中电建建筑集团有限公司	同一控制人	接受劳务	工程施工	市场价		268.69	0.09%	现款结算	2,686,895.72		
中国水利水电第十三工程局有限公司	同一控制人	接受劳务	工程施工	市场价		14,277.45	4.70%	现款结算	142,774,493.32		
合计				--	--	15,499.49	--	--	--	--	--
大额销货退回的详细情况				无							
关联交易的必要性、持续性、选择与关联方（而非市场其他交易方）进行交易的原因				正常市场竞价选择							
关联交易对上市公司独立性的影响				无							
公司对关联方的依赖程度，以及相关解决措施（如有）				无							
按类别对本期将发生的日常关联交易进行总金额预计的，在报告期内的实际履行情况（如有）				预计和工程进度正常进行							
交易价格与市场参考价格差异较大的原因（如适用）				无							

2、资产收购、出售发生的关联交易

适用 不适用

公司报告期末未发生资产收购、出售的关联交易。

3、共同对外投资的关联交易

√ 适用 □ 不适用

共同投资方	关联关系	共同投资定价原则	被投资企业的名称	被投资企业的主营业务	被投资企业的注册资本	被投资企业的总资产(万元)	被投资企业的净资产(万元)	被投资企业的净利润(万元)
与中国电建地产集团有限公司、中电建建筑集团有限公司、中国水利水电第五工程局有限公司	同一控制人		成都泛悦北城房地产开发有限公司	房地产开发、经营;物业管理;自有房屋租赁;建筑装饰工程设计、施工。	10000 万元	35000.12	0.07	0.07
被投资企业的重大在建项目的进展情况(如有)		开发的成都昭觉寺项目目前进展顺利。						

4、关联债权债务往来

√ 适用 □ 不适用

是否存在非经营性关联债权债务往来

√ 是 □ 否

关联方	关联关系	债权债务类型	形成原因	是否存在非经营性资金占用	期初余额(万元)	本期发生额(万元)	期末余额(万元)
武汉电力设备厂	同一控制人	应付关联方债务	采购商品	否		122.4	122.4
中电建建筑集团有限公司	同一控制人	应付关联方债务	接受劳务	否		3,500	3,500
中国水利水电第五工程局有限公司	同一控制人	应付关联方债务	接受劳务	否		3,500	3,500
中国电建地产集团有限公司	同一控制人	应付关联方债务	其他	否		6,650.44	6,650.44
关联债权债务对公司经营成果及财务状况的影响		无					

5、其他关联交易

√ 适用 □ 不适用

关联交易临时报告披露网站相关查询

临时公告名称	临时公告披露日期	临时公告披露网站名称
股东委托贷款暨关联交易的公告	2014 年 01 月 02 日	http://www.cninfo.com.cn
	2014 年 01 月 03 日	http://www.cninfo.com.cn
	2014 年 04 月 10 日	http://www.cninfo.com.cn
	2014 年 06 月 18 日	http://www.cninfo.com.cn
	2014 年 08 月 28 日	http://www.cninfo.com.cn
	2014 年 09 月 12 日	http://www.cninfo.com.cn
	2014 年 10 月 15 日	http://www.cninfo.com.cn
	2014 年 11 月 11 日	http://www.cninfo.com.cn
	2014 年 12 月 18 日	http://www.cninfo.com.cn
	2014 年 12 月 19 日	http://www.cninfo.com.cn
董事会审批股东委托贷款暨关联交易的公告	2014 年 08 月 06 日	http://www.cninfo.com.cn

八、重大合同及其履行情况

1、托管、承包、租赁事项情况

(1) 托管情况

适用 不适用

公司报告期不存在托管情况。

(2) 承包情况

适用 不适用

公司报告期不存在承包情况。

(3) 租赁情况

适用 不适用

公司报告期不存在租赁情况。

2、担保情况

适用 不适用

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	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行	是否为关

	相关公告披露日期		(协议签署日)				完毕	关联方担保
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	2013.09.13-2014.03.13	是	否
报告期内审批的对外担保额度合计(A1)			30,000	报告期内对外担保实际发生额合计(A2)				0
报告期末已审批的对外担保额度合计(A3)			30,000	报告期末实际对外担保余额合计(A4)				0
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
武汉南国商业发展有限公司	2014年04月21日	14,000	2014年10月30日	14,000	连带责任保证	2014.10.30-2015.10.30	否	否
武汉南国商业发展有限公司	2014年04月21日	2,000	2014年11月04日	2,000	连带责任保证	2014.11.04-2015.11.04	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	2013.03.27-2015.03.27	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	6,850	连带责任保证	2013.03.07-2015.03.07	否	否
武汉大本营商业管理有限公司	2014年04月21日	2,000	2014年06月09日	2,000	连带责任保证	2014.06.09-2015.06.08	否	否
武汉大本营商业管理有限公司	2014年04月21日	3,000	2014年09月03日	3,000	连带责任保证	2014.09.03-2015.09.02	否	否
武汉大本营商业管理有限公司	2014年04月21日	5,000	2014年10月29日	5,000	连带责任保证	2014.10.29-2015.10.29	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	9,000	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	2014年04月21日	5,000	2014年06月14日	5,000	连带责任保证	2014.06.14-2015.06.13	否	否
武汉南国光谷商业有限公司	2014年04月21日	1,200	2014年12月05日	1,200	连带责任保证	2014.12.05-2015.12.05	否	否
武汉南国光谷商业有限公司	2014年04月21日	7,500	2014年12月19日	7,500	连带责任保证	2014.12.19-2015.12.19	否	否
武汉南国光谷商业有限公司	2013年03月04日	5,000	2014年02月21日	5,000	连带责任保证	2014.02.21-2015.02.21	否	否
武汉南国洪广置业	2012年03	23,000	2012年12月	17,200	连带责任保	2012.12.03-2	否	否

发展有限公司	月 28 日		03 日		证	020.12.03		
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	5,000	2013 年 01 月 11 日	4,000	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	2013.02.26-2015.08.19	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	2,250	连带责任保证	2013.03.27-2016.03.27	否	否
襄阳南国商业发展有限责任公司	2014 年 04 月 21 日	10,000	2014 年 01 月 11 日	10,000	连带责任保证	2014.01.11-2017.01.10	否	否
襄阳南国商业发展有限责任公司	2014 年 04 月 21 日	30,000	2014 年 12 月 24 日	25,000	连带责任保证	2014.12.24-2017.12.24	否	否
武汉南国昌晟商业有限责任公司	2014 年 04 月 21 日	50,000	2014 年 12 月 23 日	10,000	连带责任保证	2014.12.23-2015.12.15	否	否
报告期内审批对子公司担保额度合计 (B1)			129,700		报告期内对子公司担保实际发生额合计 (B2)			84,700
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)			159,857.56
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)			159,700		报告期内担保实际发生额合计 (A2+B2)			84,700
报告期末已审批的担保额度合计 (A3+B3)			206,000		报告期末实际担保余额合计 (A4+B4)			159,857.56
实际担保总额 (即 A4+B4) 占公司净资产的比例					53.42%			
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)					118,000			
担保总额超过净资产 50% 部分的金额 (E)					9,158.88			
上述三项担保金额合计 (C+D+E)					127,158.88			
未到期担保可能承担连带清偿责任说明 (如有)					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 2014 年 12 月 31 日累计滚存按揭担保余额为 10.76 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。
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

（1）违规对外担保情况

适用 不适用

公司报告期无违规对外担保情况。

3、其他重大合同

适用 不适用

公司报告期不存在其他重大合同。

4、其他重大交易

适用 不适用

公司报告期不存在其他重大交易。

九、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

适用 不适用

承诺事由	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	中国电建地产集团有限公司	1、电建地产及电建地产控制的其他企业目前与南国置业主营业务不存在直接的同业竞争。 2、本次要约收购完成后，电建地产将依法采取必要的措施来避免发生未来与南国置业主营业务的同业竞争及利益冲突的业务或活动，并促使电建地产控制的其他企业避免发生与南国置业主营业务同业竞争及利益冲突的业务或活动。3、本次要约收购完成后，对于可能构成与南国置业主营业务竞争的新业务机会，电建地产将给予南国置业优先选择权。如南国置业无意或暂不具备运营该等新业务机会的能力，或第三方拒绝提供或不以合理的条款将该等机会提供给南国置业，则电建地产可以进行投资或收购。	2014年05月07日	无	均严格履行承诺
	中国电力建设集团有限公司	1、中国电建及中国电建控制的除南国置业外的其他企业（含电建地产）目前与南国置业主营业务不存在直接的同业竞争。2、本次要约收购完成后，中国电建将依法采取必要的措施来避免发生与南国置业主营业务的同业竞争及利益冲突的业务或活动，并促使中国电建控制的其他企业避免发生与南国置业主营业务同业竞争及利益冲突的业务	2014年05月07日	无	均严格履行承诺

		或活动。3、本次要约收购完成后，对于可能构成与南国置业主营业务竞争的新业务机会，中国电建将给予南国置业优先选择权，如南国置业无意或暂不具备运营该等新业务机会的能力，或第三方拒绝提供或不以合理的条款将该等业务机会提供给南国置业，则中国电建可以进行投资或收购。”			
	中国电建地产集团有限公司	1、在电建地产成为南国置业的股东后，将善意履行作为南国置业股东的义务，不利用电建地产所处的地位，就南国置业与电建地产或电建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、在电建地产成为公司的股东后，如果公司必须与电建地产或电建地产控制的其他公司发生任何关联交易，则电建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				

十、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	8
境内会计师事务所注册会计师姓名	向辉、鲁家顺

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

十一、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

适用 不适用

十二、处罚及整改情况

适用 不适用

公司报告期不存在处罚及整改情况。

十三、年度报告披露后面临暂停上市和终止上市情况

适用 不适用

十四、其他重大事项的说明

适用 不适用

公司报告期不存在需要说明的其他重大事项。

十五、公司子公司重要事项

适用 不适用

十六、公司发行公司债券的情况

适用 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	363,684,929	37.66%				-57,600,000	-57,600,000	306,084,929	31.59%
3、其他内资持股	363,684,929	37.66%				-57,600,000	-57,600,000	306,084,929	31.59%
境内自然人持股	363,684,929	37.66%				-57,600,000	-57,600,000	306,084,929	31.59%
二、无限售条件股份	602,115,181	62.34%				60,828,560	60,828,560	662,943,741	68.41%
1、人民币普通股	602,115,181	62.34%				60,828,560	60,828,560	662,943,741	68.41%
三、股份总数	965,800,110	100.00%				3,228,560	3,228,560	969,028,670	100.00%

股份变动的原因

√ 适用 □ 不适用

公司股权激励行权3,228,560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、报告期末近三年历次证券发行情况

适用 不适用

2、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

适用 不适用

公司股权激励行权3,228,560股，公司股本相应增加。

3、现存的内部职工股情况

适用 不适用

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

报告期末普通股股东总数	19,040	年度报告披露日前第 5 个交易日末普通股股东总数	17,102	报告期末表决权恢复的优先股股东总数（如有）（参见注 8）	0			
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	32.20%	312,062,379	49	298,958,346	13,104,033	质押	236,000,000
武汉新天地投资有限公司	国有法人	21.54%	208,810,656					
中国电建地产集团有限公司	国有法人	19.28%	186,794,658	58	109,994,658			
劳瑞娟	境内自然人	0.93%	8,980,000					
中国工商银行一建信优化配置混合型证券投资基金	其他	0.79%	7,695,800					
武汉闻一多基金会	其他	0.63%	6,117,988					

平安信托有 限公司—新 价值成长一 期	其他	0.56%	5,446,307				
王昌文	境内自然人	0.52%	5,001,240				
许贤明	境内自然人	0.48%	4,637,087				
陕西省国际信 托股份有限公 司—新价值 12 号	其他	0.32%	3,128,922				
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	1、武汉新天地投资有限公司系中国电建地产集团有限公司全资子公司，属于一致行动人。2、股东许贤明先生与许晓明先生为兄弟关系。3、公司未知其他股东之间是否存在关联和一致行动人等情形。						
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				
中国电建地产集团有限公司	186,794,658	人民币普通股	186,794,658				
许晓明	13,104,033	人民币普通股	13,104,033				
劳瑞娟	8,980,000	人民币普通股	8,980,000				
中国工商银行—建信优化配置混合型证券投资基金	7,695,800	人民币普通股	7,695,800				
武汉闻一多基金会	6,117,988	人民币普通股	6,117,988				
平安信托有 限公司—新 价值成长一 期	5,446,307	人民币普通股	5,446,307				
许贤明	4,637,087	人民币普通股	4,637,087				
陕西省国际信 托股份有限公 司—新价值 12 号	3,128,922	人民币普通股	3,128,922				
中海信托股份有 限公司—新股 约定申购资金 信托(10)	2,455,200	人民币普通股	2,455,200				
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	1、武汉新天地投资有限公司系中国电建地产集团有限公司全资子公司，属于一致行动人。2、股东许贤明先生与许晓明先生为兄弟关系。3、公司未知其他股东之间是否存在关联和一致行动人等情形。						
前 10 名普通股股东参与融资融券业务股东情况说明（如有）（参见注 4）	无						

公司前 10 名普通股股东、前 10 名无限售条件普通股股东在报告期内是否进行约定购回交易

是 否

公司前 10 名普通股股东、前 10 名无限售条件普通股股东在报告期内未进行约定购回交易。

2、公司控股股东情况

法人

控股股东名称	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
中国电建地产集团有限公司	夏进	1999 年 07 月 08 日	70022835-6	600000 万元	房地产开发；销售商品房；房地产信息咨询；物业管理。
未来发展战略	企业使命：以品质关怀满足客户向往，以价值提升实现业主梦想。 企业愿景：致力于成为国内领先、国际知名的综合性房地产开发运营商。 企业核心价值观：品质、责任、卓越。				
经营成果、财务状况、现金流等	2014 年，电建地产年度销售再创新高，根据 CRIC 克而瑞统计结果显示，电建地产年度计划完成率高于全国 25 家标杆房企平均水平，名列第八位；销售额增速连续两年领跑行业，位居第一。				
控股股东报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	无				

控股股东报告期内变更

适用 不适用

新控股股东名称	中国电建地产集团有限公司
变更日期	2014 年 06 月 12 日
指定网站查询索引	http://www.cninfo.com.cn
指定网站披露日期	2014 年 06 月 12 日

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	晏志勇	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。
未来发展战略	中国电建战略定位是：全球清洁可再生能源和水利（水务）资源开发建设行业的领先者，全球基础				

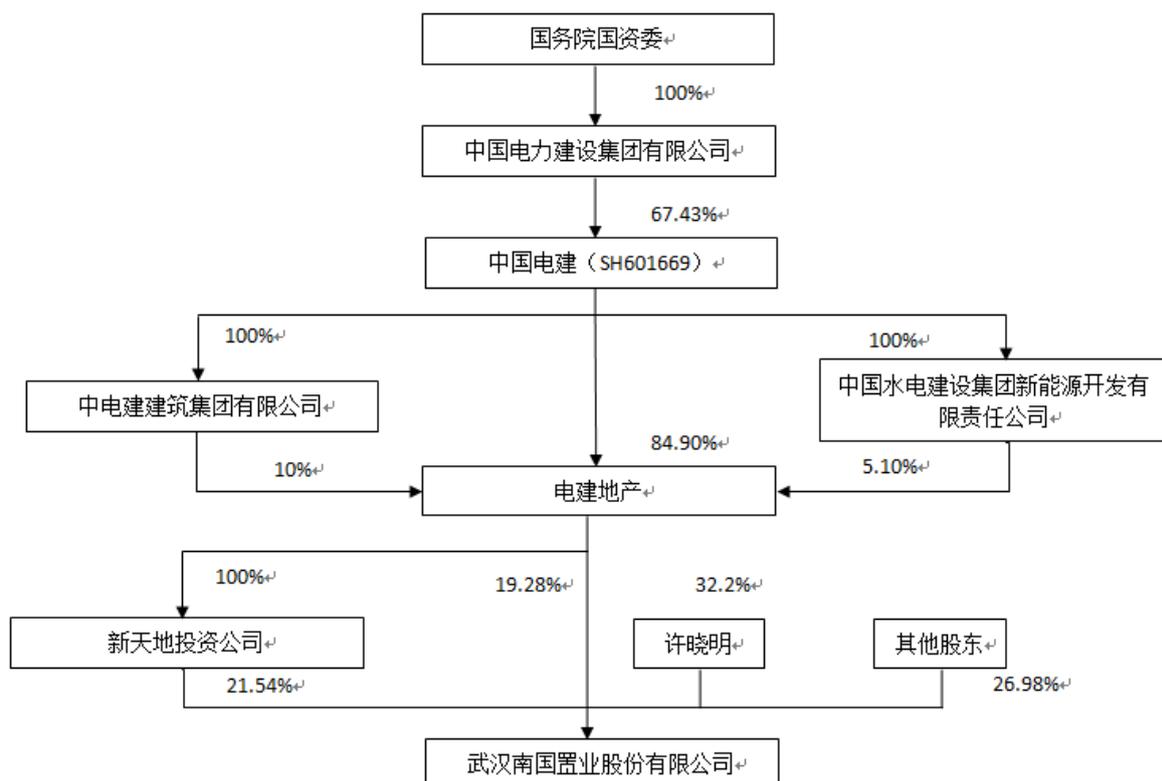
	<p>设施建设服务的骨干企业；中国电力和水利工程建设行业的龙头企业，中国房地产开发与经营的重要企业，带动行业结构优化、产业升级、产品和服务出口的重要力量。战略目标是：承担“大使命”，实施“大集团、大市场、大品牌”战略，成为清洁可再生能源和水利（水务）电力工程建设行业国际领先，提供集成式、全产业链、综合性基础设施建设服务，拥有核心技术和国际知名品牌，具有较强国际竞争力的质量效益型世界一流综合性建设集团。战略举措是：实施转型升级战略、国际化发展战略、创新驱动发展战略、人才强企战略、和谐发展战略。</p>
经营成果、财务状况、现金流等	<p>中国电建注册资本金 300 亿元，员工 20 万人。2014 年，公司获得穆迪 A3 和标普 A-信用评级；位居 2014 年《财富》世界 500 强企业第 313 位、2014 年 ENR 最大 250 家全球承包商排名第 14 位和全球工程设计公司 150 强第 12 位、2014 年中国跨国公司 100 大企业第 14 位。</p>
实际控制人报告期内控制的其他境内外上市公司的股权情况	<p>持有中国电力建设股份有限公司 67.43 的股份。</p>

实际控制人报告期内变更

适用 不适用

公司报告期实际控制人未发生变更。

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



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

适用 不适用

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

适用 不适用

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
中国电建地产集团有限公司	109,994,658	11.39%	109,994,658	11.39%	2014 年 05 月 08 日	2014 年 06 月 12 日

其他情况说明

无

第七节 优先股相关情况

适用 不适用

报告期公司不存在优先股。

第八节 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	51	2013年03月04日	2016年03月04日				
许晓明	联席董事长	现任	男	52	2013年03月04日	2016年03月06日	398,611,128		86,548,749	312,062,379
许建辉	董事、总经理	离任	男	45	2013年03月04日	2015年03月09日				
王昌文	董事、党委书记	离任	男	47	2013年03月04日	2014年08月05日	6,668,320		1,667,080	5,001,240
高秋洪	董事、执行总经理	离任	男	43	2013年03月04日	2014年08月05日	1,124,172		0	1,124,172
秦普高	董事	现任	男	46	2013年03月04日	2016年03月04日				
郑克强	董事	离任	男	37	2013年03月04日	2014年08月05日				
吴咸发	董事	现任	男	43	2014年08月22日	2016年03月04日				
刘异伟	董事	现任	男	43	2014年08月22日	2016年03月04日				
李亚丹	董事	现任	女	34	2014年08月22日	2016年03月04日				
周绍朋	独立董事	现任	男	69	2013年03月04日	2016年03月04日				
刘红霞	独立董事	现任	女	52	2013年03月04日	2016年03月04日				
梅顺健	独立董事	离任	男	53	2013年03月04日	2014年08月22日				
张天武	独立董事	离任	男	52	2013年03月04日	2014年08月22日				
吴建滨	独立董事	现任	男	54	2014年08月22日	2016年03月04日				

张峰	独立董事	现任	男	39	2014年08月22日	2016年03月04日				
李军	副总经理	现任	女	48	2013年09月23日	2016年03月04日	840,000		210,000	630,000
宁晁	副总经理、财务总监	现任	男	36	2013年03月04日	2016年03月04日	99,995		0	99,995
肖新乔	副总经理	现任	男	38	2013年09月23日	2016年03月04日	113,100		28,275	84,825
张军	副总经理	现任	男	39	2013年09月23日	2016年03月04日	151,800		37,950	113,850
谭永忠	副总经理、董事会秘书	现任	男	47	2013年03月04日	2016年03月04日	130,000		32,500	97,500
郑彤	副总经理	现任	男	49	2014年04月18日	2016年03月04日				
高泽雄	监事会主席	现任	男	68	2013年03月04日	2016年03月04日				
王琼	职工监事	现任	女	51	2013年03月04日	2016年03月04日				
涂晓莉	监事	现任	女	36	2013年03月04日	2016年03月04日				
合计	--	--	--	--	--	--	407,738,515	0	88,524,554	319,213,961

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，中组部干部二局处长，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，中国电建地产集团有限公司董事长、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。本公司董事、总经理，已于2015年3月9日离任。

吴咸发，男，1972年出生，武汉城市建设学院工民建本科、中国人民大学工商管理硕士专业毕业。曾任中国电建集团房地产有限公司工程技术部总经理，中国水电建设集团房地产武汉有限公司党支部书记、副总经理，中国水电建设集团房地产武汉有限公司总经理，湖北鼎汉投资有限公司董事长，中国水电建设集团房地产武汉有限公司董事长，中国电力建设集团房地产有限公司湖北区域总经理，党工委书记。现任本公司董事、副总经理。

刘异伟，男，1972年出生，中国社科院研究生院货币银行学硕士研究生。曾任深圳新特克科技有限公司行政人事部总经理，曾在深圳国投证券公司（现国信证券）从事办公室及资产管理工作，历任长城证券第三营业部总经理助理、长城证券公司资产管理部、投资部投资经理。现任深圳盈泰投资管理有限公司执行董事、副总经理，本公司董事。

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。现任中国电建地产集团有限公司总会计师、党委委员。现任本公司董事。

李亚丹，女，1981年出生，中南财经政法大学法学学士。2008年进入本公司，曾担任南国大家装总经理助理，现任本公司董事、雄楚广场项目副总经理。

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。

吴建滨，男，1961年出生，上海复旦大学新闻学本科。曾任惠州大亚湾广告发展有限公司总经理、北海国际传播发展有限公司总经理、贵州华能焦化制气股份有限公司董事。现任贵州白酒交易所股份有限公司独立董事，本公司独立董事。

张峰，男，1976年出生，华中科技大学建筑工程与管理本科、同济大学技术经济学硕士。曾任本恩资本（中国）投资经理，维思资本董事，现任盈信瑞峰投资管理企业（有限合伙）合伙人，公司独立董事。

薛志勇，男，1973年出生，中国科学技术大学管理学院投资经济方向博士研究生。先后担任北京中环房地产开发有限公司副总经理、中国水电建设集团中环房地产有限公司总经理助理、党委委员，中国电建地产集团有限公司副总经理、党委委员。现任电建地产党委副书记、党委委员，于2015年3月任本公司董事、总经理。

（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。现任中国电建地产集团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。

吴咸发，本公司副总经理，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年出生，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。

郑彤，男，1966年出生，华中科技大学电力工程本科、管理科学硕士、管理科学博士。曾任深圳海外装饰公司总经理助理，香港华轩集团董事，湖南银轩投资有限公司总经理，普提金集团董事。现任本公司副总经理。

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	中国电建地产集团有限公司	董事长、党委书记			是
秦普高	中国电建地产集团有限公司	总会计师、党委委员			是
涂晓莉	中国电建地产集团有限公司	副总会计师、财务产权部总经理			是
在股东单位任职情况的说明	无				

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			否
在其他单位任职情况的说明	无				

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	51	现任	0	27.33	27.33
许晓明	联席董事长	男	52	现任	12		12
许建辉	董事、总经理	男	45	离任	157.3		157.3
王昌文	董事、党委书记	男	47	离任	133		133
高秋洪	董事、执行总经理	男	43	离任	138		138
秦普高	董事	男	46	现任	0	23.23	23.23
郑克强	董事	男	37	离任	0	28.2	28.2
吴咸发	董事	男	43	现任	5.1	28.51	33.61
刘异伟	董事	男	43	现任	2.17		2.17
李亚丹	董事	女	34	现任	27.3		27.3
周绍朋	独立董事	男	69	现任	8		8
刘红霞	独立董事	女	52	现任	8		8
梅顺健	独立董事	男	53	离任	5.17		5.17
张天武	独立董事	男	52	离任	5.17		5.17
吴建滨	独立董事	男	64	现任	2.17		2.17
张峰	独立董事	男	39	现任	2.17		2.17
李军	副总经理	女	48	现任	96		96
宁晁	副总经理、财务总监	男	36	现任	77.8		77.8

肖新乔	副总经理	男	38	现任	79.8		79.8
张军	副总经理	男	39	现任	79		79
谭永忠	副总经理、董 事会秘书	男	47	现任	79.5		79.5
郑彤	副总经理	男	49	现任	117.9		117.9
高泽雄	监事会主席	男	68	现任	10		10
王 琼	职工监事	女	51	现任	23.4		23.4
涂晓莉	监事	女	36	现任	0	33	33
合计	--	--	--	--	1068.95	140.27	1209.22

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)	期末持有有限 制性股票数 量
王昌文	原董事、党 委书记	394,120	0	0					
高秋洪	原董事、执 行总经理	394,120	0	0					
李军	副总经理	419,460	0	0					
肖新乔	副总经理	336,840	0	0					
张军	副总经理	108,840	0	0					
谭永忠	副总经理、 董事会秘书	325,000	0	0					
合计	--	1,978,380	0	--	--	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
郑彤	副总经理	聘任	2014年04月18日	
王昌文	董事、党委书记	离任	2014年08月05日	
高秋洪	董事、执行总 经理	离任	2014年08月05日	
郑克强	董事	离任	2014年08月05日	

吴咸发	董事、党委书记	被选举	2014年08月22日	
刘异伟	董事	被选举	2014年08月22日	
李亚丹	董事	被选举	2014年08月22日	
梅顺健	独立董事	离任	2014年08月22日	
张天武	独立董事	离任	2014年08月22日	
吴建滨	独立董事	被选举	2014年08月22日	
张峰	独立董事	被选举	2014年08月22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2014年12月31日，包括公司总部、控股子公司，公司共有员工549人。其中管理人员77人，占公司总员工数的14.03%；388人具有本科及以上学历，占公司总员工数的70.6%。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、开发人才及项目总经理培养计划。

第九节 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
2013 年 年度股东 大会	2014 年 06 月 26 日	1、关于公司 2013 年度董事会工作报告的议案；2、关于公司 2013 年度监事会工作报告的议案；3、关于公司 2013 年度报告及摘要的议案；4、关于公司 2013 年度财务报告的议案；5、关于公司 2013 年度利润分配方案的议案；6、关于公司 2013 年度高管绩效薪酬方案的议案；7、关于股东大会授权董事会审批 2014 年度获取经营性土地及项目等事项的议案；8、关于为商品房买受人提供购房按揭贷款担保的议案；9、关于股东大会授权董事会审批对外担保的议案；10、关于股东大会授权董事会审批 2014 年度获取股东委托贷款的议案；11、关于发行中期票据的议案。	通过	2014 年 06 月 27 日	巨 潮 资 讯 网

2、本报告期临时股东大会情况

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
2014 年第一次临时 股东大会	2014 年 08 月 22 日	1、审议《关于选举公司第三届董事会非独立董事的议案》；2、审议《关于选举公司第三届董事会独立董事的议案》；3、审议《关于续聘大信会计师事务所的议案》。	通过	2014 年 08 月 25 日	巨潮资讯网

3、表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会

适用 不适用

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	12	10	2			否
刘红霞	12	10	2			否
梅顺健	8	6	2			否
张天武	8	6	2			否
吴建滨	4	4				否
张峰	4	4				否
独立董事列席股东大会次数		2				

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2014年度审计工作计划。

3、组织2014年度财务报告审计工作。2014年11月14日，召开2014年年度第一次会议，审议公司2014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2014年度财务报告（未经审计）后，于3月27日召开2014年年度第二次会议，听取了关于公司2014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。4月8日，审计委员会召开2014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《2014年度业绩合同书》及《绩效管理制度》的相关规定，结合公司2014年度经营实际及个人实绩，对2014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2014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

适用 不适用

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。

第十节 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进行监督。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、信用风险管理办法、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、内部控制评价报告

内部控制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	
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。	
内部控制评价报告全文披露日期	2015年04月21日
内部控制评价报告全文披露索引	http://www.cninfo.com.cn/

五、内部控制审计报告或鉴证报告

内部控制审计报告

内部控制审计报告中的审议意见段	
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。	
内部控制审计报告全文披露日期	2015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。

第十一节 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	2015 年 04 月 20 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【2015】第 2-00450 号
注册会计师姓名	向辉、鲁家顺

审计报告正文

审 计 报 告

大信审字[2015]第2-00450号

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2014年12月31日的合并及母公司资产负债表，2014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2014年12月31日的财务状况以及2014年度的经营成果和现金流量。

大信会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师：向辉

中国 · 北京

中国注册会计师：鲁家顺

二〇一五年四月二十日

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

2014 年 12 月 31 日

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	722,736,593.95	1,231,285,396.84
结算备付金		
拆出资金		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	345,100,308.09	142,040,857.87
预付款项	372,067,795.23	631,467,503.93
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	1,137,262,339.84	473,772,707.26
买入返售金融资产		
存货	6,935,740,319.19	5,438,644,615.66
划分为持有待售的资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
流动资产合计	9,512,907,356.30	7,917,211,081.56
非流动资产：		
发放贷款及垫款		
可供出售金融资产		
持有至到期投资		
长期应收款	810,000,000.00	
长期股权投资	76,290,954.78	82,470,906.15
投资性房地产		
固定资产	32,224,118.58	5,704,056.74
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	592,490.36	868,888.89
递延所得税资产	9,606,055.26	5,974,102.58
其他非流动资产		
非流动资产合计	928,713,618.98	95,017,954.36
资产总计	10,441,620,975.28	8,012,229,035.92
流动负债：		
短期借款	1,880,260,000.00	959,500,000.00
向中央银行借款		
吸收存款及同业存放		
拆入资金		
以公允价值计量且其变动计入当		

期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	767,289,164.25	314,927,919.11
预收款项	173,231,271.45	283,608,179.31
卖出回购金融资产款		
应付手续费及佣金		
应付职工薪酬	405,761.92	6,898,460.82
应交税费	271,424,969.78	321,914,181.95
应付利息		
应付股利		
其他应付款	624,460,692.26	340,507,499.20
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		
划分为持有待售的负债		
一年内到期的非流动负债	1,865,075,600.00	249,000,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	5,582,147,459.66	2,476,356,240.39
非流动负债：		
长期借款	1,845,500,000.00	2,908,575,600.00
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
专项应付款		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	1,845,500,000.00	2,908,575,600.00
负债合计	7,427,647,459.66	5,384,931,840.39

所有者权益：		
股本	969,028,670.00	965,800,110.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	109,459,913.77	100,670,409.03
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	134,301,729.60	77,785,217.36
一般风险准备		
未分配利润	1,779,954,326.36	1,461,465,591.68
归属于母公司所有者权益合计	2,992,744,639.73	2,605,721,328.07
少数股东权益	21,228,875.89	21,575,867.46
所有者权益合计	3,013,973,515.62	2,627,297,195.53
负债和所有者权益总计	10,441,620,975.28	8,012,229,035.92

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

2、母公司资产负债表

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	74,564,758.60	255,912,019.66
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	49,669.45	11,217,257.35
预付款项	166,710,299.28	167,285,853.00
应收利息		
应收股利		
其他应收款	4,152,023,083.03	3,034,982,213.98
存货	879,607,597.29	717,109,381.68
划分为持有待售的资产		

一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
流动资产合计	5,272,955,407.65	4,186,506,725.67
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	810,000,000.00	
长期股权投资	1,549,211,844.68	1,355,391,796.05
投资性房地产		
固定资产	3,347,064.37	3,838,935.95
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	3,379,887.39	2,723,187.38
其他非流动资产		
非流动资产合计	2,365,938,796.44	1,361,953,919.38
资产总计	7,638,894,204.09	5,548,460,645.05
流动负债：		
短期借款	1,294,860,000.00	130,000,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	17,248,211.33	55,580,976.76
预收款项	437,417.99	536,823.99
应付职工薪酬	160,896.07	5,377,862.19
应交税费	60,861,593.02	39,699,813.60
应付利息		

应付股利		
其他应付款	1,878,625,101.57	2,083,851,508.92
划分为持有待售的负债		
一年内到期的非流动负债	1,500,000,000.00	100,000,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	4,752,193,219.98	2,415,046,985.46
非流动负债：		
长期借款	1,021,000,000.00	1,729,000,000.00
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
专项应付款		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	1,021,000,000.00	1,729,000,000.00
负债合计	5,773,193,219.98	4,144,046,985.46
所有者权益：		
股本	969,028,670.00	965,800,110.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	109,459,913.77	100,670,409.03
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	134,301,729.60	77,785,217.36
未分配利润	652,910,670.74	260,157,923.20
所有者权益合计	1,865,700,984.11	1,404,413,659.59
负债和所有者权益总计	7,638,894,204.09	5,548,460,645.05

3、合并利润表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入	2,647,233,520.86	1,655,401,763.90
其中：营业收入	2,647,233,520.86	1,655,401,763.90
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	1,984,838,081.78	1,197,258,614.60
其中：营业成本	1,493,180,908.81	859,819,595.84
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	337,497,234.47	214,012,893.25
销售费用	69,965,567.80	61,754,530.82
管理费用	69,919,831.62	62,835,043.41
财务费用	-640,677.67	-3,601,646.28
资产减值损失	14,915,216.75	2,438,197.56
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）	38,069,020.82	198,514,488.77
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-6,179,951.37	-4,774,440.45
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	700,464,459.90	656,657,638.07
加：营业外收入	1,118,388.34	1,231,142.38
其中：非流动资产处置利得		12,375.29
减：营业外支出	775,291.49	781,717.24
其中：非流动资产处置损失		

四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	700,807,556.75	657,107,063.21
减：所得税费用	210,253,438.75	116,884,667.68
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	490,554,118.00	540,222,395.53
归属于母公司所有者的净利润	490,901,109.57	540,580,206.40
少数股东损益	-346,991.57	-357,810.87
六、其他综合收益的税后净额		
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动		
2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
2.可供出售金融资产公允价值变动损益		
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
4.现金流量套期损益的有效部分		
5.外币财务报表折算差额		
6.其他		
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	490,554,118.00	540,222,395.53
归属于母公司所有者的综合收益总额	490,901,109.57	540,580,206.40
归属于少数股东的综合收益总额	-346,991.57	-357,810.87
八、每股收益：		
（一）基本每股收益	0.51	0.56
（二）稀释每股收益	0.51	0.56

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0.00 元，上期被合并方实现的净利润为：0.00 元。

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

4、母公司利润表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	17,339,332.34	69,007,198.90
减：营业成本	6,402,111.22	25,750,267.68
营业税金及附加	54,128,010.31	53,645,721.98
销售费用	5,819,611.37	4,132,465.44
管理费用	54,679,451.97	50,264,381.48
财务费用	-619,988.88	-613,353.21
资产减值损失	2,626,800.02	-678,800.77
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）	670,492,279.90	198,514,488.77
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-6,179,951.37	-4,774,440.45
二、营业利润（亏损以“－”号填列）	564,795,616.23	135,021,005.07
加：营业外收入	13,000.00	199,500.00
其中：非流动资产处置利得		12,375.29
减：营业外支出	300,193.81	301,568.98
其中：非流动资产处置损失		
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	564,508,422.42	134,918,936.09
减：所得税费用	-656,700.01	-10,556,478.60
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	565,165,122.43	145,475,414.69
五、其他综合收益的税后净额		
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动		
2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		

(二) 以后将重分类进损益的其他综合收益		
1. 权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益		
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
4. 现金流量套期损益的有效部分		
5. 外币财务报表折算差额		
6. 其他		
六、综合收益总额	565,165,122.43	145,475,414.69
七、每股收益：		
(一) 基本每股收益		
(二) 稀释每股收益		

5、合并现金流量表

单位：元

项目	本期发生额	上期金额发生额
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	2,277,008,878.21	1,385,014,593.08
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		
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额		
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	194,319,354.86	159,859,731.37
经营活动现金流入小计	2,471,328,233.07	1,544,874,642.02
购买商品、接受劳务支付的现金	1,703,499,708.03	2,068,104,663.73
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	84,346,667.68	67,856,568.00
支付的各项税费	605,944,549.26	260,133,527.94
支付其他与经营活动有关的现金	759,426,729.88	103,985,229.28
经营活动现金流出小计	3,153,217,654.85	2,500,079,988.95
经营活动产生的现金流量净额	-681,889,421.78	-955,205,346.93
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金	44,248,972.19	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		
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	44,248,972.19	203,288,929.22
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,792,160.00	2,849,868.51
投资支付的现金	810,000,000.00	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	811,792,160.00	82,849,868.51
投资活动产生的现金流量净额	-767,543,187.81	120,439,060.71
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	9,788,353.20	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	5,498,660,000.00	4,075,500,000.00
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金	944,900,000.00	300,000,000.00
筹资活动现金流入小计	6,453,348,353.20	4,429,278,698.40
偿还债务支付的现金	4,024,900,000.00	3,020,864,400.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	542,664,546.50	400,674,206.95
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	843,900,000.00	141,000,000.00
筹资活动现金流出小计	5,411,464,546.50	3,562,538,606.95
筹资活动产生的现金流量净额	1,041,883,806.70	866,740,091.45
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	-407,548,802.89	31,973,805.23
加：期初现金及现金等价物余额	1,090,285,396.84	1,058,311,591.61
六、期末现金及现金等价物余额	682,736,593.95	1,090,285,396.84

6、母公司现金流量表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
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	28,982,996.34	82,962,659.88
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	922,955,809.11	972,101,147.14
经营活动现金流入小计	951,938,805.45	1,055,063,807.02
购买商品、接受劳务支付的现金	167,228,683.68	359,918,105.56
支付给职工以及为职工支付的现金	45,805,988.69	49,413,817.30
支付的各项税费	34,262,660.62	56,530,325.95
支付其他与经营活动有关的现金	1,462,597,430.03	1,546,569,895.38
经营活动现金流出小计	1,709,894,763.02	2,012,432,144.19
经营活动产生的现金流量净额	-757,955,957.57	-957,368,337.17

二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金	44,248,972.19	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		
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	44,248,972.19	203,288,929.22
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	619,953.00	861,638.00
投资支付的现金	1,010,000,000.00	300,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	1,010,619,953.00	300,861,638.00
投资活动产生的现金流量净额	-966,370,980.81	-97,572,708.78
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	9,788,353.20	33,778,698.40
取得借款收到的现金	2,271,860,000.00	1,924,000,000.00
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	2,281,648,353.20	1,957,778,698.40
偿还债务支付的现金	415,000,000.00	662,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	323,668,675.88	136,292,133.98
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	738,668,675.88	798,292,133.98
筹资活动产生的现金流量净额	1,542,979,677.32	1,159,486,564.42
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	-181,347,261.06	104,545,518.47
加：期初现金及现金等价物余额	255,912,019.66	151,366,501.19
六、期末现金及现金等价物余额	74,564,758.60	255,912,019.66

7、合并所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	本期												
	归属于母公司所有者权益											少数股东权益	所有者权益合计
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润		
	优先股	永续债	其他										
一、上年期末余额	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
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年期初余额	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
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	3,228,560.00				8,789,504.74				56,516,512.24		318,488,734.68	-346,991.57	386,676,320.09
（一）综合收益总额											490,901,109.57	-346,991.57	490,554,118.00
（二）所有者投入和减少资本	3,228,560.00				8,789,504.74								12,018,064.74
1. 股东投入的普通股	3,228,560.00				15,654,649.00								18,883,209.00
2. 其他权益工具持有者投入资本													
3. 股份支付计入所有者权益的金额					-6,865,144.26								-6,865,144.26
4. 其他													
（三）利润分配									56,516,512.24		-172,412,374.8		-115,895,862.6

											9		5
1. 提取盈余公积								56,516,512.24			-56,516,512.24		
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者（或股东）的分配											-115,895,862.65		-115,895,862.65
4. 其他													
（四）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													
（五）专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
（六）其他													
四、本期期末余额	969,028,670.00				109,459,913.77			134,301,729.60			1,779,954,326.36	21,228,875.89	3,013,973,515.62

上期金额

单位：元

项目	上期												
	归属于母公司所有者权益											少数股东权益	所有者权益合计
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润		
	优先股	永续债	其他										
一、上年期末余额	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
加：会计政策变更													
前期差													

错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年期初余额	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)综合收益总额											540,580,206.40	-357,810.87	540,222,395.53
(二)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. 股东投入的普通股	5,800,110.00				28,845,590.80							20,000,000.00	54,645,700.80
2. 其他权益工具持有者投入资本													
3. 股份支付计入所有者权益的金额					8,342,472.17								8,342,472.17
4. 其他													
(三)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													
(四)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													
(五) 专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
(六) 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

8、母公司所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	本期										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	965,800,110.00				100,670,409.03				77,785,217.36	260,157,923.20	1,404,413,659.59
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	965,800,110.00				100,670,409.03				77,785,217.36	260,157,923.20	1,404,413,659.59
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	3,228,560.00				8,789,504.74				56,516,512.24	392,752,747.54	461,287,324.52
（一）综合收益总额										565,165,122.43	565,165,122.43
（二）所有者投入和减少资本	3,228,560.00				8,789,504.74						12,018,064.74
1. 股东投入的普通股	3,228,560.00				15,654,649.00						18,883,209.00
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入					-6,865,14						-6,865,14

所有者权益的金 额					4.26						4.26
4. 其他											0.00
(三) 利润分配									56,516,51 2.24	-172,41 2,374.8 9	-115,895, 862.65
1. 提取盈余公积									56,516,51 2.24	-56,516, 512.24	0.00
2. 对所有者（或 股东）的分配										-115,89 5,862.6 5	-115,895, 862.65
3. 其他											
(四) 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											
(五) 专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六) 其他											
四、本期期末余额	969,028, 670.00				109,459,9 13.77				134,301,7 29.60	652,910 ,670.74	1,865,700 ,984.11

上期金额

单位：元

项目	上期										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存 股	其他综合 收益	专项储备	盈余公积	未分配 利润	所有者权 益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	960,000, 000.00				63,482,34 6.06				63,237,67 5.89	225,230 ,049.98	1,311,950 ,071.93
加：会计政策 变更											0.00
前期差 错更正											0.00

其他											0.00
二、本年期初余额	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)综合收益总额										145,475,414.69	145,475,414.69
(二)所有者投入和减少资本	5,800,110.00				37,188,062.97				0.00	0.00	42,988,172.97
1. 股东投入的普通股	5,800,110.00				28,845,590.80						34,645,700.80
2. 其他权益工具持有者投入资本											0.00
3. 股份支付计入所有者权益的金额					8,342,472.17						8,342,472.17
4. 其他											0.00
(三)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	0.00
2. 对所有者(或股东)的分配										-96,000,000.00	-96,000,000.00
3. 其他											
(四)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											
(五)专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											

(六) 其他											
四、本期期末余额	965,800, 110.00				100,670,4 09.03				77,785,21 7.36	260,157 ,923.20	1,404,413 ,659.59

三、公司基本情况

(一) 企业注册地、组织形式和总部地址

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。

注册资本：人民币玖亿陆仟伍佰捌拾万零壹佰壹拾元整。

公司注册地：湖北武汉

组织形式：股份有限公司

总部地址：武汉市武昌区南湖中央花园会所

(二) 企业的业务性质和主要经营活动

公司经营范围：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。

(三) 财务报告的批准报出者和财务报告批准报出日

本财务报告由公司董事会于2015年4月20日批准报出

(四) 本年度合并财务报表范围

本公司合并财务报表范围以控制为基础确定。报告期合并范围详见本附注九、在其他主体中权益披露。

四、财务报表的编制基础

1、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，按照财政部颁布的《企业会计准则-基本准则》和具体会计准则等规定（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、持续经营

本公司财务报表以持续经营为基础，自报告期末起12个月不存在对持续经营能力产生重大怀疑。

五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

本公司及子公司主要从事房地产开发业务。本公司及子公司根据实际生产经营特点，依据相关企业会计准则的规定制定的具体会计政策和会计估计包括应收款项坏账准备的确认和计量、存货的分类及发出存货计量、投资性房地产计量及折旧方法、固定资产分类及折旧方法、无形资产摊销、长期待摊费用摊销、收入确认和计量等。详见本附注“11、应收款项”、“12、存货”、“15、投资性房地产”、“16、固定资产”、“19、无形资产”、“21、长期待摊费用”、“25、收入”。

1、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、完整地反映了本公司2014年12月31日的财务状况、2014年度的经营成果和现金流量等相关信息。

2、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。

3、营业周期

本公司以一年 12个月作为正常营业周期，并以营业周期作为资产和负债的流动性划分标准。

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) 同一控制下的企业合并

同一控制下企业合并形成的长期股权投资合并方以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式作为合并对价的，本公司在合并日按照所取得的被合并方在最终控制方合并财务报表中的净资产的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。合并方以发行权益性工具作为合并对价的，按发行股份的面值总额作为股本。长期股权投资的初始投资成本与合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，应当调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

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之和。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，体现为商誉价值。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，计入当期营业外收入。

6、合并财务报表的编制方法

1) 合并财务报表范围

本公司将全部子公司（包括本公司所控制的单独主体）纳入合并财务报表范围，包括被本公司控制的企业、被投资单位中可分割的部分以及结构化主体。

2) 统一母子公司的会计政策、统一母子公司的资产负债表日及会计期间

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。

3) 合并财务报表抵销事项

合并财务报表以母公司和子公司的资产负债表为基础，已抵销了母公司与子公司、子公司相互之间发生的内部交易。子公司所有者权益中不属于母公司的份额，作为少数股东权益，在合并资产负债表中所有者权益项目下以“少数股东权益”项目列示。子公司持有母公司的长期股权投资，视为企业集团的库存股，作为所有者权益的减项，在合并资产负债表中所有者权益项目下以“减：库存股”项目列示。

4) 合并取得子公司会计处理

对于同一控制下企业合并取得的子公司，视同该企业合并于自最终控制方开始实时控制时已经发生，从合并当期的期初起将其资产、负债、经营成果和现金流量纳入合并财务报表；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。

7、合营安排分类及共同经营会计处理方法

1) 合营安排的分类

合营安排分为共同经营和合营企业。未通过单独主体达成的合营安排，划分为共同经营。单独主体，是指具有单独可辨认的财务架构的主体，包括单独的法人主体和不具备法人主体资格但法律认可的主体。通过单独主体达成的合营安排，通常划分为合营企业。相关事实和情况变化导致合营方在合营安排中享有的权利和承担的义务发生变化的，合营方对合营安排的分类进行重新评估。

2) 共同经营的会计处理

共同经营参与方应当确认其与共同经营中利益份额相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：确认单独所持有的资产或负债，以及按其份额确认共同持有的资产或负债；确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；确认单独所发生的费用，以及按其份额确认共同经营发生的费用。

对共同经营不享有共同控制的参与方，如果享有该共同经营相关资产且承担该共同经营相关负债的，参照共同经营参与方的规定进行会计处理；否则，应当按照相关企业会计准则的规定进行会计处理。

3) 合营企业的会计处理

合营企业参与方应当按照《企业会计准则第2号—长期股权投资》的规定对合营企业的投资进行会计处理，不享有共同控制的参与方应当根据其对该合营企业的影响程度进行会计处理。

8、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。在编制现金流量表时所确定的现金等价物，是指持有的期限短、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。

9、外币业务和外币报表折算

1) 外币业务折算

本公司对发生的外币交易，采用与交易发生日折合本位币入账。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。

2) 外币财务报表折算

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其他综合收益下列示。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。

10、金融工具

1) 金融工具的分类及确认

金融工具划分为金融资产或金融负债。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。

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、持有至到期投资、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以及其他金融负债。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产包括持有目的为短期内出售的金融资产；应收款项是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产；可供出售金融资产包括初始确认时即被指定为可供出售的非衍生金融资产及未被划分为其他类的金融资产；持有至到期投资是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且管理层有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产。

2) 金融工具的计量

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、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；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；在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产或者衍生金融负债，按照成本计量。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。②可供出售金融资产的公允价值变动计入其他综合收益。

3) 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。估值技术主要包括市场法、收益法和成本法。

4) 金融资产负债转移的确认依据和计量方法

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。金融资产满足终止确认条件的，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其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额部分，计入当期损益。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。

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) 金融资产减值

以摊余成本计量的金融资产发生减值时，按预计未来现金流量(不包括尚未发生的未来信用损失)现值低于账面价值的差额，计提减值准备。如果有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。

以成本计量的金融资产发生减值时，按预计未来现金流量(不包括尚未发生的未来信用损失)现值低于账面价值的差额，计提减值准备。发生的减值损失，一经确认，不再转回。

当有客观证据表明可供出售金融资产发生减值时，原直接计入股东权益的因公允价值下降形成的累计损失予以转出并计入减值损失。对已确认减值损失的可供出售债务工具投资，在期后公允价值上升且客观上与确认原减值损失后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回并计入当期损益。对已确认减值损失的可供出售权益工具投资，期后公允价值上升直接计入股东权益。

对于权益工具投资，本公司判断其公允价值发生“严重”或“非暂时性”下跌的具体量化标准、成本的计算方法、期末公允价值的确定方法，以及持续下跌期间的确定依据为：

公允价值发生“严重”下跌的具体量化标准	期末公允价值相对于成本的下跌幅度已达到或超过50%。
公允价值发生“非暂时性”下跌的具体量化标准	连续12个月出现下跌。
成本的计算方法	取得时按支付对价（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为投资成本。
期末公允价值的确定方法	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。
持续下跌期间的确定依据	连续下跌或在下跌趋势持续期间反弹上扬幅度低于20%，反弹持续时间未超过6个月的均作为持续下跌期间。

11、应收款项

(1) 单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项

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独计提坏账的应收款项。
单项金额重大并单独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) 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项

组合名称	坏账准备计提方法
按款项账龄的组合	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）	5.00%	5.00%
1—2 年	10.00%	10.00%
2—3 年	30.00%	30.00%
3—4 年	40.00%	40.00%
4—5 年	50.00%	50.00%
5 年以上	100.00%	100.00%

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）单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项

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	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。

12、存货

1) 本公司存货主要包括开发成本、开发产品等。

2) 取得和发出按实际成本计价。

a. 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；

b. 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；

c. 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；

d. 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；

e. 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) 低值易耗品采用一次转销法进行摊销。

4) 存货的盘存制度为永续盘存制。

5) 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。

13、划分为持有待售资产

本公司将同时满足下列条件的非流动资产应当划分为持有待售：一是企业已经就处置该非流动资产作出决议；二是企业已经与受让方签订了不可撤销的转让协议；三是该项转让将在一年内完成。

14、长期股权投资

1) 初始投资成本确定

对于企业合并取得的长期股权投资，如为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；通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本应当按照《企业会计准则第12号—债务重组》的有关规定确定；非货币性资产交换取得的长期股权投资，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方法

投资方能够对被投资单位实施控制的长期股权投资应当采用成本法核算，对联营企业和合营企业的长期股权投资采用权益法核算。投资方对联营企业的权益性投资，其中一部分通过风险投资机构、共同基金、信托公司或包括投连险基金在内的类似主体间接持有的，无论以上主体是否对这部分投资具有重大影响，投资方都应当按照《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》的有关规定，对间接持有的该部分投资选择以公允价值计量且其变动计入损益，并对其余部分采用权益法核算。

3) 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

对被投资单位具有共同控制，是指对某项安排的回报产生重大影响的活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策，包括商品或劳务的销售和购买、金融资产的管理、资产的购买和处置、研究与开发活动以及融资活动等；对被投资单位具有重大影响，是指当持有被投资单位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：在被投资单位的董事会或类似的权力机构中派有代表；参与被投资单位的政策制定过程；向被投资单位派出管理人员；被投资单位依赖投资公司的技术或技术资料；与被投资单位之间发生重要交易。

15、投资性房地产

投资性房地产计量模式

成本法计量

折旧或摊销方法

本公司投资性房地产的类别，包括出租的土地使用权、出租的建筑物、持有并准备增值后转让的土地使用权。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。

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。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。

16、固定资产

(1) 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) 折旧方法

类别	折旧方法	折旧年限	残值率	年折旧率
房屋建筑物	年限平均法	20-50	3-5	1.90-4.85
机器设备	年限平均法	3-10	3-5	9.50-32.33
运输设备	年限平均法	6-10	3-5	9.50-16.17
其他设备	年限平均法	3-10	3-5	9.50-32.33

(3) 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

融资租入固定资产为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。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。

17、在建工程

本公司在建工程分为自营方式建造和出包方式建造两种。在建工程在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，应符合下列情况之一：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；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，或者试运行结果表明其能够正常运转或营业；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；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。

18、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) 资本化金额计算方法

资本化期间，是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。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。

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收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额确定；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的加权平均利

率；借款存在折价或溢价的，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。

19、无形资产

(1) 计价方法、使用寿命、减值测试

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方法分别为：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；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。

使用寿命不确定的判断依据

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为：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；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。

(2) 内部研究开发支出会计政策

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，满足确认为无形资产条件的转入无形资产核算。

20、长期资产减值

长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、采用成本模式计量的生产性生物资产、油气资产、无形资产、商誉等长期资产于资产负债表日存在减值迹象的，进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。

可收回金额为资产的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之间的较高者。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

在财务报表中单独列示的商誉，无论是否存在减值迹象，至少每年进行减值测试。减值测试时，商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。测试结果表明包含分摊的商誉的资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。减值损失金额先抵减分摊至该资产组或资产组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉以外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

21、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。

22、职工薪酬

（1）短期薪酬的会计处理方法

在职工为本公司提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益，其他会计准则要求或允许计入资产成本的除外。本公司发生的职工福利费，在实际发生时根据实际发生额计入当期损益或相关资产成本。职工福利费为非货币性福利的，按照公允价值计量。企业为职工缴纳的医疗保险费、工伤保险费、生育保险费等社会保险费和住房公积金，以及按规定提取的工会经费和职工教育经费，在职工提供服务的会计期间，根据规定的计提基础和计提比例计算确定相应的职工薪酬金额，并确认相应负债，计入当期损益或相关资产成本。

（2）离职后福利的会计处理方法

本公司在职工提供服务的会计期间，根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。根据预期累计福利单位法确定的公式将设定受益计划产生的福利义务归属于职工提供服务的期间，并计入当期损益或相关资产成本。

（3）辞退福利的会计处理方法

辞退福利企业向职工提供辞退福利时，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：企业不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；企业确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

（4）其他长期职工福利的会计处理方法

本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划条件的，应当有关设定提存计划的规定进行处理；除此外，根据设定受益计划的有关规定，确认和计量其他长期职工福利净负债或净资产。

23、预计负债

当与或有事项相关的义务是公司承担的现时义务，且履行该义务很可能导致经济利益流出，同时其金额能够可靠地计量时确认该义务为预计负债。本公司按照履行相关现时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，最佳估计数按照该范围内的中间值确定；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。

24、股份支付

本公司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，以授予职工权益工具的公允价值计量。存在活跃市场的，按照活跃市场中的报价确定；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。

在各个资产负债表日，根据最新取得的可行权人数变动、业绩指标完成情况等后续信息，修正预计可行权的股票期权数量，并以此为依据确认各期应分摊的费用。对于跨越多个会计期间的期权费用，一般可以按照该期权在某会计期间内等待期长度占整个等待期长度的比例进行分摊。

25、收入

1) 物业销售收入的确认原则：已将房屋所有权上的重要风险和报酬转移给买方，不再对该房产实施继续管理权和实际控制权，相关的收入已经收到或取得了收款的证据，并且与销售该房产有关的成本能够可靠地计量时，确认营业收入的实现。即本公司在房屋完工并验收合格，签订了销售合同，取得了买方付款证明，并办理完成商品房实物移交手续时，确认收入的实现。对公司已通知买方在规定时间内办理商品房实物移交手续，而买方未在规定时间内办理完成商品房实物移交手续且无正当理由的，在其他条件符合的情况下，公司在通知所规定的时限结束后即确认收入的实现。

2) 物业管理收入的确认原则：本公司在物业管理服务已经提供，与物业管理服务相关的经济利益能够流入企业，与物业管理服务相关的成本能够可靠计量时，确认物业管理收入的实现。

3) 其他商品和劳务收入的确认

a. 销售商品

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。

b. 提供劳务

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。

c. 让渡资产使用权

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。

d. 建造合同

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。

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。

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。

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。

26、政府补助

(1) 与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助，确认为与资产相关的政府补助，与资产相关的政府补助，确认为递延收益，自相关资产可供使用时起，按照相关资产的预计使用期限，将递延收益平均分摊转入当期损益。

(2) 与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

除与资产相关的政府补助之外的政府补助，确认为与收益相关的政府补助。分别下列情况处理：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；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。

区分与资产相关政府补助和与收益相关政府补助的具体标准

若政府文件未明确规定补助对象，将该政府补助划分为与资产相关或与收益相关的判断依据：

- a. 政府文件明确了补助所针对的特定项目的，根据该特定项目的预算中将形成资产的支出金额和计入费用的支出金额的相对比例进行划分，对该划分比例需在每个资产负债表日进行复核，必要时进行变更；
- b. 政府文件中对用途仅作一般性表述，没有指明特定项目的，作为与收益相关的政府补助。

27、递延所得税资产/递延所得税负债

1) 根据资产、负债的账面价值与其计税基础之间的差额（未作为资产和负债确认的项目按照税法规定可以确定其计税基础的，确定该计税基础为其差额），按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计算确认递延所得税资产或递延所得税负债。

2) 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。

3) 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。

28、租赁

(1) 经营租赁的会计处理方法

经营租赁的租金支出在租赁期内按照直线法计入相关资产成本或当期损益。

(2) 融资租赁的会计处理方法

以租赁资产的公允价值与最低租赁付款额的现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，租入资产的入账价值与最低租赁付款额之间的差额作为未确认融资费用，在租赁期内按实际利率法摊销。最低租赁付款额扣除未确认融资费用后的余额作为长期应付款列示。

29、其他重要的会计政策和会计估计

财政部于2014年修订和新颁布了《企业会计准则第2号—长期股权投资》等八项企业会计准则，除《企业会计准则第37号—金融工具列报》从2014年度及以后期间实施外，其他准则从2014年7月1日起在执行企业会计准则的企业实施。

本公司根据准则规定重新厘定了相关会计政策，本次会计政策变更未对2014年度比较财务报表产生影响。

30、重要会计政策和会计估计变更

(1) 重要会计政策变更

适用 不适用

(2) 重要会计估计变更

适用 不适用

六、税项

1、主要税种及税率

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（见 2、其他）	预收售房款、增值额	2%—6%预征、四级超率累进税率清算

2、其他

根据税务机关对房地产开发企业要求，土地增值税采取“先预征、后清算、多退少补”的征收方式，即在项目全部竣工结算前转让房地产取得的销售收入，先按预征率征收税款，待办理清算后再进行清算，多退少补税款。增值额未超过扣除金额50%的部分，税率为30%；增值额超过扣除项目金额50%、未超过扣除项目金额100%的部分，税率为40%；增值额超过扣除项目金额100%，未超过扣除项目金额200%的部分，税率为50%；增值额超过扣除项目金额200%的部分，税率为60%。

七、合并财务报表项目注释

1、货币资金

单位：元

项目	期末余额	期初余额
银行存款	709,821,371.30	1,222,281,504.51
其他货币资金	12,915,222.65	9,003,892.33
合计	722,736,593.95	1,231,285,396.84

其他说明

- (1) 2014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4,000.00 万元；
- (2) 其他货币资金主要系预收房款POS机在途款项；
- (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) 应收账款分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按信用风险特征组	363,364	100.00%	18,263.9	5.03%	345,100.3	149,912	100.00%	7,871,859	5.25%	142,040.85

合计计提坏账准备的 应收账款	210.91		02.82		08.09	,717.36		.49		7.87
合计	363,364, 210.91	100.00%	18,263,9 02.82	5.03%	345,100,3 08.09	149,912 ,717.36	100.00%	7,871,859 .49	5.25%	142,040,85 7.87

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	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例
1 年以内分项			
1 年以内	361,748,381.66	18,087,419.09	5%
1 年以内小计	361,748,381.66	18,087,419.09	5%
1 至 2 年	1,547,822.25	154,782.23	10%
2 至 3 年	61,510.00	18,453.00	30%
4 至 5 年	6,497.00	3,248.50	50%
合计	363,364,210.91	18,263,902.82	

确定该组合依据的说明：

无

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：

无

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 10,392,043.33 元；本期收回或转回坏账准备金额 0.00 元。

(3) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位名称	期末余额	占应收账款总额的比例(%)	坏账准备余额
武汉金属回收有限公司	30,000,000.00	8.26	1,500,000.00
武汉家驿酒店管理有限公司	16,000,000.00	4.40	800,000.00
刘雯	11,403,516.00	3.14	570,175.80
胡晓菊	6,880,000.00	1.89	344,000.00
刘梅	2,430,000.00	0.67	121,500.00
合计	66,713,516.00	—	3,335,675.80

3、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

单位：元

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例	金额	比例
1 年以内	171,252,883.26	46.03%	516,906,265.84	81.86%
1 至 2 年	96,192,415.76	25.85%	110,333,422.78	17.47%
2 至 3 年	102,096,198.90	27.44%	3,162,213.10	0.50%
3 年以上	2,526,297.31	0.68%	1,065,602.21	0.17%
合计	372,067,795.23	--	631,467,503.93	--

账龄超过 1 年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明：

无

(2) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

单位名称	期末余额	占预付账款总额的比例(%)
武汉市武昌土地储备整理中心	47,722,500.00	12.83
湖北龙泰建筑装饰工程有限公司	17,845,536.53	4.80
建峰建设集团股份有限公司	15,610,438.55	4.20
重庆德辉装饰工程有限公司	9,353,020.43	2.51
北京恒信建筑工程有限责任公司	7,783,053.78	2.09
合计	98,314,549.29	26.43

其他说明：

无

4、其他应收款

(1) 其他应收款分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
单项金额重大并单独计提坏账准备的	1,086,271,720.53	93.79%			1,086,271,720.53	425,022,748.34	86.71%			425,022,748.34

其他应收款										
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	71,902,199.85	6.21%	20,911,580.54		50,990,619.31	65,138,366.04	13.29%	16,388,407.12		48,749,958.92
合计	1,158,173,920.38	100.00%	20,911,580.54		1,137,262,339.84	490,161,114.38	100.00%	16,388,407.12		473,772,707.26

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（按单位）	期末余额			
	其他应收款	坏账准备	计提比例	计提理由
武汉地产开发投资集团有限公司	419,271,720.53			经单独进行减值测试后不存在减值
成都市公共资源交易服务中心	350,000,000.00			经单独进行减值测试后不存在减值
湖北省农业生产资料集团有限公司	300,000,000.00			经单独进行减值测试后不存在减值
南京市土地矿产市场管理中心	17,000,000.00			经单独进行减值测试后不存在减值
合计	1,086,271,720.53		--	--

组合中，按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	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例
1 年以内分项			
1 年以内	28,513,166.07	1,425,658.29	5%
1 年以内小计	28,513,166.07	1,425,658.29	5%
1 至 2 年	7,772,548.00	777,254.80	10%
2 至 3 年	10,853,108.54	3,255,932.56	30%
3 至 4 年	1,640,788.92	656,315.57	40%
4 至 5 年	16,652,338.00	8,326,169.00	50%
5 年以上	6,470,250.32	6,470,250.32	100%
合计	71,902,199.85	20,911,580.54	

确定该组合依据的说明：

无

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

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 4,523,173.42 元；本期收回或转回坏账准备金额 0.00 元。

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：无

(3) 其他应收款按款项性质分类情况

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
备用金		133,914.31
保证金	667,000,000.00	1,488,048.00
往来款	71,865,199.85	60,045,587.53
合作开发款	419,271,720.53	425,022,748.34
其他	37,000.00	3,470,816.20
合计	1,158,173,920.38	490,161,114.38

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
武汉地产开发投资集团有限公司	合作开发项目款	419,271,720.53	5 年以内	36.20%	
成都市公共资源交易服务中心	保证金	350,000,000.00	1 年以内	30.22%	
湖北省农业生产资料集团有限公司	保证金	300,000,000.00	1 年以内	25.90%	
南京市土地矿产市场管理中心	保证金	17,000,000.00	1 年以内	1.47%	
武汉市总工会江汉工人文化宫	往来款	10,000,000.00	5 年以内	0.86%	5,000,000.00
合计	--	1,096,271,720.53	--	94.66%	5,000,000.00

5、存货

(1) 存货分类

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	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	3,355,213,474.53		3,355,213,474.53	3,411,338,913.38		3,411,338,913.38
开发产品	3,580,526,844.66		3,580,526,844.66	2,027,305,702.28		2,027,305,702.28
合计	6,935,740,319.19		6,935,740,319.19	5,438,644,615.66		5,438,644,615.66

(2) 开发明细

开发成本明细

项目	年初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
南国中心1期	517,653,793.08	168,900,326.83		686,554,119.91
南国中心2期	944,136,581.73	328,208,537.24		1,272,345,118.97
荆州沙北项目	196,077,121.97	457,703,704.95	397,310,607.75	256,470,219.17
江南大武汉	1,261,888,198.04	1,338,020,454.48	2,599,908,652.52	
襄阳南国城市广场	6,214,920.94	505,274,602.38		511,489,523.32
武汉县华林商业项目	485,368,297.62	142,986,195.54		628,354,493.16
合计	3,411,338,913.38	2,941,093,821.42	2,997,219,260.27	3,355,213,474.53

开发产品明细

项目	年初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
中央花园	2,724,931.99		1,004,458.13	1,720,473.86
南湖都会	18,580,870.75		788,842.15	17,792,028.60
风华天城1期	15,168,890.70		84,188.60	15,084,702.10
风华天城2期	13,322,794.24		178,695.01	13,144,099.23
南国SOHO	111,198,102.04		3,683,820.31	107,514,281.73
大武汉生活广场	1,241,819,399.00		293,502,521.33	948,316,877.67
首义汇项目	199,663,646.09		29,863,453.56	169,800,192.53
悦公馆	59,991,933.71		2,026,871.07	57,965,062.64
北都城市广场	303,318,922.58		7,130,777.52	296,188,145.06
花郡项目	37,909,498.41		644,060.12	37,265,438.29
荆州沙北项目	23,606,712.77	397,310,607.75	177,239,936.83	243,677,383.69
江南大武汉		2,599,908,652.52	927,850,493.26	1,672,058,159.26

合计	2,027,305,702.28	2,997,219,260.27	1,443,998,117.89	3,580,526,844.66
----	------------------	------------------	------------------	------------------

开发产品中的出租开发产品明细

A.出租开发产品原值

项目	年初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
中央花园	4,558,368.25		1,423,988.85	3,134,379.40
南湖都会	24,397,179.83			24,397,179.83
大武汉生活广场	254,837,367.03			254,837,367.03
风华天城2期	2,264,240.00			2,264,240.00
南国SOHO	113,932,586.14			113,932,586.14
首义汇项目	175,720,272.64			175,720,272.64
北都城市广场	199,338,324.19			199,338,324.19
合计	775,048,338.08		1,423,988.85	773,624,349.23

B.出租开发产品摊销

项目	年初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
中央花园	1,833,436.26	108,527.35	528,058.07	1,413,905.54
南湖都会	5,816,309.08	788,842.15		6,605,151.23
大武汉生活广场	42,435,193.32	7,886,446.30		50,321,639.62
风华天城2期	292,841.73	73,210.43		366,052.16
南国SOHO	10,130,505.82	3,683,820.31		13,814,326.13
首义汇项目	7,850,865.68	3,435,447.24		11,286,312.92
北都城市广场	8,620,161.36	7,681,123.32		16,301,284.68
合计	76,979,313.25	23,657,417.10	528,058.07	100,108,672.28

C.出租开发产品净值

项目	年初余额	期末余额
中央花园	2,724,931.99	1,720,473.86
南湖都会	18,580,870.75	17,792,028.60
大武汉生活广场	212,402,173.71	204,515,727.41
风华天城2期	1,971,398.27	1,898,187.84
南国SOHO	103,802,080.32	100,118,260.01
首义汇项目	167,869,406.96	164,433,959.72
北都城市广场	190,718,162.83	183,037,039.51
合计	698,069,024.83	673,515,676.95

注：出租开发产品在租赁期间比照同类固定资产的折旧方法进行摊销。

(3) 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明

公司本期存货——开发成本资本化的借款费用金额为416,768,683.85元，用于计算确定借款费用资本化金额的资本化率为5.4%-10.7%。

6、长期应收款

(1) 长期应收款情况

单位：元

项目	期末余额			期初余额			折现率区间
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值	
武汉市硚口区土地整理储备中心	810,000,000.00		810,000,000.00				
合计	810,000,000.00		810,000,000.00				--

7、长期股权投资

单位：元

被投资单位	期初余额	本期增减变动							期末余额	减值准备期末余额	
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备			其他
一、合营企业											
武汉双联创和置业有限公司	4,790,208.32			-3,313,553.96						1,476,654.36	
小计	4,790,208.32			-3,313,553.96						1,476,654.36	
二、联营企业											
成都中电建海赋房地产有限公司	77,680,697.83			-2,866,397.41						74,814,300.42	
小计	77,680,697.83			-2,866,397.41						74,814,300.42	
合计	82,470,906.15			-6,179,951.37						76,290,954.78	

其他说明

无

8、固定资产

(1) 固定资产情况

单位：元

项目	房屋及建筑物	机器设备	电子设备	运输设备	其他	合计
一、账面原值：						
1.期初余额	261,652.00	477,285.00		7,962,818.91	5,425,878.05	14,127,633.96
2.本期增加金额	26,428,006.32				1,754,050.89	28,182,057.21
(1) 购置					1,754,050.89	1,754,050.89
(2) 在建工程转入						
(3) 企业合并增加						
(4) 存货转入	26,428,006.32					26,428,006.32
3.本期减少金额						
(1) 处置或报废						
4.期末余额	26,689,658.32	477,285.00		7,962,818.91	7,179,928.94	42,309,691.17
二、累计折旧						
1.期初余额	201,313.00	414,242.96		4,335,268.98	3,472,752.28	8,423,577.22
2.本期增加金额	16,282.77	5,015.64		995,530.74	645,166.22	1,661,995.37
(1) 计提	16,282.77	5,015.64		995,530.74	645,166.22	1,661,995.37
3.本期减少金额						
(1) 处置或报废						
4.期末余额	217,595.77	419,258.60		5,330,799.72	4,117,918.50	10,085,572.59
三、减值准备						
1.期初余额						
2.本期增加金额						
(1) 计提						
3.本期减少金额						
(1) 处置或报废						

4.期末余额						
四、账面价值						
1.期末账面价值	26,472,062.55	58,026.40		2,632,019.19	3,062,010.44	32,224,118.58
2.期初账面价值	60,339.00	63,042.04		3,627,549.93	1,953,125.77	5,704,056.74

9、长期待摊费用

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
办公楼装修工程	868,888.89	39,899.00	316,297.53		592,490.36
合计	868,888.89	39,899.00	316,297.53		592,490.36

其他说明

无

10、递延所得税资产/递延所得税负债

(1) 未经抵销的递延所得税资产

单位：元

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	38,424,221.04	9,606,055.26	23,896,410.34	5,974,102.58
合计	38,424,221.04	9,606,055.26	23,896,410.34	5,974,102.58

11、短期借款

(1) 短期借款分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
质押借款	88,400,000.00	284,500,000.00
抵押借款	75,000,000.00	80,000,000.00
保证借款	422,000,000.00	465,000,000.00
委托借款	1,294,860,000.00	130,000,000.00
合计	1,880,260,000.00	959,500,000.00

短期借款分类的说明：

注：（1）期末用于抵押借款的抵押物情况见本附注“七、合并财务报表重要项目注释（五）.存货”；同时公司为子公司提供担保，取得的借款金额为7,500.00万元；

（2）期末质押借款中，股东许晓明以个人持有的限售流通股2,000.00万股质押，同时公司为子公司武汉大本营商业管

理有限公司提供担保，取得的借款金额为5,000.00万元；子公司荆州南国商业发展有限公司以价值2,000.00万元定期存单质押，取得的借款金额为1,900.00万元；子公司武汉大本营商业管理有限公司以价值2,000.00万元定期存单质押，取得的借款金额为1,940.00万元；

(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42,200.00万元；

(4) 期末委托借款中，股东许晓明为公司提供9,486.00万元委托借款，母公司中国电建地产集团有限公司提供120,000.00万元委托借款

12、应付账款

(1) 应付账款列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
1年以内（含1年）	636,357,469.12	242,179,918.85
1至2年	105,750,587.98	39,775,456.37
2至3年	10,281,240.13	16,000,795.98
3年以上	14,899,867.02	16,971,747.91
合计	767,289,164.25	314,927,919.11

(2) 账龄超过1年的重要应付账款

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
浙江宝业建设集团有限公司	36,334,198.55	质保期内
山河建设集团有限公司	10,432,869.52	质保期内
武汉神州华源电力建设有限公司	4,110,000.00	质保期内
武汉风景园艺工程有限公司	3,187,903.35	质保期内
深圳中集天达空港设备有限公司	3,087,570.94	质保期内
合计	57,152,542.36	--

其他说明：

13、预收款项

(1) 预收款项列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
1年以内（含1年）	172,803,817.46	283,147,275.30

1 至 2 年	373,849.98	28,570.00
2 至 3 年	28,570.00	427,300.00
3 年以上	25,034.01	5,034.01
合计	173,231,271.45	283,608,179.31

14、应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	6,898,460.32	74,801,582.74	81,294,281.14	405,761.92
二、离职后福利-设定提存计划	0.50	3,052,386.04	3,052,386.54	
合计	6,898,460.82	77,853,968.78	84,346,667.68	405,761.92

(2) 短期薪酬列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	6,310,228.55	64,201,017.41	70,475,902.78	35,343.18
2、职工福利费		4,699,195.26	4,699,195.26	
3、社会保险费	100.00	1,275,227.58	1,275,227.58	100.00
其中：医疗保险费		1,040,851.98	1,040,851.98	
工伤保险费		123,516.04	123,516.04	
生育保险费		78,729.11	78,729.11	
其他保险	100.00	32,130.45	32,130.45	100.00
4、住房公积金	23,846.62	1,711,092.41	1,710,128.73	24,810.30
5、工会经费和职工教育经费	564,285.15	2,915,050.08	3,133,826.79	345,508.44
合计	6,898,460.32	74,801,582.74	81,294,281.14	405,761.92

(3) 设定提存计划列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	0.50	2,807,467.66	2,807,468.16	

2、失业保险费		244,918.38	244,918.38	
合计	0.50	3,052,386.04	3,052,386.54	

其他说明：

无

15、应交税费

单位：元

项目	期末余额	期初余额
增值税	-249,317.83	-1,724,562.29
营业税	20,916,914.53	93,879,673.32
企业所得税	138,761,337.57	131,900,837.39
个人所得税	1,304,448.58	609,150.70
城市维护建设税	1,585,261.68	6,708,764.73
房产税	437,836.59	885,463.37
土地使用税	819,817.07	684,607.25
印花税	1,559,537.55	775,453.20
土地增值税	104,693,480.63	81,517,655.12
教育费附加	666,280.29	2,855,080.27
地方教育费附加	489,971.79	1,949,171.77
堤防费	413,149.25	1,866,635.04
价格调节基金	26,252.08	6,252.08
合计	271,424,969.78	321,914,181.95

其他说明：

无

16、其他应付款

(1) 按款项性质列示其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
往来单位款	624,460,692.26	340,507,499.20
合计	624,460,692.26	340,507,499.20

17、一年内到期的非流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款	1,865,075,600.00	249,000,000.00
合计	1,865,075,600.00	249,000,000.00

其他说明：

项 目	期末余额	期初余额
抵押借款	328,575,600.00	149,000,000.00
质押借款		100,000,000.00
保证借款	236,500,000.00	
委托借款	1,300,000,000.00	
合 计	1,865,075,600.00	249,000,000.00

注：（1）期末用于抵押借款的抵押物情况见本附注“七、合并财务报表重要项目注释 5.存货”；同时公司为子公司提供担保，取得的借款金额为11,857.56万元；同时股东许晓明为公司提供担保，取得的借款金额为20,000.00万元；

（2）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10,850.00万元，中国电建地产集团有限公司为公司的子公司提供担保，取得的借款金额为12,800.00万元；

（3）期末委托借款中，股东许晓明为公司提供20,000.00万元委托借款；母公司中国电建地产集团有限公司为公司提供110,000.00万元委托贷款。

18、长期借款

（1）长期借款分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
质押借款	120,000,000.00	135,000,000.00
抵押借款	546,000,000.00	1,236,575,600.00
保证借款	372,500,000.00	237,000,000.00
委托借款	807,000,000.00	1,300,000,000.00
合计	1,845,500,000.00	2,908,575,600.00

长期借款分类的说明：

注：（1）期末用于长期抵押借款的抵押物情况见本附注“七、合并财务报表重要项目注释5.存货”；同时公司为子公司提供担保，取得的借款金额为45,200.00万元；同时股东许晓明为公司提供担保，取得的借款金额为9,400.00万元；

（2）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6,000.00万股质押，取得的借款金额为12,000.00万元；

（3）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37,250.00万元；

（4）期末长期委托借款中，股东许晓明为公司提供50,700.00万元委托借款，母公司中国电建地产集团房有限公司为公司提供30,000.00万元委托借款。

19、股本

单位：元

期初余额	本次变动增减（+、—）	期末余额
------	-------------	------

		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	965,800,110.00				3,228,560.00	3,228,560.00	969,028,670.00

其他说明:

注: 本期股权激励行权增加股本3,228,560元, 因尚未进行工商变更, 期末注册资本仍为965,800,110元。

20、资本公积

单位: 元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价(股本溢价)	76,464,627.62	24,062,837.51		100,527,465.13
其他资本公积	24,205,781.41		15,273,332.77	8,932,448.64
合计	100,670,409.03	24,062,837.51	15,273,332.77	109,459,913.77

其他说明, 包括本期增减变动情况、变动原因说明:

注: (1) 本期股票期权行权产生的股本溢价增加24,062,837.51元;

(2) 本期其他资本公积减少15,273,332.77元, 主要系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减少其他资本公积8,408,188.51元; 因前期确认的股权激励人员离职, 冲减6,865,144.26元。

21、盈余公积

单位: 元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	77,785,217.36	56,516,512.24		134,301,729.60
合计	77,785,217.36	56,516,512.24		134,301,729.60

盈余公积说明, 包括本期增减变动情况、变动原因说明:

无

22、未分配利润

单位: 元

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	1,461,465,591.68	1,031,432,926.75
调整后期初未分配利润	1,461,465,591.68	1,031,432,926.75
加: 本期归属于母公司所有者的净利润	490,901,109.57	540,580,206.40
减: 提取法定盈余公积	56,516,512.24	14,547,541.47
应付普通股股利	115,895,862.65	96,000,000.00
期末未分配利润	1,779,954,326.36	1,461,465,591.68

调整期初未分配利润明细:

- 1)、由于《企业会计准则》及其相关新规定进行追溯调整,影响期初未分配利润 0.00 元。
- 2)、由于会计政策变更,影响期初未分配利润 0.00 元。
- 3)、由于重大会计差错更正,影响期初未分配利润 0.00 元。
- 4)、由于同一控制导致的合并范围变更,影响期初未分配利润 0.00 元。
- 5)、其他调整合计影响期初未分配利润 0.00 元。

23、营业收入和营业成本

单位: 元

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	2,646,846,220.86	1,493,180,908.81	1,655,014,263.90	859,819,595.84
其他业务	387,300.00		387,500.00	
合计	2,647,233,520.86	1,493,180,908.81	1,655,401,763.90	859,819,595.84

24、营业税金及附加

单位: 元

项目	本期发生额	上期发生额
营业税	114,473,150.72	69,195,432.06
城市维护建设税	7,879,454.06	4,843,680.26
教育费附加	3,376,908.87	2,075,862.97
堤防税	2,214,271.33	1,347,897.16
土地增值税	204,321,457.13	130,794,294.37
房产税	2,881,269.52	4,371,817.81
其他	2,350,722.84	1,383,908.62
合计	337,497,234.47	214,012,893.25

其他说明:

25、销售费用

单位: 元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	1,862,317.06	1,287,918.00
广告宣传费	39,560,835.64	32,727,262.75
销售代理费	7,763,256.95	7,424,987.88
市场活动费	13,873,006.79	14,241,319.67

交易手续费	608,825.10	3,729,609.30
其他	6,297,326.26	2,343,433.22
合计	69,965,567.80	61,754,530.82

其他说明：

无

26、管理费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	29,222,658.05	33,653,681.67
办公费	10,311,936.45	10,915,302.19
差旅费	3,980,479.91	4,056,752.77
专业服务费	3,857,460.89	3,039,555.74
业务招待费	1,624,817.20	4,004,467.57
折旧费	1,355,169.07	1,212,848.29
税费	3,156,070.64	1,691,825.79
其他	16,411,239.41	4,260,609.39
合计	69,919,831.62	62,835,043.41

其他说明：

无

27、财务费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	10,000,000.00	4,278,222.67
减：利息收入	12,523,138.59	8,917,636.68
汇兑损失		512.88
减：汇兑收益		
手续费支出	1,882,460.92	1,037,254.85
其他支出		
合计	-640,677.67	-3,601,646.28

其他说明：

28、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	14,915,216.75	2,438,197.56
合计	14,915,216.75	2,438,197.56

其他说明：

29、投资收益

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	-6,179,951.37	-4,774,440.45
其他	44,248,972.19	203,288,929.22
合计	38,069,020.82	198,514,488.77

其他说明：

注：其他主要系公司与武汉地产投资集团有限公司（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，2014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44,248,972.19元。

30、营业外收入

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	
其中：固定资产处置利得		12,375.29	
政府补助	300,000.00	120,000.00	300,000.00
其他	818,388.34	1,098,767.09	818,388.34
合计	1,118,388.34	1,231,142.38	1,118,388.34

计入当期损益的政府补助：

单位：元

补助项目	本期发生金额	上期发生金额	与资产相关/与收益相关
硚口区政府奖励金		120,000.00	与收益相关
市场改造补贴	300,000.00		与收益相关
合计	300,000.00	120,000.00	--

其他说明：

无

31、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
对外捐赠	300,000.00	300,000.00	300,000.00
其他	475,291.49	481,717.24	475,291.49
合计	775,291.49	781,717.24	775,291.49

其他说明：

无

32、所得税费用

(1) 所得税费用表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	213,885,391.43	117,527,774.61
递延所得税费用	-3,631,952.68	-643,106.93
合计	210,253,438.75	116,884,667.68

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

单位：元

项目	本期发生额
利润总额	700,807,556.75
所得税费用	210,253,438.75

其他说明

无

33、现金流量表项目

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
其中：利息收入	12,523,138.59	8,917,636.68
收到的保证金及押金	19,853,088.94	16,754,290.36
收到的往来款及其他	161,943,127.33	134,187,804.33
合计	194,319,354.86	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	本期发生额	上期发生额
其中：支付的销售费用	67,786,406.43	56,245,155.68
支付的管理费用	22,816,374.77	22,039,125.41
银行手续费支出	1,882,460.92	1,037,254.85
支付的往来款及其他	666,941,487.76	24,663,693.34
合计	759,426,729.88	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	本期发生额	上期发生额
其中：收到的信托保证金		220,000,000.00
存单解押	944,900,000.00	80,000,000.00
合计	944,900,000.00	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	本期发生额	上期发生额
其中：存单质押	843,900,000.00	141,000,000.00
合计	843,900,000.00	141,000,000.00

支付的其他与筹资活动有关的现金说明：

无

34、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	490,554,118.00	540,222,395.53
加：资产减值准备	14,915,216.75	2,438,197.56
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	1,661,995.37	1,598,278.70
长期待摊费用摊销	316,297.53	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
财务费用（收益以“-”号填列）	10,000,000.00	4,278,222.67
投资损失（收益以“-”号填列）	-38,069,020.82	-198,514,488.77
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-3,631,952.68	-643,106.93
存货的减少（增加以“-”号填列）	-1,497,095,703.53	-2,602,869,795.86
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-622,064,590.85	661,798,076.44
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	954,659,074.19	628,105,665.74
其他	6,865,144.26	8,342,472.17
经营活动产生的现金流量净额	-681,889,421.78	-955,205,346.93
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	682,736,593.95	1,090,285,396.84
减：现金的期初余额	1,090,285,396.84	1,058,311,591.61
现金及现金等价物净增加额	-407,548,802.89	31,973,805.23

（2）现金和现金等价物的构成

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一、现金	682,736,593.95	1,090,285,396.84
可随时用于支付的银行存款	669,821,371.30	1,081,281,504.51
可随时用于支付的其他货币资金	12,915,222.65	9,003,892.33
三、期末现金及现金等价物余额	682,736,593.95	1,090,285,396.84

其他说明：

无

35、所有权或使用权受到限制的资产

单位：元

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	40,000,000.00	借款质押
存货	954,677,294.94	借款抵押
合计	994,677,294.94	--

其他说明：

无

八、合并范围的变更

1、其他原因的合并范围变动

说明其他原因导致的合并范围变动（如，新设子公司、清算子公司等）及其相关情况：

本期通过设立或投资等方式取得的子公司

公司名称	注册地	组织机构代码	注册资本（万元）	经营范围	出资额（万元）	持股比例（%）	表决权比例（%）	是否合并报表	少数股东权益（万元）
武汉南国融汇商业有限责任公司	湖北武汉	30350623-6	20,000.00	商业经营管理；场地出租；日用百货、五金交电、建筑及装饰材料、化工产品批零兼营；装饰工程设计；房屋租赁；广告设计制作发布；仓储服务；物业管理；酒店经营管理；会议展览服务。	20,000.00	100.00	100.00	是	
成都泛悦北城房地产开发有限公司	四川成都	32155905-9	10,000.00	房地产开发、经营；物业管理；自有房屋租赁；建筑装饰工程设计施工。	0.00	41.00	51.00（注1）	是	0.04

注1：2014年12月17日，武汉南国置业股份有限公司与中国电建地产集团有限公司、中电建建筑集团有限公司、中国水利水电第五工程局有限公司、北京汉富国开投资管理有限公司分别出资4,100.00万、1,900.00万、1,000.00万、1,000.00万、2,000.00万成立成都泛悦北城房地产开发有限公司。根据合作协议，中国电建地产集团有限公司将其所持有成立成都泛悦北城房地产开发有限公司10%股份的表决权让渡给武汉南国置业股份有限公司行使并认可武汉南国置业股份有限公司拥有成都泛悦的实际控制权，故纳入合并报表范围。

九、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

(1) 企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
				直接	间接	
湖北南国创新置业有限公司	湖北武汉	湖北武汉	房地产开发、销售、租赁、物业管理。	80.00%		投资设立
武汉南国光谷商业有限公司	湖北武汉	湖北武汉	房地产开发、销售、租赁、物业管理。		100.00%	投资设立
荆州南国商业发展有限公司	湖北荆州	湖北荆州	房地产开发、销售、租赁、物业管理。		100.00%	投资设立
荆州大本营商业管理有限公司	湖北荆州	湖北荆州	房地产开发、销售、租赁、物业管理。		100.00%	投资设立
武汉南国洪创商业有限公司	湖北武汉	湖北武汉	房地产开发、销售、租赁、物业管理。		100.00%	投资设立
武汉南国昌晟商业发展有限责任公司	湖北武汉	湖北武汉	房地产开发、销售、租赁、物业服务。	100.00%		投资设立
襄阳南国商业发展有限责任公司	湖北襄阳	湖北襄阳	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。		85.00%	投资设立
襄阳佳宏房产投资有限公司	湖北襄阳	湖北襄阳	房地产业投资。		50.00%	投资设立
武汉南国商业发展有限公司	湖北武汉	湖北武汉	房地产开发、销售、租赁、物业管理。	100.00%		同一控制下的企业合并
武汉北都商业有限公司	湖北武汉	湖北武汉	房地产开发、销售、租赁、物业管理。	100.00%		同一控制下的企业合并
武汉大本营商业管理有限公司	湖北武汉	湖北武汉	场地出租；商业经营管理；物业	100.00%		同一控制下的企业合并

			管理；房屋租赁。			
武汉南国洪广置业发展有限公司	湖北武汉	湖北武汉	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。	100.00%		非同一控制下的企业合并
武汉轻工业机械有限公司	湖北武汉	湖北武汉	轻工业设备制造、药业机械设备制造；技术进出口、货物进出口、代理进出口业务。	100.00%		非同一控制下的企业合并
武汉南国融汇商业有限责任公司	湖北武汉	湖北武汉	商业经营管理；场地出租；日用百货、五金交电、建筑及装饰材料、化工产品批零兼营；装饰工程设计；房屋租赁；广告设计制作发布；仓储服务；物业管理；酒店经营管理；会议展览服务。	100.00%		投资设立
成都泛悦北城房地产开发有限公司	四川成都	四川成都	房地产开发、经营；物业管理；自有房屋租赁；建筑装饰工程设计施工。	41.00%		投资设立

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：

2014年12月17日，武汉南国置业股份有限公司与中国电建地产集团有限公司、中电建建筑集团有限公司、中国水利水电第五工程局有限公司、北京汉富国开投资管理有限公司分别出资4,100.00万、1,900.00万、1,000.00万、1,000.00万、2,000.00万成立成都泛悦北城房地产开发有限公司。根据合作协议，中国电建地产集团有限公司将其所持有成立成都泛悦北城房地产开发有限公司10%股份的表决权让渡给武汉南国置业股份有限公司行使并认可武汉南国置业股份有限公司拥有成都泛悦的实际控制权，故纳入合并报表范围。

持有半数或以下表决权但仍控制被投资单位、以及持有半数以上表决权但不控制被投资单位的依据：

同上

对于纳入合并范围的重要的结构化主体，控制的依据：

不适用。

确定公司是代理人还是委托人的依据：

不适用。

其他说明：

无

(2) 重要的非全资子公司

单位：元

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
湖北南国创新置业有限公司	20.00%	-25,023.83		1,854,261.17

子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的说明：

无

其他说明：

无

(3) 重要非全资子公司的主要财务信息

单位：元

子公司名称	期末余额						期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
湖北南国创新置业有限公司	1,575,719,511.83	72,563,505	1,575,792,075.38	1,566,520,769.55		1,566,520,769.55	1,003,582,118.38	8,049.61	1,003,590,167.99	994,193,742.99		994,193,742.99

单位：元

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
湖北南国创新置业有限公司		-125,119.17	-125,119.17	-32,072,309.68		-271,966.67	-271,966.67	208,405,263.00

其他说明：

无

2、在合营安排或联营企业中的权益

(1) 重要的合营企业或联营企业

合营企业或联营	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例	对合营企业或联
---------	-------	-----	------	------	---------

企业名称				直接	间接	营企业投资的会计处理方法
武汉双联创和置业有限公司	湖北武汉	湖北武汉	房地产开发、商品房销售, 房屋租赁、物业管理	50.00%		权益法
成都中电建海赋房地产有限公司	四川成都	四川成都	房地产开发、经营, 物业管理, 建筑装饰工程设计、施工。	40.00%		权益法

在合营企业或联营企业的持股比例不同于表决权比例的说明:

无

持有 20%以下表决权但具有重大影响, 或者持有 20%或以上表决权但不具有重大影响的依据:

无

十、关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

母公司名称	注册地	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
中国电建地产集团有限公司	中国北京	房地产开发、销售; 物业管理	5,000,000,000.00 元	40.82%	40.82%

本企业的母公司情况的说明

2014年6月, 中国电建地产集团有限公司通过部分要约收购增持公司股份, 成为公司控股股东。

本企业最终控制方是中国电力建设集团有限公司。

其他说明:

无

2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注九、在其他主体中的权益。

3、本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注九、在其他主体中的权益。

本期与本公司发生关联方交易, 或前期与本公司发生关联方交易形成余额的其他合营或联营企业情况如下:

合营或联营企业名称	与本企业关系
武汉双联创和置业有限公司	合营企业
成都中电建海赋房地产有限公司	联营企业

其他说明

无

4、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
许晓明	5%以上股东单位
武汉新天地投资有限公司	5%以上股东单位
湖北省电力装备有限公司	同一控制人所属子公司
武汉电力设备厂	同一控制人所属子公司
中电建建筑集团有限公司	同一控制人所属子公司
中国水利水电第五工程局有限公司	同一控制人所属子公司
中国水利水电第十三工程局有限公司	同一控制人所属子公司

其他说明

无

5、关联交易情况

(1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
湖北省电力装备有限公司	采购商品	2,189,477.50	
武汉电力设备厂	采购商品	7,344,000.00	
中电建建筑集团有限公司	工程施工	2,686,895.72	
中国水利水电第十三工程局有限公司	工程施工	142,774,493.32	

出售商品/提供劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
无			

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

无

(2) 关联担保情况

本公司作为担保方

单位：元

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
武汉信用担保集团股份	50,000,000.00	2013年09月13日	2014年03月13日	是

有限公司				
------	--	--	--	--

本公司作为被担保方

单位：元

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	200,000,000.00	2012年12月26日	2017年12月25日	否
许晓明	63,000,000.00	2013年04月25日	2018年04月24日	否
许晓明	31,000,000.00	2013年04月19日	2018年04月18日	否
许晓明	120,000,000.00	2012年02月22日	2017年02月21日	否

关联担保情况说明

无

(3) 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				
中国电建地产集团有限公司	200,000,000.00	2014年10月13日	2015年10月12日	对公司经营活动的支持
中国电建地产集团有限公司	300,000,000.00	2014年11月07日	2015年11月06日	对公司经营活动的支持
中国电建地产集团有限公司	223,000,000.00	2014年12月17日	2015年12月16日	对公司经营活动的支持
中国电建地产集团有限公司	100,000,000.00	2014年08月26日	2015年08月26日	对公司经营活动的支持
中国电建地产集团有限公司	300,000,000.00	2014年12月19日	2015年12月19日	对公司经营活动的支持
中国电建地产集团有限公司	77,000,000.00	2014年12月19日	2015年12月19日	对公司经营活动的支持
中国电建地产集团有限公司	300,000,000.00	2014年06月13日	2016年06月13日	对公司经营活动的支持
许晓明	94,860,000.00	2014年12月18日	2015年12月18日	对公司经营活动的支持
许晓明	200,000,000.00	2014年01月02日	2016年01月02日	对公司经营活动的支持
许晓明	130,000,000.00	2014年04月11日	2016年04月11日	对公司经营活动的支持
许晓明	177,000,000.00	2014年09月10日	2016年09月09日	对公司经营活动的支持
许晓明	170,000,000.00	2014年01月02日	2014年12月26日	对公司经营活动的支持
拆出				

6、关联方应收应付款项

(1) 应付项目

单位：元

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
应付账款	武汉电力设备厂	1,224,000.00	
其他应付款	中电建建筑集团有限公司	35,000,000.00	
其他应付款	中国水利水电第五工程局有限公司	35,000,000.00	
其他应付款	中国电建地产集团有限公司	66,504,415.97	

7、关联方承诺

公司与中国电建地产集团有限公司、中电建建筑集团有限公司、中国水利水电第五工程局有限公司、北京汉富国开投资管理有限公司以41%:19%:10%:10%:20%的股权比例组建成都泛悦北城房地产开发有限公司，共同参与成都昭觉寺项目的开发、建设、经营等事宜。为在对项目地块进行推广的过程中，使用电建地产、南国置业双方的品牌；同意由南国置业合并项目公司的财务报表，在南国置业股权比例未超过50%的情况下，电建地产将其占总股本10%的表决权委托给南国置业行使。

十一、股份支付

1、股份支付总体情况

√ 适用 □ 不适用

单位：元

公司本期授予的各项权益工具总额	4,216,350.00
公司本期行权的各项权益工具总额	3,228,560.00
公司本期失效的各项权益工具总额	1,010,340.00
公司期末发行在外的股票期权行权价格的范围和合同剩余期限	5.82 元/股，1 年；5.88 元/股，1 年

其他说明

无

2、以权益结算的股份支付情况

√ 适用 □ 不适用

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
可行权权益工具数量的确定依据	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 2014 年离职, 故重新计算以股份支付换取的职工服务总额
以权益结算的股份支付计入资本公积的累计金额	32,445,952.91
本期以权益结算的股份支付确认的费用总额	32,445,952.91

其他说明

无

3、以现金结算的股份支付情况

适用 不适用

4、股份支付的修改、终止情况

公司2014年8月6日召开的第三届董事会第十三次会议审议通过的《关于调整公司首期股票期权激励计划行权价格的议案》及《关于调整公司首期股票期权激励计划期权数量及激励对象名单的议案》，对公司首期股票期权激励计划首次授予期权行权价格由5.94元/股调整为5.82元/股，第二次授予期权（即预留期权）行权价格由6.00元/股调整为5.88元/股。因于4名激励对象个人原因离职，不再满足成为公司股权激励对象条件，取消激励对象资格，收回其相对应的已获授股票期权，并予以注销。公司首期股票期权激励计划尚未行权数量由 1176.075 万股调整为 858.804 万股，激励对象人数由 31 人相应调整为 27 人。（其中首次授予的激励对象为19人，预留期权授予的激励对象为8人）。

2014年公司股票期权激励计划首次授予第三个行权期（预留期权第二个行权期）行权条件已获满足，经2014年第三届董事会第十三次会议审议，批准公司激励对象对公司授予的股票期权进行行权。截至2014年12月31日止，共计9,028,670份南国置业股票期权成功行权。

十二、承诺及或有事项

1、重要承诺事项

资产负债表日存在的重要承诺

无

2、或有事项

(1) 资产负债表日存在的重要或有事项

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	10.75	无	购买商品房业主的按揭贷款担保

截至2014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10.75亿元，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。

(2) 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明

公司不存在需要披露的重要或有事项。

十三、资产负债表日后事项

1、销售退回

截止报告日，本公司期后未发生销售退回。

2、其他资产负债表日后事项说明

除上述事项外，截止报告日，公司无重大需披露的资产负债表日后事项。

十四、其他重要事项

1、其他

本期公司股东中国电建地产集团有限公司（以下简称“电建地产”）通过要约收购方式收购武汉南国置业股份有限公司109,994,658 股股份；要约收购前电建地产及其一致行动人武汉新天地投资有限公司共持有公司股份285,610,656股，要约收购后电建地产及其一致行动人共持有公司股份395,605,314股，占公司截至2014年12月31日总股本的40.82%。电建地产成为公司控股股东。

十五、母公司财务报表主要项目注释

1、应收账款

(1) 应收账款分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	71,548.00	100.00%	21,878.55	30.58%	49,669.45	11,814,618.00	100.00%	597,360.65	5.06%	11,217,257.35
合计	71,548.00	100.00%	21,878.55	30.58%	49,669.45	11,814,618.00	100.00%	597,360.65	5.06%	11,217,257.35

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	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例
1 年以内分项			
1 年以内	3,541.00	177.05	5%
1 年以内小计	3,541.00	177.05	5%
2 至 3 年	61,510.00	18,453.00	30%
4 至 5 年	6,497.00	3,248.50	50%
合计	71,548.00	21,878.55	

确定该组合依据的说明：

无

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：

无

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额-575,482.10 元；本期收回或转回坏账准备金额 0.00 元。

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

单位：元

单位名称	收回或转回金额	收回方式

(3) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例 (%)
忻家华、叶宪珍	非关联方	18,204.08	2至3年	25.44%
余丽霞	非关联方	11,112.76	2至3年	15.53%
贺昌海	非关联方	7,848.00	2至3年	10.97%
张晓栋	非关联方	6,222.00	2至3年	8.70%
李曦	非关联方	3,884.00	2至3年	5.43%
合计	--	47,270.84		66.07%

2、其他应收款

(1) 其他应收款分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	4,129,178,056.86	99.13%			4,129,178,056.86	3,017,585,433.35	99.09%			3,017,585,433.35
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	36,342,697.17	0.87%	13,497,671.00	37.14%	22,845,026.17	27,692,169.51	0.91%	10,295,388.88	37.18%	17,396,780.63
合计	4,165,520,754.03	100.00%	13,497,671.00		4,152,023,083.03	3,045,277,602.86	100.00%	10,295,388.88		3,034,982,213.98

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（按单位）	期末余额			
	其他应收款	坏账准备	计提比例	计提理由
湖北南国创新置业有限公司	936,505,551.26			集团内单位不计提坏账
武汉南国洪创商业有限公司	655,715,436.35			集团内单位不计提坏账
襄阳南国商业发展有限责任公司	115,101,104.17			集团内单位不计提坏账
武汉南国昌晟商业发展有限责任公司	1,184,250,351.84			集团内单位不计提坏账
荆州大本营商业管理有限公司	3,781,967.05			集团内单位不计提坏账
成都泛悦北城房地产开发有限公司	213,500,000.00			集团内单位不计提坏账
武汉南国商业发展有限公司	584,051,925.66			集团内单位不计提坏账

武汉地产开发投资集团有限公司	419,271,720.53			经单独进行减值测试后不存在减值
南京市土地矿产市场管理中心	17,000,000.00			经单独进行减值测试后不存在减值
合计	4,129,178,056.86		--	--

组合中，按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	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例
1 年以内分项			
1 年以内	10,826,830.24	541,341.51	5%
1 年以内小计	10,826,830.24	541,341.51	5%
1 至 2 年	765,000.00	76,500.00	10%
2 至 3 年	5,818,458.48	1,745,537.54	30%
3 至 4 年	50.00	20.00	40%
4 至 5 年	15,596,173.00	7,798,086.50	50%
5 年以上	3,336,185.45	3,336,185.45	100%
合计	36,342,697.17	13,497,671.00	

确定该组合依据的说明：

无

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

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 3,202,282.12 元；本期收回或转回坏账准备金额 0.00 元。

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

单位：元

单位名称	转回或收回金额	收回方式

(3) 其他应收款按款项性质分类情况

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
保证金	17,000,000.00	

往来款	3,729,249,033.50	2,620,254,854.52
合作开发款	419,271,720.53	425,022,748.34
合计	4,165,520,754.03	3,045,277,602.86

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
武汉南国昌晟商业发展有限责任公司	往来款	1,184,250,351.84	2 年以内	28.43%	
湖北南国创新置业有限公司	往来款	936,505,551.26	2 年以内	22.48%	
武汉南国洪创商业有限公司	往来款	655,715,436.35	1 年以内	15.74%	
武汉南国商业发展有限公司	往来款	584,051,925.66	1 年以内	14.02%	
武汉地产开发集团有限公司	合作开发土地款	419,271,720.53	5 年以内	10.07%	
合计	--	3,779,794,985.64	--		

3、长期股权投资

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	1,472,920,889.90		1,472,920,889.90	1,272,920,889.90		1,272,920,889.90
对联营、合营企业投资	76,290,954.78		76,290,954.78	82,470,906.15		82,470,906.15
合计	1,549,211,844.68		1,549,211,844.68	1,355,391,796.05		1,355,391,796.05

(1) 对子公司投资

单位：元

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
1.武汉南国商业发展有限公司	652,413,394.39			652,413,394.39		
2.武汉北都商业	310,870,783.52			310,870,783.52		

有限公司						
3.武汉大本营商业管理有限公司	199,156,411.99				199,156,411.99	
4.湖北南国创新置业有限公司	8,000,000.00				8,000,000.00	
5.武汉南国洪广置业发展有限公司	10,000,000.00				10,000,000.00	
6.武汉轻工业机械有限公司	42,480,300.00				42,480,300.00	
7.武汉南国昌晟商业发展有限责任公司	50,000,000.00				50,000,000.00	
8. 武汉南国融汇商业有限责任公司		200,000,000.00			200,000,000.00	
合计	1,272,920,889.90	200,000,000.00			1,472,920,889.90	

(2) 对联营、合营企业投资

单位：元

投资单位	期初余额	本期增减变动							期末余额	减值准备 期末余额	
		追加投资	减少投资	权益法下 确认的投资 损益	其他综合 收益调整	其他权益 变动	宣告发放 现金股利 或利润	计提减值 准备			其他
一、合营企业											
武汉双联创和置业有限公司	4,790,208.32			-3,313,553.96						1,476,654.36	
小计	4,790,208.32			-3,313,553.96						1,476,654.36	
二、联营企业											
成都中电建海赋房地产有限公司	77,680,697.83			-2,866,397.41						74,814,300.42	
小计	77,680,697.83			-2,866,397.41						74,814,300.42	

合计	82,470,906.15			-6,179,951.37						76,290,954.78
----	---------------	--	--	---------------	--	--	--	--	--	---------------

4、营业收入和营业成本

单位：元

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	17,339,332.34	6,402,111.22	69,007,198.90	25,750,267.68
合计	17,339,332.34	6,402,111.22	69,007,198.90	25,750,267.68

其他说明：

无

5、投资收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	632,423,259.08	
权益法核算的长期股权投资收益	-6,179,951.37	-4,774,440.45
其他	44,248,972.19	203,288,929.22
合计	670,492,279.90	198,514,488.77

6、其他

其他投资收益主要系公司与武汉地产开发投资集团有限公司（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，2014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44,248,972.19元。

十六、补充资料

1、当期非经常性损益明细表

√ 适用 □ 不适用

单位：元

项目	金额	说明
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）	300,000.00	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	43,096.85	
减：所得税影响额	244,956.67	

少数股东权益影响额	-5,419.20	
合计	103,559.38	--

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

2、净资产收益率及每股收益

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（元/股）	稀释每股收益（元/股）
归属于公司普通股股东的净利润	17.50%	0.51	0.51
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	17.49%	0.51	0.51

第十二节 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
二〇一五年四月二十一日