



武汉南国置业股份有限公司

2015 年年度报告

2016 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。

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。

所有董事均已出席了审议本报告的董事会会议。

本报告中 2016 年展望和未来计划等前瞻性陈述，属于计划性事项，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。

公司在本报告"第四节管理层分析与讨论"中"九、公司未来发展的展望"部分，详细描述了公司经营中可能存在的风险及应对措施，敬请投资者关注相关内容。

公司计划不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

目录

第一节 重要提示、目录和释义.....	5
第二节 公司简介和主要财务指标.....	9
第三节 公司业务概要.....	11
第四节 管理层讨论与分析.....	26
第五节 重要事项.....	42
第六节 股份变动及股东情况.....	48
第七节 优先股相关情况.....	48
第八节 董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	49
第九节 公司治理.....	57
第十节 财务报告.....	63
第十一节 备查文件目录.....	145

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

第二节 公司简介和主要财务指标

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媒体的名称	《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

组织机构代码	无变更
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)	无变更

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	中天运会计师事务所(特殊普通合伙)
会计师事务所办公地址	北京市西城区车公庄大街 9 号五栋大楼 B1 座
签字会计师姓名	聂照枝、王传平

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

六、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

	2015 年	2014 年		本年比上年 增减	2013 年	
		调整前	调整后		调整后	调整前
营业收入(元)	3,050,881,882.71	2,647,233,520.86	2,647,233,520.86	15.25%	1,655,401,763.90	1,655,401,763.90
归属于上市公司股东的净利润(元)	30,687,210.02	490,901,109.57	490,188,190.31	-93.74%	540,580,206.40	539,639,714.49
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润(元)	30,961,639.25	490,797,550.19	490,771,109.13	-93.69%	540,266,927.63	539,792,823.01
经营活动产生的现金流量净额(元)	-4,924,489,358.99	-681,889,421.78	-577,378,855.36	-752.90%	-955,205,346.93	-1,373,520,518.18
基本每股收益(元/股)	0.0211	0.34	0.3378	-93.75%	0.37	0.37
稀释每股收益(元/股)	0.0211	0.34	0.3378	-93.75%	0.37	0.37
加权平均净资产收益率	1.03%	17.50%	17.50%	-16.47%	23.18%	23.16%
	2015 年末	2014 年末		本年末比上年 年末增减	2013 年末	

		调整前	调整后	调整后	调整前	调整后
总资产（元）	19,086,660,285.79	10,441,620,975.28	12,615,163,995.68	51.30%	8,012,229,035.92	9,170,017,281.99
归属于上市公司股东的净资产（元）	2,933,079,620.43	2,992,744,639.73	3,014,134,295.13	-2.69%	2,605,721,328.07	2,627,823,902.73

会计政策变更的原因及会计差错更正的情况

七、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。

八、分季度主要财务指标

单位：元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	359,260,536.64	245,504,769.78	342,279,079.27	2,103,837,497.02
归属于上市公司股东的净利润	38,030,715.02	-158,606,248.51	4,630,469.82	146,632,273.69
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	37,981,937.91	-158,594,082.99	4,371,943.38	147,201,840.94
经营活动产生的现金流量净额	-2,169,380,956.14	1,039,171,604.33	-2,083,380,497.60	-1,710,899,509.58

上述财务指标或其加总数是否与公司已披露季度报告、半年度报告相关财务指标存在重大差异

是 否

由于本期发生同一控制下企业合并，按照相关会计准则要求对季度财务数据进行了追溯调整。

九、非经常性损益项目及金额

适用 不适用

单位：元

项目	2015 年金额	2014 年金额	2013 年金额	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	120,000.00	

同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	-921,353.76	-757,877.93	-484,415.87	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	888,360.00	138,296.49	349,338.15	
减：所得税影响额	221,562.67	268,756.58	138,030.80	
少数股东权益影响额（税后）	19,872.80	-5,419.20	0.00	
合计	-274,429.23	-582,918.82	-153,108.52	--

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。

第三节 公司业务概要

一、报告期内公司从事的主要业务

公司是一家以商业地产为引导，涵盖多种物业类型的综合性物业开发企业。公司形成了成熟的研发、物业开发、商业运营和资源整合的经营模式。南国置业坚持以商业物业为引导的开发策略，涵盖多种类型物业，通过开发和运营商业物业，与其他类型物业形成协同效应，相互提升各种类型物业的价值，建设城市最具活力的有机单元，持续提升地块价值。

根据整体定位不同，公司开发的商业地产已初步形成两条产品线，一是家居建材产品线，二是城市广场产品线。家居建材产品线已经在武汉形成了一定的品牌影响力，具有较强的竞争力；城市广场产品线分为城市中心级城市广场、区域型城市广场、街区型Lifestyle商业及社区型城市广场。

目前，公司以武汉为核心区域，布局于成都、南京、荆州、襄阳等城市。公司所属房地产行业是国民经济支柱产业之一。随着国民经济的规模发展，尤其2003年至2010年期间，行业在改善型需求和投资性需求的双重作用下，呈现了爆发增长态势。2010年至2013年，政府密集出台调控降温政策，同时，随着经济增长、货币流动性以及人口等促进房地产行业快速发展的外部因素逐渐减弱，房地产市场正告别高速增长“黄金时代”，经过调整步入平稳增长的新常态阶段。

二、主要资产重大变化情况

1、主要资产重大变化情况

主要资产	重大变化说明
股权资产	无
固定资产	无
无形资产	无
在建工程	无

2、主要境外资产情况

适用 不适用

三、核心竞争力分析

报告期内，公司继承和发展了十七年积淀的“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120万平方米，均位于武汉市和南京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。公司与多家知名品牌建立了战略合作关系。

第四节 管理层讨论与分析

一、概述

1、报告期行业发展回顾

(1) “促消费、去库存”是政策总基调

2015 年，宏观经济增速放缓且面临转型之际，房地产行业的支柱作用被再度强化。全国“两会”政府工作报告中，明确将“稳定住房消费”列为加快培育的六大消费增长点之一。

回顾2015年，房地产政策坚持促消费、去库存的总基调，供需两端宽松政策频出，5次降准降息、叠加降首付比例，以及二手房交易税费政策的调整促进市场量价逐步回升，行业运行的政策环境显著改善。全年商品房销售面积达到12.85亿平方米，同比增长6.5%，商品房销售金额达到8.73万亿，同比增长14.4%，再创历史新高。

(2) 市场成交逐步回暖，待售面积仍居高不下

多重政策效应叠加影响下，行业整体呈筑底回稳态势。2015年房地产市场经历年初的短暂下滑后，在“330”新政出台背景下逐渐升温，一线和部分二线城市的市场成交逐月好转，三季度出现小幅回调，四季度又在“930”政策刺激下成交持续走高，达到历史高位水平。

截至2015年末，全国商品房待售面积（已竣工的可售面积）攀升至71853万平方米，较2014年年末增长15.6%，为历史最高值。全国住宅待售面积为45248万平方千米，较去年增长11.2%，占全年房地产库存量的63%，成为2016年房企去库存的重点对象。其他方面，办公楼库存量达3276平方千米，较去年增长24.7%。商业用房库存量为14664平方千米，增长24.6%。

高库存导致城市分化加剧，一线城市量价齐涨，二线城市整体库存压力显著下降，三四线城市整体销售增速明显落后于一二线城市。

(3) 行业集中度继续提升，转型变革成大势所趋

2015年房地产市场呈现结构性特点，不同区域和产品的分化明显，品牌房企的竞争优势进一步增强。

国务院发展研究中心企业研究所、清华大学房地产研究所和中国指数研究院三家单位共同发布的《2016中国房地产百强企业研究成果》显示，2015年，百强企业销售额市场份额上升至36.7%，较上年提高1.5个百分点，销售面积市场份额提高1.8个百分点至23%，行业集中度进一步提升。同时，随着房地产行业进入“白银时代”，及时利用自身行业地位和资源积累促进企业战略转型已成为业内共识。

随着资本市场开闸，2015年以来，国内品牌房企积极构建多元融资体系，纷纷运用公司债、定向增发、资产证券化等市场化融资方式降低资金成本，并纷纷在“互联网+”、大金融等领域探索新的发展模式，推动行业竞争格局的改变。

2、主要项目所处区域的市场分析

公司是一家以商业地产为引导，涵盖多种物业类型的综合性物业开发企业，以武汉为核心区域，布局于成都、南京、荆州、襄阳等城市。未来公司将以重点城市（一线城市、重点二线城市及部分满足公司产品定位的其他城市）、城市重大交通节点（高铁站点、地铁上盖、交通枢纽）、具有重大影响力的城市综合体项目为方向进行业务布局。

目前，武汉市是公司的核心区域。武汉市是湖北省省会和政治、经济、文化中心，也是我国6大中心城市之一，人口众多，消费市场巨大。随着长江经济带战略上升为国家战略后，武汉被确定为长江中游战略支点，有力推动当地经济发展。武汉产业密集，高校众多，城市人口一直呈净流入状态，2014年在中部省会城市中排名第一。从2009年起，武汉每年投入上千亿实施“城建攻坚”，目前武汉同时施工地铁达到11条，从2016年起，每年两条地铁线通车，不断推升城市价值。同时，武汉市的房地产市场化程度

和总体房价相对较低，房地产业务潜力较大。

根据武汉市住房保障和房屋管理局发布的统计数据，武汉市房地产市场始终保持较快发展态势，销量呈现稳步增长，价格保持稳中有升。武汉商品住宅成交面积连续四年稳居全国前三。2015年，武汉市累计成交商品房 22.5 万套，累计成交面积 2,283 万平米，同比增长均在 20% 以上。2015 年 12 月份，武汉商品房成交均价 9,100 元/平方米，同比上涨 11.8%，环比上涨 0.7%。

根据中国指数研究院发布数据，2015 年，公司项目雄楚广场及汉口城市广场成交金额位列武汉商业地产销售榜单第二名和第三名。

3、管理层的经营与管理对策

报告期内，管理层结合公司实际情况，积极应对市场变化，2015 年，公司实现营业收入 30.51 亿元，同比上升 15.25%；公司实现营业利润 1.93 亿元、利润总额 1.94 亿元、归属于上市公司股东的净利润 3,068.72 万元，较上年同期分别减少了 72.25%、72.14%、93.74%，主要是因为公司目前处于战略转型阶段，当期选择性持有了部分溢价能力较高的优质商业物业，如南国中心一期项目商业部分和昙华林项目，对当期业绩造成一定影响；公司总资产 190.87 亿元，较报告期初增长了 51.30%；归属于上市公司股东的所有者权益 29.33 亿元，同比下降 2.69%。

今年以来主要做了以下几个方面工作：

（1）提升战略引领意识，明确发展战略目标

为进一步强化公司立足当前，实现可持续快速发展的战略意图，结合公司实际情况，在 2014 年公司战略的基础上，于年初启动了《2015-2018 年三年发展战略规划》的编制工作。通过前期调研，召开战略研讨会，综合对比分析行业先进企业和标杆企业的情况，深入剖析公司优劣势，当前所面临的机会与挑战，围绕加强核心业务和核心能力，重新评估新区域新业务，形成了公司的三年战略发展规划，明确了 2018 年前公司综合实力进入全国 100 强的战略目标。

（2）重塑公司投资拓展体系

一是加大一线和重点二线城市拓展力度。2015 年公司成立了北京、南京两个以前期拓展为主的区域公司，并从人、才、物三个方面给予重点和优先支持，从公司组织架构上为异地的项目投资拓展提供了有利保障。

二是积极推进项目合作。2015 年，公司积极与武汉地产集团等武汉地方平台公司紧密合作参与项目获取；深耕武汉硚口地区，挖掘优质土地资源，积极推进建一路项目；同时公司也积极与房地产股权投资机构展开多方面合作。

（3）提升协同发展意识，加强战略资源整合

一是积极整合外部资源。2015 年，公司与中印文化签署了战略合作框架协议，结成长期、全面的战略伙伴关系；从整合公司线上线下资源、打造全方位满足业主、商户、银行相关合作机构的金融云平台部署出发，与武汉房融金融服务有限公司签订《战略合作协议》。

二是积极对接符合公司核心业务与有利于核心能力培养的一些外部资源，推进并购和重组工作。

三是充分整合内部资源。进一步密切与电建地产所在区域协同合作关系，发挥联动作用；积极与铁路公司进行合作洽谈，依托中国电建城市轨道交通 PPP 项目，推进城市重大交通节点业务布局。

（4）充分利用上市公司平台，助力公司发展

2015 年，公司启动了 2009 年上市以来的首次定向增发，拟募集资金 15 亿元，目前已经通过中国证监会的审核。

公司首次通过发行 10 亿元定向融资工具、10 亿元中期票据和 15 亿元公司债，打通了公司利用银行间市场和证券间市场开展信用方式直接融资的有效路径，明显降低了公司整体的融资成本。

今年公司积极推进实现了将公司主体信用评级由 AA- 提高到 AA，进一步拓宽了公司利用资本市场开展直接融资的渠道，为发行短融、超短融、永续债等融资工具奠定了坚实的基础，也有助于提高资本市场对公司的认知，进一步降低融资成本。

(5) 成功战略布局南京

继2014年战略进军成都之后，在2015年10月，公司成功取得南京中储二期项目地块，顺利实现战略进军南京，这是公司全国战略布局的又一历史性突破。

4、公司房地产储备情况

(1) 报告期内新增土地储备

区域	项目	土地面积 (万m ²)	计容建筑面积 (万m ²)
武汉	洛悦汇项目	6.19	18.3
武汉	洛悦府项目	4.42	19.62
武汉	长动项目	14.2	64
南京	中储二期	6.34	23.45

(2) 截至报告期末累计土地储备

区域	土地面积 (万m ²)	计容建筑面积 (万m ²)
武汉	24.81	101.92
南京	6.34	23.45
合计	31.15	125.37

5、报告期公司房地产开发情况

区域	项目	项目状态	权益比例 (%)	总建筑面积 (万m ²)	截至 2015 年底已完工建筑面积 (万m ²)	预计总投资金额 (亿元)	实际投资金额 (亿元)
湖北	南国中心一期	在建	100%	11.16	11.16	20.83	18.24
湖北	昙华林项目	在建	100%	12.49	0	17.11	10.94
湖北	汉口城市广场二期	在建	70%	7.94	0	20.05	16.35
湖北	荆州城市广场	在建	100%	4.33	0	18.12	12.71
湖北	襄阳城市广场一期	在建	85%	12.34	12.34	32.19	14.93
湖北	襄阳城市广场二期	在建	85%	23.36	0	0	0
湖北	南国中心二期	在建	80%	30.65	0	49.58	20.71
成都	泛悦国际	在建	51.02%	27.09	27.09	30.94	25.67
成都	泛悦城市广场	在建	41%	26.68	0	50.66	17.58
合计				156.04	50.59	239.48	137.13

6、报告期公司房地产销售情况

项目	权益比例	签约面积 (万m ²)	结算面积 (万m ²)
雄楚广场	100%	4.36	4.34

南国中心一期	100%	2.16	1.9
荆州南国城市广场	100%	2.21	2.93
西汇城市广场二期	100%	0.59	0.33
北都城市广场	100%	0.21	0.22
襄阳南国城市广场	85%	2.36	2.35
泛悦国际	51.02%	4.56	6.82

7、报告期公司运营项目情况

区域	项目	业态	权益比例 (%)	运营面积(万㎡)	出租率(%)
武汉	大武汉家装汉西店	商业	100%	9.86	97%
武汉	大武汉家装江南店	商业	100%	6.75	99%
荆州	大武汉家装荆州店	商业	100%	5.31	96%
武汉	南国灯世界	商业	100%	3.27	93%
武汉	月星家居汉西店	商业	100%	4.74	90%
武汉	月星家居江南店	商业	100%	4.15	95%
武汉	西汇城市广场一期	商业	100%	4.01	100%
武汉	西汇城市广场二期	商业	100%	10.54	95%
武汉	北都城市广场	商业	100%	6.08	93%
武汉	南湖城市广场	商业	100%	3.7	100%
武汉	南湖都会	商业	100%	3.56	96%
武汉	首义汇	商业	100%	3.55	89%
武汉	汉口城市广场	商业	70%	8.42	96%
合计				73.94	

8、报告期分地区房地产业务情况

区域	营业收入 (元)	营业成本 (元)	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 (%)
湖北武汉	1,596,266,573.22	1,044,231,279.60	34.58	-32.64	-20.39	-10.07
湖北荆州	166,229,726.49	128,658,613.16	22.6	-40.01	-29.11	-11.9
湖北襄阳	342,558,275.00	153,196,691.88	55.28			
四川成都	945,827,308.00	751,848,660.09	20.51			

9、报告期末公司融资情况

借款类别	借款余额(万元)	借款期限(月)	借款利率(%)
------	----------	---------	---------

银行贷款	636,853.00	12-144 月	5.35%-8.5%
委托贷款	183,000.00	12-13 月	6.825%-7.995%
其他	347,084.27	36 月	6.3%-6.8%
合计	1,166,937.27		

二、主营业务分析

1、概述

参见“管理层讨论与分析”中的“一、概述”相关内容。

2、收入与成本

(1) 营业收入构成

单位：元

	2015 年		2014 年		同比增减
	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	
营业收入合计	3,050,881,882.71	100%	2,647,233,520.86	100%	15.25%
分行业					
房地产业务	3,050,881,882.71	100.00%	2,646,846,220.86	100.00%	15.26%
其他业务			387,300.00	0.00%	-100.00%
分产品					
物业销售	2,772,194,667.00	90.87%	2,473,480,404.00	93.44%	12.08%
物业出租和物业管理	278,687,215.71	9.13%	173,753,116.86	6.56%	60.39%
分地区					
湖北武汉	1,596,266,573.22	52.32%	2,370,133,345.86	89.53%	-32.65%
湖北荆州	166,229,726.49	5.45%	277,100,175.00	10.47%	-40.01%
湖北襄阳	342,558,275.00	11.23%			
四川成都	945,827,308.00	31.00%			

(2) 占公司营业收入或营业利润 10%以上的行业、产品或地区情况

√ 适用 □ 不适用

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	3,050,881,882.71	2,077,935,244.73	31.89%	15.25%	39.16%	-11.70%
分产品						
物业销售	2,772,194,667.00	1,907,232,899.52	31.20%	12.08%	38.65%	-13.19%
物业出租和物业管理	278,687,215.71	170,702,345.21	38.75%	60.39%	45.14%	6.59%
分地区						
湖北武汉	1,596,266,573.22	1,044,231,279.60	34.58%	-32.65%	-20.39%	-10.07%
湖北荆州	166,229,726.49	128,658,613.16	22.60%	-40.01%	-29.11%	-11.90%
湖北襄阳	342,558,275.00	153,196,691.88	55.28%			
四川成都	945,827,308.00	751,848,660.09	20.51%			

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

(3) 公司实物销售收入是否大于劳务收入

是 否

(4) 公司已签订的重大销售合同截至本报告期的履行情况

适用 不适用

(5) 营业成本构成

产品分类

单位：元

产品分类	项目	2015 年		2014 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	销售成本	1,907,232,899.52	91.79%	1,375,572,222.42	92.12%	38.65%
物业出租和物业管理	运营成本	170,702,345.21	8.21%	117,608,686.39	7.88%	45.14%

(6) 报告期内合并范围是否发生变动

是 否

1. 武汉南国置业股份有限公司向成都市工商行政管理局申请注册成都南国商业管理有限公司（以下简称“成都商业管理”），申请注册资本为人民币2,000.00万，占100%的表决权。截至2015年12月31日注册资本尚未到位，预计出资到位时间为2016年8月7日。由于武汉南国置业股份有限公司为其独资法人，对成都商业管理具有100%的实际控制权，故纳入合并报表范围。

2. 子公司荆州南国商业发展有限公司（以下简称“荆州南国商业”）向荆州市工商管理局申请注册成立的荆州南国酒店管理有限公司（以下简称“荆州酒店”），申请注册资本人民币5,000.00万元，截至2015年12月31日注册资本尚未到位。由于荆州南国商业对荆州酒店具有100%的实际控制权，故纳入合并报表范围。

3. 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达成股权合作协议。根据合作协议，武汉南国置业股份有限公司以货币资金的形式对成都中电建海赋房地产开发有限公司（以下简称“海赋”）进行增资，增资金额7,139.42万元，其中，增加注册资本人民币4,500.00万元，增加资本公积人民币2,639.42万元。增资到位后，海赋的股权结构变为武汉南国置业股份有限公司持股51.02%，中国电建地产集团有限公司持股48.98%，武汉南国置业股份有限公司成为海赋的控股股东，故纳入合并报表范围。根据同一控制下企业合并的处理原则，已对期初及上年度合并报表数据进行追溯调整。

4. 中国电建地产集团有限公司（以下简称“电建地产集团”）与武汉南国商业发展有限公司（以下简称“武汉南国商业”）共同成立武汉熙悦房地产有限公司，申请注册资本人民币10,000.00万元。其中电建地产集团认缴出资4,900.00万元人民币，持股比例49%，武汉南国商业认缴出资5,100.00万元人民币，持股比例51%。截至2015年12月31日注册资本尚未到位，股东承诺在2026年12月31日前出资到位。由于武汉南国商业对武汉熙悦房地产有限公司具有实际控制权，故纳入合并报表范围内。

（7）公司报告期内业务、产品或服务发生重大变化或调整有关情况

适用 不适用

（8）主要销售客户和主要供应商情况

公司主要销售客户情况

前五名客户合计销售金额（元）	472,486,230.00
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例	15.48%

公司前 5 大客户资料

序号	客户名称	销售额（元）	占年度销售总额比例
1	洪山区土地整理储备中心	345,710,520.00	11.33%
2	武汉市硚口区房屋征收管理办公室	40,069,863.00	1.31%
3	青岛香格里拉美容咨询有限公司	32,045,216.00	1.05%
4	张煜华	31,416,631.00	1.03%
5	周永智	23,244,000.00	0.76%
合计	--	472,486,230.00	15.48%

主要客户其他情况说明

适用 不适用

公司主要供应商情况

前五名供应商合计采购金额（元）	1,671,849,360.07
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例	58.34%

公司前 5 名供应商资料

序号	供应商名称	采购额（元）	占年度采购总额比例
1	中国电力建设集团有限公司	931,852,608.97	32.52%
2	正太集团有限公司	253,813,586.58	8.86%
3	武汉常阳新力建设工程有限公司	222,443,946.38	7.76%
4	武汉市土地交易中心	166,500,000.00	5.81%
5	北京恒信建筑工程有限责任公司	97,239,218.14	3.39%
合计	--	1,671,849,360.07	58.34%

主要供应商其他情况说明

√ 适用 □ 不适用

中国电力建设集团有限公司为本公司的最终实际控制人，其采购额按合并金额列示。

3、费用

单位：元

	2015 年	2014 年	同比增减	重大变动说明
销售费用	137,528,675.27	78,659,140.02	74.84%	因公司经营规模扩大导致本年销售费用较上年有大幅增长
管理费用	76,286,876.34	70,528,301.54	8.16%	
财务费用	-9,322,102.85	-1,222,044.47	-662.83%	因公司存款规模扩大，利息收入增长，导致财务费用较上年度大幅下降

4、研发投入

□ 适用 √ 不适用

5、现金流

单位：元

项目	2015 年	2014 年	同比增减
经营活动现金流入小计	4,703,886,344.18	2,838,715,971.86	65.70%
经营活动现金流出小计	9,628,375,703.17	3,416,094,827.22	181.85%
经营活动产生的现金流量净额	-4,924,489,358.99	-577,378,855.36	-752.90%
投资活动现金流入小计	896,000,000.00	44,248,972.19	1,924.91%
投资活动现金流出小计	97,024,144.40	812,249,615.00	-88.05%
投资活动产生的现金流量净	798,975,855.60	-768,000,642.81	204.03%

额			
筹资活动现金流入小计	14,335,562,199.53	7,003,348,353.20	104.70%
筹资活动现金流出小计	9,338,905,092.46	5,480,167,432.64	70.41%
筹资活动产生的现金流量净额	4,996,657,107.07	1,523,180,920.56	228.04%
现金及现金等价物净增加额	871,143,603.68	177,801,422.39	389.95%

相关数据同比发生重大变动的主要影响因素说明

√ 适用 □ 不适用

报告期内经营活动现金流入较上年同期增长65.70%，主要系本年度往来资金流入增加所致。

报告期内经营活动现金流出较上年同期增长181.85%，主要系本年度支付土地款金额增加所致。

报告期内投资活动现金流入较上年同期增长1924.91%，主要系项目投资款项在本年度收回所致。

报告期内投资活动现金流出较上年同期减少88.05%，主要系本年度项目投资款项金额较上年度大幅减少所致。

报告期内筹资活动现金流入较上年同期增长104.70%，主要系公司本年度发行债券所致。

报告期内筹资活动现金流出较上年同期增长70.41%，主要系公司本年度偿还银行借款金额增加所致。

报告期内公司经营活动产生的现金净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

由于房地产行业的特殊性影响，部分项目前期存货的现金投入在本年度内未产生经营流入。

三、非主营业务分析

□ 适用 √ 不适用

四、资产及负债状况分析

1、资产构成重大变动情况

单位：元

	2015 年末		2014 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	2,480,534,715.18	13.00%	1,332,521,111.50	10.56%	2.44%	
应收账款	266,432,062.36	1.40%	345,100,308.09	2.74%	-1.34%	
存货	13,384,492,371.90	70.12%	8,567,507,560.52	67.91%	2.21%	
长期股权投资	6,263,527.55	0.03%	1,476,654.36	0.01%	0.02%	
固定资产	31,307,228.7	0.16%	33,013,515.2	0.26%	-0.10%	

	4		2			
短期借款	835,030,000.00	4.37%	1,880,260,000.00	14.90%	-10.53%	本年度短期借款偿还额大于融入额
长期借款	6,426,000,000.00	33.67%	2,395,500,000.00	18.99%	14.68%	本年度长期借款融入额大于偿还额

2、以公允价值计量的资产和负债

适用 不适用

五、投资状况分析

1、总体情况

适用 不适用

报告期投资额（元）	上年同期投资额（元）	变动幅度
112,394,200.00	1,010,000,000.00	-88.87%

2、报告期内获取的重大的股权投资情况

适用 不适用

单位：元

被投资公司名称	主要业务	投资方式	投资金额	持股比例	资金来源	合作方	投资期限	产品类型	截至资产负债表日的进展情况	预计收益	本期投资盈亏	是否涉诉	披露日期（如有）	披露索引（如有）
成都泛悦北城房地产开发有限公司	房地产开发	新设	41,000,000.00	41.00%	自筹	中国电建地产集团有限公司	长期	房地产	已完成	0.00		否	2014年12月24日	
成都中电建海赋房地产	房地产开发	增资	71,394,200.00	51.02%	自筹	中国电建地产集团有限	长期	房地产	已完成	0.00		否	2015年10月14日	

开发有限公司						公司								
合计	--	--	112,394,200.00	--	--	--	--	--	--	0.00	0.00	--	--	--

3、报告期内正在进行的重大的非股权投资情况

适用 不适用

单位：元

项目名称	投资方式	是否为固定资产投资	投资项目涉及行业	本报告期投入金额	截至报告期末累计实际投入金额	资金来源	项目进度	预计收益	截止报告期末累计实现的收益	未达到计划进度和预计收益的原因	披露日期（如有）	披露索引（如有）
建一路、四片中片项目	其他	否	房地产	96,000,000.00	906,000,000.00	自筹			91,996,156.94	不适用		
合计	--	--	--	96,000,000.00	906,000,000.00	--	--	0.00	91,996,156.94	--	--	--

4、以公允价值计量的金融资产

适用 不适用

5、募集资金使用情况

适用 不适用

公司报告期无募集资金使用情况。

六、重大资产和股权出售

1、出售重大资产情况

适用 不适用

公司报告期未出售重大资产。

2、出售重大股权情况

□ 适用 √ 不适用

七、主要控股参股公司分析

√ 适用 □ 不适用

主要子公司及对公司净利润影响达 10%以上的参股公司情况

单位：元

公司名称	公司类型	主要业务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
武汉南国商业发展有限公司	子公司	房地产开发	640,000,000	4,607,118,499.33	760,756,672.07	140,454,827.18	-143,018,390.25	-129,251,039.09
荆州南国商业发展有限公司	子公司	房地产开发	100,000,000	1,015,086,970.03	298,165,672.70	148,917,030.00	1,210,745.76	-6,989,548.96
武汉南国洪创商业有限公司	子公司	房地产开发	100,000,000	2,064,749,757.50	571,855,120.38	1,144,201,796.80	146,584,249.55	103,685,865.43
襄阳南国商业发展有限责任公司	子公司	房地产开发	100,000,000	2,283,511,126.35	198,084,372.77	342,558,275.00	132,938,250.10	100,332,383.64
武汉北都商业有限公司	子公司	房地产开发	198,000,000	965,340,921.39	384,747,681.80	67,634,796.38	-20,851,786.77	-20,964,638.33
武汉大本营商业管理有限公司	子公司	商业经营管理	50,000,000	1,868,572,850.48	285,182,006.87	221,132,401.27	32,031,075.65	24,265,428.72
湖北南国创新置业有限公司	子公司	房地产开发	10,000,000	1,923,195,940.80	1,819,957.81	0.00	-7,451,348.02	-7,451,348.02
武汉南国洪广置业发展有限公司	子公司	房地产开发	10,000,000	1,052,279,302.60	107,470,168.58	0.00	-91,954,811.24	-95,052,756.32
武汉南国昌晟商业发展有限责任公司	子公司	房地产开发	50,000,000	1,777,931,655.57	40,408,286.59	0.00	-9,266,664.91	-9,266,664.91

武汉南国融汇商业有限责任公司	子公司	房地产开发	200,000,000	1,223,180,214.05	181,745,071.72	0.00	-7,489,892.71	-7,489,892.71
成都泛悦北城房地产开发有限公司	子公司	房地产开发	100,000,000	1,945,226,549.14	96,220,238.40	0.00	-3,800,494.71	-3,780,494.71
成都中电建海赋房地产有限公司	子公司	房地产开发	245,000,000	2,644,020,240.32	346,501,549.60	945,827,308.00	114,464,822.31	86,407,866.11
武汉双联创和置业有限公司	参股公司	商业经营管理	20,000,000	63,663,995.63	12,527,055.10	29,684,500.84	9,714,906.81	9,573,746.38

报告期内取得和处置子公司的情况

适用 不适用

公司名称	报告期内取得和处置子公司方式	对整体生产经营和业绩的影响
成都中电建海赋房地产有限公司	收购	9,522,146.85

八、公司控制的结构化主体情况

适用 不适用

九、公司未来发展的展望

1、行业竞争格局和发展趋势

2015年12月中央经济工作会议明确去产能、去库存、去杠杆、降成本、补短板五大任务。其中针对房地产的去库存，会议提出落实户籍制度改革方案，加快农民工市民化，扩大有效需求；深化住房制度改革方向，建立购租并举的住房制度；发展住房租赁市场，鼓励发展以住房租赁为主营业务的专业化企业；鼓励房地产开发企业顺应市场规律调整营销策略，适当降低商品住房价格，促进房地产业兼并重组；取消过时的限制性措施等政策导向。中央对于去库存的强调，在当前房地产市场库存居高不下、投资持续下滑的形势下，释放出强烈的政策信号。

展望2016年，房地产行业将进入增速换挡期、结构调整阵痛期、前期刺激政策消化期，“三期叠加”将对行业构成一定压力，但在经济增速下滑之际，房地产行业仍将被视为经济的“稳定器”。在“大消费”概念下，经济着力于“供给侧改革”形成有效供给，促进消费总量提高和消费升级，推动家庭对居住及其服务需求的升级，这也有利于提高房地产市场景气度。

短期来看，2016年的政策基调是“继续宽松”，一线及优质二线城市政策趋紧，中西部区域性中心城市将获政策倾斜；中期来看，房地产行业将进入“存量”与“增量”并行时代，“金融”与“互联网”将成为最重要的两大基础工具；中长期来看，市场需要通过制度改革培育去库存新动力。

公司预计2016年上半年的房地产市场依然会延续 2015年以来的上升行情，但在人口红利逐渐减退和去库存的背景下，行业各指标强势反弹的可能性不大，下半年或出现平稳调整，城市分化将进一步加剧。在高库存的现实压力和“有供有限”政策指导下，公司预计全行业土地购置面积不会出现大幅波动，土地购置规模将与2015年持平，但土地购置指标会在城市间加深分化，尤其是在二线城市中分化特征显著。

2、2016年度经营计划

2016年，公司计划在在建项目数量为6个，分别为昙华林项目、襄阳南国城市广场二期、洺悦府项目、洺悦汇项目、南国中心二期、成都泛悦城市广场，总建筑面积将达到166.86万平方米。竣工项目2个，竣工面积约36万平方米。此外，2016年公司合作开发项目3个，分别为汉口城市广场二期，长动项目和中储二期项目。其中，汉口城市广场二期2016年竣工，竣工面积7.94万平方米。

(1) 深耕武汉，加快土地拓展步伐

2016年，公司将在深耕武汉的同时，继续在已战略布局的南京和成都寻找新项目，同时战略进入一线城市北京、上海。拓宽项目投资拓展渠道，除市场招拍挂获取方式外，重点推进股权收购类项目。同时，公司还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。

(2) 全面提升公司产品、服务品质

房地产市场尤其是商业地产市场竞争日益激烈，公司在项目开发、运营方面与标杆企业相比，尚有一定的提升空间。公司将2016年定为“品质建设年”，将从项目可研、产品策划、设计、建设、交付、运营等方面全面提升公司产品的服务品质。

(3) 进一步加大去库存力度

2016年，公司将紧抓房地产市场政策宽松的历史机遇，坚持以快速“去库存、去存量”为核心指导思想，按照“快速开发、快速销售、快速回现”的原则，以南国中心一期、雄楚广场的销售为抓手，抓好区域房地产项目去化时机，进一步提升公司在区域市场占有率。

(4) 加快公司优化升级，抢占新型市场份额

未来，公司将根据战略，以商业地产开发与运营为主体，以地产金融业务和产业地产等新兴业务为两翼。密切关注“互联网+”、大金融等领域新的发展模式，在现有业务的基础上，探索文化产业园、金融业务，延伸产业链，培育新的利润增长点，实现公司的优化升级。

(5) 发展轻资产运营模式，加快推进资产证券化

2015年，公司进行了组织架构调整，尤其对商业管理部分进行了梳理，专门设立强化商业事业部，以期日后能依靠公司开发运营管理能力与品牌获取利润。公司发展轻资产是顺应房地产行业发展规律的必然，也是企业进入更高发展阶段的必需。

公司拟将部份优质物业以资产包的形式引进投资人，不仅可以迅速收回投资，而且公司依然经营管理该物业，租金由投资者和公司合理分成。

公司正在加快研究推进资产证券化，资产证券化在中国还处于起步阶段。1972-2015年，美国权益型REITs的复合年均收益率为12%，而同期纳斯达克和道琼斯工业平均指数年化收益分别为8.86%和6.99%。中国未来的可证券化资产规模将明显超过美国，这是一片巨大的蓝海。

(6) 积极推进打造城市智慧生活圈

2016年，公司将着力于推进城市智慧生活圈的实施，进一步发挥商业项目O2O对建立会员体系、销售渠道以及增强体验的作用，从而带动项目运营能力和水平的提升。

3、经营中可能存在的风险及应对策略

(1) 政策风险

房地产行业受国家宏观调控政策影响较大。近年来，我国房地产业发展较快，

支撑了GDP 的快速增长，但同时也带来投资过热、住房供应结构失衡、住房价格上涨较快、抑制其他消费等负面影响，属于国家重点调控对象。为引导和促进房地产行业持续稳定健康发展，国家陆续出台了新“国十条”、“国五条”等法律法规，对土地、住宅供应结构、税收、信贷等领域进行政策调整，对房地产企业在土地取得、项目开发、产品设计、融资以及保持业绩稳定等方面产生相应的影响。未来国家仍将持续对房地产市场进行宏观调控，对房地产企业的风险控制、把握市场的能力以及经营管理水平提出了更高要求。公司将加强政策研究，因势利导，顺势而为，适应宏观调控政策的变化，最大程度降低政策变化对经营管理、未来发展造成的不利影响。

(2) 市场风险

房地产市场出现结构性分化，部分城市库存量居高不下，存在供应过剩的风险。有可能因公司项目所在区域市场的供求情况、购房者购买偏好、市场竞争程度等因素，导致楼盘去化量降低、价格被动调整等风险。

应对策略：持续进行市场、政策研究，对变化情况动态跟踪监测、预警，依据政策导向和市场情况，及时调整投资策略和经营方针。以结果为导向，梳理新形势下营销工作思路，盘活存量。运用互联网思维，结合电商开展各渠道、各圈层全面营销；线下结合合作伙伴、业主参与，发展会员制，口碑传销，推行全员营销，达到快速去化的目的。

(3) 管理风险

公司对管理架构、审批流程等进行了大幅度的调整，结合区域公司的发展阶段，分级授权。在提高了运营灵活性和市场反应速度的同时，也可能会因为项目管理团队的项目管理能力、经营决策能力不足而存在风险。

应对策略：加强运营数据、财务数据的监控与分析，推进全面预算管理，并加大对行业和区域市场的研究力度，及时指导、协调和推动项目的运营工作。

(4) 融资风险

房地产业作为资金密集型产业，具有资金需求量大、资金循环周期长、资金回笼速度慢等特点，存在筹资风险、投资风险和资金回笼风险。

应对策略：对项目进行谨慎的风险分析，对预期收益进行合理的预测，推行全面预算管理及精准成本分析与成本控制；加大营销力度加快资金回笼，积极盘活存量资产，增强自我造血功能；加强与金融机构及其它机构的合作，积极拓宽融资渠道和创新融资模式，多方面筹措资金满足公司经营发展的资金需求。

十、接待调研、沟通、采访等活动

1、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	接待方式	接待对象类型	调研的基本情况索引
2015 年 01 月 13 日	实地调研	机构	公司基本情况、公司经营情况
2015 年 06 月 16 日	实地调研	机构	公司基本情况、公司经营情况
2015 年 07 月 21 日	实地调研	机构	公司经营情况、与房融战略协议的相关内容
2015 年 11 月 11 日	实地调研	机构	公司经营情况、与房融战略协议的相关内容

第五节 重要事项

一、公司普通股利润分配及资本公积金转增股本情况

报告期内普通股利润分配政策，特别是现金分红政策的制定、执行或调整情况

适用 不适用

公司近 3 年（包括本报告期）的普通股股利分配方案（预案）、资本公积金转增股本方案（预案）情况

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115,896,013.20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：公司以总股本969,565,730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。

2015年度：公司拟不进行利润分配。

公司近三年（包括本报告期）普通股现金分红情况表

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普通股股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比率	以其他方式现金分红的金额	以其他方式现金分红的比例
2015年	0.00	30,687,210.02	0.00%	0.00	0.00%
2014年	96,956,573.00	490,188,190.31	19.78%	0.00	0.00%
2013年	115,896,013.20	539,639,714.49	21.48%	0.00	0.00%

公司报告期内盈利且母公司可供普通股股东分配利润为正但未提出普通股现金红利分配预案

适用 不适用

报告期内盈利且母公司可供普通股股东分配利润为正但未提出普通股现金红利分配预案的原因	公司未分配利润的用途和使用计划
鉴于公司目前正处于发展的重要时期，资金投入较大，为保证公司的持续、稳定发展，本年度公司计划不派发现金红利、不送红股，不以资本公积金转增股本。	未分配利润用于公司生产经营

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

公司计划年度不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

三、承诺事项履行情况

1、公司、股东、实际控制人、收购人、董事、监事、高级管理人员或其他关联方在报告期内履行完毕及截至报告期末尚未履行完毕的承诺事项

√ 适用 □ 不适用

承诺事由	承诺方	承诺类型	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	解决同业竞争	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	解决同业竞争	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。”	2014年05月07日	无	均严格履行承诺
	中国电建地产集团	解决同业竞争	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，	2012年12月20日	无	均严格履行承诺

	有限公司		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。			
资产重组时所作承诺						
首次公开发行或再融资时所作承诺						
股权激励承诺						
其他对公司中小股东所作承诺						
承诺是否按时履行	是					

2、公司资产或项目存在盈利预测，且报告期仍处在盈利预测期间，公司就资产或项目达到原盈利预测及其原因做出说明

适用 不适用

四、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。

五、董事会、监事会、独立董事（如有）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

六、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

公司报告期无会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况。

七、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。

八、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

1、武汉南国置业股份有限公司向成都市工商行政管理局申请注册成都南国商业管理有限公司（以下简称“成都商业管理”），申请注册资本为人民币2,000.00万，占100%的表决权。截至2015年12月31日注册资本尚未到位，预计出资到位时间为2016年8月7日。由于武汉南国置业股份有限公司为其独资法人，对成都商业管理具有100%的实际控制权，故纳入合并报表范围。

2、子公司荆州南国商业发展有限公司（以下简称“荆州南国商业”）向荆州市工商管理局申请注册成立的荆州南国酒店管理有限公司（以下简称“荆州酒店”），申请注册资本人民币5,000.00万元，截至2015年12月31日注册资本尚未到位。由于荆州南国商业对荆州酒店具有100%的实际控制权，故纳入合并报表范围。

3、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达成股权合作协议。根据合作协议，武汉南国置业股份有限公司以货币资金的形式对成都中电建海赋房地产开发有限公司（以下简称“海赋”）进行增资，增资金额7,139.42万元，其中，增加注册资本人民币4,500.00万元，增加资本公积人民币2,639.42万元。增资到位后，海赋的股权结构变为武汉南国置业股份有限公司持股51.02%，中国电建地产集团有限公司持股48.98%，武汉南国置业股份有限公司成为海赋的控股股东，故纳入合并报表范围。根据同一控制下企业合并的处理原则，已对期初及上年度合并报表数据进行追溯调整。

4、中国电建地产集团有限公司（以下简称“电建地产集团”）与武汉南国商业发展有限公司（以下简称“武汉南国商业”）共同成立武汉熙悦房地产有限公司，申请注册资本人民币10,000.00万元。其中电建地产集团认缴出资4,900.00万元人民币，持股比例49%，武汉南国商业认缴出资5,100.00万元人民币，持股比例51%。截至2015年12月31日注册资本尚未到位，股东承诺在2026年12月31日前出资到位。由于武汉南国商业对武汉熙悦房地产有限公司具有实际控制权，故纳入合并报表范围内。

九、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	中天运会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬（万元）	130
境内会计师事务所审计服务的连续年限	1
境内会计师事务所注册会计师姓名	聂照枝、王传平

当期是否改聘会计师事务所

是 否

是否在审计期间改聘会计师事务所

是 否

更换会计师事务所是否履行审批程序

是 否

对改聘、变更会计师事务所情况的详细说明

为更好的适应公司未来业务发展需要,公司于 2015 年 12 月 11 日召开的第三届董事会第十二次临时会议和2015年12月29日召开的2015 年第四次临时股东大会审议通过了《关于会计师事务所的议案》,公司原审计机构大信会计师事务所(特殊普通合伙),在执业过程中坚持独立审计原则,客观、公正、公允地反映公司财务状况,切实履行了审计机构应尽的职责。因其审计团队已经连续多年为公司提供审计服务,为确保上市公司审计工作的独立性与客观性,经公司董事会审计委员会认真调查,聘请中天运会计师事务所(特殊普通合伙)为公司 2015 年度审计服务机构。聘期一年。

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、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

十一、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。

十二、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。

十三、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。

十四、公司及其控股股东、实际控制人的诚信状况

适用 不适用

十五、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的实施情况

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《关于公司首期股票期权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）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。

2015年5月28日，公司第三届董事会第二十次会议审议通过了《关于调整公司首期股票期权激励计划行权价格、期权数量的议案》，公司首期股权激励首次授予的行权价格调整为 3.813 元/股，预留期权的行权价格调整为 3.853 元/股。公司首期股票期权激励计划激励对象调整为21名。

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2015年12月31日，公司股权首次股权激励共行权5,019,885股。

十六、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	获批的交易额度(万元)	是否超过获批额度	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	同实际控制人	采购商品	电力设备	市场价	市场价	133.48	0.05%	133.48	否	现款结算	1,334,770.45	2015年05月15日	http://www.cninfo.com.cn/
中电建建筑集团有限公司	同实际控制人	接受劳务	工程施工	市场价	市场价	80,505.46	28.10%	80,505.46	否	现款结算	805054596.07	2015年05月15日	http://www.cninfo.com.cn/
中电建物业管理有限公司	同实际控制人	接受劳务	物业管理	市场价	市场价	196.71	0.07%	196.71	否	现款结算	1,967,113.37	2015年05月15日	http://www.cninfo.com.cn/
中国水利水电第十工程局有限公司	同实际控制人	接受劳务	工程施工	市场价	市场价	7,185.03	2.51%	7,185.03	否	现款结算	71,850,280.58	2015年05月15日	http://www.cninfo.com.cn/
中国水利水电第十三工程局有限公司	同实际控制人	接受劳务	工程施工	市场价	市场价	5,164.58	1.80%	5,164.58	否	现款结算	51,645,848.50	2015年05月15日	http://www.cninfo.com.cn/
合计				--	--	93,185.26	--	93,185.26	--	--	--	--	--

大额销货退回的详细情况	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）	无
交易价格与市场参考价格差异较大的原因（如适用）	无

2、资产或股权收购、出售发生的关联交易

适用 不适用

公司报告期未发生资产或股权收购、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	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）
中国电建地产集团有限公司	母公司	成都泛悦北城房地产开发有限公司	房地产开发	100,000,000	194,522.65	9,622.02	-378.05
中国电建地产集团有限公司	母公司	成都中电建海赋房地产开发有限公司	房地产开发	245,000,000	264,402.02	34,650.15	8,640.79
被投资企业的重大在建项目的进展情况（如有）		成都泛悦北城房地产开发有限公司和成都中电建海赋房地产开发有限公司开发的泛悦城市广场项目和泛悦国际项目建设进度按计划进行。					

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

公司报告期不存在非经营性关联债权债务往来。

5、其他重大关联交易

适用 不适用

武汉南国置业股份有限公司于 2015 年 7 月 31 日召开的第三届董事会第二十二次会议，根据 2014 年度股东大会的授权，审批公司及下属公司自本次董事会审议通过之日起，至 2016 年召开 2015 年度股东大会止，获取公司股东合计金额 27 亿元人民币的委托贷款。

重大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	2015 年 08 月 19 日	http://www.cninfo.com.cn/
	2015 年 10 月 28 日	http://www.cninfo.com.cn/
	2015 年 12 月 10 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	2015 年 08 月 03 日	

十七、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、重大担保

适用 不适用

(1) 担保情况

单位：万元

公司及其子公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）								
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期（协议签署日）	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
武汉信用担保集团股份有限公司	2015 年 05 月 15 日	30,000	2015 年 07 月 08 日	357	连带责任保证	2015.07.08 - 2016.07.08	否	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)		357			
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)		357			
公司与子公司之间担保情况								
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
武汉大本营商业管理有限公司	2014年04月21日	3,000	2015年03月18日	3,000	连带责任保证	2015.03.26-2016.03.26	否	否
武汉大本营商业管理有限公司	2014年04月21日	2,000	2015年03月18日	2,000	连带责任保证	2015.03.30-2016.03.30	否	否
武汉大本营商业管理有限公司	2014年04月21日	3,000	2015年05月11日	3,000	连带责任保证	2015.05.15-2016.05.15	否	否
武汉南国光谷商业有限公司	2015年04月21日	5,000	2015年06月18日	5,000	连带责任保证	2015.06.18-2016.06.17	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	2015.05.13-2016.05.13	否	否
武汉南国光谷商业有限公司	2014年04月21日	15,000	2015年03月20日	15,000	连带责任保证	2015.04.20-2016.04.20	否	否
武汉南国洪广置业发展有限公司	2014年04月21日	30,000	2015年04月08日	29,000	连带责任保证	2015.04.17-2027.04.17	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	750	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	7,500	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	25,000	2014年12月13日	25,000	连带责任保证	2014.12.24-2017.12.24	否	否
襄阳南国商业发展	2014年	5,000	2014年12月	4,500	连带责任	2015.01.06	否	否

有限责任公司	04月21日		13日		保证	-2017.12.24		
武汉南国融汇商业有限责任公司	2014年04月21日	20,000	2015年01月01日	20,000	连带责任保证	2015.01.01-2017.12.29	否	否
武汉南国融汇商业有限责任公司	2014年04月21日	40,000	2015年01月01日	40,000	连带责任保证	2015.02.03-2017.12.29	否	否
湖北南国创新置业有限公司	2015年04月21日	100,000	2015年08月19日	100,000	连带责任保证	2015.08.28-2018.08.28	否	否
报告期内审批对子公司担保额度合计 (B1)			105,000	报告期内对子公司担保实际发生额合计 (B2)				105,000
报告期末已审批的对子公司担保额度合计 (B3)			270,000	报告期末对子公司实际担保余额合计 (B4)				262,250
子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
武汉南国光谷商业有限公司	2014年04月21日	7,500	2014年12月19日	7,500	抵押	2015.05.13-2016.05.13	否	否
武汉南国光谷商业有限公司	2014年04月21日	15,000	2015年03月20日	15,000	抵押	2015.04.20-2016.04.20	否	否
报告期内审批对子公司担保额度合计 (C1)			0	报告期内对子公司担保实际发生额合计 (C2)				0
报告期末已审批的对子公司担保额度合计 (C3)			22,500	报告期末对子公司实际担保余额合计 (C4)				22,500
公司担保总额 (即前三大项的合计)								
报告期内审批担保额度合计 (A1+B1+C1)			135,000	报告期内担保实际发生额合计 (A2+B2+C2)				105,357
报告期末已审批的担保额度合计 (A3+B3+C3)			322,500	报告期末实际担保余额合计 (A4+B4+C4)				285,107
实际担保总额 (即 A4+B4+C4) 占公司净资产的比例				97.20%				
其中:								
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额 (D)				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				285,107				

务担保金额 (E)	
担保总额超过净资产 50%部分的金额 (F)	125,418
上述三项担保金额合计 (D+E+F)	410,525
对未到期担保, 报告期内已发生担保责任或可能承担连带清偿责任的情况说明 (如有)	无
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

无

(2) 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、委托他人进行现金资产管理情况

(1) 委托理财情况

适用 不适用

公司报告期不存在委托理财。

(2) 委托贷款情况

适用 不适用

公司报告期不存在委托贷款。

4、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。

十八、其他重大事项的说明

适用 不适用

公司第三届董事会第十九次会议和2015年第二次临时股东大会审议通过了《关于公司非公开发行股票方案的议案》，本次非公开发行募集资金总额不超过155,000万元（含），非公开股票的发行对象为包括公司控股股东电建地产在内的不超过十名特定投资者。

公司于2015年12月23日收到中国证券监督管理委员会《关于核准武汉南国置业股份有限公司非公开发行股票的批复》（证监许可〔2015〕2975号）。

十九、公司子公司重大事项

适用 不适用

二十、社会责任情况

适用 不适用

二十一、公司债券相关情况

公司是否存在公开发行并在证券交易所上市，且在年度报告批准报出日未到期或到期未能全额兑付的公司债券
是

1、公司债券基本信息

债券名称	债券简称	债券代码	发行日	到期日	债券余额 (万元)	利率	还本付息方式
武汉南国置业股份有限公司 2015 年非公开发行公司债券 (第一期)	15 南国 01	118415	2015 年 11 月 02 日	2018 年 11 月 02 日	100,000	6.38%	按年付息，到期一次还本
武汉南国置业股份有限公司 2015 年非公开发行公司债券 (第二期)	15 南国 02	118424	2015 年 11 月 05 日	2018 年 11 月 05 日	50,000	6.35%	按年付息，到期一次还本
公司债券上市或转让的交易场所	深圳证券交易所						
投资者适当性安排	无						
报告期内公司债券的付息兑付情况	无						
公司债券附发行人或投资者选择权条款、可交换条款等特殊条款的，报告期内相关条款的执行情况（如适用）。	无						

2、债券受托管理人和资信评级机构信息

债券受托管理人：

名称	长江证券股份有限公司/华英证券有限责任公司	办公地址	湖北省武汉市新华路特8号长江证券大厦/北京市西城区武定侯街6号卓著中心19层	联系人	向少儒/陶冠群	联系人电话	027-6579985 7/010-56321812
报告期内对公司债券进行跟踪评级的资信评级机构:							
名称	东方金诚国际信用评估有限公司		办公地址	北京市西城区德胜门外大街83号德胜国际中心B座7层			
报告期内公司聘请的债券受托管理人、资信评级机构发生变更的,变更的原因、履行的程序、对投资者利益的影响等(如适用)			无				

3、公司债券募集资金使用情况

公司债券募集资金使用情况及履行的程序	募集资金严格按照相关约定使用并履行相关程序。
年末余额(万元)	148,933
募集资金专项账户运作情况	募集资金专项账户严格按照募集说明书相关约定运作。
募集资金使用是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	募集资金使用与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致。

4、公司债券信息评级情况

(一) 债券一:(15南国01、118415)

无评级

(二) 债券二:(15南国02、118424)

在本期债券有效存续期间,东方金诚国际信用评估有限公司对发行人进行主体评级以及债项评级。东方金诚评定南国置业主体信用等级为AA,评级展望为稳定。基于对公司主体长期信用以及本期公司债券偿还能力的评估,东方金诚评定本期公司债券的信用等级为AA,该级别反映了本期公司债券具备很强的偿还保障,到期不能偿还的风险很低。

东方金诚国际信用评估有限公司评级持续关注外部经营环境的变化、影响本公司经营或财务状况的重大事件、本公司履行债务的情况等因素,并将于2016年6月30日前对公司及公司债券作出最新跟踪评级。

5、公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施

公司发行的公司债券报告期内未采取增信措施。公司发行的公司债券的偿债资金将主要来源于公司日常经营所产生的现金流。报告期内,公司主营业务经营良好,稳定的现金流入对公司发行的公司债券的本息偿付提供了可靠的保障。

6、报告期内债券持有人会议的召开情况

报告期内，公司未召开债券持有人会议。

7、报告期内债券受托管理人履行职责的情况

15南国01债券受托管理人为长江证券股份有限公司，15南国02债券受托管理人为华英证券有限责任公司。报告期内，长江证券股份有限公司、华英证券有限责任公司严格按照《债券受托管理人协议》约定履行受托管理人职责。

8、截至报告期末公司近 2 年的主要会计数据和财务指标

单位：万元

项目	2015 年	2014 年	同期变动率
息税折旧摊销前利润	962,269,630.62	1,121,700,359.09	-14.21%
投资活动产生的现金流量净额	798,975,855.6	-768,000,642.81	204.03%
筹资活动产生的现金流量净额	4,996,657,107.07	1,523,180,920.56	228.04%
期末现金及现金等价物余额	2,163,664,715.18	1,292,521,111.50	67.40%
流动比率	317.00%	166.00%	151.00%
资产负债率	83.27%	75.21%	8.06%
速动比率	94.00%	45.00%	49.00%
EBITDA 全部债务比	8.27%	18.30%	-10.03%
利息保障倍数	1.25	2.63	-52.47%
现金利息保障倍数	-5.14	0.15	-3,526.67%
EBITDA 利息保障倍数	1.26	2.63	-52.09%
贷款偿还率	100.00%	100.00%	0.00%
利息偿付率	1.25%	2.63%	-1.38%

上述会计数据和财务指标同比变动超过 30%的主要原因

√ 适用 □ 不适用

投资活动产生的现金流量净额同比增长204.03%，原因是上期投资款本期收回；筹资活动产生的现金流量净额同比增长228.04%，原因是本期发行债券；期末现金及现金等价物余额同比增长67.40%，原因是现金流入大于流出；利息保障倍数同比下降52.47%，是因为本期利润减少；现金利息保障倍数同比下降3,526.67%，是因为预付土地款导致本期经营活动现金净流量减少；EBITDA利息保障倍数同比下降52.09%，是因为本期利润减少。

9、截至报告期末的资产权利受限情况

截至本报告期末，本公司所有权受限制的资产明细如下：

单位：元 币种：人民币

项目	数额	用途	受限形式
货币资金	316,870,000.00	取得银行借款	质押
存货	5,375,019,660.53	取得银行借款	抵押
合计	5,691,889,660.53		

10、报告期内对其他债券和债务融资工具的付息兑付情况

无

11、报告期内获得的银行授信情况、使用情况以及偿还银行贷款的情况

取得银行授信120.03亿元，使用授信金额为82.11亿元，偿还银行贷款68.68亿元。

12、报告期内执行公司债券募集说明书相关约定或承诺的情况

无

13、报告期内发生的重大事项

无

14、公司债券是否存在保证人

是 否

第六节 股份变动及股东情况

一、股份变动情况

1、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	306,084,929	31.59%					54,862,431	360,947,360	24.74%
3、其他内资持股	306,084,929	31.59%					54,862,431	360,947,360	24.74%
境内自然人持股	306,084,929	31.59%					54,862,431	360,947,360	24.74%
二、无限售条件股份	662,943,741	68.41%					434,940,319	1,097,884,060	75.26%
1、人民币普通股	662,943,741	68.41%					434,940,319	1,097,884,060	75.26%
三、股份总数	969,028,670	100.00%					489,802,750	1,458,831,420	100.00%

股份变动的的原因

√ 适用 □ 不适用

公司2014年度分红派息、转增股本方案为：以公司现有总股本969,565,730股为基数，向全体股东每10股送红股4股；每10股派现金1元人民币（含税，扣税后，QFII、RQFII以及持有股改限售股、首发限售股的个人和证券投资基金每10股派0.5元；持有非股改、非首发限售股及无限售流通股的个人、证券投资基金股息红利税实行差别化税率征收，先按每10股派0.75元，权益登记日后根据投资者减持股票情况，再按实际持股期限补缴税款；对于QFII、RQFII外的其他非居民企业，本公司未代扣代缴所得税，由纳税人在所得发生地自行缴纳）。同时，以资本公积金向全体股东每10股转增1股。

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

2015年12月15日，武汉南国置业股份有限公司（以下简称“公司”）持股5%以上股东许晓明先生与许棠女士、许榕先生签署了《股份转让协议》，许晓明先生通过协议转让的方式将其持有的公司无限售流通股11,400万股（占公司总股本的7.82%）转让给许棠女士、许榕先生。其中5,700万股股份转让给许棠，5,700万股股份转让给许榕。

2015年12月23日，中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司出具了《证券过户登记确认书》，协议转让给受让方许棠女士、许榕先生的共计11,400万股股份于2015年12月22日完成了过户登记手续。

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

2014年度公司每股收益和稀释每股收益为0.51元，按最新股本计算为0.34元；2014年度归属于公司普通股股东的每股净资产为3.11元，按最新股本计算为2.07元；

报告期每股收益和稀释每股收益为0.02元，按送股和转增前的股本计算为0.03元；报告期归属于公司普通股股东的每股净资产为2.01元，按送股和转增前的股本计算为3.02元。

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

2、限售股份变动情况

适用 不适用

二、证券发行与上市情况

1、报告期内证券发行（不含优先股）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

2014年度：公司以总股本969,565,730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。分红前公司总股本为969,565,730股，分红后总股本增至1,454,348,595股。2015年5月28日，公司第三届董事会第二十次会议审议通过了《关于调整公司首期股票期权激励计划行权价格、期权数量的议案》，公司首期股权激励首次授予的行权价格调整为3.813元/股，预留期权的行权价格调整为3.853元/股。首期股权激励首次授予第三个行权期尚未行权期权调整后数量为152.271万股，第四个行权期期权调整后数量为562.5495万股；首次授予预留期权第二个行权期尚未行权期权调整后数量为13.3455万股，第三个行权期期权调整后数量为93.204万股。

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	41,432	年度报告披露日前上一月末普通股股东总数	39,131	报告期末表决权恢复的优先股股东总数（如有）	0	年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数	0
-------------	--------	---------------------	--------	-----------------------	---	---------------------------	---

				(参见注 8)			(如有)(参见注 8)		
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	24.27%	354,093,568		202,500,000	151,593,568	质押		202,500,000
武汉新天地投资有限公司	国有法人	21.47%	313,215,984		0	313,215,984			
中国电建地产集团有限公司	国有法人	19.21%	280,191,987		0	280,191,987			
许榕	境内自然人	3.91%	57,000,000		0	57,000,000			
许棠	境内自然人	3.91%	57,000,000		0	57,000,000			
鸿阳证券投资基金	其他	0.90%	13,099,033		0	13,099,033			
中国建设银行股份有限公司一博时主题行业混合型证券投资基金(LOF)	其他	0.89%	13,003,332		0	13,003,332			
中国农业银行股份有限公司一宝盈转型动力灵活配置混合型证券投资基金	其他	0.87%	12,674,155		0	12,674,155			
武汉闻一多基金会	境内非国有法人	0.59%	8,550,000		0	8,550,000			
交通银行股份有限公司一博时新兴成长混合型证券投资基金	其他	0.41%	5,999,890		0	5,999,890			
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、股东许晓明先生与许榕、许棠系父子、父女关系；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	313,215,984	人民币普通股	313,215,984
中国电建地产集团有限公司	280,191,987	人民币普通股	280,191,987
许榕	57,000,000	人民币普通股	57,000,000
许棠	57,000,000	人民币普通股	57,000,000
鸿阳证券投资基金	13,099,033	人民币普通股	13,099,033
中国建设银行股份有限公司一博时主题行业混合型证券投资基金 (LOF)	13,003,332	人民币普通股	13,003,332
中国农业银行股份有限公司一宝盈转型动力灵活配置混合型证券投资基金	12,674,155	人民币普通股	12,674,155
武汉闻一多基金会	8,550,000	人民币普通股	8,550,000
交通银行股份有限公司一博时新兴成长混合型证券投资基金	5,999,890	人民币普通股	5,999,890
中国农业银行股份有限公司一博时裕隆灵活配置混合型证券投资基金	5,908,300	人民币普通股	5,908,300
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、股东许榕与许棠系兄妹关系；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。		

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

控股股东性质：中央国有控股

控股股东类型：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	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	房地产开发；销售商品房；房地产信息咨

				询；物业管理。
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

公司报告期控股股东未发生变更。

3、公司实际控制人情况

实际控制人性质：中央国资管理机构

实际控制人类型：法人

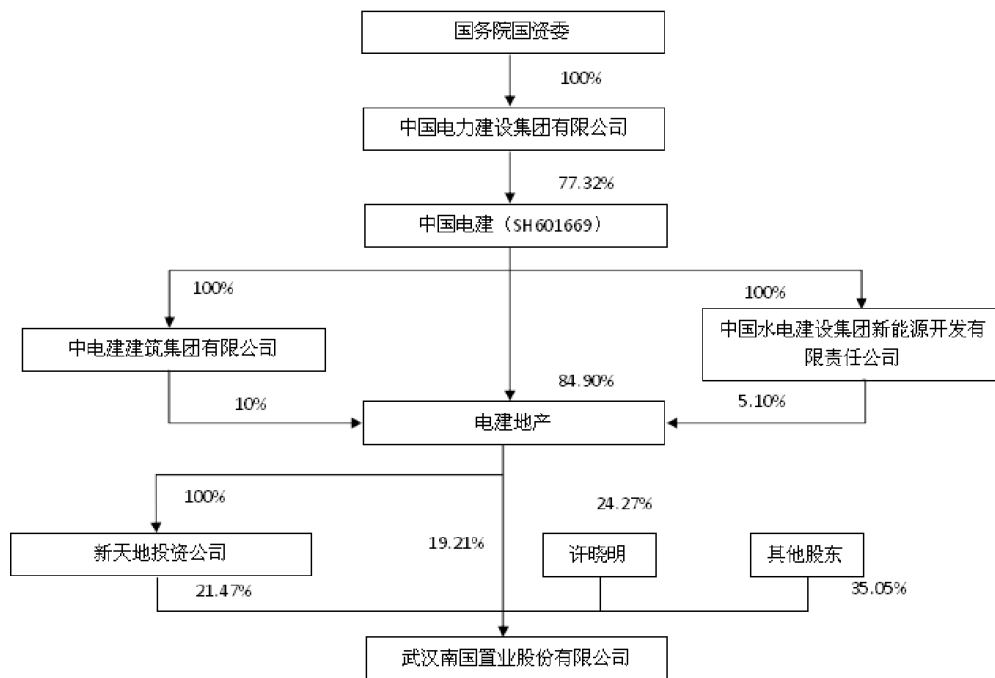
实际控制人名称	法定代表人/单位负责人	成立日期	组织机构代码	主要经营业务
中国电力建设集团有限公司	晏志勇	2011年09月28日	71783061-8	承包与其实力、规模、业绩相适应的国外工程项目；对外派遣实施上述境外工程所需的劳务人员；境内外水电、火电、核电、风电、太阳能发电及送变电工程和水利、水务工程总承包与规划、勘察设计、施工安装、技术研发、项目管理、咨询、监理、设备检修及相关设备的制造、修理、租赁；电力项目开发、投资、建设、管理、销售；境内外公路、铁路、港口、航道、机场、房屋、市政工程、城市轨道交通、环境工程、矿山、冶炼及石油化工的勘察设计、施工安装、技术研发、项目管理、咨询、监理、设备检修及相关设备制造修理租赁、开发、投资、建设、经营管理、生产销售；招标业务；进出口业务；房地产开发经营；实业投资、管理；物流仓储。
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	中国电力建设集团有限公司持有中国电力建设股份有限公司 77.32% 的股份。			

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

5、控股股东、实际控制人、重组方及其他承诺主体股份限制减持情况

适用 不适用

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)	其他增减变动 (股)	期末持股数 (股)
夏进	董事长	现任	男	52	2013年03月04日	2016年03月04日					
许晓明	联席董事长	现任	男	53	2013年03月04日	2016年03月04日	312,062,379	42,031,189			354,093,568
薛志勇	董事、总经理	现任	男	43	2015年03月31日	2016年03月04日					
许建辉	董事、总经理	离任	男	46	2013年03月04日	2015年03月09日					
秦普高	董事	现任	男	47	2013年03月04日	2016年03月04日					
吴咸发	董事	现任	男	44	2014年08月22日	2016年03月04日					
刘异伟	董事	现任	男	44	2014年08月22日	2016年03月04日					
李亚丹	董事	现任	女	35	2014年08月22日	2016年03月04日					
周绍朋	独立董事	现任	男	70	2013年03月04日	2016年03月04日					
刘红霞	独立董事	现任	女	53	2013年03月04日	2016年03月04日					

吴建滨	独立董事	现任	男	55	2014年 08月 22日	2016年 03月 04日					
张峰	独立董事	现任	男	40	2014年 08月 22日	2016年 03月 04日					
李军	副总经理	现任	女	49	2013年 09月 23日	2016年 03月 04日	630,000	944,190			1,574,190
宁晔	副总经理、财务总监	现任	男	37	2013年 03月 04日	2016年 03月 04日	99,995	49,997			149,992
肖新乔	副总经理	现任	男	39	2013年 09月 23日	2016年 03月 04日	84,825	538,263			623,088
张军	副总经理	现任	男	40	2013年 09月 23日	2016年 03月 04日	113,850	206,056			319,906
谭永忠	副总经理、董事会秘书	现任	男	48	2013年 03月 04日	2016年 03月 04日	97,500	341,250			438,750
郑彤	副总经理	现任	男	50	2014年 04月 18日	2016年 03月 04日					
高泽雄	监事会主席	现任	男	69	2013年 03月 04日	2016年 03月 04日					
王琼	职工监事	现任	女	52	2013年 03月 04日	2016年 03月 04日					
涂晓莉	监事	现任	女	37	2013年 03月 04日	2016年 03月 04日					
合计	--	--	--	--	--	--	313,088,549	44,110,945	0		357,199,494

二、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
----	-------	----	----	----

薛志勇	董事、总经理	任免	2015年03月 31日	
-----	--------	----	-----------------	--

三、任职情况

公司现任董事、监事、高级管理人员专业背景、主要工作经历以及目前在公司的主要职责

(1) 董事

夏进，男，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，男，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。

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。现任中国电建地产集团有限公司党委副书记、党委委员，南国置业总经理、董事。

吴咸发，男，1972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。现任南国置业党委书记、副总经理、董事。

刘异伟，男，1972年出生，中国社科院研究生院货币银行学研究生。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，南国置业董事。

秦普高，男，1969年出生，长沙电力学院中文专业本科、天津大学工商管理硕士。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、中国水电建设集团房地产有限公司总会计师、党委委员，中国水电建设集团房地产有限公司长沙公司董事长。现任中国电建地产集团有限公司总会计师、党委委员，南国置业董事。

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，男，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，女，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，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，北京市会计学会理事，北京市财政学会理事，信达地产、新黄浦、南国置业及金自天正独立董事。

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，南国置业独立董事。

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。

（2）监事

高泽雄先生，男，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，女，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，女，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

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

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

张军，男，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

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
薛志勇	中国电建地产集团有限公司	党委副书记、党委委员			否
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				

公司现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员近三年证券监管机构处罚的情况

适用 不适用

四、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	从公司获得的税前报酬总额	是否在公司关联方获取报酬
夏进	董事长	男	52	现任	0	是
许晓明	联席董事长	男	53	现任	12	否
薛志勇	董事、总经理	男	43	现任	91.3	否
许建辉	董事、总经理	男	46	离任	12.8	否
秦普高	董事	男	47	现任	0	是
吴咸发	董事	男	44	现任	127	否
刘异伟	董事	男	44	现任	8	否
李亚丹	董事	女	35	现任	33.7	否
周绍朋	独立董事	男	70	现任	8	否
刘红霞	独立董事	女	53	现任	8	否
吴建滨	独立董事	男	55	现任	8	否
张峰	独立董事	男	40	现任	8	否
李军	副总经理	女	49	现任	119.7	否
宁晁	副总经理、财务总监	男	37	现任	74.1	否
肖新乔	副总经理	男	39	现任	104.9	否
张军	副总经理	男	40	现任	100.9	否
谭永忠	副总经理、董事会秘书	男	48	现任	102.3	否
郑彤	副总经理	男	50	现任	115.3	否
高泽雄	监事会主席	男	69	现任	10	否
王琼	职工监事	女	52	现任	34.5	否
涂晓莉	监事	女	37	现任	0	是
合计	--	--	--	--	978.5	--

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

五、公司员工情况

1、员工数量、专业构成及教育程度

母公司在职员工的数量（人）	160
主要子公司在职员工的数量（人）	534

在职员工的数量合计（人）	694
当期领取薪酬员工总人数（人）	694
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数（人）	0
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数（人）
生产人员	0
销售人员	86
技术人员	92
财务人员	36
行政人员	164
商业人员	289
设计人员	27
合计	694
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
硕士及以上学历	80
本科学历	302
本科以下	312
合计	694

2、薪酬政策

通过公司薪酬福利体系的调整完善，增大员工与企业共成长、共收益的信心，营造企业良好的“留人”氛围，保障企业核心人才的稳定性。

（1）突出业绩导向。积极深化薪酬制度改革，将员工收入与公司经营业绩紧密关联，实施“高业绩、高收入，低业绩，低收入”的薪酬分配原则。

（2）多元利益分配。区分基本绩效、价值绩效的理念，对于高价值点岗位实行多元的利益分配机制，进而实现对高绩效人员、岗位的薪酬倾斜。同时，配置各类专项奖、贡献奖的激励措施，充分调动员工的工作主动性和积极性，为完成公司的经济指标而努力工作。

（3）完善福利管理。统一统筹福利项目，尝试建立弹性福利政策，提升福利支出的边际效用，加大福利的经济性和有效性。

3、培训计划

人才发展工作思路

以员工职业发展为导向，坚持组织需要与员工意愿相结合，建立不同层级的后备人才干部梯队，有针对性的制定人才发展策略。以素质模型与职业发展路径为依据，制定有针对性、分层分类的培训管理体系，从前端把控培训工作效果。定期组

织人才盘点分析，对于公司关键岗位、核心岗位进行培养资源的重点倾斜。建立有效的内部人才轮岗机制、备岗机制，充分发挥岗位锻炼对人才培养的价值贡献。

员工培训工作思路

对公司高层管理人员，重点加强公司战略与公司治理、宏观形势分析、商业模式、金融创新运作方面的培训，以国内外项目考察、行业交流、外派国内外知名高校学习等方式为主；对公司总部中层管理人员，重点加强所管辖业务的专业能力和专业发展趋势及最新规则等方面的培训，培训方式上以行业研究、行业研讨及“外训”为主，选择国内一流高校或房地产专业机构开展系统化的课程培训；对公司下属单位经营层人员，重点加强多专业协作能力和管理技能水平方面的培训，培训方式上以实战操盘、项目交流、“外训”为主，选择国内外优秀房地产专业机构开展系统化的课程培训；对公司一般员工，重点加强专业技能提升和管理水平方面的培训，培训方式以“内外训”培训方式相结合，“内训”为主。要充分利用内部师资资源，由公司“管理层”人员对其实施有关公司制度、流程及业务等内容的培训。

4、劳务外包情况

适用 不适用

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。

公司治理的实际状况与中国证监会发布的有关上市公司治理的规范性文件是否存在重大差异

是 否

公司治理的实际状况与中国证监会发布的有关上市公司治理的规范性文件不存在重大差异。

二、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。

三、同业竞争情况

适用 不适用

四、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、本报告期股东大会情况

会议届次	会议类型	投资者参与比例	召开日期	披露日期	披露索引
2015 年第一次临时股东大会	临时股东大会	2.75%	2015 年 03 月 31 日	2015 年 04 月 01 日	2015 年第一次临时股东大会决议公告
2014 年度股东大会	年度股东大会	4.37%	2015 年 05 月 14 日	2015 年 05 月 15 日	2014 年度股东大会决议公告
2015 年第二次临时股东大会	临时股东大会	0.14%	2015 年 06 月 25 日	2015 年 06 月 26 日	2015 年第二次临时股东大会决议公告
2015 年第三次临时股东大会	临时股东大会	2.88%	2015 年 09 月 01 日	2015 年 09 月 02 日	2015 年第三次临时股东大会决议公告
2015 年第四次临时股东大会	临时股东大会	1.77%	2015 年 12 月 29 日	2015 年 12 月 30 日	2015 年第四次临时股东大会决议公告

2、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

五、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	15	15				否
刘红霞	15	15				否
吴建滨	15	15				否
张峰	15	15				否
独立董事列席股东大会次数						5

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有关事项未提出异议。

六、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2015年度审计工作计划。

3、组织2014年度财务报告审计工作。2015年12月14日，召开2015年年度第一次会议，审议公司2015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2015年度财务报告（未经审计）后，于3月11日召开2015年年度第二次会议，听取了关于公司2015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2015年年度第三次审计委员会会议，审阅中天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《2015年度业绩合同书》及《绩效管理制度》的相关规定，结合公司2015年度经营实际及个人实绩，对2015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2015年薪酬水平符合公司年度绩效考核结果打下了基础。

七、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。

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 and 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。

九、内部控制评价报告

1、报告期内发现的内部控制重大缺陷的具体情况

是 否

2、内控自我评价报告

内部控制评价报告全文披露日期	2016年04月23日	
内部控制评价报告全文披露索引	http://www.cninfo.com.cn/	
纳入评价范围单位资产总额占公司合并财务报表资产总额的比例		100.00%
纳入评价范围单位营业收入占公司合并财务报表营业收入的比例		100.00%
缺陷认定标准		
类别	财务报告	非财务报告
定性标准	财务报告重大缺陷的迹象包括：(1) 公司董事、监事和高级管理人员的舞弊行为；(2) 公司更正已公布的财务报告；(3) 注册会计师发现的却未被公司内部控制	非财务报告缺陷认定主要以缺陷对业务流程有效性的影响程度、发生的可能性作判定。如果缺陷发生的可能性较小，会降低工作效率或效果、或

	<p>识别的当期财务报告中的重大错报；(4) 审计委员会和审计部门对公司的对外财务报告和财务报告内部控制监督无效。财务报告重要缺陷的迹象包括：(1) 未依照公认会计准则选择和应用会计政策；(2) 未建立反舞弊程序和控制措施；(3) 对于非常规或特殊交易的账务处理没有建立相应的控制机制或没有实施且没有相应的补偿性控制；(4) 对于期末财务报告过程的控制存在一项或多项缺陷且不能合理保证编制的财务报表达到真实、完整的目标。一般缺陷：是指除重大缺陷、重要缺陷之外的其他控制缺陷。</p>	<p>加大效果的不确定性、或使之偏离预期目标为一般缺陷；如果缺陷发生的可能性较高，会显著降低工作效率或效果、或显著加大效果的不确定性、或使之显著偏离预期目标为重要缺陷；如果缺陷发生的可能性高，会严重降低工作效率或效果、或严重加大效果的不确定性、或使之严重偏离预期目标为重大缺陷。</p>
定量标准	<p>定量标准以营业收入、资产总额作为衡量指标。内部控制缺陷可能导致或导致的损失与利润表相关的，以营业收入指标衡量。如果该缺陷单独或连同其他缺陷可能导致的财务报告错报金额小于营业收入的 1%，则认定为一般缺陷；如果超过营业收入的 1%但小于 2%，则为重要缺陷；如果超过营业收入的 2%，则认定为重大缺陷。内部控制缺陷可能导致或导致的损失与资产管理相关的，以资产总额指标衡量。如果该缺陷单独或连同其他缺陷可能导致的财务报告错报金额小于资产总额的 0.5%，则认定为一般缺陷；如果超过资产总额的 0.5%但小于 1%认定为重要缺陷；如果超过资产总额 1%，则认定为重大缺陷。</p>	<p>定量标准以营业收入、资产总额作为衡量指标。内部控制缺陷可能导致或导致的损失与利润表相关的，以营业收入指标衡量。如果该缺陷单独或连同其他缺陷可能导致的财务报告错报金额小于营业收入的 1%，则认定为一般缺陷；如果超过营业收入的 1%但小于 2%认定为重要缺陷；如果超过税前利润营业收入的 2%，则认定为重大缺陷。内部控制缺陷可能导致或导致的损失与资产管理相关的，以资产总额指标衡量。如果该缺陷单独或连同其他缺陷可能导致的财务报告错报金额小于资产总额的 0.5%，则认定为一般缺陷；如果超过资产总额 0.5%但小于 1%则认定为重要缺陷；如果超过资产总额 1%，则认定为重大缺陷。</p>
财务报告重大缺陷数量（个）		0
非财务报告重大缺陷数量（个）		0
财务报告重要缺陷数量（个）		0
非财务报告重要缺陷数量（个）		0

十、内部控制审计报告或鉴证报告

内部控制鉴证报告

内部控制鉴证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。	
内控鉴证报告披露情况	披露
内部控制鉴证报告全文披露日期	2016年04月23日
内部控制鉴证报告全文披露索引	http://www.cninfo.com.cn/
内控鉴证报告意见类型	标准无保留意见
非财务报告是否存在重大缺陷	否

会计师事务所是否出具非标准意见的内部控制鉴证报告

是 否

会计师事务所出具的内部控制鉴证报告与董事会的自我评价报告意见是否一致

是 否

第十节 财务报告

一、审计报告

审计意见类型	标准无保留审计意见
审计报告签署日期	2016 年 04 月 22 日
审计机构名称	中天运会计师事务所（特殊普通合伙）
审计报告文号	中天运（2016）审字第 90190 号
注册会计师姓名	聂照枝、王传平

审计报告正文

武汉南国置业股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的武汉南国置业股份有限公司（以下简称“南国置业”）的财务报表，包括2015年12月31日的合并及母公司资产负债表，2015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南国置业管理层的责任，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，南国置业的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了南国置业2015年12月31日的合并及母公司财务状况以及2015年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

中天运会计师事务所（特殊普通合伙）
中国·北京
二〇一六年四月二十二日

中国注册会计师：聂照枝

中国注册会计师：王传平

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

2015 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	2,480,534,715.18	1,332,521,111.50
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	266,432,062.36	345,100,308.09
预付款项	2,172,116,430.80	372,641,625.33
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	724,193,688.98	1,139,481,601.09
买入返售金融资产		
存货	13,384,492,371.90	8,567,507,560.52
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	19,027,769,269.22	11,757,252,206.53
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	10,000,000.00	810,000,000.00
长期股权投资	6,263,527.55	1,476,654.36
投资性房地产		
固定资产	31,307,228.74	33,013,515.22
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	269,313.68	592,490.36
递延所得税资产	11,050,946.60	12,829,129.21
其他非流动资产		
非流动资产合计	58,891,016.57	857,911,789.15
资产总计	19,086,660,285.79	12,615,163,995.68
流动负债：		
短期借款	835,030,000.00	1,880,260,000.00
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	3,570,000.00	
应付账款	1,477,707,063.07	804,855,903.46
预收款项	723,950,750.59	743,512,641.45
卖出回购金融资产款		
应付手续费及佣金		
应付职工薪酬	5,894,218.14	443,399.92
应交税费	279,786,623.56	234,771,257.06
应付利息	72,193,750.02	
应付股利		

其他应付款	1,660,406,246.29	1,562,957,015.76
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	937,500,000.00	1,865,075,600.00
其他流动负债		
流动负债合计	5,996,038,651.67	7,091,875,817.65
非流动负债：		
长期借款	6,426,000,000.00	2,395,500,000.00
应付债券	3,470,842,697.58	
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	9,896,842,697.58	2,395,500,000.00
负债合计	15,892,881,349.25	9,487,375,817.65
所有者权益：		
股本	1,458,831,420.00	969,028,670.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	17,030,107.64	133,791,881.07
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	138,760,767.63	134,301,729.60
一般风险准备		

未分配利润	1,318,457,325.16	1,777,012,014.46
归属于母公司所有者权益合计	2,933,079,620.43	3,014,134,295.13
少数股东权益	260,699,316.11	113,653,882.90
所有者权益合计	3,193,778,936.54	3,127,788,178.03
负债和所有者权益总计	19,086,660,285.79	12,615,163,995.68

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	241,957,003.59	74,564,758.60
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	314,681.65	49,669.45
预付款项	844,810,537.19	166,710,299.28
应收利息		
应收股利		
其他应收款	6,014,645,850.48	4,152,023,083.03
存货	1,788,507,410.60	879,607,597.29
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	8,890,235,483.51	5,272,955,407.65
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	10,000,000.00	810,000,000.00
长期股权投资	1,648,618,564.25	1,549,211,844.68
投资性房地产		
固定资产	2,541,936.33	3,347,064.37
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	5,261,931.04	3,379,887.39
其他非流动资产		
非流动资产合计	1,666,422,431.62	2,365,938,796.44
资产总计	10,556,657,915.13	7,638,894,204.09
流动负债：		
短期借款	200,000,000.00	1,294,860,000.00
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	277,099,980.85	17,248,211.33
预收款项	321,782,323.99	437,417.99
应付职工薪酬	1,572,584.98	160,896.07
应交税费	23,542,152.99	60,861,593.02
应付利息	72,193,750.02	
应付股利		
其他应付款	1,833,223,046.45	1,878,625,101.57
划分为持有待售的负债		
一年内到期的非流动负债	930,000,000.00	1,500,000,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	3,659,413,839.28	4,752,193,219.98
非流动负债：		
长期借款	1,608,000,000.00	1,021,000,000.00
应付债券	3,470,842,697.58	
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	5,078,842,697.58	1,021,000,000.00
负债合计	8,738,256,536.86	5,773,193,219.98
所有者权益：		
股本	1,458,831,420.00	969,028,670.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	12,550,038.95	109,459,913.77
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	138,760,767.63	134,301,729.60
未分配利润	208,259,151.69	652,910,670.74
所有者权益合计	1,818,401,378.27	1,865,700,984.11
负债和所有者权益总计	10,556,657,915.13	7,638,894,204.09

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	3,050,881,882.71	2,647,233,520.86
其中：营业收入	3,050,881,882.71	2,647,233,520.86
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	2,954,915,435.22	1,993,675,560.34
其中：营业成本	2,077,935,244.73	1,493,180,908.81
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	665,398,561.38	337,497,234.47
销售费用	137,528,675.27	78,659,140.02
管理费用	76,286,876.34	70,528,301.54
财务费用	-9,322,102.85	-1,222,044.47
资产减值损失	7,088,180.35	15,032,019.97
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）	96,783,030.13	40,935,418.23
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	4,786,873.19	-3,313,553.96
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	192,749,477.62	694,493,378.75
加：营业外收入	1,012,634.10	1,213,900.52
其中：非流动资产处置利得		
减：营业外支出	124,274.10	775,604.03
其中：非流动资产处置损失		
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	193,637,837.62	694,931,675.24
减：所得税费用	109,874,073.55	208,458,975.69
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	83,763,764.07	486,472,699.55
归属于母公司所有者的净利润	30,687,210.02	490,188,190.31
少数股东损益	53,076,554.05	-3,715,490.76
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	83,763,764.07	486,472,699.55
归属于母公司所有者的综合收 益总额	30,687,210.02	490,188,190.31
归属于少数股东的综合收益总 额	53,076,554.05	-3,715,490.76
八、每股收益：		
(一)基本每股收益	0.0211	0.3378
(二)稀释每股收益	0.0211	0.3378

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：-8,360,741.90 元，上期被合并方实现的净利润为：-6,877,295.20 元。

法定代表人：夏进

主管会计工作负责人：宁晔

会计机构负责人：唐珂

4、母公司利润表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	22,842,751.59	17,339,332.34
减：营业成本	9,606,670.12	6,402,111.22

营业税金及附加	21,170,725.49	54,128,010.31
销售费用	17,918,095.83	5,819,611.37
管理费用	20,616,575.58	54,679,451.97
财务费用	-2,568,169.61	-619,988.88
资产减值损失	7,528,174.62	2,626,800.02
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）	94,125,657.06	670,492,279.90
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	2,129,500.12	-6,179,951.37
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	42,696,336.62	564,795,616.23
加：营业外收入	12,000.00	13,000.00
其中：非流动资产处置利得		
减：营业外支出		300,193.81
其中：非流动资产处置损失		
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	42,708,336.62	564,508,422.42
减：所得税费用	-1,882,043.65	-656,700.01
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	44,590,380.27	565,165,122.43
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	44,590,380.27	565,165,122.43
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	2,831,661,352.71	2,639,729,483.21
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		7,984.87
收到其他与经营活动有关的现	1,872,224,991.47	198,978,503.78

金		
经营活动现金流入小计	4,703,886,344.18	2,838,715,971.86
购买商品、接受劳务支付的现金	6,486,610,076.33	1,921,390,803.07
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	139,779,732.55	89,225,108.92
支付的各项税费	772,540,396.78	630,510,758.45
支付其他与经营活动有关的现金	2,229,445,497.51	774,968,156.78
经营活动现金流出小计	9,628,375,703.17	3,416,094,827.22
经营活动产生的现金流量净额	-4,924,489,358.99	-577,378,855.36
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	896,000,000.00	
取得投资收益收到的现金		44,248,972.19
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	896,000,000.00	44,248,972.19
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,024,144.40	2,249,615.00
投资支付的现金	96,000,000.00	810,000,000.00
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	97,024,144.40	812,249,615.00
投资活动产生的现金流量净额	798,975,855.60	-768,000,642.81
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	84,004,199.53	9,788,353.20
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	59,000,000.00	
取得借款收到的现金	8,923,066,000.00	6,048,660,000.00
发行债券收到的现金	3,473,750,000.00	
收到其他与筹资活动有关的现金	1,854,742,000.00	944,900,000.00
筹资活动现金流入小计	14,335,562,199.53	7,003,348,353.20
偿还债务支付的现金	6,865,371,600.00	4,024,900,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	774,663,492.46	609,867,432.64
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	1,698,870,000.00	845,400,000.00
筹资活动现金流出小计	9,338,905,092.46	5,480,167,432.64
筹资活动产生的现金流量净额	4,996,657,107.07	1,523,180,920.56
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	871,143,603.68	177,801,422.39
加：期初现金及现金等价物余额	1,292,521,111.50	1,114,719,689.11
六、期末现金及现金等价物余额	2,163,664,715.18	1,292,521,111.50

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	343,901,144.59	28,982,996.34
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	23,683,959.18	922,955,809.11

经营活动现金流入小计	367,585,103.77	951,938,805.45
购买商品、接受劳务支付的现金	715,969,512.38	167,228,683.68
支付给职工以及为职工支付的现金	39,163,039.49	45,805,988.69
支付的各项税费	79,410,557.93	34,262,660.62
支付其他与经营活动有关的现金	2,073,289,094.50	1,462,597,430.03
经营活动现金流出小计	2,907,832,204.30	1,709,894,763.02
经营活动产生的现金流量净额	-2,540,247,100.53	-757,955,957.57
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	800,000,000.00	
取得投资收益收到的现金		44,248,972.19
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	800,000,000.00	44,248,972.19
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	203,541.00	619,953.00
投资支付的现金	112,394,200.00	1,010,000,000.00
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	112,597,741.00	1,010,619,953.00
投资活动产生的现金流量净额	687,402,259.00	-966,370,980.81
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	25,004,199.53	9,788,353.20
取得借款收到的现金	2,349,000,000.00	2,271,860,000.00
发行债券收到的现金	3,473,750,000.00	
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	5,847,754,199.53	2,281,648,353.20

偿还债务支付的现金	3,426,860,000.00	415,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	400,657,113.01	323,668,675.88
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	3,827,517,113.01	738,668,675.88
筹资活动产生的现金流量净额	2,020,237,086.52	1,542,979,677.32
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	167,392,244.99	-181,347,261.06
加：期初现金及现金等价物余额	74,564,758.60	255,912,019.66
六、期末现金及现金等价物余额	241,957,003.59	74,564,758.60

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	969,028,670.00				133,791,881.07				134,301,729.60		1,777,012,014.6	113,653,882.90	3,127,788,178.03
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	969,028,670.00				133,791,881.07				134,301,729.60		1,777,012,014.6	113,653,882.90	3,127,788,178.03

	00									6		3
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)	489,802,750.00				-116,761,773.43				4,459,038.03	-458,554,689.30	147,045,433.21	65,990,758.51
(一) 综合收益总额										30,687,210.02	53,076,554.05	83,763,764.07
(二) 所有者投入和减少资本	5,019,885.00				-19,805,200.43						93,968,879.16	79,183,563.73
1. 股东投入的普通股	5,019,885.00				15,229,823.33						59,000,000.00	79,249,708.33
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					-66,144.60							-66,144.60
4. 其他					-34,968,879.16						34,968,879.16	
(三) 利润分配	387,826,292.00								4,459,038.03	-489,241,899.32		-96,956,569.29
1. 提取盈余公积									4,459,038.03	-4,459,038.03		
2. 提取一般风险准备												
3. 对所有者(或股东)的分配	387,826,292.00									-484,782,861.29		-96,956,569.29
4. 其他												
(四) 所有者权益内部结转	96,956,573.0				-96,956,573.0							

	0												
1. 资本公积转增资本（或股本）	96,956,573.00				-96,956,573.00								
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	1,458,831,420.00				17,030,107.64				138,760,767.63		1,318,457,325.16	260,699,316.11	3,193,778,936.54

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	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					24,331,967.30						-2,229,392.64	95,793,506.20	117,896,080.86

其他													
二、本年期初余额	965,800,110.00				125,002,376.33				77,785,217.36		1,459,236,199.04	117,369,373.66	2,745,193,276.39
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		317,775,815.42	-3,715,490.76	382,594,901.64
(一)综合收益总额											490,188,190.31	-3,715,490.76	486,472,699.55
(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		-172,412,374.89		-115,895,862.65
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				133,791,881.07			134,301,729.60		1,777,012,014.46	113,653,882.90		3,127,788,178.03

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	969,028,670.00				109,459,913.77				134,301,729.60	652,910,670.74	1,865,700,984.11
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	969,028,670.00				109,459,913.77				134,301,729.60	652,910,670.74	1,865,700,984.11
三、本期增减变动金额 (减少以“—”号填列)	489,802,750.00				-96,909,874.82				4,459,038.03	-444,651,519.05	-47,299,605.84
(一) 综合收益										44,590,000.00	44,590,000.00

总额										0,380.27	380.27
(二)所有者投入和减少资本	5,019,885.00				46,698.18						5,066,583.18
1. 股东投入的普通股	5,019,885.00				15,229,823.33						20,249,708.33
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					-66,144.60						-66,144.60
4. 其他					-15,116,980.55						-15,116,980.55
(三)利润分配	387,826,292.00								4,459,038.03	-489,241,899.32	-96,956,569.29
1. 提取盈余公积									4,459,038.03	-4,459,038.03	0.00
2. 对所有者(或股东)的分配	387,826,292.00									-484,782,861.29	-96,956,569.29
3. 其他											
(四)所有者权益内部结转	96,956,573.00				-96,956,573.00						
1. 资本公积转增资本(或股本)	96,956,573.00				-96,956,573.00						
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	1,458,831.420.00				12,550,038.95				138,760,767.63	208,259,151.69	1,818,401,378.27

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	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					-6,865,						-6,865,

入所有者权益的金额					144.26						144.26
4. 其他											
(三) 利润分配									56,516,512.24	-172,412,374.89	-115,895,862.65
1. 提取盈余公积									56,516,512.24	-56,516,512.24	
2. 对所有者(或股东)的分配									0.00	-115,895,862.65	-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				109,459,913.77				134,301,729.60	652,910,670.74	1,865,700,984.11

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42010000009433的企业法人营业执照。

注册资本:人民币壹拾肆亿伍仟肆佰叁拾肆万捌仟伍佰玖拾伍元整

公司注册地:湖北武汉

组织形式:股份有限公司(上市)

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2016年4月22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给予确定。报告期合并范围增加成都南国商业管理有限公司、荆州南国酒店管理有限公司、成都中电建海赋房地产有限公司、武汉熙悦房地产有限公司等4家公司，具体详见“本附注六、合并范围的变动”。报告期合并范围详见“本附注七、在其他主体中权益第1、在子公司中的权益之（1）企业集团构成”。

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假设为基础，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41项具体会计准则，以及企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他规定，并基于以下三所述重要会计政策、会计估计进行编制。

2、持续经营

本公司评价自报告期末起12个月的持续经营能力不存在重大疑虑因素或事项。

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、完整地反映了公司2015年12月31日的财务状况以及2015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。

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

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
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
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项计提坏账的应收款项。
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	单独进行减值测试，有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，计提坏账准备。

(2) 按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
账龄分析法组合	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。

(1) 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；

(2) 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；

(3) 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；

(4) 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；

(5) 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

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

(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%
运输工具	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。

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

（1）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。

（2）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。

（3）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。

（4）建造合同

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

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

C、确定合同完工进度的方法为累计实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例。

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

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：①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；②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

本公司递延所得税资产和递延所得税负债的确认：

- 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、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%，13%
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 3、其他）	预收售房款、增值额	1%—6%预征、四级超率累进税率清算

2、税收优惠

无

3、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
库存现金	9,936.63	2,482.09
银行存款	2,474,499,275.36	1,319,603,406.76
其他货币资金	6,025,503.19	12,915,222.65
合计	2,480,534,715.18	1,332,521,111.50

其他说明

- 1、截至2015年12月31日，受限货币资金为定期存单质押保证金296,870,000.00元, 股东借款保证金20,000,000.00元；
- 2、其他货币资金主要为预收房款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	
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	283,638,994.68	100.00%	17,206,932.32	6.07%	266,432,062.36	363,364,210.91	100.00%	18,263,902.82	5.03%	345,100,308.09
合计	283,638,994.68	100.00%	17,206,932.32	6.07%	266,432,062.36	363,364,210.91	100.00%	18,263,902.82	5.03%	345,100,308.09

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 年以内小计	224,340,824.00	11,217,041.20	5.00%
1 至 2 年	59,047,970.43	5,904,797.04	10.00%
2 至 3 年	188,842.25	56,652.68	30.00%
3 至 4 年	54,861.00	21,944.40	40.00%
5 年以上	6,497.00	6,497.00	100.00%
合计	283,638,994.68	17,206,932.32	

确定该组合依据的说明：

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：

(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-1,056,970.50 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

客户名称	期末余额	占应收账款期末余额 合计数比例(%)	相应计提坏账 准备期末余额
武汉家驿酒店管理有限公司	16,504,432.00	5.82	1,650,443.20
张煜华	15,756,245.00	5.56	787,812.25
洪山区土地整理储备中心	9,080,102.00	3.2	454,005.10
刘雯	8,803,516.00	3.1	880,351.60
杨浩	8,230,000.00	2.9	411,500.00
合计	58,374,295.00	20.58	4,184,112.15

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	1,909,117,848.84	87.89%	171,252,883.26	45.95%
1 至 2 年	157,268,903.65	7.24%	96,766,245.86	25.97%
2 至 3 年	2,081,558.17	0.10%	102,096,198.90	27.40%
3 年以上	103,648,120.14	4.77%	2,526,297.31	0.68%
合计	2,172,116,430.80	--	372,641,625.33	--

(2) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

客户名称	期末余额	占预付款项期末余额 合计数的比例(%)	未结算原因
南京市土地矿产市场管理中心	679,042,094.53	31.26	未到结算期
武汉同城置业有限公司	579,578,026.00	26.68	未到结算期
武汉东湖新技术开发区管理委员会	370,931,974.00	17.08	未到结算期
武汉市公共资源交易管理办公室	220,000,000.00	10.13	未到结算期
武汉市武昌土地储备整理中心	47,722,500.00	2.2	未到结算期
合计	1,897,274,594.53	87.35	

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其他应收款	590,271,720.53	78.35%			590,271,720.53	1,086,271,720.53	93.60%			1,086,271,720.53
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	163,095,503.06	21.65%	29,173,534.61	17.89%	133,921,968.45	74,238,264.32	6.40%	21,028,383.76	28.33%	53,209,880.56
合计	753,367,223.59	100.00%	29,173,534.61	3.87%	724,193,688.98	1,160,509,984.85	100.00%	21,028,383.76	1.81%	1,139,481,601.09

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
武汉地产开发集团有限公司	419,271,720.53			合作开发项目款
湖北省农业生产资料集团有限公司	150,000,000.00			保证金
南京壹城建设集团有限责任公司	21,000,000.00			土地竞买保证金
合计	590,271,720.53		--	--

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 年以内小计	126,358,073.77	6,317,903.69	5.00%
1 至 2 年	8,067,868.23	806,786.82	10.00%
2 至 3 年	7,013,311.00	2,103,993.30	30.00%
3 至 4 年	2,848,082.10	1,139,232.84	40.00%
4 至 5 年	5,100.00	2,550.00	50.00%
5 年以上	18,803,067.96	18,803,067.96	100.00%
合计	163,095,503.06	29,173,534.61	

确定该组合依据的说明：

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 8,145,150.85 元；本期收回或转回坏账准备金额 0.00 元。

(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
合作开发款	419,271,720.53	419,271,720.53
保证金	178,762,142.82	667,004,263.00
往来款	142,805,818.78	71,865,199.85
其他	12,527,541.46	2,368,801.47
合计	753,367,223.59	1,160,509,984.85

(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
武汉地产开发集团有限公司	合作开发项目款	419,271,720.53	5 年以上	55.65%	
湖北省农业生产资料集团有限公司	保证金	150,000,000.00	1-2 年	19.91%	
南京壹城建设集	土地竞买保证金	21,000,000.00	1 年以内	2.79%	

团有限责任公司					
武汉市总工会江 汉工人文化宫	保证金	10,000,000.00	5 年以上	1.33%	10,000,000.00
水产品市场	保证金	5,000,000.00	5 年以上	0.66%	5,000,000.00
合计	--	605,271,720.53	--	80.34%	15,000,000.00

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	7,031,907,298. 32		7,031,907,298. 32	4,986,980,715. 86		4,986,980,715. 86
开发产品	6,352,585,073. 58		6,352,585,073. 58	3,580,526,844. 66		3,580,526,844. 66
合计	13,384,492,371 .90		13,384,492,371 .90	8,567,507,560. 52		8,567,507,560. 52

①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	686,554,119.91	918,506,483.43	1,605,060,603.34	
襄阳南国城市广场	511,489,523.32	899,518,990.35	687,798,734.43	723,209,779.24
荆州沙北项目	256,470,219.17	210,320,270.96		466,790,490.13
南国中心 2 期	1,272,345,118.97	494,941,738.53		1,767,286,857.50
铭悦汇项目		47,519,592.64		47,519,592.64
铭悦府项目		1,209,889,144.21		1,209,889,144.21
昙华林项目	628,354,493.16	442,229,160.70		1,070,583,653.86
泛悦城市广场项目		1,746,627,780.74		1,746,627,780.74
中国水电.泛悦国际	1,631,767,241.33	833,445,666.08	2,465,212,907.41	
合计	4,986,980,715.86	6,802,998,827.64	4,758,072,245.18	7,031,907,298.32

②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
南国花郡	37,265,438.29		290,410.06	36,975,028.23
风华天城 1 期	16,982,889.94		2,861,940.52	14,120,949.42
风华天城 2 期	11,245,911.39		1,687,753.28	9,558,158.11

项目	年初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
南国 SOHO	107,514,281.73		3,879,841.84	103,634,439.89
南湖都会	17,792,028.60		788,842.06	17,003,186.54
中央花园	1,720,473.86		97,882.36	1,622,591.50
南国中心 1 期		1,605,060,603.34		1,605,060,603.34
大武汉生活广场	948,316,877.67		50,209,554.17	898,107,323.50
江南大武汉家装	1,672,058,159.26		874,110,134.74	797,948,024.52
襄阳南国城市广场北区		687,798,734.43	153,196,691.88	534,602,042.55
荆州沙北项目	243,677,383.69		121,062,831.81	122,614,551.88
北都城市广场项目	296,188,145.06		24,247,062.49	271,941,082.57
首义汇	196,228,198.85		1,732,410.96	194,495,787.89
悦公馆	31,537,056.32			31,537,056.32
中国水电.泛悦国际		2,465,212,907.41	751,848,660.09	1,713,364,247.32
合计	3,580,526,844.66	4,758,072,245.18	1,986,014,016.26	6,352,585,073.58

(2) 开发产品中的出租开发产品明细

①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	3,134,379.40		107,088.85	3,027,290.55
南湖都会	24,397,179.83			24,397,179.83
南国 SOHO	113,932,586.14			113,932,586.14
南湖花郡		18,378,051.58		18,378,051.58
风华天城 1 期		3,200,820.92	936,580.92	2,264,240.00
风华天城 2 期	2,264,240.00	120,966.74		2,385,206.74
大武汉生活广场	254,837,367.03	469,340,921.15	8,372,973.67	715,805,314.51
北都城市广场	199,338,324.19		19,674,763.51	179,663,560.68
首义汇	175,720,272.64			175,720,272.64
合计	773,624,349.23	491,040,760.39	29,091,406.95	1,235,573,702.67

②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	1,413,905.54	16,911.86		1,430,817.40
南湖都会	6,605,151.23	788,842.06		7,393,993.29
南国 SOHO	13,814,326.13	3,683,820.12		17,498,146.25
南湖花郡		290,410.06		290,410.06

项目	年初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
风华天城 2 期	366,052.16	73,210.40		439,262.56
大武汉生活广场	50,321,639.62	19,267,963.67	1,895,083.04	67,694,520.25
北都城市广场	16,301,284.68	4,833,954.36	6,976,480.23	14,158,758.81
首义汇	11,286,312.92	1,732,410.96		13,018,723.88
合 计	100,108,672.28	30,687,523.49	8,871,563.27	121,924,632.50

③出租开发产品净值

项目	年初余额	期末余额
中央花园	1,720,473.86	1,596,473.15
南湖都会	17,792,028.60	17,003,186.54
南国 SOHO	100,118,260.01	96,434,439.89
南湖花郡		18,087,641.52
风华天城 1 期		2,264,240.00
风华天城 2 期	1,898,187.84	1,945,944.18
大武汉生活广场	204,515,727.41	648,110,794.26
北都城市广场	183,037,039.51	165,504,801.87
首义汇	164,433,959.72	162,701,548.76
合 计	673,515,676.95	1,113,649,070.17

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

本期存货一开发成本新增借款费用资本化金额764,454,575.97元，用于计算确定借款费用资本化金额的资本化率为5.1%-9.5%。

(4) 截至 2015 年 12 月 31 日用于抵押的存货的价值为 5,375,019,660.53 元。明细如下：

受限存货明细	抵押面积（平方米）	抵押金额（元）	备注
泛悦城市广场土地及在建工程	74,042.13	1,746,627,780.74	广发银行成都东大街支行 9.8 亿长期借款
南国中心 1 期商铺、住宅	54,084.06	1,054,337,816.59	平安银行汉口支行 6 亿长期借款
南国中心 2 期土地	45,923.94	1,274,729,132.98	农商行重庆永川支行 10 亿长期借款
中国水电.泛悦国际	58,318.54	927,317,534.09	建行成都第二支行 5.78 亿长期借款
首义汇商铺	25,849.89	167,967,351.80	中国银行青山支行 2.9 亿长期借款

大武汉生活广场 G 座商铺	16,913.18	123,680,503.99	华夏银行武汉开发区支行 1.5 亿短期借款、民生银行武汉分行 7500 万短期借款
南国 SOHO2 层 101、3 层 2-3 号商铺	15,668.69	80,359,540.34	湖北银行中北路支行 1.98 亿长期借款
合计	290,800.43	5,375,019,660.53	

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	10,000,000.00		10,000,000.00	810,000,000.00		810,000,000.00	
合计	10,000,000.00		10,000,000.00	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	1,476,654.36			4,786,873.19						6,263,527.55	
小计	1,476,654.36			4,786,873.19						6,263,527.55	
二、联营企业											
合计	1,476,654.36			4,786,873.19						6,263,527.55	

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	运输工具	其他设备	合计
一、账面原值：					
1.期初余额	26,689,658.32	477,285.00	7,962,818.91	8,082,246.94	43,212,009.17
2.本期增加金额			250,325.00	773,819.40	1,024,144.40
(1) 购置			250,325.00	773,819.40	1,024,144.40
(2) 在建工程转入					
(3) 企业合并增加					
3.本期减少金额				60,450.00	60,450.00
(1) 处置或报废					
其他减少				60,450.00	60,450.00
4.期末余额	26,689,658.32	477,285.00	8,213,143.91	8,795,616.34	44,175,703.57
二、累计折旧					
1.期初余额	217,595.77	419,258.60	5,330,799.72	4,230,839.86	10,198,493.95
2.本期增加金额	853,205.12	6,229.91	794,202.24	1,047,402.42	2,701,039.69
(1) 计提	853,205.12	6,229.91	794,202.24	1,047,402.42	2,701,039.69
3.本期减少金额				31,058.81	31,058.81
(1) 处置或报废					
其他减少				31,058.81	31,058.81
4.期末余额	1,070,800.89	425,488.51	6,125,001.96	5,247,183.47	12,868,474.83
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	25,618,857.43	51,796.49	2,088,141.95	3,548,432.87	31,307,228.74
2.期初账面价值	26,472,062.55	58,026.40	2,632,019.19	3,851,407.08	33,013,515.22

(2) 未办妥产权证书的固定资产情况

单位：元

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
洪广办公楼	25,591,084.20	地下办公室不计容

其他说明

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	592,490.36		323,176.68		269,313.68
合计	592,490.36		323,176.68		269,313.68

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	44,203,786.36	11,050,946.60	38,470,503.60	9,617,625.90
可抵扣亏损			12,846,013.24	3,211,503.31

合计	44,203,786.36	11,050,946.60	51,316,516.84	12,829,129.21
----	---------------	---------------	---------------	---------------

(2) 未确认递延所得税资产明细

单位：元

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	2,176,680.57	821,782.98
可抵扣亏损	421,640,788.23	176,087,474.57
合计	423,817,468.80	176,909,257.55

(3) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

单位：元

年份	期末金额	期初金额	备注
2015 年		173,612.18	
2016 年	55,453.84	55,453.84	
2017 年	16,158.59	16,158.59	
2018 年	24,738,008.66	42,098,641.55	
2019 年	106,255,553.89	133,743,608.41	
2020 年	290,575,613.25		
合计	421,640,788.23	176,087,474.57	--

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	280,030,000.00	88,400,000.00
抵押借款	225,000,000.00	75,000,000.00
保证借款	130,000,000.00	422,000,000.00
委托借款	200,000,000.00	1,294,860,000.00
合计	835,030,000.00	1,880,260,000.00

短期借款分类的说明：

1、期末短期质押借款中，子公司武汉南国光谷商业有限公司以价值5,000.00万的定期存单质押（1个月），取得的借款金额为4,700.00万元，子公司荆州南国商业有限公司以价值2,000.00万元的定期存单质押，取得的借款金额为1,900.00万元，荆州大本营商业管理有限公司以价值2,687.00万元的定期存单质押，取得的借款金额为2,553.00万元，武汉大本营商业管理有限公司以价值20,000.00万元的定期存单质押，取得的借款金额为18,850.00万元。

2、期末短期抵押借款中，公司为子公司提供抵押担保，以公司房产作为抵押物，抵押物情况见本报告附注之“五、合并报表重要项目”之“（五）存货”的注释，取得的借款金额为22,500.00万元。

3、期末保证借款中，公司为子公司提供担保，取得借款金额为1.3亿元。

4、期末委托借款中，股东许晓明为公司提供2亿元委托借款。

12、应付票据

单位：元

种类	期末余额	期初余额
商业承兑汇票	3,570,000.00	
合计	3,570,000.00	

本期末已到期未支付的应付票据总额为 0.00 元。

13、应付账款

（1）应付账款列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
工程款	1,464,819,473.87	780,480,482.62
监理费	4,089,349.51	
设计营销及其他	8,798,239.69	24,375,420.84
合计	1,477,707,063.07	804,855,903.46

（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
中国水利水电第十三工程局有限公司	54,699,797.11	质保期内
浙江宝业建设集团有限公司	23,507,566.70	质保期内
武汉市十建集团有限公司	16,580,183.48	质保期内
湖北广盛建设集团有限责任公司	15,883,270.99	质保期内
武汉常阳新力建设工程有限公司	12,763,953.52	质保期内
合计	123,434,771.80	--

14、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）	580,470,139.81	533,660,102.46
1 至 2 年（含 2 年）	143,378,534.79	209,798,934.98
2 至 3 年（含 3 年）	68,471.98	28,570.00
3 年以上	33,604.01	25,034.01
合计	723,950,750.59	743,512,641.45

(2) 账龄超过 1 年的重要预收款项

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
襄阳市樊城区建设投资经营有限公司	80,000,000.00	拆迁返还款
成都中世恒置业有限公司	58,000,000.00	预收定金
合计	138,000,000.00	--

15、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	443,399.92	136,410,669.55	131,021,450.14	5,832,619.33
二、离职后福利-设定提存计划		6,467,623.94	6,406,025.13	61,598.81
三、辞退福利		19,000.00	19,000.00	
合计	443,399.92	142,897,293.49	137,446,475.27	5,894,218.14

(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	72,243.18	83,053,732.09	77,448,250.95	5,677,724.32
2、职工福利费		8,008,673.52	8,008,673.52	
3、社会保险费		2,616,187.85	2,591,052.99	25,134.86
其中：医疗保险费		2,198,385.40	2,175,714.60	22,670.80
工伤保险		239,065.10	237,603.96	1,461.14

费				
生育保险费		178,737.35	177,734.43	1,002.92
4、住房公积金	24,810.30	5,580,305.37	5,521,029.05	84,086.62
5、工会经费和职工教育经费	346,246.44	3,350,579.76	3,651,152.67	45,673.53
8、商业保险	100.00	57,840.69	57,940.69	
9、劳务派遣		33,743,350.27	33,743,350.27	
合计	443,399.92	136,410,669.55	131,021,450.14	5,832,619.33

(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		5,943,294.40	5,885,698.40	57,596.00
2、失业保险费		407,984.78	403,981.97	4,002.81
3、企业年金缴费		109,824.71	109,824.71	
4、其他		6,520.05	6,520.05	
合计		6,467,623.94	6,406,025.13	61,598.81

其他说明：

16、应交税费

单位：元

项目	期末余额	期初余额
增值税	-461,743.85	-249,317.83
营业税	22,177,175.28	-2,190,627.27
企业所得税	80,240,719.59	134,735,841.64
个人所得税	-51,821.87	1,362,446.76
城市维护建设税	1,673,480.02	-32,266.25
契税	20,840,040.96	
印花税	1,505,091.79	1,559,537.55
房产税	1,268,600.45	437,836.59
土地使用税	1,048,500.60	819,817.07
教育费附加	704,088.14	-26,945.97
地方教育费附加	515,541.49	27,820.95
价格调节基金	-138,484.48	-297,253.50

堤防费	-201,081.35	413,149.25
土地增值税	150,666,516.79	98,211,218.07
合计	279,786,623.56	234,771,257.06

17、应付利息

单位：元

项目	期末余额	期初余额
企业债券利息	72,193,750.02	
合计	72,193,750.02	

其他说明：

截至2015年12月31日，应付债券利息72,193,750.02元，本金情况见本报告附注之“五、(二十一)应付债券”。

18、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
往来款	934,666,702.58	1,082,531,885.67
拆迁补偿款	549,447,633.06	283,356,109.06
保证金	74,747,556.83	68,096,625.77
不可预见费	57,466,123.54	61,248,247.02
物业维修基金、押金等	44,078,230.28	67,724,148.24
合计	1,660,406,246.29	1,562,957,015.76

(2) 账龄超过 1 年的重要其他应付款

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
日活企业有限公司	1,500,000.00	定金
合计	1,500,000.00	--

19、一年内到期的非流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

抵押借款		258,575,600.00
质押借款		110,000,000.00
保证借款	7,500,000.00	196,500,000.00
委托借款	930,000,000.00	1,300,000,000.00
合计	937,500,000.00	1,865,075,600.00

其他说明:

1、期末一年内到期的非流动负债的保证借款中，公司为子公司荆州大本营商业管理有限公司提供担保，取得的借款金额为750.00万元。

2、期末一年内到期的非流动负债的委托借款中，母公司中国电建地产集团有限公司提供80,000.00万元的委托借款，股东许晓明提供13,000.00万元的委托借款。

20、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	110,000,000.00	120,000,000.00
抵押借款	3,646,000,000.00	1,096,000,000.00
保证借款	1,970,000,000.00	372,500,000.00
委托借款	700,000,000.00	807,000,000.00
合计	6,426,000,000.00	2,395,500,000.00

长期借款分类的说明:

1、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8,000.00万股质押，取得的借款金额为11,000.00万元；

2、期末用于长期抵押借款的抵押物情况见本附注“五、合并财务报表重要项目注释(五)存货”，取得的借款金额为364,600.00万元；

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197,000.00万元；

4、期末长期委托借款中母公司中国电建地产集团有限公司为公司提供70,000.00万元委托借款。

其他说明，包括利率区间:

21、应付债券

(1) 应付债券

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应付债券-面值	3,500,000,000.00	
应付债券-利息调整	-29,157,302.42	
合计	3,470,842,697.58	

(2) 应付债券的增减变动（不包括划分为金融负债的优先股、永续债等其他金融工具）

单位：元

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初金额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末金额
15 南国置业 MTN001	1,000,000.00	2015-4-28	3	1,000,000.00		1,000,000.00	45,333.33	-7,161.73		992,838.26
15 南国置业 PPN001	1,000,000.00	2015-10-28	3	1,000,000.00		1,000,000.00	11,200.00	-11,326.43		988,673.56
15 南国 01	1,000,000.00	2015-11-2	3	1,000,000.00		1,000,000.00	10,633.33	-6,627.58		993,372.41
15 南国 02	500,000.00	2015-11-3	3	500,000.00		500,000.00	5,027.08	-4,041.55		495,958.44
合计	--	--	--	3,500,000.00		3,500,000.00	72,193.70	-29,157.30		3,470,842.67

22、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	969,028,670.00		387,826,292.00	96,956,573.00	5,019,885.00	489,802,750.00	1,458,831,420.00

其他说明：

1、2015年5月，公司实施2014年度分红派息转增股本方案：以公司总股本969,565,730股为基数，向全体股东每10股送红股4股，增加股本387,826,292.00元，每10股派现金1元人民币。同时，以资本公积金向全体股东每10股转增1股，增加股本96,956,573.00元。分红前公司总股本为969,565,730元，分红后总股本增加至1,454,348,595元。本次分红转增方案实施后，公司办理了工商变更手续。

2、本期股权激励行权增加股本5,019,885.00元，因尚未进行工商变更，期末注册资本仍为1,454,348,595元。

23、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）	124,859,432.43	21,987,498.87	131,925,452.16	14,921,479.14
其他资本公积	8,932,448.64		6,823,820.14	2,108,628.50
合计	133,791,881.07	21,987,498.87	138,749,272.30	17,030,107.64

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

注：1、本期股本溢价增加21,987,498.87元，原因为股票期权行权产生的股本溢价15,229,823.33元，同时将原计入其他资本公积6,757,675.54元结转至股本溢价。

2、本期股本溢价减少131,925,452.16元，原因为：

（1）公司对2014年度分红派息转增股本：以资本公积金向全体股东每10股转增1股，从而减少资本公积-股本溢价96,956,573.00元。

（2）本期因同一控制下企业合并减少资本公积-股本溢价34,968,879.16元，具体为：2015年11月，本公司与中国电建地产集团有限公司签订成都中电建海赋房地产开发有限公司（简称“海赋”）股权合作协议，公司以货币资金对海赋进行增资，增资总金额为7,139,.42万元，其中，海赋实收资本增加4,500.00万元，资本公积增加2,639.42万元。本次增资后，公司持有海赋股权从40%增加至51.02%，从而对海赋实施控制。由于合并前后，公司与海赋同受中国电建地产集团有限公司控制，形成分步交易的同一控制下企业合并，对期初数进行重溯，期初按实际少数股东持股比例60%计算少数股东权益从而冲销母公司实际不应享有的权益调减资本公积-股本溢价20,794,683.08元。本期对海赋增资，合并成本大于享有海赋合并日净资产账面价值，从而少数股东实际多享有的权益冲减资本公积-股本溢价15,095,549.84元。按照合并日2015年11月20日前后分段计算实际少数股东权益对资本公积的影响从而调增资本公积-股本溢价921,353.76元。合计减少资本公积-股本溢价34,968,879.16元。

3、本期其他资本公积减少6,823,820.14元，原因为：本期股票期权行权将前期计提的以股份支付换取的职工服务其他资本公积6,757,675.54元结转至股本溢价，因前期确认的股权激励人员离职冲减其他资本公积66,144.60元。

24、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	134,301,729.60	4,459,038.03		138,760,767.63
合计	134,301,729.60	4,459,038.03		138,760,767.63

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

根据母公司净利润的百分之十提取法定盈余公积。

25、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	1,777,012,014.46	1,461,465,591.68
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		-2,229,392.64

调整后期初未分配利润	1,777,012,014.46	1,459,236,199.04
加：本期归属于母公司所有者的净利润	30,687,210.02	490,188,190.31
减：提取法定盈余公积	4,459,038.03	56,516,512.24
提取任意盈余公积	96,956,569.29	115,895,862.65
转作股本的普通股股利	387,826,292.00	
期末未分配利润	1,318,457,325.16	1,777,012,014.46

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元。
- 2)、由于会计政策变更，影响期初未分配利润元。
- 3)、由于重大会计差错更正，影响期初未分配利润元。
- 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-2,229,392.64 元。
- 5)、其他调整合计影响期初未分配利润元。

26、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	3,050,881,882.71	2,077,935,244.73	2,647,233,520.86	1,493,180,908.81
合计	3,050,881,882.71	2,077,935,244.73	2,647,233,520.86	1,493,180,908.81

27、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	172,510,787.30	114,473,150.88
城市维护建设税	12,071,221.93	7,879,454.10
教育费附加	5,150,472.58	3,376,908.67
土地增值税	465,774,232.27	204,321,457.11
房产税	4,795,511.73	2,881,269.52
堤防税	988,053.43	2,214,271.34
其他	4,108,282.14	2,350,722.85
合计	665,398,561.38	337,497,234.47

28、销售费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
广告宣传费	62,623,698.20	47,710,225.23
市场活动费	49,415,354.09	13,873,006.79
销售代理费	13,556,688.97	7,763,256.95
职工薪酬	1,081,972.91	1,814,791.96
办公费	2,335,767.04	1,628,171.24
专业服务费	621,918.00	945,476.00
通讯费	283,790.95	336,225.88
交易手续费	77,259.24	608,825.10
其他	7,532,225.87	3,979,160.87
合计	137,528,675.27	78,659,140.02

29、管理费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	33,988,593.14	29,395,696.09
专业服务费	9,241,753.71	10,943,042.13
税费	7,908,527.01	4,045,693.36
差旅费	2,819,510.54	3,710,786.75
品牌宣传费	4,450,994.00	9,073,221.50
办公费	7,249,173.75	4,471,048.62
折旧费	1,981,808.55	1,357,026.07
会议费	1,928,296.00	1,182,634.59
软件使用费	1,711,662.51	559,620.00
员工餐费	1,591,751.97	428,747.90
证照登记及年检	1,042,111.84	93,395.38
业务招待费	446,684.00	1,624,817.20
其他	1,926,009.32	3,642,571.95
合计	76,286,876.34	70,528,301.54

30、财务费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	4,177,217.03	10,000,000.00

减：利息收入	15,013,883.84	13,248,619.00
手续费支出	1,514,563.96	2,026,574.53
合计	-9,322,102.85	-1,222,044.47

31、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	7,088,180.35	15,032,019.97
合计	7,088,180.35	15,032,019.97

32、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	4,786,873.19	-3,313,553.96
其他	91,996,156.94	44,248,972.19
合计	96,783,030.13	40,935,418.23

33、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
政府补助		300,000.00	
其他	1,012,634.10	913,900.52	1,012,634.10
合计	1,012,634.10	1,213,900.52	1,012,634.10

计入当期损益的政府补助：

单位：元

补助项目	发放主体	发放原因	性质类型	补贴是否 影响当年 盈亏	是否特殊 补贴	本期发生 金额	上期发生 金额	与资产相 关/与收益 相关
市场改造 补贴							300,000.00	
合计	--	--	--	--	--		300,000.00	--

34、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	
其他	124,274.10	475,604.03	124,274.10
合计	124,274.10	775,604.03	

35、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	108,095,890.94	213,885,391.43
递延所得税费用	1,778,182.61	-5,426,415.74
合计	109,874,073.55	208,458,975.69

(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	193,637,837.62
按法定/适用税率计算的所得税费用	48,409,459.40
调整以前期间所得税的影响	-1,209,300.27
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	2,153,458.56
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-11,212,171.85
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣 亏损的影响	71,732,627.71
所得税费用	109,874,073.55

36、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
利息收入	15,013,883.84	13,615,435.02
收到的保证金及押金	172,427,148.17	21,363,088.94
收到的往来款及其他	1,684,783,959.46	163,999,979.82

合计	1,872,224,991.47	198,978,503.78
----	------------------	----------------

(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
支付的销售费用	120,055,013.02	77,172,172.47
支付的管理费用	29,799,285.80	23,231,357.80
银行手续费支出	1,514,563.96	2,026,574.53
支付的往来款及其他	2,078,076,634.73	672,538,051.98
合计	2,229,445,497.51	774,968,156.78

(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
存单解押	482,000,000.00	944,900,000.00
关联方资金拆借	1,372,742,000.00	
合计	1,854,742,000.00	944,900,000.00

(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
存单质押	758,870,000.00	843,900,000.00
融资保证金		1,500,000.00
归还的关联企业融资款项	940,000,000.00	
合计	1,698,870,000.00	845,400,000.00

37、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	83,763,764.07	486,472,699.55
加：资产减值准备	7,088,180.35	15,032,019.97

固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	2,701,039.69	1,741,318.74
长期待摊费用摊销	323,176.68	316,297.53
财务费用（收益以“-”号填列）	4,177,217.03	10,000,000.00
投资损失（收益以“-”号填列）	-96,783,030.13	-40,935,418.23
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	1,778,182.61	-5,426,415.74
存货的减少（增加以“-”号填列）	-3,705,097,667.10	-1,938,030,931.36
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-7,799,111,781.60	-606,620,012.47
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	6,576,671,559.41	1,493,206,442.39
其他		6,865,144.26
经营活动产生的现金流量净额	-4,924,489,358.99	-577,378,855.36
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	2,163,664,715.18	1,292,521,111.50
减：现金的期初余额	1,292,521,111.50	1,114,719,689.11
现金及现金等价物净增加额	871,143,603.68	177,801,422.39

（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	2,163,664,715.18	1,292,521,111.50
其中：库存现金	9,936.63	2,482.09
可随时用于支付的银行存款	2,157,629,275.36	1,279,603,406.76
可随时用于支付的其他货币资金	6,025,503.19	12,915,222.65
三、期末现金及现金等价物余额	2,163,664,715.18	1,292,521,111.50

38、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	316,870,000.00	存单质押
存货	5,375,019,660.53	抵押借款

合计	5,691,889,660.53	--
----	------------------	----

其他说明：

受限资产的详细情况见本附注五之（一）货币资金、（五）存货相关注释。

八、合并范围的变更

1、同一控制下企业合并

（1）本期发生的同一控制下企业合并

单位：元

被合并方名称	企业合并中取得的权益比例	构成同一控制下企业合并的依据	合并日	合并日的确定依据	合并当期期初至合并日被合并方的收入	合并当期期初至合并日被合并方的净利润	比较期间被合并方的收入	比较期间被合并方的净利润
成都中电建海赋房地产有限公司	51.02%	合并前后受中国电建地产集团有限公司同一方控制	2015年11月20日	控制		-8,360,741.90		-6,877,295.20

（2）合并成本

单位：元

合并成本	143,551,127.35
------	----------------

（3）合并日被合并方资产、负债的账面价值

单位：元

	合并日	上期期末
货币资金	468,170,773.88	609,784,517.55
存货	2,125,489,291.17	1,631,767,241.33
固定资产	582,064.42	789,396.64
递延所得税资产	3,223,073.95	3,223,073.95
应付款项	177,234,563.67	37,566,739.21
预收账款	1,006,835,353.20	570,281,370.00
应付职工薪酬	144,389.66	37,638.00

应交税费	-82,916,020.26	-36,653,712.72
其他应付款	741,333,373.89	938,496,323.50
长期借款	1,579,000,000.00	550,000,000.00
净资产	180,338,741.59	188,699,483.49
减：少数股东权益	88,329,915.63	
取得的净资产	92,008,825.96	

2、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：

1、本期纳入合并范围的公司：成都南国商业管理有限公司、荆州南国酒店管理有限公司，具体过程具体过程详见本附注“九、在其他主体中的权益”之企业集团的构成注释3、注释4。

2、本报告期公司新设成立武汉熙悦房地产有限公司，具体过程详见本附注“九、在其他主体中的权益”之企业集团的构成注释6。

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%		1
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%	1
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%	1
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%	1
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%	1
武汉南国昌晟	湖北武汉	湖北武汉	房地产开发、	100.00%		1

商业发展有限责任公司			销售、租赁、物业服务。			
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%	1
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%	1（注1）
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%		2
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%		2
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；物业管理；房屋租赁。	100.00%		2
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%		3
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%		3
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；	100.00%		1

			仓储服务；物业管理；酒店管理；会议展览服务。			
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%		1（注2）
成都南国商业管理有限公司	四川成都	四川成都	商业经营管理；物业管理；房屋租赁；场地出租；仓储服务；百货、建材的批发零售；企业营销策划；市场营销策划；设计、制作、代理、发布国内各类广告	100.00%		1（注3）
荆州南国酒店管理有限公司	湖北荆州	湖北荆州	酒店管理		100.00%	1（注4）
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、检点装饰工程设计、施工。	51.02%		1（注5）
武汉熙悦房地产有限公司	湖北武汉	湖北武汉	房地产开发、销售、咨询；物业管理和装饰。		51.00%	1（注6）

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：

取得方式：1、投资设立；2、同一控制下的企业合并；3、非同一控制下的企业合并；4、其他

注1：子公司襄阳南国商业发展有限责任公司（以下简称“襄阳南国”）与襄阳市樊城区建设投资经营有限公司（以下简称“襄阳投资公司”）各出资50%成立襄阳佳宏房产投资有限公司（以下简称“襄阳佳宏”）。根据合作协议，襄阳投资公司将其所持有襄阳佳宏总股本20%股份的表决权让渡给襄阳南国行使并认可襄阳南国拥有襄阳佳宏的实际控制权，故纳入合并报表范围。

注2：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、中国水利水电第二工程局有限公司、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。

注3：武汉南国置业股份有限公司向成都市工商行政管理局申请注册成都南国商业管理有限公司（以下简称“成都商业管理”），申请注册资本为人民币2,000.00万，占100%的表决权。截至2015年12月31日注册资本尚未到位，预计出资到位时间为2016年8月7日。由于武汉南国置业股份有限公司为其独资法人，对成都商业管理具有100%的实际控制权，故纳入合并报表范围。

注4：子公司荆州南国商业发展有限公司（以下简称“荆州南国商业”）向荆州市工商管理局申请注册成立的荆州南国酒店管理有限公司（以下简称“荆州酒店”），申请注册资本人民币5,000.00万元，截至2015年12月31日注册资本尚未到位。由于荆州南国商业对荆州酒店具有100%的实际控制权，故纳入合并报表范围。

注5：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达成股权合作协议。根据合作协议，武汉南国置业股份有限公司以货币资金的形式对成都中电建海赋房地产开发有限公司（以下简称“海赋”）进行增资，增资金额7,139.42万元，其中，增加注册资本人民币4,500.00万元，增加资本公积人民币2,639.42万元。增资到位后，海赋的股权结构变为武汉南国置业股份有限公司持股51.02%，中国电建地产集团有限公司持股48.98%，武汉南国置业股份有限公司成为海赋的控股股东，故纳入合并报表范围。

注6：中国电建地产集团有限公司（以下简称“电建地产集团”）与武汉南国商业发展有限公司（以下简称“武汉南国商业”）共同成立武汉熙悦房地产有限公司，申请注册资本人民币10,000.00万元。其中电建地产集团认缴出资4,900.00万元人民币，持股比例49%，武汉南国商业认缴出资5,100.00万元人民币，持股比例51%。截至2015年12月31日注册资本尚未到位，股东承诺在2026年12月31日前出资到位。由于武汉南国商业对武汉熙悦房地产有限公司具有实际控制权，故纳入合并报表范围内。

（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
成都中电建海赋房地产有限公司	48.98%	42,322,572.82		169,716,458.99
湖北南国创新置业有限公司	20.00%	-1,490,269.60		363,991.56
襄阳南国商业发展有限责任公司	15.00%	15,049,857.55		29,712,655.92
成都泛悦北城房地产开发有限公司	59.00%	-2,230,491.88		56,769,940.66
武汉熙悦房地产有限公司	49.00%	-165.13		-165.13

（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

成都中电建海赋房地产有限公司	2,642,922,609.54	1,097,630.78	2,644,020,240.32	719,518,690.72	1,578,000,000.00	2,297,518,690.72	2,244,415,370.89	4,012,470.59	2,248,427,841.48	1,509,728,357.99	550,000,000.00	2,059,728,357.99
湖北南国创新置业有限公司	1,923,127,056.67	68,884.13	1,923,195,940.80	921,375,982.99	1,000,000,000.00	1,921,375,982.99	1,575,719,511.83	72,563.55	1,575,792,075.38	1,566,520,769.55		1,566,520,769.55
襄阳南国商业发展有限责任公司	2,276,839,318.81	6,671,807.54	2,283,511,126.35	1,715,426,753.58	370,000,000.00	2,085,426,753.58	915,966,688.54	6,046,552.76	922,013,241.30	474,261,252.17	350,000,000.00	824,261,252.17
成都泛悦北城房地产开发有限公司	1,944,865,387.98	361,161.16	1,945,226,549.14	869,006,310.74	980,000,000.00	1,849,006,310.74	350,001,161.11		350,001,161.11	350,000,428.00		350,000,428.00
武汉熙悦房地产有限公司	236,605,600.64		236,605,600.64	236,605,937.64		236,605,937.64						

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
成都中电建海赋房地产有限公司	945,827,308.00	86,407,866.11	86,407,866.11	-1,025,454,867.98		-6,877,295.20	-6,877,295.20	104,442,233.42

湖北南国 创新置业 有限公司		-7,451,348. 02	-7,451,348. 02	-961,114,7 71.89		-125,119.1 7	-125,119.1 7	-32,072,30 9.68
襄阳南国 商业发展 有限责任 公司	342,558,27 5.00	100,332,38 3.64	100,332,38 3.64	-118,567,3 97.98		-1,183,383. 33	-1,183,383. 33	-185,062,7 72.80
成都泛悦 北城房地 产开发有 限公司		-3,780,494. 71	-3,780,494. 71	-1,109,490, 395.87		733.11	733.11	1,161.11
武汉熙悦 房地产有 限公司		-337.00	-337.00	-235,999,3 32.00				

(4) 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持

本公司本期无向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持。

2、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

(1) 在子公司所有者权益份额发生变化的情况说明

本公司本期无在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易。

3、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 营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		对合营企业或 联营企业投资 的会计处理方 法
				直接	间接	
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

(2) 重要合营企业的主要财务信息

单位： 元

	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
--	------------	------------

	武汉双联创和置业有限公司	武汉双联创和置业有限公司
流动资产	62,538,948.76	52,509,992.36
其中：现金和现金等价物	22,675,562.73	15,137,487.38
非流动资产	1,125,046.87	1,326,711.19
资产合计	63,663,995.63	53,836,703.55
流动负债	51,136,940.53	50,887,263.15
负债合计	51,136,940.53	50,887,263.15
归属于母公司股东权益	12,527,055.10	2,949,440.40
按持股比例计算的净资产份额	6,263,527.55	1,474,720.20
营业收入	29,684,500.84	6,056,278.54
财务费用	-2,954.38	3,627.02
所得税费用	173,459.43	
净利润	9,573,746.38	-6,922,961.46
综合收益总额	9,573,746.38	-6,922,961.46
营业成本	9,019,219.44	4,862,813.06
营业税金及附加	1,678,156.25	175,616.78
销售费用	36,500.00	8,187.00
管理费用	9,201,996.40	7,920,505.51
资产减值损失	36,676.32	16,271.63
营业外收入	47,299.00	7,781.00
营业外支出	15,000.00	

(3) 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明

合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力不存在重大限制情况。

(4) 合营企业或联营企业发生的超额亏损

合营企业或联营企业未发生超额亏损情况。

十、与金融工具相关的风险

本公司的主要金融工具，包括银行借款、应付债券、货币资金等。这些金融工具的主要目的在于为本公司的运营融资。本公司具有因经营而直接产生的其他金融资产和负债，如应收账款和应付账款等。

本公司的金融工具导致的主要风险是信用风险、流动风险及市场风险。

1. 金融工具分类

(1) 资产负债表日的各类金融资产的账面价值如下：

金融资产项目	期末余额	期初余额
货币资金	2,480,534,715.18	1,332,521,111.50
应收账款	266,432,062.36	345,100,308.09
合计	2,746,966,777.54	1,677,621,419.59

(2) 资产负债表日的各类金融负债的账面价值如下:

金融负债项目	期末余额	期初余额
短期借款	835,030,000.00	1,880,260,000.00
应付票据	3,570,000.00	
应付账款	1,477,707,063.07	804,855,903.46
应付利息	72,193,750.02	
一年内到期的非流动负债	937,500,000.00	1,865,075,600.00
长期借款	6,426,000,000.00	2,395,500,000.00
应付债券	3,470,842,697.58	
合计	13,222,843,510.67	6,945,691,503.46

2. 信用风险

本公司仅与经认可的、信誉良好的第三方进行交易。按照本公司的政策，需对所有要求采用信用方式进行交易的客户进行信用审核。另外，本公司对应收账款余额进行持续监控，以确保本公司不致面临重大坏账风险。对于未采用相关经营单位的记账本位币结算的交易，除非本公司信用控制部门特别批准，否则本公司不提供信用交易条件。

本公司金融资产包括货币资金、应收账款，这些金融资产的信用风险源自交易对手违约，最大风险敞口等于这些工具的账面金额。

3. 流动风险

本公司采用循环流动性计划工具管理资金短缺风险。该工具既考虑其金融工具的到期日，也考虑本公司运营产生的预计现金流量。

本公司的目标是运用银行借款、应付债券等融资手段以保持融资的持续性与灵活性的平衡。根据财务报表中反映的借款的账面价值，本公司2014年12月31日应于12个月内到期的借款比重为15.19%，2013年12月31日应于12个月内到期的借款比重为60.99%。

4. 市场风险

市场风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场价格变动而发生波动的风险。市场风险主要包括利率风险、其他价格风险，如权益工具投资价格风险。

本公司面临的市场利率变动的风险主要与本公司以浮动利率计息的长期负债有关。

十一、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	700,000.00	40.68%	40.68%

本企业的母公司情况的说明

本企业最终控制方是中国电力建设集团有限公司。

2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注七在其他主体中权益之 1 在子公司中权益。

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七在其他主体中权益之 3 在合营安排或联营企业中权益。

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
许榕	许晓明子女
许棠	许晓明子女
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
中国水利水电第十一工程局有限公司	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
中电建物业管理有限公司	同一控制人所属子公司

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	获批的交易额度	是否超过交易额度	上期发生额
湖北省电力装备有限公司	采购商品	1,334,770.45	1,334,770.45	否	2,189,477.50
武汉电力设备厂	采购商品			否	7,344,000.00
中电建建筑集团有限公司	工程施工	805,054,596.07	805,054,596.07	否	319,678,607.02
中国水利水电第十工程局有限公司	接受劳务	71,850,280.58	71,850,280.58	否	36,423,311.27
中国水利水电第十三工程局有限公司	接受劳务	51,645,848.50	51,645,848.50	否	142,774,493.32
中电建物业管理有限公司	物业管理	1,967,113.37	1,967,113.37	否	

(2) 关联担保情况

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
中国电建地产集团有限公司	980,000,000.00	2015年09月30日	2018年09月30日	否
中国电建地产集团有限公司	1,000,000,000.00	2015年03月16日	2017年03月15日	否
中国电建地产集团有限公司	1,000,000,000.00	2015年04月30日	2018年04月30日	否
中国电建地产集团有限公司	69,000,000.00	2013年07月01日	2015年07月01日	是
中国电建地产集团有限公司	59,000,000.00	2013年07月08日	2015年07月01日	是
许晓明	50,000,000.00	2014年10月29日	2015年10月28日	是
许晓明	110,000,000.00	2012年02月22日	2017年02月21日	否

关联担保情况说明

(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				
许晓明	200,000,000.00	2013年08月19日	2015年08月18日	对公司经营活动的支持
许晓明	200,000,000.00	2015年08月18日	2016年08月17日	对公司经营活动的支持
中国电建地产集团有限公司	200,000,000.00	2013年09月28日	2015年09月27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
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18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	2013年11月14日	2015年11月13日	对公司经营活动的支持
中国电建地产集团有限公司	600,000,000.00	2013年11月27日	2015年11月26日	对公司经营活动的支持
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
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
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
许晓明	94,860,000.00	2014年12月19日	2015年12月18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
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
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	500,000,000.00	2015年10月26日	2016年11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	700,000,000.00	2015年12月04日	2017年01月03日	对公司经营活动的支持

中国电建地产集团有限公司	236,492,000.00	2015 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 30 日	对公司经营活动的支持
中国电建地产集团有限公司	20,000,000.00	2015 年 09 月 24 日	2017 年 09 月 23 日	对公司经营活动的支持
中国电建地产集团有限公司	21,000,000.00	2015 年 03 月 26 日	2016 年 03 月 25 日	对公司经营活动的支持
中国电建地产集团有限公司	48,750,000.00	2015 年 12 月 30 日	2016 年 12 月 29 日	对公司经营活动的支持
中国电建地产集团有限公司	90,000,000.00	2015 年 09 月 08 日	2015 年 09 月 09 日	对公司经营活动的支持
中国电建地产集团有限公司	196,500,000.00	2015 年 01 月 01 日	2018 年 06 月 30 日	对公司经营活动的支持
中国电建地产集团有限公司	750,000,000.00	2015 年 01 月 26 日	2016 年 01 月 25 日	对公司经营活动的支持
中国水利水电第五工程局有限公司	5,000,000.00	2015 年 01 月 23 日		对公司经营活动的支持
中电建建筑集团有限公司	5,000,000.00	2015 年 01 月 20 日		对公司经营活动的支持

6、关联方应收应付款项

(1) 应收项目

单位：元

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	中电建建筑集团有限公司	107,817.21	5,390.86		
其他应收款	中国水利水电第十工程局有限公司	308,443.23	15,422.16	1,330,050.07	66,502.50

(2) 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	1,224,000.00
应付账款	中电建建筑集团有限公司	169,977,334.83	15,661,140.47
应付账款	中国水利水电第十工程局有	65,729,581.40	20,065,137.57

	限公司		
其他应付款	中国电建地产集团有限公司	830,219,501.05	1,003,843,108.47
其他应付款	中国水利水电第十工程局有限公司	240,000.00	50,000.00
其他应付款	中电建建筑集团有限公司	43,418,888.89	35,000,000.00
其他应付款	中国水利水电第五工程局有限公司	43,414,444.45	35,000,000.00
其他应付款	中国水利水电第十一工程局有限公司	300,000.00	

7、关联方承诺

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5月7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。”	2014年5月7日	无	均严格履行承诺
	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
承诺是否及时履行	是				

十二、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	0.00
公司本期行权的各项权益工具总额	5,019,885.00
公司本期失效的各项权益工具总额	364,950.00
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	首期 3.813 元/股，1 年；预留 3.853 元/股，1 年。
公司期末发行在外的其他权益工具行权价格的范围和合同剩余期限	无

2、以权益结算的股份支付情况

适用 不适用

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

2015年5月14日，公司2014年度股东大会审议通过了《2014 年度利润分配方案的议案》，以公司2015年5月22日总股本 969,565,730 股为基数，向全体股东每10股送红股4股，派现金1元人民币；同时以资本公积金向全体股东每 10 股转增1股。

根据《南国置业股票期权激励计划（草案）修订稿》，股票期权有效期内发生资本公积金转增股本、派发股票红利、股份拆细、缩股、配股等情形，股票期权数量及行权价格将做相应的调整。公司股东大会授权公司董事会依据本激励计划所列明的原因调整股票期权数量和行权价格。

2015年5月28日，公司第三届董事会第二十次会议审议通过了《关于调整公司首期股票期权激励计划行权价格、期权数量的议案》，公司首期股权激励首次授予的行权价格调整为3.813元/股，预留期权的行权价格调整为3.853元/股。首期股权激励首次授予第三个行权期尚未行权期权调整后数量为152.271万股，第四个行权期期权调整后数量为562.5495万股；首次授予预留期权第二个行权期尚未行权期权调整后数量为13.3455万股，第三个行权期期权调整后数量为93.204万股。

2015年7月3日，公司第三届董事会第二十一次会议审议通过了《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》，公司首期股票期权激励计划首次授予尚未行权数量由562.5495万股调整为538.4835万股，激励对象人数由19人相应调整为18人；公司首期股票期权激励计划预留期权授予尚未行权数量由93.204万股调整为84.036万股，激励对象人数由8人相应调整为7人。

十三、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
公司无重大需披露的承诺事项。

2、或有事项

(1) 资产负债表日存在的重要或有事项

(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。

3、其他

十四、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。

十五、其他重要事项

1、其他

公司于2015年5月8日召开的第三届董事会第十九次会议、6月25日召开的2015年第二次临时股东大会审议通过了《关于公司非公开发行股票方案的议案》，并于2015年12月23日收到中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）《关于核准武汉南国置业股份有限公司非公开发行股票的批复》（证监许可〔2015〕2975号）。

十六、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	账面余额	坏账准备	账面价

	金额	比例	金额	计提比例	值	金额	比例	金额	计提比例	值
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	358,061.00	100.00%	43,379.35	12.12%	314,681.65	71,548.00	100.00%	21,878.55	30.58%	49,669.45
合计	358,061.00	100.00%	43,379.35	12.12%	314,681.65	71,548.00	100.00%	21,878.55	30.58%	49,669.45

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 年以内小计	294,647.00	14,732.35	5.00%
1 至 2 年	2,056.00	205.60	10.00%
3 至 4 年	54,861.00	21,944.40	40.00%
5 年以上	6,497.00	6,497.00	100.00%
合计	358,061.00	43,379.35	

确定该组合依据的说明：

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：

(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 21,500.80 元；本期收回或转回坏账准备金额 0.00 元。

(3) 本期实际核销的应收账款情况

截止 2015 年 12 月 31 日本公司本期无实际核销的应收账款情况。

(4) 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	占应收账款期末余额 合计数比例(%)	相应计提坏账准备期 末余额
武汉市洪山区保障性 房屋管理运营中心	294,647.00	82.29	14,732.35
忻家华/叶宪珍	18,204.08	5.08	7,281.63
余丽霞	11,112.76	3.1	4,445.10
孙锋	4,241.00	1.18	1,696.40
李曦	3,884.00	1.08	1,553.60
合 计	332,088.84	92.73	29,709.08

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	5,920,7 31,313. 31	98.10 %			5,920,7 31,313. 31	4,129 ,178, 056.8 6	99.13 %			4,129,17 8,056.86
按信用风险特征 组合计提坏账准 备的其他应收款	114,91 8,881.9 9	1.90%	21,004, 344.82	18.28 %	93,914, 537.17	36,34 2,697 .17	0.87%	13,497, 671.00	37.14%	22,845,0 26.17
合计	6,035,6 50,195. 30	100.00 %	21,004, 344.82	0.35%	6,014,6 45,850. 48	4,165 ,520, 754.0 3	100.00 %	13,497, 671.00	0.32%	4,152,02 3,083.03

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
成都泛悦北城房地产 开发有限公司	225,243,770.70			合并报表范围内不计 提坏账
武汉南国商业发展有	2,681,621,803.18			合并报表范围内不计

限公司				提坏账
武汉大本营商业管理有限公司	177,031,799.49			合并报表范围内不计提坏账
武汉南国洪广置业发展有限公司	55,192,606.62			合并报表范围内不计提坏账
湖北南国创新置业有限公司	164,093,773.02			合并报表范围内不计提坏账
武汉南国光谷商业有限公司	52,689,713.26			合并报表范围内不计提坏账
武汉南国洪创商业有限公司	136,927,887.97			合并报表范围内不计提坏账
荆州大本营商业管理有限公司	14,292,614.79			合并报表范围内不计提坏账
武汉南国昌晟商业发展有限责任公司	1,726,878,161.11			合并报表范围内不计提坏账
武汉南国融汇商业有限责任公司	246,487,462.64			合并报表范围内不计提坏账
武汉地产开发集团有限公司	419,271,720.53			见本附注五、(四)其他应收款注释
南京壹城建设集团有限责任公司	21,000,000.00			土地竞买保证金不计提坏账
合计	5,920,731,313.31		--	--

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 年以内小计	97,938,833.79	4,879,441.69	5.00%
1 至 2 年	90,782.01	9,078.20	10.00%
2 至 3 年	144,000.00	43,200.00	30.00%
3 至 4 年	1,121,027.10	448,410.84	40.00%
4 至 5 年	50.00	25.00	50.00%
5 年以上	15,624,189.09	15,624,189.09	100.00%
合计	114,918,881.99	21,004,344.82	

确定该组合依据的说明：

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 7,506,673.82 元；本期收回或转回坏账准备金额 0.00 元。

(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
往来款	5,595,199,524.72	3,729,147,784.82
合作开发款	419,271,720.53	419,271,720.53
保证金	21,000,000.00	17,000,000.00
其他	178,950.05	101,248.68
合计	6,035,650,195.30	4,165,520,754.03

(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
武汉南国商业发展有限公司	往来款	2,681,621,803.18	1 年以内	44.43%	
武汉南国昌晟商业发展有限责任公司	往来款	1,726,878,161.11	1 年以内	28.61%	
武汉地产开发集团有限公司	合作开发款	419,271,720.53	5 年以上	6.95%	
武汉南国融汇商业有限责任公司	往来款	246,511,010.76	1 年以内	4.08%	
成都泛悦北城房地产开发有限公司	往来款	225,243,770.70	1 年以内	3.73%	
合计	--	5,299,526,466.28	--	87.80%	

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	1,642,355,036.70		1,642,355,036.70	1,472,920,889.90		1,472,920,889.90
对联营、合营企业投资	6,263,527.55		6,263,527.55	76,290,954.78		76,290,954.78
合计	1,648,618,564.25		1,648,618,564.25	1,549,211,844.68		1,549,211,844.68

(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
武汉南国商业发展有限公司	652,413,394.39			652,413,394.39		
武汉北都商业有限公司	310,870,783.52			310,870,783.52		
武汉大本营商业管理有限公司	199,156,411.99			199,156,411.99		
湖北南国创新置业有限公司	8,000,000.00			8,000,000.00		
武汉南国洪广置业发展有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00		
武汉轻工业机械有限公司	42,480,300.00			42,480,300.00		
武汉南国昌晟商业发展有限责任公司	50,000,000.00			50,000,000.00		
武汉南国融汇商业有限责任公司	200,000,000.00			200,000,000.00		
成都泛悦北城房地产开发有限公司		41,000,000.00		41,000,000.00		
成都中电建海赋房地产开发有限公司		128,434,146.80		128,434,146.80		
合计	1,472,920,889.90	169,434,146.80		1,642,355,036.70		

	90	0		70	
--	----	---	--	----	--

(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	1,476,654.36			4,786,873.19						6,263,527.55	
小计	1,476,654.36			4,786,873.19						6,263,527.55	
二、联营企业											
成都中电建海赋房地产开发有限公司	74,814,300.42		74,814,300.42								
小计	74,814,300.42		74,814,300.42								
合计	76,290,954.78		74,814,300.42	4,786,873.19						6,263,527.55	

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	22,842,751.59	9,606,670.12	17,339,332.34	6,402,111.22
合计	22,842,751.59	9,606,670.12	17,339,332.34	6,402,111.22

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	2,129,500.12	-6,179,951.37
其他	91,996,156.94	44,248,972.19
合计	94,125,657.06	670,492,279.90

十七、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
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	-921,353.76	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	888,360.00	
减：所得税影响额	221,562.67	
少数股东权益影响额	19,872.80	
合计	-274,429.23	--

对公司根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》定义界定的非经常性损益项目，以及把《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因。

适用 不适用

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	1.03%	0.0211	0.0211
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	1.04%	0.0213	0.0213

3、境内外会计准则下会计数据差异

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

适用 不适用

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

适用 不适用

第十一节 备查文件目录

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

武汉南国置业股份有限公司

董事长：夏进

二〇一六年四月二十三日