



武汉南国置业股份有限公司

2013 半年度报告

2013 年 08 月

第一节 重要提示、目录和释义

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

所有董事均已出席了审议本报告的董事会会议。

公司计划不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

公司负责人夏进、主管会计工作负责人宁晔及会计机构负责人(会计主管人员)唐珂声明：保证本半年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

目录

第一节 重要提示、目录和释义.....	2
第二节 公司简介	5
第三节 会计数据和财务指标摘要	7
第四节 董事会报告	8
第五节 重要事项	17
第六节 股份变动及股东情况.....	24
第七节 董事、监事、高级管理人员情况.....	27
第八节 财务报告	29
第九节 备查文件目录	104

释义

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

第二节 公司简介

一、公司简介

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（如有）	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		

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	武汉市汉口解放大道 387 号	武汉市汉口解放大道 387 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、其他情况

1、公司联系方式

公司注册地址，公司办公地址及其邮政编码，公司网址、电子信箱在报告期是否变化

适用 不适用

公司注册地址，公司办公地址及其邮政编码，公司网址、电子信箱报告期无变化，具体可参见 2012 年年报。

2、信息披露及备置地点

信息披露及备置地点在报告期是否变化

适用 不适用

公司选定的信息披露报纸的名称，登载半年度报告的中国证监会指定网站的网址，公司半年度报告备置地报告期无变化，具体可参见 2012 年年报。

3、注册变更情况

注册情况在报告期是否变更情况

适用 不适用

公司注册登记日期和地点、企业法人营业执照注册号、税务登记号码、组织机构代码等注册情况在报告期无变化，具体可参见 2012 年年报。

4、其他有关资料

其他有关资料在报告期是否变更情况

适用 不适用

2013 年 3 月 28 日，公司法定代表人由许晓明变更为夏进。

第三节 会计数据和财务指标摘要

一、主要会计数据和财务指标

公司是否因会计政策变更及会计差错更正等追溯调整或重述以前年度会计数据

是 否

	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减 (%)
营业收入(元)	688,531,503.77	92,420,632.93	645%
归属于上市公司股东的净利润(元)	116,609,491.75	11,356,613.32	926.8%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润(元)	116,709,157.13	11,808,318.67	888.36%
经营活动产生的现金流量净额(元)	-947,864,876.93	234,406,403.47	-504.37%
基本每股收益(元/股)	0.1214	0.0118	928.81%
稀释每股收益(元/股)	0.1214	0.0118	928.81%
加权平均净资产收益率(%)	5.47%	0.66%	4.81%
	本报告期末	上年度末	本年末比上年末增减(%)
总资产(元)	7,038,723,453.13	6,498,100,124.03	8.32%
归属于上市公司股东的净资产(元)	2,159,074,104.05	2,118,152,948.70	1.93%

二、非经常性损益项目及金额

单位：元

项目	金额	说明
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-115,725.47	
减：所得税影响额	-16,060.09	
合计	-99,665.38	--

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

适用 不适用

第四节 董事会报告

一、概述

(一) 报告期内市场环境变化及管理层分析

2013年以来,我国经济面临复杂的国内外环境,平稳运行与隐忧风险并存。党中央、国务院坚持稳中求进的工作总基调,以提高经济增长质量和效益为中心,继续实施积极的财政政策和稳健的货币政策,以改革促调整,以调整促发展,国民经济运行总体平稳,主要指标处于年度预期的合理区间。2013年1-6月份,实现国内生产总值248009亿元,同比增长7.6%;社会消费品零售总额110764亿元,同比增长12.7%,比上年同期回落1.7个百分点。按消费形态分,餐饮收入11795亿元,同比增长8.7%;商品零售98969亿元,增长13.2%。在商品零售中,限额以上企业(单位)商品零售额51508亿元,同比增长11.7%,其中,家具类增长21.3%。

上半年,两会前夕出台的“国五条”再度表明中央促进房地产市场平稳健康发展的决心,在承认短期部分城市供求紧张难以解决的同时,重点针对发展过快过热城市提出严格调控的要求。从地方政府落实力度来看,一二线热点城市大多出台细则加码调控,而多数城市则以制定房价控制目标、加大土地供应等手段保障供需平衡,促使市场平稳发展。两会过后,新一届政府并未针对房地产调控提出过多看法,而更多着重于保障房、房地产税制改革、个人住房信息联网等长效机制建立,并通过调节货币杠杆进一步抑制投资投机需求,在一定程度上为稳定市场预期及今后房地产市场长期健康发展提供了保障。虽然“国五条”的出台对市场短期预期起到了一定的抑制作用,但是由于部分热点城市的刚性及改善型需求庞大,而供应却呈现紧缩,供需矛盾依然突出,市场预期仍然向好。

上半年,全国房地产开发投资36828亿元,同比名义增长20.3%;房屋新开工面积95901万平方米,同比增长3.8%;商品房销售面积51433万平方米,同比增长28.7%;其中,住宅增长30.4%,办公楼增长31.7%,商业营业用房增长8.3%;全国商品房销售额33376亿元,同比增长43.2%;其中,住宅增长40.6%,办公楼增长45.7%,商业营业用房增长20.5%。

上半年,湖北省实现商品房销售面积1980.62万平方米,同比增长35.6%,其中,商品住宅1806.21万平方米,同比增长34.1%,商业经营性物业122.32万平方米,同比增长103.2%;商品房销售额1045.41亿元,同比增长41.1%,其中,商品住宅893.23亿元,增长39.3%,商业经营性物业117.52亿元,增长113.5%。

上半年,武汉市实现商品房销售面积815.48万平方米,同比增长29.6%,其中,商品住宅739.37万平方米,同比增长30.2%,商业经营性物业41.01万平方米,同比增长119.5%;商品房销售额605.11亿元,同比增长35.6%,其中,商品住宅519.46亿元,同比增长36.7%,商业经营性物业58.80亿元,同比增长126.7%。

2013年以来的市场环境变化及发展态势验证了公司管理层年初的判断。公司管理层认为,虽然目前经济复苏基础尚未稳定,但经济增速仍在中央可容忍的范围之内,调结构仍是中央更为看重的方面,而较为均衡的基础建设和房地产投资增速,将有利于缓解经济下行压力。以人为核心的新型城镇化作为长期制度建设的关键和本届政府的重要关注点,其方案的落地以及与此相关的土地制度、地方政府制度改革,将积极释放有效需求,推动居民消费升级,为房地产业,特别是商业地产的长期发展提供支持,并带来持续旺盛的需求。公司对于未来商业地产的发展保持积极乐观。

(二) 报告期内公司经营业绩及主要经营工作

报告期内,公司以中国水电建设集团房地产有限公司(以下简称“中国水电地产”)入股公司为契机,围绕“全面提升业务素养,迎接更大挑战”进一步提升核心业务能力,在业务规模和水平上取得更大的发展。一是借鉴中国水电地产在工程管理方面的优势,加快融合,培养及引进人才,迅速提升公司的开发能力。二是在继承及保留自身创新文化的同时,切实加强基础管理能力,为公司的持续高速发展奠定坚实的基础。三是秉承“建设精彩城市生活”的企业使命,以对公司文化的认同与遵从为内在约束、以制度与流程的完善

与执行外为约束、以事业部制和项目部制作为组织方式、以目标绩效管理作为评价奖惩工具，坚持走价值创造之路。四是秉承“一个中心、两个基本点”的经营策略，即以确保企业经营性现金流为中心，强化成本控制，拓宽融资渠道，实现公司筹融资与商业模式的匹配；以产品和投资人为两个基本点，深入研究消费者和投资人的需求，不断提升城市广场和家居广场两条主要产品线的开发营运能力，加大新产品线的研发和已有产品线的创新，主动应对复杂多变的市场形势，及时调整开发节奏和营销策略，持续提高管理效率和经营效益，再次实现了经营业绩大幅度增长，主要经营指标再创历史同期最好水平。

报告期内，公司实现营业收入68853.15万元，较上年同期增加645%；归属于母公司所有者的净利润11660.95万元，较上年同期增长926.80%。

截止报告期末，公司资产总额70.39亿元，负债总额48.63亿元，资产负债率为69.09%。预收账款3.50亿元(不包含公司与武汉地产集团有限公司合作的汉口城市广场预收款5.75亿元)，占负债总额7.19%，预收账款将随着项目的竣工结算转为公司的主营业务收入。

报告期内，公司在建项目七个，总建筑面积101.3万平方米，具体见下表：

序号	项目名称	地理位置	建筑面积 (万平方米)	备注
1	洪广 SOHO	市级商业中心核心地段	3.39	续建
2	西汇城市广场二期	古田商业副中心	14	续建
3	南国中心一期	市级商业中心核心地段	11.13	续建
4	汉口城市广场一期	后湖商业副中心	20	续建，权益面积 14 万方
5	荆州南国城市广场一期	荆州商业副中心	13.9	续建
6	雄楚广场	街道口商业副中心	29.88	新开工
7	荆州南国城市广场二期	荆州商业副中心	9	新开工

报告期内，随着南国灯世界（原大武汉家装二期灯饰馆）及荆州南国大家装的开业运营，公司投入运营的项目达到九个，累计运营面积达到44.88万平方米，具体见下表：

序号	项目名称	地理位置	运营面积 (万平方米)
1	南湖都会	南湖商业副中心	3.27
2	南国大家装（原大武汉家装一期）	古田商业副中心	10.63
3	西汇城市广场一期	古田商业副中心	4.16
4	南湖城市广场	南湖商业副中心	3.47
5	首义汇	市级商业中心核心地段	3.35
6	北都城市广场	后湖商业副中心	5.74
7	月星家居武汉广场（原大武汉家装二期家居馆）	古田商业副中心	5
8	南国灯世界	古田商业副中心	3.26
9	荆州南国大家装	荆州商业副中心	6

南湖都会：根据项目定位及周边环境的变化，适时进行了动线改造和业态调整，与项目定位符合的品牌商户日趋丰富，进一步巩固了其作为南湖花园社区居民生活舞台、社区购物及休闲中心的地位。

南国大家装：紧紧围绕“调整”开展一系列工作，引进具有良好发展前景的新兴品类；扶持市场原有弱势品类做大做强；推动原有强势品类更加强势，有效实现各品类均衡发展及品牌之间的良性互动，同时加强空间的丰富性建设，项目整体运营与发展业绩平稳，传统强势品类依然领先，新兴强势品类异军突起。报告期内，其销售额、市场知名度及提及率、辐射半径及外埠影响力、客单价均有所增长。

西汇城市广场一期：作为汇聚购物、餐饮、休闲、娱乐等业态的古田城市商业副中心，持续优化品类布局，协同各品牌效应，适时进行商业规划及商户调整，与在建的西汇二期形成内部联动，达成品牌、品类的整体升级，持续加强商业氛围，提升商业价值。

南湖城市广场：作为汇聚购物、餐饮、休闲、娱乐等业态与功能复合的大南湖商业中心，紧紧围绕帮助市民享受精彩城市生活的项目使命开展各项工作。报告期内项目运营支出有效降低，各项收入与利润指标完成情况良好。

首义汇：是武汉首个纯粹lifestyle休闲游憩街区，此类商业项目需要较长培育期。采用亲切的开放式休闲街区形态，将历史人文氛围、商业活力与新首义广场和谐相融，旨在打造武昌乃至武汉市品质休闲、情调休闲首选地。

北都城市广场：以超市和影院为主力，集合零售、特色餐饮、儿童功能店、社区服务类等业态形式，满足商圈内居民购物、聚会、娱乐等需求，致力于打造后湖商业副中心领先的综合型购物中心。随着年底市政道路施工完成，项目经营状况将持续向好。

月星家居武汉广场：系月星家居集团在湖北省的首家卖场，定位于中、高端的家居专业卖场，客户以大武汉家装中、高定位的建材消费者为主，同时满足高端消费者的选择。项目运营情况良好，上半年租金及商业运营收入与年度目标相比，均超过年度目标一半。

南国灯世界：项目于2013年4月19日开业，为华中地区最大的，定位于中、高端的灯饰专业卖场，运营情况良好。

荆州南国大家装：项目于2013年4月29日开业。作为荆州的第一个城市综合体项目，成功嫁接了南国商业地产的品牌优势和大武汉家装商业资源优势，一入市就成为荆州市场的明星项目。

企业发展所面临的挑战无论是内部能力建设，还是可持续增长等方面，最终都反映为人才和团队的挑战。公司始终从战略的高度来实施人才培养及加强团队建设。报告期内，公司一是继续推行以“一对一”人才培养为核心的人才梯队建设制度，并在此基础上，借鉴中国水电建设集团房地产有限公司（以下简称“中国水电地产”）“青云计划”、“风云计划”人才培养经验，加大重点大学、一类本科院校优秀应届毕业生引进力度，拓展纳贤渠道；二是对新招聘的应届毕业生施行系统的“春笋培养计划”；三是挑选具备项目总经理潜质的优秀员工施行“商业精英培养计划”等多层次、多途径的人才培养措施，加快构建与公司发展相适应的人才梯队，不断完善公司的人才培养体系；四是建立适度的人员“退出机制”，在公司大力引进优秀新人的同时，保持公司人力资源整体活力；五是适时以“务虚会议”及“头脑风暴”等方式组织中层以上干部就经营中的重点工作及存在的问题进行深入探讨与分析，提炼公司优势能力，发现不足并寻求解决办法，切实加强团队建设，为适应中国水电地产入驻后公司业务快速发展需要及迎接更大的挑战奠定坚实的人才及团队基础。

报告期内，公司在继承及保留自身创新文化的同时，更加重视基础管理能力的提升。一是在总结公司制度流程经验与不足的同时，引进中国水电地产成熟与严谨的管理思路和方法，进一步完善公司各项管理制度及流程；二是进一步完善目标绩效管理工具，加大公司各层级管理者、员工对于该工具理解与执行的培训力度；三是进一步完善组织架构及管控模式，实现合理有效的管控与高效率的进一步平衡；四是进一步加大有益经验的积累与沉淀力度，储备更多有益的知识与经验。

报告期内，公司坚持以城市规划核心商圈、轨道交通重要节点项目资源为目标，获取符合公司战略方向的优质土地储备。2013年4月9日，公司以招标方式取得武汉市昙华林项目，该项目规划建筑面积12.72

万平方米。在昙华林全长12公里的古街里，隐没着西方传教士在汉设立的最早的文华书院、石瑛的故居、钱钟书家的老宅、瑞典领事馆……人称“武汉的历史宝贝疙瘩”。目前，开发该地块的项目公司已经成立，公司将依托昙华林悠久的历史文脉、公司雄厚的资金实力和丰富的运营、招商及管理经验，充分发挥物业开发与运营能力，将该项目打造成集文化、旅游、休闲、办公、商务于一体的商业综合体，成为昙华林文化旅游区开发的门户。

另外，2013年8月6日，公司与中国水电地产达成协议，双方以向中国水电全资子公司成都中水电海赋房地产有限公司增资1.5亿元的方式，共同开发成都泛悦国际项目，中国水电地产与公司的项目合作及公司的跨省、跨区域扩张步伐迈出了实质性的一步。本次投资及合作开发成都泛悦国际项目是基于公司加快实施跨区域战略布局考虑，在稳步发展公司湖北地区商业地产项目的同时，实现跨省跨地区的商业地产开发和运营，有利于将公司商业地产开发运营能力和中国水电资源有机结合，进一步提升公司综合开发能力和公司竞争力。

（三）董事会关于公司未来发展的讨论与分析

1、行业竞争格局和发展趋势

2012年中国人均GDP超过6000美元，城市化率仅为52.57%，与发达国家在同等发展阶段时的城市化率尚有不少差距。城镇居民改善居住条件的需求和中国巨大的城市化发展潜力是中国房地产业，特别是商业地产未来二三十年持续发展的基础。在本届政府致力于不断改善民生及居民收入倍增的施政愿景下，新增住房需求、改善性住房需求及投资类物业需求将会持续增加；再加上通胀导致投资需求的快速上升、投资渠道狭窄及首选固定资产的投资习惯等因素，必然会持续增加对商业物业的需求。随着城镇化进程的不断推进，城市版图不断扩大，集购物、社交、休闲、餐饮、娱乐、文化于一体的集中商业区将会如雨后春笋般兴起。据业内人士估计，商业物业每年新增需求约在1500万至2000万平方米之间。众多房地产企业纷纷转战商业地产或加大商业地产投资，使得商业物业供给量迅速增长，竞争加剧。而中国房地产业经过几十年的发展和激烈的市场竞争，法律法规及行业管理日益完善规范，行业销售利润率逐步下降，对房地产企业的规模、资金实力及运营能力的要求越来越高。公司秉承以商业地产开发和运营为主业的综合性物业发展战略，通过多年耕耘，运营模式及产品线日趋成熟，品牌影响力持续提升，在未来的商业地产发展中先发优势明显，具备了较为充分的开发实力和运营能力，能够根据市场环境的变化灵活调整经营策略，确保在各种市场环境之下保持稳健经营。武汉市作为公司深耕十余年的重点城市，其经济发展及城市价值的提升对公司的发展有着重要的影响。武汉市立足建成国家级中心城市，已步入全面快速发展轨道，计划十二五期间经济总量实现翻番，2016年生产总值将超过1.3万亿元，社会消费品零售总额超过6000亿元，重回国家一线城市行列。从长远发展看，武汉房地产市场需求依然旺盛，市场发展潜力持续增加，武汉市房地产市场的基本面仍然趋好。随着武汉市城市地位、价值的提升及快速发展的轨道建设将为公司商业地产的开发和营运提供巨大的发展空间。再加上中国水电地产的入驻，实现了民企软实力和央企硬禀赋的高效结合，公司得以发挥央企在低成本资金获取和优质项目资源拓展上的先天优势，有望在湖北本土和省外项目的扩张取得突破性的进展，从而彻底突破自身成长和区域扩张的瓶颈，由区域性民营房企成长为跨区域央企商业物业开发及运营平台。

面对当前的市场环境，公司将冷静分析形势，结合自身优势及经营实际，实施合理的战略发展规划和经营计划，持续推进南国置业的区域深耕、模式复制及跨区域发展，促进南国置业和中国水电地产良性发展，为公司创造更大的业绩。

2、下半年经营思路与发展方向

今年以来GDP增速下降和CPI持续下降，中央政府把稳增长放在更加重要的位置上。抑制投资投机性需求，防止房价反弹，增加普通商品房特别是中小套型住宅供应，抓好保障性安居工程建设，满足居民合理的自住性住房需求，仍将是现行的房地产政策基调。公司管理层认为，行业调控有望回归中性和局部好转，同时增强调控的针对性和预见性，更好地发挥市场机制作用，激发市场和经济的内生活力，以保证稳增长、调结构、促改革等目标的实现，促进国民经济持续健康发展。公司将加快与中国水电地产的融合及项目合作工作，充分发挥协同效应，在做好已有产品线的深耕细作、模式复制的同时，逐步转向核心城市重要交

通节点特别是沿城市轨道交通站点区域大型综合体物业的开发与运营，丰富公司产品线，加快跨区域发展步伐，迅速增强公司的市场影响及竞争力。

2013年下半年，公司将本着安全、稳健及持续发展的经营原则，根据总体战略发展需要，结合外部市场环境及年度经营目标，大力推进以下工作：

1、积极推进各开发项目的开发建设，同时合理安排各项目的投资建设节奏，采取灵活有效的措施促进销售、加快资金回笼，以降低财务风险并保证公司稳健发展，实现预期收益。

2、持续加强全过程成本管理，加强现金流动态规划和支出计划管理。

3、及时跟踪市场及政策环境，适时调整销售策略，加快各项目的销售和回款进度。

4、在总结现有商业物业研发能力的基础上，加强地铁上盖商业物业、城市核心商业综合体研究，提升商业物业与轨道交通的联动性，在产品研发阶段充分挖掘商业物业价值，为公司转向核心城市重要交通节点特别是沿城市轨道交通站点区域大型综合体物业的开发与运营奠定良好的基础。

5、积极寻找市场机会，同时争取中国水电地产的项目及资金支持，获得符合公司发展战略的土地储备，确保公司持续、稳定发展。

6、积极关注房地产行业上市公司再融资及城镇化试点等政策动向，结合公司实际做好相关准备工作，以充分把握发展机遇。

二、主营业务分析

概述

报告期内营业收入本期金额较上期金额增加645%，主要系本期销售荆州南国城市广场和大武汉家装二期两个项目，较上期销售的项目增加所致；

报告期内营业成本本期金额较上期金额增加1276.83%，主要系本期销售收入增长相应结转成本所致；

报告期内销售费用本期金额较上期金额增加47.33%，主要系本期较上期可售项目增加导致广告费和市场活动费增加所致；

报告期内营业税金及附加本期金额较上期金额增加460.69%，主要系本期销售收入增长相应计提营业税及附加税费所致；

报告期内所得税费用本期金额较上期金额增加563.35%，主要系本期利润总额增加所致。

主要财务数据同比变动情况

单位：元

	本报告期	上年同期	同比增减（%）	变动原因
营业收入	688,531,503.77	92,420,632.93	645%	主要系本期销售荆州南国城市广场和大武汉家装二期两个项目，较上期销售的项目增加所致
营业成本	372,600,013.19	27,062,185.33	1,276.83%	主要系本期销售收入增长相应结转成本所致
销售费用	20,286,620.05	13,769,681.13	47.33%	主要系广告费和市场活动费增加所致
管理费用	24,324,802.39	19,494,971.60	24.77%	
财务费用	-2,096,029.11	-2,104,332.28	-0.39%	
所得税费用	62,840,314.70	9,473,244.36	563.35%	主要系本期利润总额增

				加所致
经营活动产生的现金流量净额	-947,864,876.93	234,406,403.47	-504.37%	主要系公司本期支付的土地款、工程款增加所致。
投资活动产生的现金流量净额	-372,120.00	-117,597,344.00	-99.68%	主要系公司保证金收回所致。
筹资活动产生的现金流量净额	351,257,791.89	67,996,228.03	416.58%	主要系公司借款增加所致。
现金及现金等价物净增加额	-596,979,205.04	184,805,287.50	-423.03%	

公司报告期利润构成或利润来源发生重大变动

适用 不适用

公司报告期利润构成或利润来源没有发生重大变动。

公司招股说明书、募集说明书和资产重组报告书等公开披露文件中披露的未来发展与规划延续至报告期内的情况

适用 不适用

公司招股说明书、募集说明书和资产重组报告书等公开披露文件中没有披露未来发展与规划延续至报告期内的情况。

公司回顾总结前期披露的经营计划在报告期内的进展情况

无

三、主营业务构成情况

单位：元

	营业收入	营业成本	毛利率(%)	营业收入比上年同期增减(%)	营业成本比上年同期增减(%)	毛利率比上年同期增减(%)
分行业						
房地产	688,531,503.77	372,600,013.19	45.88%	645%	1,276.83%	-24.83%
分产品						
物业销售收入	651,950,253.00	343,317,331.30	47.34%	896.38%	1,861.25%	-25.91%
出租收入和物业管理费收入	36,581,250.77	29,282,681.89	19.95%	35.54%	206.39%	-44.64%
分地区						
湖北武汉	236,806,398.07	159,431,350.81	32.67%	156.23%	489.13%	-38.04%
湖北荆州	451,725,105.70	213,168,662.38	52.81%			

四、核心竞争力分析

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

五、投资状况分析

1、主要子公司、参股公司分析

主要子公司、参股公司情况

单位：元

公司名称	公司类型	所处行业	主要产品或服务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
武汉南国商业发展有限公司	子公司	房地产	房地产开发、销售、租赁、物业管理。	640,000,000	3,353,002,270.21	1,235,174,463.74	175,935,826.14	31,259,146.80	22,809,848.51
荆州南国商业有限公司	子公司	房地产	房地产开发、销售、租赁、物业管理。	100,000,000	1,032,700,371.29	221,451,801.12	451,724,193.00	215,056,736.61	161,292,552.46

2、非募集资金投资的重大项目情况

单位：万元

项目名称	计划投资总额	本报告期投入金额	截至报告期末累计实际投入金额	项目进度	项目收益情况
南国中心 1 期	63,093	9,085	30,220	47.9%	
南国中心 2 期	239,000	2,845	91,896	38.45%	
洪广 SOHO	25,600	3,106	20,615	80.53%	
汉口城市广场	120,000		43,400	36.17%	
南湖花郡	35,000		36,978	105.65%	488.05
西汇二期	72,900	17,030	71,087	97.51%	
荆州项目一期	51,637	10,214	34,977	67.74%	16,129.26
荆州项目二期	62,978	7,110	7,110	11.29%	
昙华林项目	131,259	20,020	20,020	15.25%	
雄楚广场项目	276,712	97,451	97,451	35.22%	
合计	1,078,179	166,861	453,754	--	--

六、对 2013 年 1-9 月经营业绩的预计

2013 年 1-9 月预计的经营业绩情况：归属于上市公司股东的净利润为正值且不属于扭亏为盈的情形
归属于上市公司股东的净利润为正值且不属于扭亏为盈的情形

2013年1-9月归属于上市公司股东的净利润变动幅度(%)	1,200%	至	1,400%
2013年1-9月归属于上市公司股东的净利润变动区间(万元)	15,756	至	18,180
2012年1-9月归属于上市公司股东的净利润(万元)	1,212		
业绩变动的的原因说明	主要是2013年前三季度可结转的物业较上年同期有大幅增长。		

七、公司报告期利润分配实施情况

报告期内实施的利润分配方案特别是现金分红方案、资本公积金转增股本方案的执行或调整情况

√ 适用 □ 不适用

报告期内，公司严格按照中国证监会《关于修改上市公司现金分红若干规定的决定》、深圳证券交易所《中小企业板信息披露业务备忘录第33号：利润分配和资本公积转增股本》以及《公司章程》等相关规定，制定公司2012年度利润分配方案。公司2012年度利润分配方案经公司第二届董事会第二十一次会议审议通过，并经公司2012年年度股东大会审议通过。根据公司2012年年度股东大会决议，公司以961,623,520股总股本为基数，向全体股东每10股派0.998311元人民币现金（含税），合计派发现金红利9,600万元，该利润分配方案于2013年3月26日实施完毕。

八、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象类型	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料
2013年01月02日	公司三楼会议室	实地调研	机构	海通证券、国信证券等	公司简介、经营情况、未提供书面材料。
2013年03月05日	公司三楼会议室	实地调研	机构	华泰证券等	公司简介、经营情况、未提供书面材料。
2013年03月20日	公司三楼会议室	实地调研	机构	中原证券	公司简介、经营情况、未提供书面材料。
2013年04月22日	公司三楼会议室	实地调研	机构	杭州高通投资	公司简介、经营情况、未提供书面材料。
2013年04月24日	公司三楼会议室	实地调研	机构	沃伦投资、中信建投	公司简介、经营情况、未提供书面材料。
2013年05月08日	公司三楼会议室	实地调研	机构	海通证券	公司简介、经营情况、未提供书面材料。
2013年05月15日	公司三楼会议室	实地调研	机构	国信证券、东方证券等	公司简介、经营情况、未提供书面材料。
2013年05月23日	公司三楼会议室	实地调研	机构	华泰证券	公司简介、经营情况、未提供书面材料。
2013年05月28日	公司三楼会议室	实地调研	机构	法国巴黎银行欧洲	公司简介、经营情况、未

				证券研究部	提供书面材料。
2013年05月30日	公司三楼会议室	实地调研	机构	华夏基金、长江证券	公司简介、经营情况、未提供书面材料。

第五节 重要事项

一、公司治理情况

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，现已进入实施阶段，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并结合公司实际，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。

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。

三、媒体质疑情况

□ 适用 √ 不适用

本报告期公司无媒体普遍质疑事项。

四、公司股权激励的实施情况及其影响

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

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

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

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

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

该股权激励计划的有效期为5年，自计划的首次授权日起计算。首次授予的股票期权应在授权日起满12个月后，每年按股票期权授予额度的行权比例分四期行权。若达到行权条件，激励对象可分四次申请行权，分别自授予日起12个月后、24个月后、36个月后、48个月后各申请解锁授予限制性股票总量的20%、20%、30%、30%。预留部分的股票期权自对应的授权日起满12个月后，每年按股票期权授予额度的预留部分期权行权比例分三期行权，分别自预留部分期权授权日起12个月后、24个月后、36个月后各申请解锁预留部分期权的30%、30%、40%。

对于首次授予股票期权的行权目标如下表：

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

第四个行权期	2014 年归属于上市公司股东的净利润应较 2010 年增长 150%，加权平均净资产收益率不低于 16.5%
--------	---

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

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

截至2013年6月30日，公司股权首次股权激励共行权3,392,140股。到2013年7月18日，公司股权首次股权激励首次授予的第一期行权期结束，共行权3,427,800股。

五、重大合同及其履行情况

1、担保情况

单位：万元

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）								
担保对象名称	担保额度 相关公告 披露日期	担保额度	实际发生日期 （协议签署 日）	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行 完毕	是否为关 联方担保 （是或 否）
武汉中小企业信用担保有限公司	2012年03月28日	5,000	2012年12月24日	5,000	连带责任保证	2012.12.24-2013.12.23	否	否
武汉中小企业信用担保有限公司	2013年03月04日	5,000	2013年03月27日	5,000	连带责任保证	2013.3.27-2013.9.27	否	否
报告期内审批的对外担保额度合计（A1）			5,000	报告期内对外担保实际发生额合计（A2）				5,000
报告期末已审批的对外担保额度合计（A3）			10,000	报告期末实际对外担保余额合计（A4）				10,000
公司对子公司的担保情况								
担保对象名称	担保额度 相关公告 披露日期	担保额度	实际发生日期 （协议签署 日）	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行 完毕	是否为关 联方担保 （是或 否）
武汉南国商业发展有限公司	2012年03月28日	1,200	2012年07月12日	1,200	抵押	2012.7.12-2013.7.12	否	否
武汉南国商业发展有限公司	2011年03月22日	10,000	2012年03月09日	6,600	连带责任保证	2012.3.19-2017.3.18	否	否
武汉南国商业发展有限公司	2012年03月28日	3,000	2012年05月20日	3,000	连带责任保证	2012.5.20-2017.3.18	否	否
武汉南国商业发展有限公司	2012年03月28日	3,000	2012年05月28日	3,000	连带责任保证	2012.5.28-2017.3.18	否	否

武汉南国商业发展有限公司	2012年03月28日	1,000	2012年06月14日	1,000	连带责任保证	2012.6.14-2017.3.18	否	否
武汉南国商业发展有限公司	2012年03月28日	13,000	2013年01月31日	12,598.77	连带责任保证	2013.1.31-2015.1.30	否	否
武汉南国商业发展有限公司	2012年03月28日	13,000	2012年07月04日	10,000	抵押	2012.7.4-2015.7.4	否	否
武汉南国商业发展有限公司	2012年03月28日	9,000	2012年08月10日	9,000	连带责任保证	2012.8.10-2013.8.9	否	否
武汉南国商业发展有限公司	2013年03月04日	4,000	2013年03月14日	4,000	连带责任保证	2013.3.14-2014.3.14	否	否
武汉南国商业发展有限公司	2013年03月04日	10,000	2013年03月27日	10,000	连带责任保证	2013.3.27-2015.3.27	否	否
武汉大本营商业管理有限公司	2013年03月04日	7,000	2013年03月07日	7,000	连带责任保证	2013.3.07-2015.3.7	否	否
武汉大本营商业管理有限公司	2012年03月28日	5,500	2012年08月23日	5,500	连带责任保证	2012.8.23-2013.8.22	否	否
武汉大本营商业管理有限公司	2012年03月28日	3,000	2012年09月07日	3,000	连带责任保证	2012.9.7-2013.9.6	否	否
武汉大本营商业管理有限公司	2012年03月28日	5,000	2012年10月25日	5,000	连带责任保证	2012.10.25-2013.10.24	否	否
武汉大本营商业管理有限公司	2012年03月28日	6,000	2012年11月16日	6,000	连带责任保证	2012.11.16-2013.11.16	否	否
武汉大本营商业管理有限公司	2012年03月28日	5,000	2012年12月04日	5,000	连带责任保证	2012.12.4-2013.12.4	否	否
武汉大本营商业管理有限公司	2013年03月04日	2,000	2013年05月31日	2,000	连带责任保证	2013.5.31-2014.5.30	否	否
武汉北都商业有限公司	2012年03月28日	13,000	2012年12月31日	13,000	连带责任保证	2012.12.31-2022.12.30	否	否
武汉北都商业有限公司	2012年03月28日	12,000	2013年01月04日	12,000	连带责任保证	2013.1.04-2023.1.03	否	否
武汉南国光谷商业有限公司	2012年03月28日	1,500	2012年11月08日	1,500	连带责任保证	2012.11.8-2013.11.7	否	否
武汉南国光谷商业有限公司	2013年03月04日	5,000	2013年06月14日	5,000	连带责任保证	2013.6.14-2014.6.13	否	否
武汉南国洪广置业发展有限公司	2012年03月28日	23,000	2012年12月03日	23,000	连带责任保证	2012.12.3-2020.12.3	否	否
武汉南国洪广置业发展有限公司	2012年03月28日	7,000	2013年01月04日	5,600	连带责任保证	2013.1.04-2021.1.04	否	否

武汉大本营商业管理有限公司	2012年03月28日	5,000	2012年11月06日	5,000	抵押	2012.11.6-2013.11.5	否	否
荆州南国商业发展有限公司	2012年03月28日	3,000	2012年12月31日	3,000	连带责任保证	2012.12.31-2015.8.19	否	否
荆州南国商业发展有限公司	2012年03月28日	5,000	2013年01月11日	5,000	连带责任保证	2013.01.11-2015.8.19	否	否
荆州南国商业发展有限公司	2012年03月21日	3,000	2013年02月26日	3,000	连带责任保证	2013.2.26-2015.8.19	否	否
荆州南国商业发展有限公司	2012年03月28日	4,000	2013年06月03日	4,000	连带责任保证	2013.6.03-2015.8.19	否	否
荆州大本营商业管理有限公司	2013年03月04日	4,500	2013年03月27日	4,500	连带责任保证	2013.3.27-2016.3.27	否	否
报告期内审批对子公司担保额度合计 (B1)			32,500	报告期内对子公司担保实际发生额合计 (B2)				76,500
报告期末已审批的对子公司担保额度合计 (B3)			186,700	报告期末对子公司实际担保余额合计 (B4)				178,498.77
公司担保总额 (即前两大项的合计)								
报告期内审批担保额度合计 (A1+B1)			37,500	报告期内担保实际发生额合计 (A2+B2)				81,500
报告期末已审批的担保额度合计 (A3+B3)			196,700	报告期末实际担保余额合计 (A4+B4)				188,498.77
实际担保总额 (即 A4+B4) 占公司净资产的比例 (%)				87.31%				
其中:								
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额 (C)				0				
直接或间接为资产负债率超过 70% 的被担保对象提供的债务担保金额 (D)				118,100.00				
担保总额超过净资产 50% 部分的金额 (E)				80,545.07				
上述三项担保金额合计 (C+D+E)				198,645.07				
未到期担保可能承担连带清偿责任说明 (如有)				<p>公司对外担保主要为对下属公司进行担保, 目前各下属公司生产经营及财务状况良好, 公司承担连带清偿责任的可能性非常小。另按照房地产经营惯例, 并经年度股东大会审议通过, 公司为购房客户提供购房按揭贷款担保, 截止 2013 年 6 月 30 日累计滚存按揭担保余额为 11.73 亿元。公司未出现为此担保承担连带责任的情况, 因此该担保对公司财务状况无重大影响。公司为武汉中小企业信用担保有限公司提供的反担保系为所属的武汉南国光谷商业有限公司流动资金贷款提供支持, 属于公司日常经营和资金合理利用的需要, 在担保期内有能力对其经营管理风险进行管控, 财务风险处于可控制范围, 公司承担连带责任风险较小。</p>				

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、其他重大交易

无

六、公司或持股 5%以上股东在报告期内发生或以前期间发生但持续到报告期内的承诺事项

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

七、聘任、解聘会计师事务所情况

半年度财务报告是否已经审计

是 否

八、其他重大事项的说明

无

第六节 股份变动及股东情况

一、股份变动情况

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例(%)	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例(%)
一、有限售条件股份	365,025,954	38.02				-204,330	-204,330	364,821,624	37.87
3、其他内资持股	356,558,346	37.14				0	0	356,558,346	37.01
其中：境内法人持股	0	0				0	0	0	0
境内自然人持股	356,558,346	37.14				0	0	356,558,346	37.01
5、高管股份	8,467,608	0.88				-204,330	-204,330	8,263,278	0.86
二、无限售条件股份	594,974,046	61.98				3,596,470	3,596,470	598,570,516	62.13
1、人民币普通股	594,974,046	61.98				3,596,470	3,596,470	598,570,516	62.13
三、股份总数	960,000,000	100				3,392,140	3,392,140	963,392,140	100

股份变动的理由

适用 不适用

公司首期股权激励首次授予已行权3,392,140股，公司股本相应增加。

股份变动的批准情况

适用 不适用

股份变动的过户情况

适用 不适用

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

适用 不适用

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

公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

适用 不适用

公司股份总数及股东结构的变动、公司资产和负债结构的变动情况说明

适用 不适用

公司首期股权激励首次授予已行权3,392,140股，公司股本相应增加，对公司资产和负债结构不产生变化。

二、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末股东总数		14,425						
前 10 名股东持股情况								
股东名称	股东性质	持股比例 (%)	报告期末持股数量	报告期内增减变动情况	持有有限售条件的股份数量	持有无限售条件的股份数量	质押或冻结情况	
							股份状态	数量
许晓明	境内自然人	41.38	398,611,128		356,558,346	42,052,782	质押	189,000,000
武汉新天地投资有限公司	国有法人	21.67	208,810,656			208,810,656		
中国水电建设集团房地产有限公司	国有法人	7.97	76,800,000			76,800,000		
中国银行—景顺长城鼎益股票型开放式证券投资基金	国有法人	1.66	16,015,498			16,015,498		
中国工商银行—申万菱信新经济混合型证券投资基金	国有法人	1.24	11,925,995			11,925,995		
武汉闻一多基金会	国有法人	1.04	10,000,000			10,000,000		
许贤明	境内自然人	0.95	9,134,848			9,134,848		
王昌文	境内自然人	0.69	6,668,320		552,730	6,115,590	质押	5,820,000
安信证券股份有限公司	国有法人	0.68	6,562,024			6,562,024		
中国工商银行—申万菱信盛利精选证券投资基金	国有法人	0.65	6,223,948			6,223,948		
上述股东关联关系或一致行动的说明	中国水电建设集团房地产有限公司系武汉新天地投资有限公司控股股东，属于一致行动人。							
前 10 名无限售条件股东持股情况								

股东名称	报告期末持有无限售条件股份数量	股份种类	
		股份种类	数量
武汉新天地投资有限公司	208,810,656	人民币普通股	208,810,656
中国水电建设集团房地产有限公司	76,800,000	人民币普通股	76,800,000
许晓明	42,052,782	人民币普通股	42,052,782
中国银行—景顺长城鼎益股票型开放式证券投资基金	16,015,498	人民币普通股	16,015,498
中国工商银行—申万菱信新经济混合型证券投资基金	11,925,995	人民币普通股	11,925,995
武汉闻一多基金会	10,000,000	人民币普通股	10,000,000
许贤明	9,134,848	人民币普通股	9,134,848
安信证券股份有限公司	6,562,024	人民币普通股	6,562,024
中国工商银行—申万菱信盛利精选证券投资基金	6,223,948	人民币普通股	6,223,948
全国社保基金一零八组合	5,999,839	人民币普通股	5,999,839
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	中国水电建设集团房地产有限公司系武汉新天地投资有限公司控股股东，属于一致行动人。		
参与融资融券业务股东情况说明（如有）（参见注 4）	无		

公司股东在报告期内是否进行约定购回交易

是 否

三、控股股东或实际控制人变更情况

控股股东报告期内变更

适用 不适用

实际控制人报告期内变更

适用 不适用

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

第七节 董事、监事、高级管理人员情况

一、董事、监事和高级管理人员持股变动

√ 适用 □ 不适用

姓名	职务	任职状态	期初持股数 (股)	本期增持股 份数量(股)	本期减持股 份数量(股)	期末持股数 (股)	期初被授予 的限制性股 票数量(股)	本期被授予 的限制性股 票数量(股)	期末被授予 的限制性股 票数量(股)
夏进	董事长	现任							
许晓明	联席董事长	现任	475,411,128		76,800,000	398,611,128			
许建辉	董事、总经理	现任							
王昌文	董事、党委书记	现任	6,274,200	394,120		6,668,320			
高秋洪	董事、执行 总经理	现任	1,498,896			1,498,896			
郑克强	董事	现任							
秦普高	董事	现任							
袁良民	董事	离任							
吕志伟	独立董事	离任							
向德伟	独立董事	离任							
许章华	独立董事	离任							
周绍朋	独立董事	现任							
刘红霞	独立董事	现任							
梅顺健	独立董事	现任							
张天武	独立董事	现任							
张军	财务总监	离任							
宁晁	财务总监	现任							
高泽雄	监事会主席	现任							
涂晓莉	监事	现任							
王 琼	职工监事	现任							
王俊伟	监事	离任							
谭永忠	副总经理、 董事会秘书	现任		130,000		130,000			
合计	--	--	483,184,224	524,120	76,800,000	406,908,344	0	0	

二、公司董事、监事、高级管理人员离职和解聘情况

姓名	担任的职务	类型	日期	原因
袁良民	董事	任期届满离任	2013年03月04日	任期届满离任
张军	财务总监	任期届满离任	2013年03月04日	任期届满离任
吕志伟	独立董事	任期届满离任	2013年03月04日	任期届满离任
向德伟	独立董事	任期届满离任	2013年03月04日	任期届满离任
许章华	独立董事	任期届满离任	2013年03月04日	任期届满离任
王俊伟	监事	任期届满离任	2013年03月04日	任期届满离任

第八节 财务报告

一、审计报告

半年度报告是否经过审计

是 否

公司半年度财务报告未经审计。

二、财务报表

财务附注中报表的单位为：人民币元

1、合并资产负债表

编制单位：武汉南国置业股份有限公司

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	712,532,386.57	1,138,311,591.61
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
应收票据		
应收账款	52,702,184.49	103,552,652.39
预付款项	2,522,543,404.60	1,684,319,042.97
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
应收利息		
应收股利		
其他应收款	956,709,021.04	718,146,482.48
买入返售金融资产		
存货	2,777,759,116.34	2,835,774,819.80
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
流动资产合计	7,022,246,113.04	6,480,104,589.25

非流动资产：		
发放委托贷款及垫款		
可供出售金融资产		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	5,680,098.89	7,245,346.60
投资性房地产		
固定资产	5,084,613.38	5,419,192.53
在建工程		
工程物资		
固定资产清理		
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产		
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	5,712,627.82	5,330,995.65
其他非流动资产		
非流动资产合计	16,477,340.09	17,995,534.78
资产总计	7,038,723,453.13	6,498,100,124.03
流动负债：		
短期借款	949,000,000.00	737,000,000.00
向中央银行借款		
吸收存款及同业存放		
拆入资金		
交易性金融负债		
应付票据		
应付账款	275,641,391.41	375,002,378.88
预收款项	349,687,185.74	493,696,173.54
卖出回购金融资产款		
应付手续费及佣金		
应付职工薪酬	3,561,589.87	3,293,489.73
应交税费	199,745,738.18	241,392,735.97

应付利息		1,338,320.00
应付股利		
其他应付款	404,592,081.00	200,850,398.88
应付分保账款		
保险合同准备金		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
一年内到期的非流动负债	350,000,000.00	393,440,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	2,532,227,986.20	2,446,013,497.00
非流动负债：		
长期借款	2,330,487,700.00	1,932,000,000.00
应付债券		
长期应付款		
专项应付款		
预计负债		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	2,330,487,700.00	1,932,000,000.00
负债合计	4,862,715,686.20	4,378,013,497.00
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	963,392,140.00	960,000,000.00
资本公积	80,401,869.66	63,482,346.06
减：库存股		
专项储备		
盈余公积	63,237,675.89	63,237,675.89
一般风险准备		
未分配利润	1,052,042,418.50	1,031,432,926.75
外币报表折算差额		
归属于母公司所有者权益合计	2,159,074,104.05	2,118,152,948.70
少数股东权益	16,933,662.88	1,933,678.33
所有者权益（或股东权益）合计	2,176,007,766.93	2,120,086,627.03
负债和所有者权益（或股东权益）总计	7,038,723,453.13	6,498,100,124.03

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

编制单位：武汉南国置业股份有限公司

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	69,681,676.29	151,366,501.19
交易性金融资产		
应收票据		
应收账款	1,902,051.04	28,447,085.02
预付款项	327,497,244.82	445,971,530.91
应收利息		
应收股利		
其他应收款	2,081,842,672.48	1,400,239,401.97
存货	593,832,286.69	586,104,374.89
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
流动资产合计	3,074,755,931.32	2,612,128,893.98
非流动资产：		
可供出售金融资产		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	1,278,600,988.79	1,060,166,236.50
投资性房地产		
固定资产	3,698,680.76	3,998,429.57
在建工程		
工程物资		
固定资产清理		
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产		
开发支出		
商誉		

长期待摊费用		
递延所得税资产	2,532,782.27	2,892,887.58
其他非流动资产		
非流动资产合计	1,284,832,451.82	1,067,057,553.65
资产总计	4,359,588,383.14	3,679,186,447.63
流动负债：		
短期借款	200,000,000.00	
交易性金融负债		
应付票据		
应付账款	90,739,993.21	131,031,189.82
预收款项	143,570.91	407,747.01
应付职工薪酬	1,828,446.20	1,576,057.34
应交税费	52,076,942.50	45,594,664.75
应付利息		
应付股利		
其他应付款	2,252,896,774.25	1,491,626,716.78
一年内到期的非流动负债	150,000,000.00	197,000,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	2,747,685,727.07	1,867,236,375.70
非流动负债：		
长期借款	434,000,000.00	500,000,000.00
应付债券		
长期应付款		
专项应付款		
预计负债		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	434,000,000.00	500,000,000.00
负债合计	3,181,685,727.07	2,367,236,375.70
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	963,392,140.00	960,000,000.00
资本公积	80,401,869.66	63,482,346.06
减：库存股		
专项储备		

盈余公积	63,237,675.89	63,237,675.89
一般风险准备		
未分配利润	70,870,970.52	225,230,049.98
外币报表折算差额		
所有者权益（或股东权益）合计	1,177,902,656.07	1,311,950,071.93
负债和所有者权益（或股东权益）总计	4,359,588,383.14	3,679,186,447.63

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

3、合并利润表

编制单位：武汉南国置业股份有限公司

单位：元

项目	本期金额	上期金额
一、营业总收入	688,531,503.77	92,420,632.93
其中：营业收入	688,531,503.77	92,420,632.93
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	507,400,739.59	70,238,472.64
其中：营业成本	372,600,013.19	27,062,185.33
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	90,069,634.02	16,064,170.27
销售费用	20,286,620.05	13,769,681.13
管理费用	24,324,802.39	19,494,971.60
财务费用	-2,096,029.11	-2,104,332.28
资产减值损失	2,215,699.05	-4,048,203.41
加：公允价值变动收益（损失以“—”号填列）		

投资收益（损失以“-”号填列）	-1,565,247.71	-861,221.76
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	179,565,516.47	21,320,938.53
加：营业外收入	137,583.87	142,707.98
减：营业外支出	253,309.34	634,498.75
其中：非流动资产处置损失		6,003.19
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	179,449,791.00	20,829,147.76
减：所得税费用	62,840,314.70	9,473,244.36
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	116,609,476.30	11,355,903.40
其中：被合并方在合并前实现的净利润		
归属于母公司所有者的净利润	116,609,491.75	11,356,613.32
少数股东损益	-15.45	-709.92
六、每股收益：	--	--
（一）基本每股收益	0.1214	0.0118
（二）稀释每股收益	0.1214	0.0118
七、其他综合收益		
八、综合收益总额	116,609,476.30	11,355,903.40
归属于母公司所有者的综合收益总额	116,609,491.75	11,356,613.32
归属于少数股东的综合收益总额	-15.45	-709.92

法定代表人：夏进

主管会计工作负责人：宁晁

会计机构负责人：唐珂

4、母公司利润表

编制单位：武汉南国置业股份有限公司

单位：元

项目	本期金额	上期金额
一、营业收入	24,674,388.29	16,258,020.80
减：营业成本	14,304,218.05	5,323,217.02

营业税金及附加	47,965,922.00	2,884,442.39
销售费用	1,750,485.02	4,798,021.96
管理费用	18,815,716.86	15,124,038.26
财务费用	-417,874.96	-580,846.24
资产减值损失	-1,440,421.22	-1,348,109.69
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）		
投资收益（损失以“－”号填列）	-1,565,247.71	-861,221.76
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
二、营业利润（亏损以“－”号填列）	-57,868,905.17	-10,803,964.66
加：营业外收入	21,500.00	2,000.23
减：营业外支出	151,568.98	337,449.33
其中：非流动资产处置损失		
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	-57,998,974.15	-11,139,413.76
减：所得税费用	360,105.31	
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	-58,359,079.46	-11,139,413.76
五、每股收益：	--	--
（一）基本每股收益		
（二）稀释每股收益		
六、其他综合收益		
七、综合收益总额	-58,359,079.46	-11,139,413.76

法定代表人：夏进

主管会计工作负责人：宁晔

会计机构负责人：唐珂

5、合并现金流量表

编制单位：武汉南国置业股份有限公司

单位：元

项目	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	532,260,307.98	1,262,038,861.66
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		

向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保险业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
处置交易性金融资产净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	30,215,530.35	37,689,432.37
经营活动现金流入小计	562,475,838.33	1,299,728,294.03
购买商品、接受劳务支付的现金	1,234,404,226.28	798,807,047.75
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	28,758,579.42	15,655,039.21
支付的各项税费	215,305,599.34	191,294,555.56
支付其他与经营活动有关的现金	31,872,310.22	59,565,248.04
经营活动现金流出小计	1,510,340,715.26	1,065,321,890.56
经营活动产生的现金流量净额	-947,864,876.93	234,406,403.47
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益所收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		100,000.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计		100,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	372,120.00	697,344.00

投资支付的现金		117,000,000.00
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	372,120.00	117,697,344.00
投资活动产生的现金流量净额	-372,120.00	-117,597,344.00
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	24,806,060.80	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
取得借款收到的现金	1,516,000,000.00	1,406,500,000.00
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金	200,000,000.00	
筹资活动现金流入小计	1,740,806,060.80	1,406,500,000.00
偿还债务支付的现金	948,952,300.00	1,122,250,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	249,395,968.91	216,253,771.97
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	191,200,000.00	
筹资活动现金流出小计	1,389,548,268.91	1,338,503,771.97
筹资活动产生的现金流量净额	351,257,791.89	67,996,228.03
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	-596,979,205.04	184,805,287.50
加：期初现金及现金等价物余额	1,058,311,591.61	703,940,053.18
六、期末现金及现金等价物余额	461,332,386.57	888,745,340.68

法定代表人：夏进

主管会计工作负责人：宁晔

会计机构负责人：唐珂

6、母公司现金流量表

编制单位：武汉南国置业股份有限公司

单位：元

项目	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：		

销售商品、提供劳务收到的现金	53,153,116.29	338,447,332.80
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	85,620,831.72	310,447,647.17
经营活动现金流入小计	138,773,948.01	648,894,979.97
购买商品、接受劳务支付的现金	67,724,124.99	418,426,068.11
支付给职工以及为职工支付的现金	19,873,840.59	11,471,507.80
支付的各项税费	45,178,060.38	19,247,466.91
支付其他与经营活动有关的现金	23,285,299.40	30,031,960.04
经营活动现金流出小计	156,061,325.36	479,177,002.86
经营活动产生的现金流量净额	-17,287,377.35	169,717,977.11
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益所收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计		
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	210,184.00	111,933.00
投资支付的现金	170,000,000.00	300,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	50,000,000.00	
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	220,210,184.00	300,111,933.00
投资活动产生的现金流量净额	-220,210,184.00	-300,111,933.00
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	9,806,060.80	
取得借款收到的现金		
发行债券收到的现金	494,000,000.00	300,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	200,000,000.00	
筹资活动现金流入小计	703,806,060.80	300,000,000.00
偿还债务支付的现金	407,000,000.00	

分配股利、利润或偿付利息支付的现金	140,993,324.35	95,941,510.17
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	547,993,324.35	95,941,510.17
筹资活动产生的现金流量净额	155,812,736.45	204,058,489.83
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	-81,684,824.90	73,664,533.94
加：期初现金及现金等价物余额	151,366,501.19	60,308,593.66
六、期末现金及现金等价物余额	69,681,676.29	133,973,127.60

法定代表人：夏进

主管会计工作负责人：宁晔

会计机构负责人：唐珂

7、合并所有者权益变动表

编制单位：武汉南国置业股份有限公司

本期金额

单位：元

项目	本期金额									
	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本(或股本)	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	960,000,000.00	63,482,346.06			63,237,675.89		1,031,432,926.75		1,933,678.33	2,120,086,627.03
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年初余额	960,000,000.00	63,482,346.06			63,237,675.89		1,031,432,926.75		1,933,678.33	2,120,086,627.03
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)	3,392,140.00	16,919,523.60					20,609,491.75		14,999,984.55	55,921,139.90
(一) 净利润							116,609,491.75		-15.45	116,609,476.30
(二) 其他综合收益										
上述(一)和(二)小计							116,609,491.75		-15.45	116,609,476.30
(三) 所有者投入和减少资本	3,392,140.00	16,919,523.60							15,000.00	35,311,663.60

	40.00	23.60							0.00	.60
1. 所有者投入资本	3,392,140.00	25,753,726.02							15,000,000.00	44,145,866.02
2. 股份支付计入所有者权益的金额		-8,834,202.42								-8,834,202.42
3. 其他										
(四) 利润分配									-96,000,000.00	-96,000,000.00
1. 提取盈余公积										
2. 提取一般风险准备										
3. 对所有者（或股东）的分配									-96,000,000.00	-96,000,000.00
4. 其他										
(五) 所有者权益内部结转										
1. 资本公积转增资本（或股本）										
2. 盈余公积转增资本（或股本）										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 其他										
(六) 专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
(七) 其他										
四、本期期末余额	963,392,140.00	80,401,869.66			63,237,675.89		1,052,042,418.50		16,933,662.88	2,176,007,766.93

上年金额

单位：元

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

加：会计政策变更									
前期差错更正									
其他									
二、本年年初余额	960,000,000.00	46,170,721.06			56,047,517.74		669,915,060.95		1,937,936,173.43
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）		17,311,625.00			7,190,158.15		361,517,865.80		-4,258.35
（一）净利润							445,508,023.95		-4,258.35
（二）其他综合收益									
上述（一）和（二）小计							445,508,023.95		-4,258.35
（三）所有者投入和减少资本		17,311,625.00							
1. 所有者投入资本									
2. 股份支付计入所有者权益的金额		17,311,625.00							
3. 其他									
（四）利润分配					7,190,158.15		-83,990,158.15		
1. 提取盈余公积					7,190,158.15		-7,190,158.15		
2. 提取一般风险准备									
3. 对所有者（或股东）的分配							-76,800,000.00		
4. 其他									
（五）所有者权益内部结转									
1. 资本公积转增资本（或股本）									
2. 盈余公积转增资本（或股本）									
3. 盈余公积弥补亏损									
4. 其他									
（六）专项储备									
1. 本期提取									
2. 本期使用									
（七）其他									

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

法定代表人：夏进

主管会计工作负责人：宁晁

会计机构负责人：唐珂

8、母公司所有者权益变动表

编制单位：武汉南国置业股份有限公司

本期金额

单位：元

项目	本期金额							
	实收资本 (或股本)	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险 准备	未分配利 润	所有者权 益合计
一、上年年末余额	960,000,000.00	63,482,346.06			63,237,675.89		225,230,049.98	1,311,950,071.93
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年初余额	960,000,000.00	63,482,346.06			63,237,675.89		225,230,049.98	1,311,950,071.93
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	3,392,140.00	16,919,523.60					-154,359,079.46	-134,047,415.86
（一）净利润							-58,359,079.46	-58,359,079.46
（二）其他综合收益								
上述（一）和（二）小计							-58,359,079.46	-58,359,079.46
（三）所有者投入和减少资本	3,392,140.00	16,919,523.60						20,311,663.60
1. 所有者投入资本	3,392,140.00	25,753,726.02						29,145,866.02
2. 股份支付计入所有者权益的金额		-8,834,202.42						-8,834,202.42
3. 其他								
（四）利润分配							-96,000,000.00	-96,000,000.00
1. 提取盈余公积								
2. 提取一般风险准备								

3. 对所有者（或股东）的分配							-96,000,000.00	-96,000,000.00
4. 其他								
（五）所有者权益内部结转								
1. 资本公积转增资本（或股本）								
2. 盈余公积转增资本（或股本）								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他								
（六）专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
（七）其他								
四、本期期末余额	963,392,140.00	80,401,869.66			63,237,675.89		70,870,970.52	1,177,902,656.07

上年金额

单位：元

项目	上年金额							
	实收资本 (或股本)	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险 准备	未分配利 润	所有者权 益合计
一、上年年末余额	960,000,000.00	46,170,721.06			56,047,517.74		237,318,626.62	1,299,536,865.42
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年初余额	960,000,000.00	46,170,721.06			56,047,517.74		237,318,626.62	1,299,536,865.42
三、本期增减变动金额（减少以“—”号填列）		17,311,625.00			7,190,158.15		-12,088,576.64	12,413,206.51
（一）净利润							71,901,581.51	71,901,581.51
（二）其他综合收益								
上述（一）和（二）小计							71,901,581.51	71,901,581.51
（三）所有者投入和减少资本		17,311,625.00						17,311,625.00
1. 所有者投入资本								

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

法定代表人：夏进

主管会计工作负责人：宁晔

会计机构负责人：唐珂

三、公司基本情况

（一）公司简介

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

公司住所：武汉市武昌区南湖中央花园会所

法定代表人：夏进

注册资本：（人民币）玖亿陆仟万元整

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

（二）历史沿革

武汉南国置业股份有限公司原名武汉南湖花园置业有限公司，于1998年7月27日根据武外资批字（1998）172号文件，经武汉市外商投资办公室批准在武汉成立，注册资本10,000,000.00元。其中，深圳市

鹿迪投资实业有限公司出资1,220,000.00元，股权比例12.20%，武汉国信房地产发展公司出资500,000.00元，股权比例5.00%，西萨摩尔国远见集团出资8,280,000.00元，股权比例82.80%。业经湖北保信会计师事务所出具的鄂保验字（1998）12号验资报告验证。

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

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

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

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

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

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

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

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

2013年1-6月，公司股权激励授予的股票期权行权，增加股本3,392,140股，股本增至963,392,140股。

四、公司主要会计政策、会计估计和前期差错

1、财务报表的编制基础

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

2、遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合《企业会计准则》的要求，真实、完整地反映了本公司的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

3、会计期间

本公司会计年度为公历年度，即每年1月1日起至12月31日止。

4、记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

(1) 同一控制下企业合并

对于同一控制下的企业合并，合并方在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日在被合并方的账面价值计量。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。同一控制下的企业合并中，合并方发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。

(2) 非同一控制下的企业合并

对于非同一控制下的企业合并，合并成本为购买方在购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。通过多次交换交易分步实现的企业合并，合并成本为每一单项交易成本之和。非同一控制下的企业合并中，购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益；购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

购买方对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉。购买方对合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，经复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。

6、合并财务报表的编制方法

(1) 合并财务报表的编制方法

本公司将拥有实际控制权的子公司和特殊目的主体纳入合并财务报表范围。

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

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

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

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

无

7、现金及现金等价物的确定标准

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

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

8、外币业务和外币报表折算

(1) 外币业务

本公司对发生的外币交易，采用与交易发生日即期汇率折合本位币入账。

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

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

(2) 外币财务报表的折算

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

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

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

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

9、金融工具

金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。

(1) 金融工具的分类

金融工具划分为金融资产或金融负债。

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

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

(2) 金融工具的确认依据和计量方法

本公司成为金融工具合同的一方时，确认为一项金融资产或金融负债。

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

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

(3) 金融资产转移的确认依据和计量方法

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

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

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

(4) 金融负债终止确认条件

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

(5) 金融资产和金融负债公允价值的确定方法

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

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

(6) 金融资产（不含应收款项）减值测试方法、减值准备计提方法

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

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

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

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

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

(2) 管理层没有意图持有至到期；

(3) 受法律、行政法规的限制或其他原因，难以将该金融资产持有至到期；

(4) 其他表明本公司没有能力持有至到期。

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

10、应收款项坏账准备的确认标准和计提方法

本公司应收款项主要包括应收账款、长期应收款和其他应收款。在资产负债表日有客观证据表明其发

生了减值的，本公司根据其账面价值与预计未来现金流量现值之间差额确认减值损失。

(1) 单项金额重大的应收款项坏账准备

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

(2) 按组合计提坏账准备的应收款项

组合名称	按组合计提坏账准备的计提方法	确定组合的依据
按款项账龄的组合	账龄分析法	未按单项计提坏账准备的应收款项

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的

适用 不适用

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

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的

适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的

适用 不适用

(3) 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

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

11、存货

(1) 存货的分类

存货主要包括开发成本、开发产品、低值易耗品等

(2) 发出存货的计价方法

计价方法：其他

(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方式支付，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) 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

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

(4) 存货的盘存制度

盘存制度：永续盘存制

存货的盘存制度为永续盘存制。

(5) 低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品

摊销方法：一次摊销法

包装物

摊销方法：一次摊销法

12、长期股权投资

(1) 投资成本的确定

(1) 企业合并取得的长期股权投资，初始投资成本：同一控制下的企业合并，应当按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额确认为初始成本；非同一控制下的企业合并，应当按购买日确定的合并成本确认为初始成本；

- (2) 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；
- (3) 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；
- (4) 投资者投入的长期股权投资，初始投资成本为合同或协议约定的价值；
- (5) 非货币性资产交换取得或债务重组取得的，初始投资成本根据准则相关规定确定。

(2) 后续计量及损益确认

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

(3) 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

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

(4) 减值测试方法及减值准备计提方法

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

13、投资性房地产

1、投资性房地产的种类和计量模式

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

本公司投资性房地产按照成本进行初始计量，采用成本模式进行后续计量。

2、采用成本模式核算政策

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

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

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

14、固定资产

(1) 固定资产确认条件

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。同时满足以下条件时予以确认：(1) 与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；(2) 该固定资产的成本能够可靠地计量。

(2) 融资租入固定资产的认定依据、计价方法

融资租入固定资产的认定依据：实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁。具体认定依据为符合下列一项或数项条件的：

- ①在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给承租人；
- ②承租人有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁资产的公允价值，因而在租赁开始日就可以合理确定承租人会行使这种选择权；
- ③即使资产的所有权不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分；
- ④承租人在租赁开始日的最低租赁付款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值；
- ⑤租赁资产性质特殊，如不作较大改造只有承租人才能使用。

融资租入固定资产的计价方法：融资租入固定资产初始计价为租赁期开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值较低者作为入账价值；融资租入固定资产后续计价采用与自有固定资产相一致的折旧政策计提折旧及减值准备。

(3) 各类固定资产的折旧方法

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

类别	折旧年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
房屋及建筑物	20-50	3-5	1.9-4.85
机器设备	3-10	3-5	9.50-32.33
运输设备	3-10	3-5	9.50-16.17

其他	3-10	3-5	9.50-32.33
----	------	-----	------------

(4) 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

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

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

(5) 其他说明

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

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

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

15、在建工程

(1) 在建工程的类别

本公司在建工程分为自营方式建造和出包方式建造两种。

(2) 在建工程结转为固定资产的标准和时点

本公司在建工程结转固定资产时点：工程完工达到预定可使用状态时，结转固定资产。预定可使用状态的判断标准，符合下列情况之一：

- (1) 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；
- (2) 已经试生产或试运行，并且其结果表明资产能够正常运行或能够稳定地生产出合格产品时，或者试运行结果表明能够正常运转或营业时；
- (3) 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；
- (4) 所购建的固定资产已经达到设计或合同要求，或与设计或合同要求基本相符。

(3) 在建工程的减值测试方法、减值准备计提方法

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

在建工程减值测试方法：对存在减值迹象的在建工程应当测试其可收回金额。

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

16、借款费用

(1) 借款费用资本化的确认原则

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

(2) 借款费用资本化期间

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

(3) 暂停资本化期间

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

(4) 借款费用资本化金额的计算方法

a. 借入专门借款，按照专门借款当期实际发生的利息费用，减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息或进行暂时性投资取得的投资收益后金额确定；

b. 占用一般借款按照累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率计算确定。资本化率为一般借款加权平均利率计算确定；

c. 借款存在折价或溢价，按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或溢价金额，调整每期利息金额。

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

17、无形资产

(1) 无形资产的计价方法

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

本公司无形资产后续计量，分别为

a.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。

b.使用寿命不确定的无形资产不摊销，但在年度终了，对使用寿命进行复核，当有确凿证据表明其使用寿命是有限的，则估计其使用寿命，按直线法进行摊销。

(2) 使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况

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

项目	预计使用寿命	依据
----	--------	----

(3) 使用寿命不确定的无形资产的判断依据

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

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

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

(4) 无形资产减值准备的计提

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

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

(5) 划分公司内部研究开发项目的研究阶段和开发阶段具体标准

公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出和开发阶段支出。

研究阶段：为获取并理解新的科学或技术知识等而进行的独创性的有计划调查、研究活动的阶段。

开发阶段：在进行商业性生产或使用前，将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等活动的阶段。

(6) 内部研究开发项目支出的核算

内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件时确认为无形资产：

- (1) 完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；
- (2) 具有完成该无形资产并使用或出售的意图；
- (3) 无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；
- (4) 有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；
- (5) 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

开发阶段的支出，若不满足上列条件的，于发生时计入当期损益。研究阶段的支出，在发生时计入当期损益。

18、长期待摊费用

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

19、预计负债

(1) 预计负债的确认标准

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

(2) 预计负债的计量方法

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

资产负债表日应当对预计负债账面价值进行复核，有确凿证据表明该账面价值不能真实反映当前最佳

估计数，应当按照当前最佳估计数对该账面价值进行调整。

20、股份支付及权益工具

(1) 股份支付的种类

股份支付包括以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

(2) 权益工具公允价值的确定方法

权益工具的公允价值按照以下方法确定：a.存在活跃市场的，按照活跃市场中的报价确定；b.不存在活跃市场的，采用估值技术确定，包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具的当前公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。以权益结算的股份支付换取职工提供服务的，按照授予职工权益工具的公允价值计量。以权益结算的股份支付换取其他方服务的，若其他方服务的公允价值能够可靠计量的，按照其他方服务在取得日的公允价值计量；其他方服务的公允价值不能可靠计量但权益工具公允价值能够可靠计量的，按照权益工具在服务取得日的公允价值计量。以现金结算的股份支付，按照承担的以股份或其他权益工具为基础计算确定的负债的公允价值计量。

(3) 确认可行权权益工具最佳估计的依据

根据最新取得的可行权职工数变动等后续信息进行估计。

21、收入

(1) 销售商品收入确认时间的具体判断标准

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。

(2) 确认让渡资产使用权收入的依据

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

(3) 确认提供劳务收入的依据

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

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

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

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

C、确定合同完工进度的方法为累计实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例。

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

22、政府补助

(1) 类型

政府补助类型主要包括与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助两种类型。

(2) 会计处理方法

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

23、递延所得税资产和递延所得税负债

(1) 确认递延所得税资产的依据

本公司递延所得税资产和递延所得税负债确认：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。

(2) 确认递延所得税负债的依据

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

24、主要会计政策、会计估计的变更

本报告期主要会计政策、会计估计是否变更

是 否
无

(1) 会计政策变更

本报告期主要会计政策是否变更

是 否

(2) 会计估计变更

本报告期主要会计估计是否变更

是 否

25、前期会计差错更正

本报告期是否发现前期会计差错

是 否
无

(1) 追溯重述法

本报告期是否发现采用追溯重述法的前期会计差错

是 否

(2) 未来适用法

本报告期是否发现采用未来适用法的前期会计差错

是 否

五、税项

1、公司主要税种和税率

税种	计税依据	税率
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%
土地增值税	预收售房款、增值额	1.5%—5%预征、四级超率累进税率清算
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%

各分公司、分厂执行的所得税税率

2、其他说明

无

六、企业合并及合并财务报表

1、子公司情况

(1) 通过设立或投资等方式取得的子公司

单位：元

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际投资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例(%)	表决权比例(%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该
-------	-------	-----	------	------	------	---------	---------------------	---------	----------	--------	--------	----------------------	-----------------------------------

													子公司年初所有者权益中所享有份额后的余额
湖北南国创新置业有限公司	有限责任公司	湖北武汉	房地产业	10,000,000	房地产开发、销售、租赁、物业管理。	8,000,000.00		80%	80%	是		1,928,150.56	
武汉南国光谷商业有限公司	有限责任公司	湖北武汉	房地产业	100,000,000	房地产开发、销售、租赁、物业管理。	100,000,000.00		100%	100%	是			
荆州南国商业有限公司	有限责任公司	湖北荆州	房地产业	100,000,000	房地产开发、销售、租赁、物业管理。	100,000,000.00		100%	100%	是			
荆州大本营商业管理有限公司	有限责任公司	湖北荆州	房地产业	5,000,000	房地产开发、销售、租赁、物业管理。	5,000,000.00		100%	100%	是			
武汉南国洪创商业有限公司	有限责任公司	湖北武汉	房地产业	100,000,000	房地产开发、销售、租赁、物业管理。	100,000,000.00		100%	100%	是			
襄阳南国商业发展有限责任公司	有限责任公司	湖北襄阳	房地产业	100,000,000	房地产开发、销售、租赁	85,000,000.00		85%	85%	是		15,005,512.32	

武汉南国昌晟商业发展有限责任公司	有限责任公司	湖北武汉	房地产业	50,000,000	房地产开发、销售、租赁、物业管理。	50,000,000.00		100%	100%	是			
------------------	--------	------	------	------------	-------------------	---------------	--	------	------	---	--	--	--

通过设立或投资等方式取得的子公司的其他说明

无

(2) 同一控制下企业合并取得的子公司

单位：元

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际投资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例(%)	表决权比例(%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司年初所有者权益中所享有份额后的余额
武汉南国商业发展有限公司	有限责任公司	武汉市	房地产业	640,000,000.00	房地产开发、销售、租赁、物业管理。	640,000,000.00		100%	100%	是			
武汉北都商业有限公司	有限责任公司	武汉市	房地产业	198,000,000.00	房地产开发、销售、租赁、物业管理。	198,000,000.00		100%	100%	是			

武汉大本营商业管理有限公司	有限责任公司	武汉市	物业经营	50,000,000.00	场地出租；商业经营管理；物业管理；房屋租赁。	50,000,000.00		100%	100%	是			
---------------	--------	-----	------	---------------	------------------------	---------------	--	------	------	---	--	--	--

通过同一控制下企业合并取得的子公司的其他说明

无

(3) 非同一控制下企业合并取得的子公司

单位：元

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

武汉轻工业机械有限公司	有限责任公司	武汉市	制造业	5,000,000	轻工业设备制造、药业机械装备制造；技术进出口、货物进出口、代理进出口业务。	5,000,000.00		100%	100%	是			
-------------	--------	-----	-----	-----------	---------------------------------------	--------------	--	------	------	---	--	--	--

通过非同一控制下企业合并取得的子公司的其他说明

无

2、合并范围发生变更的说明

合并报表范围发生变更说明

基于于公司项目开发及业务发展的需要，本期新增设立子公司武汉南国昌晟商业发展有限公司、子公司襄阳南国商业发展有限责任公司。

适用 不适用

与上年相比本年（期）新增合并单位 2 家，原因为

基于于公司项目开发及业务发展的需要，本期新增设立子公司武汉南国昌晟商业发展有限公司、子公司襄阳南国商业发展有限责任公司。

与上年相比本年（期）减少合并单位 0 家，原因为

3、报告期内新纳入合并范围的主体和报告期内不再纳入合并范围的主体

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

单位：元

名称	期末净资产	本期净利润
襄阳南国商业发展有限责任公司	100,036,748.78	36,748.78
武汉南国昌晟商业发展有限责任公司	50,005,441.42	5,441.42

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

单位：元

名称	处置日净资产	年初至处置日净利润
无		

新纳入合并范围的主体和不再纳入合并范围的主体的其他说明

本期新增设立子公司武汉南国昌晟商业发展有限公司、子公司襄阳南国商业发展有限责任公司，故新增合

并其2013年06月30日资产负债表、2013半年度利润表、现金流量表。

七、合并财务报表主要项目注释

1、货币资金

单位：元

项目	期末数			期初数		
	外币金额	折算率	人民币金额	外币金额	折算率	人民币金额
现金：	--	--		--	--	405,157.77
人民币	--	--		--	--	405,157.77
银行存款：	--	--	712,532,386.57	--	--	1,136,165,689.12
人民币	--	--	712,532,386.57	--	--	1,136,165,689.12
其他货币资金：	--	--		--	--	1,740,744.72
人民币	--	--		--	--	1,740,744.72
合计	--	--	712,532,386.57	--	--	1,138,311,591.61

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

(1) 2013年06月30日，银行存款中为公司借款提供质押的定期存单保证金有25,120万元；

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

2、应收账款

(1) 应收账款按种类披露

单位：元

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
按组合计提坏账准备的应收账款								
按账龄分析法计提坏账的应收账款	57,319,237.69	100%	4,617,053.20		111,307,424.76	100%	7,754,772.37	
组合小计	57,319,237.69	100%	4,617,053.20		111,307,424.76	100%	7,754,772.37	
合计	57,319,237.69	--	4,617,053.20	--	111,307,424.76	--	7,754,772.37	--

应收账款种类的说明

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款

适用 不适用

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

适用 不适用

单位：元

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1 年以内						
其中：	--	--	--	--	--	--
1 年以内	30,554,980.83	53.31%	1,527,749.04	68,817,686.90	61.83%	3,440,884.35
1 年以内小计	30,554,980.83	53.31%	1,527,749.04	68,817,686.90	61.83%	3,440,884.35
1 至 2 年	24,704,942.00	43.1%	2,470,494.20	42,165,166.71	37.88%	4,216,516.67
2 至 3 年	2,049,159.86	3.57%	614,747.96	324,571.15	0.29%	97,371.35
3 至 4 年	10,155.00	0.02%	4,062.00			
合计	57,319,237.69	--	4,617,053.20	111,307,424.76	--	7,754,772.37

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款

适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款

适用 不适用

期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

适用 不适用

(2) 应收账款中金额前五名单位情况

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例(%)
武汉市武昌城市开发投资有限责任公司	非关联方	23,000,000.00	2 年以内	40.13%
左菊兰	非关联方	2,293,255.00	1 年以内	4%
李伟龙	非关联方	1,355,817.00	2 年以内	2.37%
杨社平	非关联方	1,193,574.00	1 年以内	2.08%
柳声凯	非关联方	1,008,604.00	1 年以内	1.76%
合计	--	28,851,250.00	--	50.34%

3、其他应收款

(1) 其他应收款按种类披露

单位：元

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	806,032,932.00	82.57%			651,032,932.00	88.91%		
按组合计提坏账准备的其他应收款								
按账龄分析法计提坏账的其他应收款	170,096,803.94	17.43%	19,420,714.90		81,180,847.16	11.09%	14,067,296.68	
组合小计	170,096,803.94	17.43%	19,420,714.90		81,180,847.16	11.09%	14,067,296.68	
合计	976,129,735.94	--	19,420,714.90	--	732,213,779.16	--	14,067,296.68	--

其他应收款种类的说明

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款

√ 适用 □ 不适用

单位：元

其他应收款内容	账面余额	坏账金额	计提比例(%)	理由
支付合作开发方项目款	431,032,932.00	0.00	0%	经单独进行减值测试后不存在减值
信托保证金	240,000,000.00	0.00	0%	经单独进行减值测试后不存在减值
征收资金	135,000,000.00	0.00	0%	经单独进行减值测试后不存在减值
合计	806,032,932.00		--	--

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

√ 适用 □ 不适用

单位：元

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

其中：						
1年以内	140,228,153.31	14.37%	7,011,407.67	55,582,029.95	7.59%	2,779,101.49
1年以内小计	140,228,153.31	14.37%	7,011,407.67	55,582,029.95	7.59%	2,779,101.49
1至2年	5,974,462.96	0.61%	597,446.30	2,047,028.89	0.28%	204,702.89
2至3年	12,007,148.35	1.23%	3,602,144.51	16,862,338.00	2.3%	5,058,701.40
3至4年	5,517,589.00	0.57%	2,207,035.60	184,877.00	0.03%	73,950.80
4至5年	733,539.00	0.08%	366,769.50	1,107,466.45	0.15%	553,733.23
5年以上	5,635,911.32	0.57%	5,635,911.32	5,397,106.87	0.74%	5,397,106.87
合计	170,096,803.94	--	19,420,714.90	81,180,847.16	--	14,067,296.68

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款

适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款

适用 不适用

期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款

适用 不适用

(2) 其他应收款金额前五名单位情况

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款总额的比例(%)
武汉地产开发集团有限公司	非关联方	431,032,932.00	3年以内	44.16%
方正东亚信托有限责任公司	非关联方	240,000,000.00	1年以内	24.59%
襄阳市樊城区建设投资经营有限公司	非关联方	135,000,000.00	1年以内	13.83%
华夏银行经济开发区支行监管户	非关联方	53,499,695.75	1年以内	5.48%
荆州市房产信息和交易资金监管中心	非关联方	31,654,886.00	1年以内	3.24%
合计	--	891,187,513.75	--	91.3%

4、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

单位：元

账龄	期末数		期初数	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	2,297,970,112.81	91.1%	1,203,119,041.94	71.43%
1 至 2 年	77,432,904.04	3.07%	264,290,456.33	15.69%
2 至 3 年	55,421,870.67	2.2%	86,873,696.50	5.16%
3 年以上	91,718,517.08	3.63%	130,035,848.20	7.72%
合计	2,522,543,404.60	--	1,684,319,042.97	--

预付款项账龄的说明

一年以上的预付款项期末余额224,573,291.79元，主要系预付的土地款及工程款。

(2) 预付款项金额前五名单位情况

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	时间	未结算原因
武汉市土地交易中心	非关联方	1,705,940,300.00	2 年以内	合同未履行完毕
浙江宝业建设集团有限公司	非关联方	148,926,382.93	1 年以内	合同未履行完毕
正太集团有限公司	非关联方	68,858,082.92	1 年以内	合同未履行完毕
武汉鄂汉房地产开发有 限公司	非关联方	49,600,000.00	1 年以内	合同未履行完毕
武汉华鑫机械施工工程 公司	非关联方	39,437,756.07	1 年以内	合同未履行完毕
合计	--	2,012,762,521.92	--	--

预付款项主要单位的说明

无

5、存货

(1) 存货分类

单位：元

项目	期末数			期初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	1,728,133,371.45		1,728,133,371.45	1,691,864,483.71		1,691,864,483.71
开发产品	1,049,625,744.89		1,049,625,744.89	1,143,910,336.09		1,143,910,336.09
合计	2,777,759,116.34		2,777,759,116.34	2,835,774,819.80		2,835,774,819.80

6、对合营企业投资和联营企业投资

单位：元

被投资单位名称	本企业持股比例(%)	本企业在被投资单位表决权比例(%)	期末资产总额	期末负债总额	期末净资产总额	本期营业收入总额	本期净利润
一、合营企业							
武汉双联创和置业有限公司	50%	50%	49,849,280.99	38,489,083.20	11,360,197.79	0.00	-3,130,495.42
二、联营企业							

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

7、长期股权投资

(1) 长期股权投资明细情况

单位：元

被投资单位	核算方法	投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本期计提减值准备	本期现金红利
武汉双联创和置业有限公司(注)	权益法核算的长期股权投资	10,000,000.00	7,245,346.60	-1,565,247.71	5,680,098.89	50%	50%				
合计	--	10,000,000.00	7,245,346.60	-1,565,247.71	5,680,098.89	--	--	--			

8、固定资产

(1) 固定资产情况

单位：元

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、账面原值合计：	12,423,090.45	372,120.00		12,795,210.45
其中：房屋及建筑物	276,472.00			276,472.00
机器设备	477,285.00			477,285.00

运输工具	7,115,613.40				7,115,613.40
其他设备	4,553,720.05		372,120.00		4,925,840.05
--	期初账面余额	本期新增	本期计提	本期减少	本期期末余额
二、累计折旧合计:	7,003,897.92		706,699.15		7,710,597.07
其中:房屋及建筑物	188,981.94		5,557.74		194,539.68
机器设备	412,840.76		3,799.92		416,640.68
运输工具	3,501,802.30		422,229.36		3,924,031.66
其他设备	2,900,272.92		275,112.13		3,175,385.05
--	期初账面余额		--		本期期末余额
三、固定资产账面净值合计	5,419,192.53		--		5,084,613.38
其中:房屋及建筑物	87,490.06		--		81,932.32
机器设备	64,444.24		--		60,644.32
运输工具	3,613,811.10		--		3,191,581.74
其他设备	1,653,447.13		--		1,750,455.00
其他设备			--		
五、固定资产账面价值合计	5,419,192.53		--		5,084,613.38
其中:房屋及建筑物	87,490.06		--		81,932.32
机器设备	64,444.24		--		60,644.32
运输工具	3,613,811.10		--		3,191,581.74
其他设备	1,653,447.13		--		1,750,455.00

本期折旧额 706,699.15 元; 本期由在建工程转入固定资产原价为 0.00 元。

9、递延所得税资产和递延所得税负债

(1) 递延所得税资产和递延所得税负债不以抵销后的净额列示

已确认的递延所得税资产和递延所得税负债

单位: 元

项目	期末数	期初数
递延所得税资产:		
资产减值准备	5,712,627.82	5,330,995.65
小计	5,712,627.82	5,330,995.65
递延所得税负债:		

未确认递延所得税资产明细

单位: 元

项目	期末数	期初数
----	-----	-----

未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

单位：元

年份	期末数	期初数	备注
----	-----	-----	----

应纳税差异和可抵扣差异项目明细

单位：元

项目	暂时性差异金额	
	期末	期初
应纳税差异项目		
可抵扣差异项目		
资产减值	22,850,511.28	21,323,982.50
小计	22,850,511.28	21,323,982.50

10、资产减值准备明细

单位：元

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少		期末账面余额
			转回	转销	
一、坏账准备	7,754,772.37	-3,137,719.17			4,617,053.20
十四、其他	14,067,296.68	5,353,418.22			19,420,714.90
合计	21,822,069.05	2,215,699.05			24,037,768.10

资产减值明细情况的说明

无

11、短期借款

(1) 短期借款分类

单位：元

项目	期末数	期初数
质押借款	317,000,000.00	257,000,000.00
抵押借款	12,000,000.00	120,000,000.00
保证借款	420,000,000.00	360,000,000.00
信用借款	200,000,000.00	
合计	949,000,000.00	737,000,000.00

短期借款分类的说明

(1) 期末用于抵押借款的抵押物情况，截至2013年06月30日，用于抵押的存货评估价值为436,412.31万元。

(2) 期末质押借款中，公司以价值18,450.00万元定期存单质押，取得的借款金额为17,700.00万元；股东许晓明以个人持有的限售流通股6,400.00万股质押，取得的借款金额为14,000.00万元；

(3) 期末保证借款中, 公司为子公司提供担保, 取得的借款金额为21,500万元; 武汉中小企业信用担保有限公司为子公司提供担保, 同时公司提供反担保, 取得的借款金额为5,000万元; 武汉中小企业信用担保有限公司为子公司提供担保, 同时公司提供反担保, 股东许晓明提供担保, 取得的借款金额为5,000万元; 公司为子公司提供担保, 同时武汉新天地投资有限公司为子公司提供担保, 取得的借款金额为5,500万元; 公司为子公司提供担保, 同时股东许晓明为子公司提供担保, 取得的借款金额为5,000.00万元。

12、应付账款

(1) 应付账款情况

单位：元

项目	期末数	期初数
1年以内	183,488,971.81	267,222,545.08
1-2年	58,514,506.58	57,713,943.29
2-3年	27,490,617.97	43,822,402.46
3年以上	6,147,295.05	6,243,488.05
合计	275,641,391.41	375,002,378.88

13、预收账款

(1) 预收账款情况

单位：元

项目	期末数	期初数
1年以内	348,463,997.43	492,431,216.23
1-2年	1,214,800.00	1,259,923.30
2-3年	8,388.31	5,034.01
合计	349,687,185.74	493,696,173.54

14、应付职工薪酬

单位：元

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	2,403,806.24	26,159,361.30	25,894,870.50	2,668,297.04
二、职工福利费		466,957.70	466,957.70	
三、社会保险费	278,070.36	1,406,277.04	1,389,767.64	294,579.76
四、住房公积金	37,196.92	636,739.45	634,851.45	39,084.92

六、其他	574,416.21	357,344.07	372,132.13	559,628.15
合计	3,293,489.73	29,026,679.56	28,758,579.42	3,561,589.87

应付职工薪酬中属于拖欠性质的金额 0.00 元。

工会经费和职工教育经费金额 559,628.15 元，非货币性福利金额 0.00 元，因解除劳动关系给予补偿 0.00 元。

应付职工薪酬预计发放时间、金额等安排

已于2013年7月初发放。

15、应交税费

单位：元

项目	期末数	期初数
增值税	65,975,860.69	45,816,194.87
企业所得税	87,637,724.00	156,584,088.09
个人所得税	3,573,563.06	7,200.09
城市维护建设税	4,739,194.83	3,207,133.62
房产税	346,314.85	619,510.57
土地使用税	174,074.13	522,974.20
印花税	302,683.82	1,141,010.04
教育费附加	2,017,965.84	1,374,487.03
土地增值税	32,265,711.01	30,249,484.62
地方教育附加	1,391,095.63	955,710.83
堤防费	1,315,298.24	908,689.93
价格调节基金	6,252.08	6,252.08
合计	199,745,738.18	241,392,735.97

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

16、应付利息

单位：元

项目	期末数	期初数
信托融资利息		1,338,320.00
合计		1,338,320.00

应付利息说明

无

17、其他应付款**(1) 其他应付款情况**

单位：元

项目	期末数	期初数
1 年以内	349,899,969.83	183,040,545.37
1-2 年	42,089,611.19	3,768,496.70
2-3 年	3,738,071.07	4,119,095.95
3 年以上	8,864,428.91	9,922,260.86
合计	404,592,081.00	200,850,398.88

(2) 本报告期其他应付款中应付持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位款项

单位：元

单位名称	期末数	期初数
中国水电建设集团房地产有限公司	200,000,000.00	
合计	200,000,000.00	

18、一年内到期的非流动负债**(1) 一年内到期的非流动负债情况**

单位：元

项目	期末数	期初数
1 年内到期的长期借款	350,000,000.00	393,440,000.00
合计	350,000,000.00	393,440,000.00

(2) 一年内到期的长期借款

一年内到期的长期借款

单位：元

项目	期末数	期初数
质押借款	150,000,000.00	
保证借款		68,500,000.00
信托融资	200,000,000.00	324,940,000.00
合计	350,000,000.00	393,440,000.00

一年内到期的长期借款中属于逾期借款获得展期的金额 0.00 元。

金额前五名的一年内到期的长期借款

单位：元

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率 (%)	期末数		期初数	
					外币金额	本币金额	外币金额	本币金额
方正东亚信托有限责任公司	2012年07月12日	2014年01月12日	人民币元	9.99%		200,000,000.00		
建设银行股份有限公司武汉江岸支行	2012年05月31日	2014年05月30日	人民币元	7.32%		150,000,000.00		
合计	--	--	--	--	--	350,000,000.00	--	

一年内到期的长期借款中的逾期借款

单位：元

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

资产负债表日后已偿还的金额 0.00 元。

一年内到期的长期借款说明

(1) 期末质押借款中，股东许晓明以个人持有的限售流通股4500万股质押，同时公司以存货抵押取得的借款金额为15,000.00万元；

(2) 期末信托融资中的信托情况，股东武汉新天地投资有限公司（以下简称“武汉新天地”）于2012年7月13日为子公司武汉北都商业有限公司（以下简称“北都商业”）通过方正东亚信托有限责任公司发行总额为2亿元信托融资款而质押公司流通股7,600万股。股东武汉新天地于2012年12月在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司办理了解除股权质押登记手续。同时，北都商业于2012年12月提供上述信托保证金。

19、长期借款

(1) 长期借款分类

单位：元

项目	期末数	期初数
质押借款	200,000,000.00	150,000,000.00
抵押借款	1,975,487,700.00	1,582,000,000.00
保证借款	155,000,000.00	
信托融资		200,000,000.00
合计	2,330,487,700.00	1,932,000,000.00

长期借款分类的说明

(1) 期末公司用存货抵押，同时股东许晓明为子公司提供担保，取得的借款金额为20,000.00万元；其他抵押借款由公

公司以存货抵押取得，用于抵押借款的抵押物情况，截至2013年06月30日，用于抵押的存货评估价值为436,412.31万元；

(2) 期末长期质押借款中，公司以6,670.00万元保证金存款质押，取得的借款金额为6,000.00万元；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14,000.00万元。

(3) 期末保证借款中，公司为子公司提供担保取得的借款金额为11,500.00万元，公司为子公司提供担保，同时子公司武汉南国商业发展有限公司提供担保，取得的借款金额为4,000.00万元。

(2) 金额前五名的长期借款

单位：元

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率 (%)	期末数		期初数	
					外币金额	本币金额	外币金额	本币金额
华夏银行股份有限公司 武汉经济技术开发区支行	2012年12月03日	2020年12月03日	人民币元	7.53%		223,000,000.00		
兴业银行股份有限公司 武汉分行	2012年12月26日	2015年12月25日	人民币元	6.46%		200,000,000.00		
武汉农村商业银行股份有限公司 洪山支行	2012年04月28日	2016年11月28日	人民币元	8.63%		199,000,000.00		
武汉农村商业银行股份有限公司 洪山支行	2011年12月17日	2016年12月16日	人民币元	8.81%		179,500,000.00		
中信银行股份有限公司 武汉分行	2012年02月22日	2017年02月21日	人民币元	6.9%		140,000,000.00		
合计	--	--	--	--	--	941,500,000.00	--	

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

20、股本

单位：元

	期初数	本期变动增减（+、-）					期末数
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	

股份总数	960,000,000.00				3,392,140.00	3,392,140.00	963,392,140.00
------	----------------	--	--	--	--------------	--------------	----------------

股本变动情况说明，本报告期内有增资或减资行为的，应披露执行验资的会计师事务所名称和验资报告文号；运行不足 3 年的股份有限公司，设立前的年份只需说明净资产情况；有限责任公司整体变更为股份公司应说明公司设立时的验资情况公司报告期内，因股权激励行权的股票期权总额为 3,392,140 股。

21、资本公积

单位：元

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
资本溢价（股本溢价）	32,513,721.06	25,753,726.02		58,267,447.08
其他资本公积	30,968,625.00		8,834,202.42	22,134,422.58
合计	63,482,346.06	25,753,726.02	8,834,202.42	80,401,869.66

资本公积说明

无

22、盈余公积

单位：元

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
法定盈余公积	63,237,675.89			63,237,675.89
合计	63,237,675.89			63,237,675.89

盈余公积说明，用盈余公积转增股本、弥补亏损、分派股利的，应说明有关决议

无

23、未分配利润

单位：元

项目	金额	提取或分配比例
调整前上年末未分配利润	1,031,432,926.75	--
调整后年初未分配利润	1,031,432,926.75	--
加：本期归属于母公司所有者的净利润	116,609,491.75	--
应付普通股股利	96,000,000.00	
期末未分配利润	1,052,042,418.50	--

调整年初未分配利润明细：

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

5)、其他调整合计影响年初未分配利润 0.00 元。

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

无

24、营业收入、营业成本

(1) 营业收入、营业成本

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
主营业务收入	688,531,503.77	92,420,632.93
营业成本	372,600,013.19	27,062,185.33

(2) 主营业务（分行业）

单位：元

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产	688,531,503.77	372,600,013.19	92,420,632.93	27,062,185.33
其他业务收入				
合计	688,531,503.77	372,600,013.19	92,420,632.93	27,062,185.33

(3) 主营业务（分产品）

单位：元

产品名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
物业销售收入	651,950,253.00	343,317,331.30	65,431,961.00	17,505,015.20
出租收入和物业管理费收入	36,581,250.77	29,282,681.89	26,988,671.93	9,557,170.13
其他业务收入				
合计	688,531,503.77	372,600,013.19	92,420,632.93	27,062,185.33

(4) 主营业务（分地区）

单位：元

地区名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本

湖北武汉	236,806,398.07	159,431,350.81	92,420,632.93	27,062,185.33
湖北荆州	451,725,105.70	213,168,662.38		
合计	688,531,503.77	372,600,013.19	92,420,632.93	27,062,185.33

(5) 公司来自前五名客户的营业收入情况

单位：元

客户名称	主营业务收入	占公司全部营业收入的比例(%)
彭韬	5,356,247.00	0.78%
杨方仁	4,080,860.00	0.59%
郭冬艳	3,636,211.00	0.53%
郭芑林	3,456,243.00	0.5%
刘伟	3,067,561.00	0.45%
合计	19,597,122.00	2.85%

营业收入的说明

无

25、营业税金及附加

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计缴标准
营业税	23,439,244.05	7,876,500.20	
城市维护建设税	1,640,747.11	551,355.01	
教育费附加	703,177.32	236,295.00	
堤防费	457,309.95	147,988.04	
地方教育附加	468,784.91	164,192.29	
房产税	917,996.56	608,395.08	
土地增值税	62,442,374.12	6,479,444.65	
合计	90,069,634.02	16,064,170.27	--

营业税金及附加的说明

计缴标准及税率见本附注“五、主要税项”所述。

26、销售费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	732,025.87	660,438.47

广告宣传费	10,107,101.37	7,020,300.30
销售代理费	3,233,192.22	3,353,667.00
市场活动费	5,347,575.82	1,271,666.30
交易手续费	75,121.55	33,406.00
其他	791,603.22	1,430,203.06
合计	20,286,620.05	13,769,681.13

27、管理费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	7,582,150.54	7,018,079.70
办公费	7,644,889.68	5,465,146.04
差旅费	2,265,665.59	1,690,306.90
专业服务费	3,591,701.33	2,575,648.86
业务招待费	1,381,936.84	1,360,261.46
折旧费	535,960.18	521,673.00
税费	442,267.81	57,431.47
其他	880,230.42	806,424.17
合计	24,324,802.39	19,494,971.60

28、财务费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
减：利息收入	-2,479,229.69	-2,746,551.42
手续费及其他支出	383,200.58	642,219.14
合计	-2,096,029.11	-2,104,332.28

29、投资收益

(1) 投资收益明细情况

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-1,565,247.71	-861,221.76
合计	-1,565,247.71	-861,221.76

(2) 按权益法核算的长期股权投资收益

单位：元

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
武汉双联创和置业有限公司	-1,565,247.71	-861,221.76	
合计	-1,565,247.71	-861,221.76	--

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

30、资产减值损失

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失	2,215,699.05	-4,048,203.41
合计	2,215,699.05	-4,048,203.41

31、营业外收入

(1) 营业外收入情况

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
其他	137,583.87	142,707.98	137,583.87
合计	137,583.87	142,707.98	137,583.87

32、营业外支出

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计		6,003.19	
其中：固定资产处置损失		6,003.19	
对外捐赠	150,000.00	333,300.00	150,000.00
其他	103,309.34	295,195.56	103,309.34
合计	253,309.34	634,498.75	253,309.34

营业外支出说明

33、所得税费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
按税法及相关规定计算的当期所得税	63,221,946.87	8,462,515.39
递延所得税调整	-381,632.17	1,010,728.97
合计	62,840,314.70	9,473,244.36

34、基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

本公司按照中国证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第9号——净资产收益率和每股收益的计算及披露（2010年修订）》（“中国证券监督管理委员会公告[2010]2号）、《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益（2008）》（“中国证券监督管理委员会公告[2008]43号”）要求计算的每股收益如下：

项目	代码	本期金额	上期金额
归属于公司普通股股东的净利润(I)	P0	116,609,491.75	11,356,613.32
扣除非经常性损益后归属于普通股股东的净利润(II)	P0	116,709,157.13	11,808,318.67
期初股份总数	S0	960,000,000.00	960,000,000.00
报告期因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数	S1		
报告期因发行新股或债转股等增加股份数(1)	Si(1)	1,623,520.00	
报告期因发行新股或债转股等增加股份数(2)	Si(2)	1,768,620.00	
报告期因回购等减少股份数	Sj		
报告期缩股数	Sk		
报告期月份数	M0	6	6
增加股份次月起至报告期期末的累计月数(1)	Mi(1)	3	
增加股份次月起至报告期期末的累计月数(2)	Mi(2)	0	
减少股份次月起至报告期期末的累计月数	Mj		
发行在外的普通股加权平均数	S	960,811,760.00	960,000,000.00
基本每股收益(I)		0.1214	0.0118
基本每股收益(II)		0.1215	0.0123
调整后的归属于普通股股东的当期净利润(I)	P1	116,609,491.75	11,356,613.32
调整后扣除非经常性损益后归属于普通股股东的净利润(II)	P1	116,709,157.13	11,808,318.67
认股权证、股份期权、可转换债券等增加的普通股加权平均数			
稀释后的发行在外普通股的加权平均数		960,811,760.00	960,000,000.00
稀释每股收益(I)		0.1214	0.0118

稀释每股收益(II)		0.1215	0.0123
------------	--	--------	--------

1. 基本每股收益

基本每股收益=PO÷S

$$S=S_0+S_1+Si \times Mi \div M_0 - Sj \times Mj \div M_0 - Sk$$

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

1. 稀释每股收益

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

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

35、现金流量表附注

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	金额
利息收入	2,427,446.47
收到的往来款及其他	27,788,083.88
合计	30,215,530.35

收到的其他与经营活动有关的现金说明

无

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	金额
支付的销售费用	16,246,280.41
支付的管理费用	12,172,722.53
银行手续费支出	383,200.58
支付的往来款及其他	3,070,106.70
合计	31,872,310.22

支付的其他与经营活动有关的现金说明

无

(3) 收到的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

项目	金额
水电地产公司融资	200,000,000.00
合计	200,000,000.00

收到的其他与筹资活动有关的现金说明

无

(4) 支付的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

项目	金额
支付的信托保证金	20,000,000.00
支付的保证金	171,200,000.00
合计	191,200,000.00

支付的其他与筹资活动有关的现金说明

无

36、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

单位：元

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：	--	--
净利润	116,609,476.30	11,355,903.40
加：资产减值准备	2,215,699.05	-4,048,203.41
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	706,699.15	645,871.22
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）		6,003.19
投资损失（收益以“-”号填列）	1,565,247.71	861,221.76
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-381,632.17	1,010,728.97
存货的减少（增加以“-”号填列）	58,015,703.46	-295,027,818.74
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-1,017,813,429.00	-461,835,191.70
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-108,782,641.43	981,437,888.78

经营活动产生的现金流量净额	-947,864,876.93	234,406,403.47
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	461,332,386.57	888,745,340.68
减: 现金的期初余额	1,058,311,591.61	703,940,053.18
现金及现金等价物净增加额	-596,979,205.04	184,805,287.50

(2) 现金和现金等价物的构成

单位: 元

项目	期末数	期初数
一、现金	461,332,386.57	1,058,311,591.61
其中: 库存现金		7,000.00
可随时用于支付的银行存款	461,332,386.57	884,396,216.48
可随时用于支付的其他货币资金		4,342,124.20
三、期末现金及现金等价物余额	461,332,386.57	1,058,311,591.61

现金流量表补充资料的说明

2013年06月30日银行存款中, 为公司借款提供质押的定期存单保证金有25,120万元, 在编制现金流量表时已从2013年06月30日现金余额中扣除。

八、关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

母公司名称	关联关系	企业类型	注册地	法定代表人	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例 (%)	母公司对本企业的表决权比例 (%)	本企业最终控制方	组织机构代码
中国水电建设集团房地产有限公司	母公司	有限公司	北京	夏进	房地产开发; 销售商品房; 房地产信息咨询; 物业管理。	5000000000	29.64%	29.64%	中国电力建设集团有限公司	100000000043994(10-1)

本企业的母公司情况的说明

公司第一大股东许晓明先生已同意在其作为公司第一大股东期间, 放弃其所持有的占公司总股本 15% 股份的表决权, 并认可中国水电地产拥有公司的实际控制权。许晓明先生放弃其所持有的占公司总股本 15% 股份的表决权后, 中国水电地产实际拥有的公司表决权已超过许晓明先生, 成为拥有公司表决权数最多的股东。公司第三届董事会现由 11 名董事组成 (其中独立董事 4 名), 其中 7 名非独立董事中的 6 名由中国水电地产及其全资子公司武汉新天地投资有限公司推荐, 已经超过公司董事会成员的半数, 因此, 中国水电地产已取得公司的实际控制权。

由于中国水电地产的实际控制人为中国电力建设集团有限公司（中国电力建设集团有限公司为国务院国有资产监督管理委员会直接管理的央企），因此，公司的实际控制人为中国电力建设集团有限公司。

2、本企业的子公司情况

子公司全称	子公司类型	企业类型	注册地	法定代表人	业务性质	注册资本	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	组织机构代码
湖北南国创新置业有限公司	控股子公司	有限责任公司	湖北武汉	王昌文	房地产开发、销售、租赁、物业管理。	10,000,000	80%	80%	76410592-9
武汉南国光谷商业有限公司	控股子公司	有限责任公司	湖北武汉	高秋洪	房地产开发、销售、租赁、物业管理。	100,000,000	100%	100%	55843316-3
荆州南国商业有限公司	控股子公司	有限责任公司	湖北荆州	高秋洪	房地产开发、销售、租赁、物业管理。	100,000,000	100%	100%	58822820-8
荆州大本营商业管理有限公司	控股子公司	有限责任公司	湖北荆州	孙永波	房地产开发、销售、租赁、物业管理。	5,000,000	100%	100%	05260075-3
武汉南国洪创商业有限公司	控股子公司	有限责任公司	湖北武汉	高秋洪	房地产开发、销售、租赁、物业管理。	100,000,000	100%	100%	59105050-0
襄阳南国商业发展有限责任公司	控股子公司	有限责任公司	湖北襄阳	许建辉	房地产开发、销售、租赁	100,000,000	85%	85%	06353343-7
武汉南国昌晟商业发展有限责任公司	控股子公司	有限责任公司	湖北武汉	许建辉	房地产开发、销售、租赁、物业管理。	50,000,000	100%	100%	06682102-0
武汉南国商业发展有限公司	控股子公司	有限责任公司	湖北武汉	高秋洪	房地产开发、销售、租赁、物业管理。	640,000,000	100%	100%	75182251-5
武汉北都商业有限公司	控股子公司	有限责任公司	湖北武汉	高秋洪	房地产开发、销售、租赁、物业	198,000,000	100%	100%	74142686-9

					管理。				
武汉大本营商业管理有限公司	控股子公司	有限责任公司	湖北荆州	高秋洪	场地出租；商业经营管理；物业管理；房屋租赁。	50,000,000	100%	100%	77457116-5
武汉南国洪广置业发展有限公司	控股子公司	有限责任公司	湖北荆州	高秋洪	房地产开发及商品房销售；批零兼营建筑材料、电线、电缆、五金制品。	10,000,000	100%	100%	76068044-0
武汉轻工业机械有限公司	控股子公司	有限责任公司	湖北武汉	高秋洪	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。	5,000,000	100%	100%	71450951-1

3、本企业的合营和联营企业情况

被投资单位名称	企业类型	注册地	法定代表人	业务性质	注册资本	本企业持股比例(%)	本企业在被投资单位表决权比例(%)	关联关系	组织机构代码
一、合营企业									
武汉双联创和置业有限公司	有限责任公司	武汉市	明伟	房地产开发、商品房销售，房屋租赁、物业管理	20,000,000	50%	50%	合营企业	56559328-8
二、联营企业									

4、本企业的其他关联方情况

其他关联方名称	与本公司关系	组织机构代码
许晓明	公司第一大股东	
武汉新天地投资有限公司	5%以上股东单位、同一实际控制人	75183928-8

本企业的其他关联方情况的说明

5、关联方交易

(1) 关联担保情况

单位：元

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
许晓明	湖北南国创新置业有限公司	154,940,000.00	2010年11月25日	2015年05月20日	是
许晓明	武汉大本营商业管理有限公司	170,000,000.00	2011年01月28日	2015年01月20日	是
许晓明	武汉大本营商业管理有限公司	50,000,000.00	2012年10月25日	2015年10月24日	否
武汉新天地投资有限公司	武汉大本营商业管理有限公司	55,000,000.00	2012年08月23日	2015年08月22日	否
许晓明	武汉大本营商业管理有限公司	50,000,000.00	2012年12月04日	2015年12月04日	否
许晓明	武汉南国置业股份有限公司	140,000,000.00	2012年02月22日	2019年02月21日	否
许晓明	武汉南国置业股份有限公司	125,000,000.00	2012年05月31日	2016年05月30日	否
许晓明	武汉南国置业股份有限公司	294,000,000.00	2012年12月26日	2017年12月25日	否
许晓明	武汉南国商业发展有限公司	39,000,000.00	2012年03月23日	2015年03月22日	是
许晓明	武汉南国商业发展有限公司	1,000,000.00	2012年04月18日	2015年04月17日	是
许晓明	武汉南国商业发展有限公司	90,000,000.00	2012年08月10日	2015年08月09日	否
许晓明	武汉南国光谷商业有限公司	50,000,000.00	2012年12月24日	2015年12月23日	否

关联担保情况说明

(2) 关联方资金拆借

单位：元

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				

许晓明	200,000,000.00	2013 年 03 月 06 日	2014 年 03 月 05 日	本期支付利息金额为 5,729,749.99 元。
中国水电建设集团房地产有限公司	200,000,000.00	2013 年 06 月 08 日	2014 年 06 月 07 日	

(3) 其他关联交易

关联方应收应付款项

项目	关联方	期末余额	年初余额
其他应付款	中国水电建设集团房地产有限公司	200,000,000.00	

九、股份支付

1、股份支付总体情况

单位：元

公司本期行权的各项权益工具总额	3,392,140.00
公司期末发行在外的股份期权行权价格的范围和合同剩余期限	5.94 元/股，2 年；6.00 元/股，2 年

股份支付情况的说明

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

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

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

根据公司2013年3月27日召开的2013年第三届董事会第一次临时会议审议通过的《关于调整公司首期股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，第二次授予期权行权价格调整为6.00元/股。

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

20%、30%、30%。预留部分的股票期权自对应的授权日起满12个月后，每年按股票期权授予额度的预留部分期权行权比例分三期行权，分别自预留部分期权授权日起12个月后、24个月后、36个月后各申请解锁预留部分期权的30%、30%、40%。

对于首次授予股票期权的行权目标如下表：

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

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

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

2、以权益结算的股份支付情况

单位：元

授予日权益工具公允价值的确定方法	采用估值技术确定其公允价值
对可行权权益工具数量的最佳估计的确定方法	根据在职人员对应的权益工具估计
本期估计与上期估计有重大差异的原因	无
资本公积中以权益结算的股份支付的累计金额	22,134,422.58
以权益结算的股份支付确认的费用总额	30,968,625.00

以权益结算的股份支付的说明

无

3、以现金结算的股份支付情况

单位：元

以现金结算的股份支付的说明

4、以股份支付服务情况

单位：元

以股份支付换取的职工服务总额	51,434,079.13
----------------	---------------

5、股份支付的修改、终止情况

十、或有事项

1、为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

内容	涉及金额 (亿元)	对本期和期后公司财务状况、 经营成果和现金流量的影响	性质
债务担保	11.73	无	购买商品房业主的按揭贷款担保

截至2013年06月30日止，公司为购买商品房业主的按揭贷款提供担保的余额11.73亿元，担保金额为贷款本金、利息（包括罚息）及银行为实现债权而发生的有关费用，担保金额随着借款人逐期还款而相应递减。担保期限自业主与银行签订的借款合同生效之日起，至本公司为业主办妥所购房屋的房屋所有权证并办妥房屋抵押登记，将房屋所有权证等房屋权属证明文件交银行保管之日止。根据行业惯例此担保是必须的，本公司历年没有发生由于担保连带责任而发生损失的情况，因此该担保对本公司的财务状况无重大影响。

其他或有负债及其财务影响

无

十一、承诺事项

1、重大承诺事项

截止报告日，公司无重大需披露的承诺事项。

2、前期承诺履行情况

均已按规定履行。

十二、其他重要事项

1、其他

1、公司与武汉地产集团有限公司（以下简称“武汉地产集团”）合作开发武汉地产集团已竞得的位于武汉市建设大道沿长线与幸福大道交汇处P(2010)076地块。该地块建筑面积305,439.00平方米，其中商业建筑面积133,020.30平方米，地块性质为出让地，使用年限为商业40年，住宅70年。该地块成交总价为人民币7.95亿元，公司承担43.55%的地价款（按商业部分建筑面积/总建筑面积方式进行分摊）。截至2013年6月30日，公司为该项目已支付相关款项43,103.29万元，已实现项目预收款金额为37,727.93万元。

2、除上述事项外，截止报告日，公司无重大需披露的其他重要事项。

十三、母公司财务报表主要项目注释

1、应收账款

(1) 应收账款

单位：元

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
按组合计提坏账准备的应收账款								
按账龄分析法计提坏账的应收账款	2,101,966.92	100%	199,915.88	5-40	30,806,627.02	100%	2,359,542.00	5-30
组合小计	2,101,966.92	100%	199,915.88		30,806,627.02	100%	2,359,542.00	
合计	2,101,966.92	--	199,915.88	--	30,806,627.02	--	2,359,542.00	--

应收账款种类的说明

无

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款

 适用 不适用

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款

 适用 不适用

单位：元

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内						
其中：	--	--	--	--	--	--
1 年以内	1,674,378.00	79.67%	83,718.90	14,463,034.10	46.95%	723,151.71
1 年以内小计	1,674,378.00	79.67%	83,718.90	14,463,034.10	46.95%	723,151.71
1 至 2 年	65,476.00	3.11%	6,547.60	16,333,437.92	53.02%	1,633,343.79
2 至 3 年	351,957.92	16.74%	105,587.38	10,155.00	0.03%	3,046.50
3 至 4 年	10,155.00	0.48%	4,062.00			
合计	2,101,966.92	--	199,915.88	30,806,627.02	--	2,359,542.00

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款

 适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款

适用 不适用

期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

适用 不适用

(2) 应收账款中金额前五名单位情况

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例 (%)
姚成谦	非关联方	451,962.00	1年以内	21.5%
杨立斌/鲁先凤	非关联方	417,825.00	1年以内	19.88%
喻惠玲	非关联方	361,975.00	1年以内	17.22%
周仪	非关联方	351,957.92	3年以内	16.74%
聂黄庭	非关联方	322,961.00	1年以内	15.36%
合计	--	1,906,680.92	--	90.7%

(3)

不符合终止确认条件的应收账款的转移金额为 0.00 元。

2、其他应收款

(1) 其他应收款

单位：元

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	2,044,086,668.18	97.72 %			1,357,381,615.68	96.31 %		
按组合计提坏账准备的其他应收款								
按账龄分析法计提坏账的其他应收款	47,687,217.50	2.28%	9,931,213.20	5-100	51,861,215.94	3.68%	9,212,008.30	5-100
组合小计	47,687,217.50	2.28%	9,931,213.20		51,861,215.94	3.68%	9,212,008.30	
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款					208,578.65	0.01%		

合计	2,091,773,885.68	--	9,931,213.20	--	1,409,451,410.27	--	9,212,008.30	--
----	------------------	----	--------------	----	------------------	----	--------------	----

其他应收款种类的说明

无

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款

适用 不适用

单位：元

其他应收款内容	账面余额	坏账金额	计提比例 (%)	理由
应收子公司款项	1,613,053,736.18		0%	经单独进行减值测试后不存在减值
支付合作开发方项目款	431,032,932.00		0%	经单独进行减值测试后不存在减值
合计	2,044,086,668.18		--	--

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

适用 不适用

单位：元

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内						
其中：	--	--	--	--	--	--
1 年以内	28,554,809.05	1.37%	1,427,740.45	32,667,107.49	2.32%	1,633,355.37
1 年以内小计	28,554,809.05	1.37%	1,427,740.45	32,667,107.49	2.32%	1,633,355.37
1 至 2 年				51,750.00	0%	5,175.00
2 至 3 年	10,592,634.00	0.51%	3,177,790.20	15,806,173.00	1.12%	4,741,851.90
3 至 4 年	5,203,589.00	0.25%	2,081,435.60	183,877.00	0.01%	73,550.80
4 至 5 年	183,877.00	0.01%	91,938.50	788,466.45	0.06%	394,233.23
5 年以上	3,152,308.45	0.14%	3,152,308.45	2,363,842.00	0.17%	2,363,842.00
合计	47,687,217.50	--	9,931,213.20	51,861,215.94	--	9,212,008.30

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款

适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款

适用 不适用

期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款

适用 不适用

(2) 其他应收款金额前五名单位情况

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款总额的比例(%)
武汉南国洪创商业有限公司	子公司	862,806,993.34	1 年以内	41.25%
武汉南国昌晟商业发展有限责任公司	子公司	451,600,300.00	1 年以内	21.59%
武汉地产开发集团有限公司	非关联方	431,032,932.00	4 年以内	20.61%
湖北南国创新置业有限公司	子公司	277,220,442.84	1 年以内	13.25%
襄阳南国商业发展有限责任公司	子公司	21,426,000.00	1 年以内	1.02%
合计	--	2,044,086,668.18	--	97.72%

(3)

不符合终止确认条件的其他应收款项的转移金额为 0.00 元。

3、长期股权投资

单位：元

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

创新置业有限公司	算	.00	.00		.00						
武汉南国洪广置业发展有限公司	成本法核算	10,000,000.00	10,000,000.00		10,000,000.00	100%	100%				
武汉轻工机械有限公司	成本法核算	42,480,300.00	42,480,300.00		42,480,300.00	100%	100%				
武汉南国昌晟商业发展有限责任公司	成本法核算	50,000,000.00		50,000,000.00	50,000,000.00	100%	100%				
武汉双联创和置业有限公司	权益法核算	10,000,000.00	7,245,346.60	-1,565,247.71	5,680,098.89	50%	50%				
合计	--	1,112,920,889.90	1,060,166,236.50	48,434,752.29	1,278,600,988.79	--	--	--			

长期股权投资的说明

公司与武汉地产集团有限公司共同注册成立武汉双联创和置业有限公司(以下简称“双联创和”),各持有双联创和50.00%股权。

4、营业收入和营业成本

(1) 营业收入

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
主营业务收入	24,674,388.29	16,258,020.80
合计	24,674,388.29	16,258,020.80
营业成本	14,304,218.05	5,323,217.02

(2) 主营业务(分行业)

单位：元

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产	24,674,388.29	14,304,218.05	16,258,020.80	5,323,217.02
其他业务收入				

合计	24,674,388.29	14,304,218.05	16,258,020.80	5,323,217.02
----	---------------	---------------	---------------	--------------

(3) 主营业务（分产品）

单位：元

产品名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
物业销售收入	19,452,490.00	11,961,050.51	11,254,218.00	3,149,474.81
出租收入和物业管理费收入	5,221,898.29	2,343,167.54	5,003,802.80	2,173,742.21
其他业务收入				
合计	24,674,388.29	14,304,218.05	16,258,020.80	5,323,217.02

(4) 主营业务（分地区）

单位：元

地区名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
湖北武汉	24,674,388.29	14,304,218.05	16,258,020.80	5,323,217.02
合计	24,674,388.29	14,304,218.05	16,258,020.80	5,323,217.02

(5) 公司来自前五名客户的营业收入情况

单位：元

客户名称	营业收入总额	占公司全部营业收入的比例(%)
黄智	745,233.00	3.02%
徐治林、李美玲	722,889.00	2.93%
雷云春	721,871.00	2.93%
赵文磊、金欣	720,118.00	2.92%
赵丹/汪在军	706,007.00	2.86%
合计	3,616,118.00	14.66%

营业收入的说明

5、投资收益**(1) 投资收益明细**

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-1,565,247.71	-861,221.76
合计	-1,565,247.71	-861,221.76

(2) 按权益法核算的长期股权投资收益

单位：元

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
武汉双联创和置业有限公司	-1,565,247.71	-861,221.76	被投资企业净利润减少
合计	-1,565,247.71	-861,221.76	--

投资收益的说明

投资收益不存在汇回的重大限制。

6、现金流量表补充资料

单位：元

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：	--	--
净利润	-58,359,079.46	-11,139,413.76
加：资产减值准备	-1,440,421.22	-1,348,109.69
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	509,932.81	481,982.05
投资损失（收益以“-”号填列）	1,565,247.71	861,221.76
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	360,105.31	
存货的减少（增加以“-”号填列）	-7,727,911.80	26,852,503.35
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-479,033,890.90	-654,807,114.82
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	526,838,640.20	808,816,908.22
经营活动产生的现金流量净额	-17,287,377.35	169,717,977.11
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	69,681,676.29	133,973,127.60
减：现金的期初余额	151,366,501.19	60,308,593.66
现金及现金等价物净增加额	-81,684,824.90	73,664,533.94

十四、补充资料

1、当期非经常性损益明细表

单位：元

项目	金额	说明
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-115,725.47	
减：所得税影响额	-16,060.09	
合计	-99,665.38	--

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

适用 不适用

2、净资产收益率及每股收益

单位：元

报告期利润	加权平均净资产收益率 (%)	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	5.47%	0.1214	0.1214
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	5.47%	0.1215	0.1215

3、公司主要会计报表项目的异常情况及原因的说明

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

1、资产负债表

报表项目	期末余额	年初余额	变动金额	变动幅度%	注释
货币资金	712,532,386.57	1,138,311,591.61	-425,779,205.04	-37.40	注 1
预付款项	2,522,543,404.60	1,684,319,042.97	838,224,361.63	49.77	注 2
其他应收款	956,709,021.04	718,146,482.48	238,562,538.56	33.22	注 3
其他应付款	404,592,081.00	200,850,398.88	203,741,682.12	101.44	注 4

注：（1）货币资金期末余额较年初减少37.40%，主要系预付土地款及工程款增加所致；

（2）预付款项期末余额较年初余额增加49.77%，主要系预付土地款及工程款增加所致；

（3）其他应收款期末余额较年初余额增加33.2%，主要系支付信托公司融资保证金和项目土地征收资金所致；

（4）其他应付款期末余额较年初余额增加101.44%，主要系向母公司融资所致。

2、利润表

报表项目	本期金额	上期金额	变动金额	变动幅度%	注释
营业收入	688,531,503.77	92,420,632.93	596,110,870.84	645.00	注 1
营业成本	372,600,013.19	27,062,185.33	345,537,827.86	1,276.83	注 2
营业税金及附加	90,069,634.02	16,064,170.27	74,005,463.75	460.69	注 3

销售费用	20,286,620.05	13,769,681.13	6,516,938.92	47.33	注 4
所得税费用	62,840,314.70	9,473,244.36	53,367,070.34	563.35	注 5

注：（1）营业收入本期金额较上期金额增加645%，主要系本期销售荆州南国城市广场和大武汉二期两个项目，较上期销售的项目增加所致；

（2）营业成本本期金额较上期金额增加1276.83%，主要系本期销售收入增长相应结转成本所致；

（3）营业税金及附加本期金额较上期金额增加460.69%，主要系本期销售收入增长相应计提营业税及附加税费所致；

（4）销售费用本期金额较上期金额增加47.33%，主要系本期较上期可售项目增加导致广告费和市场活动费增加所致；

（5）所得税费用本期金额较上期金额增加563.35%，主要系本期利润总额增加所致。

第九节 备查文件目录

- 一、载有董事长签名的2013年半年度报告原件；
- 二、载有法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的财务报表；
- 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；
- 四、其他有关资料。

以上备查文件的备置地点：公司董事会办公室。

武汉南国置业股份有限公司

董事长：夏 进

二〇一三年八月二十七日