



**武汉南国置业股份有限公司**  
**2015 年半年度报告**

**2015 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。

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

## 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.....	9
第五节 重要事项.....	19
第六节 股份变动及股东情况.....	29
第七节 优先股相关情况.....	33
第八节 董事、监事、高级管理人员情况.....	34
第九节 财务报告.....	36
第十节 备查文件目录.....	108

## 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

### 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、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 2014 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 2014 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 2014 年年报。

### 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）	604,765,306.42	577,457,294.58	4.73%
归属于上市公司股东的净利润（元）	-119,429,701.69	116,748,126.57	-202.30%
归属于上市公司股东的扣除非经常性 损益的净利润（元）	-119,449,476.68	116,573,423.44	-202.47%
经营活动产生的现金流量净额（元）	-1,930,579,171.39	-1,040,119,267.49	-85.61%
基本每股收益（元/股）	-0.0821	0.0806	-201.86%
稀释每股收益（元/股）	-0.0821	0.0806	-201.86%
加权平均净资产收益率	-4.07%	4.38%	-8.45%
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末 增减
总资产（元）	13,465,324,039.52	10,441,620,975.28	28.96%
归属于上市公司股东的净资产（元）	2,782,211,204.25	2,992,744,639.73	-7.03%

公司报告期末至半年度报告披露日股本是否因发行新股、增发、配股、股权激励行权、回购等原因发生变化且影响所有者权益金额

是  否

用最新股本计算的基本每股收益（元/股）	-0.082
---------------------	--------

#### 二、境内外会计准则下会计数据差异

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

适用  不适用

公司报告期不存在按照国际会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况。

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

适用  不适用

公司报告期不存在按照境外会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况。

### 三、非经常性损益项目及金额

适用  不适用

单位：元

项目	金额	说明
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	28,323.73	
减：所得税影响额	8,548.74	
合计	19,774.99	--

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

适用  不适用

公司报告期不存在将根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》定义、列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目的情形。

## 第四节 董事会报告

### 一、概述

#### 一、概述

##### （一）报告期内市场环境变化

2015年上半年，房地产业政策环境进一步放宽，政策叠加推动行业筑底回稳。在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再度被强化。今年全国“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，稳消费、去库存成为2015年房地产政策的总基调。

今年中央和各地方分别从供需两端同步改善房地产市场环境，构建行业健康发展的长效机制。各地方政府因城施策，公积金新政、财政补贴和税费减免等系列政策密集出台，促进库存去化，刺激需求释放。在多重政策效应叠加影响下，尤其自“330新政”出台以来，市场成交逐步回暖，行业筑底回稳趋势基本确立。

根据国家统计局数据，2015年1-6月份，全国房地产开发投资4.4万亿元，同比名义增长4.6%，其中住宅投资增长2.8%，办公楼投资增长14.4%，商业营业用房投资增长8.6%；全国商品房销售面积50264万平方米，同比增长3.9%，其中住宅销售面积增长4.5%，办公楼销售面积下降2.4%，商业营业用房销售面积增长3.5%；全国商品房销售额3.4万亿元，同比增长10.0%，其中住宅销售额增长12.9%，办公楼销售面积下降1.8%，商业营业用房销售面积下降1.2%。

根据湖北省统计局数据，2015年1-6月份，全省房地产商品房销售面积2351.63万平方米，同比增长6.3%，其中住宅销售面积2148.71万平方米，商品房销售额1368.08亿元，同比增长10.2%。

2015年上半年，武汉市国民生产总值（GDP）比上年同期增长8.7%，增速比全国高1.7个百分点。武汉作为中国中部城市，是全国高铁枢纽的心脏。在“一带一路”国家战略中，通过铁路连通欧亚大陆桥，武汉将迎来30多年来最大发展机遇，未来的商业、贸易和金融服务等将有广阔的发展前景。在武汉，核心商业地产仍是长期投资的首选。

同时，作为华中区的中心城市，武汉的产业结构不断优化，第三产业迅速发展而带来的城市吸引力和服务功能的不断加强，正是甲级写字楼需求增加的主要驱动力。

公司管理层认为，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，今年以来，国内品牌房企纷纷在“互联网+”、养老地产、大金融等领域探索新的发展模式，优化产品竞争力和融资成本，延伸产业链，培育新的利润增长点。

##### （二）报告期内公司经营业绩及主要经营工作

报告期内，结合公司实际情况，公司梳理了战略发展方向，优化盈利模式，对组织架构、制度流程作出相应的优化及调整，并对各开发项目及运营项目的经营指标进行了整体测算梳理，确定了各项目经营存在的问题及后续经营重点，为公司下一步发展打下良好基础。

2015年，在经济转型、消费升级、资本市场逐步放开、电商冲击及商业地产行业转型升级的背景下，房地产市场将逐渐趋于成熟，行业分化将越来越明显，竞争也将越来越激烈。

上半年，面对商业地产市场的竞争，公司积极面对，以优质产品与优质服务塑造“南国置业”品牌。营销团队实时调整策略，在认真总结2014年雄楚广场销售外拓工作经验，结合行业内标杆实际做法的基础上，逐步尝试建立标准化的外拓管理体系，并已在雄楚广场、襄阳城市广场、昙华林项目等商业项目中陆续推广执行，行销外拓团队已初具规模。

公司以雄楚广场项目为试验点，将营销及时与新型传播媒介接轨，搭建带客通等全民经纪人平台，并加强电商分销、二手房中介联动等新型营销方式，将传统渠道的线上推广转化为渠道带客。同时，开通微信服务公众号，搭建品牌对外展示平台，通过信息推送、组建微信群、带客通平台等形式加强公司内部员

工、公司与社会大众投资人的联系，为产品推广提供广阔的平台。

汉口城市广场项目上半年销售业绩位居武汉市商业地产销售榜首，西汇城市广场二期和雄楚广场进入武汉商业地产销售业绩前五位。

报告期内，公司关注消费者体验管理，不断增强运营项目精细化管理水平。公司明确建立月度消费者体验巡检管理制度，在对运营项目基础运营管理进行考核的基础上，着重以提升消费者体验为考核出发点，从商场规划、配套服务、商业规划、商品展示、营销推广的方面进行消费者体验指标的考核。同时设置安全管理指标与基础管理指标的考核，通过考评指标的整体打分及项目间排名，激励公司商业运营项目间的合理竞争，提升整体运营管理水平。

2015年，公司如期实现雄楚广场（南国大家装江南店、月星家居江南店）盛大开业，同时与南国大家装汉西店紧密整合，深挖南国大家装的品牌价值，以开业宣传、开业庆典、开业活动为切入点，进行了立体网状的系统整合。开业期间，南国大家装江南店统一销售额达到预期效果，人流量远超五一同期其他竞争对手；同时，促进带动开发营销，获得较大成功。

2015年上半年，公司除了深耕的武汉、湖北区域市场及已进入的成都市场，目前已成立北京、南京及成都区域总部，并依托中国电力建设集团（以下简称“中国电建”）在北京、上海、南京等重点城市进行项目拓展开发。

报告期内，公司为适应房地产发展新趋势，积极展开多方位战略合作。2015年6月6日，公司与中印集团文化有限责任公司（以下简称“中印文化”）签署了《战略合作框架协议》，为实现资源共享、共赢发展，双方本着平等互利、优势互补的原则，结成长期、全面的战略伙伴关系。

中印文化隶属国务院国有资产监督管理委员会直属中国国新控股有限责任公司旗下的中国文化产业集团（以下简称“中国文发集团”）；是中国文发集团面向文化创意产业的投资平台、战略支点，主要以文化创意产业园区开发运营和文化企业投资为主营业务，重点关注文创产业园区+开发运营/会展/互联网/教育培训，是文创产业咨询服务、园区运营和资源整合的专业服务平台。

报告期内，公司积极拓展多元化的融资渠道在融资方面，公司充分发挥上市平台的融资功能，在相关政策允许及资本市场认同的前提下，结合公司经营实际，充分挖掘股东优质资源，持续优化公司资产和股权结构，公司正在筹划非公开发股票事项。公司2015年度第一期中期票据10亿元人民币于2015年4月28日发行。

报告期内，公司实现营业收入6.05亿元，较上年同期增长4.73%；归属于母公司所有者的净利润-1.19亿元，较上年同期减少202.30%。

截至报告期末，公司资产总额134.65亿元，负债总额106.25亿元，资产负债率为78.91%。

报告期内，公司投入运营的项目达到十三个，累计运营面积达到70.87万平方米。公司运营项目主要有南国大家装汉西店（原大武汉家装）、荆州大家装、西汇城市广场、南湖城市广场、南湖都会、首义汇、北都城市广场、汉口城市广场等。随着雄楚广场（月星家居江南店、南国大家装江南店）的开业运营，公司将其与南国大家装汉西店紧密整合，深挖南国大家装的品牌价值，以开业宣传、开业庆典、开业活动为切入点，进行了立体网状的系统整合。

报告期内，公司在建项目8个，总建筑面积149.63万平方米，具体见下表：

序号	项目名称	地理位置	建筑面积	备注
1	南国中心一期	市级商业中心核心地段	11.16	
2	荆州南国城市广场二期(酒店)	荆州沙北核心区	4.33	
3	泛悦国际	成都商业副中心	27.09	权益面积10.8万方
4	昙华林	武昌商业副中心	12.49	
5	汉口城市广场二期	后湖商业副中心	7.94	权益面积5.56万方
6	襄阳南国城市广场	襄阳市商业中心区	35.97	权益面积30.6万方
7	南国中心二期	市级商业中心核心地段	29.09	
8	南国置业·泛悦城市广场	成都北城副中心	21.56	权益面积8.84万方

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;二是对新招聘的应届毕业生施行第三期“春笋培养计划”;三是继续施行“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”等方式组织中高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,为适应公司业务快速发展及迎接更大的挑战奠定坚实的人才及团队基础。

报告期内,公司坚持以重要城市、城市重要交通节点(重点在轨道交通沿线)、具有重大影响力的城市综合体项目为主要方向,加大了项目地块的拓展和储备力度,相关进程较为顺利。

### (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

今年上半年,在一系列宏观调控政策因改善融资条件而推出后,国内生产总值增长7%,主要得益于第三产业的快速增长以及强有力的政府改革措施。在连续多次降息降准后,央行正在释放更多成本更低的中长期限流动性,并为中国经济调整转型作出有力的担保。当前,中国正努力提高消费水平,通过企业减税、降息等措施保证经济平稳增长。政府促进内需和大力发展服务业的措施已经取得成效,其中第三产业增加值占GDP的比重已达到49.5%,高于第二产业5.8个百分点。同时,消费成为经济增长的主要推动力,预计宽松的经济政策仍将持续,刺激内需与贸易增长。

公司以商业地产的开发及运营为主业。在中国今后20年经济结构转变、扩大内需、改善民生、保持经济持续增长的背景下,城市化进程的加速、居民收入的持续增长及消费结构的优化升级等支撑商业地产行业发展的三大基础条件在相当长的时期内不会发生改变,商业地产行业在未来较长的时间内仍将处于快速发展的时期。

此外,宽松的楼市政策和金融环境对地产市场是整体性利好。此轮新政下“解禁”的购房者高收入的特征,让他们对于商品房周边的社区商业更加重视。在商家的层面,社区商业功能性业态或优质品牌下沉有新的趋势。随着股市重挫带来的流动性剩余将流向除住宅以外的更多领域。

总体来看,在经济转型、电商冲击、消费需求升级、金融及资本市场逐步放开的改革机遇期及商业地产行业转型的整合调整期,商业地产行业将由粗放式发展逐步回归依赖精细化经营。随着改革的深入,房地产市场发展将逐渐趋于成熟,行业分化将越来越明显,行业集中度也将越来越高,而一些对商业地产理解透彻的、具有实力及经营特色的企业则会脱颖而出。

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

## 2、下半年经营思路与发展方向

2015年,商业地产行业的调整在加剧,并购整合、强者愈强、弱者愈弱,两极分化将更加明显。商业行业集中趋势在2015年将得到进一步提升,这是一个大势所趋。针对这一趋势,公司将进一步加大力度,把握市场未来的发展方向,集中自身的优势,使之放大化,打造项目自身的核心竞争力才是立足和竞争的根本。公司将基于核心业务和核心能力,对公司原有传统业务和方式进行升级、优化和延伸;公司将以商业地产为核心,打通上下游环节,打造商业地产全产业链,根据商业地产的金融属性,适时发展商业地产金融;公司将加强公司土地拓展,获取符合公司发展战略的地块。公司还将强化营销管理能力,管理营销工作将继续围绕深耕外拓,完善其标准化体系以及多渠道的深度挖掘及并行管理而展开。各项目也将结合自身实际情况,制定有针对性的营销策略,以实现全年营销目标。

公司将加快与电建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,大力推进核心城市重要交通节点特别是沿城市轨道交通站点区域大型综合体物业的开发与运营,复制公司产品线,加快跨区域发展步伐,迅速增强公司的市场影响及竞争力。

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,妥善推进以下工作:

1、公司将进一步加强公司土地拓展,以武汉中心城区及未来城市副中心为核心拓展土地储备;依托电建地产在全国范围内的布局,与电建地产各区域公司合作,以项目合作的方式进入国内如上海、北京、南京等一、二线城市;整合电建集团优质的土地资源,与电建集团其他业务板块联动;择机采取项目股权并购与合作等方式,增大项目土地储备。

2、强化营销管理能力,营销工作将继续围绕深耕外拓,完善其标准化体系以及多渠道的深度挖掘及并行管理而展开。各项目也将结合自身实际情况,制定有针对性的营销策略,以实现全年营销目标。

3、在总结现有商业物业研发及运营能力的基础上,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,为公司深耕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。

4、充分利用控股股东资源,通过股权合作、并购等多种方式做大公司主业。公司将结合公司控股股东和实际控制人的优势,特别是充分利用在城市基础设施建设带来的溢价资源,增加符合公司战略发展方向的土地储备,把握市场趋势性机会,在地铁上盖物业开发、中高端养老地产、文化地产与商业地产结合领域有所突破,寻找新的利润增长点。

5、在优化自身资产结构、提升自身管理水平的基础上,通过股权合作、并购等方式,快速提升公司业绩,使公司的发展及股市表现进入良性循环。

6、积极关注“互联网+”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。

7、公司将按照能力标准挖掘骨干商业人员,提升人员素质;拓宽人才引进渠道,运用创新招聘方式,引进行业内的高端人才;全面开展内训师选拔与审核工作,搭建内训体系基本框架,全面加强人力资源管理能力,为公司持续稳定发展提供坚实的保证。

## 二、主营业务分析

概述

无

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	604,765,306.42	577,457,294.58	4.73%	
营业成本	332,341,267.54	273,920,642.04	21.33%	
销售费用	56,847,685.37	39,796,279.18	42.85%	主要系运营项目和开发项目的营销费增加所致
管理费用	42,748,024.48	38,497,613.26	11.04%	
财务费用	-1,670,763.89	-4,348,944.41	61.58%	主要系利息支出增加所致
所得税费用	29,006,691.03	63,849,796.92	-54.57%	主要系本期利润总额减少所致
经营活动产生的现金流量净额	-1,930,579,171.39	-1,040,119,267.49	-85.61%	主要系土地出让金支出增加所致
投资活动产生的现金流量净额	-96,337,901.00	-1,096,094.00	-8,689.20%	主要系公司本期新增开发项目款项所致
筹资活动产生的现金流量净额	2,416,791,915.27	1,086,741,043.82	122.39%	主要系公司银行借款融入额较上年增长所致
现金及现金等价物净增加额	389,874,842.88	45,525,682.33	756.38%	主要系公司银行借款较上年增长所致

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

公司在2014年年报中披露，“2015年，公司在建总建筑面积计划达到174.7万平方米，在建项目达9个；计划竣工项目6个，竣工面积75.19万平方米；全年完成拓展2-3个项目，取得和锁定项目总建筑面积不低于100万。”

报告期内，公司在建项目8个，总建筑面积149.63万平方米，分别为：南国中心一期、荆州南国城市广场二期（酒店）、成都泛悦国际项目、昙华林项目、汉口城市广场二期、襄阳南国城市广场、南国中心二期、南国置业·泛悦城市广场项目。

截至报告期末，计划竣工项目南国中心一期在进行塔楼外立面幕墙、园林施工施工，荆州南国城市广

场二期（酒店）正在进行室内全面装修施工，成都泛悦国际项目已完成屋面工程和砌筑工程，昙华林项目在进行塔楼结构施工，汉口城市广场二期在进行塔楼、裙楼的电梯安装，襄阳南国城市广场在进行塔楼结构施工。

截至报告期末，公司已找到符合公司战略规划的地块，并对项目土地信息进行了收集与跟踪，正在持续有力推进相关工作以获取地块。

### 三、主营业务构成情况

单位：元

	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业成本比上年同期增减	毛利率比上年同期增减
分行业						
房地产业务	604,765,306.42	332,341,267.54	45.05%	4.73%	21.33%	-7.99%
分产品						
物业销售	499,674,681.00	267,795,315.34	46.41%	0.17%	19.91%	-8.82%
物业出租和物业管理	105,090,625.42	64,545,952.20	38.58%	33.67%	27.60%	2.92%
分地区						
湖北武汉	499,753,312.44	253,769,372.24	49.22%	-9.87%	-4.66%	-2.77%
湖北荆州	105,011,993.98	78,571,895.30	25.18%	356.55%	914.32%	-41.14%

### 四、核心竞争力分析

#### 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：

#### 持续提升的项目价值发现和价值创造能力

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。

随着公司实际控制人中国电力建设集团参与相关重点城市轨道交通、基础设施建设的推进及对房地产

板块的资源倾斜，公司获取重要交通节点特别是沿城市轨道交通站点区域大型综合体开发用地的实力也将持续提升。

#### **高忠诚度的客户资源和丰富的商户资源**

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

## **五、投资状况分析**

### **1、对外股权投资情况**

#### **(1) 对外投资情况**

适用  不适用

公司报告期无对外投资。

#### **(2) 持有金融企业股权情况**

适用  不适用

公司报告期未持有金融企业股权。

#### **(3) 证券投资情况**

适用  不适用

公司报告期不存在证券投资。

#### **(4) 持有其他上市公司股权情况的说明**

适用  不适用

公司报告期未持有其他上市公司股权。

### **2、委托理财、衍生品投资和委托贷款情况**

#### **(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) 衍生品投资情况**

适用  不适用

公司报告期不存在衍生品投资。

**(3) 委托贷款情况**

适用  不适用

公司报告期不存在委托贷款。

**3、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。

**4、主要子公司、参股公司分析**

适用  不适用

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	2,669,534,935.00	816,169,897.72	73,096,012.80	-73,293,817.02	-73,837,813.44
武汉南国洪创商业有限公司	子公司	房地产	房地产开发、销售、租赁、物业管理。	100,000,000	2,788,352,695.25	515,015,968.68	282,218,606.00	67,941,558.34	46,846,713.73
荆州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。	100,000,000	1,129,871,510.22	310,529,391.41	97,035,541.00	7,165,559.67	5,374,169.75

**5、非募集资金投资的重大项目情况**

适用  不适用

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	披露日期(如有)	披露索引(如有)
南国中心 1 期	128,411	6,526	79,699	62.07%	项目开发中，尚未产生收益		
南国中心 2 期	495,811	32,904	189,773	38.28%	项目开发中，尚未产		

					生收益		
洪广 SOHO	34,962	8,584	40,086	114.66%	12,632		
汉口城市广场	120,000		41,927	34.94%	22,639		
南湖花郡	46,267	1,315	47,503	102.67%	20,710		
西汇二期	131,203	1,940	102,598	78.20%	56,496		
荆州沙北项目	130,641	10,769	114,583	87.71%	40,448		
南国雄楚广场	279,317	7,085	294,356	105.38%	80,549		
襄阳南国城市广场	253,569	18,907	71,853	28.34%	项目开发中，尚未产生收益		
武汉县华林商业项目	163,485	25,283	89,120	54.51%	项目开发中，尚未产生收益		
南国置业·泛悦城市广场项目	376,615	113,557	227,114	60.30%	项目开发中，尚未产生收益		
合计	2,160,281	226,870	1,298,612	--	--	--	--

## 六、对 2015 年 1-9 月经营业绩的预计

2015 年 1-9 月预计的经营业绩情况：业绩亏损

业绩亏损

2015 年 1-9 月净利润（万元）	-12,000	至	0
2014 年 1-9 月归属于上市公司股东的净利润（万元）	13,921.98		
业绩变动的原因说明	因项目税金支出所致。		

## 七、董事会、监事会对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

适用  不适用

## 八、董事会对上年度“非标准审计报告”相关情况的说明

适用  不适用

## 九、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

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。

现金分红政策的专项说明	
是否符合公司章程的规定或股东大会决议的要求：	是
分红标准和比例是否明确和清晰：	是
相关的决策程序和机制是否完备：	是
独立董事是否履职尽责并发挥了应有的作用：	是
中小股东是否有充分表达意见和诉求的机会，其合法权益是否得到了充分保护：	是
现金分红政策进行调整或变更的，条件及程序是否合规、透明：	是

## 十、本报告期利润分配或资本公积金转增股本预案

适用  不适用

公司计划半年度不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

## 十一、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

适用  不适用

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象类型	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料
2015年01月13日	公司会议室	实地调研	机构	信达证券股份有限公司	公司基本情况
2015年06月11日	公司会议室	实地调研	机构	兴业证券、银河证券、光大永明资产	公司基本情况、2014主要经营情况

## 第五节 重要事项

### 一、公司治理情况

公司治理实际情况与《公司法》和中国证监会相关规定的要求不存在差异。

### 二、诉讼事项

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。

其他诉讼事项

适用  不适用

### 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、破产重整相关事项

适用  不适用

公司报告期末未发生破产重整相关事项。

### 五、资产交易事项

#### 1、收购资产情况

适用  不适用

公司报告期末未收购资产。

#### 2、出售资产情况

适用  不适用

公司报告期末未出售资产。

#### 3、企业合并情况

适用  不适用

公司报告期末未发生企业合并情况。

## 六、公司股权激励的实施情况及其影响

√ 适用 □ 不适用

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

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

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

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

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

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

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》及《关于公司首期股票期权激励计划首次授予第四个行权期（预留期权第三个行权期）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。

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，期权费用不会对公司的利润造成不良影响。

## 七、重大关联交易

### 1、与日常经营相关的关联交易

适用  不适用

关联交易方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	关联交易价格	关联交易金额(万元)	占同类交易金额的比例	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
中电建建筑集团有限公司	同一控制人	接受劳务	工程施工	市场价		9,034.02	16.09%	500,000	否	现款结算	9,034.02		
合计				--	--	9,034.02	--	500,000	--	--	--	--	--

### 2、资产收购、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

公司报告期未发生共同对外投资的关联交易。

#### 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

应付关联方债务：

关联方	关联关系	形成原因	期初余额 (万元)	本期新增 金额(万 元)	本期归还 金额(万 元)	利率	本期利息 (万元)	期末余额 (万元)
武汉电力设备厂	同一控制人	采购商品	122.4		122.4			
中电建建筑集团有限公司	同一控制人	其他	3,500	500				4,000
中国水利水电第五工程局有限公司	同一控制人	其他	3,500	658.78				4,158.78
中国电建地产集团有限公司	同一控制人	其他	6,650.44	3,349.58				10,000.02

#### 5、其他关联交易

√ 适用 □ 不适用

公司拟向包括公司控股股东中国电建地产集团有限公司（以下简称“电建地产”）在内的不超过 10 名特定投资者非公开发行 A 股股票。电建地产为公司的控股股东，根据《深圳证券交易所股票上市规则》的规定，本次非公开发行构成关联交易。

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
关于公司非公开发行股票构成关联交易的公告	2015 年 05 月 11 日	<a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a>

#### 八、重大合同及其履行情况

##### 1、托管、承包、租赁事项情况

###### (1) 托管情况

□ 适用 √ 不适用

公司报告期不存在托管情况。

(2) 承包情况

适用  不适用

公司报告期不存在承包情况。

(3) 租赁情况

适用  不适用

公司报告期不存在租赁情况。

2、担保情况

适用  不适用

单位：万元

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）								
担保对象名称	担保额度 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
无								
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
武汉南国商业发展有限公司	2014年04月21日	14,000	2014年10月30日	14,000	连带责任保证	2014.10.30-2015.10.30	否	否
武汉南国商业发展有限公司	2014年04月21日	2,000	2014年11月04日	2,000	连带责任保证	2014.11.04-2015.11.04	否	否
武汉大本营商业管理有限公司	2014年04月21日	3,000	2014年09月03日	3,000	连带责任保证	2014.09.03-2015.09.02	否	否
武汉大本营商业管理有限公司	2014年04月21日	5,000	2014年10月29日	5,000	连带责任保证	2014.10.29-2015.10.29	否	否
武汉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	2015.3.26-2016.3.26	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	2015.3.30-2016.3.30	否	否

	日							
武汉大本营商业管理有限公司	2015年04月21日	3,000	2015年05月11日	3,000	连带责任保证	2015.5.15-2016.5.15	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	2015.6.18-2016.6.17	否	否
武汉南国光谷商业有限公司	2014年04月21日	1,200	2014年12月05日	1,200	连带责任保证	2014.12.05-2015.12.05	否	否
武汉南国光谷商业有限公司	2015年04月21日	7,500	2014年12月19日	7,500	连带责任保证	2015.5.13-2016.5.13	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	2015.4.20-2016.4.20	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	23,400	连带责任保证	2015.4.17-2027.4.17	否	否
荆州南国商业发展有限公司	2012年03月28日	5,000	2013年01月11日	4,000	连带责任保证	2013.01.11-2015.08.19	否	否
荆州南国商业发展有限公司	2012年03月28日	4,000	2013年02月26日	4,000	连带责任保证	2013.02.26-2015.08.19	否	否
荆州南国商业发展有限公司	2013年03月04日	3,000	2013年06月03日	3,000	连带责任保证	2013.06.03-2015.08.19	否	否
荆州大本营商业管理有限公司	2013年03月04日	4,500	2013年03月27日	2,250	连带责任保证	2013.03.27-2016.03.27	否	否
襄阳南国商业发展有限责任公司	2014年04月21日	10,000	2014年01月11日	10,000	连带责任保证	2014.01.11-2017.01.10	否	否
襄阳南国商业发展有限责任公司	2014年04月21日	30,000	2014年12月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	2014年	30,000	2014年12月	5,000	连带责任	2015.1.6-2	否	否

展有限责任公司	04月21日		13日		保证	017.12.24		
武汉南国昌晟商业有限责任公司	2014年04月21日	50,000	2014年12月20日	10,000	连带责任保证	2014.12.23-2015.12.15	否	否
武汉南国昌晟商业有限责任公司	2014年04月21日	50,000	2014年12月20日	20,000	连带责任保证	2015.1.6-2015.12.15	否	否
武汉南国昌晟商业有限责任公司	2014年04月21日	50,000	2014年12月20日	20,000	连带责任保证	2015.2.12-2015.12.15	否	否
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	2015.1.1-2017.12.29	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	2015.2.3-2017.12.29	否	否
报告期内审批对子公司担保额度合计 (B1)			125,500	报告期内对子公司担保实际发生额合计 (B2)			163,900	
报告期末已审批的对子公司担保额度合计 (B3)			257,200	报告期末对子公司实际担保余额合计 (B4)			247,350	
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
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)			125,500	报告期内担保实际发生额合计 (A2+B2+C2)			163,900	
报告期末已审批的担保额度合计 (A3+B3+C3)			257,200	报告期末实际担保余额合计 (A4+B4+C4)			247,350	
实际担保总额 (即 A4+B4+C4) 占公司净资产的比例				88.90%				
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务担保金额 (E)				187,253.48				
担保总额超过净资产 50% 部分的金额 (F)				96,793.51				
上述三项担保金额合计 (D+E+F)				284,046.99				
未到期担保可能承担连带清偿责任说明 (如有)				公司对外担保均为对下属公司进行担保, 目前控股子公司生产经营及财务状况良好, 公司承担连带清偿责任的可能性非				

	常小。另按照房地产经营惯例，并经年度股东大会审议通过，公司为购房客户提供购房按揭贷款担保，截止 2015 年 6 月 30 日累计滚存按揭担保余额为 8.52 亿元。公司未出现为此担保承担连带责任的情况，因此该担保对公司财务状况无重大影响。
违反规定程序对外提供担保的说明（如有）	无

采用复合方式担保的具体情况说明

**(1) 违规对外担保情况**

适用  不适用

公司报告期无违规对外担保情况。

**3、其他重大合同**

适用  不适用

公司报告期不存在其他重大合同。

**4、其他重大交易**

适用  不适用

公司报告期不存在其他重大交易。

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

适用  不适用

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

限公司	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。”			
中国电建地产集团有限公司	1、在电建地产成为南国置业的股东后，将善意履行作为南国置业股东的义务，不利用电建地产所处的地位，就南国置业与电建地产或电建地产控制的其他公司相关的任何关联交易采取任何行动，故意促使南国置业的股东大会或董事会作出侵犯南国置业和其他股东合法权益的决议。2、在电建地产成为公司的股东后，如果公司必须与电建地产或电建地产控制的其他公司发生任何关联交易，则电建地产承诺将促使上述交易的价格以及其他协议条款和交易条件是在公平合理且如同与独立第三者的正常商业交易的基础上决定。	2012年12月20日	无	均严格履行承诺
资产重组时所作承诺				
首次公开发行或再融资时所作承诺				
其他对公司中小股东所作承诺				
承诺是否及时履行	是			

### 十、聘任、解聘会计师事务所情况

半年度财务报告是否已经审计

是  否

公司半年度报告未经审计。

### 十一、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。

## 十二、其他重大事项的说明

适用  不适用

公司报告期不存在需要说明的其他重大事项。

## 第六节 股份变动及股东情况

### 一、股份变动情况

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例
一、有限售条件股份	306,084,929	31.59%					54,182,293	360,267,222	24.76%
3、其他内资持股	306,084,929	31.59%					54,182,293	360,267,222	24.76%
境内自然人持股	306,084,929	31.59%					54,182,293	360,267,222	24.76%
二、无限售条件股份	662,943,741	68.41%					431,849,347	1,094,793,088	75.24%
1、人民币普通股	662,943,741	68.41%					431,849,347	1,094,793,088	75.24%
三、股份总数	969,028,670	100.00%					486,031,640	1,455,060,310	100.00%

股份变动的原因

√ 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

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3.09元，按最新股本计算为2.06元；

报告期每股收益和稀释每股收益为-0.08元，按送股和转增前的股本计算为-0.12元；报告期归属于公司普通股股东的每股净资产为1.91元，按送股和转增前的股本计算为2.87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

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

## 二、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		47,641		报告期末表决权恢复的优先股股东总数（如有）（参见注8）		0		
持股 5%以上的普通股股东或前 10 名普通股股东持股情况								
股东名称	股东性质	持股比例	报告期末持有的普通股数量	报告期内增减变动情况	持有有限售条件的普通股数量	持有无限售条件的普通股数量	质押或冻结情况	
							股份状态	数量
许晓明	境内自然人	32.17%	468,093,568	156,031,189	354,000,000	114,093,568	质押	354,000,000
武汉新天地投资有限公司	国有法人	21.52%	313,215,984	104,405,328				
中国电建地产集团有限公司	国有法人	19.26%	280,191,987	93,397,329				
鸿阳证券投资基金	其他	1.39%	20,275,433					
中国农业银行股份有限公司-宝盈转型动力灵活配置混合型证券投资基金	其他	1.35%	19,647,389					
武汉闻一多基金会	境内非国有法人	0.59%	8,550,000	2,432,012				
中国对外经济贸易信托有限公司一	其他	0.57%	8,259,707					

外贸信托·锐进 31 期清水源证券投资集合资金信托计划								
泰康人寿保险股份有限公司一分红—个人分红-019L-FH002 深	其他	0.38%	5,493,223					
深圳清水源投资管理有限公司—清水源 29 号基金	其他	0.37%	5,450,300					
中国农业银行—国泰金牛创新成长股票型证券投资基金	其他	0.34%	4,968,944					
战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名普通股股东的情况（如有）（参见注 3）	无							
上述股东关联关系或一致行动的说明	1、武汉新天地投资有限公司系中国电建地产集团有限公司全资子公司，属于一致行动人。2、股东许贤明先生与许晓明先生为兄弟关系。3、公司未知其他股东之间是否存在关联和一致行动人等情形。							
前 10 名无限售条件普通股股东持股情况								
股东名称	报告期末持有无限售条件普通股股份数量	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					
许晓明	114,093,568	人民币普通股	114,093,568					
鸿阳证券投资基金	20,275,433	人民币普通股	20,275,433					
中国农业银行股份有限公司—宝盈转型动力灵活配置混合型证券投资基金	19,647,389	人民币普通股	19,647,389					
武汉闻一多基金会	8,550,000	人民币普通股	8,550,000					
中国对外经济贸易信托有限公司—外贸信托·锐进 31 期清水	8,259,707	人民币普通股	8,259,707					

源证券投资集合资金信托计划			
泰康人寿保险股份有限公司一 分红一个人分红-019L-FH002 深	5,493,223	人民币普通股	5,493,223
深圳清水源投资管理有限公司 一清水源 29 号基金	5,450,300	人民币普通股	5,450,300
中国农业银行一国泰金牛创新 成长股票型证券投资基金	4,968,944	人民币普通股	4,968,944
前 10 名无限售条件普通股股东 之间，以及前 10 名无限售条件 普通股股东和前 10 名普通股股 东之间关联关系或一致行动的 说明	1、武汉新天地投资有限公司系中国电建地产集团有限公司全资子公司，属于一致行动人。2、股东许贤明先生与许晓明先生为兄弟关系。3、公司未知其他股东之间是否存在关联和一致行动人等情形。		
前 10 名普通股股东参与融资融 券业务股东情况说明(如有)(参 见注 4)	无		

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

是  否

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

### 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

公司报告期控股股东未发生变更。

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。

## 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)
姓名	职务	现任							
夏进	董事长	现任							
许晓明	联席董事长	现任	312,062,379	156,031,189		468,093,568			
薛志勇	董事、总经理	现任							
许建辉	董事、总经理	离任							
秦普高	董事	现任							
吴咸发	董事	现任							
刘异伟	董事	现任							
李亚丹	董事	现任							
周绍朋	独立董事	现任							
刘红霞	独立董事	现任							
吴建滨	独立董事	现任							
张峰	独立董事	现任							
李军	副总经理	现任	630,000	315,000		945,000			
宁晁	副总经理、财务总监	现任	99,995	49,997		149,992			
肖新乔	副总经理	现任	84,825	260,603		345,428			

张军	副总经理	现任	113,850	206,056		319,906			
谭永忠	副总经理、董事会秘书	现任	97,500	341,250		438,750			
郑 彤	副总经理	现任							
高泽雄	监事会主席	现任							
王 琼	职工监事	现任							
涂晓莉	监事	现任							
合计	--	--	313,088,549	157,204,095	0	470,292,644	0	0	0

## 二、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

√ 适用 □ 不适用

姓名	担任的职务	类型	日期	原因
薛志勇	总经理	聘任	2015年03月10日	
薛志勇	董事	被选举	2015年03月31日	

## 第九节 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

2015 年 06 月 30 日

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	1,919,481,436.83	722,736,593.95
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	198,391,374.55	345,100,308.09
预付款项	517,823,206.23	372,067,795.23
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	945,517,856.69	1,137,262,339.84
买入返售金融资产		
存货	8,831,386,485.60	6,935,740,319.19

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	29,325,870.72	
流动资产合计	12,441,926,230.62	9,512,907,356.30
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	906,000,000.00	810,000,000.00
长期股权投资	78,275,182.84	76,290,954.78
投资性房地产		
固定资产	31,385,023.92	32,224,118.58
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	430,902.02	592,490.36
递延所得税资产	7,306,700.12	9,606,055.26
其他非流动资产		
非流动资产合计	1,023,397,808.90	928,713,618.98
资产总计	13,465,324,039.52	10,441,620,975.28
流动负债：		
短期借款	3,100,890,000.00	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		

应付账款	499,502,583.78	767,289,164.25
预收款项	348,541,516.48	173,231,271.45
卖出回购金融资产款		
应付手续费及佣金		
应付职工薪酬	3,772,086.88	405,761.92
应交税费	72,001,575.15	271,424,969.78
应付利息	11,333,333.34	
应付股利		
其他应付款	1,555,678,143.62	624,460,692.26
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	2,305,987,100.00	1,865,075,600.00
其他流动负债		
流动负债合计	7,897,706,339.25	5,582,147,459.66
非流动负债：		
长期借款	1,730,000,000.00	1,845,500,000.00
应付债券	997,148,783.32	
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	2,727,148,783.32	1,845,500,000.00
负债合计	10,624,855,122.57	7,427,647,459.66
所有者权益：		
股本	1,455,060,310.00	969,028,670.00
其他权益工具		

其中：优先股		
永续债		
资本公积	17,107,401.27	109,459,913.77
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	134,301,729.60	134,301,729.60
一般风险准备		
未分配利润	1,175,741,763.38	1,779,954,326.36
归属于母公司所有者权益合计	2,782,211,204.25	2,992,744,639.73
少数股东权益	58,257,712.70	21,228,875.89
所有者权益合计	2,840,468,916.95	3,013,973,515.62
负债和所有者权益总计	13,465,324,039.52	10,441,620,975.28

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	204,424,945.69	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	42,541.90	49,669.45
预付款项	171,160,698.43	166,710,299.28
应收利息		
应收股利		
其他应收款	4,468,475,253.30	4,152,023,083.03
存货	921,703,495.09	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	13,826,625.84	
流动资产合计	5,779,633,560.25	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	906,000,000.00	810,000,000.00
长期股权投资	1,592,196,072.74	1,549,211,844.68
投资性房地产		
固定资产	2,941,688.43	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	2,582,445.86	3,379,887.39
其他非流动资产		
非流动资产合计	2,503,720,207.03	2,365,938,796.44
资产总计	8,283,353,767.28	7,638,894,204.09
流动负债：		
短期借款	1,294,860,000.00	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	11,192,521.55	17,248,211.33
预收款项	142,645,852.38	437,417.99
应付职工薪酬	1,527,511.94	160,896.07
应交税费	41,714,546.17	60,861,593.02
应付利息	11,333,333.34	
应付股利		
其他应付款	1,481,984,802.22	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	2,053,487,100.00	1,500,000,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	5,038,745,667.60	4,752,193,219.98
非流动负债：		
长期借款	496,000,000.00	1,021,000,000.00
应付债券	997,148,783.32	
其中：优先股		
永续债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
专项应付款		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	1,493,148,783.32	1,021,000,000.00
负债合计	6,531,894,450.92	5,773,193,219.98
所有者权益：		
股本	1,455,060,310.00	969,028,670.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	17,107,401.27	109,459,913.77
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	134,301,729.60	134,301,729.60
未分配利润	144,989,875.49	652,910,670.74
所有者权益合计	1,751,459,316.36	1,865,700,984.11
负债和所有者权益总计	8,283,353,767.28	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	604,765,306.42	577,457,294.58
其中：营业收入	604,765,306.42	577,457,294.58
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	699,172,032.06	393,305,114.10
其中：营业成本	332,341,267.54	273,920,642.04
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	278,007,665.70	46,102,300.22
销售费用	56,847,685.37	39,796,279.18
管理费用	42,748,024.48	38,497,613.26
财务费用	-1,670,763.89	-4,348,944.41
资产减值损失	-9,101,847.14	-662,776.19
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）	1,984,228.06	-4,018,668.74
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	1,984,228.06	-4,018,668.74
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	-92,422,497.58	180,133,511.74
加：营业外收入	103,398.73	291,735.38
其中：非流动资产处置利得		
减：营业外支出	75,075.00	58,797.87
其中：非流动资产处置损失		
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	-92,394,173.85	180,366,449.25
减：所得税费用	29,006,691.03	63,849,796.92

五、净利润（净亏损以“-”号填列）	-121,400,864.88	116,516,652.33
归属于母公司所有者的净利润	-119,429,701.69	116,748,126.57
少数股东损益	-1,971,163.19	-231,474.24
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	-121,400,864.88	116,516,652.33
归属于母公司所有者的综合收益总额	-119,429,701.69	116,748,126.57
归属于少数股东的综合收益总额	-1,971,163.19	-231,474.24
八、每股收益：		
（一）基本每股收益	-0.0821	0.0806
（二）稀释每股收益	-0.0821	0.0806

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：元，上期被合并方实现的净利润为：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	6,200,797.29	12,614,673.91
减：营业成本	2,658,486.67	3,864,442.05
营业税金及附加	13,951,865.90	2,702,783.81
销售费用	8,424,893.92	7,233,291.99
管理费用	9,666,164.28	32,231,565.61
财务费用	-974,126.88	-395,985.54
资产减值损失	-3,189,766.11	-339,732.43
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）	1,984,228.06	-4,018,668.74
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	1,984,228.06	-4,018,668.74
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-22,352,492.43	-36,700,360.32
加：营业外收入	12,000.00	12,000.00
其中：非流动资产处置利得		
减：营业外支出		72.19
其中：非流动资产处置损失		
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-22,340,492.43	-36,688,432.51
减：所得税费用	797,441.53	84,933.10
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-23,137,933.96	-36,773,365.61
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	-23,137,933.96	-36,773,365.61
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	892,897,941.41	902,298,806.61
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		
收到其他与经营活动有关的现金	39,892,024.26	11,861,142.43
经营活动现金流入小计	932,789,965.67	914,159,949.04
购买商品、接受劳务支付的现金	1,959,783,287.07	1,283,832,916.20
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	61,457,575.18	45,404,335.50
支付的各项税费	537,916,508.34	267,067,650.81
支付其他与经营活动有关的现金	304,211,766.47	357,974,314.02
经营活动现金流出小计	2,863,369,137.06	1,954,279,216.53
经营活动产生的现金流量净额	-1,930,579,171.39	-1,040,119,267.49
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金		
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	337,901.00	1,096,094.00

他长期资产支付的现金		
投资支付的现金	96,000,000.00	
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	96,337,901.00	1,096,094.00
投资活动产生的现金流量净额	-96,337,901.00	-1,096,094.00
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	52,095,586.20	867,002.40
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	39,000,000.00	
取得借款收到的现金	3,639,266,000.00	2,421,150,000.00
发行债券收到的现金	997,000,000.00	
收到其他与筹资活动有关的现金	1,490,380,000.00	395,700,000.00
筹资活动现金流入小计	6,178,741,586.20	2,817,717,002.40
偿还债务支付的现金	2,093,224,500.00	836,915,200.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	348,975,170.93	185,160,758.58
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	1,319,750,000.00	708,900,000.00
筹资活动现金流出小计	3,761,949,670.93	1,730,975,958.58
筹资活动产生的现金流量净额	2,416,791,915.27	1,086,741,043.82
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	389,874,842.88	45,525,682.33
加：期初现金及现金等价物余额	682,736,593.95	1,090,285,396.84
六、期末现金及现金等价物余额	1,072,611,436.83	1,135,811,079.17

## 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	148,603,755.68	23,462,861.91
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	692,032,769.92	587,315,207.63
经营活动现金流入小计	840,636,525.60	610,778,069.54
购买商品、接受劳务支付的现金	24,181,337.95	586,922,153.44
支付给职工以及为职工支付的现金	17,789,885.39	30,732,958.67
支付的各项税费	49,524,164.03	19,396,744.50
支付其他与经营活动有关的现金	1,360,904,834.51	662,263,967.18
经营活动现金流出小计	1,452,400,221.88	1,299,315,823.79
经营活动产生的现金流量净额	-611,763,696.28	-688,537,754.25
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金		
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	129,176.00	153,190.00
投资支付的现金	41,000,000.00	
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	41,129,176.00	153,190.00
投资活动产生的现金流量净额	-41,129,176.00	-153,190.00
三、筹资活动产生的现金流量：		

吸收投资收到的现金	13,095,586.20	867,002.40
取得借款收到的现金	349,000,000.00	800,000,000.00
发行债券收到的现金	997,000,000.00	
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	1,359,095,586.20	800,867,002.40
偿还债务支付的现金	320,512,900.00	190,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	255,829,626.83	90,074,240.57
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	576,342,526.83	280,074,240.57
筹资活动产生的现金流量净额	782,753,059.37	520,792,761.83
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	129,860,187.09	-167,898,182.42
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	204,424,945.69	88,013,837.24

## 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				109,459,913.77				134,301,729.60		1,779,954,326.36	21,228,875.89	3,013,973,515.62
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				109,459,913.77				134,301,729.60		1,779,954,326.36	21,228,875.89	3,013,973,515.62
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)	486,031,640.00				-92,352,512.50						-604,212,562.98	37,028,836.81	-173,504,598.67
(一) 综合收益总额											-119,429,701.69	-1,971,163.19	-121,400,864.88
(二) 所有者投入和减少资本	1,248,775.00				4,604,060.50							39,000,000.00	44,852,835.50
1. 股东投入的普通股	1,248,775.00				7,856,264.46							39,000,000.00	44,852,835.50
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					-3,252,203.96								
4. 其他													
(三) 利润分配	387,826,292.00										-484,782,861.29		-96,956,569.29
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											-484,782,861.29		-484,782,861.29
4. 其他	387,826,292.00												387,826,292.00

	826,292.00												26,292.00
(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	1,455,060,310.00				17,107,401.27				134,301,729.60		1,175,741,763.38	58,257,712.70	2,840,468,916.95

上年金额

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													
其他													
二、本年期初余 额	965, 800, 110. 00			100,6 70,40 9.03				77,78 5,217 .36		1,461, 465,5 91.68	21,57 5,867 .46	2,627 ,297, 195.5 3	
三、本期增减变 动金额(减少以 “—”号填列)	653, 380. 00			3,227 ,697. 20						116,7 48,12 6.57	-231, 474.2 4	120,3 97,72 9.53	
(一)综合收益 总额										116,7 48,12 6.57	-231, 474.2 4	116,5 16,65 2.33	
(二)所有者投 入和减少资本	653, 380. 00			3,227 ,697. 20								3,881 ,077. 20	
1. 股东投入的 普通股	653, 380. 00			3,227 ,697. 20								3,881 ,077. 20	
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													
4. 其他													
(三)利润分配													
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													
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	966,453,490.00				103,898,106.23			77,785,217.36		1,578,213,718.25	21,344,393.22		2,747,694,925.06

## 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	486,031,64				-92,352,512.50					-507,920,7	-114,241,667.7

“—”号填列)	0.00									95.25	5
(一) 综合收益总额										-23,137,933.96	
(二) 所有者投入和减少资本	1,248,775.00				4,604,060.50						5,852,835.50
1. 股东投入的普通股	1,248,775.00				7,856,264.46						9,105,039.46
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					-3,252,203.96						-3,252,203.96
4. 其他											
(三) 利润分配	387,826.29									-484,782.861.29	-96,956,569.29
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者(或股东)的分配										-484,782.861.29	-484,782,861.29
3. 其他	387,826.29										387,826.29
(四) 所有者权益内部结转	96,956,573.00				-96,956,573.00						0.00
1. 资本公积转增资本(或股本)	96,956,573.00				-96,956,573.00						0.00
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	1,455,060,310.00				17,107,401.27				134,301,729.60	144,989,875.49	1,751,459,316.36

上年金额

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）	653,380.00				3,227,697.20					-36,773,365.61	-32,892,288.41
（一）综合收益总额										-36,773,365.61	-36,773,365.61
（二）所有者投入和减少资本	653,380.00				3,227,697.20						3,881,077.20
1. 股东投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计	653,380.00				3,227,697.20						3,881,077.20

入所有者权益的金额	80.00				97.20						77.20
4. 其他											
(三) 利润分配											
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者(或股东)的分配											
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	966,453,490.00				103,898,106.23				77,785,217.36	223,384,557.59	1,371,521,371.18

### 三、公司基本情况

#### (一) 企业注册地、组织形式和总部地址

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

注册资本：人民币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

总部地址：武汉市武昌区南湖中央花园会所

#### (二) 企业的业务性质和主要经营活动

公司经营范围：房地产综合开发、商品房销售、租赁；物业管理；新型建筑、装饰材料的开发、生产

和销售；园林、建筑和装饰工程的设计与施工。

（三）财务报告的批准报出者和财务报告批准报出日  
本财务报告由公司董事会于2015年8月21日批准报出

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

## 四、财务报表的编制基础

### 1、编制基础

本公司财务报表以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则-基本准则》和具体会计准则等规定（以下合称“企业会计准则”），并基于以下所述重要会计政策、会计估计进行编制。

### 2、持续经营

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

## 五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

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

### 1、遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合《企业会计准则》的要求，真实、完整地反映了本公司2015年6月30日的财务状况、2014年度的经营成果和现金流量等相关信息。

### 2、会计期间

本公司会计年度为公历年度，即每年1月1日起至12月31日止。

### 3、营业周期

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

#### 4、记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

#### 5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

##### 1) 同一控制下的企业合并

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

##### 2) 非同一控制下的企业合并

对于非同一控制下的企业合并，合并成本为购买方在购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值之和。非同一控制下企业合并中所取得的被购买方符合确认条件的可辨认资产、负债及或有负债，在购买日以公允价值计量。购买方对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，体现为商誉价值。购买方对合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，经复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期营业外收入。

#### 6、合并财务报表的编制方法

##### 1) 合并财务报表范围

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

##### 2) 统一母子公司的会计政策、统一母子公司的资产负债表日及会计期间

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

##### 3) 合并财务报表抵销事项

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

##### 4) 合并取得子公司会计处理

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

## 7、合营安排分类及共同经营会计处理方法

### 1) 合营安排的分类

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

### 2) 共同经营的会计处理

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

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

### 3) 合营企业的会计处理

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

## 8、现金及现金等价物的确定标准

本公司在编制现金流量表时所确定的现金，是指本公司库存现金以及可以随时用于支付的存款。在编制现金流量表时所确定的现金等价物，是指持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

## 9、外币业务和外币报表折算

### 1) 外币业务折算

本公司对发生的外币交易，采用与交易发生日折合本位币入账。资产负债表日外币货币性项目按资产负债表日即期汇率折算，因该日的即期汇率与初始确认时或者前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，除符合资本化条件的外币专门借款的汇兑差额在资本化期间予以资本化计入相关资产的成本外，均计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其记账本位币金额。以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，作为公允价值变动(含汇率变动)处理，计入当期损益或确认为其他综合收益。

### 2) 外币财务报表折算

本公司的控股子公司、合营企业、联营企业等，若采用与本公司不同的记账本位币，需对其外币财务报表折算后，再进行会计核算及合并财务报表的编报。资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算，所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。折算产生的外币财务报表折算差额，在资产负债表中所有者权益项目其他综合收益下列示。外币现金流量按照系统合理方法确定的，采用交易发生日的即期汇率折算。汇率变动对现金的影响额，在现金流量表中单独列示。处置境外经营时，与该境外经营有关的外币报表折算差额，全部或按处置该境外经营的比例转入处置当期损益。

## 10、金融工具

### 1) 金融工具的分类及确认

金融工具划分为金融资产或金融负债。本公司成为金融工具合同的一方时，确认为一项金融资产或金融负债。

金融资产于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、持有至到期投资、应收款项、可供出售金融资产。除应收款项以外的金融资产的分类取决于本公司及其子公司对金融资产的持有意图和持有能力等。金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债以及其他金融负债。

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

### 2) 金融工具的计量

本公司金融资产或金融负债初始确认按公允价值计量。后续计量分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、可供出售金融资产及以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债按公允价值计量；持有到期投资、贷款和应收款项以及其他金融负债按摊余成本计量；在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产或者衍生金融负债，按照成本计量。本公司金融资产或金融负债后续计量中公允价值变动形成的利得或损失，除与套期保值有关外，按照如下方法处理：①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债公允价值变动形成的利得或损失，计入公允价值变动损益。②可供出售金融资产的公允价值变动计入其他综合收益。

### 3) 本公司对金融资产和金融负债的公允价值的确认方法

如存在活跃市场的金融工具，以活跃市场中的报价确定其公允价值；如不存在活跃市场的金融工具，采用估值技术确定其公允价值。估值技术主要包括市场法、收益法和成本法。

### 4) 金融资产负债转移的确认依据和计量方法

金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移时，或既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但放弃了对该金融资产控制的，应当终止确认该项金融资产。金融资产满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值与因转移而收到的对价和原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额部分，计入当期损益。部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊。

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，则应终止确认该金融负债或其一部分。

### 5) 金融资产减值

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

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

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

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

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

## 11、应收款项

### (1) 单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项

单项金额重大的判断依据或金额标准	应收款项期末余额中 1,000 万元（含 1,000 万元）以上，有客观证据表明可收回性与以信用期和账龄作为风险特征组成类似信用风险特征组合存在明显差异的应收款项，确定为单项金额重大并单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
按款项账龄的组合	账龄分析法

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的：

√ 适用 □ 不适用

账龄	应收账款计提比例	其他应收款计提比例
1 年以内（含 1 年）	5.00%	5.00%
1—2 年	10.00%	10.00%
2—3 年	30.00%	30.00%
3—4 年	40.00%	40.00%
4—5 年	50.00%	50.00%
5 年以上	100.00%	100.00%

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的：

适用  不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的：

适用  不适用

### (3) 单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项

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

## 12、存货

1) 本公司存货主要包括开发成本、开发产品等。

2) 取得和发出按实际成本计价。

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

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

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

d. 开发产品按实际成本入账，结转时按销售面积和单位成本结转开发产品；

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

3) 低值易耗品采用一次转销法进行摊销。

4) 存货的盘存制度为永续盘存制。

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

## 13、划分为持有待售资产

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

## 14、长期股权投资

### 1) 初始投资成本确定

对于企业合并取得的长期股权投资，如为同一控制下的企业合并，应当按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额确认为初始成本；非同一控制下的企业合并，应当按购买日确定的合并成本确认为初始成本；以支付现金取得的长期股权投资，初始投资成本为实际支付的购买价款；以发行权益性证券取得的长期股权投资，初始投资成本为发行权益性证券的公允价值；通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本应当按照《企业会计准则第12号—债务重组》的有关规定确定；非货币性资产交换取得的长期股权投资，初始投资成本根据准则相关规定确定。

### 2) 后续计量及损益确认方法

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

### 3) 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

对被投资单位具有共同控制，是指对某项安排的回报产生重大影响的活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策，包括商品或劳务的销售和购买、金融资产的管理、资产的购买和处置、研究与开发活动以及融资活动等；对被投资单位具有重大影响，是指当持有被投资单位20%以上至50%的表决权资本时，具有重大影响。或虽不足20%，但符合下列条件之一时，具有重大影响：在被投资单位的董事会或类似的权力机构中派有代表；参与被投资单位的政策制定过程；向被投资单位派出管理人员；被投资单位依赖投资公司的技术或技术资料；与被投资单位之间发生重要交易。

## 15、投资性房地产

投资性房地产计量模式

成本法计量

折旧或摊销方法

本公司投资性房地产的类别，包括出租的土地使用权、出租的建筑物、持有并准备增值后转让的土地使用权。投资性房地产按照成本进行初始计量，采用成本模式进行后续计量。

本公司投资性房地产中出租的建筑物采用年限平均法计提折旧，具体核算政策与固定资产部分相同。投资性房地产中出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权采用直线法摊销，具体核算政策与无形资产部分相同。

## 16、固定资产

### (1) 确认条件

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

## (2) 折旧方法

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

## (3) 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

融资租入固定资产为实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁。融资租入固定资产初始计价为租赁期开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值较低者作为入账价值；融资租入固定资产后续计价采用与自有固定资产相一致的折旧政策计提折旧及减值准备。

## 17、在建工程

本公司在建工程分为自营方式建造和出包方式建造两种。在建工程在工程完工达到预定可使用状态时，结转固定资产。预定可使用状态的判断标准，应符合下列情况之一：固定资产的实体建造（包括安装）工作已经全部完成或实质上已经全部完成；已经试生产或试运行，并且其结果表明资产能够正常运行或能够稳定地生产出合格产品，或者试运行结果表明其能够正常运转或营业；该项建造的固定资产上的支出金额很少或者几乎不再发生；所购建的固定资产已经达到设计或合同要求，或与设计或合同要求基本相符。

## 18、借款费用

### 1) 借款费用资本化的确认原则

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

### 2) 资本化金额计算方法

资本化期间，是指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间。借款费用暂停资本化的期间不包括在内。在购建或生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过3个月的，应当暂停借款费用的资本化。

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

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

## 19、生物资产

### (1) 计价方法、使用寿命、减值测试

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

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

#### 使用寿命不确定的判断依据

本公司将无法预见该资产为公司带来经济利益的期限，或使用期限不确定等无形资产确定为使用寿命不确定的无形资产。使用寿命不确定的判断依据为：来源于合同性权利或其他法定权利，但合同规定或法律规定无明确使用年限；综合同行业情况或相关专家论证等，仍无法判断无形资产为公司带来经济利益的期限。

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

### (2) 内部研究开发支出会计政策

内部研究开发项目研究阶段的支出，于发生时计入当期损益；开发阶段的支出，满足确认为无形资产条件的转入无形资产核算。

## 20、长期资产减值

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

可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

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

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

## 21、长期待摊费用

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

目的摊余价值全部转入当期损益。

## 22、职工薪酬

### (1) 短期薪酬的会计处理方法

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

### (2) 离职后福利的会计处理方法

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

### (3) 辞退福利的会计处理方法

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

### (4) 其他长期职工福利的会计处理方法

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

## 23、预计负债

当与或有事项相关的义务是公司承担的现时义务，且履行该义务很可能导致经济利益流出，同时其金额能够可靠地计量时确认该义务为预计负债。本公司按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，如所需支出存在一个连续范围，且该范围内各种结果发生的可能性相同，最佳估计数按照该范围内的中间值确定；如涉及多个项目，按照各种可能结果及相关概率计算确定最佳估计数。

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

## 24、股份支付

本公司股份支付包括以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。以权益结算的股份支付换取职工提供服务的，以授予职工权益工具的公允价值计量。存在活跃市场的，按照活跃市场中的报价确定；不存在活跃市场的，采用估值技术确定，包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具的当前公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

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

## 25、收入

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

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

### 3) 其他商品和劳务收入的确认

#### a. 销售商品

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

#### b. 提供劳务

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

#### c. 让渡资产使用权

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

#### d. 建造合同

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

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

尚需发生的成本能够可靠地计量。成本加成合同同时满足下列条件表明其结果能够可靠估计：与合同相关的经济利益很可能流入；实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量。

确定合同完工进度的方法为累计实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例。

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

## 26、政府补助

### (1) 与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

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

### (2) 与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

除与资产相关的政府补助之外的政府补助，确认为与收益相关的政府补助。分别下列情况处理：用于补偿企业以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间，计入当期损益；用于补偿企业已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

区分与资产相关政府补助和与收益相关政府补助的具体标准

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

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

## 27、递延所得税资产/递延所得税负债

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

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

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

## 28、租赁

### (1) 经营租赁的会计处理方法

经营租赁的租金支出在租赁期内按照直线法计入相关资产成本或当期损益。

### (2) 融资租赁的会计处理方法

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

## 29、重要会计政策和会计估计变更

### (1) 重要会计政策变更

适用  不适用

### (2) 重要会计估计变更

适用  不适用

## 六、税项

### 1、主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	应税收入	17%，6%
营业税	应税收入	5%
城市维护建设税	应纳流转税额	7%
企业所得税	应纳税所得额	25%
教育费附加	应纳流转税额	3%
堤防费	应纳流转税额	2%
地方教育附加	应纳流转税额	2%
土地增值税（见 2、其他）	预收售房款、增值额	1.5%-6%预征、四级超率累进税率清算

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

纳税主体名称	所得税税率

2、其他

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

七、合并财务报表项目注释

1、货币资金

单位：元

项目	期末余额	期初余额
银行存款	1,913,056,588.62	709,821,371.30
其他货币资金	6,424,848.21	12,915,222.65
合计	1,919,481,436.83	722,736,593.95

其他说明

- (1) 2015 年6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84,687万元；
- (2) 其他货币资金主要系预收房款POS 机在途款项；
- (3) 除上述事项外，期末公司不存在因抵押或冻结等对使用有限制、存放在境外、有潜在回收风险的款项。

2、应收账款

(1) 应收账款分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	209,896,270.44	100.00%	11,504,895.89		198,391,374.55	363,364,210.91	100.00%	18,263,902.82		345,100,308.09
合计	209,896,270.44	100.00%	11,504,895.89		198,391,374.55	363,364,210.91	100.00%	18,263,902.82		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	190,707,336.19	9,535,366.81	5.00%
1 年以内小计	190,707,336.19	9,535,366.81	5.00%
1 至 2 年	18,942,253.00	1,894,225.30	10.00%
2 至 3 年	240,184.25	72,055.28	30.00%
3 年以上	6,497.00	3,248.50	
3 至 4 年			40.00%
4 至 5 年	6,497.00	3,248.50	50.00%
5 年以上			100.00%
合计	209,896,270.44	11,504,895.89	

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-6,759,006.93 元；本期收回或转回坏账准备金额 0.00 元。

**(3) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况**

单位名称	期末余额	占应收账款总额的比例 (%)
武汉家驿酒店管理有限公司	16,000,000.00	7.62
刘雯	11,403,516.00	5.43
胡晓菊	6,880,000.00	3.28
耿敬文、殷俊、殷理哲	2,760,000.00	1.31
刘梅	2,430,000.00	1.16
合计	39,473,516.00	18.81

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	324,294,458.72	62.63%	171,252,883.26	46.03%
1 至 2 年	839,325.86	0.16%	96,192,415.76	25.85%
2 至 3 年	90,841,867.55	17.54%	102,096,198.90	27.44%
3 年以上	101,847,554.10	19.67%	2,526,297.31	0.68%
合计	517,823,206.23	--	372,067,795.23	--

(2) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

单位名称	期末余额	占预付账款总额的比例 (%)
武汉常阳新力建设工程有限公司	77,000,000.00	14.87
武汉市武昌土地储备整理中心	47,722,500.00	9.22
湖北龙泰建筑装饰工程有限公司	39,672,361.09	7.66
建峰建设集团股份有限公司	31,310,669.54	6.05
重庆德辉装饰工程有限公司	9,853,020.43	1.90
合计	205,558,551.06	39.70

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	880,371,720.53	91.32%			880,371,720.53	1,086,271,720.53	93.79%			1,086,271,720.53

按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	83,714,876.49	8.68%	18,568,740.33		65,146,136.16	71,902,199.85	6.21%	20,911,580.54		50,990,619.31
合计	964,086,597.02	100.00%	18,568,740.33		945,517,856.69	1,158,173,920.38	100.00%	20,911,580.54		1,137,262,339.84

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款：

√ 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			经单独进行减值测试后不存在减值
湖北省农业生产资料集团有限公司	300,000,000.00			经单独进行减值测试后不存在减值
武汉市公共资源交易管理办公室	161,100,000.00			经单独进行减值测试后不存在减值
合计	880,371,720.53		--	--

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

√ 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	42,428,279.93	2,121,414.01	5.00%
1 年以内小计	42,428,279.93	2,121,414.01	5.00%
1 至 2 年	13,109,443.68	1,310,944.37	10.00%
2 至 3 年	6,286,666.00	1,885,999.80	30.00%
3 年以上	21,890,486.88	13,250,382.15	
3 至 4 年	731,237.72	292,495.09	40.00%
4 至 5 年	16,402,724.20	8,201,362.10	50.00%
5 年以上	4,756,524.96	4,756,524.96	100.00%
合计	83,714,876.49	18,568,740.33	

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-2,342,840.21 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
保证金	461,100,000.00	667,000,000.00
往来款	83,566,571.49	71,865,199.85
合作开发款	419,271,720.53	419,271,720.53
其他	148,305.00	37,000.00
合计	964,086,597.02	1,158,173,920.38

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
武汉地产开发投资集团有限公司	合作开发项目款	419,271,720.53	5 年以内	43.49%	0.00
湖北省农业生产资料集团有限公司	保证金	300,000,000.00	2 年以内	31.12%	0.00
武汉市公共资源交易管理办公室	保证金	161,100,000.00	1 年以内	16.71%	0.00
洪山区土地整理储备中心	代建款	10,809,343.20	1 年以内	1.12%	540,467.16
武汉市总工会江汉工人文化宫	往来款	10,000,000.00	5 年以内	1.04%	5,000,000.00
合计	--	901,181,063.73	--	93.48%	5,540,467.16

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	5,589,607,862.98		5,589,607,862.98	3,355,213,474.53		3,355,213,474.53
开发产品	3,241,778,622.62		3,241,778,622.62	3,580,526,844.66		3,580,526,844.66
合计	8,831,386,485.60		8,831,386,485.60	6,935,740,319.19		6,935,740,319.19

## (2) 开发明细

### 开发成本明细

项目	年初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
南国中心1期	686,554,119.91	44,754,384.47		731,308,504.38
南国中心2期	1,272,345,118.97	310,388,900.38		1,582,734,019.35
荆州沙北项目	256,470,219.17	50,776,851.50		307,247,070.67
襄阳南国城市广场	511,489,523.32	97,680,048.17		609,169,571.50
武汉昙华林商业项目	628,354,493.16	246,273,499.67		874,627,992.83
南国置业·泛悦城市广场		1,484,520,704.26		1,484,520,704.26
合计	3,355,213,474.53	2,234,394,388.45		5,589,607,862.98

### 开发产品明细

项目	年初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
中央花园	1,720,473.86		48,941.13	1,671,532.73
南湖都会	17,792,028.60		394,421.06	17,397,607.54
风华天城1期	15,084,702.10		233,867.01	14,850,835.09
风华天城2期	13,144,099.23		89,347.46	13,054,751.77
南国SOHO	107,514,281.73		1,891,910.01	105,622,371.72
大武汉生活广场	948,316,877.67		29,217,334.94	919,099,542.73
首义汇项目	169,800,192.53		1,717,723.62	168,082,468.91
悦公馆	57,965,062.64			57,965,062.64
北都城市广场	296,188,145.06		19,757,626.55	276,430,518.51
花郡项目	37,265,438.29			37,265,438.29
荆州沙北项目	243,677,383.69		75,898,804.26	167,778,579.43
江南大武汉	1,672,058,159.00		209,498,246.00	1,462,559,913.26
合计	3,580,526,844.66		338,748,222.04	3,241,778,622.62

### 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			3,134,379.40
南湖都会	24,397,179.83			24,397,179.83
大武汉生活广场	254,837,367.03	469,340,921.15		724,178,288.18
风华天城2期	2,264,240.00			2,264,240.00
南国SOHO	113,932,586.14			113,932,586.14
首义汇项目	175,720,272.64		34,052,381.68	141,667,890.96
北都城市广场	199,338,324.19	100,824,922.80	15,690,945.68	284,472,301.31
合计	773,624,349.23	570,165,843.95	49,743,327.36	1,294,046,865.82

## (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	48,941.13		1,462,846.67
南湖都会	6,605,151.23	394,421.06		6,999,572.29
大武汉生活广场	50,321,639.62	8,028,318.22		58,349,957.84
风华天城2期	366,052.16	36,605.17		402,657.33
南国SOHO	13,814,326.13	1,841,910.01		15,656,236.14
首义汇项目	11,286,312.92	1,717,723.62		13,004,036.54
北都城市广场	16,301,284.68	1,833,301.41	1,050,244.68	17,084,341.41
合计	100,108,672.28	13,901,220.62	1,050,244.68	112,959,648.22

## (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	1,671,532.73
南湖都会	17,792,028.60	17,397,607.54
大武汉生活广场	204,515,727.41	665,828,330.34
风华天城2期	1,898,187.84	1,861,582.67
南国SOHO	100,118,260.01	98,276,350.00
首义汇项目	164,433,959.72	128,663,854.42
北都城市广场	183,037,039.51	267,387,959.90
合计	673,515,676.95	1,181,087,217.60

注：出租开发产品在租赁期间比照同类固定资产的折旧方法进行摊销。

## (3) 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明

公司本期存货——开发成本资本化的借款费用金额为294,357,592.35元，用于计算确定借款费用资本化金额的资本化率为5.1%—9.7%。

6、其他流动资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
其他流动资产	29,325,870.72	
合计	29,325,870.72	

7、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	906,000,000.00		906,000,000.00	810,000,000.00		810,000,000.00	
合计	906,000,000.00		906,000,000.00	810,000,000.00		810,000,000.00	--

8、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			2,963,032.54							4,439,686.90	
小计	1,476,654.36			2,963,032.54							4,439,686.90	
二、联营企业												
成都中电建海	74,814,300.42			-978,804.48							73,835,495.94	

赋房地 产开发 有限公 司											
小计	74,814, 300.42			-978,80 4.48						73,835, 495.94	
合计	76,290, 954.78			1,984,2 28.06						78,275, 182.84	

## 9、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	运输设备	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	7,179,928.94	42,309,691.17
2.本期增加金 额				472,471.00	472,471.00
(1) 购置				472,471.00	472,471.00
(2) 在建工 程转入					
(3) 企业合 并增加					
3.本期减少金 额					
(1) 处置或 报废					
4.期末余额	26,689,658.32	477,285.00	7,962,818.91	7,652,399.94	42,782,162.17
二、累计折旧					
1.期初余额	201,313.00	417,856.40	5,330,799.72	4,135,603.47	10,085,572.59
2.本期增加金 额	418,461.06	2,664.72	438,106.78	452,333.10	1,311,565.66
(1) 计提	418,461.06	2,664.72	438,106.78	452,333.10	1,311,565.66
3.本期减少金					

额					
(1) 处置或 报废					
4.期末余额	619,774.06	420,521.12	5,768,906.50	4,587,936.57	11,397,138.25
三、减值准备					
1.期初余额					
2.本期增加金 额					
(1) 计提					
3.本期减少金 额					
(1) 处置或 报废					
4.期末余额					
四、账面价值					
1.期末账面价 值	26,069,884.26	56,763.88	2,193,912.41	3,064,463.37	31,385,023.92
2.期初账面价 值	26,488,345.32	59,428.60	2,632,019.19	3,044,325.47	32,224,118.58

10、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		161,588.34		430,902.02
合计	592,490.36		161,588.34		430,902.02

11、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	29,226,800.48	7,306,700.12	38,424,221.04	9,606,055.26
合计	29,226,800.48	7,306,700.12	38,424,221.04	9,606,055.26

## 12、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	749,030,000.00	88,400,000.00
抵押借款	225,000,000.00	75,000,000.00
保证借款	832,000,000.00	422,000,000.00
委托借款	1,294,860,000.00	1,294,860,000.00
合计	3,100,890,000.00	1,880,260,000.00

短期借款分类的说明：

注：（1）期末质押借款中，股东许晓明以个人持有的限售流通股2,000万股质押，同时公司为子公司武汉大本营商业管理有限公司提供担保，取得的借款金额为5,000.00万元；子公司荆州南国商业发展有限公司以价值2,000万元定期存单质押，取得的借款金额为1,900.00万元；子公司武汉大本营商业管理有限公司以价值53,000万元定期存单质押，取得的借款金额为50,850.00万元；子公司武汉南国光谷商业有限公司以价值16,000万元定期存单质押，取得的借款金额为14,600.00万元；子公司荆州大本营商业管理有限公司以价值2,687万元定期存单质押，取得的借款金额为2,553.00万元；

（2）期末抵押借款中，公司以存货抵押，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，取得的借款金额为83,200.00万元；

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

## 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
1年以内（含1年）	382,257,949.25	636,357,469.12
1至2年	97,234,798.48	105,750,587.98
2至3年	14,425,816.91	10,281,240.13
3年以上	5,584,019.14	14,899,867.02
合计	499,502,583.78	767,289,164.25

## 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）	348,423,389.49	172,803,817.46
1 至 2 年	104,522.98	373,849.98
2 至 3 年	8,570.00	28,570.00
3 年以上	5,034.01	25,034.01
合计	348,541,516.48	173,231,271.45

## 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	405,761.92	64,235,350.83	60,872,673.87	3,768,438.88
二、离职后福利-设定提存计划		2,131,336.68	2,127,688.68	3,648.00
三、辞退福利		69,458.62	69,458.62	0.00
合计	405,761.92	66,436,146.13	63,069,821.17	3,772,086.88

## (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	35,343.18	40,118,305.91	36,590,350.49	3,563,298.60
2、职工福利费		5,119,109.90	5,119,109.90	0.00
3、社会保险费		876,857.58	873,502.77	3,354.81
其中：医疗保险费		728,458.25	725,479.05	2,979.20
工伤保险费		85,862.71	85,663.10	199.61
生育保险费		62,536.62	62,360.62	176.00
4、住房公积金	24,810.30	2,335,315.97	2,336,279.65	23,846.62

5、工会经费和职工教育经费	345,508.44	1,108,595.31	1,276,164.90	177,938.85
8、劳务派遣费用		14,676,766.16	14,676,766.16	
9、商业保险	100.00	400.00	500.00	
合计	405,761.92	64,235,350.83	60,872,673.87	3,768,438.88

## (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		1,992,945.30	1,989,489.30	3,456.00
2、失业保险费		138,391.38	138,199.38	192.00
合计		2,131,336.68	2,127,688.68	3,648.00

## 16、应交税费

单位：元

项目	期末余额	期初余额
增值税	95,268.81	-249,317.83
消费税	0.00	0.00
营业税	14,106,564.93	20,916,914.53
企业所得税	18,885,079.70	138,761,337.57
个人所得税	3,476,954.57	1,304,448.58
城市维护建设税	1,108,537.22	1,585,261.68
土地增值税	31,205,048.26	104,693,480.63
房产税	1,105,843.49	437,836.59
土地使用税	490,082.13	819,817.07
印花税	411,904.87	1,559,537.55
教育费附加	461,969.79	666,280.29
地方教育费附加	353,764.78	489,971.79
残疾人保障金	0.00	0.00
价格调节基金	26,252.08	26,252.08
堤防费	274,304.52	413,149.25
合计	72,001,575.15	271,424,969.78

## 17、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
其他应付款	1,555,678,143.62	624,460,692.26
合计	1,555,678,143.62	624,460,692.26

## 18、一年内到期的非流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款	2,305,987,100.00	1,865,075,600.00
合计	2,305,987,100.00	1,865,075,600.00

其他说明：

项 目	期末余额	期初余额
抵押借款	273,487,100.00	328,575,600.00
质押借款	110,000,000.00	
保证借款	142,500,000.00	236,500,000.00
委托借款	1,780,000,000.00	1,300,000,000.00
合 计	2,305,987,100.00	1,865,075,600.00

注：（1）期末抵押借款中，公司以存货抵押取得的借款为27,348.71万元；

（2）期末质借款中，公司的子公司以定期存单质押，取得的借款金额为11,000.00万元；

（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9,100.00万元，中国电建地产集团有限公司为公司的子公司提供担保，取得的借款金额为5,150.00万元；

（4）期末委托借款中，股东许晓明为公司提供38,000.00万元委托借款；母公司中国电建地产集团有限公司为公司提供140,000.00万元委托贷款。

## 19、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	443,000,000.00	546,000,000.00
保证借款	1,000,000,000.00	372,500,000.00
委托借款	177,000,000.00	807,000,000.00

合计	1,730,000,000.00	1,845,500,000.00
----	------------------	------------------

长期借款分类的说明：

注：（1）期末质押借款中，股东许晓明以个人持有的限售流通股6,000.00万股质押，取得的借款金额为11,000.00万元；

（2）期末抵押借款中，公司以存货抵押，取得的借款金额为20,900.00万元；公司的子公司以存货抵押，取得的借款取得的借款金额为23,400.00万元；

（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100,000.00万元；

（4）期末委托借款中，股东许晓明为公司提供17,700.00万元委托借款。

## 20、应付债券

### （1）应付债券

单位：元

项目	期末余额	期初余额
中期票据 15 南国置业 MTN001	997,148,783.32	
合计	997,148,783.32	

### （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	1,000,000,000.00	2015 年 4 月 28 日	3 年	1,000,000,000.00		1,000,000,000.00	11,333,333.34	-2,851,216.68			997,148,783.32
合计	--	--	--	1,000,000,000.00		1,000,000,000.00	11,333,333.34	-2,851,216.68			997,148,783.32

## 21、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	1,248,775.00	486,031,640.00	1,455,060,310.00

## 22、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）	100,527,465.13	7,856,264.46	96,956,573.00	11,427,156.59
其他资本公积	8,932,448.64		3,252,203.96	5,680,244.68
合计	109,459,913.77	7,856,264.46	100,208,776.96	17,107,401.27

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

注：（1）本期股票期权行权产生的股本溢价增加7,856,264.46元；资本公积转增股本减少资本溢价96,956,573.00元；

（2）本期其他资本公积减少3,252,203.96元，主要系股票期权行权导致前期计提的以股份支付换取的职工服务金额转入减少其他资本公积3,252,203.96元。

## 23、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			134,301,729.60
合计	134,301,729.60			134,301,729.60

## 24、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	1,779,954,326.36	1,461,465,591.68
调整后期初未分配利润	1,779,954,326.36	1,461,465,591.68
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-119,429,701.69	116,748,126.57
应付普通股股利	96,956,569.29	
转作股本的普通股股利	387,826,292.00	
期末未分配利润	1,175,741,763.38	1,578,213,718.25

调整期初未分配利润明细：

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

**25、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	604,765,306.42	332,341,267.54	577,457,294.58	273,920,642.04
合计	604,765,306.42	332,341,267.54	577,457,294.58	273,920,642.04

**26、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	41,798,694.76	20,808,735.60
城市维护建设税	2,947,092.77	1,456,611.47
教育费附加	1,240,131.58	624,262.05
堤防费	795,114.14	405,242.81
地方教育附加	823,425.90	416,174.69
房产税	2,604,157.82	839,350.68
土地增值税	227,783,179.56	21,551,922.92
平抑价格基金	15,869.17	
合计	278,007,665.70	46,102,300.22

**27、销售费用**

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	1,766,756.85	1,043,046.73
广告宣传费	27,588,231.95	19,629,127.83
销售代理费	11,526,681.97	9,653,453.49
市场活动费	15,058,479.22	8,301,503.32
交易手续费	45,226.71	291,983.50
其他	862,308.67	877,164.31
合计	56,847,685.37	39,796,279.18

**28、管理费用**

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	19,676,201.88	23,813,972.58
办公费	5,098,315.07	4,953,751.28
差旅费	4,956,350.64	1,951,908.69
专业服务费	6,613,727.26	3,943,554.44
业务招待费	208,614.80	1,170,554.09
折旧费	1,061,318.88	675,890.14
税费	3,445,447.41	939,478.39
其他	1,688,048.54	1,048,503.65
合计	42,748,024.48	38,497,613.26

## 29、财务费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	3,233,387.28	
减：利息收入	5,164,398.72	4,969,140.53
手续费及其他支出	260,247.55	620,196.12
合计	-1,670,763.89	-4,348,944.41

## 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	-9,101,847.14	-662,776.19
合计	-9,101,847.14	-662,776.19

## 31、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	1,984,228.06	-4,018,668.74
合计	1,984,228.06	-4,018,668.74

## 32、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
其他	103,398.73	291,735.38	103,398.73
合计	103,398.73	291,735.38	103,398.73

### 33、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
罚款、滞纳金支出		23,797.87	
其他	75,075.00	35,000.00	75,075.00
合计	75,075.00	58,797.87	75,075.00

### 34、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	26,707,335.89	63,642,165.97
递延所得税费用	2,299,355.14	207,630.95
合计	29,006,691.03	63,849,796.92

### 35、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	5,164,398.72	4,944,153.80
收到的保证金、押金	5,383,684.57	6,644,753.25
收到的往来款及其他	29,343,940.97	272,235.38
合计	39,892,024.26	11,861,142.43

#### (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
支付的保证金、押金	163,215,528.20	300,476,428.00
支付的销售费用	44,421,402.85	43,195,873.34
支付的管理费用	14,242,999.13	14,088,214.81
支付的往来款及其他	82,331,836.29	213,797.87
合计	304,211,766.47	357,974,314.02

### (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	512,880,000.00	395,700,000.00
关联方融资	977,500,000.00	
合计	1,490,380,000.00	395,700,000.00

### (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	1,319,750,000.00	708,900,000.00
合计	1,319,750,000.00	708,900,000.00

## 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	-121,400,864.88	116,516,652.33
加：资产减值准备	-9,101,847.14	-662,776.19
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	1,311,565.66	753,764.84
长期待摊费用摊销	161,588.34	154,709.19
财务费用（收益以“—”号填列）	3,233,387.28	
投资损失（收益以“—”号填列）	-1,984,228.06	4,018,668.74
递延所得税资产减少（增加以“—”号填列）	2,299,355.14	207,630.95

存货的减少（增加以“-”号填列）	-1,895,646,166.41	-1,266,847,429.78
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	172,473,982.11	-1,153,576,535.99
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-81,925,943.43	1,259,316,048.42
经营活动产生的现金流量净额	-1,930,579,171.39	-1,040,119,267.49
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：	--	--
3. 现金及现金等价物净变动情况：	--	--
现金的期末余额	1,072,611,436.83	1,135,811,079.17
减：现金的期初余额	682,736,593.95	1,090,285,396.84
现金及现金等价物净增加额	389,874,842.88	45,525,682.33

## （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	1,072,611,436.83	682,736,593.95
可随时用于支付的银行存款	1,066,186,588.62	669,821,371.30
可随时用于支付的其他货币资金	6,424,848.21	12,915,222.65
三、期末现金及现金等价物余额	1,072,611,436.83	682,736,593.95
其中：母公司或集团内子公司使用受限的现金和现金等价物	846,870,000.00	40,000,000.00

其他说明：

2015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84,687万元，在编制现金流量表时已从现金余额中扣除。

## 37、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	846,870,000.00	借款质押
存货	505,933,424.07	借款抵押
合计	1,352,803,424.07	--

## 八、合并范围的变更

### 1、其他原因的合并范围变动

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

本期通过设立或投资等方式取得的子公司

公司名称	注册地	组织机构代码	注册资本 (万元)	经营范围	出资额 (万元)	持股比例 (%)	表决权比 例 (%)	是否合并 报表	少数股东 权益 (万 元)
成都南国 商业管理 有限公司	四川成都	39525396-8	2,000.00	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（不含气球广告及固定形式印刷品广告）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。	0	100	100	是	
荆州南国 酒店管理 有限公司	湖北荆州	30981180-5	5,000.00	酒店管理。	0	100	100	是	

## 九、在其他主体中的权益

### 1、在子公司中的权益

#### (1) 企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
				直接	间接	
湖北南国创新 置业有限公司	湖北武汉	湖北武汉	房地产开发、 销售、租赁、 物业管理。	80.00%		投资设立
武汉南国光谷 商业有限公司	湖北武汉	湖北武汉	房地产开发、 销售、租赁、 物业管理。		100.00%	投资设立
荆州南国商业 发展有限公司	湖北荆州	湖北荆州	房地产开发、 销售、租赁、 物业管理。		100.00%	投资设立
荆州大本营商 业管理有限公	湖北荆州	湖北荆州	房地产开发、 销售、租赁、		100.00%	投资设立

司			物业管理。			
武汉南国洪创商业有限公司	湖北武汉	湖北武汉	房地产开发、销售、租赁、物业管理。		100.00%	投资设立
武汉南国昌晟商业发展有限责任公司	湖北武汉	湖北武汉	房地产开发、销售、租赁、物业服务。	100.00%		投资设立
襄阳南国商业发展有限责任公司	湖北襄阳	湖北襄阳	房地产开发；商品房销售，租赁；对商业投资；企业管理；场地出租。		85.00%	投资设立
襄阳佳宏房产投资有限公司	湖北襄阳	湖北襄阳	房地产业投资。		50.00%	投资设立
武汉南国商业发展有限公司	湖北武汉	湖北武汉	房地产开发、销售、租赁、物业管理。	100.00%		同一控制下的企业合并
武汉北都商业有限公司	湖北武汉	湖北武汉	房地产开发、销售、租赁、物业管理。	100.00%		同一控制下的企业合并
武汉大本营商业管理有限公司	湖北武汉	湖北武汉	场地出租；商业经营管理；物业管理；房屋租赁。	100.00%		同一控制下的企业合并
武汉南国洪广置业发展有限公司	湖北武汉	湖北武汉	房地产开发及商品房销售；批零兼营建筑材料、电线、电缆、五金制品。	100.00%		非同一控制下的企业合并
武汉轻工业机械有限公司	湖北武汉	湖北武汉	轻工业设备制造、药业机械设备制造；技术进出口、货物进出口、代理进出口业务。	100.00%		非同一控制下的企业合并
武汉南国融汇商业有限责任公司	湖北武汉	湖北武汉	商业经营管理；场地出租；日用百货、五金交电、建筑	100.00%		投资设立

			及装饰材料、化工产品批零兼营；装饰工程设计；房地产开发，商品房销售；房屋租赁；广告设计制作发布；仓储服务；物业管理；酒店经营管理；会议展览服务。			
成都泛悦北城房地产开发有限公司	四川成都	四川成都	房地产开发、经营；物业管理；自有房屋租赁；建筑装饰工程设计施工。	41.00%		投资设立
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%		投资设立
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%	投资设立

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：

注1：2013年8月7日，子公司襄阳南国商业发展有限责任公司（以下简称“襄阳南国”）与襄阳市樊城区建设投资经营有限公司（以下简称“襄阳投资公司”）各出资50%成立襄阳佳宏房产投资有限公司（以下简称“襄阳佳宏”）。根据合作协议，襄阳投资公司将其所持有襄阳佳宏总股本20%股份的表决权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2：2014年12月17日，武汉南国置业股份有限公司与中国电建地产集团有限公司、中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。

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

同上

对于纳入合并范围的重要的结构化主体，控制的依据：

不适用

确定公司是代理人还是委托人的依据：

不适用

其他说明：

无

**(2) 重要的非全资子公司**

单位： 元

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
湖北南国创新置业有限公司	20.00%	-906,435.53		947,825.64
襄阳南国商业发展有限责任公司	15.00%	-1,049,557.96		13,575,594.82
成都泛悦北城房地产开发有限公司	59.00%	-15,592.21		38,984,840.32

**(3) 重要非全资子公司的主要财务信息**

单位： 元

子公司名称	期末余额						期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
湖北南国创新置业有限公司	1,888,081.59 0.93	74,903.05	1,888,156.49 3.98	1,883,417.36 5.78		1,883,417.36 5.78	1,575,719.51 1.83	72,563.55	1,575,792.07 5.38	1,566,520.76 9.55		1,566,520.76 9.55
襄阳南国商业发展有限责任公司	1,031,449.76 2.47	5,814,888.08	1,037,264.65 0.55	546,509,714.46	400,000.00	946,509,714.46	915,966,688.54	6,046,552.76	922,013,241.30	474,261,252.17	350,000.00	824,261,252.17

成都泛悦北城房地产开发有限公司	1,492,890.68 4.05	120,079.40	1,493,010.76 3.45	1,413,036.45 7.82	1,413,036.45 7.82	350,001,161.11	350,001,161.11	350,000,428.00	350,000,428.00
-----------------	----------------------	------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------	----------------	----------------	----------------

单位：元

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
湖北南国创新置业有限公司		-4,532,177.63	-4,532,177.63	-326,485.06		-130,066.22	-130,066.22	-32,241,643.42
襄阳南国商业发展有限责任公司		-6,997,053.04	-6,997,053.04	-199,863,169.75		-1,364,119.72	-1,364,119.72	-89,748,083.80
成都泛悦北城房地产开发有限公司		-26,427.48	-26,427.48	-1,199,875,455.37				

## 2、在合营安排或联营企业中的权益

### (1) 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

单位：元

	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
合营企业：	--	--
投资账面价值合计	4,439,686.90	2,501,775.94
下列各项按持股比例计算的合计数	--	--
--净利润	2,963,032.54	-2,288,432.40
--综合收益总额	2,963,032.54	-2,288,432.40
联营企业：	--	--
投资账面价值合计	73,835,495.94	75,929,030.76
下列各项按持股比例计算的合计数	--	--
--净利润	-978,804.48	-1,730,236.36

--综合收益总额	-978,804.48	-1,730,236.36
----------	-------------	---------------

其他说明

无

## 十、关联方及关联交易

### 1、本企业的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例	母公司对本企业的表决权比例
中国电建地产集团有限公司	中国北京	房地产开发、销售；物业管理	60 亿元	40.78%	40.78%

本企业的母公司情况的说明

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

本企业最终控制方是中国电力建设集团有限公司。

其他说明：

### 2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注九、在其他主体中的权益。

### 3、本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注九、在其他主体中的权益。

### 4、其他关联方情况

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

其他说明

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
中电建建筑集团有限公司	工程施工	90,340,235.68		否	

出售商品/提供劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

(2) 关联担保情况

本公司作为担保方

单位：元

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
无				

本公司作为被担保方

单位：元

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
许晓明	50,000,000.00	2014 年 10 月 30 日	2015 年 10 月 30 日	否
许晓明	110,000,000.00	2012 年 02 月 22 日	2017 年 02 月 21 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

关联担保情况说明

无

(3) 关联方资金拆借

单位：元

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
中国电建地产集团有	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

限公司				持
中国电建地产集团有限公司	300,000,000.00	2014 年 11 月 07 日	2015 年 11 月 06 日	对公司经营活动的支持
中国电建地产集团有限公司	223,000,000.00	2014 年 12 月 17 日	2015 年 12 月 16 日	对公司经营活动的支持
中国电建地产集团有限公司	100,000,000.00	2014 年 08 月 26 日	2015 年 08 月 26 日	对公司经营活动的支持
中国电建地产集团有限公司	300,000,000.00	2014 年 12 月 19 日	2015 年 12 月 19 日	对公司经营活动的支持
中国电建地产集团有限公司	77,000,000.00	2014 年 12 月 19 日	2015 年 12 月 19 日	对公司经营活动的支持
中国电建地产集团有限公司	300,000,000.00	2014 年 06 月 13 日	2016 年 06 月 13 日	对公司经营活动的支持
中国电建地产集团有限公司	200,000,000.00	2013 年 09 月 29 日	2015 年 09 月 28 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
许晓明	94,860,000.00	2014 年 12 月 18 日	2015 年 12 月 18 日	对公司经营活动的支持
许晓明	50,000,000.00	2014 年 01 月 02 日	2016 年 01 月 02 日	对公司经营活动的支持
许晓明	130,000,000.00	2014 年 04 月 11 日	2016 年 04 月 11 日	对公司经营活动的支持
许晓明	200,000,000.00	2014 年 09 月 10 日	2015 年 08 月 18 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
拆出				

## 6、关联方应收应付款项

### (1) 应付项目

单位：元

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
应付账款	武汉电力设备厂		1,224,000.00
其他应付款	中电建建筑集团有限公司	40,000,000.00	35,000,000.00

其他应付款	中国水利水电第五工程局有限公司	41,587,777.78	35,000,000.00
其他应付款	中国电建地产集团有限公司	1,000,002,483.55	66,504,415.97

**7、关联方承诺**

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

**十一、股份支付**

**1、股份支付总体情况**

适用  不适用

单位：元

公司本期授予的各项权益工具总额	0.00
公司本期行权的各项权益工具总额	1,248,775.00
公司本期失效的各项权益工具总额	0.00

其他说明

**2、以权益结算的股份支付情况**

适用  不适用

单位：元

授予日权益工具公允价值的确定方法	采用估值技术确定其公允价值
可行权权益工具数量的确定依据	根据在职人员对应的权益工具估计
以权益结算的股份支付计入资本公积的累计金额	5,680,244.68
本期以权益结算的股份支付确认的费用总额	0.00

其他说明

**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

## 十二、承诺及或有事项

### 1、重要承诺事项

资产负债表日存在的重要承诺

无

### 2、或有事项

#### (1) 资产负债表日存在的重要或有事项

内容	涉及金额(亿元)	对本期和期后公司财务状况、经营成果和现金流量的影响	性质
债务担保	8.52	无	购买商品房业主的按揭贷款担保

截至2015年6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8.52亿元，担保金额为贷款本金、利息（包括罚息）及银行为实现债权而发生的有关费用，担保金额随着借款人逐期还款而相应递减。担保期限自业主与银行签订的借款合同生效之日起，至本公司为业主办妥所购房屋的房屋所有权证并办妥房屋抵押登记，将房屋所有权证等房屋权属证明文件交银行保管之日止。根据行业惯例此担保是必须的，本公司历年没有发生由于担保连带责任而发生损失的情况，因此该担保对本公司的财务状况无重大影响。

#### (2) 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明

公司不存在需要披露的重要或有事项。

### 3、其他

## 十三、资产负债表日后事项

### 1、销售退回

截止报告日，本公司期后未发生销售退回。

### 2、其他资产负债表日后事项说明

除上述事项外，截止报告日，公司无重大需披露的资产负债表日后事项。

## 十四、母公司财务报表主要项目注释

### 1、应收账款

#### (1) 应收账款分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	62,024.00	100.00%	19,482.10	31.41%	42,541.90	71,548.00	100.00%	21,878.55	30.58%	49,669.45
合计	62,024.00	100.00%	19,482.10	31.41%	42,541.90	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	1,698.00	84.90	5.00%
1 年以内小计	1,698.00	84.90	5.00%
2 至 3 年	53,829.00	16,148.70	30.00%
3 年以上	6,497.00	3,248.50	50.00%
4 至 5 年	6,497.00	3,248.50	50.00%
合计	62,024.00	19,482.10	31.41%

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-2,396.45 元；本期收回或转回坏账准备金额 0.00 元。

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

单位：元

单位名称	收回或转回金额	收回方式
------	---------	------

## (3) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位名称	期末余额	占应收账款总额的比例(%)
忻家华、叶宪珍	18,204.08	29.35
余丽霞	11,112.76	17.92
贺昌海	7,848.00	12.65
孙锋	4,241.00	6.84
李曦	3,884.00	6.26
合计	45,289.84	73.02

## 2、其他应收款

## (1) 其他应收款分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	4,454,022,890.64	99.45%			4,454,022,890.64	4,129,178,056.86	99.13%			4,129,178,056.86
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	24,762,664.00	0.55%	10,310,301.34	41.64%	14,452,362.66	36,342,697.17	0.87%	13,497,671.00	37.14%	22,845.026.17
合计	4,478,785,554.64	100.00%	10,310,301.34	0.23%	4,468,475,253.30	4,165,520,754.03	100.00%	13,497,671.00	0.32%	4,152,023,083.03

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	323,993,770.70			集团内单位不计提坏账
武汉南国洪创商业有限公司	565,882,435.91			集团内单位不计提坏账
湖北南国创新置业有限公司	1,244,020,327.39			集团内单位不计提坏账
武汉南国昌晟商业发展有限责任公司	1,026,055,441.90			集团内单位不计提坏账
荆州大本营商业管理有限公司	42,917,954.25			集团内单位不计提坏账
武汉南国商业发展有限公司	615,744,306.66			集团内单位不计提坏账
荆州南国商业发展有限公司	45,036,933.30			集团内单位不计提坏账
荆州南国酒店管理有限公司	10,000,000.00			集团内单位不计提坏账
武汉地产开发集团有限公司	419,271,720.53			经单独进行减值测试后不存在减值
武汉市公共资源交易管理办公室	161,100,000.00			经单独进行减值测试后不存在减值
合计	4,454,022,890.64		--	--

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	5,053,958.91	252,697.95	5.00%
1 年以内小计	5,053,958.91	252,697.95	5.00%
1 至 2 年	428,000.00	42,800.00	10.00%
2 至 3 年	2,096,836.00	629,050.80	30.00%
3 年以上	17,183,869.09	9,385,752.59	54.62%
3 至 4 年	50.00	20.00	40.00%
4 至 5 年	15,596,173.00	7,798,086.50	50.00%
5 年以上	1,587,646.09	1,587,646.09	100.00%
合计	24,762,664.00	10,310,301.34	41.64%

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-3,187,369.66 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
保证金	161,100,000.00	17,000,000.00
往来款	3,898,413,834.11	3,729,249,033.50
合作开发款	419,271,720.53	419,271,720.53
合计	4,478,785,554.64	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
湖北南国创新置业有限公司	往来款	1,244,020,327.39	1 年以内	27.78%	
武汉南国昌晟商业发展有限责任公司	往来款	1,026,055,441.90	1 年以内	22.91%	
武汉南国商业发展有限公司	往来款	615,744,306.66	1 年以内	13.75%	
武汉南国洪创商业有限公司	往来款	565,882,435.91	1 年以内	12.63%	
武汉地产开发集团有限公司	合作开发土地款	419,271,720.53	5 年以内	9.36%	
合计	--	3,870,974,232.39	--	86.44%	

**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	1,513,920,889.90		1,513,920,889.90	1,472,920,889.90		1,472,920,889.90
对联营、合营企业投资	78,275,182.84		78,275,182.84	76,290,954.78		76,290,954.78
合计	1,592,196,072.74		1,592,196,072.74	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		
武汉轻工业机械有限公司	42,480,300.00			42,480,300.00		
湖北南国创新置业有限公司	8,000,000.00			8,000,000.00		
武汉南国昌晟商业发展有限责任公司	50,000,000.00			50,000,000.00		
武汉南国洪广置业发展有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00		
武汉大本营商业管理有限公司	199,156,411.99			199,156,411.99		
武汉北都商业有限公司	310,870,783.52			310,870,783.52		
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		
合计	1,472,920,889.90	41,000,000.00		1,513,920,889.90		

## (2) 对联营、合营企业投资

单位：元

投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业											
武汉双联创和置业有限公司	1,476,654.36			2,963,032.54						4,439,686.90	
小计	1,476,654.36			2,963,032.54						4,439,686.90	
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			-978,804.48						73,835,495.94	
小计	74,814,300.42			-978,804.48						73,835,495.94	
合计	76,290,954.78			1,984,228.06						78,275,182.84	

## 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	6,200,797.29	2,658,486.67	12,614,673.91	3,864,442.05
合计	6,200,797.29	2,658,486.67	12,614,673.91	3,864,442.05

其他说明：

## 5、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	1,984,228.06	-4,018,668.74
合计	1,984,228.06	-4,018,668.74

## 十五、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
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	28,323.73	
减：所得税影响额	8,548.74	
合计	19,774.99	--

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	-4.07%	-0.0821	-0.0821
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-4.07%	-0.0822	-0.0822

## 第十节 备查文件目录

- 一、载有董事长签名的2015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

二〇一五年八月二十二日