

南国置业股份有限公司

审 计 报 告

2016 年度



中天运会计师事务所（特殊普通合伙）

JONTEN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

目 录

	页 次
一、审计报告	1-2
二、审定财务报表	
1. 合并资产负债表	3-4
2. 母公司资产负债表	5-6
3. 合并利润表	7
4. 母公司利润表	8
5. 合并现金流量表	9
6. 母公司现金流量表	10
7. 本期合并所有者权益变动表	11
8. 上期合并所有者权益变动表	12
9. 本期母公司所有者权益变动表	13
10. 上期母公司所有者权益变动表	14
三、财务报表附注	15-79
四、事务所营业执照复印件	
五、签字注册会计师资质证明复印件	



审计报告

中天运[2017]审字第 90673 号

南国置业股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的南国置业股份有限公司（以下简称“南国置业”）的财务报表，包括 2016 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2016 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

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

二、注册会计师的责任

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

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

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、审计意见

我们认为，南国置业的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了南国置业 2016 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2016 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。



中天运会计师事务所（特殊普通合伙）

中国·北京

二〇一七年四月二十六日



中国注册会计师：



中国注册会计师：



合并资产负债表

编制单位：南国置业股份有限公司

2016年12月31日

单位：人民币元

项目	附注	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金	五、（一）	2,140,726,163.46	2,480,534,715.18
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	五、（二）	202,764,924.05	266,432,062.36
预付款项	五、（三）	249,972,803.77	2,172,116,430.80
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	五、（四）	854,222,811.46	724,193,688.98
买入返售金融资产			
存货	五、（五）	16,249,374,051.09	13,384,492,371.90
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	五、（六）	16,448,329.62	
流动资产合计		19,713,509,083.45	19,027,769,269.22
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	五、（七）	10,000,000.00	10,000,000.00
长期股权投资	五、（八）	76,296,367.30	6,263,527.55
投资性房地产			
固定资产	五、（九）	608,203,900.33	31,307,228.74
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	五、（十）	14,765,186.51	269,313.68
递延所得税资产	五、（十一）	10,798,182.76	11,050,946.60
其他非流动资产	五、（十二）	360,000,000.00	
非流动资产合计		1,080,063,636.90	58,891,016.57
资产总计		20,793,572,720.35	19,086,660,285.79

法定代表人：薛志勇

主管会计工作负责人：宁晁

会计机构负责人：唐珂

合并资产负债表（续）

编制单位：南国置业股份有限公司

2016年12月31日

单位：人民币元

项目	附注	期末余额	期初余额
流动负债：			
短期借款	五、（十三）	799,140,000.00	835,030,000.00
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	五、（十四）		3,570,000.00
应付账款	五、（十五）	1,649,994,752.97	1,477,707,063.07
预收款项	五、（十六）	1,780,444,781.98	723,950,750.59
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	五、（十七）	9,868,050.96	5,894,218.14
应交税费	五、（十八）	304,027,944.42	279,786,623.56
应付利息	五、（十九）	72,193,750.02	72,193,750.02
应付股利			
其他应付款	五、（二十）	2,118,345,723.15	1,660,406,246.29
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	五、（二十一）	580,000,000.00	937,500,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		7,314,015,003.50	5,996,038,651.67
非流动负债：			
长期借款	五、（二十二）	5,009,200,000.00	6,426,000,000.00
应付债券	五、（二十三）	3,481,153,262.98	3,470,842,697.58
其中：优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
专项应付款			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		8,490,353,262.98	9,896,842,697.58
负债合计		15,804,368,266.48	15,892,881,349.25
所有者权益：			
股本	五、（二十四）	1,734,215,770.00	1,458,831,420.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	五、（二十五）	1,307,159,503.87	17,030,107.64
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	五、（二十六）	143,813,684.70	138,760,767.63
一般风险准备			
未分配利润	五、（二十七）	1,356,685,761.44	1,318,457,325.16
归属于母公司所有者权益合计		4,541,874,720.01	2,933,079,620.43
少数股东权益		447,329,733.86	260,699,316.11
所有者权益合计		4,989,204,453.87	3,193,778,936.54
负债和所有者权益总计		20,793,572,720.35	19,086,660,285.79

法定代表人：薛志勇

主管会计工作负责人：宁晔

会计机构负责人：唐珂

母公司资产负债表

编制单位：南国置业股份有限公司

2016年12月31日

单位：人民币元

项目	附注	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金		433,109,010.21	241,957,003.59
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	十四、（一）	5,409,464.60	314,681.65
预付款项		3,378,650.00	844,810,537.19
应收利息			
应收股利			
其他应收款	十四、（二）	5,695,354,705.88	6,014,645,850.48
存货		753,974,676.00	1,788,507,410.60
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		118,399.36	
流动资产合计		6,891,344,906.05	8,890,235,483.51
非流动资产：			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款		10,000,000.00	10,000,000.00
长期股权投资	十四、（三）	1,769,651,404.00	1,648,618,564.25
投资性房地产			
固定资产		1,931,850.62	2,541,936.33
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		3,848,140.97	5,261,931.04
其他非流动资产		360,000,000.00	
非流动资产合计		2,145,431,395.59	1,666,422,431.62
资产总计		9,036,776,301.64	10,556,657,915.13

法定代表人：薛志勇

主管会计工作负责人：宁晔

会计机构负责人：唐珂

母公司资产负债表（续）

编制单位：南国置业股份有限公司

2016年12月31日

单位：人民币元

项目	附注	期末余额	期初余额
流动负债：			
短期借款		225,000,000.00	200,000,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		207,826,012.41	277,099,980.85
预收款项		7,339,966.99	321,782,323.99
应付职工薪酬		148,308.89	1,572,584.98
应交税费		100,548,874.50	23,542,152.99
应付利息		72,193,750.02	72,193,750.02
应付股利			
其他应付款		1,365,846,186.13	1,833,223,046.45
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债			930,000,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		1,978,903,098.94	3,659,413,839.28
非流动负债：			
长期借款		176,000,000.00	1,608,000,000.00
应付债券		3,481,153,262.98	3,470,842,697.58
其中：优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
专项应付款			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		3,657,153,262.98	5,078,842,697.58
负债合计		5,636,056,361.92	8,738,256,536.86
所有者权益：			
股本		1,734,215,770.00	1,458,831,420.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		1,268,955,079.75	12,550,038.95
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		143,813,684.70	138,760,767.63
未分配利润		253,735,405.27	208,259,151.69
所有者权益合计		3,400,719,939.72	1,818,401,378.27
负债和所有者权益总计		9,036,776,301.64	10,556,657,915.13

法定代表人：薛志勇

主管会计工作负责人：宁晔

会计机构负责人：唐珂

合并利润表

编制单位：南国置业股份有限公司

2016年度

单位：人民币元

项 目	附注	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入		2,899,068,588.72	3,050,881,882.71
其中：营业收入	五、（二十八）	2,899,068,588.72	3,050,881,882.71
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		2,777,490,670.70	2,954,915,435.22
其中：营业成本	五、（二十八）	2,148,678,952.55	2,077,935,244.73
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			
税金及附加	五、（二十九）	285,966,211.03	665,398,561.38
销售费用	五、（三十）	236,542,078.52	137,528,675.27
管理费用	五、（三十一）	59,622,117.66	76,286,876.34
财务费用	五、（三十二）	46,918,765.31	-9,322,102.85
资产减值损失	五、（三十三）	-237,454.37	7,088,180.35
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）	五、（三十四）	287,739.75	96,783,030.13
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		287,739.75	4,786,873.19
汇兑收益（损失以“－”号填列）			
三、营业利润（亏损以“－”号填列）		121,865,657.77	192,749,477.62
加：营业外收入	五、（三十五）	1,638,490.59	1,012,634.10
其中：非流动资产处置利得			
减：营业外支出	五、（三十六）	270,395.41	124,274.10
其中：非流动资产处置损失			
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		123,233,752.95	193,637,837.62
减：所得税费用	五、（三十七）	83,290,026.42	109,874,073.55
五、净利润（净亏损以“－”号填列）		39,943,726.53	83,763,764.07
归属于母公司所有者的净利润		43,281,353.35	30,687,210.02
少数股东损益		-3,337,626.82	53,076,554.05
六、其他综合收益的税后净额			
归属于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		39,943,726.53	83,763,764.07
归属于母公司所有者的综合收益总额		43,281,353.35	30,687,210.02
归属于少数股东的综合收益总额		-3,337,626.82	53,076,554.05
八、每股收益			
（一）基本每股收益(元/股)		0.0271	0.0211
（二）稀释每股收益(元/股)		0.0271	0.0211

法定代表人：薛志勇

主管会计工作负责人：宁晔

会计机构负责人：唐珂

母公司利润表

编制单位：南国置业股份有限公司

2016年度

单位：人民币元

项 目	附注	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	十四、（四）	1,237,904,581.56	22,842,751.59
减：营业成本	十四、（四）	1,066,939,383.16	9,606,670.12
税金及附加		83,017,148.78	21,170,725.49
销售费用		10,286,200.76	17,918,095.83
管理费用		34,702,254.15	20,616,575.58
财务费用		-4,737,284.26	-2,568,169.61
资产减值损失		-5,655,160.29	7,528,174.62
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）	十四、（五）	-1,409,078.54	94,125,657.06
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		287,739.75	2,129,500.12
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		51,942,960.72	42,696,336.62
加：营业外收入			12,000.00
其中：非流动资产处置利得			
减：营业外支出			
其中：非流动资产处置损失			
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		51,942,960.72	42,708,336.62
减：所得税费用		1,413,790.07	-1,882,043.65
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		50,529,170.65	44,590,380.27
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		50,529,170.65	44,590,380.27
七、每股收益：			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			

法定代表人：薛志勇

主管会计工作负责人：宁晁

会计机构负责人：唐珂

合并现金流量表

编制单位：南国置业股份有限公司

单位：人民币元

项目	附注	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		3,550,527,938.96	2,831,661,352.71
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	五、（三十八）、1	1,739,610,327.81	1,872,224,991.47
经营活动现金流入小计		5,290,138,266.77	4,703,886,344.18
购买商品、接受劳务支付的现金		2,614,042,007.39	6,486,610,076.33
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		174,465,050.80	139,779,732.55
支付的各项税费		444,519,299.14	772,540,396.78
支付其他与经营活动有关的现金	五、（三十八）、2	1,586,941,703.53	2,229,445,497.51
经营活动现金流出小计		4,819,968,060.86	9,628,375,703.17
经营活动产生的现金流量净额		470,170,205.91	-4,924,489,358.99
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			896,000,000.00
取得投资收益收到的现金			
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		22,566.13	
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		22,566.13	896,000,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		844,409.31	1,024,144.40
投资支付的现金		69,745,100.00	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		70,589,509.31	97,024,144.40
投资活动产生的现金流量净额		-70,566,943.18	798,975,855.60
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		1,585,996,757.80	84,004,199.53
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		49,000,000.00	59,000,000.00
取得借款收到的现金		8,739,000,000.00	8,923,066,000.00
发行债券收到的现金			3,473,750,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	五、（三十八）、3	1,732,620,000.00	1,854,742,000.00
筹资活动现金流入小计		12,057,616,757.80	14,335,562,199.53
偿还债务支付的现金		10,549,190,000.00	6,865,371,600.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		700,746,779.40	774,663,492.46
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	五、（三十八）、4	1,241,457,600.00	1,698,870,000.00
筹资活动现金流出小计		12,491,394,379.40	9,338,905,092.46
筹资活动产生的现金流量净额		-433,777,621.60	4,996,657,107.07
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		-34,174,358.87	871,143,603.68
加：期初现金及现金等价物余额		2,163,664,715.18	1,292,521,111.50
六、期末现金及现金等价物余额		2,129,490,356.31	2,163,664,715.18

法定代表人：薛志勇

主管会计工作负责人：宁晔

会计机构负责人：唐珂

母公司现金流量表

编制单位：南国置业股份有限公司

2016年度

单位：人民币元

项 目	附注	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		384,490,742.74	343,901,144.59
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		1,212,299,588.96	23,683,959.18
经营活动现金流入小计		1,596,790,331.70	367,585,103.77
购买商品、接受劳务支付的现金		40,121,104.87	715,969,512.38
支付给职工以及为职工支付的现金		22,147,300.53	39,163,039.49
支付的各项税费		44,285,609.72	79,410,557.93
支付其他与经营活动有关的现金		55,538,818.26	2,073,289,094.50
经营活动现金流出小计		162,092,833.38	2,907,832,204.30
经营活动产生的现金流量净额		1,434,697,498.32	-2,540,247,100.53
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			800,000,000.00
取得投资收益收到的现金			
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		22,566.13	
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		22,566.13	800,000,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		275,672.11	203,541.00
投资支付的现金		122,745,100.00	112,394,200.00
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		123,020,772.11	112,597,741.00
投资活动产生的现金流量净额		-122,998,205.98	687,402,259.00
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		1,536,996,757.80	25,004,199.53
取得借款收到的现金		3,925,000,000.00	2,349,000,000.00
发行债券收到的现金			3,473,750,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		5,461,996,757.80	5,847,754,199.53
偿还债务支付的现金		6,262,000,000.00	3,426,860,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		330,481,190.61	400,657,113.01
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		6,592,481,190.61	3,827,517,113.01
筹资活动产生的现金流量净额		-1,130,484,432.81	2,020,237,086.52
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		181,214,859.53	167,392,244.99
加：期初现金及现金等价物余额		241,957,003.59	74,564,758.60
六、期末现金及现金等价物余额		423,171,863.12	241,957,003.59

法定代表人：薛志勇

主管会计工作负责人：宁晔

会计机构负责人：唐珂

合并所有者权益变动表

编制单位：南国置业股份有限公司

2016年度

单位：人民币元

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	1,458,831,420.00				17,030,107.64					138,760,767.63		1,318,457,325.16	260,699,316.11	3,193,778,936.54
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	1,458,831,420.00				17,030,107.64					138,760,767.63		1,318,457,325.16	260,699,316.11	3,193,778,936.54
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	275,384,350.00				1,290,129,396.23					5,052,917.07		38,228,436.28	186,630,417.75	1,795,425,517.33
（一）综合收益总额												43,281,353.35	-3,337,626.82	39,943,726.53
（二）所有者投入和减少资本	275,384,350.00				1,290,129,396.23								189,968,044.57	1,755,481,790.80
1. 股东投入的普通股	275,384,350.00				1,290,129,396.23								189,968,044.57	1,755,481,790.80
2. 其他权益工具持有者投入资本														
3. 股份支付计入所有者权益的金额														
4. 其他														
（三）利润分配										5,052,917.07		-5,052,917.07		
1. 提取盈余公积										5,052,917.07		-5,052,917.07		
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（未分配利润转增股本）														
（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	1,734,215,770.00				1,307,159,503.87					143,813,684.70		1,356,685,761.44	447,329,733.86	4,989,204,453.87

法定代表人：薛志勇

主管会计工作负责人：宁晔

会计机构负责人：唐珂

合并所有者权益变动表

编制单位：南国置业股份有限公司

2015年度

单位：人民币元

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	969,028,670.00				133,791,881.07				134,301,729.60		1,777,012,014.46	113,653,882.90	3,127,788,178.03
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年期初余额	969,028,670.00				133,791,881.07				134,301,729.60		1,777,012,014.46	113,653,882.90	3,127,788,178.03
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	489,802,750.00				-116,761,773.43				4,459,038.03		-458,554,689.30	147,045,433.21	65,990,758.51
（一）综合收益总额											30,687,210.02	53,076,554.05	83,763,764.07
（二）所有者投入和减少资本	5,019,885.00				-19,805,200.43							93,968,879.16	79,183,563.73
1. 股东投入的普通股	5,019,885.00				15,229,823.33							59,000,000.00	79,249,708.33
2. 其他权益工具持有者投入资本													
3. 股份支付计入所有者权益的金额					-66,144.60								-66,144.60
4. 其他					-34,968,879.16							34,968,879.16	
（三）利润分配	387,826,292.00								4,459,038.03		-489,241,899.32		-96,956,569.29
1. 提取盈余公积									4,459,038.03		-4,459,038.03		
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者（或股东）的分配	387,826,292.00										-484,782,861.29		-96,956,569.29
4. 其他													
（四）所有者权益内部结转	96,956,573.00				-96,956,573.00								
1. 资本公积转增资本（或股本）	96,956,573.00				-96,956,573.00								
2. 盈余公积转增资本（或股本）													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 其他													
（五）专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
（六）其他													
四、本期期末余额	1,458,831,420.00				17,030,107.64				138,760,767.63		1,318,457,325.16	260,699,316.11	3,193,778,936.54

法定代表人：薛志勇

主管会计工作负责人：宁晔

会计机构负责人：唐珂

母公司所有者权益变动表

编制单位：南国置业股份有限公司

2016年度

单位：人民币元

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	1,458,831,420.00				12,550,038.95				138,760,767.63	208,259,151.69	1,818,401,378.27
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	1,458,831,420.00				12,550,038.95				138,760,767.63	208,259,151.69	1,818,401,378.27
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	275,384,350.00				1,256,405,040.80				5,052,917.07	45,476,253.58	1,582,318,561.45
（一）综合收益总额										50,529,170.65	50,529,170.65
（二）所有者投入和减少资本	275,384,350.00				1,256,405,040.80						1,531,789,390.80
1. 股东投入的普通股	275,384,350.00				1,256,405,040.80						1,531,789,390.80
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
（三）利润分配									5,052,917.07	-5,052,917.07	
1. 提取盈余公积									5,052,917.07	-5,052,917.07	
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	1,734,215,770.00				1,268,955,079.75				143,813,684.70	253,735,405.27	3,400,719,939.72

法定代表人：薛志勇

主管会计工作负责人：宁晔

会计机构负责人：唐珂

母公司所有者权益变动表

编制单位：南国置业股份有限公司

2015年度

单位：人民币元

项 目	本期										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	969,028,670.00				109,459,913.77				134,301,729.60	652,910,670.74	1,865,700,984.11
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	969,028,670.00				109,459,913.77				134,301,729.60	652,910,670.74	1,865,700,984.11
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	489,802,750.00				-96,909,874.82				4,459,038.03	-444,651,519.05	-47,299,605.84
（一）综合收益总额										44,590,380.27	44,590,380.27
（二）所有者投入和减少资本	5,019,885.00				46,698.18						5,066,583.18
1. 股东投入的普通股	5,019,885.00				15,229,823.33						20,249,708.33
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额					-66,144.60						-66,144.60
4. 其他					-15,116,980.55						-15,116,980.55
（三）利润分配	387,826,292.00								4,459,038.03	-489,241,899.32	-96,956,569.29
1. 提取盈余公积									4,459,038.03	-4,459,038.03	
2. 对所有者（或股东）的分配	387,826,292.00									-484,782,861.29	-96,956,569.29
3. 其他											
（四）所有者权益内部结转	96,956,573.00				-96,956,573.00						
1. 资本公积转增资本（或股本）	96,956,573.00				-96,956,573.00						
2. 盈余公积转增资本（或股本）											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 其他											
（五）专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
（六）其他											
四、本期期末余额	1,458,831,420.00				12,550,038.95				138,760,767.63	208,259,151.69	1,818,401,378.27

法定代表人：薛志勇

主管会计工作负责人：宁晔

会计机构负责人：唐珂

南国置业股份有限公司

财务报表附注

2016 年 1 月 1 日——2016 年 12 月 31 日

（除特别注明外，本附注金额单位均为人民币元）

一、基本情况

（一）企业注册地、组织形式和总部地址

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 2016 年 7 月名称变更为“南国置业股份有限公司”并取得了湖北省武汉市工商行政管理局换发的营业执照，统一社会信用代码为 914201007071989703。

注册资本：人民币壹拾柒亿叁仟壹佰伍拾贰万贰仟叁佰柒拾伍圆整

公司注册地：湖北武汉

组织形式：股份有限公司（上市）

总部地址：武汉市武昌区南湖中央花园会所

（二）企业的业务性质和主要经营活动

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

（三）财务报告的批准报出者和财务报告批准报出日

本财务报告由公司董事会于 2017 年 4 月 26 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予以确定。报告期合并范围增加襄阳融聚商业管理有限公司、南京泛悦房地产有限公司 2 家公司，具体详见“本附注六、合并范围的变更”。

报告期合并范围详见“本附注七、在其他主体中权益第 1、在子公司中的权益之（1）企业集团构成”。

二、财务报表的编制基础

（一）编制基础

本公司财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则-基本准则》和 41 项具体会计准则，以及企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他规定，并基于以下三所述重要会计政策、会计估计进行编制。

（二）持续经营

本公司评价自报告期末起 12 个月的持续经营能力不存在重大疑虑因素或事项。

三、重要会计政策及会计估计

（一）遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合《企业会计准则》的要求，真实、完整地反映了公司 2016 年 12 月 31 日的财务状况以及 2016 年度的经营成果和现金流量等相关信息。

（二）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。

（三）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。

（四）记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

（五）企业合并会计处理

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。

（六）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。

（七）合营安排

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。

（八）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。

（九）外币业务

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。

（十）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。

(十一) 应收款项

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、单项金额重大并单项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

确定组合的依据	
按信用风险特征确定组合的依据	
账龄分析法组合	未按单项计提坏账准备的应收款项
按组合计提坏账准备的计提方法	
账龄分析法	按账龄分析法计提坏账准备

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备情况：

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 至 2 年（含 2 年）	10.00	10.00
2 至 3 年（含 3 年）	30.00	30.00
3 至 4 年（含 4 年）	40.00	40.00
4 至 5 年（含 5 年）	50.00	50.00
5 年以上	100.00	100.00

3、单项金额虽不重大但单项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。

（十二）存货

1、本公司存货主要包括开发成本、开发产品等。

2、取得和发出按实际成本计价。

（1）开发用土地的核算：购买时的支出计入“开发成本”，按成本核算对象和成本项目进行分摊和核算。公司购买土地使用权的土地出让金一般采用分期付款方式支付，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、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。

（十三）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。

（十四）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。

(十五) 投资性房地产

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。

(十六) 固定资产

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

资产类别	预计使用寿命（年）	预计净残值率（%）	年折旧率（%）
房屋建筑物	20-50	3-5	1.90-4.85
机器设备	3-10	3-5	9.50-32.33
运输工具	6-10	3-5	9.50-16.17
其他设备	3-10	3-5	9.50-32.33

3、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。

（十七）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。

（十八）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。

（十九）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。

2、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。

3、内部研究开发项目的研究阶段和开发阶段具体标准，以及开发阶段支出符合资本化条件的具体标准

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

（二十）资产减值

长期股权投资、固定资产、在建工程、无形资产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。

（二十一）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。

（二十二）职工薪酬

职工薪酬，是指企业为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。职工薪酬主要包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。

1、短期薪酬

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

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

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。

（二十三）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。

（二十四）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。

（二十五）收入

1、物业销售收入的确认原则：已将房屋所有权上的重要风险和报酬转移给买方，不再对该房产实施继续管理权和实际控制权，相关的收入已经收到或取得了收款的证据，并且与销售该房产有关的成本能够可靠地计量时，确认营业收入的实现。即本公司在房屋完工并验收合格，

签订了销售合同,取得了买方付款证明,并办理完成商品房实物移交手续时,确认收入的实现。

对公司已通知买方在规定时间内办理商品房实物移交手续,而买方未在规定时间内办理完成商品房实物移交手续且无正当理由的,在其他条件符合的情况下,公司在通知所规定的时限结束后即确认收入的实现。

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

3、其他商品和劳务收入的确认

(1) 销售商品

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

(2) 提供劳务

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

(3) 让渡资产使用权

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

(4) 建造合同

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

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

C、确定合同完工进度的方法为累计实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例。

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

（二十六）政府补助

1、与资产相关的政府补助会计处理

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会计处理

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

区分与资产相关政府补助和与收益相关政府补助的具体标准

若政府文件未明确规定补助对象，将该政府补助划分为与资产相关或与收益相关的判断依据：①政府文件明确了补助所针对的特定项目的，根据该特定项目的预算中将形成资产的支出金额和计入费用的支出金额的相对比例进行划分，对该划分比例需在每个资产负债表日进行复核，必要时进行变更；②政府文件中对用途仅作一般性表述，没有指明特定项目的，作为与收益相关的政府补助。

（二十七）递延所得税资产和递延所得税负债

本公司递延所得税资产和递延所得税负债的确认：

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

2、递延所得税资产的确认以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时

性差异的,确认以前会计期间未确认的递延所得税资产。如未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的,则减记递延所得税资产的账面价值。

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

(二十八) 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。

(二十九) 重要会计政策变更、会计估计变更的说明

报告期内,公司无重要的会计政策及会计估计变更。

四、税项

(一) 主要税种及税率

税 种	计税依据	税率
增值税(注1)	应税收入	5%,6%,11%,17%
城市维护建设税	应纳流转税额	7%
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(注2)	应纳流转税额	1.5%,2%
土地增值税(注3)	预收售房款、增值额	1%—6%预征、四级超率累进税率清算
企业所得税	应纳税所得额	25%

注:

- 2016年5月1日起,在全国范围内全面推开营业税改征增值税试点,建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人,纳入试点范围,由缴纳营业税改为缴纳增值税。房地产开发企业中的一般纳税人,销售自行开发的房地产项目适用的税率为11%,销售自行开发的房地产老项目,可以选择适用简易计税方法按照5%的征收率计税。本公司物业销售适用5%征收率简易征收,物业管理服务等现代服务业增值税税率为6%。
- 2016年5月1日起,税务机关将企业地方教育附加征收率由2%下调至1.5%。
- 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%。

五、合并财务报表项目注释

（一）货币资金

项目	期末余额	期初余额
库存现金	8,765.81	9,936.63
银行存款	2,121,913,977.81	2,474,499,275.36
其他货币资金	18,803,419.84	6,025,503.19
合 计	2,140,726,163.46	2,480,534,715.18
其中：存放在境外的款项总额		

注：1、截至 2016 年 12 月 31 日，受限货币资金为 11,235,807.15 元，受限原因详见本附注十三、其他重要事项；

2、其他货币资金主要为预收房款 POS 机在途款项；

3、除上述事项外，期末公司不存在其他对使用有限制、存放在境外、有潜在回收风险的款项。

（二）应收账款

1、应收账款分类披露：

类别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
1. 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款					
2. 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	223,076,420.74	100.00	20,311,496.69	9.11	202,764,924.05
其中：账龄分析法组合	223,076,420.74	100.00	20,311,496.69	9.11	202,764,924.05
组合小计	223,076,420.74	100.00	20,311,496.69	9.11	202,764,924.05
3. 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款					
合 计	223,076,420.74	100.00	20,311,496.69	9.11	202,764,924.05

类别	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
1. 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款					
2. 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	283,638,994.68	100.00	17,206,932.32	6.07	266,432,062.36
其中：账龄分析法组合	283,638,994.68	100.00	17,206,932.32	6.07	266,432,062.36
组合小计	283,638,994.68	100.00	17,206,932.32	6.07	266,432,062.36
3. 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款					
合 计	283,638,994.68	100.00	17,206,932.32	6.07	266,432,062.36

2、组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款情况：

账 龄	期末数			
	账面余额	比例 (%)	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)	158,099,767.06	70.88	7,904,988.36	5.00
1 至 2 年 (含 2 年)	35,540,942.00	15.93	3,554,094.20	10.00
2 至 3 年 (含 3 年)	29,289,275.43	13.13	8,786,782.63	30.00
3 至 4 年 (含 4 年)	89,191.25	0.04	35,676.50	40.00
4 至 5 年 (含 5 年)	54,580.00	0.02	27,290.00	50.00
5 年以上	2,665.00	0.00	2,665.00	100.00
合 计	223,076,420.74	100.00	20,311,496.69	

账 龄	期初数			
	账面余额	比例 (%)	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)	224,340,824.00	79.09	11,217,041.20	5.00
1 至 2 年 (含 2 年)	59,047,970.43	20.82	5,904,797.04	10.00
2 至 3 年 (含 3 年)	188,842.25	0.07	56,652.68	30.00
3 至 4 年 (含 4 年)	54,861.00	0.02	21,944.40	40.00
4 至 5 年 (含 5 年)				
5 年以上	6,497.00		6,497.00	100.00
合 计	283,638,994.68	100.00	17,206,932.32	

3、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 3,104,564.37 元，本期无收回或转回坏账准备。

4、本期无实际核销的应收账款情况。

5、按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况：

客户名称	期末余额	占应收账款期末余额合计数比例 (%)	相应计提坏账准备期末余额
武汉家驿酒店管理有限公司	16,504,432.00	7.40	4,951,329.60
洪山区土地整理储备中心	9,080,102.00	4.07	908,010.20
刘雯	7,603,516.00	3.41	2,281,054.80
杨浩	6,570,000.00	2.95	657,000.00
周莉	5,030,200.00	2.25	251,510.00
合 计	44,788,250.00	20.08	9,048,904.6

6、本期无因金融资产转移而终止确认的应收账款

7、本期无转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债

(三) 预付款项

1、预付款项按账龄列示：

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)	35,580,019.77	14.23	1,909,117,848.84	87.89
1 至 2 年 (含 2 年)	11,990,730.37	4.80	157,268,903.65	7.24
2 至 3 年 (含 3 年)	99,863,578.11	39.95	2,081,558.17	0.10
3 年以上	102,538,475.52	41.02	103,648,120.14	4.77
合 计	249,972,803.77	100.00	2,172,116,430.80	100.00

注：本期末预付账款余额较上期减少了 1,922,143,627.03 元，减少主要是上期预付的大部份土地款，本报告期内已取得了地块，转入存货核算。

2、预付款项期末余额前五名单位情况：

客户名称	期末余额	占预付款项期末余额合计数的比例 (%)	未结算原因
------	------	---------------------	-------

襄阳市樊城区建设投资经营有限公司	5,000,000.00	2.00	未到结算期
湖北龙泰建筑装饰工程有限公司	4,013,649.53	1.61	未到结算期
荆州市信诚花木有限公司	3,732,143.32	1.49	未到结算期
荆州市城市建设集团工程有限公司	3,298,876.74	1.32	未到结算期
中国水利水电第八工程局有限公司	3,198,778.00	1.28	未到结算期
合 计	19,243,447.59	7.70	

(四) 其他应收款

1、其他应收款分类披露：

类 别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
1. 单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	814,802,047.72	92.59			814,802,047.72
2. 按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款					
其中：账龄分析法组合	65,252,279.61	7.41	25,831,515.87	39.59	39,420,763.74
组合小计	65,252,279.61	7.41	25,831,515.87	39.59	39,420,763.74
3. 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款					
合 计	880,054,327.33	100.00	25,831,515.87	2.94	854,222,811.46

类 别	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
1. 单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	590,271,720.53	78.35			590,271,720.53
2. 按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	163,095,503.06	21.65	29,173,534.61	17.89	133,921,968.45
其中：账龄分析法组合	163,095,503.06	21.65	29,173,534.61	17.89	133,921,968.45
组合小计	163,095,503.06	21.65	29,173,534.61	17.89	133,921,968.45
3. 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款					
合 计	753,367,223.59	100.00	29,173,534.61	3.87	724,193,688.98

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款情况：

客户名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例	款项性质
武汉地产开发投资集团有限公司	332,962,520.53			合作开发项目款
南京电建中储房地产有限公司	331,839,527.19			往来款
湖北省农业生产资料集团有限公司	150,000,000.00			保证金
合 计	814,802,047.72			

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款情况：

账 龄	期末余额			
	账面余额	比例 (%)	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)	18,798,716.53	28.81	939,935.82	5.00
1 至 2 年 (含 2 年)	14,121,005.98	21.64	1,412,100.60	10.00
2 至 3 年 (含 3 年)	5,402,662.23	8.27	1,620,798.68	30.00
3 至 4 年 (含 4 年)	7,012,311.00	10.75	2,804,924.40	40.00
4 至 5 年 (含 5 年)	1,727,655.00	2.65	863,827.50	50.00
5 年以上	18,189,928.87	27.88	18,189,928.87	100.00
合 计	65,252,279.61	100.00	25,831,515.87	

账 龄	期初余额			
	账面余额	比例 (%)	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)	126,358,073.77	77.47	6,317,903.69	5.00
1 至 2 年 (含 2 年)	8,067,868.23	4.95	806,786.82	10.00
2 至 3 年 (含 3 年)	7,013,311.00	4.30	2,103,993.30	30.00
3 至 4 年 (含 4 年)	2,848,082.10	1.75	1,139,232.84	40.00
4 至 5 年 (含 5 年)	5,100.00	0.00	2,550.00	50.00
5 年以上	18,803,067.96	11.53	18,803,067.96	100.00
合 计	163,095,503.06	100.00	29,173,534.61	

2、其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
合作开发款	332,962,520.53	419,271,720.53
保证金	161,438,048.00	178,762,142.82
往来款	377,938,029.73	142,805,818.78
其他	7,715,729.07	12,527,541.46
合 计	880,054,327.33	753,367,223.59

注：合作开发款为公司与武汉地产开发投资集团有限公司合作开发位于武汉市建设大道沿长线与幸福大道交汇处的 P(2010)076 地块的汉口城市广场项目，本期收到项目回款 86,309,200.00 元。

3、按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况：

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	332,962,520.53	5 年以上	37.83	
南京电建中储房地产有限公司	往来款	331,839,527.19	1 年以内	37.71	
湖北省农业生产资料集团有限公司	保证金	150,000,000.00	3—4 年	17.04	
武汉市总工会江汉工人文化宫	保证金	10,000,000.00	5 年以上	1.14	10,000,000.00
襄阳市樊城区劳动保障监察大队	往来款	5,950,000.00	1-2 年	0.68	595,000.00
合 计		830,752,047.72		94.40	10,595,000.00

4、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-3,342,018.74 元，本期无收回或转回坏账准备。

5、本期无实际核销的其他应收款情况

6、本期不涉及政府补助的应收款项

7、本期无因金融资产转移而终止确认的其他应收款

8、本期无转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债

(五) 存货

1、存货分类：

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	8,810,612,448.86	0.00	8,810,612,448.86	7,031,907,298.32	0.00	7,031,907,298.32
开发产品	7,437,960,444.02	0.00	7,437,960,444.02	6,352,585,073.58	0.00	6,352,585,073.58
库存商品	801,158.21	0.00	801,158.21			
合 计	16,249,374,051.09	0.00	16,249,374,051.09	13,384,492,371.90	0.00	13,384,492,371.90

(1) 开发成本明细

项目	年初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
南国中心 1 期		32,406,648.56	32,406,648.56	
襄阳南国城市广场	723,209,779.24	712,198,417.79	1,435,408,197.03	

项目	年初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
荆州沙北项目	466,790,490.13	226,985,265.24	578,229,043.83	115,546,711.54
南国中心 2 期	1,767,286,857.50	248,679,957.73		2,015,966,815.23
浣悦华府项目	47,519,592.64	1,417,366,604.21		1,464,886,196.85
洺悦府项目	1,209,889,144.21	810,568,899.74		2,020,458,043.95
昙华林项目	1,070,583,653.86	509,366,317.13	1,579,949,970.99	-
泛悦城市广场项目	1,746,627,780.74	399,676,294.56		2,146,304,075.30
南京泛悦中心		1,047,450,605.99		1,047,450,605.99
合 计	7,031,907,298.32	5,404,699,010.95	3,625,993,860.41	8,810,612,448.86

(2) 开发产品明细

项目	年初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
南国花郡	36,975,028.23		268,070.83	36,706,957.40
风华天城 1 期	14,120,949.42		3,219,808.78	10,901,140.64
风华天城 2 期	9,558,158.11		1,686,538.41	7,871,619.70
南国 SOHO	103,634,439.89		3,883,820.49	99,750,619.40
南湖都会	17,003,186.54		4,291,138.05	12,712,048.49
中央花园	1,622,591.50		352,029.22	1,270,562.28
南国中心 1 期	1,605,060,603.34	32,406,648.56	1,053,237,977.38	584,229,274.52
大武汉生活广场	898,107,323.50		58,805,342.09	839,301,981.41
江南大武汉家装	797,948,024.52		426,453,402.99	371,494,621.53
襄阳南国城市广场	534,602,042.55	1,435,408,197.03	144,831,224.70	1,825,179,014.88
荆州沙北项目	122,614,551.88	578,229,043.83	664,225,599.12	36,617,996.59
北都城市广场	271,941,082.57		13,309,819.65	258,631,262.92
首义汇	194,495,787.89		3,349,898.56	191,145,889.33
悦公馆	31,537,056.32		545,776.03	30,991,280.29
中国水电.泛悦国际	1,713,364,247.32		162,158,043.67	1,551,206,203.65
昙华林项目		1,579,949,970.99		1,579,949,970.99
合 计	6,352,585,073.58	3,625,993,860.41	2,540,618,489.97	7,437,960,444.02

2、开发产品中的出租开发产品明细

(1) 出租开发产品原值

项目	年初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
中央花园	3,027,290.55		328,496.55	2,698,794.00
南湖都会	24,397,179.83		5,175,806.73	19,221,373.10
南国 SOHO	113,932,586.14			113,932,586.14
南国花郡	18,378,051.58			18,378,051.58
风华天城 1 期	2,264,240.00			2,264,240.00
风华天城 2 期	2,385,206.74		879,099.74	1,506,107.00

项目	年初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
大武汉生活广场	715,805,314.51		10,822,160.83	704,983,153.68
北都城市广场	179,663,560.68		9,072,315.43	170,591,245.25
首义汇	175,720,272.64		72,997,098.82	102,723,173.82
中国水电.泛悦国际		146,009,566.59		146,009,566.59
合 计	1,235,573,702.67	146,009,566.59	99,274,978.10	1,282,308,291.16

(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	1,430,817.40	96,997.24	73,464.60	1,454,350.04
南湖都会	7,393,993.29	718,702.86	1,603,371.47	6,509,324.68
南国 SOHO	17,498,146.25	3,683,820.49		21,181,966.74
南湖花郡	290,410.06	268,070.83		558,480.89
风华天城 2 期	439,262.56	73,210.46		512,473.02
大武汉生活广场	67,694,520.25	18,997,237.50	2,799,332.27	83,892,425.48
北都城市广场	14,158,758.81	4,447,522.95	679,983.76	17,926,298.00
首义汇	13,018,723.88	3,349,898.56		16,368,622.44
中国水电.泛悦国际		1,180,244.00		1,180,244.00
合 计	121,924,632.50	32,815,704.89	5,156,152.10	149,584,185.29

(3) 出租开发产品净值

项目	年初余额	期末余额
中央花园	1,596,473.15	1,244,443.96
南湖都会	17,003,186.54	12,712,048.42
南国 SOHO	96,434,439.89	92,750,619.40
南国花郡	18,087,641.52	17,819,570.69
风华天城 1 期	2,264,240.00	2,264,240.00
风华天城 2 期	1,945,944.18	993,633.98
大武汉生活广场	648,110,794.26	621,090,728.20
北都城市广场	165,504,801.87	152,664,947.25
首义汇	162,701,548.76	86,354,551.38
中国水电.泛悦国际		144,829,322.59
合 计	1,113,649,070.17	1,132,724,105.87

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、其他需说明的事项

(1) 本期存货—开发成本新增借款费用资本化金额 684,925,149.36 元, 用于计算确定借款费用资本化金额的资本化率为 5.22%-7.35%。

(2) 截至 2016 年 12 月 31 日用于抵押的存货的价值为 3,943,152,308.84 元。明细如下:

受限存货明细	抵押面积(平方米)	抵押金额(元)	备注
大武汉生活广场 G 座、V 座商铺	42,971.83	282,898,051.84	民生银行武汉分行短期借款 2.25 亿元 华夏银行武汉雄楚支行 2.68 亿长期借款
南国 SOHO2 层 101、3 层 2-3 号商铺	15,668.69	77,761,226.97	湖北银行中北路支行 1.76 亿长期借款
南国中心 2 期土地	45,923.94	1,274,729,132.98	农商行重庆永川支行 10 亿长期借款
首义汇商铺	25,849.89	161,459,821.75	中国银行青山支行 2.452 亿长期借款
泛悦城市广场土地及在建项目	74,042.13	2,146,304,075.30	中信信托有限责任公司 2 亿长期借款
合 计	204,456.48	3,943,152,308.84	

(六) 其他流动资产

项 目	期末余额	期初余额
预交及待抵扣增值税	16,226,410.70	
预交附加税	221,918.92	
合 计	16,448,329.62	

(七) 长期应收款

项目	期末余额			期初余额			折现率 区间
	账面 余额	坏账 准备	账面 价值	账面 余额	坏账 准备	账面 价值	
武汉市硚口区土地整理储备中心	10,000,000.00		10,000,000.00	10,000,000.00		10,000,000.00	
合 计	10,000,000.00		10,000,000.00	10,000,000.00		10,000,000.00	

注: 公司对武汉市硚口区土地整理储备中心硚口区建一路、四中片合作项目款。截止 2016 年 12 月 31 日, 项目余额为 10,000,000.00 元。

(八) 长期股权投资

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
		增加投资	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	6,263,527.55			3,985,719.15						10,249,246.70	
中印集团文化有限责任公司		30,735,100.00								30,735,100.00	
二、联营企业											
南京电建中储房地产有限公司		26,010,000.00		-3,119,769.45						22,890,230.55	
武汉铭悦房地产有限公司		13,000,000.00		-578,209.95						12,421,790.05	
合 计	6,263,527.55	69,745,100.00		287,739.75						76,296,367.30	

(九) 固定资产

1、固定资产情况：

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	其他设备	合计
一、账面原值：					
1.期初余额	26,689,658.32	477,285.00	8,213,143.91	8,795,616.34	44,175,703.57
2.本期增加金额	578,229,043.83	792,748.81	46,000.00	4,618,200.87	583,685,993.51
(1) 购置		792,748.81	46,000.00	4,618,200.87	5,456,949.68
(2) 在建工程转入					
(3) 存货转入	578,229,043.83				578,229,043.83
3.本期减少金额					
其他减少					
4.期末余额	604,918,702.15	1,270,033.81	8,259,143.91	13,413,817.21	627,861,697.08
二、累计折旧					
1.期初余额	1,070,800.89	425,488.51	6,125,001.96	5,247,183.47	12,868,474.83
2.本期增加金额	4,745,831.84	45,626.84	661,018.45	1,336,844.79	6,789,321.92
计提	4,745,831.84	45,626.84	661,018.45	1,336,844.79	6,789,321.92
3.本期减少金额					
其他减少					
4.期末余额	5,816,632.73	471,115.35	6,786,020.41	6,584,028.26	19,657,796.75
三、减值准备					
1.期初余额					
2.本期增加金额					

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	其他设备	合计
计提					
3.本期减少金额					
处置或报废					
4.期末余额					
四、账面价值					
1.期末账面价值	599,102,069.42	798,918.46	1,473,123.50	6,829,788.95	608,203,900.33
2.期初账面价值	25,618,857.43	51,796.49	2,088,141.95	3,548,432.87	31,307,228.74

2、截止 2016 年 12 月 31 日本公司无暂时闲置的固定资产情况；

3、截止 2016 年 12 月 31 日本公司无通过融资租赁租入的固定资产情况；

4、截止 2016 年 12 月 31 日本公司无通过经营租赁租出的固定资产；

5、未办妥产权证书的固定资产情况：

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
洪广办公楼	24,754,197.33	地下办公室不计容
南国城市广场二期华美达广场大酒店	574,332,936.53	正在办理

6、截止 2016 年 12 月 31 日本公司无固定资产抵押情况

(十) 长期待摊费用

项目	期初余额	本期增加金额	本期减少		期末余额
			本期摊销金额	其他减少金额	
酒店用品		16,107,476.18	1,342,289.67		14,765,186.51
办公楼装修	269,313.68		269,313.68		
合 计	269,313.68	16,107,476.18	1,611,603.35		14,765,186.51

注：本期长期待摊费用的增加额为 2016 年 9 月成立的子公司荆州南国酒店管理有限公司购买的酒店用品。

(十一) 递延所得税资产

1、未经抵销的递延所得税资产

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	43,192,731.02	10,798,182.76	44,203,786.36	11,050,946.60
合 计	43,192,731.02	10,798,182.76	44,203,786.36	11,050,946.60

2、未确认递延所得税资产明细：

项目	期末余额	期初余额	备注
可抵扣暂时性差异	2,950,281.52	2,176,680.57	减值准备
可抵扣亏损	511,127,069.46	421,640,788.23	未弥补亏损
合 计	514,077,350.98	423,817,468.80	

3、未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期：

年份	期末余额	期初余额	备注
2016 年		55,453.84	
2017 年		16,158.59	
2018 年		24,738,008.66	
2019 年	65,267,126.24	106,255,553.89	
2020 年	290,575,613.25	290,575,613.25	
2021 年	155,284,329.97		
合 计	511,127,069.46	421,640,788.23	

（十二）其他非流动资产

项目	期末余额	期初余额
委托贷款	360,000,000.00	
合 计	360,000,000.00	

注：本期其他非流动资产 3.60 亿元为本公司委托中国民生银行股份有限公司武汉水果湖支行贷款给联营公司武汉洛悦房地产有限公司用于归还股东借款，贷款期限 2016.9.9-2019.9.9，贷款利率 7.35%。

（十三）短期借款

项目	期末余额	期初余额
质押借款	50,000,000.00	280,030,000.00
抵押借款	225,000,000.00	225,000,000.00
保证借款	100,000,000.00	130,000,000.00
委托借款	424,140,000.00	200,000,000.00
合 计	799,140,000.00	835,030,000.00

注：1、期末质押借款为许晓明以持有本公司的股权 2000 万股为质押取得借款 5000 万，同时武汉南国置业股份有限公司为该笔借款提供保证。

2、期末抵押借款为子公司武汉南国商业发展有限公司为母公司提供抵押担保，以子公司房产作为抵押取得借款的 2.25 亿元，抵押物情况参见本附注“五、合并财务报表项目注释”之“（五）存货”的注释。

3、期末保证借款为母公司为子公司武汉大本营商业管理有限公司提供保证取得借款 1 亿元。

4、期末委托借款为中国电建地产集团有限公司提供。

(十四) 应付票据

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

(十五) 应付账款

1、应付账款按款项性质列示：

项目	期末余额	期初余额
工程款	1,629,105,630.99	1,464,819,473.87
监理费	1,203,073.51	4,089,349.51
设计营销及其他	19,686,048.47	8,798,239.69
合 计	1,649,994,752.97	1,477,707,063.07

2、应付账款按账龄列示：

项目	期末余额	期初余额
1 年以内（含 1 年）	862,476,576.96	1,105,868,887.66
1 至 2 年（含 2 年）	608,086,108.55	288,124,955.34
2 至 3 年（含 3 年）	107,570,815.47	65,764,106.16
3 年以上	71,861,251.99	17,949,113.91
合 计	1,649,994,752.97	1,477,707,063.07

3、账龄超过 1 年的重要应付账款

项目	款项性质	期末余额	未偿还或未结转的原因
中电建建筑集团有限公司	工程款及质保金	234,416,901.80	未到结算期
正太集团有限公司	工程款及质保金	171,382,104.21	未到结算期
武汉常阳新力建设工程有限公司	工程款	81,123,844.86	未到结算期
浙江宝业建设集团有限公司	工程款	23,324,283.37	未到结算期
中国水利水电第十三工程局有限公司	工程款	16,051,828.81	未到结算期
四川东益建筑工程有限公司	工程款	13,179,848.56	未到结算期
北京恒信建筑工程有限责任公司	工程款	12,580,930.00	未到结算期
武汉市十建集团有限公司	工程款	11,979,681.33	未到结算期
四川大汉市政景观工程有限公司	工程款	9,987,537.74	未到结算期
合计		574,026,960.68	

(十六) 预收款项

1、预收款项按账龄列示：

项目	期末余额	期初余额
1年以内（含1年）	1,422,276,097.00	580,470,139.81
1至2年（含2年）	220,060,306.20	143,379,114.79
2至3年（含3年）	138,006,882.79	67,891.98
3年以上	101,495.99	33,604.01
合 计	1,780,444,781.98	723,950,750.59

注：本期预收账款余额增加了 1,056,494,031.39 元，原因是部分项目取得了预售许可证，预售房款增加，主要为洺悦府项目预售房款增加了 318,393,075.00 元，泛悦城市广场项目预售房款增加了 785,223,467.00 元。

2、预收款项按项目性质列示：

项目	期末余额	期初余额
房款	1,703,873,880.15	707,478,398.48
物管费及租金等	76,570,901.83	16,472,352.11
合 计	1,780,444,781.98	723,950,750.59

3、账龄超过1年的重要预收款项

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
成都中世恒置业有限公司	110,940,531.20	预收定金
襄阳市樊城区建设投资经营有限公司	103,590,000.00	拆迁返还款
重庆格兰维酒店管理有限公司	17,000,000.00	预收定金
成都文隽实业有限公司	6,000,000.00	预收定金
合 计	237,530,531.20	

4、截止2016年12月31日本公司无因建造合同形成的已结算未完工项目；

(十七) 应付职工薪酬

1、应付职工薪酬列示：

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	5,832,619.33	180,998,265.01	177,229,058.63	9,601,825.71
二、离职后福利-设定提存计划	61,598.81	9,175,231.20	8,970,604.76	266,225.25
三、辞退福利		10,000.00	10,000.00	
合 计	5,894,218.14	190,183,496.21	186,209,663.39	9,868,050.96

2、短期薪酬列示：

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	5,677,724.32	123,090,844.87	119,569,788.33	9,198,780.86
2、职工福利费		7,876,643.33	7,876,643.33	
3、社会保险费	25,134.86	3,793,361.86	3,725,667.63	92,829.09
其中：医疗保险费	22,670.80	3,291,192.57	3,229,360.52	84,502.85
工伤保险费	1,461.14	247,133.77	244,343.38	4,251.53
生育保险费	1,002.92	255,035.52	251,963.73	4,074.71
4、商业保险		18,515.81	18,515.81	
5、住房公积金	84,086.62	6,907,519.69	6,859,833.40	131,772.91
6、一次性住房补贴				
7、工会经费和职工教育经费	45,673.53	4,718,033.26	4,585,263.94	178,442.85
8、劳务派遣		34,593,346.19	34,593,346.19	
合 计	5,832,619.33	180,998,265.01	177,229,058.63	9,601,825.71

3、设定提存计划列示：

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	57,596.00	8,616,957.47	8,420,264.41	254,289.06
2、失业保险费	4,002.81	434,666.13	426,732.75	11,936.19
3、企业年金缴费		123,607.60	123,607.60	
4、其他				
合 计	61,598.81	9,175,231.20	8,970,604.76	266,225.25

4、辞退福利：

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、辞退福利		10,000.00	10,000.00	
其中：因解除劳动关系给予的补偿		10,000.00	10,000.00	
合 计		10,000.00	10,000.00	

(十八) 应交税费

项目	期末余额	期初余额
土地增值税	188,167,514.17	150,666,516.79
企业所得税	74,657,398.74	80,240,719.59
增值税	32,795,013.25	-461,743.85
契税	20,915,600.00	20,840,040.96
房产税	2,518,130.11	1,268,600.45
印花税	1,833,937.09	1,505,091.79
土地使用税	1,236,013.90	1,048,500.60
城市维护建设税	459,024.41	1,673,480.02
教育费附加	219,122.94	704,088.14
堤防费	47,334.88	-201,081.35
个人所得税	39,020.30	-51,821.87
地方教育费附加	39,484.08	515,541.49
价格调节基金	-154,985.33	-138,484.48
营业税	-18,744,664.12	22,177,175.28
合 计	304,027,944.42	279,786,623.56

注：本期营业税及价格调节基金为负数余额主要原因是 2016 年 5 月份以前子公司成都中电建海赋房地产有限公司及成都泛悦北城房地产开发有限公司取得预售房款，预交了营业税及价格调节基金，本期尚未确认收入

(十九) 应付利息

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

注：截至 2016 年 12 月 31 日，应付债券利息 72,193,750.02 元，本金情况见本附注“五、合并财务报表项目注释”之“五、（二十三）应付债券”。

(二十) 其他应付款

1、按账龄列示其他应付款

项目	期末余额	期初余额
1 年以内（含 1 年）	1,638,474,621.43	1,534,822,344.78
1-2 年（含 2 年）	376,799,258.68	73,087,882.10
2-3 年（含 3 年）	60,296,182.57	22,813,782.12
3 年以上	42,775,660.47	29,682,237.29
合 计	2,118,345,723.15	1,660,406,246.29

2、按款项性质列示其他应付款

项目	期末余额	期初余额
往来款	1,708,372,308.67	934,666,702.58
拆迁补偿款	44,552,074.54	549,447,633.06
保证金	92,791,469.66	74,747,556.83
不可预见费	230,187,089.04	57,466,123.54
物业维修基金、押金等	42,442,781.24	44,078,230.28
合 计	2,118,345,723.15	1,660,406,246.29

3、账龄超过 1 年的重要其他应付款

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
中国电建地产集团有限公司	238,784,108.00	借款及利息未到期
中电建建筑集团有限公司	43,218,888.89	借款及利息未到期
中国水利水电第五工程局有限公司	43,214,444.45	借款及利息未到期
债券承销费	3,000,000.00	未到期
希界维（成都）影城有限公司	1,000,000.00	经营保证金
合 计	329,217,441.34	

(二十一) 一年内到期的非流动负债

项 目	期末余额	期初余额
保证借款	580,000,000.00	7,500,000.00
委托借款		930,000,000.00
合 计	580,000,000.00	937,500,000.00

注：期末保证借款中，公司为子公司襄阳南国商业发展有限责任公司提供担保，取得借款金额 3 亿元，期末余额 2.8 亿元；公司为子公司武汉南国融汇商业有限责任公司提供担保，取得借款金额 6 亿元，期末余额 3 亿元。

(二十二) 长期借款

项目	期末余额	期初余额	利率区间
质押借款		110,000,000.00	6.90%
抵押借款	1,889,200,000.00	3,646,000,000.00	5.45%-7.8%
保证借款		1,970,000,000.00	6.5%-7.995%
委托借款	3,120,000,000.00	700,000,000.00	5.8%-6.1%
合 计	5,009,200,000.00	6,426,000,000.00	

注：1、期末用于长期抵押借款的抵押物情况见本附注“五、合并财务报表项目注释”之（五）存货”

2、期末委托借款 31.2 亿，其中 14.40 亿元分别由建信资本管理有限公司委托中国民生银行股份有限公司武汉分行借款 1.9 亿元，爱建证券有限责任公司委托中国民生银行股份有限公司的借款 2 亿元，民生加银资产管理有限公司委托九江银行股份有限公司的借款 10.5 亿元；7.00 亿元的借款以南国置业股份有限公司保证；4.00 亿元的借款同时以中国电建地产集团有限公司和南国置业股份有限公司保证；5.80 亿元的借款同时以南国置业股份有限公司和南国商业发展有限公司保证。

（二十三）应付债券

1、应付债券

项 目	期末余额	期初余额
应付债券-面值	3,500,000,000.00	3,500,000,000.00
应付债券-利息调整	-18,846,737.02	-29,157,302.42
合 计	3,481,153,262.98	3,470,842,697.58

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

债券名称	面值	发行日期	债券期限 (年)	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
15 南国置业 MTN001	1,000,000,000.00	2015-4-28	3	1,000,000,000.00	992,838,266.68		68,000,000.00	2,888,652.20		995,726,918.88
15 南国置业 PPN001	1,000,000,000.00	2015-10-28	3	1,000,000,000.00	988,673,564.44		63,000,000.00	3,831,487.12		992,505,051.56
15 南国 01	1,000,000,000.00	2015-11-2	3	1,000,000,000.00	993,372,416.67		63,800,000.00	2,259,265.66		995,631,682.33
15 南国 02	500,000,000.00	2015-11-3	3	500,000,000.00	495,958,449.79		31,750,000.00	1,331,160.42		497,289,610.21
合 计	3,500,000,000.00			3,500,000,000.00	3,470,842,697.58		226,550,000.00	10,310,565.40		3,481,153,262.98

（二十四）股本

	期初余额	本期变动增减（+、-）					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	1,458,831,420.00	271,985,815			3,398,535.00	275,384,350.00	1,734,215,770.00

注：1、2016 年 6 月，公司非公开发行新股 271,985,815 股，发行价格为 5.64 元/股，募集资金总额 1,533,999,996.60 元，募集资金净额 1,518,814,722.82 元，其中新增股本 271,985,815.00 元，超过股本 1,246,828,907.82 元转入资本公积-股本溢价。

2、本期股权激励行权增加股本 3,398,535.00 元，截至本报告期末股权激励计划已经全部完成。

（二十五）资本公积

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
股本溢价	14,921,479.14	1,292,238,024.73		1,307,159,503.87
其他资本公积	2,108,628.50		2,108,628.50	
合 计	17,030,107.64	1,292,238,024.73	2,108,628.50	1,307,159,503.87

注：本期资本公积变动的原因有：

1、本期股权激励行权合计增加股本溢价 11,684,761.48 元，包括结转原计入其他资本公积 2,108,628.50 元。

2、2016 年 4 月，中国电建地产集团有限公司（简称“电建地产”）与本公司签订股权合作协议，为了更好的开发项目，电建地产以对本公司的子公司武汉南国融汇商业有限责任公司（简称“融汇公司”）增资的方式，成为融汇公司的新股东，电建地产以货币增资 192,150,000.00 元，本次增资后电建地产持有融汇公司的股权比例为 49%，本公司持有融汇公司的股权比例为 51%，电建地产投资后，占融汇公司 49% 的权益账面价值为 182,920,630.37 元，电建地产超额投入部份 9,229,369.63 元为本公司享有，相应的增加了股本溢价。

3、2016 年 9 月，本公司的子公司武汉南国商业发展有限公司（简称“武汉商业”）与湖北美圣商贸有限公司（简称“美圣公司”）签订股权转让协议，美圣公司将持有襄阳南国商业发展有限责任公司（简称“襄阳公司”）15% 的股权以 17,457,600.00 元转让给武汉商业，截止 2016 年 9 月 30 日，襄阳公司 15% 权益的账面价值为 41,952,585.80 元，超过支付对价的部分 24,494,985.80 元为增加的股本溢价。

4、本期非公开发行股票增加资本公积 1,246,828,907.82 元，参见本附注五、（二十四）股本之注释。

（二十六）盈余公积

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	138,760,767.63	5,052,917.07		143,813,684.70
合 计	138,760,767.63	5,052,917.07		143,813,684.70

注：根据母公司净利润的百分之十提取法定盈余公积。

（二十七）未分配利润

项 目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	1,318,457,325.16	1,777,012,014.46
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后期初未分配利润	1,318,457,325.16	1,777,012,014.46
加：本期归属于母公司所有者的净利润	43,281,353.35	30,687,210.02
减：提取法定盈余公积	5,052,917.07	4,459,038.03
分配现金股利		96,956,569.29
提取一般风险准备		
应付普通股股利		
转作股本的普通股股利		387,826,292.00
期末未分配利润	1,356,685,761.44	1,318,457,325.16

（二十八）营业收入和营业成本

1、营业收入和营业成本

项 目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
一、主营业务	2,897,889,972.39	2,148,678,952.55	3,050,881,882.71	2,077,935,244.73
房地产业务	2,897,889,972.39	2,148,678,952.55	3,050,881,882.71	2,077,935,244.73
二、其他业务	1,178,616.33			
代扣个人所得税手续费返还	1,178,616.33			
合 计	2,899,068,588.72	2,148,678,952.55	3,050,881,882.71	2,077,935,244.73

2、营业收入和营业成本按行业分类

行业分类	项目	本期发生额		上期发生额	
		收入	成本	收入	成本
房地产	物业销售收入	2,663,617,437.01	1,932,446,229.96	2,772,194,667.00	1,907,232,899.52
	物管出租及物管费收入	223,346,665.36	199,060,055.46	278,687,215.71	170,702,345.21
	酒店运营及其他	12,104,486.35	17,172,667.13		
合 计		2,899,068,588.72	2,148,678,952.55	3,050,881,882.71	2,077,935,244.73

3、本期营业收入前五名的客户

客户名称	销售额（元）	占收入总额比例（%）
武汉市江汉工人文化宫	511,928,405.86	17.66
李建强	23,809,523.81	0.82
周莉	15,717,660.95	0.54
杨亚曼	13,333,333.33	0.46
袁晓霖	10,476,190.47	0.36
合 计	575,265,114.42	19.84

（二十九）税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额
土地增值税	205,099,432.22	465,774,232.27
营业税	45,352,742.59	172,510,787.30
城市维护建设税	9,769,756.81	12,071,221.93
教育费附加	4,197,264.59	5,150,472.58
房产税	13,273,818.89	4,795,511.73
堤防税	271,854.91	988,053.43
地方教育附加	721,850.75	1,217,228.94
印花税	3,962,168.43	
土地使用税	1,598,784.32	
其他	1,718,537.52	2,891,053.20
合 计	285,966,211.03	665,398,561.38

(三十) 销售费用

项目	本期发生额	上期发生额
广告宣传费	71,181,681.77	62,623,698.20
市场活动费	74,296,805.44	49,415,354.09
销售代理费	72,885,493.50	13,556,688.97
职工薪酬	3,773,145.92	1,081,972.91
办公费	1,905,698.08	2,335,767.04
通讯费	613,216.99	283,790.95
专业服务费	277,115.73	621,918.00
交易手续费	33,258.53	77,259.24
其他	11,575,662.56	7,532,225.87
合 计	236,542,078.52	137,528,675.27

(三十一) 管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	29,711,737.29	33,988,593.14
专业服务费	8,069,134.92	9,241,753.71
差旅费	4,392,955.78	2,819,510.54
办公费	2,324,370.07	7,249,173.75
折旧费	2,298,709.45	1,981,808.55
员工餐费	1,790,208.80	1,591,751.97
会议费	1,244,248.87	1,928,296.00
软件使用费	1,030,514.32	1,711,662.51
业务招待费	1,018,165.19	446,684.00
税费	842,949.42	7,908,527.01
品牌宣传费	794,505.17	4,450,994.00
证照登记及年检	267,869.83	1,042,111.84

其他	5,836,748.55	1,926,009.32
合计	59,622,117.66	76,286,876.34

(三十二) 财务费用

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	74,804,382.39	4,177,217.03
减：利息收入	29,759,674.90	15,013,883.84
手续费支出	1,874,057.82	1,514,563.96
合计	46,918,765.31	-9,322,102.85

(三十三) 资产减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	-237,454.37	7,088,180.35
合计	-237,454.37	7,088,180.35

(三十四) 投资收益

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	287,739.75	4,786,873.19
其他		91,996,156.94
合计	287,739.75	96,783,030.13

(三十五) 营业外收入

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
违约金、赔款	1,622,490.59		1,622,490.59
其他	16,000.00	1,012,634.10	16,000.00
合 计	1,638,490.59	1,012,634.10	1,638,490.59

注：其他主要为违约罚款、赔款等。

(三十六) 营业外支出

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	270,395.41	124,274.10	270,395.41
合 计	270,395.41	124,274.10	270,395.41

(三十七) 所得税费用

1、所得税费用表

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	83,037,262.58	108,095,890.94
递延所得税费用	252,763.84	1,778,182.61
合 计	83,290,026.42	109,874,073.55

2、会计利润与所得税费用调整过程：

项目	本期发生额
利润总额	123,233,752.95
按法定/适用税率计算的所得税费用	30,808,438.24
子公司适用不同税率的影响	
调整以前期间所得税的影响	7,239,161.27
非应税收入的影响	
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	1,192,638.63
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-16,449,512.19
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	60,499,300.47
所得税费用	83,290,026.42

(三十八) 现金流量表项目

1、收到的其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
利息收入	29,759,674.90	15,013,883.84
收到的保证金及押金	57,086,915.64	172,427,148.17
收到的往来款及其他	1,652,763,737.27	1,684,783,959.46
合计	1,739,610,327.81	1,872,224,991.47

2、支付的其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
支付的销售费用	233,271,077.33	120,055,013.02
支付的管理费用	25,093,181.20	29,799,285.80
银行手续费支出	1,874,057.82	1,514,563.96
支付的往来款及其他	1,326,703,387.18	2,078,076,634.73
合计	1,586,941,703.53	2,229,445,497.51

3、收到的其他与筹资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
存单解押	316,870,000.00	482,000,000.00
关联方资金拆借	1,415,750,000.00	1,372,742,000.00
合计	1,732,620,000.00	1,854,742,000.00

4、支付的其他与筹资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
存单质押		758,870,000.00
归还的关联企业融资款项	1,224,000,000.00	940,000,000.00
购买少数股东股权	17,457,600.00	
合计	1,241,457,600.00	1,698,870,000.00

(三十九) 现金流量表补充资料

1、现金流量表补充资料

项目	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	39,943,726.53	83,763,764.07
加：资产减值准备	-237,454.37	7,088,180.35
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	6,789,321.92	2,701,039.69
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销	1,611,603.35	323,176.68
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）		
固定资产报废损失（收益以“－”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“－”号填列）		
财务费用（收益以“－”号填列）	74,804,382.39	4,177,217.03
投资损失（收益以“－”号填列）	-287,739.75	-96,783,030.13
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	252,763.84	1,778,182.61
递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）		
存货的减少（增加以“－”号填列）	-3,443,110,723.02	-3,705,097,667.10
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	1,719,379,364.27	-7,799,111,781.60
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	2,071,024,960.75	6,576,671,559.41
其他		
经营活动产生的现金流量净额	470,170,205.91	-4,924,489,358.99
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		

项目	本期金额	上期金额
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3、现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	2,129,490,356.31	2,163,664,715.18
减：现金的期初余额	2,163,664,715.18	1,292,521,111.50
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-34,174,358.87	871,143,603.68

2、现金和现金等价物的构成

项目	期末余额	期初余额
一、现金	2,129,490,356.31	2,163,664,715.18
其中：库存现金	8,765.81	9,936.63
可随时用于支付的银行存款	2,110,678,170.66	2,157,629,275.36
可随时用于支付的其他货币资金	18,803,419.84	6,025,503.19
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	2,129,490,356.31	2,163,664,715.18

（四十）所有权或使用权受到限制的资产

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	11,235,807.15	冻结
存货	3,943,152,308.84	抵押
合计	3,954,388,115.99	

注：受限资产的详细情况见本附注五之（一）货币资金、（五）存货相关注释。

六、合并范围的变更

本公司合并财务报表范围以控制为基础予以确定。报告期新增子公司襄阳融聚商业管理有限公司、南京泛悦房地产有限公司 2 家公司。

七、在其他主体中的权益

(一) 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(%)		表决权 比例(%)	取得 方式	备注
				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		80.00	1	
武汉南国光谷商业有限公司	湖北武汉	湖北武汉	房地产开发、销售、租赁、物业管理。		100.00	100.00	1	
荆州南国商业发展有限公司	湖北荆州	湖北荆州	房地产开发、销售、租赁、物业管理。		100.00	100.00	1	
荆州大本营商业管理有限公司	湖北荆州	湖北荆州	房地产开发、销售、租赁、物业管理。		100.00	100.00	1	
武汉南国洪创商业有限公司	湖北武汉	湖北武汉	房地产开发、销售、租赁、物业管理。		100.00	100.00	1	
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		100.00	1	
襄阳佳宏房产投资有限公司	湖北襄阳	湖北襄阳	房地产业投资。		50.00	70.00	1	注 1
武汉南国商业发展有限公司	湖北武汉	湖北武汉	房地产开发、销售、租赁、物业管理。	100.00		100.00	2	
武汉北都商业有限公司	湖北武汉	湖北武汉	房地产开发、销售、租赁、物业管理。	100.00		100.00	2	
武汉大本营商业管理有限公司	湖北武汉	湖北武汉	场地出租；商业经营管理；物业管理；房屋租赁。	100.00		100.00	2	
武汉南国洪广置业发展有限公司	湖北武汉	湖北武汉	房地产开发及商品房销售；批零兼营建筑材料、电线、电缆、五金制品。	100.00		100.00	3	
武汉轻工业机械有限公司	湖北武汉	湖北武汉	轻工业设备制造、药业机械设备制造；技术进出口、货物进出口、代理进出口业务。	100.00		100.00	3	
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		51.00	1	注 2
成都南国商业管理有限公司	四川成都	四川成都	商业经营管理；物业管理；房屋租赁；场地出租；仓储服务；百货、建材的批发零售；企业营销策划；市场营销策划；设计、制作、代理、发布国内各类广告	100.00		100.00	1	注 3
荆州南国酒店管理有限公司	湖北荆州	湖北荆州	酒店管理		100.00	100.00	1	注 4
成都中电建海赋房地产有限公司	四川成都	四川成都	房地产开发经营、物业管理、检出装装饰工程设计、施工。	51.02		51.02	2	注 5
武汉熙悦房地产有限公司	湖北武汉	湖北武汉	房地产开发、销售、咨询；物业管理和装饰。		51.00	51.00	1	注 6
南京泛悦房地产有限公司	江苏南京	江苏南京	房地产开发、销售、租赁、物业管理。装修、施工	100.00		100.00	1	注 7
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。		100.00	100.00	1	注 8
武汉南国融汇商业有限责任公司	湖北武汉	湖北武汉	商业经营管理；场地出租；日用百货、五金交电、建筑及装饰材料、化工产品批零兼营；装饰工程设计；房屋租赁；广告设计制作发布；仓储服务；物业管理；酒店经营管理；会议展览服务。	51.00		51.00	1	注 9
襄阳融聚商业管理有限公司	湖北襄阳	湖北襄阳	商业经营管理；场地出租；日用百货、五金交电、建筑及装饰材料批零兼营；房屋租赁；广告设计制作发布；仓储服务；物业管理；	100.00		100.00	1	注 10

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

注 1: 2013 年 8 月 7 日, 本公司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, 本公司与中国电建地产集团有限公司(以下简称“电建地产”)、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(以下简称“成都泛悦”)。根据合作协议, 电建地产将其所持有成都泛悦 10%的表决权让渡给本公司行使, 并认可本公司拥有成都泛悦的实际控制权, 故纳入合并报表范围。

注 3: 2014 年 8 月 18 日, 本公司投资设立全资子公司成都南国商业管理有限公司(以下简称“成都商管”), 注册资本为人民币 2,000.00 万。截至 2016 年 12 月 31 日注册资本尚未到位。由于本公司为其独资法人, 对成都商管具有 100%的实际控制权, 故纳入合并报表范围。

注 4: 2014 年 12 月 3 日, 本公司的子公司荆州南国商业发展有限公司(以下简称“荆州南国商业”)向荆州市工商管理局申请注册成立的荆州南国酒店管理有限公司(以下简称“荆州酒店”), 注册资金 5,000.00 万元, 截至 2016 年 12 月 31 日注册资本尚未到位。由于荆州南国商业对荆州酒店具有 100%的实际控制权, 故纳入合并报表范围。

注 5: 2015 年 11 月 14 日, 本公司与电建地产达成股权合作协议。根据合作协议, 本公司以货币资金的形式对成都中电建海赋房地产开发有限公司(简称“海赋”)进行增资(增资前注册资本 20,000 万元, 电建地产持股 60%, 本公司持股 40%), 增资金额 7,139.42 万元, 其中, 增加注册资本人民币 4,500.00 万元, 增加资本公积人民币 2,639.42 万元。增资到位后, 海赋的股权结构变为本公司持股 51.02%, 电建地产持股 48.98%, 从而本公司成为海赋的控股股东, 故纳入合并报表范围。

注 6: 2015 年 12 月 16 日, 电建地产与武汉南国商业发展有限公司(以下简称“武汉商业”)共同成立武汉熙悦房地产有限公司(以下简称“熙悦”), 注册资本人民币 10,000.00 万元。其中电建地产出资 4,900.00 万元人民币, 占比 49%, 武汉商业出资 5,100.00 万元人民币, 占比 51%。截至 2016 年 12 月 31 日注册资本已经到位。由于武汉商业对熙悦具有实际控制权, 故纳入合并报表范围。

注 7: 2016 年 8 月 2 日, 本公司投资设立全资子公司南京泛悦房地产有限公司, 注册资金 5,100.00 万元并已经到位, 故纳入合并报表范围。

注 8: 2016 年 9 月, 本公司子公司武汉南国商业发展有限公司购买襄阳南国商业发展有限责任公司的少数股权, 导致持股比例由 85%变为 100%, 具体参见本附注七、在其他主体中的权益(二)本公司本期在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易。

注 9: 2016 年 4 月, 中国电建地产集团有限公司对本公司的子公司武汉南国融汇商业有限责任公司增资, 导致持股比例由 100%变为 51%, 具体参见本附注七、在其他主体中的权益(二)本公司本期在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易。

注 10: 2015 年 9 月, 本公司子公司武汉大本营商业管理有限公司(简称“大本营”)投资设立襄阳融聚商业管理有限公司(简称“襄阳融聚”), 由于集团整体规划发生变化, 拟注销襄阳融聚, 截止 2016 年 12 月 31 日, 襄阳融聚已办理税务登记注销, 但尚未办理工商注销手续, 故, 本报告期仍纳入合并范围。

2、重要的非全资子公司

子公司名称	少数股东的持股比例(%)	少数股东的表决权比例(%)	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	备注
成都中电建海赋房地产有限公司	48.98	48.98	1,180,349.65		170,896,808.64	
武汉南国融汇商业有限责任公司	49.00	49.00	-3,488,367.25		179,432,263.12	
湖北南国创新置业有限公司	20.00	20.00	-17,965.09		346,026.47	
成都泛悦北城房地产开发有限公司	59.00	59.00	-7,205,005.66		49,564,935.00	
武汉熙悦房地产有限公司	49.00	49.00	-5,908,470.71		43,091,364.16	

3、重要非全资子公司的主要财务信息

子公司名称	期末余额					
	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
成都中电建海赋房地产有限公司	1,666,724,082.66	856,457.80	1,667,580,540.46	1,318,669,130.40		1,318,669,130.40
武汉南国融汇商业有限责任公司	2,591,039,560.05	74,498.78	2,591,114,058.83	784,925,766.75	1,440,000,000.00	2,224,925,766.75
湖北南国创新置业有限公司	2,510,016,663.26	50,153.64	2,510,066,816.90	1,508,336,684.56	1,000,000,000.00	2,508,336,684.56
成都泛悦北城房地产开发有限公司	2,235,879,924.92	376,182.60	2,236,256,107.52	1,952,247,743.12	200,000,000.00	2,152,247,743.12
武汉熙悦房地产有限公司	2,419,591,685.29	1.25	2,419,591,686.54	651,650,127.02	1,680,000,000.00	2,331,650,127.02

子公司名称	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
成都中电建海赋房地产有限公司	2,642,922,609.54	1,097,630.78	2,644,020,240.32	719,518,690.72	1,578,000,000.00	2,297,518,690.72
武汉南国融汇商业有限责任公司	1,223,146,455.25	33,758.80	1,223,180,214.05	441,435,142.33	600,000,000.00	1,041,435,142.33
湖北南国创新置业有限公司	1,923,127,056.67	68,884.13	1,923,195,940.80	921,375,982.99	1,000,000,000.00	1,921,375,982.99
成都泛悦北城房地产开发有限公司	1,944,865,387.98	361,161.16	1,945,226,549.14	869,006,310.74	980,000,000.00	1,849,006,310.74
武汉熙悦房地产有限公司	236,605,600.64		236,605,600.64	236,605,937.64		236,605,937.64

重要非全资子公司的主要财务信息（续表）

子公司名称	本期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量

子公司名称	本期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
成都中电建海赋房地产有限公司	250,148,820.16	2,409,860.46	2,409,860.46	1,190,008,462.89
武汉南国融汇商业有限责任公司	31,447.07	-7,706,779.64	-7,706,779.64	-720,809,296.32
湖北南国创新置业有限公司	9,351.68	-89,825.47	-89,825.47	404,010,711.85
成都泛悦北城房地产开发有限公司		-12,211,874.00	-12,211,874.00	312,454,006.66
武汉熙悦房地产有限公司	15,461.88	-12,058,103.48	-12,058,103.48	-1,745,185,854.88

子公司名称	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
成都中电建海赋房地产有限公司	945,827,308.00	86,407,866.11	86,407,866.11	-1,025,454,867.98
武汉南国融汇商业有限责任公司		-7,489,892.71	-7,489,892.71	-560,113,074.03
湖北南国创新置业有限公司		-7,451,348.02	-7,451,348.02	-961,114,771.89
成都泛悦北城房地产开发有限公司		-3,780,494.71	-3,780,494.71	-1,109,490,395.87
武汉熙悦房地产有限公司		-337.00	-337.00	-235,999,332.00

4、本公司本期无向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持。

(二) 本公司本期在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易。

1、在子公司所有者权益份额发生变化的情况

(1) 购买子公司少数股权：

2016年9月，本公司的子公司武汉南国商业发展有限公司（简称“武汉商业”）与湖北美圣商贸有限公司（简称“美圣公司”）签订股权转让协议，美圣公司将持有襄阳南国商业发展有限责任公司（简称“襄阳公司”）15%的股权以17,457,600.00元转让给武汉商业，转让后，襄阳公司成为武汉商业的全资子公司，不影响合并范围。

(2) 子公司新增股东出资

2016年4月，中国电建地产集团有限公司（简称“电建地产”）与本公司签订股权合作协议，为了更好的开发项目，电建地产以对本公司的子公司武汉南国融汇商业有限责任公司（简称“融汇公司”）增资的方式，成为融汇公司的新股东，电建地产以货币增资192,150,000.00元，本次增资后电建地产持有融汇公司的股权比例为49%，本公司持有融汇公司的股权比例为51%，增资后，本公司仍控制融汇公司，不影响合并范围。

2、交易对少数股东权益及归属于母公司所有者权益的影响

项目	武汉南国商业发展有限公司	武汉南国融汇商业有限责任公司
购买成本/处置对价	17,457,600.00	192,150,000.00
--现金	17,457,600.00	192,150,000.00

—非现金资产的公允价值		
购买成本/处置对价合计	17,457,600.00	192,150,000.00
减：按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	41,952,585.80	182,920,630.37
差额	24,494,985.80	9,229,369.63
其中：调整资本公积	24,494,985.80	9,229,369.63
调整盈余公积		
调整未分配利润		

(三) 在合营安排或联营企业中的权益

1、重要的合营企业或联营企业

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		表决权比例(%)	对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接		
武汉双联创和置业有限公司	湖北武汉	湖北武汉	房地产开发、商品房销售, 房屋租赁、物业管理	50.00		50.00	权益法
中印集团文化有限责任公司	北京	北京	图书、期刊、电子出版物、音像制品批发、零售、网上销售、查账报告、评估报告等文字材料); 计算机技术培训; 出租办公用房、出租商业用房	50.00		50.00	权益法
南京电建中储房地产有限公司	江苏南京	江苏南京	房地产开发、商品房销售、房地产信息咨询、物业管理	26.01		26.01	权益法
武汉洛悦房地产有限公司	湖北武汉	湖北武汉	房地产开发、商品房销售、物业管理、房屋装饰	26.00		26.00	权益法

2、重要合营企业的主要财务信息

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

	武汉双联创和置业有限公司	中印集团文化有限责任公司	武汉双联创和置业有限公司
流动资产	88,585,705.25	62,684,062.81	62,538,948.76
其中：现金和现金等价物	52,687,084.74	26,366,229.45	22,675,562.73
非流动资产	825,424.85	9,521,507.07	1,125,046.87
资产合计	89,411,130.10	72,205,569.88	63,663,995.63
流动负债	68,912,636.70	25,246,056.96	51,136,940.53
负债合计	68,912,636.70	25,246,056.96	51,136,940.53
归属于母公司股东权益	20,498,493.40	46,959,512.92	12,527,055.10
按持股比例计算的净资产份额	10,249,246.70	23,479,756.46	6,263,527.55
营业收入	39,564,288.13	51,573,211.27	29,684,500.84
营业成本	15,130,509.24	45,482,739.82	9,019,219.44
税金及附加	858,381.54	648,649.27	1,678,156.25
销售费用		2,734,623.32	36,500.00
管理费用	15,401,962.58	4,082,143.57	9,201,996.40
财务费用	-76,747.39	-64,398.69	-2,954.38
资产减值损失	51,309.12	1,200,997.95	36,676.32
投资收益		-887,099.86	
营业外收入	44,422.44		47,299.00
营业外支出	20,000.00	184.81	15,000.00
所得税费用	251,857.18		173,459.43
净利润	7,971,438.30	-3,398,828.64	9,573,746.38
综合收益总额	7,971,438.30	-3,398,828.64	9,573,746.38

3、重要联营企业的主要财务信息

项目	期末余额 / 本期发生额		期初余额 / 上期发生额
	南京电建中储房地产有限公司	武汉洛悦房地产有限公司	不适用
流动资产	3,032,471,295.18	6,247,437,318.38	
其中：现金和现金等价物	63,873,161.59	73,391,374.88	
非流动资产	320,629.24	588,621.47	
资产合计	3,032,791,924.42	6,248,025,939.85	
流动负债	1,274,786,424.42	2,340,249,824.26	
非流动负债	1,670,000,000.00	3,860,000,000.00	
负债合计	2,944,786,424.42	6,200,249,824.26	

项目	期末余额 / 本期发生额		期初余额 / 上期发生额
	南京电建中储房地产有限公司	武汉洛悦房地产有限公司	不适用
少数股东权益			
归属于母公司股东权益	88,005,500.00	47,776,115.59	
按持股比例计算的净资产份额	22,890,230.55	12,421,790.05	
营业收入		11,276.05	
营业成本			
税金及附加			
销售费用	10,480,471.22	2,775,273.40	
管理费用	1,507,585.60	500,952.96	
财务费用	6,443.18	-1,070,888.77	
资产减值损失			
投资收益			
营业外收入			
营业外支出			
所得税费用			
净利润	-11,994,500.00	-2,194,061.54	
综合收益总额	-11,994,500.00	-2,194,061.54	

4、合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力不存在重大限制情况。

5、合营企业或联营企业未发生超额亏损情况。

（四）本公司无在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

八、与金融工具相关的风险

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

本公司的金融工具导致的主要风险是信用风险、流动风险及市场风险。

（一）金融工具分类

1、资产负债表日的各类金融资产的账面价值如下：

金融资产项目	期末余额	期初余额
货币资金	2,140,726,163.46	2,480,534,715.18
应收账款	202,764,924.05	266,432,062.36
合 计	2,343,491,087.51	2,746,966,777.54

2、资产负债表日的各类金融负债的账面价值如下：

金融负债项目	期末余额	期初余额
短期借款	799,140,000.00	835,030,000.00
应付票据		3,570,000.00
应付账款	1,649,994,752.97	1,477,707,063.07
应付利息	72,193,750.02	72,193,750.02
一年内到期的非流动负债	580,000,000.00	937,500,000.00
长期借款	5,009,200,000.00	6,426,000,000.00
应付债券	3,481,153,262.98	3,470,842,697.58
合 计	11,591,681,765.97	13,222,843,510.67

(二) 信用风险

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

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

(三) 流动风险

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

本公司的目标是运用银行借款、应付债券等融资手段以保持融资的持续性与灵活性的平衡。根据财务报表中反映的借款的账面价值，本公司2016年12月31日应于12个月内到期的借款比重为13.97%，2015年12月31日应于12个月内到期的借款比重为15.19%。

(四) 市场风险

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

本公司面临的市场利率变动的风险主要与本公司以浮动利率计息的长期负债有关。

九、关联方及关联交易

（一）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(万元)	母公司对本企业的持股比例(%)	母公司对本企业的表决权比例(%)
中国电建地产集团有限公司	中国北京	房地产开发、销售；物业管理	700,000.00	40.49	40.49

注：本公司最终控制方是中国电力建设集团有限公司。

（二）本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见本附注“七、在其他主体中的权益”之“1、在子公司中的权益”。

（三）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本附注“七、在其他主体中的权益”之“3、在合营安排或联营企业中的权益”。

（四）其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系	备注
许晓明	5%以上自然人股东	持有公司 15.34%股权
武汉新天地投资有限公司	5%以上法人股东	持有公司 18.06%股权
尹光华	5%以上自然人股东	持有公司 5.07%股权
湖北省电力装备有限公司	同一控制人所属子公司	
武汉电力设备厂	同一控制人所属子公司	
中电建建筑集团有限公司	同一控制人所属子公司	
中国水利水电第五工程局有限公司	同一控制人所属子公司	
中国水利水电第十工程局有限公司	同一控制人所属子公司	
中国水利水电第十三工程局有限公司	同一控制人所属子公司	
中电建物业管理有限公司	同一控制人所属子公司	
武汉汉源既济电力有限公司	同一控制人所属子公司	
江西省水电工程局	同一控制人所属子公司	
中国水利水电第八工程局有限公司	同一控制人所属子公司	
中国水利水电第七工程局有限公司	同一控制人所属子公司	
中国水利水电第十一工程局有限公司	同一控制人所属子公司	

(五) 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

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
江西省水电工程局	工程施工	33,982,927.03	
武汉汉源既济电力有限公司	工程施工	31,416,633.22	
中电建建筑集团有限公司	工程施工	680,289,036.33	805,054,596.07
中国水利水电第八工程局有限公司	工程施工	3,926,309.96	
中国水利水电第十工程局有限公司	工程施工	36,427,294.97	71,850,280.58
中国水利水电第十三工程局有限公司	工程施工		51,645,848.50
中国水利水电第五工程局有限公司	工程施工	91,417,187.72	
湖北省电力装备有限公司	采购商品	3,461,973.50	1,334,770.45
武汉电力设备厂	采购商品	6,913,270.00	
中电建物业管理有限公司	接受劳务	3,088,179.72	1,967,113.37
合 计		890,922,812.45	931,852,608.97

2、关联担保情况

本公司作为被担保方：

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
中国电建地产集团有限公司	1,000,000,000.00	2015-4-30	2018-4-30	否
中国电建地产集团有限公司	980,000,000.00	2015-9-30	2016-4-12	是
中国电建地产集团有限公司	196,000,000.00	2016-9-14	2019-9-13	否
中国电建地产集团有限公司	200,000,000.00	2016-12-1	2022-12-1	否
许晓明	110,000,000.00	2012-2-22	2016-12-8	是
许晓明	50,000,000.00	2016-2-24	2017-2-23	否

3、关联方资金拆借

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明	拆借资金状态
拆入					
中国电建地产集团有限公司	146,500,000.00	2015-1-26	2016-4-26	对公司经营活动的支持	已归还
中国电建地产集团有限公司	21,000,000.00	2015-3-26	2016-4-26	对公司经营活动的支持	已归还
中国电建地产集团有限公司	20,000,000.00	2015-9-24	2016-4-26	对公司经营活动的支持	已归还
中国电建地产集团有限公司	48,750,000.00	2015-12-30	2016-4-26	对公司经营活动的支持	已归还
中国电建地产集团有限公司	477,750,000.00	2016-4-11	2016-4-26	对公司经营活动的支持	已归还
中国电建地产集团有限公司	424,140,000.00	2016-4-26	未明确约定到期日	对公司经营活动的支持	在借

中国水利水电第五工程局有限公司	35,000,000.00	2014-12-20	未明确约定到期日	对公司经营活动的支持	在借
中电建建筑集团有限公司	35,000,000.00	2014-12-20	未明确约定到期日	对公司经营活动的支持	在借
中国水利水电第五工程局有限公司	5,000,000.00	2015-1-20	未明确约定到期日	对公司经营活动的支持	在借
中电建建筑集团有限公司	5,000,000.00	2015-1-20	未明确约定到期日	对公司经营活动的支持	在借
中国电建地产集团有限公司	146,000,000.00	2013-5-13	未明确约定到期日	对公司经营活动的支持	已归还 1000 万
中国电建地产集团有限公司	500,000,000.00	2014-9-11	2016-4-22	对公司经营活动的支持	已归还
中国电建地产集团有限公司	578,000,000.00	2016-6-6	2017-4-1	对公司经营活动的支持	在借
中国电建地产集团有限公司	360,000,000.00	2016-1-26	未明确约定到期日	对公司经营活动的支持	在借
中国电建地产集团有限公司	236,492,000.00	2015-12-31	未明确约定到期日	对公司经营活动的支持	在借
中国电建地产集团有限公司	500,000,000.00	2016-4-5	2017-4-5	对公司经营活动的支持	已归还
中国电建地产集团有限公司	100,000,000.00	2016-4-12	2017-4-12	对公司经营活动的支持	已归还
中国电建地产集团有限公司	300,000,000.00	2016-5-9	2017-5-9	对公司经营活动的支持	已归还
中国电建地产集团有限公司	300,000,000.00	2016-6-14	2017-6-14	对公司经营活动的支持	已归还
中国电建地产集团有限公司	500,000,000.00	2016-11-18	2017-4-4	对公司经营活动的支持	已归还
中国电建地产集团有限公司	2,000,000,000.00	2016-12-26	2017-4-4	对公司经营活动的支持	已归还
许晓明	200,000,000.00	2015-8-18	2016-8-17	对公司经营活动的支持	已归还
中国电建地产集团有限公司	300,000,000.00	2014-6-13	2016-6-13	对公司经营活动的支持	已归还
许晓明	130,000,000.00	2014-4-11	2016-4-11	对公司经营活动的支持	已归还
中国电建地产集团有限公司	500,000,000.00	2015-10-26	2016-11-25	对公司经营活动的支持	已归还
中国电建地产集团有限公司	700,000,000.00	2015-12-4	2016-4-15	对公司经营活动的支持	已归还

4、关联方财务资助

根据第三届董事会第十三次临时会议、第三届监事会第十六次会议决定，公司向武汉洛悦房地产有限公司按股权比例提供财务资助 3.64 亿元人民币，本年度实际已支付 3.60 亿元人民币。

根据第三届董事会第十四次临时会议决定，公司向南京电建中储房地产有限公司按股权比例提供财务资助共 6.92 亿元人民币，本年度公司累计支付 7.43 亿元人民币，同期累计收回了 4.34 亿元人民币。

5、关联方资产转让、债务重组情况

无。

6、关键管理人员报酬

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	9,681,000.00	8,471,913.00

(六) 关联方应收应付款项

1、应收项目

项目名称	关联方	期末	期初
		账面余额	账面余额
其他应收款	中电建建筑集团有限公司	208,650.27	
其他应收款	中国水利水电第八工程局有限公司	162,229.28	
其他应收款	中国水利水电第十工程局有限公司	257,658.30	308,443.23
其他应收款	南京电建中储房地产有限公司	331,839,527.19	
小 计		332,468,065.04	308,443.23
预付账款	中国水利水电第八工程局有限公司	3,198,778.00	
小 计		3,198,778.00	
合 计		335,666,843.04	308,443.23

2、应付项目

项目名称	关联方	期末	期初
		账面余额	账面余额
应付账款	中电建建筑集团有限公司	661,802,194.46	169,977,334.83
应付账款	中国水利水电第五工程局有限公司	55,162,674.61	
应付账款	中国水利水电第十工程局有限公司	39,894,437.87	65,729,581.40
应付账款	中国水利水电第十三工程局有限公司	16,051,828.81	54,699,797.11
应付账款	武汉电力设备厂	5,601,874.00	1,224,000.00
应付账款	武汉汉源既济电力有限公司	4,903,711.88	
应付账款	湖北省电力装备有限公司	1,072,003.45	
应付账款	中电建物业管理有限公司	615,748.14	
小 计		785,104,473.22	291,630,713.34
其他应付款	中国电建地产集团有限公司	1,554,359,579.37	830,219,501.05
其他应付款	中电建建筑集团有限公司	46,715,833.33	43,418,888.89
其他应付款	中国水利水电第五工程局有限公司	46,395,277.79	43,414,444.45
其他应付款	中电建物业管理有限公司襄阳分公司	995,158.35	
其他应付款	中电建物业管理有限公司	850,000.00	
其他应付款	武汉汉源既济电力有限公司	800,000.00	
其他应付款	中国水利水电第十三工程局有限公司	698,743.69	
其他应付款	中国水利水电第八工程局有限公司	300,000.00	
其他应付款	中国水利水电第七工程局有限公司	300,000.00	
其他应付款	中国水利水电第十工程局有限公司	240,000.00	240,000.00
其他应付款	中国水利水电第十一工程局有限公司		300,000.00
小 计		1,651,654,592.53	917,592,834.39
合 计		2,436,759,065.75	1,209,223,547.73

(七) 关联方承诺

承诺事由	承诺方	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
股改承诺					
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	中国电建地产集团有限公司	1、电建地产及电建地产控制的其他企业目前与南国置业主营业务不存在直接的同业竞争。2、本次要约收购完成后，电建地产将依法采取必要的措施来避免发生未来与南国置业主营业务的同业竞争及利益冲突的业务或活动，并促使电建地产控制的其他企业避免发生与南国置业主营业务同业竞争及利益冲突的业务或活动。3、本次要约收购完成后，对于可能构成与南国置业主营业务竞争的新业务机会，电建地产将给予南国置业优先选择权。如南国置业无意或暂不具备运营该等新业务机会的能力，或第三方拒绝提供或不以合理的条款将该等机会提供给南国置业，则电建地产可以进行投资或收购。	2014年05月07日	无	均严格履行承诺
	中国电力建设集团有限公司	1、中国电建及中国电建控制的除南国置业外的其他企业（含电建地产）目前与南国置业主营业务不存在直接的同业竞争。2、本次要约收购完成后，中国电建将依法采取必要的措施来避免发生与南国置业主营业务的同业竞争及利益冲突的业务或活动，并促使中国电建控制的其他企业避免发生与南国置业主营业务同业竞争及利益冲突的业务或活动。3、本次要约收购完成后，对于可能构成与南国置业主营业务竞争的新业务机会，中国电建将给予南国置业优先选择权，如南国置业无意或暂不具备运营该等新业务机会的能力，或第三方拒绝提供或不以合理的条款将该等业务机会提供给南国置业，则中国电建可以进行投资或收购。”	2014年05月07日	无	均严格履行承诺
	中国电建地产集团有限公司	1、在电建地产成为南国置业的股东后，将善意履行作为南国置业股东的义务，不利用电建地产所处的地位，就南国置业与电建地产或电建地产控制的其他公司相关的任何关联交易采取任何行动，故意促使南国置业的股东大会或董事会作出侵犯南国置业和其他股东合法权益的决议。2、在电建地产成为公司的股东后，如果公司必须与电建地产或电建地产控制的其他公司发生任何关联交易，则电建地产承诺将促使上述交易的价格以及其他协议条款和交易条件是在公平合理且如同与独立第三者的正常商业交易的基础上决定。	2012年12月20日	无	均严格履行承诺
承诺是否及时履行	是				

十、股份支付

(一) 股份支付总体情况

公司本期授予的各项权益工具总额	无
公司本期行权的各项权益工具总额	3,398,535.00
公司本期失效的各项权益工具总额	无
公司期末发行在外的股票期权行权价格的范围和合同剩余期限	无
公司期末发行在外的其他权益工具行权价格的范围和合同剩余期限	无

注：截至 2016 年 12 月 31 日，股权激励计划已全部完成。

(二) 以权益结算的股份支付情况

授予日权益工具公允价值的确定方法	采用估值技术确定其公允价值
可行权权益工具数量的确定依据	根据在职人员对应的权益工具估计
本期估计与上期估计有重大差异的原因	无
以权益结算的股份支付计入资本公积的累计金额	32,379,808.31 元
以权益结算的股份支付确认的费用总额	32,379,808.31 元

(三) 以现金结算的股份支付情况

无

(四) 股份支付的修改、终止情况

无

十一、承诺及或有事项

(一) 重要的承诺事项

截至资产负债表日，本公司无需披露的重要承诺事项

(二) 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	16.54	无	购买商品房业主的按揭贷款担保

截至资产负债表日，公司为购买商品房业主的按揭贷款提供担保的余额 16.54 亿元，担保金额为贷款本金、利息（包括罚息）及银行为实现债权而发生的有关费用，担保金额随着借款人逐期还款而相应递减。担保期限自业主与银行签订的借款合同生效之日起，至本公司为业主办妥所购房屋的房屋所有权证并办妥房屋抵押登记，将房屋所有权证等房屋权属证明文件交银行保管之日止。根据行业惯例此担保是必须的，本公司历年没有发生由于担保连带责任而发生损失的情况，因此该担保对本公司的财务状况无重大影响。

十二、资产负债表日后事项

截至本财务报告批准报出日，本公司拟以 2016 年 12 月 31 日总股本 1,734,215,770 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金股利 0.5 元（含税），本预案将于 2017 年 4 月 26 日召开第四届董事会第六次会议进行审议。

十三、其他重要事项

截至本财务报告批准报出日，本公司冻结资金 11,235,807.15 元，其中，母公司冻结资金 9,937,147.09 元，子公司武汉南国商业发展有限公司冻结资金 1,298,660.06 元。具体如下：

因湖北屈家岭文化传播有限公司向武汉市江汉法院起诉，要求武汉商业物资供销有限责任公司、武汉鄂汉房地产开发有限公司返还购房款事宜，2016 年 9 月 8 日公司收到湖北省武汉市江汉区人民法院执行通知书（2016）鄂 0103 执 1203 号，通知母公司南国置业股份有限公司被裁定追加为被执行人，并冻结公司账户。公司不服该裁定已向江汉区人民法院起诉，截止 2016 年 12 月 31 日，目前该案尚在审理中。该案对公司本年经营成果及财务状况尚未产生影响。

子公司武汉南国商业发展有限公司为购买商品房屋主提供按揭担保，由于购买商品房的业主违约未如期还款，银行向法院起诉，法院审理后，判定子公司武汉南国商业发展有限公司承担连带保证责任，从而合计被冻结资金 1,298,660.06 元，截止 2016 年 12 月 31 日，该案已启动房产司法拍卖程序，该案对公司本年经营成果及财务状况尚未产生影响。

十四、母公司财务报表主要项目注释

（一）应收账款

1、应收账款分类披露：

类别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
1. 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款					
2. 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	5,723,233.00	100.00	313,768.40	5.48	5,409,464.60
其中：账龄分析组合	5,723,233.00	100.00	313,768.40	5.48	5,409,464.60
组合小计	5,723,233.00	100.00	313,768.40	5.48	5,409,464.60
3. 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款					
合 计	5,723,233.00	100.00	313,768.40	5.48	5,409,464.60

类别	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
1. 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款					
2. 按信用风险特征组合计提坏	358,061.00	100.00	43,379.35	12.12	314,681.65

类别	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
账准备的应收账款					
其中：账龄分析组合	358,061.00	100.00	43,379.35	12.12	314,681.65
组合小计	358,061.00	100.00	43,379.35	12.12	314,681.65
3. 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款					
合 计	358,061.00	100.00	43,379.35	12.12	314,681.65

2、组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款情况：

账 龄	期末数			
	账面余额	比例 (%)	坏账准备	计提比例%
1 年以内(含 1 年)	5,663,932.00	98.96	283,196.60	5.00
1 至 2 年(含 2 年)				
2 至 3 年(含 3 年)	2,056.00	0.04	616.80	30.00
3 至 4 年(含 4 年)				
4 至 5 年(含 5 年)	54,580.00	0.95	27,290.00	50.00
5 年以上	2,665.00	0.05	2,665.00	100.00
合 计	5,723,233.00	100.00	313,768.40	

账 龄	期初数			
	账面余额	比例 (%)	坏账准备	计提比例%
1 年以内(含 1 年)	294,647.00	82.29	14,732.35	5.00
1 至 2 年(含 2 年)	2,056.00	0.58	205.60	10.00
2 至 3 年(含 3 年)				
3 至 4 年(含 4 年)	54,861.00	15.32	21,944.40	40.00
4 至 5 年(含 5 年)				
5 年以上	6,497.00	1.81	6,497.00	100.00
合 计	358,061.00	100.00	43,379.35	

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	占应收账款期末余额 合计数比例 (%)	相应计提坏账准备期 末余额
陈红	1,462,037.00	25.55	73,101.85
胡晓慧	1,140,000.00	19.92	57,000.00
姚雪清	900,000.00	15.73	45,000.00
何俊屿	844,501.00	14.76	42,225.05
李源	728,100.00	12.72	36,405.00
合 计	5,074,638.00	88.68	253,731.90

4、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 270,389.05 元，本期无收回或转回坏账准备。

5、截止 2016 年 12 月 31 日本公司本期无实际核销的应收账款情况。

(二) 其他应收款

1、其他应收款分类披露：

类 别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
1. 单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	5,695,231,761.90	99.73			5,695,231,761.90
2. 按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	15,201,739.46	0.27	15,078,795.48	99.19	122,943.98
其中：账龄分析组合	15,201,739.46	0.27	15,078,795.48	99.19	122,943.98
组合小计	15,201,739.46	0.27	15,078,795.48	99.19	122,943.98
3. 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款					
合 计	5,710,433,501.36	100.00	15,078,795.48	0.26	5,695,354,705.88

类 别	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
1. 单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	5,920,731,313.31	98.10			5,920,731,313.31
2. 按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	114,918,881.99	1.90	21,004,344.82	18.28	93,914,537.17
其中：账龄分析法组合	114,918,881.99	1.90	21,004,344.82	18.28	93,914,537.17
组合小计	114,918,881.99	1.90	21,004,344.82	18.28	93,914,537.17
3. 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款					
合 计	6,035,650,195.30	100.00	21,004,344.82	0.35	6,014,645,850.48

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款情况：

名称单位	期末数			
	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
武汉南国昌晟商业发展有限责任公司	2,183,259,396.05			集团内关联方不计提坏账
南京泛悦房地产有限公司	996,127,965.35			集团内关联方不计提坏账
湖北南国创新置业有限公司	903,009,438.17			集团内关联方不计提坏账
南京电建中储房地产有限公司	331,839,527.19			股东等比例出资，不计提坏账
成都泛悦北城房地产开发有限公司	314,879,366.53			集团内关联方不计提坏账
武汉南国洪广置业发展有限公司	234,566,055.76			集团内关联方不计提坏账
荆州南国商业发展有限公司	156,553,736.13			集团内关联方不计提坏账
武汉轻工业机械有限公司	152,391,176.66			集团内关联方不计提坏账
武汉北都商业有限公司	39,108,948.66			集团内关联方不计提坏账
荆州大本营商业管理有限公司	24,127,834.86			集团内关联方不计提坏账
荆州南国酒店管理有限公司	13,120,719.49			集团内关联方不计提坏账
成都中电建海赋房地产开发有限公司	13,285,076.52			集团内关联方不计提坏账
武汉地产开发投资集团有限公司	332,962,520.53			合作项目开发款
合 计	5,695,231,761.90			

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款情况：

账 龄	期末余额			
	账面余额	比例（%）	坏账准备	计提比例（%）
1 年以内（含 1 年）	4,185.42	0.03	209.27	5.00
1 至 2 年（含 2 年）				
2 至 3 年（含 3 年）	43,954.04	0.29	13,186.21	30.00
3 至 4 年（含 4 年）	144,000.00	0.95	57,600.00	40.00
4 至 5 年（含 5 年）	3,600.00	0.02	1,800.00	50.00
5 年以上	15,006,000.00	98.71	15,006,000.00	100.00
合 计	15,201,739.46	100.00	15,078,795.48	

账 龄	期初余额			
	账面余额	比例（%）	坏账准备	计提比例（%）
1 年以内（含 1 年）	97,938,833.79	85.21	4,879,441.69	5.00
1 至 2 年（含 2 年）	90,782.01	0.08	9,078.20	10.00
2 至 3 年（含 3 年）	144,000.00	0.13	43,200.00	30.00
3 至 4 年（含 4 年）	1,121,027.10	0.98	448,410.84	40.00
4 至 5 年（含 5 年）	50.00		25.00	50.00
5 年以上	15,624,189.09	13.60	15,624,189.09	100.00
合 计	114,918,881.99	100.00	21,004,344.82	

2、其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
往来款	5,377,459,380.83	5,595,199,524.72
合作开发款	332,962,520.53	419,271,720.53
保证金		21,000,000.00
其他	11,600.00	178,950.05
合 计	5,710,433,501.36	6,035,650,195.30

3、按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况：

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例（%）	坏账准备期末余额
武汉南国昌晟商业发展有限责任公司	往来款	2,183,259,396.05	1 年以内	38.23	
南京泛悦房地产有限公司	往来款	996,127,965.35	1 年以内	17.44	
湖北南国创新置业有限公司	往来款	903,009,438.17	1 年以内	15.81	
武汉地产开发投资集团有限公司	合作开发项目款	332,962,520.53	5 年以上	5.83	
南京电建中储房地产有限公司	往来款	331,839,527.19	1 年以内	5.81	
合 计		4,747,198,847.29		83.13	

4、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-5,925,549.34 元，本期无收回或转回坏账准备。

5、截止 2016 年 12 月 31 日本公司本期无实际核销的其他应收款情况。

(三) 长期股权投资

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	1,693,355,036.70		1,693,355,036.70	1,642,355,036.70		1,642,355,036.70
对联营、合营企业投资	76,296,367.30		76,296,367.30	6,263,527.55		6,263,527.55
合 计	1,769,651,404		1,769,651,404	1,648,618,564.25		1,648,618,564.25

1、对子公司投资

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		
武汉大本营商业管理有限公司	199,156,411.99			199,156,411.99		
湖北南国创新置业有限公司	8,000,000.00			8,000,000.00		
武汉北都商业有限公司	310,870,783.52			310,870,783.52		
武汉南国洪广置业发展有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00		
武汉轻工业机械有限公司	42,480,300.00			42,480,300.00		
武汉南国昌晟商业发展有限责任公司	50,000,000.00			50,000,000.00		
成都中电建海赋房地产有限公司	128,434,146.80			128,434,146.80		
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		
南京泛悦房地产有限公司		51,000,000.00		51,000,000.00		
南京南国商业管理有限公司		1,000,000.00	1,000,000.00			
贵阳南国商业管理有限公司		1,000,000.00	1,000,000.00			
合 计	1,642,355,036.70	53,000,000.00	2,000,000.00	1,693,355,036.70		

2、对联营、合营企业投资

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	6,263,527.55			3,985,719.15						10,249,246.70	
中印集团文化有限责任公司		30,735,100.00								30,735,100.00	
二、联营企业											
南京电建中储房地产有限公司		26,010,000.00		-3,119,769.45						22,890,230.55	
武汉谏悦房地产有限公司		13,000,000.00		-578,209.95						12,421,790.05	
合 计	6,263,527.55	69,745,100.00		287,739.75						76,296,367.30	

(四) 营业收入和营业成本

1、营业收入和营业成本

项 目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
一、主营业务	1,236,853,728.68	1,066,939,383.16	22,842,751.59	9,606,670.12
房地产业务	1,236,853,728.68	1,066,939,383.16	22,842,751.59	9,606,670.12
二、其他业务	1,050,852.88			
合 计	1,237,904,581.56	1,066,939,383.16	22,842,751.59	9,606,670.12

2、营业收入和营业成本按行业分类

行业分类	项目	本期发生额		上期发生额	
		收入	成本	收入	成本
房地产	物业销售收入	1,227,403,251.28	1,063,775,417.36	12,285,080.00	4,672,505.12
	物管出租及物管费收入	9,450,477.40	3,163,965.80	10,557,671.59	4,934,165.00
	其他	1,050,852.88			
合 计		1,237,904,581.56	1,066,939,383.16	22,842,751.59	9,606,670.12

3、本期收入客户前五名

客户名称	销售额（元）	占收入总额比例（%）
武汉市总工会江汉工人文化宫	511,928,405.86	41.35
李细平	4,214,455.00	0.34
柳小宁	3,876,567.00	0.31
徐美英	3,576,709.00	0.29
戴振云	3,500,343.00	0.28
合 计	527,096,479.86	42.58

(五) 投资收益

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益		
权益法核算的长期股权投资收益	287,739.75	2,129,500.12
其他	-1,696,818.29	91,996,156.94
合 计	-1,409,078.54	94,125,657.06

注：其他为本期注销子公司贵阳南国商业管理有限公司、南京南国商业管理有限公司形成的投资收益。

(六) 现金流量表补充资料

1、现金流量表补充资料

项目	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	50,529,170.65	44,590,380.27
加：资产减值准备	-5,655,160.29	7,528,174.62
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	885,757.82	1,008,669.04
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销		
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）		
固定资产报废损失（收益以“－”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“－”号填列）		
财务费用（收益以“－”号填列）	3,045,000.00	
投资损失（收益以“－”号填列）	1,409,078.54	-94,125,657.06
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	1,413,790.07	-1,882,043.65
递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）		
存货的减少（增加以“－”号填列）	1,034,532,734.60	-906,607,705.31
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	796,238,258.35	-2,084,579,643.12
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	-447,701,131.42	493,820,724.68
其他		
经营活动产生的现金流量净额	1,434,697,498.32	-2,540,247,100.53
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3、现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	423,171,863.12	241,957,003.59
减：现金的期初余额	241,957,003.59	74,564,758.60
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	181,214,859.53	167,392,244.99

十五、补充资料

1、当期非经常性损益明细表

项目	金额	说明
非流动资产处置损益		
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免		
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）		
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
对外委托贷款取得的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	1,368,095.18	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
所得税影响额	342,023.80	
少数股东权益影响额	259,420.22	
税后归属于母公司	766,651.16	

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		稀释每股收益	
	本年度	上年度	本年度	上年度	本年度	上年度
归属于公司普通股股东的净利润	1.08	1.03	0.0271	0.0211	0.0271	0.0211
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	1.06	1.04	0.0266	0.0213	0.0266	0.0213

注：本公司根据中国证监会《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）的要求计算净资产收益率、每股收益。

$$\text{加权平均净资产收益率} = P_0 / (E_0 + NP \div 2 + E_i \times M_i \div M_0 - E_j \times M_j \div M_0 \pm E_k \times M_k \div M_0)$$

其中：P₀ 分别对应于归属于公司普通股股东的净利润、扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润；NP 为归属于公司普通股股东的净利润；E₀ 为归属于公司普通股股东的期初净资产；E_i 为报告期发行新股或债转股等新增的、归属于公司普通股股东的净资产；E_j 为报告期回购或现金分红等减少的、归属于公司普通股股东的净资产；M₀ 为报告期月份数；M_i 为新增净资产次月起至报告期期末的累计月数；M_j 为减少净资产次月起至报告期期末的累计月数；E_k 为因其他交易或事项引起的、归属于公司普通股股东的净资产增减变动；M_k 为发生其他净资产增减变动次月起至报告期期末的累计月数。

十六、财务报表的批准

本财务报表业经本公司董事会于 2017 年 4 月 26 日决议批准。根据本公司章程，本财务报表将提交股东大会审议。



南国置业股份有限公司

2017 年 4 月 26 日

第 15 页至第 79 页的财务报表附注由下列负责人签署：

法定代表人：

签名：

日期：

主管会计工作负责人：

签名：

日期：

会计机构负责人：

签名：

日期：



营业执照

(11-1)

(副本)

统一社会信用代码 91110102089661664J

名称 中天运会计师事务所(特殊普通合伙)
类型 特殊普通合伙企业
主要经营场所 北京市西城区车公庄大街9号院1号楼1门1701-704
执行事务合伙人 祝卫
成立日期 2013年12月13日
合伙期限 2013年12月13日至 长期

经营范围 审查企业会计报表、出具审计报告;验证企业资本,出具验资报告;办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务,出具有关报告;基本建设年度财务决算审计;代理记账;会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训、资产评估;法律、法规规定的其他业务。(企业依法自主选择经营项目,开展经营活动;依法须经批准的项目,经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动;不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)



在线扫码获取详细信息

登记机关



提示:每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统
报送上一年度年度报告并公示。

2017

年 01 月

03 日



证书序号: 000437

会计师事务所 证券、期货相关业务许可证

经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准

中天运会计师事务所（特殊普通合伙）

执行证券、期货相关业务。

首席合伙人：祝卫

证书号：27

发证时间：

二〇一五年十二月三十日

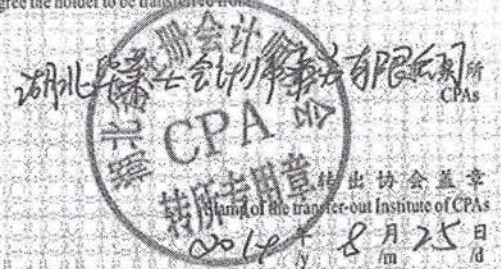
证书有效期至：二〇一七年十二月三十日



注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出

Agree the holder to be transferred from



同意调入

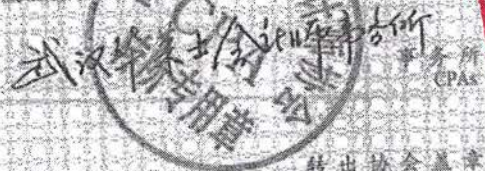
Agree the holder to be transferred to



注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出

Agree the holder to be transferred from



同意调入

Agree the holder to be transferred to



年度检验登记

Annual Renewal Registration

王传平 420000024198

2016年已通过

湖北注册会计师协会



验证证书真实有效

证书编号:
No. of Certificate

420000024198

批准注册协会: 湖北省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期:
Date of Issuance

1999 年 10 月 10 日
/y /m /d



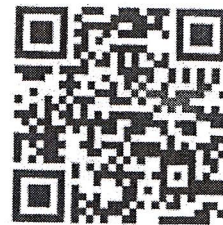
姓名 聂照枝
Full name
性别 男
Sex
出生日期 1971-08-04
Date of birth
工作单位 天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)武汉分所
Working unit
身份证号码 42098419710804001X
Identity card No.

年度检验登记 Annual Renewal Registration

聂照枝420002690743

2016年已通过

湖北注册会计师协会



验证证书真实有效

注册会计师工作单位变更事项登记 Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出

Agree the holder to be transferred from

天职国际会计师事务所
(特殊普通合伙) 武汉分所
事务所
CPAs
转出协会盖章
转出协会
2014 年 9 月 19 日

同意调入

Agree the holder to be transferred to

中天会计师事务所
(特殊普通合伙) 武汉分所
事务所
CPAs
转入协会盖章
转入协会
2014 年 9 月 19 日

10

年度检验登记 Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



2015 年 05 月 18 日

5

证书编号: 420002690743
No. of Certificate

批准注册协会: 湖北省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 1994 年 10 月 12 日
Date of Issuance