

武汉南国置业股份有限公司 2013 年度报告摘要

1、重要提示

本年度报告摘要来自年度报告全文, 投资者欲了解详细内容, 应当仔细阅读同时刊载于深圳证券交易所网站等中国证监会指定网站上的年度报告全文。

公司简介

股票简称	南国置业	股票代码	002305
股票上市交易所	深圳证券交易所		
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	
电话	027-83988055	027-83988055	
传真	027-83988055	027-83988055	
电子信箱	ir@langold.com.cn	ir@langold.com.cn	

2、主要财务数据和股东变化

(1) 主要财务数据

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

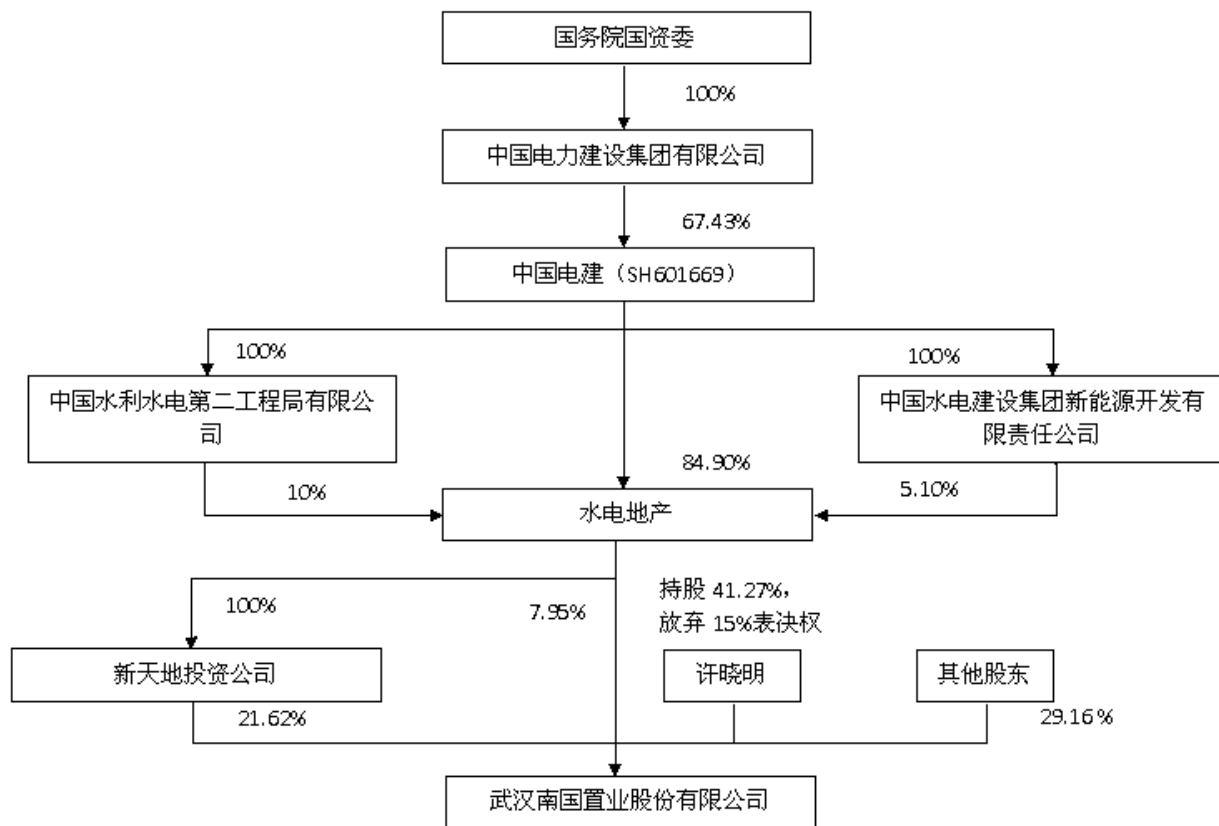
	2013 年	2012 年	本年比上年增减 (%)	2011 年
营业收入 (元)	1,655,401,763.90	2,208,993,164.06	-25.06%	1,017,944,667.88
归属于上市公司股东的净利润 (元)	540,580,206.40	445,508,023.95	21.34%	293,972,564.36
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 (元)	540,266,927.63	444,986,213.64	21.41%	290,420,284.13
经营活动产生的现金流量净额 (元)	-955,205,346.93	441,524,030.67	-316.34%	-833,651,253.94
基本每股收益 (元/股)	0.56	0.46	21.74%	0.31
稀释每股收益 (元/股)	0.56	0.46	21.74%	0.31
加权平均净资产收益率 (%)	23.18%	23.3%	-0.12%	18.4%
	2013 年末	2012 年末	本年末比上年末增减 (%)	2011 年末
总资产 (元)	8,012,229,035.92	6,498,100,124.03	23.3%	4,848,260,426.25
归属于上市公司股东的净资产 (元)	2,605,721,328.07	2,118,152,948.70	23.02%	1,732,133,299.75

(2) 前 10 名股东持股情况表

报告期末股东总数	13,322	年度报告披露日前第 5 个交易日末股东总数	15,926			
前 10 名股东持股情况						
股东名称	股东性质	持股比例 (%)	持股数量	持有有限售条件的股份数量	质押或冻结情况	
					股份状态	数量

许晓明	境内自然人	41.27%	398,611,128	356,558,346	质押	261,600,000
武汉新天地投资有限公司	国有法人	21.62%	208,810,656	0		
中国水电建设集团房地产有限公司	国有法人	7.95%	76,800,000	0		
中国银行—景顺长城鼎益股票型开放式证券投资基金	其他	1.84%	17,799,790	0		
中国工商银行—广发策略优选混合型证券投资基金	其他	1.46%	14,053,547	0		
劳瑞娟	境内自然人	1.31%	12,633,300	0		
武汉闻一多基金会	国有法人	1.04%	10,000,000	0		
全国社保基金—零八组合	其他	0.83%	7,999,760	0		
许贤明	境内自然人	0.78%	7,562,490	0		
王昌文	境内自然人	0.69%	6,668,320	5,001,240		
上述股东关联关系或一致行动的说明	武汉新天地投资有限公司系中国水电建设集团房地产有限公司全资子公司，属于一致行动人。					
参与融资融券业务股东情况说明（如有）	无					

(3) 以方框图形式披露公司与实际控制人之间的产权及控制关系



3、管理层讨论与分析

市场环境变化及管理层看法

2013年，面对极为错综复杂的国内外形势，通过积极的财政政策和稳健的货币政策，国民经济发展总体良好，虽然经济增速有所放缓，但仍保持相当稳健的增长势头；内部环境方面，在一段时间内，房地产行业和制造业仍是拉动经济增长的主要动力，制造业的较快增长、企业设备升级等投资需求，均使得我国经济将长期处在一个增长通道中。2013年实现国内生产总值568,845亿元，同比增长7.7%。城镇居民人均可支配收入 26,955元，同比增长9.7%；全国社会消费品零售额234,380亿元，同比增长13.1%；固定资产投资436,528亿元，同比增长19.6%。

2012年—2013年各地限购限贷政策继续严格执行，政策调控总体进入平稳转型期，但全国楼市仍然一路畅销。2013年，全年商品房销售面积130,551万平方米，同比增长17.3%；其中，住宅销售面积增长17.5%，办公楼销售面积增长27.9%，商业营业用房销售面积增长9.1%。商品房销售额81,428亿元，同比增长26.3%；其中，住宅销售额增长26.6%，办公楼销售额增长35.1%，商业营业用房销售额增长18.3%。

2013年的行业政策环境和发展态势验证了公司管理层年初的判断。公司管理层认为：2012年在政策逐渐好转的背景下，全年市场交易量全面回升，而2013年维持了这一上涨趋势，新一届政府上台之后，

在经济建设领域简政放权，更加市场化的取向更加明显，而房地产调控长效机制日益清晰，预期基本保持稳定，限购和限贷保持不变，房地产税推进谨慎，上市房企再融资放开，区域调控差别化。在这种局面下，需求不断释放，房地产行业延续2012年来的复苏，呈现跨年热销的局面，成交量的攀升推动热点城市房价过快上涨的势头特别明显。

对未来的行业政策和市场环境，公司管理层认为：根据“中国房地产业中长期发展动态模型”，在宏观经济和货币信贷平稳增长、房地产调控政策整体平稳的背景下，2014年全国房地产市场将呈现“销售量价继续增长但增速放慢，投资新开工增长平稳”的特点。未来的行业竞争主要是拼战略、拼模式、拼资本、拼管理、拼人才。公司经过十六年的辛勤耕耘，形成了较为成熟的地产研发、商业物业开发与运营和资源整合的经营模式，商业开发运营管理人才储备丰厚、人才成长迅速、团队稳定成熟，具备了同时运作多个大型商业综合体项目的能力。公司与央企中国水电建设集团房地产有限公司（以下简称“水电地产”）的高效融合，将彻底突破公司自身成长和区域扩张的瓶颈，大幅提升公司的竞争实力。在中国今后20年实现经济结构转变、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，公司对于未来商业地产的发展保持积极乐观。

报告期内公司总体经营发展情况的回顾

1) 公司总体经营情况

2013年是水电地产入股南国置业后，公司调整发展战略，实现跨越式发展的关键一年。随着水电地产的入股带来的央企资本和资源优势，公司的发展战略逐步转向核心城市重要交通节点，特别是沿城市轨道交通站点区域大型综合体物业的开发与运营，大力加快发展步伐，迅速增强公司的市场影响及竞争力。

为此，公司一是秉承“建设精彩城市生活”的企业使命，以对公司文化的认同与遵从为内在约束、以制度与流程的完善与执行为外在约束、以事业部制和项目部制作为组织方式、以目标绩效管理作为评价奖惩工具，坚持走价值创造之路。二是继承及保留自身创新文化的同时，切实加强基础管理能力，为公司的持续高速发展奠定坚实的基础。三是借鉴水电地产在工程管理、央企信用、基础管理方面的优势，加快融合，迅速提升公司的开发能力。

2013年，公司实现营业收入16.55亿元，同比下降25.06%（汉口城市广场一期为合作项目，销售金额10.08亿元，未计入营业收入，以投资收益的方式贡献利润）；实现利润总额6.57亿元，同比增长8.23%；归属于上市公司股东的净利润5.41亿元，同比增长21.34%；每股收益0.56元，同比增长21.74%；公司总资产80亿元，同比增长23.3%；归属于上市公司股东的所有者权益26.06亿元，同比增长23.02%。

2013年，公司主要销售结转项目为荆州南国城市广场一期、西汇城市广场二期、洪广SOHO、南国花郡，销售面积13.21万平方米；存量房销售1523.52平方米，分别为南国大家装一期B座、北都城市广场。实现销售收入15.44亿元（汉口城市广场一期为合作项目，销售金额10.08亿元，未计入营业收入，以投资收益的方式贡献利润），租金及管理费收入1.11亿元。商业运营管理项目有南湖都会、南国大家装、西

汇城市广场一期、南湖城市广场、首义汇、北都城市广场及荆州一期大家装等，商业营运面积共计 44.7 万平方米。

2013 年，公司在建项目十个，在建面积为 125.67 万平方米(含泛悦国际项目权益面积 10.8 万平方米)；续建项目 5 个，续建面积 56.84 万平方米，其中竣工项目 4 个，为洪广 SOHO、西汇城市广场二期、汉口城市广场一期、荆州南国城市广场一期，竣工面积 39.57 万平方米；新开工项目 5 个，新开工规模为 68.83 万平方米。

2) 公司 2013 年经营管理工作：

(1) 主动应对复杂多变的市场形势，及时调整经营策略，加快项目实施进度

在项目销售方面，公司秉承建设精彩城市生活的愿景，更加重视每一个项目的价值发现和价值创造，凭借较好的营销功底、良好的市场口碑，辅以准确的市场客户细分、严密的开盘组织等手段，在西汇城市广场二期商铺销售中，创造性地实现了短期内销售 3.7 亿元的战绩，在行业调控的背景下，在武汉楼市中独树一帜，不仅在公司内塑造了商铺快销的又一案例典范，更充分证明了公司在营销能力与自身商业模式的突出优势，为公司实现 2013 年度业绩增长提供了有力保障。2013 年，公司整体销售额均已超过年初目标，较好的挖掘了项目的商业价值，并通过标准化模块化的精细管理，保证各项目资金快速回笼。

在项目开发方面，根据开发项目在过程控制中面临的问题，公司针对项目的重要节点和全流程进行了梳理，形成了开发项目全程策划控制流程及方案，例如荆州项目快速周转的开发模式、南国中心做精品的模式；开发管理策划更加系统化；开发计划管理及执行控制能力进一步提升，确保了洪广 SOHO、西汇城市广场二期、汉口城市广场一期、荆州南国城市广场一期如期竣工，实现了 2013 年的经营业绩目标，也为公司未来几年经营业绩的实现打下了良好的基础。

(2) 更加注重价值创造能力，持续提高商业营运的精细化管理水平

2013 年，公司投入运营的项目本年度达到九个，累计运营面积达到 44.7 万平方米；其中，南湖都会项目依托中商平价、儿童主题业态的带动，实现持续稳定运营；西汇城市广场一期：借由百安居长期经营不利以致协商退场一事，锐意调整，通过扩大营业面积，地上部分提档升级，地下负一层锁定为“西汉口平价潮流新地标”，与地上一层互为补充，丰富了消费产品线；随着南国灯世界以全场满租的骄人业绩盛大开业，南国大家装充分满足了“一站式购齐”的需求，使南国大家装真正成为集“建材、灯饰、家具、软装”四位一体的整体家居方案解决平台；南湖城市广场紧紧围绕创建一个富有城市生活魅力和活力，汇聚购物、餐饮、休闲、娱乐等业态与功能复合的大南湖商业中心，帮助市民享受精彩城市生活的项目使命开展各项工作；首义汇项目对项目定位进行大胆改动，将首义汇的定位核心重新归纳为提供消费时光的社交式消费场所；北都城市广场完成项目三楼改造、二楼儿童区的氛围包装以及空白区域的美陈布置，项目人流量与知名度得到大幅度提升，在外部环境较差的情况下，实现项目整体稳健运营；荆州南国大家装于 2013 年 4 月开业，成为荆州唯一中高档家居建材市场，也是南国置业走出武汉的第一个异地专业卖场，进一步丰富了公司家居产品线，巩固了行业地位。

(3) 审慎获取符合公司发展战略的优质土地资源，增强持续发展能力

随着水电地产的入股带来的央企资本和资源优势，公司的发展战略逐步转向核心城市重要交通节点，特别是沿城市轨道交通站点区域大型综合体物业的开发与运营，大力加快发展步伐，迅速增强公司的市场影响及竞争力。2013 年公司取得项目三个，总建筑面积 60 万平方米，其中昙华林项目 12.7 万平方米；襄阳长虹路项目 36.5 万平方米；合作项目成都泛悦国际项目 27 万平方米（公司权益面积 10.8 万平方米）。锁定了 1 个武汉市战略项目、1 个湖北省地级市战略项目。

(4) 不断提升融资管理能力，保障资金需求

2013 年，筹资结构得到了进一步优化，融资成本持续下降，融资管理能力显著提高。公司抓住水电地产入股的契机，通过多渠道、创新模式融资，有效的降低了公司融资成本，增加了公司的盈利能力。

(5) 组织架构的持续强化有效推进了公司多项目开发运营工作

2013 年，项目部制得到了全面的推行，并在异地项目中获得了良好的实践，积极推动了公司业务快速发展。以项目部制为利润创造单元和公司总部各职能部门提供制度流程管理、资源保障及专业支撑相结合的弱矩阵组织架构体系符合公司实际，能够满足公司快速发展需要。

(6) 品牌建设进一步强化，品牌影响力持续提升

品牌是企业综合实力的集中体现。公司经过十六年的品牌建设，形成了以“建设精彩城市生活”为愿景，以“敬业、诚信、学习、理想”为核心文化理念，以“专注于商业地产的开发与运营”为核心竞争力的品牌战略，形成了“中心级商业、区域及社区型商业、LIFESTYLE 休闲游憩街区、家居专业市场”等丰富的产品线，并围绕产品线，实施品牌规划。通过品牌与项目互动互促及品牌牵头多项目联合等方式，以品牌提升项目价值，以项目丰满品牌价值。经过多年的品牌建设和诚信稳健的项目运作，公司的品牌价值获得了投资人的高度认可及评价，各项目老业主重复购买和推荐购买比例较高，公司作为湖北本土商业地产领头品牌开发运营商的地位进一步稳固。

(7) 大力实施人才培养及推进股权激励，加强团队建设

为适应公司业务快速发展需要，2013 年，在坚持执行公司“一对一”人才培养计划的同时，经过二个月的筹划，自 2013 年 5 月起公司推出了第一批“商业精英”培养计划，首批商业精英十余人，均来自公司不同岗位对商业具有潜质的员工，为保证该计划的顺利实施，公司指定了相关商业领域资深管理者担任全程导师，精心设计了“商业精英”培养课程体系，并安排了专人负责全程组织与策划，目前该计划实施顺利，学员进步较为明显。本年度公司商业精英培养计划成果显著，大部分人走上了项目见习总经理助理或部长助理等岗位。公司人才培养体系更加完善，构建了与公司发展相适应的人才梯队。

2013 年，公司首期股票期权第二个行权期、预留期权第一个行权期符合行权条件，成功采取自主行权方式行权，激励与约束相结合的长效激励机制更加完善。

(8) 认真履行公民的社会责任

2013 年，公司连续第 12 年向公司在武汉大学设立的武大弘毅助学基金捐资 30 万元，资助 200 名特困大学生完成学业。2013 年公司被中部人力资本论坛评为最佳雇主。

4、涉及财务报告的相关事项

(1) 与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况说明

不适用

(2) 报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况说明

不适用

(3) 与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

本期新纳入合并范围的子公司：武汉南国昌晟商业发展有限责任公司、襄阳南国商业发展有限责任公司、襄阳佳宏房产投资有限公司。

(4) 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

不适用

(5) 对 2014 年 1-3 月经营业绩的预计

2014 年 1-3 月预计的经营业绩情况：净利润为正，同比上升 50%以上

净利润为正，同比上升 50%以上

2014 年 1-3 月归属于上市公司股东的净利润变动幅度（%）	200%	至	220%
2014 年 1-3 月归属于上市公司股东的净利润区间（万元）	6,013.56	至	6,414.46
2013 年 1-3 月归属于上市公司股东的净利润(万元)	2,004.52		
业绩变动的原因说明	主要系可结转项目销售收入较去年同期大幅增加		

武汉南国置业股份有限公司
 董事长：夏进
 二〇一四年四月二十一日