



武汉南国置业股份有限公司

2011 年年度报告

二〇一二年三月二十六日

重要提示

本公司董事会、监事会及其董事、监事、高级管理人员保证本报告所载资料不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

大信会计师事务所有限公司为本公司 2011 年度财务报告出具了标准无保留意见的审计报告。

公司董事长许晓明先生、财务总监袁林先生及会计机构负责人（会计主管人员）唐珂先生声明：保证本年度报告中财务报告的真实、完整。

目 录

第一节	公司基本情况	3
第二节	会计数据和业务数据摘要	4
第三节	股本变动及股东情况	6
第四节	董事、监事、高级管理人员和员工情况	9
第五节	公司治理结构	12
第六节	股东大会情况	18
第七节	董事会报告	18
第八节	监事会报告	43
第九节	重要事项	44
第十节	财务报告	46
第十一节	备查文件目录	116

第一节 公司基本情况

一、公司法定名称

中文名称：武汉南国置业股份有限公司

中文名称缩写：南国置业

英文名称：WUHAN LANGOLD REAL ESTATE CO., LTD.

英文名称缩写：LANGOLD

二、公司法定代表人：许晓明

三、公司董事会秘书：王一禾

联系电话：027-83983726

传 真：027-83988055

电子信箱：ir@langold.com.cn

董事会证券事务代表：汤 伟

联系电话：027-83988055

传 真：027-83988055

电子信箱：ir@langold.com.cn

联系地址：武汉市汉口解放大道 387 号

四、公司注册地址：武汉市武昌区南湖中央花园会所

公司办公地址：武汉市汉口解放大道 387 号

邮政编码：430034

公司国际互联网网址：<http://www.langold.com.cn>

公司电子信箱：<http://www.langold.com.cn>

五、公司信息披露报纸名称：《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》、《证券日报》

公司年度报告国际互联网网址：<http://www.cninfo.com.cn>

公司年度报告备置地点：公司董事会办公室

六、公司股票上市交易所：深圳证券交易所

股票简称：南国置业

股票代码：002305

七、公司其他有关资料

公司首次注册登记日期：1998 年 7 月 27 日

首次注册登记地点：武汉市工商行政管理局

企业法人营业执照注册号：420100000009433

税务登记号码：420106707098970

公司聘请的会计师事务所名称：大信会计师事务所有限公司

公司聘请的会计师事务所办公地址：武汉市中山大道 1056 号金源世界中心 AB 座

第二节 会计数据和业务数据摘要

一、截止报告期末前三年主要会计数据和财务指标

1、主要会计数据

单位：元

	2011 年	2010 年	本年比上年增减 (%)	2009 年
营业总收入 (元)	1,017,944,667.88	661,631,837.64	53.85	587,280,712.31
利润总额 (元)	415,749,678.51	259,684,687.06	60.10	218,282,115.78
归属于上市公司股东的净利润 (元)	293,972,564.36	192,414,797.02	52.78	166,186,365.12
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 (元)	290,420,284.13	191,648,703.64	51.54	143,079,773.77
经营活动产生的现金流量净额 (元)	-833,651,253.94	-519,195,153.94	减少 60.57	-150,601,175.62
	2011 年末	2010 年末	本年末比上年末增减 (%)	2009 年末
总资产 (元)	4,848,260,426.25	3,687,099,201.88	31.49	2,275,907,474.20
归属于上市公司股东的所有者权益 (元)	1,732,133,299.75	1,482,103,735.39	16.87	1,337,688,938.37
股本 (股)	960,000,000.00	480,000,000.00	100	480,000,000.00

2、主要财务指标

单位：元

	2011 年	2010 年	本年比上年增减	2009 年
基本每股收益 (元/股)	0.31	0.20	55.00%	0.19
稀释每股收益 (元/股)	0.31	0.20	55.00%	0.19
扣除非经常性损益后的基本每股收益 (元/股)	0.30	0.20	50.00%	0.17
加权平均净资产收益率 (%)	18.40	13.73	增加 4.67 个百分点	20.42
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率 (%)	18.18	13.67	增加 4.51 个百分点	17.58
每股经营活动产生的现金流量净额 (元/股)	-0.87	-0.54		-0.16
	2011 年末	2010 年末	本年末比上年末增减	2009 年末
归属于上市公司股东的每股净资产 (元/股)	1.80	1.55	16.13%	1.40

注：2011 年 4 月 22 日，公司根据 2010 年度股东大会决议，以资本公积金向全体股东每 10 股转增 10 股，变更后总股本 960,000,000 股，根据《企业会计准则第 34 号—每股收益》及《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》规定，对同期每股

收益的计算进行了追溯调整，即 2009 年每股收益按照加权总股本 880,000,000 股计算，2010 年每股收益按照加权总股本 960,000,000 股计算，2011 年每股收益按照加权总股本 960,000,000 股计算。

二、非经常性损益项目

单位：元

非经常性损益项目	金额
非流动资产处置损益	1,494,792.17
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	3,500,000.00
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-423,763.24
少数股东权益影响额	0
所得税影响额	-1,018,748.70
合计	3,552,280.23

第三节 股本变动及股东情况

一、报告期公司股份变动情况表

单位：股

	本次变动前		本次变动增减(+, -)					本次变动后	
	数量	比例	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例
一、有限售条件股份	369,258,396	76.93%			369,258,396	-21,425,904	347,832,492	717,090,888	74.70%
1、国家持股									
2、国有法人持股									
3、其他内资持股	346,609,584	72.21%			346,609,584	0	346,609,584	693,219,168	72.21%
其中：境内非国有法人持股	104,405,328	21.75%			104,405,328	0	104,405,328	208,810,656	21.75%
境内自然人持股	242,204,256	50.46%			242,204,256	0	242,204,256	484,408,512	50.46%
4、外资持股									
其中：境外法人持股									
境外自然人持股									
5、高管股份	22,648,812	4.72%			22,648,812	-21,425,904	1,222,908	23,871,720	2.49%
二、无限售条件股份	110,741,604	23.07%			110,741,604	21,425,904	132,167,508	242,909,112	25.30%
1、人民币普通股	110,741,604	23.07%			110,741,604	21,425,904	132,167,508	242,909,112	25.30%
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
4、其他									
三、股份总数	480,000,000	100.00%			480,000,000		480,000,000	960,000,000	100.00%

限售股份变动情况表

单位：股

股东名称	年初限售股数	本年解除限售股数	本年增加限售股数	年末限售股数	限售原因	解除限售日期
武汉新天地投资有限公司	104,405,328	0	104,405,328	208,810,656	首发锁定	2012年11月6日
许晓明	242,204,256	0	242,204,256	484,408,512	首发锁定	2012年11月6日
周道志	10,045,296	10,045,296	10,045,296	10,045,296	离任锁定	2012年5月6日
王昌文	3,137,100	0	3,137,100	6,274,200	高管锁定	—
许贤明	2,933,712	5,867,424	2,933,712	0	离任锁定	—
余砚新	424,440	848,880	424,440	0	离任锁定	—
王耕	3,255,984	3,255,984	3,255,984	3,255,984	离任锁定	2012年5月6日
刘继成	1,408,320	1,408,320	1,408,320	1,408,320	离任锁定	2012年5月6日
高秋洪	749,448	0	749,448	1,498,896	高管锁定	—
王一禾	694,512	0	694,512	1,389,024	高管锁定	—
合计	369,258,396	21,425,904	369,258,396	717,090,888	—	—

二、历次股票发行与上市情况

1、经中国证券监督管理委员会证监许可[2009]1078 号文核准，公司于 2009 年 10 月 27 日首次公开发行人民币普通股不超过 4,800 万股。本次发行采用网下向询价对象配售与网上向社会公众投资者定价发行相结合的方式，其中网下配售 960 万股，网上定价发行 3840 万股，发行价格 12.3 元/股。

2、经深圳证券交易所《关于武汉南国置业股份有限公司人民币普通股股票上市的通知》（深证上[2009]146 号文）批准，本公司发行的人民币普通股股票在深圳证券交易所上市，股票简称“南国置业”，股票代码“002305”；其中本次公开发行的股份中网上定价发行的 3840 万股自 2009 年 11 月 6 日起在深圳证券交易所中小企业板上市交易，其余向询价对象配售的 960 万股限售三个月于 2010 年 2 月 8 日上市交易。

三、股东和实际控制人情况

1、截至 2011 年 12 月 31 日，公司股东总数为 22084 户，其中有限售条件的流通股 8 户，无限售条件的社会公众流通股 22076 户。

2、公司前 10 名股东、前 10 名无限售条件股东的持股情况：

单位：股

股东总数	22,084				
前 10 名股东持股情况					
股东名称	股东性质	持股比例	持股总数	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量
许晓明	境内自然人	50.46%	484,408,512	484,408,512	482,020,000
武汉新天地投资有限公司	境内非国有法人	21.75%	208,810,656	208,810,656	192,000,000
裴兴辅	境内自然人	4.95%	47,509,600	0	35,500,000
周道志	境内自然人	2.09%	20,090,592	10,045,296	0
鹰潭南国投资股份有限公司	境内非国有法人	2.09%	20,017,472	0	0
许贤明	境内自然人	1.16%	11,134,848	0	0
王昌文	境内自然人	0.87%	8,365,600	6,274,200	0
王耕	境内自然人	0.65%	6,201,784	3,255,984	0
平安信托有限责任公司—新价值成长一期	基金、理财产品等其他	0.58%	5,615,673	0	0
李军	境内自然人	0.52%	4,998,368	0	0
前 10 名无限售条件股东持股情况					
股东名称	持有无限售条件股份数量		股份种类		
裴兴辅	47,509,600		人民币普通股		
鹰潭南国投资股份有限公司	20,017,472		人民币普通股		
许贤明	11,134,848		人民币普通股		

周道志	10,045,296	人民币普通股
平安信托有限责任公司—新价值成长一期	5,615,673	人民币普通股
李军	4,998,368	人民币普通股
谢荣华	3,781,012	人民币普通股
中信信托有限责任公司—新价值 1 期	3,483,465	人民币普通股
中国对外经济贸易信托有限公司—富锦 9 号信托计划	3,241,025	人民币普通股
马天炜	3,222,228	人民币普通股
上述股东关联关系或一致行动的说明	1、公司股东许晓明先生系武汉新天地投资有限公司控股股东，属于一致行动人。 2、股东许贤明先生与许晓明先生为兄弟关系。 3、公司未知其他股东之间是否存在关联关系和一致行动人等情形。 对前 10 名无限售条件流通股股东未知是否存在关联关系，也未知是否属于《上市公司持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人。	

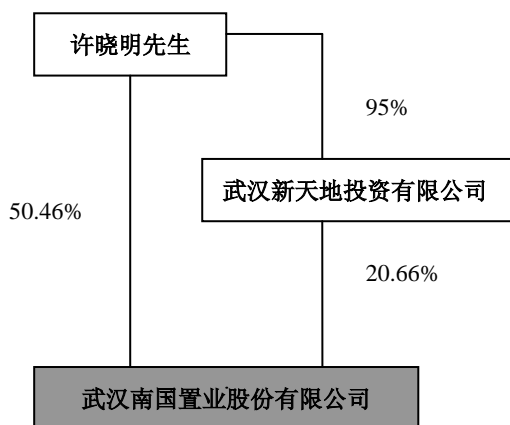
3、持有发行人 5%以上股份的主要股东是：自然人许晓明先生，法人武汉新天地投资有限公司。

4、公司控股股东及实际控制人情况

(1) 公司的控股股东

公司控股股东许晓明先生，中国国籍，无境外永久居留权；许晓明先生直接持有本公司股份 484,408,512 股，占股权比例 50.46%，通过武汉新天地投资有限公司间接持有本公司 20.66% 的股权，系本公司创始人，中国人民银行总行研究生部经济学硕士，美国西北大学 KELLOGG 商学院/香港科技大学 EMBA。中国九三学社社员，高级经济师，现任武汉市人大代表，湖北省政府参事，武汉市工商联副会长，中国光彩事业武汉促进会副会长。

(2) 公司与实际控制人之间产权和控制关系图



第四节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

一、公司董事、监事、高级管理人员的情况

1、公司董事、监事、高级管理人员的基本情况：

姓名	职务	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	变动原因	报告期内从公司领取报酬总额(万元)(税前)	是否在股东单位或其他关联单位领取薪酬
许晓明	董事长	男	49	2010年11月05日	2013年11月05日	242,204,256	484,408,512	公积金转股	112.59	否
裴笑箏	副董事长	女	43	2010年11月05日	2013年11月05日	0	0		101.82	否
王昌文	董事、总经理	男	44	2010年11月05日	2013年11月05日	4,182,800	8,365,600	公积金转股	47.96	否
高秋洪	董事、联席总经理	男	40	2010年11月05日	2013年11月05日	999,264	1,998,528	公积金转股	42.70	否
王一禾	董事、董事会秘书	男	45	2010年11月05日	2013年11月05日	926,016	1,852,032	公积金转股	23.52	否
袁良民	董事	男	45	2010年11月05日	2013年11月05日	0	0		8	否
吕志伟	独立董事	男	58	2010年11月05日	2013年11月05日	0	0		8	否
向德伟	独立董事	男	50	2010年11月05日	2013年11月05日	0	0		8	否
许章华	独立董事	男	60	2010年11月05日	2013年11月05日	0	0		8	否
袁林	财务总监	男	35	2010年11月05日	2013年11月05日	0	0		24.76	否
高泽雄	监事会主席	男	65	2010年11月05日	2013年11月05日	0	0		10	否
王俊伟	监事	男	59	2010年11月05日	2013年11月05日	0	0		5	否
王琼	职工监事	女	48	2010年11月05日	2013年11月05日	0	0		10.26	否
合计	-	-	-	-	-	248,312,336	496,624,672	-	410.61	-

2、现任董事、监事、高级管理人员的主要工作经历和在除股东单位外的其他单位任职或兼职情况

(1) 董事

许晓明先生，1963年出生，中国人民银行总行研究生部经济学硕士，美国西北大学 KELLOGG 商学院/香港科技大学 EMBA，中国九三学社社员，高级经济师。曾就职于中国人民银行深圳分行，曾任中国宝安集团副总经理。现任湖北省政府参事、武汉市人大代表，武汉市工商联副会长，中国光彩事业武汉促进会副会长。1998年创立本公司。现任本公司董事长。

裴笑箏女士，1969 年出生，加拿大约克大学工商管理学硕士，美国注册会计师（USCPA）、美国注册金融分析师（CFA），拥有加拿大永久居留权。曾任中国交通银行长春分行投资分析师、深圳市中南证券总经理、加拿大多伦多道明证券高级金融衍生生物分析师，2003 年进入本公司。现任本公司副董事长。

王昌文先生，1968 年出生，中南财经政法大学 MBA，中欧国际工商管理学院 EMBA，中国注册会计师，高级会计师，武汉市硚口区人大代表。先后担任武汉国有资产经营公司投资部经理、武汉国际信托投资公司副总经理，2004 年进入本公司。现任本公司董事兼总经理。

高秋洪先生，1972 年出生，医学学士，北京大学工商管理 EMBA。2000 年进入本公司工作，历任本公司整合传播部部长，南国商业营销总监兼大武汉家装项目总经理，本公司总经理助理兼南国商业营销总监，本公司副总经理。现任本公司董事兼联席总经理。

王一禾先生，1967 年出生，研究生学历，中国注册会计师、会计师、武汉市武昌区政协委员。曾先后就职于武汉市财政局、武汉市委综合经济工委、武汉国际信托投资公司，2005 年进入本公司。现任本公司董事兼董事会秘书。

吕志伟先生，1954 年出生，研究生学历，曾任贵州工业大学管理工程系副主任、企业管理处处长，光大银行总行深圳证券业务部投行部总经理，光大证券公司南方总部副总经理、深圳管理总部总经理，联华信托投资公司副总裁。现任 CHINALLIANCE HOLDING LTD 公司副总裁，本公司独立董事。

向德伟先生，1962 年出生，会计学博士、教授。曾任湖南华菱管线股份公司、南方建材股份公司董事，烽火通信股份公司独立董事（审计委员会主任），现为湖南省政协委员、湖南华菱钢铁集团总经济师，本公司独立董事。

许章华先生，1952 年出生，法学在职研究生。历任京山县法院助理审判员、京山县委政法委办公室副主任、武昌区法院法官、武昌区政法委副书记、武昌区检察院副检察长等，已退休。现任本公司独立董事。

袁良民先生，1967 年出生，法学学士，曾在武汉市司法学校、武汉市总工会等单位从事法律工作。1995 年辞去公职后，专职从事律师工作，现为湖北松之盛律师事务所一级合伙人，本公司董事。

（2）监事

高泽雄先生，1947 年出生，大专学历，高级经济师。历任湖北省水利局办公室秘书，湖北省水产局办公室主任、副局长，湖北省农业厅副厅长，湖北省农业厅巡视员等，已退休。现任本公司监事会主席。

王俊伟先生，1953 年出生，研究生学历，武昌区政协委员。曾任昆明军区防化修理所连职车间主任、副营职助理员，昆明军区司令部防化部副营职参谋、防化器材技术处副处长，武汉市机构编

制委员会办公室副处长、正处级调研员。现任武汉鄂汉房地产开发有限公司董事长，湖北博瀚置业有限公司副董事长，本公司监事。

王琼女士，1964年出生，本科学历，会计师。曾任京山工商银行营业会计、主任，交通银行武汉分行财务主管，武汉国际租赁公司财务部高级业务经理，武汉市撤销非银行金融机构清算组会计，武汉正信房地产开发公司主管会计，武汉国投物业发展有限公司财务经理。2005年进入本公司，现任本公司资金计划部部长助理，本公司监事。

(3) 高级管理人员

王昌文先生，本公司总经理，简历同上。

高秋洪先生，本公司联席总经理，简历同上。

王一禾先生，本公司董事会秘书，简历同上。

袁林先生，1977年出生，加拿大滑铁卢大学金融学硕士、美国乔治华盛顿大学统计学硕士、中国人民大学经济学学士，金融分析师（CFA）、风险管理分析师（FRM），曾任加拿大多伦多道明银行风险管理部经理、多伦多道明证券股权和信用产品部高级经理、加拿大 Coventree 资产管理公司资产证券化事业部副总裁、结构金融产品事业部董事、博时基金管理有限公司高级产品设计师、加拿大 PrismValuation 金融公司结构性票据及衍生品事业部合伙人，2009年进入本公司，现任本公司财务总监。

3、公司董事、监事和高级管理人员在股东单位的任职情况

姓名	任职的股东单位名称	职务
许晓明	武汉新天地投资有限公司	董事
裴笑箏	鹰潭南国投资股份有限公司	董事
王一禾	鹰潭南国投资股份有限公司	董事

4、公司董事、监事和高级管理人员的年度薪酬情况

公司董事、监事和高级管理人员的年度薪酬情况见本节第一项公司董事、监事、高级管理人员的基本情况表。

5、董事、监事和高级管理人员离任、新聘情况及说明

2011年2月22日，公司召开第二届董事会第三次会议。经审议，聘任高秋洪先生为公司副总经理。

2011年12月9日，公司召开第二届董事会第十一次会议。经审议，选举裴笑箏女士为公司第二届董事会副董事长，裴笑箏女士不再担任公司总经理，聘任王昌文先生担任公司总经理，聘任高秋洪先生担任公司联席总经理。

6、董事、监事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

姓名	职务	期初持有股票期权数量	报告期新授予股票期权数量(股)	报告期股票期权行权数量	股票期权行权价格(元)	期末持有股票期权数量(股)
王昌文	董事、总经理	0	1,970,600	0	6.12	1,970,600
高秋洪	董事、联席总经理	0	1,970,600	0	6.12	1,970,600
王一禾	董事、董事会秘书	0	892,800	0	6.12	892,800
袁林	财务总监	0	892,800	0	6.12	892,800
合计	-	0	5,726,800	0	-	5,726,800

注：报告期内，经中国证券监督管理委员会备案通过《武汉南国置业股份有限公司 2011 年股票期权激励计划（草案）修订稿》，公司董事和高级管理人员王昌文、高秋洪、王一禾、袁林被授予股票期权共计 5,726,800 股，授权基准日为 2011 年 7 月 18 日。目前，公司已经完成了上述股票期权的登记工作。

二、公司员工的基本情况

截止 2011 年 12 月 31 日，包括公司总部、控股子公司，公司共有员工 351 人。公司按照《劳动法》、《劳动合同法》，建立了劳动用工、劳动合同等相关制度。员工基本构成如下：

专业构成			学历构成		
专业	人数	比例(%)	学历	人数	比例(%)
管理人员	58	16.52%	硕士研究生及以上	34	9.69%
技术人员	90	25.64%	本科	201	57.26%
其他人员	203	57.83%	大专	60	17.09%
			高中及以下	56	15.95%

第五节 公司治理结构

一、公司治理情况

报告期内，公司严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、《深圳证券交易所股票上市规则》等法律、法规及规范性文件的相关要求，不断规范公司运作和完善公司内部管理制度。公司股东会、董事会、监事会和经营层权责明确，公司整体运作规范、独立性强、信息披露及时合规，实际情况符合中国证监会有关上市公司治理的规范性文件要求。

1、关于股东与股东大会：报告期，公司严格按照《公司法》、《上市公司股东大会规范意见》、《公司章程》、《股东大会议事规则》的相关规定召集、召开股东大会，能够平等对待所有股东，特别是保证中小股东享有平等地位，充分行使自己的权利。

2、关于控股股东与上市公司的关系：公司控股股东行为规范，能依法行使其权利，履行相关义务，并对公司的相关经营给予了极大的支持。公司与控股股东在人员、资产、财务、机构和业务上互相独立，各自独立核算、独立承担责任和风险，公司具有独立完整的业务及自主经营能力；公司董事会、监事会和内部机构能够独立运作，确保公司的重大决策能按照规范的程序作出。

3、关于董事和董事会：公司董事会由 9 名董事组成，其中独立董事 3 名，董事会的人数、人员及董事（含独立董事）的聘任程序均符合法律法规与公司章程的要求。全体董事能够依据《董事会议事规则》、《独立董事工作制度》、《中小企业块上市公司董事行为指引》等规定和公司章程及相关工作规程开展工作和履行职责，认真出席董事会和股东大会，积极参加相关知识的培训，熟悉并掌握有关法律法规。为了完善公司治理结构，公司董事会根据《上市公司治理准则》设立了战略委员会、审计委员会、提名与薪酬考核委员会三个专业委员会，为董事会的决策提供了科学和专业的意见和参考。

4、关于监事和监事会：公司监事会由 3 名监事组成，其中 1 名为职工代表，监事会的人数、人员及监事的聘任程序均符合法律法规与公司章程的要求。监事会能够本着对股东负责的态度，认真地履行自己的职责，对公司的财务以及公司董事和高级管理人员履行职责的合法、合规性进行有效监督，并发表独立意见。

5、关于绩效评价与激励约束机制：公司建立了目标绩效管理体系，实施了绩效考核奖惩制度，以平衡计分卡为工具，从财务、客户、流程、学习与成长四个维度对干部员工进行考核和奖励。公司 2011 年股票期权激励计划（草案）修订稿已经中国证监会备案无异议并已完成期权授予与登记工作，其实施将进一步健全公司激励与约束相结合的中长期激励机制，吸引与留住优秀管理人才和业务骨干，增强公司的凝聚力和竞争力。

6、关于相关利益者：公司充分尊重和维护相关利益者的合法权益，实现社会、股东、公司、员工等各方面利益的协调平衡，诚信对待供应商和客户，认真培养每一位员工，坚持与相关利益者互利共赢的原则，共同推动公司持续、健康、快速发展。

7、关于信息披露与透明度：公司制定了《信息披露事务管理制度》，指定董事会办公室负责信息披露工作、接待股东来访和咨询。公司修订了《内幕信息知情人登记管理制度》，进一步规范了公司内幕信息管理，加强了内幕信息保密工作。公司公开披露信息的报纸为《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》、《证券日报》和巨潮资讯网。公司能够严格按照法律、法规及公司信息披露制度的要求，真实、准确、完整、及时地披露有关信息，使所有股东有平等的机会获得信息，促使公司和投资者之间建立长期、稳定的良好关系，提升公司的投资价值。公司作为 2010 年度湖北省中小板上市公司唯一的信息披露工作“优秀”企业，被深交所授予“信息披露直通车”资格。

公司治理的完善是一项长期的系统工程，需要持续地改进和提高。公司将积极根据有关规定及时更新完善公司内部制度，及时发现问题解决问题，夯实管理基础，加强科学决策与内部控制，不断提高公司规范运作和法人治理水平，促进公司的平稳健康发展。

二、独立董事履行职责情况

公司独立董事在本报告期内恪尽职守、忠实勤勉、依法履行职责，出席年内召开的各次董事会会议，对各项议案进行认真审议，并从各自专业角度做出独立、客观、公正的判断，不受股东及其他董事的影响，切实维护了所有股东，特别是中小股东的利益。此外，独立董事还定期了解公司的经营情况，关注外部环境变化对公司造成的影响，对公司的战略发展、内部控制、重大经营决策等提供了专业性意见，提高了决策的科学性。

报告期内，所有独立董事均未对报告期内相关董事会议案提出异议。

三、报告期内，董事出席董事会会议情况：

董事姓名	具体职务	应出席次数	现场出席次数	以通讯方式参加会议次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自出席会议
许晓明	董事长	9	9	0	0	0	否
裴笑箏	副董事长	9	7	2	0	0	否
王昌文	董事、总经理	9	9	0	0	0	否
高秋洪	董事、联席总经理	9	9	0	0	0	否
王一禾	董事、董事会秘书	9	9	0	0	0	否
袁良民	董事	9	9	0	0	0	否
吕志伟	独立董事	9	6	3	0	0	否
向德伟	独立董事	9	6	3	0	0	否
许章华	独立董事	9	7	2	0	0	否
年内召开董事会会议次数		9					
其中：现场会议次数		6					
通讯方式召开会议次数		0					
现场结合通讯方式召开会议次数		3					

四、公司与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面的情况：

	是否独立完整	情况说明
业务方面独立完整情况	是	公司业务完全独立于控股股东，具有完整的业务及自主经营能力。
人员方面独立完整情况	是	公司在劳动、人事及工资管理等方面完全独立。
资产方面独立完整情况	是	公司与股东之间的产权权属明确，产权清晰，拥有独立的无形资产。

机构方面独立完整情况	是	公司设立了完全独立于控股股东的组织机构，不存在与控股股东职能部门间的从属关系。
财务方面独立完整情况	是	公司设立了独立的财务会计职能管理部门，独立的会计核算体系和财务管理制度，独立在银行开户。

五、公司内部控制的建立和健全情况

1、公司内部控制相关情况

(1) 内部控制建设的总体方案

公司建立有较为健全的法人治理结构和完善的管理制度，公司现有的内部控制以基本管理制度为基础，下设各业务制度、工作制度、部门职能、岗位职责等，基本管理制度包括治理纲要、股东大会议事规则、董事会议事规则、监事会议事规则、独立董事制度、董事会专门委员会细则、总经理工作细则、投资者关系管理制度、信息披露事务管理制度、内幕信息知情人登记管理制度、董事会秘书工作制度以及基本业务制度、其他事务制度等各个方面的企业管理制度和内部控制制度。公司各项管理制度建立之后均能得到较好的贯彻执行；部门工作制度包括各部门的工作制度；部门职能制度分部门列明了各部门所具有的职能及工作范围；已覆盖了公司运营的各层面和各环节，特别是房地产项目市场研发、规划报建、项目开发建设、销售等整个经营过程，形成了规范的管理体系，内部控制制度体系完整、层次分明。

(2) 内部控制制度建立健全的工作计划及其实施情况

根据相关规定的要求不断提高相关工作人员的业务素质，并适当借助中介机构提供的咨询服务，不断改进和完善经营管理制度和内部控制，提高经营管理和内部控制效能。同时，切实改进公司及所属子公司的规范运作、信息披露和决策程序。

(3) 内部控制检查监督部门的设置情况

董事会下设立审计委员会，协调内部控制审计及其他相关事宜。公司设立审计部，对公司内部控制制度的执行进行监督，定期对内部控制制度的健全及有效性进行评估并提出意见。

(4) 内部监督和内部控制自我评价工作开展情况

审计部对公司及公司所属子公司的经营活动、财务收支、经济效益等进行内部审计监督，并对其内部控制制度的建立和执行情况进行检查和评价。审计委员会对审计部的工作予以指导及协调。

(5) 董事会对内部控制有关工作的安排

继续加强和完善相关内部控制制度的制定、修订工作，完善业务流程，明确分工与责任。强化内部控制的培训宣传工作，加强公司各级管理人员及新员工对公司内控制度的学习掌握和落实。加强内部控制的监督检查，分析内部控制缺陷的性质和产生的原因，提出整改要求，并跟踪内部控制缺陷整改情况。对内部监督中发现的重大缺陷，追究相关责任单位或者责任人的责任。

(6) 与财务核算相关的内部控制制度的完善情况

公司按照《中华人民共和国会计法》、《企业会计准则》等国家有关法律法规，建立了较为完善的财务会计制度和内部控制体系，具体包括会计制度、财务管理制度、信用风险管理办法、成本费用管理办法、资产管理办法、货币资金管理办法等制度，这些制度均得到较好的执行。

(7) 内部控制存在的缺陷及整改情况

公司将结合项目部制的推进和设立异地子公司的管控需要和实际，继续完善内部控制制度的制定、修订工作，完善业务流程，不断强化公司内部控制。

2、内部审计制度的建立及执行情况

公司全面贯彻执行国家《审计法》、《审计署关于内部审计工作的规定》和《中小企业板块上市公司特别规定》、《中小企业板上市公司内部审计工作指引》，加强对公司财务收支及经济活动的审计监督，严肃财经纪律，强化内部控制，促进公司健康发展。

董事会审计委员会负责公司内、外部审计的沟通、监督和核查工作。审计委员会由 3 名董事组成，其中独立董事 2 名，并由会计专业的独立董事担任该委员会主任委员。审计委员会下设审计部，定员 3 人，其中审计部负责人一名，由公司董事会审计委员会提名，董事会任免，全面负责审计部的工作。审计部每季度向审计委员会报告一次，内容包括但不限于内部审计计划的执行情况以及内部审计工作中发现的问题，较好发挥了审计部的独立审计作用。

报告期内，公司董事会审计委员会按照《公司章程》等相关规定规范运作，监督公司内部审计制度实施情况，促进公司内部审计机构的健全，审核公司财务信息及其披露情况，并督促会计师事务所审计工作。

- (1) 指导、督促公司审计部开展内部审计工作；
- (2) 指导、督促公司审计部进一步完善和落实公司的内部控制制度和程序；
- (3) 确定公司 2011 年度审计工作计划；
- (4) 与会计师事务所就审计报告的编制保持沟通与交流。

公司制定了《内部审计制度》等内部控制工作规章制度，对内部审计的审计职权和 workflow 做了明确规定。内审部门加强了内部审计管理力度，对公司日常经营的各个环节进行了检查与评估，检查监督公司内部控制制度的建立和实施、财务信息的真实性和完整性、经营活动的效率和效果等情况。对发现的问题及时警示、协调、督促公司有关部门进行处理，达到了防范和化解风险的目的，为公司内部控制制度的有效实施提供了强有力的保证，有效防范了公司内控、财务和法律风险。

3、董事会对公司内部控制自我评价

公司现有内部控制体系较为完整、合理，内部控制制度符合国家有关法律、法规和规章的要求。

公司的法人治理、经营管理、信息披露和重大事项等活动较严格的按照公司各项内控制度的规定进行,内外部风险得到了合理控制,公司各项活动的预定目标基本实现。内部控制体系能够适应公司现行经营管理的要求和发展的需要。公司将根据经营管理和发展需要,不断完善内部控制制度和程序,提高内控管理水平,保障和推动公司持续健康发展。

4、独立董事关于公司内部控制自我评价报告的独立意见:

公司按照深圳证券交易所《中小企业板上市公司内部审计工作指引》的要求,完成了《2011年度内部控制自我评价报告》。经认真核查,独立董事向德伟、吕志伟、许章华认为:公司制定的有关内部控制的管理制度的制定程序及内容符合有关法律法规的规定。内部控制活动均按公司内部控制各项制度的规定执行,形成了较为完善的内部控制体系。公司内部控制的自我评价报告真实、客观地反映了公司内部控制制度的建设及执行情况,未发现对公司治理、经营管理及发展有重大影响之缺陷及异常事项。

5、保荐机构对公司内部控制自我评价的核查意见

平安证券有限责任公司(以下简称“平安证券”)作为公司首次公开发行股票持续督导的保荐机构,根据《证券发行上市保荐业务管理办法》、深圳证券交易所《中小企业板上市公司内部审计工作指引》等有关法律法规和规范性文件的要求,对公司《2011年度内部控制的自我评价报告》发表了核查意见。平安证券认为:南国置业现有的内部控制制度基本符合我国有关法律法规和证券监管部门的要求,符合公司实际经营状况和特点,内部控制制度健全,在所有重大方面基本保持了与企业业务及管理相关的有效内部控制,并得到有效实施。南国置业董事会关于《2011年度内部控制的自我评价报告》真实、客观地反映了其内部控制制度的建设及执行情况。

本部分详细内容请参见与本报告同时披露的《平安证券有限责任公司关于武汉南国置业股份有限公司 2011 年度内部控制自我评价报告的专项核查意见》。

6、报告期内对高级管理人员的考评及激励机制

公司建立了目标绩效管理体系,推出了公司 2011 年股票期权激励计划并完成了期权授予与登记工作,进一步健全完善了激励约束机制,建立起适应经营管理需要的、完善、有效的高级管理人员的考评与激励机制,高级管理人员的收入根据目标完成考核结果与工作绩效挂钩。报告期内,公司董事会依据公司年度经营业绩状况,高级管理人员的岗位职责和年度工作目标完成情况,由董事会提名与薪酬考核委员会对各高级管理人员的工作业绩进行考评,根据考评结果拟定高级管理人员的薪酬绩效初步方案并依规提请审议。公司将深化目标绩效管理和实施股权激励计划为契机,有效调动管理层和核心骨干的工作积极性和归属感,更好地促进公司长远健康的发展,为股东创造更大价值。

第六节 股东大会情况

报告期内，公司共召开了两次股东大会：即 2010 年度股东大会、2011 年第一次临时股东大会。股东大会的召集、召开均严格按照《公司法》、《公司章程》等规定的程序和要求进行。北京万商天勤律师事务所出席股东大会，进行现场见证并出具法律意见书。具体情况如下：

1、2010 年度股东大会于 2011 年 4 月 11 日召开。会议审议通过了《关于公司 2010 年度董事会工作报告的议案》、《关于公司 2010 年度监事会工作报告的议案》、《关于公司 2010 年度财务报告的议案》、《关于公司 2010 年度利润分配方案的议案》、《关于公司募集资金 2010 年度存放与使用情况的专项报告的议案》等十一项议案。

会议决议公告于 2011 年 4 月 12 日在《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》、《证券日报》和巨潮资讯网上发布。

2、2011 年第一次临时股东大会于 2011 年 7 月 15 日召开。会议审议通过了《关于武汉南国置业股份有限公司 2011 年股票期权激励计划（草案）修订稿的议案》、《关于武汉南国置业股份有限公司 2011 年股票期权激励计划考核办法的议案》及《关于提请武汉南国置业股份有限公司股东大会授权董事会办理股权激励计划有关事项的议案》。

会议决议公告于 2011 年 7 月 18 日在《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》、《证券日报》和巨潮资讯网上发布。

第七节 董事会报告

一、管理层讨论与分析

（一）市场环境变化及管理层看法

2011 年是中国经济环境最为复杂的一年，为控制通货膨胀，国内货币政策持续收紧，中国经济开始减速；同时，国际环境恶化，全球经济进入第二轮低潮，导致外需不振。尽管国内外形势复杂多变，中国经济仍然保持了平稳较快发展，全年实现国内生产总值 471564 亿元，比上年增长 9.2%；城镇居民人均可支配收入 21810 元，同比增长 14.1%；全国社会消费品零售额 181226 亿元，同比增长 17.1%；固定资产投资 301933 亿元，同比增长 23.8%。

在“调结构、稳物价”的背景下，2011 年中央政府继续加强房地产调控，抑制需求与增加供给两手抓，1 月份，“国八条”、房产税试点改革先后施行，“限购”、“限价”、“限贷”等政策

全面升级，国务院常务会议明确“二三线城市也要限购”，限购城市数增加到 50 多个；1000 万套保障房建设计划提前实现，差别化信贷政策持续发威；六次上调存款准备金率、三次加息，银行信贷规模紧缩，房地产企业融资压力陡升，融资成本提高，中国房地产市场经历了最严厉的调控年。房地产开发投资持续放缓，商品房销售增速快速回落，此前犹如脱缰野马的一、二线城市住宅价格出现停涨或下跌态势。2011 年，全国房地产开发投资 61740 亿元，比上年增长 27.9%，增速比上年回落 5.3%；新开工面积 190083 万平方米，增长 16.2%，增速比上年回落 24.4%；商品房销售面积 109946 万平方米，增长 4.9%，增速比上年回落 5.7%，商品房销售额 59119 亿元，增长 12.1%，增速比上年回落 6.8%。

伴随住宅市场的受压，商业地产却逆势崛起，呈现价量齐升的井喷态势。2011 年，全国住宅销售面积增长 3.9%，办公楼销售面积增长 6.2%，商业营业用房销售面积增长 12.6%；全国住宅销售额增长 10.2%，办公楼销售额增长 16.1%，商业营业用房销售额增长 23.7%。湖北省住宅销售增长 27.5%，办公楼销售增长 75.0%，商业营业用房销售增长 44.4%。武汉市住宅销售额增长 31%，商业营业用房销售额增长 96%。

2011 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：限购、信贷和加大保障房建设等制度性变化将对住宅市场的未来发展产生深刻影响；住宅市场调控产生的“挤出效应”和“替代效应”使产业资本向商业地产集中；调控带来的住宅价格下降将减轻普通民众的购房压力，有利于中国从投资型经济向消费型经济转型，从长期看有利于中国经济以及中国商业地产的未来发展；中国高速推进的城市化进程和日益增长的居民收入将为商业地产市场持续带来旺盛的需求。

对未来的行业政策和市场环境，公司管理层认为，2011 年底的中央经济工作会议强调，2012 年中央政府将以稳中求进为工作总基调，将坚持实施积极的财政政策和稳健的货币政策，坚持房地产调控政策不动摇，促进房价合理回归。因此，2012 年房地产调控依然维持从紧的趋向，限购限价政策短期内不会放松，住宅市场面临较大压力，不同城市、物业、企业的分化继续加剧。另一方面，央行于 2011 年 11 月及 2012 年 2 月连续两次下调银行存款准备金率 0.5 个百分点，意味着在保增长、保稳定、促就业、促发展的背景压力下，中国紧缩的货币政策已然转向，未来将迎来银行存款准备金率和利息的下降预期，货币政策的松动将有利于缓解房地产企业的压力，2012 年下半年房地产行业有望实现触底后的转暖。管理层认为，大幅加快以二、三线城市为主的城市化进程仍然是中国今后 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必然选择，由此催生出的巨大市场需求将是中国房地产行业尤其是商业地产发展的强劲动力。未来城市化进程、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一段时期内不会

发生改变，商业地产行业在今后较长的时间内都将处于快速发展的有利时期，公司对于未来商业地产的发展保持积极乐观。

（二）报告期内公司总体经营发展情况的回顾

1、公司总体经营情况

2011 年是公司实现跨越式发展的一年，也是公司组织架构变革后业务规模迈上新台阶的一年。面对持续严峻的政策环境和复杂多变的市场形势，公司坚持以商业地产开发和运营为龙头的发展战略，坚持走价值创造之路，贯彻稳健经营和适度扩张的经营策略，突出“效益和精彩”两个主题，进一步推进全面目标绩效管理体系、完善项目部制建设、优化业务流程、强化成本控制、创新营运模式，不断积淀和提升开发运营商业地产的核心能力，适时调整开发节奏和营销策略，努力提高管理效率和经营效益，经营业绩实现了大幅度增长。各项经营指标均创历史最好水平，实现了在“潮落”中的逆势成长，为公司持续健康发展奠定了坚实的基础。

报告期内，公司实现营业收入 10.18 亿元，同比增长 53.85%；实现利润总额 4.16 亿元，同比增长 60.10%，归属于上市公司股东的净利润 2.94 亿元，同比增长 52.78%；归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 2.90 亿元，同比增长 51.54%；每股收益 0.31 元，同比增长 55%；公司总资产 48.48 亿元，同比增长 31.49%；归属于上市公司股东的所有者权益 17.32 亿元，同比增长 16.87%。

报告期内，公司主要销售和竣工项目 2 个，为首义汇和北都城市广场，销售面积 50,393.12 平方米；尾盘销售 7,364.78 平方米，分别为大武汉一期、南湖城市广场、南湖都会等。实现销售收入 96,148.23 万元，租金及管理费收入 5,568.76 万元。商业运营管理项目有大武汉家装、西汇城市广场一期、南湖都会、南湖城市广场等，商业营运面积共计 21.46 万平方米。首义汇已于 2012 年 2 月 11 日开业运营，新增商业营运面积 4.62 万平方米。

报告期内，公司在建项目 9 个，在建面积为 85.07 万平方米，其中续建项目 6 个：北都城市广场 10.16 万平方米，首义汇 4.62 万平方米，悦公馆 3.39 万平方米，大武汉家装二期——家居馆、旗舰店、西汇城市广场二期 32.7 万平方米；新开工项目 3 个：南湖花郡 9.2 万平方米、南国中心一期 11 万平方米、汉口城市广场一期（原后湖一期）14 万平方米，新开工面积共计 34.2 万平方米。竣工项目 2 个，为首义汇和北都城市广场，竣工面积 14.78 万平方米。

2011 年在建项目一览表

序号	项目名称	地理位置	建筑面积（万平方米）	备注
1	北都城市广场	后湖商业副中心	10.16	续建竣工
2	首义汇	市级核心区域	4.62	续建竣工
3	悦公馆	市级商业中心核心地段	3.39	续建
4	大武汉家装二期家居馆	古田商业副中心	8.7	续建

5	大武汉家装二期旗舰店	古田商业副中心	9	续建
6	西汇城市广场二期	古田商业副中心	15	续建
7	南国中心一期	市级商业中心核心地段	11	新开工
8	南湖花郡	南湖商业副中心	9.2	新开工
9	汉口城市广场一期	后湖商业副中心	14	新开工

公司 2011 年经营管理工作:

(1) 抓住商业地产需求增长迅猛的市场时机, 审慎调整经营策略, 加快项目实施进度

在项目销售方面, 公司面对 2011 年严峻的市场环境, 始终以前瞻和审慎的视角进行市场判断和决策, 瞄准楼市调控、住宅去投资化、投资向商业物业转向的市场机遇, 充分运用南湖城市广场 LOFT 销售积累的经验, 通过突出的户型设计优势和生动的营销创意, 充分挖掘商业物业与 LOFT 价值相互溢出效应, 创造了北都城市广场 LOFT 开盘当日即清盘的佳绩; 2011 年下半年, 公司根据信贷政策持续紧缩、市场观望加剧等变化, 及时调整了商铺销售策略, 同时依托多年来在武汉地区打造和积累的商业地产品牌影响力、客户美誉度, 深入挖掘老业主投资需求, 不断拓展新客户资源, 基本完成了北都城市广场和首义汇的商铺销售目标。

在项目开发方面, 面对成本上涨、人员偏紧及工期紧张等多方压力, 通过推进项目部制建设和目标绩效管理, 合理分解各项指标、充分调动项目人员积极性、有效整合公司资源等方式, 确保了首义汇和北都城市广场项目如期竣工。加快完成南湖花郡、南国中心一期和汉口城市广场一期等 3 个新开工项目的商业规划、方案报建和开工准备。2011 年公司在建项目数量、在建面积、新开工面积均再创公司设立以来的最大规模, 为公司未来几年经营业绩的实现提供了保证。

(2) 不断砥砺价值创造能力, 提高商业营运的精细化管理水平

通过对商户和品类品种规划的精心调整及商业动线布局的不断优化, 进一步挖掘和提升物业商业价值, 在确保 100%出租率的前提下, 成功上调了大武汉家装、西汇城市广场及南湖都会三个项目物业的租金水平, 持续实现公司、业主、商户和消费者的多方共赢。公司品牌影响力及客户美誉度不断提升, 品牌商户资源不断丰富并得到有效运用, 营运物业坪效和商业价值稳步上升, 运营团队的商业认知能力和综合营运能力进一步增强。

大武汉家装: 在建材行业整体行情不理想、竞争愈发激烈的背景下, 大武汉家装不断创新运营管理模式, 选择性扩大建材体验式消费规模, 市场商圈覆盖率持续增长, 市场份额持续增加, 市场年销售额继续稳居武汉零售建材市场之首, 对武汉市其他同类建材市场的领先优势明显, 在武汉地区零售建材市场的龙头地位得到进一步巩固。继引进继诺贝尔、箭牌、马可波罗、欧神诺、浪鲸、嘉俊、格仕陶、蒙娜丽莎、简一、本筑木制品生活馆等十个品牌旗舰店后, 又相继引进了冠珠陶瓷、罗马利奥、东鹏陶瓷三家旗舰店, 旗舰店总体经营面积达到 30,697m², 占市场总营业面积的 32.7%,

形成了家装旗舰店集群，进一步完善了大武汉家装“品牌建材大本营”的商业运营模式，为大武汉家装江南店项目和荆州项目的顺利实施积累了能力、准备了干部、聚集了资源。

南湖城市广场：作为在武昌南湖片区精心打造的汇聚购物、餐饮、休闲、娱乐等业态商业综合体，2011年3月开业的南湖城市广场新增商业营运面积3.47万平方米，依托沃尔玛、金逸影院两大主力店及麦当劳、屈臣氏、星巴克等众多功能店及精心的业态布局，创建出富有城市生活魅力及功能全面的大南湖商业中心。商铺出租率达到100%，市场知名度和影响力迅速提升，成为南湖片区的购物、休闲及娱乐中心。

西汇城市广场一期和南湖都会：通过调整商业动线和品类品牌协同，完善了卖场的空间和内容，增强了消费的体验感，商业氛围进一步丰富，商铺出租率保持在100%的同时物业租金水平稳步增长。

(3) 积极获取优质土地资源，加紧拓展市场空间，增强企业持续发展能力

公司审时度势、瞄准地段、控制地价，以武汉市内规划核心商圈、轨道交通重要节点和湖北省内重要地级市项目资源为目标取得符合公司战略方向的优质土地储备。2011年新增土地储备186.13亩，规划建筑面积49.43万平方米。

①取得荆州项目用地117亩，规划建筑面积31.41万平方米，正式迈出在湖北省内重要地级城市战略布局的第一步；

②取得武汉市市级商业中心核心地段精武路片项目用地（南国中心拓展用地）26亩，规划建筑面积8.82万平方米，将与南国中心一期、二期项目进行整体商业规划和连片开发营运，大大提升了项目南国中心作为城市核心区域商业综合体的商业价值和竞争优势；

③完成了原永利地块与公安厅驾校地块的置换工作，获得南湖花郡项目用地43.13亩，规划建筑面积9.2万平方米。

此外，于2012年1月取得大武汉家装江南店项目用地80亩，规划建筑面积24.5万平方米，将进一步巩固公司在武汉地区零售家居家装行业的龙头地位。

(4) 积极创新融资方式，为项目开发营运和年度经营目标的实现提供有力保障

公司以财务安全为前提，在成本可控的基础上，不断创新融资方式，综合运用银行信贷、股权信托、收益权信托及委托贷款等方式拓宽融资渠道，报告期内，公司融资余额达24.82亿元。

(5) 完善组织架构，突破发展瓶颈，提升经营管理效率

2011年，通过全面推进项目部制，完善目标绩效管理体系，优化业务制度与流程，公司各开发项目及运营项目运转效能持续改善，总部与项目部之间的权责进一步明晰，各事业中心之间的界面进一步理顺，各事业中心、项目部之间的协作进一步顺畅，决策效率、工作质量、资源配置能力明显提升，为公司的多项目开发运营奠定了坚实的组织基础。

为突破公司快速发展带来的干部人才瓶颈问题，公司全面启动了“一对一”人才培养计划，加强人才

梯队建设，提高公司员工队伍的职业素养和专业能力，成长并启用了一批业务骨干。公司 2011 年股票期权激励计划（草案）修订稿已经中国证监会备案无异议并已完成期权授予与登记工作。股权激励计划的实施将进一步健全公司激励与约束相结合的中长期激励机制，吸引与留住优秀管理人才和业务骨干，增强公司的凝聚力和竞争力。

（6）认真履行公民的社会责任

报告期内，公司累计捐资 47.5 万元，公司连续第 10 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；向湖北省石首市大垸镇捐赠 10 万元，专项用于水利修建；向刘道玉基金会捐资 7.5 万元，专项用于资助乡村教师培训。公司先后被授予“中国（湖北）第二届最佳企业公民”和“年度武汉市房地产开发企业综合实力 20 强”称号，首义汇项目被评为 2011 年度湖北最佳商业地产，南国大武汉家装被评为 2011 年度湖北星级服务卖场。公司作为 2010 年度湖北省中小板上市公司唯一的信息披露工作“优秀”企业，被深交所授予“信息披露直通车”资格。

2、公司主要财务指标完成情况

（1）主要会计数据

单位：元

	2011 年	2010 年	本年比上年增减（%）	2009 年
营业总收入（元）	1,017,944,667.88	661,631,837.64	53.85	587,280,712.31
利润总额（元）	415,749,678.51	259,684,687.06	60.10	218,282,115.78
归属于上市公司股东的净利润（元）	293,972,564.36	192,414,797.02	52.78	166,186,365.12
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	290,420,284.13	191,648,703.64	51.54	143,079,773.77
经营活动产生的现金流量净额（元）	-833,651,253.94	-519,195,153.94	减少 60.57	-150,601,175.62
	2011 年末	2010 年末	本年末比上年末增减（%）	2009 年末
总资产（元）	4,848,260,426.25	3,687,099,201.88	31.49	2,275,907,474.20
归属于上市公司股东的所有者权益（元）	1,732,133,299.75	1,482,103,735.39	16.87	1,337,688,938.37
股本（股）	960,000,000.00	480,000,000.00	100	480,000,000.00

（2）主要财务指标

单位：元

	2011 年	2010 年	本年比上年增减	2009 年
基本每股收益（元/股）	0.31	0.20	55.00%	0.19
稀释每股收益（元/股）	0.31	0.20	55.00%	0.19
扣除非经常性损益后的基本每股收益（元/股）	0.30	0.20	50.00%	0.17
加权平均净资产收益率（%）	18.40	13.73	增加 4.67 个百分点	20.42
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率（%）	18.18	13.67	增加 4.51 个百分点	17.58

每股经营活动产生的现金流量净额（元/股）	-0.87	-0.54		-0.16
	2011 年末	2010 年末	本年末比上年末增减	2009 年末
归属于上市公司股东的每股净资产（元/股）	1.80	1.55	16.13%	1.40

注：2011 年 4 月 22 日，公司根据 2010 年度股东大会决议，以资本公积金向全体股东每 10 股转增 10 股，变更后总股本 960,000,000 股，根据《企业会计准则第 34 号—每股收益》及《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》规定，对同期每股收益的计算进行了追溯调整，即 2009 年每股收益按照加权总股本 880,000,000 股计算，2010 年每股收益按照加权总股本 960,000,000 股计算，2011 年每股收益按照加权总股本 960,000,000 股计算。

（3）毛利率变动情况

	2011 年	2010 年	本年比上年增减（%）	2009 年
经营毛利率	60.65%	61.07%	-0.42	43.71%

公司 2011 年经营毛利率与 2010 年基本持平。公司在宏观调控中所受影响较小，公司开发的商业地产在调控下的市场中具有较强的定价能力和较大的利润空间。

（4）公司主营业务的范围及经营情况

主营业务分行业、产品情况划分

单位：万元

分行业或分产品	营业收入	营业成本	毛利率（%）	营业收入比上年增减（%）	营业成本比上年增减（%）	毛利率比上年增减（%）
房地产行业	101,716.99	40,025.48	60.65	53.74	55.38	-0.64
物业销售收入	96,148.23	37,928.44	60.55	54.95	60.02	-2.02
出租收入和物业管理费收入	5,568.76	2,097.04	62.34	35.39	1.91	24.75

报告期内，公司实现主营业务收入 101,716.99 万元，其中物业销售收入占营业收入的 94.53%，物业出租和物业管理收入占 5.47%。公司物业销售收入及物业出租和物业管理费收入比上年度大幅增加，表明公司销售总量和商业营运规模持续扩大，价值创造能力和商业运营管理能力持续增强，成本控制成效明显。

按业务区域划分

单位：万元

地区	营业收入	营业收入比上年增减（%）
湖北武汉	101,794.47	53.85

公司近几年发展区域主要集中在武汉地区，未来公司将加快在武汉以外的湖北省内重点地级市的业务布局，适当分散市场集中度，开拓业务新领域。

（5）主要供应商和客户情况

前五名供应商:

单位: 元

序号	供应商名称	金额	占比	是否存在关联关系
1	山河建设集团有限公司	57,208,710.00	8.73%	否
2	武汉华鑫机械施工工程公司	45,734,765.80	6.98%	否
3	正太集团有限公司	44,428,145.00	6.78%	否
4	武汉中生建工集团公司	36,880,683.50	5.63%	否
5	湖北工程建设总承包有限公司	28,510,471.10	4.35%	否
合计		212,762,775.40	32.46%	——

报告期内公司向前五名供应商支付总额为212,762,755.4元, 占公司全部供应商总额的32.46%。

前五名客户:

单位: 元

序号	客户名称	金额	是否存在关联关系
1	武汉中商平价超市连锁有限责任公司	39,578,700.00	否
2	武汉市武昌城市开发投资有限责任公司	33,000,000.00	否
3	湖北省医药公司	14,986,500.00	否
4	徐炼	14,971,440.00	否
5	许愿	14,107,893.00	否
合计		116,644,533.00	

(6) 非经常性损益情况

单位: 元

项 目	2011 年	2010 年	2009 年
1. 非流动资产处置损益, 包括已计提资产减值准备的冲销部分	1,494,792.17	152,292.78	281,164.40
2. 越权审批, 或无正式批准文件, 或偶发性的的税收返还、减免			
3. 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)	3,500,000.00	500,000.00	31,400,000.00

项 目	2011 年	2010 年	2009 年
4. 计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费			
5. 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			
6. 非货币性资产交换损益			
7. 委托他人投资或管理资产的损益			
8. 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			
9. 债务重组损益			
10. 企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等			
11. 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			
12. 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			
13. 与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益			
14. 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			
15. 单独进行减值测试的应收款项减值准备转回			
16. 对外委托贷款取得的损益			
17. 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			
18. 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			
19. 受托经营取得的托管费收入			
20. 除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-423,763.24	369,165.07	-871,842.61
21. 其他符合非经常性损益定义的损益项目			
22. 少数股东权益影响额			1,600.00
23. 所得税影响额	-1,018,748.7	-255,364.47	-7,704,330.44
合 计	3,552,280.23	766,093.38	23,106,591.35

(7) 主要费用情况

单位：万元

项目	2011 年	2010 年	2009 年	本年比上年 增减 (%)	占 2011 年营 业收入比例 (%)	占 2010 年营 业收入比例 (%)
销售费用	3,078.67	1,477.40	1,238.03	108.38	3.02	2.23
管理费用	4,490.45	2,905.53	2,568.00	54.55	4.41	4.39
财务费用	-770.30	-637.80	-240.20	20.77	-0.76	-0.96
合计	6,798.82	3,745.13	3,565.83	81.54	6.68	5.66
所得税费用	12,178.82	6,730.09	5,210.21	80.96	11.96	10.17
总计	18,977.64	10,475.22	8,776.04	81.17	18.64	15.83

报告期内，公司销售费用同比增加108.38%，主要系为加快推进北都城市广场项目和首义汇项目销售所致；管理费用同比增加54.55%，主要系公司本期股权激励的摊销费用以及随着经营规模扩大人力资源成本增加所致；所得税费用增加的主要系公司2011年的利润总额增加所致。

3、公司财务状况分析

(1) 报告期内公司资产情况

公司主要资产构成/变动状况

单位：万元

项目	2011.12.31		2010.12.31		本年末比上 年末增减 (%)	2009 年金额
	金额	比重	金额	比重		
货币资金	73,394.00	15.14%	102,206.06	27.72%	-28.19	70,933.75
应收账款	12,575.89	2.59%	4,680.58	1.27%	168.68	2,631.48
预付款项	105,858.95	21.83%	33,955.72	9.21%	211.76	15,912.91
其他应收款	40,148.98	8.28%	46,641.01	12.65%	-13.92	2,894.93
存货	250,985.72	51.77%	180,238.05	48.88%	39.25	134,529.47
流动资产合计	482,963.54	99.62%	367,721.41	99.73%	31.34	226,902.54
长期股权投资	934.65	0.19%	-	0.00%		-
固定资产	519.19	0.11%	620.17	0.17%	-16.28	455.15
商誉			1.33	0.00%	-100.00	1.33
递延所得税资产	408.66	0.08%	367.02	0.10%	11.35	231.73
资产总计	484,826.04	100.00%	368,709.92	100.00%	31.49	227,590.75

截止 2011 年 12 月 31 日，公司资产总额为 484,826.04 万元，同比增长 31.49%，公司规模不断扩大。期末流动资产为 482,963.54 万元，占总资产的比重为 99.62%。

主要资产变动幅度较大的原因：

- ① 应收账款 2011 年末余额为 12,575.89 万元，比上年末增长 168.68%，主要系销售北都城市广场项目及首义汇项目应收房款增加所致；

- ② 预付账款 2011 年末余额为 105,858.95 万元，比上年末增加 211.76%，主要系预付土地款、工程款增加所致；
- ③ 存货 2011 年末余额为 250,985.72 万元，较上年末增加 39.25%，主要系支付的房地产项目土地款及工程款增加所致；
- ④ 商誉 2011 年末余额为零，较上年末减少 100%，主要系本期处置武汉美好家园物业管理公司股权，相应转销以前年度确认的商誉所致。

主要资产计量情况

公司主要资产采用的计量属性：存货按成本进行初始计量，采用与可变现净值孰低进行后续计量；长期股权投资、固定资产、无形资产按成本进行初始计量，采用资产的账面价值与可回收金额孰低进行后续计量；投资性房地产按成本进行初始计量，采用成本模式进行后续计量。

公司主要资产情况

- ① 存货：公司存货主要为房地产项目开发成本和开发产品。

存货分类：

单位：元

存货项目	期末余额			年初余额		
	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	1,588,012,803.06		1,588,012,803.06	1,347,027,969.41		1,347,027,969.41
开发产品	921,844,385.71		921,844,385.71	455,352,493.85		455,352,493.85
合计	2,509,857,188.77		2,509,857,188.77	1,802,380,463.26		1,802,380,463.26

开发成本明细：

单位：元

项 目	年初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
南湖都会		65,560.00	65,560.00	
悦公馆	86,959,467.26	827,312.65		87,786,779.91
南国中心 1 期	116,619,225.32	2,303,690.42		118,922,915.74
南国中心 2 期	321,961,009.27	136,376,318.41		458,337,327.68
大武汉生活广场	525,507,861.05	159,240,765.17		684,748,626.22
北都城市广场	152,538,714.36	395,517,658.99	548,056,373.35	
首义汇	124,231,277.13	181,859,527.62	306,090,804.75	
南湖花郡	19,210,415.02	101,378,741.49		120,589,156.51
荆州沙北项目		117,493,677.00		117,493,677.00
大武汉江南店		134,320.00		134,320.00
合计	1,347,027,969.41	1,095,197,571.75	854,212,738.10	1,588,012,803.06

开发产品明细：

单位：元

项 目	年初余额	本期增加额	本期其他减少	期末余额
-----	------	-------	--------	------

中央花园	3,825,394.84		793,420.17	3,031,974.67
南湖都会	34,292,580.65	65,560.00	13,322,637.91	21,035,502.74
风华天城 1 期	22,908,823.63		4,479,607.33	18,429,216.30
风华天城 2 期	18,341,111.20		3,481,089.41	14,860,021.79
南国 SOHO	124,869,687.87		5,958,434.82	118,911,253.05
大武汉生活广场	251,114,895.66		17,256,075.84	233,858,819.82
首义汇项目		306,090,804.75	95,762,126.20	210,328,678.55
北都城市广场		548,056,373.35	246,667,454.56	301,388,918.79
合 计	455,352,493.85	854,212,738.10	387,720,846.24	921,844,385.71

报告期内，公司存货未发生减值。

②固定资产：

单位：元

项 目	年初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
一、原价合计	11,117,664.38	1,895,506.05	1,938,248.13	11,074,922.30
房屋及建筑物	2,004,952.00	14,120.00	1,742,600.00	276,472.00
机器设备	544,378.53	9,080.00	76,173.53	477,285.00
运输工具	5,497,472.25	1,141,914.00		6,639,386.25
其他设备	3,070,861.60	730,392.05	119,474.60	3,681,779.05
二、累计折旧合计	4,915,997.32	1,206,587.57	239,535.23	5,883,049.66
房屋及建筑物	251,052.24	17,280.23	98,451.98	169,880.49
机器设备	476,815.78	2,361.26	67,738.48	411,438.56
运输工具	2,263,646.38	703,637.47		2,967,283.85
其他设备	1,924,482.92	483,308.61	73,344.77	2,334,446.76
三、固定资产减值准备累计金额合计				
房屋及建筑物				
机器设备				
运输工具				
其他设备				
四、固定资产账面价值合计	6,201,667.06			5,191,872.64
房屋及建筑物	1,753,899.76			106,591.51
机器设备	67,562.75			65,846.44
运输工具	3,233,825.87			3,672,102.40
其他设备	1,146,378.68			1,347,332.29

截至2011年12月31日，公司无已设置抵押、担保的固定资产，公司固定资产状况良好。

③公司资产减值准备计提情况：

资产减值准备明细表

单位：元

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少			期末账面余额
			转回	转销	其他	
一、坏账准备	14,807,633.84	6,162,471.00	4,460,565.59		157,783.15	16,351,756.10
二、存货跌价准备						
三、可供出售金融资产减值准备						
四、持有至到期投资减值准备						
五、长期股权投资减值准备						
六、投资性房地产减值准备						
七、固定资产减值准备						
八、工程物资减值准备						
九、在建工程减值准备						
十、生产性生物资产减值准备						
其中：成熟生产性生物资产减值准备						
十一、油气资产减值准备						
十二、无形资产减值准备						
十三、商誉减值准备						
十四、其他						
合计	14,807,633.84	6,162,471.00	4,460,565.59		157,783.15	16,351,756.10

资产减值损失明细表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失	1,701,905.41	5,513,605.63
二、存货跌价损失		
三、可供出售金融资产减值损失		
四、持有至到期投资减值损失		
五、长期股权投资减值损失		
六、投资性房地产减值损失		
七、固定资产减值损失		
八、工程物资减值损失		
九、在建工程减值损失		
十、生产性生物资产减值损失		
十一、油气资产减值损失		
十二、无形资产减值损失		
十三、商誉减值损失		
十四、其他		
合计	1,701,905.41	5,513,605.63

(2) 报告期内公司负债情况

单位：万元

项目	2011.12.31		2010.12.31		本年末比上年末增减(%)	2009 年金额
	金额	比重	金额	比重		
短期借款	65,490.00	21.03%	63,350.00	28.76%	3.38	33,737.00
应付票据						-
应付账款	23,537.06	7.56%	23,729.62	10.77%	-0.81	6,472.53
预收款项	2,733.61	0.88%	826.10	0.37%	230.91	955.62
应付职工薪酬	296.47	0.10%	240.80	0.11%	23.12	215.37
应交税费	22,368.70	7.18%	18,161.71	8.24%	23.16	8,999.46
应付股利						755.22
其他应付款	13,067.69	4.20%	9,254.55	4.20%	41.20	12,565.05
一年内到期的非流动负债	82,711.00	26.56%				10,000.00
流动负债合计	211,349.92	67.87%	116,368.78	52.82%	81.62	73,700.25
长期借款	99,969.00	32.10%	103,835.86	47.13%	-3.72	19,823.60
递延所得税负债						
其他非流动负债	100.00	0.03%	100.00	0.05%	0.00	100.00
负债合计	311,418.92	100.00%	220,304.64	100.00%	41.36	93,623.85

2011年末负债总额为311,418.92万元，较上年末增加41.36%。

主要负债变动幅度超过30%原因：

- ① 流动负债2011年年末余额为211,349.92万元，较上年末增加81.62%，主要系应付账款和银行借款增加所致。
- ② 预收账款2011年年末余额为2,733.61万元，较上年末增加230.91%，主要系预收的北都城市广场和首义汇项目销售房款。
- ③ 其他应付款2011年年末余额为13,067.69万元，较上年末增加41.20%，主要系未付的拆迁款增加所致。

(3) 报告期内公司现金流情况

单位：元

项目	2011 年度	2010 年度	变动幅度
一、经营活动产生的现金流量净额	-833,651,253.94	-519,195,153.94	60.57%
经营活动现金流入量	972,020,798.10	664,569,006.71	46.26%
其中：销售商品、提供劳务收到的现金	928,100,819.76	632,926,791.95	46.64%
经营活动现金流出量	1,805,672,052.04	1,183,764,160.65	52.54%
其中：购买商品、接受劳务支付的现金	1,498,632,367.60	873,410,419.48	71.58%
其中：支付的各项税费	224,437,397.69	87,649,984.78	156.06%
二、投资活动产生的现金流量净额	-44,996,738.57	-77,230,040.88	-41.74%
投资活动现金流入量	4,099,234.60	397,000.00	932.55%
投资活动现金流出量	49,095,973.17	77,627,040.88	-36.75%
三、筹资活动产生的现金流量净额	562,527,481.13	907,148,218.60	-37.99%
筹资活动现金流入量	1,666,900,000.00	1,766,050,000.00	-5.61%

筹资活动现金流出量	1,104,372,518.87	858,901,781.40	28.58%
四、现金及现金等价物净增加额	-316,120,511.38	310,723,023.78	-201.74%
现金流入总计	2,643,020,032.70	2,431,016,006.71	8.72%
现金流出总计	2,959,140,544.08	2,120,292,982.93	39.56%

报告期内公司现金及现金等价物净增加额为-316,120,511.38元。

主要现金流量变动幅度超过30%原因:

①报告期内经营活动产生的现金流量净额为-833,651,253.94,较上年同期增加60.57%,主要是工程款、土地款以及单位往来款支出增加所致。

②投资活动产生现金流量

报告期内公司投资活动产生的现金流量净额为-44,996,738.57元,较上年同期减少41.74%,主要是2010年支付鄂汉房地产公司股权投资款所致。

③筹资活动现金流量

报告期内公司筹资活动产生的现金流量净额为562,527,481.13元,较上年同期减少37.99%,主要是还款所致。

(4) 偿债能力分析

项目		2011 年末	2010 年末	2009 年末	三年算术平均值
偿债能力	流动比率	2.29	3.16	3.08	2.84
	速动比率	1.1	1.61	1.25	1.32
	资产负债率	64.23%	59.75%	41.14%	55.04%
	利息保障倍数	3.19	4.08	7.39	4.89

流动比率、速动比率:公司2011年末流动比率为2.29,较2010年下降,速动比率为1.10,较2010年下降,主要系本期开发规模扩大,融资增加所致。

资产负债率、利息保障倍数:公司2011年末资产负债率为64.23%,较上年增加4.48个百分点,利息保障倍数为3.19,较上年降低21.81%,主要是增加融资所致。

综上所述,报告内本公司筹融资活动仍以稳健原则为指导,偿债能力保持在较好水平。

4、公司控股子公司和参股公司的经营情况及业绩

报告期内,无单个子公司的净利润或单个参股公司的投资收益对公司净利润影响超过10%。

二、 对公司未来的展望

(一) 公司所处行业发展趋势及市场格局

自美国次贷危机以来,欧债问题的爆发使全球经济复苏增加了不确定性,在外需减少、内需不振、劳动力成本提高推动通胀的大背景下,中国经济将结束高速增长,从过去两位数的高增长平台逐步走向相对平稳增长的平台。但中国经济发展的主基调没有变,为了实现调结构、稳增长的目标,中央政府提出2012年实施积极的财政政策和稳健的货币政策,并提出对经济政策进行前瞻性微调。尽管微调不直接针对房地产行业,也不意味着对房地产行业调控的放松,但随着紧缩货币政策的转向和保障性住房等长效制度的建立,2012年中国房地产有望实现“软着陆”。

公司管理层认为，房地产总体投资下降、住宅销售增速下滑、去库存化压力加大将进一步导致2012年房地产行业整体增长放缓；限购限贷政策的严格执行，导致住宅购买需求下降、房价下跌，就房地产整体而言2012年是一个过冬年。但是，市场萎缩不代表市场不在。2012年，在城市化发展的推动和扩大内需的带动下，商业地产的投资规模 and 市场需求将进一步扩大。在商业地产需求方面，当前中国仍处在城市化进程快速推进阶段，每年大约有1500-2500万人进入城市，成为新的城市人口，至少每年增加商业地产需求1500-2000万平方米，加上城镇居民收入增长和消费升级需求，为中国商业地产的发展带来了巨大的发展机遇；同时，住宅市场调控导致的“挤出效应”和“替代效应”、国内投资渠道匮乏等因素也进一步增加了商业地产的需求。在商业地产供给方面，与严厉调控的住宅市场相比，商业地产几乎没有受到调控政策的限制，相对较低的政策性风险吸引了大量资本流入，众多房地产企业转战商业地产或加大商业地产投资，商业地产供给量迅速增长，行业竞争加剧。

公司管理层认为，作为一家以武汉市为核心发展区域、同时向湖北省内重要地级城市拓展的商业地产开发和运营企业，武汉市、湖北省的经济发展对公司的未来发展有着关键性的影响。2011年，武汉GDP总量达6756.20亿元，比上年增长12.5%，社会消费品零售额达到2959.04亿元，比上年增长18.0%，城市居民人均可支配收入达到23738.09元，比上年增长14.1%。湖北GDP总量达19594.19亿元，比上年增长13.8%，比全国平均增速高出4.6个百分点。湖北省将充分发挥武汉、襄阳、宜昌“一主两副”中心城市的辐射带动作用，在全省形成以武汉为龙头、湖北长江经济带为主轴、武汉城市圈和鄂西生态文化旅游圈为两轮的“一线串珠、双轮驱动”的区域发展新格局，做大做强武汉城市圈和“宜荆荆”、“襄十随”城市群。武汉市着眼建成国家级中心城市，步入全面快速发展轨道，十二五期间经济总量实现翻番，2016年生产总值将超过1.3万亿元，社会消费品零售总额超过6000亿元，重回国家一线城市行列。随着城市功能的提升，武汉市将构建“1+6”（主城+新城）城市发展新格局，6个新城按照“独立成市”的理念，各建成一座中等规模、功能完善的现代化新城，同时依托轨道交通集中成片建设和完善大型居住区。

公司管理层认为，随着湖北省、武汉市经济加速发展和城镇化加速推进，将催生商业零售业、写字楼、酒店等设施的巨大需求，为公司商业地产的开发和营运提供巨大的发展空间。

（二）公司面临的主要风险和竞争优势

行业竞争风险

在住宅开发企业集体“转商”的冲动下，商业地产迎来“大干快上”的投资热潮，未来将会有更多实力雄厚的房地产企业进入商业地产领域，商业地产行业的竞争将进一步加剧。

市场风险

房地产行业的持续调控，有可能加重市场观望氛围，从而使公司存在销售达不到预期和销售毛

利率下降的风险。

经营风险

在开发环节，由于房地产开发涉及到多个环节，在项目的开发过程中可能面临建筑材料价格波动、城市建设及城市规划调整等诸多不确定性。如不能及时应对和解决，将对公司项目开发周期、经营业绩和财务状况产生一定的影响。在商业营运环节，如出现区域人口变迁、商户经营不善或营运管理人才短缺，有可能对商铺出租率和租金水平产生不利影响。

财务风险

如果未来销售回款达不到预期或者融资不畅，公司将面临一定的财务风险。

管理风险

随着公司经营规模的不断扩大，管理幅度及难度也不断增加，如不能及时应对和解决，将给公司带来一定的管理风险。

报告期内，公司继承和发展了十余年积淀的“敬业、诚信、学习、理想”的企业文化和核心竞争优势，为公司实现持续、稳健发展奠定了基础：

持续提升的价值创造能力

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

优质的土地储备

公司目前储备项目建筑面积约 130 万平方米，多数位于武汉市规划的中心商业区和市级商业副中心区的重要节点上、地铁换乘枢纽和地铁覆盖位置及省内二线城市的核心区域。

高忠诚度的客户资源和丰富的商户资源

成熟的商业开发运营能力确保了公司商业地产项目的成功，实现了公司、业主和商户多方共赢，获得了业主和商户的信任，老客户重复购买和推荐购买比例稳步提升。公司与沃尔玛、大润发、月星家居、肯德基、麦当劳、百安居、星巴克、苏宁电器、工贸家电、屈臣氏、金逸影城、横店影城等国际国内知名企业和阿迪达斯、耐克、周大福、诺贝尔、TOTO、科勒等知名品牌建立了战略合作关系。

（三）公司未来发展战略和 2012 经营策略

为应对全球经济复苏放缓和中国经济增长放缓，“十二五”规划明确着力推动内需，实现经济增

长方式和经济发展方式的实质性转变，提出了“进一步释放城乡居民消费潜力，逐步使我国国内市场总体规模位居世界前列”。搞活流通、促进消费已经成为中国转变经济发展方式，调整经济结构的重要内容 and 举措，中国经济将迎来大消费时代。随着城市化进程的不断推进，城市版图的不断扩大，集购物、社交、休闲、餐饮、娱乐、文化于一体的集中商业区将会如雨后春笋般兴起。据权威部门预测，到 2015 年，中国零售总额将超过美国，达到 30 万亿元人民币。零售总额的快速增长，成为推升商业地产快速发展的强大动力。在此背景下，公司基于长期以来坚持以商业地产开发和运营为龙头的综合性物业发展战略，在未来的商业地产发展中先发优势明显。依托多年来在商业地产开发运营上认知和实践的积累，公司从核心能力、经营管理团队、土地储备、项目开发等方面为今后的加快发展打下了基础、创造了条件，有望实现基于核心能力的持续稳健成长。

2012年，公司将秉承“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。实施“一个中心、两个基本点”的经营策略，即以确保企业经营性现金流为中心，强化成本控制，拓宽融资渠道，实现公司筹融资与商业模式的匹配；以产品和投资人为两个基本点，深入研究消费者和投资人的需求，在不断提升城市广场和家居广场两条主要产品线的开发营运能力的同时，进一步研究商业地产细分市场的变化趋势，加大新产品线的研发和已有产品线的创新，打造有竞争力的、差异化的“精彩”产品。积极探索联合开发、合作开发、引入地产基金投资的可能性；把握行业调整带来的机会，伺机获取武汉“1+8”城市圈和省内重要地级市符合公司发展战略的优质土地项目资源，扩大在武汉以外区域的业务布局，增强公司持续发展能力，保证公司经营计划的实现。

主要经营计划：

2012 年在建总建筑面积计划达到 126.19 万平方米，在建项目达到 10 个。其中，续建建筑面积约为 70.29 万平方米，续建项目 7 个（悦公馆、大武汉家装二期——家居馆、旗舰店（灯饰馆）、西汇城市广场二期、南国花郡、南国中心一期、汉口城市广场一期）；计划新开工建筑面积约 55.9 万平方米，新开工项目 3 个，分别为荆州项目一期、大武汉家装江南店项目、轻机厂置换项目。

计划竣工项目 4 个，为悦公馆、大武汉家装二期一家居馆、旗舰店（灯饰馆）、南湖花郡，竣工建筑面积 30.29 万平方米。

在项目拓展方面，2012年计划完成新增可建筑面积约54.9万平方米。其中，大武汉家装江南店项目建筑面积约24.5万平方米（已取得），轻机厂置换项目建筑面积约19.4万平方米，1个武汉市的战略项目建筑面积约11万平方米；实质性锁定1个武汉市战略项目、1个地级市战略项目。

2012 年计划实现主营业务收入比上年增长 60%—70%，计划实现净利润比上年增长 50%—60%。

三、报告期投资情况

1、募集资金投资项目

单位：万元

募集资金总额				55,496.00		本年度投入募集资金总额				23,795.78		
变更用途的募集资金总额				0		已累计投入募集资金总额				48,810.29		
变更用途的募集资金总额比例				0%								
承诺投资项目	是否已变更项目(含部分变更)	募集资金承诺投资总额	调整后投资总额	截至期末承诺投入金额(1)	本年度投入金额	截至期末累计投入金额(2)	截至期末累计投入金额与承诺投入金额的差额(3)=(2)-(1)	截至期末投入进度(%) (4) = (2)/(1)	项目达到预定可使用状态日期	本年度实现的效益	是否达到预计效益	项目可行性是否发生重大变化
大武汉家装一家居馆	否	16,000	16,000	不适用	15,187.48	15,187.48	不适用	不适用	2012年10月31日	不适用	注3	否
大武汉家装一旗舰店	否	8,000	8,000	不适用	2,861.38	2,908.46	不适用	不适用	2012年10月31日	不适用	注3	否
大武汉家装U座(商务楼)	否	4,000	4,000	不适用	23.18	3,154.64	不适用	不适用	2008年12月19日	101.41	注5	否
南国SOHO北区	否	8,000	8,000	不适用	1,442.90	7,871.88	不适用	不适用	2008年12月15日	不适用	注5	否
研发中心业务	否	2,000	2,000	不适用	1,428.14	2,024.14	不适用	不适用	不适用	不适用	注6	否

发展												
南湖城市广场	否	8,000	8,000	不适用	2.97	8,070.52	不适用	不适用	2010年12月22日	216.18	注7	否
北都城市广场	否	9,496	9,496	不适用	2,849.73	9,593.17	不适用	不适用	2011年12月25日	18,363.23	是	否
合计		55,496	55,496	不适用	23,795.78	48,810.29	不适用	不适用		18,680.82		
未达到计划进度原因（分具体项目）				无								
项目可行性发生重大变化的情况说明				无								
募集资金投资项目实施地点变更情况				无								
募集资金投资项目实施方式调整情况				无								
募集资金投资项目先期投入及置换情况				2011年度未有募集资金投资项目先期投入及置换情况。								
用闲置募集资金暂时补充流动资金情况				无								
项目实施出现募集资金结余的金额及原因				公司募集资金项目中的南国 SOHO 北区项目及大武汉家装 U 座（商务楼）项目已完工，两项目合计节余募集资金 10,944,366.05 元								
募集资金其他使用情况				无								

注 1：“本年度投入募集资金总额”包括募集资金到账后“本年度投入金额”及实际已置换先期投入金额。

注 2：“截至期末承诺投入金额”以最近一次已披露募集资金投资计划为依据确定。

注 3：项目尚未建成。

注 4：“本年度实现的效益”的计算口径、计算方法应与承诺效益的计算口径、计算方法一致。

注 5：2008 年 12 月该项目已竣工，募集资金到位后用于支付尚余工程款、置换已经投入的自有资金，不进行单独的效益评价。

注 6：研发中心的业务发展不进行单独的财务评价。研发中心的效益主要体现在对宏观经济、区域经济、公共空间和公共需求等深入研究，确保商业项目安全，挖掘商业项目的最大价值，提高公司的品牌影响。

注 7：截至 2011 年 12 月 31 日，南湖城市广场合计实现销售收入 56,028.93 万元，合计实现利润总额 26,688.41 万元。

2、报告期内非募集资金项目的投资情况

报告期内，除募集资金项目以外的开发项目有 7 个，分别处于不同的阶段，具体情况如下：

单位：万元

项目名称	项目金额	项目进度	项目收益情况
------	------	------	--------

南国中心 1 期	63,093.00	12,893.08	项目开发中, 尚未产生收益
南国中心 2 期	239,000.00	78,208.88	项目开发中, 尚未产生收益
悦公馆	25,600.00	13,217.60	项目开发中, 尚未产生收益
首义汇	35,700.00	34,635.92	实现利润总额 19,818.00
汉口城市广场	120,000.00	30,139.45	项目开发中, 尚未产生收益
南湖花郡	35,000.00	8,495.27	项目开发中, 尚未产生收益
西汇二期	72,900.00	4,522.30	项目开发中, 尚未产生收益
合计	591,293.00	182,112.50	-

3、对前期会计调整情况的说明

报告期内, 公司执行新会计准则, 未发生对前期会计调整的情况。

四、董事会日常工作情况

(一) 董事会会议情况

报告期内, 根据《公司法》、《公司章程》的有关规定, 公司召开了九次董事会会议, 具体情况如下:

- 1、第二届董事会第三次会议于 2011 年 2 月 22 日召开。会议决议公告于 2011 年 2 月 23 日发布。
- 2、第二届董事会第四次会议于 2011 年 3 月 21 日召开。会议决议公告于 2011 年 3 月 22 日发布。
- 3、第二届董事会第五次会议于 2011 年 4 月 25 日召开。会议决议公告于 2011 年 4 月 26 日发布。
- 4、第二届董事会第六次会议于 2011 年 6 月 27 日召开。会议决议公告于 2011 年 6 月 28 日发布。
- 5、第二届董事会第七次会议于 2011 年 7 月 15 日召开。会议决议公告于 2011 年 7 月 18 日发布。
- 6、第二届董事会第八次会议于 2011 年 8 月 29 日召开。会议决议公告于 2011 年 8 月 30 日发布。
- 7、第二届董事会第九次会议于 2011 年 9 月 30 日召开。会议决议公告于 2011 年 9 月 30 日发布。
- 8、第二届董事会第十次会议于 2011 年 10 月 25 日召开。会议决议公告于 2011 年 10 月 25 日发布。
- 9、第二届董事会第十一次会议于 2011 年 12 月 9 日召开。会议决议公告于 2011 年 12 月 9 日发布。

(二) 董事会对股东大会决议的执行情况

报告期内, 公司董事会根据国家有关法律、法规及《公司章程》等有关规定, 严格按照股东大会的决议和授权, 认真执行股东大会通过的各项决议, 确保其得到有效的实施。

- 1、2011年4月11日, 公司2010年度股东大会审议通过了《公司2010年度利润分配方案的议案》, 公司拟以2010年12月31日总股本48,000万股为基数, 向全体股东以未分配利润每10股派发现金红利

1.2元（含税），以资本公积金每10股转增10股。

权益分派公告于 2011 年 4 月 12 日在《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》、《证券日报》和巨潮资讯网上发布。董事会严格执行并落实了股东大会的决议。

2、2011年7月15日，公司2011年第一次临时股东大会审议通过了《关于武汉南国置业股份有限公司2011年股票期权激励计划（草案）修订稿的议案》、《关于武汉南国置业股份有限公司2011年股票期权激励计划考核办法的议案》、《关于提请武汉南国置业股份有限公司股东大会授权董事会办理股权激励计划有关事项的议案》。公告于2011年7月18日在《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》、《证券日报》和巨潮资讯网上发布，董事会严格执行了股东大会的决议，如期办理了相关备案登记手续。

（三）审计委员会相关工作制度的建立健全情况、主要内容以及履行情况

报告期内，公司董事会审计委员会按照《公司章程》、《审计委员会实施细则》、《审计委员会年报工作规程》和《公司年报报告制度》等相关规定规范运作，监督公司内部审计制度的实施，促进公司内部审计机构的健全，审核公司财务信息及其披露情况，并督促会计师事务所审计工作。具体情况如下：

1、指导、督促公司内部审计部进一步完善和落实公司的内部控制制度和程序。

2、审定公司 2011 年度审计工作计划。

3、组织2011年度财务报告审计工作。2011年11月13日，召开2011年年度第一次审计委员会会议，审议公司2011年年度审计计划事项。审计委员会对大信会计师事务所有限公司拟安排参加审计人员的专业胜任能力、独立性等方面进行了审核，对审计计划提出的审计风险评估、重点审计内容、采取的审计策略等方面进行了讨论，对审计时间安排进行了沟通和协商。并在审计进场前向每位独立董事书面提交了本年度审计工作的具体安排。

审计委员会收到公司提交的 2011 年度财务报告（未经审计）后，于 2 月 27 日召开 2011 年年度第二次会议，听取了关于公司 2011 年主要经营状况、未经审计财务指标情况的汇报以及审计进展情况的说明。3 月 16 日，审计委员会召开 2011 年年度第三次会议，审阅大信会计师事务所有限公司提交的《审计报告》、《内部控制审核报告》、《募集资金使用情况审核报告》、《控股股东及其关联方占用资金情况的专项审核说明》等专项报告。经表决，审计委员会一致通过上述报告，同意将其提交公司董事会审议。

4、审计委员会经审议，提议续聘大信会计师事务所有限公司负责公司 2012 年度的财务报告审计工作，聘期 1 年。签字注册会计师轮换为伍志超、张文娟。

（四）提名与薪酬考核委员会的履职情况

提名与薪酬考核委员会参与了公司 2011 年股票期权激励计划的制订，审核了激励对象的资格，拟定了公司 2011 年股票期权激励计划考核办法。提名与薪酬考核委员会根据公司《2011 年度业绩合同书》及《绩效管理制度》的相关规定，结合公司 2011 年度经营实际及个人实绩，对 2011 年公司董事、高级管理人员的薪酬绩效方案进行了审核，保证公司董事和高级管理人员 2011 年薪酬水平符合公司年度绩效考核结果。

五、本年度利润分配预案

经大信会计师事务所有限公司的审计，2011年度公司实现净利润63,365,672.19元（母公司数，合并报表归属于母公司所有者的净利润293,972,564.36元），按母公司净利润的10%提取法定盈余公积6,336,567.22元，加年初未分配利润237,889,521.65元，扣除2010年度利润分配57,600,000元后，本年度可供股东分配的利润为294,918,626.62元。

根据有关法律法规及《公司章程》的规定，兼顾公司长远发展和股东利益，公司董事会提出公司 2011 年度利润分配方案如下：

拟以 2011 年 12 月 31 日总股本 96,000 万股为基数，向全体股东以未分配利润每 10 股派发现金红利 0.8 元（含税）。

前三年度利润分配及转增股本情况：

2008 年度：公司以 2008 年末总股本 43,200 万股为基数，以未分配利润向全体股东每 10 股派发现金红利（含税）0.5 元，共分配现金红利（含税）2,160 万元。

2009 年度：公司以 2009 年末总股本 48,000 万股为基数，以未分配利润向全体股东每 10 股派发现金红利 1.00 元（含税），合计派发现金红利 4,800 万元。

2010 年度：以 2010 年 12 月 31 日总股本 48,000 万股为基数，以未分配利润向全体股东以未分配利润每 10 股派发现金红利 1.2 元（含税），以资本公积金每 10 股转增 10 股，合计派发现金红利 5,760 万元，资本公积金转增股本后公司总股本为 96,000 万股。

上述会计年度的股利分配及转增股本方案均已实施完毕。

公司最近三年现金分红情况表：

单位：元

分红年度	现金分红金额（含税）	分红年度合并报表中归属于上市公司股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司股东的净利润的比率	年度可分配利润
2010 年	57,600,000.00	192,414,797.02	29.94%	237,889,521.65
2009 年	48,000,000.00	166,186,365.12	28.88%	122,075,682.21
2008 年	21,600,000.00	160,956,817.18	13.42%	50,126,775.62

最近三年累计现金分红金额占最近年均净利润的比例 (%)

73.45%

六、独立董事对公司累计和当期对外担保情况的专项说明及独立意见

公司独立董事吕志伟、向德伟、许章华根据《公司法》、《证券法》、《关于规范上市公司对外担保行为的通知》及《关于规范上市公司与关联方资金往来及上市公司对外担保若干问题的通知》的要求，对公司 2011 年度累计和当期对外担保情况进行了核查，并出具独立意见认为：

1、公司能够严格控制对外担保风险，报告期内不存在为公司的股东、股东的控股子公司、股东的附属企业提供担保及其他违规担保。

2、截止 2011 年 12 月 31 日，公司为合并报表范围内的子公司提供的担保余额为 78,450 万元，子公司为子公司提供的担保余额为 10,000 万元，合计担保余额为 88,450 万元，未超过 2010 年年度股东大会核准的担保额度。此类担保事项对象均为公司控股子公司，公司在担保期内有能力对其经营管理风险进行控制，财务风险处于公司可控制范围内。不存在与中国证监会《关于规范上市公司与关联方资金往来及上市公司对外担保若干问题的通知》（证监发[2003]56 号）及《关于规范上市公司对外担保行为的通知》（证监发[2005]120 号）相违背的情况。

3、截止 2011 年 12 月 31 日，公司为购买商品房业主的按揭贷款提供担保的余额为 55,822.54 万元，担保金额随着借款人逐期还款而相应递减，根据行业惯例，此项担保是必需的，本公司历年没有发生由于担保连带责任而发生损失的情形，因此该项担保对公司的财务状况无重大影响。

4、公司能够按照《对外担保管理办法》及公司章程等有关规定较为严格和审慎地控制对外担保；公司及其控股子公司不存在违规担保的情形。公司已建立了完善的对外担保风险控制制度，所有对外担保事项均严格履行了决策程序。

七、其他报告事项

1、关于信息披露与透明度

公司董事会秘书负责公司信息披露工作。在报告期内，公司按照有关法律法规及公司《信息披露管理制度》的要求，在公司指定信息披露网站 <http://www.cninfo.com.cn> 和报刊《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》、《证券日报》上履行信息披露义务，做到公平、公开、公正、真实、准确、完整，保障了全体投资者及时获悉信息的合法权益。

2、关于开展投资者关系管理工作情况

公司自上市以来，高度重视投资者关系管理工作，及时根据有关法律、法规和交易所相关规定，公司制定了《投资者关系管理制度》和《信息披露管理制度》，并按其规定和要求，认真做好投资者关系管理工作，致力于与投资者之间建立良好的、互动的、充分的信息沟通机制，提升公司在证券

市场的形象。公司投资者关系管理主要工作如下：

(1) 公司董事会秘书王一禾先生是投资者关系管理工作的负责人，公司董事会办公室负责投资者关系管理工作的日常事务。

(2) 公司努力做好信息披露工作，及时回复投资者的询问和留言，认真接待投资者来访，保持与投资者的良好沟通等日常工作。

(3) 公司高层非常珍惜与投资者沟通交流的机会，董事长、公司高管亲自参加公司网上业绩说明会，积极主动与投资者进行充分、有效的沟通。

(4) 公司指定专人负责投资者的来电、传真、电子邮件、网站留言的回复和信息更新工作，并积极利用投资者关系互动平台与投资者沟通，听取投资者关于公司治理的意见和建议，保证投资者和公司信息交流渠道的畅通和良性互动。

报告期内，公司投资者调研接待情况如下：

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料
2011年03月08日	公司会议室	实地调研	国信证券	了解公司经营状况、发展战略及公司对行业变化的看法等。提供主要资料为公司定期报告等公开资料。
2011年03月09日	同上	实地调研	华泰联合证券	同上
2011年03月19日	同上	实地调研	长信基金管理有限责任公司、信诚基金管理有限责任公司、长江证券、农银汇理基金管理有限责任公司	同上
2011年03月30日	同上	实地调研	中银国际证券	同上
2011年04月11日	同上	实地调研	个人投资者	同上
2011年04月15日	同上	实地调研	江海证券	同上
2011年05月07日	同上	实地调研	华泰联合证券	同上
2011年05月10日	同上	实地调研	泽熙投资	同上
2011年05月15日	同上	实地调研	安信证券	同上
2011年05月20日	同上	实地调研	景林资产管理有限公司	同上
2011年06月05日	同上	实地调研	瑞银证券	同上
2011年06月10日	同上	实地调研	中金公司、中信证券、华泰联合证券	同上
2011年06月15日	同上	实地调研	海通证券	同上
2011年07月11日	同上	实地调研	嘉实基金	同上
2011年07月22日	同上	实地调研	长江证券	同上
2011年08月31日	同上	实地调研	三菱UFC证券、第一生命保险株式会社、J.P.Morgan Asset Management	同上
2011年09月25日	同上	实地调研	嘉实基金、大成基金、交银施罗德基金、国泰君安证券、华夏基金、银河基金	同上

2011年09月29日	同上	实地调研	华安基金	同上
2011年11月09日	同上	实地调研	国信证券、博时基金	同上

第八节 监事会报告

一、监事会工作情况

1、2011年监事会严格按照《公司法》、《公司章程》和《监事会议事规则》所赋予的职责，从切实维护公司和全体股东利益出发，认真履行监督职责。全体监事2011年列席和出席了公司全部董事会和股东大会，听取了公司各项重要提案和决议，了解了公司各项重要决策的形成过程，很好的履行了监事会的知情监督检查职能。

2、报告期内，根据《公司法》、《公司章程》的有关规定，公司召开了八次监事会会议，具体情况如下：

- (1) 第二届监事会第二次会议于2011年2月22日召开。会议决议公告于次日发布。
- (2) 第二届监事会第三次会议于2011年3月21日召开。会议决议公告于次日发布。
- (3) 第二届监事会第四次会议于2011年4月25日召开。会议决议公告于次日发布。
- (4) 第二届监事会第五次会议于2011年6月27日召开。会议决议公告于次日发布。
- (5) 第二届监事会第六次会议于2011年7月15日召开。会议决议公告于2011年7月18日发布。
- (6) 第二届监事会第七次会议于2011年8月29日召开。会议决议公告于次日发布。
- (7) 第二届监事会第八次会议于2011年9月30日召开。会议决议公告于同日发布。
- (8) 第二届监事会第九次会议于2011年10月25日召开。会议决议公告于同日发布。

二、监事会对公司有关事项的监督意见

1、公司依法运作情况

报告期内，公司监事会依据《公司法》、《公司章程》、《监事会议事规则》等赋予的职权，依法对公司的决策程序、内部控制制度的建立与执行情况以及公司董事、高级管理人员履行职务情况等进行了监督。

监事会认为：公司依法经营，决策程序和内部控制制度符合《公司法》、《证券法》等法律法规及《公司章程》的相关规定。董事会认真执行了股东大会的决议，董事、高级管理人员执行职务时忠于职守、勤勉尽责，无违反法律、法规、公司章程或损害公司利益的行为。

2、公司财务状况

报告期内，监事会对公司 2011 年度的财务状况、财务管理等进行了认真的监督和审核，认为：公司财务制度健全、财务运作规范、财务状况良好。2011 年财务报告真实、客观地反映了公司的财务状况和经营成果。

3、募集资金使用和存管情况

监事会对募集资金存放与使用情况进行了监督和检查，认为：报告期内，公司认真按照《募集资金专项存储及使用管理制度》的要求管理和使用募集资金，募集资金实际投入项目和承诺投入项目一致，公司无变更募集资金用途的情形。

4、公司收购、出售资产情况

报告期内，公司没有发生重大收购和出售资产情况。

5、关联交易情况

报告期内，公司没有发生关联交易事项。

6、对董事会关于公司 2011 年度内部控制的自我评价报告、公司内部控制制度的建设和运行情况进行了审核，认为：公司已建立了较为完善的内部控制体系并能得到有效的执行。公司内部控制的自我评价报告真实、客观地反映了公司内部控制制度的建设及运行情况。本届监事会将继续严格按照国家有关法规政策和《公司章程》的有关规定，忠实履行自己的职责，进一步促进公司的规范运作。

第九节 重要事项

一、重大诉讼、仲裁事项

本年度公司无重大诉讼、仲裁事项。

二、持有其他上市公司、非上市金融企业股权及证券投资情况

1、报告期内，公司无持有其他上市公司股权情况。

2、报告期内，公司未持有上市金融企业股权情况。

3、报告期内公司无证券投资。

三、报告期内收购及出售资产、吸收合并事项

本报告期内无收购及出售资产、吸收合并事项。

四、报告期内发生的重大关联交易事项

本年度公司无重大关联交易事项。

五、重大合同及履行情况

1、报告期内公司没有托管、承包其他公司资产或其他公司托管、承包公司资产的事项。

2、担保事项

(1) 公司能够严格控制对外担保风险，报告期内不存在为公司的股东、股东的控股子公司、股东的附属企业提供担保及其他违规担保。

(2) 截止 2011 年 12 月 31 日，公司为合并报表范围内的子公司提供的担保余额为 78,450 万元，子公司为子公司提供的担保余额为 10,000 万元，合计担保余额为 88,450 万元，未超过 2010 年年度股东大会核准的担保额度。此类担保事项对象均为公司控股子公司，公司在担保期内有能力对其经营管理风险进行控制，财务风险处于公司可控制范围内。不存在与中国证监会《关于规范上市公司与关联方资金往来及上市公司对外担保若干问题的通知》（证监发[2003]56 号）及《关于规范上市公司对外担保行为的通知》（证监发[2005]120 号）相违背的情况。

(3) 截止 2011 年 12 月 31 日，公司为购买商品房业主的按揭贷款提供担保的余额为 55,822.54 万元，担保金额随着借款人逐期还款而相应递减，根据行业惯例，此项担保是必需的，本公司历年没有发生由于担保连带责任而发生损失的情形，因此该项担保对公司的财务状况无重大影响。

3、报告期内公司没有发生委托他人进行现金资产管理事项。

六、公司或持股 5%以上股东的承诺事项及其履行情况

1、本公司实际控制人许晓明先生及其控制的企业武汉新天地投资有限公司承诺：自本公司股票在证券交易所上市交易之日起三十六个月内，不转让或者委托他人管理其已直接或间接持有的公司股份，也不由公司回购该部分股份。

报告期内，控股股东严格遵守上述承诺，未出售持有的公司股权。

2、公司董事、监事、高级管理人员承诺：在任职期间，每年转让的股份数不超过本人持有股份总数的 25%，在离职后六个月内，不转让持有股份公司的股份。

报告期内，公司董事、监事、高级管理人员严格遵守上述承诺。

七、聘任、解聘会计师事务所情况及支付报酬情况

公司续聘大信会计师事务所有限公司为公司的审计机构，2011 年的审计费用为 85 万元，大信会计师事务所已连续五年为公司提供审计服务。

八、公司、董事会及董事受到处罚及整改情况

报告期内，公司、董事会及董事没有受到中国证监会稽查、中国证监会行政处罚、通报批评；也没有被其他行政管理部门处罚及证券交易所公开谴责的情况。

第十节 财务报告

审计报告

大信审字[2012]第 2-0121 号

武汉南国置业股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的武汉南国置业股份有限公司（以下简称贵公司）财务报表，包括 2011 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2011 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表，以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

编制和公允列报财务报表是贵公司管理层的责任，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，贵公司财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了贵公司 2011 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2011 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

大信会计师事务所有限公司

中国注册会计师：伍志超

中国 · 北京

中国注册会计师：张文娟

二〇一二年三月二十六日

合并资产负债表

编制单位：武汉南国置业股份有限公司

2011 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项 目	附注	期末余额	年初余额
流动资产：			
货币资金	五、1	733,940,053.18	1,022,060,564.56
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款	五、2	125,758,922.84	46,805,788.02
预付款项	五、3	1,058,589,479.90	339,557,189.32
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、4	401,489,784.88	466,410,054.10
买入返售金融资产			
存货	五、5	2,509,857,188.77	1,802,380,463.26
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		4,829,635,429.57	3,677,214,059.26
非流动资产：			
发放委托贷款及垫款			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	五、6	9,346,506.90	
投资性房地产			
固定资产	五、7	5,191,872.64	6,201,667.06
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	五、8		13,313.45
长期待摊费用			
递延所得税资产	五、9	4,086,617.14	3,670,162.11

其他非流动资产			
非流动资产合计		18,624,996.68	9,885,142.62
资产总计		4,848,260,426.25	3,687,099,201.88

合并资产负债表（续）

编制单位：武汉南国置业股份有限公司

2011 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项 目	附注	期末余额	年初余额
流动负债：			
短期借款	五、11	654,900,000.00	633,500,000.00
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款	五、12	235,370,552.49	237,296,222.21
预收款项	五、13	27,336,141.34	8,261,032.68
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	五、14	2,964,692.05	2,408,045.40
应交税费	五、15	223,686,953.33	181,617,084.27
应付利息	五、16	11,454,000.00	8,060,000.00
应付股利			
其他应付款	五、17	130,676,850.61	92,545,454.48
应付分保账款			
保险合同准备金			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
一年内到期的非流动负债	五、18	827,110,000.00	
其他流动负债			
流动负债合计		2,113,499,189.82	1,163,687,839.04
非流动负债：			
长期借款	五、19	999,690,000.00	1,038,358,600.00
应付债券			
长期应付款			
专项应付款			
预计负债			
递延所得税负债			
其他非流动负债	五、20	1,000,000.00	1,000,000.00
非流动负债合计		1,000,690,000.00	1,039,358,600.00
负债合计		3,114,189,189.82	2,203,046,439.04
所有者权益：			

股本	五、21	960,000,000.00	480,000,000.00
资本公积	五、22	46,170,721.06	512,513,721.06
减：库存股			
专项储备			
盈余公积	五、23	56,047,517.74	49,710,950.52
一般风险准备			
未分配利润	五、24	669,915,060.95	439,879,063.81
外币报表折算差额			
归属于母公司所有者权益合计		1,732,133,299.75	1,482,103,735.39
少数股东权益		1,937,936.68	1,949,027.45
所有者权益合计		1,734,071,236.43	1,484,052,762.84
负债和所有者权益总计		4,848,260,426.25	3,687,099,201.88

母公司资产负债表

编制单位：武汉南国置业股份有限公司

2011 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项 目	附注	期末余额	年初余额
流动资产：			
货币资金		60,308,593.66	177,117,487.43
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款	十一、1	28,247,926.68	44,752,542.37
预付款项		433,817,715.78	238,420,432.51
应收利息			
应收股利			
其他应收款	十一、2	715,214,161.11	940,596,282.95
存货		543,802,227.34	340,510,754.98
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		1,781,390,624.57	1,741,397,500.24
非流动资产：			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	十一、3	565,157,396.80	577,574,053.86
投资性房地产			

固定资产		4,286,130.42	5,343,150.83
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		1,766,775.35	2,838,537.88
其他非流动资产			
非流动资产合计		571,210,302.57	585,755,742.57
资产总计		2,352,600,927.14	2,327,153,242.81

母公司资产负债表（续）

编制单位：武汉南国置业股份有限公司

2011 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项 目	附注	期末余额	年初余额
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款		60,684,191.50	147,248,235.13
预收款项		239,676.91	300,034.01
应付职工薪酬		1,745,877.57	1,675,928.15
应交税费		47,830,426.18	163,264,466.07
应付利息			
应付股利			
其他应付款		745,563,889.56	734,550,386.22
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		856,064,061.72	1,047,039,049.58
非流动负债：			
长期借款		197,000,000.00	
应付债券			
长期应付款			

专项应付款			
预计负债			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		197,000,000.00	
负债合计		1,053,064,061.72	1,047,039,049.58
所有者权益：			
股本		960,000,000.00	480,000,000.00
资本公积		46,170,721.06	512,513,721.06
减：库存股			
专项储备			
盈余公积		56,047,517.74	49,710,950.52
一般风险准备			
未分配利润		237,318,626.62	237,889,521.65
所有者权益合计		1,299,536,865.42	1,280,114,193.23
负债和所有者权益总计		2,352,600,927.14	2,327,153,242.81

合并利润表

编制单位：武汉南国置业股份有限公司

2011 年度

单位：人民币元

项 目	附注	本期金额	上期金额
一、营业总收入		1,017,944,667.88	661,631,837.64
其中：营业收入	五、25	1,017,944,667.88	661,631,837.64
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		606,112,525.20	402,968,608.43
其中：营业成本	五、25	400,254,837.69	257,601,283.43
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险合同准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
营业税金及附加	五、26	136,167,601.28	102,402,435.59
销售费用	五、27	30,786,667.69	14,774,022.37
管理费用	五、28	44,904,474.58	29,055,302.19
财务费用	五、29	-7,702,961.45	-6,378,040.78
资产减值损失	五、30	1,701,905.41	5,513,605.63

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、31	742,847.09	
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-653,493.10	
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		412,574,989.77	258,663,229.21
加：营业外收入	五、32	3,699,630.51	1,521,991.85
减：营业外支出	五、33	524,941.77	500,534.00
其中：非流动资产处置净损失			
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		415,749,678.51	259,684,687.06
减：所得税费用	五、34	121,788,204.92	67,300,910.01
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		293,961,473.59	192,383,777.05
其中：归属于母公司所有者的净利润		293,972,564.36	192,414,797.02
少数股东损益		-11,090.77	-31,019.97
六、每股收益：			
（一）基本每股收益(元/股)	五、35	0.31	0.20
（二）稀释每股收益(元/股)	五、35	0.31	0.20
七、其他综合收益			
八、综合收益总额		293,961,473.59	192,383,777.05
其中：归属于母公司所有者的综合收益总额		293,972,564.36	192,414,797.02
归属于少数股东的综合收益总额		-11,090.77	-31,019.97

母公司利润表

编制单位：武汉南国置业股份有限公司

2011 年度

单位：人民币元

项 目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入	十一、4	160,691,780.05	579,249,700.99
减：营业成本	十一、4	28,035,189.64	210,962,561.23
营业税金及附加		15,310,513.59	93,165,338.89
销售费用		4,525,117.77	8,018,658.44
管理费用		35,969,219.57	20,363,150.43
财务费用		-732,058.53	-1,176,640.05
资产减值损失		-4,287,050.12	5,366,852.33
加：公允价值变动收益			
投资收益		242,229.79	

其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-653,493.10	
二、营业利润		82,113,077.92	242,549,779.72
加：营业外收入		3,598,451.98	740,885.82
减：营业外支出		475,936.30	451,895.00
其中：非流动资产处置净损失			
三、利润总额		85,235,593.60	242,838,770.54
减：所得税费用		21,869,921.41	60,823,393.38
四、净利润		63,365,672.19	182,015,377.16
五、每股收益			
（一）基本每股收益(元/股)			
（二）稀释每股收益(元/股)			
六、其他综合收益			
七、综合收益总额		63,365,672.19	182,015,377.16

合并现金流量表

编制单位：武汉南国置业股份有限公司

2011 年度

单位：人民币元

项 目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		928,100,819.76	632,926,791.95
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保险业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
处置交易性金融资产净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	五、37	43,919,978.34	31,642,214.76
经营活动现金流入小计		972,020,798.10	664,569,006.71

购买商品、接受劳务支付的现金		1,498,632,367.60	873,410,419.48
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		24,485,543.98	19,520,341.39
支付的各项税费		224,437,397.69	87,649,984.78
支付其他与经营活动有关的现金	五、37	58,116,742.77	203,183,415.00
经营活动现金流出小计		1,805,672,052.04	1,183,764,160.65
经营活动产生的现金流量净额		-833,651,253.94	-519,195,153.94
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		2,000,000.00	
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		787,108.05	397,000.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		1,312,126.55	
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		4,099,234.60	397,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,895,506.05	1,477,508.00
投资支付的现金		30,000,000.00	76,149,532.88
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		17,200,467.12	
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		49,095,973.17	77,627,040.88
投资活动产生的现金流量净额		-44,996,738.57	-77,230,040.88
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		1,666,900,000.00	1,766,050,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		1,666,900,000.00	1,766,050,000.00
偿还债务支付的现金		857,058,600.00	729,797,400.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		247,313,918.87	129,104,381.40
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			
筹资活动现金流出小计		1,104,372,518.87	858,901,781.40
筹资活动产生的现金流量净额		562,527,481.13	907,148,218.60
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		-316,120,511.38	310,723,023.78
加：期初现金及现金等价物余额		1,020,060,564.56	709,337,540.78
六、期末现金及现金等价物余额		703,940,053.18	1,020,060,564.56

母公司现金流量表

编制单位：武汉南国置业股份有限公司

2011 年度

单位：人民币元

项 目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		177,136,038.64	544,792,661.11
收到其他与经营活动有关的现金		469,421,156.70	325,103,654.58
经营活动现金流入小计		646,557,195.34	869,896,315.69
购买商品、接受劳务支付的现金		334,079,477.32	418,544,866.97
支付给职工以及为职工支付的现金		16,518,631.97	12,294,877.65
支付的各项税费		157,877,308.62	57,158,059.99
支付其他与经营活动有关的现金		319,813,833.84	125,047,520.41
经营活动现金流出小计		828,289,251.75	613,045,325.02
经营活动产生的现金流量净额		-181,732,056.41	256,850,990.67
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		2,000,000.00	
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		775,000.00	397,000.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		3,000,000.00	
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		5,775,000.00	397,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,551,111.00	1,368,113.00
投资支付的现金			316,149,532.88
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		27,930,767.12	
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		29,481,878.12	317,517,645.88
投资活动产生的现金流量净额		-23,706,878.12	-317,120,645.88
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		244,000,000.00	234,940,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		244,000,000.00	234,940,000.00
偿还债务支付的现金		47,000,000.00	152,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		106,369,959.24	67,551,146.34
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		153,369,959.24	219,551,146.34
筹资活动产生的现金流量净额		90,630,040.76	15,388,853.66
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			
		-114,808,893.77	-44,880,801.55
加：期初现金及现金等价物余额		175,117,487.43	219,998,288.98
六、期末现金及现金等价物余额		60,308,593.66	175,117,487.43

合并所有者权益变动表

编制单位：武汉南国置业股份有限公司

2011 年度

单位：人民币元

项 目	本 期 金 额										
	归属于母公司所有者权益									少数股东权益	所有者 权益合计
	股本	资本公积	减：库存股	专项储 备	盈余公积	一 般 风 险 准 备	未分配利润	其 他	小计		
一、上年年末余额	480,000,000.00	512,513,721.06			49,710,950.52		439,879,063.81		1,482,103,735.39	1,949,027.45	1,484,052,762.84
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年初余额	480,000,000.00	512,513,721.06			49,710,950.52		439,879,063.81		1,482,103,735.39	1,949,027.45	1,484,052,762.84
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	480,000,000.00	-466,343,000.00			6,336,567.22		230,035,997.14		250,029,564.36	-11,090.77	250,018,473.59
（一）净利润							293,972,564.36		293,972,564.36	-11,090.77	293,961,473.59
（二）其他综合收益											
上述（一）和（二）小计							293,972,564.36		293,972,564.36	-11,090.77	293,961,473.59
（三）所有者投入和减少资本		13,657,000.00							13,657,000.00		13,657,000.00
1.所有者投入资本											
2.股份支付计入所有者权益的金额		13,657,000.00							13,657,000.00		13,657,000.00
3.其他											
（四）利润分配					6,336,567.22		-63,936,567.22		-57,600,000.00		-57,600,000.00

武汉南国置业股份有限公司 2011 年年度报告

1. 提取盈余公积					6,336,567.22		-6,336,567.22				
2. 提取一般风险准备											
3. 对所有者的分配							-57,600,000.00		-57,600,000.00	-57,600,000.00	
4. 其他											
(五) 所有者权益内部结转	480,000,000.00	-480,000,000.00									
1. 资本公积转增资本	480,000,000.00	-480,000,000.00									
2. 盈余公积转增资本											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 其他											
(六) 专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(七) 其他											
四、本期期末余额	960,000,000.00	46,170,721.06			56,047,517.74		669,915,060.95		1,732,133,299.75	1,937,936.68	1,734,071,236.43

合并所有者权益变动表

编制单位：武汉南国置业股份有限公司

2011 年度

单位：人民币元

项 目	上 期 金 额										
	归属于母公司所有者权益									少数股东权益	所有者 权益合计
	股本	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险 准备	未分配利润	其他	小计		
一、上年年末余额	480,000,000.00	512,513,721.06			31,509,412.80		313,665,804.51		1,337,688,938.37	1,980,047.42	1,339,668,985.79
加：会计政策变更											

武汉南国置业股份有限公司 2011 年年度报告

前期差错更正										
其他										
二、本年年初余额	480,000,000.00	512,513,721.06		31,509,412.80		313,665,804.51		1,337,688,938.37	1,980,047.42	1,339,668,985.79
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）				18,201,537.72		126,213,259.30		144,414,797.02	-31,019.97	144,383,777.05
（一）净利润						192,414,797.02		192,414,797.02	-31,019.97	192,383,777.05
（二）其他综合收益										
上述（一）和（二）小计						192,414,797.02		192,414,797.02	-31,019.97	192,383,777.05
（三）所有者投入和减少资本										
1.所有者投入资本										
2.股份支付计入所有者权益的金额										
3.其他										
（四）利润分配				18,201,537.72		-66,201,537.72		-48,000,000.00		-48,000,000.00
1.提取盈余公积				18,201,537.72		-18,201,537.72				
2.提取一般风险准备										
3.对所有者的分配						-48,000,000.00		-48,000,000.00		-48,000,000.00
4.其他										
（五）所有者权益内部结转										
1.资本公积转增资本										
2.盈余公积转增资本										
3.盈余公积弥补亏损										
4.其他										
（六）专项储备										
1.本期提取										
2.本期使用										

武汉南国置业股份有限公司 2011 年年度报告

(七) 其他											
四、本期末余额	480,000,000.00	512,513,721.06			49,710,950.52		439,879,063.81		1,482,103,735.39	1,949,027.45	1,484,052,762.84

母公司所有者权益变动表

编制单位：武汉南国置业股份有限公司

2011 年度

单位：人民币元

项 目	本 期 金 额							
	股本	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	480,000,000.00	512,513,721.06			49,710,950.52		237,889,521.65	1,280,114,193.23
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年初余额	480,000,000.00	512,513,721.06			49,710,950.52		237,889,521.65	1,280,114,193.23
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	480,000,000.00	-466,343,000.00			6,336,567.22		-570,895.03	19,422,672.19
（一）净利润							63,365,672.19	63,365,672.19
（二）其他综合收益								
上述（一）和（二）小计							63,365,672.19	63,365,672.19
（三）所有者投入和减少资本								
1.所有者投入资本								
2.股份支付计入所有者权益的金额								
3.其他								
（四）利润分配					6,336,567.22		-63,936,567.22	-57,600,000.00
1.提取盈余公积					6,336,567.22		-6,336,567.22	

武汉南国置业股份有限公司 2011 年年度报告

2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者的分配							-57,600,000.00	-57,600,000.00
4. 其他								
(五) 所有者权益内部结转	480,000,000.00	-480,000,000.00						
1. 资本公积转增资本	480,000,000.00	-480,000,000.00						
2. 盈余公积转增资本								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他								
(六) 专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
(七) 其他		13,657,000.00						13,657,000.00
四、本期期末余额	960,000,000.00	46,170,721.06			56,047,517.74		237,318,626.62	1,299,536,865.42

母公司所有者权益变动表

编制单位：武汉南国置业股份有限公司

2011 年度

单位：人民币元

项 目	上 期 金 额							所有者权益合计
	股本	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	
一、上年年末余额	480,000,000.00	512,513,721.06			31,509,412.80		122,075,682.21	1,146,098,816.07
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								

武汉南国置业股份有限公司 2011 年年度报告

二、本年年初余额	480,000,000.00	512,513,721.06			31,509,412.80		122,075,682.21	1,146,098,816.07
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					18,201,537.72		115,813,839.44	134,015,377.16
（一）净利润							182,015,377.16	182,015,377.16
（二）其他综合收益								
上述（一）和（二）小计							182,015,377.16	182,015,377.16
（三）所有者投入和减少资本								
1.所有者投入资本								
2.股份支付计入所有者权益的金额								
3.其他								
（四）利润分配					18,201,537.72		-66,201,537.72	-48,000,000.00
1.提取盈余公积					18,201,537.72		-18,201,537.72	
2.提取一般风险准备								
3.对所有者的分配							-48,000,000.00	-48,000,000.00
4.其他								
（五）所有者权益内部结转								
1.资本公积转增资本								
2.盈余公积转增资本								
3.盈余公积弥补亏损								
4.其他								
（六）专项储备								
1.本期提取								
2.本期使用								
（七）其他								
四、本期期末余额	480,000,000.00	512,513,721.06			49,710,950.52		237,889,521.65	1,280,114,193.23

武汉南国置业股份有限公司

财务报表附注

2011年1月1日—2011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、公司基本情况

(一) 公司简介

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

公司住所: 武汉市武昌区南湖中央花园会所

法定代表人: 许晓明

注册资本: (人民币) 玖亿陆仟万元整

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

(二) 历史沿革

武汉南国置业股份有限公司原名武汉南湖花园置业有限公司, 于1998年7月27日根据武外资批字(1998)172号文件, 经武汉市外商投资办公室批准在武汉成立, 注册资本10,000,000.00元。其中, 深圳市鹿迪投资实业有限公司出资1,220,000.00元, 股权比例12.20%, 武汉国信房地产发展公司出资500,000.00元, 股权比例5.00%, 西萨摩尔国远见集团出资8,280,000.00元, 股权比例82.80%。业经湖北保信会计师事务所出具的鄂保验字(1998)12号验资报告验证。

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

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

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

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

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

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

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

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

二、公司主要会计政策、会计估计和前期差错

（一）财务报表的编制基础

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

（二）遵循企业会计准则的声明

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

（三）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。

（四）记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

（五）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

1、同一控制下的企业合并

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

2、非同一控制下的企业合并

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

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

（六）合并财务报表的编制方法

本公司将拥有实际控制权的子公司和特殊目的主体纳入合并财务报表范围。

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

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

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

（七）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。

（八）外币业务及外币财务报表折算

1、外币业务折算

本公司对发生的外币交易，采用与交易发生日即期汇率折合本位币入账。

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

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

2、外币财务报表折算

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

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

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

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

（九）金融工具

1、金融工具的分类、确认和计量

金融工具划分为金融资产或金融负债。

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

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

本公司成为金融工具合同的一方时，确认为一项金融资产或金融负债。

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

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

2、金融资产转移的确认依据和计量方法

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

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

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

3、金融负债终止确认条件

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

4、金融资产和金融负债的公允价值确认方法

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

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

5、金融资产减值

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

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

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

6、金融资产重分类

尚未到期的持有至到期投资重分类为可供出售金融资产主要判断依据：

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

(2) 管理层没有意图持有至到期；

- (3) 受法律、行政法规的限制或其他原因，难以将该金融资产持有至到期；
- (4) 其他表明本公司没有能力持有至到期。

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

(十) 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：

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

2、按组合计提坏账准备的应收款项：

确定组合的依据	
按款项账龄的组合	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	
按款项账龄的组合	账龄分析法

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备情况如下：

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

3、单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的判断依据或金额标准	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。
单项金额虽不重大但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。

(十一) 存货的确认和计量

- 1、本公司存货主要包括开发成本、开发产品、低值易耗品等。
- 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。

（十二）长期股权投资

1、投资成本确定

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

(2) 以支付现金取得的长期股权投资，初始投资成本为实际支付的购买价款；

(3) 以发行权益性证券取得的长期股权投资，初始投资成本为发行权益性证券的公允价值；

(4) 投资者投入的长期股权投资，初始投资成本为合同或协议约定的价值；

(5) 非货币性资产交换取得或债务重组取得的，初始投资成本根据准则相关规定确定。

2、后续计量及损益确认方法

长期股权投资后续计量分别采用权益法或成本法。采用权益法核算的长期股权投资，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益的份额，确认投资收益并调整长期股权投资。当宣告分派的

利润或现金股利计算应分得的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。

采用成本法核算的长期股权投资，除追加或收回投资外，账面价值一般不变。当宣告分派的利润或现金股利计算应分得的部分，确认投资收益。

长期股权投资具有共同控制、重大影响的采用权益法核算，其他采用成本法核算。

3、确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

(1) 确定对被投资单位具有共同控制的依据：两个或多个合营方通过合同或协议约定，对被投资单位的财务和经营政策必须由投资双方或若干方共同决定的情形。

(2) 确定对被投资单位具有重大影响的依据：当持有被投资单位 20%以上至 50%的表决权资本时，具有重大影响。或虽不足 20%，但符合下列条件之一时，具有重大影响：

- ①在被投资单位的董事会或类似的权力机构中派有代表；
- ②参与被投资单位的政策制定过程；
- ③向被投资单位派出管理人员；
- ④依赖投资公司的技术或技术资料；
- ⑤其他能足以证明对被投资单位具有重大影响的情形。

4、减值测试方法及减值准备计提方法

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

可收回金额按照长期股权投资出售的公允价值净额与预计未来现金流量的现值之间孰高确定。长期股权投资出售的公允价值净额，如存在公平交易的协议价格，则按照协议价格减去相关税费；若不存在公平交易销售协议但存在资产活跃市场或同行业类似资产交易价格，按照市场价格减去相关税费。

(十三) 投资性房地产

1、投资性房地产的种类和计量模式

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

本公司投资性房地产按照成本进行初始计量，采用成本模式进行后续计量。

2、采用成本模式核算政策

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

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

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

（十四）固定资产

1、固定资产确认条件

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。同时满足以下条件时予以确认：

- （1）与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；
- （2）该固定资产的成本能够可靠地计量。

2、固定资产分类和折旧方法

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

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
运输设备	6-10	3-5	9.50-16.17
其他设备	3-10	3-5	9.50-32.33

3、固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

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

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

4、融资租入固定资产的认定依据、计价方法

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

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

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

（十五）在建工程

1、在建工程的类别

本公司在建工程分为自营方式建造和出包方式建造两种。

2、在建工程结转固定资产的标准和时点

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

- （1）固定资产的实体建造（包括安装）工作已经全部完成或实质上已经全部完成；
- （2）已经试生产或试运行，并且其结果表明资产能够正常运行或能够稳定地生产出合格产品时，或者试运行结果表明能够正常运转或营业时；
- （3）该项建造的固定资产上的支出金额很少或者几乎不再发生；
- （4）所购建的固定资产已经达到设计或合同要求，或与设计或合同要求基本相符。

3、在建工程减值测试方法、减值准备计提方法

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

在建工程减值测试方法：对存在减值迹象的在建工程应当测试其可收回金额。

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

（十六）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：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。

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

资本化金额计算：（1）借入专门借款，按照专门借款当期实际发生的利息费用，减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息或进行暂时性投资取得的投资收益后金额确定；（2）占用一般借款按照累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率计算确定。资本化率为一般借款加权平均利率计算确定；（3）借款存在折价或溢价，按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或溢价金额，调整每期利息金额。

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

（十七）无形资产

1、无形资产的计价方法

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

本公司无形资产后续计量，分别为①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。②使用寿命不确定的无形资产不摊销，但在年度终了，对使用寿命进行复核，当有确凿证据表明其使用寿命是有限的，则估计其使用寿命，按直线法进行摊销。

2、使用寿命有限的无形资产使用寿命估计

本公司对使用寿命有限的无形资产，估计其使用寿命时通常考虑以下因素：①运用该资产生产的产品通常的寿命周期、可获得的类似资产使用寿命的信息；②技术、工艺等方面的现阶段情况及对未来发展趋势的估计；③以该资产生产的产品或提供劳务的市场需求情况；④现在或潜在的竞争者预期采取的行动；⑤为维持该资产带来经济利益能力的预期维护支出，以及公司预计支付有关支

出的能力；⑥对该资产控制期限的相关法律规定或类似限制，如特许使用期、租赁期等；⑦与公司持有其他资产使用寿命的关联性等。

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

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

4、无形资产的减值测试方法及减值准备计提方法

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

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

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

(十八) 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。

(十九) 维修基金的核算方法

公司按一定比例计提的维修基金并上缴至相关部门，专项用于住宅共同部位共同设备和物业管

理区域公共设施的维修、更新。

（二十）质量保证金的核算方法

质量保证金按施工单位工程款的一定比例预留，待工程验收合格并在约定的保质期内无质量问题时，支付给施工单位。

（二十一）预计负债

1、预计负债的确认标准

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

2、预计负债的计量方法

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

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

（二十二）股份支付的确认和计量

1、股份支付包括以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

2、以权益结算的股份支付换取职工提供服务的，按照授予职工权益工具的公允价值计量。以权益结算的股份支付换取其他方服务的，若其他方服务的公允价值能够可靠计量的，按照其他方服务在取得日的公允价值计量；其他方服务的公允价值不能可靠计量但权益工具公允价值能够可靠计量的，按照权益工具在服务取得日的公允价值计量。以现金结算的股份支付，按照承担的以股份或其他权益工具为基础计算确定的负债的公允价值计量。

3、权益工具的公允价值按照以下方法确定：（1）存在活跃市场的，按照活跃市场中的报价确定；（2）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。

4、确定可行权权益工具最佳估计数的依据：根据最新取得的可行权职工数变动等后续信息进行估计。

（二十三）收入确认原则

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。

（二十四）政府补助

1、政府补助类型

政府补助类型主要包括与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助两种类型。

2、政府补助会计处理

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产使用寿命内平均分配，计入当期损益。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。与收益相关的政府补助，分别下列情况处理：

（1）用于补偿企业以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间，计入当期损益；（2）用于补偿企业已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

（二十五）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。

（二十六）主要会计政策变更、会计估计变更的说明

1、报告期会计政策变更

报告期内，公司无会计政策变更事项。

2、报告期会计估计变更

报告期内，公司无会计估计变更事项。

(二十七) 前期会计差错更正

报告期内，公司无重大前期差错更正。

三、主要税项

税种	计提依据	税率
营业税	应税收入	5%
城市维护建设税	应税收入，应纳流转税额	0.35%，7%
教育费附加	应税收入，应纳流转税额	0.15%，3%
堤防费	应纳流转税额	2%
地方教育附加	应税收入，应纳流转税额	0.08%，1.5%
价格调节基金	应税收入	0.1%
土地增值税	预收售房款、增值额	1.5%—5%预征、四级超率累进税率清算
企业所得税	应纳税所得额	25%

注：(1) 城市维护建设税：对企事业单位、社会团体以及其他社会组织出租非住房（包括门面、写字楼等）取得的租金收入按租金收入的 0.35% 计提并缴纳，其他按应纳流转税额的 7% 计提并缴纳；

(2) 教育费附加：对企事业单位、社会团体以及其他社会组织出租非住房（包括门面、写字楼等）取得的租金收入按租金收入的 0.15% 计提并缴纳，其他按应纳流转税额的 3% 计提并缴纳；

(3) 地方教育附加：对企事业单位、社会团体以及其他社会组织出租非住房（包括门面、写字楼等）取得的租金收入按租金收入的 0.08% 计提并缴纳，其他按应纳流转税额的 1.5% 计提并缴纳。

四、企业合并及合并财务报表

1、通过设立或投资等方式取得的子公司

公司名称	注册地	组织机构代码	注册资本 (万元)	经营范围	出资额 (万元)	持股比例 (%)	表决权 比例 (%)	是否 合并 报表	少数股 东权益 (万元)	少数股东 权益中用 于冲减少 数股东损 益的金额	从母公司所有者权益冲 减子公司少数股东分担 的本期亏损超过少数股 东在该子公司期初所有 者权益中所享有份额后 的余额
湖北南国创新置业有限公司	武汉市	76410592-9	1,000.00	房地产开发、销售、租 赁、物业管理。	800.00	80.00	80.00	是	193.79		
武汉南国光谷商业有限公司	武汉市	55843316-3	10,000.00	房地产开发、销售、租 赁、物业管理。	10,000.00	100.00	100.00	是			

2、同一控制下企业合并取得的子公司

公司名称	注册地	组织机构代码	注册 资本 (万元)	经营 范围	出资额 (万元)	持股 比例 (%)	表决 权 比例 (%)	是否 合并 报表	少数股 东权益 (万元)	少数股东 权益中用 于冲减少 数股东损 益的金额	从母公司所有者权益冲 减子公司少数股东分担 的本期亏损超过少数股 东在该子公司期初所有 者权益中所享有份额后 的余额
武汉南国商业发展有限公司	武汉市	75182251-5	64,000.00	房地产开发、销售、租 赁、物业管理。	34,000.00	53.13	53.13	是	注 1		
武汉北都商业有限公司	武汉市	74142686-9	19,800.00	房地产开发、销售、租 赁、物业管理。	10,000.00	50.50	50.50	是	注 2		
武汉大本营商业管理有限公司	武汉市	77457116-5	5,000.00	场地出租；商业经营管 理；物业管理；房屋租	3,000.00	60.00	60.00	是	注 3		

公司名称	注册地	组织机构代码	注册资本 (万元)	经营范围	出资额 (万元)	持股比例 (%)	表决权 比例 (%)	是否 合并 报表	少数股 东权益 (万元)	少数股东 权益中用 于冲减少 数股东损 益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
				赁。							

注：(1) 2010 年度，公司以子公司武汉南国商业发展有限公司（以下简称“南国商业”）为主体通过江西国际信托股份有限公司（以下简称“江西信托”）发行两年期总额为 3 亿元人民币的股权信托。操作方式为：江西信托对南国商业进行增资扩股，将该公司注册资金由人民币 34,000.00 万元增加到 64,000.00 万元，吸收江西信托作为南国商业新股东。增资完成后江西信托出资人民币 30,000.00 万元，占注册资本的 46.87%，公司出资人民币 34,000.00 万元，占注册资本的 53.13%。公司将在信托到期前支付信托收益（按江西信托支付的增资款金额不超过 15%/年计算）。公司股东许晓明以持有的公司 18,002 万股股票为该股权信托提供质押担保，同时公司股东武汉新天地投资有限公司为该股权信托提供担保；

(2) 2010 年度，公司以子公司武汉北都商业有限公司（以下简称“北都商业”）为主体通过方正东亚信托有限责任公司（以下简称“方正东亚信托”）发行两年期总额为 19,711.00 万元人民币的股权信托。操作方式为：方正东亚信托以募集的信托资金对北都商业进行增资，其中 9,800.00 万元增加北都商业注册资本，9,911.00 万元计入北都商业资本公积。增资完成后，方正东亚信托出资人民币 9,800.00 万元，占注册资本的 49.50%，公司出资人民币 10,000.00 万元，占注册资本的 50.50%。公司将在信托到期前支付信托收益（按方正东亚信托支付的增资款金额不超过 15%/年计算）。公司股东武汉新天地投资有限公司以持有的公司 10,000 万股股票为该股权信托提供质押担保，同时公司股东许晓明为该股权信托提供担保；

(3) 2011 年度，公司以子公司武汉大本营商业管理有限公司（以下简称“大本营”）为主体通过交银国际信托有限公司（以下简称“交银国际”）发行两年期总额不超过 17,000.00 万元人民币的股权信托。操作方式为：交银国际以募集的信托资金对大本营进行增资，其中 2,000.00 万元增加大本营注册资本，剩余 15,000.00 万元计入大本营资本公积。增资完成后，交银国际出资人民币 2,000.00 万元，占注册资本的 40.00%，公司出资人民币 3,000.00 万元，占注册资本的 60.00%。公司将在信托到期前支付信托收益（按交银国际支付的增资款金额不超过 13%/年计算）。公司股东许晓明以持有的公司 7,200 万股股票为该股权信托提供质押担保。

3、非同一控制下企业合并取得的子公司

公司名称	注册地	组织机构 代码	注册 资本 (万元)	经营范围	出资额 (万元)	持股 比例 (%)	表决权 比例 (%)	是否 合并 报表	少数 股东 权益	少数股东 权益中用 于冲减少 数股东损 益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
武汉南国洪广置业发展有限公司	武汉市	76068044-0	1,000.00	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。	1,000.00	100.00	100.00	是			
武汉轻工业机械有限公司	武汉市	71450951-1	500.00	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。	500.00	100.00	100.00	是			

4、本期新纳入合并范围的子公司

名 称	期末净资产	本期净利润
武汉轻工业机械有限公司	-47,515,284.08	

注：武汉轻工业机械有限公司系本期公司通过非同一控制下企业合并取得的子公司，故本期新纳入合并范围。

5、本期不再纳入合并范围的子公司

名 称	处置日净资产	期初至处置日净利润
武汉市美好家园物业管理有限责任公司	1,590,346.36	-223,052.43

注：公司原持有武汉市美好家园物业管理有限责任公司 100%股权，本期已将其全部转让，故本期不再纳入合并范围。

五、合并财务报表重要项目注释

1. 货币资金

项目	期末余额			年初余额		
	外币金额	折算率	人民币金额	外币金额	折算率	人民币金额
现金	—	—		—	—	310,876.62
其中：人民币	—	—		—	—	310,876.62
银行存款	—	—	733,940,053.18	—	—	1,021,625,857.77
其中：人民币	—	—	733,940,053.18	—	—	1,021,625,857.77
其他货币资金	—	—		—	—	123,830.17
其中：人民币	—	—		—	—	123,830.17
合计	—	—	733,940,053.18	—	—	1,022,060,564.56

注：(1) 2011 年 12 月 31 日，银行存款中为公司借款提供质押的定期存单保证金有 3,000.00 万元；

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

2. 应收账款

(1) 应收账款按种类列示如下

种类	期末余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1. 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款				
2. 按组合计提坏账准备的应收账款	132,432,460.50	100.00	6,673,537.66	
按账龄分析法计提坏账的应收账款	132,432,460.50	100.00	6,673,537.66	5-10
组合小计	132,432,460.50	100.00	6,673,537.66	
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	132,432,460.50	100.00	6,673,537.66	

种类	年初余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1. 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款				
2. 按组合计提坏账准备的应收账款	49,269,250.55	100.00	2,463,462.53	
按账龄分析法计提坏账的应收账款	49,269,250.55	100.00	2,463,462.53	5
组合小计	49,269,250.55	100.00	2,463,462.53	
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	49,269,250.55	100.00	2,463,462.53	

(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	期末余额			年初余额		
	账面余额	比例(%)	坏账准备	账面余额	比例(%)	坏账准备
1年以内	131,394,167.73	99.22	6,569,708.38	49,269,250.55	100.00	2,463,462.53
1至2年	1,038,292.77	0.78	103,829.28			
合计	132,432,460.50	100.00	6,673,537.66	49,269,250.55	100.00	2,463,462.53

(3) 2011年12月31日无持本公司5%(含5%)以上表决权股份的股东单位及关联方的欠款。

(4) 公司应收账款金额前五名单位情况

序号	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例(%)
1	非关联方	27,705,090.00	1年以内	20.92
2	非关联方	23,000,000.00	1年以内	17.37
3	非关联方	3,879,316.00	1年以内	2.93
4	非关联方	3,463,538.00	1年以内	2.62
5	非关联方	3,200,000.00	1年以内	2.42
合计		61,247,944.00		46.26

3. 预付款项

(1) 预付款项按账龄列示如下

账龄	期末余额		年初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	837,609,679.62	79.13	191,866,816.41	56.50
1至2年	87,060,223.28	8.22	114,223,376.91	33.64
2至3年	101,772,581.00	9.61	32,146,996.00	9.47
3年以上	32,146,996.00	3.04	1,320,000.00	0.39
合计	1,058,589,479.90	100.00	339,557,189.32	100.00

注:一年以上的预付款项期末余额220,979,800.28元,主要系预付的股权受让款、土地款及工程款。

(2) 预付款项金额前五名单位情况

序号	与本公司关系	金额	占预付款项总额的比例(%)	年限	未结算原因
1	非关联方	350,000,000.00	33.06	1年以内	合同未履行完毕
2	非关联方	189,894,084.08	17.94	4年以内	合同未履行完毕
3	非关联方	188,260,000.00	17.78	2年以内	合同未履行完毕
4	非关联方	60,224,500.50	5.69	1年以内	合同未履行完毕
5	非关联方	49,600,000.00	4.69	2年以内	合同未履行完毕
合计		837,978,584.58	79.16		

(3) 2011年12月31日无持本公司5%(含5%)以上表决权股份的股东单位及关联方的欠款。

4. 其他应收款

(1) 其他应收款按种类列示如下

种类	期末余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1.单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	361,394,500.00	87.89		
2.按组合计提坏账准备的其他应收款	49,773,503.32	12.11	9,678,218.44	
按账龄分析法计提坏账的其他应收款	49,773,503.32	12.11	9,678,218.44	5-100
组合小计	49,773,503.32	12.11	9,678,218.44	
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	411,168,003.32	100.00	9,678,218.44	

种类	年初余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1.单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	347,372,500.00	72.56		
2.按组合计提坏账准备的其他应收款	131,381,725.41	27.44	12,344,171.31	
按账龄分析法计提坏账的其他应收款	131,381,725.41	27.44	12,344,171.31	5-100
组合小计	131,381,725.41	27.44	12,344,171.31	
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	478,754,225.41	100.00	12,344,171.31	

(2) 单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款

其他应收款内容	账面余额	坏账金额	计提比例	理由
支付合作开发方土地款	361,394,500.00		0	经单独进行减值测试后不存在减值
合计	361,394,500.00			

(3) 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			年初余额		
	账面余额	比例 (%)	坏账准备	账面余额	比例 (%)	坏账准备
1 年以内	19,367,627.58	4.71	968,381.37	117,523,487.13	24.55	5,876,174.36
1 至 2 年	18,160,525.49	4.42	1,816,052.55	6,127,488.23	1.28	612,748.82
2 至 3 年	5,493,677.00	1.34	1,648,103.10	1,420,590.64	0.29	426,177.19
3 至 4 年	1,354,566.38	0.33	541,826.55	1,448,367.04	0.30	579,346.82
4 至 5 年	1,386,504.00	0.34	693,252.00	24,136.50	0.01	12,068.25
5 年以上	4,010,602.87	0.97	4,010,602.87	4,837,655.87	1.01	4,837,655.87
合计	49,773,503.32	12.11	9,678,218.44	131,381,725.41	27.44	12,344,171.31

(4) 2011 年 12 月 31 日无持本公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位及关联方的欠款。

(5) 其他应收款金额前五名单位情况

序号	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款总额的比例(%)
1	非关联方	361,394,500.00	2 年以内	87.89
2	非关联方	13,193,277.45	1 年以内	3.21
3	非关联方	10,000,000.00	2 年以内	2.43
4	非关联方	5,000,000.00	3 年以内	1.22
5	非关联方	5,000,000.00	2 年以内	1.22
合计		394,587,777.45		95.97

5. 存货

(1) 按存货种类分项列示如下

存货项目	期末余额			年初余额		
	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	1,588,012,803.06		1,588,012,803.06	1,347,027,969.41		1,347,027,969.41
开发产品	921,844,385.71		921,844,385.71	455,352,493.85		455,352,493.85
合计	2,509,857,188.77		2,509,857,188.77	1,802,380,463.26		1,802,380,463.26

注：截至 2011 年 12 月 31 日，用于抵押的存货评估价值为 153,523.16 万元。

(2) 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
南湖都会		65,560.00	65,560.00	
悦公馆	86,959,467.26	827,312.65		87,786,779.91
南国中心 1 期	116,619,225.32	2,303,690.42		118,922,915.74
南国中心 2 期	321,961,009.27	136,376,318.41		458,337,327.68
大武汉生活广场	525,507,861.05	159,240,765.17		684,748,626.22
北都城市广场	152,538,714.36	395,517,658.99	548,056,373.35	
首义汇项目	124,231,277.13	181,859,527.62	306,090,804.75	
花郡项目	19,210,415.02	101,378,741.49		120,589,156.51
荆州沙北项目		117,493,677.00		117,493,677.00
江南大武汉		134,320.00		134,320.00
合计	1,347,027,969.41	1,095,197,571.75	854,212,738.10	1,588,012,803.06

(3) 开发产品明细

项目	年初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
中央花园	3,825,394.84		793,420.17	3,031,974.67

项目	年初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
南湖都会	34,292,580.65	65,560.00	13,322,637.91	21,035,502.74
风华天城 1 期	22,908,823.63		4,479,607.33	18,429,216.30
风华天城 2 期	18,341,111.20		3,481,089.41	14,860,021.79
南国 SOHO	124,869,687.87		5,958,434.82	118,911,253.05
大武汉生活广场	251,114,895.66		17,256,075.84	233,858,819.82
首义汇项目		306,090,804.75	95,762,126.20	210,328,678.55
北都城市广场		548,056,373.35	246,667,454.56	301,388,918.79
合计	455,352,493.85	854,212,738.10	387,720,846.24	921,844,385.71

(4) 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	5,237,444.60		652,958.00	4,584,486.60
南湖都会	40,262,602.65	65,560.00	14,884,921.96	25,443,240.69
大武汉生活广场	271,691,495.45		10,233,886.52	261,457,608.93
风华天城 2 期	2,264,240.00			2,264,240.00
南国 SOHO		113,932,586.14		113,932,586.14
合计	319,455,782.70	113,998,146.14	25,771,766.48	407,682,162.36

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	1,412,049.76	140,462.17		1,552,511.93
南湖都会	5,970,022.00	1,069,781.31	2,632,065.36	4,407,737.95
大武汉生活广场	20,576,599.79	8,184,511.40	1,162,322.08	27,598,789.11
风华天城 2 期	73,210.43	73,210.43		146,420.86
南国 SOHO		2,762,865.21		2,762,865.21
合计	28,031,881.98	12,230,830.52	3,794,387.44	36,468,325.06

③出租开发产品净值

项目	年初余额	期末余额
中央花园	3,825,394.84	3,031,974.67
南湖都会	34,292,580.65	21,035,502.74
大武汉生活广场	251,114,895.66	233,858,819.82
风华天城 2 期	2,191,029.57	2,117,819.14
南国 SOHO		111,169,720.93
合计	291,423,900.72	371,213,837.30

注：出租开发产品在租赁期间已比照同类固定资产的折旧方法进行摊销。

(5) 借款费用

公司本期存货——开发成本资本化的借款费用金额为 189,713,918.87 元,用于计算确定借款费用资本化金额的资本化率为 5.84%-13.00%。

6. 对联营企业投资

联营企业基本情况

被投资单位名称	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本 (万元)	本企业持 股比例 (%)	本企业在被 投资单位表 决权比例 (%)
武汉双联创和置业有限公司	有限责任公司	湖北武汉	明伟	房地产开发、商品房销售,房屋租赁、物业管理	1,000.00	50.00	50.00

联营企业基本情况(续)

被投资单位名称	2011 年 12 月 31 日 资产总额	2011 年 12 月 31 日 负债总额	2011 年 12 月 31 日 净资产总额	2011 年 营业收入总额	2011 年净利润
武汉双联创和置业有限公司	32,736,417.71	14,043,403.90	18,693,013.81		-1,306,986.19

7. 长期股权投资

被投资单位	初始投资 成本	年初余额	增减变动	期末余额	在被投 资单位 持股比 例(%)	在被投 资单位 表决权 比例(%)	在被投资单 位持股比例 与表决权比 例不一致的 说明	减值 准备	本期 计提 减值 准备	本期 现金 红利
权益法核算的长期股权投资										
武汉双联创和置业有限公司(注)	10,000,000.00		9,346,506.90	9,346,506.90	50.00	50.00				
小计	10,000,000.00		9,346,506.90	9,346,506.90						
合计	10,000,000.00		9,346,506.90	9,346,506.90						

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

8. 固定资产

项目	年初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
一、原价合计	11,117,664.38	1,895,506.05	1,938,248.13	11,074,922.30
其中:房屋及建筑物	2,004,952.00	14,120.00	1,742,600.00	276,472.00
机器设备	544,378.53	9,080.00	76,173.53	477,285.00
运输工具	5,497,472.25	1,141,914.00		6,639,386.25
其他设备	3,070,861.60	730,392.05	119,474.60	3,681,779.05
二、累计折旧合计	4,915,997.32	1,206,587.57	239,535.23	5,883,049.66
其中:房屋及建筑物	251,052.24	17,280.23	98,451.98	169,880.49
机器设备	476,815.78	2,361.26	67,738.48	411,438.56
运输工具	2,263,646.38	703,637.47		2,967,283.85
其他设备	1,924,482.92	483,308.61	73,344.77	2,334,446.76
三、固定资产减值准备累计金额合计				
其中:房屋及建筑物				
机器设备				
运输工具				

项目	年初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
其他设备				
四、固定资产账面价值合计	6,201,667.06			5,191,872.64
其中：房屋及建筑物	1,753,899.76			106,591.51
机器设备	67,562.75			65,846.44
运输工具	3,233,825.87			3,672,102.40
其他设备	1,146,378.68			1,347,332.29

9. 商誉

被投资单位名称	年初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
武汉市美好家园物业管理有限责任公司	13,313.45		13,313.45	
合计	13,313.45		13,313.45	

注：2011 年度，公司将原持有的武汉市美好家园物业管理有限责任公司 100% 股权出售，相应转出原购买形成的商誉。

10. 递延所得税资产

项目	期末余额		年初余额	
	暂时性差异	递延所得税资产	暂时性差异	递延所得税资产
资产减值	16,346,468.52	4,086,617.14	14,680,648.44	3,670,162.11
合计	16,346,468.52	4,086,617.14	14,680,648.44	3,670,162.11

11. 资产减值准备

项目	年初余额	本期计提额	本期减少额			期末余额
			转回	转销	其他	
应收账款坏账准备	2,463,462.53	5,076,883.85	866,808.72			6,673,537.66
其他应收款坏账准备	12,344,171.31	1,085,587.15	3,593,756.87		157,783.15	9,678,218.44
合计	14,807,633.84	6,162,471.00	4,460,565.59		157,783.15	16,351,756.10

12. 短期借款

借款条件	期末余额	年初余额
抵押借款	142,500,000.00	170,000,000.00
质押借款	157,900,000.00	
保证借款	354,500,000.00	463,500,000.00
合计	654,900,000.00	633,500,000.00

注：（1）期末用于抵押借款的抵押物情况见本附注“五、合并财务报表重要项目注释 5. 存货”；

（2）期末质押借款中，公司以价值 3,000.00 万元定期存单质押，取得的借款金额为 2,790.00 万元；股东许晓明以个人持有的限售流通股 3,800.00 万股质押，取得的借款金额为 13,000.00 万元；

(3) 期末保证借款中, 公司为子公司提供担保, 取得的借款金额为 24,950.00 万元; 公司为子公司提供担保, 同时股东许晓明个人为子公司提供担保, 取得的借款金额为 5,000.00 万元; 公司为子公司提供担保, 同时股东许晓明和武汉新天地投资有限公司为子公司提供担保, 取得的借款金额为 5,500.00 万元。

13. 应付账款

(1) 应付账款按账龄列示如下

项目	期末余额		年初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	166,355,679.13	70.68	194,473,139.44	81.96
1-2 年	53,278,726.18	22.64	18,823,554.57	7.93
2-3 年	3,556,815.28	1.51	9,493,540.22	4.00
3 年以上	12,179,331.90	5.17	14,505,987.98	6.11
合计	235,370,552.49	100.00	237,296,222.21	100.00

(2) 2011 年 12 月 31 日, 无欠持公司 5% (含 5%) 上表决权股份的股东单位及关联方的款项。

(3) 期末账龄超过一年的大额应付账款系合同未履行完毕的工程款。

14. 预收款项

(1) 预收款项按账龄列示如下

项目	期末余额		年初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	27,286,106.33	99.82	8,057,389.58	97.53
1-2 年	50,035.01	0.18	203,643.10	2.47
合计	27,336,141.34	100.00	8,261,032.68	100.00

(2) 2011 年 12 月 31 日, 无欠持本公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东单位或关联方的款项。

15. 应付职工薪酬

项目	年初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	1,137,729.24	21,431,534.26	20,792,808.34	1,776,455.16
二、职工福利费		79,744.30	79,744.30	
三、社会保险费	277,364.70	1,967,378.44	1,966,760.60	277,982.54
四、住房公积金	30,049.28	872,966.46	865,818.82	37,196.92
五、辞退福利				
六、其他	962,902.18	690,567.17	780,411.92	873,057.43
其中: 以现金结算的股份支付				
合计	2,408,045.40	25,042,190.63	24,485,543.98	2,964,692.05

注：应付职工薪酬中工会经费和职工教育经费金额为 873,057.43 元。

16. 应交税费

税种	期末余额	年初余额
营业税	24,688,313.95	28,214,126.08
城市维护建设税	1,728,181.94	2,161,891.34
企业所得税	134,395,662.60	91,639,548.99
房产税	311,493.98	1,855,886.85
土地使用税	162,535.53	475,819.20
个人所得税	4,319,934.07	3,685,515.27
印花税	818,847.27	683,992.30
教育费附加	733,600.85	929,194.15
土地增值税	55,479,890.15	50,247,029.36
地方教育附加	526,903.32	496,549.81
堤防费	485,691.03	610,645.72
价格调节基金	35,898.64	616,885.20
合计	223,686,953.33	181,617,084.27

注：计缴标准及税率见本附注“三、主要税项”所述。

17. 应付利息

项目	期末余额	年初余额
信托融资利息	11,454,000.00	8,060,000.00
合计	11,454,000.00	8,060,000.00

18. 其他应付款

(1) 其他应付款按账龄列示如下

项目	期末余额		年初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	98,553,425.39	75.42	71,888,888.52	77.67
1-2 年	22,180,543.42	16.97	17,477,566.94	18.89
2-3 年	7,383,708.32	5.65	2,503,414.27	2.71
3 年以上	2,559,173.48	1.96	675,584.75	0.73
合计	130,676,850.61	100.00	92,545,454.48	100.00

(2) 2011 年 12 月 31 日, 无欠持本公司 5%(含 5%) 以上表决权股份的股东单位或关联方的款项。

19. 一年内到期的非流动负债**(1) 一年内到期的非流动负债按分类列示如下**

借款条件	期末余额	年初余额
抵押借款	140,000,000.00	
保证借款	60,000,000.00	
质押借款	130,000,000.00	
信托融资	497,110,000.00	
合 计	827,110,000.00	

注：(1) 期末用于抵押借款的抵押物情况见本附注“五、合并财务报表重要项目注释 5. 存货”；

(2) 期末一年内到期的保证借款中，公司为子公司提供担保，取得的借款金额为 6,000.00 万元；

(3) 期末一年内到期的质押借款中，公司以其拥有的部分债权进行质押，为子公司取得的借款金额为 13,000.00 万元，公司为该借款提供担保，且股东许晓明以持有的公司 6,000 万股股票提供质押担保；

(4) 期末一年内到期的信托融资中的股权信托情况见本附注“四、企业合并及合并财务报表（一）子公司情况”。

(2) 金额前五名的一年内到期的长期借款

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率（%）	期末余额	
					外币金额	本币金额
江西国际信托股份有限公司	2010 年 5 月 26 日	2012 年 5 月 26 日	人民币	注（4）		300,000,000.00
方正东亚信托有限责任公司	2010 年 12 月 24 日	2012 年 12 月 24 日	人民币	注（4）		197,110,000.00
中国华融资产管理公司武汉办事处	2010 年 10 月 25 日	2012 年 10 月 25 日	人民币	10.50		130,000,000.00
武汉农村商业银行股份有限公司洪山支行	2010 年 6 月 13 日	2012 年 6 月 12 日	人民币	7.448		100,000,000.00
广东发展银行股份有限公司武汉分行	2010 年 7 月 19 日	2012 年 2 月 22 日	人民币	7.448		50,000,000.00
合 计						777,110,000.00

20. 长期借款**(1) 长期借款按分类列示如下**

借款条件	期末余额	年初余额
抵押借款	435,250,000.00	196,308,600.00
保证借款	69,500,000.00	60,000,000.00
质押借款		130,000,000.00
信托融资	324,940,000.00	652,050,000.00
信用借款	170,000,000.00	
合 计	999,690,000.00	1,038,358,600.00

注：(1) 期末用于抵押借款的抵押物情况见本附注“五、合并财务报表重要项目注释 5. 存货”；

(2) 期末长期保证借款中，公司为子公司提供担保，取得的借款金额为 6,950.00 万元；

(3) 期末信托融资情况如下：

A、期末信托融资中的股权信托情况见本附注“四、企业合并及合并财务报表（一）子公司情况”；

B、2010 年度，公司以其拥有的部分债权，通过江西国际信托股份有限公司（以下简称“江西信托”）发行期限为 30 个月的债权信托，实际发行金额 15,494.00 万元。公司将在信托到期前按不超过 15%/年向江西信托支付信托收益。股东许晓明以持有的公司 4,000 万股股票为该债权信托提供质押担保；

(4) 期末长期信用借款中，股东武汉新天地投资投资有限公司委托交通银行股份有限公司武汉硚口支行向公司提供 17,000.00 万元借款。

(2) 金额前五名列示如下

贷款单位	起始日	终止日	币种	利率 (%)	期末余额	
					外币金额	本币金额
武汉农村商业银行洪山支行	2011 年 12 月 16 日	2016 年 12 月 16 日	人民币	8.81		180,100,000.00
交银国际信托有限公司	2011 年 1 月 28 日	2013 年 1 月 28 日	人民币	注(3)		170,000,000.00
江西国际信托股份有限公司	2010 年 11 月 25 日	2013 年 5 月 20 日	人民币	注(3)		154,940,000.00
交通银行股份有限公司武汉硚口支行	2011 年 3 月 22 日	2013 年 3 月 22 日	人民币	7.04		119,500,000.00
交通银行股份有限公司武汉硚口支行	2011 年 10 月 18 日	2013 年 4 月 9 日	人民币	11.75		103,000,000.00
合计						727,540,000.00

贷款单位	起始日	终止日	币种	利率 (%)	年初余额	
					外币金额	本币金额
江西国际信托股份有限公司	2010 年 5 月 26 日	2012 年 5 月 26 日	人民币	注(3)		300,000,000.00
方正东亚信托有限责任公司	2010 年 12 月 24 日	2012 年 12 月 24 日	人民币	注(3)		197,110,000.00
江西国际信托股份有限公司	2010 年 11 月 25 日	2013 年 5 月 20 日	人民币	注(3)		154,940,000.00
中国华融资产管理公司武汉办事处	2010 年 10 月 25 日	2012 年 10 月 25 日	人民币	10.50		130,000,000.00
武汉农村商业银行股份有限公司洪山支行	2010 年 6 月 13 日	2012 年 6 月 12 日	人民币	5.04		100,000,000.00
合计						882,050,000.00

21.其他非流动负债

项目	期末余额	年初余额
递延收益—武汉南国商业发展有限公司收到的政府补助	1,000,000.00	1,000,000.00
合计	1,000,000.00	1,000,000.00

22.股本

	本次变动前		本次变动增减 (+, -)					本次变动后	
	数量	比例	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例
一、有限售条件股份	369,258,396	76.93%			369,258,396	-21,425,904	347,832,492	717,090,888	74.70%
1、国家持股									
2、国有法人持股									
3、其他内资持股	346,609,584	72.21%			346,609,584	0	346,609,584	693,219,168	72.21%

其中：境内非国有法人持股	104,405,328	21.75%			104,405,328	0	104,405,328	208,810,656	21.75%
境内自然人持股	242,204,256	50.46%			242,204,256	0	242,204,256	484,408,512	50.46%
4、外资持股									
其中：境外法人持股									
境外自然人持股									
5、高管股份	22,648,812	4.72%			22,648,812	-21,425,904	1,222,908	23,871,720	2.49%
二、无限售条件股份	110,741,604	23.07%			110,741,604	21,425,904	132,167,508	242,909,112	25.30%
1、人民币普通股	110,741,604	23.07%			110,741,604	21,425,904	132,167,508	242,909,112	25.30%
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
4、其他									
三、股份总数	480,000,000	100.00%			480,000,000		480,000,000	960,000,000	100.00%

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

23. 资本公积

项目	年初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
股本溢价	512,513,721.06		480,000,000.00	32,513,721.06
其他资本公积		13,657,000.00		13,657,000.00
合计	512,513,721.06	13,657,000.00	480,000,000.00	46,170,721.06

注：(1) 2011年4月22日，根据公司2010年度股东大会决议，以2010年12月31日总股本480,000,000股为基数，向全体股东实施了每10股转增10股，以资本公积480,000,000.00元转增股本；

(2) 2011年7月，根据公司2011年第一次临时股东大会决议，并报中国证券监督管理委员会备案，公司向27名股权激励对象首次授予股票期权2,154.52万份，该事项为以权益结算的股份支付事项，本期以股份支付换取的职工服务金额为13,657,000.00元，增加其他资本公积13,657,000.00元。

24. 盈余公积

项目	年初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
法定盈余公积	49,710,950.52	6,336,567.22		56,047,517.74

任意盈余公积			
合计	49,710,950.52	6,336,567.22	56,047,517.74

注：根据《公司法》和公司章程的规定，公司按当期实现净利润的 10%提取法定盈余公积金。

25. 未分配利润

项目	金额	提取或分配比例
调整前上年末未分配利润	439,879,063.81	
调整年初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后年初未分配利润	439,879,063.81	
加：本期归属于母公司所有者的净利润	293,972,564.36	
减：提取法定盈余公积	6,336,567.22	10%
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利	57,600,000.00	
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	669,915,060.95	

26. 营业收入和营业成本

（1）营业收入明细如下

项目	本期金额	上期金额
主营业务收入	1,017,169,867.88	661,631,837.64
其他业务收入	774,800.00	
营业收入合计	1,017,944,667.88	661,631,837.64

（2）营业成本明细如下

项目	本期金额	上期金额
主营业务成本	400,254,837.69	257,601,283.43
其他业务成本		
营业成本合计	400,254,837.69	257,601,283.43

（3）按行业分项列示如下

项目	本期金额		上期金额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产	1,017,169,867.88	400,254,837.69	661,631,837.64	257,601,283.43
其他业务收入	774,800.00			
合计	1,017,944,667.88	400,254,837.69	661,631,837.64	257,601,283.43

（4）按类别分项列示如下

类别名称	本期金额	上期金额
------	------	------

	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
物业销售收入	961,482,251.51	379,284,403.16	620,501,482.74	237,023,037.50
出租收入和物业管理费收入	55,687,616.37	20,970,434.53	41,130,354.90	20,578,245.93
其他业务收入	774,800.00			
合计	1,017,944,667.88	400,254,837.69	661,631,837.64	257,601,283.43

(5) 按地区分项列示如下

地区名称	本期金额		上期金额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
湖北武汉	1,017,944,667.88	400,254,837.69	661,631,837.64	257,601,283.43
合计	1,017,944,667.88	400,254,837.69	661,631,837.64	257,601,283.43

(6) 本期公司前五名客户销售的收入合计 116,644,533.00 元, 占公司营业收入的 11.46%。

27. 营业税金及附加

项目	本期金额	上期金额
营业税	51,226,290.21	31,763,218.63
城市维护建设税	3,565,823.53	2,223,425.40
教育费附加	1,521,160.39	952,898.07
堤防费	1,006,443.24	625,875.39
价格调节基金	320,768.12	625,875.39
地方教育附加	1,033,789.93	412,971.18
房产税	1,115,595.13	779,580.06
土地增值税	76,377,730.73	65,018,591.47
合计	136,167,601.28	102,402,435.59

注: 计缴标准及税率见本附注“三、主要税项”所述。

28. 销售费用

项目	本期金额	上期金额
职工薪酬	830,287.84	1,578,048.13
广告宣传费	16,714,064.80	6,935,447.80
销售代理费	3,491,759.28	1,535,406.37
市场活动费	6,681,069.09	2,876,514.70
交易手续费	1,510,697.38	1,143,231.03
其他	1,558,789.30	705,374.34
合计	30,786,667.69	14,774,022.37

29. 管理费用

项目	本期金额	上期金额
----	------	------

项目	本期金额	上期金额
职工薪酬	26,011,440.25	10,022,356.11
办公费	7,529,274.83	5,070,007.55
差旅费	1,659,620.07	1,664,856.35
专业服务费	3,038,720.72	4,969,978.12
业务招待费	1,613,919.93	1,166,678.40
折旧费	1,049,192.99	1,016,396.35
税费	1,029,719.58	2,321,458.38
其他	2,972,586.21	2,823,570.93
合计	44,904,474.58	29,055,302.19

30. 财务费用

项目	本期金额	上期金额
利息支出		
减：利息收入	8,129,080.12	6,683,361.67
手续费及其他支出	426,118.67	305,320.89
合计	-7,702,961.45	-6,378,040.78

31. 资产减值损失

项目	本期金额	上期金额
坏账损失	1,701,905.41	5,513,605.63
合计	1,701,905.41	5,513,605.63

32. 投资收益

投资收益明细情况

项目	本期金额	上期金额
权益法核算的长期股权投资收益	-653,493.10	
处置长期股权投资产生的投资收益	1,396,340.19	
合计	742,847.09	

按权益法核算的长期股权投资收益

被投资单位	本期金额	上期金额
武汉双联创和置业有限公司	-653,493.10	
合计	-653,493.10	

注：投资收益不存在汇回的重大限制。

33. 营业外收入

(1) 营业外收入明细如下

项目	本期金额	上期金额
非流动资产处置利得合计	98,451.98	152,292.78
其中：固定资产处置利得	98,451.98	152,292.78
政府补助利得	3,500,000.00	500,000.00
其他	101,178.53	869,699.07
合计	3,699,630.51	1,521,991.85

(2) 政府补助明细如下

项目	本期金额	上期金额
与收益相关的政府补助	3,500,000.00	500,000.00
合计	3,500,000.00	500,000.00

34. 营业外支出

项目	本期金额	上期金额
公益性捐赠支出	445,000.00	301,532.00
其他	79,941.77	199,002.00
合计	524,941.77	500,534.00

35. 所得税费用

项目	本期金额	上期金额
按税法及相关规定计算的当期所得税	122,204,659.95	68,653,821.63
递延所得税调整	-416,455.03	-1,352,911.62
合计	121,788,204.92	67,300,910.01

36. 基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

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

项目	代码	本期金额	上期金额
归属于公司普通股股东的净利润(I)	P0	293,972,564.36	192,414,797.02
扣除非经常性损益后归属于普通股股东的净利润(II)	P0	290,420,284.13	191,648,703.64
期初股份总数	S0	480,000,000.00	480,000,000.00
报告期因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数	S1	480,000,000.00	480,000,000.00

项目	代码	本期金额	上期金额
报告期因发行新股或债转股等增加股份数	Si		
报告期因回购等减少股份数	Sj		
报告期缩股数	Sk		
报告期月份数	M0	12	12
增加股份次月起至报告期期末的累计月数	Mi	8	
减少股份次月起至报告期期末的累计月数	Mj		
发行在外的普通股加权平均数	S	960,000,000.00	960,000,000.00
基本每股收益(I)		0.31	0.20
基本每股收益(II)		0.30	0.20
调整后的归属于普通股股东的当期净利润(I)	P1	293,972,564.36	192,414,797.02
调整后扣除非经常性损益后归属于普通股股东的净利润(II)	P1	290,420,284.13	191,648,703.64
认股权证、股份期权、可转换债券等增加的普通股加权平均数			
稀释后的发行在外普通股的加权平均数		960,000,000.00	960,000,000.00
稀释每股收益(I)		0.31	0.20
稀释每股收益(II)		0.30	0.20

注：2011年4月22日，公司根据2010年度股东大会决议，以2010年12月31日总股本480,000,000股为基数，向全体股东实施了每10股转增10股，变更后总股本960,000,000股，按照中国证券监督管理委员会公告[2010]2号、中国证券监督管理委员会公告[2008]43号，对同期每股收益的计算进行了追溯调整。

(1) 基本每股收益

基本每股收益 = $P0 \div S$

$S = S0 + S1 + Si \times Mi \div M0 - Sj \times Mj \div M0 - Sk$

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

(2) 稀释每股收益

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

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

37. 现金流量表项目注释**(1) 收到的其他与经营活动有关的现金**

项目	金额
利息收入	8,129,080.12
收到的补贴收入	3,500,000.00
收到的往来款及其他	32,290,898.22
合计	43,919,978.34

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	金额
支付的销售费用	29,256,683.99
支付的管理费用	16,358,937.17
银行手续费支出	426,178.67
支付的往来款及其他	12,074,942.94
合计	58,116,742.77

38. 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	293,961,473.59	192,383,777.05
加：资产减值准备	1,701,905.41	5,513,605.63
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	1,206,587.57	1,325,199.62
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）	-98,451.98	-152,292.78
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）		
投资损失（收益以“-”号填列）	-742,847.09	
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-416,455.03	-1,352,911.62
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）	-707,476,725.51	-457,085,734.85
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-526,014,791.68	-489,874,380.30
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	90,571,050.78	230,047,583.31
其他	13,657,000.00	
经营活动产生的现金流量净额	-833,651,253.94	-519,195,153.94

项目	本期金额	上期金额
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	703,940,053.18	1,020,060,564.56
减：现金的年初余额	1,020,060,564.56	709,337,540.78
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的年初余额		
现金及现金等价物净增加额	-316,120,511.38	310,723,023.78

注：其他系按照《企业会计准则第 11 号-股份支付》对职工权益结算股份支付的规定，公司在 2011 年度按照权益工具在授予日的公允价值，将取得的职工服务计入成本费用的金额。

(2) 当期取得或处置子公司及其他营业单位的相关情况

项目	金额
一、取得子公司及其他营业单位的有关信息：	
1、取得子公司及其他营业单位的价格	42,480,300.00
2、取得子公司及其他营业单位支付的现金和现金等价物	27,930,767.12
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	10,730,300.00
3、取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	17,200,467.12
4、取得子公司的净资产	-47,515,284.08
流动资产	110,628,800.00
非流动资产	
流动负债	158,144,084.08
非流动负债	
二、处置子公司及其他营业单位的有关信息：	
1、处置子公司及其他营业单位的价格	3,000,000.00
2、处置子公司及其他营业单位收到的现金和现金等价物	3,000,000.00
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	1,687,873.45
3、处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	1,312,126.55
4、处置子公司的净资产	1,590,346.36
流动资产	4,658,753.30
非流动资产	8,435.05
流动负债	3,076,841.99
非流动负债	

(3) 现金及现金等价物

项目	本期金额	上期金额
一、现金	703,940,053.18	1,020,060,564.56

其中：库存现金		310,876.62
可随时用于支付的银行存款	703,940,053.18	1,019,625,857.77
可随时用于支付的其他货币资金		123,830.17
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、年末现金及现金等价物余额	703,940,053.18	1,020,060,564.56

注：2011 年 12 月 31 日银行存款中，为公司借款提供质押的定期存单保证金有 3,000.00 万元，在编制现金流量表时已从 2011 年 12 月 31 日现金余额中扣除。

六、关联方关系及其交易

（一）本企业的母公司及最终控制方情况

名称	关联关系	母公司对本企业的直接持股比例(%)	母公司对本企业的直接表决权比例(%)
许晓明	控股股东	50.46	50.46

（二）本企业的子公司情况

子公司情况详见本附注“四、企业合并及合并财务报表”。

（三）本企业的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
武汉新天地投资有限公司	5%以上股东单位、同一实际控制人

（四）关联交易情况

1、关联方资金拆借

2011 年度，股东武汉新天地投资有限公司委托交通银行股份有限公司武汉硚口支行向公司提供 17,000.00 万元贷款，贷款利率为 11.75%，本期支付利息金额为 3,747,923.62 元。

2、关联方担保

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
许晓明、武汉新天地投资有限公司	武汉南国商业发展有限公司	300,000,000.00	2010 年 5 月 26 日	2014 年 5 月 26 日	否
许晓明	武汉北都商业有限公司	130,000,000.00	2010 年 10 月 25 日	2014 年 10 月 25 日	否
许晓明、武汉新天地投资有限公司	武汉北都商业有限公司	197,110,000.00	2010 年 12 月 24 日	2014 年 12 月 24 日	否
许晓明	湖北南国创新置业有限公司	154,940,000.00	2010 年 11 月 25 日	2015 年 5 月 20 日	否
许晓明	武汉大本营商业管理有限公司	170,000,000.00	2011 年 1 月 28 日	2015 年 1 月 28 日	否
许晓明	武汉南国商业发展有限公司	80,000,000.00	2011 年 4 月 1 日	2014 年 4 月 1 日	否
许晓明、武汉新天地投资有限公司	武汉大本营商业管理有限公司	55,000,000.00	2011 年 8 月 9 日	2014 年 8 月 8 日	否
许晓明	武汉大本营商业管理有限公司	10,000,000.00	2011 年 8 月 26 日	2014 年 8 月 25 日	否

许晓明	武汉大本营商业管理有限公司	50,000,000.00	2011 年 10 月 21 日	2014 年 10 月 20 日	否
许晓明	武汉大本营商业管理有限公司	40,000,000.00	2011 年 11 月 7 日	2014 年 11 月 6 日	否

七、股份支付

1、股份支付总体情况

公司本期授予的各项权益工具总额	2,154.52 万份认购期权
公司本期行权的各项权益工具总额	
公司本期失效的各项权益工具总额	
公司期末发行在外的股份期权行权价格的范围和合同剩余期限	6.12 元/股，4 年
公司期末其他权益工具行权价格的范围和合同剩余期限	

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

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

对于首次授予股票期权的行权目标如下表：

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

预留部分考核期为 2012 年、2013 年及 2014 年，行权条件与本计划确认的同期行权条件相同。

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

2、以权益结算的股份支付情况

授予日权益工具公允价值的确定方法	采用估值技术确定其公允价值
对可行权权益工具数量的最佳估计的确定方法	根据在职人员对应的权益工具估计
本期估计与上期估计有重大差异的原因	无
资本公积中以权益结算的股份支付的累计金额	13,657,000.00
以权益结算的股份支付确认的费用总额	13,657,000.00

3、以股份支付服务情况

以股份支付换取的职工服务总额	57,503,283.91
----------------	---------------

八、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	5.58	无	购买商品房业主的按揭贷款担保

截至 2011 年 12 月 31 日止，公司为购买商品房业主的按揭贷款提供担保的余额 5.58 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。

九、承诺事项

（一）截止 2011 年 12 月 31 日，公司股权信托情况见本附注“四、企业合并及合并财务报表（一）子公司情况”。

（二）截止 2011 年 12 月 31 日，公司债权信托情况见本附注“五、合并财务报表重要项目注释 20. 长期借款”。

十、资产负债表日后事项

1、根据公司 2011 年董事会利润分配预案，拟以 2011 年末总股本 960,000,000 股为基数，每 10 股派发现金 0.8 元（含税），共计拟派发现金红利 76,800,000.00 元。

2、除上述事项外，截止报告日，公司无重大需披露的资产负债表日后事项。

十一、其他重要事项

1、公司与武汉地产集团有限公司（以下简称“武汉地产集团”）合作开发武汉地产集团已竞得的位于武汉市建设大道沿长线与健康大道交汇处P(2010)076地块。该地块建筑面积305,439平方米，其中商业建筑面积133,020.30平方米，地块性质为出让地，使用年限为商业40年，住宅70年。该地块成交总价为人民币7.95亿元，公司承担43.55%的地价款（按商业部分建筑面积/总建筑面积方式进行分摊）。截至2011年12月31日，公司为该地块已支付相关款项36,139.45万元。

2、除上述事项外，截止报告日，公司无重大需披露的其他重大事项。

十二、母公司财务报表重要项目注释

1. 应收账款

(1) 应收账款按种类列示如下

种类	期末余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1.单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款				
2.按组合计提坏账准备的应收账款	29,761,609.92	100.00	1,513,683.24	
按账龄分析法计提坏账的应收账款	29,761,609.92	100.00	1,513,683.24	5-10
组合小计	29,761,609.92	100.00	1,513,683.24	
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	29,761,609.92	100.00	1,513,683.24	

种类	年初余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1.单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款				
2.按组合计提坏账准备的应收账款	47,107,939.34	100.00	2,355,396.97	
按账龄分析法计提坏账的应收账款	47,107,939.34	100.00	2,355,396.97	5
组合小计	47,107,939.34	100.00	2,355,396.97	
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	47,107,939.34	100.00	2,355,396.97	

(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	期末余额			年初余额		
	账面余额	比例 (%)	坏账准备	账面余额	比例 (%)	坏账准备
1年以内	29,249,555.00	98.28	1,462,477.75	47,107,939.34	100.00	2,355,396.97
1至2年	512,054.92	1.72	51,205.49			
合计	29,761,609.92	100.00	1,513,683.24	47,107,939.34	100.00	2,355,396.97

(3) 2011 年 12 月 31 日无持本公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位及关联方的欠款。

(4) 公司应收账款金额前五名单位情况

序号	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例(%)
1	非关联方	27,705,090.00	1 年以内	93.09
2	非关联方	706,323.00	2 年以内	2.37
3	非关联方	525,308.00	1 年以内	1.77
4	非关联方	501,957.92	1 年以内	1.69
5	非关联方	194,650.00	1 年以内	0.65
合计		29,633,328.92		99.57

2. 其他应收款

(1) 其他应收账按种类列示如下

种类	期末余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1.单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	693,953,317.15	96.28		
2.按组合计提坏账准备的其他应收款	26,814,262.12	3.72	5,553,418.16	
按账龄分析法计提坏账的其他应收款	26,814,262.12	3.72	5,553,418.16	5-100
组合小计	26,814,262.12	3.72	5,553,418.16	
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	720,767,579.27	100.00	5,553,418.16	

种类	年初余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1.单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	830,420,848.40	87.45		
2.按组合计提坏账准备的其他应收款	119,174,189.10	12.55	8,998,754.55	
按账龄分析法计提坏账的其他应收款	119,174,189.10	12.55	8,998,754.55	5-100
组合小计	119,174,189.10	12.55	8,998,754.55	
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	949,595,037.50	100.00	8,998,754.55	

(2) 单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款

其他应收款内容	账面余额	坏账金额	计提比例	理由
应收子公司款项	332,558,817.15		0	经单独进行减值测试后不存在减值
支付合作开发方土地款	361,394,500.00		0	经单独进行减值测试后不存在减值
合计	693,953,317.15			

(3) 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			年初余额		
	账面余额	比例(%)	坏账准备	账面余额	比例(%)	坏账准备
1年以内	2,255,203.67	0.31	112,760.18	109,391,762.35	11.52	5,469,588.12
1至2年	16,219,873.00	2.25	1,621,987.30	5,732,087.00	0.60	573,208.70
2至3年	5,183,877.00	0.72	1,555,163.10	804,490.71	0.08	241,347.21
3至4年	791,466.45	0.11	316,586.58	868,405.04	0.09	347,362.02
4至5年	833,842.00	0.12	416,921.00	20,391.00	0.01	10,195.50
5年以上	1,530,000.00	0.21	1,530,000.00	2,357,053.00	0.25	2,357,053.00
合计	26,814,262.12	3.72	5,553,418.16	119,174,189.10	12.55	8,998,754.55

(4) 2011年12月31日无持本公司5%(含5%)以上表决权股份的股东单位及关联方的欠款。

(5) 其他应收款金额前五名单位情况

序号	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款总额的比例(%)
1	非关联方	361,394,500.00	2年以内	50.14
2	子公司	254,647,392.30	1年以内	35.33
3	子公司	77,911,424.85	1年以内	10.81
4	非关联方	10,000,000.00	2年以内	1.39
5	非关联方	5,000,000.00	3年以内	0.69
合计		708,953,317.15		98.36

3. 长期股权投资

被投资单位	初始投资成本	年初余额	增减变动	期末余额	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本期计提减值准备	本期现金红利
一、成本法核算的长期股权投资										
武汉南国商业发展有限公司	352,413,394.39	352,413,394.39		352,413,394.39	53.13	53.13				
武汉新都商业有限公司	113,760,783.52	113,760,783.52		113,760,783.52	50.50	50.50				
武汉大本营商业管理有限公司	29,156,411.99	29,156,411.99		29,156,411.99	60.00	60.00				
武汉市美好家园物业管理有限责任公司	2,104,277.11	2,104,277.11	-2,104,277.10							
湖北南国创新置业有限公司	8,000,000.00	8,000,000.00		8,000,000.00	80.00	80.00				
武汉南国洪广置业发展有限公司	10,000,000.00	72,139,186.85	-62,139,186.85	10,000,000.00	100.00	100.00				
武汉轻工业机械有限公司	42,480,300.00		42,480,300.00	42,480,300.00	100.00	100.00				
小计	557,915,167.01	577,574,053.86	-21,763,163.95	555,810,889.90						
二、权益法核算的长期股权投资										
武汉双联创和置业有限公司(注)	10,000,000.00		9,346,506.90	9,346,506.90	50.00	50.00				
小计	10,000,000.00		9,346,506.90	9,346,506.90						
合计	567,915,167.01	577,574,053.86	-12,416,657.05	565,157,396.80						

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

4. 营业收入和营业成本

(1) 营业收入明细如下

项目	本期金额	上期金额
主营业务收入	98,061,780.05	579,249,700.99
其他业务收入	62,630,000.00	
营业收入合计	160,691,780.05	579,249,700.99

(2) 营业成本明细如下

项目	本期金额	上期金额
主营业务成本	28,035,189.64	210,962,561.23
其他业务成本		
营业成本合计	28,035,189.64	210,962,561.23

(3) 按行业分项列示如下

项目	本期金额		上期金额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产	98,061,780.05	28,035,189.64	579,249,700.99	210,962,561.23
其他业务收入	62,630,000.00			
合计	160,691,780.05	28,035,189.64	579,249,700.99	210,962,561.23

(4) 按类别分项列示如下

类别名称	本期金额		上期金额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
物业销售收入	89,516,021.08	26,620,935.88	575,465,116.63	210,083,652.82
出租收入和物业管理费收入	8,545,758.97	1,414,253.76	3,784,584.36	878,908.41
其他业务收入	62,630,000.00			
合计	160,691,780.05	28,035,189.64	579,249,700.99	210,962,561.23

(5) 按地区分项列示如下

地区名称	本期金额		上期金额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
湖北武汉	160,691,780.05	28,035,189.64	579,249,700.99	210,962,561.23
合计	160,691,780.05	28,035,189.64	579,249,700.99	210,962,561.23

(6) 本期公司前五名客户销售的收入合计 108,068,703.92 元, 占公司营业收入的 67.25%。

5. 投资收益

投资收益明细情况

项目	本期金额	上期金额
权益法核算的长期股权投资收益	-653,493.10	
处置长期股权投资产生的投资收益	895,722.89	
合计	242,229.79	

按权益法核算的长期股权投资收益

被投资单位	本期金额	上期金额
武汉双联创和置业有限公司	-653,493.10	
合计	-653,493.10	

注：投资收益不存在汇回的重大限制。

6. 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	63,365,672.19	182,015,377.16
加：资产减值准备	-4,287,050.12	5,366,852.33
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	936,015.64	1,036,083.62
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）	-98,451.98	-152,292.78
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）		
投资损失（收益以“-”号填列）	-242,229.79	
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	1,071,762.53	-1,341,713.08
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）	-203,291,472.36	-60,503,253.13
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	148,861,985.34	-694,326,522.14
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-201,705,287.86	824,756,458.69
其他	13,657,000.00	
经营活动产生的现金流量净额	-181,732,056.41	256,850,990.67
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	60,308,593.66	175,117,487.43

项目	本期金额	上期金额
减：现金的期初余额	175,117,487.43	219,998,288.98
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	-114,808,893.77	-44,880,801.55

十三、补充资料

(一) 当期非经常性损益明细表

根据中国证监会《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益（2008）》[证监会公告（2008）43 号]，本公司非经常性损益如下：

项目	金额
1. 非流动资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	1,494,792.17
2. 越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的的税收返还、减免	
3. 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）	3,500,000.00
4. 计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	
5. 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	
6. 非货币性资产交换损益	
7. 委托他人投资或管理资产的损益	
8. 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	
9. 债务重组损益	
10. 企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等	
11. 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	
12. 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	
13. 与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	
14. 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	
15. 单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	
16. 对外委托贷款取得的损益	
17. 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	
18. 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	
19. 受托经营取得的托管费收入	
20. 除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-423,763.24
21. 其他符合非经常性损益定义的损益项目	
22. 少数股东权益影响额	
23. 所得税影响额	-1,018,748.70
合计	3,552,280.23

(二) 净资产收益率和每股收益

本公司按照中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 9 号——净资产收益率和每股收益的计算及披露（2010 年修订）》（中国证券监督管理委员会公告[2010]2 号）、

《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》（“中国证券监督管理委员会公告[2008]43 号”）要求计算的净资产收益率和每股收益如下：

1、本年度

报告期利润	加权平均净资产收益率（%）	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	18.40	0.31	0.31
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	18.18	0.30	0.30

2、上年度

报告期利润	加权平均净资产收益率（%）	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	13.73	0.20	0.20
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	13.67	0.20	0.20

（三）公司主要会计报表项目的异常情况及原因的说明

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

1、资产负债表

报表项目	期末余额	年初余额	变动金额	变动幅度%	注释
预付款项	1,058,589,479.90	339,557,189.32	719,032,290.58	211.76	注 1
存货	2,509,857,188.77	1,802,380,463.26	707,476,725.51	39.25	注 2
一年内到期的非流动负债	827,110,000.00		827,110,000.00		注 3

注：（1）预付款项期末余额较年初余额增加 211.76%，主要系预付土地款及工程款增加所致；

（2）存货期末余额较年初余额增加 39.25%，主要系支付的房地产项目土地款及工程款增加所致；

（3）一年内到期的非流动负债期末余额较年初余额增长较大，主要系长期借款重分类所致。

2、利润表

报表项目	本期金额	上期金额	变动金额	变动幅度%	注释
营业收入	1,017,944,667.88	661,631,837.64	356,312,830.24	53.85	注 1
营业成本	400,254,837.69	257,601,283.43	142,653,554.26	55.38	注 2
营业税金及附加	136,167,601.28	102,402,435.59	33,765,165.69	32.97	注 3
管理费用	44,904,474.58	29,055,302.19	15,849,172.39	54.55	注 4
所得税费用	121,788,204.92	67,300,910.01	54,487,294.91	80.96	注 5

注：（1）营业收入金额较上期金额增加 53.85%，主要系本期销售北都城市广场和洪广首义两个项目，较上期销售的项目增加所致；

（2）营业成本金额较上期金额增加 55.38%，主要系本期销售收入增长相应结转成本所致；

（3）营业税金及附加本期金额较上期金额增加 32.97%，主要系部分房地产项目达到土地增值税清算条件按照土地增值税

清算相关规定计提土地增值税，及本期销售收入增长相应计提营业税及附加税费所致；

(4) 管理费用本期金额较上期金额增加 54.55%，主要系公司本期实施股权激励计划，以股份支付换取的职工服务计入管理费用所致；

(5) 所得税费用本期金额较上期金额增加 80.96%，主要系本期利润总额增长所致。

十四、财务报表的批准

本财务报表业经本公司董事会批准。

根据本公司章程，本财务报表将提交股东大会审议。

第十一节 备查文件目录

一、载有法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的会计报表；

二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件；

三、报告期内在中国证监会指定报纸上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。

以上文件置备于公司董事会办公室，地址为湖北省武汉市汉口解放大道 387 号。

武汉南国置业股份有限公司

二〇一二年三月二十六日