

武汉道博股份有限公司

600136

2009 年年度报告

目录

一、重要提示.....	1
二、公司基本情况.....	1
三、会计数据和业务数据摘要.....	3
四、股本变动及股东情况.....	5
五、董事、监事和高级管理人员.....	9
六、公司治理结构.....	13
七、股东大会情况简介.....	17
八、董事会报告.....	19
九、监事会报告.....	27
十、重要事项.....	28
众环审字（2010）033号.....	35
十二、备查文件目录.....	99

一、重要提示

(一) 本公司董事会、监事会及董事、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。

(二) 公司全体董事出席董事会会议。

(三) 武汉众环会计师事务所有限责任公司为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

(四) 公司负责人杜晓玲女士、主管会计工作负责人廖可亚女士及会计机构负责人(会计主管人员)周旭先生声明：保证年度报告中财务报告的真实、完整。

(五) 公司不存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况。

(六) 公司不存在违反规定决策程序对外提供担保的情况。

二、公司基本情况

(一) 公司信息

公司的法定中文名称	武汉道博股份有限公司
公司的法定中文名称缩写	道博股份
公司的法定英文名称	WUHAN DOUBLE CO., LTD
公司的法定英文名称缩写	DOUBLE
公司法定代表人	杜晓玲女士

(二) 联系人和联系方式

	董事会秘书
姓名	周家敏先生
联系地址	武汉市东湖开发区关凤大道特二号当代国际花园C座3-2F
电话	027-81732221
传真	027-81732230
电子信箱	zhoujiamin0716@126.com

(三) 基本情况简介

注册地址	武汉市东湖开发区关凤大道特二号当代国际花园 C 座 3-2F
注册地址的邮政编码	430205
办公地址	武汉市东湖开发区关凤大道特二号当代国际花园 C 座 3-2F
办公地址的邮政编码	430205
公司国际互联网网址	http://www.whggfz.com
电子信箱	double@public.wh.hb.cn

(四) 信息披露及备置地点

公司选定的信息披露报纸名称	《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》
登载年度报告的中国证监会指定网站的网址	http://www.sse.com.cn
公司年度报告备置地点	公司董事会秘书办公室

(五) 公司股票简况

公司股票简况				
股票种类	股票上市交易所	股票简称	股票代码	变更前股票简称
A 股	上海证券交易所	道博股份	600136	ST 道博

(六) 其他有关资料

公司首次注册登记日期		1992 年 10 月 30 日
公司首次注册登记地点		湖北省武汉市经济技术开发区 III-5 地块
首次变更	公司变更注册登记日期	2007 年 7 月 20 日
	公司变更注册登记地点	武汉市东湖开发区关凤大道特二号当代国际花园 C 座 3-2F
	企业法人营业执照注册号	420100000005251
	税务登记号码	鄂国地税武字 420101300100580 号
	组织机构代码	30010058-0
公司聘请的会计师事务所名称		武汉众环会计师事务所有限责任公司
公司聘请的会计师事务所办公地址		武汉市解放大道武汉国际大厦 B 座 16 层

三、会计数据和业务数据摘要

(一) 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

项目	金额
营业利润	16,262,575.63
利润总额	43,346,030.65
归属于上市公司股东的净利润	38,155,051.10
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	17,842,459.84
经营活动产生的现金流量净额	21,010,147.44

(二) 非经常性损益项目和金额

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	金额	说明
非流动资产处置损益	-1,027,520.13	出售佳丽广场房产
债务重组损益	28,161,821.14	与中行债务重组
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-50,845.99	
所得税影响额	-6,770,863.76	
合计	20,312,591.26	

(三) 报告期末公司前三年主要会计数据和财务指标

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	2009 年	2008 年	本期比上年同期增减(%)	2007 年
营业收入	92,227,090.51	88,016,038.85	4.78	158,144,475.84
利润总额	43,346,030.65	25,941,332.48	67.09	33,775,372.54
归属于上市公司股东的净利润	38,155,051.10	22,026,837.81	73.22	27,148,294.14
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	17,842,459.84	22,240,824.90	-19.78	21,691,103.72
经营活动产生的现金流量净额	21,010,147.44	59,590,196.29	-64.74	102,495,589.17
	2009 年末	2008 年末	本期末比上年末增减(%)	2007 年末
总资产	150,315,447.77	199,105,641.40	-24.50	222,559,317.23
所有者权益(或股东权益)	104,562,834.67	66,407,783.57	57.46	44,380,945.76

主要财务指标	2009 年	2008 年	本期比上年同期增减(%)	2007 年
基本每股收益 (元 / 股)	0.37	0.21	76.19	0.26
稀释每股收益 (元 / 股)	0.37	0.21	76.19	0.26
扣除非经常性损益后的基本每股 收益 (元 / 股)	0.17	0.21	-19.05	0.21
加权平均净资产收益率 (%)	44.63	39.76	增加 4.87 个百分点	111.24
扣除非经常性损益后的加权平均 净资产收益率 (%)	20.87	40.15	减少 19.28 个百分点	88.88
每股经营活动产生的现金流量净 额 (元 / 股)	0.20	0.57	-64.91	0.98
	2009 年末	2008 年末	本期末比上年同期末增减(%)	2007 年末
归属于上市公司股东的每股净资 产 (元 / 股)	1.00	0.64	56.25	0.42

四、股本变动及股东情况

(一) 股本变动情况

1、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	27,091,629	25.94				-26,941,629	-26,941,629	150,000	0.14
1、国家持股									
2、国有法人持股									
3、其他内资持股	27,091,629	25.94				-26,941,629	-26,941,629	150,000	0.14
其中：境内非国有法人持股	27,091,629	25.94				-26,941,629	-26,941,629	150,000	0.14
境内自然人持股									
4、外资持股									
其中：境外法人持股									
境外自然人持股									
二、无限售条件流通股	77,352,371	74.06				26,941,629	26,941,629	104,294,000	99.86
1、人民币普通股	77,352,371	74.06				26,941,629	26,941,629	104,294,000	99.86
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	104,444,000	100						104,444,000	100

股份变动的批准情况

2009年10月16日，根据第一大股东武汉新星汉宜化工有限公司和第二大股东武汉市夏天科教发展有限公司按照股权分置改革对公司作出的承诺，经公司向中国证券登记结算有限责任公司上海分公司申请后，分别解禁了20,252,454股和6,689,175股。公司有限售条件流通股由期初的27,091,629股减少至150,000股，无限售条件流通股由报告期初的77,352,371股增加至104,294,000股。

2、限售股份变动情况

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
武汉新星汉宜化工有限公司	20,252,454	20,252,454		0		
武汉市夏天科教	6,689,175	6,689,175		0		

发展有限公司						
上海景天旅行社	100,000			100,000	尚未偿还第一、二大股 东为其垫付的股改对价	
上海复荣针织服 装有限公司	50,000			50,000	尚未偿还第一、二大股 东为其垫付的股改对价	
合计	27,091,629	26,941,629		150,000	/	/

(二) 证券发行与上市情况

1、前三年历次证券发行情况

截止本报告期末至前三年，公司未有证券发行与上市情况。

2、公司股份总数及结构的变动情况

报告期内没有因送股、配股等原因引起公司股份总数及结构的变动。

3、现存的内部职工股情况

本报告期末公司无内部职工股。

(三) 股东和实际控制人情况

1、股东数量和持股情况

单位：股

报告期末股东总数	20,956 户						
前十名股东持股情况							
股东名称	股东性质	持股比例 (%)	持股总数	报告期内 增减	持有有限售条 件股份数量	质押或冻结的股份数量	
武汉新星汉宜化工 有限公司	境内非国有法人	19.39	20,252,454		0	质押	20,230,000
武汉市夏天科教发 展有限公司	境内非国有法人	11.66	12,179,507	-1,465,868	0	质押	9,633,341
武汉合信实业有限 公司	境内非国有法人	6.12	6,396,608	-2,403,392	0	质押	3,577,800
武汉远洲生物工程 有限公司	境内非国有法人	4.99	5,208,000	-2,100,000	0	质押	5,208,000
王水表	境内自然人	0.48	500,071		0	无	
武汉宇宸不动产代 理有限公司	境内非国有法人	0.40	420,000		0	无	
陈连培	境内自然人	0.32	330,100		0	无	
黄榕城	境内自然人	0.27	282,976		0	无	

黄志雄	境内自然人	0.20	205,967		0	无
王品文	境内自然人	0.16	168,200		0	无
前十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的数量		股份种类及数量		
武汉新星汉宜化工有限公司		20,252,454		人民币普通股		
武汉市夏天科教发展有限公司		12,179,507		人民币普通股		
武汉合信实业有限公司		6,396,608		人民币普通股		
武汉远洲生物工程有限公司		5,208,000		人民币普通股		
王水表		500,071		人民币普通股		
武汉宇宸不动产代理有限公司		420,000		人民币普通股		
陈连培		330,100		人民币普通股		
黄榕城		282,976		人民币普通股		
黄志雄		205,967		人民币普通股		
王品文		168,200		人民币普通股		
上述股东关联关系或一致行动的说明		上述股东中，在本公司知情范围内相互之间不存在关联关系，也无《上市公司股东持股变动信息披露办法》规定的一致行动人。				

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

单位:股

序号	有限售条件股东名称	持有的有限售条件股份数量	有限售条件股份可上市交易情况		限售条件
			可上市交易时间	新增可上市交易股份数量	
1	上海景天旅行社	100,000			偿还第一、二大股东为其垫付的股改对价
2	上海复荣针织服装有限公司	50,000			偿还第一、二大股东为其垫付的股改对价

2、控股股东及实际控制人情况

(1) 控股股东情况

单位：万元 币种：人民币

名称	武汉新星汉宜化工有限公司
单位负责人或法定代表人	龚明山
成立日期	2000年9月15日
注册资本	5,357
主要经营业务或管理活动	房地产中介服务（涉及许可证的凭证经营），农副产品的批发兼零售；矿产品（不含煤及石油制品），化工产品（不含有毒有害易燃易爆危险品）

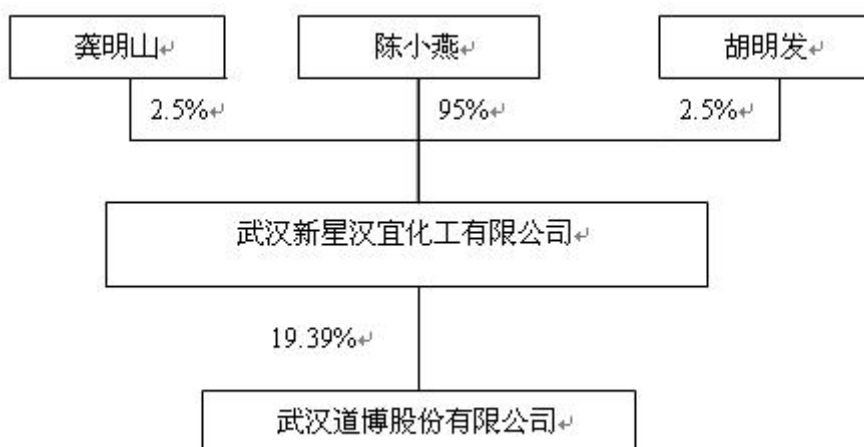
(2) 实际控制人情况

姓名	陈小燕
国籍	中国
是否取得其他国家或地区居留权	无
最近 5 年内的职业及职务	曾就职于武汉汉口电池厂、武汉新星汉宜化工有限公司

(3) 控股股东及实际控制人变更情况

本报告期内公司控股股东及实际控制人没有发生变更。

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



3、其他持股在百分之十以上的法人股东

单位:万元 币种:人民币

法人股东名称	法定代表人	成立日期	主要经营业务或管理活动	注册资本
武汉市夏天科教发展有限公司	刘家清先生	2003年9月23日	致力于符合科教产业化和科教信息化发展规律的产业方向，全方位为科教事业服务。	5,100

五、董事、监事和高级管理人员

(一) 董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

单位：股

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的报酬总额(万元)(税前)	是否在股东单位或其他关联单位领取报酬、津贴
杜晓玲	董事长	女	46	2007年4月20日	2008年6月30日	0	0		21.46	否
陈海淳	董事 总经理	男	45	2006年2月17日	2008年6月30日	0	0		12.6	否
曾磊光	董事	男	55	2006年2月17日	2008年6月30日	0	0		0	否
刘家清	董事	男	47	2005年6月30日	2008年6月30日	0	0		3.6	是
秦前红	独立董事	男	45	2005年6月30日	2008年6月30日	0	0		6	否
芦俊	独立董事	男	49	2005年6月30日	2008年6月30日	0	0		6	否
刘性辉	独立董事	男	44	2005年12月28日	2008年6月30日	0	0		6	否
许欣平	监事会召集人	男	65	2005年6月30日	2008年6月30日	0	0		16.8	否
龚明山	监事	男	56	2006年2月17日	2008年6月30日	0	0		3.6	是
左瑶华	监事	女	35	2009年5月26日	2012年5月26日	0	0		5.4	否
郑文舫 (离任)	监事	男	41	2005年6月27日	2009年5月26日	0	0		2.919	否
廖可亚	副总经理 财务总监	女	34	2009年5月27日	2012年5月27日	0	0		14.42	否
周栋	副总经理	男	30	2007年8月30日	2008年6月30日	0	0		6.4	否
柯平平	副总经理	女	40	2009年5月27日	2012年5月27日	0	0		6.03	否
周家敏	董事会秘书	男	35	2009年5月27日	2012年5月27日	0	0		7.11	否
冯琳 (离任)	副总经理 财务总监	女	38	2007年8月30日	2009年5月27日	0	0		8.93	否
戎兆平 (离任)	副总经理	男	61	2002年7月15日	2009年1月23日	0	0		1.2	否
合计	/	/	/	/	/	0	0	/	128.469	/

杜晓玲：曾就职于武汉市经济研究所、武汉顺天泰集团股份有限公司、武汉人福高科技产业股份有限公司、天风证券经纪有限责任公司，现任武汉道博股份有限公司董事长。

陈海淳：曾就职于华中理工大学、西安东屹房地产开发公司、武汉当代物业发展有限公司、金碧房地产开发有限公司，现任武汉道博股份有限公司总经理。

曾磊光：曾就职于武汉市行政学院、武汉市国资委，现任武汉光谷广场建设发展有限公司董事长兼总经理、武汉道博股份有限公司董事。

刘家清：曾就职于中科院武汉植物研究所、中科院武汉新产业公司、中科院武汉植物园，现任武汉市夏天科教发展有限公司董事长、武汉道博股份有限公司董事。

秦前红：曾就职于湖北省委党校，现为武汉大学法学院教授、博士生导师、中国法学会宪法学研究会理事、武汉道博股份有限公司独立董事。

芦俊：曾就职于武汉财政局、长发集团武汉分公司、武汉东湖新技术开发区发展总公司，现任湖北省科技投资有限公司总经理、武汉道博股份有限公司独立董事。

刘性辉：曾就职于沙市审计局、湖北省审计厅、湖北楚天审计师事务所，现任湖北永和有限责任会计师事务所董事长、湖北永和工程造价咨询有限公司董事长、湖北省注册会计师协会理事、武汉道博股份有限公司独立董事。

许欣平：曾任怡讯（香港）投资有限公司执行董事、武汉道博股份有限公司监事会召集人。

龚明山：曾就职于武汉缝纫机厂、武汉新力吊索具有限公司，现任武汉新星汉宜化工有限公司董事长、武汉道博股份有限公司监事。

左瑶华：曾就职于武汉市茂盛科技有限公司，现任武汉道博股份有限公司职工监事、总经理办公室主任。

郑文舫（离任）：曾历任武汉道博股份有限公司总经理办公室主任兼董事会秘书办公室主任、武汉道博股份有限公司总经理助理、监事。

廖可亚：曾就职于长江证券有限责任公司、长信基金管理有限责任公司、武汉道博股份有限公司副总经理兼董事会秘书，现任武汉道博股份有限公司副总经理兼财务总监。

周栋：曾就职于武汉当代物业发展有限公司，现任武汉道博股份有限公司副总经理。

柯平平：曾就职于金碧房地产开发有限公司，现任武汉道博股份有限公司副总经理。

周家敏：曾任职于武汉江海期货经纪有限责任公司、武汉道博股份有限公司证券事务代表，现任武汉道博股份有限公司董事会秘书。

冯琳（离任）：曾就职于武汉市盛源集团股份有限公司、大信会计师事务所有限公司，武汉道博股份有限公司副总经理兼财务总监。

戎兆平（离任）：曾就职于湖北省钟祥市人民政府、湖北省人民政府驻深圳办事处、深圳海港城实业发展有限公司，历任武汉道博股份有限公司总经理助理、副总经理兼财务总监，武汉道博股份有限公司副总经理。

（二）在股东单位任职情况

姓名	股东单位名称	担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	是否领取报酬津贴
龚明山	武汉新星汉宜化工有限公司	董事长			是
刘家清	武汉市夏天科教发展有限公司	董事长			是

在其他单位任职情况

姓名	其他单位名称	担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	是否领取报酬津贴
曾磊光	武汉光谷广场建设发展有限公司	董事长 总经理			否
秦前红	武汉大学法学院	教授 博士生导师			是
卢俊	湖北省科技投资有限公司	总经理			是
刘性辉	湖北永和有限责任会计师事务所	董事长			是

(三) 董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序	根据公司章程有关规定，董事、监事报酬和津贴由公司股东大会决定，高级管理人员报酬由公司董事会决定。
董事、监事、高级管理人员报酬确定依据	根据岗位的工作内容及复杂程度，由董事会薪酬与考核委员会考核决定并提交公司股东大会批准。
董事、监事和高级管理人员报酬的实际支付情况	公司董事、监事及高级管理人员在公司领取薪酬严格按照公司责任考核制度兑现，公司所披露的报酬与实际发放情况相符。

(四) 公司董事、监事、高级管理人员变动情况

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
廖可亚	副总经理、董事会秘书	离任	
郑文舫	职工监事	离任	
冯琳	副总经理、财务总监	离任	
戎兆平	副总经理	离任	
廖可亚	副总经理、财务总监	聘任	
柯平平	副总经理	聘任	
左瑶华	职工监事	聘任	
周家敏	董事会秘书	聘任	

(五) 公司员工情况

在职员工总数	68	公司需承担费用的离退休职工人数	0
--------	----	-----------------	---

员工的结构如下：

1、专业构成情况

专业类别	人数
专业技术人员	31

生产人员	0
财务人员	11
行政人员	26

2、教育程度情况

教育类别	人数
硕士及以上	5
本科	48
大专	12
大专以下	3

六、公司治理结构

(一) 公司治理的情况

报告期内，公司严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、《上海证券交易所股票上市规则》等法律、法规的要求，加强信息披露工作，不断完善公司治理结构，规范公司运作。在 2007 年上市公司专项治理活动的基础上，公司认真落实中国证监会和湖北证监局的相关要求，继续深入开展完善公司治理的各种工作，目前公司治理的实际情况与中国证监会发布的有关公司治理的规范性法规不存在原则差异。具体内容如下：

1、股东和股东大会：公司严格按照《公司章程》和有关法律法规的要求，确保所有股东，尤其是中小股东的合法权益，确保所有股东能够充分行使自己的权利。严格按照《公司章程》和《股东大会议事规则》的要求召集、召开股东大会，并严格遵守事项和表决程序的规定，股东大会由律师出席并见证。

2、控股股东与上市公司：控股股东严格按《公司法》要求依法行使出资人的权利并承担义务。控股股东与上市公司之间实现了业务、人员、资产、机构、财务的独立，公司董事会、监事会和内部机构均独立运作，确保重大决策由公司独立作出和实施。

3、董事和董事会：公司董事的选聘严格遵守《公司法》、《公司章程》的规定，董事会的人数和人员构成符合法律、法规的要求。公司严格执行《董事会议事规则》、《独立董事工作细则》，确保了董事会运作的规范和决策的客观、科学。董事会会议严格按照规定的会议议程进行，并有完整、真实的会议记录。董事能忠实、诚信、勤勉地履行职务，积极参加有关培训，熟悉相关法律法规，更好地行使相应地权利和履行相应地义务。

4、监事和监事会：公司监事会的人数和人员构成符合法律、法规的规定和要求。监事会制订了议事规则。监事会会议符合相关要求，有完整、真实的会议记录。公司监事能够认真履行自己的职责，依法、独立地对公司生产经营情况、财务状况以及公司董事和其他高级管理人员履行职责的合法性、合规性进行监督。

5、利益相关者：公司能够尊重和维护相关利益者的合法权益，并与相关利益者之间保持良好的沟通，共同推动公司持续、健康发展。

6、信息披露与透明度：公司十分重视信息披露工作，充分履行上市公司信息披露义务，严格按照法律、法规的要求，真实、准确、完整、及时地披露有关信息，并确保所有股东有平等的机会获取信息。

7、绩效评价与激励约束机制：公司建立了公司高级管理人员与经营责任、经营风险、经营绩效挂钩的绩效评价标准和激励约束机制，根据公司经济效益和下达的考核指标完成情况进行分配。

年内完成整改的治理问题	
编号	问题说明
1、公司可持续发展的问题	公司已重新启动向湖北省科技投资有限公司发行股份购买资产的方

	案，目前该方案已经中国证监会并购重组委员会有条件审核通过，若该方案实施将为公司引入新股东，向公司注入了具有良好盈利能力的房地产项目，实现公司主营业务的持续发展。
2、关于加强公司内部制度宣传和业务培训的问题	公司已就上市公司的相关制度及法律法规，对管理层进行了一次培训，今后，公司还将进一步加大培训力度，健全公司治理、加强内部控制，以提高治理水平和公司透明度为目标，切实做好上市专项治理的各项工作。

(二) 董事履行职责情况

1、董事参加董事会的出席情况

董事姓名	是否独立董事	本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议
杜晓玲		6	2	4			否
陈海淳		6	2	4			否
曾磊光		6	2	4			否
刘家清		6	2	4			否
秦前红	是	6	2	4			否
芦俊	是	6	2	4			否
刘性辉	是	6	2	4			否

年内召开董事会会议次数	6
其中：现场会议次数	2
通讯方式召开会议次数	4
现场结合通讯方式召开会议次数	0

2、独立董事对公司有关事项提出异议的情况

报告期内，公司独立董事未对公司本年度的董事会议案及其他非董事会议案事项提出异议。

3、独立董事相关工作制度的建立健全情况、主要内容及独立董事履职情况

公司建立了《独立董事制度》、《独立董事年报工作制度》。上述制度中对独立董事的任职条件、任职程序、行使职权原则、享有的权利、在审查关联交易中的义务、年报编制和披露过程中的责任和义务等均作出了详细的规定。

报告期内，独立董事本着对全体股东负责的态度，按照法律法规和上述工作制度的具体要求，勤勉尽职，积极并认真参加公司董事会和股东大会，为公司的长远发展和有效管理出谋划策，对公司聘

任高级管理人员、资产重组、关联交易等重大事项发表了专业独立意见，对董事会科学决策、规范运作以及公司发展起到了积极作用，有效地维护了广大中小股东的利益。

(三) 公司相对于控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立完整情况

	是否独立完整	情况说明
业务方面独立完整情况	是	公司独立从事业务经营，对控股股东及其关联企业不存在依赖关系。公司主要从事房产的开发，有着明确的经营范围和自主经营的能力。
人员方面独立完整情况	是	公司有独立的人事、劳动用工系统、有完善的工资管理制度，总经理、副总经理等高级管理人员均在公司领取报酬，在股东单位没有任职情况。公司的董事、监事及高级管理人员均按照《公司法》及公司章程的规定程序，通过选举或者聘任产生，不存在控股股东干预公司的人事任免情况。
资产方面独立完整情况	是	公司拥有独立的生产系统、辅助生产系统和配套设施，无形资产也属本公司所有，采购及销售系统独立拥有。
机构方面独立完整情况	是	公司股东大会、董事会、监事会、经营管理层划分明确，公司具有独立、完整的机构设置，所有机构均独立于公司控股股东。
财务方面独立完整情况	是	公司有独立的财务部门，执行财政部颁布的新的会计准则和会计制度，有独立的会计核算体系和财务管理制度，依法独立纳税，有独立的银行帐户，不存在控股股东无偿占用公司资金、资产和其他资源的情况。

(四) 公司内部控制制度的建立健全情况

内部控制建设的总体方案	公司的内部控制以基本管理制度为基础，建立了各项业务制度、工作制度、部门职能和岗位职责等内部控制制度，已覆盖了公司运营的各个层面和各个环节，并且形成了对项目市场研发、规划报建、项目开发建设、销售等整个经营过程的规范管理体系，使内部控制制度体系完整、层次分明。
内部控制制度建立健全的工作计划及其实施情况	公司根据市场环境和企业实际需要加强了制度建设，并遵循统一的业务标准和操作要求，对所属各项业务制定了全面、系统的政策和制度。 报告期内，公司通过各项内部控制制度的建立，明确了组织架构下的各部门、各岗位职责，杜绝越权决策或不履行内部决策程序的事项发生，促进了公司内部约束机制和责任追究机制的完善，使得各项制度得到有效的执行。
内部控制检查监督部门的设置情况	公司设立了审计监察部作为内部控制检查监督部门，负责对公司内部控制的有效性和充分性进行评价和评审，并负责监督内部控制的有效实施和内部控制的自我评价情况。
内部监督和内部控制自我评价工作开展情况	报告期内，公司审计监察部对公司及公司子公司的经营活动、财务收支、经济效益等进行了内部跟踪监督，并对公司内部控制制度的建立和执行情况进行检查和评价。
董事会对内部控制有关工	进一步加强和完善内部控制制度的制订、修订和培训宣传贯彻工作，重点加强公司

<p>作的安排</p>	<p>各级管理人员及员工对内控制度的学习掌握和落实。</p> <p>建立健全运营情况分析制度，综合运用经营、管理等各方面信息，通过因素分析、对比分析、趋势分析等方法，定期开展对公司运营情况的分析，通过发现的问题，及时进行原因查明并加以改进。</p> <p>通过全面系统地分析和梳理业务流程，形成各司其职、各负其责和相互制约的工作机制。</p> <p>加强内部控制的监督检查，分析内部控制的缺陷的性质和产生原因，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。</p>
<p>与财务核算相关的内部控制制度的完善情况</p>	<p>公司参照国家相关会计政策和制度制订了货币资金、固定资产、在建工程等具体管理办法。定期对应收款项、投资、固定资产、在建工程等项目可能存在的问题和潜在损失进行调查。同时，为进一步完善财务管理制度，提高财务人员业务能力，公司组织了财务人员进行专业知识的培训，严格按照会计准则的要求，做好公司会计核算工作。</p>
<p>内部控制存在的缺陷及整改情况</p>	<p>截止报告期末，公司未发现存在内部控制设计或执行方面的重大缺陷。</p> <p>为了强化公司治理、增强规范动作意识、完善内部控制制度，公司将根据运营需要不断对内控制度加以完善，并加强各级管理人员及员工对公司内控制度的学习掌握和落实工作。</p>

(五) 高级管理人员的考评及激励情况

公司依据《武汉道博股份有限公司高管人员薪酬及考核办法》，建立了公平、透明的经理人员绩效评价标准与激励约束机制。

(六) 公司是否披露内部控制的自我评价报告或履行社会责任的报告：否

(七) 公司建立年报信息披露重大差错责任追究制度的情况

公司建立了《信息披露管理制度》、《敏感信息排查管理制度》、《重大事项内部报告制度》、《管理层问责制度》、《定期报告编制管理制度》、《外部信息报送和使用管理制度》《内幕信息知情人登记制度》和《信息披露重大过错责任追究制度》等制度。根据相关规定，信息披露义务人或知情人因工作失职或违反制度规定，致使公司信息披露工作出现失误或给公司带来损失的，应查明原因，依情节轻重追究当事人的责任。

报告期内，公司未出现年报信息披露重大差错。

七、股东大会情况简介

(一) 年度股东大会情况

会议届次	召开日期	决议刊登的信息披露报纸	决议刊登的信息披露日期
2008 年度股东大会	2009 年 6 月 23 日	《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》	2009 年 6 月 24 日

出席的总体情况：会议采取现场投票方式，出席会议的股东及授权代表 4 人，代表股份 46576569 股，占公司表决权总股份的 44.59%。符合《公司法》、《股票上市规则》及《公司章程》的规定。

股东大会通过如下议案：《2008 年度董事会工作报告》、《2008 年度监事会工作报告》、《2008 年度财务决算报告》、《2008 年度独立董事述职报告》、《2008 年度利润分配方案》、《2008 年度报告及摘要》、《关于续聘武汉众环会计师事务所有限责任公司为公司 2009 年度审计机构的议案》、《关于修改公司章程部份条款的议案》。

(二) 临时股东大会情况

会议届次	召开日期	决议刊登的信息披露报纸	决议刊登的信息披露日期
2009 年第一次临时股东大会	2009 年 3 月 2 日	《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》	2009 年 3 月 3 日
2009 年第二次临时股东大会	2009 年 8 月 20 日	《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》	2009 年 8 月 21 日

2009 年第一次临时股东大会出席的总体情况：会议采取现场投票与网络投票相结合的方式，出席会议的股东及授权代表 113 人，代表股份 52109383 股，占公司表决权总股份的 49.89%；其中出席现场会议并投票的股东及授权代表 4 人，代表股份 50005829 股，占公司表决权总股份的 47.88%，参加网络投票的股东人数 109 人，代表股份 2103554 股，占公司表决权总股份的 2.01%。符合《公司法》、《股票上市规则》及《公司章程》的规定。

股东大会通过如下议案：《关于终止公司向湖北省科技投资有限公司发行股份购买资产暨关联交易事项的方案》。

2009 年第二次临时股东大会出席的总体情况：会议采取现场投票与网络投票相结合的方式，出席会议的股东及授权代表 108 人，代表股份 48368732 股，占公司表决权总股份的 46.31%；其中出席现场会议并投票的股东及授权代表 5 人，代表股份 46003662 股，占公司表决权总股份的 44.05%，参加网络投票的股东人数 103 人，代表股份 2365070 股，占公司表决权总股份的 2.26%。符合《公司法》、《股票上市规则》及《公司章程》的规定。

股东大会通过如下议案：《关于公司符合向特定对象非公开发行股票条件的议案》、《关于公司向特定对象非公开发行股票方案的议案之非公开发行股票的种类和面值》、《关于公司向特定对象非公开发行股票方案的议案之发行方式》、《关于公司向特定对象非公开发行股票方案的议案之发行数

量》、《关于公司向特定对象非公开发行股票方案的议案之发行对象》、《关于公司向特定对象非公开发行股票方案的议案之限售期》、《关于公司向特定对象非公开发行股票方案的议案之定价方式或价格区间》、《关于公司向特定对象非公开发行股票方案的议案之本次非公开发行前的滚存利润安排》、《关于公司向特定对象非公开发行股票方案的议案之本次发行决议的有效期》、《发行股份购买资产协议书》、《武汉道博股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易之报告书（草案）》、《关于提请股东大会授权董事会全权办理非公开发行股票的相关事宜的议案》。

八、董事会报告

(一) 管理层讨论与分析

1、2009 年度经营回顾

公司主营业务为房地产开发与商品房销售、房地产销售服务、学生公寓的租赁及运营管理。

房地产业方面，2009 年度是国内房地产市场恢复性增长的一年。这一年里，在国家经济刺激政策尤其是宽松的货币政策影响下，国内市场呈现出投资加快、销售量增加、商品房价格快速上涨和房地产企业资金来源充裕的发展局面，在此背景下，公司报告期内新增业务房地产销售服务发展相对顺利。然而，由于本年度公司的商品房销售业务全部为尾盘销售，因此销售收入与去年相比略有下滑，并且未来面临断流的困境。为改善目前的公司经营状况、保障主营业务的稳定发展，报告期内公司拟定了非公开发行股份购买资产的重大资产重组方案，该方案现已获中国证监会审核通过。另外学生公寓的租赁与管理方面，报告期内实现了业务平稳运行。

2009 年度，公司实现主营业务收入 92,227,090.51 元，营业利润 16,262,575.63 元，净利润 38,240,765.69 元。净利润中包含因与中行湖北省分行债务重组而增加的非经常性损益 28,161,821.14 元。

2、公司主营业务及其经营状况

(1) 主营业务分行业、产品情况

单位:元 币种:人民币

分行业或分产品	营业收入	营业成本	营业利润率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	营业利润率比上年增减 (%)
分行业						
房地产销售收入	74,887,603.51	51,831,377.32	30.79	-1.39	52.24	减少 18.18 个百分点
学生公寓物管、租赁及相关业务	12,072,000.00	5,999,770.40	50.30	0	0.33	减少 0.17 个百分点
销售服务收入	5,267,487.00	624,188.35	88.15	100.00	100.00	

公司主营业务构成与上年相比发生重大变化的原因：

根据公司与武汉藏龙房地产开发有限公司签订房产销售服务协议，本期新增了销售服务收入。

(2) 主营业务分地区情况

单位:元 币种:人民币

地区	营业收入	营业收入比上年增减 (%)
武汉地区	92,227,090.51	4.78

(3) 公司主要供应商和客户情况

单位:元 币种:人民币

前 5 名销售客户销售金额合计	7,150,281.00	占销售总额合计	15.49
-----------------	--------------	---------	-------

3、报告期内公司财务状况经营成果分析

单位:元 币种:人民币

项目名称	本期数	上年同期数	增减额	增减幅度(%)
主营业务收入	92,227,090.51	88,016,038.85	4,211,051.66	4.78%
主营业务利润	16,262,575.63	26,155,319.57	-9,892,743.94	-37.82%
净利润	38,240,765.69	22,026,837.81	16,213,927.88	73.61

变动原因分析:

主营业务收入较上年增加的主要原因是由于本年度新增加销售服务收入所致;

主营业务利润较上年减少的主要原因是由于销售成本增加所致;

净利润较上年增加的主要原因是由于公司与中国银行湖北省债务重组所致。

4、公司重大资产构成变化原因分析

单位:元 币种:人民币

项目	本报告期末数	上年同期数	本报告期占总资产比例(%)	上年同期占总资产比例(%)	本报告期比上年同期增减(%)
总资产	150,315,447.77	199,105,641.40			-24.50%
应收款项	7,856,073.76	6,004,431.76	5.23	3.02	30.84%
存货	2,395,445.50	56,047,220.82	1.59	28.15	-95.73%
固定资产	93,352,683.61	104,529,164.65	62.10	52.50	-10.69%
短期借款	10,000,000.00	14,990,000.00	6.65	7.53	-33.29%

变化原因分析:

应收款项较上年增加的主要原因是由于经营性应收款项增加所致;

存货较上年减少的主要原因是由于销售结转成本所致;

固定资产较上年减少的主要原因是由于公司出售原闲置的佳丽大厦房产所致;

短期借款较上年度减少的主要原因是由于归还银行贷款所致。

5、报告期内公司营业费用、管理费用、财务费用、所得税等财务数据分析

单位:元 币种:人民币

项目	本期数	上年同期数	本年度比上年同期增减(%)
销售费用	1,745,716.59	2,714,126.72	-35.68%
管理费用	9,126,865.20	5,879,280.34	55.24%

财务费用	1,246,543.13	5,638,805.61	-77.89%
所得税	5,105,264.96	3,797,201.97	34.45%

变化原因分析：

销售费用较上年减少的主要原因是由于本年度确认销售收入的销售行为部分发生在上一年度所致；

管理费用较上年增加的主要原因是由于本年度终止前次资产重组后确认了相关费用所致；

财务费用较上年减少的主要原因是由于是本期银行借款金额减少所致；

所得税费用较上年增加的主要原因是由于公司本期利润总额增加所致。

6、公司现金流量表相关数据分析

单位：元 币种：人民币

项目	本年度金额	上年度金额	本年度比上年度增减(%)
经营活动产生的现金流量净额	21,010,147.44	59,590,196.29	-64.74
投资活动产生的现金流量净额	5,352,484.14	-402,050.00	1431.30
筹资活动产生的现金流量净额	-12,233,572.44	-39,686,941.92	-69.17

变化原因分析：

经营活动产生的现金流量净额较上年减少的主要原因是由于销售商品房收到的现金减少所致；

投资活动产生的现金流量净额较上年增加的主要原因是由于处置固定资产收回现金增加所致；

筹资活动产生的现金流量净额较上年减少的主要原因是由于本期偿还银行借款减少。

7、主要控股公司及参股公司的经营情况

(1) 主要控股及参股的公司情况

单位：元 币种：人民币

公司名称	业务性质	主要产品或服务	注册资本(万元)	资产规模(元)
凤凰花园项目部	房地产	房地产开发销售		
武汉健坤物业有限公司	物业开发及管理	学生公寓开发；房屋租赁、物业管理	106,460,000	154,230,812.78

(2) 净利润来源或投资收益对净利润影响达到 10%以上的子公司

单位：元 币种：人民币

公司名称	主营业务收入	主营业务利润	净利润
凤凰花园项目部	33,972,627.51	15,463,376.11	13,764,744.74
武汉健坤物业有限公司	12,072,000.00	4,285,729.50	5,647,445.97

8、未来风险因素和采取的对策

房地产开发受国家宏观调控政策的影响较大，该行业近年来是国家重点宏观调控对象。在可以预见的一段时期内，公司都将随行业整体受到国家宏观调控的影响，此举将影响到公司房地产销售业务和资金回笼，另外也降低了公司房地产业务的赢利空间。

为此，公司积极推动资产重组的同时，也将通过建立健全投资在建项目管理制度，确保在建投资建设项目建设有章可循。同时通过加强投资项目过程控制，加强投资项目施工、材料招标采购和合同审查工作，细化项目投资计划，将项目投资细化到每个项目每个合同，并与工程进度计划相协调，以加强项目的投资控制和进度控制。

9、对公司未来发展的展望

(1) 新年度经营计划

新年度经营目标	为达目标拟采取的策略和行动
<p>新年度公司核心经营计划是实施资产重组、推进项目开发，具体为：</p> <p>1、 重组方案介绍</p> <p>2009 年 8 月，公司向中国证监会上报了武汉道博股份有限公司非公开发行股票购买资产的方案，具体方案为：道博股份以非公开发行股票的方式向湖北省科技投资有限公司发行股票，发行数量为 31,294,394 股，发行价格为 8.89 元/股，湖北省科技投资有限公司以其持有的武汉合嘉置业有限公司 100% 股权认购。合嘉置业的主要资产为位于武汉市东湖开发区民院路以西、中环线以南，证载面积为 135,843.86 平方米的住宅开发土地使用权，已取得《建设用地规划许可证》、《国有土地使用权证》和《建设工程规划许可证》。</p> <p>目前公司重组方案已经获得中国证监会并购重组委有条件审核通过。</p> <p>2、2010 年度经营目标</p> <p>公司计划 2010 年度在取得中国证监会重组审核批文后，全力推进资产重组的实施和合嘉置业所属土地的开发工作，2010 年度计划完成 8.6 万方房地产项目的建筑施工工作并取得预售许可证并实现部分预售。</p>	<p>为实现新年度经营目标，公司拟采取如下措施：</p> <p>1、落实资产重组的实施，在取得中国证监会重组批文之后尽快办理股权工商过户登记和新增股权的登记工作；</p> <p>2、加强相关管理，强化内部控制，在确保工程质量前提下加快施工进度；</p> <p>3、切合市场及时调整公司商品房销售政策，力争房产销售工作顺利开展。</p>

(2) 公司是否编制并披露新年度的盈利预测：否

(3) 资金需求、使用计划及来源情况

公司 2010 年度将推进非公开发行股份购买的合嘉房地产项目开发，预计需要通过银行借款方式解决开发资金中的 6000 万元。

(二) 公司投资情况

1、募集资金使用情况

报告期内，公司无募集资金或前期募集资金使用到本期的情况。

2、非募集资金项目情况

报告期内，公司无非募集资金投资项目。

(三) 陈述董事会对公司会计政策、会计估计变更、重大会计差错更正、重大遗漏信息补充以及业绩预告修正的原因及影响的讨论结果，以及对有关责任人采取的问责措施及处理结果

报告期内，公司无会计政策、会计估计变更、重大会计差错更正、重大遗漏信息补充以及业绩预告修正。

(四) 董事会日常工作情况

1、董事会会议情况及决议内容

会议届次	召开日期	决议内容	决议刊登的信息披露报纸	决议刊登的信息披露日期
第五届董事会第二十八次会议决议	2009 年 1 月 21 日	会议审议通过了《2008 年度董事会工作报告》、《2008 年度财务决算报告》、《2008 年度独立董事述职报告》、《董事会审计委员会关于会计师事务所从事本年度公司审计工作的总结报告》、《2008 年度利润分配方案》、《2008 年度报告及摘要》、《关于续聘武汉众环会计师事务所为公司 2009 年度审计机构的议案》、《关于修改公司章程部分条款的议案》、《戎兆平先生不再担任公司副总经理职务的议案》	《中国证券报》 《上海证券报》 《证券时报》	2009 年 1 月 23 日
第五届董事会第二十九次会议决议	2009 年 2 月 11 日	会议审议通过了《关于终止公司向湖北省科技投资有限公司发行股份购买资产暨关联交易事项的议案》、《关于召开 2009 年度第一次临时股东大会的议案》	《中国证券报》 《上海证券报》 《证券时报》	2009 年 2 月 13 日
第五届董事会第三十次会议决议	2009 年 4 月 14 日	审议通过了《2009 年一季度报告及其摘要》		
第五届董事会第三十次会议决议	2009 年 5 月 27 日	会议审议通过了《关于公司高级管理人员调整的议案》、《关于召开公司 2008 年度股东大会的议案》	《中国证券报》 《上海证券报》 《证券时报》	2009 年 6 月 2 日
第五届董事会第三十一次会议决议	2009 年 8 月 3 日	会议审议通过了《关于公司符合向特定对象非公开发行股票条件的议案》、《关于公司向特定对象非公开发行股票方案的议案》、《关于评估机构的独立性、评估假设前提的合理性、评估方法选取与评估目的及评估资产状况的相关性以及评估定价的公允性的议案》、《发行股份购买资产协议书》、《武汉道博股份有限公司发行	《中国证券报》 《上海证券报》 《证券时报》	2009 年 8 月 5 日

		股份购买资产暨关联交易报告书(草案)》、《关于提请股东大会授权董事会全权办理本次非公开发行股份的相关事宜的议案》、《2009 年半年度报告及其摘要》、《关于召开 2009 第二次临时股东大会的议案》		
第五届董事会第三十二次会议决议	2009 年 10 月 22 日	审议通过了《2009 年三季度报告及其摘要》		

2、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《公司法》、《证券法》等有关法律、法规和《公司章程》的要求，严格按照股东大会决议和授权，认真执行股东大会决议的各项决议，具体落实如下：

(1) 2008 年度利润分配方案执行情况

2009 年 6 月 23 日召开的公司 2008 年度股东大会审议通过了公司 2008 年度不进行利润分配、也不进行资本公积金转增股本的利润分配方案。公司已严格按照股东大会决议执行。

(2) 关于终止公司向湖北省科技投资有限公司发行股份购买资产暨关联交易事项的执行情况

2009 年 3 月 2 日召开的公司 2009 年第一次临时股东大会审议通过了《关于终止公司向湖北省科技投资有限公司发行股份购买资产暨关联交易事项的议案》，公司已严格按照股东大会决议执行。

(3) 关于公司向特定对象非公开发行股票方案的执行情况

2009 年 8 月 20 日召开的公司 2009 年第二次临时股东大会审议通过了关于公司向特定对象非公开发行股票的相关议案，公司本年度已按照股东大会决议执行，发行股票购买资产方案已上报中国证监会并已获得有条件通过。

3、董事会下设的审计委员会相关工作制度的建立健全情况、主要内容以及履职情况汇总报告

(1) 审计委员会相关制度建立情况

2008 年 1 月，为强化内部控制建设，夯实信息披露编制工作的基础，加强公司董事会对财务报告编制的监控，根据中国证监会的有关规定，公司特制定了董事会审计委员会对年度财务报告的审议工作程序。

(2) 审计委员会履职情况

按照中国证监会《关于做好上市公司 2009 年年度报告及相关工作的公告》和《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 2 号〈年度报告的内容与格式〉》（2007 年修订）的有关要求，现对武汉众环会计师事务所有限公司（以下简称“会计师事务所”）对公司 2009 年度审计工作总结如下：

①确定总体审计计划

2010 年 1 月 4 日，在会计师事务所正式进场审计前，审计委员会与会计师事务所经过协商，确定了公司 2009 年审计工作安排，确定 2010 年 2 月 6 日为公司年度报告披露日，并由公司董事会秘书办公室通过电子邮件、传真等方式向独立董事提交。

②审阅公司编制的财务会计报表

2010 年 1 月 4 日，审计委员会在公司会议室召开了审计委员会会议，会议主要审议了公司编制的 2009 年度财务会计报表及《2009 年度财务会计报表说明》，并在对比了公司 2008 年度报告的各项财务数据(主要包括净资产、主营业务收入、净利润、期间费用等)后，认为：公司编制的财务会计报表的有关数据基本反映了公司截止 2009 年 12 月 31 日的资产负债情况和 2009 年度的经营成果，并同意以此财务报表为基础开展 2009 年度的财务审计工作，并出具了相关的书面审阅意见。

③会计师事务所正式进场开始审计工作，审计委员会以书面函件督促

2010 年 1 月 4 日，会计师事务所审计工作团队正式进场开始审计工作。在审计期间，审计委员会先后两次发出《审计督促函》，要求会计师事务所按照审计总体工作计划完成外勤工作，并将有关进展情况报告给审计委员会。会计师事务所也分两次以书面函件方式反馈给审计委员会。

④会计师事务所出具初步审计意见，审计委员会审阅财务会计报表，形成书面意见

2010 年 1 月 15 日，会计师事务所如期按照总体审计安排出具了公司初步审计意见，审计委员会于 2010 年 1 月 18 日召开了审计委员会会议，审阅了出具初步审计意见后的财务会计报表，认为：公司 2009 年度财务会计报表的有关数据基本反映了公司截至 2009 年 12 月 31 日的资产负债情况和 2009 年度的生产经营成果，并同意以此财务报表为基础制作公司 2009 年度报告及年度报告摘要，经本委员会审阅后提交董事会会议审议。同时要求会计师事务所按照总体审计计划尽快完成审计工作，以保证公司如期披露 2009 年度报告。

⑤公司 2009 年度财务报表的审计报告定稿，会计师事务所出具 2009 年度审计的其他相关文件，公司 2009 年度审计工作圆满完成

2010 年 2 月 4 日，会计师事务所按照总体审计计划如期完成了审计报告定稿，并根据《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 2 号<年度报告的内容与格式>》（2007 年修订）和公司的有关要求，出具了《关于武汉道博股份有限公司控股股东及其他关联方占用资金情况的专项说明》，公司也制作了《2009 年度报告及年度报告摘要》。审计委员会于 2010 年 2 月 4 日召开了审计委员会会议，审议通过了如下决议：

- a. 2009 年度财务决算报告；
- b. 2009 年度利润分配方案；
- c. 审计委员会关于公司 2009 年度的审计工作总结；
- d. 建议董事会续聘武汉众环会计师事务所为公司 2010 年度审计机构的议案。

4、董事会下设的薪酬委员会的履职情况汇总报告

公司自成立薪酬委员会以来，各委员积极参加公司关于薪酬方面的会议，审核调查了公司绩效考核、工资奖励及福利发放情况。委员会认为公司的薪酬制度和绩效考核办法在体现公司员工利益的基础上符合多劳多得和岗位绩效的原则。

(五) 公司本报告期内盈利但未提出现金利润分配预案

本报告期内盈利但未提出现金利润分配预案的原因	未用于分红的资金留存公司的用途
<p>经武汉众环会计师事务所有限责任公司审计，公司（母公司）2009 年度实现净利润 33,955,036.19 元，加上年初未分配利润-96,265,413.88 元，本年度可供股东分配利润为-62,310,377.69 元。</p> <p>公司董事会根据《企业会计制度》、《公司章程》对利润分配的规定，拟定 2009 年度不进行利润分配，也不进行资本公积金转增股本。</p>	<p>公司 2009 年度利润将用于弥补以前年度亏损。</p>

(六) 公司外部信息使用人管理制度建立健全情况

为进一步规范公司内幕信息及知情人买卖公司股票的行为，公司根据《公司法》、《证券法》以及《上海证券交易所股票上市规则》等法律法规，制订了《内幕信息知情人登记制度》、《外部信息报送和使用管理制度》，并于 2010 年 2 月 4 日经公司第五届三十三次董事会审议通过。

公司将本着持续改进、持续提高的原则，进一步完善公司内控和治理结构，依法规范动作，切实提高公司治理水平。

(七) 其他披露事项

公司选定的信息披露报刊为《中国证券报》、《上海证券报》和《证券时报》。

公司选定的信息披露网址为 <http://www.sse.com.cn>。

九、监事会报告

(一) 监事会的工作情况

召开会议的次数	4
监事会会议情况	监事会会议议题
2009 年 1 月 21 日，公司召开了第五届监事会第十八次会议	《2008 年度监事会工作报告》、《2008 年度财务决算报告》、《2008 年度利润分配方案》、《2008 年度报告及其摘要》
2009 年 4 月 14 日，公司召开了第五届监事会第十九次会议	《2009 年一季度报告及其摘要》
2009 年 8 月 3 日，公司召开了第五届监事会第二十次会议	《关于公司向特定对象非公开发行股票方案的议案》、《武汉道博股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易报告书（草案）》、《2009 年半年度报告及其摘要》
2009 年 10 月 22 日，公司召开了第五届监事会第二十一次会议	《2009 年三季度报告及其摘要》

(二) 监事会对公司依法运作情况的独立意见

报告期内，公司根据《公司法》、《证券法》和中国证监会有关法律法规的要求及《公司章程》的有关规定进行经营决策，其决策程序合法合规，公司内部控制制度进一步完善。公司董事、高级管理人员在履行职务时勤勉、尽责，遵守法律、法规、公司章程，没有损害公司和股东利益的行为。

(三) 监事会对检查公司财务情况的独立意见

报告期内，公司财务行为能严格按照新的会计准则、公司会计制度以及财务管理制度执行。武汉众环会计师事务所对公司出具了标准无保留意见的审计报告。监事会认为 2009 年度财务报告在所有重大方面都公允地反映了公司的财务状况和经营成果。

(四) 监事会对公司收购、出售资产情况的独立意见

报告期内，公司与湖北省科技投资有限公司签署了《发行股份购买资产协议书》。约定：公司以非公开发行股票的方式，向湖北省科技投资有限公司发行股票，湖北省科技投资有限公司以其持有的武汉合嘉置业有限公司 100% 股权认购。监事会认为公司收购资产公司符合《公司法》、《证券法》等有关法律、法规以及公司章程的规定，履行了规定的审议程序，定价公平、合理，不存在内幕交易，损害部分股东的权益或造成公司资产流失的情况，符合公司优化资源配置的目标。

(五) 监事会对公司关联交易情况的独立意见

公司关联交易行为符合《公司法》、《证券法》等有关法律、法规以及《公司章程》的规定，履行了规定的审议程序，且独立董事芦俊先生回避了公司向湖北省科技投资有限公司发行股份购买资产相关议案的表决，不存在损害上市公司利益的情况。

十、重要事项

(一) 重大诉讼仲裁事项

单位:元 币种:人民币

起诉(申请)方	应诉(被申请)方	承担连带责任方	诉讼仲裁类型	诉讼(仲裁)基本情况	诉讼(仲裁)涉及金额	诉讼(仲裁)进展	诉讼(仲裁)审理结果及影响	诉讼(仲裁)判决执行情况
中国银行湖北省分行	武汉道博股份有限公司	中泰信用担保有限公司	诉讼	见说明 1	120,000,000	执行完毕	见说明 1	执行完毕
中国信达资产管理公司武汉办事处	万鸿集团股份有限公司	武汉道博股份有限公司	诉讼	见说明 2	10,000,000	判决尚未执行	见说明 2	判决尚未执行

说明:

1、公司于 2002 年 8 月 13 日向中国银行湖北省分行贷款人民币 12,000 万元,并由中泰信用担保有限公司提供全额连带责任保证,此笔贷款已于 2005 年 8 月 13 日全部到期,由于公司财务状况恶化,一直无力偿还。2006 年 7 月,中国银行湖北省分行向法院提起诉讼。2006 年 9 月,公司收到湖北省高级人民法院发出的 [2006]鄂民二初字第 00014 号《民事裁定书》,裁定如下:查封公司、中泰信用担保有限公司名下现金人民币 12,000 万元或其它等值资产。2007 年 7 月 20 日,在公司向中国银行股份有限公司湖北省分行(以下简称“中行湖北省分行”)偿还 3350 万元借款本金基础上,公司与中行湖北省分行及相关当事人在湖北省高级人民法院的调解下,签署了《和解协议》。《和解协议》约定:公司将在协议签署之日起 5 个工作日内偿还本金人民币 1000 万元及中行湖北省分行已垫付的诉讼费、保全费;在 2007 年 9 月 30 日前偿还本金人民币 3,000 万元;在 2007 年 10 月至 2008 年 12 月 31 日按月平均偿还剩余部分本金及应付利息直至全部偿清借款本金 8650 万元和应付利息。本次借款事项的担保方中泰信用担保有限公司继续承担连带保证责任。公司第一大股东武汉洪山新星商贸有限公司为公司在《和解协议》项下义务的履行提供连带责任保证,公司第二大股东武汉市夏天科教发展有限公司以其所持有的部分公司的股权为公司在《和解协议》项下义务的履行提供质押担保。在满足上述所列全部前提条件后,中行湖北省分行同意减免公司截至 2006 年 12 月 31 日所欠利息人民币 23,570,475.75 元。2009 年 3 月 30 日,公司与中行湖北省分行及相关方签订了《协议书》,确认公司在偿还上述本金及应付利息人民币 5,972,963.75 元,并承担部分律师费人民币 1,000,000 元后,中行湖北省分行与公司的债权债务完全结清。

《和解协议》和《协议书》签署后至本报告期末,公司与中行湖北省分行的债权债务已完全结清。

以上事项详见 2006 年 9 月 23 日、2007 年 6 月 25 日、2007 年 7 月 24 日和 2009 年 4 月 1 日《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》和上海证券交易所网站(www.sse.com.cn)的公司相关公告。

2、万鸿集团分别于 2002 年 12 月 20 日和 2002 年 12 月 23 日向中国银行武汉市汉口支行贷款人民币 500 万元，合计贷款人民币 1000 万元，本公司为该合计贷款提供了连带保证责任担保，万鸿集团逾期未履行偿还借款义务。2004 年 6 月，该项债权被转让给中国信达资产管理公司武汉办事处（以下简称“信达武汉办”）。

2006 年 10 月，公司收到武汉市中级人民法院发出的（2006）武民商初字第 214 号传票，信达武汉办向武汉市中级人民法院提请诉讼。武汉市中级人民法院已于 2006 年 11 月 27 日开庭审理本案，公司于 2007 年 2 月收到的（2006）武民商初字第 214 号《民事判决书》判决如下：

(1) 万鸿集团偿还信达武汉办 2002 年 12 月 20 日和 2002 年 12 月 23 日两份借款合同的借款本金共计 1,000 万；

(2) 万鸿集团支付信达武汉办 2002 年 12 月 20 日借款合同的借款利息 724,882.74 元（截止到 2005 年 12 月 20 日），并支付自 2005 年 12 月 21 日起至本息结清之日止的利息（以日万分之二点一的罚息利率标准计算）；同时万鸿集团还应支付信达武汉办 2002 年 12 月 23 日借款合同的借款利息 387,527.89 元（截止到 2005 年 12 月 20 日），并支付自 2005 年 12 月 21 日起至本息结清之日止的利息（以万分之一的罚息利率标准计算）。

以上给付款项，被告万鸿集团应于本判决生效之日起十日内清偿完毕；

(3) 被告道博公司对万鸿集团以上的债务承担连带清偿责任。保证人道博公司向信达武汉办履行保证义务后，有权向债务人万鸿集团追偿。

目前该判决尚未执行。但考虑到万鸿集团现金支付极度困难的现实，公司 2006 年度已根据法院判决计提了预计负债 11,767,018.42 元。

以上事项详见 2006 年 10 月 17 日、2007 年 2 月 10 日《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》和上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）的公司相关公告。

（二）破产重整相关事项

本年度公司无破产重整相关事项。

（三）公司持有其他上市公司股权、参股金融企业股权情况

本年度公司无持有其他上市公司股权、参股金融企业股权的情况。

（四）报告期内公司收购及出售资产、吸收合并事项

本年度公司无收购及出售资产、吸收合并事项。

（五）报告期内公司重大关联交易事项

本年度公司无重大关联交易事项。

（六）重大合同及其履行情况

1、为公司带来的利润达到公司本期利润总额 10%以上（含 10%）的托管、承包、租赁事项

(1) 托管情况

本年度公司无托管事项。

(2) 承包情况

本年度公司无承包事项。

(3) 租赁情况

本年度公司无租赁事项。

2、担保情况

单位:万元 币种:人民币

公司对外担保情况（不包括对控股子公司的担保）													
担保方	担保方与上市公司的关系	被担保方	担保金额	担保发生日期(协议签署日)	担保起始日	担保到期日	担保类型	担保是否已经履行完毕	担保是否逾期	担保逾期金额	是否存在反担保	是否为关联方担保	关联关系
武汉道博股份有限公司		万鸿集团股份有限公司	1,000	2002年12月20日	2002年12月20日	2003年12月20日	连带责任担保	否	是	1,000	否	否	
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）													
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）（注）								1,000					
公司对控股子公司的担保情况													
报告期内对子公司担保发生额合计													
报告期末对子公司担保余额合计（B）													
公司担保总额情况（包括对控股子公司的担保）													
担保总额（A+B）								1,000					
担保总额占公司净资产的比例（%）								9.34					
其中：													
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C）													
直接或间接为资产负债率超过 70%的被担保对象提供的债务担保金额（D）													
担保总额超过净资产 50%部分的金额（E）													
上述三项担保金额合计（C+D+E）													

注：公司担保情况详见十、重大事项（一）重大诉讼仲裁事项说明 2

3、委托理财情况

本年度公司无委托理财事项。

4、其他重大合同

2009 年 8 月 3 日，公司与湖北省科技投资有限公司签署了《发行股份购买资产协议书》。约定：公司以非公开发行股票的方式，向湖北省科技投资有限公司发行股票，湖北省科技投资有限公司以其持有的武汉合嘉置业有限公司 100%股权认购。详情见 2009 年 8 月 5 日在《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》和上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）上刊登的《武汉道博股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易之报告书（草案）》。

（七）承诺事项履行情况

本年度或持续到报告期内，公司或持股 5%以上的股东没有承诺事项。

（八）聘任、解聘会计师事务所情况

是否改聘会计师事务所：	否	
	原聘任	现聘任
境内会计师事务所名称	武汉众环会计师事务所有限责任公司	武汉众环会计师事务所有限责任公司
境内会计师事务所报酬	30 万元	30 万元
境内会计师事务所审计年限	1 年	1 年

（九）上市公司及其董事、监事、高级管理人员、公司股东、实际控制人处罚及整改情况

本年度公司及其董事、监事、高级管理人员、公司股东、实际控制人均未受中国证监会的稽查、行政处罚、通报批评及证券交易所的公开谴责。

（十）其他重大事项的说明

2009 年 8 月 20 日，本公司 2009 年第二次临时股东大会审议通过了《关于公司向特定对象非公开发行股票方案的议案》、《发行股份购买资产协议书》、《武汉道博股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易报告书（草案）》等议案，上述议案及《发行股份购买资产协议书》的主要内容是：本公司采用非公开发行的方式，在中国证券监督管理委员会核准后六个月内以每股 8.89 元的价格向湖北省科技投资有限公司发行 31,294,394 股股票，湖北省科技投资有限公司以持有的武汉合嘉置业有限公司 100%的股权认购，确定上述股权的交易价格为 278,207,164.73 元人民币。2009 年 12 月 31 日，经中国证监会并购重组审核委员会工作会议审核，公司发行股份购买资产暨关联交易的方案获有条件通过。

详情见 2009 年 8 月 5 日、2009 年 8 月 20 日和 2010 年 1 月 4 日在《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》和上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）上刊登的相关公告。

(十一) 信息披露索引

事项	刊载的报刊名称及版面	刊载日期	刊载的互联网网站及检索路径
ST 道博 2008 年度报告摘要、ST 道博第五届董事会第二十八次会议决议公告、ST 道博第五届监事会第十八次会议决议公告	《中国证券报》D43-44 《上海证券报》C50-51 《证券时报》D61-62	2009 年 1 月 23 日	www.sse.com.cn
ST 道博第五届董事会第二十九次会议决议公告、ST 道博关于召开 2009 年第一次临时股东大会的通知	《中国证券报》B03 《上海证券报》C14 《证券时报》A12	2009 年 2 月 13 日	www.sse.com.cn
ST 道博关于召开 2009 年第一次临时股东大会的二次通知	《中国证券报》D015 《上海证券报》C15 《证券时报》A8	2009 年 2 月 25 日	www.sse.com.cn
ST 道博股票交易异常波动公告	《中国证券报》B03 《上海证券报》C24 《证券时报》C7	2009 年 2 月 26 日	www.sse.com.cn
ST 道博 2009 年度第一次临时股东大会决议公告	《中国证券报》B05 《上海证券报》C47 《证券时报》B8	2009 年 3 月 3 日	www.sse.com.cn
ST 道博关于履行债务和一季度业绩预告的提示性公告	《中国证券报》D027 《上海证券报》C31 《证券时报》D11	2009 年 4 月 1 日	www.sse.com.cn
ST 道博 2009 年一季度报告	《中国证券报》D056 《上海证券报》C21 《证券时报》B8	2009 年 4 月 16 日	www.sse.com.cn
ST 道博股票交易异常波动公告	《中国证券报》B02 《上海证券报》C39 《证券时报》C8	2009 年 4 月 17 日	www.sse.com.cn
ST 道博股票交易异常波动公告	《中国证券报》A15 《上海证券报》C62 《证券时报》D78	2009 年 4 月 22 日	www.sse.com.cn
ST 道博关于股东减持股份的公告	《中国证券报》C11 《上海证券报》C76 《证券时报》A11	2009 年 4 月 23 日	www.sse.com.cn
ST 道博第五届董事会第三十次会议决议公告、ST 道博关于召开 2008 年度股东大会的通知、ST 道博关于更换职工监事的公告	《中国证券报》D007 《上海证券报》C17 《证券时报》B11	2009 年 6 月 2 日	www.sse.com.cn
ST 道博关于股东减持股份的公告	《中国证券报》C11 《上海证券报》C10 《证券时报》B4	2009 年 6 月 4 日	www.sse.com.cn

ST 道博 2008 年度股东大会决议公告	《中国证券报》D011 《上海证券报》C5 《证券时报》C7	2009 年 6 月 24 日	www. sse. com. cn
ST 道博股东股权质押解除及质押公告	《中国证券报》D006 《上海证券报》C15 《证券时报》D11	2009 年 6 月 26 日	www. sse. com. cn
ST 道博关于股东减持股份的公告	《中国证券报》B02 《上海证券报》C15 《证券时报》D12	2009 年 7 月 9 日	www. sse. com. cn
ST 道博重大事项停牌公告	《中国证券报》D015 《上海证券报》C17 《证券时报》B7	2009 年 7 月 14 日	www. sse. com. cn
ST 道博重大事项停牌公告	《中国证券报》A14 《上海证券报》A13 《证券时报》D6	2009 年 7 月 20 日	www. sse. com. cn
ST 道博重大事项停牌公告	《中国证券报》B08 《上海证券报》A15 《证券时报》D5	2009 年 7 月 27 日	www. sse. com. cn
ST 道博重大事项停牌公告	《中国证券报》C002 《上海证券报》A12 《证券时报》C7	2009 年 8 月 3 日	www. sse. com. cn
ST 道博详式权益变动报告书、ST 道博关于召开 2009 年第二次临时股东大会的通知、ST 道博发行股份购买资产暨关联交易报告书摘要(草案)、ST 道博 2009 年半年度报告、ST 道博第五届董事会第三十一次会议决议公告、ST 道博第五届监事会第二十次会议决议公告	《中国证券报》D021-024 《上海证券报》C10-13 《证券时报》D6-7、D9-11	2009 年 8 月 5 日	www. sse. com. cn
ST 道博股东股权质押解除公告、ST 道博股票交易异常波动公告	《中国证券报》C012 《上海证券报》A7 《证券时报》C11	2009 年 8 月 10 日	www. sse. com. cn
ST 道博关于召开 2009 年第二次临时股东大会的二次通知	《中国证券报》C031 《上海证券报》88 《证券时报》C11	2009 年 8 月 15 日	www. sse. com. cn
ST 道博关于获准撤销股票其他特别处理的公告	《中国证券报》C07 《上海证券报》C85 《证券时报》B7	2009 年 8 月 18 日	www. sse. com. cn
道博股份 2009 年第二次临时股东大会决议公告	《中国证券报》A11 《上海证券报》C60 《证券时报》C7	2009 年 8 月 21 日	www. sse. com. cn
道博股份股票交易异常波动公告、道博股份关于股	《中国证券报》A14	2009 年 8 月 27 日	www. sse. com. cn

东减持股份的公告	《上海证券报》C158 《证券时报》D135		
道博股份关于签署房产销售服务协议的公告	《中国证券报》C002 《上海证券报》13 《证券时报》A6	2009 年 10 月 9 日	www.sse.com.cn
道博股份有限售条件的流通股上市流通的公告	《中国证券报》C007 《上海证券报》20 《证券时报》B10	2009 年 10 月 10 日	www.sse.com.cn
道博股份 2009 年度业绩预增公告、道博股份 2009 年三季度报告	《中国证券报》C017 《上海证券报》13 《证券时报》B26	2009 年 10 月 24 日	www.sse.com.cn
道博股份股东股权质押公告、道博股份关于房地产项目补充协议的公告	《中国证券报》A12 《上海证券报》B4 《证券时报》D2	2009 年 11 月 18 日	www.sse.com.cn
道博股份关于发行股份购买资产暨关联交易将获得中国证监会并购重组委员会审核的公告	《中国证券报》A20 《上海证券报》B21 《证券时报》D15	2009 年 12 月 24 日	www.sse.com.cn
道博股份重大事项公告	《中国证券报》D017 《上海证券报》B38 《证券时报》B11	2009 年 12 月 29 日	www.sse.com.cn

十一、财务会计报告

公司年度财务报告已经武汉众环会计师事务所有限责任公司注册会计师王郁、杨云审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。

(一) 审计报告

审 计 报 告

众环审字(2010)033号

武汉道博股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的武汉道博股份有限公司（以下简称“道博公司”）财务报表，包括2009年12月31日的资产负债表和合并的资产负债表，2009年度的利润表和合并的利润表、股东权益变动表和合并的股东权益变动表、现金流量表和合并的现金流量表，以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

按照企业会计准则的规定编制财务报表是道博公司管理层的责任。这种责任包括：（1）设计、实施和维护与财务报表编制相关的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误而导致的重大错报；（2）选择和运用恰当的会计政策；（3）作出合理的会计估计。

二、注册会计师的责任

我们的责任是在实施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职业道德规范，计划和实施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，我们考虑与财务报表编制相关的内部控制，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，道博公司财务报表已经按照企业会计准则的规定编制，在所有重大方面公允反映了道博公司2009年12月31日的财务状况、合并财务状况以及2009年度的经营成果、合并经营成果和现金流量、合并现金流量。

武汉众环会计师事务所有限责任公司

中国注册会计师 王郁

中国注册会计师 杨云

中国

武汉

2010年2月4日

(二) 财务报表

合并资产负债表

2009 年 12 月 31 日

编制单位:武汉道博股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
流动资产:			
货币资金	十一(五)1	46,653,883.31	32,524,824.17
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款	十一(五)2	906,167.40	1,225,371.75
预付款项			
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	十一(五)3	6,949,906.36	4,779,060.01
买入返售金融资产			
存货	十一(五)4	2,395,445.50	56,047,220.82
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		56,905,402.57	94,576,476.75
非流动资产:			
发放贷款及垫款			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	十一(五)5		
投资性房地产			
固定资产	十一(五)6	93,352,683.61	104,529,164.65
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	十一(五)7	57,361.59	
其他非流动资产			
非流动资产合计		93,410,045.20	104,529,164.65
资产总计		150,315,447.77	199,105,641.40
流动负债:			

短期借款	十一(五)9	10,000,000.00	14,990,000.00
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			
预收款项	十一(五)10	900,448.00	49,870,806.00
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	十一(五)11	848,543.86	835,389.23
应交税费	十一(五)12	11,064,056.57	5,982,198.09
应付利息	十一(五)13		35,134,784.89
应付股利	十一(五)14	1,777,096.00	1,777,096.00
其他应付款	十一(五)15	5,541,312.14	8,572,141.68
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			
其他流动负债			
流动负债合计		30,131,456.57	117,162,415.89
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
长期应付款			
专项应付款			
预计负债	十一(五)16	13,127,915.41	13,127,915.41
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		13,127,915.41	13,127,915.41
负债合计		43,259,371.98	130,290,331.30
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	十一(五)17	104,444,000.00	104,444,000.00
资本公积	十一(五)18	109,769.27	109,769.27
减：库存股			
专项储备			
盈余公积	十一(五)19	6,943,130.06	6,943,130.06
一般风险准备			
未分配利润	十一(五)20	-6,934,064.66	-45,089,115.76
外币报表折算差额			
归属于母公司所有者权益合计		104,562,834.67	66,407,783.57
少数股东权益		2,493,241.12	2,407,526.53
所有者权益合计		107,056,075.79	68,815,310.10
负债和所有者权益总计		150,315,447.77	199,105,641.40

法定代表人：杜晓玲

主管会计工作负责人：廖可亚

会计机构负责人：周旭

母公司资产负债表

2009 年 12 月 31 日

编制单位:武汉道博股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
流动资产:			
货币资金		363,825.21	434,531.08
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款	十一(十一)1	123,284.35	
预付款项			
应收利息			
应收股利			
其他应收款	十一(十一)2	44,808,796.54	15,756,929.85
存货		1,863,904.31	40,259,598.00
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		47,159,810.41	56,451,058.93
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(十一)3	67,324,043.04	82,580,124.67
投资性房地产			
固定资产		889,893.60	9,597,683.28
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			
其他非流动资产			
非流动资产合计		68,213,936.64	92,177,807.95
资产总计		115,373,747.05	148,628,866.88
流动负债:			
短期借款		10,000,000.00	14,990,000.00
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款			
预收款项		529,244.00	16,212,781.00
应付职工薪酬		848,543.86	835,389.23
应交税费		6,494,072.75	1,499,105.61
应付利息			35,134,784.89

应付股利		1,777,096.00	1,777,096.00
其他应付款		33,410,353.39	49,820,309.29
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		53,059,310.00	120,269,466.02
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
长期应付款			
专项应付款			
预计负债		13,127,915.41	13,127,915.41
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		13,127,915.41	13,127,915.41
负债合计		66,187,225.41	133,397,381.43
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		104,444,000.00	104,444,000.00
资本公积		109,769.27	109,769.27
减：库存股			
专项储备			
盈余公积		6,943,130.06	6,943,130.06
一般风险准备			
未分配利润		-62,310,377.69	-96,265,413.88
所有者权益（或股东权益）合计		49,186,521.64	15,231,485.45
负债和所有者权益（或股东权益）总计		115,373,747.05	148,628,866.88

法定代表人：杜晓玲

主管会计工作负责人：廖可亚

会计机构负责人：周旭

合并利润表

2009 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业总收入	十一(五)21	92,227,090.51	88,016,038.85
其中:营业收入	十一(五)21	92,227,090.51	88,016,038.85
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		75,964,514.88	61,860,719.28
其中:营业成本	十一(五)21	58,455,336.07	40,025,017.76
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	十一(五)22	5,023,433.37	4,708,530.42
销售费用		1,745,716.59	2,714,126.72
管理费用		9,126,865.20	5,879,280.34
财务费用	十一(五)31	1,246,543.13	5,638,805.61
资产减值损失	十一(五)23	366,620.52	2,894,958.43
加:公允价值变动收益(损失以“-”号填列)			
投资收益(损失以“-”号填列)			
其中:对联营企业和合营企业的投资收益			
汇兑收益(损失以“-”号填列)			
三、营业利润(亏损以“-”号填列)		16,262,575.63	26,155,319.57
加:营业外收入	十一(五)24	28,162,551.14	
减:营业外支出	十一(五)25	1,079,096.12	213,987.09
其中:非流动资产处置损失		1,028,250.13	211,954.20
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		43,346,030.65	25,941,332.48
减:所得税费用	十一(五)26	5,105,264.96	3,797,201.97
五、净利润(净亏损以“-”号填列)		38,240,765.69	22,144,130.51
归属于母公司所有者的净利润		38,155,051.10	22,026,837.81
少数股东损益		85,714.59	117,292.70
六、每股收益:			
(一)基本每股收益	十一(十二)2	0.37	0.21
(二)稀释每股收益	十一(十二)2	0.37	0.21
七、其他综合收益			
八、综合收益总额		38,240,765.69	22,144,130.51
归属于母公司所有者的综合收益总额		38,155,051.10	22,026,837.81
归属于少数股东的综合收益总额		85,714.59	117,292.70

法定代表人:杜晓玲

主管会计工作负责人:廖可亚

会计机构负责人:周旭

母公司利润表

2009 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入	十一(十一)4	46,182,463.00	
减:营业成本	十一(十一)4	37,199,484.04	
营业税金及附加		2,883,157.80	
销售费用		707,356.01	481,808.86
管理费用		8,704,361.34	5,365,099.19
财务费用		1,273,542.40	5,686,268.75
资产减值损失		262,807.86	3,103,018.08
加:公允价值变动收益(损失以“-”号填列)			
投资收益(损失以“-”号填列)	十一(十一)5	13,764,744.74	31,129,677.50
其中:对联营企业和合营企业的投资收益			
二、营业利润(亏损以“-”号填列)		8,916,498.29	16,493,482.62
加:营业外收入		28,162,551.14	
减:营业外支出		1,078,264.44	213,987.09
其中:非流动资产处置损失		1,028,250.13	
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		36,000,784.99	16,279,495.53
减:所得税费用		2,045,748.80	
四、净利润(净亏损以“-”号填列)		33,955,036.19	16,279,495.53
五、每股收益:			
(一)基本每股收益		0.33	0.16
(二)稀释每股收益		0.33	0.16
六、其他综合收益			
七、综合收益总额		33,955,036.19	16,279,495.53

法定代表人:杜晓玲

主管会计工作负责人:廖可亚

会计机构负责人:周旭

合并现金流量表

2009 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

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		50,938,646.85	77,747,303.48
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	十一(五)28	1,592,801.06	13,877,746.83
经营活动现金流入小计		52,531,447.91	91,625,050.31
购买商品、接受劳务支付的现金		9,006,151.77	6,834,368.40
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		2,753,361.93	2,320,219.57
支付的各项税费		5,441,568.25	19,208,408.99
支付其他与经营活动有关的现金	十一(五)28	14,320,218.52	3,671,857.06
经营活动现金流出小计		31,521,300.47	32,034,854.02
经营活动产生的现金流量净额		21,010,147.44	59,590,196.29
二、投资活动产生的现金流量:			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		5,620,517.14	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		5,620,517.14	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		268,033.00	402,050.00
投资支付的现金			
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		268,033.00	402,050.00
投资活动产生的现金流量净额		5,352,484.14	-402,050.00
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		10,000,000.00	16,990,000.00
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		10,000,000.00	16,990,000.00
偿还债务支付的现金		14,990,000.00	51,500,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		7,243,572.44	5,176,941.92
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		22,233,572.44	56,676,941.92
筹资活动产生的现金流量净额		-12,233,572.44	-39,686,941.92
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		14,129,059.14	19,501,204.37
加：期初现金及现金等价物余额	十一(五)29	32,524,824.17	13,023,619.80
六、期末现金及现金等价物余额	十一(五)29	46,653,883.31	32,524,824.17

法定代表人：杜晓玲

主管会计工作负责人：廖可亚

会计机构负责人：周旭

母公司现金流量表

2009 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

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		5,134,030.00	16,212,781.00
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		12,098,379.25	2,674.11
经营活动现金流入小计		17,232,409.25	16,215,455.11
购买商品、接受劳务支付的现金		485,946.35	854,598.00
支付给职工以及为职工支付的现金		2,026,631.93	1,887,582.57
支付的各项税费		237,810.95	237,721.00
支付其他与经营活动有关的现金		7,671,637.59	38,611,683.61
经营活动现金流出小计		10,422,026.82	41,591,585.18
经营活动产生的现金流量净额		6,810,382.43	-25,376,130.07
二、投资活动产生的现金流量:			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		5,620,517.14	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			65,174,924.86
投资活动现金流入小计		5,620,517.14	65,174,924.86
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		268,033.00	15,990.00
投资支付的现金			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		268,033.00	15,990.00
投资活动产生的现金流量净额		5,352,484.14	65,158,934.86
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		10,000,000.00	16,990,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		10,000,000.00	16,990,000.00
偿还债务支付的现金		14,990,000.00	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		7,243,572.44	51,500,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金			5,176,941.92
筹资活动现金流出小计		22,233,572.44	56,676,941.92
筹资活动产生的现金流量净额		-12,233,572.44	-39,686,941.92
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		-70,705.87	95,862.87
加: 期初现金及现金等价物余额		434,531.08	338,668.21
六、期末现金及现金等价物余额		363,825.21	434,531.08

法定代表人: 杜晓玲

主管会计工作负责人: 廖可亚

会计机构负责人: 周旭

合并所有者权益变动表

2009年1—12月

单位:元 币种:人民币

项目	本期金额									
	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本(或股本)	资本公积	减:库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	104,444,000.00	109,769.27			6,943,130.06		-45,089,115.76		2,407,526.53	68,815,310.10
加:会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年初余额	104,444,000.00	109,769.27			6,943,130.06		-45,089,115.76		2,407,526.53	68,815,310.10
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)							38,155,051.10		85,714.59	38,240,765.69
(一)净利润							38,155,051.10		85,714.59	38,240,765.69
(二)其他综合收益										
上述(一)和(二)小计							38,155,051.10		85,714.59	38,240,765.69
(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										
1.提取盈余公积										
2.提取一般风险准备										
3.对所有者(或股东)的分配										
4.其他										
(五)所有者权益内部结转										
1.资本公积转增资本(或股本)										
2.盈余公积转增资本(或股本)										
3.盈余公积弥补亏损										
4.其他										
(六)专项储备										
1.本期提取										
2.本期使用										
四、本期期末余额	104,444,000.00	109,769.27			6,943,130.06		-6,934,064.66		2,493,241.12	107,056,075.79

单位:元 币种:人民币

项目	上年同期金额									
	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本(或股本)	资本公积	减:库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	104,444,000.00	109,769.27			6,943,130.06		-67,115,953.57		2,290,233.83	46,671,179.59
加:会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年初余额	104,444,000.00	109,769.27			6,943,130.06		-67,115,953.57		2,290,233.83	46,671,179.59
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)							22,026,837.81		117,292.70	22,144,130.51
(一)净利润							22,026,837.81		117,292.70	22,144,130.51
(二)其他综合收益										
上述(一)和(二)小计							22,026,837.81		117,292.70	22,144,130.51
(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										
1.提取盈余公积										
2.提取一般风险准备										
3.对所有者(或股东)的分配										
4.其他										
(五)所有者权益内部结转										
1.资本公积转增资本(或股本)										
2.盈余公积转增资本(或股本)										
3.盈余公积弥补亏损										
4.其他										
(六)专项储备										
1.本期提取										
2.本期使用										
四、本期期末余额	104,444,000.00	109,769.27			6,943,130.06		-45,089,115.76		2,407,526.53	68,815,310.10

法定代表人:杜晓玲

主管会计工作负责人:廖可亚

会计机构负责人:周旭

母公司所有者权益变动表

2009 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	本期金额							所有者权益合计
	实收资本(或股本)	资本公积	减:库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	
一、上年年末余额	104,444,000.00	109,769.27			6,943,130.06		-96,265,413.88	15,231,485.45
加:会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年初余额	104,444,000.00	109,769.27			6,943,130.06		-96,265,413.88	15,231,485.45
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)							33,955,036.19	33,955,036.19
(一)净利润							33,955,036.19	33,955,036.19
(二)其他综合收益								
上述(一)和(二)小计							33,955,036.19	33,955,036.19
(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								
1.提取盈余公积								
2.提取一般风险准备								
3.对所有者(或股东)的分配								
4.其他								
(五)所有者权益内部结转								
1.资本公积转增资本(或股本)								
2.盈余公积转增资本(或股本)								
3.盈余公积弥补亏损								
4.其他								
(六)专项储备								
1.本期提取								
2.本期使用								
四、本期期末余额	104,444,000.00	109,769.27			6,943,130.06		-62,310,377.69	49,186,521.64

单位:元 币种:人民币

项目	上年同期金额							
	实收资本(或股本)	资本公积	减:库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	104,444,000.00	109,769.27			6,943,130.06		-112,544,909.41	-1,048,010.08
加:会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年初余额	104,444,000.00	109,769.27			6,943,130.06		-112,544,909.41	-1,048,010.08
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)							16,279,495.53	16,279,495.53
(一)净利润							16,279,495.53	16,279,495.53
(二)其他综合收益								
上述(一)和(二)小计							16,279,495.53	16,279,495.53
(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								
1.提取盈余公积								
2.提取一般风险准备								
3.对所有者(或股东)的分配								
4.其他								
(五)所有者权益内部结转								
1.资本公积转增资本(或股本)								
2.盈余公积转增资本(或股本)								
3.盈余公积弥补亏损								
4.其他								
(六)专项储备								
1.本期提取								
2.本期使用								
四、本期期末余额	104,444,000.00	109,769.27			6,943,130.06		-96,265,413.88	15,231,485.45

法定代表人:杜晓玲

主管会计工作负责人:廖可亚

会计机构负责人:周旭

财务报表附注

(2009 年 12 月 31 日)

(一) 公司的基本情况

武汉道博股份有限公司（以下简称“公司”）是 1992 年 10 月 30 日经武汉市经济体制改革委员会武体改[1992]44 号文批准，由海南省高科技开发总公司、三亚市河西城市信用社、海南宏盛实业有限公司等三家单位作为主要发起人，以定向募集方式设立的股份有限公司。公司于 1992 年 12 月 30 日在武汉市工商行政管理局注册登记成立，企业法人营业执照注册号 420100000005251。

1、 公司注册资本

公司 1992 年 12 月 30 日成立时的总股本为 3000 万股。1995 年 1 月，公司以期末未分配利润按每 10 股送 2 股。实施送股后，公司总股本为 3600 万股。1996 年 2 月经武汉市体改委武体企改字[1996]1 号文和武汉证券管理办[1996]52 号文批准，以每股 1.80 元价格向社会法人募集 3400 万股，募股后公司总股本增加到 7000 万股。1998 年 2 月，经中国证监会证监发字[1998]4 号文批准，向社会公开发行人民币普通股（A 股）2500 万股，并于 1998 年 2 月 18 日在上海证券交易所上网定价发行。发行 A 股后，公司总股本为 9500 万股。2000 年 6 月，经中国证监会证监公司字[2000]72 号文批准，向全体股东配售 944.4 万股普通股，其中向社会公众股股东配售 750 万股，向内部职工股股东配售 194.4 万股。配股后，公司总股本为 10,444.40 万股。

2009 年 8 月 3 日，公司与湖北省科技投资有限公司签署了《发行股份购买资产协议书》，同日，公司第五届董事会第三十一次会议审议通过了《关于公司向特定对象非公开发行股票方案的议案》，公司以非公开发行股票的方式向湖北省科技投资有限公司发行股票，发行数量为 31,294,394 股，发行价格为公司第五届董事会第三十一次会议决议公告日前 20 个交易日公司股票交易均价 8.89 元/股，湖北省科技投资有限公司以其持有的武汉合嘉置业有限公司 100%股权认购。2009 年 12 月 31 日，经中国证监会并购重组审核委员会工作会议审核，公司此项发行股份购买资产暨关联交易的方案获有条件通过。

2、 公司注册地、组织形式和总部地址

公司注册地：中国湖北省武汉市。

组织形式：股份有限公司。

总部地址：武汉市东湖开发区关凤大道特二号当代国际花园 C 座 3-2F。

3、 公司的业务性质和主要经营活动

经营范围包括：羊绒制品、能源、原材料、冶金电子、纺织、机械、化工及环境工程的研究、开发、销售；其他高新技术的研究、开发；租赁业、国内商业；房地产开发、商品房销售（国家有专项规定的按专项规定执行）。

4、 公司以及集团最终母公司的名称。

公司的母公司为武汉新星汉宜化工有限公司，武汉新星汉宜化工有限公司的实际控制人为陈小燕。

5、财务报告的批准报出者和财务报告批准报出日

本财务报告于2010年2月4日经公司第五届第三十三次董事会批准报出。

(二)公司重要会计政策、会计估计

1、财务报表的编制基础

本公司以持续经营为前提，根据实际发生的交易和事项，按照《企业会计准则——基本准则》和其他各项会计准则的规定进行确认和计量，并在此基础上编制财务报表。

2、遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了公司的财务状况、经营成果、股东权益变动和现金流量等有关信息。

3、会计期间

本公司会计期间为公历1月1日至12月31日。

4、记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

(1) 本公司报告期内发生同一控制下企业合并的，采用权益结合法进行会计处理。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。合并方为进行企业合并发生的各项直接相关费用，包括为进行企业合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费用等，于发生时计入当期损益。为企业合并发行的债券或承担其他债务支付的手续费、佣金等，计入所发行债券及其他债务的初始计量金额。企业合并中发行权益性证券发生的手续费、佣金等费用，抵减权益性证券溢价收入，溢价收入不足冲减的，冲减留存收益。企业合并形成母子公司关系的，母公司应当编制合并报表，按照本公司制定的“合并财务报表”会计政策执行。

(2) 本公司报告期内发生非同一控制下的企业合并的，采用购买法进行会计处理。购买方区别下列情况确定合并成本：①一次交换交易实现的企业合并，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。②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。③购买方为进行企

业合并发生的各项直接相关费用也应当计入企业合并成本。④在合并合同或协议中对可能影响合并成本的未来事项作出约定的，购买日如果估计未来事项很可能发生并且对合并成本的影响金额能够可靠计量的，购买方应当将其计入合并成本。

购买方在购买日对作为企业合并对价付出的资产、发生或承担的负债按照公允价值计量，公允价值与其账面价值的差额，计入当期损益。

购买方在购买日应当对合并成本进行分配，按照规定确认所取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债。①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。②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差额，则对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核；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，其差额计入当期损益。

企业合并形成母子公司关系的，母公司设置备查簿，记录企业合并中取得的子公司各项可辨认资产、负债及或有负债等在购买日的公允价值。编制合并财务报表时，应当以购买日确定的各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值为基础对子公司的财务报表进行调整，按照本公司制定的“合并财务报表”会计政策执行。

6、合并财务报表的编制方法

(1) 合并范围

本公司合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。

母公司直接或通过子公司间接拥有被投资单位半数以上的表决权，表明母公司能够控制被投资单位，将该被投资单位认定为子公司，纳入合并财务报表的合并范围；母公司拥有被投资单位半数或以下的表决权，满足下列条件之一的，视为母公司能够控制被投资单位，将该被投资单位认定为子公司，纳入合并财务报表的合并范围：

- A、通过与被投资单位其他投资者之间的协议，拥有被投资单位半数以上的表决权；
- B、根据公司章程或协议，有权决定被投资单位的财务和经营政策；
- C、有权任免被投资单位的董事会或类似机构的多数成员；
- D、在被投资单位的董事会或类似机构占多数表决权。

有证据表明母公司不能控制被投资单位，不纳入合并财务报表的合并范围。

(2) 合并财务报表编制方法

本公司合并财务报表以纳入合并范围的各子公司的个别财务报表为基础，根据其他相关资料，按照权益法调整对子公司的长期股权投资后，抵消母公司与子公司、子公司与子公司之间发生内部交易对合并报表的影响编制。

(3) 少数股东权益和损益的列报

子公司所有者权益中不属于母公司的份额，作为少数股东权益，在合并资产负债表中所有者权益项目下以“少数股东权益”项目列示。

子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。

(4) 超额亏损的处理

子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额时，如果子公司章程或协议规定少数股东有义务承担，并且少数股东有能力予以弥补的，该超额亏损冲减该少数股东权益。否则该超额亏损均冲减母公司所有者权益，该子公司在以后期间实现的利润，在弥补了由母公司所有者权益所承担的属于少数股东损失之前，全部归属于母公司所有者权益。

(5) 当期增加减少子公司的合并报表处理

在报告期内，因同一控制下企业合并增加的子公司，编制合并资产负债表时，调整合并资产负债表的年初余额。因非同一控制下企业合并增加的子公司，编制合并资产负债表时，不调整合并资产负债表的年初余额。在报告期内处置子公司，编制合并资产负债表时，不调整合并资产负债表的年初余额。

在报告期内，因同一控制下企业合并增加的子公司，将该子公司在合并当期的期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表。因非同一控制下企业合并增加的子公司，将该子公司自购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表。在报告期内处置子公司，将该子公司期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表。

在报告期内，因同一控制下企业合并增加的子公司，将该子公司合并当期期初至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。因非同一控制下企业合并增加的子公司，将该子公司购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。在报告期内处置子公司，将该子公司期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。

7、现金及现金等价物的确定标准

现金及现金等价物是指企业持有的期限短（一般指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

8、外币业务核算方法

本公司外币交易均按交易发生日的即期汇率折算为记账本位币。

(1) 汇兑差额的处理

在资产负债表日，按照下列规定对外币货币性项目和外币非货币性项目进行处理：外币货币性项目，采用资产负债表日即期汇率折算。因资产负债表日即期汇率与初始确认时或前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，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；在资本化期间内，外币专门借款本金及利息的汇兑差额，予以资本化，计入符合资本化条件的资产的成本。

（2）外币财务报表的折算

本公司对境外经营的财务报表进行折算时，遵循下列规定：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。按照上述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。比较财务报表的折算比照上述规定处理。

9、金融工具的确认和计量

（1）金融工具的确认

本公司成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产或金融负债。

（2）金融资产的分类和计量

①本公司将持有的金融资产划分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。

②金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产，相关交易费用计入初始确认金额。

③金融资产的后续计量

A、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，采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失，计入当期损益。

B、持有至到期投资，采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，终止确认、减值以及摊销形成的利得或损失，计入当期损益。

C、贷款和应收款项，采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，终止确认、减值以及摊销形成的利得或损失，计入当期损益。

D、可供出售金融资产，采用公允价值进行后续计量，公允价值变动计入资本公积，在该可供出售金融资产发生减值或终止确认时转出，计入当期损益。可供出售金融资产持有期间实现的利息或现金股利，计入当期损益。

④金融资产的减值准备

A、本公司在期末对以公允价值计量且其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检查，有客观证据表明该金融资产发生减值的，确认减值损失，计提减值准备。

B、本公司确定金融资产发生减值的客观证据包括下列各项：

- a. 发行方或债务人发生严重财务困难；
- b. 债务人违反了合同条款，如偿付利息或本金发生违约或逾期等；
- c. 债权人出于经济或法律等方面因素的考虑，对发生财务困难的债务人作出让步；
- d. 债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；
- e. 因发行方发生重大财务困难，该金融资产无法在活跃市场继续交易；

f. 无法辨认一组金融资产中的某项资产的现金流量是否已经减少，但根据公开的数据对其进行总体评价后发现，该组金融资产自初始确认以来的预计未来现金流量确已减少且可计量，如该组金融资产的债务人支付能力逐步恶化，或债务人所在国家或地区失业率提高、担保物在其所在地区的价格明显下降、所处行业不景气等；

g. 债务人经营所处的技术、市场、经济或法律环境等发生重大不利变化，使权益工具投资人可能无法收回投资成本；

- h. 权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌；
- i. 其他表明金融资产发生减值的客观证据。

C、金融资产减值损失的计量

a. 持有至到期投资、贷款和应收款项减值损失的计量

持有至到期投资、贷款和应收款项（以摊余成本后续计量的金融资产）的减值准备，按该金融资产预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提，计入当期损益。

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，无论单项金额重大与否，仍将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。已单独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。

本公司对以摊余成本计量的金融资产确认资产减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已经恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。

b. 可供出售金融资产

可供出售金融资产的公允价值发生非暂时性下跌时，即使该金融资产没有终止确认，原直接计入资本公积的因公允价值下降形成的累计损失，亦予以转出，计入当期损益。

在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的可供出售权益工具投资，或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产发生减值时，本公司将该权益工具投资或衍生金融资产的账面价值，与按照类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额，确认为减值损失，计入当期损益。

对可供出售债务工具确认资产减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已经恢复，且客观上与确认损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。

可供出售权益工具投资发生的减值损失，不得通过损益转回。同时，在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产发生的减值损失，不予转回。

(3) 金融负债的分类和计量

①本公司将持有的金融负债分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。

②金融负债在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

③金融负债的后续计量

A、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，采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失，计入当期损益。

B、其他金融负债，采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量。

(4) 金融工具公允价值的确定方法

①如果该金融工具存在活跃市场，则采用活跃市场中的报价确定其公允价值。

②如果该金融工具不存在活跃市场，则采用估值技术确定其公允价值。

(5) 金融资产转移确认依据和计量

本公司在已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方时终止对该项金融资产的确认。本公司在金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项的差额计入当期损益：

①所转移金融资产的账面价值；

②因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

本公司的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，并将下列两项金额的差额计入当期损益：

①终止确认部分的账面价值；

②终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额，应当按照金融资产终止确认部分和未终止确认部分的相对公允价值，对该累计额进行分摊后确定。

金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认所转移金融资产整体，并将所收到的对价确认为一项金融负债。

对于继续涉入条件下的金融资产转移，公司根据继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产和金融负债，以充分反映企业所保留的权利和承担的义务。

10、应收款项坏账准备的确认和计提

(1) 单项金额重大的应收款项坏账准备的确认标准、计提方法：

①单项金额重大的应收款项坏账准备的确认标准：

本公司确定单项金额重大的应收款项是指金额前5名的应收款项及其他不属于前5名，但期末单项金额占应收账款总额10%（含10%）以上的款项。

②单项金额重大的应收款项坏账准备的计提方法：

本公司于资产负债表日对应收款项进行减值测试，计提坏账准备。对于单项金额重大的应收款项，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，确认减值损失，计提坏账准备。

(2) 单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收款项坏账准备的确定依据、计提方法：

①信用风险特征组合的确定依据：

本公司确定单项金额不重大但信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收款项按照逾期状态在2年以上（不含2年）进行组合。

②根据信用风险特征组合确定的计提方法：

对于单项金额不重大但信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收款项，按类似信用风险特征划分为若干组合，再按这些应收款项组合在资产负债表日余额的一定比例计算确定减值损失，计提坏账准备。

(3) 账龄分析法

本公司计提坏账准备的比例如下：

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%
1-2年（含2年）	10%	10%
2-3年（含3年）	20%	20%
3-4年（含4年）	50%	50%
4-5年（含5年）	80%	80%
5年以上	100%	100%

除以上两项外其他款项列入其他不重大的金额，按账龄分析法计算确定减值损失，计提坏账准备。

11、存货的分类和计量

(1) 存货分类：本公司存货包括在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处于生产过程中的在产品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等。具体划分为开发产品和开发成本。

(2) 存货的确认：本公司存货同时满足下列条件的，予以确认：

- ①与该存货有关的经济利益很可能流入企业；
- ②该存货的成本能够可靠地计量。

(3) 存货取得和发出的计价方法：本公司取得的存货按成本进行初始计量，发出按加权平均法确定发出存货的实际成本。

(4) 低值易耗品和包装物的摊销方法：低值易耗品和包装物在领用时根据实际情况采用一次摊销法进行摊销。

(5) 期末存货的计量：资产负债表日，存货按成本与可变现净值孰低计量，存货成本高于其可变现净值的，计提存货跌价准备，计入当期损益。

①可变现净值的确定方法：

本公司确定存货的可变现净值，以取得的确凿证据为基础，并且考虑持有存货的目的、资产负债表日后事项的影响等因素。

为生产而持有的材料等，用其生产的产成品的可变现净值高于成本的，该材料仍然按照成本计量；材料价格的下降表明产成品的可变现净值低于成本的，该材料按照可变现净值计量。

为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，其可变现净值以合同价格为基础计算。

企业持有存货的数量多于销售合同订购数量的，超出部分的存货的可变现净值以一般销售价格为基础计算。

②本公司通常按照单个存货项目计提存货跌价准备。对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备。与在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，合并计提存货跌价准备。

(6) 存货的盘存制度：本公司采用永续盘存制。

12、长期股权投资的计量

(1) 初始计量

本公司分别下列两种情况对长期股权投资进行初始计量：

①企业合并形成的长期股权投资，按照下列规定确定其初始投资成本：

A、同一控制下的企业合并中，合并方以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。为进行企业合并发生的各项直

接相关费用，包括为进行企业合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费用等，于发生时计入当期损益。

合并方以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并中发行权益性证券发生的手续费、佣金等费用，抵减权益性证券溢价收入，溢价收入不足冲减的，冲减留存收益。

B、非同一控制下的企业合并中，购买方区别下列情况确定合并成本：

a. 一次交换交易实现的企业合并，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；

b. 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；

c. 购买方为进行企业合并发生的各项直接相关费用计入企业合并成本；

d. 在合并合同或协议中对可能影响合并成本的未来事项作出约定的，购买日如果估计未来事项很可能发生并且对合并成本的影响金额能够可靠计量的，将其计入合并成本。

②除企业合并形成的长期股权投资以外，其他方式取得的长期股权投资，按照下列规定确定其初始投资成本：

A、以支付现金取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。初始投资成本包括与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出。

B、以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。但不包括应自被投资单位收取的已宣告但尚未发放的现金股利或利润。支付给有关证券承销机构的手续费、佣金等与权益性证券发行直接相关的费用，自权益性证券的溢价发行收入中扣除，溢价发行收入不足冲减的，冲减盈余公积和未分配利润。

C、投资者投入的长期股权投资，按照投资合同或协议约定的价值作为初始投资成本，但合同或协议约定价值不公允的除外。

D、通过非货币性资产交换取得的长期股权投资，其初始投资成本按照《企业会计准则第7号—非货币性资产交换》确定。

E、通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照《企业会计准则第12号—债务重组》确定。

③企业无论是以何种方式取得长期股权投资，取得投资时，对于支付的对价中包含的应享有被投资单位已经宣告但尚未发放的现金股利或利润都作为应收项目单独核算，不构成取得长期股权投资的初始投资成本。

(2) 后续计量

本公司在长期股权投资持有期间，根据对被投资单位的影响程度及是否存在活跃市场、公允价值能否可靠取得等进行划分，并分别采用成本法及权益法进行核算。对被投资单位具有共同控

制或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算；对被投资单位能够实施控制的长期股权投资，以及对被投资单位不具有共同控制或重大影响、并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，采用成本法核算。

①采用成本法核算的长期股权投资，被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为当期投资收益。本公司确认投资收益，仅限于被投资单位接受投资后产生的累积净利润的分配额，所获得的利润或现金股利超过上述数额的部分作为初始投资成本的收回。

②采用权益法核算的长期股权投资，本公司在取得长期股权投资以后，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益的份额，确认投资损益并调整长期股权投资的账面价值。本公司按照被投资单位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。

采用权益法核算的长期投资，本公司确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限，公司负有承担额外损失义务的除外。被投资单位以后实现净利润的，公司在其收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

③按照公司会计政策规定采用成本法核算的、在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，其减值按照公司“金融工具的确认和计量”相关会计政策处理；其他按照公司会计政策核算的长期股权投资，其减值按照公司制定的“资产减值”会计政策处理。

④本公司处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。采用权益法核算的长期股权投资，因被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动而计入所有者权益的，处置该项投资时将原计入所有者权益的部分按相应比例转入当期损益。

（3）确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

本公司对外投资符合下列情况时，确定为投资单位具有共同控制：①任何一个合营方均不能单独控制合营企业的生产经营活动；②涉及合营企业基本经营活动的决策需要各合营方一致同意；③各合营方可能通过合同或协议的形式任命其中的一个合营方对合营企业的日常活动进行管理，但其必须在各合营方已经一致同意的财务和经营政策范围内行使管理权。

本公司对外投资符合下列情况时，确定为对投资单位具有重大影响：①在被投资单位的董事会或类似权力机构中派有代表；②参与被投资单位的政策制定过程，包括股利分配政策等的制定；③与被投资单位之间发生重要交易；④向被投资单位派出管理人员；⑤向被投资单位提供关键技术资料。本公司直接或通过子公司间接拥有被投资企业20%以上但低于50%的表决权股份时，一般认为对被投资单位具有重大影响。

（4）减值测试方法及减值准备计提方法

按照成本法核算的、在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，其减值应当按照本公司“金融工具确认和计量”会计政策处理；其他长期股权投资，其减值按照本公司制定的“资产减值”会计政策执行。

13、投资性房地产的确认和计量

(1) 本公司的投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。主要包括：

- ①已出租的土地使用权；
- ②持有并准备增值后转让的土地使用权；
- ③已出租的建筑物。

(2) 本公司投资性房地产同时满足下列条件的，予以确认：

- ①与该投资性房地产有关的经济利益很可能流入企业；
- ②该投资性房地产的成本能够可靠地计量。

(3) 初始计量

投资性房地产按照成本进行初始计量。

- ①外购投资性房地产的成本，包括购买价款、相关税费和可直接归属于该资产的其他支出；
- ②自行建造投资性房地产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成；
- ③以其他方式取得的投资性房地产的成本，按照相关会计准则的规定确定。

(4) 后续计量

本公司的投资性房地产采用成本模式计量。

采用成本模式计量的投资性房地产，采用与固定资产和无形资产相同的方法计提折旧或进行摊销。

本公司期末对采用成本模式计量的投资性房地产按其成本与可收回金额孰低计价，可收回金额低于成本的，按两者的差额计提减值准备。减值准备一经计提，不予转回。

14、固定资产的确认和计量

本公司固定资产是指为生产商品、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。

(1) 固定资产在同时满足下列条件时，按照成本进行初始计量：

- 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) 固定资产折旧

与固定资产有关的后续支出，符合规定的固定资产确认条件的计入固定资产成本；不符合规定的固定资产确认条件的在发生时直接计入当期损益。

本公司的固定资产折旧方法为年限平均法。

各类固定资产的使用年限、残值率、年折旧率列示如下：

类别	使用年限(年)	残值率(%)	年折旧率
----	---------	--------	------

房屋及建筑物	20-40	5	4.75%-2.375%
机器设备	10	5	9.5%
运输设备	5-10	5	19%-9.5%
其他设备	5-10	5	19%-9.5%

本公司在每个会计年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。使用寿命与原先估计数有差异的，调整固定资产使用寿命；预计净残值预计数与原先估计数有差异的，调整预计净残值；与固定资产有关的经济利益预期实现方式有重大改变的，改变固定资产折旧方法。固定资产使用寿命、预计净残值和折旧方法的改变作为会计估计变更。

(3) 融资租入固定资产

本公司在租入的固定资产实质上转移了与资产有关的全部风险和报酬时确认该项固定资产的租赁为融资租赁。

本公司融资租赁取得的固定资产的成本，按租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者确定。

本公司融资租入的固定资产采用与自有应计折旧资产相一致的折旧政策。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产尚可使用年限内计提折旧；无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期间内计提折旧。

(4) 固定资产的减值，按照本公司制定的“资产减值”会计政策执行。

15、在建工程的核算方法

(1) 本公司的在建工程包括建筑工程、安装工程、在安装设备、待摊支出以及单项工程等。

(2) 在建工程的计价：按实际发生的支出确定工程成本。在建工程成本还包括应当资本化的借款费用和汇兑损益。

(3) 本公司在在建工程达到预定可使用状态时，将在建工程转入固定资产。所建造的已达到预定可使用状态、但尚未办理竣工决算的固定资产，按照估计价值确认为固定资产，并计提折旧；待办理了竣工决算手续后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不调整原已计提的折旧额。

(4) 在建工程的减值，按照本公司制定的“资产减值”会计政策执行。

16、借款费用的核算方法

(1) 借款费用资本化的确认原则和资本化期间

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生产的，在同时满足下列条件时予以资本化，计入相关资产成本：

- ① 资产支出已经发生；
- ② 借款费用已经发生；

③ 为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

不符合资本化条件的借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期的损益。

符合资本化条件的资产在购建或者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，暂停借款费用的资本化。在中断期间发生的借款费用确认为费用，计入当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始。如果中断是所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态必要的程序，借款费用的资本化继续进行。

购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。以后发生的借款费用于发生当期确认为费用。

(2) 借款费用资本化金额的计算方法

为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用，减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额确定。

为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用了一般借款的，根据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，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

17、无形资产的确认和计量

本公司无形资产是指本公司所拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

(1) 无形资产的确认

本公司在无形资产同时满足下列条件时，予以确认：

- ① 与该无形资产有关的经济利益很可能流入企业；
- ② 该无形资产的成本能够可靠地计量。

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。内部研究开发项目开发阶段的支出，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。

(2) 无形资产的计量

- ① 本公司无形资产按照成本进行初始计量。
- ② 无形资产的后续计量

A、对于使用寿命有限的无形资产本公司在取得时判定其使用寿命并在以后期间在使用寿命内系统合理摊销，摊销金额按受益项目计入相关成本、费用核算。使用寿命不确定的无形资产不摊销。

B、无形资产的减值，按照本公司制定的“资产减值”会计政策执行。

18、长期待摊费用的核算方法

本公司将已经发生的但应由本年和以后各期负担的摊销期限在一年以上的经营租赁方式租入的固定资产改良支出等各项费用确认为长期待摊费用，并按项目受益期采用直线法平均摊销。

19、预计负债的确认标准和计量方法

(1) 预计负债的确认标准

本公司规定与或有事项相关的义务同时满足下列条件的，应当确认为预计负债：

- ①该义务是企业承担的现时义务；
- ②履行该义务很可能导致经济利益流出企业；
- ③该义务的金额能够可靠地计量。

(2) 预计负债的计量方法

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量。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的，最佳估计数应当按照该范围内的中间值确定。在其他情况下，最佳估计数应当分别下列情况处理：

- ①或有事项涉及单个项目的，按照最可能发生金额确定。
- ②或有事项涉及多个项目的，按照各种可能结果及相关概率计算确定。

在确定最佳估计数时，应当综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。货币时间价值影响重大的，应当通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。

企业清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的，补偿金额只有在基本确定能够收到时才能作为资产单独确认。确认的补偿金额不应当超过预计负债的账面价值。

公司在资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核。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的，应当按照当前最佳估计数对该账面价值进行调整。

20、股份支付的确认和计量

本公司股份支付的确认和计量，以真实、完整、有效的股份支付协议为基础。具体分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

(1) 以权益工具结算的股份支付

以权益结算的股份支付换取职工提供服务的，以授予职工权益工具的公允价值计量。授予后立即可行权的换取职工服务的以权益结算的股份支付，在授予日按照权益工具的公允价值计入相

关成本或费用，相应增加资本公积。完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的换取职工服务的以权益结算的股份支付，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按照权益工具授予日的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用和资本公积。

权益工具的公允价值，应当按照本公司制定的“金融工具确认和计量”的会计政策执行。

(2) 以现金结算的股份支付

以现金结算的股份支付，按照本公司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。授予后立即可行权的以现金结算的股份支付，在授予日以本公司承担负债的公允价值计入相关成本或费用，相应增加负债。完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的换取职工服务的以现金结算的股份支付，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权情况的最佳估计为基础，按本公司承担负债的公允价值金额，将当期取得的服务计入成本或费用和相应的负债。

21、与回购本公司股份相关的会计处理方法

回购本公司股份，应按照成本法确定对应的库存股成本。

注销的库存股成本高于对应股本成本的，依次冲减资本公积、盈余公积、未分配利润的金额；注销的库存股成本低于对应股本成本的，增加资本公积。

转让的库存股，转让收入高于库存股成本的，增加资本公积；转让收入低于库存股成本的，依次冲减的资本公积、盈余公积、未分配利润的金额。

因实行股权激励回购本公司股份的，在回购时，按照回购股份的全部支出作为库存股处理，同时进行备查登记。

22、收入确认方法和原则

本公司的收入包括销售商品收入、提供劳务收入和让渡资产使用权收入。

(1) 销售商品收入

本公司在已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方，既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制，收入的金额、相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入企业时，确认销售商品收入。

(2) 提供劳务收入

①本公司在交易的完工进度能够可靠地确定，收入的金额、相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入企业时，采用完工百分比法确认提供劳务收入。

确定提供劳务交易完工进度的方法：已经发生的成本占估计总成本的比例。

②本公司在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的，分别下列情况处理：

A、已经发生的劳务成本预计能够得到补偿的，按照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。

B、已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿的，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认提供劳务收入。

(3) 让渡资产使用权收入

让渡资产使用权收入包括利息收入、使用费收入等。

本公司在收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入企业时，确认让渡资产使用权收入。

23、政府补助的确认和计量

(1) 政府补助的确认

本公司收到政府无偿拨入的货币性资产或非货币性资产，同时满足下列条件时，确认为政府补助：

- ① 企业能够满足政府补助所附条件；
- ② 企业能够收到政府补助。

(2) 政府补助的计量：

① 政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

② 与资产相关的政府补助，公司取得时确认为递延收益，自相关资产达到预定可使用状态时，在该资产使用寿命内平均分配，分次计入以后各期的损益。相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，将尚未分配的递延收益余额一次性转入资产处置当期的损益。

与收益相关的政府补助，用于补偿公司以后期间的相关费用或损失的，取得时确认为递延收益，在确认相关费用的期间计入当期损益；用于补偿公司已发生的相关费用或损失的，取得时直接计入当期损益。

③ 已确认的政府补助需要返还的，分别下列情况处理：

A、存在相关递延收益的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益。

B、不存在相关递延收益的，直接计入当期损益。

24、所得税会计处理方法

本公司采用资产负债表债务法进行所得税会计处理。

(1) 递延所得税资产

① 资产、负债的账面价值与其计税基础存在可抵扣暂时性差异的，以未来期间很可能取得的用以抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率，计算确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

②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，确认以前期间未确认的递延所得税资产。

③资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果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利益，减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，转回减记的金额。

(2) 递延所得税负债

资产、负债的账面价值与其计税基础存在应纳税暂时性差异的，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率，确认由应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债。

25、经营租赁和融资租赁会计处理

(1) 经营租赁

经营租赁中承租人，对于经营租赁的租金，在租赁期内各个期间按照直线法计入相关资产成本或当期损益；发生的初始直接费用，计入当期损益；或有租金在实际发生时计入当期损益。

经营租赁中出租人按资产的性质，将用作经营租赁的资产包括在资产负债表中的相关项目内；对于经营租赁的租金，在租赁期内各个期间按照直线法确认为当期损益；发生的初始直接费用，计入当期损益；对于经营租赁资产中的固定资产，出租人应当采用类似资产的折旧政策计提折旧；对于其他经营租赁资产，应当采用系统合理的方法进行摊销；或有租金在实际发生时计入当期损益。

(2) 融资租赁

融资租赁中承租人，在租赁期开始日将租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用；承租人在租赁谈判和签订租赁合同过程中发生的，可归属于租赁项目的手续费、律师费、差旅费、印花税等初始直接费用，应当计入租入资产价值；未确认融资费用在租赁期内各个期间进行分摊，采用实际利率法计算确认当期的融资费用；或有租金应当在实际发生时计入当期损益。

承租人在计算最低租赁付款额的现值时，能够取得出租人租赁内含利率的，应当采用租赁内含利率作为折现率；否则，应当采用租赁合同规定的利率作为折现率。承租人无法取得出租人的租赁内含利率且租赁合同没有规定利率的，应当采用同期银行贷款利率作为折现率。

承租人采用与自有固定资产相一致的折旧政策计提租赁资产折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产使用寿命两者中较短的期间内计提折旧。

融资租赁中出租人在租赁期开始日，将租赁开始日最低租赁收款额与初始直接费用之和作为应收融资租赁款的入账价值，同时记录未担保余值；将最低租赁收款额、初始直接费用及未担保

余值之和与其现值之和的差额确认为未实现融资收益；未实现融资收益应当在租赁期内各个期间进行分配；采用实际利率法计算确认当期的融资收入；或有租金在实际发生时计入当期损益。

26、持有待售资产的确认标准和会计处理方法

(1) 持有待售资产的确认标准

本公司对同时满足下列条件的非流动资产划分为持有待售资产：

- ①企业已经就处置该非流动资产作出决议；
- ②企业已经与受让方签订了不可撤销的转让协议；
- ③该项转让很可能在一年内完成。

(2) 持有待售资产的会计处理方法

公司对于持有待售的固定资产，调整该项固定资产的预计净残值，使该项固定资产的预计净残值能够反映其公允价值减去处置费用后的金额，但不得超过符合持有待售条件时该项固定资产的原账面价值，原账面价值高于调整后预计净残值的差额，作为资产减值损失计入当期损益。持有待售的固定资产不计折旧，按照账面价值与公允价值减去处置费用后的净额孰低进行计量。

符合持有待售条件的无形资产等其他非流动资产，比照上述原则处理。

27、主要会计政策和会计估计的变更

(1) 会计政策变更

公司本报告期无会计政策变更事项。

(2) 会计估计变更

公司本报告期无会计估计变更事项。

28、前期会计差错更正

公司本报告期无会计差错更正事项。

29、资产减值

当存在下列迹象的，表明资产可能发生了减值：

- (1) 资产的市价当期大幅度下跌，其跌幅明显高于因时间的推移或者正常使用而预计的下跌。
- (2) 企业经营所处的经济、技术或法律等环境以及资产所处的市场在当期或将在近期发生重大变化，从而对企业产生不利影响。
- (3) 市场利率或者其他市场投资回报率在当期已经提高，从而影响企业用来计算资产预计未来现金流量现值的折现率，导致资产可收回金额大幅度降低。
- (4) 有证据表明资产已经陈旧过时或其实体已经损坏。

(5) 资产已经或者将被闲置、终止使用或者计划提前处置。

(6) 企业内部报告的证据表明资产的经济绩效已经低于或者将低于预期，如资产所创造的净现金流量或者实现的营业利润（或者损失）远远低于预计金额等。

(7) 其他表明资产可能已经发生减值的迹象。

本公司在资产负债表日对长期股权投资、固定资产、工程物资、在建工程、无形资产（使用寿命不确定的除外）等适用《企业会计准则第8号——资产减值》的各项资产进行判断，当存在减值迹象时对其进行减值测试-估计其可收回金额。可收回金额以资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。资产的可收回金额低于其账面价值的，将资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

有迹象表明一项资产可能发生减值的，本公司通常以单项资产为基础估计其可收回金额。当难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

资产组是企业可以认定的最小资产组合，其产生的现金流入应当基本上独立于其他资产或者资产组。资产组由创造现金流入相关的资产组成。资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。

本公司对因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。商誉的减值测试结合与其相关的资产组或者资产组组合进行。

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

30、公司年金计划的主要内容及重大变化

本公司的年金计划正在研究，尚未确定。

(三) 税项

1、增值税税率为 17%，按销项税扣除进项税的余额缴纳。

2、营业税税率为营业收入的 5%。

3、城市维护建设税为应纳流转税额的 7%。

4、教育费附加为应纳流转税额的 3%。

5、堤防维护费为应纳流转税额的 2%。

6、地方教育发展费为营业收入的 1%。

7、平抑副食品价格基金为营业收入的 1%。

8、子公司武汉健坤物业有限公司从事高校后勤服务，根据财政部国家税务总局财税[2009]155 号文规定，对按照国家规定的收费标准向学生收取的高校学生公寓住宿费收入，免征营业税；对高校学生公寓免征房产税。该文件规定执行时间自 2009 年 1 月 1 日至 2010 年 12 月

31 日止。

9、企业所得税税率为 25%；其中，凤凰花园项目销售部所得税 2009 年度实行核定征收方式，按照 20%的应税所得率征收所得税（即营业收入的 5%），由武汉藏龙房地产开发有限公司代扣代缴。

(四) 企业合并及合并财务报表

1、子公司情况

(1) 通过设立或投资等方式取得的子公司

子公司 全称	子公司 类型	注册地	业务 性质	注册 资本	经营范围	期末实际 出资额	实质上构成 对子公司净 投资的其他 项目余额	持股 比例 (%)	表决权 比例 (%)	是否合 并报表	少数股东 权益	少数股东权 益中用于冲 减少数股东 损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司 少数股东分担的本期亏损超过少 数股东在该子公司期初所有者权 益中所享有份额后的余额
无													

(2) 同一控制下企业合并取得的子公司

子公司 全称	子公司 类型	注册地	业务 性质	注册 资本	经营范围	期末实际 出资额	实质上构成 对子公司净 投资的其他 项目余额	持股 比例 (%)	表决权 比例 (%)	是否合 并报表	少数股东 权益	少数股东权 益中用于冲 减少数股东 损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司 少数股东分担的本期亏损超过少 数股东在该子公司期初所有者权 益中所享有份额后的余额
无													

(3) 非同一控制下企业合并取得的子公司

子公司 全称	子公司 类型	注册地	业务 性质	注册资本 (万元)	经营范围	期末实际出 资额 (万元)	实质上构成对子 公司净投资的其 他项目余额	持股 比例 (%)	表决权比 例 (%)	是否合并 报表	少数股东 权益	少数股东权 益中用于冲 减少数股东 损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司 少数股东分担的本期亏损超过少 数股东在该子公司期初所有者权 益中所享有份额后的余额
武汉 健坤 物业 有限 公司	有限责 任公司	武汉	学生 公寓 的租 赁及 管理	10,646	学生公寓及房 地产开发; 房屋 租赁、物业管 理; 建筑装饰材 料、五金、照明 电器的销售	6,679.25		98	98	是	2,493,241.12		

2、其他

控股子公司名称	本公司投资 额（万元）	持股比例%		表决权 比例（%）	是否纳入 合并报表 范围
		直接 持股	间接 持股		
通过企业合并以外其他方式取得的子公司 凤凰花园项目部	18,377.20	93		93	是

3、合并范围发生变更的说明

公司本报告期内无合并范围变更情况。

(五) 合并会计报表主要项目附注

（以下附注未经特别说明，期末余额指 2009 年 12 月 31 日账面余额，年初余额指 2008 年 12 月 31 日账面余额；本期发生额指 2009 年度发生额，上期发生额指 2008 年度发生额；金额单位为人民币元）

1、货币资金

项 目	期末余额	年初余额
现 金	26,376.14	50,291.73
银行存款	46,627,507.17	32,474,532.44
合 计	46,653,883.31	32,524,824.17

注：货币资金期末余额较年初余额增加 43.44%，主要系本期房地产项目销售收款所致。

2、应收账款

(1) 应收账款按种类披露：

种 类	期末数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例（%）	金额	比例（%）
单项金额重大	966,316.00	98.50	73,642.30	98.38
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大				
其他不重大	14,706.00	1.50	1,212.30	1.62
合 计	981,022.00	100.00	74,854.60	100.00

应收账款种类说明：

单项金额重大的应收款项是指金额前 5 名的应收款项及其他不属于前 5 名，但期末单项金额占应收账款总额 10%（含 10%）以上的款项；单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收款项指逾期状态在 2 年以上（不含 2 年）的应收款项；除以上两项外其他款项列入其他不重大金额。

种 类	期初数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大	1,226,702.00	95.10	61,335.10	95.10
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大				
其他不重大	63,163.00	4.90	3,158.15	4.90
合 计	1,289,865.00	100.00	64,493.25	100.00

(2) 期末余额中无单项金额重大或虽不重大但单独进行减值测试的应收款项；

(3) 公司无本报告期前已全额计提坏账准备，或计提坏账准备的比例较大，但在本期又全额收回或收回比例较大的应收款项；

(4) 本报告期无实际核销的应收款项；

(5) 本报告期应收账款中无持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位；

(6) 应收账款金额前五名情况：

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例 (%)
何祥富（何祥财）	客户	390,002.00	1-2 年	39.75
冯德	客户	335,056.00	1 年以内	34.15
夏璠	客户	124,730.00	1 年以内	12.72
杨爱芳	客户	76,528.00	1-2 年	7.80
杨启涛	客户	40,000.00	1-2 年	4.08
合 计		966,316.00		98.50

(7) 应收账款期末余额中无应收关联方欠款。

2、其他应收款

(1) 其他应收款按种类披露：

种 类	期末数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大	151,682,254.88	94.74	151,682,254.88	99.04
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大	1,902,086.01	1.19	1,132,823.81	0.74
其他不重大	6,521,140.78	4.07	340,496.62	0.22
合 计	160,105,481.67	100.00	153,155,575.31	100.00

其他应收款种类的说明：

单项金额重大的其他应收款是指金额前 5 名的其他应收款及其他不属于前 5 名，但期末单项金额占其他应收款总额 10%（含 10%）以上的款项；单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款指逾期状态在 2 年以上（不含 2 年）的其他应收款；除以上两项外其他款项列入其他不重大金额。

种 类	期初数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大	151,682,254.88	96.26	151,682,254.88	99.27
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大	1,194,181.51	0.76	845,188.40	0.55
其他不重大	4,701,939.76	2.98	271,872.86	0.18
合 计	157,578,376.15	100.00	152,799,316.14	100.00

(2) 期末单项金额重大或虽不重大但单独进行减值测试的其他应收款坏账准备计提：

款项内容	账面余额	坏账金额	计提比例	理由
通辽市道博羊绒有限公司	69,536,112.70	69,536,112.70	100.00%	无法收回
深圳市万通科技发展有限公司	44,118,127.21	44,118,127.21	100.00%	无法收回
武汉绿之源生物工程有限公司	25,759,429.36	25,759,429.36	100.00%	无法收回
武汉道博营销有限公司	7,716,596.61	7,716,596.61	100.00%	无法收回
武汉宏建电气技术有限公司	4,551,989.00	4,551,989.00	100.00%	无法收回
合 计	151,682,254.88	151,682,254.88		

单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款：

账 龄	期末数		
	账面余额		坏账准备
	金 额	比例 (%)	
2年至3年 (含3年)	726,524.50	38.20	145,304.90
3年至4年 (含4年)	373,200.00	19.62	186,600.00
4年至5年 (含5年)	7,213.00	0.38	5,770.40
5年以上	795,148.51	41.80	795,148.51
合 计	1,902,086.01	100.00	1,132,823.81

账 龄	期初数		
	账面余额		坏账准备
	金 额	比例 (%)	
2年至3年 (含3年)	375,200.00	31.42	75,040.00
3年至4年 (含4年)	7,213.00	0.60	3,606.50
4年至5年 (含5年)	226,133.07	18.94	180,906.46
5年以上	585,635.44	49.04	585,635.44
合 计	1,194,181.51	100.00	845,188.40

(3) 公司无本报告期前已全额计提坏账准备, 或计提坏账准备的比例较大, 但在本期又全额收回或收回比例较大的其他应收款;

(4) 本报告期无实际核销的其他应收款;

(5) 本报告期其他应收款中无持公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东单位;

(6) 其他应收款金额前五名单位情况:

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应 收款总额 的比例
通辽市道博羊绒有限公司	历史关联人	69,536,112.70	5 年以上	43.43%
深圳市万通科技发展有限公司	无关联	44,118,127.21	3-4 年	27.56%
武汉绿之源生物工程有限公司	历史关联人	25,759,429.36	5 年以上	16.09%
武汉道博营销有限公司	无关联	7,716,596.61	5 年以上	4.82%
武汉宏建电气技术有限公司	无关联	4,551,989.00	5 年以上	2.84%
合 计		151,682,254.88		94.74%

(7) 应收关联方款项:

单位名称	与本公司关系	金额	占其他应收款总额的比例 (%)
通辽市道博羊绒有限公司	历史关联人	69,536,112.70	43.43
武汉绿之源生物工程有限公司	历史关联人	25,759,429.36	16.09
合 计		95,295,542.06	59.52

4、存货

(1) 存货分类

项 目	期末数			期初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	9,562,606.19	7,698,701.88	1,863,904.31	47,958,299.88	7,698,701.88	40,259,598.00
开发产品	531,541.19		531,541.19	15,787,622.82		15,787,622.82
合 计	10,094,147.38	7,698,701.88	2,395,445.50	63,745,922.70	7,698,701.88	56,047,220.82

(2) 存货跌价准备

存货种类	期初账面余额	本期计提额	本期减少额		期末账面余额
			转回	转销	
开发成本	7,698,701.88				7,698,701.88
合 计	7,698,701.88				7,698,701.88

(3) 存货跌价准备情况

项 目	计提存货跌价准备的依据	本期转回存货跌价准备的原因	本期转回金额占该项存货期末余额的比例 (%)
开发成本	无法继续进行的房地产项目		
合 计			

A、开发成本中 7,698,701.88 元系无法继续进行的房地产开发项目成本，全额计提存货跌价准备。

B、2009 年 11 月 17 日，公司与武汉藏龙房地产开发有限公司签订“房地产项目合作协议书”之补充协议，双方约定：室外工程如道路、绿化由公司负责，施工费用由藏龙公司负责。公司据此将年初已确认的 1,820,398.00 元道路、绿化施工等开发成本转入藏龙公司往来款核算。

C、存货期末账面余额（原值）较年初下降 84.17%，主要系销售结转成本所致。

5、长期股权投资

长期股权投资情况

被投资单位名称	初始投资金额	期初余额	增减变动	期末余额	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)
一、权益法核算的长期股权投资						
二、成本法核算的长期股权投资						
武汉绿之源生物工程有限公司	13,897,572.65	13,897,572.65		13,897,572.65	11.00	11.00
通辽市道博羊绒有限公司	1,585,000.99	1,585,000.99		1,585,000.99	13.00	13.00
合 计	15,482,573.64	15,482,573.64		15,482,573.64		

被投资单位名称	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、权益法核算的长期股权投资				
二、成本法核算的长期股权投资				
武汉绿之源生物工程有限公司		13,897,572.65		
通辽市道博羊绒有限公司		1,585,000.99		
合 计		15,482,573.64		

6、固定资产

(1) 固定资产明细：

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	117,191,172.63	268,033.00	14,339,838.96	103,119,366.67
其中：房屋、建筑物	115,710,696.96		14,339,838.96	101,370,858.00
运输工具	1,351,641.67	234,045.00		1,585,686.67
其他设备	128,834.00	33,988.00		162,822.00
二、累计折旧合计	11,269,962.65	2,651,144.34	4,154,423.93	9,766,683.06
其中：房屋、建筑物	10,770,012.35	2,530,344.28	4,154,423.93	9,145,932.70
运输工具	407,458.37	109,156.67		516,615.04
其他设备	92,491.93	11,643.39		104,135.32
三、固定资产账面净值合计	105,921,209.98	-2,383,111.34	10,185,415.03	93,352,683.61
其中：房屋、建筑物	104,940,684.61	-2,530,344.28	10,185,415.03	92,224,925.30
运输工具	944,183.30	124,888.33		1,069,071.63
其他设备	36,342.07	22,344.61		58,686.68

项 目	年初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
四、固定资产账面减值准备累计金额合计	1,392,045.33		1,392,045.33	
其中：房屋、建筑物	1,392,045.33		1,392,045.33	
运输工具				
其他设备				
五、固定资产账面价值合计	104,529,164.65	-2,383,111.34	8,793,369.70	93,352,683.61
其中：房屋、建筑物	103,548,639.28	-2,530,344.28	8,793,369.70	92,224,925.30
运输工具	944,183.30	124,888.33		1,069,071.63
其他设备	36,342.07	22,344.61		58,686.68

A、本期折旧额 2,651,144.34 元。

B、本期减少的固定资产系出售原闲置的佳丽大厦房产，相应转销原计提的减值准备。

(2) 未办妥产权证书的固定资产情况

项 目	未办妥产权证书原因
1-4#学生公寓及食堂	资产过户手续尚在办理之中

注：根据有关出资协议、章程的约定，子公司武汉健坤物业有限公司（以下简称“健坤公司”）注册资本为10,646万元，其中第二期固定资产出资为武汉理工大学华夏学院1-3号学生公寓及食堂，作价7,352.20万元，应由武汉华软软件股份有限公司（以下简称“华软公司”）于2008年4月3日之前缴足；另外，健坤公司与华软公司签定了资产购买协议，购买武汉理工大学华夏学院4号学生公寓，转让价格为2,553.46万元。2006年度，华软公司已将武汉理工大学华夏学院1-4号学生公寓及食堂移交给健坤公司管理与使用。截止2009年12月31日，上述资产的过户手续尚在办理之中。

7、递延所得税资产和递延所得税负债

递延所得税资产和递延所得税负债不以抵销后的净额列示

(1) 已确认的递延所得税资产和递延所得税负债

项 目	期末数	期初数
递延所得税资产：		
资产减值准备	57,361.59	
小 计	57,361.59	
递延所得税负债：		
交易性金融工具、衍生金融工具的估值		
计入资本公积的可供出售金融资产公允价值变动		
小 计		

(2) 未确认递延所得税资产明细

项 目	期末数	期初数
可抵扣亏损	6,863,795.50	45,022,091.28
合 计	6,863,795.50	45,022,091.28

(3) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年 份	期末数	期初数	备注
2005 年度亏损	6,863,795.50	45,022,091.28	2010 年到期
合 计	6,863,795.50	45,022,091.28	

(4) 引起暂时性差异的资产或负债项目对应的暂时性差异

项 目	暂时性差异金额
一、产生递延所得税资产的可抵扣暂时性差异项目	
1. 其他应收款	229,446.37
合 计	229,446.37
二、产生递延所得税负债的应纳税暂时性差异项目	
无	
合 计	

8、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	
一、坏账准备	152,863,809.39	366,620.52			153,230,429.91
其中：1. 应收账款坏账准备	64,493.25	10,361.35			74,854.60
2. 其他应收账款坏账准备	152,799,316.14	356,259.17			153,155,575.31
二、存货跌价准备	7,698,701.88				7,698,701.88
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	15,482,573.64				15,482,573.64
六、投资性房地产减值准备					
七、固定资产减值准备	1,392,045.33			1,392,045.33	
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					

项 目	年初余额	本期计提额	本期减少额		期末余额
			转回	转销	
十四、其他					
合 计	177,437,130.24	366,620.52		1,392,045.33	176,411,705.43

注：本期减少额中转销固定资产减值准备 1,392,045.33 元，系公司出售固定资产所致。

9、短期借款

借款条件	期末余额	年初余额
保证借款	10,000,000.00	14,990,000.00
合 计	10,000,000.00	14,990,000.00

注：保证借款系公司股东武汉市夏天科教发展有限公司以持有的公司无限售流通股 2,311,141 股作为权利质押担保。

10、预收账款

项 目	期末余额	年初余额
合 计	900,448.00	49,870,806.00

注 1：期末账面余额中无欠持公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位的款项；

注 2：预收账款期末数较年初数下降 98.19%，主要系结转销售收入所致。

11、应付职工薪酬

项 目	年初余额	本期增加额	本期支付额	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	466,178.00	2,552,396.00	2,542,371.00	476,203.00
二、职工福利费		44,342.00	44,342.00	
三、社会保险费		97,276.68	97,276.68	
其中：1. 医疗保险费		24,276.35	24,276.35	
2. 基本养老保险费		61,977.33	61,977.33	
3. 年金缴费				
4. 失业保险费		6,046.09	6,046.09	
5. 工伤保险费		2,927.83	2,927.83	
6. 生育保险费		2,049.08	2,049.08	
四、住房公积金	157,310.30	48,603.00	48,603.00	157,310.30
五、辞退福利				
六、其他	211,900.93	23,898.88	20,769.25	215,030.56
其中：以现金结算的股份支付				
合 计	835,389.23	2,766,516.56	2,753,361.93	848,543.86

注1：应付职工薪酬中无拖欠性质的款项。

注2：其他中工会经费和职工教育经费金额207,853.56元。

注3：应付职工薪酬预计2010年1月10日发放金额476,203.00元。

12、应交税费

税 种	期末余额	年初余额
一、营业税	1,605,423.97	1,731,469.16
二、所得税	6,768,546.81	1,688,408.50
三、个人所得税	1,566,810.61	1,499,105.61
四、城市维护建设税	113,448.63	122,271.79
五、土地增值税	752,703.12	789,739.70
六、教育费附加	47,093.77	50,875.12
七、堤坊维护费	32,108.49	34,629.37
八、地方教育发展费	32,108.49	4,868.74
九、平抑基金	48,363.65	
十、其他	97,449.03	60,830.10
合 计	11,064,056.57	5,982,198.09

注：应缴税费期末数较期初数增加84.95%，主要系公司本期实现凤凰花园项目销售计提相关税费所致。

13、应付利息

项目	期末余额	期初余额
分期付息到期还本的长期借款利息		35,134,784.89

注：公司已经履行完毕与中国银行湖北省分行的借款及利息的和解协议，详见附注（十）3。

14、应付股利

主要投资者	期末余额	年初余额	超过1年未支付的原因
其他投资者	1,777,096.00	1,777,096.00	未领取
合 计	1,777,096.00	1,777,096.00	

注：应付股利系部分法人股东及内部职工股尚未领取的股利。

15、其他应付款

(1)

项 目	期末余额	期初余额
合 计	5,541,312.14	8,572,141.68

注：期末账面余额较期初账面余额减少 35.36%，主要是应付武汉藏龙房地产开发有限公司往来款项减少所致。

其他应付款期末余额中无持公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位或关联方的款项。

16、预计负债

种 类	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
对外担保	13,127,915.41			13,127,915.41

注：预计负债详细情况见附注（七）1。

17、股本

单位：万股

项 目	年初数		本报告期变动增减(+,-)					期末数	
	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									
1、国家持股									
2、国有法人持股									
3、其他内资持股	2,709.1629	25.94%				-2,694.1629	-2,694.1629	15.00	0.14%
其中：									
境内法人持股	2,709.1629	25.94%				-2,694.1629	-2,694.1629	15.00	0.14%
境内自然人持股									
4、外资持股									
其中：									
境外法人持股									
境外自然人持股									
二、无限售条件股份									
1、人民币普通股	7,735.2371	74.06%				2,694.1629	2,694.1629	10,429.40	99.86%
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	10,444.40	100.00%						10,444.40	100.00%

18、资本公积

项 目	年初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
资本溢价（股本溢价）				
其他资本公积	109,769.27			109,769.27
其中：①权益法核算的长期股权投资，被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动				
②可供出售金融资产公允价值变动				
③有效现金流量套期中产生的利得或损失				
④以权益结算的股份支付				
⑤投资性房地产转换时产生的差额				
⑥持有至到期投资与可供出售金融资产间的转换				
⑦原制度转入资本公积	109,769.27			109,769.27
合 计	109,769.27			109,769.27

19、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	6,943,130.06			6,943,130.06
合 计	6,943,130.06			6,943,130.06

20、未分配利润

项 目	金 额	提取或分配比例
调整前年初未分配利润	-45,089,115.76	
加：年初未分配利润调整数		
调整后年初未分配利润	-45,089,115.76	
加：本年归属于母公司所有者的净利润	38,155,051.10	
减：提取法定盈余公积		
提取任意盈余公积		
应付优先股股利		
应付普通股股利		
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	-6,934,064.66	

21、营业收入和营业成本

(1) 营业收入：

项 目	本年发生额	上期发生额
主营业务收入	92,227,090.51	88,016,038.85
其他业务收入		
营业成本	58,455,336.07	40,025,017.76

(2) 按行业、产品或地区类别列示:

行业、产品或地区类别	本年发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
1. 房地产销售收入	74,887,603.51	51,831,377.32	75,944,038.85	34,045,247.36
2. 学生公寓物管、租赁及相关业务	12,072,000.00	5,999,770.40	12,072,000.00	5,979,770.40
3. 销售服务收入	5,267,487.00	624,188.35		
合 计	92,227,090.51	58,455,336.07	88,016,038.85	40,025,017.76

注 1: 本期新增销售服务收入系销售商品房取得的服务费收入。2009 年 9 月 30 日, 公司与武汉藏龙房地产开发有限公司签订房产销售服务协议, 协议约定藏龙公司将拥有的包括凤凰新新家园项目在内的约 10 万平方米陆续开盘的房地产项目, 委托公司以藏龙公司名义组织销售。藏龙公司确认凤凰新新家园项目的基本销售均价为 2500 元/平方米, 公司按基本销售均价销售商品房时, 其销售收入的 4%作为公司的基本销售服务费用收入, 超过基本销售均价部分的销售收入的 20%作为公司的超额销售服务费用收入。

注 2: 营业成本较上期增加 46.05%, 主要系本期销售的凤凰花园 35-37 号楼项目成本较高, 该项目系公司与藏龙公司合作开发的房地产项目, 07 年底签订合作开发协议时正值房地产高峰期, 协议价格较高, 08 年受房地产市场波动影响, 导致销售毛利减少所致。

(3) 公司前五名客户的营业收入情况

客户名称	营业收入	占公司全部营业收入的比例(%)
武汉理工大学华夏学院	12,072,000.00	13.09
武汉藏龙房地产开发有限公司	5,267,487.00	5.71
毛家明	517,062.00	0.56
王语风	510,152.43	0.55
龚亚军	507,966.93	0.55
合 计	18,874,668.36	20.46

22、营业税金及附加

项 目	本年发生额	上期发生额	计缴标准
营业税	4,007,754.52	3,797,201.97	营业收入的 5%
城市维护建设税	280,542.83	265,804.15	应纳流转税额的 7%
教育费附加	120,232.65	113,916.06	应纳流转税额的 3%
堤防维护费	80,155.11	75,944.03	应纳流转税额的 2%
地方教育发展费	80,155.11	75,944.03	营业收入的 1%
平抑基金	80,155.11		营业收入的 1%
土地增值税	374,438.04	379,720.18	房地产销售收入的 5%
合 计	5,023,433.37	4,708,530.42	

23、资产减值损失

项 目	本年发生额	上期发生额
一、坏账损失	366,620.52	2,894,958.43
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	366,620.52	2,894,958.43

24、营业外收入

项 目	本期发生额	上期发生额
债务重组利得	28,161,821.14	
其他	730.00	
合 计	28,162,551.14	

注：本期债务重组利得详见附注（十）3。

25、营业外支出

项 目	本年发生额	上期发生额
非流动资产处置损失合计	1,028,250.13	211,954.20
其中：固定资产处置损失	1,028,250.13	211,954.20
无形资产处置损失		
债务重组损失		
非货币性资产交换损失		
对外捐赠		
其他	50,845.99	2,032.89
合 计	1,079,096.12	213,987.09

26、所得税费用

项 目	本期发生额	上期发生额
按税法及相关规定计算的当期所得税	5,162,626.55	3,797,201.97
加：递延所得税费用（收益以“-”列示）	-57,361.59	
所得税费用	5,105,264.96	3,797,201.97

27、基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

根据《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），公司编制和披露合并财务报表的，“扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润”以扣除少数股东损益后的合并净利润为基础，扣除母公司非经常性损益（应考虑所得税影响）、各子公司非经常性损益（应考虑所得税影响）中母公司普通股股东所占份额；“归属于公司普通股股东的期末净资产”不包括少数股东权益金额。

基本每股收益 = $P_0 \div S$

$S = S_0 + S_1 + S_i \times M_i \div M_0 - S_j \times M_j \div M_0 - S_k$

其中： P_0 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； S_0 为期初股份总数； S_1 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； S_i 为报告期因发行新股或债转股等增加股份数； S_j 为报告期因回购等减少股份数； S_k 为报告期缩股数； M_0 为报告期月份数； M_i 为增加股份次月起至报告期期末的累计月数； M_j 为减少股份次月起至报告期期末的累计月数。

稀释每股收益 = $P_1 / (S_0 + S_1 + S_i \times M_i \div M_0 - S_j \times M_j \div M_0 - S_k + \text{认股权证、股份期权、可转换债券等增加的普通股加权平均数})$

其中， P_1 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。在计算稀释每股收益时，应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。

28、现金流量表相关项目

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金

项 目	本期发生额	上期发生额
收到的其他与经营活动有关的现金	1,592,801.06	13,877,746.83
其中：收大额往来款	1,550,000.00	13,762,652.01

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项 目	本期发生额	上期发生额
支付的其他与经营活动有关的现金	14,320,218.52	3,671,857.06
其中：支付大额往来款	5,806,118.46	
付现的管理费用及销售费用	7,504,852.89	

29、现金流量表补充资料

(1)

补充资料	本年金额	上期金额
1.将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	38,240,765.69	22,144,130.51
加：资产减值准备	366,620.52	2,894,958.43
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧、投资性房地产摊销	2,651,144.34	2,964,205.00
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）	1,028,250.13	213,987.09
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）	1,270,608.69	5,683,319.99
投资损失（收益以“-”号填列）		
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-57,361.59	
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）	53,651,775.32	-6,214,350.64
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-78,064,114.46	-11,562,875.50
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	30,084,279.94	43,466,821.41

补充资料	本年金额	上期金额
其他	-28,161,821.14	
经营活动产生的现金流量净额	21,010,147.44	59,590,196.29
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	46,653,883.31	32,524,824.17
减: 现金的期初余额	32,524,824.17	13,023,619.80
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	14,129,059.14	19,501,204.37
(2) 现金和现金等价物:		
项 目	本年金额	上期金额
一、现金	46,653,883.31	32,524,824.17
其中: 库存现金	26,376.14	50,291.73
可随时用于支付的银行存款	46,627,507.17	32,474,532.44
可随时用于支付的其他货币资金		
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、期末现金及现金等价物余额	46,653,883.31	32,524,824.17

30、分部报告

项 目	房地产销售及业务		学生公寓物管租赁业务		未分配项目		抵销		合计	
	本期	上期	本期	上期	本期	上期	本期	上期	本期	上期
一、营业收入	80,155,090.51	75,944,038.85	12,072,000.00	12,072,000.00					92,227,090.51	88,016,038.85
其中：对外交易收入	80,155,090.51	75,944,038.85	12,072,000.00	12,072,000.00					92,227,090.51	88,016,038.85
分部间交易收入										
二、营业成本	52,455,565.67	34,045,247.36	5,999,770.40	5,979,770.40					58,455,336.07	40,025,017.76
利息费用	1,270,608.69	5,683,319.99							1,270,608.69	5,683,319.99
投资损失					-13,640,446.40	-31,129,677.50	13,640,446.40	31,129,677.50		
三、营业利润（亏损）	10,615,129.66	20,290,684.59	5,647,445.97	5,864,634.98					16,262,575.63	26,155,319.57
四、资产总额	119,837,836.70	70,345,792.66	137,536,476.71	154,230,812.78			-107,058,865.64	-25,470,964.04	150,315,447.77	199,105,641.40
五、负债总额	70,651,315.06	155,114,307.21	12,874,420.71	33,854,486.28			-40,266,363.79	-58,678,462.19	43,259,371.98	130,290,331.30
六、补充信息										
1. 折旧和摊销费用	182,452.98	582,875.61	2,468,691.36	2,381,329.39					2,651,144.34	2,964,205.00
2. 当期确认的减值损失			261,404.70	-61,075.02						
3. 资本性支出	268,033.00	402,050.00							268,033.00	402,050.00
其中：购置固定资产支出	268,033.00	402,050.00							268,033.00	402,050.00
4. 折旧和摊销以外的非 现金费用										

31、财务费用

类 别	本期发生数	上期发生数
利息支出	1,270,608.69	5,683,319.99
减：利息收入	35,508.15	57,547.41
手续费	11,442.59	13,033.03
合 计	1,246,543.13	5,638,805.61

注：本期财务费用发生额比上期发生额下降 77.89%，主要原因是本期与中国银行湖北分行的债务重组事项履行完毕，相应减少计提借款利息所致。

(六) 关联方关系及其交易

1、本公司关联方的认定标准：

本公司按照企业会计准则和中国证监会的相关规定，确定关联方的认定标准为：一方控制、共同控制另一方或对另一方施加重大影响，以及两方或两方以上同受一方控制、共同控制或重大影响的，构成关联方。

2、本企业的母公司有关信息：

母公司名称	关联关系	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本
武汉新星汉宜化工有限公司	母公司	有限责任公司	武汉市洪山区珞珈山路特1号	龚明山	农副产品的批发兼零售；矿产品（不含煤及石油制品；化工产品（不含有毒、有害、易燃易爆危险品）	53,570,000.00

母公司名称	母公司对本企业的持股比例（%）	母公司对本企业的表决权比例（%）	本企业最终控制方	组织机构代码
武汉新星汉宜化工有限公司	19.39	19.39	陈小燕	72466971-1

3、本企业的子公司有关信息披露：

子公司名称	子公司类型	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本（亿元）	本企业合计持股比例（%）	本企业合计享有的表决权比例（%）	组织机构代码
武汉健坤业有限公司	有限责任公司		武汉市东湖开发区	刘家清	学生公寓的租赁及管理	10,646	98.00	98.00	78317242-2

4、其他关联方

其他关联方名称	其他关联方与本企业的关系	组织机构代码
武汉绿之源生物工程有限公司	历史关联人	30021523-0

通辽市道博羊绒有限公司	历史关联人
-------------	-------

5、关联方应收应付款项余额：

项 目	关联方	年末金额	年初金额
其他应收款：			
武汉绿之源生物工程有限公司	历史关联人	25,759,429.36	25,759,429.36
通辽市道博羊绒有限公司	历史关联人	69,536,112.70	69,536,112.70
合 计		95,295,542.06	95,295,542.06

(七)或有事项

1、对外担保

(1) 公司为深圳市万通科技发展有限公司（以下简称“深圳万通公司”）向华夏银行深圳宝安支行贷款 3450 万元提供连带责任担保。因深圳万通公司未按合同约定条款偿还贷款本息被华夏银行深圳宝安支行起诉。2005 年 3 月 15 日，经深圳市中级人民法院（2005）深中法民二初字第 32 号民事判决书判决：深圳万通公司向原告偿还借款本金及利息共 3,553.61 万元，判决书生效之日起十日内未支付的，应加倍支付迟延履行期间的债务利息。公司对上述债务承担连带清偿责任；此外，案件受理费及诉讼保全费共 36.48 万元由深圳万通公司及公司连带承担。因深圳万通公司已无偿还能力，公司以前年度已确认了预计负债 40,919,616.99 元，2005 年公司代为偿还借款利息 1,000,000.00 元，2006 年公司代为偿还借款利息 4,058,720.00 元、借款本金 34,500,000.00 元。公司已将代深圳万通公司支付的款项计入其他应收款，并全额计提了坏账准备。公司账面对该项担保的预计负债余额为 1,360,896.99 元，由于公司尚未收取法院终止执行裁定书，因此公司尚未转销上述预计负债余额。

(2) 公司为万鸿集团股份有限公司（以下简称“万鸿公司”）向中国银行汉口支行申请两笔一年期贷款 500 万元，共计 1,000 万元提供连带责任担保，借款期限分别为 2002 年 12 月 20 日至 2003 年 12 月 20 日和 2002 年 12 月 23 日至 2003 年 12 月 23 日。合同到期后万鸿公司未按约还本付息。2004 年 6 月 25 日，中国银行汉口支行将该项债权转让给中国信达资产管理公司武汉办事处（以下简称“信达武汉办”）。2006 年 9 月 15 日，信达武汉办向武汉市中级人民法院（以下简称“武汉中院”）提起诉讼，要求万鸿公司偿还本金 1,000 万元及逾期利息，要求公司对上述债务承担连带清偿责任。2007 年 1 月 17 日，武汉中院作出（2006）武民商初字第 214 号民事判决书，判决万鸿公司偿还信达武汉办两份借款合同的借款本金共计 1,000 万元并按照借款合同的约定支付罚息，公司对万鸿公司以上的债务承担连带清偿责任。截至报告日止，万鸿公司未清偿上述债务，公司也未履行连带清偿责任。公司 2006 年度已根据法院判决计提了预计负债 11,767,018.42 元。根据万鸿公司的公告，万鸿公司已经启动了重大资产重组工作，上述债务的债权人已变更为佛山顺德奥健投资有限公司，佛山顺德奥健投资有限公司系万鸿公司实际控制人佛山市顺德佛奥集团有限公司的全资子公司。

2、诉讼事项

除上述对外担保涉及的诉讼事项外，公司不存在其他诉讼事项。

(八) 承诺事项

截止报告日公司无重大承诺事项。

(九) 资产负债表日后事项

2009 年 8 月 20 日，本公司 2009 年第二次临时股东大会审议通过了《关于公司向特定对象非公开发行股票方案的议案》、《发行股份购买资产协议书》、《武汉道博股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易报告书（草案）》等议案，上述议案及《发行股份购买资产协议书》的主要内容是：本公司采用非公开发行的方式，在中国证券监督管理委员会核准后六个月内以每股 8.89 元的价格向湖北省科技投资有限公司发行 31,294,394 股股票，湖北省科技投资有限公司以持有的武汉合嘉置业有限公司 100% 的股权认购，确定上述股权的交易价格为 278,207,164.73 元人民币。2009 年 12 月 31 日，经中国证监会并购重组审核委员会工作会议审核，公司发行股份购买资产暨关联交易的方案获有条件通过。

(十) 其他重大事项

1、2006 年度，武汉新星汉宜化工有限公司（原名“武汉洪山新星商贸有限公司”，以下简称“新星公司”）与公司签署《资产置换协议》及相关协议，以其与武汉藏龙房地产开发有限公司（以下简称“藏龙公司”）合作开发的凤凰花园二、三期项目的开发收益权（指纳入收益权范围的凤凰二、三期项目销售收入扣除相关税费后享有 93% 的收益）作价 189,041,963.84 元与公司的部分资产和负债进行置换。公司置换出的资产在置换日的账面价值为 183,771,978.34 元，因此该置入资产入账价值为 183,771,978.34 元。

截止 2009 年 12 月 31 日，置入资产已为公司累计分回业务收入 303,368,858.29 元，累计实现投资收益 104,398,556.01 元；截至 2009 年 12 月 31 日，凤凰花园二三期项目尚未销售的开发产品 531,541.19 元。

2、截至 2009 年 12 月 31 日，股东所持公司股权被质押情况

- (1) 武汉新星汉宜化工有限公司所持有的公司 19.37% 股权（2023 万股）被质押；
- (2) 武汉市夏天科教发展有限公司所持有的公司 9.22% 股权（963.33 万股）被质押；
- (3) 武汉合信实业有限公司所持有的公司股权 3.43%（357.78 万股）被质押。
- (4) 武汉远洲生物工程有限公司所持有的公司股权 4.99%（520.80 万股）被质押；

3、债务重组事项

公司年初账面未付中国银行湖北省分行（以下简称“中行省分行”）的利息及罚息余额合计为 35,134,784.89 元。2009 年 3 月 30 日，公司与中行省分行及相关方签订了《协议书》，确认公司在偿还利息人民币 5,972,963.75 元、并承担部分律师费人民币 1,000,000 元后，中行省分行与公司的债权

债务完全结清。《协议书》签订后，公司已支付了上述应付利息及律师费，公司确认了债务重组收益 28,161,821.14 元。

(十一) 母公司会计报表主要项目附注

1、 应收账款

(1) 应收账款按种类披露：

种 类	期末数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大	129,773.00	100.00	6,488.65	100.00
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大				
其他不重大				
合 计	129,773.00	100.00	6,488.65	100.00

应收账款种类说明：

单项金额重大的应收款项是指金额前 5 名的应收款项及其他不属于前 5 名，但期末单项金额占应收账款总额 10%（含 10%）以上的款项；单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收款项指逾期状态在 2 年以上（不含 2 年）的应收款项；除以上两项外其他款项列入其他不重大金额。

(2) 期末余额中无单项金额重大或虽不重大但单独进行减值测试的应收款项；

(3) 公司无本报告期前已全额计提坏账准备，或计提坏账准备的比例较大，但在本期又全额收回或收回比例较大的应收款项；

(4) 本报告期无实际核销的应收款项；

(5) 本报告期应收账款中无持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位；

(6) 应收账款金额前五名单位情况：

单位名称	与本公司关系	金 额	年 限	占应收账款总额的比例 (%)
夏璠	客户	124,730.00	1 年以内	96.12
毛家明	客户	3,402.00	1 年以内	2.62
范明川	客户	1,641.00	1 年以内	1.26
合 计		129,773.00		100.00

(7) 应收账款期末余额中无应收关联方账款；

(8) 应收账款期末账面余额（原值）较年初上升 100.00%，主要系本期实现销售所致。

2、 其他应收款

(1) 其他应收款按种类披露:

种 类	期末数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大	187,342,397.01	94.78	147,130,265.88	96.26
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大	6,084,875.01	3.08	5,500,212.81	3.60
其他不重大	4,224,512.27	2.14	212,509.06	0.14
合 计	197,651,784.29	100.00	152,842,987.75	100.00

其他应收款种类的说明:

单项金额重大的其他应收款是指金额前 5 名的其他应收款及其他不属于前 5 名,但期末单项金额占其他应收款总额 10% (含 10%) 以上的款项; 单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款指逾期状态在 2 年以上 (不含 2 年) 的其他应收款; 除以上两项外其他款项列入其他不重大金额。

种 类	期初数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大	161,040,840.02	95.66	147,130,265.88	96.42
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大	5,376,970.51	3.19	5,323,337.40	3.49
其他不重大	1,925,787.86	1.15	133,065.26	0.09
合 计	168,343,598.39	100.00	152,586,668.54	100.00

(2) 期末单项金额重大或虽不重大但单独进行减值测试的其他应收款坏账准备计提:

款项内容	账面余额	坏账金额	计提比例	理由
通辽市道博羊绒有限公司	69,536,112.70	69,536,112.70	100.00%	无法收回
深圳市万通科技发展有限公司	44,118,127.21	44,118,127.21	100.00%	无法收回
武汉绿之源生物工程有限公司	25,759,429.36	25,759,429.36	100.00%	无法收回
武汉道博营销有限公司	7,716,596.61	7,716,596.61	100.00%	无法收回
武汉宏建电气技术有限公司	4,551,989.00	4,551,989.00	100.00%	无法收回
合 计	151,682,254.88	151,682,254.88		

单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款：

账 龄	期末数		
	账面余额		坏账准备
	金 额	比例 (%)	
2年至3年 (含3年)	726,524.50	11.94	145,304.90
3年至4年 (含4年)	4,000.00	0.06	2,000.00
4年至5年 (含5年)	7,213.00	0.12	5,770.40
5年以上	5,347,137.51	87.88	5,347,137.51
合 计	6,084,875.01	100.00	5,500,212.81

账 龄	期初数		
	账面余额		坏账准备
	金 额	比例 (%)	
2年至3年 (含3年)	6,000.00	0.11	1,200.00
3年至4年 (含4年)	7,213.00	0.13	3,606.50
4年至5年 (含5年)	226,133.07	4.21	180,906.46
5年以上	5,137,624.44	95.55	5,137,624.44
合 计	5,376,970.51	100.00	5,323,337.40

(3) 公司无本报告期前已全额计提坏账准备，或计提坏账准备的比例较大，但在本期又全额收回或收回比例较大的其他应收款；

(4) 本报告期无实际核销的其他应收款；

(5) 本报告期其他应收款中无持公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东单位；

(6) 其他应收款金额前五名单位情况：

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款总额的比例
通辽市道博羊绒有限公司	历史关联人	69,536,112.70	5 年以上	35.18%
深圳市万通科技发展有限公司	无关联	44,118,127.21	3-4 年	22.32%
武汉绿之源生物工程有限公司	历史关联人	25,759,429.36	5 年以上	13.03%
武汉道博营销有限公司	无关联	7,716,596.61	5 年以上	3.91%
武汉宏建电气技术有限公司	无关联	4,551,989.00	5 年以上	2.3%
合 计		151,682,254.88		76.74%

(7) 应收关联方款项：

单位名称	与本公司关系	金额	占其他应收款总额的比例 (%)
通辽市道博羊绒有限公司	历史关联人	69,536,112.70	35.18
武汉绿之源生物工程有限公司	历史关联人	25,759,429.36	13.03
合 计		95,295,542.06	48.21

3、长期股权投资

被投资单位名称	初始投资金额	期初余额	增减变动	期末余额	在被投资单位持股比例 (%)	在被投资单位表决权比例 (%)
一、权益法核算的长期股权投资						
二、成本法核算的长期股权投资						
武汉绿之源生物工程有限公司	13,897,572.65	13,897,572.65		13,897,572.65	11.00	11.00
通辽市道博羊绒有限公司	1,585,000.99	1,585,000.99		1,585,000.99	13.00	13.00
武汉健坤物业有限公司	66,792,501.85	66,792,501.85		66,792,501.85	98.00	98.00
凤凰花园项目部	183,771,978.34	15,787,622.82	-15,256,081.63	531,541.19	93.00	93.00
合 计	266,047,053.83	98,062,698.31	-15,256,081.63	82,806,616.68		

注：凤凰花园项目本期减少 15,256,081.63 元，系该项目投资成本收回所致。

被投资单位名称	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、权益法核算的长期股权投资				
二、成本法核算的长期股权投资				
武汉绿之源生物工程有限公司		13,897,572.65		
通辽市道博羊绒有限公司		1,585,000.99		
合 计		15,482,573.64		

4、营业收入和营业成本

(1) 营业收入：

项 目	本年发生额	上期发生额
主营业务收入	46,182,463.00	
其他业务收入		
营业成本	37,199,484.04	

(2) 按行业、产品或地区类别列示：

行业、产品或地区类别	本年发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
一、房地产销售收入	40,914,976.00	36,575,295.69		

二、销售服务收入	5,267,487.00	624,188.35	
合 计	46,182,463.00	37,199,484.04	

注 1：本期房地产销售收入系凤凰花园 35-37 号楼销售收入，该项目系公司与藏龙公司合作开发的房地产项目，07 年底签订合作开发协议时正值房地产高峰时期，协议价格较高，故项目成本较高。

注 2：本期新增销售服务收入系销售商品房取得的服务费收入。详见附注（五）21（2）。

（3）公司前五名客户的营业收入情况

客户名称	营业收入	占公司全部营业收入的比例(%)
武汉藏龙房地产开发有限公司	5,267,487.00	11.41
毛家明	517,062.00	1.12
叶亚云	464,432.00	1.01
郑家胜	460,751.00	1.00
李铁	440,549.00	0.95
合 计	7,150,281.00	15.49

5、投资收益

（1）投资收益的来源：

产生投资收益的来源	本年发生额	上期发生额
一、成本法核算的长期股权投资收益	13,764,744.74	31,129,677.50
二、权益法核算的长期股权投资收益		
三、处置长期股权投资损益（损失“-”）		
四、持有交易性金融资产期间取得的投资收益		
五、持有至到期投资期间取得的投资收益		
六、持有可供出售金融资产期间取得的投资收益		
七、处置交易性金融资产取得的投资收益		
八、持有至到期投资取得的投资收益		
九、可供出售金融资产取得的投资收益		
十、其它		
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或金融负债实现的损益（损失“-”）		
合 计	13,764,744.74	31,129,677.50

（2）按成本法核算的长期股权投资收益：

被投资单位	本年发生额	上期发生额	本年比上期增减变动的原因
凤凰花园项目部	13,764,744.74	31,129,677.50	可供销售房源减少
合 计	13,764,744.74	31,129,677.50	

6、现金流量表补充资料

补充资料	本期金额	上期金额
1.将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	33,955,036.19	16,279,495.53
加: 资产减值准备	262,807.86	3,103,018.08
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧、投资性房地产摊销	182,452.98	516,907.81
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)	1,028,250.13	213,987.09
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)	1,270,608.69	5,683,319.99
投资损失(收益以“-”号填列)	-13,764,744.74	-31,129,677.50
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)		
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)	38,395,693.69	-40,259,598.00
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-45,121,495.90	-16,786,922.53
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	18,763,594.67	37,003,339.46
其他	-28,161,821.14	
经营活动产生的现金流量净额	6,810,382.43	-25,376,130.07
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	363,825.21	434,531.08
减: 现金的期初余额	434,531.08	338,668.21
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	-70,705.87	95,862.87

(十二) 补充资料

1、非经常性损益

(1) 根据中国证券监督管理委员会公告[2008]43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]》的规定,本报告期公司非经常性损益发生情况如下:

(收益以正数列示, 损失以负数列示)

项 目	本年发生额	说明
非流动性资产处置损益, 包括已计提资产减值准备的冲销部分	-1,027,520.13	出售佳丽房产

项 目	本年发生额	说明
越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的税收返还、减免		
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		
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益	28,161,821.14	与中行债务重组
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
对外委托贷款取得的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-50,845.99	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
小 计	27,083,455.02	
减：非经常性损益的所得税影响数	6,770,863.76	
少数股东损益的影响数		
合 计	20,312,591.26	

2、根据中国证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第9号——净资产收益率和每股收益的计算及披露》（2010年修订）的要求计算净资产收益率、每股收益：

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	44.63	0.37	0.37
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	20.87	0.17	0.17

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

十二、备查文件目录

- 1、载有法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的会计报表
- 2、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
- 3、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

董事长：杜晓玲
武汉道博股份有限公司
2010年2月6日

武汉道博股份有限公司独立董事 关于 2009 年度报告审核意见

各位董事：

根据中国证监会《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》、《上市公司治理准则》、《上海证券交易所上市规则》和《公司章程》的有关规定，作为武汉道博股份有限公司现任独立董事，现就 2009 年度报告的审核发表如下意见：工作情况向董事会作如下报告：

一、独立董事对公司控股股东及其他关联方占用资金情况的独立意见

根据证监发[2003]56 号《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》的有关规定，通过仔细核对财务报表及武汉众环会计师事务所有限责任公司出具的《武汉众环会计师事务所有限责任公司关于公司控股股东及其他关联方占用资金情况的专项说明》众环专字(2010)24 号。

我们认为：截止 2009 年 12 月 31 日，公司控股股东武汉新星汉宜化工有限公司不存在占用公司资金的情况，也未发现有损害股东权益，尤其是中小股东权益的情形发生。

二、独立董事对公司对外担保情况的专项说明和独立意见

本着对股东负责的精神，根据证监发[2003]56 号《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[2005]120 号《中国证券监督管理委员会、中国银行业监督管理委员会关于规范上市公司对外担保行为的通知》文件精神，我们对武汉道博股份有限公司对外担保情况进行了严格审查，并发表如下独立意见：

我们认为：2002 年公司为万鸿集团股份有限公司的担保事项程序合法、有效，报告期内无新增对外担保事项情况属实，能有效地保护中小股东权益。

三、独立董事对公司 2008 年度利润分配方案的独立意见

经武汉众环会计师事务所有限责任公司审计，公司 2009 年度实现净利润 33,955,036.19 元，加上年初未分配利润-96,265,413.88 元，本年度可供股东分配利润为-62,310,377.69 元。我们认为：根据《企业会计制度》、《公司章程》对利润分配的规定，由于公司累计未分配利润为负，不具备现金分红的条件，因此本年度不进行现金利润分配，也不进行资本公积金转增股本。

独立董事： 秦前红、芦俊、刘性辉

2010 年 2 月 4 日