



武汉南国置业股份有限公司

2009 年年度报告

二〇一〇年三月二十六日

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 2009 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、财务总监余砚新先生及会计主管人员吴俊女士声明：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	5
第三节	股本变动及股东情况	7
第四节	董事、监事、高级管理人员和员工情况	11
第五节	公司治理结构	14
第六节	股东大会情况	19
第七节	董事会报告	20
第八节	监事会报告	44
第九节	重要提示	46
第十节	财务报告	49
第十一节	备查文件目录	104

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：谭永忠

联系电话：027-83988055

传 真：027-83988055

电子信箱：ir@langold.com.cn

联系地址：湖北省武汉市汉口解放大道 201 号

四、公司注册地址：湖北省武汉市武昌区南湖中央花园会所

公司办公地址：湖北省武汉市汉口解放大道 201 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》、《证券时报》、《上海证券报》、《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

公司最近一次变更注册登记日期：2009 年 12 月 30 日

公司变更注册登记地点：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、本报告期主要财务数据

单位：(人民币)元

项 目	金 额
营业利润	187,472,793.99
利润总额	218,282,115.78
归属于上市公司股东的净利润	166,186,365.12
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	143,079,773.77
经营活动产生现金流量净额	-150,601,175.62

二、非经常性损益项目

单位：(人民币)元

非经常性损益项目	金 额
非流动资产处置损益	281,164.40
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	31,400,000.00
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-871,842.61
少数股东权益影响额	1,600.00
所得税影响额	-7,704,330.44
合 计	23,106,591.35

三、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：(人民币)元

	2009 年	2008 年	本年比上年增减 (%)	2007 年
营业总收入	587,280,712.31	553,556,376.85	6.09%	579,529,596.40
利润总额	218,282,115.78	217,002,618.16	0.59%	236,203,553.68
归属于上市公司股东的净利润	166,186,365.12	160,956,817.18	3.25%	136,137,871.55
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	143,079,773.77	162,960,047.25	-12.20%	131,091,163.58
经营活动产生的现金流量净额	-150,601,175.62	-15,641,333.23		37,562,914.67
	2009 年末	2008 年末	本年末比上年末增 减 (%)	2007 年末
总资产	2,275,907,474.20	1,743,699,219.62	30.52%	1,365,911,270.72
归属于上市公司股东的所有者权益	1,337,688,938.37	638,142,573.25	109.62%	498,785,756.07
股 本	480,000,000.00	432,000,000.00	11.11%	432,000,000.00

2、主要财务指标

单位：（人民币）元

	2009 年	2008 年	本年比上年增减（%）	2007 年
基本每股收益（元/股）	0.38	0.37	2.70%	0.39
稀释每股收益（元/股）	0.38	0.37	2.70%	0.39
扣除非经常性损益后的基本每股收益（元/股）	0.33	0.38	-13.16%	0.38
加权平均净资产收益率（%）	20.42%	28.77%	-8.35%	35.29%
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率（%）	17.58%	29.13%	-11.55%	33.98%
每股经营活动产生的现金流量净额（元/股）	-0.31	-0.04		0.09
	2009 年末	2008 年末	本年末比上年末增减（%）	2007 年末
归属于上市公司股东的每股净资产（元/股）	2.79	1.48	88.51%	1.16

注：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，2007 年每股收益按照加权总股本 348,440,912 股计算，2008 年每股收益按照加权总股本 432,000,000 股计算，2009 年每股收益按照加权总股本 440,000,000 股计算；

注：2009 年度基本每股收益和稀释每股收益=归属于公司普通股股东的净利润/加权平均股本数=166,186,365.12/440,000,000=0.38 元/股。其中：

(1) 2009 年度归属于公司普通股股东的净利润为 166,186,365.12 元。

(2) 2009 年度加权平均股本数为 440,000,000 股。其中：报告期初股本数为 432,000,000 股，2009 年 10 月 27 日非公开发行 48,000,000 股，增加股份次月起至报告期期末的累计月数为 2 个月，因此报告期加权平均股本数为 440,000,000 股（432,000,000+48,000,000×2/12）；

注：2009 年度扣除非经常性损益后的基本每股收益=扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润/加权平均股本数=143,079,773.77/440,000,000=0.33 元/股。其中：

(1) 2009 年度扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润为 143,079,773.77 元。

2009 年度归属于公司普通股股东的净利润为 166,186,365.12 元，扣除非经常性损益 23,106,591.35 元后，扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润为 143,079,773.77 元。

(2) 2009 年度加权平均股本数为 440,000,000 股。其中：报告期初股本数为 432,000,000 股，2009 年 10 月 27 日公开发行 48,000,000 股，增加股份次月起至报告期期末的累计月数为 2 个月，因此报告期加权平均股本数为 440,000,000 股（432,000,000+48,000,000×2/12）。

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	432,000,000	100.00%	9,600,000				9,600,000	441,600,000	92.00%
1、国家持股			74,026				74,026	74,026	0.02%
2、国有法人持股			1,638,444				1,638,444	1,638,444	0.34%
3、其他内资持股	432,000,000	100.00%	7,887,530				7,887,530	439,887,530	91.64%
其中：境内非国有法人持股	116,414,064	26.95%	7,887,530				7,887,530	124,301,594	25.89%
境内自然人持股	315,585,936	73.05%						315,585,936	65.75%
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									
二、无限售条件股份			38,400,000				38,400,000	38,400,000	8.00%
1、人民币普通股			38,400,000				38,400,000	38,400,000	8.00%
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	432,000,000	100.00%	48,000,000				48,000,000	480,000,000	100.00%

其中：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	0	104,405,328	首发锁定	2012年11月6日
武汉南国投资股份有限公司	12,008,736	0	0	12,008,736	首发锁定	2010年11月6日
许晓明	242,204,256	0	0	242,204,256	首发锁定	2012年11月6日
裴兴辅	30,304,800	0	0	30,304,800	首发锁定	2010年11月6日

周道志	10,045,296	0	0	10,045,296	首发锁定	2010 年 11 月 6 日
许贤明	5,867,424	0	0	5,867,424	首发锁定	2010 年 11 月 6 日
王昌文	5,572,800	0	0	5,572,800	首发锁定	2010 年 11 月 6 日
王 耕	3,255,984	0	0	3,255,984	首发锁定	2010 年 11 月 6 日
李小兵	2,763,072	0	0	2,763,072	首发锁定	2010 年 11 月 6 日
李 军	2,759,184	0	0	2,759,184	首发锁定	2010 年 11 月 6 日
马天炜	2,352,672	0	0	2,352,672	首发锁定	2010 年 11 月 6 日
严征涛	2,260,656	0	0	2,260,656	首发锁定	2010 年 11 月 6 日
谢荣华	2,260,656	0	0	2,260,656	首发锁定	2010 年 11 月 6 日
刘继成	1,408,320	0	0	1,408,320	首发锁定	2010 年 11 月 6 日
王一禾	1,226,016	0	0	1,226,016	首发锁定	2010 年 11 月 6 日
余砚新	848,880	0	0	848,880	首发锁定	2010 年 11 月 6 日
高秋洪	1,329,264	0	0	1,329,264	首发锁定	2010 年 11 月 6 日
李元青	469,584	0	0	469,584	首发锁定	2010 年 11 月 6 日
陈秉西	657,072	0	0	657,072	首发锁定	2010 年 11 月 6 日
网下配售	0	0	9,600,000	9,600,000	首发锁定	2010 年 2 月 6 日
合 计	432,000,000	0	9,600,000	441,600,000	—	—

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 4800 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 2009 年 12 月 31 日，公司股东总数为 23447 户，其中有限售条件的流通股 253 户，无限售条件的社会公众流通股 23194 户。

2、公司前 10 名股东、前 10 名无限售条件股东的持股情况：

股东总数	23447				
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%	242,204,256	242,204,256	0
武汉新天地投资有限公司	境内非国有法人	21.75%	104,405,328	104,405,328	0
裴兴辅	境内自然人	6.31%	30,304,800	30,304,800	0
武汉南国投资股份有限公司	境内非国有法人	2.50%	12,008,736	12,008,736	0
周道志	境内自然人	2.09%	10,045,296	10,045,296	0
许贤明	境内自然人	1.22%	5,867,424	5,867,424	0
王昌文	境内自然人	1.16%	5,572,800	5,572,800	0
王 耕	境内自然人	0.68%	3,255,984	3,255,984	0
李小兵	境内自然人	0.58%	2,763,072	2,763,072	0
李 军	境内自然人	0.57%	2,759,184	2,759,184	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		
刘汉波	200,000		人民币普通股		
黎泽文	192,551		人民币普通股		
项 泽	185,300		人民币普通股		
麦伯贤	177,369		人民币普通股		
王爱贞	160,000		人民币普通股		
邹新民	142,710		人民币普通股		
冀晓斌	136,600		人民币普通股		
王 力	134,500		人民币普通股		
陈海忠	133,200		人民币普通股		
茹颖妍	132,900		人民币普通股		
上述股东关联关系或一致行动的说明	<p>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。</p> <p>2、股东许贤明先生与许晓明先生为兄弟关系。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>				

3、持有发行人 5% 以上股份的主要股东是：自然人许晓明先生和裴兴辅先生，法人武汉新天地

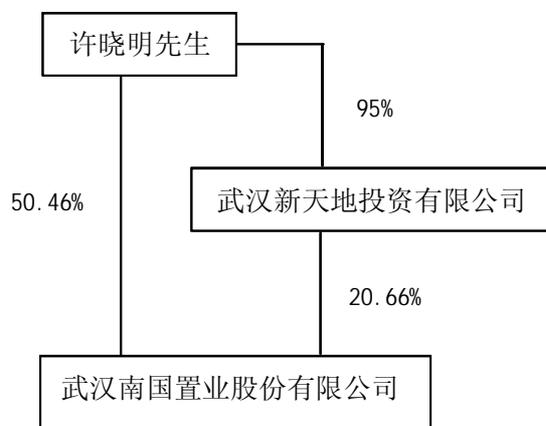
投资有限公司。其中许晓明先生是本公司的控股股东及实际控制人。

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 24,220.4256 万股，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薪酬
许晓明	董事长	男	47	2007年09月25日	2010年09月25日	242,204,256	242,204,256	无变动	85.00	否
裴笑箏	董事兼总经理	女	41	2007年09月25日	2010年09月25日	0	0	无变动	78.00	否
王昌文	董事兼副总经理	男	42	2007年09月25日	2010年09月25日	5,572,800	5,572,800	无变动	37.00	否
王一禾	董事兼董事会秘书	男	43	2007年09月25日	2010年09月25日	1,226,016	1,226,016	无变动	19.00	否
刘继成	董事	男	47	2007年09月25日	2010年09月25日	1,408,320	1,408,320	无变动	5.00	否
王耕	董事	男	48	2007年09月25日	2010年09月25日	3,255,984	3,255,984	无变动	22.00	否
余砚新	财务总监	男	49	2007年09月25日	2010年09月25日	848,880	848,880	无变动	20.00	否
吕志伟	独立董事	男	56	2007年09月25日	2010年09月25日	0	0	无变动	5.00	否
向德伟	独立董事	男	48	2007年09月25日	2010年09月25日	0	0	无变动	5.00	否
吴晓东	独立董事	男	41	2007年12月20日	2010年09月25日	0	0	无变动	5.00	否
周道志	监事	男	61	2007年09月25日	2010年09月25日	10,045,296	10,045,296	无变动	10.00	否
许贤明	监事	男	48	2007年09月25日	2010年09月25日	5,867,424	5,867,424	无变动	5.00	否
周旻	监事	女	39	2007年09月25日	2010年09月25日	199,300	199,300	无变动	5.00	否
合计	-	-	-	-	-	270,628,276	270,628,276	-	301.00	-

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，本届任期自2007年9月25日至2010年9月25日。

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。现任本公司董事兼总经理，本届任期自2007年9月25日至2010年9月25日。

王耕先生，1962年出生，华中科技大学 MBA，经济师。先后就职于中国银行湖北省分行、鄂海实业有限公司、武汉国际租赁有限公司，参与创立本公司，历任总经理助理、副总经理。现任本公

司董事，本届任期自 2007 年 9 月 25 日至 2010 年 9 月 25 日。

刘继成先生，1963 年出生，武汉大学理学硕士。先后任纺织部干部学院讲师、中国宝安集团深圳中南证券营业部高级研究员、《特区与港澳经济》杂志社社长兼执行总编辑；参与创立本公司，1998 年—2003 年在本公司工作，先后任董事、常务副总经理、总经理。现任湖北潜龙药业有限公司董事长、湖北潜江市政协委员。现任本公司董事，本届任期自 2007 年 9 月 25 日至 2010 年 9 月 25 日。

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，本届任期自 2007 年 9 月 25 日至 2010 年 9 月 25 日。

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。现任本公司董事兼副总经理，本届任期自 2007 年 9 月 25 日至 2010 年 9 月 25 日。

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。现任本公司独立董事，本届任期自 2007 年 9 月 25 日至 2010 年 9 月 25 日。

向德伟先生，1962 年出生，会计学博士，曾任湖南华菱管线股份公司、南方建材股份公司董事。现任烽火通信股份公司独立董事（审计委员会主任），中南财经政法大学教授，财务管理研究所所长。现任本公司独立董事，本届任期自 2007 年 9 月 25 日至 2010 年 9 月 25 日。

吴晓东先生，1969 年出生，法学博士，曾先后于深圳证券交易所、美国证监会、高盛公司、英国金融监管局、香港证监会和香港联合交易所培训、调研，曾任中国证监会法律部法规处副处长、上市公司部并购处副处长、公司治理监管处处长、发行审核委员会委员、并购重组委员会委员。现就职于华泰证券。现任本公司独立董事，本届任期自 2007 年 12 月 20 日至 2010 年 9 月 25 日。

（2）监事

周道志先生，1949 年出生，硕士研究生，高级经济师。曾先后担任中国人民银行深圳分行处长，中国光大（香港）集团董事，中国光大银行总行副行长，光大证券公司董事、常务副总裁，博时基金管理公司董事长、党委书记。现任本公司监事会主席，本届任期自 2007 年 9 月 25 日至 2010 年 9 月 25 日。

许贤明先生，1962 年出生，工商管理硕士。曾先后就职于合肥晶体管厂、湖北农学院、中国宝安集团。现任本公司监事，本届任期自 2007 年 9 月 25 日至 2010 年 9 月 25 日。

周旻女士，1971 年出生，本科学历。曾先后就职于长江大酒店、湖北活力美洁时洗涤用品有限公司，2002 年进入本公司。现任本公司监事，本届任期自 2007 年 9 月 25 日至 2010 年 9 月 25 日。

(3) 高级管理人员

裴笑箏女士，本公司总经理，简历同上。

王昌文先生，本公司副总经理，简历同上。

余砚新先生，1961 年出生，统计学博士，高级经济师。先后任湖北计划管理学院讲师、武汉证券公司董事长助理、武汉国际信托投资公司副总裁。2005 年进入本公司。现任本公司财务总监。本届任期自 2007 年 9 月 25 日至 2010 年 9 月 25 日。

王一禾先生，本公司董事会秘书，简历同上。

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	武汉南国投资股份有限公司	董 事
王 耕	武汉南国投资股份有限公司	董事长
王一禾	武汉南国投资股份有限公司	董 事
周 旻	武汉南国投资股份有限公司	监事会主席

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。

二、公司员工的基本情况

截止 2009 年 12 月 31 日，包括公司总部、控股子公司，公司共有在岗员工 226 人。本公司按照《中华人民共和国劳动法》建立了公司与职工的劳动用工制度，实行劳动合同制度。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	33	14.60	硕士研究生及以上	24	10.62
技术人员	50	22.12	本 科	124	54.87
其他人员	143	63.28	大 专	35	15.48
			高中及以下	43	19.03

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》和中国证监会发布有关法律法规等有要求，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，公司整体运作比较规范、独立性强、信息披露规范，实际情况与中国证监会有关上市公司治理的规范性文件要求基本符合。

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。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：公司董事会的人数与人员符合法律法规与公司章程的要求；公司董事会由 9 名董事组成，其中独立董事 3 名。董事（含独立董事）的聘任程序符合法律法规和公司章程的要求。公司全体董事能够依据《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：公司建立了绩效考核奖惩制度，按业绩和效益对管理人员进行考核和奖励。

6、关于相关利益者：公司充分尊重和维护相关利益者的全法权益，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，坚持与相关利益者至互利共赢的原则，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》，指定证券事务部负责信息披露工作、接待股东来访和咨询。公司公开披露住处的报纸为《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,不受其他董事及股东的影响,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,所有独立董事未对报告期内相关董事会议案提出异议。

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
吕志伟	独立董事	8	8	0	0	0
向德伟	独立董事	8	8	0	0	0
吴晓东	独立董事	8	6	2	0	0

本公司全体独立董事参加了 2009 年公司召开董事会 5 次及股东大会 3 次,共计 8 次会议。

三、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。

四、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、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；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，形成了规范管理体系，使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，切实改进下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

公司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。审计委员会对审计监察部的审计工作予以指导，协调内部控制审计工作及其他事宜。

(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。

公司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，同时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，有效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) 2008 年度审计以及配合公司申请首次公开发行股票并上市申报组织相关审计工作。
- (2) 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；
- (3) 确定公司 2009 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

公司按照国家有关法律、法规和规章的要求建立了规范、合理的内部控制体系。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，能够及时防控公司经营发展过程可能出现的重要错误和风险，保证会计记录和会计信息的真实性、准确性和及时性，保障公司资产的安全和完整，内外部风险得到了合理控制。公司将不断完善公司现行内部控制制度和体系，以适应业务发展和管理的需要。

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《2009 年

度内部控制自我评价报告》。经认真核查,独立董事吕志伟、向德伟、吴晓东认为:公司制定的有关公司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

平安证券股份有限公司(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《2009年度内部控制的自我评价报告》发表如下核查意见:经上述核查,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,内部控制制度建立健全,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《2009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同时披露的《平安证券关于公司 2009 年度内部控制的自我评价报告的核查意见》。

6、报告期内对高级管理人员的考评及激励机制

随着公司的不断发展,公司建立健全了激励约束机制,建立起适应管理需要的、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与工作绩效直接挂钩。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计划完成情况,由董事会薪酬与考核委员会对各高级管理人员的工作业绩进行考评,并根据考评结果确定对高级管理人员工资及奖金的分配方案。公司将以推行全面绩效考核为契机,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。

第六节 股东大会情况

报告期内，公司共召开了三次股东大会：即 2008 年年度股东大会、2009 年第一次临时股东大会、2009 年第二次临时股东大会。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、2008 年度股东大会，于 2009 年 2 月 7 日在湖北应城汤池温泉 3 号会议室召开。会议审议通过了《关于公司董事会 2008 年度工作报告的议案》、《关于公司监事会 2008 年度工作报告的议案》、《关于公司 2008 年度财务决算报告的议案》、《关于公司 2009 年度财务预算报告的议案》、《关于公司 2008 年度利润分配方案的议案》、《关于续聘大信会计师事务所有限责任公司为 2009 年度审计机构的议案》、《关于公司申请首次公开发行人民币普通股（A 股）并上市方案延期一年的议案》、《关于公司股东大会对董事会全权办理本次发行人民币普通股（A 股）具体事宜授权延期一年的议案》、《关于调整公司首次公开发行人民币普通股（A 股）并上市前滚存未分配利润的分配方案的议案》、《关于修订公司章程部分条款的议案》。

召开本次会议时，公司尚未公开发行股份并上市，因而没有将会议的相关事宜公开披露。

2、2009 年第一次临时股东大会，于 2009 年 3 月 10 日在武汉市汉口解放大道 201 号公司三楼会议室召开。会议审议通过了《关于 2009 年度公司与控股子公司、控股子公司之间提供担保的议案》、《关于公司拟在 2009 年度为向公司及控股子公司按揭购买商品房的购房人提供担保的议案》。

召开本次会议时，公司尚未公开发行股份并上市，因而没有将会议的相关事宜公开披露。

3、2009 年第二次临时股东大会，于 2009 年 9 月 25 日在武汉市汉口解放大道 201 号公司三楼会议室召开。会议审议通过了《关于为武汉大本营商业管理有限公司提供担保的议案》、《关于为武汉南国商业发展有限公司提供担保的议案》、《关于为武汉北都商业有限公司提供担保的议案》。

召开本次会议时，公司尚未公开发行股份并上市，因而没有将会议的相关事宜公开披露。

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

2009 年是新世纪以来中国经济发展最为困难、最为起伏的一年。受全球金融危机的影响，包括中国经济在内的世界经济受到巨大冲击。对此，国家确立并实施了积极的财政政策和适度宽松的货币政策，随着国务院出台扩大内需的四万亿投资计划陆续实施，对刺激经济复苏发挥了明显的效果，宏观经济持续回暖。全年财政预算支出超过 6 万亿元，城镇固定资产投资总额 19.4 万亿元，同比大幅增长 30.50%。国内货币政策宽松，全年国内金融机构新增贷款 9.58 万亿元，同比增长 95.30%。

2009 年的中国房地产行业是中国经济领域市场波动最为剧烈、政策调整影响最为深刻的行业，在年初延续了 2008 年以来的萧条后，从 3 月份开始，在政策利好、信心恢复等多重因素促成下刚性需求得到迅速释放，而宽松的信贷和低位的利率则直接推动了投资性需求的爆发。房地产市场在深度调整后呈现“V”形反转。2009 年，全国商品房销售面积 93700 万平方米，同比增长 50.9%，其中，商品住宅销售面积增长 43.9%；办公楼销售面积增长 30.8%；商业营业用房销售面积增长 24.2%。商品房销售额 43995 亿元，同比增长 82.77%，其中，商品住宅销售额增长 80.0%，办公楼和商业营业用房销售额分别增长 66.9% 和 45.5%。全国商品房成交均价约 4695 元/平方米，同比上涨近 24%，全国大部分城市商品房销售量价齐升，市场进入新一轮上升通道。

交易量井喷随之带来的房价快速上涨，以及“地王”现象频现又引来社会和管理层的高度关注。四季度以来，国家相继出台了“国四条”和《关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》，一方面肯定了增加住房供应的重要性，另一方面也注重对住房需求的引导，通过抑制投资投机性购房，引导居民形成合理的消费模式。上述政策的出台对于缓解住房供应紧张的局面、抑制房价过快上涨、提高行业的规范性、促进房地产市场健康的发展具有积极的意义。同时，为进一步规范土地市场秩序，提高土地利用效率，遏制囤地炒地，12 月，五部委出台了《关于进一步加强土地出让收支管理的通知》，规定拿地款不得低于全部土地出让款的 50%，分期缴纳全部土地出让价款的期限原则上不超过一年，特殊项目可约定在两年内全部缴清等。该政策实施后，企业在获取项目时需要更加谨慎地评估资金成本，这将促使企业在拿地时更加理性，有助于抑制部分城市土地市场的过热趋势。公司管理层相信，上述政策的出台和实施，对于稳健经营的企业是有利的。

对未来的行业政策环境和市场环境，公司管理层认为，根据年底中央经济工作会议精神，国家将继续实施积极的财政政策和适度宽松的货币政策，坚持通过调整结构、刺激内需转变增长方式。

而中国高速推进的城市化进程和日益增长的居民收入将带来庞大的需求市场。因此公司对于未来的行业发展环境保持乐观。由于房地产市场开始出现泡沫现象，预计可能会有新的调控政策出台，总体来看，2010 年房地产调控态势较为明显，但具体的调控措施的力度和推出时间难以预计，房地产市场未来走势难以判断，市场波动在所难免。

公司管理层认为，商业地产与住宅地产有着较为显著的区别。住宅兼具生活必需品和投资性商品两重属性，住宅市场的发展状况不可避免地与国计民生息息相关。而商业地产行业则是一个投资性市场，商业地产行业的投资主体大都具有较强的经济实力，抗风险能力较强。商业地产行业的发展总体上也较为理性，不是本轮国家宏观调控的主要对象。因此，管理层认为，尽管未来政策环境不确定性增加，对公司的住宅类业务存在一定影响，但由于南国置业是一家以商业地产为龙头的房地产公司，从总体上看政策的变化对公司的经营计划、盈利能力、财务状况的影响将比较有限。

公司管理层认为，尽管政策环境趋紧，但支撑商业地产行业发展的三大基础条件（即中国的城市化进程、居民收入的持续增长、消费结构的优化升级）在相当长的一段时期内不会发生变化，商业地产行业在未来较长的时间内都将处在一个快速发展的有利时期。

公司管理层认为，作为一家目前以武汉市为核心发展区域的房地产企业，武汉的城市发展对公司的未来发展有着关键性的影响。2009 年武汉市全年地区生产总值 4560.62 亿元，比上年增长 13.7%，比全国 GDP8.7%的增速高出 5 个百分点；全年城市居民人均可支配收入 18385.02 元，比上年增长 10.0%；人均消费支出 12710.29 元，比上年增长 11.2%；全年社会消费品零售总额达 2164.09 亿元，比上年增长 17.0%。2010 年 3 月 8 日，《武汉市城市总体规划》通过国务院正式批复，武汉在全国发展布局中的功能定位由“中部重要的中心城市”上升为“中部地区的中心城市”，正式确立了武汉作为中部地区龙头城市的地位。武汉城市地位的上升和城市的快速发展将为公司提供更多的发展机遇。

因此，公司管理层认为，尽管存在一定的不确定性，但公司的未来发展是有充分保障的，公司将执行既定的稳健和适度扩张战略，确保公司战略目标如期实现。

（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

报告期内，公司坚持稳健经营策略。在公司董事会的正确决策和经理层的有力执行下，公司坚持以商业物业开发和营运为龙头的综合性物业发展战略，积极应对市场变化，提出“六手抓”，即在业务发展方面，一手抓新项目推进，一手抓存量资产盘活变现；在能力建设方面，一手抓探索与创新，不断提高对商业物业本质的认识，一手抓基础管理，围绕公司业务转型进一步完善制度和流程；在日常经营方面，一手抓开源，一手抓节流。上述积极有效的措施使公司克服了困难，化危为机，

较好地完成了年度经营目标。

报告期内，公司实现营业收入 58,728.07 万元，同比增长 6.09%；实现利润 21,828.21 万元，同比增长 0.59%；归属于上市公司股东的净利润 16,618.64 万元，同比增长 3.25%；每股收益 0.38 元，同比增长 2.70%；公司总资产 22.76 亿元，比上年增长 30.52%；归属于母公司所有者权益 13.38 亿元，比上年增长 109.62%。

报告期内，公司主要销售项目 3 个，销售面积达 7.33 万平方米，主要有南国 SOHO 北区，西汇生活广场一期和南湖都会。销售尾盘面积达 0.63 万平方米，分别是大武汉家装商铺和商务楼、风华天城一期和步行街商铺及中央花园五期。

报告期内，公司销售收入合计 53,557 万元，其中：南国 SOHO 北区 29,235 万元、南湖都会 10,226 万元、西汇生活广场一期 9,818 万元、尾盘销售 4,278 万元；租金及管理费收入 5,171 万元，商业运营项目有大武汉家装、西汇生活广场一期、南湖都会等。

报告期内，公司在建项目 2 个，在建面积达 17.44 万平方米，其中，南湖城市广场 7.52 万平方米，北都城市广场 9.92 万平方米；竣工项目 1 个，竣工项目为南国 SOHO 北区，竣工面积 7.82 万平方米。

公司 2009 年的工作情况概括如下：

(1) 成功实现上市，增强了企业实力，推升公司迈上新的发展台阶。11 月 6 日，公司股票在深圳证券交易所正式挂牌上市，募集资金近 6 亿元，成功实现了与资本市场的对接，为公司以商业物业开发和运营为龙头的经营战略奠定了可持续发展的坚实基础。在完善公司法人治理结构、提升综合竞争实力和盈利能力、巩固市场地位等方面将带来积极的作用。

(2) 积极应变，稳健发展，取得良好的经营成果。2009 年是公司稳健发展的一年，公司高度重视自己所肩负的企业责任，本着“谋定而后动，业精于专”的企业精神，始终理性地面对房地产市场的低迷和爆发，不在疯狂时冒进，也不在退潮时衰败。冷静把握市场变化，踩好点，踏稳步，抓住有利时机，积极推进公司项目的建设和销售。对非战略方向的项目以快速变现、回笼资金、实现即期效益为目标，及时抓住住宅市场回暖契机，创下了“南国 SOHO”项目快速销售的奇迹，单个项目当年实现销售收入 29,235 万元。商业物业项目坚持先通过成功的商业营运提升物业价值再进行销售的策略，“南湖都会”项目借市场低迷之时进行了升级改造，优化了商业空间、理顺了商业动线，提升了商业的坪效和出租率。该购物中心商铺一经推出销售，很快受到投资者认同，不仅实现了快速销售，同时获取了高额的毛利。公司开发项目的成功运营和销售体现了南国置业长期以来努力打造的品牌影响力、产品品质、客户美誉度已获得市场的充分认可。

(3) 以创新为引擎，不断提高商业物业开发和运营能力，市场影响力持续提升。2009 年公司

通过成功商业运营、做旺市场，确保所开发物业的商业价值、物业租金逐年稳定上涨，通过合理的销售定价保证业主获得稳定租金回报的同时还能获得物业升值所带来的收益，实现了本公司、业主、商户等各方共赢。在商业品类、品牌规划，市场营销推广，现场管理服务和基础物业管理等方面取得了长足的进步，形成了一支掌握丰富品牌商户资源，并能有效运用的高素质商业运营团队，一批有潜质的商业运营管理人才在实践中迅速成长起来。

大武汉家装建材市场：2009年大武汉家装项目继续保持了自开业以来快速平稳发展的良好势头，销售额、市场占有率持续提高，进一步巩固了在武汉地区建材市场的龙头地位，商铺出租率达到99.08%。已成为武汉市民首选中高端家装建材市场，市场销售额居武汉建材市场之首。引进了诺贝尔、箭牌、马可波罗、欧神诺、浪鲸、嘉俊6个品牌旗舰店，经营面积20606.32平方米，占市场总营业面积的23.57%，奠定了大武汉家装旗舰店大本营的地位。

西汇生活广场一期：该购物中心是公司成功运营大武汉家装后，又一个成功运营的大型商业综合体，涵盖零售、餐饮、家居和社区服务四大业种，成功引进了沃尔玛、百安居、工贸家电、屈臣氏、肯德基、棒约翰等国内外知名品牌，该商业物业类型是公司未来的主流产品线。2009年，西汇项目部依据商户经营情况，及时调整品类结构，优先引进租金承受能力强，品牌及其形象好的商家，与超市、社区街边店错位经营，增加首层方便品的聚焦度，优化商业动线，优异地完成了绩效目标，商铺出租率达到100%。主力店沃尔玛超市、工贸家电、百安居等均超额完成全年经营目标。

南湖都会：该购物中心作为南湖花园社区生活舞台、社区购物及休闲中心的地位业已形成。2009年进一步完善了C、D区环形动线，完成了D栋一层餐饮区、二层女装区域及儿童主题区的商业规划调整及招商工作，提升了商业整体运营效果，商铺出租率达到98%。

(4) 夯实管理基础，推进项目管理制度，提升公司管理水平。2009年，公司在不断深化“诚信、敬业、学习、理想”的企业文化建设，使之成为推动公司长远发展的内核力量的同时，注重提高基础管理水平，进一步完善业务制度和流程。针对公司多商业项目运作的发展态势，试行了项目部制及项目负责人制，制定、完善并实施了《目标绩效管理规则》、《建设成本控制管理制度》、《项目负责人制暂行办法》、《项目柔性制造控制办法》等，在南湖城市广场、北都城市广场、南湖都会、西汇生活广场、大武汉家装、洪广首座等试行项目部制或项目负责人制，为公司应对市场变化和竞争、加快发展打下了组织基础。项目部在管理实践中，通过不断积累商业物业运营管理经验，评估并改进现有商业规划，完善商业运营管理制度与流程，为公司未来的商业项目开发和运营积淀了成熟的模式和经验。

(5) 明确企业公民意识，认真履行社会责任。2009年，公司继续积极参与社会公益事业，多次出资捐款援建，为弱势群体提供帮助。9月份，公司和干部员工个人以及战略合作伙伴、大武汉家装商户等共同捐资并由公司负责承建的四川灾区什邡市特殊教育学校交付使用；公司连续第8年

向公司在武汉大学设立的武大弘毅助学金捐资 20 万元，资助 200 名特困大学生完成学业；捐资 15 万元并支持人力、技术对口帮扶江夏区特困村开展脱贫致富。先后被授予“全国双爱双评先进企业”和“扶贫开发与老区建设工作先进单位”称号。

2、公司主要业务及经营情况分析

(1) 主要会计数据

单位：(人民币)元

	2009 年	2008 年	本年比上年增减 (%)	2007 年
营业总收入	587,280,712.31	553,556,376.85	6.09%	579,529,596.40
利润总额	218,282,115.78	217,002,618.16	0.59%	236,203,553.68
归属于上市公司股东的净利润	166,186,365.12	160,956,817.18	3.25%	136,137,871.55
经营活动产生的现金流量净额	-150,601,175.62	-15,641,333.23		37,562,914.67
总资产	2,275,907,474.20	1,743,699,219.62	30.52%	1,365,911,270.72
归属于上市公司股东的所有者权益	1,337,688,938.37	638,142,573.25	109.62%	498,785,756.07
股本	480,000,000.00	432,000,000.00	11.11%	432,000,000.00
基本每股收益(元/股)	0.38	0.37	2.70%	0.39

报告期内，公司 2009 年归属于上市公司股东的净利润较 2008 年增长 3.25%，但因 2009 年增发股份，使股本增加 4,800 万，故每股收益增长 2.7%。

(2) 主要财务指标变动

单位：(人民币)元

	2009 年	2008 年	本年比上年增减 (%)	2007 年
基本每股收益(元/股)	0.38	0.37	2.70%	0.39
稀释每股收益(元/股)	0.38	0.37	2.70%	0.39
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	0.33	0.38	-13.16%	0.38
加权平均净资产收益率(%)	20.42%	28.77%	-8.35%	35.29%
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	17.58%	29.13%	-11.55%	33.98%
每股经营活动产生的现金流量净额(元/股)	-0.31	-0.04		0.09

(3) 毛利率变动情况

公司 2009 年度毛利率为 43.71%，较 2008 年度毛利率 57.20% 下降 13.49 个百分点，主要系 2008 年主

要销售的大武汉生活广场属于商业地产，2009年除销售大武汉生活广场和南湖都会以外，主要销售项目南国SOHO属于公寓项目，由于公寓项目销售毛利率低于商业地产销售毛利率，致使2009年毛利率有所下降。

(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：(人民币)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	58,728.07	33,057.66	43.71%	6.09%	39.54%	-13.49%
物业销售收入	53,557.18	30,898.96	42.31%	5.39%	38.84%	-13.90%
出租收入和物业管理费收入	5,170.89	2,158.70	58.25%	13.99%	50.27%	-10.08%

报告期内，公司实现营业收入 58,728.07 万元，其中销售收入占营业收入的 91.20%，物业出租和物业管理收入占营业收入8.8%。

按业务区域划分

单位：(人民币)万元

地区	营业收入	营业收入比上年增减(%)
湖北武汉	58,728.07	6.09%

公司最近几年的收入来源主要集中在武汉地区，今后将根据经营需要伺机拓展周边市场，重点向中部地区省会城市和周边二、三线城市发展，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：(人民币)元

序号	供应商名称	金额	是否存在关联关系
1	新八建设集团有限公司	41,711,493.60	否
2	武汉中生建工集团有限公司	33,731,862.01	否
3	新七建筑集团有限公司	25,277,073.60	否
4	湖北山河集团有限公司	16,069,281.87	否
5	湖北金安消防工程有限责任公司	6,571,649.50	否
合计		123,361,360.58	—

报告期内公司向前五名供应商支付总额为12,336.14万，占公司本年全部供应商总额的59.43%。

前五名客户：

公司的产品主要为商品房，包括住宅、商铺、办公楼，客户比较分散，一般不固定。

序号	客户名称	金额	是否存在关联关系
1	吴华庭	23,415,512.00	否
2	徐国强	19,259,924.00	否
3	李满玉	6,578,571.00	否
4	孙平、张勤	3,972,277.12	否
5	仟佰付食品店	3,487,928.00	否
合计		56,714,212.12	—

(6) 非经常性损益情况

单位：（人民币）元

项 目	2009 年	2008 年	2007 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	281,164.40	390,974.69	108,946.74
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）	31,400,000.00		
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			5,431,067.54
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			-933,431.49
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			

项 目	2009 年	2008 年	2007 年
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	-871,842.61	-2,402,914.84	-657,844.98
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	6.45	26.8
23. 所得税影响额	-7,704,330.44	8,703.63	164,511.87
合 计	23,106,591.35	-2,003,230.07	5,046,707.97

(7) 主要费用情况

单位：(人民币)万元

项 目	2009 年	2008 年	2007 年	本年比上年 增减 (%)	占 2009 年 营业收入比 例 (%)	占 2008 年 营业收入比 例 (%)
销售费用	1,238.03	2,149.83	2,673.77	-42.41%	2.11%	3.88%
管理费用	2,568.00	2,300.37	399.96	11.63%	4.37%	4.16%
财务费用	-240.20	-6.94	-39.60		-0.41%	-0.01%
合 计	3,565.83	4,443.26	3,034.13	-19.75%	6.07%	8.03%
所 得 税	5,210.21	5,605.64	6,977.05	-7.05%	8.87%	10.13%
总 计	8,776.04	10,048.90	10,011.18	-12.67%	14.94%	18.15%

报告期内，公司销售费用较上年下降 42.41%，主要是大武汉家装及西汇生活广场一期在 2008 年运营成功后，公司在武汉及周边地区知名度大大提高，报告期内销售所需广告费用减少所致。财务费用利息收入较上期大幅增加，主要原因系报告期内资金计划性增强，对于短期闲置资金加强存款管理，尤其是公司上市募集募资金的合理运用使得利息收入大幅上升所致。管理费用较上年上升 11.63%，主要是公司经营规模扩大导致人力资源投入增加。

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：（人民币）万元

项 目	2009.12.31		2008.12.31		本年末比上 年末增减(%)	2007 年金额
	金额	比重	金额	比重		
货币资金	70,933.75	31.17%	19,827.61	11.37%	257.75%	21,661.47
应收账款	2,631.48	1.16%	3,250.38	1.86%	-19.04%	130.39
预付款项	15,912.91	6.99%	4,450.39	2.55%	257.56%	6,576.83
其他应收款	2,894.93	1.27%	3,391.71	1.95%	-14.65%	2,214.16
存 货	134,529.47	59.11%	142,746.49	81.86%	-5.76%	105,217.75
流动资产合计	226,902.54	99.70%	173,666.58	99.60%	30.65%	135,800.61
长期股权投资	-	0.00%	-	0.00%	0.00%	212.00
固定资产	455.15	0.20%	487.67	0.28%	-6.67%	516.24
商 誉	1.33	0.00%	1.33	0.00%	0.00%	1.33
递延所得税资产	231.73	0.10%	214.34	0.12%	8.11%	60.94
资产总计	227,590.75	100.00%	174,369.92	100.00%	30.52%	136,591.13

截止 2009 年 12 月 31 日，公司资产总额为 227,590.75 万元，同比增长 30.52%，公司资产规模不断扩大。期末流动资产为 226,902.54 万元，占总资产的比重为 99.7%。

主要资产变动幅度超过 30% 原因：

① 货币资金 2009 年末余额为 70,933.75 万元，比上年末增长 257.75%，主要系公司本期发行新股募集资金所致；

② 预付账款 2009 年末余额为 15,912.91 万元，比上年末增加 257.56%，主要系对武汉轻工业机械厂预付款及预付工程款等增加所致；

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：（人民币）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	965,334,567.69		965,334,567.69	737,950,154.22		737,950,154.22
开发产品	379,960,160.72		379,960,160.72	689,500,920.43		689,500,920.43
低值易耗品				13,860.00		13,860.00
合 计	1,345,294,728.41		1,345,294,728.41	1,427,464,934.65		1,427,464,934.65

开发成本明细：

单位：（人民币）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		8,181,221.00	8,181,221.00	
洪广首座	78,992,924.85	869,157.60		79,862,082.45
南国 SOHO	25,378,370.37	45,809,283.16		71,187,653.53
南国中心 1 期	77,383,163.07	20,375,593.09		97,758,756.16
南国中心 2 期	160,098,521.94	73,309,289.94		233,407,811.88
大武汉生活广场	252,008,945.90	83,460,101.39		335,469,047.29
北都城市广场	127,705,928.69	3,444,202.29		131,150,130.98
永利电源地块	16,382,299.40	116,786.00		16,499,085.40
合 计	737,950,154.22	235,565,634.47	8,181,221.00	965,334,567.69

开发产品明细：

单位：（人民币）元

项 目	年初余额	本期增加额	本期减少额			期末余额
			本期销售	本期摊销	本期其他减少	
中央花园	7,777,507.06		627,250.58	129,840.77		7,020,415.71
南湖都会	54,843,821.70	8,181,221.00	26,537,588.53	488,918.84		35,998,535.33
风华天城 1 期	25,516,068.97		1,295,502.24			24,220,566.73
风华天城 2 期	19,614,182.49		642,104.72			18,972,077.77
南国 SOHO	215,445,316.28		207,094,905.06			8,350,411.22
大武汉生活广场	366,304,023.93		72,792,236.13	8,113,633.84		285,398,153.96
合 计	689,500,920.43	8,181,221.00	308,989,587.26	8,732,393.45		379,960,160.72

2009 年末开发产品较上年末减少 3.1 亿元，主要系销售南湖都会和南国 SOHO 所致。

报告期内，公司存货未发生减值。

②固定资产：

单位：（人民币）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	9,128,109.04	889,314.00	1,113,803.00	8,903,620.04
房屋及建筑物	261,652.00	700.00		262,352.00
机器设备	544,378.53			544,378.53
运输工具	5,833,977.91	696,000.00	985,442.00	5,544,535.91
其他	2,488,100.60	192,614.00	128,361.00	2,552,353.60
二、累计折旧合计	4,251,379.15	1,143,901.39	1,043,126.40	4,352,154.14
房屋及建筑物	63,258.94	16,283.04		79,541.98
机器设备	455,157.35	16,834.65		471,992.00
运输工具	2,567,127.77	733,774.99	918,616.23	2,382,286.53
其他	1,165,835.09	377,008.71	124,510.17	1,418,333.63
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				
四、固定资产账面价值合计	4,876,729.89			4,551,465.90
房屋及建筑物	198,393.06			182,810.02
机器设备	89,221.18			72,386.53
运输工具	3,266,850.14			3,162,249.38
其他	1,322,265.51			1,134,019.97

截至2009年12月31日，公司无已设置抵押、担保的固定资产。报告期内，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：（人民币）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	
一、坏账准备	8,636,525.51	1,704,079.24	1,036,940.54	9,636.00	9,294,028.21
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	8,636,525.51	1,704,079.24	1,036,940.54	9,636.00	9,294,028.21

资产减值损失明细表

单位：（人民币）元

项 目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失	667,138.70	3,721,991.32
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	667,138.70	3,721,991.32

2009年末坏账准备账面余额比2008年略有增加。

(2) 报告期内公司负债情况

单位：（人民币）万元

项目	2009. 12. 31		2008. 12. 31		本年末比上年 末增减（%）	2007 年金额
	金额	比重	金额	比重		
短期借款	33,737.00	36.03%	28,084.00	25.45%	20.13%	25,563.00
应付票据			417.80	0.38%	-100.00%	-
应付账款	6,472.53	6.91%	23,502.13	21.30%	-72.46%	5,740.90
预收款项	955.62	1.02%	13,990.16	12.68%	-93.17%	15,705.80
应付职工薪酬	215.37	0.23%	72.86	0.07%	195.59%	48.09
应交税费	8,999.46	9.61%	16,015.28	14.51%	-43.81%	18,207.77
应付股利	755.22	0.81%	2.63	0.00%	28615.59%	-
其他应付款	12,565.05	13.42%	8,394.16	7.61%	49.69%	7,222.63
一年内到期的非流动负债	10,000.00	10.68%	3,700.00	3.35%	170.27%	10,000.00
流动负债合计	73,700.25	78.72%	94,179.02	85.34%	-21.74%	82,488.19
长期借款	19,823.60	21.17%	16,178.00	14.66%	22.53%	4,000.00
递延所得税负债			-			4.66
其他非流动负债	100.00	0.11%	-		100.00%	-
负债合计	93,623.85	100.00%	110,357.02	100.00%	-15.16%	86,492.85

2009 年末负债总额为 93,623.85 万元，较上年末减少15.16%，其中流动负债为 73,700.25 万元，占总负债的比重为 78.72%，较 2008 年减少21.74%，系公司应付账款和预收账款减少所致。

主要负债变动幅度超过30%原因：

- ①借款总额，2009年年末余额为63,560.6万元，较2008年年末余额47,962万元增加32.52%。
- ②应付账款2009年年末余额为6,472.53万元，较上年末减少72.46%，主要系公司按照合同进度支付工程款所致。
- ③预收账款2009年年末余额为 955.62 万元，较上年末减少93.17%，主要系公司报告期内将前期销售预收款结转收入所致。
- ④应付职工薪酬2009年年末余额为215.37万元，较上年增加195.59%，主要系计提为配合公司经营规模扩大的需要而增加人力资源投入。
- ⑤应交税金2009年年末余额为 8,999.46万元，较上年末减少 43.81%，主要系公司缴纳各项税款

所致。

⑥其他应付款 2009 年末余额为 12,565.05 万元，较上年末增长 49.69%，主要系往来款增加所致。

(3) 报告期内公司现金流情况

单位：（人名币）万元

项 目	2009 年度	2008 年度	变动幅度
一、经营活动产生的现金流量净额	-15,060.12	-1,564.13	862.84%
经营活动现金流入量	56,520.48	55,778.26	1.33%
其中：销售商品、提供劳务收到的现金	46,436.85	50,520.01	-8.08%
经营活动现金流出量	71,580.60	57,342.40	24.83%
其中：购买商品、接受劳务支付的现金	50,228.81	37,533.98	33.82%
其中：支付的各项税费	15,674.34	13,496.39	16.14%
二、投资活动产生的现金流量净额	13,441.32	-1,901.02	
投资活动现金流入量	24,910.18	19,480.74	27.87%
投资活动现金流出量	11,468.86	21,381.76	-46.36%
三、筹资活动产生的现金流量净额	66,254.94	2,581.29	2466.74%
筹资活动现金流入量	127,889.60	62,633.00	104.19%
筹资活动现金流出量	61,634.66	60,051.71	2.64%
四、现金及现金等价物净增加额	64,636.15	-883.87	
现金流入总计	209,320.26	137,892.00	51.80%
现金流出总计	144,684.12	138,775.87	4.26%

报告期内公司现金及现金等价物净增加额为64,636.15万元。

①经营活动现金流量

报告期内经营活动产生的现金流出量较上年同期增加24.83%，主要是公司较上年增加工程和土地款的投入。

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13,441.32万元，较上年同期增长15,342.34万元，主要系质押存单解押导致。

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66,254.94万元，较上年同期增加2466.74%，主要

是报告期内发行新股募集资金所致。

(4) 偿债能力分析

项 目		2009 年末	2008 年末	2007 年末	三年算术平均值
偿债能力	流动比率	3.08	1.84	1.65	2.19
	速动比率	1.25	0.33	0.37	0.65
	资产负债率	41.14%	63.29%	63.32%	55.92%
	利息保障倍数	7.39	6.93	11.61	8.64

流动比率、速动比率：公司 2009 年末流动比率为 3.08，速动比率为 1.25，较 2008 年大幅增加，主要原因为公司上市募集资金到位导致流动资产大幅增加，同时，应付账款和预收账款的减少导致流动负债减少。公司短期负债偿还能力良好

资产负债率：公司 2009 年末资产负债率为 41.14%，较上年下降 22.15 个百分点，主要原因是公司上市募集资金大大增加了公司的净资产以及总资产所致。

综上所述，报告内本公司筹融资活动以稳健原则为指导，偿债能力在公司上市以后得到显著提高。

4、报告期内，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% 的公司为武汉南国商业发展有限公司，该公司实现营业收入 14,985.52 万元，营业利润 5,248.05 万元，净利润 6,064.6 万元，扣除内部交易和权益比例影响后对归属于母公司的净利润影响比例为 36.49%。

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

中国的房地产行业在短短不到一年的时间里，经历了 2009 年初的冰封严寒到下半年的火山喷发再到 2010 年前两个月的价量齐跌，可谓是坐着“过山车”大起大落式地前行。尽管前行是主流，但前行过程中的波澜起伏无不意味着在这个行业里驾舟，更为理性和前瞻是保证持续长远发展的基本品质。本着“谋定而后动”的企业精神，不在疯狂时冒进，也不在退潮时衰败，坚持基于核心能力的成长，坚持基于风险可控的成长——这是我们的基本态度。为此，公司在始终保持高度的市场嗅觉和应对市场变化能力的同时，以前瞻和审慎的视角看待行业发展的社会经济环境、政策环境和市场环境。

随着中国经济的回暖，刺激经济政策有可能逐步退出，信贷已趋收紧。进入 2010 年前后，针对部分城市房价上涨过快的现象，政府推出一系列调控政策，以引导房地产市场理性发展。上述因素对市场有一定影响，短期内市场不确定性加大，但对于促进市场的健康发展具有积极意义。

中国经济的持续向好、快速推进的城市化进程、日益增长的居民收入和城市居民消费升级所催生的巨大市场需求，将给房地产行业尤其是商业地产行业带来长期的发展机遇。

城市功能的演变，居民生活行为和习惯的改变，轨道交通的快速发展，纯粹的住宅区将不再是建筑主流，取而代之的是城市综合体。

中国房地产市场的投资属性短期难以弱化。通胀预期下投资需求的上升以及投资渠道的狭窄，导致商业地产的金融投资属性仍然较强。尽管受到政策调控，投资性资金仍将会持续流入房地产，成为提升市场活跃度的有效力量。

随着城市发展和城市规划的调整，商业地产的前景越来越广阔，吸引着越来越多的房地产企业投入到这片蓝海。随着万科、金地、保利等大型开发商转战商业地产领域，其竞争压力日益加剧。

公司管理层认为房地产行业短期波动不可避免。当前各城市房地产市场供不应求的状况将会随着供应的逐渐回升得到缓解，政策的适度调控也将遏制部分投资需求、延缓部分刚性需求。但从中长期的角度来看房地产行业依然将得到很大发展。商业地产作为一个投资性市场，有其特殊的发展规律，本身并不是本轮宏观调控的主要对象，其受宏观调控的影响较为有限，且支撑商业地产行业发展的三大基础条件——中国的城市化进程、居民收入的持续增长、消费结构的优化升级，在短期内不会发生变化，商业地产行业在未来较长的一段时间内都将处在一个快速发展的有利时期。尤其是武汉的商业地产行业受武汉城市地位的不断上升和城市的快速发展，其未来发展空间将非常广阔。

（二）公司未来面临的主要风险

1、政策性风险

房地产行业历来是国家宏观调控的重点行业之一，特别是 2009 年以来全国部分城市房价快速上升，政策性调控的风险开始积累。特别是近期的加大土地供应政策、收紧土地出让金分期付款条件、二手房交易税费政策等的变化，可能会进一步增加公司的开发成本，抑制客户有效需求并降低公司经营灵活性，从而对公司的经营、销售和利润水平带来不利影响。

2、市场风险

近期房价处于快速上升期而政策处于多变期，因此消费者观望气氛开始浓厚。如果市场对政策调控的预期进一步加强，市场销售速度有可能继续放缓。公司 2010 年上半年可供销售的产品较少，新增物业销售主要在二季度以后供应，如果届时市场销售不畅，有可能造成库存上升。此外，公司项目集中在武汉，存在市场过于集中的风险。

3、经营风险

由于房地产开发涉及到多个环节，在项目的开发过程中，可能面临诸多不确定性。例如城市规划调整导致项目开发周期延长甚至影响到开发面积；建筑材料价格上涨等因素导致项目建安成本增加等。公司在经营中若不能及时应对和解决上述问题，可能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。

4、财务风险

公司已经较充分地利用了财务杠杆，如果未来销售回款速度放慢或者金融机构进一步收缩信贷规模，公司将面临一定的财务风险。

（三）公司的竞争优势

具备成为卓越企业的基因：公司自 1998 年成立以来，以核心管理团队示范带领所积淀形成的“敬业、诚信、学习、理想”的企业文化，已渗透到公司的各个细胞，依托这一根深蒂固的企业文化，公司胸怀“希望城市更加美好、希望人们生活更加美好、创造精彩城市生活”的理想，铸就了“拿事当事做，把事琢磨透”、敢于直面一切企业责任问题的企业性格，具备了成为卓越企业的基因。

持续提升的商业地产开发运营能力：公司在商业地产领域已有多年经验，已经积累了相当丰富成熟的商业地产开发运营经验。公司深刻理解商业地产的本质，在商业地产空间规划方面有着丰富的经验，有效编制商户组合实现商业项目定位的能力不断增强，商业运营管理体系日臻系统成熟，商业开发运营管理人才储备丰厚、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。

高价值的土地储备：公司目前储备项目建筑面积逾 80 万平方米，均处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，多数位于地铁换乘枢纽和地铁上盖位置，符合公司以商业地产为引导的开发战略。公司还将综合运用多种渠道，以合理价格获取优质土地资源。

优越的区域优势：公司现有项目目前集中在湖北武汉，武汉市是中国中西部特大城市，已获批“中部地区的中心城市”，经济充满活力，房地产市场发展空间巨大。

高忠诚度的客户资源：公司的商业开发运营管理能力确保了公司开发的各个项目的成功，实现了业主、商户和开发商多方共赢，公司获得了大量有价值的业主和优质商户的信任，老客户重复购买和推荐购买比例较高，优质商户忠诚度较高。

丰富的战略伙伴资源：公司与沃尔玛、大润发、百安居、百胜餐饮集团、苏宁电器、工贸家电、屈臣氏、金逸影城等国际国内 50 多家知名企业和阿迪达斯、耐克、TOTO、科勒等 500 多家知名品牌建立了稳定的合作关系。

（四）公司未来战略规划和 2010 年经营策略

未来，公司将继续坚持以商业物业开发和营运为龙头的综合性物业发展战略，致力于通过为城市居民提供丰富而精彩的城市生活，获取商业物业的高价值和其他类型物业的溢出价值，力争成为具有产品领先优势和商业地产特色的、在武汉及湖北地区具有独特领先优势的上市公司。为此，公司将深入研究社会经济发展与消费升级对居民生活方式和行为习惯的影响和改变，研究城市化、城市变迁给商业地产带来的机会，研究商业地产细分市场的变动趋势，持续培养并提升公司商业地产开发与运营能力；推动公司战略聚焦型组织的形成与发展，并以此保障公司各项战略目标的实现。

2010 年是公司上市后的开局年，公司将在确保经营稳健的基础上，以推动组织架构调整和全面

绩效管理为手段，加大产品线和项目研发力度，加快项目开发建设速度，全力提升商业物业营运水平，运用灵活的融资策略，购置储备优质地块，为公司的快速发展创造条件。

1、调整组织架构，推动战略聚焦型组织的形成。为适应公司上市后发展需要，提高公司的核心竞争能力和营运效益，保证商业物业多项目开发的高效运作，公司决定调整现有组织架构，将原有职能式组织架构调整为由公司总部与项目部（开发项目部与商业运营项目部）两个基本组织平台构成的新组织架构。公司总部引领战略及发展方向，通过调配资源对项目开发和营运提供支持，按照房地产开发流程分成四个中心，即投资发展中心、开发中心、商业运行中心和资源管理中心；项目部通过明确与责任对应的权限，权责匹配，提高效率，在有效管控的基础上，推动其成长为公司战略支撑单元、独立的利润贡献单元。从而形成总部和项目部在公司整体战略目标层面高度统一，在执行层面高度自持，又相互协调行动的高效组织。

2、实施全面目标绩效管理，提高公司运营质量。公司将试用平衡计分卡工具，以整体战略目标为导向，从财务、客户、流程、学习与成长四个维度，通过将目标层层向下分解，将措施行动层层向上聚焦，建立全面目标绩效管理体系，将公司的每个组织单元和岗位都纳入目标绩效管理体系。同时，运用全面预算、过程管控和结果考核等方式，保证目标与行动的协同一致和有效实现，提高公司人、财、物等各项资源的运用效率和效益。

3、加大项目拓展力度，增强公司持续发展能力，适时适度地扩张。一是继续深入研究武汉城市发展趋势，重点选择现在或未来核心商圈的轨道交通重要节点布局公司发展项目；二是对武汉“1+8”城市圈和省内重要地级市进行调研，在市场分析的基础上，运用股权收购兼并、合作开发等方式获取符合公司战略方向的项目资源，扩大公司在武汉以外区域的业务布局；三是研究消费升级对商业地产带来的新的机遇，进一步加强业务创新，加大新产品线研发力度，在深耕现有的以购物中心为主导的城市综合体开发和以专业卖场为主体的大型市场开发的基础上，把握人口结构变化和消费需求日益多样化的趋势，积极关注旅游度假、休闲养老等有资源特色的新兴商业地产领域的机会，丰富公司的产品线。

4、加快项目开发进度，提升公司积极效益。一是加快在建项目南湖城市广场和北都城市广场的开发进度，确保南湖城市广场实现年度销售目标并在年内竣工结转，北都城市广场年内实现预售；二是采取有力措施尽快完成大武汉家居馆项目、旗舰店项目、洪广项目、首义项目和永利等项目的方案报建和动工准备，保证年内实现32.62万平方米的新开工计划；三是加快轻机项目的产权交易和南国中心一期的方案论证和报批，为项目尽早具备开发条件奠定基础；四是继续推行商业项目全面目标绩效管理，完成大武汉家装、西汇生活广场一期和南湖都会的租金调整目标，增加项目运营收益；五是完成年内开工项目的商业规划和招商计划，同时，深化对西汇二期、南国中心一期和二期的商业定位和产品研究，结合新项目拓展完成商业规划和方案设计，为项目开发成功提供保障。

5、运用多种融资工具，拓宽融资渠道。为保证 2010 年经营计划的顺利实施，公司将按照募集资金承诺合理安排好募集资金投资项目的开发建设。同时，公司在融资上将以确保经营安全为原则，发挥自身良好的企业资信和融资渠道，获取银行信贷资金。探讨与信托、保险等金融机构合作，不断创新融资方式，拓宽融资渠道。在资本市场允许的情况下，研究利用资本市场进行股权融资。合理运用财务杠杆为公司的适度扩张和发展提供条件。

（六）2010 年项目开发计划

2010 年计划新开工项目 5 个，新开工面积 32.62 万平方米，其中大武汉家装-家居馆、旗舰店（含办公）18.4 万平方米；洪广项目 3.47 万平方米，首义项目 5.2 万平方米；永利项目 5.55 万平方米。2010 年在建面积将达到 50.06 万平方米。计划竣工项目 1 个，为南湖城市广场项目，竣工面积 7.52 万平方米。

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				9,835.22		
变更用途的募集资金总额				0		已累计投入募集资金总额				9,835.22		
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	—	0	0	—	—	2011 年 12 月 30 日	无	注(3)	否
大武汉家装一旗舰店	否	8,000	8,000	—	0	0	—	—	2011 年 12 月 30 日	无	注(3)	否
大武汉家装U座（商务楼）	否	4,000	4,000	—	2,700.00	2,700.00	—	—	2008 年 12 月 19 日	189.40	注(5)	否
南国 SOHO 北区	否	8,000	8,000	—	5,777.65	5,777.65	—	—	2008 年 12 月 15 日	8525.60	注(6)	否
研发中心业务发展	否	2,000	2,000	—	585.00	585.00	—	—	—	无	注(7)	否
南湖城市广场	否	8,000	8,000	—	199.80	199.80	—	—	2010 年 12 月 30 日	无	注(3)	否
北都城市广场	否	9,496	9,496	—	572.77	572.77	—	—	2011 年 9 月 30 日	无	注(3)	否
合计		55,496	55,496	—	9,835.22	9,835.22	—	—		8715.00		
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				公司使用募集资金置换公司预先投入募集资金项目建设的自筹资金共计 5,285.00 万元，其中：大								

	武汉家装项目 2,700.00 万元, 南国 SOHO 北区 2,000.00 万元, 研发中心业务发展项目 585.00 万元, 公司已在发行申请文件<<招股说明书>>第十四节第一款第 3 项中披露。
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	无
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: 截至 2009 年 12 月 31 日, 大武汉家装 U 座(商务楼)写字楼实现销售收入 2,980.80 万元, 未销售的 2,293.72 平方米写字楼已经全部出租; 商铺实现销售收入 4,175 万元, 剩余 8,047 平方米暂未出售, 全部出租给马可波罗瓷砖开设旗舰店。

注 6: 截至 2009 年 12 月 31 日, 南国 SOHO 北区合计实现销售收入 34,794.98 万元, 其中公寓销售 99.91%, 销售面积 65,804.59 平方米, 实现销售收入 31,702.31 万元; 商铺全部实现销售, 销售面积 4603.77 平方米, 实现销售收入 3,092.66 万元。

注 7: 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、公共空间和商业规划等深入研究, 确保商业项目安全, 提升商业项目的价值。

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 3 个, 分别处于不同的阶段, 具体情况如下:

项目名称	预计总投资 (万元)	本年投资额 (万元)	项目收益情况
南国中心 1 期	63,093	2,065	项目开发中, 尚未产生收益
南国中心 2 期	114,109	7,665	项目开发中, 尚未产生收益
洪广首座	24,192	93	项目开发中, 尚未产生收益
合计	201,394	9,823	

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, 公司召开了五次董事会会议, 具体情况如下:

1、第一届董事会第六次会议, 于 2009 年 1 月 15 日在湖北应城汤池温泉 5 号会议室召开。会议

审议通过了《关于公司总经理 2008 年度工作报告的议案》、《关于公司董事会 2008 年度工作报告的议案》、《关于公司 2008 年度财务决算报告的议案》、《关于公司 2009 年度财务预算报告的议案》、《关于公司 2008 年度利润分配方案的议案》、《关于续聘大信会计师事务所有限责任公司为 2009 年度审计机构的议案》、《关于公司申请首次公开发行人民币普通股(A 股)并上市方案延期一年的议案》、《关于公司股东大会对董事会全权办理本次发行人民币普通股(A 股)具体事宜授权延期一年的议案》、《关于调整公司首次公开发行人民币普通股(A 股)并上市前滚存未分配利润的分配方案的议案》、《关于修订公司章程部分条款的议案》、《关于公司董事会授权董事长办理 2009 年社会捐赠的议案》、《关于召开 2008 年度股东大会的议案》。

召开本次会议时，公司尚未公开发行股份并上市，因而没有将会议的相关事宜公开披露。

2、第一届董事会第七次会议，于 2009 年 2 月 23 日在武汉市汉口解放大道 201 号公司三楼会议室召开。会议审议通过了《关于 2009 年度公司与控股子公司、控股子公司之间提供担保的议案》、《关于公司拟在 2009 年度为向公司及控股子公司按揭购买商品房的购房人提供担保的议案》、《关于召开 2009 年第一次临时股东大会的议案》

召开本次会议时，公司尚未公开发行股份并上市，因而没有将会议的相关事宜公开披露。

3、第一届董事会 2009 年第一次临时会议，于 2009 年 9 月 5 日在武汉市汉口解放大道 201 号三楼会议室召开。会议审议通过了《关于为武汉大本营商业管理有限公司提供担保的议案》、《关于为武汉南国商业发展有限公司提供担保的议案》、《关于为武汉北都商业有限公司提供担保的议案》、《公司关于召开 2009 年第二次临时股东大会的议案》。

召开本次会议时，公司尚未公开发行股份并上市，因而没有将会议的相关事宜公开披露。

4、第一届董事会 2009 年第二次临时会议，于 2009 年 11 月 22 日在武汉市汉口解放大道 201 号三楼会议室召开。会议审议通过了《关于公司签订募集资金三方监管协议的议案》。

本次会议决议公告刊登在 2009 年 11 月 24 日的《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《证券日报》和公司指定信息披露网站巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn) 上。

5、第一届董事会第八次会议，于 2009 年 12 月 4 日在湖北赤壁市龙佑赤壁温泉度假酒店 7 号会议室召开。会议审议通过了《关于超募资金用于在建项目南国·南湖城市广场的议案》、《关于超募资金用于在建项目南国·北都城市广场的议案》、《关于签订募集资金三方监管协议的议案》、《公司董事会关于根据股东大会的授权以及本次发行情况对公司章程有关条款进行修订的议案》。

本次会议决议公告刊登在 2009 年 12 月 8 日的《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《证券日报》和公司指定信息披露网站巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn) 上。

(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、根据公司 2008 年度股东大会决议，授权董事会办理首次公开发行股票具体事宜。经中国证券监督管理委员会证监许可[2009]1078 号文核准，本公司于 2009 年 10 月 27 日公开发行 4,800 万股人民币普通股。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）同意，本公司发行的人民币普通股股票于 2009 年 11 月 6 日在深圳证券交易所中小板挂牌上市，股票简称“南国置业”，股票代码“002305”；

2、落实 2008 年度利润分配方案。董事会严格执行股东大会的决议，完成了相关利润分配。

（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

2007 年 12 月 4 日，公司第一届董事会第三次会议通过了《关于设立公司董事会专门委员会的议案》，决定成立审计委员会等三个专门委员会，并审议通过了《公司董事会审计委员会实施细则》。该制度明确了公司董事会审计委员会的人员构成、职责权限、会议的召开与通知、议事与表决程序等内容，是公司董事会审计委员会相关工作制度的基础性文件。

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、2008 年度审计以及配合公司申请首次公开发行股票并上市申报组织相关审计工作。
- 2、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；
- 3、确定公司 2009 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。

（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对 2009 年公司董事、监事和高级管理人员的薪酬进行了审核并认为：公司已建立了公正、有效的高级管理人员的绩效评价标准，公司高级管理人员实行基本年薪与年终绩效考核相结合的薪酬制度。公司董事、高级管理人员 2009 年的薪酬水平符合公司绩效考核体系。

五、本年度利润分配预案或资本公积转增股本预案

经大信会计师事务所有限公司的审计，2009 年度本公司实现净利润 103,943,229.55 元（母公司数，合并报表归属于母公司所有者的净利润 166,186,365.12 元），按母公司净利润的 10%提取法定盈余公积 10,394,322.96 元，加年初未分配利润 50,126,775.62 元，扣除 2008 年度利润分配 21,600,000 元后，本年度可供股东分配的利润为 122,075,682.21 元。根据有关法规及公司章程规定，考虑到股东利益及公司长远发展需求，以及公司分红派息政策的稳定性，董事会提出公司 2009 年度利润分配方案如

下:

1、分红派息方案：公司拟以 2009 年 12 月 31 日总股本 48,000 万股为基数，用未分配利润每 10 股派发现金红利 1.00 元(含税)，合计派发现金红利 48,000,000 元，剩余未分配利润 74,075,682.21 元，结转下一年度分配。

2、前三年度分配情况：

2006 年度：公司 2006 年末总股本 4,000 万,未进行利润分配。

2007 年度：公司以 2007 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 股分配现金红利（含税）0.5 元，共分配现金红利（含税）2,160 万元。

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 股分配现金红利（含税）0.5 元，共分配现金红利（含税）2,160 万元。

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：

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
2008 年	21,600,000.00	160,956,817.18	13.42%
2007 年	21,600,000.00	136,137,871.55	15.87%
2006 年	0.00	82,317,836.03	0.00%
最近三年累计现金分红金额占最近年均 净利润的比例 (%)		34.16%	

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、吴晓东根据《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 2009 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、股东的附属企业及其他任何非法单位或个人提供担保。

2、截止 2009 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 65,100 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、截止 2009 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 27,623.6 万元，

此类担保事项对象均为公司全资子公司，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。

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系统，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》、《证券时报》、《上海证券报》、《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

公司董事会秘书为投资者关系管理负责人，公司证券部负责投资者关系管理的具体日常事务。公司自上市以来，高度重视投资者关系管理工作，关注各类媒体对公司的相关报导，对投资者的来电咨询均耐心解答，与投资者保持了良好的联系与沟通。

第八节 监事会报告

一、监事会工作情况

1、2009 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 2009 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，监事会共召开了三次会议，会议情况如下：

(1) 第一届监事会第五次会议

2009 年 1 月 15 日，公司第一届监事会第五次会议在湖北应城汤池温泉 5 号会议室召开。会议审议并通过了如下议案：

审议通过《关于公司监事会 2008 年度工作报告的议案》；审议通过《关于公司 2008 年度财务决算报告的议案》；审议通过《关于公司 2009 年度财务预算报告的议案》。

(2) 2009 年 9 月 5 日，公司第一届监事会 2009 年第一次临时会议在武汉市汉口解放大道 201 号三楼会议室召开。会议审议并通过了如下议案：

审议通过《关于为武汉大本营商业管理有限公司提供担保的议案》；审议通过《关于为武汉南国商业发展有限公司提供担保的议案》；审议通过《关于为武汉北都商业有限公司提供担保的议案》。

(3) 2009 年 12 月 4 日，公司第一届监事会第六次会议在赤壁市龙佑温泉度假酒店 7 号会议室召开。会议审议并通过了如下议案：

审议通过《关于超募资金用于在建项目南国·南湖城市广场的议案》；审议通过《关于超募资金用于在建项目南国·北都城市广场的议案》；审议通过《关于签订募集资金三方监管协议的议案》。

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 2009 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：公司财务制度较健全、财务运作规范、财务状况良好。2009 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，认为公司认真按照《募集资金专项存储和使用管理制度》的要求管理和使用募集资金。募集资金到位后，公司及时办理了验资手续，并由董事会严格按照发行时所承诺的募集资金使用计划，管理和使用募集资金，同时为方便募集资金的使用和对使用情况进行监督，公司实行了募集资金专项存储制度并设立了专用账户。募集资金实际投入项目和承诺投入项目一致。报告期内，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

公司报告期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 2009 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、持有其他上市公司股权情况

报告期内，公司无证券投资。

2、持有非上市金融企业股权情况

报告期内，公司未持有上市金融企业股权情况。

3、报告期内证券投资情况

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、股东的附属企业及任何非法单位提供担保。

(2) 截止 2009 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 65,100 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) 截止 2009 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 27,623.6 万元，此类担保事项对象均为公司全资子公司，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、报告期内公司没有发生委托他人进行现金资产管理事项。

4、其他重大合同

序号	项目名称	合同对方	合同金额 (万元)	履约期限	付款约定
1	大武汉家装—U座（商务楼）	武汉新八建设集团有限公司	2,100	2008.1-2009.12	根据工程进度付款
2	南国 SOHO—北区	武汉新七建筑集团有限公司	3,098	2007.11-2009.12	同上
3	南国 SOHO—北区	武汉新八建设集团有限公司	1,583	2007.12-2009.12	同上
4	南国 SOHO—北区	湖北山河建工集团有限公司	1,395	2007.12-2009.12	同上
5	南国 SOHO—北区	武汉新八建设集团有限公司	1,395	2007.12-2009.12	同上
6	南湖城市广场	武汉市十建集团有限公司	3915	2009.11-2011.12	同上
7	南湖城市广场	武汉新八建设集团有限公司	3179	2009.11-2011.12	同上
8	南湖城市广场	湖北山河建工集团有限公司	2902	2009.11-2011.12	同上
9	北都城市广场	总参工程兵科研三所技术服务部	1764	2009.9-2010.12	同上

2007年10月10日，南国商业与沃尔玛深国投百货有限公司签订房屋租赁协议，将西汇生活广场（1期）共计16,352.00平方米物业出租给沃尔玛深国投百货有限公司，租赁期限为自租赁开始日起15年。

2007年12月20日，南国商业与武汉工贸有限公司签订租赁合同，将西汇生活广场（1期）共计5,084.88平方米物业出租给武汉工贸有限公司，租赁期限为10年。

2008年1月18日，南国商业与武汉百安居装饰建材有限公司签订房屋租赁合同，将西汇生活广场（1期）共计9,146平方米物业出租给武汉百安居装饰建材有限公司，租赁期限为20年。

2009年4月1日，发行人与广州金逸影视投资集团有限公司签署《武汉南国南湖广场影城租赁意向书》，广州金逸影视投资集团有限公司拟承租发行人拥有的位于武汉市洪山区南湖城市广场第3层房屋，租用面积为2,700平方米，租期20年。

2009年4月1日，发行人与广州金逸影视投资集团有限公司签署《武汉南国北都影城租赁意向书》，广州金逸影视投资集团有限公司拟承租发行人拥有的位于武汉市江汉区南国北都城市广场第3层房屋，租用面积为2,800平方米，租期20年。

2009年5月6日，武汉北都商业有限公司与康成投资（中国）有限公司（旗下品牌大润发超市）签署《商业用房租赁合同》，武汉北都商业有限公司拟在B01063052号地块开发建设商业用房及附属

场地和设施，武汉北都商业有限公司拟将上述商业用房的地下 1 层、地上 1 层（局部）、地下 2 层（局部）在建造完工后整体租赁给康成投资（中国）有限公司开设大型超市。出租商业用房建筑面积 20,780 平方米，租赁期限 20 年。

2009 年 6 月 9 日，南国置业与沃尔玛（中国）投资有限公司签署《意向书》，沃尔玛（中国）投资有限公司拟承租发行人拥有的位于武汉市洪山区南湖城市广场 2、3 层部分面积房屋，租用面积为 11,530 平方米，租期 15 年。

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、公司其他股东承诺：自本公司股票在证券交易所上市交易之日起十二个月内，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，公司其他股东严格遵守上述承诺。

3、公司董事、监事、高级管理人员承诺：自本公司股票在证券交易所上市交易之日起十二个月内，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。在本人任职期间，本人每年转让的股份数不超过本人持有股份总数的 25%，在本人离职后六个月内，不转让本人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，2009 年的审计费用为 45 万元，大信会计师事务所已连续三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(2010)第 2-0143 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 2009 年 12 月 31 日的资产负债表和合并资产负债表，2009 年度的利润表和合并利润表、现金流量表和合并现金流量表、股东权益变动表和合并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

按照企业会计准则的规定编制财务报表是贵公司管理层的责任。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，贵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贵公司 2009 年 12 月 31 日的财务状况以及 2009 年度的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：

中国·北京

中国注册会计师：

二〇一〇年三月二十六日

合并资产负债表

编制单位：武汉南国置业股份有限公司

2009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、(一)	709,337,540.78	198,276,071.24
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、(二)	26,314,787.28	32,503,773.32
预付款项	五、(三)	159,129,126.56	44,503,906.00
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
应收利息			
应收股利			
其他应收款	五、(四)	28,949,261.33	33,917,070.16
买入返售金融资产			
存货	五、(五)	1,345,294,728.41	1,427,464,934.65
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		2,269,025,444.36	1,736,665,755.37
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			
投资性房地产			
固定资产	五、(六)	4,551,465.90	4,876,729.89
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、(七)	13,313.45	13,313.45
长期待摊费用			
递延所得税资产	五、(八)	2,317,250.49	2,143,420.91
其他非流动资产			
非流动资产合计		6,882,029.84	7,033,464.25
资产总计		2,275,907,474.20	1,743,699,219.62

合并资产负债表（续）

编制单位：武汉南国置业股份有限公司 2009 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、（十）	337,370,000.00	280,840,000.00
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	五、（十一）		4,178,000.00
应付账款	五、（十二）	64,725,317.61	235,021,299.67
预收款项	五、（十三）	9,556,189.39	139,901,622.83
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	五、（十四）	2,153,719.68	728,597.09
应交税费	五、（十五）	89,994,557.31	160,152,816.92
应付利息			
应付股利	五、（十六）	7,552,232.68	26,282.88
其他应付款	五、（十七）	125,650,471.74	83,941,617.57
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、（十八）	100,000,000.00	37,000,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		737,002,488.41	941,790,236.96
非流动负债：			
长期借款	五、（十九）	198,236,000.00	161,780,000.00
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	五、（二十）	1,000,000.00	
非流动负债合计		199,236,000.00	161,780,000.00
负债合计		936,238,488.41	1,103,570,236.96
所有者权益：			
股本	五、（二十一）	480,000,000.00	432,000,000.00
资本公积	五、（二十二）	512,513,721.06	5,553,721.06
减：库存股			
专项储备			
盈余公积	五、（二十三）	31,509,412.80	21,115,089.84
一般风险准备			
未分配利润	五、（二十四）	313,665,804.51	179,473,762.35

外币报表折算差额			
归属于母公司所有者权益合计		1,337,688,938.37	638,142,573.25
少数股东权益		1,980,047.42	1,986,409.41
所有者权益合计		1,339,668,985.79	640,128,982.66
负债和所有者权益总计		2,275,907,474.20	1,743,699,219.62

母公司资产负债表

编制单位：武汉南国置业股份有限公司

2009 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		219,998,288.98	13,236,445.18
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款	十一、(一)	17,764,984.47	4,490,748.85
预付款项		143,888,863.65	42,332,506.00
应收利息			
应收股利			
其他应收款	十一、(二)	443,672,327.91	184,187,274.09
存货		280,007,501.85	442,340,729.34
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		1,105,331,966.86	686,587,703.46
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、(三)	337,574,053.86	337,574,053.86
投资性房地产			
固定资产		3,530,794.12	3,598,698.73
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		1,496,824.80	1,153,705.29
其他非流动资产			
非流动资产合计		342,601,672.78	342,326,457.88
资产总计		1,447,933,639.64	1,028,914,161.34

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

2009 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		50,000,000.00	49,490,000.00
交易性金融负债			
应付票据			1,278,000.00
应付账款		40,640,748.23	134,409,005.73
预收款项		5,886,698.38	134,261,460.14
应付职工薪酬		1,371,827.54	273,871.73
应交税费		59,053,830.41	51,084,431.03
应付利息			
应付股利		7,552,232.68	26,282.88
其他应付款		115,329,486.33	98,015,523.31
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		279,834,823.57	468,838,574.82
非流动负债：			
长期借款		22,000,000.00	51,280,000.00
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		22,000,000.00	51,280,000.00
负债合计		301,834,823.57	520,118,574.82
所有者权益：			
股本		480,000,000.00	432,000,000.00
资本公积		512,513,721.06	5,553,721.06
减：库存股			
专项储备			
盈余公积		31,509,412.80	21,115,089.84
未分配利润		122,075,682.21	50,126,775.62
所有者权益合计		1,146,098,816.07	508,795,586.52
负债和所有者权益总计		1,447,933,639.64	1,028,914,161.34

合并利润表

编制单位：武汉南国置业股份有限公司

2009 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		587,280,712.31	553,556,376.85
其中：营业收入	五、(二十五)	587,280,712.31	553,556,376.85
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		399,807,918.32	334,728,524.94
其中：营业成本	五、(二十五)	330,576,634.34	236,911,646.28
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、(二十六)	32,905,895.68	49,662,270.29
销售费用		12,380,303.98	21,498,347.77
管理费用		25,679,982.72	23,003,714.27
财务费用	五、(二十七)	-2,402,037.10	-69,444.99
资产减值损失	五、(二十八)	667,138.70	3,721,991.32
加：公允价值变动收益			
投资收益（损失以“-”号填列）			186,706.40
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）		187,472,793.99	219,014,558.31
加：营业外收入	五、(二十九)	31,786,686.76	584,510.31
减：营业外支出	五、(三十)	977,364.97	2,596,450.46
其中：非流动资产处置净损失		2,010.12	38,938.31
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		218,282,115.78	217,002,618.16
减：所得税费用	五、(三十一)	52,102,112.65	56,056,408.13
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		166,180,003.13	160,946,210.03
其中：归属于母公司所有者的净利润		166,186,365.12	160,956,817.18
少数股东损益		-6,361.99	-10,607.15
六、每股收益：			
(一) 基本每股收益(元/股)	五、(三十二)	0.38	0.37
(二) 稀释每股收益(元/股)	五、(三十二)	0.38	0.37
七、其他综合收益			
八、综合收益总额		166,180,003.13	160,946,210.03
其中：归属于母公司所有者的综合收益总额		166,186,365.12	160,956,817.18
归属于少数股东的综合收益总额		-6,361.99	-10,607.15

母公司利润表

编制单位：武汉南国置业股份有限公司

2009 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、(四)	408,450,234.92	78,080,080.91
减：营业成本	十一、(四)	236,816,110.74	46,914,461.15
营业税金及附加		18,261,727.26	13,056,053.57
销售费用		4,844,945.57	10,353,440.91
管理费用		15,006,351.67	15,306,630.81
财务费用		-649,440.38	330,210.21
资产减值损失		1,372,478.02	1,399,393.60
加：公允价值变动收益			
投资收益			65,186,706.40
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
二、营业利润		132,798,062.04	55,906,597.06
加：营业外收入		3,302,732.03	436,241.32
减：营业外支出		902,600.97	2,413,334.73
其中：非流动资产处置净损失		2,010.12	
三、利润总额		135,198,193.10	53,929,503.65
减：所得税费用		31,254,963.55	-581,882.31
四、净利润		103,943,229.55	54,511,385.96
五、每股收益			
(一) 基本每股收益(元/股)		0.24	0.13
(二) 稀释每股收益(元/股)		0.24	0.13
六、其他综合收益			
七、综合收益总额		103,943,229.55	54,511,385.96

合并现金流量表

编制单位：武汉南国置业股份有限公司

2009 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		464,368,493.72	505,200,121.76
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、(三十三)	100,836,288.85	52,582,527.99
经营活动现金流入小计		565,204,782.57	557,782,649.75
购买商品、接受劳务支付的现金		502,288,066.31	375,339,833.71
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		15,557,458.80	13,623,516.14
支付的各项税费		156,743,383.03	134,963,939.47
支付其他与经营活动有关的现金	五、(三十三)	41,217,050.05	49,496,693.66
经营活动现金流出小计		715,805,958.19	573,423,982.98
经营活动产生的现金流量净额		-150,601,175.62	-15,641,333.23
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		249,100,000.00	194,620,000.00
取得投资收益收到的现金			186,706.40
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		1,841.00	700.00
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		249,101,841.00	194,807,406.40
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		888,614.00	896,682.00
投资支付的现金		113,800,000.00	183,000,000.00
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			29,920,951.16
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		114,688,614.00	213,817,633.16
投资活动产生的现金流量净额		134,413,227.00	-19,010,226.76
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		554,960,000.00	

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		723,936,000.00	626,330,000.00
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		1,278,896,000.00	626,330,000.00
偿还债务支付的现金		567,950,000.00	542,340,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		48,396,581.84	58,177,106.95
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		616,346,581.84	600,517,106.95
筹资活动产生的现金流量净额		662,549,418.16	25,812,893.05
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		646,361,469.54	-8,838,666.94
加：年初现金及现金等价物余额		62,976,071.24	71,814,738.18
六、期末现金及现金等价物余额		709,337,540.78	62,976,071.24

母公司现金流量表

编制单位：武汉南国置业股份有限公司

2009 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		266,671,948.15	207,922,383.89
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		151,412,981.30	67,886,192.81
经营活动现金流入小计		418,084,929.45	275,808,576.06
购买商品、接受劳务支付的现金		265,217,358.18	156,707,557.06
支付给职工以及为职工支付的现金		9,725,563.26	9,538,993.60
支付的各项税费		42,106,378.27	32,045,869.30
支付其他与经营活动有关的现金		396,459,670.82	253,169,238.21
经营活动现金流出小计		713,508,970.53	451,461,658.17
经营活动产生的现金流量净额		-295,424,041.08	-175,653,081.47
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		37,000,000.00	2,120,000.00
取得投资收益收到的现金			190,473,188.72
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		1,841.00	700.00
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		37,001,841.00	192,593,888.72
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		849,884.00	199,682.00
投资支付的现金		37,000,000.00	
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			89,920,951.16
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		37,849,884.00	90,120,633.16
投资活动产生的现金流量净额		-848,043.00	102,473,255.56

武汉南国置业股份有限公司 2009 年年度报告

三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		554,960,000.00	
取得借款收到的现金		130,000,000.00	141,280,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		684,960,000.00	
偿还债务支付的现金		158,770,000.00	50,510,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		23,156,072.12	29,306,778.46
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		181,926,072.12	79,816,778.46
筹资活动产生的现金流量净额		503,033,927.88	61,463,221.54
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		206,761,843.80	-11,716,604.37
加：年初现金及现金等价物余额		13,236,445.18	24,953,049.55
六、期末现金及现金等价物余额		219,998,288.98	13,236,445.18

合并股东权益变动表

编制单位：武汉南国置业股份有限公司

2009 年度

单位：人民

币元

项 目	行次	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	1	432,000,000.00	5,553,721.06			21,115,089.84		179,473,762.35		638,142,573.25	1,986,409.41	640,128,982.66
加：会计政策变更	2											
前期差错更正	3											
其他	4											
二、本年初余额	5	432,000,000.00	5,553,721.06			21,115,089.84		179,473,762.35		638,142,573.25	1,986,409.41	640,128,982.66
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)	6	48,000,000.00	506,960,000.00			10,394,322.96		134,192,042.16		699,546,365.12	-6,361.99	699,540,003.13
(一) 净利润	7							166,186,365.12		166,186,365.12	-6,361.99	166,180,003.13
(二) 其他综合收益	8											
(三) 其他项目	8											
上述(一)、(二)和(三)小计	13							166,186,365.12		166,186,365.12	-6,361.99	166,180,003.13
(四) 所有者投入和减少资本	14	48,000,000.00	506,960,000.00							554,960,000.00		554,960,000.00
1. 所有者投入资本	15	48,000,000.00	506,960,000.00							554,960,000.00		554,960,000.00
2. 股份支付计入所有者权益的金额	16											
3. 其他	17											
(五) 利润分配	18					10,394,322.96		-31,994,322.96		-21,600,000.00		-21,600,000.00

武汉南国置业股份有限公司 2009 年年度报告

1. 提取盈余公积	19				10,394,322.96		-10,394,322.96				
2. 提取一般风险准备	20										
3. 对所有者（或股东）的分配	21						-21,600,000.00		-21,600,000.00	-21,600,000.00	
4. 其他	22										
（六）所有者权益内部结转	23										
1. 资本公积转增资本（或股本）	24										
2. 盈余公积转增资本（或股本）	25										
3. 盈余公积弥补亏损	26										
4. 其他	27										
（七）专项储备	23										
1. 本期提取	24										
2. 本期使用	25										
四、本期期末余额	28	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

合并股东权益变动表（续）

编制单位：武汉南国置业股份有限公司

2009 年度

单位：人民币元

项 目	行 次	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	1	432,000,000.00	5,553,721.06	0.00		15,663,951.24	0.00	45,568,083.77	0.00	498,785,756.07	2,197,016.56	500,982,772.63
加：会计政策变更	2									0.00		0.00
前期差错更正	3									0.00		0.00
其他	4									0.00		0.00
二、本年初余额	5	432,000,000.00	5,553,721.06	0.00	0.00	15,663,951.24	0.00	45,568,083.77	0.00	498,785,756.07	2,197,016.56	500,982,772.63
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	6	0.00	0.00	0.00	0.00	5,451,138.60	0.00	133,905,678.58	0.00	139,356,817.18	-210,607.15	139,146,210.03
（一）净利润	7							160,956,817.18		160,956,817.18	-10,607.15	160,946,210.03
（二）其他综合收益	8									0.00		0.00
（三）其他项目	8									0.00		0.00
上述（一）、（二）和（三）小计	13	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	160,956,817.18	0.00	160,956,817.18	-10,607.15	160,946,210.03
（四）所有者投入和减少资本	14	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-200,000.00	-200,000.00
1.所有者投入资本	15									0.00		0.00
2.股份支付计入所有者权益的金额	16									0.00		0.00
3.其他	17									0.00	-200,000.00	-200,000.00
（五）利润分配	18	0.00	0.00	0.00	0.00	5,451,138.60	0.00	-27,051,138.60	0.00	-21,600,000.00	0.00	-21,600,000.00
1.提取盈余公积	19					5,451,138.60		-5,451,138.60		0.00		0.00
2.提取一般风险准备	20									0.00		0.00
3.对所有者（或股东）的分配	21							-21,600,000.00		-21,600,000.00		-21,600,000.00
4.其他	22									0.00		0.00

武汉南国置业股份有限公司 2009 年年度报告

(六) 所有者权益内部结转	23	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1. 资本公积转增资本 (或股本)	24									0.00		0.00
2. 盈余公积转增资本 (或股本)	25									0.00		0.00
3. 盈余公积弥补亏损	26									0.00		0.00
4. 其他	27									0.00		0.00
(七) 专项储备	23	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1. 本期提取	24									0.00		0.00
2. 本期使用	25									0.00		0.00
四、本期期末余额	28	432,000,000.00	5,553,721.06	0.00	0.00	21,115,089.84	0.00	179,473,762.35	0.00	638,142,573.25	1,986,409.41	640,128,982.66

母公司股东权益变动表

编制单位：武汉南国置业股份有限公司

2009 年度

单位：人民币元

项 目	行 次	本 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	未分配利润	
一、上年年末余额	1	432,000,000.00	5,553,721.06	0.00	0.00	21,115,089.84	50,126,775.62	508,795,586.52
加：会计政策变更	2							0.00
前期差错更正	3							0.00
其他	4							0.00
二、本年初余额	5	432,000,000.00	5,553,721.06	0.00	0.00	21,115,089.84	50,126,775.62	508,795,586.52
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	6	48,000,000.00	506,960,000.00	0.00	0.00	10,394,322.96	71,948,906.59	637,303,229.55
（一）净利润	7						103,943,229.55	103,943,229.55
（二）其他综合收益	8							0.00
（三）其他项目	8							0.00
上述（一）、（二）和（三）小计	13	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	103,943,229.55	103,943,229.55
（四）所有者投入和减少资本	14	48,000,000.00	506,960,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	554,960,000.00
1.所有者投入资本	15	48,000,000.00	506,960,000.00					554,960,000.00
2.股份支付计入所有者权益的金额	16							0.00
3.其他	17							0.00
（五）利润分配	18	0.00	0.00	0.00	0.00	10,394,322.96	-31,994,322.96	-21,600,000.00
1.提取盈余公积	19					10,394,322.96	-10,394,322.96	0.00
2.提取一般风险准备	20							0.00
3.对所有者（或股东）的分配	20						-21,600,000.00	-21,600,000.00
4.其他	21							0.00
（六）所有者权益内部结转	22	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.资本公积转增资本（或股本）	23							0.00

武汉南国置业股份有限公司 2009 年年度报告

2. 盈余公积转增资本（或股本）	24							0.00
3. 盈余公积弥补亏损	25							0.00
4. 其他	26							0.00
（七）专项储备	18	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1. 本期提取	19							0.00
2. 本期使用	20							0.00
四、本期期末余额	27	480,000,000.00	512,513,721.06	0.00	0.00	31,509,412.80	122,075,682.21	1,146,098,816.07

母公司股东权益变动表（续）

编制单位：武汉南国置业股份有限公司

2009 年度

单位：人民币元

项 目	行 次	上 期 金 额						
		股本	资本公积	减：库 存股	专项 储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	1	432,000,000.00	5,553,721.06	0.00		15,663,951.24	22,666,528.26	475,884,200.56
加：会计政策变更	2							0.00
前期差错更正	3							0.00
其他	4							0.00
二、本年初余额	5	432,000,000.00	5,553,721.06	0.00	0.00	15,663,951.24	22,666,528.26	475,884,200.56
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	6	0.00	0.00	0.00	0.00	5,451,138.60	27,460,247.36	32,911,385.96
（一）净利润	7						54,511,385.96	54,511,385.96
（二）其他综合收益	8							0.00
（三）其他项目	8							0.00
上述（一）、（二）和（三）小计	13	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	54,511,385.96	54,511,385.96
（四）所有者投入和减少资本	14	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1. 所有者投入资本	15							0.00

武汉南国置业股份有限公司 2009 年年度报告

2. 股份支付计入所有者权益的金额	16							0.00
3. 其他	17							0.00
(五) 利润分配	18	0.00	0.00	0.00	0.00	5,451,138.60	-27,051,138.60	-21,600,000.00
1. 提取盈余公积	19					5,451,138.60	-5,451,138.60	0.00
2. 提取一般风险准备	20							0.00
3. 对所有者（或股东）的分配	20						-21,600,000.00	-21,600,000.00
4. 其他	21							0.00
(六) 所有者权益内部结转	22	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1. 资本公积转增资本（或股本）	23							0.00
2. 盈余公积转增资本（或股本）	24							0.00
3. 盈余公积弥补亏损	25							0.00
4. 其他	26							0.00
(七) 专项储备	18	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1. 本期提取	19							0.00
2. 本期使用	20							0.00
四、本期期末余额	27	432,000,000.00	5,553,721.06	0.00	0.00	21,115,089.84	50,126,775.62	508,795,586.52

2009 年度财务报表附注

(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) 肆亿捌仟万元整

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 号验资报告

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 432,000,000.00 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 480,000,000.00 元。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。

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）会计计量属性

财务报表项目以历史成本计量为主。以公允价值计量且其变动记入当期损益的金融资产和金融

负债、可供出售金融资产和衍生金融工具等以公允价值计量；采购时超过正常信用条件延期支付的存货、固定资产等，以购买价款的现值计量；发生减值损失的存货以可变现净值计量，其他减值资产按可收回金额（公允价值与现值孰高）计量；盘盈资产等按重置成本计量。

本报告期各财务报表项目会计计量属性未发生变化。

（六）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。

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。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。

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。

（七）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股东权益项下单独列示。

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。

（八）现金等价物的确定标准

现金等价物是指企业持有的期限短（一般是指从购买日起 3 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。

（九）外币交易及外币财务报表折算

对发生的外币业务，按照交易发生日的即期汇率折合人民币记账。对各种外币账户的外币期末余额，外币货币性项目按资产负债表日即期汇率折算，发生的差额计入当期损益；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；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，差额作为公允价值变动损益。

外币财务报表的折算遵循下列原则：

- 1、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；
- 2、利润表中的收入和费用项目，按照交易发生日的即期汇率近似的汇率折算；
- 3、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；
- 4、现金流量表按照交易发生日的即期汇率折算。汇率变动对现金的影响额作为调节项目，在现金流量表中单独列示。

（十）金融工具的确认和计量

1、金融资产和金融负债的分类

金融资产在初始确认时划分为以下四类：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。

金融负债在初始确认时划分为以下两类：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）、其他金融负债。

2、金融资产和金融负债的确认依据和计量方法

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。初始确认金融资产或金融负债时，按照公允价值计量；对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，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或金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

公司按照公允价值对金融资产进行后续计量，且不扣除将来处置该金融资产时可能发生的交易费用，但下列情况除外：（1）持有至到期投资以及贷款和应收款项采用实际利率法，按摊余成本计量；（2）在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按照成本计量。

公司采用实际利率法，按摊余成本对金融负债进行后续计量，但下列情况除外：（1）以公允价

值计量且其变动计入当期损益的金融负债，按照公允价值计量，且不扣除将来结清金融负债时可能发生的交易费用；（2）与在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融负债，按照成本计量；（3）不属于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的财务担保合同，或没有指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益并将以低于市场利率贷款的贷款承诺，按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数与初始确认金额扣除按照实际利率法摊销的累计摊销额后的余额两项金额之中的较高者进行后续计量。

3、金融资产转移的确认依据和计量方法

公司已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给了转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，继续确认所转移的金融资产，并将收到的对价确认为一项金融负债。公司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的，分别按下列情况处理：（1）放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产；（2）未放弃对该金融资产控制的，按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额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之和。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之和。

4、主要金融资产和金融负债的公允价值确定方法

存在活跃市场的金融资产或金融负债，以活跃市场的报价确定其公允价值；不存在活跃市场的金融资产或金融负债，采用估值技术（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工具的当前公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等）确定其公允价值；初始取得或源生的金融资产或承担的金融负债，以市场交易价格作为确定其公允价值的基础。

5、金融资产的减值测试和减值准备计提方法

资产负债表日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进行减值测试。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，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进行减值测试。

按摊余成本计量的金融资产，期末有客观证据表明其发生了减值的，根据其账面价值与预计未

来现金流量现值之间的差额计算确认减值损失，短期应收款项的预计未来现金流量与其现值相差很小的，在确定相关减值损失时，不对其预计未来现金流量进行折现。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减值时，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。可供出售金融资产的公允价值发生较大幅度下降且预期下降趋势属于非暂时性时，确认其减值损失，并将原直接计入所有者权益的公允价值累计损失一并转出计入减值损失。

（十一）应收款项

本公司应收款项主要包括应收账款、长期应收款和其他应收款。在资产负债表日有客观证据表明其发生了减值的，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、单项金额重大的应收款项坏账准备的确认标准：

期末余额中 1,000 万元（含 1,000 万元）以上的应收款项确定为单项金额重大。

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认标准：

期末余额中 3 年以上且单项金额不重大的应收款项确定为单项金额不重大但组合信用风险较大。

3、坏账准备的计提方法

对于单项金额重大、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，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。

对于其他应收款项，本公司制定的信用政策在充分考虑了不同市场、不同客户的风险情况下，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，并按组合在资产负债表日余额的一定比例计提坏账准备，具体如下：

账 龄	风险组合特征	计提比例 (%)
1 年以内（含 1 年，以下类推）	账龄	5
1-2 年	账龄	10
2-3 年	账龄	30
3-4 年	账龄	40
4-5 年	账龄	50
5 年以上	账龄	100

（十二）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支付方式，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；期末对于有意出售而暂时出租的开发产品的账面价值，在“存货”项目中列示。

3、低值易耗品采用一次转销法进行摊销。

4、存货的盘存制度为永续盘存制。

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

（十三）长期股权投资的确认和计量

1、长期股权投资初始投资成本的确定：

(1) 同一控制下的企业合并形成的，合并方以支付现金、转让非现金资产、承担债务或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其初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的合并对价的账面价值或发行股份的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。

(2) 非同一控制下的企业合并形成的，在购买日按照支付的合并对价的公允价值和各项直接相关费用作为其初始投资成本。

(3) 除企业合并形成以外的：以支付现金取得的，按照实际支付的购买价款作为其初始投资成

本；以发行权益性证券取得的，按照发行权益性证券的公允价值作为其初始投资成本；投资者投入的，按照投资合同或协议约定的价值作为其初始投资成本（合同或协议约定价值不公允的除外）。

2、对实施控制的长期股权投资采用成本法核算，在编制合并财务报表时按照权益法进行调整；对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；对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。

3、资产负债表日，以成本法核算的、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，有客观证据表明其发生减值的，按照类似投资当时市场收益率对预计未来现金流量折现确定的现值低于其账面价值之间的差额，计提长期投资减值准备；其他投资，当存在减值迹象时，按资产减值所述方法计提长期投资减值准备。

4、确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据：按照合同约定，与被投资单位相关的重要财务和经营决策需要分享控制权的投资方一致同意的，认定为共同控制；对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定的，认定为重大影响。

（十四）投资性房地产的确认和计量

1、投资性房地产包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物。

2、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。

3、对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。

4、以成本模式计量的投资性房地产，在资产负债表日有迹象表明投资性房地产发生减值的，按资产减值所述方法计提投资性房地产减值准备。

（十五）固定资产的确认和计量

1、固定资产是指同时具有下列特征的有形资产：（1）为生产商品、提供劳务、出租或经营管理持有的；（2）使用寿命超过一个会计年度。

2、固定资产同时满足下列条件的予以确认：（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。与固定资产有关的后续支出，符合上述确认条件的，计入固定资产成本；不符合上述确认条件的，发生时计入当期损益。

符合下列一项或数项标准的，认定为融资租赁：（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将会行使这种选择权；（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[通常占租赁资产使用寿命的 75%以上(含 75%)]; (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[90%以上(含 90%)];出租人在租赁开始日的最低租赁收款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值[90%以上(含 90%)]; (5)租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有承租人才能使用。

3、固定资产按照成本进行初始计量。融资租入的固定资产，按租赁开始日租赁资产的公允价值与最低租赁付款额的现值中较低者入账，按自有固定资产的折旧政策计提折旧。

4、固定资产折旧采用年限平均法。各类固定资产的使用寿命、预计净残值和年折旧率如下：

固定资产类别	使用年限(年)	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

5、因开工不足、自然灾害等导致连续 6 个月停用的固定资产确认为闲置固定资产(季节性停用除外)。闲置固定资产采用和其他同类别固定资产一致的折旧方法。

6、资产负债表日，有迹象表明固定资产发生减值的，按资产减值所述方法计提固定资产减值准备。

(十六) 在建工程的确认和计量

1、在建工程同时满足经济利益很可能流入、成本能够可靠计量则予以确认。在建工程按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的实际成本计量。

2、在建工程达到预定可使用状态时，按工程实际成本转入固定资产。已达到预定可使用状态但尚未办理竣工结算的，先按估计价值转入固定资产，待办理竣工决算后再按实际成本调整原暂估价值，但不再调整原已计提的折旧。

3、资产负债表日，有迹象表明在建工程发生减值的，按资产减值所述方法计提在建工程减值准备。

(十七) 借款费用的确认和计量

1、借款费用资本化的确认原则

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、借款费用资本化期间

(1) 当同时满足下列条件时，开始资本化：A、资产支出已经发生；B、借款费用已经发生；C、为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

(2) 暂停资本化：若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，并且中断时间连续超过 3 个月，暂停借款费用的资本化；中断期间发生的借款费用确认为当期费用，直至资产的购建或者生产活动重新开始。

(3) 停止资本化：当所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。

3、借款费用资本化金额

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（包括按照实际利率法确定的折价或溢价的摊销），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，确定应予资本化的利息金额；为购建或者生产符合资本化条件的资产占用了一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款的资产支出加权平均数乘以占用一般借款的资本化率（加权平均利率），计算确定一般借款应予资本化的利息金额。在资本化期间内，每一会计期间的利息资本化金额不超过当期相关借款实际发生的利息金额。外币专门借款本金及利息的汇兑差额，在资本化期间内予以资本化。专门借款发生的辅助费用，在所购建或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之前发生的，予以资本化；在达到预定可使用或者可销售状态之后发生的，计入当期损益。一般借款发生的辅助费用，在发生时计入当期损益。

（十八）无形资产的确认和计量

1、无形资产按成本进行初始计量。

2、根据无形资产的合同性权利或其他法定权利、同行业情况、历史经验、相关专家论证等综合因素判断，能合理确定无形资产为公司带来经济利益期限的，作为使用寿命有限的无形资产；无法合理确定无形资产为公司带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产。

3、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。

4、使用寿命有限的无形资产，在使用寿命内按照与该项无形资产有关的经济利益的预期实现方

式系统合理地摊销，无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销。使用寿命不确定的无形资产不摊销，但每年均对该无形资产的使用寿命进行复核，并进行减值测试。

5、资产负债表日，检查无形资产预计给公司带来未来经济利益的能力，按资产减值所述方法计提无形资产减值准备。

6、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，可证明其有用性；（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。

（十九）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，主要包括车位使用费、房屋装修费等。长期待摊费用按费用项目的受益期限分期摊销。

（二十）资产减值

1、在资产负债表日判断资产（除存货、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、采用公允价值模式计量的投资性房地产、消耗性生物资产、建造合同形成的资产、递延所得税资产、融资租赁中出租人未担保余值和金融资产以外的资产）是否存在可能发生减值的迹象。有迹象表明一项资产可能发生减值的，以单项资产为基础估计其可收回金额；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或资产组组合为基础确定其可收回金额。

2、可收回金额根据单项资产、资产组或资产组组合的公允价值减去处置费用后的净额与该单项资产、资产组或资产组组合的预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

3、单项资产的可收回金额低于其账面价值的，按单项资产的账面价值与可收回金额的差额计提相应的资产减值准备。资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认其相应的减值损失，减值损失金额先抵减分摊至资产组或资产组组合中商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉之外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值；以上资产账面价值的抵减，作为各单项资产（包括商誉）的减值损失，计提各单项资产的减值准备。

4、上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

（二十一）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。

（二十二）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。

（二十三）预计负债

1、预计负债的确认标准

该义务是公司承担的现时义务，且履行该义务很可能导致经济利益流出，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。

（二十四）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。

（二十五）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。

（二十六）政府补助

1、政府补助类型

政府补助类型主要有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。

（二十七）递延所得税资产和递延所得税负债

1、根据资产、负债的账面价值与其计税基础之间的差额（未作为资产和负债确认的项目按照税法规定可以确定其计税基础的，该计税基础与其账面数之间的差额），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、确认递延所得税资产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。

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，则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。

（二十八）持有待售资产

1、持有待售资产的确认标准

同时满足下列条件：公司已经就处置该资产作出决议；公司已经与受让方签订了不可撤销的转让协议；该项资产转让将在一年内完成。

2、持有待售资产的会计处理

对于持有待售的固定资产，应当调整该项固定资产的预计净残值，使该固定资产的预计净残值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，应作为资产减值损失计入当期损益。

对于持有待售其他非流动资产，比照上述原则处理，持有待售的非流动资产包括单项资产和处置组，处置组是指作为整体出售或其他方式一并处置的一组资产。

（二十九）主要会计政策、会计估计的变更

1、本期财务报告会计政策变更

公司本期无会计政策变更事项。

2、本期财务报告会计估计变更

公司本期无会计估计变更事项。

（三十）前期会计差错更正

公司本期无前期会计差错更正。

三、主要税项

（一）主要税种及税率

税种	计税依据	税率
营业税	应税收入	2%-5%
城市维护建设税	应纳流转税额	0.2%-7%
教育费附加	应纳流转税额	0.1%-3%
堤防费	应纳流转税额	2%
地方教育附加	应税收入	0.08%-1.5%
平抑物价基金	应税收入	0.1%
土地增值税	预收售房款、增值额	5‰-2%预征、四级超率累进税率清算
企业所得税	应纳税所得额	25%

（二）税收优惠及批文

公司本期未享受税收优惠政策。

（三）其他说明

1、营业税：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 2009 年 1-7 月按 2%计提并缴纳，2009 年 8-12 月按 5%计提并缴纳，其他应税收入按 5%计提并缴纳；

2、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 2009 年 1-7 月按租金收入的 0.2%计提并缴纳，2009 年 8-12 月按租金收入的 0.35%计提并缴纳，其他按应纳流转税额的 7%计提并缴纳；

3、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 2009 年 1-7 月按租金收入的 0.1%计提并缴纳，2009 年 8-12 月按租金收入的 0.15%计提并缴纳，其他按应纳流转税额的 3%计提并缴纳；

4、堤防费：按应纳流转税额的 2%计提并缴纳；

5、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 2009 年 8-12 月按租金收入的 0.08%计提并缴纳，其他按应纳流转税额的 1.5%计提并缴纳；

6、平抑物价基金：按应税收入的 1%计提并缴纳；

7、土地增值税：实行四级超率累计税率，先按预收售房款的 5%—2%预征，在达到清算条件后，依据相关规定进行清算；对于已达到清算条件的项目按照土地增值税清算相关规定计提土地增值税；

8、企业所得税：按应纳税所得额的 25%计提并缴纳。

注：（1）根据武汉市地方税务局“武地税发[2008]234 号”文件《武汉市地方税务局转发省地方税务局关于房屋租赁有关税收政策问题的通知》。自 2009 年 1 月 1 日起，对大型商场、集贸市场以及各类专业市场的租金收入，按照 7%的综合征收率计征税费（不含企业所得税）。其中，营业税为租金收入的 2.0%、房产税为租金收入的 4.7%、城建税为租金收入的 0.2%、教育费附加为租金收入的 0.1%；

（2）根据湖北省地方税务局“鄂地税规[2009]3 号”文件《省地方税务局关于房屋出租有关税收政策问题的通知》。自 2009 年 8 月 1 日起，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，按照 13.68%的综合征收率计征税费（不含企业所得税）。其中，营业税为租金收入的 5%，城建税为租金收入的 0.35%、教育费附加为租金收入的 0.15%，地方教育附加为租金收入的 0.08%，房产税为租金收入的 8%，印花税为租金收入的 0.1%。

四、企业合并及合并财务报表

（一）子公司情况

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	投资额 (万元)	持股 比例 (%)	表决权 比例 (%)	是否合 并报表
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

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	投资额 (万元)	持股 比例 (%)	表决权 比例 (%)	是否合 并报表
武汉南国商业发展有限公司	武汉市	75182251-5	10,000.00	房地产开发、销售、租赁、物业管理。	10,000.00	100.00	100.00	是
武汉北都商业有限公司	武汉市	74142686-9	10,000.00	房地产开发、销售、租赁、物业管理。	10,000.00	100.00	100.00	是
武汉大本营商业管理有限公司	武汉市	77457116-5	3,000.00	场地出租；商业经营管理；物业管理；房屋租赁。	3,000.00	100.00	100.00	是
武汉市美好家园物业管理有限责任公司	武汉市	73106694-3	300.00	物业管理；建筑材料、日用百货销售；门面、摊位出租。	300.00	100.00	100.00	是

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	投资额 (万元)	持股 比例 (%)	表决权 比例 (%)	是否合 并报表
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

（二）本期新纳入合并范围的主体和本期不再纳入合并范围的主体

本期合并范围未发生变化。

(三) 少数股东权益情况

公司名称	股权比例 (%)	少数股东承担情况		承担少数股东应分担的超额亏损
		权益	损益	
湖北南国创新置业有限公司	20.00	1,980,047.42	-6,361.99	
合 计		1,980,047.42	-6,361.99	

五、合并财务报表重要项目注释

(一) 货币资金

项 目	期末余额			年初余额		
	原币金额	折算汇率	折合人民币金额	原币金额	折算汇率	折合人民币金额
现金	19,067.89		19,067.89	84,818.52		84,818.52
其中：人民币	19,067.89	1.00	19,067.89	84,818.52	1.00	84,818.52
银行存款	708,282,763.89		708,282,763.89	195,347,244.72		195,347,244.72
其中：人民币	708,282,763.89	1.00	708,282,763.89	195,347,244.72	1.00	195,347,244.72
其他货币资金	1,035,709.00		1,035,709.00	2,844,008.00		2,844,008.00
其中：人民币	1,035,709.00	1.00	1,035,709.00	2,844,008.00	1.00	2,844,008.00
合 计	709,337,540.78		709,337,540.78	198,276,071.24		198,276,071.24

注：(1) 货币资金期末余额较年初余额增加 257.75%，主要系公司本期发行新股募集资金所致；

(2) 2009 年 12 月 31 日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。

(二) 应收账款

1、应收账款按种类列示如下：

种 类	期末余额				年初余额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)
单项金额重大的应收账款					14,962,778.00	43.69	748,138.90	5
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账款								
其他不重大应收账款	27,863,810.21	100.00	1,549,022.93	5-10	19,287,934.13	56.31	998,799.91	5-10
合 计	27,863,810.21	100.00	1,549,022.93		34,250,712.13	100.00	1,746,938.81	

注：期末余额中 1,000 万元（含 1,000 万元）以上的应收款项确定为单项金额重大，将期末余额中 3 年以上且单项金额不重大的应收款项确定为单项金额不重大但组合信用风险较大。

2、应收账款按账龄列示如下：

种 类	期末余额				年初余额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)

种 类	期末余额				年初余额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)
1 年以内	24,747,162.03	88.81	1,237,358.11	5	33,562,648.18	97.99	1,678,132.41	5
1-2 年	3,116,648.18	11.19	311,664.82	10	688,063.95	2.01	68,806.40	10
合 计	27,863,810.21	100.00	1,549,022.93		34,250,712.13	100.00	1,746,938.81	

3、2009 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欠款。

4、公司应收账款前五名均系对购房者的应收款项。

（三）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	119,047,130.56	74.81	43,183,906.00	97.03
1-2 年	38,761,996.00	24.36	1,320,000.00	2.97
2-3 年	1,320,000.00	0.83		
合 计	159,129,126.56	100.00	44,503,906.00	100.00

注：（1）预付款项期末余额较年初余额增加 257.56%，主要系对武汉轻工业机械厂预付土地款及预付工程款等增加所致；

（2）一年以上的预付款项期末余额 40,081,996.00 元，主要系预付的土地款及工程款。

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%	时间	未结算原因
1	非关联方	132,495,596.00	83.26	2 年以内	合同未履行完毕
2	非关联方	5,000,000.00	3.14	1-2 年	合同未履行完毕
3	非关联方	4,106,371.00	2.58	1 年以内	合同未履行完毕
4	非关联方	2,937,137.00	1.85	1 年以内	合同未履行完毕
5	非关联方	2,060,695.30	1.29	1 年以内	合同未履行完毕
合 计		146,599,799.30	92.12		

注：2007 年 11 月，公司与中国建材轻工机械集团公司签定了《武汉南国置业股份有限公司参与中国轻工业机械总公司武汉轻工业机械厂改制重组框架协议》，以 11,926.5 万元购买武汉轻工业机械厂剥离部分资产权益及部分债务后的全部国有产权，公司以 6,660.00 万元购买武汉轻工业机械厂所欠中国东方资产管理公司武汉办事处和武汉长江资产管理公司长期债务本息。截至 2009 年 12 月 31 日止，已预付相关款项 13,249.56 万元。

3、2009 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欠款。

（四）其他应收款

1、其他应收款按种类列示如下：

种 类	期末余额				年初余额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大的其他应收款								
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	7,729,915.47	21.07	5,664,547.43	40-100	7,690,788.16	18.85	4,291,409.64	40-100
其他不重大其他应收款	28,964,351.14	78.93	2,080,457.85	5-30	33,115,868.70	81.15	2,598,177.06	5-30
合 计	36,694,266.61	100.00	7,745,005.28		40,806,656.86	100.00	6,889,586.70	

注：期末余额中 1,000 万元（含 1,000 万元）以上的应收款项确定为单项金额重大，将期末余额中 3 年以上且单项金额不重大的应收款项确定为单项金额不重大但组合信用风险较大。

2、其他应收款按账龄列示如下：

种 类	期末余额				年初余额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)
1 年以内	23,413,157.46	63.80	1,170,657.88	5	25,795,658.82	63.21	1,290,761.10	5
1-2 年	3,777,790.64	10.30	377,779.06	10	4,443,235.02	10.89	444,323.50	10
2-3 年	1,773,403.04	4.83	532,020.91	30	2,876,974.86	7.05	863,092.46	30
3-4 年	865,031.86	2.36	346,012.75	40	3,915,659.42	9.60	1,566,263.77	40
4-5 年	3,092,697.87	8.43	1,546,348.94	50	2,099,965.74	5.15	1,049,982.87	50
5 年以上	3,772,185.74	10.28	3,772,185.74	100	1,675,163.00	4.10	1,675,163.00	100
合 计	36,694,266.61	100.00	7,745,005.28		40,806,656.86	100.00	6,889,586.70	

3、公司本期核销其他应收款坏账 9,636.00 元，系对非关联方单位无法收回的往来款项。

4、2009 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	5,000,000.00	1 年以内	13.63
2	非关联方	3,344,264.87	3 年以内	9.11
3	非关联方	2,137,600.00	1-2 年	5.83
4	非关联方	1,559,630.00	5 年以上	4.25
5	非关联方	1,527,227.74	5 年以上	4.16
合 计		13,568,722.61		36.98

(五) 存货

1、存货分类

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	965,334,567.69		965,334,567.69	737,950,154.22		737,950,154.22
开发产品	379,960,160.72		379,960,160.72	689,500,920.43		689,500,920.43

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
低值易耗品				13,860.00		13,860.00
合 计	1,345,294,728.41		1,345,294,728.41	1,427,464,934.65		1,427,464,934.65

注：（1）截至 2009 年 12 月 31 日，用于抵押的存货评估价值为 46,681.04 万元；

（2）截至 2009 年 12 月 31 日，公司存货无账面价值高于可变现净值的情况。

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		8,181,221.00	8,181,221.00	
洪广首座	78,992,924.85	869,157.60		79,862,082.45
南国 SOHO	25,378,370.37	45,809,283.16		71,187,653.53
南国中心 1 期	77,383,163.07	20,375,593.09		97,758,756.16
南国中心 2 期	160,098,521.94	73,309,289.94		233,407,811.88
大武汉生活广场	252,008,945.90	83,460,101.39		335,469,047.29
北都城市广场	127,705,928.69	3,444,202.29		131,150,130.98
永利电源地块(硚口区长丰乡永利村肖家地)	16,382,299.40	116,786.00		16,499,085.40
合 计	737,950,154.22	235,565,634.47	8,181,221.00	965,334,567.69

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
			本期销售	本期摊销	本期其他减少	
中央花园	7,777,507.06		627,250.58	129,840.77		7,020,415.71
南湖都会	54,843,821.70	8,181,221.00	26,537,588.53	488,918.84		35,998,535.33
风华天城 1 期	25,516,068.97		1,295,502.24			24,220,566.73
风华天城 2 期	19,614,182.49		642,104.72			18,972,077.77
南国 SOHO	215,445,316.28		207,094,905.06			8,350,411.22
大武汉生活广场	366,304,023.93		72,792,236.13	8,113,633.84		285,398,153.96
合 计	689,500,920.43	8,181,221.00	308,989,587.26	8,732,393.45		379,960,160.72

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	8,919,253.91		627,250.58	8,292,003.33
南湖都会	59,659,689.02	8,181,221.00	26,537,588.53	41,303,321.49
大武汉生活广场	371,423,116.26		72,792,236.13	298,630,880.13
合 计	440,002,059.19	8,181,221.00	99,957,075.24	348,226,204.95

（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	1,141,746.85	129,840.77		1,271,587.62
南湖都会	4,815,867.32	2,193,522.76	1,704,603.92	5,304,786.16
大武汉生活广场	5,119,092.33	11,361,772.85	3,248,139.01	13,232,726.17
合 计	11,076,706.50	13,685,136.38	4,952,742.93	19,809,099.95

(3) 出租开发产品净值

项 目	年初余额	期末余额
中央花园	7,777,507.06	7,020,415.71
南湖都会	54,843,821.70	35,998,535.33
大武汉生活广场	366,304,023.93	285,398,153.96
合 计	428,925,352.69	328,417,105.00

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

(1) 资本化的借款费用金额

项 目	本期金额	上期金额
存货——开发成本	34,322,531.64	36,622,942.95
合 计	34,322,531.64	36,622,942.95

(2) 当期用于计算确定借款费用资本化金额的资本化率

项 目	2009 年度 (%)	2008 年度 (%)
存货——开发成本	4.32-8.32	6.66-8.64

(六) 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	9,128,109.04	889,314.00	1,113,803.00	8,903,620.04
房屋及建筑物	261,652.00	700.00		262,352.00
机器设备	544,378.53			544,378.53
运输工具	5,833,977.91	696,000.00	985,442.00	5,544,535.91
其他	2,488,100.60	192,614.00	128,361.00	2,552,353.60
二、累计折旧合计	4,251,379.15	1,143,901.39	1,043,126.40	4,352,154.14
房屋及建筑物	63,258.94	16,283.04		79,541.98
机器设备	455,157.35	16,834.65		471,992.00
运输工具	2,567,127.77	733,774.99	918,616.23	2,382,286.53
其他	1,165,835.09	377,008.71	124,510.17	1,418,333.63
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				

项 目	年初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
其他				
四、固定资产账面价值合计	4,876,729.89			4,551,465.90
房屋及建筑物	198,393.06			182,810.02
机器设备	89,221.18			72,386.53
运输工具	3,266,850.14			3,162,249.38
其他	1,322,265.51			1,134,019.97

注：截至 2009 年 12 月 31 日，公司无已设置抵押、担保的固定资产。

(七) 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：商誉计算过程：

被投资单位名称	出让方	转让股权比例 (%)	股权转让日	转让价 (元)	转让时点享有净资产 (元)	商 誉 (元)
武汉市美好家园物业管理有限责任公司	王耕	10.00	2007 年 8 月 29 日	222,409.82	209,096.37	13,313.45
合 计				222,409.82	209,096.37	13,313.45

(八) 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	9,269,001.92	2,317,250.49	8,573,683.64	2,143,420.91
合 计	9,269,001.92	2,317,250.49	8,573,683.64	2,143,420.91

(九) 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	
应收账款坏账准备	1,746,938.81	662,915.51	860,831.39		1,549,022.93
其他应收款坏账准备	6,889,586.70	1,041,163.73	176,109.15	9,636.00	7,745,005.28
合 计	8,636,525.51	1,704,079.24	1,036,940.54	9,636.00	9,294,028.21

(十) 短期借款

借款条件	期末余额	年初余额
质押借款		121,350,000.00
抵押借款	157,370,000.00	159,490,000.00
保证借款	180,000,000.00	
合 计	337,370,000.00	280,840,000.00

注：(1) 本期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、(五) 存货”；

(2) 期末保证借款中，本公司为纳入合并范围的子公司提供担保，取得的借款金额为 18,000.00 万元。

(十一) 应付票据

项 目	期末余额	年初余额
银行承兑汇票		4,178,000.00
合 计		4,178,000.00

(十二) 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	30,693,517.30	47.42	208,923,127.73	88.90
1-2 年	17,571,855.79	27.15	18,860,481.19	8.02
2-3 年	11,434,621.92	17.67	2,905,415.60	1.24
3 年以上	5,025,322.60	7.76	4,332,275.15	1.84
合 计	64,725,317.61	100.00	235,021,299.67	100.00

注：应付账款期末余额较年初余额减少 72.46%，主要系支付工程款所致。

2、2009 年 12 月 31 日无欠持有本公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位款项

(十三) 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	8,903,995.59	93.18	139,901,622.83	100.00
1-2 年	652,193.80	6.82		
合 计	9,556,189.39	100.00	139,901,622.83	100.00

注：预收款项期末余额较年初余额减少 93.17%，主要系年初部分预售楼盘在 2009 年达到收入确认条件所致。

2、2009 年 12 月 31 日无欠持有本公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位款项。

(十四) 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	35,892.03	13,754,395.72	12,941,018.76	849,268.99
二、职工福利费		198,520.00	198,520.00	
三、社会保险费	277,364.70	1,206,038.72	1,182,525.72	300,877.70
四、住房公积金		1,108,830.77	937,952.59	170,878.18
五、辞退福利				
六、其他	415,340.36	714,796.18	297,441.73	832,694.81
其中：以现金结算的股份支付				
合 计	728,597.09	16,982,581.39	15,557,458.80	2,153,719.68

注：应付职工薪酬期末余额中工会经费和职工教育经费金额为 832,694.81 元。

(十五) 应交税费

税 种	期末余额	年初余额
营业税	11,424,129.91	23,054,800.34
城市维护建设税	992,510.80	1,698,588.12
企业所得税	74,427,612.11	96,537,325.45
房产税	2,424,958.66	1,606,814.23
土地使用税	620,171.75	14,665.00
个人所得税	72,597.43	185,097.86
印花税	241,046.55	133,834.01
教育费附加	423,442.27	727,920.81
土地增值税	-1,469,092.79	34,689,356.32
地方教育附加	289,364.68	501,264.79
堤防费	273,578.18	501,245.20
平抑物价基金	273,597.76	501,264.79
车船使用税	640.00	640.00
合 计	89,994,557.31	160,152,816.92

注：计缴标准及税率见本附注“三、主要税项”所述。

(十六) 应付股利

投资者名称	期末余额	年初余额
许晓明	2,272,829.80	
武汉新天地投资有限公司	5,220,266.40	
陈秉西	59,136.48	26,282.88
合 计	7,552,232.68	26,282.88

(十七) 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	110,412,181.99	87.88	69,995,149.14	83.39
1-2 年	13,852,049.00	11.02	13,491,066.66	16.07
2-3 年	1,287,740.75	1.02	208,874.00	0.25
3 年以上	98,500.00	0.08	246,527.77	0.29
合 计	125,650,471.74	100.00	83,941,617.57	100.00

注：其他应付款期末余额较年初余额增加 49.69%，主要原因系往来款增加所致。

2、2009 年 12 月 31 日无欠持有本公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位款项。

(十八) 一年内到期的非流动负债

1、一年内到期的非流动负债按类别列示如下：

类 别	期末余额	年初余额
一年内到期的长期借款	100,000,000.00	37,000,000.00
合 计	100,000,000.00	37,000,000.00

2、一年内到期的长期借款：

(1) 一年内到期的长期借款:

借款条件	期末余额	年初余额
抵押借款	100,000,000.00	37,000,000.00
合计	100,000,000.00	37,000,000.00

注: 本期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、(五) 存货”。

(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
交通银行股份有限公司武汉硚口支行	2008 年 12 月 15 日	2010 年 5 月 17 日	人民币	5.94		20,000,000.00
交通银行股份有限公司武汉硚口支行	2008 年 12 月 12 日	2010 年 5 月 17 日	人民币	5.94		30,000,000.00
交通银行股份有限公司武汉硚口支行	2008 年 8 月 25 日	2010 年 8 月 25 日	人民币	5.31		19,000,000.00
交通银行股份有限公司武汉硚口支行	2008 年 8 月 25 日	2010 年 8 月 26 日	人民币	5.31		16,000,000.00
交通银行股份有限公司武汉硚口支行	2008 年 8 月 25 日	2010 年 8 月 27 日	人民币	5.31		15,000,000.00
合计						100,000,000.00

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率 (%)	年初余额	
					外币金额	本币金额
华夏银行股份有限公司武汉经济技术开发区支行	2007 年 6 月 25 日	2009 年 3 月 17 日	人民币	5.31		37,000,000.00
合计						37,000,000.00

(十九) 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	168,736,000.00	161,780,000.00
保证借款	29,500,000.00	
合计	198,236,000.00	161,780,000.00

注: (1) 本期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、(五) 存货”;

(2) 期末长期保证借款中, 本公司为纳入合并范围的子公司提供担保, 取得的借款金额为 2,950.00 万元。

2、金额前五名的长期借款:

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
武汉市洪山农村信用合作社	2009 年 6 月 30 日	2011 年 6 月 30 日	人民币	6.48		80,000,000.00
华夏银行股份有限公司武汉经济技术开发区支行	2009 年 6 月 12 日	2017 年 6 月 12 日	人民币	6.24		66,736,000.00
中国建设银行股份有限公司武汉江岸支行	2009 年 3 月 18 日	2011 年 3 月 17 日	人民币	5.40		22,000,000.00
汉口银行股份有限公司北湖支行	2009 年 12 月 22 日	2011 年 12 月 22 日	人民币	5.94		19,900,000.00
汉口银行股份有限公司北湖支行	2009 年 12 月 17 日	2011 年 12 月 17 日	人民币	5.94		9,600,000.00
合计						198,236,000.00

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率 (%)	年初余额	
					外币金额	本币金额
华夏银行股份有限公司武汉经济技术开发区支行	2008 年 7 月 9 日	2010 年 7 月 9 日	人民币	5.67		51,280,000.00

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率 (%)	年初余额	
					外币金额	本币金额
交通银行股份有限公司武汉硚口支行	2008 年 12 月 12 日	2010 年 5 月 17 日	人民币	5.94		30,000,000.00
交通银行股份有限公司武汉硚口支行	2008 年 12 月 15 日	2010 年 5 月 17 日	人民币	5.94		20,000,000.00
交通银行股份有限公司武汉硚口支行	2008 年 8 月 25 日	2010 年 8 月 25 日	人民币	5.31		19,000,000.00
交通银行股份有限公司武汉硚口支行	2008 年 8 月 25 日	2010 年 8 月 26 日	人民币	5.31		16,000,000.00
合计						136,280,000.00

(二十) 其他非流动负债

项 目	年初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
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

(二十一) 股本

项 目	年初余额		本期变动 (+、-)					期末余额	
	股数	比例	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	股数	比例
一 有限售条件股份	432,000,000	100.00	9,600,000				9,600,000	441,600,000	92.00
国家持股			74,026				74,026	74,026	0.02
国有法人持股			1,638,444				1,638,444	1,638,444	0.34
其他内资持股	432,000,000	100.00	7,887,530				7,887,530	439,887,530	91.64
境内非国有法人持股	116,414,064	26.95	7,887,530				7,887,530	124,301,594	25.89
境内自然人持股	315,585,936	73.05						315,585,936	65.75
外资持股									
境外法人持股									
境外自然人持股									
二 无限售条件流通股份			38,400,000				38,400,000	38,400,000	8.00
人民币普通股			38,400,000				38,400,000	38,400,000	8.00
境内上市的外资股									
境外上市的外资股									
其他									
三 股份总数	432,000,000	100.00	48,000,000				48,000,000	480,000,000	100.00

注：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 480,000,000.00 元。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。

(二十二) 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	5,553,721.06	506,960,000.00		512,513,721.06
其他资本公积				
合 计	5,553,721.06	506,960,000.00		512,513,721.06

注：2009 年 10 月，公司首次公开发行股票 48,000,000 股，扣除发行费用后公司实际募集的资金为 554,960,000.00 元，其中股本 48,000,000.00 元，公司将实际募集资金超过股东认缴的注册资本及扣除发行费用后余额 506,960,000.00 元作为股本溢价记入资本公积。

(二十三) 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	21,115,089.84	10,394,322.96		31,509,412.80
任意盈余公积				
合 计	21,115,089.84	10,394,322.96		31,509,412.80

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。

(二十四) 未分配利润

1、未分配利润明细如下：

项 目	金 额	提取或分配比例
调整前上年末未分配利润	179,473,762.35	
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	179,473,762.35	
加：本期归属于母公司所有者的净利润	166,186,365.12	
减：提取法定盈余公积	10,394,322.96	10%
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利	21,600,000.00	
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	313,665,804.51	

注：（1）2009 年，公司根据 2008 年度股东大会决议，以 2008 年 12 月 31 日总股本 432,000,000.00 元为基数，每 10 股派发现金股利 0.50 元；

（2）根据公司董事会利润分配预案，拟以 2009 年 12 月 31 日总股本 480,000,000.00 元为基数，每 10 股派发现金股利 1.00 元（含税），共计拟派发现金红利 48,000,000.00 元。

2、未分配利润说明如下：

公司 2008 年度股东大会审议通过了发行前滚存利润的分配安排决议：公司本次公开发行人民币普通股（A 股）并上市方案经中国证监会核准并得以实施后，2008 年度利润分配方案实施完毕后剩余的滚存未分配利润，由公司新老股东依其所持股份比例共同享有。

(二十五) 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	587,280,712.31	553,556,376.85
其他业务收入		
营业收入合计	587,280,712.31	553,556,376.85

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	330,576,634.34	236,911,646.28
其他业务成本		
营业成本合计	330,576,634.34	236,911,646.28

注：营业收入本期金额较上期金额增加 6.09%，营业成本本期金额较上期金额增加 39.54%，本期毛利率为 43.71%，较上期毛利率 57.20%下降 13.49 个百分点，主要系上期主要销售的大武汉生活广场属于商业地产，本期除销售大武汉生活广场外，公司同时销售南国 SOHO 北区公寓项目，公寓销售毛利率低于商业地产销售毛利率，致使本期毛利率有所下降。

3、按行业分项列示如下：

行业名称	本期金额			上期金额		
	营业收入	营业成本	营业利润	营业收入	营业成本	营业利润
房地产行业	587,280,712.31	330,576,634.34	256,704,077.97	553,556,376.85	236,911,646.28	316,644,730.57
合计	587,280,712.31	330,576,634.34	256,704,077.97	553,556,376.85	236,911,646.28	316,644,730.57

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	营业利润	营业收入	营业成本	营业利润
物业销售收入	535,571,848.25	308,989,587.26	226,582,260.99	508,193,857.78	222,546,585.54	285,647,272.24
出租收入和物业管理费收入	51,708,864.06	21,587,047.08	30,121,816.98	45,362,519.07	14,365,060.74	30,997,458.33
合计	587,280,712.31	330,576,634.34	256,704,077.97	553,556,376.85	236,911,646.28	316,644,730.57

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	营业利润	营业收入	营业成本	营业利润
湖北武汉	587,280,712.31	330,576,634.34	256,704,077.97	553,556,376.85	236,911,646.28	316,644,730.57
合计	587,280,712.31	330,576,634.34	256,704,077.97	553,556,376.85	236,911,646.28	316,644,730.57

6、本期公司前五名客户销售的收入合计56,714,212.12元，占公司营业收入的9.66%。

（二十六）营业税金及附加

项 目	本期金额	上期金额
营业税	22,823,939.43	24,474,677.21
城市维护建设税	1,603,933.74	1,703,022.03
教育费附加	688,936.27	584,075.69
堤防费	443,877.42	501,512.31
平抑物价基金	443,877.42	504,512.31
地方教育发展费	450,620.93	501,512.31
房产税	1,164,558.56	1,588,113.43
土地增值税	5,286,151.91	19,804,845.00
合 计	32,905,895.68	49,662,270.29

注：（1）计缴标准及税率见本附注“三、主要税项”所述；

（2）营业税金及附加本期金额较上期金额减少 33.74%，主要系上期大武汉生活广场部分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所致。

（二十七）财务费用

项 目	本期金额	上期金额
利息支出		177,135.93
减：利息收入	3,109,589.15	852,545.76
手续费及其他支出	707,552.05	605,964.84
合 计	-2,402,037.10	-69,444.99

注：财务费用本期金额较上期金额减少 3,358.91%，主要原因系取得的定期存款利息收入增加所致。

（二十八）资产减值损失

项 目	本期金额	上期金额
坏账损失	667,138.70	3,721,991.32
合 计	667,138.70	3,721,991.32

（二十九）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	283,174.52	429,913.00
其中：固定资产处置利得	283,174.52	429,913.00
政府补助利得	31,400,000.00	
其他	103,512.24	154,597.31
合 计	31,786,686.76	584,510.31

注：营业外收入本期金额较上期金额增加 5,338.17%，主要系本期政府补助利得增加所致。

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	31,400,000.00	
合 计	31,400,000.00	

（三十）营业外支出

项 目	本期金额	上期金额
非流动资产处置损失合计	2,010.12	38,938.31
其中：固定资产处置损失	2,010.12	38,938.31
公益性捐赠支出	416,000.00	1,136,000.00
其他	559,354.85	1,421,512.15
合 计	977,364.97	2,596,450.46

（三十一）所得税费用

项 目	本期金额	上期金额
本期所得税费用	52,275,942.23	57,636,930.84
递延所得税费用	-173,829.58	-1,580,522.71
合 计	52,102,112.65	56,056,408.13

(三十二) 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	166,186,365.12	160,956,817.18
扣除非经常性损益后归属于普通股股东的净利润(II)	P0	143,079,773.77	162,960,047.25
期初股份总数	S0	432,000,000.00	432,000,000.00
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		
报告期因发行新股或债转股等增加股份数	Si	48,000,000.00	
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	
增加股份次月起至报告期期末的累计月数	Mi	2	
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	440,000,000.00	432,000,000.00
基本每股收益(I)		0.38	0.37
基本每股收益(II)		0.33	0.38
调整后的归属于普通股股东的当期净利润(I)	P1	166,186,365.12	160,956,817.18
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	143,079,773.77	162,960,047.25
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		440,000,000.00	432,000,000.00
稀释每股收益(I)		0.38	0.37
稀释每股收益(II)		0.33	0.38

(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。

（三十三）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	3,109,589.15
定金、押金及保证金	7,400,000.00
收到的补贴收入	32,400,000.00
收到的往来款及其他	57,926,699.70
合 计	100,836,288.85

2、支付的其他与经营活动有关的现金

项 目	金 额
广告宣传营销费	6,420,690.10
水电费	3,901,514.46
咨询费	1,752,479.00
办公费	3,050,602.98
业务招待费	1,097,263.70
差旅费	1,554,959.42
修理费	204,315.20
会议费	340,966.50
支付的往来款及其他	22,894,258.69
合 计	41,217,050.05

（三十四）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	166,180,003.13	160,946,210.03
加：资产减值准备	667,138.70	3,721,991.32
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	1,143,901.39	1,165,883.74
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）	-281,164.40	-390,974.69
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）		177,135.93
投资损失（收益以“－”号填列）		-186,706.40
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	-173,829.58	-1,533,972.70

项 目	本期金额	上期金额
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）		-46,550.01
存货的减少（增加以“-”号填列）	82,170,206.24	-375,287,434.96
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-102,814,600.70	-21,710,925.23
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-297,492,830.40	217,504,009.74
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-150,601,175.62	-15,641,333.23
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	709,337,540.78	62,976,071.24
减：现金的年初余额	62,976,071.24	71,814,738.18
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	646,361,469.54	-8,838,666.94

2、现金及现金等价物

项 目	本期金额	上期金额
一、现金	709,337,540.78	62,976,071.24
其中：库存现金	19,067.89	84,818.52
可随时用于支付的银行存款	708,282,763.89	60,047,244.72
可随时用于支付的其他货币资金	1,035,709.00	2,844,008.00
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	709,337,540.78	62,976,071.24

注：2008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13,530.00万元，在编制现金流量表时已从2008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）关联交易情况

公司无重大需披露的关联方交易。

七、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	6.51	无	购买商品房业主的按揭贷款担保

截至 2009 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 6.51 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。

八、承诺事项

（一）2004 年 8 月，武汉南国商业发展有限公司通过挂牌方式取得位于硚口区汉西路地块编号为 P（2004）007 号的国有土地使用权，并与武汉市国土资源管理局签定了《国有土地使用权出让合同》，土地面积 239.56 亩，土地成交总额为 52,400 万元（含拆迁款）。截至 2009 年 12 月 31 日止，地价款已全部支付，拆迁款将按照公司开发进度据实支付。

（二）2007 年 1 月，公司通过法院裁决的方式获得位于武汉市江汉区解放大道 669 号江汉工人文化宫的土地使用权，占地面积 6,084 平方米，总地价款 7,400 万元（含拆迁款）。截至 2009 年 12 月 31 日止，地价款已全部支付，拆迁款将按照公司开发进度据实支付。目前尚未取得该项目的土地使用权证。

（三）2007 年 9 月，湖北南国创新置业有限公司通过招拍挂方式获得解放大道 1409 号，编号为 P（2007）029 的国有土地使用权，土地面积 28,188.1 平方米，成交总价款 26,450 万元（含拆迁款）。截至 2009 年 12 月 31 日止，地价款已全部支付，拆迁款将按照公司开发进度据实支付。目前尚未取得该项目的土地使用权证。

（四）2007 年 11 月，公司与中国建材轻工机械集团公司签定了《武汉南国置业股份有限公司参与中国轻工业机械总公司武汉轻工业机械厂改制重组框架协议》，以 11,926.5 万元购买武汉轻工业机械厂剥离部分资产权益及部分债务后的全部国有产权，公司以 6,660.00 万元购买武汉轻工业机械厂所欠中国东方资产管理公司武汉办事处和武汉长江资产管理公司长期债务本息。截至 2009 年 12 月 31 日止，已预付相关款项 13,249.56 万元。

九、资产负债表日后事项

（一）根据公司 2009 年董事会利润分配预案，拟以 2009 年末总股本 480,000,000.00 元为基数，每 10 股派发现金 1.00 元（含税），共计拟派发现金红利 48,000,000.00 元。

（二）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、其他重要事项

截止报告日，公司无重大需披露的其他重大事项。

十一、母公司财务报表重要项目注释

(一) 应收账款

1、应收账款按种类列示如下：

种 类	期末余额				年初余额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)
单项金额重大的应收账款								
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账款								
其他不重大应收账款	18,700,469.08	100.00	935,484.61	5-10	4,763,317.95	100.00	272,569.10	5-10
合 计	18,700,469.08	100.00	935,484.61		4,763,317.95	100.00	272,569.10	

注：(1) 期末余额中 1,000 万元（含 1,000 万元）以上的应收款项确定为单项金额重大，将期末余额中 3 年以上且单项金额不重大的应收款项确定为单项金额不重大但组合信用风险较大；

(2) 应收账款期末余额较年初余额增加 292.59%，主要系应收房款增加所致。

2、应收账款按账龄列示如下：

种 类	期末余额				年初余额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)
1 年以内	18,691,246.13	99.95	934,562.31	5	4,075,254.00	85.55	203,762.70	5
1-2 年	9,222.95	0.05	922.30	10	688,063.95	14.45	68,806.40	10
合 计	18,700,469.08	100.00	935,484.61		4,763,317.95	100.00	272,569.10	

3、2009 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欠款。

4、公司应收账款前五名均系对购房者的应收款项。

(二) 其他应收款

1、其他应收款按种类列示如下：

种 类	期末余额				年初余额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大的其他应收款	432,683,025.38	96.43		0	167,869,028.10	89.04		0
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	4,742,567.10	1.06	4,221,547.79	40-100	4,510,730.29	2.39	3,019,386.49	40-100
其他不重大其他应收款	11,298,550.01	2.51	830,266.79	5-30	16,149,767.77	8.57	1,322,865.58	5-30
合 计	448,724,142.49	100.00	5,051,814.58		188,529,526.16	100.00	4,342,252.07	

注：期末余额中 1,000 万元（含 1,000 万元）以上的应收款项确定为单项金额重大，将期末余额中 3 年以上且单项金额不重大的应收款项确定为单项金额不重大但组合信用风险较大。

2、其他应收款按账龄列示如下：

种 类	期末余额				年初余额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)

种类	期末余额				年初余额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)
1 年以内	288,695,272.75	64.34	442,125.51	5	49,297,762.28	26.15	564,120.27	5
1-2 年	24,473,190.39	5.45	100,308.97	10	133,360,988.23	70.74	350,731.70	10
2-3 年	130,813,112.25	29.15	287,832.31	30	1,360,045.36	0.72	408,013.61	30
3-4 年	358,286.36	0.08	143,314.55	40	735,601.55	0.39	294,240.62	40
4-5 年	612,095.00	0.14	306,047.50	50	2,099,965.74	1.11	1,049,982.87	50
5 年以上	3,772,185.74	0.84	3,772,185.74	100	1,675,163.00	0.89	1,675,163.00	100
合计	448,724,142.49	100.00	5,051,814.58		188,529,526.16	100.00	4,342,252.07	

3、2009 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欠款。

4、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	子公司	232,146,608.90	1 年以内	51.73
2	子公司	174,330,723.41	3 年以内	38.85
3	子公司	26,205,693.07	1 年以内	5.84
4	非关联方	1,559,630.00	5 年以上	0.35
5	非关联方	1,527,227.74	5 年以上	0.34
合计		435,769,883.12		97.11

（三）长期股权投资

被投资单位	核算方法	初始投资成本	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 (%)	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
武汉南国商业发展有限公司	成本法	112,413,394.39	112,413,394.39		112,413,394.39	100.00	100.00				
武汉北都商业有限公司	成本法	113,760,783.52	113,760,783.52		113,760,783.52	100.00	100.00				
武汉大本营商业管理有限公司	成本法	29,156,411.99	29,156,411.99		29,156,411.99	100.00	100.00				
武汉市美好家园物业管理有限责任公司	成本法	2,104,277.11	2,104,277.11		2,104,277.11	100.00	100.00				
湖北南国创新置业有限公司	成本法	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	成本法	72,139,186.85	72,139,186.85		72,139,186.85	100.00	100.00				
合计		337,574,053.86	337,574,053.86		337,574,053.86						

（四）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	408,450,234.92	78,080,080.91
其他业务收入		
营业收入合计	408,450,234.92	78,080,080.91

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	236,816,110.74	46,914,461.15
其他业务成本		
营业成本合计	236,816,110.74	46,914,461.15

3、按行业分项列示如下：

行业名称	本期金额			上期金额		
	营业收入	营业成本	营业利润	营业收入	营业成本	营业利润

行业名称	本期金额			上期金额		
	营业收入	营业成本	营业利润	营业收入	营业成本	营业利润
房地产行业	408,450,234.92	236,816,110.74	171,634,124.18	78,080,080.91	46,914,461.15	31,165,619.76
合计	408,450,234.92	236,816,110.74	171,634,124.18	78,080,080.91	46,914,461.15	31,165,619.76

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	营业利润	营业收入	营业成本	营业利润
物业销售收入	402,402,641.34	236,197,351.13	166,205,290.21	72,269,951.00	44,840,196.38	27,429,754.62
出租收入和物业管理费收入	6,047,593.58	618,759.61	5,428,833.97	5,810,129.91	2,074,264.77	3,735,865.14
合计	408,450,234.92	236,816,110.74	171,634,124.18	78,080,080.91	46,914,461.15	31,165,619.76

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	营业利润	营业收入	营业成本	营业利润
湖北武汉	408,450,234.92	236,816,110.74	171,634,124.18	78,080,080.91	46,914,461.15	31,165,619.76
合计	408,450,234.92	236,816,110.74	171,634,124.18	78,080,080.91	46,914,461.15	31,165,619.76

6、本期公司前五名客户销售的收入合计10,469,188.00元，占公司营业收入的2.56%。

(五) 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	103,943,229.55	54,511,385.96
加：资产减值准备	1,372,478.02	1,399,393.60
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	847,112.01	925,107.24
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）	-281,164.40	-429,913.00
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）		-65,186,706.40
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-343,119.51	-581,882.31
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）	162,333,227.49	-203,071,368.14
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-365,032,810.23	-12,472,852.22
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-198,262,994.01	49,253,753.80
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-295,424,041.08	-175,653,081.47
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	219,998,288.98	13,236,445.18
减：现金的期初余额	13,236,445.18	24,953,049.55

项 目	本期金额	上期金额
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	206,761,843.80	-11,716,604.37

十二、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	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）	31,400,000.00
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	-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	-7,704,330.44
合 计	23,106,591.35

（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

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	20.42	0.38	0.38
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	17.58	0.33	0.33

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	28.77	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	29.13	0.38	0.38

(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
货币资金	709,337,540.78	198,276,071.24	511,061,469.54	257.75	注1
预付款项	159,129,126.56	44,503,906.00	114,625,220.56	257.56	注2
其他应付款	125,650,471.74	83,941,617.57	41,708,854.17	49.69	注3

注: (1) 货币资金期末余额较年初余额增加 257.75%, 主要系公司本期发行新股募集资金所致;

(2) 预付款项期末余额较年初余额增加 257.56%, 主要原因系对武汉轻工业机械厂预付土地款及预付工程款增加所致;

(3) 其他应付款期末余额较年初余额增加 49.69%, 主要原因系往来款增加所致。

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	587,280,712.31	553,556,376.85	33,724,335.46	6.09	注1
营业成本	330,576,634.34	236,911,646.28	93,664,988.06	39.54	注1
营业税金及附加	32,905,895.68	49,662,270.29	-16,756,374.61	-33.74	注2
营业外收入	31,786,686.76	584,510.31	31,202,176.45	5,338.17	注3

注: (1) 营业收入本期金额较上期金额增加 6.09%, 营业成本本期金额较上期金额增加 39.54%, 本期毛利率为 43.71%, 较上期毛利率 57.20% 下降 13.49 个百分点, 主要系上期主要销售的大武汉生活广场属于商业地产, 本期除销售大武汉生活广场外, 公司同时销售南国 SOHO 北区公寓项目, 公寓销售毛利率低于商业地产销售毛利率, 致使本期毛利率有所下降;

(2) 营业税金及附加本期金额较上期金额减少 33.74%, 主要系上期大武汉生活广场部分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所致;

(3) 营业外收入本期金额较上期金额增加 5,338.17%, 主要系本期政府补助利得增加所致。

十三、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 201 号。

董事长：许晓明

武汉南国置业股份有限公司

二〇一〇年三月二十六日