



武汉南国置业股份有限公司

2010 年年度报告

二〇一一年三月二十一日

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 2010 年度财务报告出具了标准无保留意见的审计报告。

公司董事长许晓明先生、财务总监袁林先生及会计机构负责人（会计主管人员）周旻女士声明：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	15
第六节	股东大会情况	20
第七节	董事会报告	21
第八节	监事会报告	49
第九节	重要事项	51
第十节	财务报告	53
第十一节	备查文件目录	110

第一节 公司基本情况

一、公司法定名称

中文名称：武汉南国置业股份有限公司

中文名称缩写：南国置业

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

英文名称缩写：LANGOLD

二、公司法定代表人：许晓明

三、公司董事会秘书：王一禾

联系电话：027-83983726

传 真：027-83988055

电子信箱：ir@langold.com.cn

董事会证券事务代表：汤 伟

联系电话：027-83988055

传 真：027-83988055

电子信箱：ir@langold.com.cn

联系地址：武汉市汉口解放大道 387 号

四、公司注册地址：武汉市武昌区南湖中央花园会所

公司办公地址：武汉市汉口解放大道 387 号

邮政编码：430034

公司国际互联网网址：<http://www.langold.com.cn>

公司电子信箱：<http://www.langold.com.cn>

五、公司信息披露报纸名称：《中国证券报》、《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

企业法人营业执照注册号：420100000009433

税务登记号码：420106707098970

公司聘请的会计师事务所名称：大信会计师事务所有限公司

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

第二节 会计数据和业务数据摘要

一、截止报告期末前三年主要会计数据和财务指标

1、主要会计数据

单位：元

	2010 年	2009 年	本年比上年增减 (%)	2008 年
营业总收入 (元)	661,631,837.64	587,280,712.31	12.66%	553,556,376.85
利润总额 (元)	259,684,687.06	218,282,115.78	18.97%	217,002,618.16
归属于上市公司股东的净利润 (元)	192,414,797.02	166,186,365.12	15.78%	160,956,817.18
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 (元)	191,648,703.64	143,079,773.77	33.95%	162,960,047.25
经营活动产生的现金流量净额 (元)	-519,195,153.94	-150,601,175.62		-15,641,333.23
	2010 年末	2009 年末	本年末比上年末增减 (%)	2008 年末
总资产 (元)	3,687,099,201.88	2,275,907,474.20	62.01%	1,743,699,219.62
归属于上市公司股东的所有者权益 (元)	1,482,103,735.39	1,337,688,938.37	10.80%	638,142,573.25
股本 (股)	480,000,000.00	480,000,000.00	0.00%	432,000,000.00

2、主要财务指标

单位：元

	2010 年	2009 年	本年比上年增减 (%)	2008 年
基本每股收益 (元/股)	0.40	0.38	5.26%	0.37
稀释每股收益 (元/股)	0.40	0.38	5.26%	0.37
扣除非经常性损益后的基本每股收益 (元/股)	0.40	0.33	21.21%	0.38
加权平均净资产收益率 (%)	13.73%	20.42%	-6.69%	28.77%
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率 (%)	13.67%	17.58%	-3.91%	29.13%
每股经营活动产生的现金流量净额 (元/股)	-1.08	-0.31		-0.04
	2010 年末	2009 年末	本年末比上年末增减 (%)	2008 年末
归属于上市公司股东的每股净资产 (元/股)	3.09	2.79	10.75%	1.48

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，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，2010 年每股收益按照加权总股本 480,000,000 股计算。

二、非经常性损益项目

单位：元

非经常性损益项目	金额
非流动资产处置损益	152,292.78
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	500,000.00
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	369,165.07
少数股东权益影响额	0.00
所得税影响额	-255,364.47
合计	766,093.38

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	441,600,000	92.00%				-70,826,604	-70,826,604	370,773,396	77.24%
1、国家持股	74,026	0.02%				-74,026	-74,026		
2、国有法人持股	1,638,444	0.34%				-1,638,444	-1,638,444		
3、其他内资持股	439,887,530	91.64%				-69,114,134	-69,114,134	370,773,396	77.24%
其中：境内非国有法人持股	124,301,594	25.90%				-19,896,266	-19,896,266	104,405,328	21.75%
境内自然人持股	315,585,936	65.75%				-49,217,868	-49,217,868	266,368,068	55.49%
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	8.00%				70,826,604	70,826,604	109,226,604	22.76%
1、人民币普通股	38,400,000	8.00%				70,826,604	70,826,604	109,226,604	22.76%
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
4、其他									
三、股份总数	480,000,000	100.00%						480,000,000	100.00%

限售股份变动情况表

单位：股

股东名称	年初限售股数	本年解除限售股数	本年增加限售股数	年末限售股数	限售原因	解除限售日期
武汉新天地投资有限公司	104,405,328	0	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	12,008,736	0	0	-	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	30,304,800	0	0	-	2010年11月6日

周道志	10,045,296	0	0	10,045,296	离任锁定	2010 年 11 月 6 日
许贤明	5,867,424	2,933,712	0	2,933,712	离任锁定	2010 年 11 月 6 日
王昌文	5,572,800	1,393,200	0	4,179,600	高管锁定	2010 年 11 月 6 日
王耕	3,255,984	0	0	3,255,984	离任锁定	2010 年 11 月 6 日
李小兵	2,763,072	2,763,072	0	0	-	2010 年 11 月 6 日
李军	2,759,184	2,759,184	0	0	-	2010 年 11 月 6 日
马天炜	2,352,672	2,352,672	0	0	-	2010 年 11 月 6 日
严征涛	2,260,656	2,260,656	0	0	-	2010 年 11 月 6 日
谢荣华	2,260,656	2,260,656	0	0	-	2010 年 11 月 6 日
刘继成	1,408,320	0	0	1,408,320	离任锁定	2010 年 11 月 6 日
王一禾	1,226,016	306,504	0	919,512	高管锁定	2010 年 11 月 6 日
余砚新	848,880	424,440	0	424,440	离任锁定	2010 年 11 月 6 日
高秋洪	1,329,264	332,316	0	996,948	高管锁定	2010 年 11 月 6 日
李元青	469,584	469,584	0	0	-	2010 年 11 月 6 日
陈秉西	657,072	657,072	0	0	-	2010 年 11 月 6 日
网下配售	9,600,000	9,600,000	0	0	-	2010 年 2 月 6 日
合计	441,600,000	70,826,604	0	370,773,396	—	—

二、历次股票发行与上市情况

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

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

三、股东和实际控制人情况

1、截至 2010 年 12 月 31 日，公司股东总数为 17406 户，其中有限售条件的流通股 10 户，无限售条件的社会公众流通股 17396 户。

2、公司前 10 名股东、前 10 名无限售条件股东的持股情况：

单位：股

股东总数	17,406
------	--------

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	204,000,000
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	50,000,000
裴兴辅	境内自然人	5.79%	27,804,800	0	15,000,000
武汉南国投资股份有限公司	境内非国有法人	2.50%	12,008,736	0	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	29,337,120	0
王昌文	境内自然人	0.87%	4,182,800	4,179,600	0
王 耕	境内自然人	0.68%	3,255,984	3,255,984	0
李 军	境内自然人	0.57%	2,759,184	0	0
马天炜	境内自然人	0.49%	2,352,672	0	0
前 10 名无限售条件股东持股情况					
股东名称	持有无限售条件股份数量		股份种类		
裴兴辅	27,804,800		人民币普通股		
武汉南国投资股份有限公司	12,008,736		人民币普通股		
许贤明	2,933,712		人民币普通股		
李军	2,759,184		人民币普通股		
马天炜	2,352,672		人民币普通股		
严征涛	2,260,656		人民币普通股		
刘英杰	2,146,100		人民币普通股		
谢荣华	2,066,506		人民币普通股		
李小兵	1,963,072		人民币普通股		
许劲松	1,105,035		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。

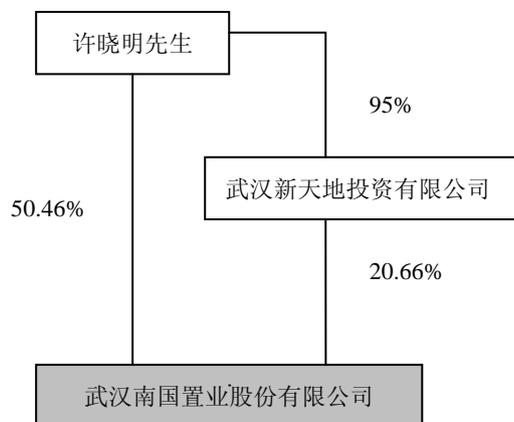
4、公司控股股东及实际控制人情况

(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	48	2010年11月05日	2013年11月05日	242,204,256	242,204,256	-	85.00	否
裴笑箏	总经理	女	42	2010年11月05日	2013年11月05日	0	0	-	78.00	否
王昌文	董事	男	43	2010年11月05日	2013年11月05日	5,572,800	4,182,800	二级市场卖出	37.00	否
高秋洪	董事	男	39	2010年11月05日	2013年11月05日	1,329,264	999,264	二级市场卖出	25.00	否
王一禾	董事会秘书	男	44	2010年11月05日	2013年11月05日	1,226,016	926,016	二级市场卖出	19.00	否
袁良民	董事	男	44	2010年11月05日	2013年11月05日	0	0	-	0.83	否
吕志伟	独立董事	男	57	2010年11月05日	2013年11月05日	0	0	-	8.00	否
向德伟	独立董事	男	49	2010年11月05日	2013年11月05日	0	0	-	8.00	否
许章华	独立董事	男	59	2010年11月05日	2013年11月05日	0	0	-	4.67	否
袁林	财务总监	男	34	2010年11月05日	2013年11月05日	0	0	-	20.00	否
高泽雄	监事	男	64	2010年11月05日	2013年11月05日	0	0	-	6.17	否
王俊伟	监事	男	58	2010年11月05日	2013年11月05日	0	0	-	0.83	否
王琼	监事	女	47	2010年11月05日	2013年11月05日	0	0	-	9.16	否
合计	-	-	-	-	-	250,332,336	248,312,336	-	301.66	-

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2010年11月5日至2013年11月5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 2010 年 11 月 5 日至 2013 年 11 月 5 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 2010 年 11 月 5 日至 2013 年 11 月 5 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 2010 年 11 月 5 日至 2013 年 11 月 5 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 2010 年 11 月 5 日至 2013 年 11 月 5 日。

向德伟先生，男，1962 年出生，会计学博士、教授。曾任湖南华菱管线股份公司、南方建材股份公司董事，烽火通信股份公司独立董事（审计委员会主任），现为湖南省政协委员、湖南华菱钢铁集团总经济师，本公司独立董事，本届任期自 2010 年 11 月 5 日至 2013 年 11 月 5 日。

许章华先生，男，1952 年出生，法学在职研究生。历任京山县法院助理审判员、京山县委政法委办公室副主任、武昌区法院法官、武昌区政法委副书记、武昌区检察院副检察长等，已退休。现任本公司独立董事，本届任期自 2010 年 11 月 5 日至 2013 年 11 月 5 日。

高秋洪，男，1972 年出生，医学学士，北京大学工商管理 EMBA。2000 年进入本公司工作，历任本公司整合传播部部长，南国商业营销总监兼大武汉家装项目总经理，本公司总经理助理兼南国商业营销总监，现任本公司董事、总经理助理，本届任期自 2010 年 11 月 5 日至 2013 年 11 月 5 日。

袁良民，男，1967 年出生，法学学士，曾在武汉市司法学校、武汉市总工会等单位从事法律工作。1995 年辞去公职后，专职从事律师工作，现为湖北松之盛律师事务所一级合伙人，本公司董事，本届任期自 2010 年 11 月 5 日至 2013 年 11 月 5 日。

（2）监事

高泽雄，男，1947 年出生，大专学历，高级经济师。历任湖北省水利局办公室秘书，湖北省水产局办公室主任、副局长，湖北省农业厅副厅长，湖北省农业厅巡视员等，已退休，2009 年至今担任名流置业集团股份有限公司监事。现任本公司监事会主席，本届任期自 2010 年 11 月 5 日至 2013 年 11

月5日。

王俊伟，男，1953年出生，研究生学历，武昌区政协委员。曾任昆明军区防化修理所连职车间主任、副营职助理员，昆明军区司令部防化部副营职参谋、防化器材技术处副处长，武汉市机构编制委员会办公室副处长、正处级调研员。现任武汉鄂汉房地产开发公司董事长，湖北博瀚置业公司副董事长，本公司监事，本届任期自2010年11月5日至2013年11月5日。

王琼，女，1964年出生，本科学历，会计师。曾任京山工商银行营业会计、主任，交通银行武汉分行财务主管，武汉国际租赁公司财务部高级业务经理，武汉市撤销非银行金融机构清算组会计，武汉正信房地产开发公司主管会计，武汉国投物业发展有限公司财务经理。2005年进入本公司，现任本公司资深高级业务经理，本届任期自2010年11月5日至2013年11月5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。

王一禾先生，本公司董事会秘书，简历同上。

袁林先生，1977年出生，加拿大滑铁卢大学金融学硕士、美国乔治华盛顿大学统计学硕士、中国人民大学经济学学士，金融分析师（CFA）、风险管理分析师（FRM），曾任加拿大多伦多道明银行风险管理部经理、多伦多道明证券股权和信用产品部高级经理、加拿大Coventree 资产管理公司资产证券化事业部副总裁、结构金融产品事业部董事、博时基金管理有限公司高级产品设计师、加拿大PrismValuation 金融公司结构性票据及衍生品事业部合伙人，2009年进入本公司，现任本公司财务总监，本届任期自2010年11月5日至2013年11月5日。

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
王一禾	武汉南国投资股份有限公司	董 事

4、公司董事、监事和高级管理人员的年度薪酬情况

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

5、董事、监事和高级管理人员离任、新聘情况及说明

2010年4月13日，公司召开第一届董事会第十一次会议。原财务总监余砚新先生因个人原因，辞去财务总监职务。董事会聘任袁林先生为公司财务总监，任期同第一届董事会。

2010年3月26日，公司召开第一届董事会第十次会议。原独立董事吴晓东先生因个人原因，提出辞去所担任的独立董事职务。董事会同意提名许章华先生为公司独立董事候选人，并提交公司2009年度股东大会审议。2010年4月23日，公司2009年度股东大会审议通过了《关于聘任许章华先生为公司第一届董事会独立董事的议案》，同意任命许章华先生为公司独立董事。

2010年3月26日，公司召开第一届监事会第七次会议。原监事许贤明先生因个人原因，提出辞去所担任的监事职务。监事会同意提名高泽雄先生为公司监事候选人，并提交公司2009年度股东大会审议。2010年4月23日，公司2009年度股东大会审议通过了《关于聘任高泽雄先生为公司第一届监事会监事的议案》，同意任命高泽雄先生为公司监事。

2010年9月3日，公司召开职工代表大会，选举王琼女士为公司第二届监事会职工代表监事。

2010年9月26日，公司召开第一届董事会第十五次会议。经审议，提名许晓明、裴笑箏、王昌文、王一禾、高秋洪、袁良民、吕志伟、向德伟、许章华为第二届董事会董事候选人，其中，吕志伟、向德伟、许章华为独立董事候选人。

2010年9月26日，公司召开第一届监事会第十次会议。经审议，提名高泽雄、王俊伟为第二届监事会监事候选人。

2010年11月5日，公司召开2010年第一次临时股东大会。审议通过了《关于选举公司第二届董事会董事的议案》、《关于公司监事会换届选举的议案》。选举产生了第二届董事会和第二届监事会。

2010年11月7日，公司召开第二届董事会第一次会议。经审议，选举许晓明先生为第二届董事会董事长；聘任裴笑箏女士为总经理；聘任王昌文先生为副总经理；聘任袁林先生为财务总监；聘任王一禾先生为董事会秘书。

2010年11月7日，公司召开第二届监事会。经审议，选举高泽雄先生为公司第二届监事会监事会主席。

二、公司员工的基本情况

截止2010年12月31日，包括公司总部、控股子公司，公司共有员工306人。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	50	16.34	硕士研究生及以上	28	9.15
技术人员	78	25.49	本 科	175	57.19
其他人员	178	58.17	大 专	62	20.26

			高中及以下	41	13.4
--	--	--	-------	----	------

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，实际情况符合中国证监会有关上市公司治理的规范性文件要求。

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

2、关于控股股东与上市公司的关系：公司控股股东行为规范，能依法行使其权利，履行相关义务。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：公司建立了目标绩效管理体系，实施了绩效考核奖惩制度，从财务、客户、流程、学习与成长四个维度对干部员工进行考核和奖励。

6、关于相关利益者：公司充分尊重和维护相关利益者的合法权益，实现社会、股东、公司、员工等各方面利益的协调平衡，诚信对待供应商和客户，认真培养每一位员工，坚持与相关利益者至互利共赢的原则，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》，指定董事会办公室负责信息披露工作、接待股东来访和咨询。公司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。

三、报告期内，董事出席董事会会议情况：

董事姓名	具体职务	应出席次数	现场出席次数	以通讯方式参加会议次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自出席会议
许晓明	董事长	12	12	0	0	0	否
裴笑箏	总经理	12	10	2	0	0	否
王昌文	董事、副总经理	12	12	0	0	0	否
高秋洪	董事	12	12	0	0	0	否
王一禾	董事、董事会秘书	12	12	0	0	0	否
袁良民	董事	2	2	0	0	0	否
吕志伟	独立董事	12	8	4	0	0	否
向德伟	独立董事	12	8	4	0	0	否
许章华	独立董事	8	6	2	0	0	否
年内召开董事会会议次数		12					
其中：现场会议次数		8					
通讯方式召开会议次数		0					
现场结合通讯方式召开会议次数		4					

四、公司与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面的情况：

	是否独立完整	情况说明
业务方面独立完整情况	是	公司业务完全独立于控股股东，具有完整的业务及自主经营能力。
人员方面独立完整情况	是	公司在劳动、人事及工资管理等方面完全独立。
资产方面独立完整情况	是	公司与股东之间的产权权属明确，产权清晰，拥有独立的无形资产。
机构方面独立完整情况	是	公司设立了完全独立于控股股东的组织机构，不存在与控股股东职能部门间的从属关系。
财务方面独立完整情况	是	公司设立了独立的财务会计职能管理部门，独立的会计核算体系和财务管理制度，独立在银行开户。

五、公司内部控制的建立和健全情况

1、公司内部控制相关情况

(1) 内部控制建设的总体方案

公司建立有较为健全的法人治理结构和完善的管理制度，公司现有的内部控制以基本管理制度为基础，下设各业务制度、工作制度、部门职能、岗位职责等，基本管理制度包括治理纲要、股东大会会议事规则、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行；部门工作制度包括各部门的工作制度；部门职能制度分部门列明了各部门所具有的职能及工作范围；已覆盖了公司运营的各层面和各环节，特别是房地产项目市场研发、规划报建、项目开发建设、销售等整个经营过程，形成了规范管理体系，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，较好发挥了审计部的独立审计作用。

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

- (1) 指导、督促公司审计部开展内部审计工作；
- (2) 指导、督促公司审计部进一步完善和落实公司的内部控制制度和程序；
- (3) 确定公司 2010 年度审计工作计划；
- (4) 与会计师事务所就审计报告的编制保持沟通与交流。

公司制定了《内部审计制度》等内部控制工作规章制度，对内部审计的审计职权和 workflow 做

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

3、董事会对公司内部控制自我评价

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

4、独立董事关于公司内部控制自我评价报告的独立意见：

公司按照深圳证券交易所《中小企业板上市公司内部审计工作指引》的要求，完成了《2010 年度内部控制自我评价报告》。经认真核查，独立董事向德伟、吕志伟、许章华认为：公司制定的有关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

平安证券有限责任公司（以下简称“平安证券”）作为公司首次公开发行股票持续督导的保荐机构，根据《证券发行上市保荐业务管理办法》、深圳证券交易所《中小企业板上市公司内部审计工作指引》等有关法律法规和规范性文件的要求，对公司《2010 年度内部控制的自我评价报告》发表了核查意见。平安证券认为：南国置业现有的内部控制制度基本符合我国有关法律法规和证券监管部门的要求，符合公司实际经营状况和特点，内部控制制度建立健全，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《2010 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《平安证券有限责任公司关于武汉南国置业股份有限公司 2010 年度内部控制自我评价报告的专项核查意见》。

6、报告期内对高级管理人员的考评及激励机制

公司建立了目标绩效管理体系，健全完善了激励约束机制，建立起适应经营管理需要的、完善、有效的高级管理人员的考评与激励机制，高级管理人员的收入根据目标完成考核结果与工作绩效挂

钩。报告期内，公司董事会依据公司年度经营业绩状况，高级管理人员的岗位职责和年度工作目标完成情况，由董事会薪酬与提名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高级管理人员的薪酬绩效方案。公司将以深化目标绩效管理和实施股权激励计划为契机，有效调动管理层和核心骨干的工作积极性和归属感，更好地促进公司长远健康的发展。

第六节 股东大会情况

报告期内，公司共召开了二次股东大会：即 2009 年度股东大会、2010 年第一次临时股东大会。股东大会的召集、召开均严格按照《公司法》、《公司章程》等规定的程序和要求进行。北京万商天勤律师事务所出席股东大会，进行现场见证并出具法律意见书。具体情况如下：

1、2009 年度股东大会于 2010 年 4 月 23 日召开。会议审议通过了《关于公司董事会 2009 年度工作报告的议案》、《关于公司监事会 2009 年度工作报告的议案》、《关于公司 2009 年度财务报告的议案》、《关于公司 2009 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公司为 2010 年度审计机构的议案》等十四项议案。

会议决议公告于 2010 年 4 月 26 日在《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《证券日报》和巨潮资讯网上发布。

2、2010 年第一次临时股东大会于 2010 年 11 月 5 日召开。会议审议通过了《关于修该公司章程的议案》、《关于选举公司第二届董事会董事的议案》及《关于公司监事会换届选举的议案》。

会议决议公告于 2010 年 11 月 8 日在《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《证券日报》和巨潮资讯网上发布。

第七节 董事会报告

一、管理层讨论与分析

(一) 市场环境变化及管理层看法

2010年中国经济延续了高速平稳发展的态势，全年实现国内生产总值397,983亿元,较上年增长10.3%；城镇居民人均可支配收入19,109元，同比增长11%；全国社会消费品零售额154,554亿元，同比增长18.4%；固定资产投资278,140亿元，同比增长23.8%。中国成为世界第二大经济体，经济实力跨上了新的台阶。

中国经济总量的持续稳步增长为房地产业的发展提供了坚实的基础和巨大的空间。2010年，全国实现商品房销售面积10.43亿平方米，较上年增长10.1%，其中，商品住宅增长8.0%，办公楼和商业经营性物业分别增长21.9%和29.9%；商品房销售额5.25万亿元，同比增长18.3%，其中，商品住宅增长14.4%，办公楼和商业经营性物业分别增长31.2%和46.3%。2010年，全国房地产开发投资4.83亿元，同比增长33.2%，新开工面积16.38亿平方米，同比增长40.7%，创历史新高。

2010年年初，全国房地产市场延续上年末的快速增长趋势，房地产市场需求旺盛，房价快速上涨，社会资源向房地产行业过度集中。为抑制商品住宅市场环境的过热，保持宏观经济和房地产行业健康发展，政府相继出台了“国十一条”、“新国十条”、“新国五条”等一系列针对房地产行业的调控政策，综合运用供需、信贷、税收、市场监管等多种手段，全面系统地遏制房价过快上涨。随着上述空前严厉的调控政策的出台与实施，2010年商品住宅市场呈现跌宕起伏，纷繁复杂的局面：1-4月房价快速上涨；5-6月调控力度加大，观望气氛转浓；7-9月楼市蠢蠢欲动，反弹迹象出现；进入四季度后，10月份呈量跌价挺之势，11月份量价齐涨，12月则出现了量涨价平。

2011年1月国务院发布的《国务院办公厅关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》，在已有政策的基础上，进一步强化了差别化住房信贷政策、提高第二套住房首付比例、扩大限购商品房实施范围、提高二手房转让税费，加大保障房建设，落实稳定房价问责机制等。此外，上海、重庆开展房产税的试点。上述政策的出台再次表明了国家调控房地产市场、防范房价过快上涨的决心不可动摇。公司管理层认为，上述调控政策的叠加，遏制了投机投资性购房需求，提高了改善性住房需求的购房条件，改变了购房者对住宅市场未来的预期，对商品住宅市场产生了明显的影响。

报告期内，针对宏观经济环境的变化，国家经济工作的重心逐渐由确保增长转向防通胀，货币政策也由适度宽松转向稳健。2010年四季度，央行两度加息，目前金融机构人民币存贷款基准利率已经达到19.5%，再创历史新高。商业银行加强了对房地产企业贷款的风险管理。未来一段时期，行业资金面紧缩将成为大势所趋，这意味着企业必须加强资金管理，更加重视财务安全，另一方面，

企业需要提高现有资源的使用效率，强化内生增长能力。

对未来的行业政策和市场环境，公司管理层认为，根据去年底中央经济工作会议精神及国家“十二五”规划纲要，国家将以经济结构战略性转变为首要目标，积极稳妥地处理好促发展、调结构、防通胀的关系，把稳定价格总水平放在突出的位置，更加注重保障和改善民生。中央政府立足于解决当前房价过高、上涨过快，住房市场化过度而保障性住房短缺等突出问题，将从需求和供给双向加大调控力度，一方面实施严格的住房限购政策，遏制投机投资性购房需求；一方面落实2011年建设1000万套保障性住房，力争“十二五”期间实现建设3600万套保障房，覆盖20%城镇人口的目标。限购和加大保障房建设的制度性变化将对中国房地产行业尤其是住宅市场的未来发展产生深刻影响。在调控目标达成之前，调控将成为常态，调控的周期取决于是否达到调控效果。这一过程将是中长期的、持续深化的。调控带来的住宅价格下降会减轻普通民众的购房压力，有利于中国投资型经济向消费型经济转型，从长期看利于中国经济以及中国商业地产的未来发展。

公司管理层认为，2010年我国人均GDP已达4500美元，而目前我国城市化率仅46.6%，远低于发达国家在同等发展阶段时的城市化率。大幅加快以二三线城市为主的城市化进程是中国今后20年实现经济结构转变、扩大内需、改善民生及保持经济持续增长的必然选择。

因此，公司管理层认为，城市化进程、居民收入的持续增长及消费结构的优化升级等支撑商业地产行业发展的三大基础条件在相当长的一段时期内不会发生改变，商业地产行业在今后较长的时间内都将处于快速发展的有利时期。商业地产作为实体经济的空间载体，其纯粹的投资品属性与住宅地产的消费品属性不同，不涉及国计民生，不在本轮房地产调控之列，受调控影响有限。与2010年商品住宅销售面积和销售额增速较2009年明显回落不同，2010年经营性物业等商业地产销售面积和销售额增速较2009年仍有所上升。因此，尽管政策环境变化对公司的融资及占比较小的住宅类业务存在一定影响，但本公司是一家以商业地产开发和运营为龙头，以开发、营运商业经营性物业为主要产品的综合性物业开发企业，从总体上看对公司的经营计划、盈利能力、财务状况的影响将比较有限。

公司管理层认为，尽管存在一定的不确定性，但公司对于未来商业地产的发展保持积极乐观。面对市场的风云变幻，公司将秉承创造精彩城市生活的愿景，执行既定的稳健经营和适度扩张策略，通过稳健的财务安排和合理的资金规划，在保证公司经营安全的同时，更好地把握可能出现的市场机会，加快区域拓展和产品线研发，增强公司持续发展能力，确保公司战略发展目标的实现，为投资者创造高效、有质量、持续增长的价值。

（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

2010年是公司上市后的第一年，公司以积极变革、创新发展的姿态迎接企业迈上新台阶后的机遇和挑战。面对复杂多变的市场环境，公司坚持稳健经营策略，聚焦以商业地产开发和运营为龙头的发展战略，确定了变革组织架构、夯实管理基础、加快项目开发、提高资源利用效率的经营方针，不断提升开发、营运城市广场（购物中心系列）和家居广场（专业卖场系列）两条主要产品线的核心能力，较好地完成了年度经营目标。

报告期内，公司实现营业收入 66,163.18 万元，同比增长 12.66%；实现利润总额 25,968.47 万元，同比增长 18.97%；归属于上市公司股东的净利润 19,241.48 万元，同比增长 15.78%；归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 19,164.87 万元，同比增长 33.95%；每股收益 0.40 元，同比增长 5.26%；公司总资产 368,709.92 万元，比上年增长 62.01%；归属于母公司所有者权益 148,210.37 万元，比上年增长 10.80%。

报告期内，公司主要销售项目 1 个，为南湖城市广场，销售面积 4.12 万平方米；尾盘销售面积 0.74 万平方米，分别为大武汉家装 U 座、C 座、南湖都会 B、C 区等。实现销售收入 62,050.15 万元，租金及管理费收入 4,113.03 万元。商业营运管理的项目有大武汉家装、西汇城市广场一期、南湖都会等，商业营运面积共计 17.8 万平方米。

报告期内，公司在建项目 7 个，在建面积达 58.09 万平方米，其中南湖城市广场 7.4 万平方米，北都城市广场 9.9 万平方米，南国悦公馆（原洪广项目）3.39 万平方米，南国首义汇（原首义项目）4.7 万平方米，大武汉家装二期—家居馆、旗舰店、西汇城市广场二期 32.7 万平米。在建项目中有 5 个新开工项目，新开工面积 40.79 万平方米，完成年度计划的 125%。竣工项目 1 个，为南湖城市广场，竣工面积 7.4 万平方米。

公司 2010 年经营管理工作：

（1）抓住机遇，积极应变，取得良好的销售业绩和开发进度。

面对 2010 年错综复杂的行业形势，公司高度重视肩负的企业责任，本着“谋定而后动，业精于专”的企业精神，积极推进公司项目的销售和建设。在国家密集出台政策调控楼市的背景下，公司抓住投资者从对住宅投资逐步转向对商业经营性物业等商业地产投资的时机，充分挖掘了南湖城市广场 SOHO520 的价值，通过生动的营销创意和手段，创造了开盘当日销售超过 90%，三日内 602 套 LOFT 全部清盘的佳绩。依托公司多年来在武汉地区打造和积累的商业地产品牌影响力、产品品质、客户美誉度，南湖城市广场项目取得了在没有做广告宣传的情况下快速完成商铺销售目标的奇迹。为了落实年初制定的加快开发，提高效率的经营方针，在保证工程质量和安全的前提下，采取一系列有力措施，加快推进南湖城市广场、北都城市广场项目的建设，确保了南湖城市广场项目的如期竣工、销售和全年业绩指标的完成。同时，通过精心组织，突破干部和人员瓶颈，有效运用目标绩

效管理，加快完成了南国悦公馆、南国首义汇、大武汉家装二期一家居馆、旗舰店(灯饰馆)、西汇城市广场二期等新开工项目的商业规划、方案报建和开工准备，超额完成了公司年内新开工计划。报告期内，公司在建项目 7 个，在建面积达 58.09 万平方米，创造了公司设立以来开工量的最大规模，为公司未来 2-3 年的经营业绩打下了良好基础。

(2) 以实践为基石，以创新为引擎，不断丰富和提升对城市和居民消费行为的理解和认知，商业地产开发运营能力及市场影响力持续提升。

2010 年公司通过精细的商业运营，深耕并做旺市场，使所开发商业经营性物业的商业价值、租金水平持续稳步上涨，在保证业主获得稳步上涨租金的同时还能享有物业升值所带来的潜在收益，实现了公司、业主、商户和消费者的多方共赢。公司的品牌商户资源不断丰富并得到有效运用；运营团队在商业动线布局、商户和品类品种规划，市场营销推广和现场管理服务等方面的核心能力持续提升，公司运营管理的商业项目均达到优良水平。

大武汉家装建材市场：作为公司目前最大的家居广场项目，2010 年，在建材行业整体行情不理想、武汉地区竞争愈发激烈的背景下，大武汉家装始终坚持“品牌建材大本营”的项目定位，市场商圈覆盖率持续增长，人、车流量继续位居武汉家装建材市场首位，市场年销售额继续稳居武汉零售建材市场之首，并较武汉市其他同类市场具有压倒性的领先优势。其作为武汉市民首选中高端品牌建材市场的形象得到了进一步提升，巩固了在武汉地区零售建材市场的龙头地位。不断创新运营管理模式，有效利用体量优势、选择性扩大建材体验式消费规模，继引进诺贝尔、箭牌、马可波罗、欧神诺、浪鲸、嘉俊等六家旗舰店后，2010 年又相继引进了格仕陶、蒙娜丽莎、简一和本筑木制品生活馆等 4 个品牌旗舰店，旗舰店总体经营面积达到 25991m²，占市场总营业面积的 27.8%，大武汉家装旗舰店大本营的地位进一步巩固。

西汇城市广场一期：作为公司又一个成功运营的大型商业综合体，涵盖了零售、餐饮、家居和社区服务四大业类，聚集了沃尔玛、百安居、工贸家电、屈臣氏、肯德基、棒约翰等国内外知名品牌。2010 年，在认真探索现场管理节点与内容，着力为顾客提供舒适的购物环境的基础上，较好地实施了内部动线优化、品类布局及品牌协同调整，商业规划及商户调整，商铺出租率保持在 100%。90%以上的商户实现盈利目标。

南湖都会：经过 2009 年及 2010 年上半年的三次动线改造及业态调整后，南湖都会作为南湖花园社区生活舞台、社区购物及休闲中心的地位在 2010 年得到进一步加强，市场影响力进一步巩固。2010 年抓住家庭式消费定位，在品类协同、品牌竞争力、业态及商户编织上紧紧围绕市场定位进行调整，使商业组合规划和人流规划趋于合理。特别在城市广场系列如何打造儿童主题功能区方面积累了有益的经验。

(3) 加大项目拓展力度, 积极储备优质土地资源, 增强公司持续发展能力。

2010 年, 公司坚持适度扩张策略, 在加快项目开发的同时, 积极进行项目拓展, 以城市规划核心商圈和轨道交通重要节点为目标, 增加符合公司战略方向的优质商业用地储备。报告期内, 新增土地储备 201.32 亩, 规划建筑面积 52.7 万平方米, 其中, 取得南国首义汇项目用地 26 亩, 建筑面积 4.7 万平方米, 该地块位于有武汉“城市客厅”之称的首义广场, 在建地铁 4 号和规划 5 号线换乘枢纽; 通过与武汉地产集团合作拿地、合作开发的模式, 新增项目用地 65.32 亩, 规划建筑面积 26 万平方米, 该地块位于在建地铁 3 号和规划 12 号线换乘站, 实现了在后湖商圈轨道交通重要节点的布局; 通过产权交易, 取得了原武汉轻工机械厂的产权, 新增项目用地 110 亩, 规划建筑面积 22 万平方米。通过对武汉及“1+8”城市圈和湖北省百万级人口城市进行调研和拓展, 基本锁定了大武汉家装江南店、襄阳长虹路项目等项目, 扩大了公司在武汉市内及以外区域的业务布局。

(4) 以财务安全为前提, 创新融资方式, 拓宽融资渠道。

充分利用上市后的优势, 在发挥自身良好的企业资信和融资渠道获取银行信贷资金的同时, 成功实现了与信托等金融机构的多次合作。在财务成本可控的基础上, 通过江西国际信托、方正东亚信托等发行了 3 个信托计划, 募集资金 6.52 亿元, 通过向华融资产公司转让应收款, 获得资金 1.3 亿元。有力的保证了公司 2010 年经营计划的顺利实施。

(5) 调整组织架构, 夯实管理基础, 实施全面目标绩效管理, 推动了公司战略聚焦型组织的形成与发展。

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, 保证商业经营性物业多项目开发的高效运作, 公司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。总部按照房地产开发流程分成五个中心, 即投资发展中心、研发中心、开发中心、商业运营中心和资源管理中心。新的组织架构实现了公司现有资源有机平衡, 决策效率相比原有模式下有了较大的提高, 工作质量和效率有了明显提高。组织架构的调整为公司未来发展提供了良好的成长空间, 为推动公司战略聚焦型组织的发展奠定了良好的基础。

通过对公司战略的全面梳理, 以平衡计分卡为工具, 建立了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了目标绩效管理。同时, 通过运用全面预算、过程管控和结果考核等方式, 保证了目标与行动的协同一致和有效实现, 提高了公司人、财、物等各项资源的运用效率和效益, 促进公司经营目标的实现。

(6) 明确企业公民意识, 认真履行社会责任。

2010 年, 公司继续积极参与社会公益事业, 累计捐赠公益 79.1532 万元。其中, 资助“寻根荆楚中华非物质文化遗产探访之旅”大型公益活动 44 万元; 连续第 9 年向公司在武汉大学设立的武大弘毅助学基金捐资 20 万元, 资助 200 名特困大学生完成学业; 继续捐资 14 万元并支持人力、技术

对口帮扶特困村开展脱贫致富；资助什邡特殊教育学校和武汉市青少年发展基金 1.1532 万元。

2、公司主要财务指标完成情况

(1) 主要会计数据

单位：元

项目	2010 年	2009 年	本年比上年增减	2008 年
营业总收入	661,631,837.64	587,280,712.31	12.66	553,556,376.85
利润总额	259,684,687.06	218,282,115.78	18.97	217,002,618.16
归属于上市公司股东的净利润	192,414,797.02	166,186,365.12	15.78	160,956,817.18
总资产	3,687,099,201.88	2,275,907,474.20	62.01	1,743,699,219.62
归属于上市公司股东的所有者权益	1,482,103,735.39	1,337,688,938.37	10.80	638,142,573.25
股本	480,000,000.00	480,000,000.00	0	432,000,000.00
基本每股收益（元）	0.40	0.38	5.26	0.37
归属于上市公司股东的每股净资产（元）	3.09	2.79	10.75	1.48

(2) 主要财务指标变动

单位：元

	2010 年	2009 年	本年比上年增减 (%)	2008 年
基本每股收益（元/股）	0.40	0.38	5.26	0.37
稀释每股收益（元/股）	0.40	0.38	5.26	0.37
扣除非经常性损益后的基本每股收益（元/股）	0.40	0.33	21.21	0.38
加权平均净资产收益率 (%)	13.73%	20.42%	-6.69	28.77%
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率 (%)	13.67%	17.58%	-3.91	29.13%
每股经营活动产生的现金流量净额（元/股）	-1.08	-0.31		-0.04

(3) 毛利率变动情况

	2010 年	2009 年	本年比上年增减 (%)	2008 年
经营毛利率	61.07%	43.71%	17.36	57.20%

营业收入本期金额较上期金额增加12.66%，营业成本本期金额较上期金额减少22.08%，本期毛利率为61.07%，较上期毛利率43.71%上升17.36个百分点，主要系2010年主要销售项目为南湖城市广场，该项目由商铺和LOFT两种物业形态组成，其销售毛利率高于2009年主要销售的南国SOHO北区公寓项目。

(4) 公司主营业务的范围及经营情况

主营业务分行业、产品情况划分

单位：万元

主营业务分行业情况						
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	66,163.18	25,760.13	61.07%	12.66%	-22.08%	17.36%
主营业务分产品情况						
物业销售收入	62,050.15	23,702.30	61.80%	15.86%	-23.29%	19.49%
出租收入和物业管理费收入	4,113.03	2,057.82	49.97%	-20.46%	-4.67%	-8.28%

报告期内，公司实现营业收入 66,163.18 万元，其中房地产业收入占营业收入的 93.78%，物业出租和物业管理收入占6.22%。

按业务区域划分

单位：万元

地区	营业收入	营业收入比上年增减 (%)
湖北武汉	66,163.18	12.66%

公司最近几年的收入来源集中在武汉地区。公司将加快在武汉以外区域的业务布局，重点向湖北省襄樊、宜昌等百万以上人口的二、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：元

序号	供应商名称	金额	占比	是否存在关联关系
1	新八建设集团有限公司	24,329,780.23	10.8%	否
2	武汉市十建集团有限公司	19,508,252.00	8.66%	否
3	中南勘察基础工程有限公司	18,911,644.45	8.39%	否
4	湖北山河建工集团有限公司	16,515,181.68	7.33%	否
5	武汉中生建工集团公司	16,165,235.29	7.17%	否
合计		95,430,093.65	42.35%	——

报告期内公司向前五名供应商支付总额为9,543.01万元，占公司本年全部供应商总额的42.35%。

前五名客户：

单位：元

序号	客户名称	金额	是否存在关联关系
1	潘波	22,308,532.56	否
2	章小龄	15,869,452.50	否
3	省医药公司	13,814,190.00	否
4	裴磊	9,560,733.00	否
5	许诚	8,004,248.00	否
合计		69,557,156.06	

(6) 非经常性损益情况

单位：元

项 目	2010 年	2009 年	2008 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	152,292.78	281,164.40	390,974.69
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）	500,000.00	31,400,000.00	

项 目	2010 年	2009 年	2008 年
4. 计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费			
5. 企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益			
6. 非货币性资产交换损益			
7. 委托他人投资或管理资产的损益			
8. 因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备			
9. 债务重组损益			
10. 企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等			
11. 交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益			
12. 同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益			
13. 与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益			
14. 除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益			
15. 单独进行减值测试的应收款项减值准备转回			
16. 对外委托贷款取得的损益			
17. 采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益			
18. 根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响			
19. 受托经营取得的托管费收入			
20. 除上述各项之外的其他营业外收入和支出	369,165.07	-871,842.61	-2,402,914.84
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
23. 所得税影响额	-255,364.47	-7,704,330.44	8,703.63
合 计	766,093.38	23,106,591.35	-2,003,230.07

(7) 主要费用情况

单位：万元

项目	2010 年	2009 年	2008 年	本年比上年增减(%)	占 2010 年营业收入比例(%)	占 2009 年营业收入比例(%)
销售费用	1,477.40	1,238.03	2,149.83	19.33%	2.23%	2.11%
管理费用	2,905.53	2,568.00	2,300.37	13.14%	4.39%	4.37%
财务费用	-637.80	-240.20	-6.94		-0.96%	-0.41%
合计	3,745.13	3,565.83	4,443.26	5.03%	5.66%	6.07%
所得税	6,730.09	5,210.21	5,605.64	29.17%	10.17%	8.87%
总计	10,475.22	8,776.04	10,048.90	19.36%	15.83%	14.94%

3、公司财务状况分析

(1) 报告期内公司资产情况

公司主要资产构成/变动状况

单位：万元

项目	2010.12.31		2009.12.31		本年末比上年末增减(%)	2008 年金额
	金额	比重	金额	比重		
货币资金	102,206.06	27.72%	70,933.75	31.17%	44.09%	19,827.61
应收账款	4,680.58	1.27%	2,631.48	1.16%	77.87%	3,250.38
预付款项	33,955.72	9.21%	15,912.91	6.99%	113.38%	4,450.39
其他应收款	46,641.01	12.65%	2,894.93	1.27%	1511.13%	3,391.71
存货	180,238.05	48.88%	134,529.47	59.11%	33.98%	142,746.49
流动资产合计	367,721.41	99.73%	226,902.54	99.70%	62.06%	173,666.58
长期股权投资	-	-	-	-	-	-
固定资产	620.17	0.17%	455.15	0.20%	36.26%	487.67
商誉	1.33	-	1.33	-	-	1.33
递延所得税资产	367.02	0.10%	231.73	0.10%	58.38%	214.34
资产总计	368,709.92	100.00%	227,590.75	100.00%	62.01%	174,369.92

截止 2010 年 12 月 31 日，公司资产总额为 368,709.92 万元，同比增长 62.01%，公司资产规模不断扩大。期末流动资产为 367,721.41 万元，占总资产的比重为 99.73%。

主要资产变动幅度较大的原因：

① 货币资金 2010 年末余额为 102,206.06 万元，比上年末增长 44.09%，主要系融资增加所致；

② 应收账款 2010 年末余额为 4,680.58 万元，比上年末增长 77.87%，主要系应收房款增加所致；

③ 预付账款 2010 年末余额为 33,955.72 万元，比上年末增加 113.38%，主要系预付武汉鄂汉房地产开发有限公司投资款、武汉轻工业机械厂土地款及预付工程款增加所致；

④ 其他应收款 2010 年期末余额为 46,641.01 万元，较上年末增加 1511.13%，主要系支付合作开发方土地款所致。

⑤ 存货 2010 年期末余额为 180,238.05 万元，较上年末增加 33.98%，主要系支付房地产项目工程及土地款增加所致；

⑥ 固定资产期末余额为 620.17 万元，较上年末增加 36.26%，主要系购买办公设施、设备所致。

主要资产计量情况

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

公司主要资产情况

① 存货：公司存货主要为房地产项目开发成本和开发产品。

存货分类：

单位：元

存货项目	期末余额			年初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	1,347,027,969.41		1,347,027,969.41	965,334,567.69		965,334,567.69
开发产品	455,352,493.85		455,352,493.85	379,960,160.72		379,960,160.72
合计	1,802,380,463.26		1,802,380,463.26	1,345,294,728.41		1,345,294,728.41

开发成本明细：

单位：元

项 目	年初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额

项 目	年初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
南湖都会		4,141,535.47	4,141,535.47	
悦公馆	79,862,082.45	7,097,384.81		86,959,467.26
南国 SOHO	71,187,653.53	245,308,963.66	316,496,617.19	
南国中心 1 期	97,758,756.16	18,860,469.16		116,619,225.32
南国中心 2 期	233,407,811.88	88,553,197.39		321,961,009.27
大武汉生活广场	335,469,047.29	190,038,813.76		525,507,861.05
北都城市广场	131,150,130.98	21,388,583.38		152,538,714.36
永利电源地块	16,499,085.40	2,711,329.62		19,210,415.02
首义汇项目		124,231,277.13		124,231,277.13
合 计	965,334,567.69	702,331,554.38	320,638,152.66	1,347,027,969.41

开发产品明细：

单位：元

项 目	年初余额	本期增加额	本期减少额			期末余额
			本期销售	本期摊销	本期其他减少	
中央花园	7,020,415.71		3,054,558.73	140,462.14		3,825,394.84
南湖都会	35,998,535.33	4,141,535.47	5,182,254.31	665,235.84		34,292,580.65
风华天城 1 期	24,220,566.73		1,311,743.10			22,908,823.63
风华天城 2 期	18,972,077.77		557,756.14	73,210.43		18,341,111.20
南国 SOHO	8,350,411.22	316,496,617.1	199,977,340.5			124,869,687.87
大武汉生活广场	285,398,153.9		26,939,384.68	7,343,873.62		251,114,895.66
合 计	379,960,160.7	320,638,152.6	237,023,037.5	8,222,782.03		455,352,493.85

报告期内，公司存货未发生减值。

②固定资产：

单位：元

项 目	年初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
一、原价合计	8,903,620.04	3,220,108.00	1,006,063.66	11,117,664.38
房屋及建筑物	262,352.00	1,742,600.00		2,004,952.00
机器设备	544,378.53			544,378.53
运输工具	5,544,535.91	959,000.00	1,006,063.66	5,497,472.25

其他设备	2,552,353.60	518,508.00		3,070,861.60
二、累计折旧合计	4,352,154.14	1,325,199.62	761,356.44	4,915,997.32
房屋及建筑物	79,541.98	171,510.26		251,052.24
机器设备	471,992.00	4,823.78		476,815.78
运输工具	2,382,286.53	642,716.29	761,356.44	2,263,646.38
其他设备	1,418,333.63	506,149.29		1,924,482.92
三、固定资产减值准备累计金额合计				
房屋及建筑物				
机器设备				
运输工具				
其他设备				
四、固定资产账面价值合计	4,551,465.90			6,201,667.06
房屋及建筑物	182,810.02			1,753,899.76
机器设备	72,386.53			67,562.75
运输工具	3,162,249.38			3,233,825.87
其他设备	1,134,019.97			1,146,378.68

截至2010年12月31日止，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：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	9,294,028.21	6,434,830.17	921,224.54		14,807,633.84
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	9,294,028.21	6,434,830.17	921,224.54		14,807,633.84

资产减值损失明细表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失	5,513,605.63	667,138.70
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	5,513,605.63	667,138.70

(2) 报告期内公司负债情况

单位：万元

项 目	2010. 12. 31		2009. 12. 31		本年末比上年 末增减 (%)	2008 年金额
	金额	比重	金额	比重		
短期借款	63,350.00	28.76%	33,737.00	36.03%	87.78%	28,084.00
应付票据	-	-	-	-	-	417.80
应付账款	23,729.62	10.77%	6,472.53	6.91%	266.62%	23,502.13
预收款项	826.10	0.37%	955.62	1.02%	-13.55%	13,990.16
应付职工薪酬	240.80	0.11%	215.37	0.23%	11.81%	72.86
应交税费	18,161.71	8.24%	8,999.46	9.61%	101.81%	16,015.28
应付股利	-	-	755.22	0.81%	-100.00%	2.63
应付利息	806.00	0.37%	-	-	100%	-
其他应付款	9,254.55	4.20%	12,565.05	13.42%	-26.35%	8,394.16
一年内到期的 非流动负债	-	-	10,000.00	10.68%	-100.00%	3,700.00
流动负债合计	116,368.78	52.82%	73,700.25	78.72%	57.89%	94,179.02
长期借款	103,835.86	47.13%	19,823.60	21.17%	423.80%	16,178.00
递延所得税负债	-	-	-	-	-	-
其他非流动负债	100.00	0.05%	100.00	0.11%	0.00%	-
负债合计	220,304.64	100.00%	93,623.85	100.00%	135.31%	110,357.02

2010年末负债总额为220,304.64 万元,较上年末增加135.31%,其中流动负债为 116,368.78 万元, 占总负债的比重为52.82%, 较2009年增加57.89%, 主要系应付账款和银行借款增加所致。

主要负债变动幅度超过 30%原因:

①借款总额2010年年末余额为167,185.86万元, 较2009年年末余额63,560.6万元增加163.03%, 主要系融资增加所致。

②应付账款2010年末余额为23,729.62万元, 较上年末增加266.62%, 主要系应付房地产项目工程及土地款所致。

③应交税金2010年末余额为18,161.71万元, 较上年末增加101.81%, 主要系土地增值税清算所致。

(3) 报告期内公司现金流情况

单位：万元

项 目	2010 年度	2009 年度	变动幅度
一、经营活动产生的现金流量净额	-51,919.52	-15,060.12	244.75%
经营活动现金流入量	66,456.90	56,520.48	17.58%
其中：销售商品、提供劳务收到的现金	63,292.68	46,436.85	36.30%
经营活动现金流出量	118,376.42	71,580.60	65.38%
其中：购买商品、接受劳务支付的现金	87,341.04	50,228.81	73.89%
其中：支付的各项税费	8,765.00	15,674.34	-44.08%
二、投资活动产生的现金流量净额	-7,723.00	13,441.32	-157.46%
投资活动现金流入量	39.70	24,910.18	-99.84%
投资活动现金流出量	7,762.70	11,468.86	-32.31%
三、筹资活动产生的现金流量净额	90,714.82	66,254.94	36.92%
筹资活动现金流入量	176,605.00	127,889.60	38.09%
筹资活动现金流出量	85,890.18	61,634.66	39.35%
四、现金及现金等价物净增加额	31,072.30	64,636.15	-51.93%
现金流入总计	243,101.60	209,320.26	16.14%
现金流出总计	212,029.30	144,684.12	46.55%

报告期内公司现金及现金等价物净增加额为31072.3万元。

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65.38%，主要是工程款、土地款支出增加所致。

②投资活动产生现金流量

报告期内公司投资活动产生的现金流量净额为-7,723万元，较上年同期减少157.46%，主要系公司投资收购活动支出增加所致。

③筹资活动现金流量

报告期内公司筹资活动产生的现金流量净额为90,714.82万元，较上年同期增加36.92%，主要是借款增加所致。

(4) 偿债能力分析

项 目		2010 年末	2009 年末	2008 年末	三年算术平均值
偿债能力	流动比率	3.16	3.08	1.84	2.69
	速动比率	1.61	1.25	0.33	1.06
	资产负债率	59.75%	41.14%	63.29%	54.73%
	利息保障倍数	4.08	7.39	6.93	6.13

流动比率、速动比率：公司2010年末流动比率为3.16，较2009年略有增加，速动比率为1.61，较2009年增加28.8%，主要系2010年流动资产中其他应收款较上年增加。

资产负债率、利息保障倍数：公司2010年末资产负债率为59.75%，较上年增加18.61个百分点，利息保障倍数为4.08，较上年降低44.79%，主要是增加融资所致。

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

4、公司控股子公司和参股公司的经营情况及业绩

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

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

面对复杂多变的市场，理性和前瞻是保证企业持续长远发展的基本品质，坚持基于核心能力的成长，坚持基于风险可控的成长——这是我们矢志不渝的基本态度。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房地产行业发展的环境和趋势。

改革开放以来，我国经济快速增长，城市化进程迎来历史性发展机遇。目前我国城市化率为46.6%，仍远远低于发达国家平均85%的水平，也低于世界平均55%的水平，预计2020年我国城市化率达到60%以上。目前，一线城市的城市化率都已达到90%以上，二三线城市是推进城市化的主力，在这些城市化进程中，对商业地产的需求将会显著增加，主要表现为：（1）新兴产业的引进和发展，对办公环境及商业配套的需求将会增加；（2）城乡一体化带来的城市人口增加，对于便民的百货、超市、购物中心等商业经营性物业需求将会增加。（3）作为城市发展的形象，综合体地标的的需求也在增加。

随着国家一系列调控政策的推出，商品住宅的投机投资功能已阶段性丧失，再加上通胀预期下投资需求的上升、投资渠道的狭窄以及国人将房产作为首选的投资习惯，市场对商业地产的需求将进一步增旺，商业地产有望吸纳更多的投资者及资金流。城市综合体、专业卖场等商业地产项目更是受到市场热捧，成为资本青睐的长期投资之选。以住宅开发为亮点的上一个“中国房地产市场黄金十年”即将过去，以商业地产开发为亮点的又一个“黄金十年”已经拉开帷幕。

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。2010 年武汉市实现地区生产总值 5515.8 亿元，比上年增长 14.7%，比全国 GDP10.3% 的增速高出 4.4 个百分点；年社会消费品零售总额达 2523 亿元，同比增长 19.5%，比全国 18.4% 的增速高出 1.1 个百分点；城乡居民人均收入分别达到 20806 元和 8295 元，同比分别增长 13.2% 和 15.8%；人均消费支出 12710.29 元，同比增长 11.2%。居民消费升级带动专卖店、专业店、连锁店等新型商业业态发展迅速，增幅均在 30% 以上。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，标志着武汉的城市定位和发展上升到国家战略高度。

武汉市“十二五”规划提出跨越式发展目标，在“十二五”末实现年地区生产总值、年社会消费品零售总额翻番，分别达到 10000 亿和 5000 亿元，经济实力再上新台阶。武汉将努力建成国家级中心城市，全国性综合交通枢纽基地，重回一线城市之列。“十二五”期末，武汉城市居民人均可支配收入将达到 3.2 万元以上，年均增长 10% 以上。“十二五”期间武汉将进入城市化、工业化发展的高峰期，二、三产业的加快发展，将带动商业零售业、写字楼、酒店和服务业、旅游业等设施的巨大市场需求。同时，产业转移和人口转移加剧，越来越多的产业聚集区必然催生新的城市群落。“十二五”期间武汉将基本建成“1+6”（主城+新城组团）和“主城区为核、多轴多心”的城市空间总体架构。远城区各集中规划建设一座中等城市规模的新城，中心城区轨道交通骨干网络初步形成并向远城区延伸，形成商业、文化、教育、医疗等完善的综合配套，有效承接主城区疏解的人口和功能。公司管理层认为，武汉城市地位的上升和城市的快速发展将为公司开发和运营商业地产提供巨大的发展机遇。

（二）公司面临的主要风险和竞争优势

行业竞争风险

目前，国内排名前 20 的开发商绝大多数已经深浅不一的涉足商业地产，并将逐步加大在商业地产领域的投资。由于商业地产不是调控的直接目标，而且利润丰厚的优点将会被更多的房地产企业所认识，未来将会有更多实力雄厚的房地产企业进入商业地产领域，商业地产行业的竞争将进一步加剧。公司所在地武汉，除了已有的大连万达外，以万科、金地为代表的全国性企业和以福星惠誉、长城建设为代表的本土企业也开始加大商业地产的开发。

市场风险

公司 2011 年 1-4 月可供销售的产品较少，新增物业销售主要在 5 月以后供应，如果届时市场销售不畅，有可能造成库存上升。此外，公司现有项目集中在武汉，存在市场过于集中的风险。

财务风险

目前银行对房地产企业收缩信贷并未区分住宅地产或商业地产。如果未来销售回款速度放慢或者银行进一步收缩信贷规模，公司将面临一定的财务风险。

经营风险

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。例如城市建设及城市规划调整可能导致项目开发周期延长甚至影响到开发面积；建筑材料供应渠道的顺畅与否、价格的波动都会直接影响到公司的建筑成本和生产成本。公司在经营中若不能及时应对和解决上述问题，将会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。

报告期内，公司继承和发展了十二年积淀的企业文化和核心竞争优势，为公司实现持续、跨越式发展奠定了基础：

具备成为卓越企业的基因

公司多年来积淀形成的“敬业、诚信、学习、理想”的企业文化，已根植于每个干部员工的意识和行为之中，渗透到公司的各个环节。依托企业文化内核，公司胸怀“建设精彩城市生活”的理想，铸就了勇于直面一切企业责任的组织性格，具备了成为卓越企业的基因。

不断提升的商业地产开发运营能力

经过多年的商业地产开发运营实践，公司积累了比较丰富、成熟的商业地产开发运营经验。公司深刻理解城市功能演进、居民消费需求和商业地产的本质，在商业地产空间规划及有效编织商户组合实现商业项目定位等方面的认知和解决问题的能力不断增强，商业运营管理体系日臻成熟，商业开发运营管理团队成长迅速，公司已经具备了同时操作多个大型商业综合体项目的能力。

高忠诚度的客户资源及丰富的商户资源

成熟的商业开发运营能力确保了公司商业地产项目的成功，实现了公司、业主和商户多方共赢，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。公司与沃尔玛、大润发、百安居、星巴克、百胜餐饮集团、苏宁电器、工贸家电、屈臣氏、金逸影城、横店影城等国际国内 50 多家知名企业和阿迪达斯、耐克、周大福、亨吉利、TOTO、科勒等 500 多家知名品牌建立了战略合作关系。

优质的土地储备

公司目前储备项目建筑面积逾 100 万平方米，多数位于于武汉市规划的中心商业区和市级商业副中心区的重要节点上、地铁换乘枢纽和地铁上盖位置。公司还将继续加强项目拓展，以合理价格获取优质土地资源。

（三）公司未来战略规划和2011年经营策略

随着中国经济水平的持续提高，城镇居民人均可支配收入逐步增长，消费需求也在不断升级。“十二五”规划着力推动内需，实现经济增长方式和经济发展方式的实质性转变，提出了“进一步释放城乡居民消费潜力，逐步使我国国内市场总体规模位居世界前列”。其方向在于加大力度调整投资和消费结构，增加城乡居民收入，提高居民消费率。伴随着改善民生的需要，城乡一体化建设的加快，居民收入和GDP实现同步增长，城市承接力的提升和服务功能的完善，无疑将催生巨大的消费需求，中国经济即将迎来大消费时代。而商业地产作为消费经济的空间载体，消费的提高需要更多的商业经营性物业，从而催生商业地产的稳步发展，中国的商业地产将迎来巨大的发展机遇。同时，由于房地产调控带来的商品住宅投资功能去化，使得商业地产投资属性的优势凸显，原来投资商品住宅的需求和资金正逐步转向投资商业地产，“挤出”效应明显，这也为商业地产的加快发展带来了更大的市场前景。在此背景下，公司由于长期以来坚持以商业地产开发和运营为龙头的综合性物业发展战略，在未来的商业地产发展中先发优势明显。依托多年来在商业地产开发运营上认知和实践的积累，公司从核心能力、经营管理团队、土地储备、项目开发等方面为今后的加快发展打下了基础、创造了条件。未来2—3年公司进入业绩释放期，有望实现基于核心能力的高成长。

未来，公司将秉承建设精彩城市生活的愿景，坚持以商业地产开发和运营为龙头的综合性物业发展战略，在不断提升城市广场和家居广场两条主要产品线的开发营运能力的同时，进一步研究商业地产细分市场的变化趋势，加大新产品线的研发和已有产品线的创新，逐步实现从租售并举、以售为主向增加自持物业比重和增加服务性收益比重的转变，不断增强抗风险能力，力争成为产品领先和商业地产特色的、在武汉及湖北地区具有独特领先优势的受人尊敬的上市公司。

2011年是公司加快发展、实现高成长的一年。公司将以目标绩效管理为工具，突出“效率和精彩”两个主题，通过完善项目部制建设、优化业务流程、强化成本控制、创新营运模式，提高管理效率和经营效益；在确保工程质量和安全，严格控制财务风险的基础上，加快项目开发、销售和资金回笼；不断提升商业地产开发营运能力，保证南湖城市广场的顺利开业和高效营运，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；抓住湖北省“十二五”期间做大“宜荆荆”、“襄十随”城市群，特大城市和大城市由6个增至15个的发展机遇，拓展武汉“1+8”城市圈和省内重要地级市项目资源，购置储备优质土地，加快在武汉以外区域的业务布局，关注旅游度假、休闲养老等新兴商业地产领域的机会，丰富公司的产品线；通过股权融资、债权融资、项目融资等融资手段拓宽融资渠道；推进股权激励计划，吸引与留住优秀管理人才和业务骨干，增强公司的凝聚力，为公司的快速发展创造条件。

主要经营计划：

1、主要财务计划

2011 年计划进入销售的项目 3 个，其中北都城市广场、南国首义汇等 2 个项目实现销售结算，南国悦公馆项目实现预售。计划实现主营业务收入 11.9 亿元—13.2 亿元，同比增长 80%—100%。其中：北都城市广场、南国首义汇计划实现销售收入 11.3 亿元—12.6 亿元；计划实现自持物业租赁收入及商业管理费收入 0.6 亿元。南国悦公馆项目力争实现预售 2.9 亿元。

计划实现净利润 3.46 亿元—3.85 亿元，同比增长 80%—100%。

2、项目开发计划

2011 年在建总建筑面积将达到 80.79 万平方米，在建项目达到 9 个。其中，续建建筑面积为 50.69 万平方米，续建项目 6 个（北都城市广场、南国首义汇、南国悦公馆、大武汉家装二期一家居馆、旗舰店（灯饰馆）、西汇城市广场二期）；计划新开工建筑面积约 30.1 万平方米，新开工项目 3 个（南湖花郡、后湖一期、南国中心一期）。

计划竣工项目 2 个，为北都城市广场、南国首义汇，竣工建筑面积 14.6 万平方米。

3、项目拓展计划

2011 年计划完成新增可建筑面积约 30.5 万平方米。其中，大武汉家装江南店项目实现摘牌可建筑面积约 23.2 万平方米，南国中心二期扩大用地实现摘牌可建筑面积约 7.3 万平方米；实质性锁定 1 个地级市战略项目（力争实现襄阳项目约 58 亩用地摘牌）、1 个武汉市的战略项目；意向锁定 2 个地级市战略项目（荆门、鄂州），1 个武汉市的战略项目。

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				15,179.30		
变更用途的募集资金总额				0		已累计投入募集资金总额				25,014.51		
变更用途的募集资金总额比例				0%								
承诺投资项目	是否变更项目（含部分变更）	募集资金承诺总额	调整后投资总额	截至期末承诺投入金额(1)	本年度投入金额	截至期末累计投入金额(2)	截至期末累计投入金额与承诺投入金额的差额(3) = (2)-(1)	截至期末投入进度(%) (4) = (2)/(1)	项目达到预定可使用状态日期	本年度实现的效益	是否达到预计效益	项目可行性是否发生重大变化
大武汉家装一家居馆	否	16,000	16,000	不适用	0	0	不适用	不适用	2012 年 10 月	不适用	注 3	否

									31日			
大武汉家装一旗舰店	否	8,000	8,000	不适用	47.08	47.08	不适用	不适用	2012年10月31日	不适用	注3	否
大武汉家装U座(商务楼)	否	4,000	4,000	不适用	431.46	3,131.46	不适用	不适用	2008年12月19日	770.99	注5	否
南国SOHO北区	否	8,000	8,000	不适用	651.33	6,428.98	不适用	不适用	2008年12月15日	不适用	注6	否
研发中心业务发展	否	2,000	2,000	不适用	11.00	596.00	不适用	不适用	不适用	不适用	注7	否
南湖城市广场	否	8,000	8,000	不适用	7,867.76	8,067.55	不适用	不适用	2010年12月22日	26,472.23	注8	否
北都城市广场	否	9,496	9,496	不适用	6,170.67	6,743.44	不适用	不适用	2011年12月25日	不适用	注3	否
合计		55,496	55,496	不适用	15,179.30	25,014.51	不适用	不适用		27,243.22		
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				无								

况	
募集资金投资项目先期投入及置换情况	2010 年度未有募集资金投资项目先期投入及置换情况。
用闲置募集资金暂时补充流动资金情况	无
项目实施出现募集资金结余的金额及原因	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 2010 年 12 月 31 日，大武汉家装 U 座（商务楼）合计实现销售收入 9,702.41 万元，其中写字楼实现销售收入 4,146.15 万元，未销售的 839.07 平方米写字楼已经全部出租；商铺实现销售收入 5,556.26 万元，剩余 6,512.17 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 2010 年 12 月 31 日，南国 SOHO 北区合计实现销售收入 34,782.71 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 31,693.73 万元，销售均价 4,816 元/平方米；商铺全部实现销售，销售面积 4,603.77 平方米，实现销售收入 3,090.98 万元，销售均价为 6,714 元/平方米。

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、公共空间和公共需求等深入研究，确保商业项目安全，挖掘商业项目的最大价值，提高公司的品牌影响。

注 8：截止 2010 年 12 月 31 日，南湖城市广场合计实现销售收入 54,544.41 万元，其中塔楼销售 99.67%，销售面积 29,337.60 平方米，实现销售收入 26,223.63 万元，销售均价 8,939 元/平方米；商业裙楼销售 41.29%，销售面积 11,832.84 平方米，实现销售收入 28,320.78 万元，销售均价 23,934 元/平方米，合计实现项目效益 26,472.23 万元。

注 9：根据公司的项目开发计划，大武汉家装一家居馆、大武汉家装一旗舰店项目达到预计可使用状态日期为 2012 年 10 月 31 日，北都城市广场项目达到预计可使用状态日期为 2011 年 12 月 25 日。

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 5 个，分别处于不同的阶段，具体情况如下：

单位：万元

项目名称	项目金额	项目进度	项目收益情况
南国中心 1 期	63,093.00	11,804	项目待开发, 尚未产生收益
南国中心 2 期	114,109.00	30,610	项目待开发, 尚未产生收益
洪广悦公馆	25,600.00	2,726	项目开发中, 尚未产生收益
首义汇	35,700.00	13,000	项目开发中, 尚未产生收益
后湖项目	120,000.00	34,737	项目待开发, 尚未产生收益
合计	358,502.00	-	-

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, 公司召开了十二次董事会会议, 具体情况如下:

1、第一届董事会第九次会议于 2010 年 2 月 11 日召开。会议决议公告于 2010 年 2 月 12 日在《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《证券日报》和巨潮资讯网上发布。

2、第一届董事会第十次会议, 于 2010 年 3 月 26 日召开。会议决议公告于 2010 年 3 月 30 日在《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《证券日报》和巨潮资讯网上发布。

3、第一届董事会第十一次会议于 2010 年 4 月 13 日召开。会议决议公告于 2010 年 4 月 15 日在《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《证券日报》和巨潮资讯网上发布。

4、第一届董事会 2010 年第一次临时会议于 2010 年 4 月 23 日召开。会议决议公告于 2010 年 4 月 26 日在《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《证券日报》和巨潮资讯网上发布。

5、第一届董事会第十二次会议于 2010 年 5 月 14 日召开。会议决议公告于 2010 年 5 月 17 日在《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《证券日报》和巨潮资讯网上发布。

6、第一届董事会第十三次会议于 2010 年 8 月 18 日召开。会议审议通过了《关于公司 2010 年半年度报告及摘要的议案》, 相关内容于 2010 年 8 月 20 日在《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《证券日报》和巨潮资讯网上发布。

7、第一届董事会第十四次会议于 2010 年 9 月 6 日召开。会议决议公告于 2010 年 9 月 8 日在《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《证券日报》和巨潮资讯网上发布。

8、第一届董事会 2010 年第二次临时会议于 2010 年 9 月 13 日召开。会议决议公告于 2010 年 9

月 14 日在《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《证券日报》和巨潮资讯网上发布。

9、第一届董事会第十五次会议于 2010 年 10 月 8 日召开。会议决议公告于 2010 年 10 月 11 日在《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《证券日报》和巨潮资讯网上发布。

10、第一届董事会第十六次会议于 2010 年 10 月 25 日召开。会议决议公告于 2010 年 10 月 27 日在《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《证券日报》和巨潮资讯网上发布。

11、第二届董事会第一次会议于 2010 年 11 月 7 日召开。会议决议公告于 2010 年 11 月 8 日在《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《证券日报》和巨潮资讯网上发布。

12、第二届董事会第二次会议于 2010 年 12 月 2 日召开。会议决议公告于 2010 年 12 月 3 日在《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《证券日报》和巨潮资讯网上发布。

（二）董事会对股东大会决议的执行情况

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

1、2010 年 4 月 23 日，公司 2009 年度股东大会审议通过了《公司 2009 年度利润分配方案的议案》，以 2009 年 12 月 31 日股份总数 48,000 万股为基数，向全体股东每 10 股派 1.00 元人民币现金。权益分派公告于 2010 年 4 月 28 日在《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《证券日报》和巨潮资讯网上发布，并按期实施。

2、2010 年 11 月 5 日，公司 2010 年第一次临时股东大会审议通过了《关于修改公司章程的议案》。董事会严格执行股东大会的决议，完成了相关备案工作。

（三）审计委员会相关工作制度的建立健全情况、主要内容以及履行情况

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

- 1、指导、督促公司内部审计部进一步完善和落实公司的内部控制制度和程序；
- 2、审定公司 2010 年度审计工作计划；

3、组织 2010 年度财务报告审计工作。2011 年 1 月 11 日，召开 2011 年第一次审计委员会会议，审议公司 2010 年年度审计计划事项。审计委员会对大信会计师事务所有限公司拟安排参加审计人员的专业胜任能力、独立性等方面进行了审核，对审计计划提出的审计风险评估、重点审计内容、采取的审计策略等方面进行了讨论，对审计时间安排进行了沟通和协商。并在审计进场前向每位独立董事书面提交了本年度审计工作的具体安排。

审计委员会收到公司提交的 2010 年度财务报告（未经审计）后，于 2 月 24 日召开 2011 年第二次会议，听取了关于公司 2010 年主要经营状况、未经审计财务指标情况的汇报以及审计进展情况的说明。3 月 16 日，审计委员会召开 2011 年第三次会议，审阅大信会计师事务所有限公司提交的《审计报告》、《内部控制审核报告》、《募集资金使用情况审核报告》、《控股股东及其关联方占用资金情况的专项审核说明》等专项报告。经表决，审计委员会一致通过上述报告，同意将其提交公司董事会审议。

4、审计委员会经审议，提议续聘大信会计师事务所有限公司负责公司 2011 年度的财务报告审计工作，聘期 1 年。

（四）提名与薪酬考核委员会的履职情况

公司于 2010 年 4 月 13 日更换了财务总监，于 11 月 5 日完成了董事会换届工作，并于 11 月 7 日聘任了新的经营班子。提名与薪酬考核委员会按照《实施细则》的相关规定，对前述董事、经营班子的选择标准和程序进行了审查并提出意见，保证人选合适及选聘程序的合法合规。

提名与薪酬考核委员会根据公司《2010 年度业绩合同书》及《绩效管理制度》的相关规定，结合公司 2010 年度经营实际及个人实绩，对 2010 年公司董事、高级管理人员的薪酬绩效方案进行了审核，保证公司董事和高级管理人员 2010 年薪酬水平符合公司年度绩效考核结果。

五、本年度利润分配预案及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，2010 年度本公司实现净利润 182,015,377.16 元（母公司数，合并报表归属于母公司所有者的净利润 192,414,797.02 元），按母公司净利润的 10%提取法定盈余公积 18,201,537.72 元，加年初未分配利润 122,075,682.21 元，扣除 2009 年度利润分配 48,000,000 元后，本年度可供股东分配的利润为 237,889,521.65 元。根据有关法律法规及《公司章程》的规定，兼顾公司长远发展和股东利益，董事会提出公司 2010 年度利润分配方案如下：

1、分红派息方案：公司拟以 2010 年 12 月 31 日总股本 48,000 万股为基数，向全体股东以未分配利润每 10 股派发现金红利 1.2 元（含税），以资本公积金每 10 股转增 10 股。

2、前三年度分配情况：

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

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

上述会计年度的股利分配及转增股本方案均已实施完毕。

公司最近三年现金分红情况表:

单位：元

分红年度	现金分红金额（含税）	分红年度合并报表中归属于上市公司股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司股东的净利润的比率	年度可分配利润
2009 年	48,000,000.00	166,186,365.12	28.88%	122,075,682.21
2008 年	21,600,000.00	160,956,817.18	13.42%	50,126,775.62
2007 年	21,600,000.00	136,137,871.55	15.87%	22,666,528.26
最近三年累计现金分红金额占最近年均净利润的比例（%）			59.06%	

六、独立董事对公司累计和当期对外担保情况的专项说明及独立意见

公司独立董事吕志伟、向德伟、许章华根据《公司法》、《证券法》、《关于规范上市公司对外担保行为的通知》及《关于规范上市公司与关联方资金往来及上市公司对外担保若干问题的通知》的要求，对公司 2010 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、股东的附属企业及任何非法单位或个人提供担保。

2、截止 2010 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 68580.86 万元，此类担保事项对象均为公司控股子公司，公司在担保期内有能力对其经营管理风险进行控制，财务风险处于公司可控制范围内。不存在与中国证监会《关于规范上市公司与关联方资金往来及上市公司对外担保若干问题的通知》（证监发[2003]56 号）及《关于规范上市公司对外担保行为的通知》（证监发[2005]120 号）相违背的情况。

3、截止 2010 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 42914 万元，担保金额随着借款人逐期还款而相应递减，根据行业惯例，此项担保是必需的，本公司历年没有发生由于担保连带责任而发生损失的情形，因此该项担保对公司的财务状况无重大影响。

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

七、其他报告事项

1、关于信息披露与透明度

公司董事会秘书负责公司信息披露工作。在报告期内，公司按照有关法律法规及公司《信息披

露管理制度》的要求，在公司指定信息披露网站 <http://www.cninfo.com.cn> 和报刊《中国证券报》、《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

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

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

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

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

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

报告期内，公司投资者接待情况如下：

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料
2010年4月21日	公司会议室	现场接待	张志军	了解公司经营状况
2010年5月5日	公司会议室	现场接待	熊英	了解公司经营状况
2010年8月7日	董办	通讯	李明	了解公司经营状况
2010年11月15日	公司会议室	现场接待	王欢	了解公司经营状况
2010年11月19日	董办	通讯	胡飞	了解公司经营状况
2010年11月25日	公司会议室	现场接待	张华	了解公司经营状况
2011年3月8日	公司会议室	实地调研	国信证券 方焱	了解公司经营状况
2011年3月9日	公司会议室	实地调研	国泰联合证券 肖肖	了解公司经营状况

第八节 监事会报告

一、监事会工作情况

1、2010 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 2010 年列席和出席了公司全部董事会和股东大会，听取了公司各项重要提案和决议，了解了公司各项重要决策的形成过程，很好的履行了监事会的知情监督检查职能。

2、报告期内，根据《公司法》、《公司章程》的有关规定，公司召开了七次监事会会议，具体情况如下：

(1) 第一届监事会第七次会议于 2010 年 3 月 26 日召开。会议审议通过了《公司 2009 年度监事会工作报告》、《公司 2009 年度报告及摘要》、审议通过了《公司 2009 年度财务报告》、《2009 年度利润分配方案》、《公司募集资金年度使用情况的专项报告》、《公司 2009 年度对外担保情况的专项说明》、《公司内部控制自我评价报告》、《关于提名高泽雄先生为公司第一届监事会监事候选人的议案》、审议通过了《关于为商品房买受人提供购房按揭贷款担保的预案》及《关于提请股东大会授权董事会审批 2010 年度购买经营性土地事项的预案》。

(2) 第一届监事会 2010 年第一次临时会议于 2010 年 4 月 23 日召开。会议审议通过了《公司 2010 年第一季度报告》、《关于公司治理专项活动自查报告及整改计划的议案》及《关于发行股权信托的议案》。

(3) 第一届监事会第八次会议于 2010 年 8 月 18 日召开。会议审议通过了《公司 2010 年半年度报告及摘要》。

(4) 第一届监事会第九次会议于 2010 年 9 月 6 日召开。会议审议通过了《公司治理专项活动整改报告》。

(5) 第一届监事会第十次会议于 2010 年 10 月 8 日召开。会议审议通过了《关于提名公司第二届监事会监事候选人的议案》。

(6) 第一届监事会第十一次会议于 2010 年 10 月 25 日召开。会议审议通过了《公司 2010 年第三季度报告》。

(7) 第二届监事会第一次会议于 2010 年 11 月 7 日召开。会议审议通过了《关于选举高泽雄先生为公司第二届监事会监事会主席的议案》及《关于发行债权信托的议案》。

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 2010 年度的财务状况、财务管理等进行了认真的监督和审核，认为：公司财务制度健全、财务运作规范、财务状况良好。2010 年财务报告真实、客观地反映了公司的财务状况和经营成果。

3、募集资金使用和存管情况

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

4、公司收购、出售资产情况

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 2010 年度内部控制的自我评价报告、公司内部控制制度的建设和运行情况进行了审核，认为：公司已建立了较为完善的内部控制体系并能得到有效的执行。公司内部控制的自我评价报告真实、客观地反映了公司内部控制制度的建设及运行情况。本届监事会将继续严格按照国家有关法规政策和《公司章程》的有关规定，忠实履行自己的职责，进一步促进公司的规范运作。

第九节 重要事项

一、重大诉讼、仲裁事项

本年度公司无重大诉讼、仲裁事项。

二、持有其他上市公司、非上市金融企业股权及证券投资情况

1、报告期内，公司无持有其他上市公司股权情况。

2、报告期内，公司未持有上市金融企业股权情况。

3、报告期内公司无证券投资。

三、报告期内收购及出售资产、吸收合并事项

本报告期内无收购及出售资产、吸收合并事项。

四、报告期内发生的重大关联交易事项

本年度公司无重大关联交易事项。

五、重大合同及履行情况

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

2、担保事项

(1) 公司能够严格控制对外担保风险，报告期内不存在为公司的股东、股东的控股子公司、股东的附属企业及其他任何非法单位提供担保。

(2) 截止 2010 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 68,580.86 万元，此类担保事项对象均为公司控股子公司，公司在担保期内有能力对其经营管理风险进行控制，财务风险处于公司可控制范围内。不存在与中国证监会《关于规范上市公司与关联方资金往来及上市公司对外担保若干问题的通知》（证监发[2003]56 号）及《关于规范上市公司对外担保行为的通知》（证监发[2005]120 号）相违背的情况。

(3) 截止 2010 年 12 月 31 日，公司为购买商品房屋主的按揭贷款提供担保的余额为 42,914 万元，担保金额随着借款人逐期还款而相应递减，根据行业惯例，此项担保是必需的，本公司历年没有发生由于担保连带责任而发生损失的情形，因此该项担保对公司的财务状况无重大影响。

3、报告期内公司没有发生委托他人进行现金资产管理事项。

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	南湖城市广场	武汉市新十建集团有限公司	3918	2009.11-2011.01	根据工程进度付款
2	南湖城市广场	武汉新八建设集团有限公司	3178	2009.11-2011.01	同上
3	南湖城市广场	山河建设集团有限公司	2901	2009.11-2011.01	同上
4	北都城市广场	总参工程兵科研三所技术服务部	2419	2009.7-2010.12	同上
5	北都城市广场	武汉中生建工集团有限公司	4438	2010.4-2011.5	同上
6	北都城市广场	湖北工程建设总承包有限公司	3391	2010.4-2011.5	同上
7	北都城市广场	武汉市江汉建筑工程公司	2030	2010.4-2011.5	同上

2010年4月19日,公司与沃尔玛(湖北)商业零售有限公司签署《房屋租赁协议》,沃尔玛(湖北)商业零售有限公司承租发行人拥有的位于武汉市洪山区洪山乡北岗村的南湖城市广场地下1层部分面积、地上1-4层部分面积房屋,租用面积为11,558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,2010年的审计费用为60万元,大信会计师事务所已连续四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(2011)第 2-0149 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 2010 年 12 月 31 日的资产负债表和合并资产负债表,2010 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 2010 年 12 月 31 日的财务状况以及 2010 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:索保国

中国·北京

中国注册会计师:向辉

二〇一一年三月二十一日

合并资产负债表

编制单位：武汉南国置业股份有限公司

2010 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项 目	附注	期末余额	年初余额
流动资产：			
货币资金	五、1	1,022,060,564.56	709,337,540.78
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款	五、2	46,805,788.02	26,314,787.28
预付款项	五、3	339,557,189.32	159,129,126.56
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
应收利息			
应收股利			
其他应收款	五、4	466,410,054.10	28,949,261.33
买入返售金融资产			
存货	五、5	1,802,380,463.26	1,345,294,728.41
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		3,677,214,059.26	2,269,025,444.36
非流动资产：			
发放委托贷款及垫款			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资			
投资性房地产			
固定资产	五、6	6,201,667.06	4,551,465.90
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、7	13,313.45	13,313.45
长期待摊费用			
递延所得税资产	五、8	3,670,162.11	2,317,250.49
其他非流动资产			
非流动资产合计		9,885,142.62	6,882,029.84

资产总计		3,687,099,201.88	2,275,907,474.20
------	--	------------------	------------------

合并资产负债表（续）

编制单位：武汉南国置业股份有限公司

2010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、10	633,500,000.00	337,370,000.00
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款	五、11	237,296,222.21	64,725,317.61
预收款项	五、12	8,261,032.68	9,556,189.39
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	五、13	2,408,045.40	2,153,719.68
应交税费	五、14	181,617,084.27	89,994,557.31
应付利息	五、15	8,060,000.00	
应付股利			7,552,232.68
其他应付款	五、16	92,545,454.48	125,650,471.74
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			100,000,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		1,163,687,839.04	737,002,488.41
非流动负债：			
长期借款	五、17	1,038,358,600.00	198,236,000.00
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、18	1,000,000.00	1,000,000.00
非流动负债合计		1,039,358,600.00	199,236,000.00
负债合计		2,203,046,439.04	936,238,488.41
所有者权益：			
股本	五、19	480,000,000.00	480,000,000.00

资本公积	五、20	512,513,721.06	512,513,721.06
减：库存股			
专项储备			
盈余公积	五、21	49,710,950.52	31,509,412.80
一般风险准备			
未分配利润	五、22	439,879,063.81	313,665,804.51
外币报表折算差额			
归属于母公司所有者权益合计		1,482,103,735.39	1,337,688,938.37
少数股东权益		1,949,027.45	1,980,047.42
所有者权益合计		1,484,052,762.84	1,339,668,985.79
负债和所有者权益总计		3,687,099,201.88	2,275,907,474.20

母公司资产负债表

编制单位：武汉南国置业股份有限公司

2010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		177,117,487.43	219,998,288.98
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款	十一、1	44,752,542.37	17,764,984.47
预付款项		238,420,432.51	143,888,863.65
应收利息			
应收股利			
其他应收款	十一、2	940,596,282.95	443,672,327.91
存货		340,510,754.98	280,007,501.85
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		1,741,397,500.24	1,105,331,966.86
非流动资产：			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	十一、3	577,574,053.86	337,574,053.86
投资性房地产			
固定资产		5,343,150.83	3,530,794.12
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		2,838,537.88	1,496,824.80
其他非流动资产			
非流动资产合计		585,755,742.57	342,601,672.78
资产总计		2,327,153,242.81	1,447,933,639.64

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

2010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
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款		147,248,235.13	40,640,748.23
预收款项		300,034.01	5,886,698.38
应付职工薪酬		1,675,928.15	1,371,827.54
应交税费		163,264,466.07	59,053,830.41
应付利息			
应付股利			7,552,232.68
其他应付款		734,550,386.22	115,329,486.33
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		1,047,039,049.58	279,834,823.57
非流动负债：			
长期借款			22,000,000.00
应付债券			
长期应付款			
专项应付款			
预计负债			
递延所得税负债			
其他非流动负债			

非流动负债合计			22,000,000.00
负债合计		1,047,039,049.58	301,834,823.57
所有者权益：			
股本		480,000,000.00	480,000,000.00
资本公积		512,513,721.06	512,513,721.06
减：库存股			
专项储备			
盈余公积		49,710,950.52	31,509,412.80
一般风险准备			
未分配利润		237,889,521.65	122,075,682.21
所有者权益合计		1,280,114,193.23	1,146,098,816.07
负债和所有者权益总计		2,327,153,242.81	1,447,933,639.64

合并利润表

编制单位：武汉南国置业股份有限公司

2010 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		661,631,837.64	587,280,712.31
其中：营业收入	五、23	661,631,837.64	587,280,712.31
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		402,968,608.43	399,807,918.32
其中：营业成本	五、23	257,601,283.43	330,576,634.34
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、24	102,402,435.59	32,905,895.68
销售费用	五、25	14,774,022.37	12,380,303.98
管理费用	五、26	29,055,302.19	25,679,982.72
财务费用	五、27	-6,378,040.78	-2,402,037.10
资产减值损失	五、28	5,513,605.63	667,138.70
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
投资收益（损失以“-”号填列）			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		258,663,229.21	187,472,793.99

加：营业外收入	五、29	1,521,991.85	31,786,686.76
减：营业外支出	五、30	500,534.00	977,364.97
其中：非流动资产处置净损失			2,010.12
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		259,684,687.06	218,282,115.78
减：所得税费用	五、31	67,300,910.01	52,102,112.65
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		192,383,777.05	166,180,003.13
其中：归属于母公司所有者的净利润		192,414,797.02	166,186,365.12
少数股东损益		-31,019.97	-6,361.99
六、每股收益：			
（一）基本每股收益(元/股)	五、32	0.40	0.38
（二）稀释每股收益(元/股)	五、32	0.40	0.38
七、其他综合收益			
八、综合收益总额		192,383,777.05	166,180,003.13
其中：归属于母公司所有者的综合收益总额		192,414,797.02	166,186,365.12
归属于少数股东的综合收益总额		-31,019.97	-6,361.99

母公司利润表

编制单位：武汉南国置业股份有限公司

2010 年度

单位：人民币元

项 目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入	十一、4	579,249,700.99	408,450,234.92
减：营业成本	十一、4	210,962,561.23	236,816,110.74
营业税金及附加		93,165,338.89	18,261,727.26
销售费用		8,018,658.44	4,844,945.57
管理费用		20,363,150.43	15,006,351.67
财务费用		-1,176,640.05	-649,440.38
资产减值损失		5,366,852.33	1,372,478.02
加：公允价值变动收益			
投资收益			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
二、营业利润		242,549,779.72	132,798,062.04
加：营业外收入		740,885.82	3,302,732.03

减：营业外支出		451,895.00	902,600.97
其中：非流动资产处置净损失			2,010.12
三、利润总额		242,838,770.54	135,198,193.10
减：所得税费用		60,823,393.38	31,254,963.55
四、净利润		182,015,377.16	103,943,229.55
五、每股收益			
(一) 基本每股收益(元/股)			
(二) 稀释每股收益(元/股)			
六、其他综合收益			
七、综合收益总额		182,015,377.16	103,943,229.55

合并现金流量表

编制单位：武汉南国置业股份有限公司

2010 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		632,926,791.95	464,368,493.72
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、33	31,642,214.76	100,836,288.85
经营活动现金流入小计		664,569,006.71	565,204,782.57
购买商品、接受劳务支付的现金		873,410,419.48	502,288,066.31
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		19,520,341.39	15,557,458.80
支付的各项税费		87,649,984.78	156,743,383.03
支付其他与经营活动有关的现金	五、33	203,183,415.00	41,217,050.05
经营活动现金流出小计		1,183,764,160.65	715,805,958.19
经营活动产生的现金流量净额		-519,195,153.94	-150,601,175.62
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
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		397,000.00	1,841.00
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		397,000.00	249,101,841.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,477,508.00	888,614.00
投资支付的现金		76,149,532.88	113,800,000.00
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		77,627,040.88	114,688,614.00
投资活动产生的现金流量净额		-77,230,040.88	134,413,227.00
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		1,766,050,000.00	723,936,000.00
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		1,766,050,000.00	1,278,896,000.00
偿还债务支付的现金		729,797,400.00	567,950,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		129,104,381.40	48,396,581.84
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		858,901,781.40	616,346,581.84
筹资活动产生的现金流量净额		907,148,218.60	662,549,418.16
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		310,723,023.78	646,361,469.54
加：期初现金及现金等价物余额		709,337,540.78	62,976,071.24
六、期末现金及现金等价物余额		1,020,060,564.56	709,337,540.78

母公司现金流量表

编制单位：武汉南国置业股份有限公司

2010 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		544,792,661.11	266,671,948.15

收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		325,103,654.58	151,412,981.30
经营活动现金流入小计		869,896,315.69	418,084,929.45
购买商品、接受劳务支付的现金		418,544,866.97	265,217,358.18
支付给职工以及为职工支付的现金		12,294,877.65	9,725,563.26
支付的各项税费		57,158,059.99	42,106,378.27
支付其他与经营活动有关的现金		125,047,520.41	396,459,670.82
经营活动现金流出小计		613,045,325.02	713,508,970.53
经营活动产生的现金流量净额		256,850,990.67	-295,424,041.08
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
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		397,000.00	1,841.00
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		397,000.00	37,001,841.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,368,113.00	849,884.00
投资支付的现金		316,149,532.88	37,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		317,517,645.88	37,849,884.00
投资活动产生的现金流量净额		-317,120,645.88	-848,043.00
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		234,940,000.00	130,000,000.00
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		234,940,000.00	684,960,000.00
偿还债务支付的现金		152,000,000.00	158,770,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		67,551,146.34	23,156,072.12
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		219,551,146.34	181,926,072.12
筹资活动产生的现金流量净额		15,388,853.66	503,033,927.88
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		-44,880,801.55	206,761,843.80
加：期初现金及现金等价物余额		219,998,288.98	13,236,445.18
六、期末现金及现金等价物余额		175,117,487.43	219,998,288.98

合并所有者权益变动表

编制单位：武汉南国置业股份有限公司

2010 年度

单位：人民币元

项 目	本 期 金 额										
	归属于母公司所有者权益									少数股东权益	所有者 权益合计
	股本	资本公积	减：库存股	专项储 备	盈余公积	一 般 风 险 准 备	未分配利润	其 他	小计		
一、上年年末余额	480,000,000.00	512,513,721.06			31,509,412.80		313,665,804.51		1,337,688,938.37	1,980,047.42	1,339,668,985.79
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年初余额	480,000,000.00	512,513,721.06			31,509,412.80		313,665,804.51		1,337,688,938.37	1,980,047.42	1,339,668,985.79
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）					18,201,537.72		126,213,259.30		144,414,797.02	-31,019.97	144,383,777.05
（一）净利润							192,414,797.02		192,414,797.02	-31,019.97	192,383,777.05
（二）其他综合收益											
上述（一）和（二）小计							192,414,797.02		192,414,797.02	-31,019.97	192,383,777.05
（三）所有者投入和减少资本											
1.所有者投入资本											
2.股份支付计入所有者权益的金额											
3.其他											
（四）利润分配					18,201,537.72		-66,201,537.72		-48,000,000.00		-48,000,000.00

武汉南国置业股份有限公司 2010 年年度报告

1. 提取盈余公积					18,201,537.72		-18,201,537.72				
2. 提取一般风险准备											
3. 对所有者的分配							-48,000,000.00		-48,000,000.00	-48,000,000.00	
4. 其他											
(五) 所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本											
2. 盈余公积转增资本											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 其他											
(六) 专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(七) 其他											
四、本期期末余额	480,000,000.00	512,513,721.06			49,710,950.52		439,879,063.81		1,482,103,735.39	1,949,027.45	1,484,052,762.84

合并所有者权益变动表

编制单位：武汉南国置业股份有限公司

2010 年度

单位：人民币元

项 目	上 期 金 额										
	归属于母公司所有者权益									少数股东权益	所有者 权益合计
	股本	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险 准备	未分配利润	其他	小计		
一、上年年末余额	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											

武汉南国置业股份有限公司 2010 年年度报告

前期差错更正											
其他											
二、本年年初余额	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）	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							166,186,365.12		166,186,365.12	-6,361.99	166,180,003.13
（二）其他综合收益											
上述（一）和（二）小计							166,186,365.12		166,186,365.12	-6,361.99	166,180,003.13
（三）所有者投入和减少资本	48,000,000.00	506,960,000.00							554,960,000.00		554,960,000.00
1.所有者投入资本	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											
3.其他											
（四）利润分配					10,394,322.96		-31,994,322.96		-21,600,000.00		-21,600,000.00
1.提取盈余公积					10,394,322.96		-10,394,322.96				
2.提取一般风险准备											
3.对所有者的分配							-21,600,000.00		-21,600,000.00		-21,600,000.00
4.其他											
（五）所有者权益内部结转											
1.资本公积转增资本											
2.盈余公积转增资本											
3.盈余公积弥补亏损											
4.其他											
（六）专项储备											
1.本期提取											
2.本期使用											

武汉南国置业股份有限公司 2010 年年度报告

(七) 其他											
四、本期期末余额	480,000,000.00	512,513,721.06			31,509,412.80		313,665,804.51		1,337,688,938.37	1,980,047.42	1,339,668,985.79

母公司所有者权益变动表

编制单位：武汉南国置业股份有限公司

2010 年度

单位：人民币元

项 目	本 期 金 额							
	股本	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	480,000,000.00	512,513,721.06			31,509,412.80		122,075,682.21	1,146,098,816.07
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年初余额	480,000,000.00	512,513,721.06			31,509,412.80		122,075,682.21	1,146,098,816.07
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					18,201,537.72		115,813,839.44	134,015,377.16
（一）净利润							182,015,377.16	182,015,377.16
（二）其他综合收益								
上述（一）和（二）小计							182,015,377.16	182,015,377.16
（三）所有者投入和减少资本								
1.所有者投入资本								
2.股份支付计入所有者权益的金额								
3.其他								
（四）利润分配					18,201,537.72		-66,201,537.72	-48,000,000.00
1.提取盈余公积					18,201,537.72		-18,201,537.72	

武汉南国置业股份有限公司 2010 年年度报告

2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者的分配							-48,000,000.00	-48,000,000.00
4. 其他								
(五) 所有者权益内部结转								
1. 资本公积转增资本								
2. 盈余公积转增资本								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他								
(六) 专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
(七) 其他								
四、本期期末余额	480,000,000.00	512,513,721.06			49,710,950.52		237,889,521.65	1,280,114,193.23

母公司所有者权益变动表

编制单位：武汉南国置业股份有限公司

2010 年度

单位：人民币元

项 目	上 期 金 额							所有者权益合计
	股本	资本公积	减：库存股	专项储 备	盈余公积	一般风 险准备	未分配利润	
一、上年年末余额	432,000,000.00	5,553,721.06			21,115,089.84		50,126,775.62	508,795,586.52
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								

武汉南国置业股份有限公司 2010 年年度报告

二、本年年初余额	432,000,000.00	5,553,721.06			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）	48,000,000.00	506,960,000.00			10,394,322.96		71,948,906.59	637,303,229.55
（一）净利润							103,943,229.55	103,943,229.55
（二）其他综合收益								
上述（一）和（二）小计							103,943,229.55	103,943,229.55
（三）所有者投入和减少资本	48,000,000.00	506,960,000.00						554,960,000.00
1.所有者投入资本	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								
3.其他								
（四）利润分配					10,394,322.96		-31,994,322.96	-21,600,000.00
1.提取盈余公积					10,394,322.96		-10,394,322.96	
2.提取一般风险准备								
3.对所有者的分配							-21,600,000.00	-21,600,000.00
4.其他								
（五）所有者权益内部结转								
1.资本公积转增资本								
2.盈余公积转增资本								
3.盈余公积弥补亏损								
4.其他								
（六）专项储备								
1.本期提取								
2.本期使用								
（七）其他								
四、本期期末余额	480,000,000.00	512,513,721.06			31,509,412.80		122,075,682.21	1,146,098,816.07

武汉南国置业股份有限公司

财务报表附注

2010年1月1日—2010年12月31日

(除特别注明外, 本附注金额单位均为人民币元)

一、公司基本情况

(一) 公司简介

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

公司住所: 武汉市武昌区南湖中央花园会所

法定代表人: 许晓明

注册资本: (人民币) 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计师事务所出具的武金马验字(2003)B067 号验资报告验证。

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

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

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

2007 年 9 月 10 日，公司申请由有限责任公司整体变更为股份有限公司，申请登记的注册资本由人民币 55,240,756.00 元变更为人民币 432,000,000.00 元，以公司截至 2007 年 8 月 31 日经审计的净资产 437,553,721.06 元（业经大信会计师事务所有限公司审计并出具大信审字[2007]第 0614 号审计报告）折为 432,000,000.00 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）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

1、同一控制下的企业合并

对于同一控制下的企业合并，合并方在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日在被合并方的账面价值计量。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。同一控制下的企业合并中，合并方

发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。

2、非同一控制下的企业合并

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

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

（六）合并财务报表的编制方法

本公司将拥有实际控制权的子公司和特殊目的主体纳入合并财务报表范围。

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

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

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

（七）现金等价物的确定标准

本公司在编制现金流量表时所确定的现金，是指本公司库存现金以及可以随时用于支付的存款。

本公司在编制现金流量表时所确定的现金等价物，是指本公司持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

（八）外币业务及外币财务报表折算

1、外币业务折算

本公司对发生的外币交易，采用与交易发生日即期汇率折合本位币入账。

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

以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其记账本位币金额。以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后的记

账本位币金额与原记账本位币金额的差额，作为公允价值变动(含汇率变动)处理，计入当期损益或确认为其他综合收益并计入资本公积。

2、外币财务报表折算

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

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

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

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

(九) 金融工具

1、金融工具的分类、确认和计量

金融工具划分为金融资产或金融负债。

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

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

本公司成为金融工具合同的一方时，确认为一项金融资产或金融负债。

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

本公司金融资产或金融负债后续计量中公允价值变动形成的利得或损失，除与套期保值有关外，按照如下方法处理：①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债公允价值变动形成的利得或损失，计入公允价值变动损益；在资产持有期间所取得的利息或现金股利，确认为投资收益；处置时，将实际收到的金额与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允价值变动损益。②可供出售金融资产的公允价值变动计入资本公积；持有期间按实际利率法计算的利

息，计入投资收益；可供出售权益工具投资的现金股利，于被投资单位宣告发放股利时计入投资收益；处置时，将实际收到的金额与账面价值扣除原直接计入资本公积的公允价值变动累计额之后的差额确认为投资收益。

2、金融资产转移的确认依据和计量方法

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

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

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

3、金融负债终止确认条件

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

4、金融资产和金融负债的公允价值确认方法

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

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

5、金融资产减值

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

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

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

7、金融资产重分类

尚未到期的持有至到期投资重分类为可供出售金融资产主要判断依据：

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

(2) 管理层没有意图持有至到期；

(3) 受法律、行政法规的限制或其他原因，难以将该金融资产持有至到期；

(4) 其他表明本公司没有能力持有至到期。

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

(十) 应收款项

本公司应收款项主要包括应收账款、长期应收款和其他应收款。在资产负债表日有客观证据表明其发生了减值的，本公司根据其账面价值与预计未来现金流量现值之间差额确认减值损失。

1、单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项：

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

2、按组合计提坏账准备的应收款项：

确定组合的依据	
按款项账龄的组合	未按单项计提坏账准备的应收款项
按组合计提坏账准备的计提方法	
按款项账龄的组合	账龄分析法

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备情况如下：

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

3、单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的判断依据或金额标准	应收款项期末余额中 1,000 万元以下，有客观证据表明可收回性与以信用期和账龄作为风险特征组成类似信用风险特征组合存在明显差异的应收款项，确定为单项金额虽不重大但单项计提坏账的应收款项。
-----------------------------	--

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

（十一）存货的确认和计量

- 1、本公司存货主要包括开发成本、开发产品、低值易耗品等。
- 2、取得和发出按实际成本计价。

（1）开发用土地的核算：购买时的支出计入“开发成本”，按成本核算对象和成本项目进行分摊和核算。公司购买土地使用权的土地出让金一般采用分期付款支付方式，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；期末对于以出售为目的但暂时出租的开发产品的账面价值，在“存货”项目中列示。

- 3、低值易耗品采用一次转销法进行摊销。
- 4、存货的盘存制度为永续盘存制。

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

（十二）长期股权投资

- 1、投资成本确定

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

（2）以支付现金取得的长期股权投资，初始投资成本为实际支付的购买价款；

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

- (4) 投资者投入的长期股权投资，初始投资成本为合同或协议约定的价值；
 (5) 非货币性资产交换取得或债务重组取得的，初始投资成本根据准则相关规定确定。

2、后续计量及损益确认方法

长期股权投资后续计量分别采用权益法或成本法。采用权益法核算的长期股权投资，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益的份额，确认投资收益并调整长期股权投资。当宣告分派的利润或现金股利计算应分得的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。

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

长期股权投资具有共同控制、重大影响的采用权益法核算，其他采用成本法核算。

3、确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

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

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

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

4、减值测试方法及减值准备计提方法

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

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

(十三) 投资性房地产

1、投资性房地产的种类和计量模式

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

本公司投资性房地产按照成本进行初始计量，采用成本模式进行后续计量。

2、采用成本模式核算政策

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

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

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

(十四) 固定资产

1、固定资产确认条件

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

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

2、固定资产分类和折旧方法

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

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

3、固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

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

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

4、融资租入固定资产的认定依据、计价方法

融资租入固定资产的认定依据：实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁。具体认定依据为符合下列一项或数项条件的：①在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给承租人；②承租人有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁资产的公允

价值，因而在租赁开始日就可以合理确定承租人会行使这种选择权；③即使资产的所有权不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分；④承租人在租赁开始日的最低租赁付款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值；⑤租赁资产性质特殊，如不作较大改造只有承租人才能使用。

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

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

（十五）在建工程

1、在建工程的类别

本公司在建工程分为自营方式建造和出包方式建造两种。

2、在建工程结转固定资产的标准和时点

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

（1）固定资产的实体建造（包括安装）工作已经全部完成或实质上已经全部完成；

（2）已经试生产或试运行，并且其结果表明资产能够正常运行或能够稳定地生产出合格产品时，或者试运行结果表明能够正常运转或营业时；

（3）该项建造的固定资产上的支出金额很少或者几乎不再发生；

（4）所购建的固定资产已经达到设计或合同要求，或与设计或合同要求基本相符。

3、在建工程减值测试方法、减值准备计提方法

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

在建工程减值测试方法：对存在减值迹象的在建工程应当测试其可收回金额。

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

（十六）借款费用

1、借款费用资本化的确认原则

本公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

2、资本化金额计算方法

资本化期间：指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间。借款费用暂停资本化的期间不包括在内。

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

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

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

（十七）无形资产

1、无形资产的计价方法

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

本公司无形资产后续计量，分别为①使用寿命有限无形资产采用直线法摊销，并在年度终了，对无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整。②使用寿命不确定的无形资产不摊销，但在年度终了，对使用寿命进行复核，当有确凿证据表明其使用寿命是有限的，则估计其使用寿命，按直线法进行摊销。

2、使用寿命有限的无形资产使用寿命估计

本公司对使用寿命有限的无形资产，估计其使用寿命时通常考虑以下因素：①运用该资产生产的产品通常的寿命周期、可获得的类似资产使用寿命的信息；②技术、工艺等方面的现阶段情况及对未来发展趋势的估计；③以该资产生产的产品或提供劳务的市场需求情况；④现在或潜在的竞争者预期采取的行动；⑤为维持该资产带来经济利益能力的预期维护支出，以及公司预计支付有关支出的能力；⑥对该资产控制期限的相关法律规定或类似限制，如特许使用期、租赁期等；⑦与公司持有其他资产使用寿命的关联性等。

3、使用寿命不确定的判断依据

本公司将无法预见该资产为公司带来经济利益的期限，或使用期限不确定等无形资产确定为使用寿命不确定的无形资产。

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

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

4、无形资产的减值测试方法及减值准备计提方法

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

在以后会计期间不再转回。

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

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

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

(十八) 长期待摊费用

本公司长期待摊费用是指已经支出，但受益期限在一年以上（不含一年）的各项费用，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。若长期待摊的费用项目不能使以后会计期间受益，则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

(十九) 维修基金的核算方法

公司按一定比例计提的维修基金并上缴至相关部门，专项用于住宅共同部位共同设备和物业管理区域公共设施的维修、更新。

(二十) 质量保证金的核算方法

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

(二十一) 预计负债

1、预计负债的确认标准

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

2、预计负债的计量方法

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

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

(二十二) 股份支付的确认和计量

1、股份支付包括以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

2、以权益结算的股份支付换取职工提供服务的，按照授予职工权益工具的公允价值计量。以权益结算的股份支付换取其他方服务的，若其他方服务的公允价值能够可靠计量的，按照其他方服务

在取得日的公允价值计量；其他方服务的公允价值不能可靠计量但权益工具公允价值能够可靠计量的，按照权益工具在服务取得日的公允价值计量。以现金结算的股份支付，按照承担的以股份或其他权益工具为基础计算确定的负债的公允价值计量。

3、权益工具的公允价值按照以下方法确定：（1）存在活跃市场的，按照活跃市场中的报价确定；（2）不存在活跃市场的，采用估值技术确定，包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具的当前公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

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

（二十三）收入确认原则

1、物业销售收入的确认原则：已将房屋所有权上的重要风险和报酬转移给买方，不再对该房产实施继续管理权和实际控制权，相关的收入已经收到或取得了收款的证据，并且与销售该房产有关的成本能够可靠地计量时，确认营业收入的实现。即本公司在房屋完工并验收合格，签订了销售合同，取得了买方付款证明，并办理完成商品房实物移交手续时，确认收入的实现。对公司已通知买方在规定时间内办理商品房实物移交手续，而买方未在规定时间内办理完成商品房实物移交手续且无正当理由的，在其他条件符合的情况下，公司在通知所规定的时限结束后即确认收入的实现。

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

3、其他商品和劳务收入的确认

（1）销售商品

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

（2）提供劳务

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

（3）让渡资产使用权

让渡资产使用权在同时满足相关的经济利益很可能流入、收入金额能够可靠计量时，确认让渡

资产使用权的收入。利息收入按照他人使用本企业货币资金的时间和实际利率计算确定；使用费收入按有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

(4) 建造合同

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

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

C、确定合同完工进度的方法为累计实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例。

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

(二十四) 政府补助

1、政府补助类型

政府补助类型主要包括与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助两种类型。

2、政府补助会计处理

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

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

(二十五) 递延所得税资产和递延所得税负债

本公司递延所得税资产和递延所得税负债确认：

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

2、递延所得税资产的确认以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，确认以前会计期间未确认的递延所得税资产。如未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的，则减记递延所得税资产的账面价值。

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

用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额时，确认递延所得税资产。

（二十六）主要会计政策变更、会计估计变更的说明

1、报告期会计政策变更

报告期内，公司无会计政策变更事项。

2、报告期会计估计变更

报告期内，公司无会计估计变更事项。

（二十七）前期会计差错更正

报告期内，公司无重大前期差错更正。

三、主要税项

（一）主要税种及税率

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

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

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

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

（4）土地增值税：实行四级超率累进税率清算，2010 年 7 月以前商铺先按预收售房款的 2% 预征，住宅按预收售房款的 0.5% 预征，根据武汉市地方税务局《市地税局关于加强土地增值税征管工作的通知》（武地税发[2010]123 号）文件，2010 年 7 月以后商铺先按预收售房款的 5% 预征，普通住宅按预收售房款的 1.5% 预征，非普通住宅按预收售房款的 3% 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。

（二）税收优惠及批文

公司本期未享受税收优惠政策。

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	期末实际 出资额 (万元)	持股 比例 (%)	表决权 比例 (%)	是否 合并 报表	少数股 东权益 (万元)	少数股东 权益中用 于冲减少 数股东损 益的金额	从母公司所有者权益冲 减子公司少数股东分担 的本期亏损超过少数股 东在该子公司期初所有 者权益中所享有份额后 的余额
湖北南国创新置业有限公司	武汉市	76410592-9	1,000.00	房地产开发、销售、租 赁、物业管理。	800.00	80.00	80.00	是	194.90		
武汉南国光谷商业有限公司	武汉市	55843316-3	10,000.00	房地产开发, 销售, 租 赁、物业管理。	10,000.00	100.00	100.00	是			

2、同一控制下企业合并取得的子公司

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

注：(1) 2010 年度，公司以子公司武汉南国商业发展有限公司（以下简称“南国商业”）为主体通过江西国际信托股份有限公司（以下简称“江西信托”）发行两年期总额为 3 亿元人民币的股权信托。操作方式为：江西信托对南国商业进行增资扩股，将该公司注册资金由人民币 34,000.00 万元增加到 64,000.00 万元，吸收江西信托作为南国商业新股东。增资完成后江西信托出资人民币 30,000.00 万元，占注册资本的 46.875%，公司出资人民币 34,000.00 万元，占注册资本的 53.125%。公司将在信托到期前支付信托收益（按江西信托支付的增资款金额不超过 15%/年计算）。公司股东许晓明以持有的公司 9,000 万股股票为该股权信托提供质押担保，同时公司股东武汉新天地投资有限公司为该股权信托提供担保；

(2) 2010 年度，公司以子公司武汉北都商业有限公司（以下简称“北都商业”）为主体通过方正东亚信托有限责任公司（以下简称“方正东亚信托”）发行两年期总额为 19,711.00 万元人民币的股权信托。操作方式为：方正东亚信托以募集的信托资金对北都商业进行增资，其中 9,800.00 万元增加北都商业注册资本，9,911.00 万元计入北都商业资本公积。增资完成后，方正东亚信

托出资人民币 9,800.00 万元,占注册资本的 49.50%,公司出资人民币 10,000.00 万元,占注册资本的 50.50%。公司将在信托到期前支付信托收益(按方正东亚信托支付的增资款金额不超过 15%/年计算)。公司股东武汉新天地投资有限公司以持有的公司 5,000 万股股票为该股权信托提供质押担保,同时公司股东许晓明为该股权信托提供担保。

3、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	期末实际 出资额 (万元)	持股 比例 (%)	表决权 比例 (%)	是否 合并 报表	少数 股东 权益	少数股东 权益中用 于冲减少 数股东损 益的金额	从母公司所有者权益冲减子 公司少数股东分担的本期亏 损超过少数股东在该子公司 期初所有者权益中所享有份 额后的余额
武汉南国洪广置业发展有限公司	武汉市	76068044-0	1,000.00	房地产开发及商品房 销售;批零兼营建筑材 料、电线、电缆、五金 制品。	1,000.00	100.00	100.00	是			

(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

本期新纳入合并范围的子公司

名称	期末净资产	本期净利润
武汉南国光谷商业有限公司	99,984,149.67	-15,850.33

注:武汉南国光谷商业有限公司系子公司武汉南国商业发展有限公司本期新设立的子公司,故新增合并其 2010 年 12 月 31 日资产负债表、2010 年度利润表、现金流量表。

五、合并财务报表重要项目注释

1. 货币资金

项目	期末余额			年初余额		
	外币金额	折算率	人民币金额	外币金额	折算率	人民币金额
现金	—	—	310,876.62	—	—	19,067.89
其中:人民币	—	—	310,876.62	—	—	19,067.89
银行存款	—	—	1,021,625,857.77	—	—	708,282,763.89
其中:人民币	—	—	1,021,625,857.77	—	—	708,282,763.89
其他货币资金	—	—	123,830.17	—	—	1,035,709.00
其中:人民币	—	—	123,830.17	—	—	1,035,709.00
合计	—	—	1,022,060,564.56	—	—	709,337,540.78

注:(1) 2010 年 12 月 31 日银行存款中为按揭担保提供质押的定期存单保证金 200.00 万元;

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

2. 应收账款

(1) 应收账款按种类列示如下

种 类	期末余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1. 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款				
2. 按组合计提坏账准备的应收账款	49,269,250.55	100.00	2,463,462.53	
按账龄分析法计提坏账的应收账款	49,269,250.55	100.00	2,463,462.53	5
组合小计	49,269,250.55	100.00	2,463,462.53	
3. 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款				
合 计	49,269,250.55	100.00	2,463,462.53	

种 类	年初余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1. 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款				
2. 按组合计提坏账准备的应收账款	27,863,810.21	100.00	1,549,022.93	
按账龄分析法计提坏账的应收账款	27,863,810.21	100.00	1,549,022.93	5-10
组合小计	27,863,810.21	100.00	1,549,022.93	
3. 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款				
合 计	27,863,810.21	100.00	1,549,022.93	

(2) 组合中, 按账龄分析法计提坏账准备的应收账款情况

账 龄	期末余额			年初余额		
	账面余额	比例(%)	坏账准备	账面余额	比例(%)	坏账准备
1年以内	49,269,250.55	100.00	2,463,462.53	24,747,162.03	88.81	1,237,358.11
1至2年				3,116,648.18	11.19	311,664.82
合 计	49,269,250.55	100.00	2,463,462.53	27,863,810.21	100.00	1,549,022.93

(3) 2010年12月31日无持本公司5%(含5%)以上表决权股份的股东单位及关联方的欠款。

(4) 公司应收账款前五名均系对购房者的应收款项。

3. 预付款项

(1) 预付款项按账龄列示如下

账 龄	期末余额		年初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	191,866,816.41	56.50	119,047,130.56	74.81

账 龄	期末余额		年初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 至 2 年	114,223,376.91	33.64	38,761,996.00	24.36
2 至 3 年	32,146,996.00	9.47	1,320,000.00	0.83
3 年以上	1,320,000.00	0.39		
合 计	339,557,189.32	100.00	159,129,126.56	100.00

注：一年以上的预付款项期末余额 147,690,372.91 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(%)	年限	未结算原因
1	非关联方	172,821,112.88	50.90	3 年以内	合同未履行完毕
2	非关联方	49,600,000.00	14.61	1 年以内	合同未履行完毕
3	非关联方	14,267,415.70	4.20	1 年以内	合同未履行完毕
4	非关联方	10,000,000.00	2.95	1 年以内	合同未履行完毕
5	非关联方	9,728,894.00	2.87	1 年以内	合同未履行完毕
合 计		256,417,422.58	75.53		

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 11,926.50 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 2010 年 12 月 31 日，已预付相关款项 17,282.11 万元。

(3) 2010 年 12 月 31 日无持本公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东单位及关联方的欠款。

4. 其他应收款

(1) 其他应收款按种类列示如下

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

种 类	年初余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)

种 类	年初余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1. 单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款				
2. 按组合计提坏账准备的其他应收款	36,694,266.61	100.00	7,745,005.28	
按账龄分析法计提坏账的其他应收款	36,694,266.61	100.00	7,745,005.28	5-100
组合小计	36,694,266.61	100.00	7,745,005.28	
3. 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款				
合 计	36,694,266.61	100.00	7,745,005.28	

(2) 单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款

其他应收款内容	账面余额	坏账金额	计提比例	理由
支付合作开发方土地款	347,372,500.00		0	经单独进行减值测试后不存在减值
合 计	347,372,500.00			

(3) 组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款情况

账 龄	期末余额			年初余额		
	账面余额	比例 (%)	坏账准备	账面余额	比例 (%)	坏账准备
1 年以内	117,523,487.13	24.55	5,876,174.36	23,413,157.46	63.80	1,170,657.88
1 至 2 年	6,127,488.23	1.28	612,748.82	3,777,790.64	10.30	377,779.06
2 至 3 年	1,420,590.64	0.29	426,177.19	1,773,403.04	4.83	532,020.91
3 至 4 年	1,448,367.04	0.30	579,346.82	865,031.86	2.36	346,012.75
4 至 5 年	24,136.50	0.01	12,068.25	3,092,697.87	8.43	1,546,348.94
5 年以上	4,837,655.87	1.01	4,837,655.87	3,772,185.74	10.28	3,772,185.74
合 计	131,381,725.41	27.44	12,344,171.31	36,694,266.61	100.00	7,745,005.28

(4) 2010 年 12 月 31 日无持本公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东单位及关联方的欠款。

(5) 其他应收款金额前五名单位情况

序号	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款总额的比例 (%)
1	非关联方	347,372,500.00	1 年以内	72.56
2	非关联方	92,000,000.00	1 年以内	19.22
3	非关联方	10,000,000.00	1 年以内	2.09
4	非关联方	5,000,000.00	1-2 年	1.04
5	非关联方	5,000,000.00	1 年以内	1.04
合 计		459,372,500.00		95.95

5. 存货**(1) 按存货种类分项列示如下**

存货项目	期末余额			年初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	1,347,027,969.41		1,347,027,969.41	965,334,567.69		965,334,567.69
开发产品	455,352,493.85		455,352,493.85	379,960,160.72		379,960,160.72
合计	1,802,380,463.26		1,802,380,463.26	1,345,294,728.41		1,345,294,728.41

注：截至 2010 年 12 月 31 日，用于抵押的存货评估价值为 69,267.80 万元。

(2) 开发成本明细

项 目	年初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
南湖都会		4,141,535.47	4,141,535.47	
洪广首座	79,862,082.45	7,097,384.81		86,959,467.26
南国 SOHO	71,187,653.53	245,308,963.66	316,496,617.19	
南国中心 1 期	97,758,756.16	18,860,469.16		116,619,225.32
南国中心 2 期	233,407,811.88	88,553,197.39		321,961,009.27
大武汉生活广场	335,469,047.29	190,038,813.76		525,507,861.05
北都城市广场	131,150,130.98	21,388,583.38		152,538,714.36
永利电源地块	16,499,085.40	2,711,329.62		19,210,415.02
首义汇项目		124,231,277.13		124,231,277.13
合计	965,334,567.69	702,331,554.38	320,638,152.66	1,347,027,969.41

(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	
中央花园	7,020,415.71		3,054,558.73	140,462.14		3,825,394.84
南湖都会	35,998,535.33	4,141,535.47	5,182,254.31	665,235.84		34,292,580.65
风华天城 1 期	24,220,566.73		1,311,743.10			22,908,823.63
风华天城 2 期	18,972,077.77		557,756.14	73,210.43		18,341,111.20
南国 SOHO	8,350,411.22	316,496,617.19	199,977,340.54			124,869,687.87
大武汉生活广场	285,398,153.9		26,939,384.68	7,343,873.62		251,114,895.66
合计	379,960,160.7	320,638,152.66	237,023,037.50	8,222,782.03		455,352,493.85

(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	8,292,003.33		3,054,558.73	5,237,444.60
南湖都会	41,303,321.49	4,141,535.47	5,182,254.31	40,262,602.65
大武汉生活广场	298,630,880.13		26,939,384.68	271,691,495.45
风华天城 2 期		2,264,240.00		2,264,240.00
合计	348,226,204.95	6,405,775.47	35,176,197.72	319,455,782.70

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	1,271,587.62	181,720.96	41,258.82	1,412,049.76
南湖都会	5,304,786.16	1,251,694.29	586,458.45	5,970,022.00
大武汉生活广场	13,232,726.17	8,772,890.17	1,429,016.55	20,576,599.79
风华天城 2 期		73,210.43		73,210.43
合 计	19,809,099.95	10,279,515.85	2,056,733.82	28,031,881.98

③出租开发产品净值

项 目	年初余额	期末余额
中央花园	7,020,415.71	3,825,394.84
南湖都会	35,998,535.33	34,292,580.65
大武汉生活广场	285,398,153.96	251,114,895.66
风华天城 2 期		2,191,029.57
合 计	328,417,105.00	291,423,900.72

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	84,768,008.09	34,322,531.64
合 计	84,768,008.09	34,322,531.64

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	2010 年度 (%)	2009 年度 (%)
存货——开发成本	5.04-13.00	4.32-8.32

6. 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	8,903,620.04	3,220,108.00	1,006,063.66	11,117,664.38
房屋及建筑物	262,352.00	1,742,600.00		2,004,952.00
机器设备	544,378.53			544,378.53
运输工具	5,544,535.91	959,000.00	1,006,063.66	5,497,472.25
其他设备	2,552,353.60	518,508.00		3,070,861.60
二、累计折旧合计	4,352,154.14	1,325,199.62	761,356.44	4,915,997.32
房屋及建筑物	79,541.98	171,510.26		251,052.24
机器设备	471,992.00	4,823.78		476,815.78
运输工具	2,382,286.53	642,716.29	761,356.44	2,263,646.38
其他设备	1,418,333.63	506,149.29		1,924,482.92
三、固定资产减值准备累计金额合计				

项 目	年初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
房屋及建筑物				
机器设备				
运输工具				
其他设备				
四、固定资产账面价值合计	4,551,465.90			6,201,667.06
房屋及建筑物	182,810.02			1,753,899.76
机器设备	72,386.53			67,562.75
运输工具	3,162,249.38			3,233,825.87
其他设备	1,134,019.97			1,146,378.68

7. 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

8. 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	14,680,648.44	3,670,162.11	9,269,001.92	2,317,250.49
合 计	14,680,648.44	3,670,162.11	9,269,001.92	2,317,250.49

9. 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	1,549,022.93	1,419,912.36	505,472.76		2,463,462.53
其他应收款坏账准备	7,745,005.28	5,014,917.81	415,751.78		12,344,171.31
合 计	9,294,028.21	6,434,830.17	921,224.54		14,807,633.84

10. 短期借款

借款条件	期末余额	年初余额

抵押借款	170,000,000.00	157,370,000.00
保证借款	463,500,000.00	180,000,000.00
合 计	633,500,000.00	337,370,000.00

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

(2) 期末保证借款中，公司为子公司提供担保，取得的借款金额为 38,450.00 万元；子公司武汉北都商业有限公司为子公司武汉大本营商业管理有限公司提供担保，取得的借款金额为 5,500.00 万元；股东许晓明以持有的公司 800 万股股票，为子公司提供担保，取得的借款金额为 2,400.00 万元。

11. 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	194,473,139.44	81.96	30,693,517.30	47.42
1-2 年	18,823,554.57	7.93	17,571,855.79	27.15
2-3 年	9,493,540.22	4.00	11,434,621.92	17.67
3 年以上	14,505,987.98	6.11	5,025,322.60	7.76
合 计	237,296,222.21	100.00	64,725,317.61	100.00

(2) 2010 年 12 月 31 日，无欠持公司 5% (含 5%) 上表决权股份的股东单位及关联方的款项。

(3) 期末账龄超过一年的大额应付账款系合同未履行完毕的工程款。

12. 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	8,057,389.58	97.53	8,903,995.59	93.18
1-2 年	203,643.10	2.47	652,193.80	6.82
合 计	8,261,032.68	100.00	9,556,189.39	100.00

(2) 2010 年 12 月 31 日，无欠持本公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东单位或关联方的款项。

13. 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	849,268.99	16,552,178.87	16,263,718.62	1,137,729.24
二、职工福利费		43,314.00	43,314.00	
三、社会保险费	300,877.70	1,455,476.20	1,478,989.20	277,364.70
四、住房公积金	170,878.18	974,078.22	1,114,907.12	30,049.28
五、辞退福利				
六、其他	832,694.81	749,619.82	619,412.45	962,902.18
其中：以现金结算的股份支付				

合 计	2,153,719.68	19,774,667.11	19,520,341.39	2,408,045.40
-----	--------------	---------------	---------------	--------------

注：应付职工薪酬中工会经费和职工教育经费金额为 962,902.18 元。

14. 应交税费

税 种	期末余额	年初余额
营业税	28,214,126.08	11,424,129.91
城市维护建设税	2,161,891.34	992,510.80
企业所得税	91,639,548.99	74,427,612.11
房产税	1,855,886.85	2,424,958.66
土地使用税	475,819.20	620,171.75
个人所得税	3,685,515.27	72,597.43
印花税	683,992.30	241,046.55
教育费附加	929,194.15	423,442.27
土地增值税	50,247,029.36	-1,469,092.79
地方教育附加	496,549.81	289,364.68
堤防费	610,645.72	273,578.18
价格调节基金	616,885.20	273,597.76
车船使用税		640.00
合 计	181,617,084.27	89,994,557.31

注：计缴标准及税率见本附注“三、主要税项”所述。

15. 应付利息

项 目	期末余额	年初余额
信托融资利息	8,060,000.00	
合 计	8,060,000.00	

16. 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	71,888,888.52	77.67	110,412,181.99	87.88
1-2 年	17,477,566.94	18.89	13,852,049.00	11.02
2-3 年	2,503,414.27	2.71	1,287,740.75	1.02
3 年以上	675,584.75	0.73	98,500.00	0.08
合 计	92,545,454.48	100.00	125,650,471.74	100.00

(2) 2010 年 12 月 31 日, 无欠持本公司 5%(含 5%) 以上表决权股份的股东单位或关联方的款项。

17. 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	196,308,600.00	168,736,000.00
保证借款	60,000,000.00	29,500,000.00
质押借款	130,000,000.00	
信托融资	652,050,000.00	
合计	1,038,358,600.00	198,236,000.00

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

(2) 期末长期保证借款中，公司为子公司提供担保，取得的借款金额为 6,000.00 万元；

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

(4) 期末信托融资情况如下：

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

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

(2) 金额前五名列示如下：

贷款单位	起始日	终止日	币种	利率(%)	期末余额	
					外币金额	本币金额
江西国际信托股份有限公司	2010 年 5 月 26 日	2012 年 5 月 26 日	人民币	注(4)		300,000,000.00
方正东亚信托有限责任公司	2010 年 12 月 24 日	2012 年 12 月 24 日	人民币	注(4)		197,110,000.00
江西国际信托股份有限公司	2010 年 11 月 25 日	2013 年 5 月 20 日	人民币	注(4)		154,940,000.00
中国华融资产管理公司武汉办事处	2010 年 10 月 25 日	2012 年 10 月 25 日	人民币	10.50		130,000,000.00
武汉农村商业银行股份有限公司洪山支行	2010 年 6 月 13 日	2012 年 6 月 12 日	人民币	5.04		100,000,000.00
合计						882,050,000.00

贷款单位	起始日	终止日	币种	利率(%)	年初余额	
					外币金额	本币金额
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

18. 其他非流动负债

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

合 计	1,000,000.00	1,000,000.00
-----	--------------	--------------

19.股本

项 目	年初余额		本次变动增减 (+、-)					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	441,600,000	92.000				-70,826,604	-70,826,604	370,773,396	77.244
国家持股	74,026	0.016				-74,026	-74,026		
国有法人持股	1,638,444	0.341				-1,638,444	-1,638,444		
其他内资持股	439,887,530	91.643				-69,114,134	-69,114,134	370,773,396	77.244
境内非国有法人持股	124,301,594	25.896				-19,896,266	-19,896,266	104,405,328	21.751
境内自然人持股	315,585,936	65.747				-49,217,868	-49,217,868	266,368,068	55.493
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	8.000				70,826,604	70,826,604	109,226,604	22.756
人民币普通股	38,400,000	8.000				70,826,604	70,826,604	109,226,604	22.756
境内上市的外资股									
境外上市的外资股									
其他									
三 股份总数	480,000,000	100.000						480,000,000	100.000

20.资本公积

项 目	年初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
股本溢价	512,513,721.06			512,513,721.06
其他资本公积				
合 计	512,513,721.06			512,513,721.06

21.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	31,509,412.80	18,201,537.72		49,710,950.52
任意盈余公积				
合 计	31,509,412.80	18,201,537.72		49,710,950.52

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。

22.未分配利润

项 目	金 额	提取或分配比例
调整前上年末未分配利润	313,665,804.51	

项 目	金 额	提取或分配比例
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	313,665,804.51	
加：本期归属于母公司所有者的净利润	192,414,797.02	
减：提取法定盈余公积	18,201,537.72	10%
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利	48,000,000.00	
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	439,879,063.81	

注：（1）2010 年，公司根据 2009 年度股东大会决议，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 1.00 元。

（2）根据公司董事会利润分配预案，拟以 2010 年 12 月 31 日总股本 480,000,000.00 元为基数，每 10 股转增 10 股派发现金股利 1.2 元（含税），共计拟派发现金红利 5,760 万元。

23. 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	661,631,837.64	587,280,712.31
其他业务收入		
营业收入合计	661,631,837.64	587,280,712.31

（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	257,601,283.43	330,576,634.34
其他业务成本		
营业成本合计	257,601,283.43	330,576,634.34

注：营业收入本期金额较上期金额增加 12.66%，营业成本本期金额较上期金额减少 22.08%，本期毛利率为 61.07%，较上期毛利率 43.71% 上升 17.36 个百分点，系本期主要销售项目为南湖城市广场，该项目由商铺和 LOFT 两种物业形态组成，其销售毛利率高于上期主要销售的南国 SOHO 北区公寓项目。

（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	661,631,837.64	257,601,283.43	404,030,554.21	587,280,712.31	330,576,634.34	256,704,077.97
合 计	661,631,837.64	257,601,283.43	404,030,554.21	587,280,712.31	330,576,634.34	256,704,077.97

（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

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	620,501,482.74	237,023,037.50	383,478,445.24	535,571,848.25	308,989,587.26	226,582,260.99
出租收入和物业管理费收入	41,130,354.90	20,578,245.93	20,552,108.97	51,708,864.06	21,587,047.08	30,121,816.98
合计	661,631,837.64	257,601,283.43	404,030,554.21	587,280,712.31	330,576,634.34	256,704,077.97

(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	661,631,837.64	257,601,283.43	404,030,554.21	587,280,712.31	330,576,634.34	256,704,077.97
合计	661,631,837.64	257,601,283.43	404,030,554.21	587,280,712.31	330,576,634.34	256,704,077.97

(6) 本期公司前五名客户销售的收入合计 69,557,156.06 元，占公司营业收入的 10.51%。

24. 营业税金及附加

项 目	本期金额	上期金额
营业税	31,763,218.63	22,823,939.43
城市维护建设税	2,223,425.40	1,603,933.74
教育费附加	952,898.07	688,936.27
堤防费	625,875.39	443,877.42
价格调节基金	625,875.39	443,877.42
地方教育附加	412,971.18	450,620.93
房产税	779,580.06	1,164,558.56
土地增值税	65,018,591.47	5,286,151.91
合计	102,402,435.59	32,905,895.68

注：计缴标准及税率见本附注“三、主要税项”所述。

25. 销售费用

项 目	本期金额	上期金额
职工薪酬	1,578,048.13	2,396,323.45
广告宣传费	6,935,447.80	5,383,527.60
销售代理费	1,535,406.37	2,434,664.00
市场活动费	2,876,514.70	1,036,162.50
交易手续费	1,143,231.03	208,451.65
其他	705,374.34	921,174.78
合计	14,774,022.37	12,380,303.98

26. 管理费用

项 目	本期金额	上期金额
-----	------	------

项 目	本期金额	上期金额
职工薪酬	10,022,356.11	11,102,066.52
办公费	5,070,007.55	2,615,234.94
差旅费	1,664,856.35	2,082,943.29
专业服务费	4,969,978.12	2,770,386.89
业务招待费	1,166,678.40	1,031,265.40
折旧费	1,016,396.35	1,024,826.54
税费	2,321,458.38	1,235,479.23
其他	2,823,570.93	3,817,779.91
合 计	29,055,302.19	25,679,982.72

27. 财务费用

项 目	本期金额	上期金额
利息支出		
减：利息收入	6,683,361.67	3,109,589.15
手续费及其他支出	305,320.89	707,552.05
合 计	-6,378,040.78	-2,402,037.10

28. 资产减值损失

项 目	本期金额	上期金额
坏账损失	5,513,605.63	667,138.70
合 计	5,513,605.63	667,138.70

29. 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	152,292.78	283,174.52
其中：固定资产处置利得	152,292.78	283,174.52
政府补助利得	500,000.00	31,400,000.00
其他	869,699.07	103,512.24
合 计	1,521,991.85	31,786,686.76

(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	500,000.00	31,400,000.00
合 计	500,000.00	31,400,000.00

30. 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
其中：固定资产处置损失		2,010.12
公益性捐赠支出	301,532.00	416,000.00
其他	199,002.00	559,354.85
合 计	500,534.00	977,364.97

31. 所得税费用

项 目	本期金额	上期金额
按税法及相关规定计算的当期所得税	68,653,821.63	52,275,942.23
递延所得税调整	-1,352,911.62	-173,829.58
合 计	67,300,910.01	52,102,112.65

32. 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	192,414,797.02	166,186,365.12
扣除非经常性损益后归属于普通股股东的净利润(II)	P0	191,648,703.64	143,079,773.77
期初股份总数	S0	480,000,000.00	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	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	480,000,000.00	440,000,000.00
基本每股收益(I)		0.40	0.38
基本每股收益(II)		0.40	0.33
调整后的归属于普通股股东的当期净利润(I)	P1	192,414,797.02	166,186,365.12
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	191,648,703.64	143,079,773.77
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		480,000,000.00	440,000,000.00
稀释每股收益(I)		0.40	0.38
稀释每股收益(II)		0.40	0.33

(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。

33. 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	6,683,361.67
收到的补贴收入	500,000.00
收到的往来款及其他	24,458,853.09
合 计	31,642,214.76

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项 目	金 额
支付的销售费用	11,040,236.98
支付的管理费用	15,321,387.50
银行手续费支出	305,320.89
支付的往来款及其他	176,516,469.63
合 计	203,183,415.00

34. 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：		

项 目	本期金额	上期金额
净利润	192,383,777.05	166,180,003.13
加：资产减值准备	5,513,605.63	667,138.70
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	1,325,199.62	1,143,901.39
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）	-152,292.78	-281,164.40
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）		
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-1,352,911.62	-173,829.58
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）	-457,085,734.85	82,170,206.24
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-489,874,380.30	-102,814,600.70
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	230,047,583.31	-297,492,830.40
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-519,195,153.94	-150,601,175.62
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	1,020,060,564.56	709,337,540.78
减：现金的年初余额	709,337,540.78	62,976,071.24
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	310,723,023.78	646,361,469.54

（2） 现金及现金等价物

项 目	本期金额	上期金额
一、现金	1,020,060,564.56	709,337,540.78
其中：库存现金	310,876.62	19,067.89
可随时用于支付的银行存款	1,019,625,857.77	708,282,763.89
可随时用于支付的其他货币资金	123,830.17	1,035,709.00
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	1,020,060,564.56	709,337,540.78

六、关联方关系及其交易

(一) 本企业的母公司及最终控制方情况

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

(二) 本企业的子公司情况

子公司情况详见本附注“四、企业合并及合并财务报表”。

(三) 本企业的其他关联方情况

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

(四) 关联交易情况

1、2010 年度，股东许晓明以持有的公司 800 万股股票，为子公司提供担保，取得的借款金额为 2,400.00 万元。

2、2010 年度，公司以其拥有的部分债权进行质押，为子公司取得的借款金额为 13,000.00 万元，公司为该借款提供担保，且股东许晓明以持有的公司 3,000 万股股票提供质押担保。

3、2010 年度，股东许晓明、武汉新天地投资有限公司为公司股权信托提供担保的情况见本附注“四、企业合并及合并财务报表（一）子公司情况”。

4、2010 年度，股东许晓明为公司债权信托提供担保的情况见本附注“五、合并财务报表重要项目注释 17. 长期借款”。

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	4.29	无	购买商品房业主的按揭贷款担保

截至 2010 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 4.29 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) 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 2010 年 12 月 31 日止，已预付相关款项 17,282.13 万元。

(二) 2010 年 9 月，武汉南国洪广置业发展有限公司通过招拍挂方式获得位于武昌区彭刘杨路以南，紫阳路以北，体育街以东，楚善街以西，编号为 P(2010)091 号的国有土地使用权，土地面积 16,970.86 平方米，成交总价款 12,300 万元。截至 2010 年 12 月 31 日止，地价款已支付 5,000 万元。目前尚未取得该项目的土地使用权证。

(三) 2010 年度，公司股权信托情况见本附注“四、企业合并及合并财务报表（一）子公司情况”。

(四) 2010 年度，公司债权信托情况见本附注“五、合并财务报表重要项目注释 17. 长期借款”。

九、资产负债表日后事项

1、根据公司董事会利润分配预案，拟以 2010 年 12 月 31 日总股本 480,000,000.00 元为基数，每 10 股转增 10 股派发现金股利 1.2 元（含税），共计拟派发现金红利 5,760 万元。

2、2011 年 2 月 22 日，公司召开第二届董事会第三次会议，审议通过了《武汉南国置业股份有限公司 2011 年股票期权激励计划（草案）》和《武汉南国置业股份有限公司 2011 年股票期权激励计划考核办法》。

3、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

1、公司与武汉地产集团有限公司（以下简称“武汉地产集团”）合作开发武汉地产集团已竞得的位于武汉市建设大道沿长线与健康大道交汇处 P(2010)076 地块。该地块建筑面积 305,439 平方米，其中商业建筑面积 133,020.30 平方米，地块性质为出让地，使用年限为商业 40 年，住宅 70 年。该地块成交总价为人民币 7.95 亿元，公司承担 43.55%的地价款（按商业部分建筑面积/总建筑面积方式进行分摊）。项目合作开发方式为公司与武汉地产集团另行注册项目公司，以项目公司的名义获取土地使用权并实施开发与建设。截至 2010 年 12 月 31 日，公司为该地块已支付相关款项 34,737.25 万元。

2、2010 年 12 月，公司以子公司武汉大本营商业管理有限公司（以下简称“大本营公司”）为主体通过交银国际信托有限公司（以下简称“交银国信”）发行两年期总额不超过 1.7 亿元人民币的股权信托，信托年收益率按交银国信支付的增资款金额不超过 13%/年计算。操作方式为：交银国信以募集的信托资金 1.7 亿元对大本营公司进行增资，其中 2,000 万元用于增加大本营公司的注册资本，剩余 1.5 亿元计入大本营公司资本公积。公司将在信托到期前支付信托收益。公司股东许晓明以持有的公司相应数额股票作质押担保。截止 2010 年 12 月 31 日，该股权信托尚未发行完毕。

3、除上述事项外，截止报告日，公司无重大需披露的其他重大事项。

十一、母公司财务报表重要项目注释

1. 应收账款

(1) 应收账款按种类列示如下

种 类	期末余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1. 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款				
2. 按组合计提坏账准备的应收账款	47,107,939.34	100.00	2,355,396.97	
按账龄分析法计提坏账的应收账款	47,107,939.34	100.00	2,355,396.97	5
组合小计	47,107,939.34	100.00	2,355,396.97	
3. 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款				
合 计	47,107,939.34	100.00	2,355,396.97	

种 类	年初余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1. 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款				
2. 按组合计提坏账准备的应收账款	18,700,469.08	100.00	935,484.61	
按账龄分析法计提坏账的应收账款	18,700,469.08	100.00	935,484.61	5-10
组合小计	18,700,469.08	100.00	935,484.61	
3. 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款				
合 计	18,700,469.08	100.00	935,484.61	

(2) 组合中, 按账龄分析法计提坏账准备的应收账款情况

账 龄	期末余额			年初余额		
	账面余额	比例 (%)	坏账准备	账面余额	比例 (%)	坏账准备
1 年以内	47,107,939.34	100.00	2,355,396.97	18,691,246.13	99.95	934,562.31
1 至 2 年				9,222.95	0.05	922.30
合 计	47,107,939.34	100.00	2,355,396.97	18,700,469.08	100.00	935,484.61

(3) 2010 年 12 月 31 日无持本公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东单位及关联方的欠款。

(4) 应收账款前五名系对购房者的应收款项。

2. 其他应收款

(1) 其他应收账按种类列示如下

种 类	期末余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1. 单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	830,420,848.40	87.45		

种 类	期末余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
2. 按组合计提坏账准备的其他应收款	119,174,189.10	12.55	8,998,754.55	
按账龄分析法计提坏账的其他应收款	119,174,189.10	12.55	8,998,754.55	5-100
组合小计	119,174,189.10	12.55	8,998,754.55	
3. 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款				
合 计	949,595,037.50	100.00	8,998,754.55	

种 类	年初余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1. 单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	432,683,025.38	96.43		
2. 按组合计提坏账准备的其他应收款	15,547,608.11	3.46	5,051,814.58	
按账龄分析法计提坏账的其他应收款	15,547,608.11	3.46	5,051,814.58	5-100
组合小计	15,547,608.11	3.46	5,051,814.58	
3. 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	493,509.00	0.11		
合 计	448,724,142.49	100.00	5,051,814.58	

(2) 单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款

其他应收款内容	账面余额	坏账金额	计提比例	理由
应收子公司款项	543,048,348.40		0	经单独进行减值测试后不存在减值
支付合作开发方土地款	287,372,500.00		0	经单独进行减值测试后不存在减值
合 计	830,420,848.40			

(3) 组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款情况

账 龄	期末余额			年初余额		
	账面余额	比例 (%)	坏账准备	账面余额	比例 (%)	坏账准备
1 年以内	109,391,762.35	11.52	5,469,588.12	8,842,510.26	1.97	442,125.51
1 至 2 年	5,732,087.00	0.60	573,208.70	1,003,089.71	0.22	100,308.97
2 至 3 年	804,490.71	0.08	241,347.21	959,441.04	0.21	287,832.31
3 至 4 年	868,405.04	0.09	347,362.02	358,286.36	0.08	143,314.55
4 至 5 年	20,391.00	0.01	10,195.50	612,095.00	0.14	306,047.50
5 年以上	2,357,053.00	0.25	2,357,053.00	3,772,185.74	0.84	3,772,185.74
合 计	119,174,189.10	12.55	8,998,754.55	15,547,608.11	3.46	5,051,814.58

(4) 2010 年 12 月 31 日无持本公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东单位及关联方的欠款。

(5) 其他应收款金额前五名单位情况

序号	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款总额的比例(%)
1	非关联方	287,372,500.00	1 年以内	30.26
2	子公司	273,781,265.11	1 年以内	28.83
3	子公司	269,267,083.29	4 年以内	28.36
4	非关联方	92,000,000.00	1 年以内	9.69
5	非关联方	10,000,000.00	1 年以内	1.05
合 计		932,420,848.40		98.19

3. 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	352,413,394.39	112,413,394.39	240,000,000.00	352,413,394.39	53.13	53.13				
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	50.50	50.50				
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		577,574,053.86	337,574,053.86	240,000,000.00	577,574,053.86						

4. 营业收入和营业成本

(1) 营业收入明细如下

项 目	本期金额	上期金额
主营业务收入	579,249,700.99	408,450,234.92
其他业务收入		
营业收入合计	579,249,700.99	408,450,234.92

(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	210,962,561.23	236,816,110.74
其他业务成本		
营业成本合计	210,962,561.23	236,816,110.74

(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	579,249,700.99	210,962,561.23	368,287,139.76	408,450,234.92	236,816,110.74	171,634,124.18
合计	579,249,700.99	210,962,561.23	368,287,139.76	408,450,234.92	236,816,110.74	171,634,124.18

(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	575,465,116.63	210,083,652.82	365,381,463.81	402,402,641.34	236,197,351.13	166,205,290.21
出租收入和物业管理费收入	3,784,584.36	878,908.41	2,905,675.95	6,047,593.58	618,759.61	5,428,833.97
合计	579,249,700.99	210,962,561.23	368,287,139.76	408,450,234.92	236,816,110.74	171,634,124.18

(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	579,249,700.99	210,962,561.23	368,287,139.76	408,450,234.92	236,816,110.74	171,634,124.18
合计	579,249,700.99	210,962,561.23	368,287,139.76	408,450,234.92	236,816,110.74	171,634,124.18

(6) 本期公司前五名客户销售的收入合计 63,439,438.06 元，占公司营业收入的 10.95%。

5. 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	182,015,377.16	103,943,229.55
加：资产减值准备	5,366,852.33	1,372,478.02
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	1,036,083.62	847,112.01
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）	-152,292.78	-281,164.40
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）		
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-1,341,713.08	-343,119.51
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）	-60,503,253.13	162,333,227.49
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-694,326,522.14	-365,032,810.23
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	824,756,458.69	-198,262,994.01
其他		
经营活动产生的现金流量净额	256,850,990.67	-295,424,041.08

项 目	本期金额	上期金额
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3、现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	175,117,487.43	219,998,288.98
减：现金的期初余额	219,998,288.98	13,236,445.18
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	-44,880,801.55	206,761,843.80

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	152,292.78
2. 越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的税收返还、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）	500,000.00
4. 计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	
5. 企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	
6. 非货币性资产交换损益	
7. 委托他人投资或管理资产的损益	
8. 因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备	
9. 债务重组损益	
10. 企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等	
11. 交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益	
12. 同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	
13. 与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	
14. 除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	
15. 单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	
16. 对外委托贷款取得的损益	
17. 采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	
18. 根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响	
19. 受托经营取得的托管费收入	
20. 除上述各项之外的其他营业外收入和支出	369,165.07

项 目	金 额
21. 其他符合非经常性损益定义的损益项目	
22. 少数股东权益影响额	
23. 所得税影响额	-255,364.47
合 计	766,093.38

(二) 净资产收益率和每股收益

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

1、本年度

报告期利润	加权平均净资产 收益率（%）	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	13.73	0.40	0.40
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	13.67	0.40	0.40

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	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

(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	1,022,060,564.56	709,337,540.78	312,723,023.78	44.09	注 1
预付款项	339,557,189.32	159,129,126.56	180,428,062.76	113.38	注 2
其他应收款	466,410,054.10	28,949,261.33	437,460,792.77	1511.13	注 3
存货	1,802,380,463.26	1,345,294,728.41	457,085,734.85	33.98	注 4
短期借款	633,500,000.00	337,370,000.00	296,130,000.00	87.78	注 5
应付账款	237,296,222.21	64,725,317.61	172,570,904.60	266.62	注 6
长期借款	1,038,358,600.00	198,236,000.00	840,122,600.00	423.80	注 7

注：（1）货币资金期末余额较年初余额增加 44.09%，主要系融资增加所致；

（2）预付款项期末余额较年初余额增加 113.38%，主要系预付投资款、土地款及工程款增加所致；

（3）其他应收款期末余额较年初余额增加 1511.13%，主要系支付合作开发方土地款增加所致；

（4）存货期末余额较年初余额增加 33.98%，主要系支付的房地产项目工程及土地款增加所致；

- (5) 短期借款期末余额较年初余额增加 87.78%，主要系融资增加所致；
- (6) 应付账款期末余额较年初余额增加 266.62%，主要系应付房地产项目工程及土地款增加所致；
- (7) 长期借款期末余额较年初余额增加 423.80%，主要系融资增加所致。

(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
营业税金及附加	102,402,435.59	32,905,895.68	69,496,539.91	211.20	注

注：营业税金及附加本期金额较上期金额增加 211.20%，主要系部分房地产项目达到土地增值税清算条件按照土地增值税清算相关规定计提土地增值税所致。

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（会计主管人员）签名并盖章的会计报表；

二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件；

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

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

武汉南国置业股份有限公司

二〇一一年三月二十一日

