

证券代码：002305

证券简称：南国置业

公告编号：2010-008

武汉南国置业股份有限公司 2010 年度报告摘要

§ 1 重要提示

1.1 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、准确性和完整性负个别及连带责任。

本年度报告摘要摘自年度报告全文，报告全文同时刊载于巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）。投资者欲了解详细内容，应当仔细阅读年度报告全文。

1.2 公司年度财务报告已经大信会计师事务所有限公司审计并被出具了标准无保留意见的审计报告。

1.3 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周旻女士声明：保证年度报告中财务报告的真实、完整。

§ 2 公司基本情况简介

2.1 基本情况简介

股票简称	南国置业
股票代码	002305
上市交易所	深圳证券交易所
注册地址	公司注册地址：湖北省武汉市武昌区南湖中央花园会所
注册地址的邮政编码	邮政编码：430070
办公地址	公司办公地址：湖北省武汉市汉口解放大道 387 号
办公地址的邮政编码	邮政编码：430034
公司国际互联网网址	公司国际互联网网址： http://www.langold.com.cn
电子信箱	公司电子信箱： http://www.langold.com.cn

2.2 联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	王一禾	汤 伟
联系地址	武汉市汉口解放大道 387 号	武汉市汉口解放大道 387 号
电话	027-83983726	027-83988055
传真	027-83879100	027-83988055
电子信箱	ir@langold.com.cn	ir@langold.com.cn

§ 3 会计数据和业务数据摘要

3.1 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

3.2 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

单位：元

非经常性损益项目	金额	附注 (如适用)
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	-

3.3 境内外会计准则差异

适用 不适用

§ 4 股本变动及股东情况

4.1 股份变动情况表

单位：股

	本次变动前		本次变动增减 (+, -)					本次变动后	
	数量	比例	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例
一、有限售条件股份	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	-	-

4.2 前 10 名股东、前 10 名无限售条件股东持股情况表

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>

4.3 控股股东及实际控制人情况介绍

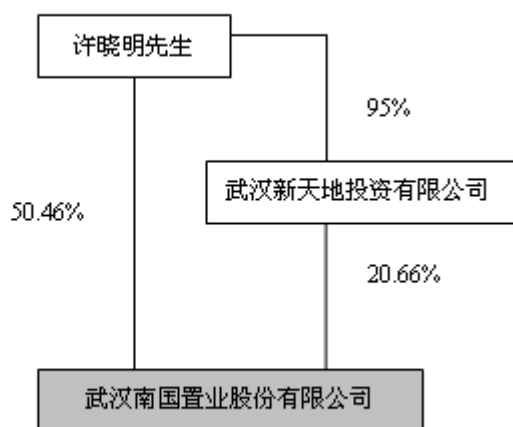
4.3.1 控股股东及实际控制人变更情况

适用 不适用

4.3.2 控股股东及实际控制人具体情况介绍

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。

4.3.3 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



§ 5 董事、监事和高级管理人员

5.1 董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

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	-

董事、监事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

适用 不适用

5.2 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

连续两次未亲自出席董事会会议的说明

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

§ 6 董事会报告

6.1 管理层讨论与分析

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,从长期看有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

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。商业运营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，大武汉家装二期一家居馆、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 and 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。

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

面对复杂多变的市場，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+新城组群）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运营能力的同时，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运营能力，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。

6.2 主营业务分行业、产品情况表

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%

6.3 主营业务分地区情况

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%

6.4 采用公允价值计量的项目

适用 不适用

6.5 募集资金使用情况对照表

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				
报告期内变更用途的募集资金总额		0.00		已累计投入募集资金总额		25,014.51				
累计变更用途的募集资金总额		0.00		累计变更用途的募集资金总额比例		0.00%				
承诺投资项目和超募资金投向	是否已变更项目(含部分变更)	募集资金承诺投资总额	调整后投资总额(1)	本年度投入金额	截至期末累计投入金额(2)	截至期末投资进度(%) (3) = (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
承诺投资项目										
大武汉家装一家居馆	否	16,000.00	16,000.00	0.00	0.00	0.00%	2012 年 10 月 31 日	0.00	不适用	否
大武汉家装一旗舰店	否	8,000.00	8,000.00	47.08	47.08	0.59%	2012 年 10 月 31 日	0.00	不适用	否
大武汉家装 U 座(商务楼)	否	4,000.00	4,000.00	431.46	3,131.46	78.29%	2008 年 12 月 19 日	770.99	是	否
南国 SOHO 北区	否	8,000.00	8,000.00	651.33	6,428.98	80.36%	2008 年 12 月 15 日	0.00	是	否
研发中心业务发展	否	2,000.00	2,000.00	11.00	596.00	29.80%	2012 年 12 月 30 日	0.00	不适用	否

承诺投资项目小计	-	38,000.00	38,000.00	1,140.87	10,203.52	-	-	770.99	-	-
超募资金投向										
南湖城市广场	否	8,000.00	8,000.00	7,867.76	8,067.55	100.84%	2010 年 12 月 30 日	26,472.23	是	否
北都城市广场	否	9,496.00	9,496.00	6,170.67	6,743.44	71.01%	2011 年 12 月 25 日	0.00	不适用	否
归还银行贷款（如有）	-							-	-	-
补充流动资金（如有）	-							-	-	-
超募资金投向小计	-	17,496.00	17,496.00	14,038.43	14,810.99	-	-	26,472.23	-	-
合计	-	55,496.00	55,496.00	15,179.30	25,014.51	-	-	27,243.22	-	-
未达到计划进度或预计收益的情况和原因（分具体项目）	无									
项目可行性发生重大变化的情况说明	无									
超募资金的金额、用途及使用进展情况	适用 超募资金为 17496 万元。经 2009 年 12 月 4 日召开的公司第一届董事会第八次会议审议通过，将超募资金中的 8000 万元用于南湖城市广场项目的建设，将超募资金中的 9496 万元用于北都城市广场项目的建设。截至本报告期末，南湖城市广场项目已累计投入 8067.55 万元，北都城市广场项目已累计投入 6743.44 万元。									
募集资金投资项目实施地点变更情况	不适用									
募集资金投资项目实施方式调整情况	不适用									
募集资金投资项目先期投入及置换情况	适用 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	不适用									
项目实施出现募集资金结余的金额及原因	不适用									
尚未使用的募集资金用途及去向	仍用于募投项目，并存放在募投资金专户。									
募集资金使用及披露中存在的问题或其他情况	无									

6.6 非募集资金项目情况

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	-	-

6.7 董事会对公司会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正的原因及影响的说明

适用 不适用

6.8 董事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

适用 不适用

6.9 董事会本次利润分配或资本公积金转增股本预案

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。

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%

§ 7 重要事项

7.1 收购资产

适用 不适用

7.2 出售资产

适用 不适用

7.3 重大担保

单位：万元

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）								
担保对象名称	担保额度相关公告披露日和编号	担保额度	实际发生日期（协议签署日）	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保（是或否）
报告期内审批的对外担保额度合计（A1）				0.00	报告期内对外担保实际发生额合计（A2）		0.00	
报告期末已审批的对外担保额度合计（A3）				0.00	报告期末实际对外担保余额合计（A4）		0.00	
公司对子公司的担保情况								
担保对象名称	担保额度相关公告披露日和编号	担保额度	实际发生日期（协议签署日）	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保（是或否）
武汉南国商业发展有限公司	上市之前审批	8,000.00	2009 年 06 月 12 日	5,630.86	连带责任担保	2009.6.12 至 2017.6.12	否	否
武汉南国商业发展有限公司	上市之前审批	2,000.00	2010 年 01 月 14 日	1,600.00	连带责任担保	2010.1.14 至 2012.1.14	否	否
武汉南国商业	上市之前审	2,000.00	2010 年 01 月 19 日	930.00	连带责任担保	2010.1.19 至	否	否

发展有限公司	批					2012.1.14			
武汉南国商业发展有限公司	上市之前审批	4,000.00	2010年01月29日	2,520.00	连带责任担保	2010.1.19至2012.1.19	否	否	
武汉南国商业发展有限公司	上市之前审批	6,000.00	2010年03月11日	6,000.00	连带责任担保	2010.3.11至2011.3.11	否	否	
武汉南国商业发展有限公司	上市之前审批	4,000.00	2010年04月20日	3,950.00	连带责任担保	2010.4.20至2011.4.20	否	否	
武汉南国商业发展有限公司	2009年度股东大会批准	8,000.00	2010年09月03日	8,000.00	连带责任担保	2010.9.3至2011.9.2	否	否	
武汉大本营商业管理有限公司	上市之前审批	1,500.00	2009年12月25日	1,500.00	连带责任担保	2009.12.25至2010.12.25	是	否	
武汉大本营商业管理有限公司	上市之前审批	2,000.00	2010年01月19日	2,000.00	连带责任担保	2010.1.19至2011.1.19	否	否	
武汉大本营商业管理有限公司	2009年度股东大会批准	1,500.00	2010年06月25日	1,500.00	连带责任担保	2010.6.25至2011.3.23	否	否	
武汉大本营商业管理有限公司	上市之前审批	7,000.00	2010年03月15日	7,000.00	连带责任担保	2010.3.15至2011.3.15	否	否	
武汉大本营商业管理有限公司	2009年度股东大会批准	4,000.00	2010年09月28日	4,000.00	连带责任担保	2010.9.28至2011.9.28	否	否	
武汉大本营商业管理有限公司	2009年度股东大会批准	2,000.00	2010年10月08日	2,000.00	连带责任担保	2010.10.8至2011.10.8	否	否	
武汉大本营商业管理有限公司	2009年度股东大会批准	4,000.00	2010年11月16日	4,000.00	连带责任担保	2010.11.16至2011.11.16	否	否	
武汉大本营商业管理有限公司	上市之前审批	5,500.00	2010年01月20日	5,500.00	连带责任担保	2010.1.20至2011.1.20	否	否	
武汉北都商业有限公司	2009年度股东大会批准	5,000.00	2010年07月12日	5,000.00	连带责任担保	2010.7.12至2012.2.12	否	否	
武汉北都商业有限公司	2009年度股东大会批准	1,000.00	2010年08月25日	1,000.00	连带责任担保	2010.8.25至2012.2.12	否	否	
武汉北都商业有限公司	2009年度股东大会批准	13,000.00	2010年10月25日	13,000.00	连带责任担保	2010.10.25至2012.10.25	否	否	
报告期内审批对子公司担保额度合计 (B1)				38,500.00	报告期内对子公司担保实际发生额合计 (B2)		38,500.00		
报告期末已审批的对子公司担保额度合计 (B3)				80,500.00	报告期末对子公司实际担保余额合计 (B4)		68,580.86		
公司担保总额 (即前两大项的合计)									
报告期内审批担保额度合计 (A1+B1)				38,500.00	报告期内担保实际发生额合计 (A2+B2)		38,500.00		
报告期末已审批的担保额度合计 (A3+B3)				80,500.00	报告期末实际担保余额合计 (A4+B4)		68,580.86		
实际担保总额 (即 A4+B4) 占公司净资产的比例									46.27%
其中:									

为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额 (C)	0.00
直接或间接为资产负债率超过 70% 的被担保对象提供的债务担保金额 (D)	26,000.00
担保总额超过净资产 50% 部分的金额 (E)	0.00
上述三项担保金额合计 (C+D+E)	26,000.00
未到期担保可能承担连带清偿责任说明	公司对外担保均为对控股子公司进行担保, 目前控股子公司生产经营及财务状况良好, 公司承担连带清偿责任的可能性非常小。

7.4 重大关联交易

7.4.1 与日常经营相关的关联交易

适用 不适用

7.4.2 关联债权债务往来

适用 不适用

7.4.3 大股东及其附属企业非经营性资金占用及清偿情况表

适用 不适用

7.5 委托理财

适用 不适用

7.6 承诺事项履行情况

(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。

7.7 重大诉讼仲裁事项

适用 不适用

7.8 其他重大事项及其影响和解决方案的分析说明

7.8.1 证券投资情况

适用 不适用

7.8.2 持有其他上市公司股权情况

□ 适用 √ 不适用

7.8.3 持有拟上市公司及非上市金融企业股权情况

□ 适用 √ 不适用

7.8.4 买卖其他上市公司股份的情况

□ 适用 √ 不适用

7.8.5 其他综合收益细目

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
1. 可供出售金融资产产生的利得（损失）金额	0.00	0.00
减：可供出售金融资产产生的所得税影响		
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额		
小计		
2. 按照权益法核算的在被投资单位其他综合收益中所享有的份额	0.00	0.00
减：按照权益法核算的在被投资单位其他综合收益中所享有的份额产生的所得税影响		
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额		
小计		
3. 现金流量套期工具产生的利得（或损失）金额	0.00	0.00
减：现金流量套期工具产生的所得税影响		
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额		
转为被套期项目初始确认金额的调整额		
小计		
4. 外币财务报表折算差额	0.00	0.00
减：处置境外经营当期转入损益的净额		
小计		
5. 其他	0.00	0.00
减：由其他计入其他综合收益产生的所得税影响		
前期其他计入其他综合收益当期转入损益的净额		
小计	0.00	0.00
合计	0.00	0.00

§ 8 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。

§ 9 财务报告

9.1 审计意见

财务报告	是
审计意见	标准无保留审计意见
审计报告编号	大信审字 [2011] 第 2-0149 号
审计报告标题	审计报告
审计报告收件人	武汉南国置业股份有限公司
引言段	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。
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

段	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。
注册会计师责任段	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。
审计意见段	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。
非标意见	
审计机构名称	大信会计师事务所有限公司
审计机构地址	武汉市中山大道 1056 号金源世界中心 AB 座
审计报告日期	2011 年 03 月 21 日
注册会计师姓名	
向辉、张文娟	

9.2 财务报表

9.2.1 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：元

项目	期末余额		年初余额	
	合并	母公司	合并	母公司
流动资产：				
货币资金	1,022,060,564.56	177,117,487.43	709,337,540.78	219,998,288.98
结算备付金				
拆出资金				
交易性金融资产				
应收票据				
应收账款	46,805,788.02	44,752,542.37	26,314,787.28	17,764,984.47
预付款项	339,557,189.32	238,420,432.51	159,129,126.56	143,888,863.65
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	466,410,054.10	940,596,282.95	28,949,261.33	443,672,327.91
买入返售金融资产				
存货	1,802,380,463.26	340,510,754.98	1,345,294,728.41	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	3,677,214,059.26	1,741,397,500.24	2,269,025,444.36	1,105,331,966.86
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		577,574,053.86		337,574,053.86
投资性房地产				
固定资产	6,201,667.06	5,343,150.83	4,551,465.90	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	13,313.45		13,313.45	
长期待摊费用				
递延所得税资产	3,670,162.11	2,838,537.88	2,317,250.49	1,496,824.80
其他非流动资产				
非流动资产合计	9,885,142.62	585,755,742.57	6,882,029.84	342,601,672.78
资产总计	3,687,099,201.88	2,327,153,242.81	2,275,907,474.20	1,447,933,639.64
流动负债：				
短期借款	633,500,000.00		337,370,000.00	50,000,000.00
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	237,296,222.21	147,248,235.13	64,725,317.61	40,640,748.23
预收款项	8,261,032.68	300,034.01	9,556,189.39	5,886,698.38
卖出回购金融资产款				
应付手续费及佣金				
应付职工薪酬	2,408,045.40	1,675,928.15	2,153,719.68	1,371,827.54
应交税费	181,617,084.27	163,264,466.07	89,994,557.31	59,053,830.41
应付利息	8,060,000.00			
应付股利			7,552,232.68	7,552,232.68
其他应付款	92,545,454.48	734,550,386.22	125,650,471.74	115,329,486.33
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	1,047,039,049.58	737,002,488.41	279,834,823.57
非流动负债：				

长期借款	1,038,358,600.00		198,236,000.00	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	1,000,000.00		1,000,000.00	
非流动负债合计	1,039,358,600.00		199,236,000.00	22,000,000.00
负债合计	2,203,046,439.04	1,047,039,049.58	936,238,488.41	301,834,823.57
所有者权益（或股东权益）：				
实收资本（或股本）	480,000,000.00	480,000,000.00	480,000,000.00	480,000,000.00
资本公积	512,513,721.06	512,513,721.06	512,513,721.06	512,513,721.06
减：库存股				
专项储备				
盈余公积	49,710,950.52	49,710,950.52	31,509,412.80	31,509,412.80
一般风险准备				
未分配利润	439,879,063.81	237,889,521.65	313,665,804.51	122,075,682.21
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	1,280,114,193.23	1,337,688,938.37	1,146,098,816.07
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	1,280,114,193.23	1,339,668,985.79	1,146,098,816.07
负债和所有者权益总计	3,687,099,201.88	2,327,153,242.81	2,275,907,474.20	1,447,933,639.64

9.2.2 利润表

编制单位：武汉南国置业股份有限公司

2010 年 1-12 月

单位：元

项目	本期金额		上期金额	
	合并	母公司	合并	母公司
一、营业总收入	661,631,837.64	579,249,700.99	587,280,712.31	408,450,234.92
其中：营业收入	661,631,837.64	579,249,700.99	587,280,712.31	408,450,234.92
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	336,699,921.27	399,807,918.32	275,652,172.88
其中：营业成本	257,601,283.43	210,962,561.23	330,576,634.34	236,816,110.74
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	102,402,435.59	93,165,338.89	32,905,895.68	18,261,727.26

销售费用	14,774,022.37	8,018,658.44	12,380,303.98	4,844,945.57
管理费用	29,055,302.19	20,363,150.43	25,679,982.72	15,006,351.67
财务费用	-6,378,040.78	-1,176,640.05	-2,402,037.10	-649,440.38
资产减值损失	5,513,605.63	5,366,852.33	667,138.70	1,372,478.02
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	242,549,779.72	187,472,793.99	132,798,062.04
加：营业外收入	1,521,991.85	740,885.82	31,786,686.76	3,302,732.03
减：营业外支出	500,534.00	451,895.00	977,364.97	902,600.97
其中：非流动资产处置损失			2,010.12	2,010.12
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	259,684,687.06	242,838,770.54	218,282,115.78	135,198,193.10
减：所得税费用	67,300,910.01	60,823,393.38	52,102,112.65	31,254,963.55
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	192,383,777.05	182,015,377.16	166,180,003.13	103,943,229.55
归属于母公司所有者的净利润	192,414,797.02	182,015,377.16	166,186,365.12	103,943,229.55
少数股东损益	-31,019.97		-6,361.99	
六、每股收益：				
（一）基本每股收益	0.40		0.38	
（二）稀释每股收益	0.40		0.38	
七、其他综合收益		0.00		0.00
八、综合收益总额	192,383,777.05	182,015,377.16	166,180,003.13	103,943,229.55
归属于母公司所有者的综合收益总额	192,414,797.02	182,015,377.16	166,186,365.12	103,943,229.55
归属于少数股东的综合收益总额	-31,019.97		-6,361.99	

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0.00 元。

9.2.3 现金流量表

编制单位：武汉南国置业股份有限公司

2010 年 1-12 月

单位：元

项目	本期金额		上期金额	
	合并	母公司	合并	母公司
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	544,792,661.11	464,368,493.72	266,671,948.15
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	31,642,214.76	325,103,654.58	100,836,288.85	151,412,981.30
经营活动现金流入小计	664,569,006.71	869,896,315.69	565,204,782.57	418,084,929.45
购买商品、接受劳务支付的现金	873,410,419.48	418,544,866.97	502,288,066.31	265,217,358.18
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	12,294,877.65	15,557,458.80	9,725,563.26
支付的各项税费	87,649,984.78	57,158,059.99	156,743,383.03	42,106,378.27
支付其他与经营活动有关的现金	203,183,415.00	125,047,520.41	41,217,050.05	396,459,670.82
经营活动现金流出小计	1,183,764,160.65	613,045,325.02	715,805,958.19	713,508,970.53
经营活动产生的现金流量净额	-519,195,153.94	256,850,990.67	-150,601,175.62	-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			249,100,000.00	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	397,000.00	1,841.00	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	397,000.00	249,101,841.00	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	1,477,508.00	1,368,113.00	888,614.00	849,884.00
投资支付的现金	76,149,532.88	316,149,532.88	113,800,000.00	37,000,000.00
质押贷款净增加额				
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额				
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	317,517,645.88	114,688,614.00	37,849,884.00
投资活动产生的现金流量净额	-77,230,040.88	-317,120,645.88	134,413,227.00	-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	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	234,940,000.00	723,936,000.00	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	1,766,050,000.00	234,940,000.00	1,278,896,000.00	684,960,000.00
偿还债务支付的现金	729,797,400.00	152,000,000.00	567,950,000.00	158,770,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	129,104,381.40	67,551,146.34	48,396,581.84	23,156,072.12
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	219,551,146.34	616,346,581.84	181,926,072.12
筹资活动产生的现金流量净额	907,148,218.60	15,388,853.66	662,549,418.16	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	310,723,023.78	-44,880,801.55	646,361,469.54	206,761,843.80
加：期初现金及现金等价物余额	709,337,540.78	219,998,288.98	62,976,071.24	13,236,445.18
六、期末现金及现金等价物余额	1,020,060,564.56	175,117,487.43	709,337,540.78	219,998,288.98

9.2.4 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：元

项目	本期金额									上年金额										
	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本(或股本)	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他			实收资本(或股本)	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	480,000.00	512,513,721.06			31,509,412.80		313,665,804.51		1,980,047.42	1,339,668,985.79	432,000.00	5,553,721.06			21,115,089.84		179,473,762.35		1,986,409.41	640,128,982.66
加：会计政策变更																				
前期差错更正																				
其他																				
二、本年初余额	480,000.00	512,513,721.06			31,509,412.80		313,665,804.51		1,980,047.42	1,339,668,985.79	432,000.00	5,553,721.06			21,115,089.84		179,473,762.35		1,986,409.41	640,128,982.66
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)					18,201,537.72		126,213,259.30		-31,019.97	144,383,777.05	48,000.00	506,960,000.00			10,394,322.96		134,192,042.16		-6,361.99	699,540,003.13
(一) 净利润							192,414,797.02		-31,019.97	192,383,777.05							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						192,414,797.02		-31,019.97	192,383,777.05							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
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					18,201,537.72	-66,201,537.72			-48,000,000.00				10,394,322.96	-31,994,322.96					-21,600,000.00
1. 提取盈余公积					18,201,537.72	-18,201,537.72							10,394,322.96	-10,394,322.96					
2. 提取一般风险准备																			
3. 对所有者（或股东）的分配						-48,000,000.00			-48,000,000.00					-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（或股本）																			
2. 盈余公积转增资本																			

(或股本)																				
3. 盈余公积弥补亏损																				
4. 其他																				
(六) 专项储备																				
1. 本期提取																				
2. 本期使用																				
(七) 其他																				
四、本期期末余额	480,000.00	512,513,721.06			49,710,950.52		439,879,063.81		1,949,027.45	1,484,052,762.84	480,000.00	512,513,721.06			31,509,412.80		313,665,804.51		1,980,047.42	1,339,668,985.79

9.2.5 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：元

项目	本期金额								上年金额							
	实收资本 (或股本)	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计	实收资本 (或股本)	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	480,000,000.00	512,513,721.06			31,509,412.80		122,075,682.21	1,146,098,816.07	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																
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	432,000,000.00	5,553,721.06			21,115,089.84		50,126,775.62	508,795,586.52

	00.00	21.06			2.80		82.21	,816.07	00.00	.06			9.84		5.62	86.52
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）					18,201,53		115,813,8	134,015,3	48,000,00	506,960,0			10,394,32		71,948,90	637,303,2
					7.72		39.44	77.16	0.00	00.00			2.96		6.59	29.55
（一）净利润							182,015,3	182,015,3							103,943,2	103,943,2
							77.16	77.16							29.55	29.55
（二）其他综合收益																
上述（一）和（二）小计							182,015,3	182,015,3							103,943,2	103,943,2
							77.16	77.16							29.55	29.55
（三）所有者投入和减少资本									48,000,00	506,960,0						554,960,0
									0.00	00.00						00.00
1. 所有者投入资本									48,000,00	506,960,0						554,960,0
									0.00	00.00						00.00
2. 股份支付计入所有者权益的金额																
3. 其他																
（四）利润分配					18,201,53		-66,201,5	-48,000,0					10,394,32		-31,994,3	-21,600,0
					7.72		37.72	00.00					2.96		22.96	00.00
1. 提取盈余公积					18,201,53		-18,201,5						10,394,32		-10,394,3	
					7.72		37.72						2.96		22.96	
2. 提取一般风险准备																
3. 对所有者（或股东）的分配							-48,000,0	-48,000,0							-21,600,0	-21,600,0
							00.00	00.00							00.00	00.00
4. 其他																
（五）所有者权益内部结转																

1. 资本公积转增资本 (或股本)																
2. 盈余公积转增资本 (或股本)																
3. 盈余公积弥补亏损																
4. 其他																
(六) 专项储备																
1. 本期提取																
2. 本期使用																
(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	480,000,000.00	512,513,721.06			31,509,412.80		122,075,682.21	1,146,098,816.07

9.3 与最近一期年度报告相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的具体说明

适用 不适用

9.4 重大会计差错的内容、更正金额、原因及其影响

适用 不适用

9.5 与最近一期年度报告相比，合并范围发生变化的具体说明

适用 不适用

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。

武汉南国置业股份有限公司董事会

二〇一一年三月二十二日