

证券代码：002305

证券简称：南国置业

公告编号：2010-006

武汉南国置业股份有限公司 2009 年年度报告摘要

§ 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 公司负责人许晓明先生、主管会计工作负责人余砚新先生及会计机构负责人(会计主管人员)吴俊女士声明：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	武汉市武昌区南湖中央花园会所
注册地址的邮政编码	430064
办公地址	武汉市汉口解放大道 201 号
办公地址的邮政编码	430034
公司国际互联网网址	http://www.langold.com.cn
电子信箱	ir@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	谭永忠
联系地址	武汉市汉口解放大道 201 号	武汉市汉口解放大道 201 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

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

3.2 主要财务指标

单位：元

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

非经常性损益项目

√ 适用 □ 不适用

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	281,164.40	
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	31,400,000.00	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-871,842.61	
少数股东权益影响额	1,600.00	
所得税影响额	-7,704,330.44	
合计	23,106,591.35	-

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

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例
一、有限售条件股份	432,000,000	100.00%	9,600,000				9,600,000	441,600,000	92.00%
1、国家持股			74,026				74,026	74,026	0.02
2、国有法人持股			1,638,444				1,638,444	1,638,444	0.34
3、其他内资持股	432,000,000	100.00%	7,887,530				7,887,530	439,887,530	91.64%
其中：境内非国有法人持股	116,414,064	26.95%	7,887,530				7,887,530	124,301,594	25.89%
境内自然人持股	315,585,936	73.05%						315,585,936	65.75%
4、外资持股									
其中：境外法人持股									
境外自然人持股									
5、高管股份									
二、无限售条件股份			38,400,000				38,400,000	38,400,000	8.00%
1、人民币普通股			38,400,000				38,400,000	38,400,000	8.00%
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
4、其他									
三、股份总数	432,000,000	100.00%	48,000,000				48,000,000	480,000,000	100.00%

限售股份变动情况表

单位：股

股东名称	年初限售股数	本年解除限售股数	本年增加限售股数	年末限售股数	限售原因	解除限售日期
武汉新天地投资有限公司	104,405,328	0	0	104,405,328	首发锁定	2012年11月6日
武汉南国投资股份有限公司	12,008,736	0	0	12,008,736	首发锁定	2010年11月6日
许晓明	242,204,256	0	0	242,204,256	首发锁定	2012年11月6日
裴兴辅	30,304,800	0	0	30,304,800	首发锁定	2010年11月6日
周道志	10,045,296	0	0	10,045,296	首发锁定	2010年11月6日
许贤明	5,867,424	0	0	5,867,424	首发锁定	2010年11月6日
王昌文	5,572,800	0	0	5,572,800	首发锁定	2010年11月6日
王耕	3,255,984	0	0	3,255,984	首发锁定	2010年11月6日
李小兵	2,763,072	0	0	2,763,072	首发锁定	2010年11月6日
李军	2,759,184	0	0	2,759,184	首发锁定	2010年11月6日
马天炜	2,352,672	0	0	2,352,672	首发锁定	2010年11月6日
严征涛	2,260,656	0	0	2,260,656	首发锁定	2010年11月6日
谢荣华	2,260,656	0	0	2,260,656	首发锁定	2010年11月6日
刘继成	1,408,320	0	0	1,408,320	首发锁定	2010年11月6日
王一禾	1,226,016	0	0	1,226,016	首发锁定	2010年11月6日
余砚新	848,880	0	0	848,880	首发锁定	2010年11月6日
高秋洪	1,329,264	0	0	1,329,264	首发锁定	2010年11月6日
李元青	469,584	0	0	469,584	首发锁定	2010年11月6日
陈秉西	657,072	0	0	657,072	首发锁定	2010年11月6日
网下配售	0	0	9,600,000	9,600,000	首发锁定	2010年2月6日
合计	432,000,000	0	9,600,000	441,600,000	—	—

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		23,447			
前 10 名股东持股情况					
股东名称	股东性质	持股比例	持股总数	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量
许晓明	境内自然人	50.46%	242,204,256	242,204,256	0
武汉新天地投资有限公司	境内非国有法人	21.75%	104,405,328	104,405,328	0
裴兴辅	境内自然人	6.31%	30,304,800	30,304,800	0
武汉南国投资股份有限公司	境内非国有法人	2.50%	12,008,736	12,008,736	0
周道志	境内自然人	2.09%	10,045,296	10,045,296	0
许贤明	境内自然人	1.22%	5,867,424	5,867,424	0
王昌文	境内自然人	1.16%	5,572,800	5,572,800	0
王耕	境内自然人	0.68%	3,255,984	3,255,984	0

李小兵	境内自然人	0.58%	2,763,072	2,763,072	0
李 军	境内自然人	0.57%	2,759,184	2,759,184	0
前 10 名无限售条件股东持股情况					
股东名称		持有无限售条件股份数量		股份种类	
刘汉波		200,000		人民币普通股	
黎泽文		192,551		人民币普通股	
项 泽		185,300		人民币普通股	
麦伯贤		177,369		人民币普通股	
王爱贞		160,000		人民币普通股	
邹新民		142,710		人民币普通股	
冀晓斌		136,600		人民币普通股	
王 力		134,500		人民币普通股	
陈海忠		133,200		人民币普通股	
茹颖妍		132,900		人民币普通股	
上述股东关联关系或一致行动的说明		1、公司股东许晓明先生系武汉新天地投资有限公司控股股东，属于一致行动人。 2、股东许贤明先生与许晓明先生为兄弟关系。 3、公司未知其他股东之间是否存在关联关系和一致行动人等情形。 对前 10 名无限售条件流通股股东未知是否存在关联关系，也未知是否属于《上市公司持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人。			

4.3 控股股东及实际控制人情况介绍

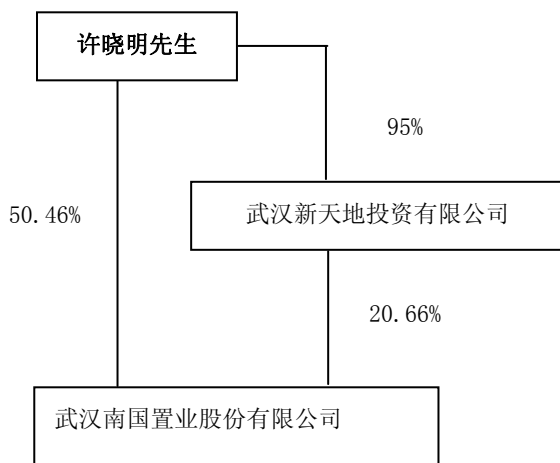
4.3.1 控股股东及实际控制人变更情况

适用 不适用

4.3.2 控股股东及实际控制人具体情况介绍

报告期内，公司控股股东及实际控制人未发生变化，仍为许晓明先生，其相关情况如下：
 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。

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

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	5	5	0	0	0	否
裴笑箏	董事	5	3	2	0	0	否
王昌文	董事	5	5	0	0	0	否
王一禾	董事	5	4	1	0	0	否
王耕	董事	5	5	0	0	0	否
刘继成	董事	5	5	0	0	0	否
吕志伟	独立董事	5	5	0	0	0	否
向德伟	独立董事	5	5	0	0	0	否
吴晓东	独立董事	5	3	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	5
其中：现场会议次数	3
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	2

§ 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

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

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

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

对未来的行业政策环境和市场环境，公司管理层认为，根据年底中央经济工作会议精神，国家将继续实施积极的财政政策和适度宽松的货币政策，坚持通过调整结构、刺激内需转变增长方式。而中国高速推进的城市化进程和日益增长的居民收入将带来庞大的需求市场。因此公司对于未来的行业发展环境保持乐观。由于房地产市场开始出现泡沫现象，预计可能会有新的调控政策出台，总体来看，2010 年房地产调控态势较为明显，但具体的调控措施的力度和推出时间难以预计，房地产市场未来走势难以判断，市场波动在所难免。

公司管理层认为，商业地产与住宅地产有着较为显著的区别。住宅兼具生活必需品和投资性商品两重属性，住宅市场的发展状况不可避免地与国家民生息息相关。而商业地产行业则是一个投资性市场，商业地产行业的投资主体大都具有较强的经济实力，抗风险能力较强。商业地产行业的发展总体上也较为理性，不是本轮国家宏观调控的主要对象。因此，管理层认

为，尽管未来政策环境不确定性增加，对公司的住宅类业务存在一定影响，但由于南国置业是一家以商业地产为龙头的房地产公司，从总体上看政策的变化对公司的经营计划、盈利能力、财务状况的影响将比较有限。

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

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

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

（二）报告期内公司总体经营发展情况的回顾

公司总体经营情况

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

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

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

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

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

公司2009年的工作情况概括如下：

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

（2）积极应变，稳健发展，取得良好的经营成果。2009年是公司稳健发展的一年，公司高度重视自己所肩负的企业责任，本着“谋定而后动，业精于专”的企业精神，始终理性地面对房地产市场的低迷和爆发，不在疯狂时冒进，也不在退潮时衰败。冷静把握市场变化，踩好点，踏稳步，抓住有利时机，积极推进公司项目的建设和销售。对非战略方向的项目以快速变

现、回笼资金、实现即期效益为目标，及时抓住住宅市场回暖契机，创下了“南国 SOHO”项目快速销售的奇迹，单个项目当年实现销售收入 29,235 万元。商业物业项目坚持先通过成功的商业营运提升物业价值再进行销售的策略，“南湖都会”项目借市场低迷之时进行了升级改造，优化了商业空间、理顺了商业动线，提升了商业的坪效和出租率。该购物中心商铺一经推出销售，很快受到投资者认同，不仅实现了快速销售，同时获取了高额的毛利。公司开发项目的成功运营和销售体现了南国置业长期以来努力打造的品牌影响力、产品品质、客户美誉度已获得市场的充分认可。

(3) 以创新为引擎，不断提高商业物业开发和运营能力，市场影响力持续提升。2009 年公司通过成功商业运营、做旺市场，确保所开发物业的商业价值、物业租金逐年稳定上涨，通过合理的销售定价保证业主获得稳定租金回报的同时还能获得物业升值所带来的收益，实现了本公司、业主、商户等各方共赢。在商业品类、品牌规划，市场营销推广，现场管理服务和基础物业管理等方面取得了长足的进步，形成了一支掌握丰富品牌商户资源，并能有效运用的高素质商业运营团队，一批有潜质的商业运营管理人才在实践中迅速成长起来。

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

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

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

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

(5) 明确企业公民意识，认真履行社会责任。2009 年，公司继续积极参与社会公益事业，多次出资捐款援建，为弱势群体提供帮助。9 月份，公司和干部员工个人以及战略合作伙伴、大武汉家装商户等共同捐资并由公司负责承建的四川灾区什邡市特殊教育学校交付使用；公司连续第 8 年向公司在武汉大学设立的武大弘毅助学金捐资 20 万元，资助 200 名特困大学生完成学业；捐资 15 万元并支持人力、技术对口帮扶江夏区特困村开展脱贫致富。先后被授予“全国双爱双评先进企业”和“扶贫开发老区建设工作先进单位”称号。

二、 对公司未来的展望

(一) 公司所处行业发展趋势及市场格局

中国的房地产行业在短短不到一年的时间里，经历了 2009 年初的冰封严寒到下半年的火山喷发再到 2010 年前两个月的价量齐跌，可谓是坐着“过山车”大起大落式地前行。尽管前行是主流，但前行过程中的波澜起伏无不意味着在这个行业里

驾舟，更为理性和前瞻是保证持续长远发展的基本品质。本着“谋定而后动”的企业精神，不在疯狂时冒进，也不在退潮时衰败，坚持基于核心能力的成长，坚持基于风险可控的成长——这是我们的基本态度。为此，公司在始终保持高度的市场嗅觉和应对市场变化能力的同时，以前瞻和审慎的视角看待行业发展的社会经济环境、政策环境和市场环境。

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

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

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

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

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

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

（二）公司未来面临的主要风险

1、政策性风险

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

2、市场风险

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

3、经营风险

由于房地产开发涉及到多个环节，在项目的开发过程中，可能面临诸多不确定性。例如城市规划调整导致项目开发周期延长甚至影响到开发面积；建筑材料价格上涨等因素导致项目建安成本增加等。公司在经营中若不能及时应对和解决上述问题，可能对公司项目开发周期、经营业绩和财务状况产生一定的影响。

4、财务风险

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

（三）公司的竞争优势

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

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

高价值的土地储备：公司目前储备项目建筑面积逾 80 万平方米，均处于武汉市规划的中心商业区和市级商业副中心区的重要节点上，多数位于地铁换乘枢纽和地铁上盖位置，符合公司以商业地产为引导的开发战略。公司还将综合运用多种渠道，以合理价格获取优质土地资源。

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

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

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

（四）公司未来战略规划和 2010 年经营策略

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

2010 年是公司上市后的开局年，公司将在确保经营稳健的基础上，以推动组织架构调整和全面绩效管理为手段，加大产品线 and 项目研发力度，加快项目开发建设速度，全力提升商业物业营运水平，运用灵活的融资策略，购置储备优质地块，为公司的快速发展创造条件。

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

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

3、加大项目拓展力度，增强公司持续发展能力，适时适度地扩张。一是继续深入研究武汉城市发展趋势，重点选择现在或未来核心商圈的轨道交通重要节点布局公司发展项目；二是对武汉“1+8”城市圈和省内重要地级市进行调研，在市场分析

的基础上，运用股权收购兼并、合作开发等方式获取符合公司战略方向的项目资源，扩大公司在武汉以外区域的业务布局；三是研究消费升级对商业地产带来的新的机遇，进一步加强业务创新，加大新产品线研发力度，在深耕现有的以购物中心为主导的城市综合体开发和以专业卖场为主体的大型市场开发的基础上，把握人口结构变化和消费需求日益多样化的趋势，积极关注旅游度假、休闲养老等有资源特色的新兴商业地产领域的机会，丰富公司的产品线。

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

5、运用多种融资工具，拓宽融资渠道。为保证 2010 年经营计划的顺利实施，

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

（六）2010 年项目开发计划

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

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	58,728.07	33,057.66	43.71%	6.09%	39.54%	-13.49%
主营业务分产品情况						
物业销售收入	53,557.18	30,898.96	42.31%	5.39%	38.84%	-13.90%
出租收入和物业管理费收入	5,170.89	2,158.70	58.25%	13.99%	50.27%	-10.08%

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	58,728.07	6.09%

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

√ 适用 □ 不适用

单位：万元

募集资金总额		55,496.00				本年度投入募集资金总额				9,835.22		
变更用途的募集资金总额		0.00				已累计投入募集资金总额				9,835.22		
变更用途的募集资金总额比例		0.00%										
承诺投资项目	是否已变更项目(含部分变更)	募集资金承诺投资总额	调整后投资总额	截至期末承诺投入金额(1)	本年度投入金额	截至期末累计投入金额(2)	截至期末累计投入金额与承诺投入金额的差额(3)= (2)-(1)	截至期末投入进度(%) (4)= (2)/(1)	项目达到预定可使用状态日期	本年度实现的效益	是否达到预计效益	项目可行性是否发生重大变化
大武汉家装-家居馆	否	16,000	16,000	-	0.00	0.00	-	-	2011年12月30日	无	注(3)	否
大武汉家装-旗舰店	否	8,000	8,000	-	0.00	0.00	-	-	2011年12月30日	无	注(3)	否
大武汉家装U座(商务楼)	否	4,000	4,000	-	2,700	2,700	-	-	2008年12月19日	189.40	注(5)	否
南国 SOHO 北区	否	8,000	8,000	-	5,777.65	5,777.65	-	-	2008年12月15日	8,525.60	注(6)	否
研发中心业务发展	否	2,000	2,000	-	585.00	585.00	-	-	-	无	注(7)	否
南湖城市广场	否	8,000	8,000	-	199.80	199.80	-	-	2010年12月30日	无	注(3)	否
北都城市广场	否	9,496	9,496	-	572.77	572.77	-	-	2011年09月30日	无	注(3)	否
合计	-	55,496	55,496	-	9,835.22	9,835.22	-	-	-	8,715	-	-
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	公司本次募集资金净额为人民币 55496 万元,较 38000 万元的募集资金投资项目资金需求超募资金 17496 万元。2009 年 12 月 4 日, 根据公司第一届董事会第八次会议审议通过《关于超募资金用于在建项目南国。南湖城市广场的议案》和《关于超募资金用于在建项目南国。北都城市广场的议案》, 将超募资金中的 8000 万元用于南国。南湖城市广场项目的建设, 将超募资金中的 9496 万元用于南国。北都城市广场项目的建设。											
募集资金投资项目实施地点变更情况	无											
募集资金投资项目实施方式调整情况	无											
募集资金投资项目先期投入及置换情况	公司使用募集资金置换公司预先投入募集资金项目建设的自筹资金共计 5285 万元, 其中: 大武汉家装项目 2700 万元, 南国 SOHO 北区 2000 万元, 研发中心业务发展项目 585 万元, 公司已在发行申请文件《招股说明书》第十四节第一款第 3 项中披露。											
用闲置募集资金暂时补充流动资金情况	无											
项目实施出现募集资金结余的金额及原因	无											
尚未使用的募集资金用途及去向	本公司尚未使用的募集资金金额为 45660.78 万元, 考虑募集资金专用帐户累计利息收入 25.78 万元, 合计结余 45686.66 万元。其中: 本公司募集资金专户 11460.21 万元, 武汉南国商业发展有限公司募集资金专户 25303.13 万元, 武汉北都商业有限公司募集资金专户 8923.22 万元。											

募集资金使用及披露中存在的问题或其他情况	无
----------------------	---

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

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

注 3：项目尚未建成。

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

注 5：截至 2009 年 12 月 31 日，大武汉家装 U 座（商务楼）写字楼实现销售收入 2,980.80 万元，未销售的 2,293.72 平方米写字楼已经全部出租；商铺实现销售收入 4,175 万元，剩余 8,047 平方米暂未出售，全部出租给马可波罗瓷砖开设旗舰店。

注 6：截至 2009 年 12 月 31 日，南国 SOHO 北区合计实现销售收入 34,794.98 万元，其中公寓销售 99.91%，销售面积 65,804.59 平方米，实现销售收入 31,702.31 万元，销售均价 4,818 元/平方米；商铺全部实现销售，销售面积 4603.77 平方米，实现销售收入 3,092.66 万元，销售均价为 6,718 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、公共空间和商业规划等深入研究，确保商业项目安全，提升商业项目的价值。

变更项目情况

适用 不适用

6.6 非募集资金项目情况

适用 不适用

单位：万元

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

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

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

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

2、前三年度分配情况：

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

2007 年度：公司以 2007 年末总股本 43,200 万股为基数，以未分配利润向全体股东每 10 股分配现金红利（含税）0.5 元，共分配现金红利（含税）2,160 万元。

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

上述会计年度的股利分配及转增股本方案均已实施完毕。

公司最近三年现金分红情况表

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

公司本报告期内盈利但未提出现金利润分配预案

适用 不适用

§ 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

7.1、7.2 所涉及事项对公司业务连续性、管理层稳定性的影响。

7.3 重大担保

适用 不适用

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	发生日期（协议签署日）	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）
报告期内担保发生额合计		0.00				
报告期末担保余额合计（A）		0.00				
公司对子公司的担保情况						
报告期内对子公司担保发生额合计		27,623.60				

报告期末对子公司担保余额合计 (B)	27,623.60
公司担保总额 (包括对子公司的担保)	
担保总额 (A+B)	27,623.60
担保总额占公司净资产的比例	20.65%
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)	10,000.00
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)	10,000.00
未到期担保可能承担连带清偿责任说明	公司对外担保为对全资子公司进行担保,目前全资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。另按照房地产经营惯例,公司 2009 年度第一次临时股东大会审议通过了《关于为本公司客户提供购房按揭贷款担保的议案》,同意继续为本公司购房客户提供购房按揭贷款担保。截止 2009 年 12 月 31 日累计滚存按揭担保余额 65100 万元。公司从来没有出现为此担保而承担连带责任情况,因此该担保对公司财务状况无重大影响。

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 2009 年资金被占用情况及清欠进展情况

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

适用 不适用

上市公司及其董事、监事和高级管理人员、公司持股 5% 以上股东及其实际控制人等有关方在报告期内或持续到报告期内的以下承诺事项

适用 不适用

承诺事项	承诺人	承诺内容	履行情况
发行时所作承诺	许晓明、武汉新天地投资有限公司、武汉南国投资股份有限公司、裴兴辅、周道志、许贤明、王昌文、王耕、李小兵、李军、马天炜、严征涛、谢荣华、刘继成、王	1、避免同业竞争损害本公司及其他股东利益,公司控股股东和实际控制人许晓明先生于 2007 年 12 月 15 日做出避免同业竞争的承诺。报告期内许晓明先生遵守承诺,没有发生与公司同业竞争的行为。 2、实际控制人许晓明及其控制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	报告期内,上述股东及董事、监事及高级管理人员均遵守了其所做的承诺。

	禾、余砚新、高秋洪、李元青、陈秉西、周旻	<p>内，不转让或者委托他人管理其持有的本公司股份，也不由本公司回购其持有的股份。</p> <p>3、周道志、许贤明、王昌文、王耕、刘继成、王一禾、余砚新、周旻等董事、监事及高级管理人员承诺：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持有的本公司股份，也不由本公司回购其持有的股份。在其任职期间，每年转让的股份不超过其所持有或间接持有本公司股份总数的 25%，离职半年内不得转让其所持有或间接持有的本公司股份。</p> <p>4、武汉南国投资股份有限公司、裴兴辅、李小兵、李军、马天炜、严征涛、谢荣华、高秋洪、李元青、陈秉西等股东承诺：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持有的本公司股份，也不由本公司回购其持有的股份。</p>	
--	----------------------	---	--

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		
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		
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		
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		
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	
合计	0.00	0.00

§ 8 监事会报告

√ 适用 □ 不适用

一、监事会工作情况

1、2009 年监事会严格按照《公司法》、《公司章程》和《监事会议事规则》所赋予的职责，从切实维护公司和全体股东利益出发，认真履行监督职责。全体监事 2009 年列席和出席了公司全部董事会和股东大会，听取了公司各项重要提案和决议，了解了公司各项重要决策的形成过程，很好的履行了监事会的知情监督检查职能。

2、报告期内，监事会共召开了三次会议，会议情况如下：

（1）第一届监事会第五次会议

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

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

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

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

审议通过《关于为武汉北都商业有限公司提供担保的议案》。

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

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

二、监事会对公司有关事项的监督意见

1、公司依法运作情况

报告期内，公司监事会依据《公司法》、《公司章程》、《监事会议事规则》等赋予的职权，依法对公司的决策程序、内部

控制制度的建立与执行情况以及公司董事、高级管理人员履行职务情况等进行了监督。

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

2、公司财务状况

报告期内，监事会对公司 2009 年度的财务状况、财务管理等进行了认真的监督和审核，认为：公司财务制度较健全、财务运作规范、财务状况良好。2009 年财务报告真实、客观地反映了公司的财务状况和经营成果。

3、募集资金使用和存管情况

监事会对募集资金存放与使用情况进行了监督和检查，认为公司认真按照《募集资金专项存储和使用管理制度》的要求管理和使用募集资金。募集资金到位后，公司及时办理了验资手续，并由董事会严格按照发行时所承诺的募集资金使用计划，管理和使用募集资金，同时为方便募集资金的使用和对使用情况进行监督，公司实行了募集资金专项存储制度并设立了专用账户。募集资金实际投入项目和承诺投入项目一致。报告期内，公司无变更募集资金用途的情形。

4、公司收购、出售资产情况

公司报告期没有发生重大收购和出售资产情况。

5、关联交易情况

报告期内，公司没有发生关联交易事项。

6、对董事会关于公司 2009 年度内部控制的自我评价报告、公司内部控制制度的建设和运行情况进行了审核，认为：公司已建立了较为完善的内部控制体系并能得到有效的执行。公司内部控制的自我评价报告真实、客观地反映了公司内部控制制度的建设及运行情况。

本届监事会将继续严格按照国家有关法规政策和《公司章程》的有关规定，忠实履行自己的职责，进一步促进公司的规范运作。

§9 财务报告

9.1 审计意见

是否审计	是
审计意见	标准无保留审计意见
审计报告编号	大信审字 [2010] 第 2-0143 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全体股东
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 2009 年 12 月 31 日的资产负债表和合并资产负债表，2009 年度的利润表和合并利润表、现金流量表和合并现金流量表、股东权益变动表和合并股东权益变动表以及财务报表附注。
管理层对财务报表的责任段	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。
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

	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>
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 2009 年 12 月 31 日的财务状况以及 2009 年度的经营成果和现金流量。
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	2010 年 03 月 26 日
注册会计师姓名	
索保国、向辉	

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

2009 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	709,337,540.78	219,998,288.98	198,276,071.24	13,236,445.18
结算备付金				
拆出资金				
交易性金融资产				
应收票据				
应收账款	26,314,787.28	17,764,984.47	32,503,773.32	4,490,748.85
预付款项	159,129,126.56	143,888,863.65	44,503,906.00	42,332,506.00
应收保费				
应收分保账款				
应收分保合同准备金				
应收利息				
应收股利				
其他应收款	28,949,261.33	443,672,327.91	33,917,070.16	184,187,274.09
买入返售金融资产				
存货	1,345,294,728.41	280,007,501.85	1,427,464,934.65	442,340,729.34
一年内到期的非流动资产				

其他流动资产				
流动资产合计	2,269,025,444.36	1,105,331,966.86	1,736,665,755.37	686,587,703.46
非流动资产：				
发放贷款及垫款				
可供出售金融资产				
持有至到期投资				
长期应收款				
长期股权投资		337,574,053.86		337,574,053.86
投资性房地产				
固定资产	4,551,465.90	3,530,794.12	4,876,729.89	3,598,698.73
在建工程				
工程物资				
固定资产清理				
生产性生物资产				
油气资产				
无形资产				
开发支出				
商誉	13,313.45		13,313.45	
长期待摊费用				
递延所得税资产	2,317,250.49	1,496,824.80	2,143,420.91	1,153,705.29
其他非流动资产				
非流动资产合计	6,882,029.84	342,601,672.78	7,033,464.25	342,326,457.88
资产总计	2,275,907,474.20	1,447,933,639.64	1,743,699,219.62	1,028,914,161.34
流动负债：				
短期借款	337,370,000.00	50,000,000.00	280,840,000.00	49,490,000.00
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			4,178,000.00	1,278,000.00
应付账款	64,725,317.61	40,640,748.23	235,021,299.67	134,409,005.73
预收款项	9,556,189.39	5,886,698.38	139,901,622.83	134,261,460.14
卖出回购金融资产款				
应付手续费及佣金				
应付职工薪酬	2,153,719.68	1,371,827.54	728,597.09	273,871.73
应交税费	89,994,557.31	59,053,830.41	160,152,816.92	51,084,431.03
应付利息				
应付股利	7,552,232.68	7,552,232.68	26,282.88	26,282.88
其他应付款	125,650,471.74	115,329,486.33	83,941,617.57	98,015,523.31
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		37,000,000.00	
其他流动负债				
流动负债合计	737,002,488.41	279,834,823.57	941,790,236.96	468,838,574.82
非流动负债：				
长期借款	198,236,000.00	22,000,000.00	161,780,000.00	51,280,000.00
应付债券				
长期应付款				
专项应付款				
预计负债				
递延所得税负债				
其他非流动负债	1,000,000.00			
非流动负债合计	199,236,000.00	22,000,000.00	161,780,000.00	51,280,000.00
负债合计	936,238,488.41	301,834,823.57	1,103,570,236.96	520,118,574.82
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	432,000,000.00	432,000,000.00
资本公积	512,513,721.06	512,513,721.06	5,553,721.06	5,553,721.06
减：库存股				
专项储备				
盈余公积	31,509,412.80	31,509,412.80	21,115,089.84	21,115,089.84
一般风险准备				
未分配利润	313,665,804.51	122,075,682.21	179,473,762.35	50,126,775.62
外币报表折算差额				
归属于母公司所有者权益合计	1,337,688,938.37	1,146,098,816.07	638,142,573.25	508,795,586.52
少数股东权益	1,980,047.42	0.00	1,986,409.41	0.00
所有者权益合计	1,339,668,985.79	1,146,098,816.07	640,128,982.66	508,795,586.52
负债和所有者权益总计	2,275,907,474.20	1,447,933,639.64	1,743,699,219.62	1,028,914,161.34

9.2.2 利润表

编制单位：武汉南国置业股份有限公司

2009 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	587,280,712.31	408,450,234.92	553,556,376.85	78,080,080.91
其中：营业收入	587,280,712.31	408,450,234.92	553,556,376.85	78,080,080.91
利息收入				
已赚保费				
手续费及佣金收入				
二、营业总成本	399,807,918.32	275,652,172.88	334,728,524.94	87,360,190.25
其中：营业成本	330,576,634.34	236,816,110.74	236,911,646.28	46,914,461.15
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	32,905,895.68	18,261,727.26	49,662,270.29	13,056,053.57
销售费用	12,380,303.98	4,844,945.57	21,498,347.77	10,353,440.91
管理费用	25,679,982.72	15,006,351.67	23,003,714.27	15,306,630.81
财务费用	-2,402,037.10	-649,440.38	-69,444.99	330,210.21
资产减值损失	667,138.70	1,372,478.02	3,721,991.32	1,399,393.60
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）			186,706.40	65,186,706.40
其中：对联营企业和合营企业的投资收益				
汇兑收益（损失以“-”号填列）				
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	187,472,793.99	132,798,062.04	219,014,558.31	55,906,597.06
加：营业外收入	31,786,686.76	3,302,732.03	584,510.31	436,241.32
减：营业外支出	977,364.97	902,600.97	2,596,450.46	2,413,334.73
其中：非流动资产处置损失	2,010.12	2,010.12	38,938.31	
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	218,282,115.78	135,198,193.10	217,002,618.16	53,929,503.65
减：所得税费用	52,102,112.65	31,254,963.55	56,056,408.13	-581,882.31
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	166,180,003.13	103,943,229.55	160,946,210.03	54,511,385.96
归属于母公司所有者的净利润	166,186,365.12	103,943,229.55	160,956,817.18	54,511,385.96
少数股东损益	-6,361.99		-10,607.15	
六、每股收益：				
（一）基本每股收益	0.38	0.24	0.37	0.13
（二）稀释每股收益	0.38	0.24	0.37	0.13
七、其他综合收益				
八、综合收益总额	166,180,003.13	103,943,229.55	160,946,210.03	54,511,385.96
归属于母公司所有者的综合收益总额	166,186,365.12	103,943,229.55	160,956,817.18	54,511,385.96
归属于少数股东的综合收益总额	-6,361.99		-10,607.15	

9.2.3 现金流量表

编制单位：武汉南国置业股份有限公司

2009 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	464,368,493.72	266,671,948.15	505,200,121.76	207,922,383.89

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	100,836,288.85	151,412,981.30	52,582,527.99	67,886,192.81
经营活动现金流入小计	565,204,782.57	418,084,929.45	557,782,649.75	275,808,576.70
购买商品、接受劳务支付的现金	502,288,066.31	265,217,358.18	375,339,833.71	156,707,557.06
客户贷款及垫款净增加额				
存放中央银行和同业款项净增加额				
支付原保险合同赔付款项的现金				
支付利息、手续费及佣金的现金				
支付保单红利的现金				
支付给职工以及为职工支付的现金	15,557,458.80	9,725,563.26	13,623,516.14	9,538,993.60
支付的各项税费	156,743,383.03	42,106,378.27	134,963,939.47	32,045,869.30
支付其他与经营活动有关的现金	41,217,050.05	396,459,670.82	49,496,693.66	253,169,238.21
经营活动现金流出小计	715,805,958.19	713,508,970.53	573,423,982.98	451,461,658.17
经营活动产生的现金流量净额	-150,601,175.62	-295,424,041.08	-15,641,333.23	-175,653,081.47
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	249,100,000.00	37,000,000.00	194,620,000.00	2,120,000.00
取得投资收益收到的现金			186,706.40	190,473,188.72
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	1,841.00	1,841.00	700.00	700.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额				
收到其他与投资活动有关的现金				

投资活动现金流入小计	249,101,841.00	37,001,841.00	194,807,406.40	192,593,888.72
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	888,614.00	849,884.00	896,682.00	199,682.00
投资支付的现金	113,800,000.00	37,000,000.00	183,000,000.00	
质押贷款净增加额				
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			29,920,951.16	89,920,951.16
支付其他与投资活动有关的现金				
投资活动现金流出小计	114,688,614.00	37,849,884.00	213,817,633.16	90,120,633.16
投资活动产生的现金流量净额	134,413,227.00	-848,043.00	-19,010,226.76	102,473,255.56
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	723,936,000.00	130,000,000.00	626,330,000.00	141,280,000.00
发行债券收到的现金				
收到其他与筹资活动有关的现金				
筹资活动现金流入小计	1,278,896,000.00	684,960,000.00	626,330,000.00	141,280,000.00
偿还债务支付的现金	567,950,000.00	158,770,000.00	542,340,000.00	50,510,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	48,396,581.84	23,156,072.12	58,177,106.95	29,306,778.46
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润				
支付其他与筹资活动有关的现金				
筹资活动现金流出小计	616,346,581.84	181,926,072.12	600,517,106.95	79,816,778.46
筹资活动产生的现金流量净额	662,549,418.16	503,033,927.88	25,812,893.05	61,463,221.54
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响				
五、现金及现金等价物净增加额	646,361,469.54	206,761,843.80	-8,838,666.94	-11,716,604.37
加：期初现金及现金等价物余额	62,976,071.24	13,236,445.18	71,814,738.18	24,953,049.55
六、期末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

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

2009 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	432,000,000.00	5,553,721.06			21,115,089.84		179,473,762.35		1,986,409.41	640,128,982.66	432,000,000.00	5,553,721.06			15,663,951.24		45,568,083.77		2,197,016.56	500,982,772.63
加：会计政策变更																				
前期差错更正																				
其他																				
二、本年初余额	432,000,000.00	5,553,721.06			21,115,089.84		179,473,762.35		1,986,409.41	640,128,982.66	432,000,000.00	5,553,721.06			15,663,951.24		45,568,083.77		2,197,016.56	500,982,772.63
三、本年增减变动金额 (减少以“-”号填列)	48,000,000.00	506,960,000.00			10,394,322.96		134,192,042.16		-6,361.99	699,540,003.13					5,451,138.60		133,905,678.58		-210,607.15	139,146,210.03
(一) 净利润							166,186,365.12		-6,361.99	166,180,003.13							160,956,817.18		-10,607.15	160,946,210.03
(二) 其他综合收益																				

上述（一）和（二）小计						166,186,365.12		-6,361.99	166,180,003.13						160,956,817.18		-10,607.15	160,946,210.03
（三）所有者投入和减少资本	48,000,000.00	506,960,000.00							554,960,000.00								-200,000.00	-200,000.00
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																	-200,000.00	-200,000.00
（四）利润分配				10,394,322.96	-31,994,322.96				-21,600,000.00			5,451,138.60	-27,051,138.60					-21,600,000.00
1. 提取盈余公积				10,394,322.96	-10,394,322.96							5,451,138.60	-5,451,138.60					
2. 提取一般风险准备																		
3. 对所有者（或股东）的分配					-21,600,000.00				-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（或股本）																				
2. 盈余公积转增资本（或股本）																				
3. 盈余公积弥补亏损																				
4. 其他																				
(六) 专项储备																				
1. 本期提取																				
2. 本期使用																				
四、本期期末余额	480,000,000.00	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

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

2009 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	432,000,000.00	5,553,721.06			21,115,089.84		50,126,775.62	508,795,586.52	432,000,000.00	5,553,721.06			15,663,951.24		22,666,528.26	475,884,200.56

加：会计政策变更															
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		50,126,775.62	508,795,586.52	432,000,000.00	5,553,721.06			15,663,951.24		22,666,528.26	475,884,200.56
三、本年增减变动金额（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					5,451,138.60		27,460,247.36	32,911,385.96
（一）净利润						103,943,229.55	103,943,229.55							54,511,385.96	54,511,385.96
（二）其他综合收益															
上述（一）和（二）小计						103,943,229.55	103,943,229.55							54,511,385.96	54,511,385.96
（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					5,451,138.60		-27,051,138.60	-21,600,000.00
1. 提取盈余公积				10,394,322.96		-10,394,322.96						5,451,138.60		-5,451,138.60	

2. 提取一般风险准备																
3. 对所有 者（或 股东） 的分配						-21,600,0 00.00	-21,600,0 00.00							-21,600,0 00.00	-21,600,0 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																
四、本期 期末余 额	480,000,0 00.00	512,513,721.0 6			31,509,412.80	122,075,6 82.21	1,146,098 ,816.07	432,000,0 00.00	5,553,721.06				21,115,089.84	50,126,77 5.62	508,795,5 86.52	

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