



武汉南国置业股份有限公司

2010 年半年度报告

证券简称：南国置业

证券代码：002305

二〇一〇年八月二十日

目 录

第一节	重要提示	2
第二节	公司基本情况	3
第三节	股本变动和主要股东持股情况	5
第四节	董事、监事、高级管理人员情况	7
第五节	董事会报告	9
第六节	重要事项	25
第七节	财务报告（未经审计）	30
第八节	备查文件	78

第一节 重要提示

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、准确性和完整性承担个别及连带责任。

2、没有董事、监事、高级管理人员对半年度报告内容的真实性、准确性和完整性无法保证或存在异议。

3、公司全体董事亲自出席了本次审议半年度报告的董事会。

4、公司半年度财务报告未经会计师事务所审计。

5、公司负责人许晓明先生、主管会计工作负责人袁林先生及会计主管人员吴俊女士声明：保证半年度报告中财务报告的真实、完整。

第二节 公司基本情况

一、基本情况简介

- 1、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
- 2、公司法定代表人：许晓明
公司董事会秘书：王一禾
联系电话：027-83983726
传 真：027-83879100
电子信箱：ir@langold.com.cn
联系地址：武汉市汉口解放大道 387 号
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：湖北省武汉市汉口解放大道 387 号
- 3、公司注册地址：湖北省武汉市武昌区南湖中央花园会所
公司办公地址：湖北省武汉市汉口解放大道 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>
- 4、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》
公司半年度报告国际互联网网址：<http://www.cninfo.com.cn>
公司半年度报告备置地点：公司董事会办公室
- 5、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
- 6、公司其他有关资料
企业法人营业执照注册号：420100000009433
税务登记号码：420106707098970
公司组织机构代码：70719897-0

二、主要财务数据和指标

1、主要会计数据和财务指标

单位：元

	本报告期末	上年度期末	本报告期末比上年度期末增减(%)
总资产	2,527,025,433.92	2,275,907,474.20	11.03%
归属于上市公司股东的所有者权益	1,296,043,724.90	1,337,688,938.37	-3.11%
股本	480,000,000.00	480,000,000.00	0.00%
归属于上市公司股东的每股净资产(元/股)	2.70	2.79	-3.23%
	报告期(1-6月)	上年同期	本报告期比上年同期增减(%)
营业总收入	66,180,396.51	391,381,268.34	-83.09%
营业利润	8,989,839.44	92,765,098.86	-90.31%
利润总额	8,852,657.26	92,445,423.98	-90.42%
归属于上市公司股东的净利润	6,354,786.53	71,869,031.40	-91.16%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	6,457,673.16	72,109,087.56	-91.04%
基本每股收益(元/股)	0.0132	0.17	-92.24%
稀释每股收益(元/股)	0.0132	0.17	-92.24%
净资产收益率(%)	0.48%	10.66%	-10.18%
经营活动产生的现金流量净额	-216,972,819.49	13,821,677.82	-1,669.80%
每股经营活动产生的现金流量净额(元/股)	-0.45	0.03	-1,600.00%

2、非经常性损益项目

单位：元

非经常性损益项目	金额	附注(如适用)
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-137,182.18	
少数股东权益影响额	0.00	
所得税影响额	34,295.55	
合计	-102,886.63	-

第三节 股本变动和主要股东持股情况

一、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%				-9,600,000	-9,600,000	432,000,000	90.00%
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%				-7,887,530	-7,887,530	432,000,000	90.00%
其中：境内非国有法人持股	124,301,594	25.89%				-7,887,530	-7,887,530	116,414,064	24.25%
境内自然人持股	315,585,936	65.75%						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	8.00%				9,600,000	9,600,000	48,000,000	10.00%
1、人民币普通股	38,400,000	8.00%				9,600,000	9,600,000	48,000,000	10.00%
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	480,000,000	100.00%						480,000,000	100.00%

二、前 10 名股东、前 10 名无限售条件股东的持股情况表

股东总数	22069				
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	90,000,000
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	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	
陈 恽		411,269		人民币普通股	
陈锦棠		350,930		人民币普通股	
张庆莲		291,900		人民币普通股	
冀晓斌		267,300		人民币普通股	
刘 捷		241,528		人民币普通股	
洗永钊		230,222		人民币普通股	
陈巧蓉		225,900		人民币普通股	
东方汇理银行		221,700		人民币普通股	
韩金桂		203,500		人民币普通股	
刘汉波		201,400		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>			

三、控股股东及实际控制人变更情况

公司控股股东及实际控制人为许晓明先生。

本报告期内控股股东和实际控制人没有发生变更。

第四节 董事、监事、高级管理人员情况

一、董事、监事和高管人员持股变动情况

报告期内，公司董事、监事和高管人员持有本公司股份未发生变动，具体持股情况详见下表：

姓名	职务	年初持股数	本期增持股份数量	本期减持股份数量	期末持股数	其中：持有 限制性股 票数量	期末持有 股票期权 数量	变动原因
许晓明	董事长	242,204,256	0	0	242,204,256	0	0	无变动
裴笑箏	董事兼总经理	0	0	0	0	0	0	无变动
王昌文	董事兼副总经理	5,572,800	0	0	5,572,800	0	0	无变动
王一禾	董事兼董事会秘书	1,226,016	0	0	1,226,016	0	0	无变动
刘继成	董 事	1,408,320	0	0	1,408,320	0	0	无变动
王 耕	董 事	3,255,984	0	0	3,255,984	0	0	无变动
余砚新	财务总监	848,880	0	0	848,880	0	0	注 1
袁 林	财务总监	0	0	0	0	0	0	注 2
吕志伟	独立董事	0	0	0	0	0	0	无变动
向德伟	独立董事	0	0	0	0	0	0	无变动
吴晓东	独立董事	0	0	0	0	0	0	注 3
许章华	独立董事	0	0	0	0	0	0	注 4
周道志	监事会主席	10,045,296	0	0	10,045,296	0	0	无变动
许贤明	监 事	5,867,424	0	0	5,867,424	0	0	注 5
高泽雄	监 事	0	0	0	0	0	0	注 6
周 旻	监 事	199,300	0	0	199,300	0	0	无变动
合 计	-	270,628,276	0	0	270,628,276	0	0	-

注 1：余砚新先生原系公司财务总监，报告期内因个人原因申请辞去财务总监职务。经公司董事会审议通过并聘任新的财务总监后，余砚新先生正式辞去公司财务总监职务。

注 2：报告期内经公司总经理提名，公司董事会审议通过并聘任袁林先生为公司财务总监。

注 3：吴晓东先生原系公司独立董事，因个人原因申请辞去独立董事职务。经公司董事会、股东大会审议通过并补选独立董事后，吴晓东先生正式辞去公司独立董事职务。

注 4：报告期内经公司董事会提名，公司股东大会审议通过补选许章华先生为公司独立董事。

注 5：许贤明先生原系公司监事，报告期内因个人原因申请辞去监事职务。经公司监事会、股东大会审议通过并补选监事后，许贤明先生正式辞去公司监事职务。

注 6：报告期内经公司监事会提名，公司股东大会审议通过补选高泽雄先生为公司监事。

二、报告期内公司董事、监事和高管人员新聘和解聘情况

余砚新先生由于个人原因，提出辞去所担任的财务总监职务。2010 年 4 月 13 日，公司第一届董事会第十一次会议审议通过了《关于更换财务总监的议案》，会议根据总经理裴笑箏的提名，聘任袁林先生为公司财务总监。余砚新先生辞职后不再担任公司任何职务。

吴晓东先生由于个人原因，提出辞去所担任的独立董事职务。2010 年 3 月 26 日，公司第一届董事会第十次会议审议通过《关于提名许章华先生为公司独立董事候选人的议案》，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《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》，同意聘任许章华先生为公司独立董事。吴晓东先生辞职后不再担任公司任何职务。

许贤明先生由于个人原因，提出辞去所担任的监事职务。2010 年 3 月 26 日，公司第一届监事会第七次会议审议通过《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》，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《关于聘任高泽雄先生为公司第一届监事会监事的议案》，同意聘任高泽雄先生为公司监事。许贤明先生辞职后不再担任公司任何职务。

第五节 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分析

2010年上半年，中国经济继续保持2009年以来的回升态势。尽管二季度增速放缓，但经济结构更为合理与平衡，总体经济势头向好。与此同时，房地产行业前四个月承接了去年以来的爆发性增长势头，全国商品房销售面积2.34亿平方米，同比增长32.80%，商品房销售额1.24万亿元，同比增长55.40%。但伴之而来的房价过快上涨、“地王”频出等现象引起了社会和管理部门的高度关注。政府相继出台了包括“国四条”、“国十一条”在内20多个调控政策，综合运用土地、信贷、税收、行政监督等多种手段，全面系统地遏制房价过快上涨，尤其是4月中旬，国务院下发《关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》（俗称“新国十条”）后，商品住宅市场形势发生显剧变化，5、6月份全国商品住宅成交面积和成交金额同比分别下降5.9%和11.1%。上述政策的出台与实施，提高了改善性住房需求的购房条件，改变了购房者对市场未来的预期，对商品住宅市场产生了明显的影响。目前，全国各大城市的商品住宅交易量明显下降，市场呈现量跌价滞态势。

在楼市新政背景下，与住宅市场呈现的冷清不同，以商铺和写字楼为主的商业地产却日趋受到市场热捧，呈现量价齐升态势。从4月份起国内房地产资金流向出现“转舵”，主要进入商业、写字楼市场。今年1-7月份，全国办公楼、营运用房销售增速分别为39.4%、36.6%，而住宅销售增速仅为7.1%。在北京、上海、广州、成都等城市一手住宅市场成交持续萎缩的状态下，中高端商铺的空置率却出现明显下降。在看好未来长远市场发展前景的情形下，国内大牌房产企业纷纷转战商业地产领域，加码对其商业地产的投资比例。

面对当前的行业政策环境和发展态势，公司管理层认为：政府通过促供给、抑需求，目的在于遏制房价过快上涨，现阶段的调控系针对行业增长过热和发展失衡的校正，短期对房地产市场有抑制，但有利于行业的长期发展；政策出台后市场的反应也表明了市场对政策调控的认同。目前，市场进入政策观察期，短期内放松现有调控政策的基础还不存在，但未来政府出台更严厉调控政策的可能性也不大。而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。因此公司对于未来的行业发展环境保持乐观。尽管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，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。近年来，在宏观经济波动较大的情况下，武汉作为中部地区的中心城市和龙头城市，经济基本面持续向好，始终保持较高增速。2010 年上半年武汉市城市居民人均可支配收入 11,143.75 元，比上年增长 14.9%；人均消费支出 7,150.14 元，比上年增长 16.6%。房地产行业在武汉的支柱产业地位将长期保持，房地产的刚性需求仍然占据着市场需求的主导，随着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。公司将执行既定的稳健经营和适度扩张战略，通过稳健的财务安排和合理的资金规划，在确保公司经营安全的同时，更好地把握可能出现的市场机会，在进一步开拓武汉市场的同时，积极谋求向湖北省二、三线城市和中部地区省会城市拓展，确保公司战略目标的如期实现。

（二）报告期内公司总体经营发展情况的回顾

1、公司总体经营情况

报告期内，公司实现营业收入 6,618.04 万元，较上年同期下降 83.09%，利润总额 885.27 万元，同比下降 90.42%，净利润 635.48 万元，较上年同期下降 91.16%。业绩变动的原因主要是由于房地产行业的特性所致，项目的开发结算周期与财务报告期有所不同。公司 2008 年销售项目有部分销售收入在 2009 年一季度实现结转；而 2009 年销售项目主要为商业地产项目，推出后市场反应热烈，当年内即实现了大部分销售结转，因此 2010 年上半年可结转销售收入较少。公司 2010 年销售结转主要集中在第四季度。

报告期内，公司无新开工项目。上半年公司抓紧推进本年度计划新开工项目的前期工作，下半年将按计划陆续实现 5 个新项目开工。

2、公司主要业务及经营情况分析

（1）主要会计数据

单位：（人民币）元

	2010 年 1-6 月	2009 年 1-6 月	增减变动 (%)
营业总收入	66,180,396.51	391,381,268.34	-83.09%
利润总额	8,852,657.26	92,445,423.98	-90.42%
归属于上市公司股东的净利润	6,354,786.53	71,869,031.40	-91.16%

经营活动产生的现金流量净额	-216,972,819.49	13,821,677.82	-1,669.80%
	2010.06.30	2009.12.31	增减变动(%)
总资产	2,527,025,433.92	2,275,907,474.20	11.03%
归属于上市公司股东的所有者权益	1,296,043,724.90	1,337,688,938.37	-3.11%
股本	480,000,000.00	480,000,000.00	0.00%
基本每股收益(元/股)	0.0132	0.17	-92.24%

报告期内，公司归属于上市公司股东的净利润较上年同期减少91.16%，每股收益较上年同期减少92.24%。

(2) 主要财务指标变动

单位：(人民币)元

	报告期(1-6月)	上年同期	本报告期比上年同期增减(%)
基本每股收益(元/股)	0.0132	0.17	-92.24%
稀释每股收益(元/股)	0.0132	0.17	-92.24%
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	0.0135	0.17	-92.06%
加权平均净资产收益率(%)	0.48%	10.66%	-10.18%
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	0.48%	10.70%	-10.22%
每股经营活动产生的现金流量净额(元/股)	-0.45	0.03	-1,600.00%

(3) 毛利率变动情况

本期毛利率为 49.40%，较上期毛利率 33.79% 上升 15.61 个百分点，主要系 2010 年上半年销售的是大武汉生活广场和南湖都会等商业地产，而 2009 年 1-6 月主要销售的是南国 SOHO 公寓项目，其毛利率低于商业地产销售毛利率。

(4) 公司主营业务的范围及经营情况

主营业务分行业、产品情况划分

单位：(人民币)万元

分行业或分产品	营业收入	营业成本	毛利率(%)	营业收入比上年同期增减(%)	营业成本比上年同期增减(%)	毛利率比上年同期增减(%)
房地产行业	6,618.04	3,348.43	49.40%	-83.09%	-87.08%	15.61%
物业销售收入	4,840.34	2,291.08	52.67%	-86.78%	-90.78%	20.54%
出租收入和物业管理费收入	1,777.70	1,057.35	40.52%	-29.67%	-0.83%	-17.30%

报告期内，公司实现营业收入 6,618.04 万元，其中物业销售收入占营业收入 73.14%，物业出

租和物业管理收入占营业收入26.86%。

按业务区域划分

单位：（人民币）万元

地 区	营业收入	营业收入比上年同期增减（%）
湖北武汉	6,618.04	-83.09%

公司的收入来源主要集中在武汉地区，今后将伺机拓展周边市场，重点向湖北省二、三线城市和中部地区省会城市发展，适当分散市场集中度，开拓业务新领域。

（5）主要供应商和客户情况

前五名供应商：

单位：（人民币）元

序号	供应商名称	金额	是否存在关联关系
1	中南勘察基础工程有限公司	10,848,637.65	否
2	新八建设集团有限公司	9,768,334.27	否
3	武汉中生建工集团公司	9,663,413.94	否
4	总参工程兵科研三所技术服务部	5,490,888.20	否
5	湖北山河建工集团有限公司	5,423,127.00	否
合计		41,194,401.06	—

报告期内公司向前五名供应商支付总额为4,119.44万元，占公司报告期内全部供应商总额的49.64%。

前五名客户：

公司的产品主要为商品房，包括商铺、办公楼、住宅，客户比较分散，一般不固定。

序号	客户名称	金 额	是否存在关联关系
1	黄木水	5,656,131.00	否
2	豪客来（陈跃进）	4,492,200.00	否
3	武汉市基督教爱国运动委员会	4,172,616.00	否
4	廖 莹	2,570,880.00	否
5	张宇昂	2,194,724.70	否
合计		19,086,551.70	—

(6) 非经常性损益情况

单位：（人民币）元

项 目	报告期（1—6月）	上年同期
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		
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）		
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	-137,182.18	-319,674.88
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	0.00	78,418.72
23. 所得税影响额	34,295.55	1,200.00
合 计	-102,886.63	-240,056.16

(7) 主要费用情况

单位：(人民币) 万元

项 目	2010 年 1-6 月	2009 年 1-6 月	变动幅度
销售费用	314.75	863.66	-63.56%
管理费用	1,363.84	1,194.40	14.19%
财务费用	-316.88	10.72	-
合 计	1,361.71	2,068.78	-34.18%
所 得 税	252.39	2,057.86	-87.74%
总 计	1,614.10	4,126.64	-60.89%

报告期内，公司销售费用较去年同期下降 63.56%，主要是公司在武汉及周边地区知名度大大提高且报告期内销售的物业均为公司已培育成熟的商业物业，广告投入费减少所致。财务费用中的利息收入较上期大幅增加，主要系去年末募集资金到位产生的利息收入增加以及报告期内资金计划性增强，对短期闲散资金加强存款管理所致。管理费用较上年上升 14.19%，主要是公司经营规模扩大导致人力成本和办公费用增加所致。

3、公司财务状况分析

(1) 报告期内公司资产情况

公司主要资产构成/变动状况

单位：(人民币) 万元

项 目	2010.06.30		2009.12.31		增减变动	
	金额	比重	金额	比重	金额	比重
货币资金	81,092.60	32.09%	70,933.75	31.17%	14.32%	0.92%
应收账款	1,535.29	0.61%	2,631.48	1.16%	-41.66%	-0.55%
预付款项	23,748.76	9.40%	15,912.91	6.99%	49.24%	2.41%
其他应收款	1,891.85	0.75%	2,894.93	1.27%	-34.65%	-0.52%
存 货	143,826.44	56.92%	134,529.47	59.11%	6.91%	-2.19%
流动资产合计	252,094.93	99.76%	226,902.54	99.70%	11.10%	0.06%
长期股权投资		0.00%	-	0.00%		0.00%
固定资产	409.96	0.16%	455.15	0.20%	-9.93%	-0.04%
商 誉	1.33	0.00%	1.33	0.00%	0.00%	0.00%
递延所得税资产	196.32	0.08%	231.73	0.10%	-15.28%	-0.02%
资产总计	252,702.54	100%	227,590.75	100.00%	11.03%	0.00%

截止 2010 年 06 月 30 日，公司资产总额为 252,702.54 万元，比上年末增长 11.03%，公司资产规模不断扩大。期末流动资产为 252,094.93 万元，占总资产的比重为 99.76%。

主要资产变动幅度超过 30% 原因：

① 报告期末，应收账款余额为 1,535.29 万元，比上年末减少 41.66%，主要系前期销售房款收回所致；

② 报告期末，预付账款余额为 23,748.76 万元，比上年末增加 49.24%，主要系预付工程款所致；

③ 报告期末，其他应收款余额为 1,891.85 万元，比上年末减少 34.65%，主要系公司加强往来款回款所致。

主要资产计量情况

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

公司主要资产情况

① 存货：公司存货主要为房地产项目开发成本和开发产品。

存货分类：

单位：（人民币）元

存货项目	期末余额			年初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	1,085,044,896.82		1,085,044,896.82	965,334,567.69		965,334,567.69
开发产品	353,219,459.52		353,219,459.52	379,960,160.72		379,960,160.72
低值易耗品						
合计	1,438,264,356.34		1,438,264,356.34	1,345,294,728.41		1,345,294,728.41

开发成本明细：

单位：（人民币）元

项 目	年初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
洪广首座	79,862,082.45	117,030.50		79,979,112.95
南国 SOHO	71,187,653.53	17,656,460.37		88,844,113.90
南国中心 1 期	97,758,756.16	18,436,014.00		116,194,770.16

项 目	年初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
南国中心 2 期	233,407,811.88	20,221,495.66		253,629,307.54
大武汉生活广场	335,469,047.29	56,767,486.44		392,236,533.73
北都城市广场	131,150,130.98	6,363,471.16		137,513,602.14
永利电源	16,499,085.40	60,000.00		16,559,085.40
首义广场		88,371.00		88,371.00
合 计	965,334,567.69	119,710,329.13		1,085,044,896.82

开发产品明细:

单位: (人民币) 元

项 目	年初余额	本期增加额	本期减少额			期末余额
			本期销售	本期摊销	本期其他减少	
中央花园	7,020,415.71		712,568.84	64,920.37		6,242,926.50
南湖都会	35,998,535.33		5,309,184.62	66,914.28		30,622,436.43
风华天城 1 期	24,220,566.73		1,045,141.22			23,175,425.51
风华天城 2 期	18,972,077.77		49,586.77			18,922,491.00
南国 SOHO	8,350,411.22					8,350,411.22
大武汉生活广场	285,398,153.96		15,794,348.29	3,698,036.81		265,905,768.86
合 计	379,960,160.72		22,910,829.74	3,829,871.46		353,219,459.52

报告期内, 公司存货未发生减值。

②固定资产:

单位: (人民币) 元

项 目	年初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
一、原价合计	8,903,620.04	191,948.00		9,095,568.04
房屋及建筑物	262,352.00			262,352.00
机器设备	544,378.53			544,378.53
运输工具	5,544,535.91			5,544,535.91
其他	2,552,353.60	191,948.00		2,744,301.60
二、累计折旧合计	4,352,154.14	643,797.12		4,995,951.26
房屋及建筑物	79,541.98	64,849.14		144,391.12
机器设备	471,992.00	34,955.16		506,947.16

项 目	年初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
运输工具	2,382,286.53	295,350.78		2,677,637.31
其他	1,418,333.63	248,642.04		1,666,975.67
三、固定资产减值准备累计金额合计				
房屋及建筑物				
机器设备				
运输工具				
其他				
四、固定资产账面价值合计	4,551,465.90			4,099,616.78
房屋及建筑物	182,810.02			117,960.88
机器设备	72,386.53			37,431.37
运输工具	3,162,249.38			2,866,898.60
其他	1,134,019.97			1,077,325.93

截至2010年06月30日，公司无已设置抵押、担保的固定资产。报告期内，公司固定资产状况良好。

③公司资产减值准备计提情况：

资产减值准备明细表

单位：（人民币）元

项 目	期初账面余额	本期增加	本期减少		期末账面余额
			转回	转销	
一、坏账准备	9,294,028.21	309,237.75	1,721,598.22	0.00	7,881,667.74
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	309,237.75	1,721,598.22		7,881,667.74

资产减值损失明细表

单位：（人民币）元

项 目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失	-1,412,360.47	1,757,553.84
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	-1,412,360.47	1,757,553.84

报告期末，公司加强应收账款和其他应收款等往来款的清理，致使坏账准备减少。

(2) 报告期内公司负债情况

单位：（人民币）万元

项目	2010.06.30		2009.12.31		变动幅度	
	金额	比重	金额	比重	金额	比重
短期借款	53,903.00	58.02%	33,737.00	36.03%	59.77%	21.99%

应付票据		0.00%		0.00%		0.00%
应付账款	5,581.95	6.01%	6,472.53	6.91%	-13.76%	-0.90%
预收款项	1,109.80	1.19%	955.62	1.02%	16.13%	0.17%
应付职工薪酬	212.93	0.23%	215.37	0.23%	-1.13%	0.00%
应交税费	5,900.38	6.35%	8,999.46	9.61%	-34.44%	-3.26%
应付股利	635.39	0.68%	755.22	0.81%	-15.87%	-0.13%
其他应付款	6,619.91	7.13%	12,565.05	13.42%	-47.31%	-6.29%
一年内到期的非流动负债	5,000.00	5.38%	10,000.00	10.68%	-50.00%	-5.30%
流动负债合计	78,963.36	85.00%	73,700.25	78.72%	7.14%	6.28%
长期借款	13,839.41	14.90%	19,823.60	21.17%	-30.19%	-6.27%
递延所得税负债		0.00%		0.00%	0.00%	0.00%
其他非流动负债	100.00	0.10%	100.00	0.11%	0.00%	-0.01%
负债合计	92,902.77	100%	93,623.85	100.00%	-0.77%	0.00%

截止2010年6月30日，公司负债总额为 92,902.77 万元，比上年末减少0.77%，其中流动负债为 78,963.36万元，占负债总额的比重为85.00%，较2009年末上升6.28%，系公司短期借款增加所致。

主要负债变动幅度超过30%原因：

①报告期末，银行借款总额为72,742.41万元，比上年末增加14.45%，主要系公司新增贷款所致。其中短期借款期末余额为53,903.00万元，较年初增加20,166.00万元，增长59.77%；一年内到期长期借款期末余额为5,000.00万元，较年初减少5,000.00万元，减少50%；长期借款期末余额为13,839.41万元，较年初减少5,984.19万元，减少30.19%。

②报告期末，应交税费余额为5,900.38万元，较上年末减少34.44%，主要系公司及时缴纳各项税款所致。

③报告期末，其他应付款余额为6,619.91万元，较上年末减少47.31%，主要系往来款结算所致。

(3) 报告期内公司现金流情况

单位：（人名币）万元

项 目	2010年1-6月	2009年1-6月	变动幅度
一、经营活动产生的现金流量净额	-21,697.28	1,382.17	-
经营活动现金流入量	10,944.16	31,362.40	-65.10%

其中：销售商品、提供劳务收到的现金	7,493.13	25,995.86	-71.18%
经营活动现金流出量	32,641.44	29,980.23	8.88%
其中：购买商品、接受劳务支付的现金	16,903.92	16,713.55	1.14%
其中：支付的各项税费	4,888.19	10,350.29	-52.77%
二、投资活动产生的现金流量净额	-24.19	1,346.86	-
投资活动现金流入量	0.00	12,730.00	-100%
投资活动现金流出量	24.19	11,383.14	-99.79%
三、筹资活动产生的现金流量净额	31,880.32	15,760.26	102.28%
筹资活动现金流入量	76,000.00	46,443.60	63.64%
筹资活动现金流出量	44,119.68	30,683.34	43.79%
四、现金及现金等价物净增加额	10,158.85	18,489.29	-45.06%
现金流入总计	86,944.16	90,536.00	-3.97%
现金流出总计	76,785.31	72,046.71	6.58%

报告期内公司现金及现金等价物净增加额为10,158.85万元，主要因报告期内筹资活动现金净流量为净流入31,880.32万元。

①经营活动现金流量

报告期内经营活动产生的现金流量净额为-21,697.28万元，较上年同期下降23,079.45万元，主要系公司报告期内销售资金较上年同期下降。

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-24.19万元，较上年同期下降1,371.05万元，主要系公司上年同期存在质押存单解押导致。

③筹资活动现金流量

报告期内公司筹资活动产生的现金流量净额为31,880.32万元，较上年同期增加102.28%，主要系报告期内江西国际信托股份有限公司对子公司南国商业增资所致。

(4) 偿债能力分析

项 目		2010年1-6月	2009年末	2009年1-6月
偿债能力	流动比率	3.19	3.08	2.3
	速动比率	1.37	1.25	0.63
	资产负债率	36.76%	41.14%	60.57%
	利息保障倍数	1.33	7.39	6.43

流动比率、速动比率：公司报告期末流动比率为 3.19，速动比率为 1.37，较2009年末略增，公司短期负债偿还能力良好。

资产负债率：公司报告期末资产负债率为36.76%，较上年末略降4.38个百分点。

利息保障倍数：公司报告期利息保障倍数下降，主要系当期实现利润下降所致。

综上所述，报告期内本公司筹融资活动仍遵循稳健原则。

4、报告期内，单个子公司的净利润或单个参股公司的投资收益对公司净利润影响超过 10% 的公司为武汉南国商业发展有限公司和武汉大本营商业管理有限公司，分别实现主营业务收入为 2,687.79万元、973.46万元，营业利润397.05万元、324.69万元，净利润 297.78万元、248.74 万元，扣除内部交易和权益比例影响后对归属于母公司的净利润影响比例为46.86%、39.14%。

二、公司面临的困难及应对策略

（一）公司未来面临的主要风险

1、政策性风险

2009年房地产行业的快速回暖和房价过快上涨，使政府在2009年底就开始对房地产行业实施宏观调控，特别是近期出台的大幅提高二套房的首付款比例和利率、取消首套房贷优惠，收紧土地出让金分期付款条件及加强土地增值税的征管等政策，可能会进一步抑制客户有效需求，增加公司的开发成本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

房地产调控改变了购房者对市场未来的预期，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 年新增物业销售主要集中在下半年，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、行业竞争风险

公司所在地武汉的商业地产竞争逐渐激烈。市场中除了已有的大连万达外，以万科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开发企业也开始加大商业地产的开发。

4、财务风险

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。

（二）公司的应对策略

面对现阶段的行业调控及市场竞争，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，在确保经营稳健的基础上，以推动组织架构调整和全面目标绩效管理为手段，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，为公司的持续发展创造条件。

1、实施全面目标绩效管理，提高公司运营质量。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。经公司董事会审议通过，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。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；项目部通过权责匹配，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。在此基础上，公司 6 月份完成了运用平衡计分卡工具建立全面目标绩效管理体系的工作。公司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，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形式，保证目标和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。公司组织结构的变革和全面目标绩效管理的实施，不仅为今年项目开发、项目营运和项目（土地）储备等各项工作计划的完成和全年经营目标的实现提供了有力保证，同时将进一步推进公司战略聚焦性组织的形成和战略目标的实现。

2、不断加大项目拓展力度，适时扩大公司在武汉以外区域的业务布局。在深耕现有的以城市广场（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，加大新产品线研发力度，把握新兴商业地产领域的机会，丰富公司的产品线，增强公司持续发展能力。

3、加快在建项目开发进度，确保全年经营目标的实现。公司从组织设置、人员配置、绩效机制、资金安排等方面采取有力措施，力争：一是实现南湖城市广场项目年度销售目标并在年内竣工结转；二是北都城市广场项目年内实现预售；三是保证年内5个新开工项目共计32.62万平方米新开工面积计划的实施，为公司明年经营和效益上台阶奠定基础。同时，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；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。

4、不断创新融资方式，拓宽融资渠道以保证 2010 年经营计划的顺利实施。在发挥自身良好的企业资信获取银行信贷资金的同时，为应对不断紧缩的房地产信贷形势，4 月份，公司与江西信托合作，成功发行了 3 亿元的股权信托，为公司顺利推进项目开发、把握可能出现的市场机会创造了更为有利的资金条件。

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				6,169.59		
变更用途的募集资金总额				0		已累计投入募集资金总额				16,004.81		
变更用途的募集资金总额比例				0%								
承诺投资项目	是否已变更项目(含部分变更)	募集资金承诺投资总额	调整后投资总额	截至期末承诺投入金额(1)	报告期内投入金额	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	报告期内实现的效益	是否达到预计效益	项目可行性是否发生重大变化
大武汉家装一家居馆	否	16,000	16,000	-	0	0	-	-	2011年12月30日	-	注(1)	否
大武汉家装一旗舰店	否	8,000	8,000	-	0	0	-	-	2011年12月30日	-	注(1)	否
大武汉家装 U 座(商务楼)	否	4,000	4,000	-	228.09	2,928.09	-	-	2008年12月19日	158.73	注(2)	否
南国 SOHO 北区	否	8,000	8,000	-	354.06	6,131.71	-	-	2008年12月15日	0	注(3)	否
研发中心业务发展	否	2,000	2,000	-	11	596.00	-	-	-	-	注(4)	否
南湖城市广场	否	8,000	8,000	-	3,134.61	3,334.41	-	-	2010年12月30日	-	注(1)	否
北都城市广场	否	9,496	9,496	-	2,441.83	3,014.60	-	-	2011年9月30日	-	注(1)	否
合计		55,496	55,496	-	6,169.59	16,004.81	-	-	-	158.73		
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								
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								
				公司使用募集资金置换公司预先投入募集资金项目建设的自筹资金共计 5,285 万元，其中：大武汉家装项目 2,700 万元，南国 SOHO 北区 2,000 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				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	本公司尚未使用的募集资金金额为 39,490.58 万元，考虑募集资金专用帐户累计利息收入 246.85 万元，合计结余 39,737.43 元。其中：本公司募集资金专户 7,995.29 万元，武汉南国商业发展有限公司募集资金专户 25,238.79 万元，武汉北都商业有限公司募集资金专户 6,503.35 万元。
实际募集资金净额超过计划募集资金金额部分的使用情况	适用 公司本次募集资金净额为人民币 55,496 万元，较 38,000 万元的募集资金投资项目资金需求超募资金 17,496 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 8,000 万元用于南国·南湖城市广场项目的建设，将超募资金中的 9,496 万元用于南国·北都城市广场项目的建设。
募集资金使用及披露中存在的问题或其他情况	无

注 1：项目尚未建成。

注 2：报告期内，大武汉家装 U 座（商务楼）写字楼实现销售收入 665.83 万元，截止 2010 年 6 月 30 日，该项目累计实现销售收入 7821.63 万元，未销售的写字楼和商铺已全部出租。

注 3：截止 2010 年 6 月 30 日，南国 SOHO 北区累计实现销售收入 34,794.98 万元，其中公寓销售 99.91%，销售面积 65,804.59 平方米，实现销售收入 31,702.31 万元；商铺全部实现销售，销售面积 4603.77 平方米，实现销售收入 3,092.66 万元。

注 4：研发中心的业务发展不进行单独的财务评价。研发中心的效益主要体现在对宏观经济、区域经济、公共空间和商业规划等深入研究，确保商业项目安全，提升商业项目的价值。

2、报告期内非募集资金项目的投资情况

报告期内，除募集资金项目以外的开发项目有 3 个，分别处于不同的阶段，具体情况如下：

项目名称	预计总投资 (万元)	本年投资额 (万元)	项目收益情况
南国中心 1 期	63,093.00	1,913.98	项目开发中，尚未产生收益
南国中心 2 期	114,109.00	1,357.83	项目开发中，尚未产生收益
洪广首座	24,192.00	42.93	项目开发中，尚未产生收益
合计	201,394.00	3,314.74	

四、对 2010 年 1-9 月经营业绩的预计

2010 年 1-9 月预计的经营业绩	归属于上市公司股东的净利润比上年同期下降 50% 以上			
2010 年 1-9 月净利润同比变动幅度的预计范围	归属于上市公司股东的净利润比上年同期下降幅度为：	70.00%	~	95.00%
	公司预计 2010 年 1-9 月归属于上市公司股东的净利润与上年同期相比下降 70%-95%			
2009 年 1-9 月经营业绩	归属于上市公司股东的净利润（元）：	106,209,603.21		
业绩变动的原因说明	公司 2010 年结转项目主要为南湖城市广场，其产生的利润将在第四季度体现。			

第六节 重要事项

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》以及中国证监会和深圳证券交易所的有关法律、法规及规范的要求，不断改进和完善公司法人治理结构和内部控制制度以加强公司治理和规范运作。

报告期内，公司根据《上市公司章程指引》梳理了原公司的各项规章制度，并在此基础上对原有的部分规章制度进行修订完善，先后制定了《投资者关系管理制度》、《董事、监事、高管人员所持本公司股份及其变动管理制度》、《审计委员会年报工作规程》、《独立董事年报工作制度》、《对外担保管理办法》、《重大信息内部报告制度》、《突发事件处理制度》、《外部单位报送信息管理制度》等有关制度，进一步完善了公司治理制度体系。

上述各项制度均得到有效的执行，公司股东会、董事会、监事会依法履行各自职责，运作规范；公司对募集资金使用、对外担保、重大投资及有关信息披露事项均按照相关的规定履行了相应的程序并对涉及事项及时进行了信息披露。

二、实施利润分配方案的执行情况

1、2010年4月23日，公司2009年年度股东大会审议通过了《关于公司2009年度利润分配方案》，公司以2010年5月5日为基准日，以2009年12月31日总股本48,000万股为基数，每10股派发现金红利1.00元（含税）。报告期内，该方案已实施完毕。

2、2010年半年度，公司无利润分配预案。

三、报告期内重大诉讼、仲裁事项

报告期内公司未发生重大诉讼、仲裁事项。

四、报告期内持有其他上市公司、非上市金融企业股权及证券投资情况

1、持有其他上市公司股权情况

报告期内，公司未持有其他上市公司股权。

2、持有非上市金融企业股权情况

报告期内，公司未持有其他上市金融企业股权情况。

3、报告期内证券投资情况

报告期内，公司无证券投资。

五、报告期内收购或出售资产及吸收合并事项

报告期内，公司未收购或出售资产及吸收合并事项。

六、报告期内发生的重大关联交易事项

报告期内公司无重大关联交易事项。

七、重大合同及履行情况

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

2、担保事项

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

(2) 截止 2010 年 6 月 30 日，公司为购买商品房业主的按揭贷款提供担保的余额为 38,673 万元，占公司 2009 年末经审计合并报表净资产的 28.91%。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此类担保承担连带责任而发生损失的情形，因此该项担保对公司的财务状况无重大影响。

(3) 截止 2010 年 6 月 30 日，公司为合并报表范围内的子公司提供的担保余额为 50,289.41 万元，占公司 2009 年末经审计合并报表净资产的 37.59%。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。

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	武汉新十建集团有限公司	3,918	2009.11-2011.1	根据工程进度付款
2	南湖城市广场	武汉新八集团有限公司	3,178	2009.11-2011.1	同上
3	南湖城市广场	山河建设集团有限公司	2,901	2009.11-2011.1	同上

4	北都城市广场	武汉中生建工集团有限公司	4,438	2010.4-2011.5	同上
5	北都城市广场	湖北工程建设总承包有限公司	3,391	2010.4-2011.5	同上
6	北都城市广场	武汉市江汉建筑工程公司	2,030	2010.4-2011.5	同上
7	北都城市广场	总参工程兵科研三所技术服务部	2,419	2009.7-2010.12	同上

2010年4月19日，南国置业与沃尔玛（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南国置业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。

八、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。

九、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。

十、独立董事关于公司控股股东及其他关联方占用公司资金及公司对外担保情况的专项说明和独立意见

根据《关于上市公司建立独立董事制度的指导意见》、《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)、《关于规范上市公司对外担保行为的通知》

(证监发[2005]120号)、《深圳证券交易所股票上市规则》、《中小企业板投资者权益保护指引》和公司《章程》、《董事会议事规则》及《独立董事工作制度》的有关规定，公司独立董事吕志伟、向德伟、许章华认真阅读了公司的相关资料，对公司控股股东及其他关联方资金占用公司资金及公司对外担保情况进行了仔细的核查。基于每个人客观、独立判断的立场，就公司 2010 年半年度报告期内的公司控股股东及其他关联方资金占用公司资金及公司对外担保情况发表独立意见如下：

(一) 公司与控股股东及其他关联方的资金往来情况

报告期内，公司不存在控股股东及其他关联方占用公司资金的情况，也不存在将资金直接或间接提供给关联方使用的情形，包括：

- 1、控股股东及其他关联方要求公司为其垫支工资、福利、保险、广告等期间费用或互相代为承担成本和其他支出。
- 2、有偿或无偿地拆借公司的资金给控股股东及其他关联方使用。
- 3、通过银行或非银行金融机构向关联方提供委托贷款。
- 4、委托控股股东及其他关联方进行投资活动。
- 5、为控股股东及其他关联方开具没有真实交易背景的商业承兑汇票。
- 6、代控股股东及其他关联方偿还债务。

(二) 公司累计和当期对外担保情况

(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 6 月 30 日，公司为购买商品房屋主的按揭贷款提供担保的余额为 38,673 万元，担保金额随着借款人逐期还款而相应递减，根据行业惯例，此项担保是必需的，本公司历年没有发生由于担保连带责任而发生损失的情形，因此该项担保对公司的财务状况无重大影响。

(3) 截止 2010 年 6 月 30 日，公司为合并报表范围内的子公司提供的担保余额为 50,289.41 万元，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。

(4) 公司已建立了完善的对外担保风险控制制度，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；所有对外担保事项(包括对子公司的担保)均相应通过了董事会、股东大会审议，严格履行了决策程序,有效地控制了对外担保的风险。公司及其控股子公司不存在违规担保的情形。

十一、报告期内信息披露情况索引

公司 2010 年 1-6 月公告事项均已刊登在《中国证券报》、《上海证券报》《证券时报》、《证券日报》和巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）。

公告编号	公告事项	公告日期	刊载报刊名称
2010-001	《关于网下配售股票上市流通的提示性公告》	2010-2-3	《中国证券报》《上海证券报》 《证券时报》《证券日报》
2010-002	《第一届董事会第九次董事会决议的公告》	2010-2-12	《中国证券报》《上海证券报》 《证券时报》《证券日报》
2010-003	《2009 年度业绩快报公告》	2010-2-26	《中国证券报》《上海证券报》 《证券时报》《证券日报》
2010-004	《第一届董事会第十次会议决议公告》	2010-3-30	《中国证券报》《上海证券报》 《证券时报》《证券日报》
2010-005	《第一届监事会第七次会议决议公告》	2010-3-30	《中国证券报》《上海证券报》 《证券时报》《证券日报》
2010-006	《2009 年年度报告摘要》	2010-3-30	《中国证券报》《上海证券报》 《证券时报》《证券日报》
2010-007	《2009 年度募集资金使用情况的专项报告》	2010-3-30	《中国证券报》《上海证券报》 《证券时报》《证券日报》
2010-008	《关于召开公司 2009 年度股东大会的通知》	2010-3-30	《中国证券报》《上海证券报》 《证券时报》《证券日报》
2010-009	《关于 2010 年度对子公司提供担保的公告》	2010-4-1	《中国证券报》《上海证券报》 《证券时报》《证券日报》
2010-010	《关于公司 2009 年度股东大会相关议案增加网络投票方式的通知》	2010-4-1	《中国证券报》《上海证券报》 《证券时报》《证券日报》
2010-011	《关于 2010 年度对子公司提供担保的更正公告》	2010-4-2	《中国证券报》《上海证券报》 《证券时报》《证券日报》
2010-012	《关于举行 2009 年年度报告网上说明会的公告》	2010-4-8	《中国证券报》《上海证券报》 《证券时报》《证券日报》
2010-013	《第一届董事会第十一次会议决议公告》	2010-4-15	《中国证券报》《上海证券报》 《证券时报》《证券日报》
2010-014	《关于对子公司增资的公告》	2010-4-15	《中国证券报》《上海证券报》 《证券时报》《证券日报》
2010-015	《关于更换财务总监的公告》	2010-4-15	《中国证券报》《上海证券报》 《证券时报》《证券日报》
2010-016	《关于召开公司 2009 年度股东大会的再次公告》	2010-4-21	《中国证券报》《上海证券报》 《证券时报》《证券日报》
2010-017	《2009 年度股东大会决议公告》	2010-4-26	《中国证券报》《上海证券报》 《证券时报》《证券日报》
2010-018	《第一届董事会 2010 年第一次临时会议决议公告》	2010-4-26	《中国证券报》《上海证券报》 《证券时报》《证券日报》
2010-019	《2010 年第一季度报告正文》	2010-4-26	《中国证券报》《上海证券报》 《证券时报》《证券日报》
2010-020	《2009 年度权益分派实施公告》	2010-4-28	《中国证券报》《上海证券报》 《证券时报》《证券日报》
2010-021	《第一届董事会第十二次会议决议公告》	2010-5-17	《中国证券报》《上海证券报》 《证券时报》《证券日报》
2010-022	《关于发行股权信托的公告》	2010-5-17	《中国证券报》《上海证券报》 《证券时报》《证券日报》
2010-023	《关于股权质押的公告》	2010-5-26	《中国证券报》《上海证券报》 《证券时报》《证券日报》

第七节 财务报告

一、本财务报告未经会计师事务所审计。

二、财务报表

1、资产负债表

编制单位：武汉南国置业股份有限公司

2010 年 06 月 30 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	810,926,006.95	89,195,281.97	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	15,352,854.80	9,622,292.12	26,314,787.28	17,764,984.47
预付款项	237,487,614.00	194,816,684.71	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	18,918,484.75	279,773,161.49	28,949,261.33	443,672,327.91
买入返售金融资产				
存货	1,438,264,356.34	309,000,031.12	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	2,520,949,316.84	882,407,451.41	2,269,025,444.36	1,105,331,966.86
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		577,574,053.86		337,574,053.86
投资性房地产				
固定资产	4,099,616.78	3,186,485.46	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	1,963,186.85	1,353,811.73	2,317,250.49	1,496,824.80
其他非流动资产				
非流动资产合计	6,076,117.08	582,114,351.05	6,882,029.84	342,601,672.78
资产总计	2,527,025,433.92	1,464,521,802.46	2,275,907,474.20	1,447,933,639.64
流动负债：				
短期借款	539,030,000.00	44,530,000.00	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	55,819,499.39	37,256,256.96	64,725,317.61	40,640,748.23
预收款项	11,097,994.96	3,059,601.62	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	2,129,251.18	1,314,426.43	2,153,719.68	1,371,827.54
应交税费	59,003,797.63	44,146,291.58	89,994,557.31	59,053,830.41
应付利息				
应付股利	6,353,903.44	6,353,903.44	7,552,232.68	7,552,232.68
其他应付款	66,199,115.93	147,656,115.40	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	50,000,000.00		100,000,000.00	
其他流动负债				
流动负债合计	789,633,562.53	284,316,595.43	737,002,488.41	279,834,823.57
非流动负债：				
长期借款	138,394,100.00	80,000,000.00	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	139,394,100.00	80,000,000.00	199,236,000.00	22,000,000.00
负债合计	929,027,662.53	364,316,595.43	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	31,509,412.80	31,509,412.80	31,509,412.80	31,509,412.80
一般风险准备				
未分配利润	272,020,591.04	76,182,073.17	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	1,296,043,724.90	1,100,205,207.03	1,337,688,938.37	1,146,098,816.07
少数股东权益	301,954,046.49		1,980,047.42	0.00
所有者权益合计	1,597,997,771.39	1,100,205,207.03	1,339,668,985.79	1,146,098,816.07
负债和所有者权益总计	2,527,025,433.92	1,464,521,802.46	2,275,907,474.20	1,447,933,639.64

法定代表人：许晓明

主管会计工作负责人：袁林

会计主管人员：吴俊

2、利润表

编制单位：武汉南国置业股份有限公司

2010 年 1-6 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	66,180,396.51	26,739,872.98	391,381,268.34	290,504,523.94
其中：营业收入	66,180,396.51	26,739,872.98	391,381,268.34	290,504,523.94
利息收入				
已赚保费				
手续费及佣金收入				
二、营业总成本	57,190,557.07	23,724,610.70	298,616,169.48	225,486,799.74
其中：营业成本	33,484,281.19	7,248,316.10	259,119,070.01	202,970,271.02
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	11,501,624.28	5,810,183.70	17,051,796.68	10,161,936.51
销售费用	3,147,508.30	2,343,609.85	8,636,552.45	4,190,079.25
管理费用	13,638,353.14	9,482,437.86	11,944,010.56	6,945,383.81
财务费用	-3,168,849.37	-587,884.51	107,185.94	-91,139.40
资产减值损失	-1,412,360.47	-572,052.30	1,757,553.84	1,310,268.55
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）	8,989,839.44	3,015,262.28	92,765,098.86	65,017,724.20
加：营业外收入	82,565.82	4,368.00	55,578.12	18,325.51
减：营业外支出	219,748.00	211,109.00	375,253.00	324,289.00
其中：非流动资产处置损失				
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	8,852,657.26	2,808,521.28	92,445,423.98	64,711,760.71
减：所得税费用	2,523,871.66	702,130.32	20,578,619.90	13,633,355.46
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	6,328,785.60	2,106,390.96	71,866,804.08	51,078,405.25
归属于母公司所有者的净利润	6,354,786.53	2,106,390.96	71,869,031.40	51,078,405.25
少数股东损益	-26,000.93		-2,227.32	0.00
六、每股收益：				
（一）基本每股收益	0.0132	0.0044	0.17	0.12

(二) 稀释每股收益	0.0132	0.0044	0.17	0.12
七、其他综合收益		0.00	0.00	
八、综合收益总额	6,328,785.60	2,106,390.96	71,866,804.08	51,078,405.25
归属于母公司所有者的综合收益总额	6,354,786.53	2,106,390.96	71,869,031.40	51,078,405.25
归属于少数股东的综合收益总额	-26,000.93	0.00	-2,227.32	0.00

法定代表人：许晓明

主管会计工作负责人：袁林

会计主管人员：吴俊

3、现金流量表

编制单位：武汉南国置业股份有限公司

2010 年 1-6 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	74,931,344.73	32,485,717.99	259,958,593.82	160,996,105.19
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	34,510,208.74	258,450,715.11	53,665,376.78	42,254,062.70
经营活动现金流入小计	109,441,553.47	290,936,433.10	313,623,970.60	203,250,167.89
购买商品、接受劳务支付的现金	169,039,205.81	73,099,827.13	167,135,507.66	81,521,859.83
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	8,298,975.01	5,590,301.61	6,718,282.21	4,683,157.57
支付的各项税费	48,881,854.98	25,130,060.86	103,502,904.36	38,196,687.67
支付其他与经营活动有关的现金	100,194,337.16	81,143,720.78	22,445,598.55	43,349,950.42
经营活动现金流出小计	326,414,372.96	184,963,910.38	299,802,292.78	167,751,655.49
经营活动产生的现金流量净额	-216,972,819.49	105,972,522.72	13,821,677.82	35,498,512.40
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金			127,300,000.00	
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				
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			127,300,000.00	
购建固定资产、无形资产和其他长	241,948.00	214,508.00	31,430.00	16,320.00

期资产支付的现金				
投资支付的现金		240,000,000.00	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	241,948.00	240,214,508.00	113,831,430.00	37,016,320.00
投资活动产生的现金流量净额	-241,948.00	-240,214,508.00	13,468,570.00	-37,016,320.00
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	300,000,000.00			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	300,000,000.00			
取得借款收到的现金	460,000,000.00	80,000,000.00	464,436,000.00	80,000,000.00
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	760,000,000.00	80,000,000.00	464,436,000.00	80,000,000.00
偿还债务支付的现金	368,181,900.00	27,470,000.00	284,030,000.00	8,680,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	72,872,096.34	49,028,171.73	22,803,424.37	10,136,477.02
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	142,770.00	62,850.00		
筹资活动现金流出小计	441,196,766.34	76,561,021.73	306,833,424.37	18,816,477.02
筹资活动产生的现金流量净额	318,803,233.66	3,438,978.27	157,602,575.63	61,183,522.98
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	101,588,466.17	-130,803,007.01	184,892,823.45	59,665,715.38
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	810,926,006.95	89,195,281.97	247,868,894.69	72,902,160.56

法定代表人：许晓明

主管会计工作负责人：袁林

会计主管人员：吴俊

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 1-6 月

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	480,000,000.00	512,513,721.06			31,509,412.80		313,665,804.51		1,980,047.42	1,339,668,985.79	432,000,000.00	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	480,000,000.00	512,513,721.06			31,509,412.80		313,665,804.51		1,980,047.42	1,339,668,985.79	432,000,000.00	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)							-41,645,213.47		299,973.99	258,328,785.60	48,000,000.00	506,960,000.00			10,394,322.96		134,192,042.16		-6,361.99	699,540,003.13		
(一) 净利润							6,354,786.53		-26,000.93	6,328,785.60							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							6,354,786.53		-26,000.93	6,328,785.60							166,186,365.12		-6,361.99	166,180,003.13		
(三) 所有者投入和减少资本								300,000,000.00	300,000,000.00	48,000,000.00	506,960,000.00									554,960,000.00		
1. 所有者投入资本								300,000,000.00	300,000,000.00	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						-48,000,000.00		-48,000,000.00				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(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																				
四、本期期末余额	480,000,000.00	512,513,721.06		31,509,412.80	272,020,591.04	301,954,046.49	1,597,997,771.39	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			

法定代表人：许晓明

主管会计工作负责人：袁林

会计主管人员：吴俊

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 1-6 月

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
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）							-45,893,609.04	-45,893,609.04	48,000,000.00	506,960,000.00			10,394,322.96		71,948,906.59	637,303,229.55
（一）净利润							2,106,390.96	2,106,390.96							103,943,229.55	103,943,229.55
（二）其他综合收益																
上述（一）和（二）小计							2,106,390.96	2,106,390.96							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							-48,000,000.00	-48,000,000.00					10,394,322.96		-31,994,322.96	-21,600,000.00

						.00	0					96		.96	.00
1. 提取盈余公积												10,394,322.96		-10,394,322.96	0.00
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															
四、本期期末余额	480,000,000.00	512,513,721.06			31,509,412.80	76,182,073.17	1,100,205,207.03	480,000,000.00	512,513,721.06			31,509,412.80		122,075,682.21	1,146,098,816.07

法定代表人：许晓明

主管会计工作负责人：袁林

会计主管人员：吴俊

武汉南国置业股份有限公司

2010 年中期财务报表附注

(除特别注明外, 本附注金额单位均为人民币元)

一、公司基本情况

(一) 公司简介

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

公司住所: 武汉市武昌区南湖中央花园会所

法定代表人: 许晓明

注册资本: (人民币) 肆亿捌仟万元整

经营范围: 房地产综合开发、商品房销售、租赁; 物业管理; 新型建筑、装饰材料的开发、生产和销售; 园林、建筑和装饰工程的设计与施工。

(二) 历史沿革

武汉南国置业股份有限公司原名武汉南湖花园置业有限公司, 于 1998 年 7 月 27 日根据武外资批字(1998)172 号文件, 经武汉市外商投资办公室批准在武汉成立, 注册资本 10,000,000.00 元。其中, 深圳市鹿迪投资实业有限公司出资 1,220,000.00 元, 股权比例 12.20%, 武汉国信房地产发展公司出资 500,000.00 元, 股权比例 5.00%, 西萨摩尔国远见集团出资 8,280,000.00 元, 股权比例 82.80%。业经湖北保信会计师事务所出具的鄂保验字(1998)12 号验资报告验证。

2003 年 9 月, 根据武外资办(2003)133 号文件《关于同意武汉南湖花园置业有限公司名称变更的批复》, 公司更名为武汉南国置业有限公司。

2003 年 12 月, 根据武外资办(2003)160 号文件《关于同意武汉南国置业有限公司股权转让的批复》, 同意西萨摩尔国远见集团将其所持公司 82.80% 的股权转让给中国标准(香港)投资有限公司, 武汉国信房地产发展公司将其所持公司 5.00% 的股权转让给武汉新天地投资有限公司, 深圳鹿迪投资实业有限公司将其所持公司 12.20% 的股权转让给武汉新天地投资有限公司。股权转让后, 注册资本仍然为 10,000,000.00 元, 其中: 中国标准(香港)投资有限公司持有公司 82.80% 的股权, 武汉新天地投资有限公司持有公司 17.20% 的股权。业经武汉金马联合会会计师事务所出具的武金马验字(2003)B067 号验资报告验证。

2006 年 4 月, 根据武外资办(2005)104 号文件, 公司申请增加注册资本 30,000,000.00 元, 以 2004 年 12 月未分配利润转增资本, 公司完成增资扩股后注册资本变更为 40,000,000.00 元, 其中: 中国标准(香港)投资有限公司持有公司 70.00% 的股权, 武汉新天地投资有限公司持有公司

30.00%的股权。业经湖北东方会计师事务所有限责任公司出具的湖东会外验（2006）005 号验字报告验证。

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）会计计量属性

财务报表项目以历史成本计量为主。以公允价值计量且其变动记入当期损益的金融资产和金融负债、可供出售金融资产和衍生金融工具等以公允价值计量；采购时超过正常信用条件延期支付的存货、固定资产等，以购买价款的现值计量；发生减值损失的存货以可变现净值计量，其他减值资产按可收回金额（公允价值与现值孰高）计量；盘盈资产等按重置成本计量。

本报告期各财务报表项目会计计量属性未发生变化。

（六）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

1、同一控制下的企业合并

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

2、非同一控制下的企业合并

对于非同一控制下的企业合并，合并成本为购买方在购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。通过多次交换交易分步实现的企业合并，合并成本为每一单项交易成本之和。购买方为进行企业合并发生的各项直接相关费用计入企业合并成本。

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

（七）合并财务报表的编制方法

本公司将拥有实际控制权的子公司和特殊目的主体纳入合并财务报表范围。

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

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

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

（八）现金等价物的确定标准

现金等价物是指企业持有的期限短（一般是指从购买日起 3 个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

（九）外币交易及外币财务报表折算

对发生的外币业务，按照交易发生日的即期汇率折合人民币记账。对各种外币账户的外币期末余额，外币货币性项目按资产负债表日即期汇率折算，发生的差额计入当期损益；以历史成本计量的外币非货币性项目仍采用交易发生日的即期汇率折算；以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，差额作为公允价值变动损益。

外币财务报表的折算遵循下列原则：

- 1、资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算；
- 2、利润表中的收入和费用项目，按照交易发生日的即期汇率近似的汇率折算；
- 3、按照上述折算产生的外币财务报表折算差额，在资产负债表中所有者权益项目下单独列示；
- 4、现金流量表按照交易发生日的即期汇率折算。汇率变动对现金的影响额作为调节项目，在现金流量表中单独列示。

（十）金融工具的确认和计量

1、金融资产和金融负债的分类

金融资产在初始确认时划分为以下四类：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（包括交易性金融资产和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产）、持有至到期投资、贷款和应收款项、可供出售金融资产。

金融负债在初始确认时划分为以下两类：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债（包括交易性金融负债和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债）、其他金融负债。

2、金融资产和金融负债的确认依据和计量方法

公司成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产或金融负债。初始确认金融资产或金融负债时，按照公允价值计量；对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产或金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

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

公司采用实际利率法，按摊余成本对金融负债进行后续计量，但下列情况除外：（1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，按照公允价值计量，且不扣除将来结清金融负债时可能发生的交易费用；（2）与在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融负债，按照成本计量；（3）不属于指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的财务担保合同，或没有指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益并将以低于市场利率贷款的贷款承诺，按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数与初始确认金额扣除按照实际利率法摊销的累计摊销额后的余额两项金额之中的较高者进行后续计量。

3、金融资产转移的确认依据和计量方法

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

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：（1）所转移金融资产的账面价值；（2）因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额之和。金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：（1）终止确认部分的账面价值；（2）终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额之和。

4、主要金融资产和金融负债的公允价值确定方法

存在活跃市场的金融资产或金融负债，以活跃市场的报价确定其公允价值；不存在活跃市场的金融资产或金融负债，采用估值技术（包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具的当前公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等）确定其公允价值；初始取得或源生的金融资产或承担的金融负债，以市场交易价格作为确定其公允价值的基础。

5、金融资产的减值测试和减值准备计提方法

资产负债表日对以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以外的金融资产进行减值测试。对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试；对单项金额不重大的金融资产，包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试；单独测试未发生减值的金融资产（包括单项金额重大和不重大的金融资产），包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。

按摊余成本计量的金融资产，期末有客观证据表明其发生了减值的，根据其账面价值与预计未来现金流量现值之间的差额计算确认减值损失，短期应收款项的预计未来现金流量与其现值相差很小的，在确定相关减值损失时，不对其预计未来现金流量进行折现。在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产发生减值时，将该权益工具投资或衍生金融资产的账面价值，与按照类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额，确认为减值损失。可供出售金融资产的公允价值发生较大幅度下降且预期下降趋势属于非暂时性时，确认其减值损失，并将原直接计入所有者权益的公允价值累计损失一并转出计入减值损失。

（十一）应收款项

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

1、单项金额重大的应收款项坏账准备的确认标准：

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

2、单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收款项坏账准备的确认标准：

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

3、坏账准备的计提方法

对于单项金额重大、有客观证据表明可收回性与以信用期和账龄作为风险特征组成类似信用风险特征组合存在明显差异的应收款项，单独进行减值测试。有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，计提坏账准备。

对于其他应收款项，本公司制定的信用政策在充分考虑了不同市场、不同客户的风险情况下，以信用期和账龄作为风险特征组成类似信用风险特征组合，并按组合在资产负债表日余额的一定比例计提坏账准备，具体如下：

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

(十二) 存货的确认和计量

1、本公司存货主要包括开发成本、开发产品、低值易耗品等。

2、取得和发出按实际成本计价。

(1) 开发用土地的核算：购买时的支出计入“开发成本”，按成本核算对象和成本项目进行分摊和核算。公司购买土地使用权的土地出让金一般采用分期付款支付方式，在满足合同约定付款条件时确认为公司资产，记入开发成本。对于满足合同约定付款条件而尚未支付的土地出让金，在满足合同约定付款条件当日列入应付账款，对于合同约定未到支付期但未来需要支付的土地出让金则在会计报表附注中作为承诺事项披露；

(2) 公共设施配套费的核算：发生时的支出计入“开发成本”，按成本核算对象和成本项目进行分摊和核算；

(3) 开发成本按实际成本入账，项目完工并验收合格，但尚未决算的，按预计成本计入开发产品成本；

(4) 开发产品按实际成本入账，结转时按销售面积和单位成本结转开发产品；

(5) 出租开发产品：比照同类固定资产的折旧方法摊销；期末对于有意出售而暂时出租的开发产品的账面价值，在“存货”项目中列示。

3、低值易耗品采用一次转销法进行摊销。

4、存货的盘存制度为永续盘存制。

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

(十三) 长期股权投资的确认和计量

1、长期股权投资初始投资成本的确定：

(1) 同一控制下的企业合并形成的，合并方以支付现金、转让非现金资产、承担债务或发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为其初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的合并对价的账面价值或发行股份的面值总额之间的差额调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

(2) 非同一控制下的企业合并形成的，在购买日按照支付的合并对价的公允价值和各项直接相

关费用作为其初始投资成本。

(3) 除企业合并形成以外的：以支付现金取得的，按照实际支付的购买价款作为其初始投资成本；以发行权益性证券取得的，按照发行权益性证券的公允价值作为其初始投资成本；投资者投入的，按照投资合同或协议约定的价值作为其初始投资成本（合同或协议约定价值不公允的除外）。

2、对实施控制的长期股权投资采用成本法核算，在编制合并财务报表时按照权益法进行调整；对不具有共同控制或重大影响，并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，采用成本法核算；对具有共同控制或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。

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

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

(十四) 投资性房地产的确认和计量

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

2、投资性房地产按照成本进行初始计量，采用成本模式进行后续计量。

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

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

(十五) 固定资产的确认和计量

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

2、固定资产同时满足下列条件的予以确认：(1) 与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；(2) 该固定资产的成本能够可靠地计量。与固定资产有关的后续支出，符合上述确认条件的，计入固定资产成本；不符合上述确认条件的，发生时计入当期损益。

符合下列一项或数项标准的，认定为融资租赁：(1) 在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移

给承租人；(2) 承租人有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁资产的公允价值，因而在租赁开始日就可以合理确定承租人将会行使这种选择权；(3) 即使资产的所有权不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分[通常占租赁资产使用寿命的 75%以上(含 75%)]；(4) 承租人在租赁开始日的最低租赁付款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值[90%以上(含 90%)]；出租人在租赁开始日的最低租赁收款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值[90%以上(含 90%)]；(5) 租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有承租人才能使用。

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

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

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

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

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

(十六) 在建工程的确认和计量

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

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

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

(十七) 借款费用的确认和计量

1、借款费用资本化的确认原则

公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。符合资本

化条件的资产是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

2、借款费用资本化期间

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

(2) 暂停资本化：若符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断，并且中断时间连续超过 3 个月，暂停借款费用的资本化；中断期间发生的借款费用确认为当期费用，直至资产的购建或者生产活动重新开始。

(3) 停止资本化：当所购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。

3、借款费用资本化金额

为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用（包括按照实际利率法确定的折价或溢价的摊销），减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额，确定应予资本化的利息金额；为购建或者生产符合资本化条件的资产占用了一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款的资产支出加权平均数乘以占用一般借款的资本化率（加权平均利率），计算确定一般借款应予资本化的利息金额。在资本化期间内，每一会计期间的利息资本化金额不超过当期相关借款实际发生的利息金额。外币专门借款本金及利息的汇兑差额，在资本化期间内予以资本化。专门借款发生的辅助费用，在所购建或生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之前发生的，予以资本化；在达到预定可使用或者可销售状态之后发生的，计入当期损益。一般借款发生的辅助费用，在发生时计入当期损益。

（十八）无形资产的确认和计量

1、无形资产按成本进行初始计量。

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

3、对使用寿命有限的无形资产，估计其使用寿命时通常考虑以下因素：（1）运用该资产生产的产品通常的寿命周期、可获得的类似资产使用寿命的信息；（2）技术、工艺等方面的现阶段情况及对未来发展趋势的估计；（3）以该资产生产的产品或提供劳务的市场需求情况；（4）现在或潜在的竞争者预期采取的行动；（5）为维持该资产带来经济利益能力的预期维护支出，以及公司预计支付

有关支出的能力；（6）对该资产控制期限的相关法律规定或类似限制，如特许使用期、租赁期等；（7）与公司持有其他资产使用寿命的关联性等。

4、使用寿命有限的无形资产，在使用寿命内按照与该项无形资产有关的经济利益的预期实现方式系统地摊销，无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销。使用寿命不确定的无形资产不摊销，但每年均对该无形资产的使用寿命进行复核，并进行减值测试。

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

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

（十九）长期待摊费用

本公司长期待摊费用是指已经支出，但受益期限在一年以上（不含一年）的各项费用，主要包括车位使用费、房屋装修费等。长期待摊费用按费用项目的受益期限分期摊销。

（二十）资产减值

1、在资产负债表日判断资产（除存货、在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资、采用公允价值模式计量的投资性房地产、消耗性生物资产、建造合同形成的资产、递延所得税资产、融资租赁中出租人未担保余值和金融资产以外的资产）是否存在可能发生减值的迹象。有迹象表明一项资产可能发生减值的，以单项资产为基础估计其可收回金额；难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组或资产组组合为基础确定其可收回金额。

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

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

4、上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

（二十一）维修基金的核算方法

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

（二十二）质量保证金的核算方法

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

（二十三）预计负债

1、预计负债的确认标准

该义务是公司承担的现实义务，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。

（二十四）股份支付的确认和计量

1、股份支付包括以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

2、以权益结算的股份支付换取职工提供服务的，按照授予职工权益工具的公允价值计量。以权益结算的股份支付换取其他方服务的，若其他方服务的公允价值能够可靠计量的，按照其他方服务在取得日的公允价值计量；其他方服务的公允价值不能可靠计量但权益工具公允价值能够可靠计量的，按照权益工具在服务取得日的公允价值计量。以现金结算的股份支付，按照承担的以股份或其他权益工具为基础计算确定的负债的公允价值计量。

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

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

（二十五）收入确认原则

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

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

3、其他商品和劳务收入的确认

(1) 销售商品

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

(2) 提供劳务

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

(3) 让渡资产使用权

让渡资产使用权在同时满足相关的经济利益很可能流入、收入金额能够可靠计量时，确认让渡资产使用权的收入。利息收入按照他人使用本企业货币资金的时间和实际利率计算确定；使用费收入按有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

(4) 建造合同

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

回的，在发生时立即确认为合同费用，不确认合同收入。

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

C、确定合同完工进度的方法为累计实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例。

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

（二十六）政府补助

1、政府补助类型

政府补助类型主要有包括与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助两种类型。

2、政府补助会计处理

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

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

（二十七）递延所得税资产和递延所得税负债

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

2、确认递延所得税资产以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，确认以前会计期间未确认的递延所得税资产。

3、资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，转回减记的金额。

（二十八）持有待售资产

1、持有待售资产的确认标准

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

2、持有待售资产的会计处理

对于持有待售的固定资产,应当调整该项固定资产的预计净残值,使该固定资产的预计净残值反映其公允价值减去处置费用后的金额,但不得超过符合持有待售条件时该项固定资产的原账面价值,原账面价值高于调整后预计净残值的差额,应作为资产减值损失计入当期损益。

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

(二十九) 主要会计政策、会计估计的变更

1、本期财务报告会计政策变更

公司本期无会计政策变更事项。

2、本期财务报告会计估计变更

公司本期无会计估计变更事项。

(三十) 前期会计差错更正

公司本期无前期会计差错更正。

三、主要税项

(一) 主要税种及税率

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

(二) 税收优惠及批文

公司本期未享受税收优惠政策。

(三) 其他说明

- 1、营业税：按应税收入的 5%计提并缴纳；
- 2、城市维护建设税：按应纳流转税额的 7%计提并缴纳；
- 3、教育费附加：按应纳流转税额的 3%计提并缴纳；
- 4、堤防费：按应纳流转税额的 2%计提并缴纳；
- 5、地方教育附加：按应纳流转税额的 1.5%计提并缴纳；
- 6、平抑物价基金：按应税收入的 1%计提并缴纳；

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

8、企业所得税：按应纳税所得额的 25%计提并缴纳。

四、企业合并及合并财务报表

(一) 子公司情况

1、通过设立或投资等方式取得的子公司

公司名称	注册地	组织机构代码	注册资本 (万元)	经营范围	投资额 (万元)	持股比例 (%)	表决权 比例 (%)	是否合 并报表
湖北南国创新置业有限公司	武汉市	76410592-9	1,000.00	房地产开发、销售、租赁、物业管理。	800.00	80.00	80.00	是

2、同一控制下企业合并取得的子公司

公司名称	注册地	组织机构代 码	注册 资本 (万元)	经营范围	投资额 (万元)	持股 比例 (%)	表决权 比例 (%)	是否合 并报表
武汉南国商业发展有限公司	武汉市	75182251-5	64,000.00	房地产开发、销售、租赁、物业管理。	34,000.00	53.125	53.125	是
武汉北都商业有限公司	武汉市	74142686-9	10,000.00	房地产开发、销售、租赁、物业管理。	10,000.00	100.00	100.00	是
武汉大本营商业管理有限公司	武汉市	77457116-5	3,000.00	场地出租；商业经营管理；物业管理；房屋租赁。	3,000.00	100.00	100.00	是
武汉市美好家园物业管理有限责任公司	武汉市	73106694-3	300.00	物业管理；建筑材料、日用百货销售；门面、摊位出租。	300.00	100.00	100.00	是

3、非同一控制下企业合并取得的子公司

公司名称	注册地	组织机构代 码	注册资本 (万元)	经营范围	投资额 (万元)	持股 比例 (%)	表决权 比例 (%)	是否合 并报表
武汉南国洪广置业发展有限公司	武汉市	76068044-0	1,000.00	房地产开发及商品房销售；批零兼营建筑材料、电线、电缆、五金制品。	1,000.00	100.00	100.00	是

(二) 本期新纳入合并范围的主体和本期不再纳入合并范围的主体

本期合并范围未发生变化。

(三) 少数股东权益情况

公司名称	股权 比例 (%)	少数股东承担情况		承担少数股东 应分担的超额亏损
		权益	损益	
湖北南国创新置业有限公司	20.00	1,954,046.49	-26,000.93	
武汉南国商业发展有限公司	46.875	300,000,000.00	0	
合 计		301,954,046.49	-26,000.93	

五、合并财务报表重要项目注释

(一) 货币资金

项 目	期末余额			年初余额		
	原币金额	折算 汇率	折合人民币金额	原币金额	折算 汇率	折合人民币金额

现金	17,956.28		17,956.28	19,067.89		19,067.89
其中：人民币	17,956.28	1.00	17,956.28	19,067.89	1.00	19,067.89
银行存款	810,762,050.67		810,762,050.67	708,282,763.89		708,282,763.89
其中：人民币	810,762,050.67	1.00	810,762,050.67	708,282,763.89	1.00	708,282,763.89
其他货币资金	146,000.00		146,000.00	1,035,709.00		1,035,709.00
其中：人民币	146,000.00	1.00	146,000.00	1,035,709.00	1.00	1,035,709.00
合 计	810,926,006.95		810,926,006.95	709,337,540.78		709,337,540.78

注：2010年6月30日公司不存在因抵押或冻结等对使用有限制、存放在境外、有潜在回收风险的款项。

(二) 应收账款

1、应收账款按种类列示如下：

种 类	期末余额				年初余额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)
单项金额重大的应收账款								
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收账款								
其他不重大应收账款	16,161,385.22	100.00	808,530.42	5-10	27,863,810.21	100.00	1,549,022.93	5-10
合 计	16,161,385.22	100.00	808,530.42		27,863,810.21	100.00	1,549,022.93	

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

2、应收账款按账龄列示如下：

种 类	期末余额				年初余额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)
1年以内	16,152,162.27	99.94	807,608.12	5	24,747,162.03	88.81	1,237,358.11	5
1-2年	9,222.95	0.06	922.30	10	3,116,648.18	11.19	311,664.82	10
合 计	16,161,385.22	100	808,530.42		27,863,810.21	100.00	1,549,022.93	

3、2010年06月30日无持本公司5%（含5%）以上表决权股份的股东单位欠款。

4、公司应收账款前五名均系对购房者的应收款项。

(三) 预付款项

1、预付款项按账龄列示如下：

账 龄	期末余额		年初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1年以内	73,082,649.89	30.77	119,047,130.56	74.81
1-2年	126,945,241.11	53.45	38,761,996.00	24.36

2-3 年	37,459,723.00	15.78	1,320,000.00	0.83
合 计	237,487,614.00	100	159,129,126.56	100.00

注：(1) 预付账款较年初增加 49.24%，主要系支付建筑工程款所致。

(2) 1 年以上的预付账款主要系对武汉轻工业机械厂预付土地款及预付工程款等。

2、预付款项金额前五名单位情况：

序号	与本公司关系	金额	占预付款项 总额的比例%	时间	未结算原因
1	非关联方	147,140,879.00	61.96	2 年内	合同未履行完毕
2	非关联方	9,728,734.00	4.1	2 年内	合同未履行完毕
3	非关联方	9,597,259.20	4.04	2 年内	合同未履行完毕
4	非关联方	7,561,811.00	3.18	1 年内	合同未履行完毕
5	非关联方	6,519,715.78	2.74	1 年内	合同未履行完毕
合 计		180,548,398.98	76.02		

3、2010 年 06 月 30 日无持本公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位欠款。

（四）其他应收款

1、其他应收款按种类列示如下：

种 类	期末余额				年初余额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大的其他应收款								
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款	7,173,320.17	27.60	5,538,495.94	40-100	7,729,915.47	21.07	5,664,547.43	40-100
其他不重大其他应收款	18,818,301.90	72.40	1,534,641.38	5-30	28,964,351.14	78.93	2,080,457.85	5-30
合 计	25,991,622.07	100	7,073,137.32		36,694,266.61	100.00	7,745,005.28	

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

2、其他应收款按账龄列示如下：

种 类	期末余额				年初余额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	计提 比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	计提 比例 (%)
1 年以内	13,552,044.22	52.14	677,602.21	5	23,413,157.46	63.80	1,170,657.88	5
1-2 年	3,614,190.64	13.90	361,419.06	10	3,777,790.64	10.30	377,779.06	10
2-3 年	1,652,067.04	6.36	495,620.11	30	1,773,403.04	4.83	532,020.91	30
3-4 年	478,045.50	1.84	191,218.20	40	865,031.86	2.36	346,012.75	40
4-5 年	2,695,993.87	10.37	1,347,996.94	50	3,092,697.87	8.43	1,546,348.94	50
5 年以上	3,999,280.80	15.39	3,999,280.80	100	3,772,185.74	10.28	3,772,185.74	100
合 计	25,991,622.07	100	7,073,137.32		36,694,266.61	100.00	7,745,005.28	

3、2010 年 06 月 30 日无持本公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位欠款。

4、其他应收款金额前五名单位情况：

序号	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款总额的比例(%)
1	非关联方	5,000,000.00	1年以内	19.24
2	非关联方	3,344,264.87	4年以内	12.87
3	非关联方	2,137,600.00	1-2年	8.22
4	非关联方	2,152,214.00	3年以内	8.28
5	非关联方	1,527,227.74	5年以上	5.88
合计		14,161,306.61		54.48

(五) 存货

1、存货分类

存货项目	期末余额			年初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	1,085,044,896.82		1,085,044,896.82	965,334,567.69		965,334,567.69
开发产品	353,219,459.52		353,219,459.52	379,960,160.72		379,960,160.72
低值易耗品						
合计	1,438,264,356.34		1,438,264,356.34	1,345,294,728.41		1,345,294,728.41

注：(1) 截至 2010 年 6 月 30 日，用于抵押的存货评估价值为 26,020.63 万元；

(2) 截至 2010 年 6 月 30 日，公司存货无账面价值高于可变现净值的情况。

2、开发成本明细

项目	年初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
洪广首座	79,862,082.45	117,030.50		79,979,112.95
南国 SOHO	71,187,653.53	17,656,460.37		88,844,113.90
南国中心 1 期	97,758,756.16	18,436,014.00		116,194,770.16
南国中心 2 期	233,407,811.88	20,221,495.66		253,629,307.54
大武汉生活广场	335,469,047.29	56,767,486.44		392,236,533.73
北都城市广场	131,150,130.98	6363471.16		137,513,602.14
永利电源	16,499,085.40	60,000.00		16,559,085.40
首义广场		88,371.00		88,371.00
合计	965,334,567.69	119,710,329.13		1,085,044,896.82

3、开发产品明细

项目	年初余额	本期增加额	本期减少额			期末余额
			本期销售	本期摊销	本期其他减少	
中央花园	7,020,415.71		712,568.84	64,920.37		6,242,926.50
南湖都会	35,998,535.33		5,309,184.62	66,914.28		30,622,436.43
风华天城 1 期	24,220,566.73		1,045,141.22			23,175,425.51
风华天城 2 期	18,972,077.77		49,586.77			18,922,491.00
南国 SOHO	8,350,411.22					8,350,411.22

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	
大武汉生活广场	285,398,153.96		15,794,348.29	3,698,036.81		265,905,768.86
合 计	379,960,160.72		22,910,829.74	3,829,871.46		353,219,459.52

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		712,568.84	7,579,434.49
南湖都会	41,303,321.49		5,309,184.62	35,994,136.87
大武汉生活广场	298,630,880.13		15,794,348.29	282,836,531.84
合 计	348,226,204.95		21,816,101.75	326,410,103.20

(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	64,920.37		1,336,507.99
南湖都会	5,304,786.16	667,737.02	600,822.74	5,371,700.44
大武汉生活广场	13,232,726.17	4,564,776.06	866,739.25	16,930,762.98
合 计	19,809,099.95	5,297,433.45	1,467,561.99	23,638,971.41

(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	6,242,926.50
南湖都会	35,998,535.33	30,622,436.43
大武汉生活广场	285,398,153.96	265,905,768.86
合 计	328,417,105.00	302,771,131.79

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	2010年1-6月(元)	2009年1-6月(元)
存货——开发成本	28,512,739.29	17,029,374.17
合 计	28,512,739.29	17,029,374.17

(六) 固定资产

项 目	年初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
一、原价合计	8,903,620.04	191,948.00		9,095,568.04
房屋及建筑物	262,352.00			262,352.00
机器设备	544,378.53			544,378.53
运输工具	5,544,535.91			5,544,535.91
其他	2,552,353.60	191,948.00		2,744,301.60
二、累计折旧合计	4,352,154.14	643,797.12		4,995,951.26
房屋及建筑物	79,541.98	64,849.14		144,391.12

项 目	年初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
机器设备	471,992.00	34,955.16		506,947.16
运输工具	2,382,286.53	295,350.78		2,677,637.31
其他	1,418,333.63	248,642.04		1,666,975.67
三、固定资产减值准备累计金额合计				
房屋及建筑物				
机器设备				
运输工具				
其他				
四、固定资产账面价值合计	4,551,465.90			4,099,616.78
房屋及建筑物	182,810.02			117,960.88
机器设备	72,386.53			37,431.37
运输工具	3,162,249.38			2,866,898.60
其他	1,134,019.97			1,077,325.93

注：截至 2010 年 06 月 30 日，公司无已设置抵押、担保的固定资产。

(七) 商誉

被投资单位名称	年初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
武汉市美好家园物业管理有限责任公司	13,313.45			13,313.45
合 计	13,313.45			13,313.45

注：商誉计算过程：

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

(八) 递延所得税资产

项 目	期末余额		年初余额	
	暂时性差异	递延所得税资产	暂时性差异	递延所得税资产
资产减值	7,852,747.39	1,963,186.85	9,269,001.92	2,317,250.49
合 计	7,852,747.39	1,963,186.85	9,269,001.92	2,317,250.49

(九) 资产减值准备

项 目	年初余额	本期计提额	本期减少额		期末余额
			转回	转销	
应收账款坏账准备	1,549,022.93	280,016.54	1,020,509.05		808,530.42
其他应收款坏账准备	7,745,005.28	29,221.21	701,089.17		7,073,137.32
合 计	9,294,028.21	309,237.75	1,721,598.22		7,881,667.74

(十) 短期借款

借款条件	期末余额	年初余额
抵押借款	94,530,000.00	157,370,000.00
保证借款	444,500,000.00	180,000,000.00
合 计	539,030,000.00	337,370,000.00

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

(2) 期末保证借款中，本公司为纳入合并范围的子公司提供担保，取得的借款金额为 38,950 万元，子公司之间提供担保取得的借款金额 5,500 万元。

(十一) 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	1,303,095.23	2.33	30,693,517.30	47.42
1-2 年	36,751,878.05	65.84	17,571,855.79	27.15
2-3 年	9,521,219.28	17.06	11,434,621.92	17.67
3 年以上	8,243,306.83	14.77	5,025,322.60	7.76
合 计	55,819,499.39	100	64,725,317.61	100.00

注：应付账款期末余额较年初余额减少 13.76%，主要系支付工程款所致。

2、2010 年 06 月 30 日无欠持有本公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位款项

(十二) 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	10,596,801.16	95.48	8,903,995.59	93.18
1-2 年	501,193.80	4.52	652,193.80	6.82
合 计	11,097,994.96	100	9,556,189.39	100.00

注：预收款项期末余额较年初余额增加 16.13%，主要系预收房款增加致。

2、2010 年 06 月 30 日无欠持有本公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位款项。

(十三) 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	7,247,743.69	7,204,512.31	892,500.37
二、职工福利费		42,173.00	42,173.00	
三、社会保险费	300,877.70	717,010.24	768,366.79	249,521.15
四、住房公积金	170,878.18	460,877.71	447,966.94	183,788.95
五、辞退福利				

六、其他	832,694.81	7,000.00	36,254.10	803,440.71
其中：以现金结算的股份支付				
合 计	2,153,719.68	8,474,804.64	8,499,273.14	2,129,251.18

注：应付职工薪酬期末余额中工会经费和职工教育经费金额为 803,440.71 元。

(十四) 应交税费

税 种	期末余额	年初余额
营业税	6,088,989.33	11,424,129.91
城市维护建设税	616,524.94	992,510.80
企业所得税	43,663,554.51	74,427,612.11
房产税	2,458,089.26	2,424,958.66
土地使用税	194,264.88	620,171.75
个人所得税	3,660,963.81	72,597.43
印花税	75,214.57	241,046.55
教育费附加	262,679.01	423,442.27
土地增值税	1,470,084.92	-1,469,092.79
地方教育附加	161,937.94	289,364.68
堤防费	165,301.06	273,578.18
平抑物价基金	185,553.40	273,597.76
车船使用税	640.00	640.00
合 计	59,003,797.63	89,994,557.31

注：计缴标准及税率见本附注“三、主要税项”所述。

(十五) 应付股利

投资者名称	期末余额	年初余额
许晓明	1,798,383.04	2,272,829.80
武汉新天地投资有限公司	4,440,532.80	5,220,266.40
陈秉西	114,987.60	59,136.48
合 计	6,353,903.44	7,552,232.68

(十六) 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	50,119,757.37	75.71	110,412,181.99	87.88
1-2 年	3,369,447.52	5.09	13,852,049.00	11.02
2-3 年	2,279,458.55	3.44	1,287,740.75	1.02
3 年以上	10,430,452.49	15.76	98,500.00	0.08
合 计	66,199,115.93	100	125,650,471.74	100.00

2、2010 年 06 月 30 日无欠持有本公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东单位款项。

(十七) 一年内到期的非流动负债

1、一年内到期的非流动负债按类别列示如下:

类别	期末余额	年初余额
一年内到期的长期借款	50,000,000.00	100,000,000.00
合计	50,000,000.00	100,000,000.00

2、一年内到期的长期借款:

(1) 一年内到期的长期借款:

借款条件	期末余额	年初余额
抵押借款	50,000,000.00	100,000,000.00
合计	50,000,000.00	100,000,000.00

注: 本期用于抵押借款的抵押物情况见本附注“五、合并财务报表重要项目注释、(五) 存货”。

(2) 金额前五名的一年内到期的长期借款:

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率 (%)	期末余额	
					外币金额	本币金额
交通银行股份有限公司武汉硚口支行	2008年8月25日	2010年8月25日	人民币	5.31		19,000,000.00
交通银行股份有限公司武汉硚口支行	2008年8月25日	2010年8月26日	人民币	5.31		16,000,000.00
交通银行股份有限公司武汉硚口支行	2008年8月25日	2010年8月27日	人民币	5.31		15,000,000.00
合计						50,000,000.00

(十八) 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	80,000,000.00	168,736,000.00
保证借款	58,394,100.00	29,500,000.00
合计	138,394,100.00	198,236,000.00

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

(2) 期末保证借款中, 本公司为纳入合并范围的子公司提供担保, 取得的借款金额为 5,839.41 万元

2、金额前五名的长期借款:

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率 (%)	期末余额	
					外币金额	本币金额
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		58,394,100.00
武汉农村商业银行南苑支行	2010年2月26日	2012年2月24日	人民币	6.21		80,000,000.00
合计						138,394,100.00

(十九) 其他非流动负债

项 目	年初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
递延收益—武汉南国商业发展有限公司收到的政府补助	1,000,000.00			1,000,000.00
合 计	1,000,000.00			1,000,000.00

(二十) 股本

项 目	年初余额		本期变动 (+、-)					期末余额	
	股数	比例	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	股数	比例
一 有限售条件股份	441,600,000	92.00				-9,600,000	-9,600,000	432,000,000	90.00
国家持股	74,026	0.02				-74,026	-74,026	0	
国有法人持股	1,638,444	0.34				-1,638,444	-1,638,444	0	
其他内资持股	439,887,530	91.64				-7,887,530	-7,887,530	432,000,000	90.00
境内非国有法人持股	124,301,594	25.89				-7,887,530	-7,887,530	116,414,064	24.25
境内自然人持股	315,585,936	65.75						315,585,936	65.75
外资持股									
境外法人持股									
境外自然人持股									
二 无限售条件流通股	38,400,000	8.00				9,600,000	9,600,000	48,000,000	10.00
人民币普通股	38,400,000	8.00				9,600,000	9,600,000	48,000,000	10.00
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	100.00						480,000,000	100.00

(二十一) 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

(二十二) 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			31,509,412.80
任意盈余公积				
合 计	31,509,412.80			31,509,412.80

(二十三) 未分配利润

1、未分配利润明细如下：

项 目	金 额	提取或分配比例
调整前上年末未分配利润	313,665,804.51	
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	6,354,786.53	
减：提取法定盈余公积		
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	272,020,591.04	

注：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股派发现金股利1.00元（含税），共计派发现金红利48,000,000.00元。

（二十四）营业收入和营业成本

1、营业收入明细如下：

项 目	本期金额	上期金额
主营业务收入	66,180,396.51	391,381,268.34
其他业务收入		
营业收入合计	66,180,396.51	391,381,268.34

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	33,484,281.19	259,119,070.01
其他业务成本		
营业成本合计	33,484,281.19	259,119,070.01

注：营业收入本期金额较上期金额减少83.09%，营业成本本期金额较上期金额减少87.08%，本期毛利率为49.40%，较上期毛利率增加15.61个百分点。营业收入减少主要是房地产行业的特殊性所致，项目的开发周期与财务年度存在差异。公司2008年的SOHO北区项目在2009年一季度实现销售收入结转，而2009年的销售项目南湖都会项目属商业地产项目，推出后反应热烈，在短短一个月内即实现了大部分销售额，因此2010上半年的收入结转出现暂时的空档。毛利率增加的主要原因为2010年1-6月销售的是大武汉生活广场和南湖都会等商业地产，而2009年1-6月主要销售的是南国SOHO，属于公寓项目，其毛利率低于商业地产销售毛利率。

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	66,180,396.51	33,484,281.19	32,696,115.32	391,381,268.34	259,119,070.01	132,262,198.33
合 计	66,180,396.51	33,484,281.19	32,696,115.32	391,381,268.34	259,119,070.01	132,262,198.33

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	48,403,385.54	22,910,829.74	25,492,555.80	366,103,500.43	248,457,577.86	117,645,922.57
出租收入和物业管理费收入	17,777,010.97	10,573,451.45	7,203,559.52	25,277,767.91	10,661,492.15	14,616,275.76
合计	66,180,396.51	33,484,281.19	32,696,115.32	391,381,268.34	259,119,070.01	132,262,198.33

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	66,180,396.51	33,484,281.19	32,696,115.32	391,381,268.34	259,119,070.01	132,262,198.33
合计	66,180,396.51	33,484,281.19	32,696,115.32	391,381,268.34	259,119,070.01	132,262,198.33

6、本期公司前五名客户销售的收入合计19,086,551.7元，占公司营业收入的28.84%。

(二十五) 营业税金及附加

项 目	本期金额	上期金额
营业税	4,008,711.03	12,720,288.83
城市维护建设税	280,609.82	895,356.36
教育费附加	120,262.84	384,945.51
堤防费	75,078.38	251,115.01
平抑物价基金	75,078.38	251,115.01
地方教育发展费	4,198.51	251,115.01
房产税	421,896.66	386,664.31
土地增值税	6,515,788.66	1,911,196.64
合计	11,501,624.28	17,051,796.68

注：(1) 计缴标准及税率见本附注“三、主要税项”所述；

(2) 营业税金及附加比上年减少 32.55%，主要由于销售收入减少所致。

(二十六) 财务费用

项 目	本期金额	上期金额
利息支出		
减：利息收入	3,244,883.89	297,333.87
手续费及其他支出	76,034.52	404,519.81
合计	-3,168,849.37	107,185.94

注：本期利息收入较上期增加 991.33%，主要系去年末募集资金到位产生的利息收入增加所致。

(二十七) 资产减值损失

项 目	本期金额	上期金额
坏账损失	-1,412,360.47	1,757,553.84
合计	-1,412,360.47	1,757,553.84

(二十八) 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		
其中：固定资产处置利得		
政府补助利得		
其他	82,565.82	55,578.12
合 计	82,565.82	55,578.12

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	0.00	0.00
合 计	0.00	0.00

(二十九) 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		
其中：固定资产处置损失		
公益性捐赠支出	105,000.00	160,000.00
其他	114,748.00	215,253.00
合 计	219,748.00	375,253.00

(三十) 所得税费用

项 目	本期金额	上期金额
本期所得税费用	2,169,808.02	21,025,969.41
递延所得税费用	354,063.64	-447,349.51
合 计	2,523,871.66	20,578,619.90

(三十一) 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	6,354,786.53	71,869,031.40

扣除非经常性损益后归属于普通股股东的净利润(II)	P0	6,457,673.16	72,109,087.56
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		
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	MO	6	
增加股份次月起至报告期期末的累计月数	Mi		
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	432,000,000.00
基本每股收益(I)		0.0132	0.17
基本每股收益(II)		0.0135	0.17
调整后的归属于普通股股东的当期净利润(I)	P1	6,354,786.53	71,869,031.40
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	6,457,673.16	72,109,087.56
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		480,000,000.00	432,000,000.00
稀释后的发行在外普通股的加权平均数			
稀释每股收益(I)		0.0132	0.17
稀释每股收益(II)		0.0135	0.17

(1) 基本每股收益

基本每股收益= P0 ÷ S

$$S = S0 + S1 + Si \times Mi \div MO - Sj \times Mj \div MO - Sk$$

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；MO 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 × Mi ÷ MO - Sj × Mj ÷ MO - Sk + 认股权证、股份期权、可转换债券等增加的普通股加权平均数)

其中，P1 为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润，并考虑稀释性潜在普通股对其影响，按《企业会计准则》及有关规定进行调整。公司在计算稀释每股收益时，考虑所有稀释性潜在普通股对归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润和加权平均股数的影响，按照其稀释程度从大到小的顺序计入稀释每股收益，直至稀释每股收益达到最小值。

(三十二) 现金流量表项目注释

1、收到的其他与经营活动有关的现金

项 目	金 额
利息收入	3,244,883.89
定金、押金及保证金	4,953,751.00
收到的补贴收入	0.00
收到的往来款及其他	26,311,573.85
合 计	34,510,208.74

2、支付的其他与经营活动有关的现金

项 目	金 额
广告宣传营销费	1,599,095.10
水电费	16,533.93
咨询费	2,777,545.36
办公费	2,323,217.29
业务招待费	1,511,416.59
差旅费	549,230.72
修理费	198,965.10
会议费	138,050.90
支付的往来款及其他	91,080,282.17
合 计	100,194,337.16

(三十三) 现金流量表补充资料

1、现金流量表补充资料

项 目	本期金额	上期金额
1、将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	6,328,785.60	71,866,804.08
加：资产减值准备	-1,412,360.47	1,757,553.84
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	643,797.12	519,753.88
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）		
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）	354,063.64	-447,349.51
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）		

项 目	本期金额	上期金额
存货的减少（增加以“-”号填列）	-92,969,627.93	162,999,654.41
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-133,965,291.75	1,108,596.14
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	4,047,814.30	-223,983,335.02
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-216,972,819.49	13,821,677.82
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	810,926,006.95	247,868,894.69
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	101,588,466.17	184,892,823.45

2、现金及现金等价物

项 目	本期金额	上期金额
一、现金		
其中：库存现金	17,956.28	38,180.77
可随时用于支付的银行存款	810,762,050.67	243,953,635.43
可随时用于支付的其他货币资金	146,000.00	3,877,078.49
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	810,926,006.95	247,868,894.69

六、关联方关系及其交易

（一）本企业的母公司及最终控制方情况

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

（二）本企业的子公司情况：

子公司情况详见本附注“四、企业合并及合并财务报表”。

（三）关联交易情况

公司无重大需披露的关联方交易。

七、或有事项

内容	涉及金额 (亿元)	对本期和期后公司财务状况、 经营成果和现金流量的影响	性质
债务担保	3.87	无	购买商品房业主的按揭贷款担保

截至 2010 年 06 月 30 日止，公司为购买商品房业主的按揭贷款提供担保的余额 3.87 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

公司 2009 年年度报告中承诺事项（2）所提及的位于武汉市江汉区解放大道 669 号江汉工人文化宫的国有土地使用权证已于 2010 年 4 月 26 日取得。

本报告期内，无新增承诺事项。

九、资产负债表日后事项

截止报告日，公司无重大需披露的资产负债表日后事项。

十、其他重要事项

截止报告日，公司无重大需披露的其他重大事项。

十一、母公司财务报表重要项目注释

（一）应收账款

1、应收账款按种类列示如下：

种 类	期末余额				年初余额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	计提 比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)
单项金额重大的应收账款								
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收账款								
其他不重大应收账款	10,129,213.97	100.00	506,921.85	5-10	18,700,469.08	100.00	935,484.61	5-10
合 计	10,129,213.97	100.00	506,921.85		18,700,469.08	100.00	935,484.61	

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

2、应收账款按账龄列示如下：

种 类	期末余额				年初余额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)
1 年以内	10,119,991.02	99.91	505,999.55	5	18,691,246.13	99.95	934,562.31	5
1-2 年	9,222.95	0.09	922.30	10	9,222.95	0.05	922.30	10
合 计	10,129,213.97	100.00	506,921.85		18,700,469.08	100.00	935,484.61	

3、2010 年 06 月 30 日无持本公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位欠款。

4、公司应收账款前五名均系对购房者的应收款项。

(二) 其他应收款

1、其他应收款按种类列示如下：

种 类	期末余额				年初余额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大的其他应收款	260,447,946.85	91.49		0	432,683,025.38	96.43		0
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款	4,284,671.80	1.51	4,136,946.30	40-100	4,742,567.10	1.06	4,221,547.79	40-100
其他不重大其他应收款	19,948,867.88	7.00	773,348.74	5-30	11,298,550.01	2.51	830,266.79	5-30
合 计	284,681,486.53	100.00	4,908,325.04		448,724,142.49	100.00	5,051,814.58	

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

2、其他应收款按账龄列示如下：

种 类	期末余额				年初余额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)
1 年以内	79,531,312.50	27.94	431,678.16	5	288,695,272.75	64.34	442,125.51	5
1-2 年	46,673,325.30	16.39	81,149.07	10	24,473,190.39	5.45	100,308.97	10
2-3 年	24,338,505.72	8.55	260,521.51	30	130,813,112.25	29.15	287,832.31	30
3-4 年	129,923,671.21	45.64	28,000.00	40	358,286.36	0.08	143,314.55	40
4-5 年	215,391.00	0.08	107,695.5	50	612,095.00	0.14	306,047.50	50
5 年以上	3,999,280.80	1.40	3,999,280.8	100	3,772,185.74	0.84	3,772,185.74	100
合 计	284,681,486.53	100.00	4,908,325.04		448,724,142.49	100.00	5,051,814.58	

3、2010 年 06 月 30 日无持本公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位欠款。

4、其他应收款金额前五名单位情况：

序号	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款总额的比例(%)
1	子公司	174,347,450.08	4 年以内	61.24
2	子公司	86,100,496.77	2 年以内	30.24
3	子公司	9,635,409.00	2 年以内	3.38
4	非关联方	5,000,000.00	1 年以上	1.76
5	非关联方	2,152,214.00	3 年以上	0.76
合计		277,235,569.85		97.38

(三) 长期股权投资

被投资单位	核算方法	初始投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本期计提减值准备	本期现金红利
武汉南国商业发展有限公司	成本法	112,413,394.39	112,413,394.39	240,000,000.00	352,413,394.39	53.125	53.125				
武汉北都商业有限公司	成本法	113,760,783.52	113,760,783.52		113,760,783.52	100.00	100.00				
武汉大本营商业管理有限公司	成本法	29,156,411.99	29,156,411.99		29,156,411.99	100.00	100.00				
武汉市美好家园物业管理有限责任公司	成本法	2,104,277.11	2,104,277.11		2,104,277.11	100.00	100.00				
湖北南国创新置业有限公司	成本法	8,000,000.00	8,000,000.00		8,000,000.00	80.00	80.00				
武汉南国洪广置业发展有限公司	成本法	72,139,186.85	72,139,186.85		72,139,186.85	100.00	100.00				
合计		337,574,053.86	337,574,053.86		577,574,053.86						

(四) 营业收入和营业成本

1、营业收入明细如下：

项 目	本期金额	上期金额
主营业务收入	26,739,872.98	290,504,523.94
其他业务收入		
营业收入合计	26,739,872.98	290,504,523.94

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	7,248,316.10	202,970,271.02
其他业务成本		
营业成本合计	7,248,316.10	202,970,271.02

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	26,739,872.98	7,248,316.10	19,491,556.88	290,504,523.94	202,970,271.02	87,534,252.92
合计	26,739,872.98	7,248,316.10	19,491,556.88	290,504,523.94	202,970,271.02	87,534,252.92

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	24,542,590.65	7,116,481.45	17,426,109.20	287,559,481.34	201,928,708.29	85,630,773.05
出租收入和物业管理费收入	2,197,282.33	131,834.65	2,065,447.68	2,945,042.60	1,041,562.73	1,903,479.87

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
合 计	26,739,872.98	7,248,316.10	19,491,556.88	290,504,523.94	202,970,271.02	87,534,252.92

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	26,739,872.98	7,248,316.10	19,491,556.88	290,504,523.94	202,970,271.02	87,534,252.92
合 计	26,739,872.98	7,248,316.10	19,491,556.88	290,504,523.94	202,970,271.02	87,534,252.92

6、本期公司前五名客户销售的收入合计12,394,275.16元，占公司营业收入的46.35%。

(五) 现金流量表补充资料

项 目	本期金额	上期金额
1、将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	2,106,390.96	51,078,405.25
加：资产减值准备	-572,052.30	1,310,268.55
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	491,251.21	432,449.96
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）		
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）	143,013.07	-327,567.14
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）	-28,992,529.27	164,828,587.05
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	121,646,347.95	-2,227,789.26
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	11,150,101.10	-179,595,842.01
其他		
经营活动产生的现金流量净额	105,972,522.72	35,498,512.40
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	89,195,281.97	72,902,160.56
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	-130,803,007.01	59,665,715.38

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	
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）	
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	-137,182.18
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	0.00
23. 所得税影响额	34,295.55
合 计	-102,886.63

（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：

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	0.48	0.0132	0.0132
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	0.48	0.0135	0.0135

(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
应收账款	15,352,854.80	26,314,787.28	-10,961,932.48	-41.66	注 1
预付款项	237,487,614.00	159,129,126.56	78,358,487.44	49.24	注 2
应交税费	59,003,797.63	89,994,557.31	-30,990,759.68	-34.44	注 3
其他应付款	66,199,115.93	125,650,471.74	-59,451,355.81	-47.31	注 4

注: (1) 应收账款期末余额较年初余额减少 41.66%, 主要系前期售房款收回所致;

(2) 预付款项期末余额较年初余额增加 49.24%, 主要原因系支付建筑工程款所致;

(3) 应交税费期末余额较年初余额减少 34.44%, 主要原因系及时缴纳税款所致。

(4) 其他应付款期末余额较年初余额减少 47.31%, 主要原因系往来款结算所致。

2、利润表

报表项目	本期金额	上期金额	变动金额	变动幅度%	注释
营业收入	66,180,396.51	391,381,268.34	325,200,871.83	-83.09	注 1
营业成本	33,484,281.19	259,119,070.01	225,634,788.82	-87.08	注 1
营业税金及附加	11,501,624.28	17,051,796.68	5,550,172.40	-32.55	注 2

注: (1) 营业收入本期金额较上期金额减少 83.09%, 营业成本本期金额较上期金额减少 87.08%, 本期毛利率为 49.40%, 较上期毛利率增加 15.61 个百分点. 营业收入减少主要是房地产行业的特殊性所致, 项目的开发周期与财务年度存在差异. 公司 2008 年的 SOHO 北区项目在 2009 年一季度实现销售收入结转, 而 2009 年的销售项目南湖都会项目属商业地产项目, 推出后反应热烈, 在短短一个月内即实现了大部分销售额, 因此 2010 上半年的收入结转出现暂时的空档. 毛利率增加的主要原因为 2010 年 1-6 月销售的是大武汉生活广场和南湖都会等商业地产, 而 2009 年 1-6 月主要销售的是南国 SOHO, 属于公寓项目, 其毛利率低于商业地产销售毛利率。

(2) 营业税金及附加本期金额较上期金额减少 32.55%, 主要系本期销售收入减少所致。

十三、财务报表的批准

本财务报表业经本公司董事会批准, 监事会审核。

第八节 备查文件目录

- 一、载有董事长签名的2010年半年度报告原件；
- 二、载有法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的财务报表；
- 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；
- 四、其他有关资料。

以上备查文件的备置地点：公司董事会办公室

董事长：许晓明

武汉南国置业股份有限公司董事会

2010 年 8 月 20 日

