



武汉南国置业股份有限公司

2011 年半年度报告

证券简称：南国置业

证券代码：002305

二〇一一年八月三十日

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	6
第五节	董事会报告	7
第六节	重要事项	18
第七节	财务报告（未经审计）	21
	财务报表附注	29
第八节	备查文件	67

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敏先生声明：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：武汉市汉口解放大道 387 号
- 3、公司注册地址：武汉市武昌区南湖中央花园会所
公司办公地址：武汉市汉口解放大道 387 号
邮政编码：430034
公司国际互联网网址：<http://www.langold.com.cn>
公司电子信箱：<http://www.langold.com.cn>
- 4、公司信息披露报纸名称：《中国证券报》、《上海证券报》、《证券日报》、《证券时报》
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	3,889,560,833.68	3,687,099,201.88	5.49
归属于上市公司股东的所有者权益	1,430,940,737.63	1,482,103,735.39	-3.45
股本 (股)	960,000,000.00	480,000,000.00	100
归属于上市公司股东的每股净资产 (元/股)	1.49	3.09	-51.78
	本报告期末	上年同期	本报告期比上年同期增减 (%)
营业总收入	60,606,772.45	66,180,396.51	-8.42
营业利润	9,140,277.82	8,989,839.44	1.67
利润总额	9,001,206.15	8,852,657.26	1.68
归属于上市公司股东的净利润	6,437,002.24	6,354,786.53	1.29
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	6,540,648.99	6,457,673.16	1.28
基本每股收益 (元/股)	0.0067	0.0066	1.52
稀释每股收益 (元/股)	0.0067	0.0066	1.52
加权平均净资产收益率 (%)	0.44	0.48	-0.04
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率 (%)	0.45	0.48	-0.03
经营活动产生的现金流量净额	-351,035,468.78	-216,972,819.49	-61.79
每股经营活动产生的现金流量净额 (元/股)	-0.37	-0.45	17.78

注：2011年4月22日，公司实施了每10股转增10股的资本公积金转增股本方案，公司总股本由480,000,000股变更为960,000,000股。

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)
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	-139,071.67	
所得税影响额	35,424.92	
合计	-103,646.75	-

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	370,773,396	77.24			370,773,396	-17,739,600	353,033,796	723,807,192	75.40
1、国家持股									
2、国有法人持股									
3、其他内资持股	364,677,336	75.97			366,192,336	-16,224,600	349,967,736	714,645,072	74.45
其中：境内非国有法人持股	104,405,328	21.75			104,405,328	0	104,405,328	208,810,656	21.75
境内自然人持股	260,272,008	54.22			261,787,008	-16,224,600	245,562,408	505,834,416	52.70
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	6,096,060	1.27			4,581,060	-1,515,000	3,066,060	9,162,120	0.95
二、无限售条件股份	109,226,604	22.76			109,226,604	17,739,600	126,966,204	236,192,808	24.60
1、人民币普通股	109,226,604	22.76			109,226,604	17,739,600	126,966,204	236,192,808	24.60
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	0	480,000,000	960,000,000	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	26,742 户				
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	484,408,512	484,408,512	406,020,000
武汉新天地投资有限公司	境内非国有法人	21.75	208,810,656	208,810,656	100,000,000
裴兴辅	境内自然人	5.47	52,509,600	0	22,500,000
周道志	境内自然人	2.09	20,090,592	10,045,296	0
鹰潭南国投资股份有限公司	境内自然人	2.09	20,017,472	0	0
许贤明	境内自然人	1.16	11,134,848	5,867,424	0
王昌文	境内自然人	0.87	8,365,600	6,274,200	0
王耕	境内自然人	0.66	6,383,884	3,255,984	0
李军	境内自然人	0.52	4,998,368	0	0
马天炜	境内自然人	0.42	4,017,128	0	0
前 10 名无限售条件股东持股情况					
股东名称	持有无限售条件股份数量		股份种类		
裴兴辅	52,509,600		人民币普通股		
鹰潭南国投资股份有限公司	20,017,472		人民币普通股		
周道志	10,045,296		人民币普通股		
许贤明	5,267,424		人民币普通股		
李军	4,998,368		人民币普通股		
马天炜	4,017,128		人民币普通股		
谢荣华	3,781,012		人民币普通股		
严征涛	3,541,312		人民币普通股		
王耕	3,127,900		人民币普通股		
王昌文	2,091,400		人民币普通股		

上述股东关联关系或一致行动的说明	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；股东许贤明先生与许晓明先生为兄弟关系；股东王耕先生系鹰潭南国投资股份有限公司董事长。
------------------	--

三、控股股东及实际控制人变更情况

本报告期内没有发生变更。

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

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	484,408,512	0	0	见备注
王昌文	董事、副总经理	4,182,800	0	0	8,365,600	0	0	见备注
高秋洪	董事、副总经理	999,264	0	0	1,998,528	0	0	见备注
王一禾	董事、董事会秘书	926,016	0	0	1,852,032	0	0	见备注

备注：报告期内，公司实施了 2010 年度利润分配方案，以资本公积每 10 股转增 10 股。

二、报告期内公司董事、监事和高管人员新聘和解聘情况

2011 年 2 月 22 日，公司第二届董事会第三次会议审议通过了《关于聘任高秋洪先生为公司副总经理的议案》，会议根据总经理裴笑箏女士的提名，聘任高秋洪先生为公司副总经理。

本报告期内公司其他董事、监事和高管人员没有发生变更。

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

自 2011 年 1 月国务院出台“新国八条”及国务院办公厅发布《关于进一步做好房地产市场调控工作的有关问题的通知》后，中央及地方政府不断推出针对房地产市场的调控政策，商品住宅的限购、限贷范围不断扩大，各地年度新建住房价格调控目标也纷纷出台，并在资金和政策上加大力度落实保障房建设，住房保障和稳定房价的约谈问责机制初步建立。与此同时，中国的通货膨胀形势日益严峻，CPI 指数连创新高，6 月份为 6.4%，7 月份更是达到了 6.5%，为近 37 个月的最高值。控制价格上涨已成为当前宏观经济调控的首要目标，为此央行上半年 6 次上调金融机构人民币存款准备金率，3 次上调金融机构人民币存贷款基准利率。受紧缩货币政策的影响，商业银行信贷规模趋紧，房地产行业企业的融资压力增加，融资成本提高。

在上述调控政策的共同作用下，商品住宅市场受到明显的影响，主要城市的住宅成交回落，价格出现松动，投资性购房继续受到抑制，调控效果逐渐显现。在房地产市场调控背景下，与住宅市场呈现的降温不同，以商业经营性物业为主的商业地产却持续升温，呈现价量齐升的态势。上半年商业经营性物业销售增速明显高于商品住宅，商业物业逐步成为资金投资保值的重要载体。

2011 年上半年，全国实现商品房销售面积 44419.33 万平方米，同比增长 12.90%，其中，商品住宅 39804.58 万平方米，同比增长 12.1%，商业经营性物业 2761.80 万平方米，同比增长 18.6%；商品房销售额 24589.42 亿元，同比增长 24.1%，其中，商品住宅 20657.38 亿元，增长 22.3%，商业经营性物业 2420.15 亿元，增长 36.0%。

2011 年上半年，武汉市实现商品房销售面积 453.5 万平方米，同比下降 12.7%，其中，商品住宅 421.8 万平方米，同比下降 14%，商业经营性物业 17.9 万平方米，同比增长 19.4%；商品房销售额 297.9 亿元，同比增长 2.8%，其中，商品住宅 273 亿元，同比增长 1.9%，商业经营性物业 18.7 亿元，同比增长 46.1%。

2011 年上半年的行业政策环境和发展态势验证了公司管理层年初的判断。公司管理层认为：限购、限贷和加大保障房建设等制度性变化将对住宅市场的未来发展产生深刻影响；调控带来的住宅价格下降将减轻普通民众的购房压力，有利于中国从投资型经济向消费型经济转型，从长期看有利于中国经济以及中国商业地产的未来发展；中国高速推进的城市化进程和日益增长的居民收入将为商业地产市场持续带来旺盛的需求。

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龙头城市，经济基本面持续向好，始终保持较高增速。2011 年上半年武汉市城市居民人均可支配收入 12652 元，比上年增长 13.5%。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，武汉的城市发展及城市地位的上升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，在进一步开拓武汉市场的同时，积极谋求向湖北二、三线城市拓展，确保公司经营目标的如期实现。

（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，公司进一步完善全面目标绩效管理体系，以整体战略目标为导向，突出“效率和精彩”两个主题，不断完善项目部制建设、优化业务流程、强化成本控制、创新营运模式，提高管理效率和经营效益。公司抓住政府高压调控住宅市场，住宅投资性需求受到显著抑制，投资者从对住宅投资逐步转向对商业经营性物业等商业地产投资的时机，提出了加快项目开发、加快项目销售、加快资金回笼、加大运营收益的经营策略，取得积极成效，为实现公司年度经营目标奠定了基础。上半年公司实现销售金额3.2亿元，同比增长384.8%。由于今年竣工集中于第四季度，报告期内，公司实现营业收入6060.68万元，较上年同期下降8.42%，利润总额900.12万元，同比增长1.68%，净利润643.70万元，同比增长1.29%。

公司 2011 年上半年的经营管理工作：

(1) 充分挖掘北都城市广场商业物业与 LOFT 价值相互溢出效应，通过突出的户型设计优势和生动的营销创意，创造了北都城市广场 LOFT 开盘当日即全部清盘的佳绩，报告期内实现销售金额 2.6 亿元，实现预收账款 1.87 亿元。

(2) 南湖城市广场于今年 3 月顺利开业并高效营运，新增商业营运面积 3.5 万方，并迅速成为武昌南湖片区的购物、休闲及娱乐中心，进一步提升了公司品牌影响力及客户美誉度。

(3) 完成了大武汉家装、西汇生活广场一期和南湖都会的租金调整目标，营运收益持续增加。

(4) 基本完成了首义汇及北都城市广场裙楼商业部分的招商工作，为随后的销售及营运工作的顺利进行打下了坚实的基础。

(5) 基本完成了南湖花郡、后湖一期、南国中心一期等新开工项目的商业规划、方案报建和开工准备工作；大武汉家装江南店项目储备用地工作进展顺利，有望超额完成年度新开工计划。

(6) 公司 2011 年股票期权激励计划（草案）修订稿已经中国证监会备案无异议。目前已完成期权授予与登记工作。股权激励计划的实施将进一步健全公司激励与约束相结合的中长期激励机制，吸引与留住优秀管理人才和业务骨干，增强公司的凝聚力和竞争力，有利于公司的持续稳健发展，为股东创造更高效更持续的回报。

(7) 公司上半年获得 21 世纪经济报道与 21 世纪商业评论联合评选的“中国（湖北）第二届最佳企业公民”称号及武汉市房地产开发企业协会评选的“2010 年度武汉市房地产开发企业综合实力 20 强”称号。

2、公司主要业务及经营情况分析

(1) 主要会计数据

单位：元

	2011 年 1-6 月	2010 年 1-6 月	增减变动 (%)
营业总收入	60,606,772.45	66,180,396.51	-8.42
利润总额	9,001,206.15	8,852,657.26	1.68
归属于上市公司股东的净利润	6,437,002.24	6,354,786.53	1.29
经营活动产生的现金流量净额	-351,035,468.78	-216,972,819.49	-61.79
	2011 年 6 月 30 日	2010 年 12 月 31 日	增减变动 (%)
总资产	3,889,560,833.68	3,687,099,201.88	5.49
归属于上市公司股东的所有者权益	1,430,940,737.63	1,482,103,735.39	-3.45

股本	960,000,000.00	480,000,000.00	100.00
基本每股收益（元/股）	0.0067	0.0066	1.52

报告期内，公司归属于上市公司股东的净利润较上年同期略有增加，每股收益较上年同期增加1.52%。

（2）主要财务指标变动

单位：元

	报告期（1—6月）	上年同期（重溯）	本报告期比上年同期增减（%）
基本每股收益（元/股）	0.0067	0.0066	1.52
稀释每股收益（元/股）	0.0067	0.0066	1.52
扣除非经常性损益后的基本每股收益（元/股）	0.0068	0.0067	1.49
加权平均净资产收益率	0.44%	0.48%	-0.04
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率	0.45%	0.48%	-0.03
每股经营活动产生的现金流量净额（元/股）	-0.37	-0.45	17.78

（3）毛利率变动情况

本期房地产毛利率为 62.69%，较上期毛利率 49.40%上升 13.29 个百分点，主要系 2011 年上半年主要销售项目南湖城市广场和大武汉生活广场的毛利率较上年同期主要销售项目南湖都会和大武汉生活广场毛利率高，致使本期毛利率有所上升。

（4）公司主营业务的范围及经营情况

主营业务分行业、产品情况划分

单位：万元

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	6,060.68	2,261.52	62.69	-8.42	-32.46	13.29
物业销售收入	3,780.67	1,202.73	68.19	-21.89	-47.50	15.52
出租收入和物业管理费收入	2,280.01	1,058.79	53.56	28.26	0.14	13.04

报告期内，公司实现营业收入 6,060.68 万元，其中销售收入占营业收入的62.38%，物业出租和物业管理收入占营业收入37.62%。

按业务区域划分

单位：万元

地 区	营业收入	营业收入比上年同期增减（%）
湖北武汉	6,060.68	-8.42

公司的收入来源主要集中在武汉地区，未来将积极谋求向湖北二、三线城市拓展，适当分散市场集中度，开拓业务新领域。

（5）主要供应商和客户情况

前五名供应商：

单位：元

序号	供应商名称	金额	是否存在关联关系
1	正太集团有限公司	24,723,977.00	否
2	武汉中生建工集团公司	21,170,559.69	否
3	武汉华鑫机械施工工程公司	13,938,752.40	否
4	新八建设集团有限公司	13,603,597.83	否
5	中南勘察基础工程有限公司	12,923,155.45	否
合计		86,360,042.37	——

报告期内公司向前五名供应商支付总额为86,360,042.37元，占公司报告期内全部供应商总额的31.77%。

前五名客户：

单位：元

序号	客户名称	金额	是否存在关联关系
1	魏在珍、刘威	3,212,150.00	否
2	汪三秀	2,647,854.00	否
3	郑发平	1,771,473.00	否
4	沈英杰	1,592,830.00	否
5	顾进广	1,485,264.00	否
合计		10,709,571.00	——

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。

(6) 非经常性损益情况

单位：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	-139,071.67	-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	0.00
23. 所得税影响额	35,424.92	34,295.55
合 计	-103,646.75	-102,886.63

(7) 主要费用情况

单位：万元

项 目	2011 年 1-6 月	2010 年 1-6 月	变动幅度 (%)
销售费用	633.85	314.75	101.38
管理费用	1,693.46	1,363.84	24.17

财务费用	-660.15	-316.88	-108.33
合 计	1,667.16	1,361.71	22.43
所 得 税	256.69	252.39	1.70
总 计	1,923.85	1,614.10	19.19

报告期内，公司销售费用较去年同期增加 101.38%，主要系广告费和销售代理费较上年同期增加所致。财务费用本期发生额较上年同期降低 108.33%，主要系利息收入增加所致。管理费用本期发生额较上年同期增加 24.17%，主要系公司经营规模扩大导致人力相关成本和办公费用增加。

3、公司财务状况分析

(1) 报告期内公司资产情况

公司主要资产构成/变动状况

单位：万元

项 目	2011.06.30		2010.12.31		增减变动	
	金额	比重	金额	比重	金额	比重
货币资金	77,815.80	20.01%	102,206.06	27.72%	-23.86%	-7.71%
应收账款	230.73	0.06%	4,680.58	1.27%	-95.07%	-1.21%
预付款项	56,587.22	14.55%	33,955.72	9.21%	66.65%	5.34%
其他应收款	51,883.35	13.34%	46,641.01	12.65%	11.24%	0.69%
存 货	199,263.05	51.23%	180,238.05	48.88%	10.56%	2.35%
其他流动资产	2,199.43	0.57%	-	-	100%	0.57%
流动资产合计	387,979.57	99.75%	367,721.41	99.73%	5.51%	0.02%
固定资产	595.54	0.15%	620.17	0.17%	-3.97%	-0.02%
商 誉	1.33	-	1.33	-	-	-
递延所得税资产	379.64	0.10%	367.02	0.10%	3.44%	-
资产总计	388,956.08	100%	368,709.92	100%	5.49%	-

截止2011年06月30日，公司资产总额为388,956.08万元，比上年末增长5.49%，公司资产规模不断扩大。期末流动资产为387,979.57万元，占总资产的比重为 99.75%。

主要资产变动幅度超过30%原因：

- ① 应收账款余额为230.73万元，比上年末减少95.07%，主要系前期售房款收回所致；
- ② 预付账款余额为56,587.22万元，比上年末增加66.65%，主要系预付工程款增加所致；
- ③ 其他流动资产余额为2,199.43万元，比上年末增加100%，主要系公司北都城市广场预收房款按规定计提预缴营业税及附加所致。

主要资产计量情况：

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

公司主要资产情况

- ①存货：公司存货主要为房地产项目开发成本和开发产品。

存货分类：

单位：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

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	1,553,980,655.24		1,553,980,655.24	1,347,027,969.41		1,347,027,969.41
开发产品	438,649,850.26		438,649,850.26	455,352,493.85		455,352,493.85
低值易耗品						
合 计	1,992,630,505.50		1,992,630,505.50	1,802,380,463.26		1,802,380,463.26

开发成本明细：

单位：元

项 目	年初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
大武汉生活广场	525,507,861.05	59,614,227.73		585,122,088.78
南国中心 2 期	321,961,009.27	81,246,354.92		403,207,364.19
北都城市广场	152,538,714.36	26,809,826.53		179,348,540.89
南国中心 1 期	116,619,225.32	24,992,615.06		141,611,840.38
首义汇	124,231,277.13	4,311,248.26		128,542,525.39
悦公馆	86,959,467.26	5,080,266.26		92,039,733.52
永利电源地块	19,210,415.02		19,210,415.02	0.00
南湖花郡		24,108,562.09		24,108,562.09
南湖都会		111,627.00	111,627.00	
合 计	1,347,027,969.41	226,274,727.85	19,322,042.02	1,553,980,655.24

开发产品明细：

单位：元

项 目	年初余额	本期增加额	本期减少额			期末余额
			本期销售	本期摊销	本期其他减少	
大武汉生活广场	251,114,895.66		7,653,113.28	3,207,308.24		240,254,474.14
南国 SOHO	124,869,687.87		2,495,569.61	920,955.07		121,453,163.19
南湖都会	34,292,580.65	111,627.00	220,548.18	551,867.48		33,631,791.99
风华天城 1 期	22,908,823.63		401,402.75			22,507,420.88
风华天城 2 期	18,341,111.20		969,368.19	36,605.21		17,335,137.80
中央花园	3,825,394.84		287,301.52	70,231.06		3,467,862.26
合 计	455,352,493.85	111,627.00	12,027,303.53	4,786,967.06		438,649,850.26

报告期内，公司存货未发生减值。

②固定资产：

单位：元

项 目	年初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
一、原价合计	11,117,664.38	364,671.05		11,482,335.43
房屋及建筑物	2,004,952.00			2,004,952.00
机器设备	544,378.53			544,378.53
运输工具	5,497,472.25			5,497,472.25
其他设备	3,070,861.60	364,671.05		3,435,532.65
二、累计折旧合计	4,915,997.32	610,908.05		5,526,905.37

项 目	年初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
房屋及建筑物	251,052.24	8,210.34		259,262.58
机器设备	476,815.78	39,163.40		515,979.18
运输工具	2,263,646.38	359,219.16		2,622,865.54
其他设备	1,924,482.92	204,315.15		2,128,798.07
三、固定资产减值准备累计金额合计				
房屋及建筑物				
机器设备				
运输工具				
其他设备				
四、固定资产账面价值合计	6,201,667.06			5,955,430.06
房屋及建筑物	1,753,899.76			1,745,689.42
机器设备	67,562.75			28,399.35
运输工具	3,233,825.87			2,874,606.71
其他设备	1,146,378.68			1,306,734.58

截至2011年6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：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	14,807,633.84	2,854,361.21	2,349,817.16	0.00	15,312,177.89
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	14,807,633.84	2,854,361.21	2,349,817.16	0.00	15,312,177.89

资产减值损失明细表

单位：元

项 目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失	504,544.05	-1,412,360.47
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	504,544.05	-1,412,360.47

(2) 报告期内公司负债情况

单位：万元

项目	2011.06.30		2010.12.31		变动幅度(%)	
	金额	比重	金额	比重	金额	比重
短期借款	43,050.00	17.52%	63,350.00	28.76%	-32.04	-11.24
应付账款	10,684.73	4.35%	23,729.62	10.77%	-54.97	-6.42
预收款项	19,797.37	8.06%	826.10	0.37%	2,296.48	7.69
应付职工薪酬	281.63	0.11%	240.80	0.11%	16.96	0.00
应交税费	13,146.39	5.35%	18,161.71	8.24%	-27.61	-2.89
应付利息	0.00	-	806.00	0.37%	-100	-0.37
其他应付款	10,527.26	4.29%	9,254.55	4.20%	13.75	0.09
一年内到期的非流动负债	36,000.00	14.65%	0.00	0.00	100	14.65
流动负债合计	133,487.38	54.34%	116,368.78	52.82%	14.71	1.52
长期借款	112,080.00	45.62%	103,835.86	47.13%	7.94	-1.51
其他非流动负债	100.00	0.04%	100.00	0.05%	0.00	-0.01
负债合计	245,667.38	100%	220,304.64	100%	11.51	0.00

截止2011年6月30日，公司负债总额为245,667.38万元，比上年末增加11.51%，其中流动负债为133,487.38万元，占负债总额的比重为54.34%，较上年末上升1.52%。

主要负债变动幅度超过30%原因：

①银行借款总额为191,130.00万元，比上年末增加14.32%，主要系公司筹资规模增加所致。其中短期借款期末余额为43,050.00万元，较年初减少20,300.00万元，减少32.04%；一年内到期长期借款期末余额为36,000.00万元，较年初增加36,000.00万元，增加100%；长期借款期末余额为112,080.00万元，较年初增加8,244.14万元，增加7.94%。

②应付账款余额为10,684.73万元，较上年末减少54.97%，主要系公司支付土地款及工程款所致。

③预收账款余额为19,797.37万元，较上年末增加2,296.48%，主要系北都城市广场项目预售收房款所致。

(3) 报告期内公司现金流情况

单位：万元

项 目	2011 年 1-6 月	2010 年 1-6 月	变动幅度(%)
一、经营活动产生的现金流量净额	-35,103.55	-21,697.28	-61.79
经营活动现金流入量	32,315.00	10,944.16	195.27
其中：销售商品、提供劳务收到的现金	28,175.11	7,493.13	276.01
经营活动现金流出量	67,418.55	32,641.44	106.54
其中：购买商品、接受劳务支付的现金	51,758.90	16,903.92	206.19
其中：支付的各项税费	9,305.82	4,888.19	90.37

二、投资活动产生的现金流量净额	163.53	-24.19	-
投资活动现金流入量	200	0.00	100
投资活动现金流出量	36.47	24.19	50.76
三、筹资活动产生的现金流量净额	10,749.76	31,880.32	-66.28
筹资活动现金流入量	72,650.00	76,000.00	-4.41
筹资活动现金流出量	61,900.24	44,119.68	40.30
四、现金及现金等价物净增加额	-24,190.26	10,158.85	-338.12
现金流入总计	105,165.00	86,944.16	20.96
现金流出总计	129,355.26	76,785.31	68.46

公司现金及现金等价物净增加额为-24,190.26万元, 主要因经营性活动现金净流量为净流出35,103.55万元。

①经营活动现金流量

经营活动产生的现金流量净额为-35,103.55万元, 较上年同期下降13,406.27万元, 主要系工程款、土地款支出增加所致。

②投资活动产生现金流量

公司投资活动产生的现金流量净额为163.53万元, 较上年同期增加187.72万元, 主要系公司存在质押存单解押所致。

③筹资活动现金流量

公司筹资活动产生的现金流量净额为10,749.76万元, 较上年同期减少66.28%, 主要系归还借款及偿还利息较上年同期增加所致。

(4) 偿债能力分析

项 目		2011 年 1-6 月	2010 年末	2010 年 1-6 月
偿债能力	流动比率	2.91	3.16	3.19
	速动比率	1.41	1.61	1.37
	资产负债率	63.16%	59.75%	36.76%
	利息保障倍数	1.11	4.08	1.33

流动比率、速动比率：公司报告期末流动比率为2.91, 速动比率为1.41, 较2010年末下降, 主要系公司流动负债中预收账款增加所致。

资产负债率：公司报告期末资产负债率为63.16%, 较上年末略增3.41个百分点。

利息保障倍数：公司报告期利息保障倍数较上年同期略微下降。

综上所述, 报告期内公司筹融资活动以稳健原则为指导, 偿债能力保持在较好水平。

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, 实现主营业务收入为1,792.00万元、营业利润844.03万元, 净利润631.52万元, 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98.11%。

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、市场风险

公司2011年新增物业销售主要在三季度及以后供应, 如果届时市场销售不畅, 有可能造成库存上升, 从而对公司的经营和利润水平带来不利影响。

2、行业竞争风险

公司所在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、金地为代表

的全国性企业和以福星惠誉、长城建设为代表的本土开发企业也不断加大对商业地产的投入。

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建筑材料价格波动、城市建设及城市规划调整等诸多不确定性。如不能及时应对和解决，将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

如果未来销售回款达不到预期或者信贷规模进一步收缩，公司将面临一定的财务风险。

（二）公司的应对策略

面对持续的行业调控及复杂多变的市场竞争环境，公司将秉承建设精彩城市生活的愿景，继续坚持以商业地产开发和运营为龙头的综合性物业发展战略，加大新产品线的研发和已有产品线的创新，加快项目开发建设速度，在稳健经营的基础上，适时运用灵活的融资策略，购置储备优质地块，力争实现公司董事会确定的全年主营业务收入和净利润同比增长80%—100%等各项经营计划，为公司2011年实现高成长创造条件。

1、加快在建项目开发进度，确保北都城市广场、首义汇实现年度销售目标并在年内竣工结转，悦公馆年内实现预售；采取有力措施保证年内实现 30.1 万平方米的新开工计划并争取大武汉家装江南店项目年内动工建设；继续推行商业项目全面目标绩效管理，完成在建商业项目的商业规划和招商计划，为项目开发成功提供保障。

2、不断加大项目拓展力度，抓住湖北省“十二五”期间做大“宜荆荆”、“襄十随”城市群，特大城市和大城市由 6 个增至 15 个的发展机遇，购置储备优质土地，加快在武汉以外区域的业务布局；关注并把握旅游度假、休闲养老等新兴商业地产领域的机会，不断丰富公司的产品线，增强公司持续发展能力。

3、不断创新融资方式，运用多种融资工具，拓宽融资渠道以保证 2011年经营计划的顺利实施。

4、人才是事业的基础。公司今年全面启动“一对一”人才培养计划，不断加强人才的培养、引进及储备工作；通过有效实施股权激励计划，推动长期激励机制的建立和当期经营目标的实现，为公司未来的快速发展打下坚实的基础。

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			本报告期投入募集资金总额		14,984.42		
报告期内变更用途的募集资金总额			0.00			已累计投入募集资金总额		39,998.93		
累计变更用途的募集资金总额			0.00							
累计变更用途的募集资金总额比例			0.00%							
承诺投资项目和超募 资金投向	是否 已变 更项 目(含 部分 变更)	募 集 资 金 承 诺 投 资 总 额	调整后投 资总额(1)	本报告期 投入金额	截至期末 累计投入 金额(2)	截至期末 投资进度 (%)(3)= (2)/(1)	项目达到预定可使 用状态日期	本报 告期 实现 的效 益	是否达 到预计 效益	项目可行 性是否发 生重大变 化

承诺投资项目										
大武汉家装—家居馆	否	16,000.00	16,000.00	8,975.04	8,975.04	56.09%	2012 年 10 月 31 日	0.00	不适用	否
大武汉家装—旗舰店	否	8,000.00	8,000.00	319.05	366.13	4.58%	2012 年 10 月 31 日	0.00	不适用	否
大武汉家装 U 座（商务楼）	否	4,000.00	4,000.00	23.18	3,154.63	78.87%	2008 年 12 月 19 日	30.50	是	否
南国 SOHO 北区	否	8,000.00	8,000.00	1,431.61	7,860.59	98.26%	2008 年 12 月 15 日	0.00	是	否
研发中心业务发展	否	2,000.00	2,000.00	1,328.14	1,924.14	96.21%		—	注 1	否
承诺投资项目小计	-	38,000.00	38,000.00	12,077.02	22,280.53	-	-	30.50	-	-
超募资金投向										
南湖城市广场	否	8,000.00	8,000.00	2.97	8,070.53	100.88%	2010 年 12 月 22 日	624.41	是	否
北都城市广场	否	9,496.00	9,496.00	2,904.43	9,647.87	101.60%	2011 年 12 月 25 日	0.00	注 2	否
归还银行贷款（如有）	-						-	-	-	-
补充流动资金（如有）	-						-	-	-	-
超募资金投向小计	-	17,496.00	17,496.00	2,907.40	17,718.40	-	-	624.41	-	-
合计	-	55,496.00	55,496.00	14,984.42	39,998.93	-	-	654.91	-	-
未达到计划进度或预计收益的情况和原因（分具体项目）	无									
项目可行性发生重大变化的情况说明	无									
超募资金的金额、用途及使用进展情况	适用 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，经公司第一届董事会第八次会议审议通过，公司将超募资金中的 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。目前，投入两项目的超募资金已全部使用完毕。									
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	不适用									
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 15497.07 万元，考虑募集资金专用帐户累计利息收入 759.52 万元，合计结余 16256.59 万元。其中：本公司募集资金专户 272.34 万元，武汉南国商业发展有限公司募集资金专户 15983.89 万元，武汉北都商业有限公司募集资金专户 0.36 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：研发中心的业务发展不进行单独的财务评价。研发中心的效益主要体现在对宏观经济、区域经济、公共空间和公共需求等深入研究，确保商业项目安全，挖掘商业项目的最大价值，提高公司的品牌影响。

注 2：报告期内北都城市广场实现销售金额 2.6 亿元，实现预收账款 1.87 亿元。

2、报告期内非募集资金项目的投资情况

报告期内，除募集资金项目以外的开发项目有 5 个，具体情况如下：

单位：万元

项目名称	项目金额	项目进度	项目收益情况
南国中心 1 期	63,093.00	12,313.72	项目待开发，尚未产生收益
南国中心 2 期	114,109.00	40,447.42	项目待开发，尚未产生收益
南国悦公馆	25,600.00	9,864.13	项目开发中，尚未产生收益
南国首义汇	35,700.00	18,349.13	项目开发中，尚未产生收益
后湖项目	120,000.00	34,737.00	项目待开发，尚未产生收益
合计	358,502.00	115,711.40	

四、对 2011 年 1-9 月经营业绩的预计

2011 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增长幅度小于 50%			
2011 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增长幅度为：	0.00%	~~	10.00%
	公司预计 2011 年 1-9 月归属于上市公司股东的净利润与上年同期相比增长 0%—10%。			
2010 年 1-9 月经营业绩	归属于上市公司股东的净利润（元）：	6,991,979.19		
业绩变动的原因说明	公司 2011 年结转项目主要为北都城市广场和首义汇，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，公司严格按照相关法律法规、规范性文件和公司内控制度的要求，不断完善公司法人治理结构，提升公司治理水平，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、2011 年 4 月 11 日，公司 2010 年度股东大会审议通过了《关于公司 2010 年度利润分配方案》，公司以 2010 年 12 月 31 日总股本 48,000 万股为基数，向全体股东以未分配利润每 10 股派发现金红利 1.2 元（含税），以资本公积金每 10 股转增 10 股。报告期内，该方案已实施完毕。

2、2011 年半年度，公司无利润分配预案。

三、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、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、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、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及其关联方提供担保, 亦无逾期担保和涉及诉讼的担保。

(2) 截止 2011 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 44033.83 万元, 占公司报告期末经审计合并报表净资产的 30.73%。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, 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 2011 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 70950.00 万元, 占公司报告期末经审计合并报表净资产的 49.52%。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	北都城市广场	武汉中生建工集团有限公司	4,438	2010.4-2011.5 (延期)	依据合同进度付款
2	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 (延期)	同上
3	北都城市广场	武汉市江汉建筑工程公司	2,030	2010.4-2011.5 (延期)	同上
4	首义汇	正太集团有限公司	6,000	2011.1-2011.12	同上
5	悦公馆	中天建设集团	3,793	2011.2-2012.3	同上

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, 上述股东均严格遵守上述承诺。

2、公司董事、监事、高级管理人员承诺: 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、高级管理人员均严格遵守上述承诺。

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; 也不存在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、独立董事对公司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

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

报告期内公司严格按照有关规定, 规范公司对外担保行为, 控制公司对外担保风险, 没有违反《关于规范上市公司对外担保行为的通知》的事项发生。公司的担保属于公司日常经营和资金合理

利用的需要，担保决策程序合法、合理，没有损害公司及股东利益。

十一、接待投资者情况

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料
2011 年 3 月	公司会议室	实地调研	国信证券	了解公司经营状况、公司发展战略及公司对行业变化的看法等。提供主要资料为公司定期报告等公开资料。
2011 年 3 月	同上	同上	华泰联合证券	同上
2011 年 3 月	同上	同上	中银国际证券	同上
2011 年 3 月	同上	同上	长信基金管理有限责任公司、信诚基金管理有限责任公司、长江证券、农银汇理基金管理有限公司	同上
2011 年 4 月	同上	同上	江海证券	同上
2011 年 5 月	同上	同上	华泰联合证券	同上
2011 年 5 月	同上	同上	泽熙投资	同上
2011 年 5 月	同上	同上	安信证券	同上
2011 年 5 月	同上	同上	景林资产管理有限公司	同上
2011 年 6 月	同上	同上	瑞银证券	同上
2011 年 6 月	同上	同上	中金公司、中信证券、华泰联合证券	同上
2011 年 6 月	同上	同上	海通证券	同上

十二、报告期内信息披露情况索引

公司 2011 年 1-6 月公告事项均已刊登在《中国证券报》、《上海证券报》、《证券日报》、《证券时报》和巨潮资讯网。

公告编号	公告事项	公告日期	刊载报刊名称
2011-001	停牌公告	2011-2-22	《中国证券报》《上海证券报》《证券日报》《证券时报》
2011-002	第二届董事会第三次会议决议公告	2011-2-23	同上
2011-003	第二届监事会第二次会议决议公告	2011-2-23	同上
2011-004	2011 年股票期权激励计划（草案）摘要	2011-2-23	同上
2011-005	2010 年度业绩快报	2011-2-25	同上
2011-006	第二届董事会第四次会议决议公告	2011-3-22	同上
2011-007	第二届监事会第三次会议决议公告	2011-3-22	同上
2011-008	2010 年度报告摘要	2011-3-22	同上
2011-011	关于提请股东大会授权董事会审批对子公司担保的公告	2011-3-22	同上
2011-012	武汉南国置业股份有限公司关于股权质押的公告	2011-3-25	同上
2011-013	关于举行2010年年度报告网上说明会的公告	2011-4-01	同上
2011-014	2010年度股东大会决议公告	2011-4-12	同上
2011-015	关于股权解押及质押的公告	2011-4-18	同上
2011-016	2010年度权益分派实施公告	2011-4-18	同上
2011-017	2011年第一季度季度报告正文	2011-4-26	同上
2011-018	关于股权质押解除的公告	2011-6-27	同上
2011-019	第二届董事会第六次会议决议公告	2011-6-28	同上
2011-020	第二届监事会第五次会议决议公告		
2011-021	关于召开 2011年度第一次临时股东大会的通知		
2011-022	2011年股票期权激励计划（草案）摘要修订稿		
2011-023	独立董事公开征集委托投票权报告书		

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

2011 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	778,158,012.73	206,265,700.47	1,022,060,564.56	177,117,487.43
结算备付金				
拆出资金				
交易性金融资产				
应收票据				
应收账款	2,307,250.24	1,570,562.82	46,805,788.02	44,752,542.37
预付款项	565,872,213.51	264,831,815.47	339,557,189.32	238,420,432.51
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	518,833,466.92	926,133,985.62	466,410,054.10	940,596,282.95
买入返售金融资产				
存货	1,992,630,505.50	364,113,281.04	1,802,380,463.26	340,510,754.98
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产	21,994,254.00			
流动资产合计	3,879,795,702.90	1,762,915,345.42	3,677,214,059.26	1,741,397,500.24
非流动资产：				
发放委托贷款及垫款				
可供出售金融资产				
持有至到期投资				
长期应收款				
长期股权投资		577,574,053.86		577,574,053.86
投资性房地产				
固定资产	5,955,430.06	5,065,777.34	6,201,667.06	5,343,150.83
在建工程				
工程物资				
固定资产清理				
生产性生物资产				
油气资产				
无形资产				
开发支出				
商誉	13,313.45		13,313.45	
长期待摊费用				
递延所得税资产	3,796,387.27	2,888,932.61	3,670,162.11	2,838,537.88
其他非流动资产				
非流动资产合计	9,765,130.78	585,528,763.81	9,885,142.62	585,755,742.57
资产总计	3,889,560,833.68	2,348,444,109.23	3,687,099,201.88	2,327,153,242.81
流动负债：				
短期借款	430,500,000.00	47,000,000.00	633,500,000.00	
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	106,847,254.28	91,900,315.16	237,296,222.21	147,248,235.13
预收款项	197,973,698.60	30,034.01	8,261,032.68	300,034.01
卖出回购金融资产款				
应付手续费及佣金				
应付职工薪酬	2,816,253.05	1,694,421.09	2,408,045.40	1,675,928.15
应交税费	131,463,937.62	97,666,105.42	181,617,084.27	163,264,466.07
应付利息			8,060,000.00	
应付股利				
其他应付款	105,272,620.88	877,507,158.07	92,545,454.48	734,550,386.22
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	360,000,000.00			
其他流动负债				
流动负债合计	1,334,873,764.43	1,115,798,033.75	1,163,687,839.04	1,047,039,049.58
非流动负债：				
长期借款	1,120,800,000.00		1,038,358,600.00	
应付债券				
长期应付款				
专项应付款				
预计负债				
递延所得税负债				
其他非流动负债	1,000,000.00		1,000,000.00	
非流动负债合计	1,121,800,000.00		1,039,358,600.00	
负债合计	2,456,673,764.43	1,115,798,033.75	2,203,046,439.04	1,047,039,049.58
所有者权益（或股东权益）：				
实收资本（或股本）	960,000,000.00	960,000,000.00	480,000,000.00	480,000,000.00
资本公积	32,513,721.06	32,513,721.06	512,513,721.06	512,513,721.06
减：库存股				
专项储备				
盈余公积	49,710,950.52	49,710,950.52	49,710,950.52	49,710,950.52
一般风险准备				
未分配利润	388,716,066.05	190,421,403.90	439,879,063.81	237,889,521.65
外币报表折算差额				
归属于母公司所有者权益合计	1,430,940,737.63	1,232,646,075.48	1,482,103,735.39	1,280,114,193.23
少数股东权益	1,946,331.62		1,949,027.45	
所有者权益合计	1,432,887,069.25	1,232,646,075.48	1,484,052,762.84	1,280,114,193.23
负债和所有者权益总计	3,889,560,833.68	2,348,444,109.23	3,687,099,201.88	2,327,153,242.81

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：吴敏

2、利润表

编制单位：武汉南国置业股份有限公司

2011 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	60,606,772.45	43,374,654.08	66,180,396.51	26,739,872.98
其中：营业收入	60,606,772.45	43,374,654.08	66,180,396.51	26,739,872.98
利息收入				
已赚保费				

手续费及佣金收入				
二、营业总成本	51,466,494.63	29,715,477.74	57,190,557.07	23,724,610.70
其中：营业成本	22,615,240.34	5,953,849.07	33,484,281.19	7,248,316.10
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	11,675,187.45	8,359,505.44	11,501,624.28	5,810,183.70
销售费用	6,338,452.21	3,040,449.01	3,147,508.30	2,343,609.85
管理费用	16,934,608.03	12,465,661.15	13,638,353.14	9,482,437.86
财务费用	-6,601,537.45	-305,565.84	-3,168,849.37	-587,884.51
资产减值损失	504,544.05	201,578.91	-1,412,360.47	-572,052.30
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）	9,140,277.82	13,659,176.34	8,989,839.44	3,015,262.28
加：营业外收入	35,928.33		82,565.82	4,368.00
减：营业外支出	175,000.00	150,000.00	219,748.00	211,109.00
其中：非流动资产处置损失				
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	9,001,206.15	13,509,176.34	8,852,657.26	2,808,521.28
减：所得税费用	2,566,899.74	3,377,294.09	2,523,871.66	702,130.32
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	6,434,306.41	10,131,882.25	6,328,785.60	2,106,390.96
归属于母公司所有者的净利润	6,437,002.24	10,131,882.25	6,354,786.53	2,106,390.96
少数股东损益	-2,695.83		-26,000.93	
六、每股收益：				
（一）基本每股收益	0.0067	0.0106	0.0066	0.0022
（二）稀释每股收益	0.0067	0.0106	0.0066	0.0022
七、其他综合收益				0.00
八、综合收益总额	6,434,306.41	10,131,882.25	6,328,785.60	2,106,390.96
归属于母公司所有者的综合收益总额	6,437,002.24	10,131,882.25	6,354,786.53	2,106,390.96
归属于少数股东的综合收益总额	-2,695.83	0.00	-26,000.93	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：吴敏

3、现金流量表

编制单位：武汉南国置业股份有限公司

2011 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	281,751,127.88	88,559,369.40	74,931,344.73	32,485,717.99
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	41,398,861.25	188,555,100.36	34,510,208.74	258,450,715.11
经营活动现金流入小计	323,149,989.13	277,114,469.76	109,441,553.47	290,936,433.10
购买商品、接受劳务支付的现金	517,589,021.34	135,692,034.25	169,039,205.81	73,099,827.13
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	15,705,178.26	11,061,640.15	8,298,975.01	5,590,301.61
支付的各项税费	93,058,223.03	78,216,280.31	48,881,854.98	25,130,060.86
支付其他与经营活动有关的现金	47,833,035.28	16,420,138.38	100,194,337.16	81,143,720.78
经营活动现金流出小计	674,185,457.91	241,390,093.09	326,414,372.96	184,963,910.38
经营活动产生的现金流量净额	-351,035,468.78	35,724,376.67	-216,972,819.49	105,972,522.72
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	2,000,000.00	2,000,000.00		
取得投资收益收到的现金				
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额				
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	2,000,000.00	2,000,000.00		
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	364,671.05	228,621.00	241,948.00	214,508.00
投资支付的现金				240,000,000.00
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	364,671.05	228,621.00	241,948.00	240,214,508.00
投资活动产生的现金流量净额	1,635,328.95	1,771,379.00	-241,948.00	-240,214,508.00
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	726,500,000.00	47,000,000.00	460,000,000.00	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	726,500,000.00	47,000,000.00	760,000,000.00	80,000,000.00
偿还债务支付的现金	487,058,600.00		368,181,900.00	27,470,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	131,943,812.00	53,347,542.63	72,872,096.34	49,028,171.73
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	619,002,412.00	53,347,542.63	441,196,766.34	76,561,021.73
筹资活动产生的现金流量净额	107,497,588.00	-6,347,542.63	318,803,233.66	3,438,978.27
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	-241,902,551.83	31,148,213.04	101,588,466.17	-130,803,007.01
加：期初现金及现金等价物余额	1,020,060,564.56	175,117,487.43	709,337,540.78	219,998,288.98
六、期末现金及现金等价物余额	778,158,012.73	206,265,700.47	810,926,006.95	89,195,281.97

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：吴敏

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

2011 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									所有者 权益合 计	归属于母公司所有者权益									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	少数股 东权益		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	少数股 东权益	
一、上年年末余额	480,000, 000.00	512,513, 721.06			49,710,9 50.52		439,879, 063.81		1,949,02 7.45	1,484,05 2,762.84	480,000, 000.00	512,513, 721.06			31,509,4 12.80		313,665,804.5 1		1,980,04 7.42	1,339,66 8,985.79
加：会计政策变更																				
前期差错更正																				
其他																				
二、本年初余额	480,000, 000.00	512,513, 721.06			49,710,9 50.52		439,879, 063.81		1,949,02 7.45	1,484,05 2,762.84	480,000, 000.00	512,513, 721.06			31,509,4 12.80		313,665,804.5 1		1,980,04 7.42	1,339,66 8,985.79
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	480,000, 000.00	-480,000 ,000.00					-51,162, 997.76		-2,695.8 3	-51,165, 693.59					18,201,5 37.72		126,213,259.3 0		-31,019. 97	144,383, 777.05
（一）净利润							6,437,00 2.24		-2,695.8 3	6,434,30 6.41							192,414,797.0 2		-31,019. 97	192,383, 777.05
（二）其他综合收益																				
上述（一）和（二）小计							6,437,00 2.24		-2,695.8 3	6,434,30 6.41							192,414,797.0 2		-31,019. 97	192,383, 777.05
（三）所有者投入和减少资本																				
1. 所有者投入资本																				
2. 股份支付计入所有者权益的金额																				

3. 其他																			
(四) 利润分配							-57,600,000.00			-57,600,000.00					18,201,537.72		-66,201,537.72		-48,000,000.00
1. 提取盈余公积															18,201,537.72		-18,201,537.72		
2. 提取一般风险准备																			
3. 对所有者（或股东）的分配							-57,600,000.00			-57,600,000.00							-48,000,000.00		-48,000,000.00
4. 其他																			
(五) 所有者权益内部结转	480,000,000.00	-480,000,000.00																	
1. 资本公积转增资本（或股本）	480,000,000.00	-480,000,000.00																	
2. 盈余公积转增资本（或股本）																			
3. 盈余公积弥补亏损																			
4. 其他																			
(六) 专项储备																			
1. 本期提取																			
2. 本期使用																			
(七) 其他																			
四、本期期末余额	960,000,000.00	32,513,721.06			49,710,950.52		388,716,066.05		1,946,331.62	1,432,887,069.25	480,000,000.00	512,513,721.06			49,710,950.52		439,879,063.81	1,949,027.45	1,484,052,762.84

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：吴敏

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

2011 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			49,710,950.52		237,889,521.65	1,280,114,193.23	480,000,000.00	512,513,721.06			31,509,412.80		122,075,682.21	1,146,098,816.07
加：会计政策变更																
前期差错更正																
其他																
二、本年年初余额	480,000,000.00	512,513,721.06			49,710,950.52		237,889,521.65	1,280,114,193.23	480,000,000.00	512,513,721.06			31,509,412.80		122,075,682.21	1,146,098,816.07
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	480,000,000.00	-480,000,000.00					-47,468,117.75	-47,468,117.75					18,201,537.72		115,813,839.44	134,015,377.16
（一）净利润							10,131,882.25	10,131,882.25							182,015,377.16	182,015,377.16
（二）其他综合收益																
上述（一）和（二）小计							10,131,882.25	10,131,882.25							182,015,377.16	182,015,377.16
（三）所有者投入和减少资本																
1. 所有者投入资本																
2. 股份支付计入所有者权益的金额																
3. 其他																
（四）利润分配							-57,600,000.00	-57,600,000.00					18,201,537.72		-66,201,537.72	-48,000,000.00

							00.00	00.00					7.72		37.72	00.00
1. 提取盈余公积													18,201,537.72		-18,201,537.72	
2. 提取一般风险准备																
3. 对所有者（或股东）的分配							-57,600,000.00	-57,600,000.00							-48,000,000.00	-48,000,000.00
4. 其他																
（五）所有者权益内部结转	480,000,000.00	-480,000,000.00														
1. 资本公积转增资本（或股本）	480,000,000.00	-480,000,000.00														
2. 盈余公积转增资本（或股本）																
3. 盈余公积弥补亏损																
4. 其他																
（六）专项储备																
1. 本期提取																
2. 本期使用																
（七）其他																
四、本期期末余额	960,000,000.00	32,513,721.06			49,710,950.52		190,421,403.90	1,232,646,075.48	480,000,000.00	512,513,721.06			49,710,950.52		237,889,521.65	1,280,114,193.23

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：吴敏

武汉南国置业股份有限公司

2011 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）玖亿陆仟万元整

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

（二）历史沿革

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

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

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

2006 年 4 月，根据武外资办（2005）104 号文件，公司申请增加注册资本 30,000,000.00 元，以 2004 年 12 月末未分配利润转增资本，公司完成增资扩股后注册资本变更为 40,000,000.00 元，其中：中国标准（香港）投资有限公司持有公司 70% 的股权，武汉新天地投资有限公司持有公司 30% 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。

根据公司 2010 年度股东会决议和修改后的章程规定，公司申请增加注册资本 480,000,000.00 元，由资本公积转增股本，转增基准日期为 2011 年 4 月 22 日，变更后注册资本为 960,000,000.00 元。业经大信会计师事务所出具的大信验字（2011）第 2-0019 号验资报告验证。

二、公司主要会计政策、会计估计和前期差错

（一）财务报表的编制基础

本公司财务报表以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则—基本准则》和 38 项具体会计准则、其后颁布的企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他规定（以下合称“企业会计准则”），并基于以下所述重要会计政策、会计估计进行编制。

（二）遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合《企业会计准则》的要求，真实、完整地反映了本公司的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

（三）会计期间

本公司会计年度为公历年度，即每年 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

（四）记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

（五）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

1、同一控制下的企业合并

对于同一控制下的企业合并，合并方在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日在被合并方

的账面价值计量。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。同一控制下的企业合并中，合并方发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。

2、非同一控制下的企业合并

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

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

（六）合并财务报表的编制方法

本公司将拥有实际控制权的子公司和特殊目的主体纳入合并财务报表范围。

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

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

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

（七）现金等价物的确定标准

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

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

（八）外币业务及外币财务报表折算

1、外币业务折算

本公司对发生的外币交易，采用与交易发生日即期汇率折合本位币入账。

资产负债表日，外币货币性项目按资产负债表日即期汇率折算，因该日的即期汇率与初始确认时或者前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，除符合资本化条件的外币专门借款的汇

兑差额在资本化期间予以资本化计入相关资产的成本外，均计入当期损益。

以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其记账本位币金额。以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，作为公允价值变动(含汇率变动)处理，计入当期损益或确认为其他综合收益并计入资本公积。

2、外币财务报表折算

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

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

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

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

(九) 金融工具

1、金融工具的分类、确认和计量

金融工具划分为金融资产或金融负债。

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

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

本公司成为金融工具合同的一方时，确认为一项金融资产或金融负债。

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

本公司金融资产或金融负债后续计量中公允价值变动形成的利得或损失，除与套期保值有关外，按照如下方法处理：①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债公允价值变动

形成的利得或损失，计入公允价值变动损益；在资产持有期间所取得的利息或现金股利，确认为投资收益；处置时，将实际收到的金额与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允价值变动损益。②可供出售金融资产的公允价值变动计入资本公积；持有期间按实际利率法计算的利息，计入投资收益；可供出售权益工具投资的现金股利，于被投资单位宣告发放股利时计入投资收益；处置时，将实际收到的金额与账面价值扣除原直接计入资本公积的公允价值变动累计额之后的差额确认为投资收益。

2、金融资产转移的确认依据和计量方法

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

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

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

3、金融负债终止确认条件

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

4、金融资产和金融负债的公允价值确认方法

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

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

5、金融资产减值

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

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

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

7、金融资产重分类

尚未到期的持有至到期投资重分类为可供出售金融资产主要判断依据：

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

(2) 管理层没有意图持有至到期；

(3) 受法律、行政法规的限制或其他原因，难以将该金融资产持有至到期；

(4) 其他表明本公司没有能力持有至到期。

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

(十) 应收款项

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

1、单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项：

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

2、按组合计提坏账准备的应收款项：

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

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备情况如下：

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

3、单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

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

(十一) 存货的确认和计量

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

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

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

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

(4) 开发产品按实际成本入账，结转时按销售面积和单位成本结转开发产品；

(5) 出租开发产品：比照同类固定资产的折旧方法摊销；期末对于以出售为目的但暂时出租的开发产品的账面价值，在“存货”项目中列示。

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

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

(十二) 长期股权投资

- 1、投资成本确定

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

- (2) 以支付现金取得的长期股权投资，初始投资成本为实际支付的购买价款；
- (3) 以发行权益性证券取得的长期股权投资，初始投资成本为发行权益性证券的公允价值；
- (4) 投资者投入的长期股权投资，初始投资成本为合同或协议约定的价值；

(5) 非货币性资产交换取得或债务重组取得的, 初始投资成本根据准则相关规定确定。

2、后续计量及损益确认方法

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

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

长期股权投资具有共同控制、重大影响的采用权益法核算, 其他采用成本法核算。

3、确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

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

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

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

4、减值测试方法及减值准备计提方法

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

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

(十三) 投资性房地产

1、投资性房地产的种类和计量模式

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

投资性房地产按照成本进行初始计量, 采用成本模式进行后续计量。

2、采用成本模式核算政策

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

投资性房地产中出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权采用直线法摊销。具

体核算政策与无形资产部分相同。

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

（十四）固定资产

1、固定资产确认条件

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

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

2、固定资产分类和折旧方法

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

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

3、固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

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

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

4、融资租入固定资产的认定依据、计价方法

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

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

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

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

（十五）在建工程

1、在建工程的类别

本公司在建工程分为自营方式建造和出包方式建造两种。

2、在建工程结转固定资产的标准和时点

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

（1）固定资产的实体建造（包括安装）工作已经全部完成或实质上已经全部完成；

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

（3）该项建造的固定资产上的支出金额很少或者几乎不再发生；

（4）所购建的固定资产已经达到设计或合同要求，或与设计或合同要求基本相符。

3、在建工程减值测试方法、减值准备计提方法

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

在建工程减值测试方法：对存在减值迹象的在建工程应当测试其可收回金额。

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

（十六）借款费用

1、借款费用资本化的确认原则

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

2、资本化金额计算方法

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

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

暂停借款费用的资本化期间。

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

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

（十七）无形资产

1、无形资产的计价方法

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

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

2、使用寿命有限的无形资产使用寿命估计

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

3、使用寿命不确定的判断依据

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

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

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

4、无形资产的减值测试方法及减值准备计提方法

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

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

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

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

（十八）长期待摊费用

本公司长期待摊费用是指已经支出，但受益期限在一年以上（不含一年）的各项费用，主要包括车位使用费、房屋装修费等。长期待摊费用按费用项目的受益期限分期摊销。若长期待摊的费用项目不能使以后会计期间受益，则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

（十九）维修基金的核算方法

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

（二十）质量保证金的核算方法

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

（二十一）预计负债

1、预计负债的确认标准

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

2、预计负债的计量方法

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

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

（二十二）股份支付的确认和计量

1、股份支付包括以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

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

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

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

（二十三）收入确认原则

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

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

3、其他商品和劳务收入的确认

（1）销售商品

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

（2）提供劳务

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

认劳务收入。

（3）让渡资产使用权

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

（4）建造合同

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

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

C、确定合同完工进度的方法为累计实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例。

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

（二十四）政府补助

1、政府补助类型

政府补助类型主要包括与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助两种类型。

2、政府补助会计处理

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

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

（二十五）递延所得税资产和递延所得税负债

本公司递延所得税资产和递延所得税负债确认：

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

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

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

（二十六）主要会计政策变更、会计估计变更的说明

1、报告期会计政策变更

报告期内，公司无会计政策变更事项。

2、报告期会计估计变更

报告期内，公司无会计估计变更事项。

（二十七）前期会计差错更正

报告期内，公司无重大前期差错更正。

三、主要税项

（一）主要税种及税率

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

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

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

（3）地方教育附加：对企事业单位、社会团体以及其他社会组织出租非住房（包括门面、写字楼等）取得的租金收入按租金收入的 0.08% 计提并缴纳，其他根据鄂地税发（2011）13 号，从 2011 年 2 月 1 日起按应纳流转税额的 2% 计提并缴纳，2 月前按应纳流转税额的 1.5% 计提并缴纳；

（4）土地增值税：商铺先按预收售房款的 5% 预征，普通住宅按预收售房款的 1.5% 预征，非普通住宅按预收售房款的 3% 预征，在达到清算条件后，依据相关规定进行清算；对于已达到清算条件的项目按照土地增值税清算相关规定计提土地增值税。

（二）税收优惠及批文

公司本期未享受税收优惠政策。

四、企业合并及合并财务报表

(一) 子公司情况

1、通过设立或投资等方式取得的子公司

公司名称	注册地	组织机构代码	注册资本 (万元)	经营范围	期末实际 出资额 (万元)	持股 比例 (%)	表决权 比例 (%)	是否 合并 报表	少数股 东权益 (万元)	少数股东 权益中用 于冲减少 数股东损 益的金额	从母公司所有者权益冲 减子公司少数股东分担 的本期亏损超过少数股 东在该子公司期初所有 者权益中所享有份额后 的余额
湖北南国创新置业有限公司	武汉市	76410592-9	1,000.00	房地产开发、销售、租 赁、物业管理。	800.00	80.00	80.00	是	194.63		
武汉南国光谷商业有限公司	武汉市	55843316-3	10,000.00	房地产开发, 销售, 租 赁、物业管理。	10,000.00	100.00	100.00	是			

2、同一控制下企业合并取得的子公司

公司名称	注册地	组织机构代码	注册 资本 (万元)	经营 范围	期末实际 出资额 (万元)	持股 比例 (%)	表决权 比例 (%)	是否 合并 报表	少数股 东权益 (万元)	少数股东 权益中用 于冲减少 数股东损 益的金额	从母公司所有者权益冲 减子公司少数股东分担 的本期亏损超过少数股 东在该子公司期初所有 者权益中所享有份额后 的余额
武汉南国商业发展有限公司	武汉市	75182251-5	64,000.00	房地产开发、销售、租 赁、物业管理。	34,000.00	53.13	53.13	是	注 1		
武汉北都商业有限公司	武汉市	74142686-9	19,800.00	房地产开发、销售、租 赁、物业管理。	10,000.00	50.50	50.50	是	注 2		
武汉大本营商业管理有限公司	武汉市	77457116-5	5,000.00	场地出租; 商业经营管 理; 物业管理; 房屋租 赁。	3,000.00	60.00	60.00	是	注 3		
武汉市美好家园物业管理有限责 任公司	武汉市	73106694-3	300.00	物业管理; 建筑材料、 日用百货销售; 门面、 摊位出租。	300.00	100.00	100.00	是			

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

(2) 2010 年度，公司以子公司武汉北都商业有限公司（以下简称“北都商业”）为主体通过方正东亚信托有限责任公司（以下简称“方正东亚信托”）发行两年期总额为 19,711.00 万元人民币的股权信托。操作方式为：方正东亚信托以募集的信托资金对北都商业进行增资，其中 9,800.00 万元增加北都商业注册资本，9,911.00 万元计入北都商业资本公积。增资完成后，方正东亚信托出资人民币 9,800.00 万元，占注册资本的 49.50%，公司出资人民币 10,000.00 万元，占注册资本的 50.50%。公司将在信托到期前支付信托收益（按方正东亚信托支付的增资款金额不超过 15%/年计算）。公司股东武汉新天地投资有限公司以持有的公司 5,000 万股股票为该股权信托提供质押担保，同时公司股东许晓明为该股权信托提供担保。

(3) 2010 年度，公司以子公司武汉大本营商业管理有限公司（以下简称“大本营公司”）为主体通过交银国际信托有限公司（以下简称“交银国信”）发行两年期总额为 17,000.00 万元人民币的股权信托。操作方式为：交银国信以募集的信托资金对大本营公司进行增资，其中 2,000.00 万元增加大本营公司注册资本，15,000.00 万元计入大本营公司资本公积。增资完成后，交银国信出资人民币 2,000.00 万元，占注册资本的 4%，公司出资人民币 3,000.00 万元，占注册资本的 6%。公司将在信托到期前支付信托收益（按交银国信支付的增资款金额不超过 13%/年计算）。公司股东许晓明以持有的公司 7200 万股股票作质押担保。

3、非同一控制下企业合并取得的子公司

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

(二) 本期新纳入合并范围的主体和本期不再纳入合并范围的主体

本期合并范围未发生变化。

五、合并财务报表重要项目注释

1. 货币资金

项 目	期末余额			年初余额		
	外币金额	折算率	人民币金额	外币金额	折算率	人民币金额
现金	—	—	110,030.82	—	—	310,876.62
其中：人民币	—	—	110,030.82	—	—	310,876.62
银行存款	—	—	778,047,981.91	—	—	1,021,625,857.77
其中：人民币	—	—	778,047,981.91	—	—	1,021,625,857.77
其他货币资金	—	—	0.00	—	—	123,830.17
其中：人民币	—	—	0.00	—	—	123,830.17
合 计	—	—	778,158,012.73	—	—	1,022,060,564.56

注：2011 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。

2. 应收账款

(1) 应收账款按种类列示如下

种 类	期末余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1. 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款				
2. 按组合计提坏账准备的应收账款	2,428,684.46	100.00	121,434.22	
按账龄分析法计提坏账的应收账款	2,428,684.46	100.00	121,434.22	5
组合小计	2,428,684.46	100.00	121,434.22	
3. 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款				
合 计	2,428,684.46	100.00	121,434.22	

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

(2) 组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款情况

账 龄	期末余额			年初余额		
	账面余额	比例(%)	坏账准备	账面余额	比例(%)	坏账准备
1 年以内	2,428,684.46	100.00	121,434.22	49,269,250.55	100.00	2,463,462.53
1 至 2 年						
合 计	2,428,684.46	100.00	121,434.22	49,269,250.55	100.00	2,463,462.53

(3) 2011 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及关联方的欠款。

(4) 公司应收账款前五名均系对购房者的应收款项。

3. 预付款项

(1) 预付款项按账龄列示如下

账 龄	期末余额		年初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内	389,294,359.20	68.80	191,866,816.41	56.50
1 至 2 年	143,010,858.31	25.27	114,223,376.91	33.64
2 至 3 年	32,715,596.00	5.78	32,146,996.00	9.47
3 年以上	851,400.00	0.15	1,320,000.00	0.39
合 计	565,872,213.51	100.00	339,557,189.32	100.00

注：一年以上的预付款项期末余额 176,577,854.31 元，主要系预付的土地款及工程款。

(2) 预付款项金额前五名单位情况

序号	与本公司关系	金额	占预付款项总额的 比例(%)	年限	未结算原因
1	非关联方	185,321,112.88	32.75	3 年以内	合同未履行完毕
2	非关联方	49,600,000.00	8.77	1 年以内	合同未履行完毕
3	非关联方	29,015,841.50	5.13	1 年以内	合同未履行完毕
4	非关联方	25,873,515.40	4.57	1 年以内	合同未履行完毕
5	非关联方	24,723,977.00	4.37	1 年以内	合同未履行完毕
合 计		314,534,446.78	55.58		

注：2007 年 11 月，公司与中国建材轻工机械集团公司签定了《武汉南国置业股份有限公司参与中国轻工机械总公司武汉轻工业机械厂改制重组框架协议》，以 11,926.50 万元购买武汉轻工业机械厂剥离部分资产权益及部分债务后的全部国有产权，公司以 6,660.00 万元购买武汉轻工业机械厂所欠中国东方资产管理公司武汉办事处和武汉长江资产管理公司长期债务本息。截至 2011 年 06 月 30 日，已预付相关款项 18,532.11 万元。

(3) 2011 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及关联方的欠款。

4. 其他应收款

(1) 其他应收款按种类列示如下

种 类	期末余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1. 单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	347,372,500.00	65.05		

种 类	期末余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
2. 按组合计提坏账准备的其他应收款	186,651,710.59	34.95	15,190,743.67	
按账龄分析法计提坏账的其他应收款	186,651,710.59	34.95	15,190,743.67	5-100
组合小计	186,651,710.59	34.95	15,190,743.67	
3. 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款				
合 计	534,024,210.59	100.00	15,190,743.67	

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

(2) 单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款

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

(3) 组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款情况

账 龄	期末余额			年初余额		
	账面余额	比例(%)	坏账准备	账面余额	比例(%)	坏账准备
1 年以内	170,958,997.08	32.01	8,547,949.84	117,523,487.13	24.55	5,876,174.36
1 至 2 年	8,005,216.70	1.50	800,521.67	6,127,488.23	1.28	612,748.82
2 至 3 年	1,377,337.40	0.26	413,201.22	1,420,590.64	0.29	426,177.19
3 至 4 年	1,448,367.04	0.27	579,346.82	1,448,367.04	0.30	579,346.82
4 至 5 年	24,136.50	0.00	12,068.25	24,136.50	0.01	12,068.25
5 年以上	4,837,655.87	0.91	4,837,655.87	4,837,655.87	1.01	4,837,655.87
合 计	186,651,710.59	34.95	15,190,743.67	131,381,725.41	27.44	12,344,171.31

(4) 2011 年 6 月 30 日无持本公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位及关联方的欠款。

(5) 其他应收款金额前五名单位情况

序号	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款总额的比例(%)
1	非关联方	347,372,500.00	1 年以内	65.05
2	非关联方	142,000,000.00	1 年以内	26.59

序号	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款总额的比例(%)
3	非关联方	10,000,000.00	1 年以内	1.87
4	非关联方	8,000,000.00	1 年以内	1.50
5	非关联方	5,000,000.00	1 年以内	0.94
合 计		512,372,500.00		95.95

5. 存货

(1) 按存货种类分项列示如下

存货项目	期末余额			年初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	1,553,980,655.24		1,553,980,655.24	1,347,027,969.41		1,347,027,969.41
开发产品	438,649,850.26		438,649,850.26	455,352,493.85		455,352,493.85
合 计	1,992,630,505.50		1,992,630,505.50	1,802,380,463.26		1,802,380,463.26

注：截至 2011 年 06 月 30 日，用于抵押的存货评估价值为 97,459.96 万元。

(2) 开发成本明细

项 目	年初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
南湖都会		111,627.00	111,627.00	
悦公馆	86,959,467.26	5,080,266.26		92,039,733.52
南湖花郡		24,108,562.09		24,108,562.09
南国中心 1 期	116,619,225.32	24,992,615.06		141,611,840.38
南国中心 2 期	321,961,009.27	81,246,354.92		403,207,364.19
大武汉生活广场	525,507,861.05	59,614,227.73		585,122,088.78
北都城市广场	152,538,714.36	26,809,826.53		179,348,540.89
永利电源地块	19,210,415.02		19,210,415.02	0.00
首义汇	124,231,277.13	4,311,248.26		128,542,525.39
合 计	1,347,027,969.41	226,274,727.85	19,322,042.02	1,553,980,655.24

(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	3,825,394.84		287,301.52	70,231.06		3,467,862.26
南湖都会	34,292,580.65	111,627.00	220,548.18	551,867.48		33,631,791.99
风华天城 1 期	22,908,823.63		401,402.75			22,507,420.88
风华天城 2 期	18,341,111.20		969,368.19	36,605.21		17,335,137.80
南国 SOHO	124,869,687.87		2,495,569.61	920,955.07		121,453,163.19
大武汉生活广场	251,114,895.66		7,653,113.28	3,207,308.24		240,254,474.14
合 计	455,352,493.85	111,627.00	12,027,303.53	4,786,967.06		438,649,850.26

(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	5,237,444.60		287,301.52	4,950,143.08
南湖都会	40,262,602.65	111,627.00	220,548.18	40,153,681.47
大武汉生活广场	271,691,495.45		7,653,113.28	264,038,382.17
风华天城 2 期	2,264,240.00			2,264,240.00
南国 SOHO		113,932,586.14		113,932,586.14
合 计	319,455,782.70	114,044,213.14	8,160,962.98	425,339,032.86

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	1,412,049.76	70,231.06		1482,280.82
南湖都会	5,970,022.00	582,174.47	30,306.99	6,521,889.48
大武汉生活广场	20,576,599.79	4,113,116.96	905,808.72	23,783,908.03
风华天城 2 期	73,210.43	36,605.21		109,815.64
南国 SOHO		920,955.07		920,955.07
合 计	28,031,881.98	5,723,082.77	936,115.71	32,818,849.04

③出租开发产品净值

项 目	年初余额	期末余额
中央花园	3,825,394.84	3,467,862.26
南湖都会	34,292,580.65	33,631,791.99
大武汉生活广场	251,114,895.66	240,254,474.14
风华天城 2 期	2,191,029.57	2,154,424.36
南国 SOHO		113,011,631.07
合 计	291,423,900.72	392,520,183.82

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	2011 年 1-6 月（元）	2010 年 1-6 月（元）
存货——开发成本	83,660,670.02	28,512,739.29
合 计	83,660,670.02	28,512,739.29

6. 其他流动资产

项 目	期末余额	期初余额
营业税金及附加	11,127,953.35	
预缴所得税	1,500,000.00	
土地增值税	9,366,300.65	
合 计	21,994,254.00	

7. 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	11,117,664.38	364,671.05		11,482,335.43

项 目	年初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
房屋及建筑物	2,004,952.00			2,004,952.00
机器设备	544,378.53			544,378.53
运输工具	5,497,472.25			5,497,472.25
其他设备	3,070,861.60	364,671.05		3,435,532.65
二、累计折旧合计	4,915,997.32	610,908.05		5,526,905.37
房屋及建筑物	251,052.24	8,210.34		259,262.58
机器设备	476,815.78	39,163.40		515,979.18
运输工具	2,263,646.38	359,219.16		2,622,865.54
其他设备	1,924,482.92	204,315.15		2,128,798.07
三、固定资产减值准备累计金额合计				
房屋及建筑物				
机器设备				
运输工具				
其他设备				
四、固定资产账面价值合计	6,201,667.06			5,955,430.06
房屋及建筑物	1,753,899.76			1,745,689.42
机器设备	67,562.75			28,399.35
运输工具	3,233,825.87			2,874,606.71
其他设备	1,146,378.68			1,306,734.58

8. 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

9. 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	15,185,549.08	3,796,387.27	14,680,648.44	3,670,162.11
合 计	15,185,549.08	3,796,387.27	14,680,648.44	3,670,162.11

10. 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	2,463,462.53		2,342,028.31		121,434.22

其他应收款坏账准备	12,344,171.31	2,854,361.21	7,788.85		15,190,743.67
合 计	14,807,633.84	2,854,361.21	2,349,817.16		15,312,177.89

11. 短期借款

借款条件	期末余额	年初余额
抵押借款	47,000,000.00	170,000,000.00
保证借款	383,500,000.00	463,500,000.00
合 计	430,500,000.00	633,500,000.00

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

（2）期末保证借款中，公司为子公司提供担保，取得的借款金额为 27,950.00 万元；股东许晓明以持有的公司 3200 万股股票，为子公司提供担保，取得的借款金额为 10,400.00 万元。

12. 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	81,383,989.3	76.17	194,473,139.44	81.96
1-2 年	4,390,765.56	4.11	18,823,554.57	7.93
2-3 年	7,787,168.71	7.29	9,493,540.22	4.00
3 年以上	13,285,330.71	12.43	14,505,987.98	6.11
合 计	106,847,254.28	100.00	237,296,222.21	100.00

（2）2011 年 06 月 30 日，无欠持公司 5%（含 5%）上表决权股份的股东单位及关联方的款项。

（3）期末账龄超过一年的大额应付账款系合同未履行完毕的工程款。

13. 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	197,770,055.50	99.90	8,057,389.58	97.53
1-2 年	203,643.10	0.10	203,643.10	2.47
合 计	197,973,698.60	100.00	8,261,032.68	100.00

（2）2011 年 06 月 30 日，无欠持本公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位或关联方的款项。

14. 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	1,137,729.24	9,874,815.53	9,302,461.20	1,710,083.57
二、职工福利费				
三、社会保险费	277,364.70	885,437.75	875,787.01	287,015.44
四、住房公积金	30,049.28	525,088.21	461,962.02	93,175.47
五、辞退福利				
六、其他	962,902.18		236,923.61	725,978.57

其中：以现金结算的股份支付				
合 计	2,408,045.40	11,285,341.49	10,877,133.84	2,816,253.05

注：应付职工薪酬中工会经费和职工教育经费金额为 725,978.57 元。

15. 应交税费

税 种	期末余额	年初余额
营业税	13,541,976.95	28,214,126.08
城市维护建设税	947,938.34	2,161,891.34
企业所得税	83,778,485.96	91,639,548.99
房产税	-2,294.48	1,855,886.85
土地使用税	222,135.15	475,819.20
个人所得税	4,338,799.7	3,685,515.27
印花税	0.03	683,992.30
教育费附加	406,260.47	929,194.15
土地增值税	27,384,282.71	50,247,029.36
地方教育附加	304,634.18	496,549.81
堤防费	270,859.54	610,645.72
价格调节基金	270,859.07	616,885.20
车船使用税		
合 计	131,463,937.62	181,617,084.27

注：计缴标准及税率见本附注“三、主要税项”所述。

16. 其他应付款

(1) 其他应付款按账龄列示如下

项 目	期末余额		年初余额	
	金额	比例（%）	金额	比例（%）
1 年以内	85,215,859.45	80.95	71,888,888.52	77.67
1-2 年	16,975,889.16	16.13	17,477,566.94	18.89
2-3 年	2,204,388.73	2.09	2,503,414.27	2.71
3 年以上	876,483.54	0.83	675,584.75	0.73
合 计	105,272,620.88	100.00	92,545,454.48	100.00

(2) 2011 年 06 月 30 日，无欠持本公司 5%(含 5%) 以上表决权股份的股东单位或关联方的款项。

17. 一年内到期的非流动负债

(1) 一年内到期的非流动负债按分类列示如下：

借款条件	期末余额	年初余额
保证借款	60,000,000.00	
信托融资	300,000,000.00	
合 计	360,000,000.00	

注：(1) 期末保证借款中，公司为子公司提供担保，取得的借款金额为 6,000.00 万元；

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

18. 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	39,8750,000.00	196,308,600.00
保证借款	70,000,000.00	60,000,000.00
质押借款	130,000,000.00	130,000,000.00
信托融资	522,050,000.00	652,050,000.00
合 计	1,120,800,000.00	1,038,358,600.00

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

(2) 期末长期保证借款中，公司为子公司提供担保，取得的借款金额为 7,000.00 万元；

(3) 期末长期质押借款中，公司以其拥有的部分债权进行质押，为子公司取得的借款金额为 13,000.00 万元，公司为该借款提供担保，且股东许晓明以持有的公司 6,000 万股股票提供质押担保；

(4) 期末信托融资情况如下：

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

B、2010 年度，公司以其拥有的部分债权，通过江西国际信托股份有限公司（以下简称“江西信托”）发行期限为 30 个月的债权信托，实际发行金额 15,494.00 万元。公司将在信托到期前按不超过 15%/年向江西信托支付信托收益。股东许晓明以持有的公司 6200 万股股票为该债权信托提供质押担保。

(2) 金额前五名列示如下：

贷款单位	起始日	终止日	币种	利率（%）	期末余额	
					外币金额	本币金额
方正东亚信托有限责任公司	2010 年 12 月 24 日	2012 年 12 月 24 日	人民币	注(4)		197,110,000.00
交银国际信托有限公司	2011 年 1 月 21 日	2013 年 1 月 20 日	人民币	注(4)		170,000,000.00
江西国际信托股份有限公司	2010 年 11 月 25 日	2013 年 5 月 20 日	人民币	注(4)		154,940,000.00
中国华融资产管理公司武汉办事处	2010 年 10 月 25 日	2012 年 10 月 25 日	人民币	10.50		130,000,000.00
武汉农村商业银行股份有限公司洪山支行	2010 年 8 月 24 日	2012 年 8 月 24 日	人民币	5.04		100,000,000.00
合 计						752,050,000.00

贷款单位	起始日	终止日	币种	利率（%）	年初余额	
					外币金额	本币金额
江西国际信托股份有限公司	2010 年 5 月 26 日	2012 年 5 月 26 日	人民币	注(4)		300,000,000.00
方正东亚信托有限责任公司	2010 年 12 月 24 日	2012 年 12 月 24 日	人民币	注(4)		197,110,000.00
江西国际信托股份有限公司	2010 年 11 月 25 日	2013 年 5 月 20 日	人民币	注(4)		154,940,000.00
中国华融资产管理公司武汉办事处	2010 年 10 月 25 日	2012 年 10 月 25 日	人民币	10.50		130,000,000.00
武汉农村商业银行股份有限公司洪山支行	2010 年 8 月 24 日	2012 年 8 月 24 日	人民币	5.04		100,000,000.00
合 计						882,050,000.00

19. 其他非流动负债

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

20. 股本

项 目	年初余额		本次变动增减（+、-）						期末余额	
	股数	比例（%）	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计		股数	比例（%）

项 目	年初余额		本次变动增减 (+、-)					期末余额	
	股数	比例 (%)	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	股数	比例 (%)
一 有限售条件股份	370,773,396	77.244			370,773,396	-17,739,600	353,033,796	723,807,192	75.40
国家持股									
国有法人持股									
其他内资持股	370,773,396	77.244			370,773,396	-17,739,600	353,033,796	723,807,192	75.40
境内非国有法人持股	104,405,328	21.751			104,405,328		104,405,328	208,810,656	21.75
境内自然人持股	266,368,068	55.493			266,368,068	-17,739,600	248,628,468	514,996,536	53.65
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	109,226,604	22.756			109,226,604	17,739,600	126,966,204	236,192,808	24.60
人民币普通股	109,226,604	22.756			109,226,604	17,739,600	126,966,204	236,192,808	24.60
境内上市的外资股									
境外上市的外资股									
其他									
三 股份总数	480,000,000	100.000			480,000,000	0	480,000,000	960,000,000	100.000

21. 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		480,000,000.00	32,513,721.06
其他资本公积				
合 计	512,513,721.06		480,000,000.00	32,513,721.06

22. 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	49,710,950.52			49,710,950.52
任意盈余公积				
合 计	49,710,950.52			49,710,950.52

注：根据《公司法》和公司章程的规定，公司按当期实现净利润的 10%提取法定盈余公积金。

23. 未分配利润

项 目	金 额	提取或分配比例
调整前上年末未分配利润	439,879,063.81	
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	439,879,063.81	
加：本期归属于母公司所有者的净利润	6,437,002.24	
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	57,600,000.00	
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	388,716,066.05	

注：（1）2011 年，公司根据 2010 年度股东大会决议，以 2010 年 12 月 31 日总股本 480,000,000.00 元为基数，每 10 股转增 10 股派发现金股利 1.2 元（含税）。

24. 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	60,606,772.45	66,180,396.51
其他业务收入		
营业收入合计	60,606,772.45	66,180,396.51

(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	22,615,240.34	33,484,281.19
其他业务成本		
营业成本合计	22,615,240.34	33,484,281.19

注：营业收入本期金额较上期金额减少 8.42%，营业成本本期金额较上期金额减少 32.46%，本期毛利率为 62.69%，较上期毛利率 49.40%上升 13.29 个百分点，系本期主要销售项目销售毛利率较上期主要销售项目高。

(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	60,606,772.45	22,615,240.34	37,991,532.11	66,180,396.51	33,484,281.19	32,696,115.32
合 计	60,606,772.45	22,615,240.34	37,991,532.11	66,180,396.51	33,484,281.19	32,696,115.32

(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	37,806,716.31	12,027,303.53	25,779,412.78	48,403,385.54	22,910,829.74	25,492,555.80
出租收入和物业管理费收入	22,800,056.14	10,587,936.81	12,212,119.33	17,777,010.97	10,573,451.45	7,203,559.52
合 计	60,606,772.45	22,615,240.34	37,991,532.11	66,180,396.51	33,484,281.19	32,696,115.32

(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	60,606,772.45	22,615,240.34	37,991,532.11	66,180,396.51	33,484,281.19	32,696,115.32
合 计	60,606,772.45	22,615,240.34	37,991,532.11	66,180,396.51	33,484,281.19	32,696,115.32

(6) 本期公司前五名客户销售的收入合计 10,709,571.00 元，占公司营业收入的 17.67%。

25. 营业税金及附加

项 目	本期金额	上期金额
营业税	6,339,706.94	4,008,711.03
城市维护建设税	482,938.20	280,609.82
教育费附加	206,973.53	120,262.84
堤防费	135,417.21	75,078.38
价格调节基金	135,417.21	75,078.38
地方教育附加	130,650.3	4,198.51
房产税	176,751.83	421,896.66
土地增值税	4,067,332.23	6,515,788.66
合 计	11,675,187.45	11,501,624.28

注：计缴标准及税率见本附注“三、主要税项”所述。

26. 销售费用

项 目	本期金额	上期金额
职工薪酬	614,328.40	696,550.83
广告宣传费	3,010,549.50	815,399.80
销售代理费	1,055,823.00	199,018.00
市场活动费	355,985.12	106,631.50
交易手续费	206,609.58	1,108,657.03
其他	1,095,156.61	221,251.14
合 计	6,338,452.21	3,147,508.30

27.管理费用

项 目	本期金额	上期金额
职工薪酬	6,359,791.37	4,933,534.69
办公费	3,267,651.32	2,501,925.82
差旅费	1,105,593.22	542,391.62
专业服务费	3,451,029.96	2,692,059.36
业务招待费	730,736.40	596,431.70
折旧费	537,400.33	494,719.34
税费	39,706.42	309,636.80
其他	1,442,699.01	1,567,653.81
合 计	16,934,608.03	13,638,353.14

28.财务费用

项 目	本期金额	上期金额
利息支出		
减：利息收入	6,796,760.98	3,244,883.89
手续费及其他支出	195,223.53	76,034.52
合 计	-6,601,537.45	-3,168,849.37

29.资产减值损失

项 目	本期金额	上期金额
坏账损失	504,544.05	-1,412,360.47
合 计	504,544.05	-1,412,360.47

30.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	35,928.33	82,565.82
合 计	35,928.33	82,565.82

(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

31. 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	170,000.00	105,000.00
其他	5,000.00	114,748.00
合 计	175,000.00	219,748.00

32. 所得税费用

项 目	本期金额	上期金额
按税法及相关规定计算的当期所得税	2,693,124.90	2,169,808.02
递延所得税调整	-126,225.16	354,063.64
合 计	2,566,899.74	2,523,871.66

33. 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（重溯）
归属于公司普通股股东的净利润(I)	P0	6,437,002.24	6,354,786.53
扣除非经常性损益后归属于普通股股东的净利润(II)	P0	6,540,648.99	6,457,673.16
期初股份总数	S0	480,000,000.00	960,000,000.00
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	480,000,000.00	
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	M0	6	6
增加股份次月起至报告期期末的累计月数	Mi	2	
减少股份次月起至报告期期末的累计月数	Mj		
发行在外的普通股加权平均数	S	960,000,000.00	960,000,000.00
基本每股收益(I)		0.0067	0.0066
基本每股收益(II)		0.0068	0.0067
调整后的归属于普通股股东的当期净利润(I)	P1	6,437,002.24	6,354,786.53
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	6,540,648.99	6,457,673.16
认股权证、股份期权、可转换债券等增加的普通股加权平均数			
稀释后的发行在外普通股的加权平均数		960,000,000.00	960,000,000.00
稀释每股收益(I)		0.0067	0.0066
稀释每股收益(II)		0.0068	0.0067

(1) 基本每股收益

基本每股收益 = $P0 \div S$

$S = S0 + S1 + Si \times Mi \div M0 - Sj \times Mj \div M0 - Sk$

其中：P0 为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于普通股股东的净利润；S 为发行在外的普通股加权平均数；S0 为期初股份总数；S1 为报告期因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数；Si 为报告期因发行新股或债转股等增加股份数；Sj 为报告期因回购等减少股份数；Sk 为报告期缩股数；M0 报告期月份数；Mi 为增加股份次月起至报告期期末的累计月数；Mj 为减少股份次月起至报告期期末的累计月数。

(2) 稀释每股收益

稀释每股收益 = $P1 / (S0 + S1 + Si \times Mi \div M0 - Sj \times Mj \div M0 - Sk + \text{认股权证、股份期权、可转换债券等增加的普通股加权平均数})$

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

34. 现金流量表项目注释**(1) 收到的其他与经营活动有关的现金**

项 目	金 额
利息收入	6,796,760.98
收到的补贴收入	0.00
收到的往来款及其他	34,602,100.27
合 计	41,398,861.25

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项 目	金 额
支付的销售费用	5,180,637.27
支付的管理费用	9,774,675.73
银行手续费支出	195,223.53
支付的往来款及其他	32,682,498.75
合 计	47,833,035.28

35. 现金流量表补充资料**(1) 现金流量表补充资料**

项 目	本期金额	上期金额
1、将净利润调节为经营活动现金流量：		

项 目	本期金额	上期金额
净利润	6,434,306.41	6,328,785.6
加：资产减值准备	504,544.05	-1,412,360.47
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	610,908.05	643,797.12
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）	-126,225.16	354,063.64
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）	-190,250,042.24	-92,969,627.93
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-764,900,269.78	-133,965,291.75
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	596,691,309.89	4,047,814.30
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-351,035,468.78	-216,972,819.49
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	778,158,012.73	810,926,006.95
减：现金的年初余额	1,020,060,564.56	709,337,540.78
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	-241,902,551.83	101,588,466.17

（2） 现金及现金等价物

项 目	本期金额	上期金额
一、现金	778,158,012.73	810,926,006.95
其中：库存现金	110,030.82	17,956.28
可随时用于支付的银行存款	778,047,981.91	810,762,050.67
可随时用于支付的其他货币资金		146,000.00
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、年末现金及现金等价物余额	778,158,012.73	810,926,006.95

六、关联方关系及其交易

（一）本企业的母公司及最终控制方情况

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

（二）本企业的子公司情况

子公司情况详见本附注“四、企业合并及合并财务报表”。

（三）本企业的其他关联方情况

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

（四）关联交易情况

1、2011 年上半年，股东许晓明以持有的公司 1600 万股股票，为子公司提供担保，取得的借款金额为 8,000.00 万元。

2、2011 年上半年，股东许晓明、武汉新天地投资有限公司为公司股权信托提供担保的情况见本附注“四、企业合并及合并财务报表（一）子公司情况”。

七、或有事项

内容	涉及金额（亿元）	对本期和期后公司财务状况、经营成果和现金流量的影响	性质
债务担保	4.40	无	购买商品房屋业主的按揭贷款担保

截至 2011 年 06 月 30 日止，公司为购买商品房屋业主的按揭贷款提供担保的余额 4.40 亿元，担保金额为贷款本金、利息（包括罚息）及银行为实现债权而发生的有关费用，担保金额随着借款人逐期还款而相应递减。担保期限自业主与银行签订的借款合同生效之日起，至本公司为业主办妥所购房屋的房屋所有权证并办妥房屋抵押登记，将房屋所有权证等房屋权属证明文件交银行保管之日止。根据行业惯例此担保是必须的，本公司历年没有发生由于担保连带责任而发生损失的情况，因此该担保对本公司的财务状况无重大影响。

八、承诺事项

（一）2007 年 11 月，公司与中国建材轻工机械集团公司签定了《武汉南国置业股份有限公司参与中国轻工业机械总公司武汉轻工业机械厂改制重组框架协议》，以 11,926.5 万元购买武汉轻工业机械厂剥离部分资产权益及部分债务后的全部国有产权，公司以 6,660.00 万元购买武汉轻工业机械厂所欠中国东方资产管理公司武汉办事处和武汉长江资产管理公司长期债务本息。截至 2011 年 06 月 30 日止，已预付相关款项 18,532.11 万元。

（二）2011 年上半年，公司股权信托情况见本附注“四、企业合并及合并财务报表（一）子公司情况”。

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

1. 应收账款

(1) 应收账款按种类列示如下

种 类	期末余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1. 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款				
2. 按组合计提坏账准备的应收账款	1,653,224.02	100.00	82,661.20	
按账龄分析法计提坏账的应收账款	1,653,224.02	100.00	82,661.20	5
组合小计	1,653,224.02	100.00	82,661.20	
3. 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款				
合 计	1,653,224.02	100.00	82,661.20	

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

(2) 组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款情况

账 龄	期末余额			年初余额		
	账面余额	比例 (%)	坏账准备	账面余额	比例 (%)	坏账准备
1 年以内	1,653,224.02	100.00	82,661.20	47,107,939.34	100.00	2,355,396.97
1 至 2 年						
合 计	1,653,224.02	100.00	82,661.20	47,107,939.34	100.00	2,355,396.97

(3) 2011 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及关联方的欠款。

(4) 应收账款前五名系对购房者的应收款项。

2. 其他应收款

(1) 其他应收账按种类列示如下

种 类	期末余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)

种 类	期末余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1. 单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	768,847,572.02	82.00		
2. 按组合计提坏账准备的其他应收款	168,759,482.83	18.00		
按账龄分析法计提坏账的其他应收款	168,759,482.83	18.00	11,473,069.23	5-100
组合小计	168,759,482.83	18.00	11,473,069.23	
3. 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款				
合 计	937,607,054.85	100.00	11,473,069.23	

种 类	年初余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1. 单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	830,420,848.40	87.45		
2. 按组合计提坏账准备的其他应收款	119,174,189.10	12.55	8,998,754.55	
按账龄分析法计提坏账的其他应收款	119,174,189.10	12.55	8,998,754.55	5-100
组合小计	119,174,189.10	12.55	8,998,754.55	
3. 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款				
合 计	949,595,037.50	100.00	8,998,754.55	

(2) 单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款

其他应收款内容	账面余额	坏账金额	计提比例	理由
应收子公司款项	481,475,072.02		0	经单独进行减值测试后不存在减值
支付合作开发方土地款	287,372,500.00		0	经单独进行减值测试后不存在减值
合 计	768,847,572.02			

(3) 组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款情况

账 龄	期末余额			年初余额		
	账面余额	比例 (%)	坏账准备	账面余额	比例 (%)	坏账准备
1 年以内	159,064,056.08	16.96	7,953,202.80	109,391,762.35	11.52	5,469,588.12
1 至 2 年	5,648,087.00	0.60	564,808.7	5,732,087.00	0.60	573,208.70
2 至 3 年	801,490.71	0.09	241,347.21	804,490.71	0.08	241,347.21
3 至 4 年	868,405.04	0.09	347,362.02	868,405.04	0.09	347,362.02
4 至 5 年	20,391.00	0.00	10,195.50	20,391.00	0.01	10,195.50
5 年以上	2,357,053.00	0.25	2,357,053.00	2,357,053.00	0.25	2,357,053.00
合 计	168,759,482.83	18.00	11,473,069.23	119,174,189.10	12.55	8,998,754.55

(4) 2011 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及关联方的欠款。

(5) 其他应收款金额前五名单位情况

序号	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款总额的比例 (%)
1	非关联方	287,372,500.00	1 年以内	30.65
2	子公司	266,170,890.56	1 年以内	28.39

序号	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款总额的比例(%)
3	子公司	215,304,181.46	4 年以内	22.96
4	非关联方	142,000,000.00	1 年以内	15.14
5	非关联方	10,000,000.00	1 年以内	1.07
合 计		920,847,572.02		98.21

3. 长期股权投资

被投资单位	核算方法	初始投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本期计提减值准备	本期现金红利
武汉南国商业发展有限公司	成本法	352,413,394.39	352,413,394.39		352,413,394.39	53.13	53.13				
武汉北都商业有限公司	成本法	113,760,783.52	113,760,783.52		113,760,783.52	50.50	50.50				
武汉大本营商业管理有限公司	成本法	29,156,411.99	29,156,411.99		29,156,411.99	60.00	60.00				
武汉市美好家园物业管理有限责任公司	成本法	2,104,277.11	2,104,277.11		2,104,277.11	100.00	100.00				
湖北南国创新置业有限公司	成本法	8,000,000.00	8,000,000.00		8,000,000.00	80.00	80.00				
武汉南国洪广置业发展有限公司	成本法	72,139,186.85	72,139,186.85		72,139,186.85	100.00	100.00				
合 计		577,574,053.86	577,574,053.86		577,574,053.86						

4. 营业收入和营业成本

(1) 营业收入明细如下

项 目	本期金额	上期金额
主营业务收入	43,374,654.08	26,739,872.98
其他业务收入		
营业收入合计	43,374,654.08	26,739,872.98

(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	5,953,849.07	7,248,316.10
其他业务成本		
营业成本合计	5,953,849.07	7,248,316.10

(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	43,374,654.08	5,953,849.07	37,420,805.01	26,739,872.98	7,248,316.10	19,491,556.88
合 计	43,374,654.08	5,953,849.07	37,420,805.01	26,739,872.98	7,248,316.10	19,491,556.88

(4) 按类别分项列示如下

类别名称	本期金额			上期金额		
	营业收入	营业成本	营业利润	营业收入	营业成本	营业利润

类别名称	本期金额			上期金额		
	营业收入	营业成本	营业利润	营业收入	营业成本	营业利润
物业销售收入	21,476,604.08	4,374,190.25	17,102,413.83	24,542,590.65	7,116,481.45	17,426,109.20
出租收入和物业管理费收入	21,898,050.00	1,579,658.82	20,318,391.18	2,197,282.33	131,834.65	2,065,447.68
合 计	43,374,654.08	5,953,849.07	37,420,805.01	26,739,872.98	7,248,316.10	19,491,556.88

(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	43,374,654.08	5,953,849.07	37,420,805.01	26,739,872.98	7,248,316.10	19,491,556.88
合 计	43,374,654.08	5,953,849.07	37,420,805.01	26,739,872.98	7,248,316.10	19,491,556.88

(6) 本期公司前五名客户销售的收入合计 10,709,571.00 元，占公司营业收入的 24.69%。

5. 现金流量表补充资料

项 目	本期金额	上期金额
1、将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	10,131,882.25	2,106,390.96
加：资产减值准备	201,578.91	-572,052.30
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	478,026.74	491,251.21
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）	-50,394.73	143,013.07
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）	-23,602,526.06	-28,992,529.27
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	31,059,282.76	121,646,347.95
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	17,506,526.80	11,150,101.10
其他		
经营活动产生的现金流量净额	35,724,376.67	105,972,522.72
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	206,265,700.47	89,195,281.97
减：现金的期初余额	175,117,487.43	219,998,288.98
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	31,148,213.04	-130,803,007.01

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	-139,071.67
21. 其他符合非经常性损益定义的损益项目	
22. 少数股东权益影响额	
23. 所得税影响额	35,424.92
合 计	-103,646.75

（二）净资产收益率和每股收益

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

1、本报告期

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	0.44	0.0067	0.0067
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	0.45	0.0068	0.0068

2、上年同期

报告期利润	加权平均净资产 收益率（%）	每股收益（重溯）	
		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	0.0066	0.0066
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	0.0067	0.0067

(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	2,307,250.24	46,805,788.02	-44,498,537.78	-95.07	注 1
预付款项	565,872,213.51	339,557,189.32	226,315,024.19	66.65	注 2
短期借款	430,500,000.00	633,500,000.00	-203,000,000.00	-32.04	注 3
应付账款	106,847,254.28	237,296,222.21	-130,448,967.93	-54.97	注 4
预收账款	197,973,698.60	8,261,032.68	189,712,665.92	2296.48	注 5

注：（1）应收账款期末余额较年初余额减少 95.07%，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 65.08%，主要系预付工程款增加所致；

（3）短期借款期末余额较年初余额减少 32.04%，主要系偿还到期借款所致；

（4）应付账款期末余额较年初余额减少 54.97%，主要系公司支付土地款及工程款所致；

（5）预收账款期末余额较年初余额增加 2296.48%，主要系北都城市广场项目预售收房款所致。

(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
营业成本	22,615,240.34	33,484,281.19	-10,869,040.85	-32.46	注 1
销售费用	6,338,452.21	3,147,508.3	3,190,943.91	101.38	注 2
财务费用	-6,601,537.45	-3,168,849.37	-3,432,688.08	-108.33	注 3

注：（1）营业成本本期发生额较上年同期降低 32.46%，主要系本期销售的主要产品毛利率较上年同期高；

（2）销售费用本期发生额较上年同期增加 101.38%，主要系广告费和销售代理费较上年同期增加所致；

（3）财务费用本期发生额较上年同期降低 108.33%，主要系利息收入增加所致；

十三、财务报表的批准

本财务报表业经本公司董事会批准。

武汉南国置业股份有限公司

二〇一一年八月三十日

第八节 备查文件目录

- 一、载有董事长签名的2011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

2011 年 8 月 30 日