
南京栖霞建设股份有限公司

600533

2009 年年度报告

目录

一、重要提示.....	2
二、公司基本情况.....	2
三、会计数据和业务数据摘要.....	3
四、股本变动及股东情况.....	5
五、董事、监事和高级管理人员.....	8
六、公司治理结构.....	13
七、股东大会情况简介.....	17
八、董事会报告.....	17
九、监事会报告.....	27
十、重要事项.....	28
十一、财务会计报告.....	33
十二备查文件目录.....	93

一、重要提示

(一) 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。

(二) 公司全体董事出席董事会会议。

(三) 南京立信永华会计师事务所有限公司为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

(四) 公司负责人陈兴汉女士、主管会计工作负责人干泳星女士及会计机构负责人（会计主管人员）袁翠玲女士声明：保证年度报告中财务报告的真实、完整。

二、公司基本情况

(一) 公司信息

公司的法定中文名称	南京栖霞建设股份有限公司
公司的法定中文名称缩写	栖霞建设
公司的法定英文名称	NANJING CHIXIA DEVELOPMENT CO., LTD.
公司的法定英文名称缩写	CHIXIA DEVELOPMENT
公司法定代表人	陈兴汉女士

(二) 联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	王建优先生	周文龙先生
联系地址	江苏省南京市龙蟠路 9 号兴隆大厦 21 楼证券投资部	江苏省南京市龙蟠路 9 号兴隆大厦 21 楼证券投资部
电话	025-85600533	025-85600533
传真	025-85502482	025-85502482
电子信箱	invest@chixia.com	invest@chixia.com

(三) 基本情况简介

注册地址	南京市和燕路 251 号
注册地址的邮政编码	210048
办公地址	南京市龙蟠路 9 号
办公地址的邮政编码	210037
公司国际互联网网址	www.chixia.com
电子信箱	600533@chixia.com

(四) 信息披露及备置地点

公司选定的信息披露报纸名称	《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》
登载年度报告的中国证监会指定网站的网址	http://www.sse.com.cn
公司年度报告备置地点	公司证券投资部

(五) 公司股票简况

公司股票简况				
股票种类	股票上市交易所	股票简称	股票代码	变更前股票简称
A 股	上海证券交易所	栖霞建设	600533	

(六) 其他有关资料

公司首次注册登记日期	1999 年 12 月 23 日	
公司首次注册登记地点	南京市和燕路 251 号	
首次变更	公司变更注册登记日期	2002 年 3 月 21 日

	公司变更注册登记地点	南京市工商行政管理局	
	企业法人营业执照注册号	3201001012479	
	税务登记号码	320113721702184	
	组织机构代码	72170218-4	
第二次变更	公司变更注册登记日期	2005 年 8 月 28 日	
	公司变更注册登记地点	南京市工商行政管理局	
	企业法人营业执照注册号	3201001012479	
	税务登记号码	320113721702184	
第三次变更	公司变更注册登记日期	2006 年 9 月 27 日	
	公司变更注册登记地点	南京市工商行政管理局	
	企业法人营业执照注册号	3201001012479	
	税务登记号码	320113721702184	
第四次变更	公司变更注册登记日期	2006 年 9 月 28 日	
	公司变更注册登记地点	南京市工商行政管理局	
	企业法人营业执照注册号	3201001012479	
	税务登记号码	320113721702184	
第五次变更	公司变更注册登记日期	2007 年 11 月 29 日	
	公司变更注册登记地点	南京市工商行政管理局	
	企业法人营业执照注册号	3201001012479	
	税务登记号码	320113721702184	
第六次变更	公司变更注册登记日期	2008 年 9 月 9 日	
	公司变更注册登记地点	南京市工商行政管理局	
	企业法人营业执照注册号	320100000029584	
	税务登记号码	320113721702184	
第七次变更	公司变更注册登记日期	2008 年 11 月 25 日	
	公司变更注册登记地点	南京市工商行政管理局	
	企业法人营业执照注册号	320100000029584	
	税务登记号码	320113721702184	
公司聘请的会计师事务所名称		南京立信永华会计师事务所有限公司	
公司聘请的会计师事务所办公地址		南京市中山北路 26 号新晨国际大厦 8 楼	

三、会计数据和业务数据摘要

(一) 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

项目	金额
营业利润	395,239,356.25
利润总额	397,046,342.73
归属于上市公司股东的净利润	223,173,631.65
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	222,020,707.71
经营活动产生的现金流量净额	1,408,073,182.55

(二) 非经常性损益项目和金额:

单位: 元 币种: 人民币

非经常性损益项目	金额
非流动资产处置损益	105,820.00
计入当期损益的政府补助	3,003,264.00
处置交易性金融资产取得的投资收益	760,043.99
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	46,744.01
少数股东损益影响额	-978,968.00
所得税影响额	-1,783,980.06
合计	1,152,923.94

(三) 报告期末公司前三年主要会计数据和财务指标

单位: 元 币种: 人民币

主要会计数据	2009 年	2008 年	本期比上年同期增 减(%)	2007 年
营业收入	2,202,066,455.67	1,591,606,981.76	38.35	2,856,800,795.95
利润总额	397,046,342.73	317,805,453.73	24.93	630,740,151.40
归属于上市公司股东的净利润	223,173,631.65	187,856,185.00	18.80	343,518,368.24
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	222,020,707.71	187,259,202.03	18.56	343,539,525.30
经营活动产生的现金流量净额	1,408,073,182.55	-909,664,868.28	254.79	-726,420,801.70
	2009 年末	2008 年末	本年末比上年末增 减(%)	2007 年末
总资产	9,002,136,958.08	7,317,456,080.95	23.02	6,389,991,940.80
所有者权益(或股东权益)	2,709,019,815.71	2,590,846,184.07	4.56	1,628,971,999.07

主要财务指标	2009 年	2008 年	本期比上年同期增 减(%)	2007 年
基本每股收益(元/股)	0.2125	0.1917	10.85	0.4241
稀释每股收益(元/股)	0.2125	0.1917	10.85	0.4241
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	0.2114	0.1911	10.62	0.4241
加权平均净资产收益率(%)	8.42	9.35	减少 0.93 个百分点	22.81
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	8.38	9.32	减少 0.94 个百分点	22.81
每股经营活动产生的现金流量净额(元/股)	1.341	-0.866	254.85	-1.794

	2009 年末	2008 年末	本期末比上年同期末增减(%)	2007 年末
归属于上市公司股东的每股净资产(元/股)	2.58	2.47	4.45	4.02

四、股本变动及股东情况

(一) 股本变动情况

1、股份变动情况表

单位：股

	本次变动前		本次变动增减(+, -)					本次变动后	
	数量	比例(%)	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例(%)
一、有限售条件股份									
1、国家持股									
2、国有法人持股	327,974,400	31.24				-327,974,400	-327,974,400	0	0
3、其他内资持股									
其中：境内非国有法人持股									
境内自然人持股									
4、外资持股									
其中：境外法人持股									
境外自然人持股									
二、无限售条件流通股份									
1、人民币普通股	722,025,600	68.76				+327,974,400	+327,974,400	1,050,000,000	100.00
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	1,050,000,000	100.00				0	0	1,050,000,000	100.00

2、限售股份变动情况

单位：股

股东名称	年初限售股数	本年解除限售股数	本年增加限售股数	年末限售股数	限售原因	解除限售日期
南京栖霞建设集团有限公司	208,536,480	208,536,480	0	0	股权分置改革	2009年2月2日
	52,134,120	52,134,120	0	0	因2008年公开增发网下配售产生	2009年2月2日
南京新港高科技股份有限公司	53,843,040	53,843,040	0	0	股权分置改革	2009年2月2日
	13,460,760	13,460,760	0	0	因2008年公开增发网下配售产生	2009年2月2日
合计	327,974,400	327,974,400				

(二) 证券发行与上市情况

1、前三年历次证券发行情况

单位：万股 币种：人民币

股票及其衍生证券的种类	发行日期	发行价格(元)	发行数量	上市日期	获准上市交易数量	交易终止日期
股票类						
A 股	2008 年 7 月 14 日	8.62	12,000	2008 年 7 月 29 日	12,000	

2、公司股份总数及结构的变动情况

报告期内没有因送股、配股等原因引起公司股份总数及结构的变动。

3、现存的内部职工股情况

本报告期末公司无内部职工股。

(三) 股东和实际控制人情况

1、股东数量和持股情况

单位：股

报告期末股东总数					94,624 户	
前十名股东持股情况						
股东名称	股东性质	持股比例 (%)	持股总数	报告期内增减	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量
南京栖霞建设集团有限公司	国有法人	32.33	339,420,600	0	0	无
南京新港高科技股份有限公司	国有法人	13.06	137,143,800	-8,910,000	0	无
中国工商银行－易方达价值成长混合型证券投资基金	其他	2.95	31,004,108	+8,209,840	0	无
中国银行－大成蓝筹稳健证券投资基金	其他	1.90	20,000,000	+20,000,000	0	无
中国建设银行－鹏华价值优势股票型证券投资基金	其他	1.71	18,000,000	-8,078,768	0	无
南京仙林房地产开发有限公司	国有法人	1.43	15,000,000	-3,750,000	0	无
中国建设银行－国泰金马稳健回报证券投资基金	其他	0.81	8,465,593	+8,465,593	0	无
中国建设银行－华夏红利混合型开放式证券投资基金	其他	0.66	6,893,007	+6,893,007	0	无
交通银行－华夏蓝筹核心混合型证券投资基金 (LOF)	其他	0.56	5,874,951	+5,874,951	0	无
南京市栖霞区国有资产投资中心	国有法人	0.38	3,996,000	0	0	无
前十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的数量		股份种类及数量			
南京栖霞建设集团有限公司	339,420,600		人民币普通股			
南京新港高科技股份有限公司	137,143,800		人民币普通股			
中国工商银行－易方达价值成长混合	31,004,108		人民币普通股			

型证券投资基金		
中国银行一大成蓝筹稳健证券投资基金	20,000,000	人民币普通股
中国建设银行一鹏华价值优势股票型证券投资基金	18,000,000	人民币普通股
南京仙林房地产开发有限公司	15,000,000	人民币普通股
中国建设银行一国泰金马稳健回报证券投资基金	8,465,593	人民币普通股
中国建设银行一华夏红利混合型开放式证券投资基金	6,893,007	人民币普通股
交通银行一华夏蓝筹核心混合型证券投资基金(LOF)	5,874,951	人民币普通股
南京市栖霞区国有资产投资中心	3,996,000	人民币普通股
上述股东关联关系或一致行动的说明	前十大股东和前十大流通股东中，南京市栖霞区国有资产投资中心系南京栖霞建设集团有限公司的控股股东；南京新港高科技股份有限公司系南京仙林房地产开发有限公司的控股股东；华夏红利混合型开放式证券投资基金、华夏蓝筹核心混合型证券投资基金(LOF)均为华夏基金管理有限公司旗下的基金；其他股东间未知是否存在关联关系或属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》规定的一致行动人。	

2、控股股东及实际控制人情况

(1) 控股股东及实际控制人具体情况介绍

南京栖霞建设集团有限公司系本公司的控股股东，持有本公司股份 339,420,600 股，占公司总股本的 32.33%。南京市栖霞区国有资产投资中心持有南京栖霞建设集团有限公司的 51% 股权，系本公司的实际控制人。

(2) 控股股东情况

○ 法人

单位：元 币种：人民币

名称	南京栖霞建设集团有限公司
单位负责人或法定代表人	江劲松
成立日期	1993 年 9 月 7 日
注册资本	189,625,000
主要经营业务或管理活动	房地产项目开发、建设、销售、租赁及售后服务；工程建设管理；建筑材料、装饰材料、照明灯具、金属材料、百货销售，室内装饰设计、实业投资。

(3) 实际控制人情况

○ 法人

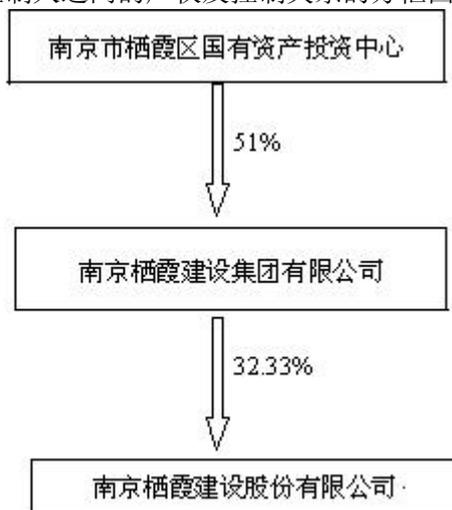
单位：元 币种：人民币

名称	南京市栖霞区国有资产投资中心
单位负责人或法定代表人	陈发喜
成立日期	1999 年 10 月 13 日
注册资本	500,000,000
主要经营业务或管理活动	受区政府委托，负责管理、经营区属国有经营性资产；持有授权范围内公司、企业的国有产权；决定授权范围内国有资产转让、兼并，向各类企业进行投资。参股、控股等资本经营活动；收缴国有资产收益。

(4) 控股股东及实际控制人变更情况

本报告期内公司控股股东及实际控制人没有发生变更。

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



3、其他持股在百分之十以上的法人股东

单位:元 币种:人民币

法人股东名称	法定代表人	成立日期	主要经营业务或管理活动	注册资本
南京新港高科技股份有限公司	徐益民	1992年7月8日	高新技术产业投资、开发；市政基础设施建设、投资及管理（市政公用工程施工总承包二级）；土地成片开发；建筑安装工程；商品房开发、销售；物业管理；国内贸易；工程设计；咨询服务。污水处理、环保项目建设、投资及管理。	344,145,888

五、董事、监事和高级管理人员

(一) 董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

单位:股

姓名	职务	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	变动原因	报告期内从公司领取的报酬总额(万元)(税前)	是否在股东单位或其他关联单位领取报酬、津贴
陈兴汉	董事长	女	63	2009年1月21日	2012年1月20日	0	0		94.94	否
江劲松	董事、总裁	男	41	2009年1月21日	2012年1月20日	0	0		89.49	否
范业铭	董事、常务副总裁	男	46	2009年1月21日	2012年1月20日	0	0		66.22	否
徐益民	董事	男	48	2009年1月21日	2012年1月20日	0	0			是
刘志彪	独立董事	男	51	2005年12月23日	2009年1月20日	0	0		0.9	否
安同良	独立董事	男	44	2005年12月23日	2009年1月20日	0	0		0.9	否
王跃堂	独立董事	男	46	2009年1月21日	2012年1月20日	0	0		5	否
沈坤荣	独立董事	男	46	2009年1月21日	2012年1月20日	0	0		4.1	否
李启明	独立董事	男	46	2009年1月21日	2012年1月20日	0	0		4.1	否

李云	监事会主席	男	57	2009年1月21日	2012年1月20日	0	0		35.15	否
徐水炎	监事	男	46	2009年1月21日	2012年1月20日	4,500	4,500			是
陆阳俊	监事	男	39	2009年1月21日	2012年1月20日	0	0			是
干泳星	副总裁兼总会计师	女	53	2009年1月21日	2012年1月20日	0	0		47.97	否
王建优	副总裁兼董事会秘书	男	46	2009年1月21日	2012年1月20日	0	0		47.48	否
合计	/	/	/	/	/	4,500	4,500	/	396.25	/

董事、监事、高级管理人员最近5年的主要工作经历:

陈兴汉: 2005年至今任公司董事长, 2005年12月23日起至2006年11月14日任公司总裁, 2006年11月15日起不再担任公司总裁。

江劲松: 2005年12月23日起任公司董事、常务副总裁兼营销总监, 2006年11月15日起至今任公司董事、总裁

范业铭: 2005年12月23日起至2006年11月14日任公司副总裁兼总工程师。2006年11月15日任公司常务副总裁。2007年9月17日起担任公司董事、常务副总裁。

徐益民: 五年来一直担任南京新港高科技股份有限公司董事长兼总经理。

刘志彪: 2005年以来任南京大学商学院副院长、南京大学经济学院院长、南京长江三角洲经济社会发展研究中心执行主任、教授、博士生导师。2005年12月23日至2009年1月21日任公司独立董事。

安同良: 2005年以来任南京大学商学院经济学系主任、教授、博士生导师。2005年12月23日至2009年1月21日任公司独立董事。

王跃堂: 2005年以来任南京大学管理学院副院长、教授、博士生导师, 南京大学会计专业硕士(MPAcc)教育中心副主任。兼任中国实证会计研究会常务理事, 江苏省审计学会副会长。2005年以来任本公司独立董事。

沈坤荣: 2005年以来任南京大学经济学院副院长、教授、博士生导师, 南京大学国家经济学基础人才培养基地负责人, 南京大学—霍普金斯大学中美文化研究中心兼职教授, 中国数量经济学会常务理事, 江苏省青联副主席, 2009年1月21日以来任公司独立董事。

李启明: 2005年以来任东南大学建设与房地产系主任、教授、博士生导师, 东南大学建设与房地产研究所所长, 住建部工程管理专业评估委员会委员, 2009年1月21日以来任公司独立董事。

李云: 2005年12月23日至今任公司监事会主席。

徐水炎: 2005年以来任南京栖霞建设集团有限公司副总裁兼财务总监, 2005年12月23日至2007年9月17日, 任公司董事, 2007年9月18日至今任公司监事。

陆阳俊: 2005年至2009年11月担任南京新港高科技股份有限公司财务部经理。2009年11月至今任南京新港高科技股份有限公司副总经理兼财务总监, 2006年12月以来任公司监事。

干泳星: 2005年12月23日起任公司董事、副总裁兼总会计师。2007年9月17日起, 不再担任公司董事。

王建优: 2005年12月23日起至今任副总裁兼董事会秘书。

(二) 在股东单位任职情况

姓名	股东单位名称	担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	是否领取报酬津贴
陈兴汉	南京栖霞建设集团有限公司	董事	2007年11月6日	2010年11月5日	否
江劲松	南京栖霞建设集团有限公司	董事长	2007年11月6日	2010年11月5日	否
徐水炎	南京栖霞建设集团有限公司	副总裁兼财务总监	2007年11月6日	2010年11月5日	是
徐益民	南京新港高科技股份有限公司	董事长、总经理	2009年11月8日	2012年11月7日	是
陆阳俊	南京新港高科技	副总经理、财务总监	2009年11月8日	2012年11月7日	是

	股份有限公司	监			
李云	南京栖霞建设集团 有限公司	监事会主席	2007年11月6日	2010年11月5日	否

在其他单位任职情况

姓名	其他单位名称	担任的职务	是否领取报酬津贴
陈兴汉	南京万辰创业投资有限责任公司	董事长	否
陈兴汉	南京东方房地产开发有限公司	董事长	否
陈兴汉	苏州栖霞建设有限责任公司	董事长	否
陈兴汉	无锡栖霞建设有限公司	董事长	否
陈兴汉	南京栖霞建设仙林有限公司	董事长	否
陈兴汉	无锡锡山栖霞建设有限公司	董事长	否
陈兴汉	南京金港房地产开发有限公司	董事	否
陈兴汉	苏州卓辰置业有限公司	董事长	否
陈兴汉	南京卓辰投资有限公司	董事长	否
陈兴汉	南京栖霞建设鑫南置业有限公司	董事长	否
江劲松	南京兴隆房地产开发有限公司	董事长	否
江劲松	南京金港房地产开发有限公司	董事长	否
江劲松	南京栖霞建设集团科技发展有限公司	董事	否
江劲松	南京万辰创业投资有限责任公司	董事	否
江劲松	无锡锡山栖霞建设有限公司	董事、总经理	否
江劲松	苏州栖霞建设有限责任公司	董事	否
江劲松	无锡栖霞建设有限公司	董事	否
江劲松	南京栖霞建设仙林有限公司	董事	否
江劲松	南京东方房地产开发有限公司	董事	否
江劲松	苏州卓辰置业有限公司	董事	否
江劲松	南京卓辰投资有限公司	董事	否
江劲松	南京栖霞建设鑫南置业有限公司	董事、总经理	否
江劲松	南京迈燕房地产开发有限公司	董事长	否
范业铭	南京栖霞建设集团物资供销有限公司	董事长	否
范业铭	南京东方建设监理有限公司	董事长	否
范业铭	南京星叶中心会所有限公司	董事长	否
范业铭	南京栖霞建设物业有限公司	董事长	否
范业铭	南京万辰创业投资有限责任公司	董事	否
范业铭	南京栖霞建设集团科技发展有限公司	董事长	否
范业铭	南京栖霞建设集团建材实业有限公司	董事长	否
范业铭	南京栖霞建设仙林有限公司	总经理	否
范业铭	南京东方房地产开发有限公司	总经理	否
范业铭	无锡锡山栖霞建设有限公司	董事	否
范业铭	南京卓辰投资有限公司	董事	否
范业铭	南京迈燕房地产开发有限公司	董事	否
范业铭	南京星叶门窗有限公司	董事	否
李云	南京星叶房地产营销有限公司	董事长	否
李云	南京星叶广告有限公司	董事长兼总经理	否
李云	南京万辰创业投资有限责任公司	监事长	否
徐水炎	南京星叶中心会所有限公司	董事	否
徐水炎	南京万辰创业投资有限责任公司	董事	否
徐水炎	南京栖霞建设集团建材实业有限公司	董事	否
徐水炎	苏州栖霞建设有限责任公司	董事	否

徐水炎	南京东方房地产开发有限公司	董事	否
徐水炎	南京东方建设监理有限公司	董事	否
徐水炎	南京金港房地产开发有限公司	董事	否
徐水炎	南京栖霞建设集团建筑设计有限公司	董事	否
徐水炎	无锡锡山栖霞建设有限公司	董事	否
徐水炎	无锡栖霞建设有限公司	监事	否
徐水炎	南京栖云置业顾问有限公司	董事长	否
徐水炎	苏州卓辰置业有限公司	董事	否
徐水炎	南京卓辰投资有限公司	监事	否
徐水炎	南京迈燕房地产开发有限公司	董事	否
徐水炎	南京星叶门窗有限公司	董事	否
徐益民	南京高科置业有限公司	董事长	
徐益民	南京仙林康乔房地产开发有限公司	董事长	
徐益民	南京高科新创投资有限公司	董事长	
徐益民	南京臣功制药有限公司	董事长	
徐益民	南京高科园林工程有限公司	董事	
徐益民	南京高科建设发展有限公司	董事	
徐益民	南京高科水务有限公司	董事	
徐益民	南京高科物业管理有限公司	董事	
徐益民	南京新港医药有限公司	董事	
徐益民	南京先河制药有限公司	董事	
徐益民	南京臣功药业有限公司	董事	
徐益民	南京栖霞建设仙林有限公司	董事	
徐益民	苏州栖霞建设有限责任公司	董事	
徐益民	南京银行股份有限公司	董事	
徐益民	南京 LG 新港显示有限公司	董事	
徐益民	南京瑞科方圆显示技术有限公司	董事	
陆阳俊	南京港湾工程监理事务所有限公司	监事	
陆阳俊	南京高科新创投资有限公司	监事	
陆阳俊	南京高科园林工程有限公司	监事	
陆阳俊	南京高科建设发展有限公司	董事	
陆阳俊	南京高科水务有限公司	监事	
陆阳俊	南京高科物业管理有限公司	监事	
陆阳俊	南京新港医药有限公司	监事	
陆阳俊	南京先河制药有限公司	监事	
陆阳俊	南京臣功药业有限公司	监事	
陆阳俊	南京华新有色金属有限公司	监事	
刘志彪	南京大学经济学院	院长	是
刘志彪	南京长江三角洲经济社会发展研究中心	执行主任	是
刘志彪	南京新港高科技股份有限公司	独立董事	是
王跃堂	南京大学管理学院	副院长	是
王跃堂	宝胜科技创新股份有限公司	独立董事	是
安同良	南京大学经济学系	系主任	是
沈坤荣	南京大学经济学院	副院长	是
沈坤荣	苏宁电器股份有限公司	独立董事	是
李启明	东南大学建设与房地产系	系主任	是
李启明	东南大学建设与房地产研究所	所长	是
李启明	江苏凤凰置业投资股份有限公司	独立董事	是

干泳星	南京万辰创业投资有限责任公司	董事	否
干泳星	南京栖霞建设集团建材实业有限公司	监事	否
干泳星	南京栖霞建设仙林有限公司	董事	否
干泳星	无锡锡山栖霞建设有限公司	监事	否
干泳星	苏州栖霞建设有限责任公司	监事	否
干泳星	无锡栖霞建设有限公司	董事	否
干泳星	南京栖霞建设集团科技发展有限公司	监事	否
王建优	南京万辰创业投资有限责任公司	董事	否
王建优	南京栖霞建设集团科技发展有限公司	监事	否
王建优	南京栖霞建设仙林有限公司	监事	否
王建优	苏州卓辰置业有限公司	监事	否
王建优	南京迈燕房地产有限公司	监事	否
王建优	南京兴隆房地产开发有限公司	董事	否

(三) 董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序	本公司独立董事津贴由董事会拟定初步方案，最终由股东大会决议确定；本公司高级管理人员报酬由董事会研究决定。
董事、监事、高级管理人员报酬确定依据	独立董事报酬的确定依据是行业和上市公司的平均水平以及其履行职责的工作量；职工代表监事报酬的确定依据其所担任的岗位重要性。公司董事、高级管理人员报酬确定依据其所担任的岗位重要性、年度业绩完成情况。
董事、监事和高级管理人员报酬的实际支付情况	报告期内，公司共支付董事、监事和高级管理人员报酬 396.25 万元。

(四) 公司董事、监事、高级管理人员变动情况

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
陈兴汉	董事长	选举	董事会换届选举
江劲松	董事、总裁	选举、聘任	董事会换届选举
范业铭	董事、常务副总裁	选举、聘任	董事会换届选举
徐益民	董事	选举	董事会换届选举
刘志彪	独立董事	离任	独立董事任期满两届
安同良	独立董事	离任	独立董事任期满两届
王跃堂	独立董事	选举	董事会换届选举
沈坤荣	独立董事	选举	董事会换届选举
李启明	独立董事	选举	董事会换届选举
李云	监事会主席	推荐	监事会换届选举
徐水炎	监事	选举	监事会换届选举
陆阳俊	监事	选举	监事会换届选举
干泳星	副总裁、总会计师	聘任	高管任期届满
王建优	副总裁、董事会秘书	聘任	高管任期届满

(五) 公司员工情况

截止 2009 年 12 月 31 日，公司及控股子公司共有在册人员 988 人。

1、其中房地产开发系统共有员工 233 人，平均年龄 30 岁，平均司龄 6 年。

房地产开发系统员工结构如下

(1) 专业构成

专业类别	人数
管理人员	49
工程技术人员	122
财务人员	18
营销人员	28
其他	16

(2)教育程度情况

教育类别	人数
博士	2
硕士、研究生	31
本科	141
大专	48
中专及以下	11

2、物业管理系统共有员工 755 人，物业员工学历构成如下：硕士占 0.3%，本科占 1.7%，大专占 3%，大专以下占 95%。大专及其以上学历占物业总人数的 5%。

六、公司治理结构

(一) 公司治理的情况

报告期内，公司严格按照《公司法》、《证券法》和中国证监会、上海证券交易所有关法律、法规及规范性文件的要求，不断完善公司的法人治理结构，规范公司运作，加强信息披露工作，充分保障投资者的合法权益，实现各方利益的均衡，共同推动公司的持续发展。为进一步规范公司内幕信息及其知情人买卖公司股票的行为，公司根据《公司法》、《证券法》以及《上海证券交易所股票上市规则》等法律法规，公司修订《信息披露管理办法》，并于 2010 年 2 月 9 日经公司四届十四次董事会会议审议通过。

公司参照中国证监会发布的有关上市公司治理的规范性文件，目前公司法人治理结构的实际情况与其相关要求不存在差异。具体如下：

1、关于股东与股东大会

报告期内，公司根据《公司法》、《上海证券交易所股票上市规则》、《股东大会规范意见》及公司制定的《股东大会议事规则》等相关程序，不断完善公司股东大会的规范运行。并能够确保所有股东尤其是中小股东的合法权益，保障其充分行使自己的权利。

2、关于控股股东与上市公司的关系

公司具有独立的业务及自主经营能力。公司控股股东严格规范自己的行为，通过股东大会行使出资人的权利，没有超越股东大会直接或间接干预公司的决策和经营活动，公司与控股股东进行的关联交易公平合理，公司与控股股东在人员、资产、财务、机构、业务做到了五独立，公司董事会、监事会和内部机构能够独立运作。公司上市以来得到了控股股东在资金、人才和资源、无形资产等各方面的大力支持和帮助，从未发生过大股东占用上市公司资金和资产的情况。

3、关于董事及董事会

公司董事会由 7 名董事组成，其中独立董事 3 名，董事会下设审计委员会、投资决策委员会、提名和薪酬委员会、投资者关系工作委员会四个专门委员会，专门委员会成员全部由董事组成，其中审计委员会、提名与薪酬委员会中独立董事担任召集人，审计委员会中有一名独立董事是会计专业人士，专业委员会设立以来，公司各相关部门做好与各专门委员会的工作衔接，各位董事勤勉尽职，认真审阅董事会和股东大会的各项议案，并提出有益的建议，为公司科学决策提供强有力的支持。

4、关于监事与监事会

公司监事会有 3 名监事组成，其中 1 名为职工代表，公司监事会的人数和人员构成符合相关法律、法规和《公司章程》的要求，公司监事认真履行自己的职责，本着为股东负责的态度，对董事及高级管理人员履行职责的合法合规性和公司财务进行监督。

5、关于信息披露与透明度

公司按照《公司法》、《上海证券交易所股票上市规则》及《公司章程》等相关规定，真实、准确、完整、及时、公平地披露信息。根据证监会《关于公司治理专项活动的通知》要求，公司对《信息披露管理办法》中的有关事项作进一步明确。公司通过设立网站、设立专门的投资者咨询电话和传真、组织现场参观、举行业绩推介会、举行重大事项路演、网上路演、机构走访等多种方式开展投资者关系工作，取得了良好的效果，增强了信息披露的透明度，并指定《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》为公司信息披露的报纸，使所有股东都有平等的机会获得信息。

6、关于上市公司治理专项活动情况

2007 年 5 月始，公司启动公司治理专项活动，根据中国证监会《关于开展加强上市公司治理专项活动有关事项的通知》（证监公司字[2007]28 号）的文件要求，分阶段地完成了自查、整改、公众评

议，接受了江苏证监局的现场检查，并依据江苏证监局《对南京栖霞建设股份有限公司公司治理的监管意见函》（苏证监函[2007]239号）、《关于做好加强上市公司治理专项活动整改提高阶段工作的通知》（苏证监公司字[2007]348号）以及上海证券交易所《关于南京栖霞建设股份有限公司治理状况评价意见》的要求，公司进行了整改，并经第三届董事会第二十七次会议审议通过，具体请详见2007年11月3日公告。上述治理整改事项，公司已经在2007年度整改完成，本报告期内公司在2007年度整改完成的基础上进行了巩固和深化，切实保证公司治理结构更加规范、完整。公司于2008年1月2日进入上证公司治理板块，成为上证公司治理指数样本股。

(二) 董事履行职责情况

1、董事参加董事会的出席情况

董事姓名	是否独立董事	本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议
陈兴汉	否	12	12	8	0	0	否
江劲松	否	12	12	8	0	0	否
范业铭	否	12	12	8	0	0	否
徐益民	否	12	12	8	0	0	否
刘志彪	是	1	1	0	0	0	否
安同良	是	1	1	0	0	0	否
王跃堂	是	12	11	8	1	0	否
沈坤荣	是	11	11	7	0	0	否
李启明	是	11	11	7	0	0	否

年内召开董事会会议次数	12
其中：现场会议次数	4
通讯方式召开会议次数	8
现场结合通讯方式召开会议次数	0

2、独立董事对公司有关事项提出异议的情况

报告期内，公司独立董事未对公司本年度的董事会议案及其他非董事会议案事项提出异议。

3、独立董事相关工作制度的建立健全情况、主要内容及独立董事履职情况

报告期内，独立董事根据《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》、《公司章程》、《公司独立董事制度》等有关规定，本着对全体股东负责的态度，认真参加公司董事会和股东大会，并对公司聘任高管人员、关联交易、对外担保等事项发表了独立意见。公司独立董事还深入考察公司的经营管理情况，获取各方面市场信息，切实履行了诚信、勤勉、公正的义务，并以其较高的理论素质、专业水平和高度的责任感，分别在所担任主席的审计委员会、投资决策委员会、提名和薪酬委员会中尽职尽责，为公司的健康发展和董事会的正确决策付出了不懈的努力。

(三) 公司相对于控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立完整情况

	是否独立完整	情况说明
业务方面独立完整情况	是	本公司业务结构完整，具有独立完整的房地产开发业务体系，从项目立项、土地储备、规划设计、工程施工、材料采购、销售、物业管理等各环节的运作，均不存在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业直接或间接干预公司经营运作的情形。控股股东已按承诺避免同业竞争。
人员方面独立完整情况	是	公司董事长陈兴汉兼任控股股东董事、总裁江劲松兼任控股股东董事长，但均未在控股股东处领取薪酬。其余高级管理人员均专职在

		本公司工作并领取薪酬，均独立于控股股东、实际控制人及其控制的其他企业，本公司建立了独立的人事档案、人事聘用和任免制度以及考核、奖惩制度，与全体员工签订了劳动合同，建立了独立的工资管理、福利与社会保障体系。
资产方面独立完整情况	是	本公司的资产独立完整、权属清晰，公司的控股股东、实际控制人及其控制的其他企业不存在占用公司的资金、资产和其他资源的情况。
机构方面独立完整情况	是	公司根据自身发展需要建立了完整独立的内部组织结构和职能体系，各部门之间职责分明、相互协调，成为完全独立运行的机构体系。公司的董事会、监事会及其他内部机构独立运作。控股股东、实际控制人及其控制的其他企业未以任何形式影响公司经营管理的独立性。
财务方面独立完整情况	是	公司具有规范的财务会计制度和财务管理制度，建立了独立的财务核算体系，独立做出财务决策和安排；公司的财务与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业严格分开，独立核算，控股股东及实际控制人依照《公司法》、《公司章程》等规定行使股东权利，不超越合法程序涉及公司正常财务管理与会计核算；公司财务机构独立，财务负责人和财务人员均由公司独立聘用和管理；公司拥有独立的银行帐户，独立办理纳税登记，独立申报纳税。

(四) 公司内部控制制度的建立健全情况

内部控制建设的总体方案	<p>公司按照《公司法》、《证券法》和《公司章程》的相关规定，建立了较为完善的法人治理结构。在以董事会为决策层的领导下，公司根据《内部会计控制规范-基本规范（试行）》等有关法律和法规的要求，建立健全内部控制制度，并使之得到有效运行。</p> <p>公司的内部控制以基本管理制度为基础，下设各业务制度、工作制度、部门职能、岗位职责等，基本管理制度包括股东大会议事规则、董事会、监事会会议规则、总裁工作细则、业务管理制度、内部控制规范、财务管理制度、人力资源管理规定等；部门工作制度包括各部门的工作制度；部门职能制度分部门列明了各部门所具有的职能及工作范围；已覆盖了公司运营的各层面和各环节，特别是房地产项目市场研发、规划报建、项目开发建设、销售等整个经营过程，形成了规范管理体系，使内部控制制度体系完整、层次分明。</p> <p>公司各级机构根据各自环节的制度流程，发挥各自的效用；内控部门在组织、推动、协调、评价、监督、考核等各个方面保证了制度的顺利贯彻。</p> <p>同时，公司内部控制文化为公司发展提供强大的精神动力和智力支持。公司从各个层面重视并积极推进内部控制文化建设的各项工作，推动公司业务的向前发展。</p>
内部控制制度建立健全的工作计划及其实施情况	<p>为了提高公司风险管理水平，保护投资者的合法权益，公司将建立健全和有效实施内部控制制度作为日常工作的一项重点工作，2009年，公司与德勤华永会计师事务所有限公司签订了《关于内部控制体系建设咨询服务约定书》，根据《内部会计控制规范-基本规范（试行）》及其具体规范的要求，从内部控制框架搭建做起，从三个层面（公司、子公司、业务流程）、五个要素（控制环境、风险评估、控制活动、信息与沟通、监督）入手进行了内部控制的框架搭建，并汇编《栖霞建设内部控制手册》来指导各业务部门的日常内部控制活动。通过较为健全的内部管理制度及其严格执行，以及强化企业文化建设，保证了公司各项业务合法、稳健运营，确保公司发展战略和经营目标的全面实现。</p>

<p>内部控制检查监督部门的设置情况</p>	<p>董事会下设立审计委员会，审计委员会负责审查企业内部控制，监督内部控制的有效实施和内部控制自我评价情况，协调内部控制审计及其他相关事宜等。监事会对董事会建立与实施内部控制进行监督。公司设有审计法务部，审计法务部直接向审计委员会汇报工作，保证了审计法务部机构设置、人员配备和工作的独立性。</p> <p>审计法务部负责具体组织协调内部控制的建立、实施及日常工作。对内部控制的健全性、有效性进行独立的监督检查和审计评估，发现内控薄弱环节和管理不完善之处，并提出改进意见，促使公司各类管理制度日益规范并有效执行。</p>
<p>内部监督和内部控制自我评价工作开展情况</p>	<p>公司已经建立起涵盖股份公司和子公司的监督检查体系，通过日常检查及专项检查，并在第三方咨询公司的帮助和指导下对各业务领域的内部控制执行情况进行自我检查和评估，保证内控执行质量。同时，公司不断加强内部廉政制度建设。</p> <p>本年度审计法务部协助德勤会计师事务所编制公司内控管理模板，组织股份公司各业务部门、各子公司进行自评和检查监督，并制定内部控制缺陷认定标准，对自评和监督过程中发现的内部控制缺陷进行评级，经管理层和审计委员会审阅后根据风险重要性原则对缺陷制定相应的整改方案并及时实施。同时公司还编制了包含各业务流程的《内部控制手册》，对员工和管理层执行内部控制起到指导作用。</p>
<p>董事会对内部控制有关工作的安排</p>	<p>董事会及管理层监督内控活动是否存在缺陷和实施中是否存在问题，并及时予以改进，确保内控制度的有效实施。</p> <p>主要表现在：董事会及下设的各个委员会根据公司生产经营情况，不定期召开会议，了解公司情况，听取管理层的经营分析汇报，从总体上推动了公司内部控制体系的良性运行；审计委员会定期或不定期听取公司各项内控制度和流程的执行情况；监事会不定期审核公司生产经营情况，监督在此过程中公司治理及生产经营中产生的相关问题，并就其与董事会、高管层进行沟通；公司董事会每年审查公司内部控制的自我评价报告，并提出健全和完善的意见。</p>
<p>与财务核算相关的内部控制制度的完善情况</p>	<p>公司认为良好、有效的会计系统能够确保资产的安全、完整，可以规范财务会计管理行为，强化财务和会计核算。公司按照财务通则的要求，建立了一系列财务管理制度，规范了财务管理流程，日常财务管理完全依据行之有效的管理制度进行，授权、签章等内部控制环节得到了有效执行。同时在财务人员配备、各主要会计处理程序等诸多方面做了大量工作。</p>
<p>内部控制存在的缺陷及整改情况</p>	<p>报告期内，公司内部控制体系的设计和符合《上海证券交易所内部控制指引》和相关监管部门的要求，未发现本公司存在内部控制设计或执行方面的重大缺陷。</p>

(五) 公司披露了内部控制的自我评价报告或履行社会责任的报告

1、公司是否披露内部控制的自我评价报告：是

披露网址：www.sse.com.cn

2、公司是否披露了审计机构对公司内部控制报告的核实评价意见：否

3、公司是否在社会责任报告中披露每股社会贡献值：否

4、公司是否聘请中介机构对社会责任报告进行验证：否

(六) 公司建立年报信息披露重大差错责任追究制度的情况

根据公司《信息披露管理办法》规定，信息披露的相关责任人执行本办法的情况纳入个人绩效考核范围。由于相关人员失职导致信息披露出现重大遗漏、差错或者违规，给公司造成负面影响或损失时，公司应查明原因，依情节轻重追究相关人员的责任。

截止报告期内，公司未出现年报信息披露重大差错。

七、股东大会情况简介

(一) 年度股东大会情况

会议届次	召开日期	决议刊登的信息披露报纸	决议刊登的信息披露日期
2008 年度股东大会	2009 年 5 月 19 日	《中国证券报》、《上海证券报》和《证券时报》	2009 年 5 月 20 日

(二) 临时股东大会情况

会议届次	召开日期	决议刊登的信息披露报纸	决议刊登的信息披露日期
2009 年第一次临时股东大会	2009 年 2 月 10 日	《中国证券报》、《上海证券报》和《证券时报》	2009 年 2 月 11 日
2009 年第二次临时股东大会	2009 年 6 月 2 日	《中国证券报》、《上海证券报》和《证券时报》	2009 年 6 月 3 日
2009 年第三次临时股东大会	2009 年 9 月 3 日	《中国证券报》、《上海证券报》和《证券时报》	2009 年 9 月 4 日

八、董事会报告

(一) 市场环境变化与管理层的看法

房地产作为典型的强周期性行业，其兴衰与宏观经济周期呈高度正相关关系。同时，中国的房地产行业又呈现较为明显的“政策市”特征，与国家的政策调控休戚相关。2008 年，房地产行业随着全球金融危机而陷入低谷。2009 年以来，在积极财政政策和适度宽松货币政策的刺激下，中国经济逐季回升，复苏迹象明显，投资和消费保持较快增长，经济企稳回升。2008 年始出台的降息、退税及减税等房地产救市措施以及密集推出的相关积极性政策，贯穿于 2009 年全年，成效显著，稳定和恢复了市场信心，中国房地产行业，经历了短暂的调整之后，迅速反弹。

2009 年全国、江苏省及南京、苏州、无锡房地产开发完成情况(含住宅、商住楼)

指标		全国	江苏	南京	苏州	无锡
房地产开发投资	投资额(亿元)	36232	3339	596	724	463
	同期增幅(%)	16.1	8.95	17.22	0.87	3.04
施工面积	面积(万平方米)	319600	29802.55	4366.07	6929.95	3260.25
	同期增幅(%)	12.8	5.73	6.53	-1.52	-2.21
新开工面积	面积(万平方米)	115400	9080.93	1157.46	1516.65	1331.24
	同期增幅(%)	12.5	-9.33	23.52	-28.59	7.93
竣工面积	面积(万平方米)	70200	7706.55	1422.53	1488.1	677.52
	同期增幅(%)	5.5	14.94	34.38	0.46	-4.76
销售面积	面积(万平方米)	93713	9922.73	1187.27	2181.01	1007.93
	同期增幅(%)	42.1	83.34	69.77	116.51	87.57

(数据来源于国家统计局、江苏省统计局)

2009 年上半年，在一系列刺激政策的共同作用下，消费者的信心开始恢复，合理的刚性需求开始得到有效释放，商品房的成交量开始明显回暖。至 2009 年三季度，市场量价齐升，在前期积压的自住性需求集中释放的带动下，随着通胀预期，投资性需求应运而生，对住宅市场起到了推波助澜的作用。而在四季度，尤其是进入 11 月份，伴随着国家鼓励和促进住房消费政策的“末班车效应”，购房者产生了“优惠政策年底可能取消”的恐慌心理，导致部分购房者提前购房，因此，在 2009 年年末，商品房销售量呈现井喷行情。

2009 年江苏省及南京、苏州、无锡三市市区商品住宅销售情况

指标		江苏	南京	苏州	无锡
现房销售	面积(万平方米)	1973.9	194.78	420.75	183.81
	同期增幅(%)	60.6	62.41	107.92	37.84
期房销售	面积(万平方米)	6801.79	919.25	1461.11	699.52
	同期增幅(%)	94.27	71.71	132.7	116.16
其中：90 平方米以下					
现房销售	面积(万平方米)	390.91	64.8	13.13	69.57
	同期增幅(%)	48.38	0.87	41.33	140.98
期房销售	面积(万平方米)	1302.31	284.2	80.97	323.56
	同期增幅(%)	70.77	23.05	125.42	120.33

(数据来源于江苏省统计局)

报告期内，公司所在的南京、无锡和苏州三地，商品销售量均创历史新高，可售房源去库存化进一步加快，库存面积大幅降低，伴随着市场需求的增加，住宅上市供应量也有了较快的增加，推盘速度进一步加快，销售价格随市场成交量的增加稳步上升。但是，从供需关系看，新建住宅市场已进入供不应求阶段，尤其是南京市场。建设周期性亦决定了 09 年下半年新增的开工量在短期内无法成为实际新增供应，可售量的不足，亦成为导致房价单边上扬的原因，同时将使 2010 年上半年的供求矛盾尤为突出。

鉴于销售火爆，库存下降，融资环境的较为宽松，地方政府推行了允许开发商延期交付土地款的扶持政策，并于 2009 年下半年加快土地的出让速度。土地市场在渡过 2008 年下半年的冰点期后，于 2009 年 5 月后迅速回暖，并在全年呈现空前繁荣局面，超越了 2007 年。以央企为代表的“国家队”，越来越多地跻身于“地王”之列，频频以总价及单价地王的身份出现，导致土地市场竞争日趋激烈，溢价明显。

管理层认为，2009 年房市的快速回暖，是多方面因素共同作用的结果。首先，宏观经济指标自一季度触底后强劲反弹，增强了全社会应对国际金融危机挑战的信心。其次，各级政府促进房市回暖的政策逐步发挥作用，首付成数、贷款利率、交易税费的下降，降低了购房者的入市门槛。第三，经过 08 年的低迷，房价出现理性回归。第四，为应对金融危机的严重冲击，世界各主要经济体纷纷向本国经济注入流动性，我国也实行了积极的财政政策和适度宽松的货币政策，世界范围内的通胀预期日益增强，购房成为我国公民实现资产保值增值的手段。第五，08 年房市低迷时被抑制了的部分刚性需求，在新的政策背景和新的市场预期下集中释放。

2010 年伊始，经济结构调整的基调已经确定。2010 年，宏观经济形势的复杂性和房地产市场走势的不确定性将贯穿全年，就宏观经济而言，投资的巨幅增长和信贷的巨额投放，虽然推动我国的 GDP 指标逐季攀升，并最终实现 09 年的“保 8”目标，但同时也加剧了国民经济结构性失衡。在消费、出口难以在短期内快速增长的情况下，投资虽然能在短期内拉动内需，但形成生产能力后反而会使产能过剩的问题更加严重。与此同时，产业结构升级、要素投入结构优化、国民收入分配结构调整等问题也未得到有效解决。中央经济工作会议将“保增长、调结构、管理通胀预期”作为 2010 年经济工作重点，并提出要提高宏观调控政策的“灵活性”和“针对性”，意味着新的一年，宏观经济政策将会稳中有变，在“保增长”的同时，更加注重经济结构的调整、发展方式的转变和通胀风险的控制，很多具体的政策都将适时出现调整。房地产行业 2010 年政策微调的思路表现为：保经济适用房，保首套购房，鼓励改善性购房，抑制投资性住房，打击投机性购房。我们认为，2010 年房地产行业将迎来新的结构性变化。

管理层认为，近期针对部分城市房价过快上涨而出台的一系列调控政策，一方面由于我国城市化城镇化进程的加速，没有改变我国房地产行业长期向好的趋势，另一方面由于当前实体经济回升基础并不稳固，房地产业在拉动投资和消费方面的短期龙头作用仍然不可动摇，因而将会以不破坏房市持续健康稳定发展局面为底线。其根本目的还是为了使房地产业这台发动机，能在经济全面好转过程中持续发挥作用。但同时也要看到，房价和地价在 09 年的快速上涨，增加了开发企业的经营风险；以抑制房价过快上涨为目标一系列调控政策的出台，以及由此导致的市场预期的变化，也成为影响中国房地产市场走势的重要因素。

管理层认为，从政策层面来看，住宅是内需的重要组成部分，宏观经济复苏为房地产行业的发展提供了良好的宏观背景，购房者的购买信心和购买力，都由此而获得了有力的支撑。同时，我们可以看到，中国的城市化仍然处在快速发展过程中，2009 年中央经济工作会议提出稳步推进城市化城镇化进程，对二三线城市的未来影响更为明显，在相当长的一段时间内，置业需求将因城市化而有增无减，进一步夯实了房地产市场的刚性需求，成为房地产业发展最强大的原动力。作为全球最大的新兴经济体，从经济发展的规律而言，中国正处于货币定价的敏感时代，房地产作为保值资产的功能依然突出，仍将成为国内外资金寻求保值增值的热点所在，这也成为房地产行业长期向好的一个重要因素。

（二）报告期内公司经营情况的回顾

1、报告期内总体经营情况

报告期内，面对复杂的形势，公司按照“主业精深化、垂直一体化”的发展战略，继续坚持区域化、专业化、信息化、产业化、国际化的发展道路，同时坚持和完善“开发与持有并举、开发与投资并举、开发与产业化并举”的经营思路，进一步创新盈利模式。

报告期内，公司凭借准确的市场判断能力和有效的执行决策能力，抓住市场机遇，准确把握市场走向，积极应对市场变化，科学合理地制定销售策略和定价策略，使公司在 2009 年实现了前所未有的销售业绩，公司整体效益也得到大幅提升。全年合同销售金额达到 44 亿元，回笼资金约 40 亿元，比

去年同期增长 271%（其中，南京地区实现合同销售金额 24.3 亿元，苏州地区销售金额 12 亿元，无锡地区销售金额 7.8 亿元），超过了公司 2007 年的销售水平。合同销售面积 53 万平方米，比去年同期增长 331%。

报告期内，为在控制成本和风险的前提下增加项目储备，公司保持审慎、积极而灵活的策略，坚持区域性扩张，注重土地的性价比，坚持不拿地王的原则，优化土地储备结构。公司一方面积极谨慎参与一级市场土地储备，另一方面积极拓展多元化的项目获取渠道。10 月份，联手南京迈燕建设发展有限公司共同投资设立迈燕房地产开发有限公司，目前该公司已获得了可售面积约 2 万平方米的土地储备，并将继续参与迈燕地区的城中村、棚户区改造工程。11 月初，公司的全资子公司苏州卓辰置业有限公司以 5.55 亿元储备了苏州工业园区东环路东、东兴路北的 2009-B-71 地块。2010 年 1 月，公司与南京华德美居购物中心有限公司签署正式物业买卖合同，以 1.1 亿元收购百安居栖霞店全部房产和土地，增加了公司持有物业的规模。目前，公司与南京市主管部门正在积极做保障房建设项目的前期准备，涉及总建筑面积达 107 万平方米。与此同时，我们解除了因拆迁原因不能及时交付的无锡九棉地块和东北塘部分地块的土地出让协议，优化了土地储备的区域布局。报告期内，公司还加强了一些针对城中村、棚户区改造项目的前期及相关工作。

在资本运作方面，报告期内，公司启动了发行可转债的融资方案，拟募集资金 10 亿元，用于开发建设无锡东北塘项目。2009 年 10 月，证监会正式受理公司可转债融资方案。如该方案顺利通过，将使公司的资金实力得到进一步的增强。

除拥有在资本市场的融资渠道外，公司一直密切融洽银企合作关系，并在长时期的合作中，与金融机构保持良好的关系，是中国建设银行总行评定的“守信与稳健企业”（全国仅有 25 家房地产企业获此殊荣），同时也是中国农业银行总行的“双大客户”及战略合作伙伴。

报告期内，公司共实现营业收入 22.02 亿元，同比上年 38.69%；实现利润总额 3.97 亿元，比上年增长 24.93%；实现归属于母公司所有者的净利润 2.23 亿元，比上年增长 18.8%；每股收益 0.21 元。截至 2009 年 12 月 31 日，公司总资产 90.02 亿元，比上年增长 23.02%；归属于母公司所有者权益 27.09 亿元，比上年增长 4.56%。

2、主营业务及其经营情况分析

(1) 主营业务分行业、产品情况

单位：元 币种：人民币

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 (%)	结算面积 (万平方米)
行业							
房地产开发经营	2,153,174,133.14	1,358,698,775.67	36.9	38.71	44.97	减少 2.72 个百分点	22.36
产品							
天泓山庄	192,971,921.48	100,424,329.70	47.96	-5.13	9.51	减少 6.96 个百分点	1.69
栖霞园	603,721,909.50	373,102,936.98	38.2	215.22	209.02	增加 1.24 个百分点	4.48
东方天郡	673,017,057.00	465,735,058.12	30.8	214.47	241.51	减少 5.48 个百分点	7.98
瑜憬湾	225,176,783.10	151,362,645.05	32.78	-58.08	-59.60	增加 2.52 个百分点	2.82

注：报告期内，无锡瑜憬湾项目营业收入较上年同期减少 58.08%，系瑜憬湾二期工程未交付所致。

(2) 主营业务分地区情况

单位：元 币种：人民币

地区	营业收入	营业收入比上年增减 (%)
南京	1,660,272,776.02	92.08
苏州	267,724,574.02	77.64
无锡	225,176,783.10	-58.08

(3) 主要项目开发、销售进度情况

① 2009 年公司主要项目开发情况

单位：万平方米

项目名称	位置	权益	占地面积	规划建筑面积	09 年开工面积	09 年竣工面积	截至 09 年末累计竣工面积
南京							
栖霞园	南京市仙林新市区	100%	22.54	22.30	0.00	3.94	22.3
东方天郡	南京市仙林新市区	51%	14.38	38.05	0.00	6.13	38.05
上城风景一期南片	南京市栖霞区	75%	6.06	9.31	0.00	0.00	9.31
上城风景一期北片	南京市栖霞区	75%	2.02	3.61	0.00	0.00	0.00
上城风景二期	南京市栖霞区	100%	5.80	11.14	0.00	0.00	0.00
百水芊城二期	南京市栖霞区	100%	11.12	16.56	6.38	0.00	0.00
栖霞(奥体 B5)	南京市建邺区	100%	2.04	7.82	0.00	0.00	0.00
仙林 G84 号地块	南京市仙林新市区	100%	10.47	23.55	0.00	0.00	0.00
南京合计			74.43	132.34	6.38	10.07	69.66
苏州							
枫情水岸	苏州工业园区	50%	15.28	33.43	0.00	13.47	33.43
自由水岸	苏州工业园区	50%	9.87	25.66	0.00	7.4	25.66
2009-B-71 地块	苏州工业园区	100%	5.11	13.71	0.00	0.00	0.00
苏州合计			30.26	72.8	0.00	20.87	59.09
无锡							
瑜憬湾	无锡市滨湖区	70%	23.86	56.66	19.27	10.44	28.47
无锡栖霞园	无锡市滨湖区	70%	11.26	23.98	0.00	0.00	0.00
东北塘地块	无锡市锡山区	100%	29.51	68.4	0.00	0.00	0.00
无锡合计			64.63	149.04	19.27	10.44	28.47
总计			169.32	354.18	25.65	41.38	157.22

注：报告期内，公司联手南京迈燕建设发展有限公司共同投资设立南京迈燕房地产开发有限公司，目前该公司已获得了占地面积 0.87 万平方米，规划建筑面积 2.47 万平方米的土地储备。

②2010 年主要项目开竣工情况

项目名称	位置	权益	占地面积	规划建筑面积	2010 年计划开工面积	2010 年计划竣工面积	09 年末未开工规划建筑面积
南京							
上城风景一期北片	南京市栖霞区	75%	2.02	3.61	0	3.61	0
上城风景二期	南京市栖霞区	100%	5.80	11.14	0	11.14	0
百水芊城二期	南京市栖霞区	100%	11.12	16.56	7.51	9.24	7.51
栖霞(奥体 B5)	南京市建邺区	100%	2.04	7.82	0	7.82	0
仙林 G84 号地块	南京市仙林新市区	100%	10.47	23.55	23.55	0	23.55
南京合计	南京市仙林新市区		31.45	62.71	31.06	32.07	31.06
苏州							
2009-B-71 地块	苏州工业园区	100%	5.11	13.71	13.71	0	13.71
苏州合计			5.11	13.71	13.71	0	13.71
无锡							
瑜憬湾	无锡市滨湖区	70%	23.86	56.66	8.91	0	8.91
无锡栖霞园	无锡市滨湖区	70%	11.26	23.98	17.89	0	23.98
东北塘地块	无锡市锡山区	100%	29.51	69.4	11.97	0	69.4
无锡合计			64.63	149.04	38.77	0	102.29
总计			101.19	222.36	83.54	32.07	147.06

注：2010年1月，公司受南京市住房制度改革办公室委托，拟承担南京市栖霞区西花岗经济适用房项目的开发建设，项目总建筑面积约107万平方米，预计总投资约48亿元人民币。

③2009年度开竣工情况与年初计划比较

2009年初，公司计划全年新开工面积38.9万平方米，竣工31.31万平方米。

报告期内，因政府采购经济适用房计划推迟，致使南京项目百水芊城二期的开工面积由13.92万平方米调减为6.38万平方米；因前期规划设计方案的调整，致使无锡东北塘项目计划开工5万平方米未开工。

鉴于市场环境的变化，去库存化速度加快，公司及时调整了2009年的竣工计划，加快了开发进度，截止至报告期末，工程竣工面积增加至41.38万平方米。

(4) 主要供应商\客户情况

报告期内，本公司前五名供应商合计的采购额122,399,242.53元，占本期采购总额的39.49%。报告期内，本公司前五名客户合计的销售额24,190,000.00元，占本期销售总额的1.12%。

3、财务状况、经营成果和现金流量重大变化情况

(1) 资产构成同比发生变动的分析

单位：元 币种：人民币

项目	2009 年		2008 年		期末比期初占总资产的比重的增减数
	金额	占总资产的比重 (%)	金额	占总资产的比重 (%)	
存货	6,159,421,903.24	68.42	5,730,138,328.10	78.31	减少 9.89 个百分点
预收款项	2,055,092,168.59	22.83	208,589,654.93	2.85	增加 19.98 个百分点
一年内到期的非流动负债	800,000,000.00	8.89	1,300,000,000.00	17.77	减少 8.88 个百分点
短期借款	380,000,000.00	4.22	888,000,000.00	12.14	减少 7.92 个百分点
长期借款	1,983,000,000.00	22.03	1,318,000,000.00	18.01	增加 4.03 个百分点

①存货变化的原因：市场回暖，销售额增加，导致资产总额增加，货币资金和预收账款等占比增加，使得存货占比下降。

②预收款项变化的原因：报告期内，市场迅速回暖，销售额大幅攀升。

③一年内到期的非流动负债变化的原因：销售回款增加，本期内偿还到期的长期借款增加所致。

④短期借款变化的原因：本期内偿还到期的短期借款增加所致。

⑤长期借款变化的原因：主要原因是本期增加长期借款归还到期的短期借款所致。

(2) 经营成果及三费分析

单位：元 币种：人民币

项目	2009 年	2008 年	增减幅度 (%)	变化原因
营业收入	2,202,066,455.67	1,591,606,981.76	38.35	市场迅速回暖，住宅销售额上升
营业成本	1,392,853,438.44	948,037,681.53	46.92	本期营业收入增加所致
营业税金及附加	236,820,991.50	129,579,156.49	82.76	本期营业收入增加所致
资产减值损失	2,130,454.81	24,713,771.32	-91.38	本期未发生新的、重大的资产减值事项
销售费用	41,373,691.22	36,138,954.44	14.49	销售额大幅攀升，市场推广费用增加所致

(3) 现金流量表同比发生变动的分析

单位：元 币种：人民币

项目	2009 年	2008 年	增减幅度 (%)	变化原因
销售商品、提供劳务收到的现金	4,014,784,318.53	1,209,071,399.26	232.06	市场迅速回暖，销售额大幅攀升
经营活动产生的现金流量净额	1,408,073,182.55	-909,664,868.28	254.79	市场迅速回暖，销售额大幅攀升
投资活动产生的现金流量净额	-134,095,724.55	-22,915,829.83	-485.17	期内投资南京卓辰投资有限公司，用于购买南京华德美居栖霞店物业
筹资活动产生的现金流量净额	-859,898,765.21	845,887,220.44	-201.66	本期未进行资本市场再融资及偿还银行贷款增加所致

4、子公司经营情况及业绩分析

(1) 子公司基本情况如下

公司名称	业务性质	主要产品或服务	注册资本	本公司拥有权益 (%)	主要开发项目及服务
南京东方房地产开发有限公司	房地产开发	商品房	2,520,000 美元	75	上城风景一期
南京栖霞建设物业有限公司	物业管理	物业管理	5,000,000 元人民币	70	各小区物业管理

无锡栖霞建设有限公司	房地产开发	商品房	200,000,000 元人民币	70	瑜憬湾、无锡栖园
苏州栖霞建设有限责任公司	房地产开发	商品房	360,000,000 元人民币	50	枫情水岸、自由水岸
南京栖霞建设仙林有限公司	房地产开发	商品房	200,000,000 元人民币	51	东方天郡
无锡锡山栖霞建设有限公司	房地产开发	商品房	50,000,000 元人民币	100	无锡东北塘地块
苏州卓辰置业有限公司	房地产开发	商品房	50,000,000 元人民币	100	苏地 2009-B-71
南京卓辰投资有限公司	投资、商铺运营	商铺	10,000,000 元人民币	100	迈皋桥商业用房运营
南京栖霞建设鑫南置业有限公司	房地产开发	商品房	100,000,000 元人民币	70	

(2) 子公司经营业绩情况如下

单位：人民币元

公司名称	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
南京东方房地产开发有限公司	242,319,429.42	103,465,415.18	115,163,937.00	23,550,880.52	17,504,060.91
南京栖霞建设物业有限公司	54,112,108.01	12,101,173.71	49,033,576.96	4,321,671.58	2,989,222.21
无锡栖霞建设有限公司	1,814,926,997.03	247,022,543.30	225,178,783.10	25,106,561.73	18,320,445.16
苏州栖霞建设有限责任公司	1,608,435,464.02	419,719,245.97	268,604,934.02	54,549,031.46	43,983,275.67
南京栖霞建设仙林有限公司	524,675,060.28	296,360,048.03	673,017,057.00	112,634,564.26	83,504,630.70
无锡锡山栖霞建设有限公司	1,040,285,158.33	49,502,545.35	—	-288,529.86	-222,489.89
苏州卓辰置业有限公司	50,000,000.00	50,000,000.00	—	—	—
南京卓辰投资有限公司	119,989,498.50	9,989,498.50	—	-14,002.00	-10,501.50
南京栖霞建设鑫南置业有限公司	20,000,000.00	20,000,000.00	—	—	—

5、投资情况

(1) 对外投资情况

单位：万元 币种：人民币

报告期内公司投资额	9,750
报告期内公司投资额比上年增减数	7,650
报告期内公司投资额增减幅度(%)	364.29

被投资的公司情况

被投资的公司名称	主要经营活动	占被投资公司权益的比例(%)	备注
南京迈燕房地产开发有限公司	房地产开发	48.96	根据公司第四届董事会第六次会议决议,公司以现金出资 2350 万元人民币,与南京迈燕建设发展有限公司共同投资设立南京迈燕房地产开发有限公司,公司占注册资本的 48.96%,经营范围为土地及房地产开发、经营、销售、租赁等。
苏州卓辰置业有限公司	房地产开发	100	根据公司第四届董事会第九次会议决议,公司以现金出资 5000 万元人民币,投资设立全资子公司苏州卓辰置业有限公司。该公司成立后,将开发建设“苏地 2009-B-71 号”地块。
南京卓辰投资有限公司	实业投资	100	根据公司第四届董事会第十一次会议决议,公司以现金出资 1000 万元人民币,投资设立全资子公司南京卓辰投资有限公司。2010 年 1 月 29 日,公司第四届董事会第十三次会议决议,南京卓辰投资有限公司向关联方南京华德美居购物中心有限公司购买栖霞店物业,购买价款为 1.1 亿元人民币。
南京栖霞建设鑫南置业有限公司	房地产开发	70	根据第三届董事会第十七次会议决议,2009 年 11 月 30 日,公司以现金出资 1400 万元,与江苏鑫南集团有限公司共同投资设立南京栖霞建设鑫南置业有限公司,该公司计划注册资本 1 亿元人民币,本公司占注册资本的 70%,股东双方首次出资额为注册资本的 20%。

(2) 募集资金使用情况

① 募集资金总体使用情况

单位:万元 币种:人民币

募集年份	募集方式	募集资金净额	本年度已使用募集资金总额	已累计使用募集资金总额	尚未使用募集资金总额	尚未使用募集资金用途及去向
2008	增发	99,676.8	27,670.91	85,728.46	13,948.34	活期存款

② 承诺项目使用情况

单位:万元 币种:人民币

承诺项目名称	是否变更项目	拟投入金额	实际投入金额	是否符合计划进度	项目进度	预计收益	产生收益情况	是否符合预计收益	未达到计划进度和收益说明
南京栖霞(B5地块)	否	30,000	18,366.23	否	已开工,尚未开始销售		尚未开始销售		栖霞项目的竣工时间由计划的2009年12月推迟到2010年第四季度,主要原因是:1、2008年面对宏观经济和行业调整的严峻形势,公司调整了部分项目的开发和销售计划,导致募投项目的实施进度有所延迟;2、根据住建部的要求,栖霞项目的交楼标准拟由毛坯调整为精装修,考虑到装修工程所需的时间,项目竣工时间将相应顺延。
南京上城风景二期	否	30,000	18,185.43	否	已全面开工,尚未竣工		本年预售收入金额31767万元		南京上城风景二期项目的竣工时间由计划的2009年9月推迟到2010年第二季度,主要原因是:1、根据现场地质情况修改了部分施工图,导致开工时间有所延迟;2、2008年面对宏观经济和行业调整的严峻形势,公司调整了部分项目的开发和销售计划,导致募投项目的实施进度有所延迟

2009年6月2日召开的公司2009年第二次临时股东大会决议,公司将南京B5地块投资项目的闲置募集资金1.2亿元、南京上城风景二期投资项目的闲置募集资金0.8亿元继续用于补充公司流动资金,补充流动资金的时间不超过6个月。2009年12月1日,上述募集资金到期归还专项帐户。

根据2009年12月2日召开的公司第四届董事会第十次会议决议,公司将南京B5地块投资项目的闲置募集资金6,000万元、南京上城风景二期投资项目的闲置募集资金3,500万元,继续用于补充公司流动资金,补充流动资金的时间不超过6个月。截至2009年12月31日,上述9,500万元募集资金已全部使用,这些资金尚未到期归还。

③ 募集资金变更项目情况

单位:万元 币种:人民币

变更投资项目名称	对应的原承诺项目	变更项目拟投入金额	实际投入金额	是否符合计划进度	变更项目的预计收益	产生收益情况	项目进度	是否符合预计收益	变更原因及募集资金变更程序说明
补充公司流动资金	无锡瑜憬湾三期	30,000	30,000					否	2008年,因受国家经济形势变化及房地产行业调整的影响,公司对无锡瑜憬湾三期等项目的投资计划进行了调整。根据公司经营需要,并经公司2008年第五次临时股东大会决议通过,公司取消了无锡瑜憬湾三期的募集资金投资,相应的募集资金用作补充公司流动资金。无锡瑜憬湾三期的投资将根据公司调整过的开竣工计划,通过其他融资方式解决。

④新增项目储备情况

2009年11月5日,公司经过公开竞价,以5.5亿元获得苏地2009-B-71,该地块位于苏州工业园区东环路东、东兴路北,用地面积51,053.13平方米,土地用途为城镇住宅和商服用地。

6、公司管理回顾

经过2008至2009年份的市场急变,公司意识到企业的生存与动力源泉来自于危机年份的修炼和蜕变,唯有此,才能于市场低谷期,以审慎而不失灵活的心态,审时度势,尽最大努力克服其对公司的不利影响,增强公司对环境变化的应对能力;唯有此,才能于市场高潮期,以稳健而不失进取的风格,居安思危,充分利用行业周期带来的发展态势,力求更大的发展空间。

2009年,公司继续精耕细作,坚持以优秀的住宅产品、标准化的管理和人性化的服务追求客户的满意度,以良好的业绩回报投资者,关注业主于社区内的幸福感,致力于社会和谐。

在住宅开发建设过程中,“四节一环保”新技术、新材料、新工艺和新设备的推广和应用一直是公司坚持不懈的选择,产品创新和技术的集成化依然是公司长期践行住宅产业化的重要路径。报告期内,为顺应节能环保住宅的发展需要,公司通过ISO14000环保体系国际认证,全面启动环境管理。

报告期内,公司聘请德勤华永会计师事务所为顾问,为公司内控制度建设提供咨询与服务,协助公司对内控体系进行了梳理和优化,并组织股份公司及主要子公司对内控设计及执行情况进行了系统的自我评估工作。

报告期内,公司连续第三年荣获“中国优秀企业公民”称号,以力求完美、打造精品的开发理念,市场导向、勇于承担社会责任的企业形象,兑现了对股东、员工、合作伙伴、消费者、环境、行业等各方的责任承诺,充分彰显了自身优秀的企业文化。

报告期内,公司拓宽营销渠道,在充分利用传统营销手段的同时,整合了网络资源,形成了全方位的营销体系,涉及层次多样,覆盖面积广裕,受众群体进一步外延化。

7、社会认同度

报告期内,公司连续被中房协授予“2007-2008年度中国房地产诚信企业”称号,并被中国消费者协会遴选为“中国房地产市场诚信建设经验交流会”特邀企业。

报告期内,公司在品牌打造方面实现了质的飞跃,“星叶”图形商标被国家工商行政管理总局行政认定为中国驰名商标。

在上海证券报主办的2009中国房地产高峰论坛暨第二届“金地产”奖颁奖盛典上,公司被授予卓越品牌奖。

公司再次被南京市国税局、地税局联合授予“A级纳税人”称号,并连续多年被评定为“AAA资信”等级。

报告期内,公司在南京、苏州和无锡三地的项目均成为所属地区的住宅标杆。公司的上城风景、东方天郡等12个单项工程获得2009年南京市建筑工程“金陵杯”奖(市优质工程),苏州自由水岸等7个单项工程获“苏州市建筑安装工程优质结构”奖,无锡瑜憬湾二期5个单项工程获“无锡市建筑安装工程优质结构”奖。

报告期内,陈兴汉董事长被授予“江苏省第二届优秀创业企业家”和江苏省“依法经营履行社会责任优秀企业家”称号,江劲松总裁被授予“2006-2008年度南京市劳动模范”。

8、2010年展望

2010年,公司将继续坚持专业化的发展道路,坚持在“专业化、区域化、产业化、信息化、国际化”发展战略的基础上,完善“开发与持有并举、开发与投资并举、开发与产业并举”的经营思路,精耕细作,在全面履行和完成公司“十一.五”发展规划的同时,开始制订公司“十二.五”发展规划。

(1)公司发展思路

鉴于城市化城镇化进程的提速,工业化的升级,房地产行业在经济复苏及发展中的短期引擎作用等诸多因素进一步加强,我们认为,房地产行业将在国家政策的指引下得到持续健康稳定的发展。基于此判断,2010年,我们将继续坚持积极主动的市场应对策略,专注于核心竞争力的提升,顺应形势,抓住一切机遇,推动业绩增长。

在项目获取上,公司将继续坚持稳健的投资风格,适时开展联合竞买和合作开发,进一步积极争取政府的保障房、中小户型、中低价位房及经济适用房建设项目,加强和外界存量土地拥有者的合作,完善多元化的土地储备体系,在长三角范围内拓宽项目获取渠道。异地扩张是房地产企业发展的必由之路。鉴于公司所处的长三角地区的区位优势性,公司将继续秉承区域开发的理念,一方而聚焦于现已进入的城市,积极寻找投资机会,另一方面加强对长三角其它城市,尤其是三线城市的调研,力争在区域内取得项目扩张方面的突破。同时,充分利用自身在经济适用房开发建设方面的丰富经验,将保障房建设进一步标准化,降低成本,增加收益,

在项目开发上，公司将下大力气，加强对政策动态和行业走势的分析判断，力求及时准确地应对市场变化，精确定位，以设计创新、户型优化和技术集成提高产品精细化程度和附加值。同时，全面推动住宅产品的全装修。这既是为了适应未来更激烈的市场竞争、建立更强大竞争优势的重要手段，也是住宅企业倡导节能环保、践行社会责任的重要体现。

在项目营销中，充分利用“星会”资源，建立目标客户为导向的销售策略，进一步提高公司精准的、前瞻的客户需求把握能力，提高满足并引领客户需求的产品实现能力，挖掘产品的增值点，根据市场变化及时调整销售策略和价格。

在加快销售回款的同时，公司将强化与原有合作伙伴的合作关系，积极创新融资方式和手段。同时，积极争取证监会对公司可转债融资的尽早批复，在充分考虑资本市场状况、股东和投资者承受能力的基础上，择机完成本次融资。

(2) 2010 年度公司经营计划

2010年，公司计划全年施工面积137.16万平方米，新开工面积83.54万平方米，竣工面积32.07万平方米（以上数字不包括总建筑面积为107万平方米的保障房项目）；2009年末，公司尚有20.55亿元预收账款未结算，这些预收账款大部分会在2010年上半年交付结算；2010年公司在售和计划开盘项目不仅能较好满足公司经营发展的需要，而且由于各项目区位优势 and 相对便宜的地价，将会给公司业绩增长带来保障。公司将抓住时机，采取合理定价的原则，尽快完成销售。同时，公司将继续加大持有性物业的规模，提高现有持有物业的盈利水平。2010年，公司计划全年实现营业收入约35亿元，营业成本约22.5亿元，费用总额约1.8亿元。

继2008年参股广东棕榈园林后，在一定的合理范围内，公司将进一步加大对外投资力度。2010年，公司将积极稳妥地通过土地一级市场、二级市场和保障房建设，采取合资、合作、投资等多元化的方式，多渠道地增加土地储备。

(三) 董事会日常工作情况

1、董事会会议情况及决议内容

会议届次	召开日期	决议内容	决议刊登的信息披露报纸	决议刊登的信息披露日期
第三届董事会第四十次会议	2009年1月21日	1、董事会换届选举的议案；2、召开临时股东大会的议案	《中国证券报》、《上海证券报》和《证券时报》	2009年1月23日
第四届董事会第一次会议	2009年2月10日	1、选举董事长的议案；2、组建董事会专门委员会的议案；3、聘任高级管理人员的议案	《中国证券报》、《上海证券报》和《证券时报》	2009年2月11日
第四届董事会第二次会议	2009年4月26日	1、计提南京仙林地块资产减值的议案；2、2008年度总裁工作报告；3、2008年度董事会工作报告；4、2008年度财务决算报告；5、2008年度利润分配预案；6、支付2008年度会计师事务所报酬及2009年度续聘的议案；7、2008年年度报告及年度报告摘要；8、2008年度内部控制自我评估报告；9、2008年度企业公民报告；10、2008年度募集资金存放与实际使用情况的专项报告；11、关于2009年日常关联交易的议案；12、在全年额度范围内为控股子公司提供贷款担保的议案；13、2009年第一季度报告；14、召开2008年度股东大会的议案	《中国证券报》、《上海证券报》和《证券时报》	2009年4月28日
第四届董事会第三次会议	2009年5月14日	1、以闲置募集资金暂时补充流动资金的议案；2、召开临时股东大会的议案	《中国证券报》、《上海证券报》和《证券时报》	2009年5月16日
第四届董事会第四次会议	2009年8月17日	1、将宝通电子地块交由无锡公司开发的议案；2、2009年半年度报告及其摘要；	《中国证券报》、《上海证券报》和《证券时报》	2009年8月19日

		3、关于公司符合公开发行可转换公司债券条件的议案；4、关于公司公开发行可转换公司债券方案的议案（分项表决）；5、本次募集资金使用的可行性研究报告；6、关于前次募集资金使用情况的报告；7、召开临时股东大会的议案	报》	
第四届董事会第五次会议	2009 年 9 月 1 日	授权董事长签署借款合同的议案	《中国证券报》、《上海证券报》和《证券时报》	2009 年 9 月 4 日
第四届董事会第六次会议	2009 年 9 月 15 日	1、投资设立南京迈燕房地产开发有限公司的议案；2、调减 2009 年预计日常关联交易金额的议案	《中国证券报》、《上海证券报》和《证券时报》	2009 年 9 月 17 日
第四届董事会第七次会议	2009 年 10 月 26 日	2009 年第三季度报告	《中国证券报》、《上海证券报》和《证券时报》	2009 年 10 月 28 日
第四届董事会第八次会议	2009 年 11 月 4 日	授权经营层参加土地竞买的议案	《中国证券报》、《上海证券报》和《证券时报》	2009 年 11 月 7 日
第四届董事会第九次会议	2009 年 11 月 21 日	投资设立苏州全资子公司开发苏州地块的议案	《中国证券报》、《上海证券报》和《证券时报》	2009 年 11 月 24 日
第四届董事会第十次会议	2009 年 12 月 2 日	以闲置募集资金暂时补充流动资金的议案	《中国证券报》、《上海证券报》和《证券时报》	2009 年 12 月 4 日
第四届董事会第十一次会议	2009 年 12 月 17 日	投资设立全资子公司南京卓辰投资有限公司的议案	《中国证券报》、《上海证券报》和《证券时报》	2009 年 12 月 19 日

2、董事会对股东大会决议的执行情况

报告期内，董事会严格依照《公司章程》及有关法律、法规的规定，认真执行股东大会的各项决议。

2009 年 5 月 19 日，公司 2008 年度股东大会审议并通过了《2008 年度利润分配预案》，决定以 2008 年年末股份总数 105,000 万股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 1 元（含税），共计派发现金 105,000,000.00 元。根据此决议，董事会实施了 2008 年度利润分配方案，分红派息公告刊登于 2009 年 7 月 8 日的《中国证券报》、《上海证券报》和《证券时报》。

3、董事会下设的审计委员会相关工作制度的建立健全情况、主要内容以及履职情况汇总报告

公司根据《上市公司治理准则》、《公司章程》、《董事会议事规则》的要求制定了《董事会下设委员会会议事规则》。

审计委员会共有 3 名成员组成，由独立董事王跃堂先生担任主席。《董事会下设委员会会议事规则》规定了审计委员会有独立履行了检查会计政策、财务状况和财务报告程序；与会计师事务所通过审计程序进行交流；检查内部控制结构和内部审计功能；检查公司遵守法律和其他法定义务的状况；检查和监督公司及其下属公司所有形式的风险、高级管理人员违规风险和电脑系统安全风险；检查和监督公司行为的规则的职责。

公司 2009 年报审计工作开始以来，审计委员会根据有关工作规程开展了如下工作：

(1) 2010 年 1 月 5 日，审计委员会、独立董事与会计师事务所召开沟通会，协商并初步确定了公司 2009 年报审计工作的时间安排。

(2) 2010 年 1 月 18 日，公司 2009 年财务报表的编制工作基本完成。管理层向审计委员会汇报 2009 年度的经营情况和重大事项进展情况以及 2010 年经营计划，介绍了 2009 年度财务报告的有关情况。

(3) 2010 年 2 月 2 日，审计委员会与会计师事务所的初步审计意见，并基本同意审计结果。

(4) 2010 年 2 月 7 日，公司 2009 年度财务会计报告已全部审计完毕，审计委员会召开会议并一致表决通过了公司财务报告。审计委员会同意公司 2010 年续聘该所为公司审计机构，并同意提交董事会审核。

(四) 利润分配或资本公积金转增股本预案

本公司（母公司）2009 年度实现净利润 262,197,348.88 元，提取 10% 法定盈余公积金 26,219,734.89 元，加上年初未分配利润 201,150,317.96 元，扣除本期派发现金股利为 105,000,000.00 元，年末实际可供股东分配的净利润为 332,127,931.95 元。决定以 2009 年年末股份总数 105,000 万股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 1.50 元（含税），共计应派发现金股利为 157,500,000 元。

(五) 公司前三年分红情况：

单位：元 币种：人民币

分红年度	现金分红的数额（含税）	分红年度合并报表中归属于母公司所有者的净利润	比率（%）
2006	145,800,000.00	231,641,363.42	62.94
2007	222,750,000.00	343,518,368.24	64.84
2008	105,000,000.00	101,038,881.30	103.92

九、监事会报告

(一) 监事会的工作情况

召开的次数	5 次
监事会会议情况	监事会会议议题
第三届监事会第十四次会议于 2009 年 1 月 21 日召开	会议审议并通过了《监事会换届选举的议案》
第四届监事会第一次会议于 2009 年 2 月 10 日召开	会议审议并通过了《选举监事会主席的议案》
第四届监事会第二次会议于 2009 年 4 月 26 日召开	会议审议并通过了《2008 年度监事会工作报告》、《2008 年度财务决算报告》、《对 2008 年年度报告的书面审核意见》、《2008 年度内部控制自我评估报告》、《2008 年度企业公民报告》、《2008 年度募集资金存放与实际使用情况的专项报告》、《对公司 2009 年第一季度报告的书面审核意见》。
第四届监事会第三次会议于 2009 年 8 月 17 日召开	会议审议并通过了《监事会对公司 2009 年半年度报告的书面审核意见》
第四届监事会第四次会议于 2009 年 10 月 26 日召开	会议审议并通过了《对公司 2009 年第三季度报告的书面审核意见》

(二) 监事会对公司依法运作情况的独立意见

报告期内，监事会成员出席了公司股东大会，并列席了期间召开的十二次董事会会议，对公司决策和运作情况进行了监督；职工代表监事亲自参与公司各种内部制度的建设。监事会认为，公司有较为完善的法人治理结构和内部控制制度，经营运作规范，决策程序合法，公司董事、高级管理人员在执行公司职务时能够尽心尽职，未发现违反法律、法规、公司章程或损害公司利益的行为。

(三) 监事会对检查公司财务情况的独立意见

2009 年，监事会成员列席了审议公司对外提供担保等事项的董事会会议；审核了董事会提交的年度报告及其他文件。监事会认为，公司 2009 年财务状况良好，公司财务报告及南京立信永华会计师事务所有限公司出具的标准无保留意见的审计报告真实、客观、公正地反映了公司的财务状况和经营成果。

(四) 监事会对公司最近一次募集资金实际投入情况的独立意见

公司于 2008 年 7 月公开增发人民币普通股股票 12,000 万股，共募集资金总额 103,440 万元，扣除发行费用后的募集资金净额为 99,676.8 万元。根据公司经营需要，并经公司 2008 年第五次临时股东大会审议通过，公司取消了无锡瑜憬湾三期的募集资金投资，相应的募集资金用作补充公司流动资金。同时经公司 2008 年第五次临时股东大会、2009 年第二次临时股东大会审议通过，公司将南京 B5 地块投资项目的闲置募集资金 1.2 亿元、南京上城风景二期投资项目的闲置募集资金 0.8 亿元，暂时用于补充公司流动资金，上述款项已经到期归还。经第四届董事会第十次董事会审议通过，公司将南京 B5 地块投资项目的闲置募集资金 6000 万元、南京上城风景二期投资项目的闲置募集资金 3500 万元，继续用于补充公司流动资金，补充流动资金的时间不超过 6 个月。截止报告期末，上述款项尚未到期归还。其余募集资金均按照计划投入。监事会认为董事会关于募集资金使用情况的说明是客观、真实、准确、完整的。

(五) 监事会对公司关联交易情况的独立意见

监事会认为，公司与关联方的关联交易均能遵循公开、公平、公正的原则，按市场价格进行交易，因此关联交易未损害公司利益。

十、重要事项

(一) 重大诉讼仲裁事项

本年度公司无重大诉讼、仲裁事项。

(二) 破产重整相关事项

本年度公司无破产重整相关事项。

(三) 公司持有其他上市公司股权、参股金融企业股权情况

本年度公司无持有其他上市公司股权、参股金融企业股权的情况。

(四) 其他重大事项及其影响和解决方案的分析说明

报告期内卖出申购取得的新股产生的投资收益总额 760,043.99 元。

(五) 报告期内公司收购及出售资产、吸收合并事项

本年度公司无收购及出售资产、吸收合并事项。

(六) 报告期内公司重大关联交易事项

本年度公司无重大关联交易事项。

(七) 重大合同及其履行情况

1、为公司带来的利润达到公司本期利润总额 10%以上（含 10%）的托管、承包、租赁事项

(1) 托管情况

本年度公司无托管事项。

(2) 承包情况

本年度公司无承包事项。

(3) 租赁情况

本年度公司无租赁事项。

2、担保情况

单位:万元 币种:人民币

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）													
担保方	担保方与上市公司的关系	被担保方	担保金额	担保发生日期(协议签署日)	担保起始日	担保到期日	担保类型	担保是否已经履行完毕	担保是否逾期	担保逾期金额	是否存在反担保	是否为关联方担保	关联关系
南京栖霞建设股份有限公司	公司本部	南京栖霞建设集团有限公司	17,000	2008年11月28日	2008年11月28日	2010年11月27日	连带责任担保	否	否			是	母公司
南京栖霞建设股份有限公司	公司本部	南京栖霞建设集团有限公司	10,000	2008年10月29日	2008年10月29日	2010年10月28日	连带责任担保	否	否			是	母公司
南京栖霞建设股份有限公司	公司本部	南京栖霞建设集团有限公司	1,000	2008年9月28日	2008年9月28日	2010年2月27日	连带责任担保	否	否			是	母公司
南京栖霞建设股份有限公司	公司本部	南京栖霞建设集团有限公司	5,000	2008年12月31日	2008年12月31日	2011年12月30日	连带责任担保	否	否			是	母公司
南京栖霞建设股份有限公司	公司本部	南京栖霞建设集团有限公司	9,000	2009年1月4日	2009年1月4日	2012年1月3日	连带责任担保	否	否			是	母公司
南京栖霞建设股份有限公司	公司本部	南京栖霞建设集团有限公司	5,000	2009年7月31日	2009年7月31日	2011年7月20日	连带责任担保	否	否			是	母公司
南京栖霞建设股份有限公司	公司本部	南京栖霞建设集团有限公司	5,000	2009年7月31日	2009年7月31日	2011年7月29日	连带责任担保	否	否			是	母公司
南京栖霞建设股份有限公司	公司本部	南京栖霞建设集团有限公司	10,000	2009年9月10日	2009年9月10日	2011年9月10日	连带责任担保	否	否			是	母公司
南京栖霞建设股份有限公司	公司本部	南京栖霞建设集团有限公司	5,000	2009年1月4日	2009年1月4日	2011年1月4日	连带责任担保	否	否			是	母公司
南京栖霞建设股份有限公司	公司本部	南京栖霞建设集团有限公司	15,000	2009年1月5日	2009年1月5日	2011年12月30日	连带责任担保	否	否			是	母公司
南京栖霞建设股份有限公司	公司本部	南京栖霞建设集团有限公司	2,800	2009年3月5日	2009年3月5日	2011年3月4日	连带责任担保	否	否			是	母公司
南京栖霞建设股份有限公司	公司本部	南京栖霞建设集团有限公司	3,000	2009年9月25日	2009年9月25日	2011年9月24日	连带责任担保	否	否			是	母公司
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）													54,800

报告期末担保余额合计（不包括对子公司的担保）	87,800
公司对子公司的担保情况	
报告期内对子公司担保发生额合计	42,000
报告期末对子公司担保余额合计	48,000
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）	
担保总额	135,800
担保总额占公司净资产的比例（%）	50.13
其中：	
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额	87,800
直接或间接为资产负债率超过 70% 的被担保对象提供的债务担保金额	32,000
担保总额超过净资产 50% 部分的金额	349
上述三项担保金额合计	120,149

3、委托理财情况

本年度公司无委托理财事项。

4、其他重大合同

(1) 2007 年 7 月 27 日，无锡栖霞建设有限公司竞得无锡市第九棉纺织厂地块，并与无锡市国土资源局签订了锡国土出合（2007）第 31 号《无锡市国有土地使用权出让合同》，出让面积 80479.5 平方米，总价 80500 万元。由于该地块拆迁难度较大，本着实事求是的原则，经无锡市人民政府批准，2009 年 3 月 28 日，无锡公司与无锡市国土资源局签订了《解除锡国土出合（2007）第 31 号〈无锡市国有土地使用权出让合同〉协议书》。双方同意将已支付的土地出让金 23930 万元扣除 9633 万元用于抵作香雪路西侧地块未支付的土地出让金，剩余土地出让金由无锡市国土资源局返还。

(2) 2007 年 12 月 19 日，公司与南京市国土资源局签订了宁国土资让合[2007]436 号《国有土地使用权出让合同》（南京仙林 G84 地块）。经我公司申请，南京市国土资源局及南京市人民政府批准，同意该项目开竣工时间相应顺延。截止报告期末，公司已支付全部土地出让金 11.1 亿元。

(3) 2007 年 7 月 30 日，公司竞得无锡市锡山区东北塘地块，并与无锡市国土资源局签订了锡国土出合（2007）第 37 号《无锡市国有土地使用权出让合同》，合同约定该地块总出让面积 616300 平方米，总出让金额 173000 万元。后本公司将该地块交由全资子公司无锡锡山栖霞建设有限公司开发建设。截止报告期末，无锡锡山栖霞建设有限公司已支付土地出让金 86500 万元，并取得 B 地块土地证。

2009 年 5 月 25 日，根据锡政字【2009】551 号办文单精神，因拆迁困难，经双方协商，无锡锡山栖霞建设有限公司与无锡市国土资源局签订了《关于锡国土出合(2007)第 37 号〈无锡市国有土地使用权出让合同〉的补充合同》，对原合同调整如下：1、土地出让面积由 616300 平方米调整为 295127 平方米，解除原出让合同中 A、C 两个地块对应面积；2、土地出让金总额由 173000 万元调整为 82842 万元；3、锡山公司已缴付的土地出让金总额超出 B 地块土地出让金的，用于抵冲 B 地块的建设规费。

(4) 2009 年 11 月 25 日，公司与苏州市国土资源局签署了《国有建设用地使用权出让合同》，公司受让宗地编号为苏地 2009-B-71 号（即 111050 号宗地）地块，该地块总面积为 51053.13 平方米；出让地块坐落于苏州工业园区东环路东、东兴路北，紧邻市中心区；土地用途为城镇住宅和商服用地，居住和商业分开独立布置，商业建筑面积不超过 22000 平方米；土地使用年限为 70 年和 40 年，容积率为 1.6-2.0。根据拍卖文件规定，该地块须在 2010 年 12 月 25 日前开工，于 2012 年 12 月 25 日前竣工。后经公司第四届董事会第九次会议决定，将该地块交由公司全资子公司苏州卓辰置业有限公司开发。

(八) 承诺事项履行情况

1、公司或持股 5% 以上股东在报告期内或持续到报告期内的承诺事项

承诺事项	承诺内容	履行情况
股改承诺	南京栖霞建设集团有限公司(以下简称“公司”)所持非流通股股份自获得上市流通权之日起十二个月内不上市交易或者转让，上述承诺期期满后，通过证券交易所挂牌交易出售原非流通股股份，出售数量占公司股份总数的比例在十二个月内不超过百分之五，在二十四个月内不超过百分之十，其所持非流通股股份在自获得上市流通权之日起三十六个月内交易或者转让的价格不低于 8 元/股。（遇除	报告期内，南京栖霞建设集团和其他公司股东均认真履行承诺。

	权、除息情形时做相应调整)。	
发行时所作承诺	公司控股股东南京栖霞建设集团有限公司[更名前为南京栖霞建设(集团)公司]分别于1999年12月、2001年9月向本公司出具《不竞争承诺函》，承诺：该公司以及该公司现有或将来成立的全资子公司、控股公司和其它受该公司控制的公司将不直接和间接从事与股份公司有竞争的业务；如该公司的参股公司或该公司附属公司的参股公司从事的业务与股份公司有竞争，则该公司或该公司的附属公司将对此事实施否决权；该公司在房地产开发和经营市场中，除承接委建项目和原有办公楼的租赁及销售业务外，将不再从事任何房地产开发和经营业务。	报告期内，南京栖霞建设集团有限公司严格履行承诺。
增发时所作承诺	2008年7月，南京栖霞建设集团有限公司和南京新港高科技股份有限公司参与了公司的公开增发股票，上述两大股东均承诺其持有的本公司股份在6个月内不卖出。	报告期内，南京栖霞建设集团有限公司和南京新港高科技股份有限公司均严格履行承诺。

(九) 聘任、解聘会计师事务所情况

单位:万元 币种:人民币

是否改聘会计师事务所:	否
	现聘任
境内会计师事务所名称	南京立信永华会计师事务所有限公司
境内会计师事务所报酬	30
境内会计师事务所审计年限	11年

(十) 上市公司及其董事、监事、高级管理人员、公司股东、实际控制人处罚及整改情况

本年度公司及其董事、监事、高级管理人员、公司股东、实际控制人均未受中国证监会的稽查、行政处罚、通报批评及证券交易所的公开谴责。

(十一) 其他重大事项的说明

本年度公司无其他重大事项。

(十二) 信息披露索引

事项	刊载的报刊名称及版面	刊载日期	刊载的互联网网站及检索路径
南京栖霞建设股份有限公司有限售条件的流通股上市公告	《中国证券报》C24版、《上海证券报》C12版、《证券时报》B30版	2009年1月19日	上海证券交易所网站 www.sse.com.cn
南京栖霞建设股份有限公司第三届董事会第四十一次会议决议暨2009年第一次临时股东大会通知公告	《中国证券报》C09版、《上海证券报》C40版、《证券时报》B12版	2009年1月23日	上海证券交易所网站 www.sse.com.cn
南京栖霞建设股份有限公司第三届监事会第十四次会议决议公告	《中国证券报》C09版、《上海证券报》C40版、《证券时报》B12版	2009年1月23日	上海证券交易所网站 www.sse.com.cn
南京栖霞建设股份有限公司2009年第一次临时股东大会决议公告	《中国证券报》C23版、《上海证券报》C09版、《证券时报》B25版	2009年2月11日	上海证券交易所网站 www.sse.com.cn
南京栖霞建设股份有限公司第四届董事会第一次会议决议公告	《中国证券报》C23版、《上海证券报》C09版、《证券时报》B25版	2009年2月11日	上海证券交易所网站 www.sse.com.cn

南京栖霞建设股份有限公司第四届监事会第一次会议决议公告	《中国证券报》C23 版、《上海证券报》C09 版、《证券时报》B25 版	2009 年 2 月 11 日	上海证券交易所网站 www.sse.com.cn
南京栖霞建设股份有限公司第四届董事会第二次会议决议暨 2008 年度股东大会通知公告	《中国证券报》C08 版、《上海证券报》C48 版、《证券时报》B15 版	2009 年 4 月 28 日	上海证券交易所网站 www.sse.com.cn
南京栖霞建设股份有限公司 2009 年日常关联交易公告	《中国证券报》C08 版、《上海证券报》C48 版、《证券时报》B15 版	2009 年 4 月 28 日	上海证券交易所网站 www.sse.com.cn
南京栖霞建设股份有限公司第四届监事会第二次会议决议公告	《中国证券报》C08 版、《上海证券报》C48 版、《证券时报》B15 版	2009 年 4 月 28 日	上海证券交易所网站 www.sse.com.cn
南京栖霞建设股份有限公司对外担保公告	《中国证券报》C08 版、《上海证券报》C48 版、《证券时报》B15 版	2009 年 4 月 28 日	上海证券交易所网站 www.sse.com.cn
南京栖霞建设股份有限公司第四届董事会第三次会议决议暨 2009 年第二次临时股东大会通知公告	《中国证券报》C17 版、《上海证券报》C24 版、《证券时报》B30 版	2009 年 5 月 16 日	上海证券交易所网站 www.sse.com.cn
南京栖霞建设股份有限公司 2008 年度股东大会决议公告	《中国证券报》C39 版、《上海证券报》C28 版、《证券时报》D6 版	2009 年 5 月 20 日	上海证券交易所网站 www.sse.com.cn
南京栖霞建设股份有限公司 2009 年第二次临时股东大会决议公告	《中国证券报》C15 版、《上海证券报》C16 版、《证券时报》C8 版	2009 年 6 月 3 日	上海证券交易所网站 www.sse.com.cn
南京栖霞建设股份有限公司分红实施公告	《中国证券报》C28 版、《上海证券报》C08 版、《证券时报》C17 版	2009 年 7 月 8 日	上海证券交易所网站 www.sse.com.cn
南京栖霞建设股份有限公司第四届董事会第四次会议决议暨 2009 年第三次临时股东大会通知公告	《中国证券报》C05 版、《上海证券报》C48 版、《证券时报》D46 版	2009 年 8 月 19 日	上海证券交易所网站 www.sse.com.cn
南京栖霞建设股份有限公司更正公告	《中国证券报》D07 版、《上海证券报》C16 版、《证券时报》D18 版	2009 年 8 月 20 日	上海证券交易所网站 www.sse.com.cn
南京栖霞建设股份有限公司 2009 年第三次临时股东大会决议公告	《中国证券报》C22 版、《上海证券报》C31 版、《证券时报》C13 版	2009 年 9 月 4 日	上海证券交易所网站 www.sse.com.cn
南京栖霞建设股份有限公司第四届董事会第五次会议决议公告	《中国证券报》C22 版、《上海证券报》C31 版、《证券时报》C13 版	2009 年 9 月 4 日	上海证券交易所网站 www.sse.com.cn
南京栖霞建设股份有限公司第四届董事会第六次会议决议公告	《中国证券报》C16 版、《上海证券报》C23 版、《证券时报》B7 版	2009 年 9 月 17 日	上海证券交易所网站 www.sse.com.cn
南京栖霞建设股份有限公司第三季度报告	《中国证券报》C09 版、《上海证券报》B14 版、《证券时报》D22 版	2009 年 10 月 28 日	上海证券交易所网站 www.sse.com.cn
南京栖霞建设股份有限公司第四届董事会第八次会议决议公告	《中国证券报》C17 版、《上海证券报》D06 版、《证券时报》B2 版	2009 年 11 月 7 日	上海证券交易所网站 www.sse.com.cn

南京栖霞建设股份有限公司关于增加土地储备的公告	《中国证券报》C17 版、《上海证券报》D06 版、《证券时报》B2 版	2009 年 11 月 7 日	上海证券交易所网站 www.sse.com.cn
南京栖霞建设股份有限公司第四届董事会第九次会议决议公告	《中国证券报》C07 版、《上海证券报》B11 版、《证券时报》B11 版	2009 年 11 月 24 日	上海证券交易所网站 www.sse.com.cn
南京栖霞建设股份有限公司第四届董事会第十次会议决议公告	《中国证券报》C33 版、《上海证券报》B24 版、《证券时报》A2 版	2009 年 12 月 4 日	上海证券交易所网站 www.sse.com.cn
南京栖霞建设股份有限公司第四届董事会第十一次会议决议公告	《中国证券报》B22 版、《上海证券报》C15 版、《证券时报》B12 版	2009 年 12 月 19 日	上海证券交易所网站 www.sse.com.cn

附件一

公司内部控制的自我评估报告

附件二.

公司披露履行社会责任的报告

十一、财务会计报告

公司年度财务报告已经南京立信永华会计师事务所有限公司注册会计师诸旭敏、王沙薇审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。

(一) 审计报告

审 计 报 告

宁信会审字（2010）0093 号

南京栖霞建设股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的南京栖霞建设股份有限公司（以下简称贵公司）财务报表，包括 2009 年 12 月 31 日的资产负债表和合并资产负债表、2009 年度的利润表和合并利润表、2009 年度的现金流量表和合并现金流量表、2009 年度的所有者权益变动表和合并所有者权益变动表以及财务报表附注。

一、 管理层对财务报表的责任

按照企业会计准则的规定编制财务报表是贵公司管理层的责任。这种责任包括：（1）设计、实施和维护与财务报表编制相关的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误而导致的重大错报；（2）选择和运用恰当的会计政策；（3）作出合理的会计估计。

二、 注册会计师的责任

我们的责任是在实施审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。中国注册会计师审计准则要求我们遵守职业道德规范，计划和实施审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，我们考虑与财务报表编制相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、 审计意见

我们认为，贵公司财务报表已经按照企业会计准则的规定编制，在所有重大方面公允反映了贵公司 2009 年 12 月 31 日的财务状况以及 2009 年度的经营成果和现金流量。

南京立信永华会计师事务所有限公司

中国注册会计师

诸旭敏

中国 南京

中国注册会计师

王沙薇

2009 年 2 月 9 日

(二) 财务报表

合并资产负债表
2009 年 12 月 31 日

编制单位:南京栖霞建设股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
流动资产:			
货币资金	五、1	1,541,780,662.62	1,105,229,604.57
交易性金融资产	五、2	88,180.00	0.00
应收票据		0.00	0.00
应收账款	五、3	31,424,230.95	1,169,132.27
预付款项	五、4	859,317,370.78	194,410,484.97
应收股利		0.00	0.00
其他应收款	五、5	187,380,800.69	164,169,225.20
存货	五、6	6,159,421,903.24	5,730,138,328.10
一年内到期的非流动资产		0.00	0.00
其他流动资产		0.00	0.00
流动资产合计		8,779,413,148.28	7,195,116,775.11
非流动资产:			
可供出售金融资产		0.00	0.00
持有至到期投资		0.00	0.00
长期应收款		0.00	0.00
长期股权投资	五、8	44,486,853.16	21,000,000.00
投资性房地产	五、9	30,669,603.79	15,682,771.42
固定资产	五、10	31,726,885.42	35,575,413.50
在建工程		0.00	0.00
工程物资		0.00	0.00
固定资产清理		0.00	0.00
生产性生物资产		0.00	0.00
油气资产		0.00	0.00
无形资产	五、11	585,202.37	602,723.64
开发支出		0.00	0.00
商誉		0.00	0.00
长期待摊费用		297,047.55	484,656.51
递延所得税资产	五、12	114,958,217.51	48,993,740.77
其他非流动资产		0.00	0.00
非流动资产合计		222,723,809.80	122,339,305.84
资产总计		9,002,136,958.08	7,317,456,080.95
流动负债:			
短期借款	五、14	380,000,000.00	888,000,000.00
交易性金融负债		0.00	0.00
应付票据	五、15	0.00	20,000,000.00
应付账款	五、16	389,854,208.50	170,448,002.09
预收款项	五、17	2,055,092,168.59	208,589,654.93
应付职工薪酬	五、18	9,468,709.14	4,602,283.85
应交税费	五、19	8,627,860.85	50,937,329.40
应付利息		0.00	0.00

应付股利		0.00	0.00
其他应付款	五、20	196,018,661.25	271,610,468.08
一年内到期的非流动 负债	五、21	800,000,000.00	1,300,000,000.00
其他流动负债		0.00	0.00
流动负债合计		3,839,061,608.33	2,914,187,738.35
非流动负债：			
长期借款	五、22	1,983,000,000.00	1,318,000,000.00
应付债券		0.00	0.00
长期应付款	五、23	2,913,718.62	2,958,165.42
专项应付款		0.00	0.00
预计负债		0.00	0.00
递延所得税负债		0.00	0.00
其他非流动负债	五、24	3,462,300.00	3,462,300.00
非流动负债合计		1,989,376,018.62	1,324,420,465.42
负债合计		5,828,437,626.95	4,238,608,203.77
所有者权益（或股东权 益）：			
实收资本（或股本）	五、25	1,050,000,000.00	1,050,000,000.00
资本公积	五、26	1,026,468,953.19	1,026,468,953.19
减：库存股		0.00	0.00
盈余公积	五、27	139,533,680.23	113,313,945.34
未分配利润	五、28	493,017,182.29	401,063,285.54
归属于母公司所有者 权益合计		2,709,019,815.71	2,590,846,184.07
少数股东权益		464,679,515.42	488,001,693.11
所有者权益合计		3,173,699,331.13	3,078,847,877.18
负债和所有者权益 总计		9,002,136,958.08	7,317,456,080.95

法定代表人：陈兴汉女士 主管会计工作负责人：干泳星女士 会计机构负责人：袁翠玲女士

母公司资产负债表
2009 年 12 月 31 日

编制单位:南京栖霞建设股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
流动资产:			
货币资金		573,116,017.82	611,660,630.74
交易性金融资产		0.00	0.00
应收票据		0.00	0.00
应收账款		0.00	4,027
预付款项		708,829,667.17	68,933,815.08
应收股利		0.00	0.00
其他应收款	十二、1	1,103,685,235.99	937,073,418.02
存货		2,465,413,578.34	2,146,645,446.74
一年内到期的非流动资产		0.00	0.00
其他流动资产	十二、2	300,000,000.00	350,000,000.00
流动资产合计		5,151,044,499.32	4,114,317,337.58
非流动资产:			
可供出售金融资产		0.00	0.00
持有至到期投资		0.00	0.00
长期应收款		0.00	0.00
长期股权投资	十二、3	606,718,921.50	509,232,068.34
投资性房地产		15,624,164.23	15,202,020.82
固定资产		25,268,986.62	28,354,589.34
在建工程		0.00	0.00
工程物资		0.00	0.00
固定资产清理		0.00	0.00
生产性生物资产		0.00	0.00
油气资产		0.00	0.00
无形资产		89,693.99	117,831.89
开发支出		0.00	0.00
商誉		0.00	0.00
长期待摊费用		297,047.55	484,656.51
递延所得税资产		38,753,472.67	30,771,507.61
其他非流动资产		0.00	0.00
非流动资产合计		686,752,286.56	584,162,674.51
资产总计		5,837,796,785.88	4,698,480,012.09
流动负债:			
短期借款		380,000,000.00	630,000,000.00
交易性金融负债		0.00	0.00
应付票据		0.00	0.00
应付账款		106,744,148.02	45,858,109.17
预收款项		533,369,087.34	72,937,103.71
应付职工薪酬		787,276.42	787,276.42
应交税费		17,587,140.76	34,041,828.95
应付利息		0.00	0.00
应付股利		0.00	0.00
其他应付款		86,428,589.88	84,172,499.26

一年内到期的非流动 负债		510,000,000.00	590,000,000.00
其他流动负债		0.00	0.00
流动负债合计		1,634,916,242.42	1,457,796,817.51
非流动负债：			
长期借款		1,655,000,000.00	850,000,000.00
应付债券		0.00	0.00
长期应付款		0.00	0.00
专项应付款		0.00	0.00
预计负债		0.00	0.00
递延所得税负债		0.00	0.00
其他非流动负债		0.00	0.00
非流动负债合计		1,655,000,000.00	850,000,000.00
负债合计		3,289,916,242.42	2,307,796,817.51
所有者权益（或股东权 益）：			
实收资本（或股本）		1,050,000,000.00	1,050,000,000.00
资本公积		1,026,218,931.28	1,026,218,931.28
减：库存股		0.00	0.00
盈余公积		139,533,680.23	113,313,945.34
未分配利润		332,127,931.95	201,150,317.96
所有者权益（或股东权益） 合计		2,547,880,543.46	2,390,683,194.58
负债和所有者权益 （或股东权益）总计		5,837,796,785.88	4,698,480,012.09

法定代表人：陈兴汉女士 主管会计工作负责人：干泳星女士 会计机构负责人：袁翠玲女士

合并利润表
2009 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入	五、29	2,202,066,455.67	1,591,606,981.76
减:营业成本	五、29	1,392,853,438.44	948,037,681.53
营业税金及附加	五、30	236,820,991.50	129,579,156.49
销售费用		41,373,691.22	36,138,954.44
管理费用		71,604,869.78	74,957,492.92
财务费用	五、32	63,225,550.82	60,198,487.00
资产减值损失	五、33	2,130,454.81	24,713,771.32
加:公允价值变动收益(损失以“—”号填列)		0.00	0.00
投资收益(损失以“—”号填列)	五、31	1,181,897.15	1,033,241.94
其中:对联营企业和合营企业的投资收益		0.00	0.00
二、营业利润(亏损以“—”号填列)		395,239,356.25	319,014,680.00
加:营业外收入	五、34	3,489,336.66	3,673,146.12
减:营业外支出	五、35	1,682,350.18	4,882,372.39
其中:非流动资产处置损失		0.00	0.00
三、利润总额(亏损总额以“—”号填列)		397,046,342.73	317,805,453.73
减:所得税费用	五、36	100,194,888.78	80,983,351.57
四、净利润(净亏损以“—”号填列)		296,851,453.95	236,822,102.16
归属于母公司所有者的净利润		223,173,631.64	187,856,185.00
少数股东损益		73,677,822.31	48,965,917.16
五、每股收益:			
(一)基本每股收益	五、37	0.2125	0.1917
(二)稀释每股收益	五、37	0.2125	0.1917
六、其他综合收益			
七、综合收益总额		296,851,453.95	236,822,102.16
归属于母公司所有者的综合收益总额		223,173,631.64	187,856,185.00
归属于少数股东的综合收益总额		73,677,822.31	48,965,917.16

法定代表人:陈兴汉女士 主管会计工作负责人:干泳星女士 会计机构负责人:袁翠玲女士

母公司利润表
2009 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入	十二、4	876,376,017.33	540,152,215.07
减: 营业成本	十二、4	505,295,708.20	252,498,165.67
营业税金及附加		100,894,978.32	46,527,460.18
销售费用		13,030,757.87	13,071,514.66
管理费用		48,495,823.44	50,028,791.44
财务费用		38,020,618.98	36,018,545.24
资产减值损失		9,929.19	23,841,823.67
加: 公允价值变动收益(损失以“—”号填列)		0.00	0.00
投资收益(损失以“—”号填列)	十二、5	141,014,518.66	18,075,322.33
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益		0.00	0.00
二、营业利润(亏损以“—”号填列)		311,642,719.99	136,241,236.54
加: 营业外收入		133,130.00	100,000.00
减: 营业外支出		505,381.66	1,197,385.52
其中: 非流动资产处置损失		0.00	0.00
三、利润总额(亏损总额以“—”号填列)		311,270,468.33	135,143,851.02
减: 所得税费用		49,073,119.45	34,104,969.72
四、净利润(净亏损以“—”号填列)		262,197,348.88	101,038,881.30
五、每股收益:			
(一) 基本每股收益		0.2497	0.1031
(二) 稀释每股收益		0.2497	0.1031
六、其他综合收益		0.00	0.00
七、综合收益总额		262,197,348.88	101,038,881.30

法定代表人: 陈兴汉女士 主管会计工作负责人: 干泳星女士 会计机构负责人: 袁翠玲女士

合并现金流量表
2009 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量:			
销售商品、提供劳务收到的现金		4,014,784,318.53	1,209,071,399.26
收到的税费返还		0.00	2,150,121.52
收到其他与经营活动有关的现金	五、38	47,238,495.92	19,624,360.55
经营活动现金流入小计		4,062,022,814.45	1,230,845,881.33
购买商品、接受劳务支付的现金		2,041,042,972.59	1,680,298,328.05
支付给职工以及为职工支付的现金		73,502,686.61	69,167,587.55
支付的各项税费		400,942,562.16	286,890,236.92
支付其他与经营活动有关的现金	五、38	138,461,410.54	104,154,597.09
经营活动现金流出小计		2,653,949,631.90	2,140,510,749.61
经营活动产生的现金流量净额		1,408,073,182.55	-909,664,868.28
二、投资活动产生的现金流量:			
收回投资收到的现金		2,215,473.99	3,188,681.94
取得投资收益收到的现金		435,000.00	0.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		59,647.87	38,000.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		0.00	0.00
收到其他与投资活动有关的现金		0.00	0.00
投资活动现金流入小计		2,710,121.86	3,226,681.94
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		111,762,236.41	2,987,071.77
投资支付的现金		25,043,610.00	23,155,440.00
支付其他与投资活动有关的现金		0.00	0.00
投资活动现金流出小计		136,805,846.41	26,142,511.77
投资活动产生的现金流量净额		-134,095,724.55	-22,915,829.83
三、筹资活动产生的现金流量:			

吸收投资收到的现金		6,000,000.00	1,001,368,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		6,000,000.00	0.00
取得借款收到的现金		3,223,000,000.00	2,671,490,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		0.00	0.00
筹资活动现金流入小计		3,229,000,000.00	3,672,858,000.00
偿还债务支付的现金		3,701,440,000.00	2,289,050,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		385,852,373.21	535,912,179.56
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		0.00	0.00
支付其他与筹资活动有关的现金	五、38	1,606,392.00	2,008,600.00
筹资活动现金流出小计		4,088,898,765.21	2,826,970,779.56
筹资活动产生的现金流量净额		-859,898,765.21	845,887,220.44
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-624.44	-45,220.67
五、现金及现金等价物净增加额		414,078,068.35	-86,738,698.34
加：期初现金及现金等价物余额		1,069,586,178.71	1,156,324,877.05
六、期末现金及现金等价物余额		1,483,664,247.06	1,069,586,178.71

法定代表人：陈兴汉女士 主管会计工作负责人：干泳星女士 会计机构负责人：袁翠玲女士

母公司现金流量表
2009 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量:			
销售商品、提供劳务收到的现金		1,336,125,000.96	576,382,179.65
收到的税费返还		0.00	0.00
收到其他与经营活动有关的现金	十二、6	4,985,851.09	7,718,714.86
经营活动现金流入小计		1,341,110,852.05	584,100,894.51
购买商品、接受劳务支付的现金		1,360,360,321.12	874,067,648.11
支付给职工以及为职工支付的现金		29,985,680.99	27,846,340.80
支付的各项税费		172,910,858.34	167,591,881.28
支付其他与经营活动有关的现金	十二、6	192,873,641.38	34,475,575.86
经营活动现金流出小计		1,756,130,501.83	1,103,981,446.05
经营活动产生的现金流量净额		-415,019,649.78	-519,880,551.54
二、投资活动产生的现金流量:			
收回投资收到的现金		50,000,000.00	250,000,000.00
取得投资收益收到的现金		141,027,665.50	18,075,322.33
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		1,600.00	0.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		0.00	0.00
收到其他与投资活动有关的现金		0.00	0.00
投资活动现金流入小计		191,029,265.50	268,075,322.33
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		613,804.04	334,712.00
投资支付的现金		97,500,000.00	421,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		0.00	0.00
支付其他与投资活动有关的现金		0.00	0.00
投资活动现金流出小计		98,113,804.04	421,334,712.00
投资活动产生的现金流量净额		92,915,461.46	-153,259,389.67
三、筹资活动产生的现金			

流量：			
吸收投资收到的现金		0.00	1,001,368,000.00
取得借款收到的现金		2,435,000,000.00	2,270,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		0.00	0.00
筹资活动现金流入小计		2,435,000,000.00	3,271,368,000.00
偿还债务支付的现金		1,960,000,000.00	2,045,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		191,440,424.60	411,451,596.60
支付其他与筹资活动有关的现金	十二、6	0.00	1,658,600.00
筹资活动现金流出小计		2,151,440,424.60	2,458,110,196.60
筹资活动产生的现金流量净额		283,559,575.40	813,257,803.40
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		0.00	0.00
五、现金及现金等价物净增加额		-38,544,612.92	140,117,862.19
加：期初现金及现金等价物余额		611,660,630.74	471,542,768.55
六、期末现金及现金等价物余额		573,116,017.82	611,660,630.74

法定代表人：陈兴汉女士 主管会计工作负责人：干泳星女士 会计机构负责人：袁翠玲女士

合并所有者权益变动表
2009 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	本期金额							
	归属于母公司股东权益						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	盈余公积	未分配利润			
一、上年年末余额	1,050,000,000.00	1,026,468,953.19	0.00	113,313,945.34	401,063,285.54	488,001,693.11	3,078,847,877.18	
加:会计政策变更								
前期差错更正								
二、本年初余额	1,050,000,000.00	1,026,468,953.19	0.00	113,313,945.34	401,063,285.54	488,001,693.11	3,078,847,877.18	
三、本年增减变动金额 (减少以“—”号填列)	0.00	0.00		26,219,734.89	91,751,652.75	-23,322,177.69	94,851,453.95	
(一)净利润	0.00	0.00		0.00	223,173,631.64	73,677,822.31	296,851,453.95	
(二)直接计入所有者权益的利得和损失								
1.可供出售金融资产公允价值变动净额								
2.现金流量套期工具公允价值变动净额								
3.与计入所有者权益项目相关的所得税影响								
4.其他								
上述(一)和(二)小计					223,173,631.64	73,677,822.31	296,851,453.95	
(三)所有者投入和减少资本						6,000,000.00	6,000,000.00	
1.所有者本期投入资本						6,000,000.00	6,000,000.00	
2.股份支付计入所有者权益的金额								
3.其他								
(四)利润分配				26,219,734.89	-131,219,734.89	-103,000,000.00	-208,000,000.00	
1.提取盈余公积				26,219,734.89	-26,219,734.89			
2.对所有者					-105,000,000.00	-103,000,000.00	-208,000,000.00	

(或股东)的分配							
3. 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							
四、本期期末余额	1,050,000,000.00	1,026,468,953.19	0.00	139,533,680.23	493,017,182.29	464,679,515.42	3,173,699,331.13

项目	上年同期金额							
	归属于母公司股东权益						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	盈余公积	未分配利润			
一、上年年末余额	405,000,000.00	674,700,953.19		103,210,057.21	446,060,988.67	439,035,775.95	2,068,007,775.02	
加:会计政策变更	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
前期差错更正	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
二、本年初余额	405,000,000.00	674,700,953.19	0.00	103,210,057.21	446,060,988.67	439,035,775.95	2,068,007,775.02	
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)	645,000,000.00	351,768,000.00		10,103,888.13	-44,997,703.13	48,965,917.16	1,010,840,102.16	
(一)净利润					187,856,185.00	48,965,917.16	236,822,102.16	
(二)直接计入所有者权益的利得和损失	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
1. 可供出售金融资产公允价值变动净额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
2. 现金流量套期工具公允价值变动净额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
3. 与计入所有者权益项目相关的所得税影响	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
4. 其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
上述(一)和(二)小计	0.00	0.00	0.00	0.00	187,856,185.00	48,965,917.16	236,822,102.16	
(三)所有者投入和减少资本	120,000,000.00	876,768,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	996,768,000.00	

1. 所有者 本期投入 资本	120,000,000.00	876,768,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	996,768,000.00
2. 股份支付 计入所有者 权益的金额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3. 其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
(四)利润分 配	0.00	0.00	0.00	10,103,888.13	-232,853,888.13	0.00	-222,750,000.00
1. 提取盈余 公积	0.00	0.00	0.00	10,103,888.13	-10,103,888.13	0.00	0.00
2. 对所有 者(或股 东)的分 配	0.00	0.00	0.00	0.00	-222,750,000.00	0.00	-222,750,000.00
3. 其他							0.00
(五)所有者 权益内部结 转	525,000,000.00	-525,000,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1. 资本公积 转增资本(或 股本)	525,000,000.00	-525,000,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2. 盈余公积 转增资本(或 股本)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3. 盈余公积 弥补亏损	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4. 其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
四、本期期 末余额	1,050,000,000.00	1,026,468,953.19	0.00	113,313,945.34	401,063,285.54	488,001,693.11	3,078,847,877.18

法定代表人：陈兴汉女士 主管会计工作负责人：干泳星女士 会计机构负责人：袁翠玲女士

母公司所有者权益变动表
2009 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	本期金额							
	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
一、上年年末余额	1,050,000,000.00	1,026,218,931.28	0.00	0.00	113,313,945.34	0.00	201,150,317.96	2,390,683,194.58
加:会计政策变更	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
前期差错更正	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
二、本年初余额	1,050,000,000.00	1,026,218,931.28	0.00	0.00	113,313,945.34	0.00	201,150,317.96	2,390,683,194.58
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	0.00	0.00	0.00	0.00	26,219,734.89	0.00	130,977,613.99	157,197,348.88
(一)净利润	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	262,197,348.88	262,197,348.88
(二)其他综合收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
上述(一)和(二)小计	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	262,197,348.88	262,197,348.88
(三)所有者投入和减少资本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.所有者投入资本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.股份支付计入所有者权益的金额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
(四)利润分配	0.00	0.00	0.00	0.00	26,219,734.89	0.00	-131,219,734.89	-105,000,000.00
1.提取盈余公积	0.00	0.00	0.00	0.00	26,219,734.89	0.00	-26,219,734.89	
2.提取一般风险准备	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-105,000,000.00	-105,000,000.00
3.对所有者(或股东)的分配	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4.其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
(五)所有者权益内部结转								
1.资本公积转增资本(或股本)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.盈余公	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

积转增资本(或股本)								
3. 盈余公积弥补亏损	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4. 其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
(六) 专项储备								
1. 本期提取	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2. 本期使用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
四、本期期末余额	1,050,000,000.00	1,026,218,931.28	0.00	0.00	139,533,680.23	0.00	332,127,931.95	2,547,880,543.46

单位:元 币种:人民币

项目	上年同期金额							
	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
一、上年年末余额	405,000,000.00	674,450,931.28	0.00	0.00	103,210,057.21	0.00	332,965,324.79	1,515,626,313.28
加:会计政策变更	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
前期差错更正	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
二、本年初余额	405,000,000.00	674,450,931.28	0.00	0.00	103,210,057.21	0.00	332,965,324.79	1,515,626,313.28
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)	645,000,000.00	351,768,000.00	0.00	0.00	10,103,888.13	0.00	-131,815,006.83	875,056,881.30
(一) 净利润	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	101,038,881.30	101,038,881.30
(二) 其他综合收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
上述(一)和(二)小计	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	101,038,881.30	101,038,881.30
(三) 所有者投入和减少资本	120,000,000.00	876,768,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	996,768,000.00
1. 所有者投入资本	120,000,000.00	876,768,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	996,768,000.00
2. 股份支付计入所有者权益的金额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3. 其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
(四) 利润分配	0.00	0.00	0.00	0.00	10,103,888.13		-232,853,888.13	-222,750,000.00
1. 提取盈余公积	0.00	0.00	0.00	0.00	10,103,888.13		-10,103,888.13	0.00
2. 提取一般风险准备	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

3. 对所有者 (或股东) 的分配	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-222,750,000.00	-222,750,000.00
4. 其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
(五) 所有 者权益内部 结转	525,000,000.00	-525,000,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1. 资本公积 转增资本 (或股本)	525,000,000.00	-525,000,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2. 盈余公积 转增资本 (或股本)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3. 盈余公积 弥补亏损	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4. 其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
(六) 专项 储备	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1. 本期提取	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2. 本期使用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
四、本期期 末余额	1,050,000,000.00	1,026,468,953.19			113,313,945.34		201,150,317.9654	2,390,683,194.58

法定代表人：陈兴汉女士 主管会计工作负责人：干泳星女士 会计机构负责人：袁翠玲女士

财务报表附注

二〇〇九年度

单位：人民币元

注释一、公司基本情况

南京栖霞建设股份有限公司（以下简称本公司或公司）系经南京市人民政府宁政复【1999】82号文批准，由南京栖霞建设集团有限公司作为主要发起人，联合南京新港高科技股份有限公司、南京市栖霞区国有资产投资中心、南京市园林实业总公司、东南大学建筑设计研究院、南京栖霞建设集团物资供销有限公司等六家股东，共同发起设立组建的股份有限公司，公司的企业法人营业执照注册号：3201001012479。

公司于2002年1月15日经中国证监会证监发行字（2002）7号文核准，向社会公开发行人民币普通股股票4,000万股，每股面值1元，2002年3月28日在上海证券交易所上市。股票简称：栖霞建设，股票代码：600533。

公司于2006年1月19日已完成股权分置改革，截止到2009年12月31日，公司股本总数为105,000万股，全部为无限售条件股份。

2006年7月19日，经中国证券监督管理委员会证监发行字（2006）49号《关于核准南京栖霞建设股份有限公司非公开发行股票的通知》核准，公司向特定对象非公开发行人民币普通股股票6,000万股，每股面值1元。

2008年6月30日，经中国证券监督管理委员会证监许可（2008）862号《关于核准南京栖霞建设股份有限公司增发股票的批复》核准，公司公开增发人民币普通股股票12,000万股，每股面值1元。

根据公司2008年第四次临时股东大会和第三届董事会第三十七次会议决议的规定，以转增前股本总额52,500万股为基数，按每10股以资本公积转增10股，转增股本为52,500万股，转增后股本总数为105,000万股。

截至2009年12月31日，本公司累计发行股本总数105,000万股，公司注册资本为105,000万元。法定代表人：陈兴汉，公司注册地址：南京栖霞区和燕路251号。公司的母公司为南京栖霞建设集团有限公司，公司最终控制人为南京市栖霞区国有资产投资中心。

公司所属行业为房地产开发，自1999年成立以来，一直专业从事住宅小区综合开发建设。

公司主要经营范围为：住宅小区综合开发建设；商品房销售、租赁、售后服务；新型住宅构配件、建筑材料、装璜材料生产、加工、销售；国内贸易（专项审批项目等领取许可证后方可经营）；投资兴办实业；教育产业投资等。

注释二、主要会计政策、会计估计和前期差错

财务报表的编制基础

本公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照《企业会计准则—基本准则》和其他各项会计准则的规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。

遵循企业会计准则的声明

本公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了公司的财务状况、经营成果、股东权益变动和现金流量等有关信息。

会计期间

本公司以公历1月1日至12月31日为一个会计年度。

记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

（1）同一控制下企业合并

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。在合并中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。

为进行企业合并而发生的各项直接相关费用，包括为进行企业合并而支付的审计费用、评估费用、

法律服务费等，于发生时计入当期损益。企业合并中发行权益性证券发生的手续费、佣金等，抵减权益性证券溢价收入，溢价收入不足冲减的，冲减留存收益。

被合并各方采用的会计政策与本公司不一致的，本公司在合并日按照本公司会计政策进行调整，在此基础上按照企业会计准则规定确认。

(2) 非同一控制下的企业合并

在购买日对作为企业合并对价付出的资产、发生或承担的负债按照公允价值计量。公允价值与其账面价值的差额，计入当期损益。在购买日对合并成本进行分配。

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；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差额，计入当期损益。

企业合并中取得的被购买方除无形资产外的其他各项资产（不仅限于被购买方原已确认的资产），其所带来的经济利益很可能流入本公司且公允价值能够可靠计量的，单独确认并按公允价值计量；公允价值能够可靠计量的无形资产，单独确认为无形资产并按公允价值计量；取得的被购买方除或有负债以外的其他各项负债，履行有关义务很可能导致经济利益流出本公司且公允价值能够可靠计量的，单独确认并按照公允价值计量；取得的被购买方或有负债，其公允价值能够可靠计量的，单独确认为负债并按照公允价值计量。

合并财务报表的编制方法

本公司合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，所有子公司均纳入合并财务报表。所有纳入合并财务报表合并范围的子公司所采用的会计政策、会计期间与本公司一致，如子公司采用的会计政策、会计期间与本公司不一致的，在编制合并财务报表时，按本公司的会计政策、会计期间进行必要的调整。

合并财务报表以本公司及子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，按照权益法调整对子公司的长期股权投资后，由本公司编制。

合并财务报表时抵销本公司与各子公司、各子公司相互之间发生的内部交易对合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表、合并所有者权益变动表的影响。

子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额而形成的余额，若公司章程或协议未规定少数股东有义务承担的，该余额冲减本公司的所有者权益；若公司章程或协议规定由少数股东承担的，该余额冲减少数股东权益。

在报告期内，若因同一控制下企业合并增加子公司的，则调整合并资产负债表的期初数；将子公司合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；将子公司合并当期期初至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。

在报告期内，若因非同一控制下企业合并增加子公司的，则不调整合并资产负债表期初数；将子公司自购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司自购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。

在报告期内，本公司处置子公司，则该子公司期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。

现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时，将本公司库存现金以及可以随时用于支付的存款确认为现金。将同时具备期限短（从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知现金、价值变动风险很小四个条件的投资，确定为现金等价物。

外币业务

外币业务采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率折合成人民币记账。

外币货币性项目余额按资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理外，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，由此产生的汇兑差额计入当期损益或资本公积。

金融工具

金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。

(1) 金融工具的分类

管理层按照取得持有金融资产和承担金融负债的目的，将其划分为：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，包括交易性金融资产或金融负债（和直接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或金融负债）；持有至到期投资；应收款项；可供出售金融资产；其他金融负债等。

(2) 金融工具的确认依据和计量方法

① 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（金融负债）

取得时以公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）作为初始确认金额，相关的交易费用计入当期损益。持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益，期末将公允价值变动计入当期损益。处置时，其公允价值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 持有至到期投资

取得时按公允价值（扣除已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。持有期间按照摊余成本和实际利率（如实际利率与票面利率差别较小的，按票面利率）计算确认利息收入，计入投资收益。实际利率在取得时确定，在该预期存续期间或适用的更短期间内保持不变。处置时，将所取得价款与该投资账面价值之间的差额计入投资收益。

③ 应收款项

公司对外销售商品或提供劳务形成的应收债权，以及公司持有的其他企业的不包括在活跃市场上有报价的债务工具的债权，包括应收账款、其他应收款、预付账款等，以向购货方应收的合同或协议价款作为初始确认金额；具有融资性质的，按其现值进行初始确认。收回或处置时，将取得的价款与该应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

④ 可供出售金融资产

取得时按公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益。期末以公允价值计量且将公允价值变动计入资本公积（其他资本公积）。处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额，计入投资损益；同时，将原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额对应处置部分的金额转出，计入投资损益。

⑤ 其他金融负债

按其公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。采用摊余成本进行后续计量。

(3) 金融资产转移的确认依据和计量方法

公司发生金融资产转移时，如已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方，则终止确认该金融资产；如保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则不终止确认该金融资产。

在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时，采用实质重于形式的原则。公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。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（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）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額（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认该金融资产，所收到的对价确认为一项金融负债。

(4) 金融负债终止确认条件

金融负债的的现时义务全部或部分已经解除的，则终止确认该金融负债或其一部分；本公司若与债权人签定协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，则终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

对现存金融负债全部或部分合同条款作出实质性修改的，则终止确认现存金融负债或其一部分，同时将修改条款后的金融负债确认为一项新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认时，终止确认的金融负债账面价值与支付对价（包括转出的非现金

资产或承担的新金融负债)之间的差额,计入当期损益。

本公司若回购部分金融负债的,在回购日按照继续确认部分与终止确认部分的相对公允价值,将该金融负债整体的账面价值进行分配。分配给终止确认部分的账面价值与支付的对价(包括转出的非现金资产或承担的新金融负债)之间的差额,计入当期损益。

(5) 金融资产和金融负债公允价值的确定方法

本公司采用公允价值计量的金融资产和金融负债直接参考活跃市场中的报价。

(6) 金融资产(不含应收款项)减值准备计提

① 可供出售金融资产的减值准备:

期末如果可供出售金融资产的公允价值发生较大幅度下降,或在综合考虑各种相关因素后,预期这种下降趋势属于非暂时性的,就认定其已发生减值,将原直接计入所有者权益的公允价值下降形成的累计损失一并转出,确认减值损失。

② 持有至到期投资的减值准备:

持有至到期投资减值损失的计量比照应收款项减值损失计量方法处理。

应收款项

资产负债表日,如果有客观证据表明应收款项发生减值,按其未来现金流量现值低于其账面价值的差额确认为资产减值损失,计入当期损益。应收款项的预计未来现金流量与其现值相差较小,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。

(1) 单项金额重大的应收款项坏账准备的确认标准、计提方法:

单项金额重大的应收款项坏账准备的确认标准为:单项金额在 100 万元以上(含 100 万元)。

单项金额重大的应收款项坏账准备的计提方法:单独进行减值测试,按预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备,计入当期损益。经单独测试后未单独计提坏账准备的应收款项,按账龄分析法计提坏账准备。

(2) 单项金额非重大的应收款项坏账准备计提方法

对于期末单项金额非重大的应收款项,除了有证据表明应单独测试计提减值准备的之外,采用按账龄作为类似信用风险特征划分为若干组合,再按这些应收款项组合在期末余额的一定比例计算确定减值损失,计提坏账准备,信用风险特征组合确定的计提坏账准备方法为账龄分析法。

(3) 账龄分析法

除下列情况外:①本公司合并报表范围内关联方之间的应收款项、②有确凿证据表明不存在减值准备的应收款项、③有证据表明应以个别认定法单独计提减值准备的应收款项,公司根据以前年度与之相同或相类似的、具有应收款项按账龄段划分的类似信用风险特征组合的实际损失率为基础,结合现时情况确定以下坏账准备计提的比例:

<u>应收款项账龄</u>	<u>计提比例</u>
一年以内	6%
一年至两年	8%
两年至三年	10%
三年以上	20%

(4) 合并报表范围内关联方之间的应收款项坏账准备计提方法

本公司合并报表范围内关联方之间的应收款项,按个别认定法单独进行减值测试。有证据表明不存在收回风险的,不计提坏账准备;有证据表明关联方已撤销、破产、资不抵债、现金流量严重不足等,并且不准备对应收款项进行债务重组或无其他收回方式的,以个别认定法计提坏账准备。

存货

(1) 存货分类为:原材料、低值易耗品、开发成本、开发产品、拟开发土地等。

(2) 发出存货的计价方法

存货发出时按个别认定法计价。

(3) 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

期末按照单个存货项目计提存货跌价准备;但对于数量繁多、单价较低的存货,按照存货类别计提存货跌价准备;与在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的,且难以与其他项目分开计量的存货,则合并计提存货跌价准备。

以前减记存货价值的影响因素已经消失的，减记的金额予以恢复，并在原已计提的存货跌价准备金额内转回，转回的金额计入当期损益。

(4) 存货的盘存制度：采用永续盘存制。

(5) 低值易耗品的摊销方法：采用一次转销法

(6) 开发用土地的核算方法：

购入的土地使用权或以支付土地出让金方式取得的土地使用权，按照实际支付的价款及相关税费作为实际成本，其费用可分清负担对象的，一般按实际面积分摊计入商品房成本。

(7) 公共配套设施费用的核算方法：

不能有偿转让的公共配套设施：按受益比例确定标准分配计入商品房成本；

能有偿转让的公共配套设施：以各配套设施项目作为成本核算对象，归集所发生的成本。

(8) 维修基金的核算方法

根据宁政发〔2000〕8号文规定，2000年1月之后，维修基金由购买方承担。

(9) 质量保证金的核算方法

按土建、安装等工程合同规定的质量保证金的留成比例（通常为工程造价3-5%）、支付期限、从应支付的土建安装工程款中预留，计入“应付账款”，待工程验收合格并在保质期内无质量问题时，支付给施工单位。若在保修期内由于质量而发生维修费用，在此扣除列支，保修期结束后清算。

投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产，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。

公司对现有投资性房地产采用成本模式计量。对按照成本模式计量的投资性房地产—出租用建筑物采用与本公司固定资产相同的折旧政策，出租用土地使用权按与无形资产相同的摊销政策。

本公司目前的投资性房地产均为房屋建筑物，采用直线法摊销成本，预计残值率为5%，预计摊销年限为20年，预计年摊销率为4.75%。

公司对存在减值迹象的，估计其可收回金额，可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。

投资性房地产减值损失一经确认，不再转回。

长期股权投资

(1) 初始投资成本确定

① 企业合并形成的长期股权投资

同一控制下的企业合并：公司以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式以及以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长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付合并对价之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并发生的各项直接相关费用，包括为进行合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费用等，于发生时计入当期损益。

非同一控制下的企业合并：合并成本为购买日购买方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，以及为企业合并而发生的各项直接相关费用。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。在合并合同中对可能影响合并成本的未来事项作出约定的，购买日如果估计未来事项很可能发生并且对合并成本的影响金额能够可靠计量的，也计入合并成本。

② 其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。

以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

投资者投入的长期股权投资，按照投资合同或协议约定的价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或利润）作为初始投资成本，但合同或协议约定价值不公允的除外。

在非货币性资产交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的长期股权投资以换出资产的公允价值为基础确定其初始投资成本，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入长期股权投资的初始投资成本。

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

(2) 后续计量及损益确认

① 后续计量

对子公司的长期股权投资，采用成本法核算，编制合并财务报表时按照权益法进行调整。

对被投资单位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。

对被投资单位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。初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。

被投资单位除净损益以外所有者权益其他变动的处理：对于被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动，在持股比例不变的情况下，公司按照持股比例计算应享有或承担的部分，调整长期股权投资的账面价值，同时增加或减少资本公积（其他资本公积）。

② 损益确认

成本法下，除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，公司按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认投资收益。

权益法下，在公司确认应分担被投资单位发生的亏损时，按照以下顺序进行处理：首先，冲减长期股权投资的账面价值。其次，长期股权投资的账面价值不足以冲减的，以其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益账面价值为限继续确认投资损失，冲减长期应收项目等的账面价值。最后，经过上述处理，按照投资合同或协议约定企业仍承担额外义务的，按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。

被投资单位以后期间实现盈利的，公司在扣除未确认的亏损分担额后，按与上述相反的顺序处理，减记已确认预计负债的账面余额、恢复其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益及长期股权投资的账面价值，同时确认投资收益。

(3) 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

按照合同约定对某项经济活动所共有的控制，仅在与该项经济活动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时存在，则视为与其他方对被投资单位实施共同控制；对一个企业的财务和经营决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，则视为投资企业能够对被投资单位施加重大影响。

(4) 减值测试方法及减值准备计提方法

重大影响以下的、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，其减值损失是根据其账面价值与按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进行确定。

除因企业合并形成的商誉以外的存在减值迹象的其他长期股权投资，如果可收回金额的计量结果表明，该长期股权投资的可收回金额低于其账面价值的，将差额确认为减值损失。

因企业合并形成的商誉，无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。

长期股权投资减值损失一经确认，不再转回。

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，并且使用年限超过一年的有形资产。固定资产在同时满足下列条件时予以确认：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) 各类固定资产的折旧方法

固定资产折旧采用年限平均法分类计提，根据固定资产类别、预计使用寿命和预计净残值率确定折旧率。已计提固定资产减值的固定资产按提取固定资产减值后的固定资产价值在剩余可使用年限内提取折旧。

各类固定资产的预计使用寿命和年折旧率如下：

固定资产类别	折旧年限	预计净残值率	年折旧率
房屋建筑物	20-30	5%	4.75-3.17%
运输设备	5-12	5%	19.00-7.92%
电子设备	5	5%	19.00%
其他设备	5	5%	19.00%

(3) 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

在每期末判断固定资产是否存在可能发生减值的迹象。

固定资产存在减值迹象的，估计其可收回金额。可收回金额根据固定资产的公允价值减去处置费用后的净额与固定资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当固定资产的可收回金额低于其账面价值的，将固定资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为固定资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的固定资产减值准备。

固定资产减值损失确认后，减值固定资产的折旧在未来期间作相应调整，以使该固定资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的固定资产账面价值（扣除预计净残值）。

固定资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

有迹象表明一项固定资产可能发生减值的，企业以单项固定资产为基础估计其可收回金额。企业难以对单项固定资产的可收回金额进行估计的，以该固定资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

在建工程

(1) 在建工程类别

在建工程以立项项目分类核算。

(2) 在建工程结转为固定资产的标准和时点

在建工程项目按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的全部支出，作为固定资产的入账价值。所建造的固定资产在建工程已达到预定可使用状态，但尚未办理竣工决算的，自达到预定可使用状态之日起，根据工程预算、造价或者工程实际成本等，按估计的价值转入固定资产，并按本公司固定资产折旧政策计提固定资产的折旧，待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不调整原已计提的折旧额。

(3) 在建工程的减值测试方法、减值准备计提方法

公司在每期末判断在建工程是否存在可能发生减值的迹象。

在建工程存在减值迹象的，估计其可收回金额。可收回金额根据在建工程的公允价值减去处置费用后的净额与在建工程预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当在建工程的可收回金额低于其账面价值的，将在建工程的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为在建工程减值损失，计入当期损益，同时计提相应的在建工程减值准备。

在建工程的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

有迹象表明一项在建工程可能发生减值的，企业以单项在建工程为基础估计其可收回金额。企业难以对单项在建工程的可收回金额进行估计的，以该在建工程所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

借款费用

(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。

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：① 资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；② 借款费用已经发生；③ 为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

(2) 借款费用资本化期间

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。

当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。当购建或者生产符合资本化条件的资产中部分项目分别完工且可单独使用时，该部分资产借款费用停止资本化。购建或者生产的资产的各部分分别完工，但必须等到整体完工后才可使用或可对外销售的，在该资产整体完工时停止借款费用资本化。

(3) 暂停资本化期间

符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生的非正常中断、且中断时间连续超过3个月的，则借款费用暂停资本化；该项中断如是所购建或生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或

者可销售状态必要的程序，则借款费用继续资本化。在中断期间发生的借款费用确认为当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始后借款费用继续资本化。

(4) 借款费用资本化金额的计算方法

专门借款的利息费用（扣除尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或者进行暂时性投资取得的投资收益）及其辅助费用在所购建或者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前，予以资本化。

根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数（按每月月末平均）乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

借款存在折价或者溢价的，按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或者溢价金额，调整每期利息金额。

无形资产

(1) 无形资产的计价方法

① 公司取得无形资产时按成本进行初始计量。

外购无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。

债务重组取得债务人用以抵债的无形资产，以该无形资产的公允价值为基础确定其入账价值，并将重组债务的账面价值与该用以抵债的无形资产公允价值之间的差额，计入当期损益。

在非货币性资产交换具备商业实质且换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的无形资产以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入无形资产的成本，不确认损益。

以同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按被合并方的账面价值确定其入账价值；以非同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按公允价值确定其入账价值。

内部自行开发的无形资产，其成本包括：开发该无形资产时耗用的材料、劳务成本、注册费、在开发过程中使用的其他专利权和特许权的摊销以及满足资本化条件的利息费用，以及为使该无形资产达到预定用途前所发生的其他直接费用。

② 后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

对于使用寿命有限的无形资产，在为企业带来经济利益的期限内按直线法摊销；无法预见无形资产为企业带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产，不予摊销。

(2) 无形资产使用寿命及摊销

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。无形资产的使用寿命为有限的，估计该使用寿命的年限或者构成使用寿命的产量等类似计量单位数量；无法预见无形资产为企业带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产。

使用寿命有限的无形资产，自无形资产可供使用时起，选择反映与该项无形资产有关的经济利益的预期实现方式进行摊销，无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销。其应摊销金额为其成本扣除预计残值后的金额。至少于每年年度终了，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计不同的，应改变摊销期限和摊销方法。

使用寿命不确定的无形资产不进行摊销，在每个会计期间对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核。如果有证据表明无形资产的使用寿命是有限的，估计其使用寿命，并按使用寿命有限的无形资产处理。

无形资产预期不能为企业带来经济利益的，将该无形资产的账面价值予以转销。

(3) 无形资产减值准备的计提

对于使用寿命确定的无形资产，如有明显减值迹象的，期末进行减值测试。对于使用寿命不确定的无形资产，每期末进行减值测试。

对无形资产进行减值测试，估计其可收回金额。可收回金额根据无形资产的公允价值减去处置费用后的净额与无形资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当无形资产的可收回金额低于其账面价值的，将无形资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为无形资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的无形资产减值准备。

无形资产减值损失确认后，减值无形资产的折耗或者摊销费用在未来期间作相应调整，以使该无形资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的无形资产账面价值（扣除预计净残值）。

无形资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

有迹象表明一项无形资产可能发生减值的，公司以单项无形资产为基础估计其可收回金额。公司难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该无形资产所属的资产组为基础确定无形资产组的可收回金额。

（4）划分公司内部研究开发项目的研究阶段和开发阶段具体标准

研究阶段：为获取并理解新的科学或技术知识等而进行的独创性的有计划调查、研究活动的阶段。

开发阶段：在进行商业性生产或使用前，将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等活动的阶段。

内部研究开发项目研究阶段的支出，在发生时计入当期损益。

（5）开发阶段支出符合资本化的具体标准

内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件时确认为无形资产：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，能够证明其有用性；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。

长期待摊费用

长期待摊费用是指已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在1年以上的各项费用，采用直线法在收益年限内进行摊销，无明确受益期的按5年平均摊销。

预计负债

（1）预计负债的确认原则

若与或有事项相关的义务同时符合以下条件，公司将其确认为负债：

- ① 该义务是本公司承担的现时义务；
- ② 该义务的履行很可能导致经济利益流出本公司；
- ③ 该义务的金额能够可靠地计量。

（2）预计负债的计量

本公司预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。

本公司在确定最佳估计数时，综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。对于货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。

最佳估计数分别以下情况处理：

所需支出存在一个连续范围（或区间），且该范围内各种结果发生的可能性相同的，则最佳估计数按照该范围的中间值即上下限金额的平均数确定。

所需支出不存在一个连续范围（或区间），或虽然存在一个连续范围但该范围内各种结果发生的可能性不相同的，如或有事项涉及单个项目的，则最佳估计数按照最可能发生金额确定；如或有事项涉及多个项目的，则最佳估计数按各种可能结果及相关概率计算确定。

本公司清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的，补偿金额在基本确定能够收到时，作为资产单独确认，确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

收入确认原则

（1）商品销售

公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方；公司既没有保留与所有权相联系的继续管理权，也没有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企业；相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认商品销售收入实现。

房地产销售收入确认的具体条件：房地产开发项目工程已经竣工并经有关部门验收合格；签订了销售合同，并履行了合同规定的义务，向客户交付房屋或已发出正式书面交房通知书；取得了销售价款或确信可以取得；成本能够可靠地计量。

（2）提供劳务

在资产负债表日提供劳务交易结果能够可靠估计的，采用完工百分比法确认提供劳务收入，不能够可靠估计的，分别下列情况处理：①已经发生的劳务成本预计能够得到补偿的，按照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。②已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿的，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认提供劳务收入。

物业管理收入：本公司在物业管理服务已提供，与物业管理服务有关的经济利益能够流入企业，与物业管理有关成本能够可靠地计量时，确认物业管理收入的实现。

(3) 让渡资产使用权

与交易相关的经济利益很可能流入公司；收入的金额能够可靠地计量时，分别下列情况确定让渡资产使用权收入金额：

①利息收入金额，按照他人使用本公司货币资金的时间和实际利率计算确定。

②使用费收入金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

③出租物业收入：具有承租人认可的租赁合同、协议或其他结算通知书；履行了合同规定的义务，开具租赁发票且价款已经取得或确信可以取得；出租资产的成本能够可靠地计量。

政府补助

(1) 政府补助，是本公司从政府无偿取得的货币性资产与非货币性资产。分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

(2) 会计处理方法

与购建固定资产、无形资产等长期资产相关的政府补助，确认为递延收益，按照所建造或购买的资产使用年限分期计入营业外收入；

与收益相关的政府补助，用于补偿企业以后期间的相关费用或损失的，取得时确认为递延收益，在确认相关费用的期间计入当期营业外收入；用于补偿企业已发生的相关费用或损失的，取得时直接计入当期营业外收入。

递延所得税资产和递延所得税负债

所得税的会计处理采用资产负债表债务法，在取得资产、负债时确定其计税基础，资产、负债的账面价值与其计税基础存在差异的，确认所产生的递延所得税资产或递延所得税负债。

当期所得税和递延所得税作为所得税费用计入当期损益。

(1) 递延所得税资产的确认依据

公司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，确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

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，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，减记的金额转回。

(2) 确认递延所得税负债的依据

公司将当期与以前期间应交未交的应纳税暂时性差异确认为递延所得税负债。但不包括商誉、非企业合并形成的交易且该交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额所形成的暂时性差异。

主要会计政策、会计估计的变更

本报告期主要会计政策和会计估计未变更。

前期会计差错更正

本年度内本公司未发生前期差错更正

注释三、税项

纳入合并报表的各公司适用的主要税种及税率如下：

1、营业税：房地产销售收入、物业管理收入、租赁收入适用营业税，税率为5%。

2、城市维护建设税及教育费附加：按应计营业税额计征7%城市维护建设税，3%教育费附加和1%地方教育附加费；子公司南京东方房地产开发有限公司享受外商投资企业税收优惠政策，免征城市维

护建设税和教育费附加；子公司苏州栖霞建设有限公司（以下简称苏州公司）享受苏州工业园区税收优惠政策，按5%计征城市维护建设税。

3、企业所得税：本公司及子公司企业所得税税率均为25%。

本公司及子公司根据国税发（2009）31号文“房地产开发经营业务企业所得税处理办法”的相关规定，房地产开发企业在未完工前采取预售方式销售取得的预售收入，按照规定的预计计税毛利率分季计算出预计毛利额，计入当期应纳税所得额。企业开发产品完工、结算计税成本后，将实际毛利率与其对应的预计毛利率之间的差额，计入当年度应纳税所得额。

4、土地增值税：根据财政部和国家税务总局财法字[1995]7号文、财税字[1999]293号文、国税发（2006）187号、苏地税发（2007）75号文、宁地税发（2007）154号文以及苏地税函（2009）120号文的规定，公司实行预缴土地增值税，项目开发完成后办理土地增值税清算，本公司及各子公司的土地增值税预征按各公司所在地的政策执行，截止本报告期末，本公司房地产开发项目均在江苏省内。

注释四、企业合并及合并财务报表

子公司情况

(1) 通过设立或投资等方式取得的子公司

子公司名称	子公司类型	注册地	企业性质	注册资本	经营范围	本公司期末实际投资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	本公司持股比例	本公司表决权比例	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
南京东方房地产开发有限公司	控股子公司	南京市栖霞区和燕路	中外合资	252万美元	房地产开发经营、销售等	1,227万元	0.00	75%	75%	是	25,866,353.80	0.00	
无锡栖霞建设有限公司	控股子公司	无锡蠡园开发区	有限公司	2亿元	房地产开发经营、销售等	1.4亿元	0.00	70%	70%	是	74,020,086.99	0.00	0.00
南京栖霞建设仙林有限公司	控股子公司	南京市栖霞区和燕路	有限公司	2亿元	房地产开发经营、销售等	1.02亿元	0.00	51%	51%	是	145,216,423.53	0.00	0.00
苏州栖霞建设有限责任公司	控股子公司	苏州工业园区胜浦镇	有限公司	3.6亿元	房地产开发经营、销售等	1.80亿元	0.00	50%	50%	是	209,859,622.99	0.00	0.00
无锡锡山栖霞建设有限公司	全资子公司	无锡锡山区东北塘镇	有限公司	5000万元	房地产开发经营、销售等	5000万元	0.00	100%	100%	是	0.00	0.00	0.00
南京栖霞建设鑫南置业有限公司	控股子公司	南京市栖霞区和燕路	有限公司	1亿元	房地产开发经营、销售等	1400万元	0.00	70%	70%	是	6,000,000.00	0.00	0.00
南京卓辰投资有限公司	全资子公司	南京市栖霞区和燕路	有限公司	1000万元	房地产开发经营、销售等	1000万元	0.00	100%	100%	是	0.00	0.00	0.00
苏州卓辰置业有限公司	全资子公司	苏州工业园区娄葑镇	有限公司	5000万元	房地产开发经营、销售等	5000万元	0.00	100%	100%	是	0.00	0.00	0.00

本公司将拥有半数表决权的子公司纳入合并范围的原因说明：

本公司于2003年投资苏州公司，本公司持股比例为50%，为苏州公司第一大股东，苏州公司的主要管理人员由本公司派出，对该公司的财务和经营具有实际控制，纳入合并报表范围。

(2) 通过同一控制下的企业合并取得的子公司

子公司名称	子公司类型	注册地	企业性质	注册资本	经营范围	本公司期末实际投资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	本公司持股比例	本公司表决权比例	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
南京栖霞建设集团物业有限公司	控股子公司	南京市栖霞区和燕路	有限公司	500万元	物业管理等	396万元	0.00	70%	70%	是	3,630,352.11	0.00	0.00

合并范围发生变更的说明

与上期相比本期新增3家合并单位，原因为本期新设3家子公司，分别为南京栖霞建设鑫南置业有限公司、南京卓辰投资有限公司和苏州卓辰置业有限公司。

本期新纳入合并范围的主体

(1) 本期新纳入合并范围的子公司

名称	期末净资产	本期净利润
南京鑫南置业有限公司	2,000	0.00
苏州卓辰置业有限公司	5,000	0.00

单位：万元

南京卓辰投资有限公司

998.95

-1.05

注释五、合并会计报表主要项目注释

1、货币资金

项 目	2009.12.31			2008.12.31		
	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						
人民币			44,235.51			73,257.73
银行存款						
美元	82,167.61	6.8282	561,056.87	82,113.64	6.8346	561,213.88
港元	128,390.25	0.8848	113,047.62	128,373.60	0.88189	113,131.80
人民币			1,482,945,907.06			1,068,838,575.30
小 计			1,483,620,011.55			1,069,512,920.98
其他货币资金						
人民币			58,116,415.56			35,643,425.86
合 计			1,541,780,662.62			1,105,229,604.57
其中：美元	82,167.61	6.8282	561,056.87	82,113.64	6.8346	561,213.88
港元	128,390.25	0.8848	113,047.62	128,373.60	0.88189	113,131.80

(1) 其中：2009年12月31日其他货币资金中使用受限情况如下：

项 目	2009.12.31	2008.12.31
银行承兑汇票保证金	0.00	20,000,000.00
按揭保证金	58,116,415.56	15,643,425.86
合 计	58,116,415.56	35,643,425.86

2、交易性金融资产

项 目	2009.12.31	2008.12.31
交易性股票投资公允价值	88,180.00	0.00
合 计	88,180.00	0.00

3、应收账款

(1) 应收账款按种类披露

项 目	2009.12.31				2008.12.31			
	账面余额	比例	坏账准备	比例	账面余额	比例	坏账准备	比例
单项金额重大	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%
单项金额不重大但按信用风险特征组合后风险较大	33,440,006.40	100.00%	2,015,775.45	100.00%	1,244,521.57	100.00%	75,389.30	100.00%
其他金额不重大	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%
合 计	33,440,006.40	100.00%	2,015,775.45	100.00%	1,244,521.57	100.00%	75,389.30	100.00%

(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账款：

账 龄	2009.12.31			2008.12.31		
	金 额	比 例	坏账准备	金 额	比 例	坏账准备

一年以内	32,968,732.40	98.59%	1,978,073.53	1,238,651.27	99.53%	74,319.08
一至两年	471,274.00	1.41%	37,701.92	840.30	0.07%	67.22
两至三年	0.00	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00
三年以上	0.00	0.00%	0.00	5,030.00	0.40%	1,003.00
合计	33,440,006.40	100.00%	2,015,775.45	1,244,521.57	100.00%	75,389.30

(3) 2009年12月31日应收账款余额中无持本公司5%以上(含5%)表决权股份的股东单位欠款。

(4) 应收账款期末数比期初数增加32,195,484.83元, 增加比例为2,586.98%, 增加原因为本期增加应收无锡置业担保公司公积金贷款。

4、预付账款

(1) 账龄分析

项 目	2009.12.31		2008.12.31	
	金 额	比 例	金 额	比 例
a. 工程项目预付款				
一年以内	136,402,575.82	15.87%	151,898,270.24	78.13%
一至两年	47,019,399.52	5.47%	20,981,585.76	10.80%
两至三年	1,430,000.00	0.17%	5,875,651.93	3.02%
三年以上	0.00	0.00%	2,477,207.61	1.27%
小 计	184,851,975.34	21.51%	181,232,715.54	93.22%
b. 其他预付款				
一年以内	666,951,859.33	77.62%	12,681,007.11	6.53%
一至两年	7,510,536.11	0.87%	211,262.32	0.11%
两至三年	0.00	0.00%	103,500.00	0.05%
三年以上	3,000.00	0.00%	182,000.00	0.09%
小 计	674,465,395.44	78.49%	13,177,769.43	6.78%
合 计	859,317,370.78	100.00%	194,410,484.97	100.00%

(2) 账龄超过一年的重要预付账款:

单 位 名 称	金 额	未 及 时 结 算 的 原 因
南通四建集团有限公司南京分公司	8,324,676.00	预付工程款, 尚未完工结算
南京市第四建筑工程有限公司	8,171,118.50	预付工程款, 尚未完工结算
工行苏州工业园区园区支行	7,486,111.12	预付的银行贷款承诺费
金坛市建筑安装工程公司南京分公司	4,189,270.00	预付工程款, 尚未完工结算
香港华艺设计顾问(深圳)有限公司	2,516,333.00	预付工程款, 尚未完工结算

(3) 期末金额较大的预付账款:

项 目	金 额	性 质 或 内 容
苏州市国土资源局	555,051,053.13	预付土地款
南京华德美居购物中心有限公司	110,000,000.00	预付收购百安居物业款
南通四建集团有限公司南京分公司	14,265,133.23	预付工程款
江苏通州四建集团有限公司南京分公司	13,825,919.00	预付工程款
金坛市建筑安装工程公司南京分公司	13,508,572.21	预付工程款

- (4) 2009年12月31日预付账款余额中无持有本公司5%以上（含5%）表决权股份的股东欠款。
 (5) 预付账款期末数比期初数增加664,906,885.81元，增加比例为342.01%，增加原因为预付土地款和收购百安居物业款。
 (6) 各工程项目预付款情况如下：

工程项目	2009.12.31	2008.12.31
上城风景二期	66,957,096.76	52,451,430.70
百水芋城二期	33,115,508.65	7,741,324.00
上城风景一期	9,552,513.90	240,000.00
东方天郡西区	0.00	83,568,518.84
枫情水岸二期	0.00	12,888,025.47
自由水岸二期	0.00	16,646,589.53
瑜憬湾花园三期	19,392,680.51	0.00
无锡东北塘	2,970,000.00	0.00
南京栖霞	52,864,175.52	7,696,827.00
合计	184,851,975.34	181,232,715.54

5、其他应收款

(1) 其他应收款按种类披露

项目	2009.12.31				2008.12.31			
	账面余额	比例	坏账准备	比例	账面余额	比例	坏账准备	比例
单项金额重大	181,361,862.00	95.76%	1,050,718.75	52.11%	159,895,584.38	96.33%	1,165,244.83	63.81%
单项金额不重大但按信用风险特征组合后风险较大	7,652,646.55	4.04%	582,989.11	28.91%	5,920,352.89	3.57%	648,587.46	35.52%
其他金额不重大	382,553.09	0.20%	382,553.09	18.98%	179,480.22	0.10%	12,360.00	0.67%
合计	189,397,061.64	100.00%	2,016,260.95	100.00%	165,995,417.49	100.00%	1,826,192.29	100.00%

(2) 期末单项金额重大或虽不重大但单独进行减值测试的其他应收款坏账准备计提：

应收账款内容	账面余额	坏账金额	计提比例	理由
无锡市国土资源局	142,970,000.00	0.00	0.00%	应收回土地款,不存在收回风险
无锡市国土资源局	27,630,000.00	0.00	0.00%	投标竞拍土地保证金,期后已收回
无锡市住房置业担保有限公司	8,000,000.00	640,000.00	8.00%	账龄分析
无锡市建筑墙体材料改革办公室	2,761,862.00	410,718.75	8.00%-20%	账龄分析
其他金额不重大	382,553.09	382,553.09	100.00%	代付款项等,收回可能性很小
合计	181,744,415.09	1,433,271.84		

(3) 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：

账龄	2009.12.31			2008.12.31		
	金额	比例	坏账准备	金额	比例	坏账准备
一年以内	4,789,168.68	53.02%	194,109.04	2,871,497.87	48.50%	168,167.74
一至两年	1,272,136.37	20.87%	102,003.58	539,903.78	9.12%	43,192.31
两至三年	313,918.02	5.15%	31,391.80	651,310.35	11.00%	65,131.04
三年以上	1,277,423.48	20.96%	255,484.69	1,857,640.89	31.38%	372,096.37

合计	<u>7,652,646.55</u>	100.00%	<u>582,989.11</u>	<u>5,920,352.89</u>	100.00%	<u>648,587.46</u>
----	---------------------	---------	-------------------	---------------------	---------	-------------------

(4) 2009年12月31日其他应收款余额中无持有本公司5%以上(含5%)表决权股份的股东欠款。

(5) 2009年12月31日其他应收款余额中无应收关联方款项。

(6) 其他应收款金额前五名单位情况

单位名称	金额	年限	占其他应收款总额比例
无锡市国土资源局	170,600,000.00	一至两年	90.08%
无锡市住房置业担保有限公司	8,000,000.00	一至两年	4.22%
无锡市建筑墙体材料改革办公室	2,761,862.00	一至四年	1.46%
江苏省电力公司南京供电公司	500,000.00	一至两年	0.26%
南京栖霞供电公司	368,195.00	一至三年	0.19%
合计	<u>182,230,057.00</u>		96.21%

6、存货

(1) 存货分类

项目	2009.12.31		2008.12.31	
	金额	存货跌价准备	金额	存货跌价准备
原材料	174,979.76	0.00	154,819.57	0.00
低值易耗品	7,022.10	0.00	9,538.44	0.00
周转材料	61,033.12	0.00	55,771.10	0.00
拟开发土地	1,112,319,241.41	23,800,000.00	779,318,281.41	23,800,000.00
开发成本	2,713,013,629.24	0.00	3,249,546,559.05	0.00
开发产品	2,357,645,997.61	0.00	1,724,853,358.53	0.00
合计	<u>6,183,221,903.24</u>	<u>23,800,000.00</u>	<u>5,753,938,328.10</u>	<u>23,800,000.00</u>

注：其中部分房地产开发项目的土地使用权用于银行借款抵押，详见注释八、2、抵押资产情况。

a. 拟开发土地

项目名称	土地面积	拟开发 建筑面积	预计 开工时间	2009.12.31	2008.12.31
南京仙林2007G84地块	104,684m ²	229,900m ²	2010.12	1,112,319,241.41	779,318,281.41
合计				<u>1,112,319,241.41</u>	<u>779,318,281.41</u>

b. 开发成本

项目名称	开工时间	预计 竣工时间	预计总投资	2009.12.31	2008.12.31
南京栖霞园	2006.06	2009.06	25,763万	0.00	62,101,443.21
南京栖霞庭	2008.03	2010.12	61,300万	306,568,550.47	163,952,496.89
上城风景二期	2007.12	2010.06	52,390万	371,350,972.25	282,738,309.45
百水芊城二期	2008.09	2011.12	37,000万	77,815,416.64	34,129,515.97
东方天郡西区	2006.09	2009.06	34,327万	0.00	124,021,729.70
上城风景一期	2006.10	2010.12	15,160万	81,749,866.28	54,072,892.71
枫情水岸二期	2006.11	2009.12	58,293万	0.00	305,021,346.45

自由水岸二期	2006.12	2009.12	35,081万	0.00	207,237,763.30
瑜憬湾花园二期	2006.06	2009.12	44,272万	0.00	269,833,268.02
瑜憬湾花园三期	2008.03	2011.12	68,432万	304,973,625.11	271,326,155.73
瑜憬湾花园四期	2010.06	2012.12	37,500万	60,419,470.30	47,392,727.23
无锡栖园一期	2010.04	2012.06	85,000万	473,727,772.50	444,519,258.69
无锡东北塘	2010.06	2014.12	280,300万	1,036,407,955.69	983,199,651.70
合计				2,713,013,629.24	3,249,546,559.05

注：2009年3月28日，本公司与无锡市国土资源局签署了解除无锡第九棉纺织厂地块锡国土合（2007）第31号《国有土地使用权出让合同》协议书。

c. 开发产品

项目名称	竣工时间	2009.1.1	本期增加	本期减少	2009.12.31
天悦花园	2005.12	2,292,616.12	0.00	498,706.52	1,793,909.60
天泓山庄	2007.06	119,115,683.54	9,461,541.02	100,424,329.70	28,152,894.86
百水芊城一期	2005.02	18,498,660.37	2,746,629.22	10,901,083.70	10,344,205.89
云锦美地	2006.12	13,370,090.63	4,251,970.37	7,091,013.12	10,531,047.88
汇林绿洲	2006.09	10,752,399.99	4,585,814.88	13,699,781.59	1,638,433.28
南京栖园	2008.06	684,064,952.99	257,627,393.88	373,102,936.98	568,589,409.89
东方天郡东区	2007.12	31,182,257.54	0.00	20,796,775.68	10,385,481.86
东方天郡西区	2009.03	248,896,830.66	343,266,495.95	459,532,919.80	132,630,406.81
上城风景一期	2008.06	107,830,039.29	0.00	69,922,676.58	37,907,362.71
东方城	2004.03	7,069,993.10	0.00	539,685.36	6,530,307.74
枫情水岸	2009.12	80,851,944.42	582,932,016.76	56,271,425.62	607,512,535.56
自由水岸	2009.12	213,929,766.06	350,810,406.15	110,452,333.29	454,287,838.92
瑜憬湾花园一期	2009.12	186,998,123.82	8,988,815.90	151,362,645.05	44,624,294.67
瑜憬湾花园二期	2009.12	0.00	442,717,867.94	0.00	442,717,867.94
合计		1,724,853,358.53	2,007,388,952.07	1,374,596,312.99	2,357,645,997.61

(2) 存货说明（计入开发成本的借款费用资本化金额）

项目名称	2009.1.1	本期增加	本期减少 (结转开发产品)	2009.12.31
南京栖园	22,430,670.70	4,159,908.37	26,590,579.07	0.00
南京栖庭	24,272,350.12	14,510,940.81	0.00	38,783,290.93
上城风景二期	27,126,671.00	21,954,456.89	0.00	49,081,127.89
百水芊城二期	3,401,115.40	3,828,468.68	0.00	7,229,584.08
东方天郡西区	20,618,157.71	1,770,896.53	22,389,054.24	0.00
上城风景一期	2,780,350.97	2,688,919.30	0.00	5,469,270.27
枫情水岸二期	28,958,454.12	8,508,570.81	37,467,024.93	0.00
自由水岸二期	27,958,444.24	6,003,276.15	33,961,720.39	0.00
瑜憬湾花园二期	33,164,358.79	19,271,330.73	52,435,689.52	0.00
瑜憬湾花园三期	35,768,972.15	16,769,492.42	0.00	52,538,464.57
瑜憬湾花园四期	4,330,250.65	4,829,320.50	0.00	9,159,571.15
无锡栖园一期	40,272,526.47	27,469,517.80	0.00	67,742,044.27
无锡东北塘	76,972,000.00	50,982,706.25	0.00	127,954,706.25
合计	348,054,322.32	182,747,805.24	172,844,068.15	357,958,059.41

(3) 存货跌价准备

项 目	2009.1.1	本期计提额	本期减少额		2009.12.31
			转回	转销	
拟开发土地					
—南京仙林2007G84地块	23,800,000.00	0.00	0.00	0.00	23,800,000.00
合 计	23,800,000.00	0.00	0.00	0.00	23,800,000.00

存货跌价准备说明：

本公司对仙林2007G84地块计提存货跌价准备2,380万元。该地块由本公司2007年以111,000万元拍得，按规定需缴纳契税4,440万元，该地块购置成本合计为115,440万元。上期末，根据开发该地块所产生的未来可变现净值与预计未来开发成本的差额计提存货跌价准备2,380万元。本期末对该地块重新进行减值测试，与上期计提的存货跌价准备金额相比无重大差异。

除上述项目外，本公司及子公司其他各存货项目的账面成本均低于可变现净值，故对其他存货项目未计提存货跌价准备。

7、对合营企业投资和联营企业投资

单位：万元

被投资单位名称	企业类型	注册地	法定代 表人	业务性质	注册资本	本企业持 股比例	本企业表 决权比例	期末资 产总额	期末 负债总额	期末净资 产总额	本期营业 收入总额	本期净 利润
联营企业												
南京迈燕房地产开发 有限公司	有限 公司	南京栖 霞区	江劲松	房地产相关	4,800	48.96%	48.96%	10,197.31	5,000	4,797.31	0.00	-2.69

8、长期股权投资

(1) 长期股权投资明细情况

被投资单位名称	核算 方法	初始 投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	持股比例	表决权比例	减值准备	本期 现 金红利
南京迈燕房地产开发 有限公司	权益法	23,500,000.00	0.00	23,486,853.16	23,486,853.16	48.96%	48.96%	0.00	0.00
广东棕榈园林股 份有限公司	成本法	21,000,000.00	21,000,000.00	0.00	21,000,000.00	9.92%	9.92%	0.00	435,000
合 计		44,500,000.00	21,000,000.00	23,486,853.16	44,486,853.16			0.00	435,000

注：本公司第四届董事会第六次会议决议审议通过了《关于投资设立南京迈燕房地产开发有限公司的议案》，本公司于2009年9月和11月分别出资470万元和1,880万元认购该公司2,350万股股份，占该公司总股本的48.96%。

(2) 长期投资减值准备

本公司长期股权投资的账面价值均低于其可收回金额，故未计提长期投资减值准备

9、投资性房地产

本公司投资性房地产均为本公司及子公司开发的房地产项目转入，采用成本模式进行后续计量。

项 目	2009.1.1	本期增加额		本期减少额		2009.12.31
		自用房地产 或存货转入	本期折旧 或摊销	处 置		
投资性房地产原价	18,629,860.73	15,897,537.32	—	0.00		34,527,398.05
减：成本摊销	2,947,089.31	—	910,704.95	0.00		3,857,794.26
投资性房地产账面价值	15,682,771.42	15,897,537.32	910,704.95	0.00		30,669,603.79

期末投资性房地产明细如下：

项目名称	建筑面积	原始成本	账面净值
红山山庄门面房	496.87m ²	1,075,882.55	650,012.55
天悦花园1A幢门面房	550.00m ²	1,138,670.92	877,251.00
云锦美地五组团门面房	3638.00m ²	14,035,876.94	11,202,384.27

天悦花园53幢一楼	843.02m ²	1,748,937.72	1,617,403.00
东方城初阳园门面房	297.90m ²	630,492.60	450,802.20
东方天郡B区商业街	1,912.18m ²	14,594,637.36	14,594,637.36
上林苑07幢门面房	348.84m ²	1,302,899.96	1,277,113.41
合计		<u>34,527,398.05</u>	<u>30,669,603.79</u>

10、固定资产及累计折旧

类别	2009.1.1	本期增加	本期减少	2009.12.31
一、固定资产原值				
房屋建筑物	31,647,900.15	0.00	0.00	31,647,900.15
电子设备	6,754,221.13	462,827.00	43,200.00	7,173,848.13
运输设备	11,904,110.01	518,351.00	730,300.00	11,692,161.01
其他设备	1,590,046.97	149,267.37	0.00	1,739,314.34
固定资产装修费	7,272,680.64	398,141.02	0.00	7,670,821.66
固定资产原值合计	<u>59,168,958.90</u>	<u>1,528,586.39</u>	<u>773,500.00</u>	<u>59,924,045.29</u>
二、累计折旧				
房屋建筑物	7,844,883.03	1,503,293.59	0.00	9,348,176.62
电子设备	3,903,896.82	951,576.09	11,667.13	4,843,805.78
运输设备	5,525,337.69	1,481,113.16	693,785.00	6,312,665.85
其他设备	970,081.78	215,472.78	0.00	1,185,554.56
固定资产装修费	5,349,346.08	1,157,610.98	0.00	6,506,957.06
累计折旧合计	<u>23,593,545.40</u>	<u>5,309,066.60</u>	<u>705,452.13</u>	<u>28,197,159.87</u>
三、固定资产账面净值				
房屋建筑物	23,803,017.12	-1,503,293.59	0.00	22,299,723.53
电子设备	2,850,324.31	-488,749.09	31,532.87	2,330,042.35
运输设备	6,378,772.32	-962,762.16	36,515.00	5,379,495.16
其他设备	619,965.19	-66,205.41	0.00	553,759.78
固定资产装修费	1,923,334.56	-759,469.96	0.00	1,163,864.60
固定资产净值合计	<u>35,575,413.50</u>	<u>-3,780,480.21</u>	<u>68,047.87</u>	<u>31,726,885.42</u>
四、固定资产减值准备				
房屋建筑物	0.00	0.00	0.00	0.00
电子设备	0.00	0.00	0.00	0.00
运输设备	0.00	0.00	0.00	0.00
其他设备	0.00	0.00	0.00	0.00
固定资产装修费	0.00	0.00	0.00	0.00
固定资产减值准备合计	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>
五、固定资产价值				
房屋建筑物	23,803,017.12	-1,503,293.59	0.00	22,299,723.53
电子设备	2,850,324.31	-488,749.09	31,532.87	2,330,042.35
运输设备	6,378,772.32	-962,762.16	36,515.00	5,379,495.16
其他设备	619,965.19	-66,205.41	0.00	553,759.78
固定资产装修费	1,923,334.56	-759,469.96	0.00	1,163,864.60
固定资产价值合计	<u>35,575,413.50</u>	<u>-3,780,480.21</u>	<u>68,047.87</u>	<u>31,726,885.42</u>

注：截止2009年12月31日，本公司固定资产的账面价值均低于可收回金额，故未计提固定资产减值准备。

11、无形资产

项 目	2009.1.1	本期增加	本期减少	2009.12.31
一、无形资产原值				
办公管理财务软件系统	2,853,576.00	253,400.00	0.00	3,106,976.00
无形资产原值合计	2,853,576.00	253,400.00	0.00	3,106,976.00
二、累计摊销合计				
办公管理财务软件系统	2,250,852.36	270,921.27	0.00	2,521,773.63
累计摊销合计	2,250,852.36	270,921.27	0.00	2,521,773.63
三、无形资产净值				
办公管理财务软件系统	602,723.64	-17,521.27	0.00	585,202.37
无形资产净值合计	602,723.64	-17,521.27	0.00	585,202.37
四、无形资产减值准备合计				
办公管理财务软件系统	0.00	0.00	0.00	0.00
无形资产减值准备合计	0.00	0.00	0.00	0.00
五、无形资产账面价值合计				
办公管理财务软件系统	602,723.64	-17,521.27	0.00	585,202.37
无形资产价值合计	602,723.64	-17,521.27	0.00	585,202.37

注：截止2009年12月31日，本公司无形资产不存在需计提减值准备的情况。

12、递延所得税资产

(1) 已确认的递延所得税资产

项 目	2009.12.31	2008.12.31
计提坏帐准备	806,138.35	460,008.89
计提存货跌价准备	5,950,000.00	5,950,000.00
投资性房地产成本摊销计税差异	377,869.24	586,843.56
固定资产折旧计税差异	1,021,361.14	825,578.29
预收帐款预缴所得税	52,838,663.21	5,610,930.05
三年以上未支付的负债	905,322.12	386,084.01
预提土地增值税	35,188,155.87	22,612,972.74
待弥补亏损	105,053.56	34,855.09
合并报表委托贷款收益资本化利息抵销	6,703,204.67	1,854,201.43
预估成本	10,015,461.91	10,339,266.71
其他	1,046,987.44	333,000.00
合 计	114,958,217.51	48,993,740.77

(2) 各项递延所得税资产按照预期适用税率25%计量。

13、资产减值准备

项 目	2009.1.1	本期增加额		本期减少额	2009.12.31
		其他增加	本期计提		
坏账准备	1,901,581.59	0.00	2,130,454.81	0.00	4,032,036.40

存货跌价准备	23,800,000.00	0.00	0.00	0.00	23,800,000.00
合计	25,701,581.59	0.00	2,130,454.81	0.00	27,832,036.40

14、短期借款

借款类别	2009.12.31	2008.12.31
信用借款	180,000,000.00	630,000,000.00
保证借款	200,000,000.00	258,000,000.00
合计	380,000,000.00	888,000,000.00

注：截止2009年12月31日，本公司无已到期未偿还的借款。

15、应付票据

类别	2009.12.31	2008.12.31
银行承兑汇票	0.00	20,000,000.00
合计	0.00	20,000,000.00

注：2009年12月31日应付票据余额中无欠持本公司5%以上(含5%)表决权股份的股东票据金额。

16、应付账款

(1) 账龄分析

项 目	2009.12.31		2008.12.31	
	金 额	比 例	金 额	比 例
一年以内	364,434,895.90	93.48%	121,069,769.13	71.03%
一至两年	6,916,038.82	1.77%	32,364,057.77	18.99%
两至三年	11,101,287.97	2.85%	7,072,308.72	4.15%
三年以上	7,401,985.81	1.90%	9,941,866.47	5.83%
合计	389,854,208.50	100.00%	170,448,002.09	100.00%

(2) 2009年12月31日应付账款余额中无欠持本公司5%以上(含5%)表决权股份的股东款项。

(3) 2009年12月31日应付账款余额中关联方欠款为1,739,806.31元，详见注释六、5。

(4) 账龄超过一年的大额应付账款

客户名称	金 额	未偿还原因	备注(期后还款)
南通四建集团有限公司南京分公司	2,734,322.30	质保金	
南通新华建筑安装工程有限公司	1,533,418.76	质保金	
南通四建集团有限公司	1,663,122.60	未结算	
苏州工业园区永盛混凝土制品有限公司	1,074,020.57	未结算	
南通五建建设工程有限公司	971,887.69	质保金	

(5) 应付账款期末数比期初数增加219,406,206.41元，增加比例为128.72%，增加主要原因为：本期枫情水岸二期、自由水岸(IALA国际)二期等项目预估成本所致。

17、预收账款

(1) 账龄分析

项 目	2009.12.31		2008.12.31	
	金 额	比 例	金 额	比 例
一年以内	1,958,810,630.25	95.31%	192,058,161.57	92.07%

一至两年	83,253,591.92	4.05%	1,416,450.80	0.68%
两至三年	517,609.65	0.03%	6,760,490.91	3.24%
三年以上	12,510,336.77	0.61%	8,354,551.65	4.01%
合计	<u>2,055,092,168.59</u>	100.00%	<u>208,589,654.93</u>	100.00%

(2) 2009年12月31日预收账款余额中无预收持有本公司5%以上（含5%）股份的股东单位款项。

(3) 2009年12月31日预收账款余额中无欠关联方款项。

(4) 2009年12月31日预收账款余额中帐龄在一年以上的款项，主要为客户交纳的购房款，其中三年以上的预收账款主要为预收南京市各区拆迁安置办公室等部门百水芊城一期（经济适用房）安置房款。

(5) 2009年12月31日预收账款余额中，房地产项目预收账款为2,049,690,835.44元，预收物业管理费为5,401,333.15元。其中房地产项目预收账款情况如下：

项目名称	2009.12.31	2008.12.31	预计完工时间	预售比例
枫情水岸	440,413,998.00	24,872,262.00	已完工	77.70%
自由水岸(IALA 国际)	397,520,498.00	1,121,908.00	已完工	94.06%
愉憬湾一期	3,197,350.10	5,064,660.00	已完工	95.12%
愉憬湾二期	512,985,459.00	48,140,015.00	已完工	86.20%
愉憬湾三期	45,896,212.00	0.00	未完工	18.34%
东方城	42,000.00	42,000.00	已完工	97.29%
上城风景一期	3,929,601.00	120,000.00	已完工	90.76%
东方天郡东区	1,184,776.00	208,017.00	已完工	97.77%
东方天郡西区	111,151,854.00	52,997,851.00	已完工	96.41%
天泓山庄	2,951,619.00	5,734,292.00	已完工	98.10%
南京栖园	77,639,590.00	8,493,000.00	已完工	60.64%
云锦美地	240,000.00	901,000.00	已完工	99.01%
汇林绿洲	165,000.00	275,000.00	已完工	99.82%
上城风景二期	317,665,326.00	9,127,441.00	未完工	57.65%
百水芊城一期（经济适用房）	12,910,552.34	12,798,770.71	已完工	97.69%
百水芊城二期	121,797,000.00	35,607,600.00	未完工	45.59%
合计	<u>2,049,690,835.44</u>	<u>205,503,816.71</u>		

(6) 预收账款期末数比年初数增加1,846,502,513.66元，增加比例为885.23%，增加原因为：枫情水岸二期、自由水岸(IALA国际)二期、愉憬湾二期和上城风景二期主要在本期预售。

18、应付职工薪酬

项 目	2009.1.1	本期增加	本期减少	2009.12.31
工资、奖金、津贴和补贴	2,038,605.42	55,819,639.96	52,290,504.83	5,567,740.55
职工福利费	0.00	6,073,483.64	6,073,483.64	0.00
社会保险费	9,806.09	8,953,296.07	8,952,629.86	10,472.30
其中：养老保险费	8,088.32	7,229,668.00	7,230,166.11	7,590.21
医疗保险费	2,424.10	1,366,431.61	1,366,249.79	2,605.92
失业保险费	-706.33	179,019.70	178,037.20	276.17
工伤保险费	0.00	68,627.79	68,627.79	0.00
生育保险费	0.00	109,548.97	109,548.97	0.00
住房公积金及住房补贴	19,002.34	3,737,043.80	3,708,928.60	47,117.54

工会会费及教育经费	1,176,008.97	1,248,977.99	1,185,899.83	1,239,087.13
因解除劳动关系给予的补偿	1,332,000.00	1,439,252.33	181,952.33	2,589,300.00
其他	26,861.03	1,097,418.11	1,109,287.52	14,991.62
合计	<u>4,602,283.85</u>	<u>78,369,111.90</u>	<u>73,502,686.61</u>	<u>9,468,709.14</u>

19、应交税费

税种	2009.12.31	2008.12.31	报告期执行的法定税率
营业税	-60,948,283.83	5,395,613.60	5.00%
城市维护建设税	-3,714,456.63	353,202.85	5.00%&7.00%
教育费附加	-2,474,025.87	197,070.96	1.00%&4.00%
企业所得税	88,315,219.73	42,547,061.18	25.00%
土地增值税	-13,250,950.03	1,341,029.60	预缴率1.00%-3.00%
土地使用税	-134,620.92	649,394.93	
房产税	-187,645.59	-159,226.43	
印花税等	126,936.05	169,291.40	
个人所得税	457,929.42	164,473.98	
三项基金	437,758.52	279,417.33	
合计	<u>8,627,860.85</u>	<u>50,937,329.40</u>	

注： 应交税费期末数比期初数减少42,309,548.55元，减少比例为83.06%，主要原因为：枫情水岸二期、自由水岸(IALA国际)二期、愉憬湾二期和上城风景二期主要在前期预售，预缴的营业税和土地增值税增加。

20、其他应付款

(1) 账龄分析

项目	2009.12.31		2008.12.31	
	金额	比例	金额	比例
一年以内	125,273,933.18	63.91%	191,238,568.90	70.41%
一至两年	29,431,043.97	15.01%	75,456,998.17	27.78%
两至三年	36,849,390.01	18.80%	138,774.26	0.05%
三年以上	4,464,294.09	2.28%	4,776,126.75	1.76%
合计	<u>196,018,661.25</u>	100.00%	<u>271,610,468.08</u>	100.00%
其中：预提费用	147,389,211.74		98,466,011.17	

(2) 2009年12月31日其他应付款余额中无欠持本公司5%以上（含5%）表决权股份的股东款项。

(3) 2009年12月31日其他应付款余额中无欠关联方款项。

(4) 账龄超过一年的大额其他应付款

客户名称	金额	未偿还原因
栖霞车位诚意金	2,164,000.00	车位诚意金
江苏省无锡蠡园经济开发区管理委员会	1,500,000.00	拆迁保证金
江浦县永宁劳务公司工程处	253,500.00	未结算
建邺区环境卫生管理所	272,270.00	未结算

(5) 金额较大的其他应付款

客户名称	金额	性质或内容
土地增值税	141,520,375.91	预提土地增值税
贷款利息	5,868,835.83	预提贷款息
代业主扣交契税、维修基金	8,402,614.36	代扣代缴
IAIa国际自由水岸购房诚意金	6,783,130.40	购房诚意金
栖园车位诚意金	3,404,000.00	车位诚意金
江苏省无锡蠡园经济开发区管理委员会	1,500,000.00	拆迁保证金

(6) 按费用类别列示预提费用

费用类别	金额	期末结余原因
土地增值税	141,520,375.91	预提土地增值税，待开发项目完成汇算清缴
贷款利息	5,868,835.83	预提12月结息日至月末银行借款利息

(7) 其他应付款期末数比期初数减少75,591,806.83元，减少比例为27.83%，减少原因主要为：本期向南京市房屋置业担保有限公司归还借款135,440,000.00元。

21、一年内到期的非流动负债

(1) 一年内到期的长期借款

借款类别	2009.12.31	2008.12.31
信用借款	510,000,000.00	590,000,000.00
抵押借款	290,000,000.00	50,000,000.00
保证借款	0.00	660,000,000.00
合计	800,000,000.00	1,300,000,000.00

(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(%)	2009.12.31	2008.12.31
中国建设银行南京中山支行	2008-12-8	2010-12-7	人民币	5.6700%	110,000,000.00	0.00
交通银行南京中央门支行	2008-5-20	2010-5-2	人民币	5.4000%	100,000,000.00	0.00
交通银行南京中央门支行	2008-5-20	2010-5-19	人民币	5.4000%	100,000,000.00	0.00
交通银行南京中央门支行	2008-5-20	2010-5-13	人民币	5.4000%	100,000,000.00	0.00
交通银行南京中央门支行	2008-5-20	2010-5-7	人民币	5.4000%	100,000,000.00	0.00
合计					510,000,000.00	0.00

(3) 截止2009年12月31日，本公司无已到期未偿还的借款。

(4) 截止2009年12月31日，本公司取得的抵押借款的资产抵押情况，详见注释八、2。

22、长期借款

(1) 长期借款

借款类别	2009.12.31	2008.12.31
信用借款	1,655,000,000.00	850,000,000.00
抵押借款	228,000,000.00	468,000,000.00
保证借款	100,000,000.00	0.00
合计	1,983,000,000.00	1,318,000,000.00

(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(%)	2009.12.31	2008.12.31
中国建设银行南京中山支行	2009-07-03	2011-07-02	人民币	5.4000%	270,000,000.00	0.00
中国工商银行南京城东支行	2009-11-24	2012-05-24	人民币	5.4000%	200,000,000.00	0.00
中国建设银行南京中山支行	2009-01-04	2011-01-03	人民币	5.4000%	180,000,000.00	0.00
中信银行北京西路支行	2009-11-11	2011-12-18	人民币	5.4000%	160,000,000.00	0.00
招商银行城西支行	2009-10-30	2011-10-29	人民币	5.4000%	150,000,000.00	0.00
合计					<u>960,000,000.00</u>	<u>0.00</u>

(3) 截止2009年12月31日，本公司取得的抵押借款的资产抵押情况，详见注释八、2。

23、长期应付款

项 目	2009.12.31	2008.12.31
公共维修基金	599,008.00	681,982.57
房屋维修款	2,314,710.62	2,276,182.85
合 计	<u>2,913,718.62</u>	<u>2,958,165.42</u>

注：期末余额中无欠持本公司5%以上（含5%）表决权股份的股东单位款项。

24、其他非流动负债

项 目	2009.12.31	2008.12.31
待转销汇兑收益	<u>3,462,300.00</u>	<u>3,462,300.00</u>

注：东方公司在1994年汇率并轨时形成的待转销汇兑收益，该公司决定作为清算损益处理，不分期摊销。

25、股本

(数量单位：股)

项 目	2009.1.1		本期变动增减(+、-)				2009.12.31`	
	数 量	比 例	发行新股	公积金转股	其他	小计	数量	比例
一、有限售条件股份								
1、国家持股	0	0.00%						
2、国有法人持股	327,974,400	31.24%			-327,974,400	-327,974,400	0	0.00%
3、其他内资持股	0	0.00%						
其中：境内非国有法人持股	0	0.00%						
境内自然人持股	0	0.00%						
有限售条件股份合计	327,974,400	31.24%			-327,974,400	-327,974,400	0	0.00%
二、无限售条件股份								
1、人民币普通股	722,025,600	68.76%			327,974,400	327,974,400	1,050,000,000	100.00%
2、境内上市的外资股	0	0.00%						
3、境外上市的外资股	0	0.00%						
4、其他	0	0.00%						
无限售条件股份合计	722,025,600	68.76%			327,974,400	327,974,400	1,050,000,000	100.00%
三、股份总数	1,050,000,000	100.00%			0	0	1,050,000,000	100.00%

股本情况说明：

- (1) 本公司于1999年12月23日设立，设立时股本为人民币10,000万元，经南京永华会计师事务所宁永会一验字（1999）第027号验资报告验证。
- (2) 2002年1月15日，经中国证监会证监发行字[2002]7号文核准，本公司向社会公开发行人民币普通股股票4,000万股，每股面值人民币1.00元，股票发行后股本为人民币14,000万元，经南京永华会计师事务所宁永会一验字（2002）011号验资报告验证。
- (3) 根据本公司第二届董事会第二十二次会议及2004年度股东大会决议的规定，以资本公积转增股本，金额7,000万元，变更后的股本为21,000万元，经南京永华会计师事务所宁永会验字（2005）第0029号验资报告验证。
- (4) 股权分置情况说明：本公司于2006年1月11日召开股权分置改革相关股东会议，审议通过《南京栖霞建设股份有限公司股权分置改革方案》，主要内容为：公司非流通股股东以持有的1680万股作为对价，支付给流通股股东，以换取公司的非流通股份获得上市流通权，流通股股东每持有10股将获得2.8股对价，同时非流通股股东在净利润复合增长率、限售期及期内限制价格及利润分配议案等方面作出承诺，股权登记日为2006年1月19日。
- (5) 2006年7月19日，经中国证券监督管理委员会证监发行字[2006]49号《关于核准南京栖霞建设股份有限公司非公开发行股票的通知》核准，本公司向特定对象非公开发行人民币普通股股票6,000万股，每股面值1元，本次股票发行后股本为27,000万元，经南京永华会计师事务所宁永会验字（2006）第0052号验资报告验证。
- (6) 根据本公司第三届董事会第九次会议及2006年度第三次临时股东大会决议的规定，以资本公积每10股转增5股，转增股本的金额为13,500万元，转增后的股本为40,500万元，经南京永华会计师事务所宁永会验字（2006）第0059号验资报告验证。
- (7) 2008年6月30日，经中国证券监督管理委员会证监许可（2008）862号《关于核准南京栖霞建设股份有限公司增发股票的通知》的批复，向社会公众公开发行人民币普通股股票12,000万股，每股面值1元，本次股票发行后股本为52,500万元，经南京立信永华会计师事务所宁信会验字（2008）第0048号验证报告验证。
- (8) 根据本公司2008年第四次临时股东大会及第三届董事会第三十七次会议的决议，以资本公积每10股转增10股，转增股本的金额为52,500万元，转增后的股本为105,000万元，经南京立信永华会计师事务所宁信会验字（2008）第0063号验资报告验证。
- (9) 本期股本变动其他增减数为部分有限售条件股份限售期已满，转入无限售条件股份。

26、资本公积

项 目	2009.1.1	本期增加	本期减少	2009.12.31
股本溢价	1,014,364,829.67	0.00	0.00	1,014,364,829.67
其他资本公积	12,104,123.52	0.00	0.00	12,104,123.52
合 计	1,026,468,953.19	0.00	0.00	1,026,468,953.19

27、盈余公积

项 目	2009.1.1	本期增加	本期减少	2009.12.31
法定盈余公积	113,313,945.34	26,219,734.89	0.00	139,533,680.23
合 计	113,313,945.34	26,219,734.89	0.00	139,533,680.23

注： 盈余公积期末数比期初数增加26,219,734.89元，为按净利润计提10%法定盈余公积。

28、未分配利润

项 目	2009.12.31	2008.12.31
期初未分配利润	401,063,285.54	446,060,988.67
加：本期归属于母公司所有者的净利润	223,173,631.64	187,856,185.00
减：本期提取盈余公积	-26,219,734.89	-10,103,888.13
减：应付普通股股利	-105,000,000.00	-222,750,000.00

项 目	2009.12.31	2008.12.31
期末未分配利润	493,017,182.29	401,063,285.54

注：2009年5月19日召开的2008年度股东大会审议通过2008年度利润分配预案，决定以2008年年末股份总额105,000万股为基数，向全体股东每10股派发现金红利1.00元（含税），共计应派发现金股利为10,500万元，并于2009年6月30日派发现金股利10,500万元。

29、营业收入和营业成本

项目	2009年度			2008年度		
	主营业务	其他业务	小计	主营业务	其他业务	小计
营业收入	2,194,737,900.06	7,328,555.61	2,202,066,455.67	1,582,041,899.42	9,565,082.34	1,591,606,981.76
营业成本	1,390,284,354.09	2,569,084.35	1,392,853,438.44	944,759,480.27	3,278,201.26	948,037,681.53
营业利润	804,453,545.97	4,759,471.26	809,213,017.23	637,282,419.15	6,286,881.08	643,569,300.23

(1) 按业务类别列示主营业务收入、主营业务成本

项目	营业收入		营业成本	
	2009年度	2008年度	2009年度	2008年度
房地产开发	2,153,174,133.14	1,552,283,143.54	1,358,698,775.67	937,242,171.77
物业管理	46,871,616.66	34,246,418.35	37,257,545.36	29,789,068.63
租赁	4,284,235.31	4,197,631.90	910,704.95	874,296.27
提供劳务等	3,044,320.30	3,001,800.44	1,658,379.40	2,138,879.08
处置投资性房地产	0.00	2,365,650.00	0.00	265,025.91
小计	2,207,374,305.41	1,596,094,644.23	1,398,525,405.38	970,309,441.66
减：公司内各业务分部相互抵销	5,307,849.74	4,487,662.47	5,671,966.94	22,271,760.13
合计	2,202,066,455.67	1,591,606,981.76	1,392,853,438.44	948,037,681.53

(2) 房地产开发经营项目列示如下：

项 目	营业收入	营业成本	营业毛利
2009年度			
天悦花园	2,078,435.00	498,706.52	1,579,728.48
天泓山庄	192,971,921.48	100,424,329.70	92,547,591.78
云锦美地	24,530,343.90	7,091,013.12	17,439,330.78
汇林绿洲	34,614,240.60	12,396,881.63	22,217,358.97
百水芊城一期	14,339,931.54	10,901,083.70	3,438,847.84
南京栖霞园	603,721,909.50	373,102,936.98	230,618,972.52
东方天郡东区	17,553,321.00	6,202,138.32	11,351,182.68
东方天郡西区	655,463,736.00	459,532,919.80	195,930,816.20
瑜憬湾一期	225,176,783.10	145,690,678.11	79,486,104.99
枫情水岸	107,528,843.02	56,271,425.62	51,257,417.40
自由水岸	160,195,731.00	110,452,333.29	49,743,397.71
上城风景一期	108,584,122.00	69,922,676.58	38,661,445.42
东方城	6,414,815.00	539,685.36	5,875,129.64
合 计	2,153,174,133.14	1,353,026,808.73	800,147,324.41
2008年度			
天悦花园	16,210,494.00	2,143,310.38	14,067,183.62

天泓山庄	203,400,766.00	91,699,653.76	111,701,112.24
云锦美地	38,636,464.40	10,299,424.96	28,337,039.44
汇林绿洲	82,229,263.40	24,529,340.28	57,699,923.12
百水芊城一期	2,162,447.28	1,987,495.22	174,952.06
南京栖霞	191,522,249.80	120,738,017.88	70,784,231.92
东方天郡东区	10,767,468.00	3,205,938.49	7,561,529.51
东方天郡西区	203,249,506.00	133,169,166.31	70,080,339.69
瑜憬湾一期	537,213,088.01	374,653,384.01	162,559,704.00
枫情水岸	10,905,545.65	5,965,533.49	4,940,012.16
自由水岸	139,808,970.00	96,849,740.97	42,959,229.03
上城风景一期	115,717,915.00	72,001,166.02	43,716,748.98
其他	458,966.00	0.00	458,966.00
合计	<u>1,552,283,143.54</u>	<u>937,242,171.77</u>	<u>615,040,971.77</u>

(3) 以上收入均在江苏省取得。

(4) 本年度单个销售客户的最大销售金额不足主营业务收入的1%，故未予列示销售收入前五名客户的情况。

30、营业税金及附加

项 目	计缴标准	2009年度	2008年度
营业税	5%	110,350,232.95	80,191,263.46
城市维护建设税	5%&7%	7,043,715.04	5,040,031.33
教育费附加和地方教育费附加	3%&1%	4,241,263.39	3,033,819.27
土地增值税	按项目增值率预计	114,734,274.65	40,911,694.81
出租房产税及印花税等	12%&0.1%	451,505.47	402,347.62
合计		<u>236,820,991.50</u>	<u>129,579,156.49</u>

(1) 东方公司享受外商投资企业税收优惠政策，免征城市维护建设税及教育费附加；苏州公司享受苏州工业园区税收优惠政策，按5%计征城市维护建设税。

(2) 营业税金及附加本期发生数比上期发生数增加107,241,835.01元，增加比例为45.00%，增加主要原因为：本期营业收入增加，营业税等随之增加；部分房地产项目的土地增值税按查账征收方式测算预提，本期增加计提土地增值税。

31、投资收益

(1) 投资收益明细情况

项 目	2009年度	2008年度
按成本法核算确认的长期股权投资收益	435,000.00	0.00
按权益法核算确认的长期股权投资收益	-13,146.84	0.00
处置交易性金融资产取得的投资收益	760,043.99	1,033,241.94
合计	<u>1,181,897.15</u>	<u>1,033,241.94</u>

注：仙林公司于2007年4月12日召开第一届董事会第七次会议，会议通过了《参与证券一级市场运作的议案》。仙林公司于2007年4月在联合证券有限公司开立证券投资户。仙林公司在2009年度因参与新股申购获得证券差价收入及利息收入760,043.99元。

本公司投资收益汇回无重大限制。

32、财务费用

项 目	2009年度	2008年度
利息支出	65,065,675.22	67,765,720.38
其他融资费用	5,689,725.32	1,246,336.23
减：利息收入	-9,197,000.90	-10,631,927.15
汇兑净损益	624.44	45,220.67
其他	1,666,526.74	1,773,136.87
合 计	<u>63,225,550.82</u>	<u>60,198,487.00</u>

33、资产减值损失

项 目	2009年度	2008年度
坏账损失	2,130,454.81	913,771.32
存货跌价损失	0.00	23,800,000.00
合 计	<u>2,130,454.81</u>	<u>24,713,771.32</u>

34、营业外收入

项 目	2009年度	2008年度
固定资产处置收入	114,220.00	5,408.39
政府补助	3,003,264.00	3,485,263.14
其他	371,852.66	182,474.59
合 计	<u>3,489,336.66</u>	<u>3,673,146.12</u>

注：本期苏州公司收到苏州工业园区企业奖励基金300万元。

35、营业外支出

项 目	2009年度	2008年度
防洪保安基金等	1,363,314.70	2,800,494.10
捐赠支出	0.00	808,600.00
固定资产处置损失	8,400.00	0.00
其他	310,635.48	1,273,278.29
合 计	<u>1,682,350.18</u>	<u>4,882,372.39</u>

36、所得税费用

项 目	2009年度	2008年度
会计利润总额	397,046,342.73	317,805,453.73
加：纳税调整额	115,218,379.47	-55,768,232.13
加：内部交易抵销利润额	136,263,541.43	-2,801,411.31
加：子公司亏损数	281,321.86	139,420.35
加：物业分公司核定征收调整	-107,899.73	1,142,829.95
应纳税所得额	648,701,685.76	260,518,060.59
所得税税率	25%	25%
应纳所得税额	162,175,421.44	65,129,515.17
加：递延所得税费用	-65,964,476.74	15,381,520.46
加：上年所得税汇算清缴数	<u>3,983,944.08</u>	<u>472,315.94</u>

项目	2009年度	2008年度
会计利润总额	397,046,342.73	317,805,453.73
加：纳税调整额	115,218,379.47	-55,768,232.13
加：内部交易抵销利润额	136,263,541.43	-2,801,411.31
加：子公司亏损数	281,321.86	139,420.35
加：物业分公司核定征收调整	-107,899.73	1,142,829.95
应纳税所得额	648,701,685.76	260,518,060.59
所得税税率	25%	25%
所得税费用	100,194,888.78	80,983,351.57

37、每股收益

项目	2009年度	2008年度
基本每股收益	0.2125	0.1917
稀释每股收益	0.2125	0.1917

计算过程

$$(1) \text{ 基本每股收益} = P \div S \quad S = S_0 + S_1 + S_i \times M_i \div M_0 - S_j \times M_j \div M_0 - S_k$$

其中：P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；S_i为报告期因发行新股或债转股等增加股份数；S_j为报告期因回购等减少股份数；S_k为报告期缩股数；M₀为报告期月份数；M_i为增加股份下一月份起至报告期期末的月份数；M_j为减少股份下一月份起至报告期期末的月份数。

(2) 稀释每股收益（EPS）= [P+(已确认为费用的稀释性潜在普通股利息—转换费用)×(1—所得税率)]/(S₀+S₁+S_i×M_i÷M₀—S_j×M_j÷M₀—S_k+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：P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。公司在计算稀释每股收益时，应考虑所有稀释性潜在普通股的影响，直至稀释每股收益达到最小。

38、现金流量表附注

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金

项目	2009年度	2008年度
利息收入	9,197,000.90	10,631,927.15
企业奖励基金	3,500,000.00	3,458,000.00
代收款项	9,227,259.54	5,141,988.67
收回保证金、押金	23,653,793.00	0.00
其他	1,660,442.48	392,444.73
合计	47,238,495.92	19,624,360.55

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	2009年度	2008年度
公司经费	10,997,774.03	14,110,022.20
业务招待费	5,591,301.89	5,070,075.61
广告宣传费	34,926,386.64	26,936,011.02
销售费用	1,851,979.48	5,829,936.00
咨询中介服务费	8,140,279.46	9,916,889.54
其他	2,119,871.10	2,005,226.51
支付代收、代付款项等	4,709,828.24	4,643,010.35

项 目	2009年度	2008年度
存出保证金	70,123,989.70	35,643,425.86
合 计	138,461,410.54	104,154,597.09
(3) 支付的其他与筹资活动有关的现金		
项 目	2009年度	2008年度
其他筹资费用	1,606,392.00	2,008,600.00
合 计	1,606,392.00	2,008,600.00
(4) 现金流量表补充资料		
项 目	2009年度	2008年度
①将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	296,851,453.95	236,822,102.16
加：资产减值准备	2,130,454.81	24,713,771.32
固定资产折旧	5,309,066.60	5,294,397.73
投资性房地产成本摊销	910,704.95	865,845.68
无形资产摊销	270,921.29	768,504.36
长期待摊费用摊销	187,608.96	187,608.96
处置固定资产、无形资产和其他长期资产损失	8,400.00	-5,408.39
财务费用	70,755,400.54	69,012,056.61
投资损失	-1,181,897.15	-1,033,241.94
递延所得税资产减少	-65,964,476.74	5,042,253.75
存货的减少	-283,611,537.03	-586,374,445.82
经营性应收项目的减少	-759,064,847.06	-535,209,631.32
经营性应付项目的增加	2,141,471,929.43	-129,748,681.38
经营活动产生的现金流量净额	1,408,073,182.55	-909,664,868.28
②本期现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	1,541,780,662.62	1,105,229,604.57
减：现金的期末余额中有限制的资金	-58,116,415.56	-35,643,425.86
减：现金的期初余额	-1,105,229,604.57	-1,156,324,877.05
加：现金的期初余额中有限制的资金	35,643,425.86	0.00
减：现金等价物的期初余额	0.00	0.00
现金及现金等价物净增加额	414,078,068.35	-86,738,698.34
(5) 现金和现金等价物		
项 目	2008年度	2008年度
一、现金	1,483,664,247.06	1,069,586,178.71
其中：库存现金	44,235.51	73,257.73
可随时用于支付的银行存款	1,483,620,011.55	1,069,512,920.98
可随时用于支付的其他货币资金	0.00	0.00
二、现金等价物	0.00	0.00
其中：三个月内到期的债券投资	0.00	0.00
三、期末现金及现金等价物余额	1,483,664,247.06	1,069,586,178.71

注释六、关联方及关联交易

1、本公司的母公司情况

公司名称	企业类型	注册地	法定代表人	主营业务	注册资本	对本公司的持股比例	对本公司的表决权比例	本公司最终控制方	组织机构代码
南京栖霞建设集团有限公司	有限公司	南京市栖霞区和燕路	江劲松	房屋综合开发、建设（住宅除外）、销售、租赁、物业管理；工程管理（工程监理除外）。	18,962.5万元	32.326%	32.326%	—	13495515-2
南京市栖霞区国有资产投资中心	国有企业	南京市栖霞区和燕路356号	陈发喜	受区政府委托、负责管理、经营区属国有经营性资产；向各类企业进行投资、参股、控股等资本经营活动。	50,000万元	32.326%	32.326%	本公司最终控制股东	71625789-9

本公司的母公司情况的说明：

本公司的母公司南京栖霞建设集团有限公司由南京市栖霞区国有资产投资中心投资控股，南京市栖霞区国有资产投资中心为国有企业，是本公司的最终控制股东。

2、本公司的子公司情况

子公司名称	企业类型	注册地址	法定代表人	主营业务	注册资本	本公司持股比例	本公司表决权比例	组织机构代码
南京东方房地产开发有限公司	中外合资	南京市栖霞区和燕路	陈兴汉	开发建设外汇商品房；建筑施工；租赁、销售自建房等。	252万美元	75%	75%	60891076-6
无锡栖霞建设有限公司	有限公司	无锡蠡园开发区	陈兴汉	房地产开发经营、销售；自有房屋出租；市政基础设施及公用配套设施开发、建设。	20,000万元	70%	70%	7658964-7
南京栖霞建设物业管理有限公司	有限公司	南京市栖霞区和燕路	范业铭	物业管理；房屋租赁、维修服务；搬家服务。	500万元	70%	70%	13549568-8
苏州栖霞建设有限责任公司	有限公司	苏州工业园区胜浦镇	陈兴汉	苏州工业园区及周边地区房地产开发经营、销售、租赁和相关配套服务等。	36,000万元	50%	50%	75140474-3
南京栖霞建设仙林有限公司	有限公司	南京市栖霞区和燕路	陈兴汉	房地产开发、经营、销售、租赁及相关配套服务等；实业投资。	20,000万元	51%	51%	75685590-6
无锡锡山栖霞建设有限公司	有限公司	无锡锡山区东北塘镇	陈兴汉	房地产开发、经营、销售、租赁及相关配套服务等	5,000万元	100%	100%	6701165-2
南京栖霞建设鑫南置业有限公司	有限公司	南京市栖霞区和燕路	陈兴汉	房地产开发经营；商品房销售、租赁及相关配套服务等。	1亿元	100%	100%	69464874-0
南京卓辰投资有限公司	有限公司	南京市栖霞区和燕路	陈兴汉	实业投资；建筑材料、五金、交电、园艺花卉及设备销售；自有商业店铺出租。	1,000万元	100%	100%	69835902-2
苏州卓辰置业有限公司	有限公司	苏州工业园区娄葑镇	陈兴汉	房地产开发；自有物业的租赁及销售。	5,000万元	100%	100%	69933309-4

3、本企业的合营和联营企业情况

被投资单位名称	企业类型	注册地址	法定代表人	主营业务	注册资本	本公司持股比例	本公司表决权比例	组织机构代码
南京迈燕房地产开发有限公司	有限公司	南京栖霞区	江劲松	房地产开发经营；自有房屋租赁及相关配套服务；实业投资。	4,800万元	48.96%	48.96%	69461368-7

注：联营企业详细情况详见注释五、7

4、本企业的其他关联方（不存在控制关系的关联方）情况

企业名称	与本公司关系	组织机构代码
南京新港高科技股份有限公司（简称新港高科公司）	本公司的股东	13491792-2
南京兴隆房地产开发有限公司	受本公司控股股东控制	60891079-0
南京金港房地产开发有限公司	本公司控股股东的子公司	60891080-3

南京栖霞建设集团物资供销有限公司	本公司控股股东的子公司	13549951-5
南京星叶房地产营销有限公司	本公司控股股东的子公司	24969048-1
南京东方建设监理有限公司	本公司控股股东的子公司	24969201-4
南京星叶广告有限公司	本公司控股股东的子公司	24969297-0
南京住宅产业产品展销中心	本公司控股股东的子公司	71622983-9
南京栖霞建设集团建筑设计有限公司	本公司控股股东的子公司	13549448-2
南京栖云置业顾问有限公司	本公司控股股东的子公司	69835742-2
南京栖霞建设集团建材实业有限公司	本公司控股股东的子公司	79372476-1
南京星叶门窗有限公司	本公司控股股东的子公司	69462177-5
南京星叶中心会所有限公司	本公司控股股东的子公司	71621223-6

5、关联交易

(1) 存在控制关系且已纳入合并会计报表范围的子公司，其相互间交易及母子公司交易已作抵销。

(2) 购买商品的关联交易

① 本期本公司及子公司以市价向南京栖霞建设集团物资供销有限公司购买塑钢窗、铝合金门窗，各期交易金额及占年度购货比例如下：

关联交易内容	采购方	2009年度		2008年度	
		金 额	占各公司年度购货比例	金 额	占各公司年度购货比例
购买塑钢窗、铝合金门窗等	本公司	3,083,822.70	2.24%	41,422.00	0.03%
	东方公司	2,720.90	0.02%	2,054,927.26	38.20%
	仙林公司	2,324,446.29	26.29%	22,519,351.74	28.37%
	无锡公司	4,617,596.78	7.00%	7,172,133.83	7.82%
	合计	10,028,586.67		31,787,834.83	

② 本期本公司及子公司以市价向南京住宅产业展销产品中心购买建筑材料，各期交易金额及占年度购货比例如下：

关联交易内容	采购方	2009年度		2008年度	
		金 额	占各公司年度购货比例	金 额	占各公司年度购货比例
购买建筑材料等	本公司	4,666,486.56		7,018,130.64	5.56%
	东方公司	0.00	0.00%	69,617.65	2.12%
	苏州公司	9,621,791.14	11.06%	2,025,037.88	1.79%
	无锡公司	1,766,972.80	2.68%	2,066,265.00	2.25%
	仙林公司	1,285,093.91	14.53%	3,274,905.64	7.80%
	合计	17,340,344.41		14,453,956.81	

③ 本公司及子公司以市价向南京栖霞建设集团建材实业有限公司购买塑钢门窗及建筑材料，各期交易金额及占年度购货比例如下：

关联交易内容	采购方	2009年度		2008年度	
		金 额	占各公司年度购货比例	金 额	占各公司年度购货比例
购买塑钢门窗、建筑材料等	本公司	7,090,385.76	5.15%	--	--
	苏州公司	4,431,403.90	5.09%	--	--
	合 计	11,521,789.66		--	--

④ 本公司以市价向南京星叶门窗有限公司购买门窗，各期交易额及占年度购货比例如下：

关联交易内容	采购方	2009年度		2008年度	
		金 额	占各公司年度购货比例	金 额	占各公司年度购货比例

购买门窗	本公司	4,480,000.00	3.26%	--	--
	合计	4,480,000.00		--	--

(3) 提供劳务的关联交易

① 本期物业公司为南京栖霞建设集团公司及下属子公司的办公楼及开发的小区提供物业管理服务及其他服务，按市价收取物业管理等费用，明细如下：

关联公司名称	2009年度		2008年度	
	金额	占年度物业管理费收入比例	金额	占年度物业管理费收入比例
南京栖霞建设集团有限公司	192,146.05	0.50%	199,225.73	0.54%
南京兴隆房地产开发有限公司	185,892.18	0.48%	378,529.79	1.02%
南京金港房地产开发有限公司	28,072.80	0.07%	57,326.72	0.15%
南京栖霞建设集团物资供销有限公司	116,230.50	0.30%	95,913.07	0.26%
南京东方建设监理有限公司	111,077.03	0.29%	107,802.13	0.29%
南京星叶广告有限公司	0.00	0.00%	8,978.83	0.02%
南京星叶中心会所有限公司	335,818.22	0.87%	404,963.46	1.09%
南京星叶房地产营销有限公司	7,674.40	0.02%	0.00	0.00%
南京住宅产业产品展销中心	12,562.41	0.03%	0.00	0.00%
合计	989,473.59		1,252,739.73	3.37%

(4) 接受劳务的关联交易

① 南京东方建设监理有限公司为本公司及子公司提供工程监理及编标服务，本期本公司及子公司共支付工程监理及编标服务费合计5,141,281元。

② 南京星叶房地产营销有限公司与本公司及子公司签订商品房营销委托服务协议，按商品房销售总额的0.2%-1.5%支付委托服务费，本期本公司及子公司共支付商品房营销委托服务费用4,800,000元。

③ 南京星叶广告有限公司为本公司及子公司提供策划宣传服务，本期本公司及子公司共支付策划宣传服务费1,800,000元。

④ 南京栖霞建设集团建筑设计有限公司为本公司提供建筑设计服务，本期支付设计费200,000元。

⑤ 南京栖云置业顾问有限公司为本公司及子公司的房地产项目提供策划宣传服务，本期本公司及子公司共支付策划宣传服务费4,500,000元。

⑥ 南京星叶中心会所受托对本公司及子公司的会所进行经营管理，本期本公司及子公司共支付管理服务费用1,200,000元。

(5) 租赁

① 本公司租赁南京兴隆房地产开发有限公司兴隆大厦二十二层部分房屋，面积626.75平方米，按市价每平方米360元/年，本期支付租金225,630元，租赁期为2009年1月1日至2011年12月31日。

② 物业公司租赁南京兴隆房地产开发有限公司兴隆大厦七层部分房屋，面积588.38平方米，月租金为17,651元/月，本期支付租金211,817元，租赁期为2009年1月1日至2011年12月31日。

(6) 为本公司的母公司栖霞集团公司提供关联担保情况

① 2008年7月30日召开的本公司2008年第二次临时股东大会，会议审议通过了与栖霞集团公司提供互担保的决议，决议规定：本公司拟在未来的两年内，为栖霞集团公司提供担保，担保金额不高于该公司为本公司（含子公司）提供的担保金额，并且不高于7亿元人民币。

② 2008年9月9日召开的本公司2008年第四次临时股东大会审议通过了增加与集团公司互担保额度的议案，决议规定：根据双方实际经营需要，本公司为集团公司提供的担保额度拟提高为不高于10亿元人民币，同时不高于该公司为本公司（含控股子公司）提供的担保金额。

截止2009年12月31日，本公司为栖霞集团公司提供担保的累计借款余额为87,800万元，具体情况如下：

贷款单位	贷款期限	贷款金额	备注
建设银行南京中山支行	2008.11.28—2010.11.27	170,000,000	
建设银行南京中山支行	2009.01.04—2012.01.03	90,000,000	
中信银行南京分行	2008.07.31—2009.07.31	10,000,000	本期已归还

交通银行中央门支行	2009.07.31—2011.07.20	50,000,000	
交通银行中央门支行	2009.07.31—2011.07.29	50,000,000	
交通银行中央门支行	2009.09.10—2011.09.10	100,000,000	
中信银行南京分行	2008.10.24—2009.10.24	10,000,000	本期已归还
南京银行	2007.01.19—2009.01.19	36,000,000	本期已归还
南京银行	2007.04.29—2009.04.28	50,000,000	本期已归还
南京银行	2007.10.26—2009.10.26	14,000,000	本期已归还
南京银行	2008.10.29—2010.10.28	100,000,000	
交通银行南京分行	2007.11.27—2009.05.20	50,000,000	本期已归还
交通银行南京分行	2007.11.27—2009.05.27	50,000,000	本期已归还
交通银行南京分行	2007.12.19—2009.06.18	50,000,000	本期已归还
交通银行南京分行	2007.12.20—2009.06.10	50,000,000	本期已归还
深圳发展银行南京市城北支行	2008.01.18—2009.01.17	50,000,000	本期已归还
招行城西支行	2008.02.19—2009.02.18	30,000,000	本期已归还
<u>贷款单位</u>	<u>贷款期限</u>	<u>贷款金额</u>	<u>备注</u>
招行城西支行	2009.01.04—2011.01.04	50,000,000	
宁波银行南京分行	2008.09.28—2009.09.27	30,000,000	本期已归还
宁波银行南京分行	2008.09.28—2010.02.27	10,000,000	
工商银行城东支行	2008.12.31—2011.12.30	50,000,000	
工商银行城东支行	2009.01.05—2011.12.30	150,000,000	
马群信用社	2009.03.05—2010.03.04	28,000,000	
广发银行江宁支行	2009.09.25—2010.09.24	30,000,000	

(6) 母公司及其他关联方为本公司以及子公司提供的委托贷款、关联担保以及反担保情况

<u>借款单位</u>	<u>贷款单位</u>	<u>贷款期限</u>	<u>贷款金额</u>	<u>提供担保 关联方名称</u>	<u>备注</u>
<u>东方公司</u>					
	工商银行南京城东支行	2007.12.07-2009.06.05	90,000,000	本公司	栖霞集团公司提供反担保, 本期已归还
	交通银行迈皋桥支行	2009.06.26-2011.06.23	100,000,000	本公司	由栖霞集团公司提供反担保
<u>无锡栖霞</u>					
	建设银行无锡中山支行	2007.08.20-2009.08.19	80,000,000	栖霞集团公司	本期已归还
	建设银行无锡崇宁支行	2007.08.20-2009.08.19	90,000,000	栖霞集团公司	本期已归还
	国联信托投资有限公司	2008.12.15-2009.12.14	58,000,000	栖霞集团公司	本期已归还
	江苏省国际信托有限公司	2008.07.02-2009.07.01	200,000,000	本公司	栖霞集团公司提供反担保, 本期已归还
	江苏省国际信托有限公司	2009.05.27-2010.05.26	100,000,000	本公司	由栖霞集团公司提供反担保
	江苏省国际信托有限公司	2009.05.27-2010.05.26	100,000,000	本公司	由栖霞集团公司提供反担保
	南京栖霞建设集团委托交通银行南京中央门支行	2009.03.27-2010.03.25	50,000,000	--	本期已归还
	南京栖霞建设集团委托交通银行南京中央门支行	2009.03.27-2010.03.25	50,000,000	--	本期已归还
<u>仙林公司</u>					
	工商银行南京城东支行	2007.01.10-2009.01.09	50,000,000	本公司	由栖霞集团公司提供反担保, 本期已归还
	工商银行南京城东支行	2007.05.29-2009.01.09	50,000,000	本公司	由栖霞集团公司提供反担保, 本期已归还
	农业银行南京城东支行	2006.12.05-2009.02.10	50,000,000	其中5,100万元贷款由本公司提供担保, 同时栖霞集团公司提供反担保, 另	
	农业银行南京城东支行	2006.12.05-2009.03.20	50,000,000	4,900万元由新港高科公司提供担保, 本期已归还。	
<u>苏州公司</u>					

工商银行苏州工业园支行	2007.02.08-2010.01.30	40,000,000	该贷款以国有土地使用权抵押, 本公司提供担保, 同时栖霞集团公司提供反担保, 本期已归还。	
工商银行苏州工业园支行	2007.02.15-2010.01.30	100,000,000		
工商银行苏州工业园支行	2008.11.25-2010.11.02	60,000,000	该贷款以国有土地使用权抵押, 本公司提供担保, 同时栖霞集团公司提供反担保。	
工商银行苏州工业园支行	2009.01.05-2010.01.03	10,000,000		
工商银行苏州工业园支行	2009.01.05-2011.11.02	60,000,000		
工商银行苏州工业园支行	2009.01.23-2011.11.02	50,000,000	本公司	栖霞集团公司提供反担保
交通银行苏州分行	2007.06.29-2009.05.30	60,000,000	栖霞集团公司	本期已归还
交通银行苏州分行	2007.07.30-2009.05.30	140,000,000	栖霞集团公司	本期已归还

(7) 关联方应收应付款项

项目	关联方单位	2009.12.31	2008.12.31
预付账款	南京栖霞建设集团物资供销有限公司	9,780,000.00	27,808,315.10
预付账款	南京住宅产业产品展销中心	649,806.82	1,559,435.00
预付账款	南京星叶门窗有限公司	4,480,000.00	0.00
预付账款	南京栖霞建设集团建材实业有限公司	6,487,342.45	0.00
应付账款	南京栖霞建设集团物资供销有限公司	391,934.70	0.00
应付账款	南京住宅产业产品展销中心	1,176,960.41	193,442.50
应付账款	南京栖霞建设集团建材实业有限公司	170,911.20	0.00

注释七、或有事项

1、本公司及子公司按房地产经营惯例为商品房承购人向银行提供按揭贷款担保, 该住房抵押贷款保证责任在购房人取得房屋所有权并办妥抵押登记后解除。截至2009年12月31日, 本公司及子公司提供担保的按揭贷款总额为174,490.51万元。

2、本公司为子公司及母公司的贷款提供担保, 具体如下:

借款单位	贷款单位	贷款期限	贷款金额	备注
<u>东方公司</u>				
	交通银行迈皋桥支行	2009.06.26—2011.06.23	100,000,000	栖霞集团公司提供反担保
<u>苏州公司</u>				
	工商银行苏州工业园支行	2008.11.25—2010.11.02	60,000,000	该贷款以国有土地使用权抵押, 本公司提供担保, 同时栖霞集团公司提供反担保。
	工商银行苏州工业园支行	2009.01.05—2010.01.03	10,000,000	
	工商银行苏州工业园支行	2009.01.05—2011.11.02	60,000,000	
	工商银行苏州工业园支行	2009.01.23—2011.11.02	50,000,000	栖霞集团公司提供反担保
<u>无锡公司</u>				
	江苏省国际信托有限公司	2009.05.27—2010.05.26	200,000,000	由栖霞集团公司提供反担保
<u>栖霞集团公司</u>				
	建设银行南京中山支行	2008.11.28—2010.11.27	170,000,000	
	建设银行南京中山支行	2009.01.04—2012.01.03	90,000,000	
	交通银行中央门支行	2009.07.31—2011.07.20	50,000,000	
	交通银行中央门支行	2009.07.31—2011.07.29	50,000,000	
	交通银行中央门支行	2009.09.10—2011.09.10	100,000,000	
	南京银行	2008.10.29—2010.10.28	100,000,000	
	招行城西支行	2009.01.04—2011.01.04	50,000,000	
	宁波银行南京分行	2008.09.28—2010.02.27	10,000,000	
	工商银行城东支行	2008.12.31—2011.12.30	50,000,000	

工商银行城东支行	2009.01.05—2011.12.30	150,000,000
马群信用社	2009.03.05—2010.03.04	28,000,000
广发银行江宁支行	2009.09.25—2010.09.24	30,000,000

3、截止2009年12月31日，除上述事项外本公司无需说明的其他重大或有事项。

注释八、承诺事项

1、已签订的正在或准备履行的大额合同及财务影响

截止2009年12月31日，本公司及子公司已签订的土地受让合同等项目，未支付合同金额具体如下：
(单位万元)

项目	合同总金额	土地面积 (平方米)	已付金额	未付金额
1、无锡公司				
锡国土2007-33地块(宝通)	8,980.78	23,854.60	7,000	1,980.78
拆迁安置补偿费	8,980.78		7,000	1,980.78
合计	8,980.78		7,000	1,980.78

2、抵押资产情况

本公司及子公司以拥有的下述国有土地使用权作为以下银行贷款的抵押物：

a、苏州公司以拥有的苏州工业园区内苏工园国用(2003)字第069号地块国有土地使用权45,689.19 m²以及地上在建工程，作为以下银行贷款的抵押物：

贷款单位	2009.12.31	抵押期限
中国工商银行苏州工业园区支行	60,000,000.00	2008.11.25-2010.11.02
中国工商银行苏州工业园区支行	10,000,000.00	2009.01.05-2010.01.03
中国工商银行苏州工业园区支行	60,000,000.00	2009.01.05-2011.11.02

b、无锡公司以拥有的锡滨国用(2007)第167号地块国有土地使用权，地块面积 92292.60m²，作为以下银行贷款的抵押物：

贷款单位	2009.12.31	抵押期限
中国建设银行无锡崇宁支行	30,000,000.00	2008.10.13-2010.10.12
中国建设银行无锡崇宁支行	20,000,000.00	2008.11.27-2010.10.12
中国建设银行无锡崇宁支行	40,000,000.00	2008.10.13-2010.10.12
中国建设银行无锡崇宁支行	40,000,000.00	2009.01.05-2010.10.12
中国建设银行无锡崇宁支行	32,000,000.00	2009.10.26-2012.04.25
中国建设银行无锡崇宁支行	28,000,000.00	2009.10.26-2012.04.25
中国建设银行无锡崇宁支行	58,000,000.00	2009.12.18-2012.04.25

c、无锡公司以拥有的锡滨国用(2008)第454号地块国有土地使用权，地块面积23,855.30m²，作为以下银行贷款的抵押物：

贷款单位	2009.12.31	抵押期限
中国农业银行滨湖支行	70,000,000.00	2009.01.04-2010.12.07
中国农业银行滨湖支行	20,000,000.00	2009.01.04-2010.06.08

3、截止2009年12月31日，除上述事项外，本公司无需说明的其他重大承诺事项。

注释九、资产负债表日后事项

1、重要的资产负债表日后事项说明

本公司 2010 年 1 月 8 日召开的第四届董事会第十二次会议审议通过了《在全年额度范围内为控股子公司提供贷款担保的议案》，决议表明：为支持控股子公司的经营，本公司授权董事长在总授权

额度范围内，可以签署为控股子公司提供贷款担保的协议或办理其他有关手续，超出上述授权额度范围外的担保，本公司将根据有关规定另行履行决策程序。控股子公司承诺将为本公司的担保提供相应的反担保，具体授权担保额度如下：

控股子公司名称	2010 年本公司 为子公司担保额度
苏州栖霞建设有限责任公司	不超过 3.5 亿元
苏州卓辰置业有限公司	不超过 6.0 亿元
无锡栖霞建设有限公司	不超过 5.0 亿元
无锡锡山栖霞建设有限公司	不超过 6.0 亿元
南京东方房地产开发有限公司	不超过 1.0 亿元
南京卓辰投资有限公司	不超过 1.5 亿元
合 计	不超过 23.0 亿元

2、资产负债表日后利润分配情况说明

根据本公司2010年2月9日召开的第四届董事会第十四次会议决议，本公司2009年度实现净利润262,197,348.88元，提取10%法定盈余公积金26,219,734.89元，加上年初未分配利润201,150,317.96元，扣除本期派发现金股利为105,000,000.00元，年末实际可供股东分配的净利润为332,127,931.95元。决定以2009年年末股份总数105,000万股为基数，向全体股东每10股派发现金红利1.50元（含税），共计应派发现金股利为157,500,000元。

3、截止2009年12月31日，除上述事项外本公司无其他需说明的资产负债表日后非调整事项。

注释十、其他重要事项

截止2009年12月31日，本公司无需说明的其他重要事项。

注释十一、母公司会计报表主要项目注释

1、其他应收款

(1) 其他应收款按种类披露

项 目	2009.12.31				2008.12.31			
	账面余额	比例	坏账准备	比例	账面余额	比例	坏账准备	比例
单项金额重大	1,100,780,184.50	99.71%	0.00	0.00%	934,737,484.50	99.72%	0.00	0.00%
单项金额不重大但按信用 风险特征组合后风险较大	3,202,184.39	0.29%	297,132.90	100.00%	2,622,134.23	0.28%	286,200.71	100.00%
其他金额不重大	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%
合 计	1,103,982,368.89	100.00%	297,132.90	100.00%	937,359,618.73	100.00%	286,200.71	100.00%

(2) 期末单项金额重大或虽不重大但单独进行减值测试的其他应收款坏账准备计提：

应收账款内容	账面余额	坏账金额	计提比例	理由
无锡锡山栖霞建设有限公司	990,780,184.50	0.00	0.00%	代垫子公司款项，不计提坏账准备
南京卓辰投资有限公司	110,000,000.00	0.00	0.00%	代垫子公司款项，不计提坏账准备
合 计	1,100,780,184.50	0.00		

(3) 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：

账 龄	2009.12.31			2008.12.31		
	金 额	比 例	坏账准备	金 额	比 例	坏账准备
一年以内	2,137,203.26	66.74%	128,232.20	1,411,672.43	53.84%	84,700.35
一至两年	297,796.00	9.30%	23,823.68	223,600.00	8.53%	17,888.00

两至三年	83,600.00	2.61%	8,360.00	137,600.00	5.25%	13,760.00
三年以上	683,585.13	21.35%	136,717.02	849,261.80	32.39%	169,852.36
合计	3,202,184.39	100.00%	297,132.90	2,622,134.23	100.00%	286,200.71

(4) 2009年12月31日其他应收款余额中无持有本公司5%以上(含5%)表决权股份的股东欠款。

(5) 2009年12月31日其他应收款余额中无应收关联方款项。

(6) 其他应收款金额前五名单位情况

单位名称	金额	年限	占其他应收款总额比例
无锡锡山栖霞建设有限公司	990,780,184.50	一至三年	89.75%
南京卓辰投资有限公司	110,000,000.00	一年以内	9.96%
江苏省电力公司南京供电公司	500,000.00	一至二年	0.05%
栖霞供电公司	368,195.00	一至四年	0.03%
香港华艺设计顾问(深圳)有限公司	387,785.00	一年以内	0.04%
合计	1,102,036,164.50	--	99.83%

2、其他流动资产

项目	内容或性质	期初数	本期增加	本期减少	期末数
委托贷款	向无锡公司委托贷款	300,000,000.00	0.00	0.00	300,000,000.00
委托贷款	向仙林公司委托贷款	50,000,000.00	0.00	50,000,000.00	0.00
合计		350,000,000.00	0.00	50,000,000.00	300,000,000.00

(1) 本公司上期通过交通银行南京分行向无锡公司发放委托贷款共计3亿元。

(2) 本公司上期通过交通银行南京分行向仙林公司发放委托贷款5000万元，本期全部收回。

3、长期股权投资

项目	2009.12.31		2008.12.31	
	账面余额	减值准备	账面余额	减值准备
对子公司的长期股权投资	562,232,068.34	0.00	488,232,068.34	0.00
按权益法核算的长期股权投资	23,486,853.16	0.00	0.00	0.00
其他按成本法核算的长期股权投资	21,000,000.00	0.00	21,000,000.00	0.00
合计	606,718,921.50	0.00	509,232,068.34	0.00

(1) 对子公司投资

子公司名称	初始金额	2009.1.1 账面余额	本期投资增减额	2009.12.31 账面余额
南京东方房地产开发有限公司	12,267,120.00	12,267,120.00	0.00	12,267,120.00
无锡栖霞建设有限责任公司	140,000,000.00	140,000,000.00	0.00	140,000,000.00
南京栖霞建设物业有限公司	3,964,948.34	3,964,948.34	0.00	3,964,948.34
南京栖霞建设仙林有限公司	102,000,000.00	102,000,000.00	0.00	102,000,000.00
苏州栖霞建设有限责任公司	180,000,000.00	180,000,000.00	0.00	180,000,000.00
无锡锡山栖霞建设有限公司	50,000,000.00	50,000,000.00	0.00	50,000,000.00
苏州卓辰置业有限公司	50,000,000.00	0.00	50,000,000.00	50,000,000.00
南京卓辰投资有限公司	10,000,000.00	0.00	10,000,000.00	10,000,000.00
南京栖霞建设鑫南置业有限公司	14,000,000.00	0.00	14,000,000.00	14,000,000.00

合 计	562,232,068.34	488,232,068.34	74,000,000.00	562,232,068.34
-----	----------------	----------------	---------------	----------------

注：(1)本公司第四届董事会第九次会议通过了关于《投资设立苏州全资子公司开发苏州地块的议案》，本公司拟设立全资子公司苏州卓辰置业有限公司（以下简称卓辰公司）。本公司于2009年12月出资5,000万元，占该公司注册资本总额的100.00%。

(2) 本公司第四届董事会第十一次会议通过了关于《投资设立全资子公司南京卓辰投资有限公司的议案》，本公司于2009年12月出资1,000万元，占该公司注册资本总额的100.00%。

(3) 本公司第三届董事会第十七次会议通过了关于《投资设立南京栖霞建设鑫南置业有限公司的议案》，该公司设立的注册资本为1亿元，本公司应出资7,000万元，占该公司注册资本的70%。截止2009年12月31日该公司实收资本为2,000万元，本公司已出资1,400万元，占该公司实收资本的70%。

3、长期股权投资（续）

(2) 合营企业及联营企业主要信息

被投资单位名称	企业类型	注册地址	法定 代表人	业务性质	注册资本	本公司持 股比例	本公司表 决权比例
---------	------	------	-----------	------	------	-------------	--------------

一、联营企业

南京迈燕房地产开发有限公司	有限公司	南京栖霞区	江劲松	房地产相关	4,800 万元	48.96%	48.96%
---------------	------	-------	-----	-------	----------	--------	--------

注：本公司第四届董事会第六次会议决议审议通过了《关于投资设立南京迈燕房地产开发有限公司的议案》，本公司于2009年9月和11月分别出资470万元和1880万元，占该公司总股本的48.96%。

(3) 按权益法核算的长期股权投资

被投资单位名称	初始金额	2009.1.1	本期投资增减额		2009.12.31
			合计	其中：分回 现金红利	
南京迈燕房地产开发有限公司	23,500,000.00	0.00	-13,146.84	0.00	23,486,853.16
合 计	23,500,000.00	0.00	-13,146.84	0.00	23,486,853.16

(4) 按成本法核算的其他长期股权投资

被投资单位名称	初始金额	2009.1.1	本期投资 增减额	2009.12.31	本期分回的 现金红利
广东棕榈园林股份有限公司	21,000,000.00	21,000,000.00	0.00	21,000,000.00	435,000.00
合 计	21,000,000.00	21,000,000.00	0.00	21,000,000.00	435,000.00

(5) 长期股权投资减值准备

本公司长期股权投资的账面价值均低于其可收回金额，故未计提长期投资减值准备。

(6) 长期股权投资期末余额比年初余额增加 97,486,853.16 元，增加比例为 19.14%，增加原因为本期投资设立了南京鑫南置业有限公司等三家子公司及南京迈燕房地产开发有限公司一家联营企业。

4、营业收入和营业成本

项 目	2009年度			2008年度		
	主营业务	其他业务	小计	主营业务	其他业务	小计
营业收入	872,256,782.02	4,119,235.31	876,376,017.33	534,620,650.88	5,531,564.19	540,152,215.07
营业成本	504,414,951.65	880,756.55	505,295,708.20	251,397,242.48	1,100,923.19	252,498,165.67
营业利润	367,841,830.37	3,238,478.76	371,080,309.13	283,223,408.40	4,430,641.00	287,654,049.40

(1) 按业务类别列示主营业务收入、主营业务成本

项目	主营业务收入		主营业务成本	
	2009年度	2008年度	2009年度	2008年度
房地产开发	872,256,782.02	534,620,650.88	504,414,951.65	251,397,242.48
租赁	4,119,235.31	3,165,914.19	880,756.55	1,100,923.19
其他	0.00	2,365,650.00	0.00	0.00

项目	主营业务收入		主营业务成本	
	2009年度	2008年度	2009年度	2008年度
小计	876,376,017.33	540,152,215.07	505,295,708.20	252,498,165.67

(2) 房地产开发经营项目列示如下:

项 目	主营业务收入	主营业务成本	主营业务毛利
2009年度			
天悦花园	2,078,435.00	498,706.52	1,579,728.48
天泓山庄	192,971,921.48	100,424,329.70	92,547,591.78
云锦美地	24,530,343.90	7,091,013.12	17,439,330.78
汇林绿洲	34,614,240.60	12,396,881.63	22,217,358.97
百水芊城一期	14,339,931.54	10,901,083.70	3,438,847.84
南京栖霞园	603,721,909.50	373,102,936.98	230,618,972.52
合 计	872,256,782.02	504,414,951.65	367,841,830.37
2008年度			
天悦花园	16,210,494.00	2,143,310.38	14,067,183.62
天泓山庄	203,400,766.00	91,699,653.76	111,701,112.24
云锦美地	38,636,464.40	10,299,424.96	28,337,039.44
汇林绿洲	82,229,263.40	24,529,340.28	57,699,923.12
百水芊城一期	2,162,447.28	1,987,495.22	174,952.06
南京栖霞园	191,522,249.80	120,738,017.88	70,784,231.92
其他	458,966.00	0.00	458,966.00
合 计	534,620,650.88	251,397,242.48	283,223,408.40

(3) 本年度单个销售客户的最大销售金额不足主营业务收入的1%，故未予列示销售收入前五名客户的情况。

5、投资收益

(1) 投资收益明细

项 目	2009年度	2008年度
成本法核算确认的长期股权投资收益	117,435,000.00	0.00
权益法核算确认的长期股权投资收益	-13,146.84	0.00
委托贷款利息收入	23,592,665.50	18,075,322.33
合 计	141,014,518.66	18,075,322.33

(2) 按成本法核算的长期股权投资收益

被投资单位	2009 年度	2008 年度	本期比上期增减变动的原因
苏州栖霞建设有限责任公司	45,000,000.00	0.00	本期分配利润
无锡栖霞建设有限公司	21,000,000.00	0.00	本期分配利润
南京栖霞建设仙林有限公司	51,000,000.00	0.00	本期分配利润
广东棕榈园林股份有限公司	435,000.00	0.00	本期分配利润
合 计	117,435,000.00	0.00	

(3) 本公司投资收益汇回无重大限制。

6、现金流量表补充资料

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金

项 目	2009年度	2008年度
利息收入	3,966,043.07	7,439,007.86
企业奖励基金	500,000.00	100,000.00
其他	519,808.02	179,707.00
合 计	4,985,851.09	7,718,714.86

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项 目	2009年度	2008年度
公司经费	4,684,607.99	11,309,983.04
业务招待费	3,688,421.58	3,295,366.65
广告宣传费	10,743,716.37	11,479,753.02
销售费用	294,006.15	1,013,976.00
咨询中介服务费	5,502,388.46	5,790,389.54
其他	475,230.98	1,586,107.61
支付代收、代付款项等	1,442,569.85	0.00
无锡锡山往来款	56,042,700.00	0.00
代垫南京卓辰购房款	110,000,000.00	0.00
合 计	192,873,641.38	34,475,575.86

(3) 支付的其他与筹资活动有关的现金

项 目	2009年度	2008年度
其他筹资费用	0.00	1,658,600.00
合 计	0.00	1,658,600.00

(4) 现金流量表补充资料

项 目	2009年度	2008年度
①将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	262,197,348.88	101,038,881.30
加: 资产减值准备	9,929.19	23,841,823.67
固定资产折旧	3,614,906.74	3,746,754.92
投资性房地产成本摊销	880,756.55	835,897.28
无形资产摊销	102,637.92	618,964.77
长期待摊费用摊销	187,608.96	187,608.96
处置固定资产、无形资产和其他长期资产损失	8,400.00	0.00
财务费用	41,645,174.85	41,804,334.09
投资损失	-141,014,518.66	-18,075,322.33
递延所得税资产减少	-7,981,965.06	-11,424,103.47
存货的减少	-275,617,256.81	-551,807,245.50
经营性应收项目的减少	-806,513,572.25	36,371,455.14
经营性应付项目的增加	507,460,899.91	-147,019,600.37
经营活动产生的现金流量净额	-415,019,649.78	-519,880,551.54
②本期现金及现金等价物净变动情况:		
现金的期末余额	573,116,017.82	611,660,630.74
减: 现金的期末余额中有限制的资金	0.00	0.00
减: 现金的期初余额	-611,660,630.74	-471,542,768.55

减：现金等价物的期初余额	0.00	0.00
现金及现金等价物净增加额	-38,544,612.92	140,117,862.19

(5) 现金和现金等价物

项 目	2009年度	2008年度
一、现金	573,116,017.82	611,660,630.74
其中：库存现金	5,188.78	6,178.69
可随时用于支付的银行存款	573,110,829.04	611,654,452.05
可随时用于支付的其他货币资金	0.00	0.00
二、现金等价物	0.00	0.00
其中：三个月内到期的债券投资	0.00	0.00
三、期末现金及现金等价物余额	573,116,017.82	611,660,630.74

注释十二、补充资料

1、当期非经常性损益明细表（收益+、损失-）

项 目	2009年度	2008年度
1、非流动性资产处置损益（包括已计提资产减值损失准备冲回的部分）	105,820.00	5,408.39
2、计入当期损益的政府补助	3,003,264.00	3,480,029.00
3、处置交易性金融资产取得的投资收益	760,043.99	1,033,241.94
4、除上述各项之外的其他营业外收入和支出	46,744.01	-1,894,096.56
非经常性损益小计	3,915,872.00	2,624,582.77
减：少数股东损益的影响数	-978,968.00	-1,597,908.02
减：企业所得税的影响数	-1,783,980.06	-429,691.78
非经常性损益合计	1,152,923.94	596,982.97

2、净资产收益率及每股收益

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	2009年度	8.42%	0.2125	0.2125
	2008年度	9.35%	0.1917	0.1917
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	2009年度	8.38%	0.2114	0.2114
	2008年度	9.32%	0.1911	0.1911

计算过程：

① 全面摊薄净资产收益率 = $P \div E$

其中，P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；E为归属于公司普通股股东的期末净资产。“归属于公司普通股股东的净利润”不包括少数股东损益金额；“扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润”以扣除少数股东损益后的合并净利润为基础，扣除母公司非经常性损益（考虑所得税影响）、各子公司非经常性损益（考虑所得税影响）中母公司普通股股东所占份额；“归属于公司普通股股东的期末净资产”不包括少数股东权益金额。

② 加权平均净资产收益率 = $P / (E_0 + NP \div 2 + E_i \times M_i \div M_0 - E_j \times M_j \div M_0 + E_k \times M_k \div M_0)$

其中：P分别对应于归属于公司普通股股东的净利润、扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润；NP为归属于公司普通股股东的净利润；E0为归属于公司普通股股东的期初净资产；Ei

为报告期发行新股或债转股等新增的、归属于公司普通股股东的净资产；Ej为报告期回购或现金分红等减少的、归属于公司普通股股东的净资产；MO为报告期月份数；Mi为新增净资产下一月份起至报告期期末的月份数；Mj为减少净资产下一月份起至报告期期末的月份数；Ek为因其他交易或事项引起的净资产增减变动；Mk为发生其他净资产增减变动下一月份起至报告期期末的月份数。

3、公司主要会计报表项目的异常情况及原因的说明

报表项目	期末余额 本期金额	(或)年初余额 上年金额	变动比率	变动原因
应收账款	33,440,006.40	1,244,521.57	2586.98%	应收无锡置业担保公司公积金贷款
预付账款	859,317,370.78	194,410,484.97	342.01%	预付土地款和收购百安居物业费。
投资性房地产	30,669,603.79	15,682,771.42	95.56%	本期新增存货转投资性房地产
递延所得税资产	114,958,217.51	48,993,740.77	134.64%	本期预收账款及预提土地增值税增加
短期借款	380,000,000.00	888,000,000.00	-57.21%	本期归还短期借款
应付账款	389,854,208.50	170,448,002.09	128.72%	本期枫情水岸二期、自由水岸(IALA 国际)二期等项目预估成本所致。
预收账款	2,055,092,168.59	208,589,654.93	885.23%	枫情水岸二期、自由水岸(IALA 国际)二期、愉憬湾二期和上城风景二期主要在本期预售。
应付职工薪酬	9,468,709.14	4,602,283.85	105.74%	本期末物业公司计提尚未支付的工资奖金。
应交税费	8,627,860.84	50,937,329.40	-83.06%	枫情水岸二期、自由水岸(IALA 国际)二期、愉憬湾二期和上城风景二期主要在本期预售,预缴的营业税和土地增值税增加。
营业收入	2,190,288,869.15	1,591,606,981.76	37.61%	南京栖霞园、东方天郡西区主要在本期交付,结转收入成本。
营业成本	1,392,853,438.44	948,037,681.53	46.92%	南京栖霞园、东方天郡西区主要在本期交付,结转收入成本。
营业税金及附加	236,820,991.50	129,579,156.49	82.76%	收入增加且按照查账征收补提土地增值税
资产减值损失	2,130,454.81	24,713,771.32	-91.38%	上期计提存货跌价准备
营业外支出	1,682,350.18	4,882,372.39	-65.54%	本年应缴的基金金额减少

注释十三、财务报表的批准报出

本财务报表业经公司全体董事于2010年2月9日批准报出。

十二、备查文件目录

- 1、公司董事长、总会计师和财务部负责人签名的会计报表；
- 2、南京立信永华会计师事务所有限公司审计报告原件；
- 3、报告期内在《中国证券报》、《上海证券报》和《证券时报》上公开披露的所有公司文件的正本及公告的原稿。

董事长：
南京栖霞建设股份有限公司
2010年2月9日

南京栖霞建设股份有限公司

2009 年度募集资金存放与实际使用情况的专项报告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容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。

一、募集资金基本情况

经中国证券监督管理委员会证监许可〔2008〕862号《关于核准南京栖霞建设股份有限公司增发股票的批复》核准，公司于2008年7月公开增发人民币普通股股票12,000万股，共募集资金总额103,440万元，扣除发行费用后的募集资金净额为99,676.8万元。募集资金已于2008年7月18日存入公司在交通银行、建设银行开设的募集资金专项账户。

2008年、2009年募集资金的使用情况及当前余额如下：

	金额（万元）
2008年7月18日存入募集资金	99,676.80
2008年投入计划项目	48,557.55
2008年暂时补充流动资金	20,000.00
2008年专项账户利息收入	240.20
2009年投入计划项目	27,670.91
2009年归还暂时补充流动资金的募集资金	10,500.00
2009年专项账户利息收入	70.39
2009年12月31日专项账户余额	14,258.93

二、募集资金管理情况

公司严格按照中国证监会《关于进一步规范上市公司募集资金使用的通知》、上海证券交易所《上市公司募集资金管理规定》等法律、法规以及公司制定的《募集资金管理办法》的有关规定管理和使用募集资金。公司在使用募集资金进行项目投资时，在董事会的授权下严格履行资金申请和审批手续，按照募集资金的使用项目统一调度使用。募集资金投资项目按照计划进度实施，实行项目负责人制，对董事会及总裁办公会负责。项目负责人根据分管的具体项目组织编制详细的项目实施计划、细化具体工作进度，保证各个投资项目能按计划进度完成。

2008年7月30日，公司分别与交通银行股份有限公司南京中央门支行、中国建设银行股份有限公司南京中山支行及保荐机构广发证券股份有限公司（简称“广发证券”）共同签订了《募集资金专户存储四方监管协议》。协议的主要条

款与上海证券交易所发布的《募集资金专户存储三方监管协议（范本）》基本一致，不存在重大差异。根据协议规定，广发证券对公司募集资金管理事项履行保荐职责，进行持续督导工作，广发证券可以采取现场调查、书面问询等方式行使其监督权，并且每半年度对公司现场调查时同时检查专户存储情况。

截至 2009 年 12 月 31 日，公司募集资金专项账户的存储情况如下：

募集资金存储银行名称	账号	期末余额（元）	备注
交通银行股份有限公司 南京中央门支行	3200 0661 5018 0100 4643 6	46,369,541.36	活期存款
中国建设银行股份有限公司 南京中山支行	3200 1596 7360 5250 2584	96,219,768.12	活期存款
合计		142,589,309.48	

三、本年度募集资金的实际使用情况

详见“募集资金使用情况对照表”（附表 1）。

四、变更募投项目的资金使用情况

详见“变更募集资金投资项目情况表”（附表 2）。

五、募集资金使用及披露中存在的问题

公司按照有关规定及时、真实、准确、完整地披露了募集资金使用的情况，不存在募集资金管理违规的情形。

六、保荐人对公司年度募集资金存放与使用情况所出具专项核查报告的结论性意见

公司的保荐机构广发证券股份有限公司出具的核查意见如下：

“经核查栖霞建设 2009 年度募集资金存放和使用情况，栖霞建设能按照有关规定及保荐机构的意见进一步规范募集资金使用管理。广发证券认为：2009 年度，栖霞建设闲置募集资金补充流动资金的程序符合有关法律法规及公司《募集资金管理办法》的规定，在募集资金使用和存放管理方面没有重大违规行为。”

南京栖霞建设股份有限公司董事会

2010 年 2 月 9 日

附表 1:

募集资金使用情况对照表

单位: 万元人民币

募集资金总额				99,676.8		本年度投入募集资金总额					27,670.91	
变更用途的募集资金总额				30,000		已累计投入募集资金总额					85,728.46	
变更用途的募集资金总额比例				30.1%								
承诺投资项目	已变更项目, 含部分变更 (如有)	募集资金承诺投资总额	调整后投资总额	截至期末承诺投入金额 (1)	本年度投入金额	截至期末累计投入金额 (2)	截至期末累计投入金额与承诺投入金额的差额 (3) = (2) - (1)	截至期末投入进度 (%) (4) = (2) / (1)	项目达到预定可使用状态日期	本年度实现的效益	是否达到预计效益	项目可行性是否发生重大变化
南京栖霞 (B5 地块)	否	30,000.0			17,759.51	18,366.23			2010 年第四季度	已开工, 尚未开始销售		否
南京上城风景二期	否	30,000.0			9,911.40	18,185.43			2010 年第二季度	项目尚未竣工, 本年收到预售现金收入 31767 万元		否
无锡瑜憬湾三期	是	30,000.0	0									是
补充公司流动资金	否	9,676.8			0	9,676.80						否
合计	—	99,676.8			27,670.91	46,228.46		—	—		—	—
未达到计划进度原因					南京栖霞项目的竣工时间由计划的 2009 年 12 月推迟到 2010 年第四季度, 南京上城风景二期项							

(分具体募投项目)	目的竣工时间由计划的 2009 年 9 月推迟到 2010 年第二季度，主要原因是：1、南京上城风景二期项目根据现场地质情况修改了部分施工图，导致开工时间有所延迟；2、2008 年面对宏观经济和行业调整的严峻形势，公司调整了部分项目的开发和销售计划，导致募投项目的实施进度有所延迟；3、为顺应行业政策，南京栖霞项目的交楼标准拟由毛坯调整为精装修，考虑到装修工程所需的时间，项目竣工时间将相应顺延。
项目可行性发生重大变化的情况说明	2008 年，因受国家经济形势变化及房地产行业调整的影响，公司对无锡瑜憬湾三期等项目的投资计划进行了调整。根据公司经营需要，并经公司 2008 年第五次临时股东大会决议通过，公司取消了无锡瑜憬湾三期的募集资金投资，相应的募集资金用作补充公司流动资金。无锡瑜憬湾三期的投资将根据公司调整过的开竣工计划，通过其他融资方式解决。
募集资金投资项目 先期投入及置换情况	无
用闲置募集资金 暂时补充流动资金情况	根据 2008 年 11 月 28 日召开的公司 2008 年第五次临时股东大会决议，公司将南京 B5 地块投资项目的闲置募集资金 1.2 亿元、南京上城风景二期投资项目的闲置募集资金 0.8 亿元，暂时用于补充公司流动资金，补充流动资金的时间不超过 6 个月。根据 2009 年 6 月 2 日召开的公司 2009 年第二次临时股东大会决议，公司将上述闲置募集资金继续用于补充公司流动资金，补充流动资金的时间不超过 6 个月。2009 年 12 月 1 日，上述募集资金到期归还专项帐户。 根据 2009 年 12 月 2 日召开的公司第四届董事会第十次会议决议，公司将南京 B5 地块投资项目的闲置募集资金 6000 万元、南京上城风景二期投资项目的闲置募集资金 3500 万元，继续用于补充公司流动资金，补充流动资金的时间不超过 6 个月。截至 2009 年 12 月 31 日，上述 9500 万元募集资金已全部使用，这些资金尚未到期归还。
募集资金结余的金额及形成原因	无
募集资金其他使用情况	无

附表 2:

变更募集资金投资项目情况表

单位: 万元

变更后的项目	对应的原项目	变更后项目拟投入募集资金总额	截至期末计划累计投资金额 (1)	本年度实际投入金额	实际累计投入金额 (2)	投资进度 (%) (3)=(2)/(1)	项目达到预定可使用状态日期	本年度实现的效益	是否达到预计效益	变更后的项目可行性是否发生重大变化
补充公司流动资金	无锡瑜憬湾三期	30,000		0	30,000					否
合计	—	30,000		0	30,000	—	—		—	—
变更原因、决策程序及信息披露情况说明(分具体募投项目)			2008 年, 因受国家经济形势变化及房地产行业调整的影响, 公司对无锡瑜憬湾三期等项目的投资计划进行了调整。根据公司经营需要, 并经公司 2008 年第五次临时股东大会决议通过, 公司取消了无锡瑜憬湾三期的募集资金投资, 相应的募集资金用作补充公司流动资金。无锡瑜憬湾三期的投资将根据公司调整过的开竣工计划, 通过其他融资方式解决。详见 2008 年 11 月 29 日登载于上海证券交易所网站 (www. sse. com. cn) 的《南京栖霞建设股份有限公司 2008 年第五次临时股东大会决议公告》。							
未达到计划进度的情况和原因(分具体募投项目)										
变更后的项目可行性发生重大变化的情况说明										

南京栖霞建设股份有限公司

2009 年度内部控制自我评估报告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容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。

建立健全并有效实施内部控制是本公司董事会及管理层的责任。本公司内部控制的目标是：合理保证企业经营管理合法合规、资产安全、财务报告及相关信息真实完整，提高经营效率和效果，促进企业实现发展战略。

内部控制存在固有局限性，故仅能对达到上述目标提供合理保证；而且，内部控制的有效性亦可能随公司内、外部环境及经营情况的改变而改变。本公司内部控制设有检查监督机制，内控缺陷一经识别，本公司将立即采取整改措施。

本公司建立和实施内部控制制度时，考虑了财政部《企业内部控制基本规范》规定的内部环境、风险评估、控制活动、信息与沟通、内部监督等五项要素。2009 年度公司聘请德勤会计师事务所对内控体系进行了梳理和优化，并组织股份公司及主要子公司对内控设计及执行情况进行了系统的自我评估工作。现将公司 2009 年内部控制体系建设以及内控执行情况报告如下：

一、内部环境

1、公司治理

公司一直以来遵循《公司法》、《证券法》等法律、法规以及中国证监会和证券交易所的规章、制度，并结合公司实际情况，建立起了符合现代企业制度要求的完善的法人治理结构。

公司制定了《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、《董事会下设委员会议事规则》、《独立董事制度》、《总裁工作细则》、《董事会秘书工作细则》等一系列公司治理制度和议事规则。公司董事会下设审计委员会、投资决策委员会、提名和薪酬委员会、投资者关系委员会，除投资者关系委员会外均由独立董事担任主席。股东大会、董事会、监事会与经理层按照制度规定认真行使法定职权，科学决策，各机构之间权责分明、各司其职、有效制衡、协调运作。

由于在公司治理方面的出色成绩，公司于 2008 年首批入选了上证公司治理

指数。

2、机构设置

公司董事会负责内部控制的建立健全和有效实施。董事会下设立审计委员会，审计委员会负责审查企业内部控制，监督内部控制的有效实施和内部控制自我评价情况，协调内部控制审计及其他相关事宜等。监事会对董事会建立与实施内部控制进行监督。经理层负责组织领导企业内部控制的日常运行。

公司设有审计法务部，审计法务部直接向审计委员会汇报工作，保证了审计法务部机构设置、人员配备和工作的独立性。公司审计法务部负责具体组织协调内部控制的建立、实施及日常管理工作，推进内控体系的建立健全。

3、人力资源

公司视人力资源为企业发展的第一资源。长期以来，公司一直实施稳健的人力资源政策，注重人力资源的引进、培养、开发以及有效利用，为顺利实现公司中长期发展目标提供持续稳定的人力资源保障。

公司建立和完善了岗位胜任力模型，科学制定各岗位职位说明书，明确各岗位的任职条件、职责和权限，并依据胜任力模型选拔、聘用、培训、培养员工，不断提升员工队伍素质。

公司以员工岗位为主导，辅以学历、职称、本企业工作年限等要素，科学设计并实施了薪酬激励和绩效考核体系，使员工收入与岗位和绩效挂钩。

4、企业文化

公司高度重视企业文化建设。“立广厦于天地、奉爱心于人间”的经营理念、“诚信、专业、创新、完美”的企业宗旨、“星叶品牌：给您一个温馨舒适的家”、“员工随企业成长、建筑与时代同步”的企业口号，不仅得到了公司员工的高度认同，也受到了社会各界的一致肯定。公司的客户对公司品牌认同度很高，给公司的产品带来了较高的附加值。

二、风险评估

为促进公司持续、健康、稳定发展，实现经营目标，公司高管层、中层以及业务层的核心人员开展风险评估讨论会，结合不同发展阶段和业务拓展情况，对公司进行全面风险评估，动态进行风险识别和风险分析，并提出了风险应对措施和策略。

在内控体系建立健全过程中，公司坚持风险导向原则，在风险评估的基础上再梳理重大业务流程及确定重点业务单位（如房产开发、销售收款、物业管理等），设计关键控制活动，并对其执行情况进行持续评价及跟踪。

三、重点业务活动控制

1、营销

公司已经制定了包括《市场推广与营销控制程序》、《商品房销售管理办法》、《营销人员行为规范》、《投诉处置控制程序》、《顾客满意度控制程序》等一系列的销售管理制度，遵循合约明晰、授权审批和不相容职务相分离的原则，使用明源销售系统平台对项目定价、认购、折扣、签约、回款等业务进行控制和记录。实际业务控制中，重大和关键业务操作必须得到公司管理层审批后方加以实施。同时制度体系中也设计了复核、检查监督机制，完善对业务操作的管理和控制。

2、成本

公司制定了《栖霞建设成本管理体系》，其中包括投资估算、目标成本、合同签订、合同执行、付款管理、动态成本等十个子控制程序；并使用金蝶 K/3 成本管理软件，对项目运作全过程成本信息进行计划管理和动态跟踪记录。

公司项目确定后，成本管理部根据审批后的目标成本录入成本管理系统。项目开发过程中，已发生成本由专人负责及时录入成本软件，同时成本管理部门定期对待发生成本做出预测，并在必要时进行调整，从而对项目成本形成动态跟踪管理。

3、采购

公司已制定了《供方管理体系》，其中包括项目承包服务采购、项目承包供方评定管理、不合格工程（检验批）、材料设备采购、材料设备供方评定管理、不合格材料设备等六个控制程序，以此规范采购业务操作。

在材料设备采购中推行战略合作、集团大宗采购等采购模式和招投标、竞争性谈判等多种采购方式，兼顾采购的效益、效率和规范性。通过战略合作，在对关键产品/服务供应商进行全面评估的基础上，与评价为最优的供应商建立长期、紧密、稳定的合作关系，以达到最优采购绩效；通过招投标方式，严格进行经济标和技术标评审，在公平公正、充分竞争的基础上择优选择供应商，保证采购成本和质量的合理性。

4、资金

公司已经制定了相关资金管理制度，明确了公司资金管理的要求和控制流程，按照公司统一管理、各子公司分别运作的原则，通过总部统一的管理制度对资金业务进行计划管理，从而降低资金使用成本并保证资金安全。总部对公司和各子公司的融资业务实行统一管理。子公司对外进行融资，须在总部统一安排下，经审批后进行。操作过程中，总部通过定期编制年度和分月资金计划和资金调整计划加强资金管理的计划性。

5、重大投资

为确保公司经营决策的科学性，降低因决策失误可能带来的风险，公司制定了《栖霞建设重大投融资决策规则》，对房地产项目投资、股权投资、风险投资、其他资产投资、对外提供担保等重大投资行为的决策权限、决策程序进行了详细规定。公司重大投资事项在决策前都由项目经办部门或经办人在充分调查研究的基础上，认真进行可行性研究，提出项目建议书、可行性研究报告。对投资设立公司、中外合资（作）企业，还必须对合作方的经济实力、履约能力等资信情况进行考察，做出综合评价。项目经办部门或经办人经过调查和可行性研究后，将可行性研究报告及投标方案等其他有关资料交总裁审查，确认可行后依据权限送有权审定的公司机构进一步审查、批准。

6、对子公司的管理

为加强公司对对外投资的监控和管理，确保被投资公司规范、有序、健康地发展，提高整个集团的整体运作效率和抗风险能力，公司制定了《栖霞建设对外投资管理办法》。公司对子公司的管理遵循放权到位、监控到位的原则，既强调子公司的独立性，充分发挥下属企业的积极性和创造性，又强调集团的整体性，有效地控制和约束子公司的行为。公司根据对子公司的权益比例以及子公司与本公司的紧密程度选择不同的管理强度。公司证券投资部负责对子公司的日常监控、联络与沟通；审计法务部也对子公司执行年度内控自评来进行监督和检查。如发现子公司有重大风险因素时，及时向公司管理层汇报，提出相应解决方案并要求子公司进行整改。

7、关联交易

为规范公司交易行为，保护公司及股东的合法权益，根据有关法律、法规，公司制定了《栖霞建设关联交易决策制度》。公司对关联交易采取公平、公正、

自愿、诚信以及对公司有利的原则，关联交易定价按照公平市场价格，充分保护各方投资者的利益，必要时聘请独立财务顾问或专业评估师对其进行评价并按规定披露。根据《上海证券交易所股票上市规则》和《公司章程》的相关规定，公司明确划分股东大会、董事会对关联交易的审批权限。重大关联交易在经独立董事认可后方提交董事会审议，披露关联交易时同时披露独立董事的意见。

8、对外担保

公司在《栖霞建设公司章程》、《栖霞建设重大投融资决策规则》等制度中明确规定担保业务评审、批准、执行等环节的控制要求，对担保业务进行控制。除与控股股东互保、为控股子公司担保以外，原则上公司不对外提供担保。公司发生担保业务时，均履行必要的内部审批程序，提请公司董事会和股东大会审议通过后方予以实施。对外提供的担保在必要时要求被担保方提供反担保，以规避由担保可能给公司造成的损失。

9、募集资金使用

公司已经制定《栖霞建设募集资金管理办法》，严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司证券发行管理办法》等法律法规的相关规定对募集资金进行管理。公司对募集资金采取了专户存储、专款专用的原则。公司在使用募集资金进行项目投资时，在董事会的授权下严格履行资金申请和审批手续，按照募集资金的使用项目统一调度使用。

10、信息披露

公司严格遵守信息披露的有关规定，保证公司信息披露内容的真实、准确、完整、及时。公司制定了《信息披露管理办法》、《董事会秘书工作细则》、《对外投资管理办法》等制度，明确了信息披露的工作管理制度和重要信息的内部报告制度。

四、信息与沟通

公司已经制定了包括《栖霞建设信息管理制度》、《栖霞建设部门联席会议制度》等在内的各项制度，规范公司内经营信息传递秩序。在日常经营过程中，建立了定期与不定期的业务与管理月报、专项报告等信息沟通制度，便于全面及时了解公司经营信息，并通过各种例会、办公会等方式科学决策，保证公司的有效运作。

针对建设项目管理的特点，公司还应用了美国先进的 BUZZSAW 信息门户，并建立了《BUZZSAW 信息管理体系》。通过信息化的应用实践提高了工程项目的运作效率和经济效益，并规范了信息上传、查阅、审批等过程提高管理效率，减少管理漏洞。

公司总裁办公室设置了专职人员负责公司财务系统、业务运营系统和办公管理系统的规划、开发与维护，持续地运用信息化手段提高管理决策及运营服务。在全公司范围内提供信息系统共享服务，还将持续优化信息流程并进行各类信息系统的整合。

在与客户、合作伙伴、投资者和员工关系方面，公司均已建立起较完整透明的沟通渠道，对公司管理起到监督作用。对客户，公司本着“星叶品牌：给您一个温馨舒适的家”的价值观和客户理念，设立多条投诉沟通渠道，实施首问负责制与客户进行良性互动；对投资者，通过在授权网站和公司网站及时公告经营信息、接待投资者来电来访和公开联系方式等，保证投资者及时了解公司的经营动态，加强对公司的理解和信任；对员工，公司下发了《员工手册》，明确沟通渠道，保证沟通顺畅有效；对合作伙伴，倡导互利互惠的合作关系，通过调查评价、定期沟通等多种渠道，保持良好的合作关系。

五、内部监督

公司已经建立起涵盖股份公司和子公司的监督检查体系，通过日常检查及专项检查，并聘请第三方对各业务领域的内部控制执行情况进行检查和评估，保证内控执行质量。同时，公司不断加强内部廉政制度建设。

本年度审计法务部协助德勤会计师事务所编制公司内控管理模板，组织股份公司各业务部门、各子公司进行自评和检查监督，并制定内部控制缺陷认定标准，对自评和监督过程中发现的内部控制缺陷进行评级，经管理层和审计委员会审阅后根据风险重要性原则对缺陷制定相应的整改方案并及时实施。同时公司还编制了包含各业务流程的《内部控制手册》，对员工和管理层执行内部控制起到指导作用。

六、内部控制自我评价结论

本公司董事会对本年度上述所有方面的内部控制进行了自我评估，评估认为，自本年度 1 月 1 日起至本报告期末，公司内部控制体系的设计和符合《上

海证券交易所内部控制指引》和相关监管部门的要求，未发现本公司存在内部控制设计或执行方面的重大缺陷。

本公司董事会认为，自本年度 1 月 1 日起至本报告期末止，本公司内部控制制度健全、执行有效。但内控建设是长期工作，由于内部控制固有的局限性，特别是近年来宏观环境、政策法规持续变化，可能导致原有控制活动不适用或出现错误，对此公司将及时进行内部控制体系的补充、完善和优化，以保障公司战略和经营目标的实现。

本报告已于 2010 年 2 月 9 日经公司第四届董事会第十四次会议审议通过，本公司董事会及其全体成员对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

本公司未聘请会计师事务所对公司本年度的内部控制情况进行核实评价。

南京栖霞建设股份有限公司董事会

2010 年 2 月 9 日

南京栖霞建设股份有限公司

2009 年度企业公民报告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容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。

一、对股东的责任

作为核准制下国内第一家地产上市公司，栖霞建设一直高度重视公司治理结构的建立和完善，积极优化与投资者的关系，努力以良好的业绩回报来体现对股东的责任。

规范的公司治理是保证股东利益的基石。公司制定了《董事会下设委员会议事规则》、《独立董事制度》、《重大投融资决策规则》等一系列公司治理制度。股东大会、董事会、监事会与经理层按照制度规定认真行使法定职权，科学决策，各机构之间权责分明、各司其职、有效制衡、协调运作。公司董事会下设审计委员会、投资决策委员会、提名和薪酬委员会、投资者关系委员会，除投资者关系委员会外均由独立董事担任主席。公司独立董事都是国内经济、财务、管理方面的知名专家和学者。公司全体董事工作各有侧重，专业水平较高，使董事会的决策作用得到了很好的发挥。由于在公司治理方面的出色表现，栖霞建设于 2008 年首批入选了上证公司治理指数。

为加强企业内部控制制度建设，强化内部管理，2009 年底公司聘请了德勤华永会计师事务所协助公司进一步完善了内部控制体系。同时，公司不断学习国内外先进企业的管理经验，在全面预算系统的建设、成本管理等方面作了进一步完善，努力堵塞管理漏洞，有效提高公司的风险防范能力。近几年来，公司通过“企业流程再造”工程逐步实现管理标准化，将企业内控、成本控制、信息、全装修房等全部纳入贯标体系，从而使企业真正做到管理组织科学化、管理职责明确化、管理过程规范化、管理内容标准化、管理工具软件化、管理人才专业化。公司 1999 年就已通过 ISO9001 国际论证，并于 2009 年通过了 ISO14000 国际论证，同时开始了 ISO18000 贯标。

公司自上市以来，一直高度重视投资者关系工作。公司制定了《投资者关系工作制度》、《信息披露管理办法》、《董事会秘书工作细则》、《对外投资管理办法》等制度，明确了信息披露以及投资者沟通工作的管理规定和重要信息内部报告制

度。公司在董事会下设立了投资者关系工作委员会，负责制定投资者关系工作的计划和方针，指导和参与重大投资者沟通活动。公司通过设立网站、专门的投资者咨询电话和传真、根据投资者要求随时组织项目参观、举行业绩推介会、参加第三方组织的沟通会、举行重大事项路演等多种方式推进投资者关系工作，取得良好效果。2009 年公司共参加各类投资者沟通会 6 次。此外，公司严格遵守信息披露的有关规定，保证了公司信息披露内容的真实、准确、完整、及时，保证了股东对公司的知情权。投资者特别是机构投资者一直对公司保持较高认同度，在公司的股东结构中，机构投资者一直占有很高的持股比例。

公司自成立以来至今，除了 2008 年因国际金融危机和国内经济低迷的影响业绩有所波动外，经营业绩总体上保持稳步增长。在 2008 恶劣的经营环境下，公司没有进行大幅降价促销，从而保证了在 2009 年形势回暖后公司存货的大幅增值和销售的爆发性增长。2009 年，公司房屋合同销售金额约 44.1 亿元，达到历史最高水平，同比增长 271%。全年结算金额 22 亿元，实现每股收益 0.21 元。

公司良好的业绩给了栖霞建设股东实实在在的回报，公司这些年一直保持较高的股息支付率。公司从 2002 年上市到 2009 年，连续 8 年派现，平均股息支付率达到了 67.16%（根据 2010 年 2 月 9 日召开的公司第四届董事会第十四次会议决议，公司董事会拟定了 2009 年向全体股东每 10 股派发现金红利 1.5 元的分红预案）。栖霞建设给予股东的高回报不仅在同行业上市公司中处于绝对领先地位，而且也排在所有沪深两地上市公司前列。正因为如此，栖霞建设入选了上证红利指数。

栖霞建设上市以来的业绩和分红情况

指标项目	2002年	2003年	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年	合计
派现/股	0.25	0.35	0.50	0.50	0.36	0.55	0.08	0.15	2.74
每股收益	0.30	0.50	0.76	0.71	0.56	0.85	0.19	0.21	4.08
股息支付率	82.78%	69.44%	66.23%	70.62%	64.06%	64.86%	42.10%	71.43%	67.16%
送转股			10 转 5		10 转 5		10 转 10		

为了抓住机遇，实现跨越式发展，2009 年公司推出了发行可转换公司债券的再融资方案，计划融资不超过 10 亿元人民币，投入无锡锡山区东北塘项目。2009 年公司还在苏州成功竞得“苏地 2009-B-71 号”地块，项目总建筑面积约 11 万平方米。在未来几年，栖霞建设将继续沿着快速发展的轨道，为股东带来更加丰厚的回报。

二、对员工的责任

栖霞建设长期实践以人为本的优秀企业文化，关注员工需求，凝聚员工智慧，激发员工潜能，提升员工素质，在企业发展中实现了员工与企业的共同成长。

1、加快企业发展，为员工各项权益的实现提供根本保证

“发展才是硬道理”，离开了企业的持续发展，员工的权益便成了无源之水，无本之木。2009 年以来，栖霞建设充分利用中国房地产市场回暖的有利时机，上下一心，努力拼搏，不仅超额完成全年各项经济指标，而且企业的各项工作都得到了全面发展。

2、规范企业内部管理，为员工成长提供优秀平台

为从制度上保护职工权益，2009 年初，栖霞建设组织专门力量对企业原有的员工手册进行改版修订，然后按部门组织员工对修订稿草案进行讨论并提出修改意见，企业根据各部门提出的修改意见对修订稿草案进行再修改后，提交六届七次职工代表大会进行讨论审议。经职代会审议通过的员工手册内容，由公司印刷成册发到每一位员工手中，并再次要求各部门组织员工对新版员工手册进行学习，保证每位员工都清楚自己应享有的各项权益。

3、优化完善薪酬制度，使员工的收入分配更趋公平、公正

长期以来，栖霞建设致力于为每一位员工提供公平而有市场竞争力的薪酬，员工对企业薪酬制度维持着很高的满意度。2009 年下半年，顺应外部市场的发展形势和内部岗位职责的调整，企业在对原有薪酬制度进行了优化完善的基础上，制定了薪资调整方案。该方案参考了国内同行业的薪酬水平，通过密切薪酬与企业业绩的联系，采取适当拉大级差的方式，强化岗位价值、个人能力与薪酬水平的对等关系，确保薪酬制度的外部和内部公平性，使员工的收入分配更趋合理。

4、持续开展企业文化创建活动，增强员工凝聚力和企业归属感

2009 年，栖霞建设继续开展环玄武湖快走活动，以及“感受栖霞”征文、踢毽子、跳绳比赛等形式多样的文体活动，增进员工之间的了解、交流与沟通。同时，以成立 25 周年为契机，开展一系列纪念活动，肯定和奖励那些企业忠诚度高的员工，大大提升员工向心力、凝聚力和归属感。

5、通过“三定”对人力资源再规划，帮助员工实现职业生涯的理想

2009 年初，栖霞建设基于现有人力资源状况，结合员工个人职业生涯发展

要求，开展了定岗定编定员工作，并对人力资源进行了再规划。为了使员工能够更好地发挥自身的潜能，新的岗位体系采用了因事设岗、权责对等、岗位编制适度从紧、资格与职责匹配的原则，并在层级设置充分考虑员工职业生涯发展空间。

6、深入贯彻人力资源制度，切实维护员工切身利益

栖霞建设坚持以人为本的管理理念，依据国家劳动法律法规和企业自身的特点制定并深入贯彻执行了各项人力资源制度。包括员工入职、劳动合同、工作时间、休息休假、考勤、请销假、加班、劳动安全与卫生、工资、福利、带薪年假、考核、培训、职业生涯发展、离职等内容。在实践中，企业处处为员工着想，坚持以人为本，开展人性化管理，切实维护员工的切身利益。

7、坚持一年两次职代会制度，调动员工参与企业管理的积极性

栖霞建设多年来坚持一年两次职代会的制度。2009年，公司分别在1月份与7月各召开了一次职代会。会上，职工代表审议并通过了管理层做的行政工作报告、工会做的工会工作报告，讨论通过了修订后的员工手册（草案），并对年度奋斗目标和主要计划、保证措施进行了讨论，提出改进意见和建议。

通过职代会制度，让员工真正参与到企业管理中来，为企业的发展建言献策，调动了员工的积极性。特别是，通过参与涉及其切身利益的规章制度制定的过程，员工的合法权益得到了制度保障。

8、继续做好员工福利工作，进一步提高员工的幸福感

2009年度，公司继续为员工足额缴纳了养老、医疗、工伤、失业、生育等五大基本社会保险和住房公积金、住房补贴，并按照相关文件的要求及时调整提高了缴费的基数；接续了南京市总工会互助互济会康宁、康顺、康乐及住院门诊医疗保险，及时帮助员工办理了门诊及住院补充医疗保险报销和门诊慢性病申请；续保了职工家庭财产保险，并协助出险员工理赔；根据公司制度和员工申请安排了带薪年假；在节日、高温和生病、生育期间对员工进行了慰问；为员工安排了一年一次的体检等等。

另外，栖霞建设连续第七年与南京一加健康管理有限公司合作，以提高员工的健康意识、养成健康生活习惯为重点，在员工中广泛开展健康管理工作。通过倡导健康的生活方式、评估健康风险、提供专业的意见和建议的方式，帮助员工始终保持身心健康，提升员工工作和生活的幸福感。

三、对消费者的责任

“星叶”是栖霞建设住宅产品的品牌，造“家”，则是栖霞建设的社会使命和经营理念。公司以“给你一个温馨舒适的家”为己任，以先进的开发理念、过硬的住宅品质、完善的客户服务，切实履行了对消费者的责任。

1、不断创新规划设计理念，向消费者提供超值空间享受

公司重视产品的升级与创新，开发出一系列富有原创精神的住宅产品，给购房者带来耳目一新的居家生活体验。

2、集成应用先进技术和信息化管理手段，向消费者提供高品质住宅产品

栖霞建设是江苏省第一个建立和贯彻 ISO90001 质量管理体系的房地产企业，同时，公司依据 ISO14001：2004 环境管理标准，率先在房地产行业建立了系统、完整的环境管理体系，并应用了国际先进的巴塞尔项目管理信息门户，有效地控制了全生命周期的质量成本。领先的技术集成能力、高品质的建筑材料、高水平的项目管理，共同保证了“星叶”品牌住宅的高品质。迄今为止，公司已有一百多个单项工程被国家和省、市建设主管部门评为优质样板工程。

在项目开发过程中，栖霞建设树立了“集成也是创新”的新观念，通过对“四节一环保”技术的集成运用，提高住宅的科技含量，打造了节能环保的低碳住宅。在栖霞建设所开发的天泓山庄、东方天郡等项目中，无论是外墙外保温技术、遮阳节能技术、太阳能热水技术、中水回用和雨水污水收集处理技术等，都充分体现了低碳住宅的理念，实现了住宅科技与生态环保的有机统一。

3、坚持规范透明营销，为顾客提供放心舒心的购房环境

2009 年年初，随着中央和地方出台一系列促进房地产市场逐步回暖，至三月份，市场销售大幅反弹，部分热销楼盘出现价格回升，甚至大幅提价的趋势。为了稳定市场，维护来之不易的旺销局势，公司牵头联合南京部分知名开发商联名提倡稳定房价，在各大媒体上发表倡议，此举获得社会广泛的支持，在业内取得较大的反响。

公司严格遵守有关部门关于商品房销售的各项规定。现场销售流程规范、透明，现场公示数据真实、详尽。售楼处工作人员热情、真诚。不捂盘惜售，不虚抬房价。同时积极开展体验式营销，“公司楼盘巡礼”、“无锡业主南京鉴赏行”等活动，都得到了业主们的积极参与。从 2003 年开始，在南京市房管局支持下，公司在国内房地产界首家推出“一手交房、一手交证”以及“一房清”服务，既让“明明白白消费”真正落到实处，也免去了购房者办证的烦恼，受到广大购房

者热烈欢迎。

同时，为了切实保障消费者利益，履行对消费者的责任，公司从不通过随意降价、哄抬的方式刺激消费，而是从自身产品找原因，努力寻找项目不足之处，不断创新产品，创新服务，增加产品附加值，以此作为市场份额的保证，确保业主所购物业的保值增值性。

4、深化客户关系管理，以超值服务提升产品附加值

公司建立了星会客户俱乐部，健全、完善了星会章程和积分流程，定期向广大业主免费邮寄会员刊物《星会》，并通过星会传播企业文化，让客户充分感受栖霞建设的人文情怀，更将企业文化融入社区，向广大业主倡导健康积极的生活方式，为构建和谐社区做出贡献。而不断增加的联盟商家更为业主日常生活带来实实在在的便利。与此同时，公司高度重视顾客的意见和建议，创新服务方式，提高业主满意度。

5、不断提升物业服务水平，为业主营造温馨舒适的居住环境

公司十分注重已交付小区的后续管理与维护，其控股子公司南京栖霞建设物业有限公司作为国家一级资质物业管理公司，管理和服务体系完善，在各个小区都设有专门的客服机构，24小时接受客户咨询和投诉。苏州无锡更是创新管家式服务，物业人员一对一为业主服务，每栋楼都有相应的物业服务专员，姓名、照片、联系方式都贴在楼栋大堂里，服务专员24小时开机，在客服中心，从早上八点到晚上十点都有专人值班，高效的维修队伍确保了业主房屋及其附属设施一旦出现问题，均能及时解决。

更为难能可贵的是，在小区交付后，公司仍然适时增加各项公共设施，并在维护小区整体环境上进行后续投入，向消费者展现了一个负责任房企的良好风范。每年冬雪灾期间，公司不仅及时调集人员和设备清扫小区内的积雪，还义务为多条城市干道扫雪，赢得广泛好评。

物业公司所管理的几十个小区被评为全国和省、市“物业管理优秀示范小区”称号。各业主委员会和政府行政主管部门多次进行问卷调查，业主满意率多年来始终保持在95%以上。

四、对合作伙伴的责任

依据供应链管理理论，栖霞建设从企业发展战略高度出发，不断探索和创新供应链管理思想，取得了明显成效。随着企业与企业之间依赖性的不断加深，公

司认识到必须与所在供应链上的企业进行充分合作，通过信息共享实现优势互补，降低整个供应链的总成本，提升整个供应链的竞争能力，从而达到多赢的局面。

1、积极推行品牌战略联盟，加强供应链竞争优势

在多年的品牌战略打造过程中，公司充分认识到：房地产行业是一个资源、技术、产品的集成行业，建筑部品和产业链上下游服务质量直接影响到产品品质，合作伙伴的品牌是企业品牌的重要组成部分，也是企业品牌的主要传播者。因此，公司积极推行了包括品牌设计商、品牌建筑商、品牌供应商、品牌监理商、品牌推广商、品牌物业管理商等在内的品牌战略联盟。尤其随着公司全装修项目的推进，更需要一大批在室内装修领域里的高质量品牌商的合作，只有这样，才能打造出高质量的全装修项目，实现项目真正的全生命周期的质量和成本优势。也正是随着大批国际国内品牌合作伙伴的战略加盟，栖霞建设品牌越来越受到了市场和客户的青睐，合作伙伴也随之进入更广阔的市场领域，整个供应链的竞争优势也愈加明显。

2、构筑和谐经济体，实现多赢局面

多年来公司积极倡导合作伙伴随企业共成长的发展理念，视合作伙伴为企业经济体的一员，努力构建相互尊重、诚实守信、双方共赢的良好合作关系。公司尊重并维护合作伙伴的合法权益，从不利用市场波动恶意压价。严格按合同办事，从不拖欠供应商款项。公司各部门人员严守规章制度，公正廉洁平等地处理合作关系。每到年底，公司都会召开合格供应商大会，共商合作，并对优秀供应商进行表彰，形成良好和谐的多方共赢局面。

五、对政府的责任

栖霞建设在发展过程中，充分认识到：企业的发展离不开政府的引导和支持，严格履行对政府的责任，可以将企业经济利益最大化与社会利益最大化有机结合起来，从而促使企业在承担社会责任的同时获取良好的经济效益。

1、科学发展，争做地方依法纳税大户

2009 年来，栖霞建设随着各级政府“保增长、扩内需”和推动房市健康稳定发展的各项政策陆续出台，紧紧抓住市场回暖和快速升温的机遇，调动一切资源，发动一切力量，团结拼搏，锐意进取，大胆创新，企业各项事业呈现出全面协调快速发展的良好态势，上缴税收超过 5 亿元，不仅全面超额完成全年的各项

计划指标,而且销售金额和税收总额均创历史新高。公司也再次被南京市国税局、地税局联合授予“南京市 A 级纳税人”称号。

2、规范市场,争做维护行业形象的典范

2009 年初,在楼市刚刚回暖之时,北京、上海、广州就出现了少数开发企业拉升房价的苗头,南京市一些开发企业也开始提价,甚至出现了个别企业因提价而要求解除购房合同的极端案例。如果任其发展,极有可能引发新一轮的购房者观望情绪,广大优秀开发企业多年来努力构建和维护的行业整体形象也将毁于一旦。为此,公司于 3 月 20 日,向南京市广大同行,发出了“坚持合理定价,保护房市回暖势头”的倡议,并率先垂范,严格自律,得到了包括市房产局等政府主管部门和社会各界的一致好评。

3、关注民生,争做政府保障房建设的急先锋

公司作为江苏房地产业的领军企业,一直身怀高度的使命感和责任感,时刻以优秀企业公民的标准要求自己,高度关注中低收入人群的住房问题。自百水芊城一期 30 万平方米经济适用房交付使用后,又在百水芊城二期 20 万平方米项目建设中,坚持以人为本,一是恪守经济适用房也是百年大计,系统进行规划设计、色彩设计、景观设计等,在有限的价格下充分提高住宅品质。二是强化“四节一环保”新技术、新工艺、新材料的推广应用工作,打造一流“节能环保”住宅。公司在建好保障房的同时,还解决了项目全生命周期的物业管理问题,解决了部分老百姓的就业问题,得到了建设部、全国政协、省市领导的高度赞扬和肯定。市政府同意将更多的保障房项目交于公司开发建设。

4、建言献策,争做政府宏观调控的拥护者

2009 年来,随着从中央到地方各项“保增长、扩内需”政策的陆续出台和实施,作为行业代表,公司先后参与两次住建部专题座谈会、江苏省委办公厅调研座谈会、江苏省政府节能环保调研汇报会、国家税务总局专题座谈会以及国家发改委专题调研会等,既旗帜鲜明表示支持国家宏观调控政策,也对相应措施的落实提出了公司的建议和方案。如《完善“四节一环保”技术集成创新机制,加快住宅产业化进程》、《完善住房供应管理》、《提高行业集中度,降低开发成本》等,因普遍性强、针对性高、操作性大等优点,受到方方面面一致好评。公司董事长也先后被评为“江苏省第二届优秀创业企业家”和“江苏省依法经营履行社会责任优秀企业家”称号。

与此同时，公司还积极配合南京市栖霞区政府做好“第二届栖霞山文化节”工作，为宣传地方文化、搭建招商引资平台做出了积极贡献。公司还积极参与江苏省黄埔同学会的工作，为促进两岸交流与和平发展做出了积极贡献。

六、对资源和环境的责任

哥本哈根会议的到来，让“低碳经济”成为 2009 年寒冬里最热的词汇。它提倡低能耗、低污染、低排放，推行能源高效利用、清洁能源开发、绿色 GDP 核算等研究，力求低碳经济模式与低碳生活方式双管齐下。在我国目前的大建设时期，推行低碳建筑发展模式，做好建设领域节能降耗和污染减排工作，已成为国家战略的重要组成部分。作为以房地产开发为主营业务的开发商，栖霞建设坚持科技创新，大力推广发展有限总价下的节能建筑和绿色建筑，探索出一条低投入、高产出的城市可持续发展有效模式。

1、积极倡导绿色建筑理念

栖霞建设坚持从建筑的可持续发展要求出发，积极倡导绿色建筑理念，努力为社会提供健康、舒适、安全的生活、工作空间。核心就是在建筑物的全生命周期内，即从建筑材料生产、建筑规划、设计、施工，到使用和维护，直至拆除、回用的全过程中实现高效率地利用能源、土地、水、材料等资源，最低限度影响环境。以南京天泓山庄与东方天郡、苏州枫情水岸、无锡瑜憬湾为代表的一批“绿色建筑”、“生态建筑”、“环保建筑”等由于“四节一环保”技术的大量运用，产品附加值倍增，受到了社会方方面面的一致肯定。先后接待了中央党校调研组、全国政协调研组、建设部技术创新大会代表、联合国人居署、第四届世界城市论坛嘉宾、江苏省及南京市主要领导干部以及全国不同地区业内人士等 3 万多人次的参观访问。目前，栖霞建设绿色建筑理念已深入人心。

2、建筑低碳化意识已渗透到项目开发的全过程

首先是在项目前期开发研究中，系统体现“四节一环保”理念。积极围绕产品定位、总体规划、套型优化、立面创新、景观环境设计、室内设计、项目策划、新材料、新工艺、新技术、新设备以及住宅产业化等方面下功夫，不断创新，进一步节能减排，提升产品品质。

其次是在建筑设计中，积极贯彻“以人为本、绿色设计”的理念。在满足居住功能的前提下，将建筑物打造为人与人、人与自然、物质与精神能够共享的一个有效、经济的平台。不仅为人们提供了健康舒适、资源高效利用的产品，还能

够引导人们的生活方式和社会行为的改变，实现了绿色家园的理想。

第三是在施工过程中，始终秉承“资源节约型、环境友好型”理念。尽可能在保持现有的良好生态环境的前提下，改善原有不良的生态环境，提倡将先进的环境景观技术运用到居住建筑中去，有利于人类的生态文明。并通过大量采用新技术、新材料、新设备、新工艺和优化设计，提倡简约实用，反对浮华铺张，在充分尊重自然生态的前提下，较好地实现了产品的高性价比。

3、建筑低碳化成效显著

公司在 2008 年编制的《夏热冬冷地区居住建筑四节一环保技术导则》基础上，进一步加大了节能环保新技术的推广力度，如通过运用外墙外保温技术、倒置式屋面保温隔热技术、门窗节能技术、照明节能技术、非晶合金地埋变压器技术、供水节能技术、遮阳节能技术等技术体系，使建筑节能达到了 60% 以上。同时，采用与建筑一体化的太阳能热水系统，应用太阳能光伏发路灯、草坪灯、发光标志等，充分利用可再生资源。坚持环保优先，在积极推行建材设备“环保一票否决制”的同时，在所有具备条件的项目中引进雨水收集利用、污水处理回用系统，对小区的污水进行集中处理。引进垃圾生化处理系统，对小区生活垃圾分类回收集中生化处理，不仅实现了“三废”不出小区，而且变废为宝，真正实现了绿色建筑和生态建筑的有机统一。同时，公司还积极参与了国家住建部组织的有关规范及标准的编制工作。天泓山庄荣获建设部首届“广厦奖”，并入选“中国最美丽的 100 个楼盘”；经济适用房项目荣获联合国世界不动产联盟最高奖“卓越奖”，并被列入国家康居示范工程和国家可再生能源应用示范工程。无锡瑜憬湾被评为“江苏省优秀住宅金奖”；苏州枫情水岸荣获苏州“最具品质楼盘”和“最具影响力楼盘”称号等；2009 年 5 月，我公司打造的“星叶”商标被国家工商行政管理总局行政认定为“中国驰名商标”。联合国人居署还特别授予公司“城市可持续发展特别贡献奖”。

七、对社会公益事业的责任

投身社会公益慈善事业既是中华民族的一个优良传统，也是构建社会主义和谐社会的内在要求。投身社会公益慈善事业既是企业可持续发展的客观要求，也是优秀企业和企业家实现自我价值的重要体现。

2009 年 8 月 8 日，台湾地区遭受历史罕见的特大风灾，为支援台湾同胞抗击“八八”风灾，企业主动捐款 1 万元，陈兴汉董事长个人捐款 3 仟元。2009

年8月，企业与栖霞区妇联、区女企协一起，开展“春蕾计划”和“春蕾圆梦工程”，企业高度重视，广泛动员，为贫困儿童大力开展捐资助学活动，并向区内部分单亲家庭、贫困家庭的学童赠送书包、文具等用品。陈兴汉董事长是南京市慈善协会副会长，为慈善事业做了大量工作。

此外，努力做好社会教育公益事业，完善东南大学“栖霞建设奖教学金”运作机制等，真正实现了企业既支持教育事业又引进人才的“双赢”效应。09年，企业向“栖霞建设奖教学金”注资11.66万元。

八、对知识产权的责任

栖霞建设在实践中，充分认识到：在经济全球化不断加速和知识经济日益发展的国际环境下，知识产权已经成为企业重要的经营资源和战略资源。

1、企业商标建设取得新突破

品牌是现代企业提升核心竞争力的重要标志，作为品牌重要载体的商标更是知识产权的集中体现。2009年5月，公司“星叶”商标被国家工商行政管理总局认定为“中国驰名商标”，这不仅是南京首个房地产中国驰名商标，而且全国6万多家房地产企业获此殊荣的也不过11家。中国驰名商标是中国唯一在全球范围内得到法律保护的商标标志，也是我国品牌商标领域的最高荣誉。公司此次荣获“中国驰名商标”，标志着“星叶”品牌已上升到一个全新的高度，即由社会认同转变为国家认同，由政治认同转变为市场认同，从而成为企业重要的无形资产和宝贵财富。

2、自主创新取得新业绩

创新是知识产权的源泉，知识产权为持续创新提供动力。公司在认真总结多年实践经验基础上编制的《长江中下游地区四节一环保技术导则》，2009年又传新佳音。国家住建部认真听取专家论证意见后，将该《导则》提升为“长江中下游地区四节一环保技术标准”。这不仅是对公司多年来的积极探索和实践的肯定，而且更加激励着企业沿着既定的目标不断前进。日前，住建部又要求公司就全装修房课题进行新的实践，公司结合参与主编江苏省工程建设标准之《江苏省成品住宅装修技术标准》的心得，将以南京栖霞项目为契机，为实现房地产业科学发展做出积极贡献的同时，并加强创新成果的知识产权确权工作，注意及时将技术创新优势转化为企业知识产权优势，主动取得行业标准制定的话语权。

3、自觉尊重和保护他人知识产权

公司高度重视知识的价值，坚持知识产权的合法使用，严格规范了相关知识产权的一系列合法使用方式和途径。如持续深化办公软件正版化工作，如尊重规划设计、勘察设计、建筑设计以及材料供应商等合作伙伴的知识产权等。通过建立起完善的监测机制和长效维权机制，切实保护他人的知识产权。

九、对反腐败和反商业贿赂的责任

坚持依法治企，倡导高效廉洁，坚决反对腐败，反对商业贿赂，确保企业在党纪国法容许的范围内从事生产经营活动，使栖霞建设健康发展，基业长青。在南京市栖霞区纪委组织的 08-09 年度纪检工作考核中，公司认真落实党风廉政责任制工作得到了充分肯定和表扬。

1、责任明确，构筑反腐败和反商业贿赂防线

公司成立了由陈兴汉董事长任组长，江劲松总裁、监事会主席李云任副组长，各部门、各子公司负责人作为成员的治理商业贿赂工作领导小组，下设办公室，具体负责各项指导工作。公司坚持落实好党风廉政责任制，党委于年初与各党支部书记签订了《党风廉政责任书》。形成了党政一把手负总责、一级抓一级、层层抓落实的工作责任制。根据行业特点和企业实际，公司制定了完整的、操作性很强的规章制度。主要有《关于加强廉政建设端正行风的有关规定》、《学习教育制度》、《反腐倡廉形势分析制度》、《党员领导干部重大事项报告制度》、《党政主要领导述职述廉制度》等。针对新形势下不正之风的表现形式、特点，以及容易发生腐败问题的主要环节、重要时段、重点岗位和人员，公司适时制订预防措施和相关规定，下发到各单位执行。公司设有“党风廉政建设举报箱”，对外公布监督电话，自觉接受社会各界和公司职工的监督。

2、管理规范，建立反腐倡廉的长效机制

公司依照《公司法》、《上市公司监管条例》、《上市公司内控制度》等法律、法规及现代企业制度要求，不断完善法人治理结构，建立了完善的企业管理体系和严密的内部控制体系，保证企业科学决策，良性运行。在征地拆迁、项目设计、工程项目招投标、材料设备采购、项目预决算、项目验收、装饰装修、证券发行等容易发生腐败现象的诸多重要方面，公司特别加强了检查监督，使腐败现象没有可乘之机。

3、不断创新，工作扎实有效

在反腐倡廉工作中，公司方法灵活，不断创新，许多好做法得到上级有关部门积极肯定，多次受到栖霞区纪委等上级有关部门的表扬。例如，公司经常开展有针对性的戒勉谈话。在重大节日前、重大项目招投标前、新聘用干部上岗前都要对有关人员，特别是对有一定人、财、物权的党员干部进行戒勉谈话，其形式有干部大会集体谈话、小范围集中谈话，也有个别约谈。又如，春节前，公司主要领导分别约见施工单位、材料供应商等相关协作单位负责人，对他们给予的支持和帮助表示感谢的同时，着重向他们重申公司反腐倡廉的决心和有关规定，请他们帮助公司搞好监督，共同做好反腐倡廉工作。特别是提醒他们不得借重大节日之机向公司工作人员行贿，谁违反了规定就将永远取消其合作资格，这一做法收到了很好的效果。

4、领导自律，为群众做好表率

公司领导班子成员，始终自觉严格要求自己，加强自律，公私分明。遇到有人送来礼品礼金的，都当场婉言谢绝，实在无法拒收的，都主动上交。在领导班子成员率先垂范下，员工们自觉跟上，企业内部形成了风清气正的良好氛围。

5、遵纪守法，防治商业贿赂

多年来，公司坚决执行《反不正当竞争法》，积极防治商业贿赂。在土地储备、项目规划、证券市场运作等方面，公司都坚持通过合法途径，阳光操作，不向任何单位和个人行贿。由此公司赢得了各级领导和社会各界普遍好评。由于口碑好，一些政府机关都将工程项目交给公司建设。时至今日，未发生一起与公司有关的腐败案件。

南京栖霞建设股份有限公司董事会

2010年2月11日

广发证券股份有限公司
关于南京栖霞建设股份有限公司2009年度募集资金
使用和存放情况的核查意见

上海证券交易所：

根据《证券发行上市保荐业务管理办法》和《上海证券交易所上市公司募集资金管理规定》的规定，广发证券股份有限公司（以下简称“广发证券”）作为南京栖霞建设股份有限公司（以下简称“栖霞建设”或“公司”）的保荐机构，结合《栖霞建设股份有限公司2009年度募集资金存放与实际使用情况的专项报告》，对栖霞建设2009年度募集资金存放和使用情况进行了核查，意见如下：

一、募集资金的存放、使用及专户余额情况

（一）募集资金的存放情况

栖霞建设在2008年以增发股票方式募集的资金存放于交通银行股份有限公司南京中央门支行（以下简称“交通银行”）、中国建设银行股份有限公司南京中山支行（以下简称“建设银行”）的募集资金专用账户，具体如下：

帐户名称：南京栖霞建设股份有限公司

帐 号：320006615018010046436

开 户 行：交通银行股份有限公司南京中央门支行

帐户名称：南京栖霞建设股份有限公司

帐 号：32001596736052502584

开 户 行：中国建设银行股份有限公司南京中山支行

（二）募集资金的使用情况

截至2009年12月31日，栖霞建设以募集资金投入投资项目和补充流动资金（含利用闲置募集资金补充流动资金）金额共计85,728.46万元，具体运用情况如下：

序号	项目名称	拟投入募集资金总额 (万元)	实际投资金额 (万元)
1	南京 B5 地块	30,000	18,366.23
2	南京上城风景二期	30,000	18,185.43
3	补充流动资金	39,676.8	39,676.8
4	闲置募集资金补充流动资金	—	9,500.00
	合 计	99,676.8	85,728.46

本次公开增发股票完成后，栖霞建设在交通银行、建设银行募集资金专户分别收到募集资金 65,136.8 万元、35,000 万元，以上专户支付部分发行费用后剩余金额合计 99,676.80 万元，其中交通银行和建设银行专户余额分别为 64,676.8 万元和 35,000 万元；截止 2009 年 12 月 31 日，上述帐户用于募集资金投资项目和补充流动资金共支出款项合计 85,728.46 万元(含利用闲置募集资金补充流动资金 9500 万元)，其中交通银行和建设银行专户分别支出 60196.18 万元和 25532.28 万元。

(三) 专户余额情况

截至 2009 年 12 月 31 日，栖霞建设募集资金银行专户上资金余额合计为 14,258.93 万元，其中交通银行募集资金专户余额为 4,636.95 万元（含利息 156.33 万元）、建设银行募集资金专户余额为 9,621.98 万元（含利息 154.26 万元）。

二、募集资金项目的进展情况

截至2009年12月31日，公司募集资金实际使用情况与整个项目承诺的投入情况对照说明如下：

序号	项目名称	项目投资总额 (万元)	项目实际投资额 (万元)	拟投入募集资金 总额 (万元)	累计募集资金投 资额 (万元)	募集资金使用进 度 (%)
1	南京 B5 地块	42,742	35943.83	30,000	18,366.23	61.22%
2	南京上城风景二期	47,049	45390.31	30,000	18,185.43	60.62%
3	补充流动资金	—		39,676.8	39676.8	100.00%
4	闲置募集资金补充 流动资金	—			9,500	
	合 计	—		99,676.8	85,728.46	—

栖霞建设募集资金项目中的南京 B5 地块项目、南京上城风景二期项目实际进

度较《增发招股说明书》承诺进度推迟，南京 B5 地块项目的竣工时间由计划的 2009 年 12 月推迟到 2010 年第四季度，南京上城风景二期项目的竣工时间由计划的 2009 年 9 月推迟到 2010 年第二季度，主要原因是：2008 年面对宏观经济和行业调整的严峻形势，栖霞建设调整了部分项目的开发和销售计划，导致募投项目的实施进度有所延迟，南京上城风景二期项目根据现场地质情况修改了部分施工图，导致开工时间有所延迟；南京 B5 地块项目的交楼标准拟由毛坯调整为精装修，项目竣工时间将相应顺延。

三、募集资金置换预先已投入募集资金投资项目的情况

本年度，栖霞建设不存在使用募集资金置换预先已投入项目资金的情况。

四、闲置募集资金补充流动资金的情况和效果

根据2008年11月28日召开的栖霞建设2008年第五次临时股东大会决议，栖霞建设根据经营需要以及募集资金投资项目的投资计划，将南京B5地块投资项目的闲置募集资金1.2亿元、南京上城风景二期投资项目的闲置募集资金0.8亿元，暂时用于补充公司流动资金，补充流动资金的时间不超过6个月，根据2009年6月2日召开的栖霞建设2009年第二次临时股东大会决议，公司将上述闲置募集资金继续用于补充公司流动资金，补充流动资金的时间不超过6个月。

根据2009年12月2日召开的栖霞建设第四届董事会第十次会议决议，公司将南京B5地块投资项目的闲置募集资金6000万元、南京上城风景二期投资项目的闲置募集资金3500万元，继续用于补充公司流动资金，补充流动资金的时间不超过6个月。截至2009年12月31日，上述9500万元募集资金已全部使用，这些资金尚未到期归还。

栖霞建设按期归还了上述有关募集资金，募集资金暂时补充流动资金的使用程序符合有关规定，闲置募集资金补充流动资金的使用效果良好，缓解了公司流动资金的压力，截止2009年12月31日，闲置募集资金暂时补充流动资金的9500万元尚未到期归还。

五、募集资金投向变更的情况

栖霞建设根据2007年第三、第五次临时股东大会批准，并经《增发招股意向书》披露，拟公开增发A股股票不超过12,000万股，募集资金33亿元人民币，以投入到南京B5地块、南京上城风景二期等7个项目；详情如下：

序号	项目名称	拟投入募集资金总额 (万元)	项目投资总额 (万元)
1	南京 B5 地块	30,000	42,742
2	南京上城风景二期	30,000	47,049
3	无锡瑜憬湾三期	30,000	68,432
4	无锡栖园一期	40,000	72,427
5	苏州枫情水岸二期	15,000	48,695
6	苏州IALa国际二期	15,000	51,376
7	无锡东北塘B地块	170,000	294,813
	合 计	330,000	625,534

2008年7月，栖霞建设发行12,000万股A股，扣除发行费用后募集资金净额99,676.8万元；2008年8月，公司根据实际发行和募集资金情况，并经第三届董事会第三十六次会议、2008年第三次临时股东大会批准，调整募集资金使用安排如下：

序号	项目名称	拟投入募集资金总额 (万元)	项目投资总额 (万元)
1	南京 B5 地块	30,000	42,742
2	南京上城风景二期	30,000	47,049
3	无锡瑜憬湾三期	30,000	68,432
4	补充流动资金	9,676.8	—
	合 计	99,676.8	—

2008年11月，公司根据宏观经济形势的变化及房地产行业调整情况，经第三届董事会第三十九次会议、2008年第五次临时股东大会批准，对投资计划进行了调整，具体安排如下：

序号	项目名称	拟投入募集资金总额 (万元)	项目投资总额 (万元)
1	南京 B5 地块	30,000	42,742
2	南京上城风景二期	30,000	47,049
3	补充流动资金	39,676.8	—
	合 计	99,676.8	—

六、保荐人意见

经核查栖霞建设2009年度募集资金存放和使用情况，栖霞建设能按照有关规定及保荐机构的意见进一步规范募集资金使用管理。广发证券认为：2009年度，栖霞建设闲置募集资金补充流动资金的程序符合有关法律法规及公司《募集资金管理办法》的规定，在募集资金使用和存放管理方面没有重大违规行为。

（以下无正文）

（此页无正文，为广发证券股份有限公司关于南京栖霞建设股份有限公司2009年度募集资金使用和存放情况的核查意见签章页）

保荐代表人（签字）： 胡军 _____

陈天喜 _____

保荐人：广发证券股份有限公司

2010年2月 日