

**南京栖霞建设股份有限公司**

**600533**

**2010 年半年度报告**

## 目录

一、重要提示.....	2
二、公司基本情况.....	2
三、股本变动及股东情况.....	4
四、董事、监事和高级管理人员情况.....	5
五、董事会报告.....	5
六、重要事项.....	10
七、财务会计报告（未经审计）.....	18
八、备查文件目录.....	82

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) 如有董事未出席董事会，应当单独列示其姓名

未出席董事姓名	未出席董事职务	未出席董事的说明	被委托人姓名
李启明	独立董事	出差, 委托其他独立董事行使表决权	王跃堂

(三) 公司半年度财务报告未经审计。

(四)

公司负责人姓名	陈兴汉女士
主管会计工作负责人姓名	干泳星女士
会计机构负责人（会计主管人员）姓名	袁翠玲女士

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：保证半年度报告中财务报告的真实、完整。

(五) 是否存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况？

否

(六) 是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况？

否

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	210028
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》
登载半年度报告的中国证监会指定网站的网址	http://www.sse.com.cn
公司半年度报告备置地点	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) 主要财务数据和指标

1、主要会计数据和财务指标

单位:元 币种:人民币

	本报告期末	上年度期末	本报告期末比上年度期末增减(%)
总资产	8,457,366,836.48	9,002,136,958.08	-6.05
所有者权益(或股东权益)	2,762,521,427.52	2,709,019,815.71	1.97
归属于上市公司股东的每股净资产(元/股)	2.631	2.580	1.97
	报告期(1-6月)	上年同期	本报告期比上年同期增减(%)
营业利润	432,295,866.23	131,567,363.23	228.57
利润总额	434,153,956.69	133,779,292.81	224.53
归属于上市公司股东的净利润	210,982,434.81	80,999,582.55	160.47
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	209,799,579.67	80,190,415.21	161.63
基本每股收益(元)	0.2009	0.0771	160.47
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元)	0.1998	0.076	161.63
稀释每股收益(元)	0.2009	0.0771	160.47
加权平均净资产收益率(%)	7.29	3.08	4.21
经营活动产生的现金流量净额	91,643,749.83	518,337,444.38	-82.32
每股经营活动产生的现金流量净额(元)	0.0873	0.4937	-82.32

2、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	-94,637.38
计入当期损益的政府补助(与企业业务密切相关,按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外)	3,000,102.00
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外,持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益,以及处置交易性金融资产、交易性金融	236,353.83

负债和可供出售金融资产取得的投资收益	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	76,020.89
所得税影响额	-804,459.84
少数股东权益影响额(税后)	-1,230,524.36
合计	1,182,855.14

### 三、股本变动及股东情况

#### (一) 股份变动情况表

报告期内，公司股份总数及股本结构未发生变化。

#### (二) 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				98,864 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		无
南京新港高科技股份有限公司	国有法人	13.06	137,143,800	0		无
中国工商银行一易方达价值成长混合型证券投资基金	其他	2.92	30,700,000	-304,108		无
中国建设银行一鹏华价值优势股票型证券投资基金	其他	1.62	17,000,000	-1,000,000		无
南京仙林房地产开发有限公司	境内非国有法人	1.43	15,000,000	0		无
中国建设银行一国泰金马稳健回报证券投资基金	其他	0.75	7,898,654	-1,207,762		无
全国社保基金一零九组合	其他	0.38	4,013,136	500,000		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		无
南京市园林实业总公司	国有法人	0.36	3,796,000	0		质押 1,897,000
招商银行股份有限公司一上证红利交易型开放式指数证券投资基金	其他	0.31	3,270,858	190,806		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			
中国工商银行一易方达价值成长混合型证券投资基金	30,700,000		人民币普通股			

中国建设银行—鹏华价值优势股票型证券投资基金	17,000,000	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—国泰金马稳健回报证券投资基金	7,898,654	人民币普通股
全国社保基金—零九组合	4,013,136	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
南京市园林实业总公司	3,796,000	人民币普通股
招商银行股份有限公司—上证红利交易型开放式指数证券投资基金	3,270,858	人民币普通股

前十大股东和前十大流通股股东中，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；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。

## 四、董事、监事和高级管理人员情况

### （一）董事、监事和高级管理人员持股变动

报告期内公司董事、监事、高级管理人员持股未发生变化。

### （二）新聘或解聘公司董事、监事、高级管理人员的情况

本报告期内公司无新聘或解聘公司董事、监事、高级管理人员的情况。

## 五、董事会报告

### （一）市场环境变化与管理层的看法

2010年上半年，房地产行业迎来了以“新国十条”为标志的深度调控时代。继1月7日，国务院办公厅下发《关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》后，4月17日，国务院下发《关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》（即“新国十条”）。随后，住建部、国土部、财政部、国家税务总局、人民银行、银监会等国家部委相继出台一系列政策，包括加强预（销）售管理、二套房认定标准、土地增值税清算等具体调控措施。同时，财政部和国家税务总局正研究制定旨在引导个人合理住房消费和调节个人房产收益的税收政策，房地产保有环节税收出台的时间窗口已然开启。

伴随着中央政府房地产调控政策上的贯彻落实，调控效果初显，主要表现为需求短期内迅速萎缩，销售面积同比增速大幅回落，商品价格指数环比涨幅出现回落，房价过快上涨势头得到初步遏制。

从需求角度分析，一方面，新国十条出台后，住宅成交量应声而落，鉴于中央政府对信贷政策作出了严格的规定，严厉打击投资和投机需求。另一方面，新国十条改变了刚性需求者和改善型需求者的心理预期，令其重新进入徘徊观望期；同时，差别化信贷税收政策、二套房标准的执行到位，削弱了其实际购买力。

从供给方面分析，2009年下半年以来，销售的火爆，加上之前新开工面积的不足，引发了市场严重的供不应求，这种井喷行情改变了开发商的市场预期，行业重回乐观轨道，投资和土地购置热情高

涨。数据显示，2010 年 1-6 月份，全国房地产开发企业房屋施工面积 30.84 亿平方米，房屋新开工面积 8.05 亿平方米，同比分别增长 28.7%和 67.9%；房屋竣工面积 2.44 亿平方米，同比增长 18.2%。一方面，开发商大幅调高新开工面积，加快开发进度。另一方面，同时期内，开发商加快销售推盘速度，住宅上市量不断攀升，待售房源数量巨大。成交的空前低迷，令存量住宅消化压力骤然增大，导致供求关系逆转，相对供过于求的市场关系将在一定时期内得以延续。管理层认为，销售面积增速的快速下滑，再融资的冻结，将在一定程度上影响房地产开发建设速度，2010 年下半年，施工面积和新开工面积增速逐步下滑的可能性比较大。

从住宅成交价格来看，新国十条公布后，市场预期完全改变，房价过快上涨的势头得到遏制。随着调控政策的逐步推进，房价对政策的反应滞后性已显现，中低端在售项目的价格有所松动，新开盘项目的定价低于预期，房价逐步向理性回归。根据国家统计局公布数据显示，1-6 月，江苏省商品房成交均价在东部沿海 11 省个中位列第八，仅高于辽宁、山东和河北。涨幅位于北京、海南、上海、浙江之后，列第五位。根据江苏各省辖市网上数据表明，目前商品住宅价格已低于 2009 年第四季度。

**表一：2010 年 1-6 月南京、苏州、无锡三市市区商品房登记销售面积、成交均价情况**

	商品房销售面积(万 m <sup>2</sup> )	同比 (%)	商品住宅销售面积(万 m <sup>2</sup> )	同比 (%)	6 月末商品房累计可售(万 m <sup>2</sup> )	同比 (%)	6 月末商品住宅累计可售(万 m <sup>2</sup> )	同比 (%)	商品房成交均价(元/m <sup>2</sup> )	同比 (%)	商品住宅成交均价(元/m <sup>2</sup> )	同比 (%)
南京	262.67	-42.74	217.97	-48.72	863.98	-5.78	310.72	-44.85	10771	57.84	10255	55.52
苏州	219.84	-50.61	168.92	-55.61	470.32	-22.74	251.48	-38.98	10287	46.46	10098	45
无锡	293.58	-3.11	237.78	-9.53	589.93	-24.32	275.76	-38.55	8140	31.95	7763	34.42

**表二：2010 年 6 月南京、苏州、无锡三市市区商品房登记销售面积、成交均价情况**

	商品房销售面积(万 m <sup>2</sup> )	同比 (%)	环比 (%)	商品住宅销售面积(万 m <sup>2</sup> )	同比 (%)	环比 (%)	商品房成交均价(元/m <sup>2</sup> )	同比 (%)	环比 (%)	商品住宅成交均价(元/m <sup>2</sup> )	同比 (%)	环比 (%)
南京	28.01	-69.38	-1.62	23.62	-72.17	3.01	10978	46.9	0.45	9453	30.64	-3.24
苏州	23.76	-74.79	14.95	15.24	-80.85	9.56	12594	73.33	23.48	11050	54.46	5.45
无锡	33.7	-46.91	17.18	27.21	-51.02	21.85	8127	23.83	-9.01	7669	25.07	-6.3

**图 3：2010 年以来全省省辖市市区商品住宅单周成交均价走势**

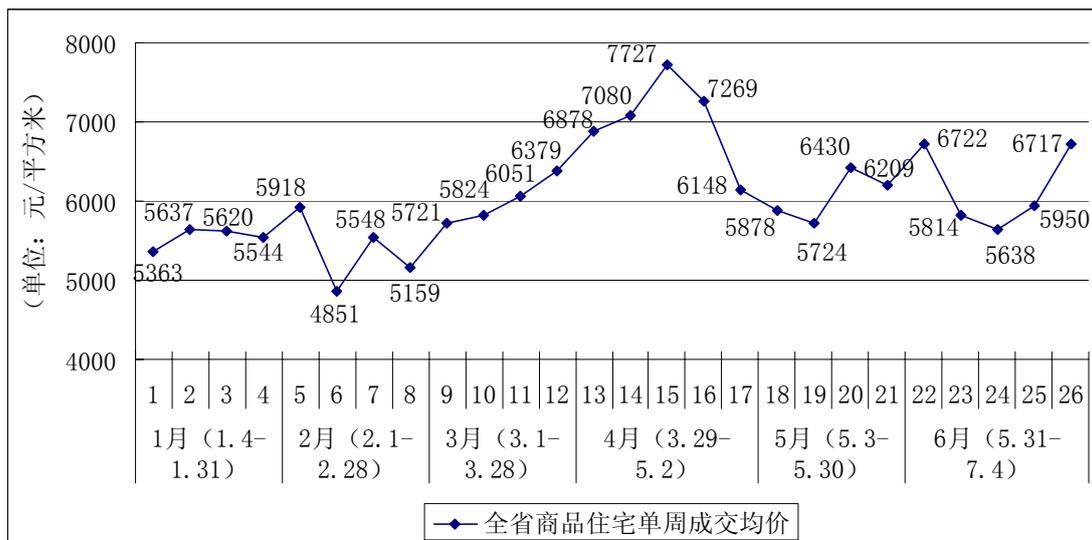
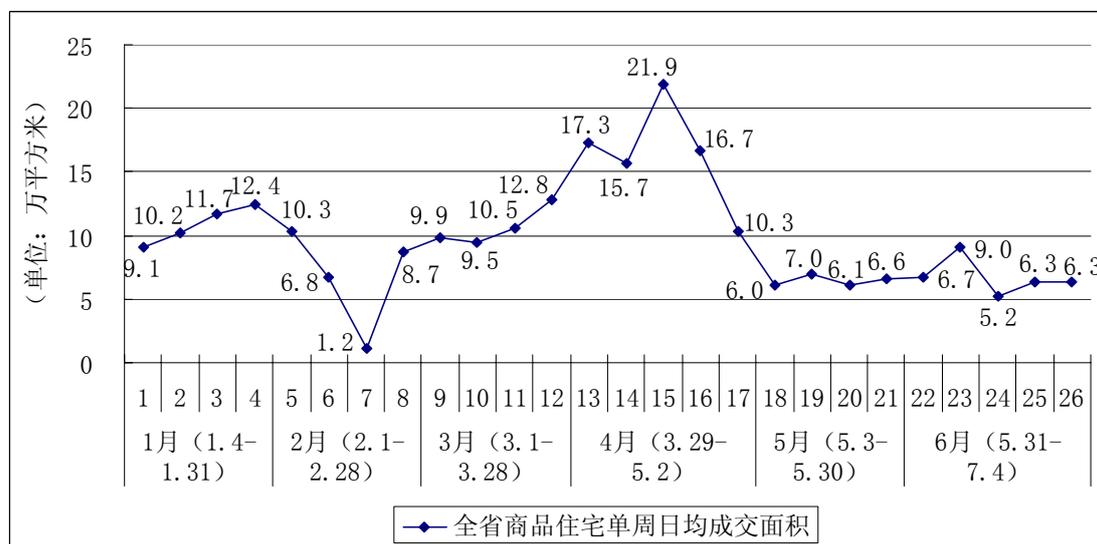


图 4：2010 年以来全省省辖市市区商品住宅单周日均销售面积走势



公司管理层认为，从宏观层面来看，对房地产行业的调控，是国家转变经济结构和经济增长方式的必然选择；从房地产市场自身来看：平稳、健康发展的房地产市场应是交易量稳定、价格适中、规范有序、可持续的。2009 年下半年，住宅成交量报复性反弹，房价快速上扬，并在通胀预期下，导致住宅自身的居住功能弱化，投资特性凸现，投资和投机气氛浓厚，市场陷入非理性的狂热，房价的不断推高引发了资产的泡沫化风险，严重影响了刚性需求和改善性需求。国家新一轮地产调控政策的推出，旨在消除局部区域的房地产泡沫，逐步去除房地产行业发展对政策支持依赖，使得市场重新回到自住需求和改善性需求为主导的基础背景下，行业发展回归常态。

数据显示，2010 年上半年，全国房地产开发投资 19747 亿元，同比增长 38.1%，商品住宅投资 13692 亿元，同比增长 34.4%，占比 69.3%。6 月份，房地产开发完成投资 5830 亿元，比上月增加 1845 亿元，增长 46.3%。江苏省统计局数据显示，1-6 月份，江苏省完成房地产开发投资 1866.41 亿元，同比增长 28.95%；其中住宅开发投资 1338.04 亿元，同比增长 28.1%，增速较去年同期分别提高 24.65 和 30.2 个百分点，房地产投资完成额继续位居全国第一。公司项目所在三个地区为一、二线城市，经历了新政后的急挫后，6 月份，三地均呈现小规模温和放量态势。由此，管理层判断，江苏省房地产将呈如下走

势：一是房地产投资将保持一定增幅。2009 年和 2010 年一季度竞得土地的开发企业，将陆续在年内开工建设，加之保障房住房建设力度加大，虽然因市场下行调整，部分开发企业会减少新开工，造成商品房开发投资有所下降，但预计房地产投资全年会保持 20%左右增幅。二是上市量将有所减少。三是成交量将大幅度减少。由于投资和改善性需求受到很大程度抑制，具有刚性需求的购房者将持观望态度，预计全年成交量同比将较大幅度下降，但总体好于 2008 年。四是成交价格高位盘整或略有下降。由于供求双方僵持观望，迫于市场销售持续低位运行形成的市场压力，预计三季度末、四季度商品住宅价格将停止上涨，全年总体将保持高位盘整或小幅下降。2010 年下半年，国家调控政策也将进入稳定期。

## （二）公司应对与经营情况

报告期内，公司一如既往地坚持稳健经营的发展思路，致力于提高市场判断能力，谨慎防范市场风险，增强行业调整中的抗风险水平。在增加项目储备方面，以控股迈燕平台、合资南京电子网板科技股份有限公司等契机，积极探索获取多元化项目储备方式降低风险。同时，顺应住建部加快保障房建设的政策性趋势，充分发挥公司在保障房建设方面的优势，积极投入到政府保障房建设中，100 多万平方米的西花岗项目已完成立项，前期工作正在有序推进。公司今后仍在主业精深化、垂直一体化的基础上，继续完善“开发与持有并举、开发与投资并举、开发与产业并举”的公司发展战略，逐步加大商业地产和持有型物业的开发力度，适时进行 PE 投资。报告期内，公司的全资子公司南京卓辰投资有限公司出资 1.1 亿，完成了对百安居栖霞店的收购事宜，占地面积为 4 万平方米，实际建筑面积为 2.68 万平方米。报告期内，广东棕榈园林股份有限公司在深交所成功上市，公司持有其 870 万股，初始投资成本为 2100 万元，若按本报告期末棕榈园林的收盘价格计算，投资收益相当可观。

报告期内，公司在继续贯彻品牌战略思想的同时，致力于管理效率的进一步提升。一方面，在德勤华永会计师事务所协助下，初步制定了一整套具有标准化、科学性、规范化的公司内部控制手册，这将有效的提升战略执行力和运营效率，持续提高公司风险管理和内控水平。另一方面，继续强化基础管理，力求从根本上适应政策波动引致的市场变化，切实提高管理效率。

报告期内，公司全面深入地开展全员全程营销理念，深入研究客户心理，进一步细分市场，力求准确把握市场节奏，以打造南京栖霞精装修项目为契机，提升项目品质，不断挖掘销售卖点，努力创新营销模式，加快去库存化速度，实现资金的迅速回笼。

报告期内，公司的品牌价值得到了进一步的认可。南京所有项目主体验收优良率达 100%，其中栖霞园、东方天郡共有 15 幢工程获 2010 年度“金陵杯”，上城风景北苑共有 13 幢工程被评为“南京市优质结构工程”。苏州公司 IALA 国际三组团项目在申报“姑苏杯”以及枫情水岸二期申报装饰工程“天堂杯”评比中，获得一致好评。无锡瑜憬湾二期再次获得 3 个“无锡市优质结构奖”，瑜憬湾花园获得“无锡房地产十大标杆楼盘奖”，无锡栖霞获得“最值得期待楼盘奖”，进一步提高了公司在项目所在地房地产市场的品牌影响力和感召力。

报告期，公司房地产业务共结算收入 22.3 亿元，结算面积 25.47 万平方米。报告期公司房地产业务的结算毛利率为 31.65%，较去年同期下降了 0.4 个百分点。报告期，公司共实现营业收入 22.58 亿

元，同比增加 148.82%；实现利润总额 4.34 亿元，同比增加 224.53%；实现归属于母公司所有者的净利润 2.11 亿元，同比增加 160.47%；每股收益 0.2009 元。

(三) 公司主营业务及其经营状况

1、主营业务分行业、产品情况表

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 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)	结算面积 (万平方米)
分行业							
房地产开发经营	2,230,439,375.06	1,524,399,497.94	31.65	151.96	153.41	减少 0.4 个百分点	25.47
分产品							
栖园	265,152,891.60	135,723,181.04	48.81	49.67	12.43	增加 16.95 个百分点	1.41
上城风景二期	260,059,671.00	242,788,956.96	6.64	/	/	/	4.35
东方天郡	234,678,327.00	121,417,947.67	48.26	-27.05	-50.62	增加 24.69 个百分点	1.82
瑜憬湾	606,287,059.00	412,080,521.28	32.03	400.24	356.36	增加 6.53 个百分点	7.9
枫情水岸	257,347,061.18	167,456,327.02	34.93	1088.61	1053.43	增加 1.99 个百分点	3.1
自由水岸	564,855,118.82	412,378,203.19	26.99	1270.42	1299.67	减少 1.53 个百分点	6.62

其中：报告期内上市公司向控股股东及其子公司销售产品和提供劳务的关联交易总金额 396,448.76 万元。

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	801,950,136.06	14.37
无锡	606,287,059.00	400.24
苏州	822,202,180.00	1207.81

3、主要财务状况、经营成果和现金流量重大变化情况

单位：元

项目	期末数	期初数	增减额	增减幅度	增减原因
预付款项	231,852,486.86	859,317,370.78	-627,464,883.92	-73.02%	预付土地款转开发成本
长期股权投资	190,000,000.00	44,486,853.16	145,513,146.84	327.09%	投资南京电子网板科技股份有限公司
投资性房地产	142,384,476.17	30,669,603.79	111,714,872.38	364.25%	南京卓辰收购南京华德美居栖霞店物业
应付账款	172,609,040.85	389,854,208.50	-217,245,167.65	-55.72%	本期工程项目竣工结算，支付工程款增加
预收款项	911,286,377.05	2,055,092,168.59	-1,143,805,791.54	-55.66%	项目竣工结转收入增加
应交税费	25,500,274.81	8,627,860.85	16,872,413.96	195.56%	本期营业收入增加，计提的营业税和土地增值税增加

项目	本期数	上年同期数	增减额	增减幅度	增减原因
营业收入	2,258,235,337.53	907,561,369.79	1,350,673,967.74	148.82%	项目竣工结转收入增加
营业成本	1,530,991,601.24	616,700,405.37	914,291,195.87	148.26%	项目竣工结转成本增加
营业税金及附加	221,196,762.90	73,195,235.08	148,001,527.82	202.20%	①项目竣工结转收入增加②增加计提土地增值税
净利润	325,557,668.05	99,845,200.12	225,712,467.93	226.06%	项目竣工结转收入增加
归属于母公司所有者的净利润	210,982,434.81	80,999,582.55	129,982,852.26	160.47%	项目竣工结转收入增加
少数股东损益	114,575,233.24	18,845,617.57	95,729,615.67	507.97%	子公司营业收入比重增加

项目	本期数	上年同期数	增减额	增减幅度	增减原因
购买商品、接受劳务支付的现金	715,985,502.60	476,027,107.81	239,958,394.8	50.41%	项目结算,支付工程款
经营活动产生的现金流量净额	<b>91,643,749.83</b>	518,337,444.38	-426,693,694.55	-82.32%	①商品房销售额减少②项目结算,支付工程款
投资活动产生的现金流量净额	-154,670,152.85	-715,422.68	-153,954,730.17	-21519.41%	投资南京网板科技股份有限公司
筹资活动产生的现金流量净额	271,327,205.33	-37,545,954.36	308,873,159.69	822.65%	银行借款增加

#### 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	
南京迈燕房地产开发有限公司	房地产开发	商品房	50,000,000 元人民币	51	兴卫村项目

##### 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	236,101,164.56	109,327,883.78	18,179,886.00	7,691,925.79	5,862,468.60
南京栖霞建设物业有限公司	49,712,195.08	13,155,767.20	25,306,712.78	1,583,093.03	1,054,593.49
无锡栖霞建设有限公司	1,611,481,621.09	334,409,189.28	606,287,059.00	117,035,815.04	87,386,645.98
苏州栖霞建设有限责任公司	1,056,296,914.85	431,850,386.16	822,744,060.00	143,831,275.73	110,131,140.19
南京栖霞建设仙林有限公司	380,420,706.45	285,662,309.01	236,178,327.00	85,848,934.82	64,302,260.98

无锡锡山栖霞建设有限公司	1,072,529,596.12	49,262,370.35		-320,233.33	-240,175.00
苏州卓辰置业有限公司	615,072,303.28	50,047,625.11		63,500.15	47,625.11
南京卓辰投资有限公司	120,056,650.95	6,921,650.95		-4,090,463.40	-3,067,847.55
南京栖霞建设鑫南置业有限公司	19,973,969.13	19,973,969.13		-34,707.82	-26,030.87
南京迈燕房地产开发有限公司	74,737,953.86	50,023,215.40		44,928.72	33,696.54

注：无锡锡山栖霞建设有限公司的东北塘项目、苏州卓辰置业有限公司的 2009-B-71 地块、南京迈燕房地产开发有限公司的兴卫村项目均处于前期规划阶段，南京卓辰投资有限公司的华德美居栖霞店物业处于招商洽谈阶段。

#### 四、2010 年上半年项目开竣工情况

单位：万平方米

项目名称	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	截至 10 年 6 月 30 日开工面积	截至 10 年 6 月 30 日竣工面积	截至 10 年 6 月 30 日累计竣工面积
南京								
上城风景一期北片	75%	2.02	3.61	0	3.61	3.61	0	0
上城风景二期	100%	5.80	11.14	0	11.14	11.14	4.62	4.62
百水芊城二期	100%	11.12	16.43	7.19	9.24	2.76	0	0
栖霞（奥体 B5）	100%	2.04	7.82	0	7.82	7.82	0	0
仙林 G84 号地块	100%	10.47	23.55	23.55	0	0	0	0
兴卫村项目（迈燕）	51%	0.87	2.47	2.47	0	2.47	0	0
西花岗项目	100%	47.04	/	/	/	/	/	/
南京合计		79.36	65.18	33.53	31.81	27.8	4.62	4.62
苏州								
2009-B-71 地块	100%	5.11	13.71	13.71	0	0	0	0
苏州合计		5.11	13.71	13.71	0	0	0	0
无锡								
瑜憬湾	70%	23.86	56.46	8.91	0	0	0	28.47
无锡栖园	70%	11.26	23.98	17.89	0	6.0505	0	0
东北塘地块	100%	29.51	68.79	11.97	0	0	0	0
无锡合计		64.63	149.23	38.77	0	6.0505	0	28.47
总计		149.1	117.66	86.01	31.81	33.8505	4.62	33.09

#### （五）公司下半年经营思路

2010 年下半年，公司将继续秉承公司既定的发展战略，顺应市场形势，加快项目开发进度，推进南京 G84 地块、无锡东北塘、苏州 2009-B-71 地块、西花岗保障房项目的开工建设。根据市场变化适

时调整营销策略,全方位拓展新的营销模式,加快回笼资金,适时在一级市场拿地,并继续致力于通过合资、合作等多种途径择机增加土地储备。

(六) 公司投资情况

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	17100
报告期内公司投资额比上年增减数	17100
报告期内公司投资额增减幅度(%)	100

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	51	2010年4月1日,第四届董事会第十五次会议审议并通过了向南京迈燕房地产开发有限公司增资的议案。公司向迈燕房地产开发有限公司以现金单方增资200万元人民币,增资后,迈燕房地产公司的注册资本变更为5000万元人民币,公司持有其51%的股权。
南京电子网板科技股份有限公司	生产各类彩色显像管和其他CRT显示器件配套的平板荫罩,并对销售后的产品进行技术咨询和服务	50	2010年2月9日,公司第四届董事会第十四次会议审议并通过了授权经营层筹划收购南京电子网板公司股权的议案,与江苏汇金控股集团有限公司共同收购南京网板公司的股权(各受让50%的股权),并对网板公司的业务和房地产资产进行整合,以期获取溢价收益,受让50%股权的价款为1.69亿元人民币。2010年6月28日,相关工商变更手续已办理完毕。

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	本报告期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	公开增发	99,676.80	6,931.47	83,159.93	16,516.87	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B5地块	否	30,000.00	20,606.74	否	尚未竣工	开始销售	上半年收到预售现金收入2343万元		
南京上城风景二期	否	30,000.00	22,876.39	否	全面开工,尚未竣工	开始销售	上半年收到预售现金收入16018万元,上半年结转收入26006万元		
无锡瑜憬湾三期	是	30,000.00	0						
补充公司流动资金	否	9,676.8	9,676.80						

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目的竣工时间由计划的 2009 年 9 月推迟到 2010 年第三季度,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。

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,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。2010 年 6 月 2 日,公司已将上述募集资金全部归还至募集资金专户。

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 资金总额	30,000								
变更后的项目 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						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

报告期内,公司新增南京栖霞区西花岗地块经济适用住房项目,项目建设地点位于南京市栖霞区马群街道,土城头路以南、银河紫苑以西、向上村以东、运粮河以北,用地面积约 991.75 亩,其中代征用地 285.44 亩。

六、重要事项

(一) 公司治理的情况

报告期内,公司依照《公司法》、《证券法》等法律、法规,以及中国证监会和上海证券交易所的规章、制度,一如既往地重视公司治理结构的建立及完善。一方面,在德勤华永会计师事务所协助下,初步制定了一整套具有标准化、科学性、规范化的公司内部控制手册,这将有效的提升战略执行力和运营效率,持续改善公司风险管理和内控水平;另一方面,公司根据资本市场的要求,不断开展信息披露、投资者关系管理工作的改进和完善,以保证公司的可持续发展、股东利益和投资回报。长期以来,公司在治理结构方面的工作卓有成效,并因此而获选进入上交所公司治理指数板块。

## (二) 报告期实施的利润分配方案执行情况

2010年3月5日,公司2009年度股东大会审议并通过了2009年度利润分配方案:以2009年末股份总数10.5亿股为基数,向全体股东每股派发现金红利0.15元(含税),每10股派发现金红利1.5元(含税),共计派发现金157,500,000.00元。

公司于2010年4月6日在《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》上刊登了分红实施公告,股权登记日为2010年4月9日,除息日为2010年4月12日,现金红利发放日为2010年4月16日。截止本报告披露日,股东红利的发放已按期实施。

## (三) 报告期内现金分红政策的执行情况

公司分红政策为:“公司可以采取现金或者股票方式分配股利。公司每三年以现金方式累计分配的利润不少于三年实现的年均可分配利润的百分之三十”。

公司2009年度利润分配方案符合公司分红政策的规定。截止本报告披露日,2009年度利润分配方案已实施完毕。

## (四) 重大诉讼仲裁事项

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项。

## (五) 破产重整相关事项

本报告期公司无破产重整相关事项。

## (六) 公司持有其他上市公司股权、参股金融企业股权情况

## 1、持有其他上市公司股权情况

单位:万元

证券代码	证券简称	最初投资成本	占该公司股权比例(%)	期末账面价值	报告期损益	报告期所有者权益变动	会计核算科目	股份来源
002431	棕榈园林	2100	7.25	2100			长期股权投资	增资

## (七) 报告期内公司收购及出售资产、吸收合并事项

本报告期公司无收购及出售资产、吸收合并事项。

## (八) 重大关联交易

本报告期公司无重大关联交易事项。

## (九) 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

本报告期公司无托管事项。

(2) 承包情况

本报告期公司无承包事项。

(3) 租赁情况

本报告期公司无租赁事项。

2、担保情况

单位:万元 币种:人民币

公司对外担保情况（不包括对控股子公司的担保）													
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	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 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	3,000	2010年5月28日	2010年5月28日	2011年5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	2,000	2010年6月17日	2010年6月17日	2011年6月17日	连带责任担保	否	否			是	母公司
南京栖霞建设	公司本部	南京栖霞建设	10,000	2008年10月29日	2008年10月29日	2010年10月29日	连带责任担保	否	否			是	母公司

股份有限 公司		集团有 限公司		日	月 29 日	月 28 日	担保						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	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	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	2010 年 3 月 29 日	2010 年 3 月 29 日	2011 年 3 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	是	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	2010 年 3 月 4 日	连带 责任 担保	是	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	2010 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）							7,800						
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）							91,800						
<b>公司对控股子公司的担保情况</b>													
报告期内对子公司担保发生额合计							29,000						
报告期末对子公司担保余额合计（B）							56,000						
<b>公司担保总额情况（包括对控股子公司的担保）</b>													
担保总额（A+B）							147,800						
担保总额占公司净资产的比例（%）							53.5						
其中：													
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C）							91,800						
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（D）							20,000						
担保总额超过净资产 50% 部分的金额（E）							9,673.93						
上述三项担保金额合计（C+D+E）							121,473.93						

3、委托理财情况

本报告期公司无委托理财事项。

4、其他重大合同

本报告期公司无其他重大合同。

(十) 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
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。	报告期内，南京栖霞建设集团有限公司严格履行承诺。

(1) 截至半年报披露日，是否存在尚未完全履行的业绩承诺：否

(2) 截至半年报披露日，是否存在尚未完全履行的注入资产、资产整合承诺：否

(十一) 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

本报告期公司及其董事、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。

(十二) 其他重大事项的说明

经公司申请, 南京国土资源管理局同意, 公司于 2007 年 12 月 19 日受让取得的南京栖霞区仙林新区仙林湖以西、仙林大道以北 C3 地块(地块编号: 2007G84 号) 开工时间延期至 2010 年 12 月 31 日前, 竣工时间相应顺延。

(十三) 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
栖霞建设第四届董事会第十二次会议暨股东大会通知公告	《中国证券报》B6 版、《上海证券报》C12 版、《证券时报》C30 版	2010 年 1 月 14 日	上海证券交易所网站 www.sse.com.cn
栖霞建设 2010 年第一次临时股东大会决议公告	《中国证券报》C12 版、《上海证券报》A14 版、《证券时报》B20 版	2010 年 1 月 30 日	上海证券交易所网站 www.sse.com.cn
栖霞建设第四届董事会第十三次会议决议暨关联交易公告	《中国证券报》C12 版、《上海证券报》A14 版、《证券时报》B20 版	2010 年 1 月 30 日	上海证券交易所网站 www.sse.com.cn
栖霞建设第四届董事会第十四次会议决议暨 2009 年度股东大会通知公告	《中国证券报》C16 版、《上海证券报》B12 版、《证券时报》C26 版	2010 年 2 月 11 日	上海证券交易所网站 www.sse.com.cn
栖霞建设 2010 年日常关联交易公告	《中国证券报》C16 版、《上海证券报》B12 版、《证券时报》C26 版	2010 年 2 月 11 日	上海证券交易所网站 www.sse.com.cn
栖霞建设第四届监事会第五次会议决议公告	《中国证券报》C16 版、《上海证券报》B12 版、《证券时报》C26 版	2010 年 2 月 11 日	上海证券交易所网站 www.sse.com.cn
栖霞建设 2009 年度股东大会	《中国证券报》C12 版、《上海证券报》	2010 年 3 月 6 日	上海证券交易所网站

会决议公告	报》C12 版、《证券时报》B30 版		www.sse.com.cn
栖霞建设重要事项公告	《中国证券报》C12 版、《上海证券报》C12 版、《证券时报》B30 版	2010 年 3 月 6 日	上海证券交易所网站 www.sse.com.cn
栖霞建设第四届董事会第十五次会议公告	《中国证券报》C11 版、《上海证券报》B18 版、《证券时报》C20 版	2010 年 4 月 6 日	上海证券交易所网站 www.sse.com.cn
栖霞建设 2009 年度分红实施公告	《中国证券报》C11 版、《上海证券报》B18 版、《证券时报》C20 版	2010 年 4 月 6 日	上海证券交易所网站 www.sse.com.cn
栖霞建设 2010 年第一季度业绩预增公告	《中国证券报》C11 版、《上海证券报》B18 版、《证券时报》C20 版	2010 年 4 月 6 日	上海证券交易所网站 www.sse.com.cn
栖霞建设关于暂时补充流动资金的募集资金到期归还的公告	《中国证券报》C24 版、《上海证券报》C12 版、《证券时报》B30 版	2010 年 6 月 5 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

## 七、财务报告（未经审计）

### （一）财务报表

**合并资产负债表**  
2010 年 6 月 30 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
<b>流动资产:</b>			
货币资金	五、1	1,737,587,502.94	1,541,780,662.62
交易性金融资产	五、2	0.00	88,180.00
应收票据		0.00	0.00
应收账款	五、3	9,983,640.30	31,424,230.95
预付款项	五、4	231,852,486.86	859,317,370.78
应收股利		0.00	0.00
其他应收款	五、5	186,945,289.25	187,380,800.69
存货	五、6	5,829,052,975.05	6,159,421,903.24
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		7,995,421,894.40	8,779,413,148.28
<b>非流动资产:</b>			
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	190,000,000.00	44,486,853.16
投资性房地产	五、9	142,384,476.17	30,669,603.79
固定资产	五、10	33,424,667.30	31,726,885.42
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	462,808.35	585,202.37
开发支出		0.00	0.00
商誉		0.00	0.00
长期待摊费用		203,243.07	297,047.55
递延所得税资产	五、12	95,469,747.19	114,958,217.51
其他非流动资产		0.00	0.00
非流动资产合计		461,944,942.08	222,723,809.80
资产总计		8,457,366,836.48	9,002,136,958.08
<b>流动负债:</b>			
短期借款	五、14	350,000,000.00	380,000,000.00
交易性金融负债		0.00	0.00
应付票据	五、15	0.00	0.00
应付账款	五、16	172,609,040.85	389,854,208.50
预收款项	五、17	911,286,377.05	2,055,092,168.59
应付职工薪酬	五、18	8,556,126.35	9,468,709.14
应交税费	五、19	25,500,274.81	8,627,860.85
应付利息		0.00	0.00
应付股利		0.00	0.00
其他应付款	五、20	249,548,703.49	196,018,661.25

一年内到期的非流动负债	五、21	1,110,000,000.00	800,000,000.00
其他流动负债		0.00	0.00
流动负债合计		2,827,500,522.55	3,839,061,608.33
<b>非流动负债：</b>			
长期借款	五、22	2,345,000,000.00	1,983,000,000.00
应付债券		0.00	0.00
长期应付款	五、23	894,349.05	2,913,718.62
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		2,349,356,649.05	1,989,376,018.62
负债合计		5,176,857,171.60	5,828,437,626.95
<b>股东权益：</b>			
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	139,534,994.91	139,533,680.23
未分配利润	五、28	546,517,479.42	493,017,182.29
归属于母公司所有者权益合计		2,762,521,427.52	2,709,019,815.71
少数股东权益		517,988,237.36	464,679,515.42
负债和所有者权益总计		8,457,366,836.48	9,002,136,958.08

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

2010 年 6 月 30 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
<b>流动资产:</b>			
货币资金		728,155,865.82	573,116,017.82
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	0.00
预付款项		178,350,934.90	708,829,667.17
应收股利		0.00	0.00
其他应收款	十二、1	1,745,061,991.15	1,103,685,235.99
存货		2,350,699,516.67	2,465,413,578.34
一年内到期的非流动资产		0.00	0.00
其他流动资产	十二、2	0.00	300,000,000.00
流动资产合计		5,002,268,308.54	5,151,044,499.32
<b>非流动资产:</b>			
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	777,732,068.34	606,718,921.50
投资性房地产		15,165,735.37	15,624,164.23
固定资产		27,337,514.75	25,268,986.62
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
无形资产		44,624.99	89,693.99
开发支出		0.00	0.00
商誉		0.00	0.00
长期待摊费用		203,243.07	297,047.55
递延所得税资产		42,186,822.95	38,753,472.67
其他非流动资产		0.00	0.00
非流动资产合计		862,670,009.47	686,752,286.56
资产总计		5,864,938,318.01	5,837,796,785.88
<b>流动负债:</b>			
短期借款	五、14	100,000,000.00	380,000,000.00
交易性金融负债		0.00	0.00
应付票据	五、15	0.00	0.00
应付账款	五、16	38,149,300.28	106,744,148.02
预收款项	五、17	405,505,533.84	533,369,087.34
应付职工薪酬	五、18	42,356.09	787,276.42
应交税费	五、19	388,117.67	17,587,140.76
应付利息		0.00	0.00
应付股利		0.00	0.00
其他应付款	五、20	98,636,892.35	86,428,589.88
一年内到期的非流动负债	五、21	640,000,000.00	510,000,000.00
其他流动负债		0.00	0.00

流动负债合计		1,282,722,200.23	1,634,916,242.42
<b>非流动负债:</b>			
长期借款	五、22	2,055,000,000.00	1,655,000,000.00
应付债券		0.00	0.00
长期应付款	五、23	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	五、24	0.00	0.00
非流动负债合计		2,055,000,000.00	1,655,000,000.00
负债合计		3,337,722,200.23	3,289,916,242.42
<b>股东权益:</b>			
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		139,534,994.91	139,533,680.23
未分配利润		311,462,191.59	332,127,931.95
或股东权益合计		2,527,216,117.78	2,547,880,543.46
负债和所有者权益总计		5,864,938,318.01	5,837,796,785.88

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**  
2010 年 1—6 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	2,258,235,337.53	907,561,369.79
减:营业成本	五、29	1,530,991,601.24	616,700,405.37
营业税金及附加	五、30	221,196,762.90	73,195,235.08
销售费用		22,771,478.01	18,215,299.18
管理费用		37,929,786.92	31,995,622.79
财务费用	五、32	15,036,922.60	35,124,457.82
资产减值损失	五、33	-1,750,726.54	762,986.32
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	236,353.83	0.00
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)		432,295,866.23	131,567,363.23
加:营业外收入	五、34	3,119,420.08	3,085,648.53
减:营业外支出	五、35	1,261,329.62	873,718.95
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)		434,153,956.69	133,779,292.81
所得税费用	五、36	108,596,288.64	33,934,092.69
四、净利润(净亏损以“-”号填列)		325,557,668.05	99,845,200.12
其中:被合并方在合并前实现的净利润		0.00	0.00
归属于母公司所有者的净利润		210,982,434.81	80,999,582.55
少数股东损益		114,575,233.24	18,845,617.57
五、每股收益:			
(一)基本每股收益	五、37	0.2009	0.0771
(二)稀释每股收益	五、37	0.2009	0.0771
六、其他综合收益		0.00	0.00
七、综合收益总额		325,557,668.05	99,845,200.12
归属于母公司所有者的综合收益总额		210,982,434.81	80,999,582.55
归属于少数股东的综合收益总额		114,575,233.24	18,845,617.57

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**  
2010 年 1—6 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	551,072,702.50	350,615,416.01
减:营业成本	十二、4	387,404,557.94	200,934,063.02
营业税金及附加		56,165,140.05	31,227,440.20
销售费用		4,301,448.36	3,780,663.44
管理费用		27,620,547.35	22,728,286.91
财务费用		8,989,106.92	22,747,861.73
资产减值损失		-48,744.83	5,364.56
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	87,250,000.00	11,488,425.75
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)		153,890,646.71	80,680,161.90
加:营业外收入		0.00	0.00
减:营业外支出		313,796.05	0.00
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)		153,576,850.66	80,680,161.90
减:所得税费用		16,754,423.18	20,326,461.47
四、净利润(净亏损以“-”号填列)		136,822,427.48	60,353,700.43
五、每股收益:			
(一)基本每股收益		0.1303	0.0575
(二)稀释每股收益		0.1303	0.0575
六、其他综合收益		0.00	0.00
七、综合收益总额		136,822,427.48	60,353,700.43

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**  
2010 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
<b>一、经营活动产生的现金流量:</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		1,130,912,361.44	1,473,427,756.84
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	五、38	50,548,565.49	19,287,551.65
经营活动现金流入小计		1,181,460,926.93	1,492,715,308.49
购买商品、接受劳务支付的现金		715,985,502.60	476,027,107.81
支付给职工以及为职工支付的现金		43,183,302.69	38,651,824.68
支付的各项税费		236,575,292.07	169,530,988.85
支付其他与经营活动有关的现金	五、38	94,073,079.74	290,167,942.77
经营活动现金流出小计		1,089,817,177.10	974,377,864.11
经营活动产生的现金流量净额		91,643,749.83	518,337,444.38
<b>二、投资活动产生的现金流量:</b>			
收回投资收到的现金		88,180.00	0.00
取得投资收益收到的现金		236,353.83	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		0.00	31,532.87
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		21,630,411.85	0.00
投资活动现金流入小计		21,954,945.68	31,532.87
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		7,625,098.53	746,955.55
投资支付的现金		169,000,000.00	0.00
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		176,625,098.53	746,955.55
投资活动产生的现金流量净额		-154,670,152.85	-715,422.68
<b>三、筹资活动产生的现金流量:</b>			
吸收投资收到的现金		0.00	0.00
其中:子公司吸收少数股		0.00	0.00

东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		1,172,000,000.00	1,480,000,000.00
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		1,172,000,000.00	1,480,000,000.00
偿还债务支付的现金		521,551,888.88	1,378,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		379,120,905.79	139,545,954.36
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		85,750,000.00	0.00
支付其他与筹资活动有关的现金	五、38	0.00	0.00
筹资活动现金流出小计		900,672,794.67	1,517,545,954.36
筹资活动产生的现金流量净额		271,327,205.33	-37,545,954.36
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-301.43	-183.96
五、现金及现金等价物净增加额		208,300,500.88	480,075,883.38
加：期初现金及现金等价物余额		1,483,664,247.06	1,069,586,178.71
六、期末现金及现金等价物余额		1,691,964,747.94	1,549,662,062.09

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

**母公司现金流量表**  
2010 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
<b>一、经营活动产生的现金流量:</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		421,494,149.00	576,538,364.37
收到的税费返还	十二、6	0.00	0.00
收到其他与经营活动有关的现金		201,983,084.52	1,897,743.63
经营活动现金流入小计		623,477,233.52	578,436,108.00
购买商品、接受劳务支付的现金		334,762,449.61	269,602,163.04
支付给职工以及为职工支付的现金		18,162,603.57	16,499,684.18
支付的各项税费	十二、6	79,849,256.35	84,191,594.14
支付其他与经营活动有关的现金		258,647,564.84	6,411,382.92
经营活动现金流出小计		691,421,874.37	376,704,824.28
经营活动产生的现金流量净额		-67,944,640.85	201,731,283.72
<b>二、投资活动产生的现金流量:</b>			
收回投资收到的现金		300,000,000.00	0.00
取得投资收益收到的现金		87,250,000.00	11,488,425.75
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		0.00	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		387,250,000.00	11,488,425.75
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		3,809,374.05	86,443.00
投资支付的现金		171,000,000.00	0.00
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		174,809,374.05	86,443.00
投资活动产生的现金流量净额		212,440,625.95	11,401,982.75
<b>三、筹资活动产生的现金流量:</b>			
吸收投资收到的现金		0.00	0.00
取得借款收到的现金		930,000,000.00	760,000,000.00
收到其他与筹资活动有关		0.00	0.00

的现金			
筹资活动现金流入小计		930,000,000.00	760,000,000.00
偿还债务支付的现金		680,000,000.00	510,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		239,456,137.10	74,027,098.75
支付其他与筹资活动有关的现金	十二、6	0.00	0.00
筹资活动现金流出小计		919,456,137.10	584,027,098.75
筹资活动产生的现金流量净额		10,543,862.90	175,972,901.25
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		0.00	0.00
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		155,039,848.00	389,106,167.72
加：期初现金及现金等价物余额		573,116,017.82	611,660,630.74
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		728,155,865.82	1,000,766,798.46

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

2010 年 1—6 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	139,533,680.23	493,017,182.29	464,679,515.42	3,173,699,331.13
加:会计政策变更							0.00
前期差错更正							0.00
二、本年初余额	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
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)	0.00	0.00	0.00	1,314.68	53,500,297.13	53,308,721.94	106,810,333.75
(一)净利润					210,982,434.81	114,575,233.24	325,557,668.05
(二)其他综合收益				1,314.68	17,862.32	-16,511.30	2,665.70
上述(一)和(二)小计	0.00	0.00	0.00	1,314.68	211,000,297.13	114,558,721.94	325,560,333.75
(三)所有者投入和减少资本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	24,500,000.00	24,500,000.00
1.所有者本期投入资本						24,500,000.00	24,500,000.00
2.股份支付计入所有者权益的金额							0.00
3.其他							0.00
(四)利润分配	0.00	0.00	0.00	0.00	-157,500,000.00	-85,750,000.00	-243,250,000.00
1.提取盈余公积					0.00		0.00
2.对所有者(或股东)的分配					-157,500,000.00	-85,750,000.00	-243,250,000.00
3.其他							0.00
(五)所有者权益内部结转	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.资本公积转增资本(或股本)							0.00

2. 盈余公积转增资本(或股本)							0.00
3. 盈余公积弥补亏损							0.00
4. 其他							0.00
四、本期末余额	1,050,000,000.00	1,026,468,953.19	0.00	139,534,994.91	546,517,479.42	517,988,237.36	3,280,509,664.88
项目	上年同期金额						
	归属于母公司股东权益						
	实收资本 (或股本)	资本公积	减： 库存股	盈余公积	未分配利润	少数股东权益	所有者权益合计
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							0.00
前期差错更正							0.00
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	0.00	0.00	-24,000,417.45	18,845,617.57	-5,154,799.88
(一) 净利润					80,999,582.55	18,845,617.57	99,845,200.12
(二) 其他综合收益							0.00
上述(一)和(二)小计	0.00	0.00	0.00	0.00	80,999,582.55	18,845,617.57	99,845,200.12
(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
1. 所有者本期投入资本	0.00						0.00
2. 股份支付计入所有者权益的金额							0.00
3. 其他							0.00
(四) 利润分配	0.00	0.00	0.00	0.00	-105,000,000.00	0.00	-105,000,000.00
1. 提取盈余公积				0.00	0.00		0.00
2. 对所有者(或股东)的分配					-105,000,000.00		-105,000,000.00
3. 其他							0.00

(五) 所有者权益内部结转	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1. 资本公积转增资本(或股本)	0.00						0.00
2. 盈余公积转增资本(或股本)							0.00
3. 盈余公积弥补亏损							0.00
4. 其他							0.00
四、本期末余额	1,050,000,000.00	1,026,468,953.19	0.00	113,313,945.34	377,062,868.09	506,847,310.68	3,073,693,077.30

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

**母公司所有者权益变动表**  
2010 年 1—6 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					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	1,026,218,931.28	0.00	139,533,680.23	332,127,931.95	2,547,880,543.46
加:会计 政策变更						0.00
前期差错 更正						0.00
二、本年 年初余额	1,050,000,000.00	1,026,218,931.28	0.00	139,533,680.23	332,127,931.95	2,547,880,543.46
三、本年 增减变动 金额(减 少以“-” 号填列)	0.00	0.00	0.00	1,314.68	-20,665,740.36	-20,664,425.68
(一)净 利润					136,822,427.48	136,822,427.48
(二)其 他综合收 益				1,314.68	11,832.16	13,146.84
上述(一) 和(二) 小计	0.00	0.00	0.00	1,314.68	136,834,259.64	136,835,574.32
(三)所 有者投入 和减少资 本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.所有者 本期投入 资本						0.00
2.股份支 付计入所 有者权益 的金额						0.00
3.其他						0.00
(四)利 润分配	0.00	0.00	0.00	0.00	-157,500,000.00	-157,500,000.00
1.提取盈 余公积				0.00		0.00
2.对所有 者(或股 东)的分 配					-157,500,000.00	-157,500,000.00
3.其他						0.00
(五)所 有者权益 内部结转	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.资本公 积转增资 本(或股 本)						0.00
2.盈余公						0.00

积转增资本(或股本)						
3. 盈余公积弥补亏损						0.00
4. 其他						0.00
四、本期末余额	1,050,000,000.00	1,026,218,931.28	0.00	139,534,994.91	311,462,191.59	2,527,216,117.78
项目	归属于母公司股东权益					
	实收资本(或股本)	资本公积	减：库存股	盈余公积	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	113,313,945.34	201,150,317.96	2,390,683,194.58
加：会计政策变更						0.00
前期差错更正						0.00
二、本年初余额	1,050,000,000.00	1,026,218,931.28	0.00	113,313,945.34	201,150,317.96	2,390,683,194.58
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)	0.00	0.00	0.00	0.00	-44,646,299.57	-44,646,299.57
(一) 净利润					60,353,700.43	60,353,700.43
(二) 其他综合收益						0.00
上述(一)和(二)小计	0.00	0.00	0.00	0.00	60,353,700.43	60,353,700.43
(三) 所有者投入和减少资本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1. 所有者本期投入资本						0.00
2. 股份支付计入所有者权益的金额						0.00
3. 其他						0.00
(四) 利润分配	0.00	0.00	0.00	0.00	-105,000,000.00	-105,000,000.00
1. 提取盈余公积					0.00	0.00
2. 对所有者(或股东)的分配					-105,000,000.00	-105,000,000.00
3. 其他						0.00
(五) 所	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

所有者权益内部结转						
1. 资本公积转增资本（或股本）						0.00
2. 盈余公积转增资本（或股本）						0.00
3. 盈余公积弥补亏损						0.00
4. 其他						0.00
四、本期末余额	1,050,000,000.00	1,026,218,931.28	0.00	113,313,945.34	156,504,018.39	2,346,036,895.01

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

(二) 财务报表附注

## 财务报表附注

二〇一〇年半年度

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，其公允价值能可靠计量的，单独确认为负债并按照公允价值计量。

### 注释二、主要会计政策、会计估计和前期差错（续）

### 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。

### 注释二、主要会计政策、会计估计和前期差错（续）

## 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。

注释二、主要会计政策、会计估计和前期差错（续）

## 金融工具（续）

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。

### 注释二、主要会计政策、会计估计和前期差错（续）

#### 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

注释二、主要会计政策、会计估计和前期差错（续）

存货（续）

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记入商品房成本。

(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。

## 注释二、主要会计政策、会计估计和前期差错（续）

### 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）。

## 注释二、主要会计政策、会计估计和前期差错（续）

### 长期股权投资（续）

### 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。

## 注释二、主要会计政策、会计估计和前期差错（续）

### 固定资产（续）

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。

## 注释二、主要会计政策、会计估计和前期差错（续）

### 在建工程（续）

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。

注释二、主要会计政策、会计估计和前期差错（续）

## 借款费用（续）

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。

注释二、主要会计政策、会计估计和前期差错（续）

## 无形资产（续）

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。

## 注释二、主要会计政策、会计估计和前期差错（续）

### 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。

## 注释二、主要会计政策、会计估计和前期差错（续）

### 收入确认原则（续）

### (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。

## 注释二、主要会计政策、会计估计和前期差错（续）

### 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	27,331,970.95	0.00	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	100,322,756.78	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	139,974,531.41	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	215,925,193.08	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	5,992,190.74	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
南京迈燕房地产开发有限公司	控股子公司	南京市栖霞区和燕路	有限公司	5000万元	房地产开发经营、销售等	2550万元	0.00	51%	51%	是	24,511,375.55	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	3,946,730.16	0.00	0.00

合并范围发生变更的说明

与上期相比本期新增 1 家合并单位，原因为本期增加对南京迈燕房地产开发有限公司的投资，公司持有该公司 51%的股权，所以纳入合并范围。

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
南京迈燕房地产开发有限公司	5,002.32	3.37

单位：万元

注释五、合并会计报表主要项目注释

1、货币资金

项目	2010.6.30			2009.12.31		
	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			174,263.03			44,235.51
银行存款						
美元	82,209.12	6.8275	561,282.77	82,167.61	6.8282	561,056.87
港元	128,403.05	0.8786	112,814.92	128,390.25	0.8848	113,047.62
人民币			1,340,916,387.22			1,482,945,907.06
小计			1,341,590,484.91			1,483,620,011.55
其他货币资金						
人民币			395,822,755.00			58,116,415.56
合计			1,737,587,502.94			1,541,780,662.62
其中：美元	82,209.12	6.8275	561,282.77	82,167.61	6.8282	561,056.87
港元	128,403.05	0.8786	112,814.92	128,390.25	0.8848	113,047.62

(1) 其中：2010年6月30日其他货币资金中使用受限情况如下：

项 目	2010.6.30	2009.12.31
银行承兑汇票保证金	0.00	20,000,000.00
按揭保证金	45,622,755.00	15,643,425.86
合 计	45,622,755.00	35,643,425.86

## 2、交易性金融资产

项 目	2010.6.30	2009.12.31
交易性股票投资公允价值	0.00	88,180.00
合 计	0.00	88,180.00

## 注释五、合并会计报表主要项目注释（续）

### 3、应收账款

(1) 应收账款按种类披露

项 目	2010.6.30				2009.12.31			
	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	10,620,840.30	100.00%	637,200.00	100.00%	33,440,006.40	100.00%	2,015,775.45	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	10,620,840.30	100.00%	637,200.00	100.00%	33,440,006.40	100.00%	2,015,775.45	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	2010.6.30			2009.12.31		
	金 额	比 例	坏账准备	金 额	比 例	坏账准备
一年以内	10,620,000.00	99.99%	637,200.00	32,968,732.40	98.59%	1,978,073.53
一至两年	0.00	0.00%	0.00	471,274.00	1.41%	37,701.92
两至三年	840.30	0.01%	0.00	0.00	0.00%	0.00
三年以上	0.00	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00
合 计	10,620,840.30	100.00%	637,200.00	33,440,006.40	100.00%	2,015,775.45

(3) 2010年6月30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减少22,819,166.10元，减少比例为68.24%，原因为本期应收无锡置业担保公司公积金贷款减少。

## 4、预付账款

## (1) 账龄分析

项 目	2010.6.30		2009.12.31	
	金 额	比 例	金 额	比 例
a. 工程项目预付款				
一年以内	211,598,089.04	91.26%	136,402,575.82	15.87%
一至两年	9,458,935.00	4.08%	47,019,399.52	5.47%
两至三年	2,570,000.00	1.11%	1,430,000.00	0.17%
三年以上	0.00	0.00%	0.00	0.00%
小 计	223,627,024.04	96.45%	184,851,975.34	21.51%
b. 其他预付款				
一年以内	1,831,261.92	0.79%	666,951,859.33	77.62%
一至两年	6,394,200.90	2.76%	7,510,536.11	0.87%
两至三年	0.00	0.00%	0.00	0.00%
三年以上	0.00	0.00%	3,000.00	0.00%
小 计	8,225,462.82	3.55%	674,465,395.44	78.49%
合 计	231,852,486.86	100.00%	859,317,370.78	100.00%

## 注释五、合并会计报表主要项目注释（续）

## 4、预付账款（续）

## (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
南京兴华建筑设计研究院有限公司	2,570,000.00	预付设计费，尚未完工结算
香港华艺设计顾问（深圳）有限公司	2,516,333.00	预付设计费，尚未完工结算
东南大学建筑设计研究院	2,358,700.00	预付设计费，尚未完工结算
南京东方建设监理有限公司	1,224,160.00	预付监理费，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
金坛市建筑安装工程公司南京分公司	20,019,270.00	预付工程款
南通四建集团有限公司南京分公司	18,665,133.23	预付工程款
江苏通州四建集团有限公司南京公司	13,828,995.71	预付工程款
南京市第四建筑工程有限公司	11,693,318.50	预付工程款
南京建工集团有限公司	11,442,665.00	预付工程款

(4) 2010年06月30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减少627,464,883.92元，减少比例为73.02%，原因为预付土地款和收购百安居物业款分别转开发成本及投资性房地产。

(6) 各工程项目预付款情况如下：

工程项目	2010.6.30	2009.12.31
上城风景二期	85,358,902.08	66,957,096.76
百水芊城二期	43,239,542.12	33,115,508.65
上城风景一期北片	14,687,783.90	9,552,513.90
瑜憬湾花园三期	28,982,001.62	19,392,680.51
无锡东北塘	2,928,900.00	2,970,000.00
南京栖霞	48,429,894.32	52,864,175.52
合 计	223,627,024.04	184,851,975.34

## 注释五、合并会计报表主要项目注释（续）

### 5、其他应收款

#### (1) 其他应收款按种类披露

项 目	2010.6.30				2009.12.31			
	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	180,577,768.66	95.75%	735,294.48	44.62%	181,361,862.00	95.76%	1,050,718.75	52.11%
单项金额不重大但按信用风险特征组合后风险较大	7,632,977.36	4.05%	530,162.29	32.17%	7,652,646.55	4.04%	582,989.11	28.91%
其他金额不重大	382,553.09	0.20%	382,553.09	23.21%	382,553.09	0.20%	382,553.09	18.98%
合 计	188,593,299.11	100.00%	1,648,009.86	100.00%	189,397,061.64	100.00%	2,016,260.95	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
无锡市住房置业担保有限公司	8,000,000.00	480,000.00	6.00%	账龄分析
无锡市建筑墙体材料改革办公室	4,254,908.00	255,294.48	6.00%	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	155,607,461.09	1,117,847.57		

#### (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	2010.6.30			2009.12.31		
	金 额	比 例	坏账准备	金 额	比 例	坏账准备
一年以内	5,013,547.44	65.69%	205,758.74	4,789,168.68	53.02%	194,109.04
一至两年	1,494,044.23	19.57%	119,816.25	1,272,136.37	20.87%	102,003.58
两至三年	204,900.03	2.68%	20,490.00	313,918.02	5.15%	31,391.80
三年以上	920,486.66	12.06%	184,097.30	1,277,423.48	20.96%	255,484.69
合 计	7,632,978.36	100.00%	530,162.29	7,652,646.55	100.00%	582,989.11

(4) 2010年6月30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) 2010年6月30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	142,970,000.00	一至两年	75.81%
无锡市住房置业担保有限公司	8,000,000.00	一至两年	4.24%
无锡市建筑墙体材料改革办公室	4,254,908.00	一至四年	2.26%
江苏省电力公司南京供电公司	500,000.00	一至两年	0.27%
南京栖霞供电公司	226,000.00	一至三年	0.12%
合 计	155,950,908.00		82.70%

注释五、合并会计报表主要项目注释（续）

6、存货

(1) 存货分类

项 目	2010.6.30		2009.12.31	
	金 额	存货跌价准备	金 额	存货跌价准备
原材料	178,138.96	0.00	174,979.76	0.00
低值易耗品	9,834.42	0.00	7,022.10	0.00
周转材料	0.00	0.00	61,033.12	0.00
拟开发土地	1,180,140,342.91	23,800,000.00	1,112,319,241.41	23,800,000.00
开发成本	3,553,057,529.69	0.00	2,713,013,629.24	0.00
开发产品	1,119,467,129.07	0.00	2,357,645,997.61	0.00
合 计	5,852,852,975.05	23,800,000.00	6,183,221,903.24	23,800,000.00

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	2010.6.30	2009.12.31
南京仙林2007G84地块	104,684m <sup>2</sup>	229,900m <sup>2</sup>	2010.12	1,180,140,342.91	1,112,319,241.41
合 计				1,180,140,342.91	1,112,319,241.41

b. 开发成本

项目名称	开工时间	预计 竣工时间	预计总投资	2010.6.30	2009.12.31
南京栖霞	2008.03	2010.12	61,300万	334,045,238.11	306,568,550.47
上城风景二期	2007.12	2010.09	52,390万	160,163,559.51	371,350,972.25
百水芊城二期	2008.09	2011.12	37,000万	168,550,567.60	77,815,416.64
西花岗地块土地开发费	2010.03	2011.06	91,000万	19,142,083.61	0.00
苏州栖霞	2010.12	2013.12	97,000万	592,794,603.13	0.00
瑜憬湾花园三期	2008.03	2011.12	68,432万	444,971,128.52	304,973,625.11

瑜憬湾花园四期	2010.10	2013.06	37,500万	113,973,111.62	60,419,470.30
无锡栖园	2010.04	2012.12	85,000万	496,527,187.88	473,727,772.50
上城风景一期北片	2006.10	2010.12	15,160万	102,581,939.41	81,749,866.28
东北塘地块	2010.12	2014.12	280,300万	1,063,976,184.69	1,036,407,955.69
兴卫村	2010.06	2012.06	13,700万	56,331,925.61	0.00
合 计				<u>3,553,057,529.69</u>	<u>2,713,013,629.24</u>

## 注释五、合并会计报表主要项目注释（续）

### 6、存货（续）

#### c. 开发产品

项目名称	竣工时间	2010.1.1	本期增加	本期减少	2010.6.30
天悦花园	2005.12	1,793,909.60	0.00	0.00	1,793,909.60
天泓山庄	2007.06	28,152,894.86	0.00	5,090,439.40	23,062,455.46
百水芊城一期	2005.02	10,344,205.89	30,755.38	924,645.47	9,450,315.80
云锦美地	2006.12	10,531,047.88	336,020.74	1,030,721.95	9,836,346.67
汇林绿洲	2006.09	1,638,433.28	1,388,184.26	1,388,184.26	1,638,433.28
南京栖园	2008.06	568,589,409.89	26,519,528.16	137,951,443.10	457,157,494.95
上城风景二期	2010.06	0.00	249,974,688.60	242,788,956.96	7,185,731.64
东方天郡	2009.03	143,015,888.67	12,897,614.47	121,417,947.67	34,495,555.47
上城风景一期南片	2008.06	37,907,362.71	0.00	7,281,754.35	30,625,608.36
东方城	2004.03	6,530,307.74	0.00	0.00	6,530,307.74
枫情水岸	2009.12	607,512,535.56	0.00	167,456,327.02	440,056,208.54
自由水岸	2008.12	454,287,838.92	0.00	412,378,203.19	41,909,635.73
瑜憬湾花园一期	2008.12	44,624,294.67	1,877,310.33	17,212,973.54	29,288,631.46
瑜憬湾花园二期	2009.12	442,717,867.94	6,008,195.37	422,289,568.94	26,436,494.37
合 计		<u>2,357,645,997.61</u>	<u>299,032,297.31</u>	<u>1,537,211,165.85</u>	<u>1,119,467,129.07</u>

#### (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	2010.1.1	本期增加	本期减少 (结转开发产品)	2010.6.30
南京栖庭	38,783,090.93	7,299,683.08	0.00	46,082,774.01
上城风景二期	49,081,127.89	9,421,912.33	30,619,371.60	27,883,668.62
百水芊城二期	7,229,584.08	3,240,694.18	0.00	10,470,278.26
西花岗地块	0.00	72,683.61	0.00	72,683.61
上城风景一期北片	5,469,270.27	2,308,865.89	0.00	7,778,136.16
兴卫村地块	0.00	207,000.00	0.00	207,000.00
苏州栖庭	0.00	15,119,750.00	0.00	15,119,750.00
瑜憬湾花园三期	52,538,464.57	12,023,613.03	0.00	64,562,077.60
瑜憬湾花园四期	9,159,571.15	2,223,444.57	0.00	11,383,015.72
无锡栖园	67,742,044.27	12,011,741.42	0.00	79,753,785.69
无锡东北塘	127,954,706.25	27,482,750.00	0.00	155,437,456.25
合 计	<u>357,957,859.41</u>	<u>91,412,138.11</u>	<u>30,619,371.60</u>	<u>418,750,625.92</u>

## (3) 存货跌价准备

项 目	2010.1.1	本期计提额	本期减少额		2010.6.30
			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

## 注释五、合并会计报表主要项目注释（续）

## 6、存货（续）

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，按规定需缴纳契税等。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												
南京电子网板科技股份有限公司	有限公司	南京栖霞区	朱明亮	生产制造	33,800	50%	50%	51,151.13	16,373.36	34,777.77	7,278.41	0

## 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	投 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 金红利
南京电子网板科技股份有限公司	权益法	169,000,000.00	0.00	169,000,000.00	169,000,000.00	50.00%	50.00%	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	7.25%	7.25%	0.00	0.00
合 计			21,000,000.00	169,000,000.00	190,000,000.00			0.00	0.00

注：根据本公司第四届董事会第十四次会议决议，本公司与江苏汇金控股集团有限公司等 5 家企业（受同一控制人控制）共同收购南京电子网板科技股份有限公司（简称“网板公司”）100%的股权（各受让 50%的股权）。本公司于 2010 年 3 月出资 16,900 万元受让该公司股权，占该公司总股本的 50%。截止 2009 年末，本公司对南京迈燕房地产开发有限公司投资 2,350 万元，本期增加投资 200 万元，公司累计投资 2,550 万元，占该公司 51%的股权，纳入合并范围。

## (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

## 注释五、合并会计报表主要项目注释（续）

### 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	2010.1.1	本期增加额		本期减少额	2010.6.30
		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	34,527,398.05	113,432,908.60	--	0.00	147,960,306.65
减：成本摊销	3,857,794.26	--	1,718,036.22	0.00	5,575,830.48
投资性房地产账面价值	30,669,603.79	113,432,908.60	1,718,036.22	0.00	142,384,476.17

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 <sup>2</sup>	1,075,882.55	624,460.35
天悦花园1A幢门面房	550.00m <sup>2</sup>	1,138,670.92	850,207.56
云锦美地五组团门面房	3,638.00m <sup>2</sup>	14,035,876.94	10,869,032.19
天悦花园53幢一楼	843.02m <sup>2</sup>	1,748,937.72	1,575,865.72
东方城初阳园门面房	297.90m <sup>2</sup>	630,492.60	435,828.00
东方天郡B区商业街	1,912.18m <sup>2</sup>	14,594,637.36	14,248,014.72
上林苑07幢门面房	348.84m <sup>2</sup>	1,302,899.96	1,246,169.55
南京晓庄商业用房（原百安居栖霞店）	26,361.73m <sup>2</sup>	113,432,908.60	112,534,898.08
合 计		147,960,306.65	142,384,476.17

## 注释五、合并会计报表主要项目注释（续）

### 10、固定资产及累计折旧

类 别	2010.1.1	本期增加	本期减少	2010.6.30
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	7,173,848.13	350,300.00	0.00	7,524,148.13
运输设备	11,692,161.01	3,586,693.00	628,844.14	14,650,009.87
其他设备	1,739,314.34	11,597.00	0.00	1,750,911.34
固定资产装修费	7,670,821.66	267,073.05	0.00	7,937,894.71
固定资产原值合计	59,924,045.29	4,215,663.05	628,844.14	63,510,864.20
二、累计折旧				
房屋建筑物	9,348,176.62	725,713.86	0.00	10,073,890.48

电子设备	4,843,805.78	401,904.12	0.00	5,245,709.90
运输设备	6,312,665.85	720,540.71	450,233.64	6,582,972.92
其他设备	1,185,554.56	94,561.23	0.00	1,280,115.79
固定资产装修费	6,506,957.06	396,550.75	0.00	6,903,507.81
累计折旧合计	<u>28,197,159.87</u>	<u>2,339,270.67</u>	<u>450,233.64</u>	<u>30,086,196.90</u>
三、固定资产账面净值				
房屋建筑物	22,299,723.53	-725,713.86	0.00	21,574,009.67
电子设备	2,330,042.35	-51,604.12	0.00	2,278,438.23
运输设备	5,379,495.16	2,866,152.29	178,610.50	8,067,036.95
其他设备	553,759.78	-82,964.23	0.00	470,795.55
固定资产装修费	1,163,864.60	-129,477.70	0.00	1,034,386.90
固定资产净值合计	<u>31,726,885.42</u>	<u>1,876,392.38</u>	<u>178,610.50</u>	<u>33,424,667.30</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	22,299,723.53	-725,713.86	0.00	21,574,009.67
电子设备	2,330,042.35	-51,604.12	0.00	2,278,438.23
运输设备	5,379,495.16	2,866,152.29	178,610.50	8,067,036.95
其他设备	553,759.78	-82,964.23	0.00	470,795.55
固定资产装修费	1,163,864.60	-129,477.70	0.00	1,034,386.90
固定资产价值合计	<u>31,726,885.42</u>	<u>1,876,392.38</u>	<u>178,610.50</u>	<u>33,424,667.30</u>

注：截止2010年6月30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。

## 注释五、合并会计报表主要项目注释（续）

### 11、无形资产

项 目	2010.1.1	本期增加	本期减少	2010.6.30
一、无形资产原值				
办公管理财务软件系统	3,106,976.00	1,000.00	0.00	3,107,976.00
无形资产原值合计	<u>3,106,976.00</u>	<u>1,000.00</u>	<u>0.00</u>	<u>3,107,976.00</u>
二、累计摊销合计				
办公管理财务软件系统	2,521,773.63	123,394.02	0.00	2,645,167.65
累计摊销合计	<u>2,521,773.63</u>	<u>123,394.02</u>	<u>0.00</u>	<u>2,645,167.65</u>
三、无形资产净值				
办公管理财务软件系统	585,202.37	-122,394.02	0.00	462,808.35
无形资产净值合计	<u>585,202.37</u>	<u>-122,394.02</u>	<u>0.00</u>	<u>462,808.35</u>
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	585,202.37	-122,394.02	0.00	462,808.35
无形资产价值合计	585,202.37	-122,394.02	0.00	462,808.35

注：截止2010年6月30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	2010.6.30	2009.12.31
计提坏帐准备	582,975.79	806,138.35
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	377,869.24
固定资产折旧计税差异	1,021,361.14	1,021,361.14
预收帐款预缴所得税	24,205,567.82	52,838,663.21
三年以上未支付的负债	881,221.58	905,322.12
预提土地增值税	49,447,443.34	35,188,155.87
待弥补亏损	1,216,404.69	105,053.56
合并报表委托贷款收益资本化利息抵销	3,202,916.98	6,703,204.67
预估成本	7,995,516.19	10,015,461.91
其他	588,470.42	1,046,987.44
合 计	95,469,747.19	114,958,217.51

(2) 各项递延所得税资产按照预期适用税率25%计量。

## 注释五、合并会计报表主要项目注释（续）

### 13、资产减值准备

项 目	2010.1.1	本期增加额		本期减少额	2010.6.30
		其他增加	本期计提		
坏账准备	4,032,036.40	3,900.00	4,767.02	1,755,493.56	2,285,209.86
存货跌价准备	23,800,000.00	0.00	0.00	0.00	23,800,000.00
合 计	27,832,036.40	3,900.00	4,767.02	1,755,493.56	26,085,209.86

### 14、短期借款

借款类别	2010.6.30	2009.12.31
信用借款	100,000,000.00	180,000,000.00
保证借款	250,000,000.00	200,000,000.00
合 计	350,000,000.00	380,000,000.00

注：截止2010年06月30日，本公司无已到期未偿还的借款。

**15、应付账款****(1) 账龄分析**

项 目	2010.6.30		2009.12.31	
	金 额	比 例	金 额	比 例
一年以内	160,679,843.10	93.09%	364,434,895.90	93.48%
一至两年	7,959,340.29	4.61%	6,916,038.82	1.77%
两至三年	2,237,000.68	1.30%	11,101,287.97	2.85%
三年以上	1,732,856.78	1.00%	7,401,985.81	1.90%
合 计	<u>172,609,040.85</u>	100.00%	<u>389,854,208.50</u>	100.00%

(2) 2010年6月30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) 2010年6月30日应付账款余额中关联方欠款为3,285,471.61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
南通四建集团有限公司南京分公司	3,097,971.98	质保金
南通新华建筑安装工程有限公司	2,048,892.77	质保金
江苏省苏中建设集团股份有限公司	1,670,615.29	质保金
上海嘉实(集团)有限公司	1,544,659.33	质保金
金坛市建筑安装工程有限公司南京分公司	1,463,358.00	质保金

(5) 应付账款期末数比期初数减少217,245,167.65元，减少比例为55.72%，减少主要原因为：南京栖霞园、东方天郡、枫情水岸和自由水岸工程结算及支付工程款所致。

**注释五、合并会计报表主要项目注释（续）****16、预收账款****(1) 账龄分析**

项 目	2010.6.30		2009.12.31	
	金 额	比 例	金 额	比 例
一年以内	899,658,353.83	98.72%	1,958,810,630.25	95.31%
一至两年	489,000.00	0.05%	83,253,591.92	4.05%
两至三年	405,000.00	0.04%	517,609.65	0.03%
三年以上	10,734,023.22	1.18%	12,510,336.77	0.61%
合 计	<u>911,286,377.05</u>	100.00%	<u>2,055,092,168.59</u>	100.00%

(2) 2010年6月30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) 2010年6月30日预收账款余额中无欠关联方款项。

(4) 2010年6月30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芋城一期（经济适用房）安置房款。

(5) 2010年6月30日预收账款余额中，房地产项目预收账款为907,160,786.84元，预收物业管理费为4,125,590.21元。其中房地产项目预收账款情况如下：

项目名称	2010.6.30	2009.12.31	预计完工时间	预售比例
枫情水岸	211,672,989.00	440,413,998.00	已完工	78.69%
自由水岸(IALA 国际)	14,120,744.00	397,520,498.00	已完工	97.12%
瑜憬湾一期	5,073,578.00	3,197,350.10	已完工	96.85%
瑜憬湾二期	932,494.00	512,985,459.00	已完工	92.40%
瑜憬湾三期	254,074,813.00	45,896,212.00	未完工	55.69%
东方城	40,000.00	42,000.00	已完工	97.29%
上城风景一期	10,000.00	3,929,601.00	已完工	91.00%
东方天郡东区	2,993,000.00	1,184,776.00	已完工	98.00%
东方天郡西区	12,737,635.00	111,151,854.00	已完工	98.00%
天泓山庄	669,620.00	2,951,619.00	已完工	99.00%
南京栖霞园	8,632,067.00	77,639,590.00	已完工	65.00%
云锦美地	395,000.00	240,000.00	已完工	99.01%
汇林绿洲	485,000.00	165,000.00	已完工	100.00%
上城风景二期	217,782,835.00	317,665,326.00	未完工	66.00%
百水芊城一期(经济适用房)	12,680,552.34	12,910,552.34	已完工	98.00%
百水芊城二期(经济适用房)	141,427,849.50	121,797,000.00	未完工	52.00%
栖霞庭	23,432,610.00	0.00	未完工	4.00%
合计	<u>907,160,786.84</u>	<u>2,049,690,835.44</u>		

(6) 预收账款期末数比年初数减少1,143,805,791.54元，减少比例为55.66%，减少原因为：枫情水岸、自由水岸、瑜憬湾二期、上城风景二期等在本期结转收入。

### 注释五、合并会计报表主要项目注释（续）

#### 17、应付职工薪酬

项 目	2010.1.1	本期增加	本期减少	2010.6.30
工资、奖金、津贴和补贴	5,567,740.55	36,404,234.39	34,831,869.25	7,140,105.69
职工福利费	0.00	1,486,227.08	1,486,227.08	0.00
社会保险费	10,472.30	5,676,252.57	5,653,578.15	33,146.72
其中：养老保险费	7,590.21	3,818,726.53	3,802,371.91	23,944.83
医疗保险费	2,605.92	1,454,881.87	1,450,558.39	6,929.40
失业保险费	276.17	237,593.26	235,596.94	2,272.49
工伤保险费	0.00	62,165.08	62,165.08	0.00
生育保险费	0.00	102,885.83	102,885.83	0.00
住房公积金及住房补贴	47,117.54	3,663,725.55	3,673,896.83	36,946.26
工会会费及教育经费	1,239,087.13	604,325.50	509,228.07	1,334,184.56
因解除劳动关系给予的补偿	2,589,300.00	38,016.00	2,627,316.00	0.00
其他	14,991.62	336,348.21	339,596.71	11,743.12
合计	<u>9,468,709.14</u>	<u>48,209,129.30</u>	<u>49,121,712.09</u>	<u>8,556,126.35</u>

**18、应交税费**

税 种	2010.6.30	2009.12.31	报告期执行的法定税率
营业税	-36,507,769.22	-60,948,283.83	5.00%
城市维护建设税	-2,350,762.98	-3,714,456.63	5.00%&7.00%
教育费附加	-1,472,804.12	-2,474,025.87	1.00%&4.00%
企业所得税	72,237,857.73	88,315,219.73	25.00%
土地增值税	-6,096,025.08	-13,250,950.03	预缴率2.00%-3.00%
土地使用税	-134,620.92	-134,620.92	
房产税	-405,484.07	-187,645.59	
印花税等	-107,298.46	126,936.05	
个人所得税	200,251.77	457,929.42	
三项基金	136,930.16	437,758.52	
合 计	25,500,274.81	8,627,860.85	

注：应交税费期末数比期初数增加16,872,413.96元，增加比例为195.56%，主要原因为：枫情水岸、自由水岸、瑜憬湾二期、上城风景二期在本期结转收入，营业收入增加，计提的营业税和土地增值税增加。

**注释五、合并会计报表主要项目注释（续）****19、其他应付款****(1) 账龄分析**

项 目	2010.6.30		2009.12.31	
	金 额	比 例	金 额	比 例
一年以内	185,216,525.98	74.22%	125,273,933.18	63.91%
一至两年	34,838,962.21	13.96%	29,431,043.97	15.01%
两至三年	27,281,316.15	10.93%	36,849,390.01	18.80%
三年以上	2,211,899.15	0.89%	4,464,294.09	2.28%
合 计	249,548,703.49	100.00%	196,018,661.25	100.00%
其中：预提费用	207,153,457.93		147,389,211.74	

(2) 2010年6月30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) 2010年6月30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	1,689,000.00	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

## (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	201,437,070.70	预提土地增值税
贷款利息	5,716,387.23	预提贷款息
栖霞车位诚意金	1,689,000.00	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	201,437,070.70	预提土地增值税，待开发项目完成汇算清缴
贷款利息	5,716,387.23	预提6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增加53,530,042.24元，增加比例为27.31%，增加原因主要为：本期预提土地增值税增加。

## 注释五、合并会计报表主要项目注释（续）

## 20、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	2010.6.30	2009.12.31
信用借款	640,000,000.00	510,000,000.00
抵押借款	200,000,000.00	290,000,000.00
保证借款	270,000,000.00	0.00
合 计	1,110,000,000.00	800,000,000.00

## (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(%)	2010.6.30	2009.12.31
中国银行江苏省分行营业部	2009-9-10	2011-6-30	人民币	5.4000%	200,000,000.00	0.00
中国建设银行南京中山支行	2009-1-4	2011-1-3	人民币	5.4000%	180,000,000.00	0.00
中国建设银行南京中山支行	2008-12-8	2010-12-7	人民币	5.4000%	110,000,000.00	110,000,000.00
兴业银行北京东路支行	2009-6-26	2011-6-25	人民币	5.4000%	100,000,000.00	0.00
建行无锡崇宁支行	2008-10-13	2010-10-12	人民币	5.4000%	90,000,000.00	0.00
合 计					680,000,000.00	110,000,000.00

(3) 截止2010年6月30日，本公司无已到期未偿还的借款。

(4) 截止2010年6月30日，本公司取得的抵押借款的资产抵押情况，详见注释八、2。

21、长期借款

(1) 长期借款

借款类别	2010.6.30	2009.12.31
信用借款	2,055,000,000.00	1,655,000,000.00
抵押借款	250,000,000.00	228,000,000.00
保证借款	40,000,000.00	100,000,000.00
合计	<u>2,345,000,000.00</u>	<u>1,983,000,000.00</u>

(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(%)	2010.6.30	2009.12.31
交通银行江苏省分行营业部	2010-01-28	2012-01-27	人民币	5.4000%	300,000,000.00	0.00
交通银行江苏省分行营业部	2010-05-31	2012-04-25	人民币	5.4000%	300,000,000.00	0.00
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	270,000,000.00
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	200,000,000.00
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	160,000,000.00
合计					<u>1,230,000,000.00</u>	<u>630,000,000.00</u>

(3) 截止2010年6月30日，本公司取得的抵押借款的资产抵押情况，详见注释八、2。

注释五、合并会计报表主要项目注释（续）

22、长期应付款

项 目	2010.6.30	2009.12.31
公共维修基金	599,008.00	599,008.00
房屋维修款	295,341.05	2,314,710.62
合计	<u>894,349.05</u>	<u>2,913,718.62</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。

23、其他非流动负债

项 目	2010.6.30	2009.12.31
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。

24、股本

(数量单位：股)

项 目	2010.1.1		本期变动增减 (+、-)				2010.6.30	
	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								
2、国有法人持股								
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								
有限售条件股份合计								
二、无限售条件股份								
1、人民币普通股	1,050,000,000	100.00%					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								
无限售条件股份合计	1,050,000,000	100.00%					1,050,000,000	100.00%
三、股份总数	1,050,000,000	100.00%					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。

## 注释五、合并会计报表主要项目注释（续）

### 24、股本（续）

(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。

## 25、资本公积

项 目	2010.1.1	本期增加	本期减少	2010.6.30
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

## 注释五、合并会计报表主要项目注释（续）

### 26、盈余公积

项 目	2010.1.1	本期增加	本期减少	2010.6.30
法定盈余公积	139,533,680.23	1,314.68	0.00	139,534,994.91
合 计	139,533,680.23	1,314.68	0.00	139,534,994.91

注：

### 27、未分配利润

项 目	2010.6.30	2009.12.31
期初未分配利润	493,017,182.29	401,063,285.54
加：其他转入	17,862.32	0.00
加：本期归属于母公司所有者的净利润	210,982,434.81	223,173,631.64
减：本期提取盈余公积	0.00	-26,219,734.89
减：应付普通股股利	-157,500,000.00	-105,000,000.00
期末未分配利润	546,517,479.42	493,017,182.29

注：2010年3月5日召开的2009年度股东大会审议通过2009年度利润分配预案，决定以2009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1.50元（含税），共计应派发现金股利为15,750万元，并于2010年4月16日派发现金股利15,750万元。

**28、营业收入和营业成本**

项目	2010年1-6月			2009年1-6月		
	主营业务	其他业务	小计	主营业务	其他业务	小计
营业收入	2,253,366,508.26	4,868,829.27	2,258,235,337.53	904,055,002.20	3,506,367.59	907,561,369.79
营业成本	1,528,429,060.49	2,562,540.75	1,530,991,601.24	615,449,567.16	1,250,838.21	616,700,405.37
营业利润	724,937,447.77	2,306,288.52	727,243,736.29	288,605,435.04	2,255,529.38	290,860,964.42

**(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	
	2010年1-6月	2009年1-6月	2010年1-6月	2009年1-6月
房地产开发	2,230,439,375.06	885,231,736.16	1,524,399,497.94	601,545,863.88
物业管理	24,460,542.95	21,355,101.93	20,868,177.90	18,668,828.29
租赁	3,867,859.44	2,223,100.02	1,718,036.22	442,459.20
提供劳务等	1,000,969.83	1,283,267.57	844,504.53	808,379.01
小计	2,259,768,747.28	910,093,205.68	1,547,830,216.59	621,465,530.38
减：公司内各业务分部相互抵销	1,533,409.75	2,531,835.89	16,838,615.35	4,765,125.01
合计	2,258,235,337.53	907,561,369.79	1,530,991,601.24	616,700,405.37

**注释五、合并会计报表主要项目注释（续）****28、营业收入和营业成本（续）****(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
<b>2010年1-6月</b>			
天泓山庄	15,180,086.00	5,090,439.40	10,089,646.60
云锦美地	5,788,449.40	1,030,721.95	4,757,727.45
南京栖霞	265,152,891.60	135,723,181.04	129,429,710.56
上城风景二期	260,059,671.00	242,788,956.96	17,270,714.04
上城风景一期南片	17,524,001.00	7,281,754.35	10,242,246.65
东方天郡	234,678,327.00	121,417,947.67	113,260,379.33
枫情水岸	257,347,061.18	167,456,327.02	89,890,734.16
自由水岸	564,855,118.82	412,378,203.19	152,476,915.63
瑜憬湾	606,287,059.00	412,080,521.28	194,206,537.72
其他	3,566,710.06	2,312,829.73	1,253,880.33
合计	2,230,439,375.06	1,507,560,882.59	722,878,492.47
<b>2009年1-6月</b>			
天悦花园	2,078,435.00	498,706.52	1,579,728.48
天泓山庄	138,244,695.00	68,450,475.81	69,794,219.19
云锦美地	11,632,070.40	2,820,771.36	8,811,299.04
汇林绿洲	8,926,477.90	2,544,224.89	6,382,253.01
百水芊城一期	10,587,449.09	5,479,139.42	5,108,309.67

南京栖霞园	177,160,678.60	120,713,260.02	56,447,418.58
东方天郡	321,716,197.00	245,882,731.15	75,833,465.85
瑜憬湾一期	121,199,206.00	90,297,825.81	30,901,380.19
枫情水岸	21,651,041.17	14,518,176.72	7,132,864.45
自由水岸	41,217,769.00	29,462,581.81	11,755,187.19
上城风景一期南片	29,098,717.00	20,338,285.01	8,760,431.99
东方城	1,719,000.00	539,685.36	1,179,314.64
合 计	<u>885,231,736.16</u>	<u>601,545,863.88</u>	<u>283,685,872.28</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。

## 注释五、合并会计报表主要项目注释（续）

### 29、营业税金及附加

项 目	计缴标准	2010年1-6月	2009年1-6月
营业税	5%	112,971,221.07	45,451,818.81
城市维护建设税	5%&7%	7,016,646.02	3,006,644.55
教育费附加和地方教育费附加	3%&1%	4,491,613.35	1,771,826.18
土地增值税	按项目增值率预计	96,245,686.16	22,724,686.75
出租房产税及印花税等	12%&0.1%	471,596.30	240,258.79
合 计		<u>221,196,762.90</u>	<u>73,195,235.08</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148,001,527.82元，增加比例为202.20%，增加主要原因为：本期营业收入增加，计提的营业税和土地增值税增加。

### 30、投资收益

#### (1) 投资收益明细情况

项 目	2010年1-6月	2009年1-6月
处置交易性金融资产取得的投资收益	236,353.83	0.00
合 计	<u>236,353.83</u>	<u>0.00</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2010年1-6月因参与新股申购获得证券差价收入及利息收入236,353.83元。

本公司投资收益汇回无重大限制。

### 31、财务费用

项 目	2010年1-6月	2009年1-6月
利息支出	18,136,109.32	34,590,981.41
减：利息收入	-5,664,130.72	-3,257,677.60
汇兑净损益	301.43	183.96
其他	2,564,642.57	3,790,970.05
合 计	15,036,922.60	35,124,457.82

## 注释五、合并会计报表主要项目注释（续）

### 32、资产减值损失

项 目	2010年1-6月	2009年1-6月
坏账损失	-1,750,726.54	762,986.32
合 计	-1,750,726.54	762,986.32

### 33、营业外收入

项 目	2010年1-6月	2009年1-6月
政府补助	3,000,102.00	3,016,102.00
其他	119,318.08	69,546.53
合 计	3,119,420.08	3,085,648.53

注：本期苏州公司收到苏州工业园区企业奖励基金300万元。

### 34、营业外支出

项 目	2010年1-6月	2009年1-6月
防洪保安基金等	1,123,395.05	608,530.54
捐赠支出	0.00	0.00
固定资产处置损失	94,637.38	0.00
其他	43,297.19	265,188.41
合 计	1,261,329.62	873,718.95

### 35、所得税费用

项目	2010年1-6月	2009年1-6月
会计利润总额	507,402,805.90	133,779,292.81
加：纳税调整额	-154,969,764.08	95,281,005.46
加：内部交易抵销利润额	0.00	4,124,225.64
加：子公司亏损数	4,445,404.55	3,018.02
加：物业分公司核定征收调整	0.00	90,984.68
应纳税所得额	356,878,446.37	233,278,526.61
所得税税率	25%	25%
应纳所得税额	89,219,611.59	58,319,631.66

项目	2010年1-6月	2009年1-6月
会计利润总额	507,402,805.90	133,779,292.81
加：纳税调整额	-154,969,764.08	95,281,005.46
加：内部交易抵销利润额	0.00	4,124,225.64
加：子公司亏损数	4,445,404.55	3,018.02
加：物业分公司核定征收调整	0.00	90,984.68
应纳税所得额	356,878,446.37	233,278,526.61
所得税税率	25%	25%
加：递延所得税费用	23,313,483.50	-24,411,188.97
加：上年所得税汇算清缴数	-3,936,806.45	25,650.00
所得税费用	108,596,288.64	33,934,092.69

### 注释五、合并会计报表主要项目注释（续）

#### 36、每股收益

项目	2010年1-6月	2009年1-6月
基本每股收益	0.2009	0.0771
稀释每股收益	0.2009	0.0771

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；S<sub>0</sub>为期初股份总数；S<sub>1</sub>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<sub>i</sub>为报告期因发行新股或债转股等增加股份数；S<sub>j</sub>为报告期因回购等减少股份数；S<sub>k</sub>为报告期缩股数；M<sub>0</sub>为报告期月份数；M<sub>i</sub>为增加股份下一月份起至报告期期末的月份数；M<sub>j</sub>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)]/(S<sub>0</sub>+S<sub>1</sub>+S<sub>i</sub>×M<sub>i</sub>÷M<sub>0</sub>—S<sub>j</sub>×M<sub>j</sub>÷M<sub>0</sub>—S<sub>k</sub>+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。

#### 37、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	2010年1-6月	2009年1-6月
利息收入	5,664,130.72	3,257,677.60
企业奖励基金	3,000,102.00	3,016,102.00
往来款	0.00	12,043,945.52
收回保证金、押金	40,123,660.56	900,280.00
其他	1,760,672.21	69,546.53

项 目	2010年1-6月	2009年1-6月
合 计	50,548,565.49	19,287,551.65
(2) 支付的其他与经营活动有关的现金		
项 目	2010年1-6月	2009年1-6月
公司经费	3,739,207.59	3,404,677.92
业务招待费	2,647,500.10	2,359,155.65
广告宣传费	9,672,033.28	8,117,384.88
销售费用	8,592,889.27	4,180,022.05
咨询中介服务费等	4,088,553.97	4,343,020.64
其他	7,417,591.32	696,285.48
支付代付公共维修基金等	8,179,737.05	0.00
往来款	49,735,567.16	135,440,000.00
存出保证金	0.00	131,627,396.15
合 计	94,073,079.74	290,167,942.77

### 注释五、合并会计报表主要项目注释（续）

#### (3) 现金流量表补充资料

项 目	2010年1-6月	2009年1-6月
①将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	325,557,668.05	99,845,200.12
加：资产减值准备	-1,750,726.54	762,986.32
固定资产折旧	2,339,270.67	2,424,787.12
投资性房地产成本摊销	1,718,036.22	442,459.20
无形资产摊销	123,394.02	162,665.68
长期待摊费用摊销	93,804.48	93,804.48
处置固定资产、无形资产和其他长期资产损失	94,637.38	0.00
财务费用	18,136,410.75	42,483,389.23
投资损失	-236,353.83	0.00
递延所得税资产减少	19,491,964.04	-24,411,188.99
存货的减少	485,339,928.23	-159,217,998.74
经营性应收项目的减少	-27,180,903.50	554,457,621.80
经营性应付项目的增加	-732,083,380.14	1,293,718.16
经营活动产生的现金流量净额	91,643,749.83	518,337,444.38
②本期现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	1,737,587,502.94	1,716,932,884.10
减：现金的期末余额中有限制的资金	-45,622,755.00	-167,270,822.01
减：现金的期初余额	-1,541,780,662.62	-1,105,229,604.57
加：现金的期初余额中有限制的资金	58,116,415.56	35,643,425.86
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	208,300,500.88	480,075,883.38

#### (4) 现金和现金等价物

项 目	2010年1-6月	2009年1-6月
一、现金	1,691,964,747.94	1,549,662,062.09
其中：库存现金	174,263.03	108,140.45
可随时用于支付的银行存款	1,341,590,484.91	1,235,553,921.64
可随时用于支付的其他货币资金	350,200,000.00	314,000,000.00
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	<u>1,691,964,747.94</u>	<u>1,549,662,062.09</u>

## 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 终控股股 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，是本公司的最终控股股东。

### 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；建设施 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	70%	70%	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

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。	5,000 万元	51%	51%	69461368-7
---------------	------	-------	-----	-----------------------------	----------	-----	-----	------------

### 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
南京电子网板科技股份有限公司	有限公司	南京栖霞区	朱明亮	生产各类彩色显象管和其他 CRT 显示器配件配套的平板荫罩, 并对提供技术咨询和服务。	33,800 万元	50%	50%

注：联营企业详细情况详见注释五、7

### 注释六、关联方及关联交易（续）

#### 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
南京栖霞置业顾问有限公司	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	2010年1-6月		2009年1-6月	
		金额	占各公司年度购货比例	金额	占各公司年度购货比例
	本公司	760,525.16	1.41%	3,024,485.11	3.89%
购买塑钢窗、铝合金门窗等	仙林公司	3,883,719.64	80.39%	1,407,645.08	26.81%
	苏州公司	908,453.00	3.68%	0.00	0.00%
	无锡公司	516,402.96	2.08%	4,244,730.32	18.21%
	合计	6,069,100.76		8,676,860.51	

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	2010年1-6月		2009年1-6月	
		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	38,507.92	0.07%	3,900,990.75	5.02%
	苏州公司	654,181.00	2.65%	7,857,425.01	15.35%
	无锡公司	11,640.50	0.05%	677,084.90	2.91%
	仙林公司	5,643.00	0.12%	1,285,093.91	24.48%
	合 计	709,972.42		13,720,594.57	

## 注释六、关联方及关联交易（续）

### 5、关联交易（续）

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	2010年1-6月		2009年1-6月	
		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	407,472.86	0.76%	--	--
	苏州公司	1,981,360.90	8.02%	--	--
合 计		2,388,833.76		--	--

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	2010年1-6月		2009年1-6月	
		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	1,035,265.71	1.92%	--	--
合 计		1,035,265.71		--	--

### (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	2010年1-6月		2009年1-6月	
	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	81,789.89	0.32%	94,223.73	0.42%
南京兴隆房地产开发有限公司	79,380.69	0.31%	173,075.20	0.77%
南京金港房地产开发有限公司	0.00	0.00%	1,106.70	0.01%
南京栖霞建设集团物资供销有限公司	46,817.49	0.19%	59,717.07	0.26%
南京东方建设监理有限公司	35,861.02	0.14%	47,647.80	0.21%
南京星叶中心会所有限公司	110,177.01	0.44%	126,390.85	0.56%
南京星叶房地产营销有限公司	32,961.91	0.13%	4,796.50	0.02%
南京住宅产业产品展销中心	9,460.75	0.04%	6,214.73	0.03%
合 计	396,448.76	1.57%	513,172.58	2.28%

### (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7,266,360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3,500,000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900,000元。

## 注释六、关联方及关联交易（续）

### 5、关联交易（续）

④ 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4,940,000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112,815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105,908.50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2010年6月30日，本公司为栖霞集团公司提供担保的累计借款余额为91,800万元，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	
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	2010.05.28—2011.05.27	30,000,000	
中信银行南京分行	2010.06.17—2011.06.17	20,000,000	
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	
工商银行南京市城东支行	2008.12.31—2011.12.30	50,000,000	
工商银行南京市城东支行	2009.01.05—2011.12.30	150,000,000	
马群信用社	2010.03.29—2011.03.28	28,000,000	

### 5、关联交易（续）

<u>贷款单位</u>	<u>贷款期限</u>	<u>贷款金额</u>	<u>备注</u>
宁波银行南京分行	2008.09.28—2010.02.27	10,000,000	本期已归还
马群信用社	2009.03.05—2010.03.04	28,000,000	本期已归还
广发银行江宁支行	2009.09.25—2010.09.24	30,000,000	

## 注释六、关联方及关联交易（续）

### （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>					
	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>					
	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，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，本期已归还
	江苏省国际信托有限公司	2010.05.26-2010.11.26	200,000,000	本公司	由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	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	2009.01.05-2011.11.02	60,000,000	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	2009.01.05-2010.01.03	10,000,000	本公司	栖霞集团公司提供反担保
	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
	工商银行苏州工业园支行	2010.01.11-2011.01.02	40,000,000	本公司	栖霞集团公司提供反担保
	招商银行园区支行	2010.01.29-2011.01.25	50,000,000	本公司	栖霞集团公司提供反担保

## 5、关联交易（续）

### （7）关联方应收应付款项

<u>项目</u>	<u>关联方单位</u>	<u>2010.6.30</u>	<u>2009.12.31</u>
预付账款	南京栖霞建设集团物资供销有限公司	10,530,381.68	9,780,000.00
预付账款	南京住宅产业产品展销中心	286,505.51	649,806.82
预付账款	南京星叶门窗有限公司	5,515,265.71	4,480,000.00
预付账款	南京栖霞建设集团建材实业有限公司	109,044.20	6,487,342.45
应付账款	南京栖霞建设集团物资供销有限公司	1,800,000.00	391,934.70
应付账款	南京住宅产业产品展销中心	1,176,960.41	1,176,960.41
应付账款	南京栖霞建设集团建材实业有限公司	308,511.20	170,911.20

## 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2010年6月30日，本公司及子公司提供担保的按揭贷款总额为119,173万元。

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	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—2011.11.02	60,000,000	栖霞集团公司提供反担保
	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
	工商银行苏州工业园支行	2010.01.11—2011.01.02	40,000,000	栖霞集团公司提供反担保
	招商银行园区支行	2010.01.29—2011.01.25	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	2010.05.26—2010.11.26	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	
	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	
	广发银行江宁支行	2009.09.25—2010.09.24	30,000,000	
	马群信用社	2010.03.2—2011.03.28	28,000,000	
	中信银行南京分行	2010.05.2—2011.05.27	30,000,000	
	中信银行南京分行	2010.06.1—2011.06.17	20,000,000	

3、截止2010年06月30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2010年6月30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	7,800	1,180.78
拆迁安置补偿费	8,980.78		7,800	1,180.78
合 计	8,980.78		7,800	1,180.78

## 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、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 92,292.60m<sup>2</sup>，作为以下银行贷款的抵押物：

贷款单位	2010.6.30	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
中国建设银行无锡崇宁支行	52,000,000.00	2010.01.05-2012.04.25

b、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23,855.30m<sup>2</sup>，作为以下银行贷款的抵押物：

贷款单位	2010.6.30	抵押期限
中国农业银行滨湖支行	50,000,000.00	2009.01.04-2010.12.07

c、无锡公司以拥有的锡滨国用（2007）第166号地块国有土地使用权，地块面积82,169.90m<sup>2</sup>，作为以下银行贷款的抵押物：

贷款单位	2010.6.30	抵押期限
中国银行无锡分行	100,000,000.00	2010.04.12-2013.04.11

3、截止2010年6月30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、其他重要事项

截止2010年6月30日，本公司无需说明的其他重要事项。

## 注释十、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	2010.6.30				2009.12.31			
	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	1,742,613,737.63	99.85%	0.00	0.00%	1,100,780,184.50	99.71%	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	2,696,641.59	0.15%	248,388.07	100.00%	3,202,184.39	0.29%	297,132.90	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	1,745,310,379.22	100.00%	248,388.07	100.00%	1,103,982,368.89	100.00%	297,132.90	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	1,023,262,934.50	0.00	0.00%	代付子公司款项, 不计提坏账准备
苏州卓辰置业有限公司	365,008,803.13	0.00	0.00%	代付子公司款项, 不计提坏账准备
无锡栖霞建设有限公司	200,000,000.00	0.00	0.00%	代付子公司款项, 不计提坏账准备
南京卓辰投资有限公司	113,135,000.00	0.00	0.00%	代付子公司款项, 不计提坏账准备
南京电子网板科技股份有限公司	21,000,000.00	0.00	0.00%	代付联营公司款项, 不计提坏账准备
南京迈燕房地产开发有限公司	20,207,000.00	0.00	0.00%	代付子公司款项, 不计提坏账准备
合计	1,742,613,737.63	0.00	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	2010.6.30			2009.12.31		
	金额	比例	坏账准备	金额	比例	坏账准备
一年以内	1,371,103.46	50.84%	82,266.20	2,137,203.26	66.74%	128,232.20
一至两年	763,548.00	28.31%	61,083.84	297,796.00	9.30%	23,823.68
两至三年	73,600.00	2.73%	7,360.00	83,600.00	2.61%	8,360.00
三年以上	488,390.13	18.12%	97,678.03	683,585.13	21.35%	136,717.02
合计	2,696,641.59	100.00%	248,388.07	3,202,184.39	100.00%	297,132.90

(4) 2010年6月30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) 2010年6月30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	1,023,262,934.50	一至三年	58.63%
苏州卓辰置业有限公司	365,008,803.13	一年以内	20.91%
无锡栖霞建设有限公司	200,000,000.00	一年以内	11.46%
南京卓辰投资有限公司	113,135,000.00	一年以内	6.48%
南京电子网板科技股份有限公司	21,000,000.00	一年以内	1.20%
合计	1,722,406,737.63		98.68%

注: 其他应收款期末数比期初数增加641,328,010.33元, 增加比例为58.09%, 因为为本期母公司统一借款增加, 用于子公司及联营公司项目。

注释十、母公司会计报表主要项目注释(续)

## 2、长期股权投资

项目	2010.6.30		2009.12.31	
	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	587,732,068.34	0.00	562,232,068.34	0.00
按权益法核算的长期股权投资	169,000,000.00	0.00	23,486,853.16	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	777,732,068.34	0.00	606,718,921.50	0.00

(1) 对子公司投资

子公司名称	初始金额	2010.1.1 账 面余额	本期投资增减额	2010.6.30 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	50,000,000.00	0.00	50,000,000.00
南京卓辰投资有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00	0.00	10,000,000.00
南京栖霞建设鑫南置业有限公司	14,000,000.00	14,000,000.00	0.00	14,000,000.00
南京迈燕房地产开发有限公司	25,500,000.00	23,500,000.00	2,000,000.00	25,500,000.00
合 计	587,732,068.34	585,732,068.34	2,000,000.00	587,732,068.34

注：

- (1) 本公司第四届董事会第六次会议通过了关于《投资设立南京迈燕房地产开发有限公司的议案》，该公司设立的注册资本为4,800万元，本公司出资2,350万元，占该公司注册资本的48.96%。本公司第四届董事会第十五次会议通过了《增资南京迈燕房地产开发有限公司的议案》，公司向南京迈燕房地产开发有限公司以现金单方增资200万元人民币，增资后本公司持有该公司51%的股权。截止2010年6月30日该公司实收资本为5,000万元，本公司已出资2,550万元，占该公司实收资本的51%。

## 注释十、母公司会计报表主要项目注释（续）

### 2、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							
南京电子网板科技股份有限公司	有限公司	南京栖霞 区	朱明亮	生产制造	33,800 万元	50%	50%

注：根据本公司第四届董事会第十四次会议决议，本公司与江苏汇金控股集团有限公司共同收购南京电子网板科技股份有限公司（简称“网板公司”）100%的股权（各受让50%的股权）。本公司于2010年3月出资16,900万元受让该公司股权，占该公司总股本的50%。

#### (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	2010.1.1	本期投资增减额		2010.6.30
			合计	其中：分回 现金红利	
南京电子网板科技股份有限公司	169,000,000.00	0.00	0.00	0.00	169,000,000.00
合 计	169,000,000.00	0.00	0.00	0.00	169,000,000.00

#### (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	2010.1.1	本期投资 增减额	2010.6.30
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
合 计	21,000,000.00	21,000,000.00	0.00	21,000,000.00

(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 171,013,146.84 元，增加比例为 28.19%，增加原因为本期投资设立了南京电子网板科技股份有限公司一家联营企业，增资南京迈燕房地产开发有限公司，成为本公司的子公司。

3、营业收入和营业成本

项 目	2010年1-6月			2009年1-6月		
	主营业务	其他业务	小计	主营业务	其他业务	小计
营业收入	549,091,923.06	1,980,779.44	551,072,702.50	348,629,805.99	1,985,610.02	350,615,416.01
营业成本	386,946,129.08	458,428.86	387,404,557.94	200,506,578.02	427,485.00	200,934,063.02
营业利润	162,145,793.98	1,522,350.58	163,668,144.56	148,123,227.97	1,558,125.02	149,681,352.99

注释十、母公司会计报表主要项目注释（续）

3、营业收入和营业成本（续）

(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	
	2010年1-6月	2009年1-6月	2010年1-6月	2009年1-6月
	房地产开发	549,091,923.06	348,629,805.99	386,946,129.08
租赁	1,980,779.44	1,985,610.02	458,428.86	427,485.00
小计	551,072,702.50	350,615,416.01	387,404,557.94	200,934,063.02

(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
<b>2010年1-6月</b>			
天泓山庄	15,180,086.00	5,090,439.40	10,089,646.60
云锦美地	5,788,449.40	1,030,721.95	4,757,727.45
南京栖霞园	265,152,891.60	135,723,181.04	129,429,710.56
上城风景二期	260,059,671.00	242,788,956.96	17,270,714.04
其他	2,910,825.06	2,312,829.73	597,995.33
合 计	549,091,923.06	386,946,129.08	162,145,793.98
<b>2009年1-6月</b>			
天悦花园	2,078,435.00	498,706.52	1,579,728.48
天泓山庄	138,244,695.00	68,450,475.81	69,794,219.19
云锦美地	11,632,070.40	2,820,771.36	8,811,299.04
汇林绿洲	8,926,477.90	2,544,224.89	6,382,253.01

百水芊城一期	10,587,449.09	5,479,139.42	5,108,309.67
南京栖霞园	177,160,678.60	120,713,260.02	56,447,418.58
合计	<u>348,629,805.99</u>	<u>200,506,578.02</u>	<u>148,123,227.97</u>

(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。

#### 4、投资收益

##### (1)投资收益明细

项 目	2010年1-6月	2009年1-6月
成本法核算确认的长期股权投资收益	87,250,000.00	0.00
委托贷款利息收入	0.00	11,488,425.75
合计	<u>87,250,000.00</u>	<u>11,488,425.75</u>

注释十、母公司会计报表主要项目注释（续）

##### (2)按成本法核算的长期股权投资收益

被投资单位	2010年1-6月	2009年1-6月	本期比上期增减变动的原因
苏州栖霞建设有限责任公司	49,000,000.00	0.00	本期分配利润
南京栖霞建设仙林有限公司	38,250,000.00	0.00	本期分配利润
合计	<u>87,250,000.00</u>	<u>0.00</u>	

(3)本公司投资收益汇回无重大限制。

#### 5、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	2010年1-6月	2009年1-6月
利息收入	1,983,084.52	1,897,743.63
往来款	200,000,000.00	0.00
合计	<u>201,983,084.52</u>	<u>1,897,743.63</u>

##### (2)支付的其他与经营活动有关的现金

项 目	2010年1-6月	2009年1-6月
公司经费	1,199,001.03	861,592.40
业务招待费	1,644,296.90	1,519,387.03
广告宣传费	3,901,760.80	2,026,014.70
其他	5,902,506.11	2,004,478.79
往来款	246,000,000.00	0.00
合计	<u>258,647,564.84</u>	<u>6,411,472.92</u>

##### (3)现金流量表补充资料

项 目	2010年1-6月	2009年1-6月
①将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	136,822,427.48	60,353,700.43

项 目	2010年1-6月	2009年1-6月
加：资产减值准备	-48,744.83	5,364.56
固定资产折旧	1,569,208.54	1,563,870.21
投资性房地产成本摊销	458,428.86	427,485.00
无形资产摊销	45,069.00	53,610.66
长期待摊费用摊销	93,804.48	93,804.48
处置固定资产、无形资产和其他长期资产损失	171,637.38	0.00
财务费用	10,601,813.20	24,854,067.81
投资损失	-87,250,000.00	-11,488,425.75
递延所得税资产减少	-3,433,350.28	-8,287,115.57
存货的减少	145,350,848.07	-140,328,168.07
经营性应收项目的减少	-70,066,778.06	224,008,588.96
经营性应付项目的增加	-202,259,004.69	50,474,501.00
经营活动产生的现金流量净额	<u>-67,944,640.85</u>	<u>201,731,283.72</u>

注释十、母公司会计报表主要项目注释（续）

5、现金流量表补充资料（续）

②本期现金及现金等价物净变动情况：	2010年1-6月	2009年1-6月
现金的期末余额	728,155,865.82	1,000,766,798.46
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	-573,116,017.82	-611,660,630.74
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	<u>155,039,848.00</u>	<u>389,106,167.72</u>

(4) 现金和现金等价物

项 目	2010年1-6月	2009年1-6月
一、现金	728,155,865.82	1,000,766,798.46
其中：库存现金	8,028.25	2,324.07
可随时用于支付的银行存款	718,147,837.57	748,764,474.39
可随时用于支付的其他货币资金	10,000,000.00	252,000,000.00
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	<u>728,155,865.82</u>	<u>1,000,766,798.46</u>

注释十一、补充资料

1、当期非经常性损益明细表（收益+、损失-）

项 目	2010年1-6月	2009年1-6月
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）	-94,637.38	0.00
2、计入当期损益的政府补助	3,000,102.00	3,016,102.00

3、处置交易性金融资产取得的投资收益	236,353.83	0.00
4、除上述各项之外的其他营业外收入和支出	76,020.89	-672,587.36
非经常性损益小计	3,217,839.34	2,343,514.64
减：少数股东损益的影响数	-1,230,524.36	-948,468.64
减：企业所得税的影响数	-804,459.84	-585,878.66
非经常性损益合计	1,182,855.14	809,167.34

## 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	2010年1-6月	7.29%	0.2009	0.2009
	2009年1-6月	3.08%	0.0771	0.0771
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	2010年1-6月	7.25%	0.1998	0.1998
	2009年1-6月	3.05%	0.0764	0.0764

计算过程：

$$\textcircled{1} \text{ 全面摊薄净资产收益率} = P \div E$$

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。

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

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；E<sub>0</sub>为归属于公司普通股股东的期初净资产；E<sub>i</sub>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；E<sub>j</sub>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；M<sub>0</sub>为报告期月份数；M<sub>i</sub>为新增净资产下一月份起至报告期期末的月份数；M<sub>j</sub>为减少净资产下一月份起至报告期期末的月份数；E<sub>k</sub>为因其他交易或事项引起的净资产增减变动；M<sub>k</sub>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。

## 注释十一、补充资料（续）

### 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 （或本期金额）	年初余额 （或上年金额）	变动比率	主要变动原因
应收账款	10,620,840.30	33,440,006.40	-68.24%	应收无锡置业担保公司公积金贷款减少
预付账款	231,852,486.86	859,317,370.78	-73.02%	预付土地款和收购百安居物业款分别转开发

				成本及投资性房地产
投资性房地产	142,384,476.17	30,669,603.79	364.25%	本期新增投资性房地产
递延所得税资产	95,469,747.19	114,958,217.51	-16.95%	本期预收账款余额减少
应付账款	172,609,040.85	389,854,208.50	-55.72%	本期工程结算及支付工程款。
预收账款	911,286,377.05	2,055,092,168.59	-55.66%	本期项目竣工交付结转收入。
应交税费	25,500,274.81	8,627,860.84	195.56%	本期营业收入增加,计提的营业税和土地增值税增加。
营业收入	2,258,235,337.53	907,561,369.79	148.82%	本期项目竣工交付结转收入增加。
营业成本	1,530,991,601.24	616,700,405.37	148.26%	营业收入增加。
营业税金及附加	221,196,762.90	73,195,235.08	202.20%	本期营业收入增加,计提的营业税和土地增值税增加。
营业外支出	1,261,329.62	873,718.95	44.36%	本年缴纳的基金金额增加。

## 注释十二、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7月28日批准报出。

南京栖霞建设股份有限公司

二〇一〇年七月二十八日

## 八、备查文件目录

- 1、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、2、报告期内在《中国证券报》和《上海证券报》上公开披露的所有公司文件的正本及公告的原稿。

董事长：陈兴汉

南京栖霞建设股份有限公司

2010 年 7 月 28 日