

南京栖霞建设股份有限公司

600533

2010 年年度报告

目录

一、 重要提示	2
二、 公司基本情况	2
三、 会计数据和业务数据摘要	3
四、 股本变动及股东情况	4
五、 董事、监事和高级管理人员	7
六、 公司治理结构	12
七、 股东大会情况简介	15
八、 董事会报告	15
九、 监事会报告	27
十、 重要事项	28
十一、 财务会计报告	32

一、重要提示

(一) 本公司董事会、监事会及其董事、监事、高级管理人员保证本报告所载资料不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

(二) 公司全体董事出席董事会会议，公司监事及高级管理人员列席会议。

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

(四)

公司负责人姓名	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	210048
办公地址	南京市龙蟠路 9 号
办公地址的邮政编码	210037
公司国际互联网网址	www.chixia.com
电子信箱	600533@chixia.com

(四) 信息披露及备置地点

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

(五) 公司股票简况

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

(六) 其他有关资料

公司首次注册登记日期	1999 年 12 月 23 日		
公司首次注册登记地点	南京市和燕路 251 号		
首次变更	公司变更注册登记日期	2002 年 3 月 21 日	
	公司变更注册登记地点	南京市工商行政管理局	
	企业法人营业执照注册号	3201001012479	
	税务登记号码	320113721702184	
	组织机构代码	72170218-4	
最近一次变更	公司变更注册登记日期	2008 年 11 月 25 日	
	公司变更注册登记地点	南京市工商行政管理局	
	企业法人营业执照注册号	320100000029584	
	税务登记号码	320113721702184	
	组织机构代码	72170218-4	
公司聘请的会计师事务所名称	南京立信永华会计师事务所有限公司		
公司聘请的会计师事务所办公地址	南京市中山北路 26 号新晨国际大厦 8 楼		

三、 会计数据和业务数据摘要

(一) 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

项目	金额
营业利润	602,712,620.95
利润总额	605,194,178.91
归属于上市公司股东的净利润	284,321,196.24
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	282,727,151.77
经营活动产生的现金流量净额	264,575,010.25

(二) 扣除非经常性损益项目和金额

单位：元 币种：人民币

项目	金额
非流动资产处置损益	-137,134.86
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）	3,009,932.76
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	417,291.78
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	861,889.65
所得税影响额	-1,037,994.83
少数股东权益影响额（税后）	-1,519,940.03
合计	1,594,044.47

(三) 报告期末公司前三年主要会计数据和财务指标

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	2010 年	2009 年		本期比上年同期 增减(%)	2008 年
		调整后	调整前		
营业收入	3,141,311,394.53	2,202,066,455.67	2,202,066,455.67	42.65	1,591,606,981.76
利润总额	605,194,178.91	397,046,342.73	397,046,342.73	52.42	317,805,453.73
归属于上市公司股东的净利润	284,321,196.24	223,173,631.64	223,173,631.64	27.40	187,856,185.00
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	282,727,151.77	222,020,707.71	222,020,707.71	27.34	187,259,202.03
经营活动产生的现金流量净额	264,575,010.25	1,408,073,182.55	1,408,073,182.55	-81.21	-909,664,868.28
	2010 年末	2009 年末		本期末比上年同 期末增减(%)	2008 年末
		调整后	调整前		
总资产	9,759,518,676.40	9,025,025,708.08	9,002,136,958.08	8.14	7,317,456,080.95
所有者权益(或股东权益)	3,721,752,916.95	2,709,994,815.71	2,709,994,815.71	37.33	2,590,846,184.07

主要财务指标	2010 年	2009 年		本期比上年同期增减 (%)	2008 年
		调整后	调整前		
基本每股收益(元/股)	0.2708	0.2125	0.2125	27.44	0.1917
稀释每股收益(元/股)	0.2708	0.2125	0.2125	27.44	0.1917
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	0.2693	0.2114	0.2114	27.39	0.1911
加权平均净资产收益率(%)	7.64	8.42	8.42	减少 0.78 个百分点	9.35
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	7.60	8.38	8.38	减少 0.78 个百分点	9.32
每股经营活动产生的现金流量净额(元/股)	0.252	1.341	1.341	-81.21	-0.866
	2010 年末	2009 年末		本期末比上年同期末 增减(%)	2008 年末
		调整后	调整前		
归属于上市公司股东的每股净资产(元/股)	3.545	2.581	2.581	37.35	2.47

(四) 采用公允价值计量的项目

单位:元 币种:人民币

项目名称	期初余额	期末余额	当期变动	对当期利润的影响金额
交易性金融资产	88,180.00	0.00	-88,180.00	417,291.78
可供出售金融资产	0.00	1,266,720,000.00	1,266,720,000.00	0.00
合计	88,180.00	1,266,720,000.00	1,266,631,820.00	417,291.78

四、股本变动及股东情况

(一) 股本变动情况

1、股份变动情况表

单位：股

	本次变动前		本次变动增减(+,-)					本次变动后	
	数量	比例(%)	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例(%)
一、有限售条件股份									
1、国家持股									

2、国有法人持股								
3、其他内资持股								
其中： 境内非国有法人持股								
境内自然人持股								
4、外资持股								
其中： 境外法人持股								
境外自然人持股								
二、无限售条件流通股份	1,050,000,000	100.00					1,050,000,000	100.00
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								
三、股份总数	1,050,000,000	100.00					1,050,000,000	100.00

2、 限售股份变动情况

报告期内，本公司限售股份无变动情况。

(二) 证券发行与上市情况

1、 前三年历次证券发行情况

单位：万股 币种：人民币

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

2、 公司股份总数及结构的变动情况

报告期内没有因送股、配股等原因引起公司股份总数及结构的变动。

3、 现存的内部职工股情况

本报告期末公司无内部职工股。

(三) 股东和实际控制人情况

1、 股东数量和持股情况

单位：股

报告期末股东总数				84,944 户		
前十名股东持股情况						
股东名称	股东性质	持股比例 (%)	持股总数	报告期内增 减	持有有限售条 件股份数量	质押或冻 结的股份 数量
南京栖霞建设集团有限公司	国有法人	32.33	339,420,600	0	0	无
南京新港高科技股份有限公司	国有法人	13.06	137,143,800	0	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	2.76	29,000,000	-2,004,108	0	无
南京高科置业有限公司	境内非国 有法人	1.43	15,000,000	0	0	无
中国建设银行一上投摩根阿尔 法股票型证券投资基金	其他	1.40	14,689,212	14,689,212	0	无
中国平安人寿保险股份有限公 司一传统一普通保险产品	其他	1.29	13,557,857	13,557,857	0	无

中国建设银行—鹏华价值优势股票型证券投资基金	其他	1.05	11,008,200	-6,991,800	0	无
中国平安财产保险股份有限公司—传统—普通保险产品	其他	0.81	8,554,651	8,554,651	0	无
中国建设银行股份有限公司—博时策略灵活配置混合型证券投资基金	其他	0.76	7,999,910	7,999,910	0	无
裕阳证券投资基金	其他	0.57	5,999,991	5,999,991	0	无
前十名无限售条件股东持股情况						
股东名称		持有无限售条件股份的数量		股份种类及数量		
南京栖霞建设集团有限公司		339,420,600		人民币普通股		
南京新港高科技股份有限公司		137,143,800		人民币普通股		
中国工商银行—易方达价值成长混合型证券投资基金		29,000,000		人民币普通股		
南京高科置业有限公司		15,000,000		人民币普通股		
中国建设银行—上投摩根阿尔法股票型证券投资基金		14,689,212		人民币普通股		
中国平安人寿保险股份有限公司—传统—普通保险产品		13,557,857		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		11,008,200		人民币普通股		
中国平安财产保险股份有限公司—传统—普通保险产品		8,554,651		人民币普通股		
中国建设银行股份有限公司—博时策略灵活配置混合型证券投资基金		7,999,910		人民币普通股		
裕阳证券投资基金		5,999,991		人民币普通股		
上述股东关联关系或一致行动的说明		前十大股东和前十大流通股东中，南京新港高科技股份有限公司系南京高科置业有限公司的控股股东；中国建设银行股份有限公司—博时策略灵活配置混合型证券投资基金、裕阳证券投资基金均为博时基金管理有限公司旗下的基金；其他股东间未知是否存在关联关系或属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》规定的一致行动人。				

2、控股股东及实际控制人情况

(1) 控股股东及实际控制人具体情况介绍

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

(2) 控股股东情况

○ 法人

单位：元 币种：人民币

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

(3) 实际控制人情况

○ 法人

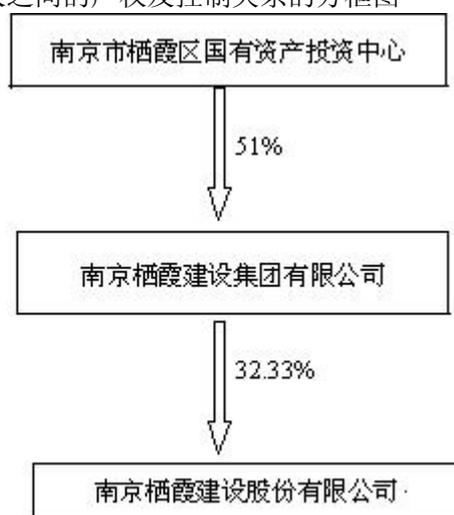
单位：元 币种：人民币

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

(4) 控股股东及实际控制人变更情况

本报告期内公司控股股东及实际控制人没有发生变更。

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



2、其他持股在百分之十以上的法人股东

单位:元 币种:人民币

法人股东名称	法定代表人	成立日期	主要经营业务或管理活动	注册资本
南京新港高科技股份有限公司	徐益民	1992 年 7 月 8 日	高新技术产业投资、开发;市政基础设施建设、投资及管理(市政公用工程施工总承包二级);土地成片开发;建筑安装工程;商品房开发、销售;物业管理;国内贸易;工程设计;咨询服务。污水处理、环保项目建设、投资及管理。	516,218,832

五、董事、监事和高级管理人员

(一) 董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

单位：股

姓名	职务	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	变动原因	报告期内从公司领取的报酬总额(万元)(税前)	是否在股东单位或其他关联单位领取报酬、津贴
陈兴汉	董事长	女	65	2009 年 1 月 21 日	2012 年 1 月 20 日	0	0		123.83	否
江劲松	董事、	男	43	2009 年 1 月 21 日	2012 年 1 月 20 日	0	0		121.15	否

	总裁									
范业铭	董事、常务副总裁	男	48	2009年1月21日	2012年1月20日	0	0		86.2	否
徐益民	董事	男	49	2009年1月21日	2012年1月20日	0	0			是
王跃堂	独立董事	男	48	2009年1月21日	2012年1月20日	0	0		5	否
沈坤荣	独立董事	男	48	2009年1月21日	2012年1月20日	0	0		4.1	否
李启明	独立董事	男	48	2009年1月21日	2012年1月20日	0	0		4.1	否
李云	监事会主席	男	59	2009年1月21日	2012年1月20日	0	0		31.59	否
徐水炎	监事	男	48	2009年1月21日	2012年1月20日	4,500	4,500			是
陆阳俊	监事	男	40	2009年1月21日	2012年1月20日	0	0			是
干泳星	副总裁兼总会计师	女	54	2009年1月21日	2012年1月20日	0	0		58	否
王建优	副总裁兼董事会秘书	男	48	2009年1月21日	2012年1月20日	0	0		63	否
合计	/	/	/	/	/	4,500	4,500	/	496.97	/

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

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

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

徐益民：五年来一直担任南京新港高科技股份有限公司董事长兼总经理。

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

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

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

李 云：2005 年 12 月 23 日至今任公司监事会主席。

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

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

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

王建优：2005 年 12 月 23 日起至今任副总裁兼董事会秘书。

(二) 在股东单位任职情况

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

		总经理			
陆阳俊	南京新港高科技股份有限公司	副总经理、财务总监	2009年11月8日	2012年11月7日	是
李云	南京栖霞建设集团有限公司	监事会主席	2007年11月6日		否

在其他单位任职情况

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

		兼总经理			
李云	南京万辰创业投资有限责任公司	监事长			否
徐水炎	南京星叶中心会所有限公司	董事			否
徐水炎	南京万辰创业投资有限责任公司	董事			否
徐水炎	南京栖霞建设集团建材实业有限公司	董事			否
徐水炎	苏州栖霞建设有限责任公司	董事			否
徐水炎	南京东方房地产开发有限公司	董事			是
徐水炎	南京东方建设监理有限公司	董事			否
徐水炎	南京金港房地产开发有限公司	董事			否
徐水炎	南京栖霞建设集团建筑设计有限公司	董事			否
徐水炎	无锡锡山栖霞建设有限公司	董事			否
徐水炎	无锡栖霞建设有限公司	监事			否
徐水炎	南京栖云置业顾问有限公司	董事长			否
徐水炎	苏州卓辰置业有限公司	董事			否
徐水炎	南京卓辰投资有限公司	监事			否
徐水炎	南京迈燕房地产开发有限公司	董事			否
徐水炎	南京星叶门窗有限公司	董事			否
徐益民	南京高科置业有限公司	董事长			否
徐益民	南京仙林康乔房地产开发有限公司	董事长			否
徐益民	南京高科新创投资有限公司	董事长			否
徐益民	南京臣功制药有限公司	董事长			否
徐益民	南京高科园林工程有限公司	董事			否
徐益民	南京高科建设发展有限公司	董事			否
徐益民	南京高科水务有限公司	董事			否
徐益民	南京高科物业管理有限公司	董事			否
徐益民	南京新港医药有限公司	董事			否
徐益民	南京先河制药有限公司	董事			否
徐益民	南京臣功药业有限公司	董事			否
徐益民	南京栖霞建设仙林有限公司	董事			否
徐益民	苏州栖霞建设有限责任公司	董事			否
徐益民	南京银行股份有限公司	董事			否
徐益民	南京 LG 新港显示有限公司	董事			否
徐益民	南京瑞科方圆显示技术有限公司	董事			否
陆阳俊	南京港湾工程监理事务所有限公司	监事			否
陆阳俊	南京高科新创投资有限公司	监事			否
陆阳俊	南京高科园林工程有限公司	监事			否
陆阳俊	南京高科建设发展有限公司	董事			否
陆阳俊	南京高科水务有限公司	监事			否
陆阳俊	南京高科物业管理有限公司	监事			否
陆阳俊	南京新港医药有限公司	监事			否
陆阳俊	南京先河制药有限公司	监事			否
陆阳俊	南京臣功药业有限公司	监事			否
陆阳俊	南京华新有色金属有限公司	监事			否
王跃堂	南京大学管理学院	副院长			是
王跃堂	宝胜科技创新股份有限公司	独立董事			是
沈坤荣	南京大学经济学院	副院长			是
沈坤荣	苏宁电器股份有限公司	独立董事			是
李启明	东南大学建设与房地产系	系主任			是

李启明	东南大学建设与房地产研究所	所长			是
李启明	江苏凤凰置业投资股份有限公司	独立董事			是
干泳星	南京万辰创业投资有限责任公司	董事			否
干泳星	南京栖霞建设集团建材实业有限公司	监事			否
干泳星	南京栖霞建设仙林有限公司	董事			否
干泳星	无锡锡山栖霞建设有限公司	监事			否
干泳星	苏州栖霞建设有限责任公司	监事			否
干泳星	无锡栖霞建设有限公司	董事			否
干泳星	南京栖霞建设集团科技发展有限公司	监事			否
王建优	南京万辰创业投资有限责任公司	董事			否
王建优	南京栖霞建设集团科技发展有限公司	监事			否
王建优	南京栖霞建设仙林有限公司	监事			否
王建优	苏州卓辰置业有限公司	监事			否
王建优	南京迈燕房地产有限公司	监事			否
王建优	南京兴隆房地产开发有限公司	董事			否

(三) 董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序	本公司独立董事津贴由董事会拟定初步方案，最终由股东大会决议确定；本公司高级管理人员报酬由董事会研究决定。
董事、监事、高级管理人员报酬确定依据	独立董事报酬的确定依据是行业和上市公司的平均水平以及其履行职责的工作量；职工代表监事报酬的确定依据其所担任的岗位重要性。公司董事、高级管理人员报酬确定依据其所担任的岗位重要性、年度业绩完成情况。
董事、监事和高级管理人员报酬的实际支付情况	报告期内，公司共支付董事、监事和高级管理人员报酬 496.97 万元。

(四) 公司董事、监事、高级管理人员变动情况

本报告期内公司无董事、监事、高管人员变动。

(五) 公司员工情况

截止 2010 年 12 月 31 日，公司及控股子公司共有在册人员 1043 人。

1、其中房地产开发系统共有员工 223 人，平均年龄 32 岁，平均司龄 6 年。

房地产开发系统员工结构如下

(1) 专业构成

专业类别	人数
管理人员	38
工程技术人员	117
财务人员	21
营销人员	34
其他	13

(2) 教育程度情况

教育类别	人数
博士	2
硕士、研究生	29
本科	134
大专	46
中专及以下	12

2、物业管理系统共有员工 820 人，物业员工学历构成如下：硕士占 0.1%，本科占 1.3%，大专占 3%，大专以下占 95.6%。大专及其以上学历占物业总人数的 4.4%。

六、公司治理结构

(一) 公司治理的情况

报告期内，公司严格按照《公司法》、《证券法》和中国证监会、上海证券交易所有关法律、法规及规定，规范运作，不断提升公司治理水平和信息披露透明度。并结合公司实际，进一步建立健全各项规章制度，修订了《信息披露管理办法》，并于 2010 年 2 月 9 日经公司四届十四次董事会议审议通过。

公司法人治理结构的实际情况与中国证监会发布的有关上市公司治理的规范性文件不存在差异。

公司治理的主要方面如下：

1、关于股东与股东大会

报告期内，公司召开 1 次年度股东大会和 5 次临时股东大会。公司股东大会的召集、召开等相关程序完全符合《公司章程》及《股东大会议事规则》的相关规定，公司能够确保所有股东尤其是中小股东的合法权益，对关联交易严格按规定的程序进行，关联股东在表决时采取回避原则，保证关联交易符合公平、公正、公开、合理的原则。

2、关于董事与董事会

公司董事会由 7 名董事组成，其中独立董事 3 名，董事会、董事会专门委员会和独立董事的构成符合相关法律法规的规定，人员结构合理，决策机制科学。报告期内，公司共召开 11 次董事会。公司董事会专门委员会通过及时地与会计师事务所的沟通与协调，充分发挥了董事会审计委员会在定期报告相关工作中的监督作用。报告期内，各位董事勤勉尽责，认真审议董事会和股东大会的各项议案，并提出合理有效的建议。

3、关于监事与监事会

公司监事会由 3 名监事组成，其中一名为职工监事，并设置专职的监事会主席，公司监事会的人数和人员构成符合相关法律、法规和《公司章程》的要求。报告期内，公司共召开 4 次监事会。除监事会日常工作外，全体监事全程列席公司的董事会，及时全面掌握公司的经营情况，对董事会和管理层进行监督。公司监事能够认真履行自己的职责，能够本着为股东负责的态度，定期或不定期地对公司财务情况、募集资金实际投入情况、关联交易情况和公司董事及高级管理人员履行职责的合法合规性等进行监督。

4、关于信息披露与透明度

公司按照《公司法》、《上海证券交易所股票上市规则》及《公司章程》等相关规定，真实、准确、完整、及时、公平地披露信息。公司不断完善投资者关系管理工作，严格信息披露，确保信息披露真实、准确、完整、及时、公平。公司通过设立网站、接待股东来访、回答股东电话咨询和传真、现场参观等多种方式加强与投资者的沟通。公司指定《中国证券报》、《上海证券报》和《证券时报》为公司信息披露报纸，使所有股东都有平等的机会获得信息。

5、关于控股股东与上市公司的关系

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

(二) 董事履行职责情况

1、董事参加董事会的出席情况

董事姓名	是否独立董事	本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议
陈兴汉		11	4	7	0		
江劲松		11	4	7	0		
范业铭		11	4	7	0		
徐益民		11	4	7	0		
王跃堂	是	11	4	7	0		
沈坤荣	是	11	4	7	0		
李启明	是	11	3	7	1		

年内召开董事会会议次数	11
其中：现场会议次数	4
通讯方式召开会议次数	7
现场结合通讯方式召开会议次数	0

2、 独立董事对公司有关事项提出异议的情况

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

3、 独立董事相关工作制度的建立健全情况、主要内容及独立董事履职情况

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

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

	是否独立完整	情况说明	对公司产生的影响	改进措施
业务方面独立完整情况	是	本公司业务结构完整，具有独立完整的房地产开发业务体系，从项目立项、土地储备、规划设计、工程施工、材料采购、销售、物业管理等各环节的运作，均不存在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业直接或间接干预公司经营运作的情形。控股股东已按承诺避免同业竞争。		
人员方面独立完整情况	是	公司董事长陈兴汉兼任控股股东董事、总裁江劲松兼任控股股东董事长，但均未在控股股东处领取薪酬。其余高级管理人员均专职在本公司工作并领取薪酬，均独立于控股股东、实际控制人及其控制的其他企业，本公司建立了独立的人事档案、人事聘用和任免制度以及考核、奖惩制度，与全体员工签订了劳动合同，建立了独立的工资管理、福利与社会保障体系。		
资产方面独立完整情况	是	本公司的资产独立完整、权属清晰，公司的控股股东、实际控制人及其控制的其他企业不存在占用公司的资金、资产和其他资源的情况。		
机构方面独立完整情况	是	公司根据自身发展需要建立了完整独立的内部组织结构和职能体系，各部门之间职责分明、相互协调，成为完全独立运行的机构体系。公司的董事会、监事会及其他内部机构独立运作。控股股东、实际控制人及其控制的其他企业未以任何形式影响公司经营管理的独立性。		
财务方面独立完整情况	是	公司具有规范的财务会计制度和财务管理制度，建立了独立的财务核算体系，独立做出财务决策和安排；公司的财务与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业严格分开，独立核算，控股股东及实际控制人依照《公司法》、《公司章程》等规定行使股东权利，不超越合法程序涉及公司正常财务管理与会计核算；公司财务机构独立，财务负责人和财务人员均由公司独立聘用和管理；公司拥有独立的银行帐户，独立办理纳税登记，独立申报纳税。		

(四) 公司内部控制制度的建立健全情况

<p>内部控制建设的总体方案</p>	<p>本公司内部控制的目标是：合理保证企业经营管理合法合规、资产安全、财务报告及相关信息真实完整，提高经营效率和效果，促进企业实现发展战略。内部控制存在固有局限性，故仅能对达到上述目标提供合理保证；而且，内部控制的有效性亦可能随公司内、外部环境及经营情况的改变而改变。本公司内部控制设有检查监督机制，内控缺陷一经识别，本公司将立即采取整改措施。本公司建立和实施内部控制制度时，考虑了财政部《企业内部控制基本规范》规定的内部环境、风险评估、控制活动、信息与沟通、内部监督等五项要素。公司一直以来遵循《公司法》、《证券法》等法律、法规以及中国证监会和证券交易所的规章、制度，并结合公司实际情况，建立起了符合现代企业制度要求的完善的法人治理结构。公司制定了《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、《董事会下设委员会议事规则》、《独立董事制度》、《总裁工作细则》、《董事会秘书工作细则》等一系列公司治理制度和议事规则。公司董事会下设审计委员会、投资决策委员会、提名和薪酬委员会、投资者关系委员会，除投资者关系委员会外均由独立董事担任主席。股东大会、董事会、监事会与经理层按照制度规定认真行使法定职权，科学决策，各机构之间权责分明、各司其职、有效制衡、协调运作。</p>
<p>内部控制制度建立健全的工作计划及其实施情况</p>	<p>为促进公司持续、健康、稳定发展，实现经营目标，公司高管层、中层以及业务层的核心人员开展风险评估讨论会，结合不同发展阶段和业务拓展情况，对公司进行全面风险评估，动态进行风险识别和风险分析，并提出了风险应对措施和策略。在内控体系建立健全过程中，公司坚持风险导向原则，在风险评估的基础上再梳理重大业务流程及确定重点业务单位（如房产开发、销售收款、物业管理等），设计关键控制活动，并对其执行情况进行持续评价及跟踪。</p>
<p>内部控制检查监督部门的设置情况</p>	<p>公司董事会负责内部控制的建立健全和有效实施。董事会下设审计委员会，审计委员会负责审查企业内部控制，监督内部控制的有效实施和内部控制自我评价情况，协调内部控制审计及其他相关事宜等。监事会对董事会建立与实施内部控制进行监督。经理层负责组织领导企业内部控制的日常运行。公司设有审计法务部，审计法务部直接向审计委员会汇报工作，保证了审计法务部机构设置、人员配备和工作的独立性。公司审计法务部负责具体组织协调内部控制的建立、实施及日常管理工作，推进内控体系的建立健全。</p>
<p>内部监督和内部控制自我评价工作开展情况</p>	<p>公司已经建立起涵盖股份公司和子公司的监督检查体系，通过日常检查及专项检查，并聘请第三方对各业务领域的内部控制执行情况进行检查和评估，保证内控执行质量。同时，公司不断加强内部廉政制度建设。公司还编制了包含各业务流程的《内部控制手册》，对员工和管理层执行内部控制起到指导作用。</p>
<p>董事会对内部控制有关工作的安排</p>	<p>董事会及下设的各个委员会根据公司生产经营情况，不定期召开会议，了解公司情况，听取管理层的经营分析汇报，从总体上推动了公司内部控制体系的良性运行；审计委员会定期或不定期听取公司各项内控制度和流程的执行情况；监事会不定期审核公司生产经营情况，监督在此过程中公司治理及生产经营中产生的相关问题，并就其与董事会、高管层进行沟通；公司董事会每年审查公司内部控制的自我评价报告，并提出健全和完善的意见。</p>
<p>与财务报告相关的内部控制制度的建立和运行情况</p>	<p>公司按照财务通则的要求，建立了一系列财务管理制度，规范了财务管理流程，日常财务管理完全依据行之有效的管理制度进行，授权、签章等内部控制环节得到了有效执行。同时在财务人员配备、各主要会计处理程序等诸多方面做了大量工作。</p>
<p>内部控制存在的缺陷及整改情况</p>	<p>报告期内，公司内部控制体系的设计和符合《上海证券交易所内部控制指引》和相关监管部门的要求，未发现本公司存在内部控制设计或执行方面的重大缺陷。董事会认为，自本年度 1 月 1 日起至本报告期末止，本公司内部控制制度健全、执行有效。但内控建设是长期工作，由于内部控制固有的局限性，特别是近年</p>

来宏观环境、政策法规持续变化，可能导致原有控制活动不适用或出现错误，对此公司将及时进行内部控制体系的补充、完善和优化，以保障公司战略和经营目标的实现。

(五) 公司披露了内部控制的自我评价报告和履行社会责任的报告

披露网址：www.sse.com.cn

1、公司是否披露内部控制的自我评价报告：是

2、公司是否披露了审计机构对公司内部控制报告的核实评价意见：否

(六) 公司建立年报信息披露重大差错责任追究制度的情况

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

七、股东大会情况简介

(一) 年度股东大会情况

会议届次	召开日期	决议刊登的信息披露报纸	决议刊登的信息披露日期
2009 年度股东大会	2010 年 3 月 5 日	《中国证券报》、《上海证券报》和《证券时报》	2010 年 3 月 6 日

(二) 临时股东大会情况

会议届次	召开日期	决议刊登的信息披露报纸	决议刊登的信息披露日期
2010 年第一次临时股东大会	2010 年 1 月 29 日	《中国证券报》、《上海证券报》和《证券时报》	2010 年 1 月 30 日
2010 年第二次临时股东大会	2010 年 7 月 20 日	《中国证券报》、《上海证券报》和《证券时报》	2010 年 7 月 21 日
2010 年第三次临时股东大会	2010 年 8 月 17 日	《中国证券报》、《上海证券报》和《证券时报》	2010 年 8 月 18 日
2010 年第四次临时股东大会	2010 年 10 月 9 日	《中国证券报》、《上海证券报》和《证券时报》	2010 年 10 月 10 日
2010 年第五次临时股东大会	2010 年 12 月 21 日	《中国证券报》、《上海证券报》和《证券时报》	2010 年 12 月 22 日

八、董事会报告

(一) 市场环境变化与管理层的看法

报告期内，随着国家信贷政策的收紧和房地产调控政策的高密度出台，全国商品房销售金额和销售面积与 2009 年相比增速均明显回落。其中，房地产市场发育程度最高的东部地区受调控政策的影响最大。以江苏省为例，虽然商品房销售价格同比仍有明显上涨，但从房价全年走势看，上涨势头已得到有效遏制，由于 09 年同期基数较高和政策变化等因素，全年商品房销售面积同比下降了 5.49%。具体到公司项目所在地，南京、苏州、无锡三地商品房销售面积同比分别下降了 30.67%、33.35%和 0.03%（本数据来源为江苏省统计局）。

表 1 全省及南京、无锡、苏州房地产开发 2010 年 1~12 月与 2009 年同期各项数据对比表

地区	房地产开发投资			房屋施工面积			房屋竣工面积		
	2009 年	2010 年	增幅%	2009 年	2010 年	增幅%	2009 年	2010 年	增幅%
南京	595.68	748.35	25.63	4366.07	4517.97	3.48	1422.53	1039.57	-26.92
无锡	463.37	611.76	32.02	3260.25	4474.59	37.25	677.52	1001.65	47.84
苏州	724.34	935.8	29.19	6929.95	8019.55	15.72	1488.1	1594.7	7.16
全省	3338.58	4301.85	28.85	29802.55	35063.76	17.65	7706.55	8265.61	7.25

(数据来源于江苏省统计局)

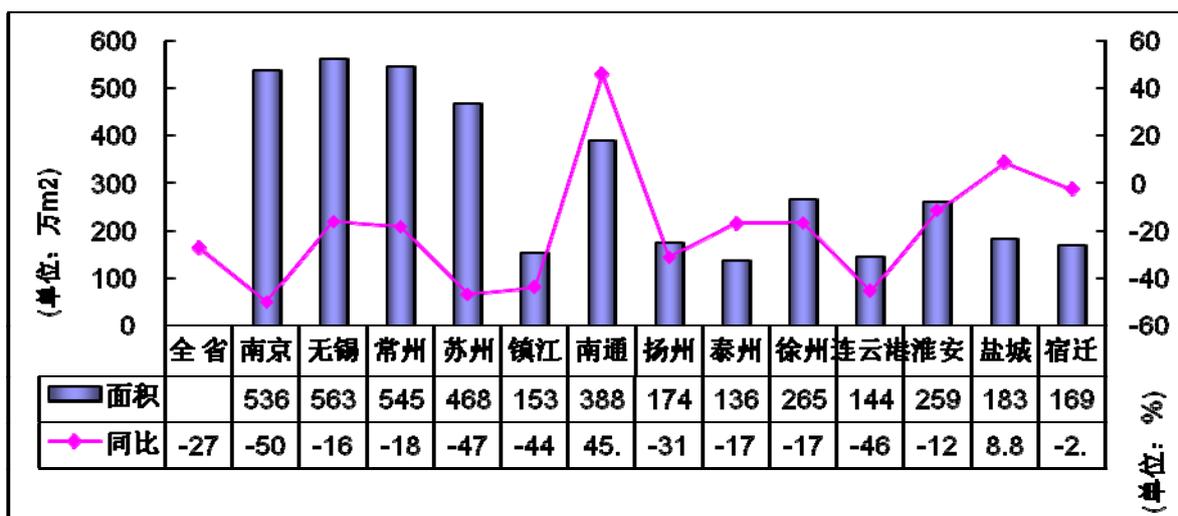


图 2 2010 年 1-12 月省辖市市区商品住宅实际登记销售面积及其同比变化

(数据来源于江苏省建设厅)

在多重因素的刺激下，房地产行业于 2009 年迅速反弹。2010 年伊始，“国五条”政策出台；随后，4 月 17 日，“国十条”出台；9 月 29 日，“二次调控”政策以国务院办公厅政策新闻稿形式出现，行业限购政策的正式出台，表明了政府调控力度的进一步加大。至此，政策调控贯穿了 2010 年全年。2011 年 1 月 26 日，更为严厉的“新国八条”问世，进一步落实地方政府责任，提出加大保障性安居工程建设力度、2011 年全国建设保障性住房和棚户区改造住房将达到 1000 万套的目标，并在十二五期间建成 3600 万套保障性住房的新规划，调整税收政策，强化差别化住房信贷政策，严格了住房用地供应管理等，同时，明确肯定了“限购令”对遏制房地产投机需求所发挥的作用。1 月 27 日，重庆和上海两地出台房产税试点方案。随后，北京等城市陆续出台以限购令为主的细则。

在实行了长达两年的“适度宽松”政策后，2010 年四季度，在 CPI 高企的压力下，央行密集调整货币政策，10 月，央行首度加息，并在 2010 年 12 月、2011 年 2 月和 4 月连续三次加息。此外，央行在五个月内持续上调存款准备金率，银行存款准备金率达到历史最高。央行收紧流动性和防范通胀预期的行为，标志着继 2008 年后，中国再次进入加息周期。

综上所述，本轮调控除了在通胀压力下采取常规性的加息等信贷手段外，还进一步深化了政策的力度和范围，各大城市新增了“限购令”等行政手段和房产税等税收手段，并从加大土地供应和保障房建

设的角度解决市场供求矛盾。

管理层认为，来自于政策层面的组合拳和货币层面的紧缩效应，使得大中城市 2009 年快速上涨的房价和市场投机行为得到了有效的控制，房地产行业进入了良性发展的轨道；中央经济工作会议提出要形成符合国情的保障房体系和商品房体系，预示着政府着力于从根本上解决房地产供需矛盾的决心，房地产行业将面临重新定位，这将对房地产行业的健康发展产生积极而深远的影响。

管理层认为，尽管短期房地产行业面临着来自于政策调控和货币资金不确定性的影响。但是，管理层依然保持对房地产发展趋势长期看好的观点，这是由两个方面决定的，一方面，十二五规划提出了国民经济增速年均 7% 的目标，增速放缓，但将实施扩大内需的战略，充分挖掘内需的巨大潜力，房地产行业的作用不容忽视，同时，中国经济的持续发展和由此带来的城镇化进程，城镇常住人口快速增加、旧城改造和棚户区改造催生了大量的刚性需求和改善性需求；另一方面，人民币升值和通胀预期，仍会产生合理的投资性需要。

管理层认为，目前中国的商品房体系主要解决了中高收入阶层的住宅需求，中低收入人群，包括新进入城市人群，不可能完全通过商品房市场解决住房问题，绝大部分只能依赖于政府的保障房建设。保障房建设的大举推进，将加快保障房体系和商品房体系的形成，使房地产行业进入良性发展的轨道。伴随着城镇化水平的不断提高，为维持住宅的供需平衡，最起码，在十二五期间，保障房规模也将保持稳定增长。管理层认为，公司积极介入保障房建设，不仅是作为企业公民必须履行的社会责任，还是拓展自身业务的重要领域。

管理层认为，在限购令更严格的一线城市，房地产行业的形势将更为严峻。二三线城市，政策相对温和，影响较小。在多变的市场形势下，公司继续保持稳健的经营风格，拓展多渠道的融资能力，并审时度势、以多元化的方式逆周期增加土地储备，将有效地提升企业的抗风险能力。

（二）报告期内经营情况回顾

1、报告期内总体经营情况

报告期内，公司继续坚持区域化发展，完善“开发与持有并举、开发与投资并举、开发与产业并举”的发展战略，积极介入保障房建设，拓展多种投资模式，加快商业地产的开发力度。

报告期内，在严厉的政策调控影响下，公司积极应对市场变化，科学合理地制定销售策略和定价策略，公司的星叶品牌住宅在区域内仍然保持较高的认可度，全年合同销售金额达到 20.24 亿元，合同销售面积 14.98 万平方米，回笼资金约 21.14 亿元，房价稳中有升。

报告期内，公司继续秉承以往审慎、灵活的策略，以南京为重点，积极参与一级市场的土地开发。2010 年 12 月，公司与南京浦口新城开发建设指挥部签订战略合作协议，受托参与浦口新城 1000 亩土地的一级开发建设，内容包括土地整理、市政基础设施建设、市政配套设施建设、保障安置住房建设等。这将充分发挥公司品牌优势、资金优势和资源整合优势，并为积极参与浦口新城房产项目开发赢得了先机。

报告期内，公司承建的南京幸福城保障房项目前期工作进展顺利。幸福城保障房项目是南京市重

点民生工程。为贯彻市保障房建设指挥部提出的“高起点、高标准、高速度、高品质、低成本”建设要求，公司一方面抽调优秀的技术和管理骨干组成强有力的项目建设班子，统筹安排前期和施工进度，尽最大努力完成各项证照的办理；另一方面充分借助华中科技大学、东南大学、同济大学和专业地产策划顾问公司等外脑资源，进行项目建设管理体制机制的创新，规划设计方案的优化，以及商业配套设施营运和后期物业管理的统一策划，不仅保证了项目建设的高品质，而且大大加快了项目建设的进度，得到了各级领导的一致好评。通过该项目建设，公司在总结提升原有保障房建设经验的基础上，形成了一整套基于项目总控和工程价值理论的项目管理制度，提出了“有限总价全寿命周期低碳住宅”的独特建设理念，完善了项目管理信息平台，显著提升了四节一环保技术的集成应用水平和成本控制能力，进一步强化了公司在国内保障房建设领域的竞争优势和良好声誉，为公司在今后几年里获取更多的保障房项目，进一步优化产品结构、化解政策和市场风险奠定了坚实的基础。截至 2011 年 3 月 31 日，该项目“四证”已领取，住宅部分 100 万平方米已全面开工建设，且 80%的住宅已被预订。

报告期内，公司以股权受让的方式，取得南京电子网板科技股份有限公司 50%的股权。该项目为南京市 2010 年污染搬迁项目，旧厂区占地约 170 亩，地块性质为二类居住用地，预计可建面积 22 万多平方米。目前该公司已完成新厂区的搬迁，新厂区位于南京经济开发区，占地约 120 亩。该公司通过引进韩国先进导电膜生产技术（填补国内空白），完成产品升级。旧厂区已由南京市国土部门收储，作为住宅用地进入市场拍卖环节。

报告期内，公司完成了对南京华德美居购物中心有限公司旗下的百安居栖霞店的物业收购工作，该项目占地约 60 亩，现有商场建筑面积约 2.7 万平方米，目前为商业用地。随着城市化进程的推进，该项目所处地段的商业优势突显，市场价值得到广泛关注。该项目的成功收购，一方面增加了公司持有物业的规模，另一方面，也为公司在该地块建设更大规模商业用房奠定基础。

报告期内，广东棕榈园林股份有限公司在深交所成功上市，截至本报告期末，公司持有其 1392 万股，初始投资成本为 2100 万元，投资收益相当可观。

报告期内，面对不断收紧的信贷政策，公司凭借稳健的经营风格、远低于行业平均水平的资产负债率、优良的企业资信，以及保障房占据较大比重的符合政策导向的产品结构，继续得到金融机构的大力支持。公司一直以来被评为“AAA”资信等级，目前仍有 10 亿元授信额度未用。与此同时，公司进一步加大资金管控力度，进一步拓宽融资渠道，努力降低融资成本，继续保持资金使用的高效率，从财务层面为公司持续健康发展提供了有力的保证。

报告期内，公司共实现营业收入 31.41 亿元，同比上年增长 42.65%；实现利润总额 6.05 亿元，比上年增长 52.42%；实现归属于母公司所有者的净利润 2.84 亿元，比上年增长 27.4%；每股收益 0.27 元。截至 2010 年 12 月 31 日，公司总资产 97.6 亿元，比上年增长 8.14%；归属于母公司所有者权益 37.22 亿元，比上年增长 37.33%。公司经营稳健，合并报表资产负债率为 56.19%，若不考虑预收账款未结算的影响，资产负债率为 50.80%。

报告期内，公司三项费用合计 13,826 万元，占主营收入的比率仅为 4.40%，三项费用及占主营业务的比率远低于同行业平均水平。公司在加强产品成本控制的同时，特别注重了期间费用，尤其是销售

费用与管理费用的管理与控制，以便提高整体管理水平，全方位控制成本费用，提高经营效益。公司在产品生产和经营管理中，实现标准化，实施规范化、程序化管理，提高管理效率，从而降低了管理费用。另外，公司的“星叶”商标的品牌效应突出，加上销售环节的控制，节省了大量的销售费用等支出。

报告期内，公司短期负债较低，各项目无土地出让金支付压力，“幸福城”保障房项目目前已四证齐全，相关税费已悉数缴纳，公司抵御风险的能力较强。

2、主营业务及其经营情况分析

(1) 主营业务分行业、产品情况

分行业或分产品	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年同期增减 (%)	营业成本比上年同期增减 (%)	毛利率比上年同期增减 (%)	结算面积 (万平方米)
行业							
房地产开发经营	3,086,408,098.73	2,074,709,487.48	32.78	43.34	52.70	减少 4.12 个百分点	34.96
产品							
上城风景二期	557,296,514.00	477,137,513.29	14.38	/	/	/	7.63
栖园	316,174,517.4	154,196,963.65	51.23	-47.63	-58.67	增加 13.03 个百分点	1.65
东方天郡	282,002,630.00	141,848,403.75	49.7	-58.1	-69.54	增加 18.9 个百分点	2.13
枫情水岸	531,471,873.95	303,337,668.44	42.92	394.26	439.06	减少 4.75 个百分点	5.64
自由水岸	602,533,039.37	433,919,259.86	27.98	276.12	292.86	减少 3.07 个百分点	7.03
瑜憬湾	668,420,118.00	490,324,488.91	26.64	196.84	223.94	减少 6.14 个百分点	8.57

(2) 主营业务分地区情况

地区	营业收入	营业收入比上年增减 (%)
南京	1,283,983,067.41	-22.66
苏州	1,134,004,913.32	323.57
无锡	668,420,118.00	196.84

(3) 主要项目开发、销售进度情况

2010 年公司主要项目开发情况

单位：万平方米

项目名称	位置	权益	占地面积	规划建筑面积	2010 年开工面积	2010 年竣工面积	截至 2010 年末累计竣工面积
南京							
上城风景一期北片	南京市栖霞区	75%	2.02	3.61	0	0	0
上城风景二期	南京市栖霞区	100%	5.80	11.14	0	11.14	11.14
百水芊城二期	南京市栖霞区	100%	11.12	16.56	7.7	8.86	8.86
栖庭 (奥体 B5)	南京市建邺区	100%	2.04	7.82	0	0	0
仙林 G84 号地块	南京仙林大学城	100%	10.47	23.55	0	0	0
兴卫村项目	南京市栖霞区	51%	0.87	2.47	2.47	0	0

幸福城(西花岗保障房项目)	南京市栖霞区	100%	43.07	116.32	0	0	0
南京合计			75.39	181.47	10.17	20.00	20.00
苏州							
栖庭(2009-B-71 地块)	苏州工业园区	100%	5.11	13.71	0	0	0
苏州合计			5.11	13.71	0	0	0
无锡							
瑜憬湾	无锡市滨湖区	70%	23.86	56.49	8.88	10.44	28.47
无锡栖园	无锡市滨湖区	70%	11.26	23.98	6.05	0	0
东北塘地块	无锡市锡山区	100%	29.51	68.40	0	0	0
无锡合计			64.63	148.87	14.93	10.44	28.47
总合计			149.10	344.05	25.10	30.44	48.47

注: ①因前期规划设计方案的调整, 仙林 G84 号地块、无锡栖园和无锡东北塘地块未能按年初计划开工。

②根据市场销售情况, 无锡瑜憬湾项目加快开发进度, 较年初计划提前竣工 10.44 万平方米。

③因商业用房装修, 上城风景一期北片竣工时间推迟。

④因南京栖庭项目交付标准由毛坯调整为精装修, 竣工时间相应顺延。

2011 年主要项目开竣工情况

单位: 万平方米

项目名称	位置	权益	占地面积	规划建筑面积	2011 年计划开工面积	2011 年计划竣工面积	截至 2010 年末未开工面积
南京							
上城风景一期北片	南京市栖霞区	75%	2.02	3.61	0	3.61	0
百水芊城二期	南京市栖霞区	100%	11.12	16.56	0	7.7	0
栖庭(奥体 B5)	南京市建邺区	100%	2.04	7.82	0	7.82	0
仙林 G84 号地块	南京仙林大学城	100%	10.47	23.55	23.55	0	23.55
兴卫村项目	南京市栖霞区	51%	0.87	2.47	0	2.47	0
幸福城(西花岗保障房项目)	南京市栖霞区	100%	43.07	116.32	116.32	0	116.32
南京合计			69.59	170.33	139.87	21.6	139.87
苏州							
栖庭(2009-B-71 地块)	苏州工业园区	100%	5.11	13.71	13.71	0	13.71
苏州合计			5.11	13.71	13.71	0	13.71
无锡							
瑜憬湾	无锡市滨湖区	70%	23.86	56.66	0	8.22	0
无锡栖园	无锡市滨湖区	70%	11.26	23.98	11.83	0	17.93
东北塘地块	无锡市锡山区	100%	29.51	68.4	17.21	0	68.4
无锡合计			64.63	149.04	29.04	8.22	86.33
总合计			139.33	333.08	182.62	29.82	239.91

(4) 主要供应商\客户情况

报告期内, 本公司前五名供应商合计的采购额 131,757,764.72 元, 占本期采购总额的 51.43%; 本公司前五名客户合计的销售额 40,693,669.00 元, 占本期销售总额的 1.32%。

3、财务状况、经营成果和现金流量重大变化情况

(1) 资产构成同比发生变动的分析

单位：元 币种：人民币

项目	2010 年	2009 年	增减幅度 (%)	变化原因
应收账款	7,490,388.30	33,440,006.40	-77.60%	本期收回应收无锡置业担保公司公积金贷款。
预付账款	505,572,206.07	859,317,370.78	-41.17%	本期结转预付苏州土地款
可供出售金融资产	1,266,720,000	0.00		参股公司棕榈园林本期上市，由长期股权投资重分类至本科目，并按公允价值调整
长期股权投资	164,131,987.43	44,486,853.16	268.94%	本期收购网板公司 50% 的股权及将对棕榈园林的投资重分类至可供出售金融资产
投资性房地产	140,338,842.87	30,669,603.79	357.58%	本期新增百安居栖霞店
应付账款	174,218,862.40	389,854,208.50	-55.31%	本期支付南京栖霞、枫情水岸、自由水岸 (IALA 国际) 等项目结算工程款入
预收账款	1,069,147,309.05	2,055,092,168.59	-47.98%	本期枫情水岸二期、自由水岸 (IALA 国际) 二期、瑜憬湾二期和上城风景二期等竣工交付结转收入
应交税费	40,807,742.38	8,627,860.84	372.98%	本期销售收入增加
递延所得税负债	294,145,635.00	0.00		本期计提按公允价值调整的可供出售金融资产应缴纳的所得税
其他非流动负债	72,599,760.00	3,462,300.00	1996.87%	本期计提按公允价值调整的可供出售金融资产应缴纳的营业税金及附加
资本公积	1,911,405,858.19	1,026,468,953.19	86.21%	本期按公允价值调整可供出售金融资产

②经营成果及三费分析

单位：元 币种：人民币

项目	2010 年	2009 年	增减幅度 (%)	变化原因
营业收入	3,141,311,394.53	2,202,066,455.67	42.65%	本期枫情水岸二期、自由水岸 (IALA 国际) 二期、瑜憬湾二期和上城风景二期等竣工交付结转收入
营业成本	2,095,548,942.17	1,392,853,438.44	50.45%	本期销售的商品房面积增加
营业税金及附加	287,654,974.47	236,820,991.50	21.47%	本期销售收入增加
财务费用	28,795,451.48	63,225,550.82	-54.46%	本期开发产品平均余额减少，财务费用费用化比例降低
资产减值损失	13,497,497.89	2,130,454.81	533.55%	补提存货跌价准备
投资收益	-962,919.33	1,181,897.15	-181.47%	本期按权益法核算网板公司的亏损及棕榈园林本期分红较上年增加
所得税费用	154,214,035.18	100,194,888.78	53.91%	本期利润总额增加

③现金流量表同比发生变动的分析

单位：元 币种：人民币

项目	2010 年	2009 年	增减幅度 (%)	变化原因
销售商品、提供劳务收到的现金	2,169,850,595.77	4,014,784,318.53	-45.95%	报告期内，受市场调控影响，住宅成交量较上年度回落
经营活动产生的现金流量净额	264,575,010.25	1,408,073,182.55	-81.21%	报告期内，受市场调控影响，住宅成交量较上年度回落

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、无锡栖霞
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	268,392,168.88	115,555,811.60	38,708,088.33	16,046,341.93	12,090,396.42
南京栖霞建设物业有限公司	57,132,051.14	16,607,006.02	54,807,260.02	4,820,151.49	4,505,832.31
无锡栖霞建设有限公司	1,598,330,063.08	276,229,188.39	668,420,118.00	106,562,650.09	79,206,645.09
苏州栖霞建设有限责任公司	791,650,927.51	515,930,321.97	1,135,376,358.32	257,283,375.92	194,211,076.00
南京栖霞建设仙林有限公司	390,509,375.66	303,355,817.16	286,427,630.00	110,074,290.13	81,995,769.13
无锡锡山栖霞建设有限公司	1,105,431,087.37	49,009,570.31	0.00	-636,453.62	-492,975.04
苏州卓辰置业有限公司	624,928,629.37	49,760,222.77	0.00	-319,302.98	-239,777.23
南京卓辰投资有限公司	117,270,235.15	348,620.15	0.00	-12,854,012.13	-9,640,878.35
南京栖霞建设鑫南置业有限公司	20,068,464.66	20,051,348.49	0.00	68,464.66	51,348.49
南京迈燕房地产开发有限公司	125,359,183.55	50,009,966.41	0.00	49,371.49	36,818.61

5、投资情况

单位：万元 币种：人民币

报告期内投资额	17,100
投资额增减变动数	7,350
上年同期投资额	9,750
投资额增减幅度(%)	75.38

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。

6、公司管理回顾

报告期内，公司一如既往地贯彻区域内精耕细作的发展思路，继续坚持品牌战略为主导的思想，以市场为导向，力求准确定位客户群；以设计创新、户型优化和技术集成的方式，注重品牌优势，力求契合目标客户对住宅的消费需求；并在保证品质的前提下，力求严格控制项目建设成本，以实现公司利益与客户利益的双赢。

报告期内，公司全面建立了内部控制体系。该体系的运行，将及时评估和分析公司在战略执行、运营效率效果、财务报告、资产安全和合法合规方面的风险，将持续改善公司的风险管理水平，对进一步推进公司的规范化运作、尽可能地规避市场风险将产生积极而深远的影响。

报告期内，公司进一步提高对住宅主业上下游产业链的关注度，把握投资机遇，多途径寻找新的合作项目，以实现企业经营领域的新突破。

7、社会认同度

报告期内，公司在江苏省房协举办的 2009 年度江苏省房地产业综合实力 50 强企业评选中，名列 50 强第 2 名，继续保持在江苏省房地产行业的领先地位。

报告期内，公司以保障房项目为载体，大胆创新规划设计理念和项目建设管理体制，努力建设“有限总价全寿命周期低碳住宅”，这一做法不仅得到了保障房建设主管部门和业主的高度评价，也得到业内同行的广泛认可。

报告期内，南京所有项目主体验收优良率达 100%，其中，南京栖园、东方天郡共有 7 幢工程获得 2010 年度江苏省“扬子杯”，15 幢工程获 2010 年度“金陵杯”奖；上城风景二期共有 13 幢工程被评为“南京市优质结构工程”。

苏州公司的枫情水岸项目荣获“苏州 2009—2010 年度十大明星楼盘”和“2010 年苏州宜居楼盘”称号等殊荣，IALA 国际三组团获得苏州市优质工程“姑苏杯”奖，枫情水岸二期获得苏州优质装饰工程“天堂杯”奖。以上两个项目已成为苏州工业园区商品住宅的标杆。

无锡公司的瑜憬湾花园项目获得“无锡房地产十大标杆楼盘”和“2010 年度宜居楼盘奖”，4 幢工程获得无锡市优质工程“太湖杯”奖，瑜憬湾三期获得江苏省省级文明工地称号。

8、2011 年展望

2011 年，公司将在进一步提升房地产主业竞争力的基础上，继续贯彻“开发与持有并举，开发与投资并举，开发与产业并举”的经营思路，抢抓政策调整和市场波动带来的各种机遇，努力实现企业经营业绩的稳步增长。2011 年，公司计划全年新开工面积 182.62 万平方米，竣工面积 29.82 万平方米。计划全年实现合同销售金额不低于 40 亿元，费用总额不超过 1.8 亿元。

2011 年，公司一方面将继续顺应国家政策导向，积极投身于保障房和普通商品房项目建设，进一步提高保障房项目、中小户型中低价位普通商品房项目的建设比重。另一方面，继续专注于对中高端住宅市场的定位和“栖”系列品牌的培育，提升住宅品质。

2011 年，公司将确保 ISO9000 质量保证体系、ISO14000 环境管理体系和 OHSAS18000 职业健康与安全管理体系的高效运行，并通过全面升级信息平台、广泛应用项目总控和价值工程理论，把保障房项目建设

管理机制创新的成果推广到公司的商品房项目，使公司的项目管理能力和成本控制能力得到有效提升。

2011 年，公司将抓住房地产市场和土地市场调整带来的机遇，以不断提升的成本控制能力为依托，密切关注南京、苏州、无锡及周边地区土地市场动态，尤其是“限房价，竞地价”政策的执行情况，加强对省内经济发展水平较好、市场容量较大的城市的调研力度，努力获取更多新的土地储备；另一方面探索通过多元化的合作方式，最大限度的控制拿地成本、降低风险。

2011年，面对来自于宏观层面的不确定性，公司将继续推行审慎灵活的市场应对策略，根据市场控制开发节奏，并不断提高应变能力，灵活定价，大力推进楼盘销售，加快销售回款。将继续执行稳健的财务政策，与金融机构保持良好关系、强化资金管理。同时，公司持有的可供出售上市公司股权，提高了企业在复杂环境中应对风险的能力。

2011年，公司将继续推进浦口土地一级半开发项目，做好百安居栖霞店地块建设运营的前期准备工作，努力提升所属小区商业用房的运营水平。同时，在审慎稳健的前提下，公司将继续加大对外投资力度，择机扩大商业地产在公司资产的占比系数，逐步提高商业地产对公司利润的贡献率，为公司发展培育新的利润增长点。

2011年，公司将进一步提升内部管理的精细化水平，在内部董监事和高管中实施报酬与净资产收益率挂钩为主要特征的新的薪酬激励制度，不断增强对先进技术的集成与创新能力，进一步完善人才培养机制，持之以恒地推进企业文化建设，为公司的持续发展提供强大的内生动力。

9、公司是否披露过盈利预测或经营计划：否

10、公司是否编制并披露新年度的盈利预测：否

11、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	募集资金总额	本年度已使用募集资金总额	已累计使用募集资金总额	尚未使用募集资金总额	尚未使用募集资金用途及去向
2008	增发	99,676.8	21,557.69	97,786.15	2,238.14	专项账户活期存款

(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	募集资金拟投入金额	募集资金实际投入金额	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	变更原因及募集资金变更程序说明
南京栖霞(B5 地块)	否	30,000.0	28,557.01	否	项目尚未竣工		本年收到预售现金收入 32740 万元			
南京上城风景二期	否	30,000.0	24,871.7	否	已竣工		本年结算销售收入 55730 万元			

无锡瑜憬湾三期	是	30,000.0	0	否						
补充公司流动资金	否	9,676.8	9,676.80	是						
合计	/	99,676.8	62,657.85	/	/		/	/	/	/

南京栖霞项目的竣工时间由计划的 2009 年 12 月推迟到 2011 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由毛坯调整为精装修，装修工程需要一定时间，同时由于行业调控导致项目销售进度放慢，公司也主动调整了项目的装修进度。

(3) 募集资金变更项目情况

单位:万元 币种:人民币

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	未达到计划进度和收益说明
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。详见 2008 年 11 月 29 日登载于上海证券交易所网站 (www.sse.com.cn) 的《南京栖霞建设股份有限公司 2008 年第五次临时股东大会决议公告》。

(三) 陈述董事会对公司会计政策、会计估计变更、重大会计差错更正、重大遗漏信息补充以及业绩预告修正的原因及影响的讨论结果，以及对有关责任人采取的问责措施及处理结果

因工作人员疏忽，公司前期财务报告出现部分差错，公司在 2010 年度财务报告中更正如下：

2008 年 5 月，本公司“管理费用”科目列支已在“其他应付款—增发费用”科目预留的律师费 1,300,000 元，2010 年对此事项作为前期会计差错更正进行追溯调整，同时追溯调整期初应交税费 325,000 元，该项调整增加合并报表及母公司留存收益 975,000 元。

2010 年 1 月，本公司付南京市财政局南京仙林“2007G84”地块延期支付出让金应付利息 22,888,750 元，在 2010 年 3 月 31 日 (2009 年报报告日后) 计入“存货—开发成本”，未调整计入 2009 年度资产，2010 年对此事项作为前期会计差错更正进行追溯调整，该项调整增加合并报表及母公司资产总额 22,888,750 元，负债总额 22,888,750 元。

公司董事会对造成上述差错的有关责任人进行了问责，通过批评教育、扣发部分薪酬等手段对责任人进行了处理，以杜绝此类事件的再次发生。

(四) 董事会日常工作情况

1、 董事会会议情况及决议内容

会议届次	召开日期	决议内容	决议刊登的信息披露报纸	决议刊登的信息披露日期
第四届董事会第十二次会议	2010 年 1 月 12 日	1、在全年额度范围内为控股子公司提供贷款担保的议案；2、召开临时股东大会的议案	《中国证券报》、《上海证券报》和《证券时报》	2010 年 1 月 13 日
第四届董事会第十三次会议	2010 年 1 月 29 日	1、收购南京华德美居购物中心有限公司栖霞店的议案	《中国证券报》、《上海证券报》和《证券时报》	2010 年 1 月 30 日

第四届董事会第十四次会议	2010年2月9日	1、2009年度总裁工作报告；2、2009年度董事会工作报告；3、2009年度财务决算报告；4、2009年度利润分配预案；5、支付2009年度会计师事务所报酬及2010年度续聘的议案；6、2009年度报告及年度报告摘要；7、2009年度内部控制自我评估报告；8、2009年度企业公民报告；9、2009年度募集资金存放与实际使用情况的专项报告；10、关于2010年日常关联交易的议案；11、修订公司《信息披露办法》的议案；12、承建南京市栖霞区西花岗经济适用房项目的议案；13、授权管理层筹划收购南京电子网板公司股权的议案	《中国证券报》、《上海证券报》和《证券时报》	2010年2月10日
第四届董事会第十五次会议	2010年3月25日	1、增资南京迈燕房地产开发有限公司的议案	《中国证券报》、《上海证券报》和《证券时报》	
第四届董事会第十六次会议	2010年4月14日	1、2010年第一季度报告；2、向子公司提供借款支持的议案	《中国证券报》、《上海证券报》和《证券时报》	2010年4月15日
第四届董事会第十七次会议	2010年6月30日	1、为南京电子网板科技股份有限公司提供债务担保的议案；2、向南京电子网板科技股份有限公司提供借款支持的议案	《中国证券报》、《上海证券报》和《证券时报》	2010年7月3日
第四届董事会第十八次会议	2010年7月28日	1、2010年半年度报告及摘要；2、2010年半年度募集资金存放与实际使用情况的专项报告；3、关于单个募投项目节余募集资金变更投向的议案；4、调增2010年预计日常关联交易金额的议案；5、召开临时股东大会的议案	《中国证券报》、《上海证券报》和《证券时报》	2010年7月30日
第四届董事会第十九次会议	2010年9月20日	1、继续与集团公司互相提供担保的议案；2、向南京电子网板科技股份有限公司提供借款支持的议案；3、召开临时股东大会的议案	《中国证券报》、《上海证券报》和《证券时报》	2010年9月21日
第四届董事会第二十次会议	2010年10月28日	《2010年第三季度报告》		
第四届董事会第二十一次会议	2010年11月30日	1、为南京迈燕房地产开发有限公司提供贷款担保的议案；2、召开2010年第五次临时股东大会的议案	《中国证券报》、《上海证券报》和《证券时报》	2010年12月2日
第四届董事会第二十二次会议	2010年12月20日	会议审议并通过了《参与南京市浦口新城土地一级开发的议案》	《中国证券报》、《上海证券报》和《证券时报》	2010年12月21日

2、董事会对股东大会决议的执行情况

报告期内，公司共召开了一次年度股东大会和五次临时股东大会，董事会能够按照《公司法》、《证券法》及公司章程的有关规定，严格在股东大会授权的范围内进行决策，认真履行董事会职责，逐项落实股东大会决议内容。

2010年3月5日，公司2009年度股东大会审议并通过了《2009年度利润分配预案》，决定以2009年年末股份总数105,000万股为基数，向全体股东每10股派发现金红利1.5元（含税），共计派发现金157,500,000.00元。根据此决议，董事会实施了2009年度利润分配方案，分红派息公告刊登于2010年4月6日的《中国证券报》、《上海证券报》和《证券时报》。

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

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

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

公司 2010 年年报审计工作开始以来，审计委员会根据有关工作规程开展了如下工作：

(1) 2011 年 2 月 23 日，审计委员会、独立董事与会计师事务所召开沟通会，协商并初步确定了公司 2010 年年报审计工作的时间安排。

(2) 2011 年 3 月 18 日，公司 2010 年财务报告的编制工作基本完成。管理层向审计委员会汇报 2010 年度的经营情况和重大事项进展情况以及 2011 年经营计划，介绍了 2010 年度财务报告的有关情况。

(3) 2011 年 3 月 25 日，审计委员会与会计师事务所沟通初步审计意见，并基本同意审计结果。

(4) 2011 年 4 月 6 日，公司 2010 年度财务会计报告已全部审计完毕，审计委员会召开会议并一致表决通过了公司财务报告。审计委员会同意公司 2011 年续聘该所为公司审计机构，并同意提交董事会审核。

4、 董事会下设的提名和薪酬委员会的履职情况汇总报告

提名和薪酬委员会由陈兴汉女士、沈坤荣先生和江劲松先生组成，沈坤荣先生担任主席。2011 年 4 月 1 日，提名和薪酬委员会召开专业委员会会议，主要讨论董事、监事、高管人员薪酬调整事宜。会议一致通过了公司《董事、监事、高管薪酬管理办法》，并同意提交董事会审议。

5、 公司对外部信息使用人管理制度的建立健全情况

公司制订了《信息披露管理办法》，办法规定：“公司严格执行对外部单位报送信息的管理。对于无法法律法规依据的外部单位年度统计报表等报送要求，公司应拒绝报送。依据法律法规向特定外部信息使用人报送年报相关信息的，提供时间不得早于公司业绩快报的披露时间，业绩快报的披露内容不得少于向外部信息使用人提供的信息内容。”

6、 董事会对于内部控制责任的声明

公司董事会对建立和维护充分的财务报告相关内部控制制度负责。财务报告相关内部控制的目标是保证财务报告信息真实完整和可靠、防范重大错报风险。由于内部控制存在固有局限性，因此仅能对上述目标提供合理保证。

7、 内幕信息知情人管理制度的执行情况

公司自查，内幕信息知情人是否影响公司股价的重大敏感信息披露前利用内幕信息买卖公司股份的情况？否

公司制订的《信息披露管理办法》详细规定了内幕信息知情人管理制度，报告期内公司未发现违反该制度的情况。

(五) 利润分配或资本公积金转增股本预案

公司（合并报表）2010 年度实现净利润 284,321,196.24 元。公司（母公司）2010 年度实现净利润 194,205,843.36 元，提取 10% 的法定盈余公积金 19,420,584.34 元，加上年初未分配利润 333,005,431.95 元，扣除本期派发现金股利 157,500,000.00 元，年末实际可供股东分配的净利润为 350,290,690.97 元。决定以 2010 年末股份总数 105,000 万股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 1.8 元（含税），共计派发现金 189,000,000.00 元。

(六) 公司前三年分红情况

单位：元 币种：人民币

分红年度	现金分红的数额（含税）	分红年度合并报表中归属于上市公司股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司股东的净利润的比率(%)
2007	222,750,000.00	343,518,368.24	64.84
2008	105,000,000.00	187,856,185.00	55.89
2009	157,500,000.00	223,173,631.65	70.57

九、 监事会报告

(一) 监事会的工作情况

召开会议的次数	4
监事会会议情况	监事会会议议题

第四届监事会第五次会议于 2010 年 2 月 9 日召开	1、2009 年度监事会工作报告；2、2009 年度财务决算报告；3、对公司 2009 年度报告的书面审核意见；4、2009 年度内部控制自我评估报告；5、2009 年度企业公民报告；6、2009 年度募集资金存放与实际使用情况的专项报告
第四届监事会第六次会议于 2010 年 4 月 14 日召开	《对公司 2010 年第一季度报告的书面审核意见》
第四届监事会第七次会议于 2010 年 7 月 28 日召开	1、对公司 2010 年半年度报告的书面审核意见；2、2010 年半年度募集资金存入与实际使用情况的专项报告
第四届监事会第八次会议于 2010 年 10 月 28 日召开	《对公司 2010 年第三季度报告的书面审核意见》

(二) 监事会对公司依法运作情况的独立意见

报告期内，监事会成员出席了公司股东大会，并列席了期间召开的十一次董事会会议，对公司决策和运作情况进行了监督；职工代表监事亲自参与公司各种内部制度的建设。监事会认为，公司有较为完善的法人治理结构和内部控制制度，经营运作规范，决策程序合法。报告期内，董事会和管理层能够依照法律法规、《公司章程》规范运作，无损害公司利益行为。

(三) 监事会对检查公司财务情况的独立意见

报告期内，监事会成员列席了审议公司对外提供担保、关联交易等事项的董事会会议；审核了董事会提交定期报告及其他文件。监事会认为，公司 2010 年财务状况良好，公司财务报告及南京立信永华会计师事务所有限公司出具的标准无保留意见的审计报告真实、客观、公正地反映了公司的财务状况和经营成果。

(四) 监事会对公司最近一次募集资金实际投入情况的独立意见

公司募集资金实际投入项目和对外披露情况一致。

(五) 监事会对公司关联交易情况的独立意见

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

(六) 监事会对内部控制自我评价报告的审阅情况

第四届监事会第九次会议审议通过了《2010 年度内部控制自我评估报告》。

十、 重要事项

(一) 重大诉讼仲裁事项

本年度公司无重大诉讼、仲裁事项。

(二) 破产重整相关事项及暂停上市或终止上市情况

本年度公司无破产重整相关事项。

(三) 公司持有其他上市公司股权、参股金融企业股权情况

1、 持有其他上市公司股权情况

单位：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	21,000,000	7.25	1,266,720,000.00	3,480,000.00	882,436,905.00	可供出售金融资产	增资

2、 买卖其他上市公司股份的情况

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 年度参与新股申购获得证券差价收入及利息收入 417,291.78 元。

(四) 报告期内公司收购及出售资产、吸收合并事项

本年度公司无收购及出售资产、吸收合并事项。

(五) 报告期内公司重大关联交易事项

本年度公司无重大关联交易事项。

(六) 重大合同及其履行情况

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

(1) 托管情况

本年度公司无托管事项。

(2) 承包情况

本年度公司无承包事项。

(3) 租赁情况

本年度公司无租赁事项。

2、 担保情况

单位:万元 币种:人民币

公司对外担保情况（不包括对控股子公司的担保）

担保对象名称	发生日期 (协议签署日)	担保 金额	担保类型	担保期	担保是否已经 履行完毕	是否为 关联方担保
南京栖霞建设集团有限公司	2008 年 11 月 28 日	17,000	连带责任 担保	2008 年 11 月 28 日~ 2011 年 11 月 26 日	否	是
南京栖霞建设集团有限公司	2009 年 1 月 4 日	9,000	连带责任 担保	2009 年 1 月 4 日~2012 年 1 月 3 日	否	是
南京栖霞建设集团有限公司	2009 年 7 月 31 日	5,000	连带责任 担保	2009 年 7 月 31 日~ 2011 年 7 月 20 日	否	是
南京栖霞建设集团有限公司	2009 年 7 月 31 日	5,000	连带责任 担保	2009 年 7 月 31 日~ 2011 年 7 月 29 日	否	是
南京栖霞建设集团有限公司	2009 年 9 月 10 日	10,000	连带责任 担保	2009 年 9 月 10 日~ 2011 年 9 月 10 日	否	是
南京栖霞建设集团有限公司	2008 年 10 月 29 日	10,000	连带责任 担保	2008 年 10 月 29 日~ 2010 年 9 月 25 日	是	是
南京栖霞建设集团有限公司	2010 年 9 月 26 日	5,000	连带责任 担保	2010 年 9 月 26 日~ 2012 年 9 月 25 日	否	是
南京栖霞建设集团有限公司	2010 年 10 月 8 日	5,000	连带责任 担保	2010 年 10 月 8 日~ 2012 年 9 月 25 日	是	是
南京栖霞建设集团有限公司	2009 年 1 月 4 日	5,000	连带责任 担保	2009 年 1 月 4 日~2011 年 1 月 4 日	否	是
南京栖霞建设集团有限公司	2008 年 9 月 28 日	1,000	连带责任 担保	2008 年 9 月 28 日~ 2010 年 1 月 28 日	是	是
南京栖霞建设集团有限公司	2008 年 12 月 31 日	5,000	连带责任 担保	2008 年 12 月 31 日~ 2010 年 12 月 17 日	是	是
南京栖霞建设集团有限公司	2009 年 1 月 5 日	5,000	连带责任 担保	2009 年 1 月 5 日~2010 年 12 月 30 日	是	是
南京栖霞建设集团有限公司	2009 年 1 月 5 日	10,000	连带责任 担保	2009 年 1 月 5 日~2011 年 12 月 30 日	否	是
南京栖霞建设集团有限公司	2009 年 3 月 5 日	2,800	连带责任 担保	2009 年 3 月 5 日~2010 年 3 月 3 日	是	是

南京栖霞建设集团有限公司	2010 年 3 月 29 日	2,800	连带责任担保	2010 年 3 月 29 日~2011 年 3 月 28 日	否	是
南京栖霞建设集团有限公司	2010 年 5 月 28 日	3,000	连带责任担保	2010 年 5 月 28 日~2011 年 5 月 28 日	否	是
南京栖霞建设集团有限公司	2010 年 6 月 17 日	2,000	连带责任担保	2010 年 6 月 17 日~2011 年 6 月 17 日	否	是
南京栖霞建设集团有限公司	2009 年 9 月 25 日	3,000	连带责任担保	2009 年 9 月 25 日~2010 年 9 月 27 日	是	是
南京栖霞建设集团有限公司	2010 年 9 月 20 日	3,000	连带责任担保	2010 年 9 月 20 日~2011 年 9 月 19 日	否	是
南京栖霞建设集团有限公司	2010 年 11 月 30 日	3,000	连带责任担保	2010 年 11 月 30 日~2011 年 11 月 30 日	否	是
南京电子网板科技股份有限公司	2010 年 6 月 30 日	4,495	连带责任担保	2010 年 6 月 30 日~2011 年 12 月 30 日	否	是
南京电子网板科技股份有限公司	2010 年 7 月 5 日	5,040	连带责任担保	2010 年 7 月 5 日~2011 年 12 月 30 日	否	是
报告期内担保发生额合计			33,335			
报告期末担保余额合计			94,335			
公司对控股子公司的担保情况						
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			50,000			
公司担保总额情况（包括对控股子公司的担保）						
担保总额			144,335			
担保总额占公司净资产的比例(%)			38.78			
其中：						
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额			84,800			
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			20,000			
担保总额超过净资产 50% 部分的金额			0			
上述三项担保金额合计			104,800			

3、 委托理财情况

本年度公司无委托理财事项。

4、 其他重大合同

本年度公司无其他重大合同。

(七) 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。

(八) 聘任、解聘会计师事务所情况

单位:万元 币种:人民币

是否改聘会计师事务所：	否
	现聘任
境内会计师事务所名称	南京立信永华会计师事务所有限公司
境内会计师事务所报酬	50
境内会计师事务所审计年限	12 年

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

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

(十) 公司是否被列入环保部门公布的污染严重企业名单：否

(十一) 其他重大事项的说明

本年度无其他重大事项的说明。

(十二) 信息披露索引

事项	刊载的报刊名称及版面	刊载日期	刊载的互联网网站及检索路径
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 年度股东大会决议公告	《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
栖霞建设第四届董事会第十七次会议决议暨股东大会通知公告	《中国证券报》C15 版、《上海证券报》C06 版、《证券时报》B12 版	2010 年 7 月 3 日	上海证券交易所网站 www.sse.com.cn
栖霞建设 2010 年第二次临时股东大会决议公告	《中国证券报》C8 版、《上海证券报》D07 版、《证券时报》B6 版	2010 年 7 月 21 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十八次会议决议暨股东大会通知公告	《中国证券报》13 版、《上海证券报》D10 版、《证券时报》B4 版	2010 年 7 月 30 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七次会议决议公告	《中国证券报》C9 版、《上海证券报》D05 版、《证券时报》B15 版	2010 年 7 月 30 日	上海证券交易所网站 www.sse.com.cn
栖霞建设 2010 年第三次临时股东大会决议公告	《中国证券报》C17 版、《上海证券报》B8 版、《证券时报》B2 版	2010 年 8 月 18 日	上海证券交易所网站 www.sse.com.cn
栖霞建设关于公开发行可转换公司债券方案决议到期的公告	《中国证券报》C28 版、《上海证券报》B14 版、《证券时报》A6 版	2010 年 9 月 3 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十九次会议决议暨 2010 年第四次临时股东大会通知公告	《中国证券报》B12 版、《上海证券报》C25 版、《证券时报》B21 版	2010 年 9 月 21 日	上海证券交易所网站 www.sse.com.cn
栖霞建设 2010 年第四次临时股东大会决议公告	《中国证券报》C17 版、《上海证券报》D06 版、《证券时报》B2 版	2010 年 10 月 12 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二十一次会议决议暨 2010 年第五次临时股东大会通知公告	《中国证券报》C07 版、《上海证券报》B11 版、《证券时报》B11 版	2010 年 12 月 2 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二十二次会议决议公告	《中国证券报》C33 版、《上海证券报》B24 版、《证券时报》A2 版	2010 年 12 月 21 日	上海证券交易所网站 www.sse.com.cn
栖霞建设 2010 年第五次临时股东大会决议公告	《中国证券报》B16 版、《上海证券报》C21 版、《证券时报》B14 版	2010 年 12 月 23 日	上海证券交易所网站 www.sse.com.cn

十一、 财务会计报告

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

(一) 审计报告

审计报告

宁信会审字（2011）0369 号

南京栖霞建设股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的南京栖霞建设股份有限公司（以下简称贵公司）财务报表，包括 2010 年 12 月 31 日的资产负债表和合并资产负债表、2010 年度的利润表和合并利润表、2010 年度的现金流量表和合并现金流量表、2010 年度的所有者权益变动表和合并所有者权益变动表以及财务报表附注。

一、 管理层对财务报表的责任

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

二、 注册会计师的责任

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

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

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、 审计意见

我们认为，贵公司财务报表已经按照企业会计准则的规定编制，在所有重大方面公允反映了贵公司 2010 年 12 月 31 日的财务状况以及 2010 年度的经营成果和现金流量。

南京立信永华会计师事务所有限公司 中国注册会计师 王沙薇

中国 南京 中国注册会计师 孙晓爽

二〇一一年四月八日

(二) 财务报表

合并资产负债表 2010 年 12 月 31 日

编制单位:南京栖霞建设股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
流动资产:			
货币资金	五、1	1,532,208,500.87	1,541,780,662.62
结算备付金		0.00	0.00
拆出资金		0.00	0.00
交易性金融资产		0.00	88,180.00
应收票据		0.00	0.00
应收账款	五、3	6,984,824.46	31,424,230.95
预付款项	五、4	505,572,206.07	859,317,370.78
应收保费		0.00	0.00
应收分保账款		0.00	0.00
应收分保合同准备金		0.00	0.00
应收利息		0.00	0.00
应收股利		0.00	0.00
其他应收款	五、5	231,874,054.27	187,380,800.69
买入返售金融资产		0.00	0.00
存货	五、6	5,785,654,476.55	6,182,310,653.24
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		8,062,294,062.22	8,802,301,898.28
非流动资产:			
发放委托贷款及垫款	五、7	0.00	0.00
可供出售金融资产		1,266,720,000.00	0.00
持有至到期投资		0.00	0.00
长期应收款	五、9	0.00	0.00
长期股权投资	五、10	161,462,310.43	44,486,853.16
投资性房地产	五、11	140,338,842.87	30,669,603.79
固定资产		28,208,651.02	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、12	471,525.06	585,202.37
开发支出		0.00	0.00
商誉		0.00	0.00
长期待摊费用		109,438.59	297,047.55
递延所得税资产	五、13	99,913,846.21	114,958,217.51
其他非流动资产		0.00	0.00
非流动资产合计		1,697,224,614.18	222,723,809.80
资产总计		9,759,518,676.40	9,025,025,708.08
流动负债:			
短期借款	五、15	200,000,000.00	380,000,000.00
向中央银行借款		0.00	0.00
吸收存款及同业存放		0.00	0.00
拆入资金		0.00	0.00
交易性金融负债		0.00	0.00
应付票据		0.00	0.00
应付账款	五、16	174,218,862.40	389,854,208.50
预收款项	五、17	1,069,147,309.05	2,055,092,168.59
卖出回购金融资产款		0.00	0.00
应付手续费及佣金		0.00	0.00
应付职工薪酬	五、18	10,051,401.28	9,468,709.14
应交税费	五、19	42,021,458.81	8,952,860.85
应付利息		0.00	0.00
应付股利		0.00	0.00
其他应付款	五、20	245,818,780.84	217,607,411.25
应付分保账款		0.00	0.00
保险合同准备金		0.00	0.00
代理买卖证券款		0.00	0.00

代理承销证券款		0.00	0.00
一年内到期的非流动负债	五、21	1,445,000,000.00	800,000,000.00
其他流动负债		0.00	0.00
流动负债合计		3,186,257,812.38	3,860,975,358.33
非流动负债：			
长期借款	五、22	1,930,000,000.00	1,983,000,000.00
应付债券		0.00	0.00
长期应付款	五、23	892,941.35	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	五、24	294,145,635.00	0.00
其他非流动负债	五、25	72,599,760.00	3,462,300.00
非流动负债合计		2,297,638,336.35	1,989,376,018.62
负债合计		5,483,896,148.73	5,850,351,376.95
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	五、26	1,050,000,000.00	1,050,000,000.00
资本公积	五、27	1,911,405,858.19	1,026,468,953.19
减：库存股		0.00	0.00
专项储备		0.00	0.00
盈余公积	五、28	159,051,764.57	139,631,180.23
一般风险准备		0.00	0.00
未分配利润	五、29	601,295,294.19	493,894,682.29
外币报表折算差额		0.00	0.00
归属于母公司所有者权益合计		3,721,752,916.95	2,709,994,815.71
少数股东权益		553,869,610.72	464,679,515.42
所有者权益合计		4,275,622,527.67	3,174,674,331.13
负债和所有者权益总计		9,759,518,676.40	9,025,025,708.08

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 12 月 31 日

编制单位:南京栖霞建设股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
流动资产:			
货币资金		685,525,449.24	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		359,058,480.76	708,829,667.17
应收利息		0.00	0.00
应收股利		0.00	0.00
其他应收款	十一、1	1,864,895,164.86	1,103,685,235.99
存货		2,352,947,525.17	2,488,302,328.34
一年内到期的非流动资产		0.00	0.00
其他流动资产	十一、2	0.00	300,000,000.00
流动资产合计		5,262,426,620.03	5,173,933,249.32
非流动资产:			
可供出售金融资产		1,266,720,000.00	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	十一、3	749,194,378.77	606,718,921.50
投资性房地产		17,996,222.95	15,624,164.23
固定资产		22,342,996.58	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
生产性生物资产		0.00	0.00
油气资产		0.00	0.00
无形资产		45,750.05	89,693.99
开发支出		0.00	0.00
商誉		0.00	0.00
长期待摊费用		109,438.59	297,047.55
递延所得税资产		39,792,877.43	38,753,472.67
其他非流动资产		0.00	0.00
非流动资产合计		2,096,201,664.37	686,752,286.56
资产总计		7,358,628,284.40	5,860,685,535.88
流动负债:			
短期借款		0.00	380,000,000.00
交易性金融负债		0.00	0.00
应付票据		0.00	0.00

应付账款		48,816,520.82	106,744,148.02
预收款项		593,308,679.32	533,369,087.34
应付职工薪酬		1,690.00	787,276.42
应交税费		-13,344,691.41	17,912,140.76
应付利息		0.00	0.00
应付股利		0.00	0.00
其他应付款		91,064,698.85	108,017,339.88
一年内到期的非流动负债		1,195,000,000.00	0.00
其他流动负债		0.00	0.00
流动负债合计		1,914,846,897.58	1,146,829,992.42
非流动负债：			
长期借款		1,610,000,000.00	2,165,000,000.00
应付债券		0.00	0.00
长期应付款		0.00	0.00
专项应付款		0.00	0.00
预计负债		0.00	0.00
递延所得税负债		294,145,635.00	0.00
其他非流动负债		69,137,460.00	0.00
非流动负债合计		1,973,283,095.00	2,165,000,000.00
负债合计		3,888,129,992.58	3,311,829,992.42
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		1,050,000,000.00	1,050,000,000.00
资本公积		1,911,155,836.28	1,026,218,931.28
减：库存股		0.00	0.00
专项储备		0.00	0.00
盈余公积		159,051,764.57	139,631,180.23
一般风险准备		0.00	0.00
未分配利润		350,290,690.97	333,005,431.95
所有者权益（或股东权益）合计		3,470,498,291.82	2,548,855,543.46
负债和所有者权益（或股东权益）总计		7,358,628,284.40	5,860,685,535.88

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—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业总收入	五、30	3,141,311,394.53	2,202,066,455.67
其中：营业收入		3,141,311,394.53	2,202,066,455.67
利息收入		0.00	0.00
已赚保费		0.00	0.00
手续费及佣金收入		0.00	0.00
二、营业总成本		2,534,966,177.25	1,808,008,996.57
其中：营业成本	五、30	2,095,548,942.17	1,392,853,438.44
利息支出		0.00	0.00
手续费及佣金支出		0.00	0.00
退保金		0.00	0.00
赔付支出净额		0.00	0.00
提取保险合同准备金净额		0.00	0.00
保单红利支出		0.00	0.00
分保费用		0.00	0.00
营业税金及附加	五、31	287,654,974.47	236,820,991.50
销售费用	五、32	35,599,108.47	41,373,691.22
管理费用	五、33	73,870,202.77	71,604,869.78
财务费用	五、34	28,795,451.48	63,225,550.82
资产减值损失	五、35	13,497,497.89	2,130,454.81
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、36	-3,632,596.33	1,181,897.15
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		0.00	0.00
汇兑收益（损失以“－”号填列）		0.00	0.00
三、营业利润（亏损以“－”号填列）		602,712,620.95	395,239,356.25
加：营业外收入	五、37	5,193,803.32	3,489,336.66
减：营业外支出	五、38	2,712,245.36	1,682,350.18
其中：非流动资产处置损失		0.00	0.00
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		605,194,178.91	397,046,342.73
减：所得税费用	五、39	155,427,751.61	100,194,888.78
五、净利润（净亏损以“－”号填列）		449,766,427.30	296,851,453.95
归属于母公司所有者的净利润		284,321,196.24	223,173,631.64
少数股东损益		165,445,231.06	73,677,822.31
六、每股收益：			
（一）基本每股收益	五、40	0.2708	0.2125
（二）稀释每股收益		0.2708	0.2125

七、其他综合收益		0.00	0.00
八、综合收益总额		449,766,427.30	296,851,453.95
归属于母公司所有者的综合收益总额		284,321,196.24	223,173,631.64
归属于少数股东的综合收益总额		165,445,231.06	73,677,822.31

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—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入	十一、4	967,796,000.51	876,376,017.33
减: 营业成本	十一、4	689,274,132.88	505,295,708.20
营业税金及附加		75,081,635.02	100,894,978.32
销售费用		12,859,657.78	13,030,757.87
管理费用		49,205,471.04	48,495,823.44
财务费用		22,531,204.72	38,020,618.98
资产减值损失		14,631,832.17	9,929.19
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)	十一、5	118,205,457.27	141,014,518.66
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)		222,417,524.17	311,642,719.99
加: 营业外收入		202,550.95	133,130.00
减: 营业外支出		879,383.13	505,381.66
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)		221,740,691.99	311,270,468.33
减: 所得税费用		27,534,848.63	49,073,119.45
四、净利润(净亏损以“—”号填列)		194,205,843.36	262,197,348.88
五、每股收益:			
(一) 基本每股收益		0.1850	0.2497
(二) 稀释每股收益		0.1850	0.2497
六、其他综合收益		882,436,905.00	0.00
七、综合收益总额		1,076,642,748.36	262,197,348.88

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

合并现金流量表
2010 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量:			
销售商品、提供劳务收到的现金		2,169,850,595.77	4,014,784,318.53
客户存款和同业存放款项净增加额		0.00	0.00
向中央银行借款净增加额		0.00	0.00
向其他金融机构拆入资金净增加额		0.00	0.00
收到原保险合同保费取得的现金		0.00	0.00
收到再保险业务现金净额		0.00	0.00
保户储金及投资款净增加额		0.00	0.00
处置交易性金融资产净增加额		0.00	0.00
收取利息、手续费及佣金的现金		0.00	0.00
拆入资金净增加额		0.00	0.00
回购业务资金净增加额		0.00	0.00
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、42	108,725,288.26	47,238,495.92
经营活动现金流入小计		2,278,575,884.03	4,062,022,814.45
购买商品、接受劳务支付的现金		1,472,430,170.43	2,041,042,972.59
客户贷款及垫款净增加额		0.00	0.00
存放中央银行和同业款项净增加额		0.00	0.00
支付原保险合同赔付款项的现金		0.00	0.00
支付利息、手续费及佣金的现金		0.00	0.00
支付保单红利的现金		0.00	0.00
支付给职工以及为职工支付的现金		83,607,512.22	73,502,686.61
支付的各项税费		334,145,952.54	400,942,562.16
支付其他与经营活动有关的现金	五、41	123,817,238.59	138,461,410.54
经营活动现金流出小计		2,014,000,873.78	2,653,949,631.90
经营活动产生的现金流量净额		264,575,010.25	1,408,073,182.55
二、投资活动产生的现金流量:			
收回投资收到的现金		505,471.78	2,215,473.99
取得投资收益收到的现金		7,042,417.87	435,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		102,000.00	59,647.87
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	五、42	23,630,411.85	0.00
投资活动现金流入小计		31,280,301.50	2,710,121.86
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		8,400,778.65	111,762,236.41
投资支付的现金		169,000,000.00	25,043,610.00

质押贷款净增加额		0.00	0.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		2,000,000.00	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		179,400,778.65	136,805,846.41
投资活动产生的现金流量净额		-148,120,477.15	-134,095,724.55
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		0.00	6,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		0.00	6,000,000.00
取得借款收到的现金		1,877,000,000.00	3,223,000,000.00
发行债券收到的现金		0.00	0.00
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		1,877,000,000.00	3,229,000,000.00
偿还债务支付的现金		1,465,000,000.00	3,701,440,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		509,792,231.34	385,852,373.21
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		100,750,000.00	0.00
支付其他与筹资活动有关的现金	五、42	0.00	1,606,392.00
筹资活动现金流出小计		1,974,792,231.34	4,088,898,765.21
筹资活动产生的现金流量净额		-97,792,231.34	-859,898,765.21
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-20,697.12	-624.44
五、现金及现金等价物净增加额		18,641,604.64	414,078,068.35
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		1,502,305,851.70	1,483,664,247.06

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—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量:			
销售商品、提供劳务收到的现金		1,024,881,112.90	1,336,125,000.96
收到的税费返还		0.00	0.00
收到其他与经营活动有关的现金	十一、6	205,585,317.34	4,985,851.09
经营活动现金流入小计		1,230,466,430.24	1,341,110,852.05
购买商品、接受劳务支付的现金		806,774,846.56	1,360,360,321.12
支付给职工以及为职工支付的现金		32,054,755.84	29,985,680.99
支付的各项税费		124,822,113.57	172,910,858.34
支付其他与经营活动有关的现金	十一、6	65,313,479.38	192,873,641.38
经营活动现金流出小计		1,028,965,195.35	1,756,130,501.83
经营活动产生的现金流量净额		201,501,234.89	-415,019,649.78
二、投资活动产生的现金流量:			
收回投资收到的现金		300,000,000.00	50,000,000.00
取得投资收益收到的现金		125,730,000.00	141,027,665.50
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		102,000.00	1,600.00
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		425,832,000.00	191,029,265.50
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		3,893,894.05	613,804.04
投资支付的现金		169,000,000.00	97,500,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		2,000,000.00	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		174,893,894.05	98,113,804.04
投资活动产生的现金流量净额		250,938,105.95	92,915,461.46
三、筹资活动产生的现金流量:			
吸收投资收到的现金		0.00	0.00
取得借款收到的现金		1,430,000,000.00	2,435,000,000.00
发行债券收到的现金		0.00	0.00
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		1,430,000,000.00	2,435,000,000.00
偿还债务支付的现金		1,170,000,000.00	1,960,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		315,029,909.42	191,440,424.60
支付其他与筹资活动有关的现金	十一、6	285,000,000.00	0.00
筹资活动现金流出小计		1,770,029,909.42	2,151,440,424.60

筹资活动产生的现金流量净额		-340,029,909.42	283,559,575.40
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		0.00	0.00
五、现金及现金等价物净增加额		112,409,431.42	-38,544,612.92
加：期初现金及现金等价物余额		573,116,017.82	611,660,630.74
六、期末现金及现金等价物余额		685,525,449.24	573,116,017.82

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—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	本期金额								少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益							其他		
	股本	资本公积	减:库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润			
一、上年年末余额	1,050,000,000.00	1,026,468,953.19	0.00	0.00	139,533,680.23	0.00	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					97,500.00		877,500.00			975,000.00
其他										0.00
二、本年初余额	1,050,000,000.00	1,026,468,953.19	0.00	0.00	139,631,180.23	0.00	493,894,682.29		464,679,515.42	3,174,674,331.13
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)	0.00	884,936,905.00	0.00	0.00	19,420,584.34	0.00	107,400,611.90		89,190,095.30	1,100,948,196.54
(一)净利润							284,321,196.24		165,445,231.06	449,766,427.30
(二)其他综合收益		882,436,905.00								882,436,905.00
上述(一)和(二)小计	0.00	882,436,905.00	0.00	0.00	0.00	0.00	284,321,196.24		165,445,231.06	1,332,203,332.30
(三)所有者投入和减少资本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		0.00	0.00
1.所有者投入资本										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	19,420,584.34	0.00	-176,920,584.34		-100,750,000.00	-258,250,000.00
1.提取盈余公积					19,420,584.34		-19,420,584.34			0.00
2.提取一般风险准备										0.00
3.对所有者(或股东)的分配							-157,500,000.00		-100,750,000.00	-258,250,000.00
4.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		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
(六) 专项储备	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00			0.00
1. 本期提取										0.00
2. 本期使用										0.00
(七) 其他		2,500,000.00							24,494,864.24	26,994,864.24
四、本期期末余额	1,050,000,000.00	1,911,405,858.19	0.00	0.00	159,051,764.57	0.00	601,295,294.19		553,869,610.72	4,275,622,527.67

单位:元 币种:人民币

项目	上年同期金额									
	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计
	股本	资本公积	减:库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	1,050,000,000.00	1,026,468,953.19	0.00	0.00	113,313,945.34	0.00	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					97,500.00		877,500.00			975,000.00
其他										0.00
二、本年初余额	1,050,000,000.00	1,026,468,953.19	0.00	0.00	113,411,445.34	0.00	401,940,785.54		488,001,693.11	3,079,822,877.18
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	0.00	0.00	0.00	0.00	26,219,734.89	0.00	91,953,896.75		-23,322,177.69	94,851,453.95
(一) 净利润							223,173,631.64		73,677,822.31	296,851,453.95
(二) 其他综合收益										0.00
上述(一)和(二)小计	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	223,173,631.64		73,677,822.31	296,851,453.95
(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		6,000,000.00	6,000,000.00
1. 所有者									6,000,000.00	6,000,000.00

投入资本									
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	26,219,734.89	0.00	-131,219,734.89	-103,000,000.00	-208,000,000.00
1. 提取盈余公积					26,219,734.89		-26,219,734.89		0.00
2. 提取一般风险准备									0.00
3. 对所有者(或股东)的分配							-105,000,000.00	-103,000,000.00	-208,000,000.00
4. 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	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
(六) 专项储备	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1. 本期提取									0.00
2. 本期使用									0.00
(七) 其他									0.00
四、本期期末余额	1,050,000,000.00	1,026,468,953.19	0.00	0.00	139,631,180.23	0.00	493,894,682.29	464,679,515.42	3,174,674,331.13

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—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	本期金额							
	股本	资本公积	减:库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	1,050,000,000.00	1,026,218,931.28	0.00	0.00	139,533,680.23	0.00	332,127,931.95	2,547,880,543.46
加:会计政策变更								0.00
前期差错更正					97,500.00		877,500.00	975,000.00
其他								0.00
二、本年初余额	1,050,000,000.00	1,026,218,931.28	0.00	0.00	139,631,180.23	0.00	333,005,431.95	2,548,855,543.46
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	0.00	884,936,905.00	0.00	0.00	19,420,584.34	0.00	17,285,259.02	921,642,748.36
(一)净利润							194,205,843.36	194,205,843.36
(二)其他综合收益		882,436,905.00						882,436,905.00
上述(一)和(二)小计	0.00	882,436,905.00	0.00	0.00	0.00	0.00	194,205,843.36	1,076,642,748.36
(三)所有者投入和减少资本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.所有者投入资本								0.00
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	19,420,584.34	0.00	-176,920,584.34	-157,500,000.00
1.提取盈余公积					19,420,584.34		-19,420,584.34	0.00
2.提取一般风险准备								0.00
3.对所有者(或股东)的分配							-157,500,000.00	-157,500,000.00
4.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	0.00
1.资本公积转增资								0.00

本（或股本）								
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
（六）专项储备	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1. 本期提取								0.00
2. 本期使用								0.00
（七）其他		2,500,000.00						2,500,000.00
四、本期末余额	1,050,000,000.00	1,911,155,836.28	0.00	0.00	159,051,764.57	0.00	350,290,690.97	3,470,498,291.82

单位:元 币种:人民币

项目	上年同期金额							
	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	1,050,000,000.00	1,026,218,931.28	0.00	0.00	113,313,945.34	0.00	201,150,317.96	2,390,683,194.58
加：会计政策变更					97,500.00		877,500.00	975,000.00
前期差错更正								0.00
其他								0.00
二、本年初余额	1,050,000,000.00	1,026,218,931.28	0.00	0.00	113,411,445.34	0.00	202,027,817.96	2,391,658,194.58
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	0.00	0.00	0.00	0.00	26,219,734.89	0.00	130,977,613.99	157,197,348.88
（一）净利润							0.00	0.00
（二）其他综合收益							262,197,348.88	262,197,348.88
上述（一）和（二）小计	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	262,197,348.88	262,197,348.88
（三）所有者投入和减少资本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1. 所有者投入资本								0.00
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	26,219,734.89	0.00	-131,219,734.89	-105,000,000.00

1. 提取盈余公积					26,219,734.89		-26,219,734.89	0.00
2. 提取一般风险准备							-105,000,000.00	-105,000,000.00
3. 对所有者(或股东)的分配							0.00	0.00
4. 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	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
(六)专项储备	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1. 本期提取								0.00
2. 本期使用								0.00
(七)其他								0.00
四、本期期末余额	1,050,000,000.00	1,026,218,931.28	0.00	0.00	139,631,180.23	0.00	333,005,431.95	2,548,855,543.46

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

财务报表附注

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2010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2010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) 单项金额重大并单项计提的应收款项：

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

单项金额重大并单项计提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) 按组合计提坏账准备的应收款项

按风险特征组合确定的计提坏账准备方法为账龄分析法。

对于期末经单独测试后未单独计提坏账准备的单项金额重大的应收款项、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），按账龄划分为若干类似信用风险特征组合，根据公司以前年度与之相同或相类似的信用风险特征组合的实际损失率为基础，结合现时情况确定坏账准备计提的比例。

账龄分析法坏账准备计提比例如下：

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

(3) 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

有证据表明应单独测试计提减值准备的单项金额虽不重大的应收款项，按个别认定法单项计提坏账准备。

(4) 本公司与合并报表范围内的控股子公司及控股子公司之间的应收款项，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计入商品房成本。

(7) 公共配套设施费用的核算方法：

不能有偿转让的公共配套设施：按受益比例确定标准分配计入商品房成本；

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

(8) 维修基金的核算方法

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

(9) 质量保证金的核算方法

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

投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产，包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物。

公司对现有投资性房地产采用成本模式计量。对按照成本模式计量的投资性房地产一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。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。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。

注释二、主要会计政策、会计估计和前期差错（续）

借款费用

(1) 借款费用资本化的确认原则

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

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

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

(2) 借款费用资本化期间

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

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

(3) 暂停资本化期间

符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生的非正常中断、且中断时间连续超过3个月的，则借款费用暂停资本化；该项中断如是所购建或生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态必要的程序，则借款费用继续资本化。在中断期间发生的借款费用确认为当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始后借款费用继续资本化。

(4) 借款费用资本化金额的计算方法

专门借款的利息费用（扣除尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或者进行暂时性投资取得的投资收益）及其辅助费用在所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态前，予以资本化。

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

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

注释二、主要会计政策、会计估计和前期差错（续）

无形资产

(1) 无形资产的计价方法

① 公司取得无形资产时按成本进行初始计量。

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

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

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

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

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

② 后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

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

(2) 无形资产使用寿命及摊销

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

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

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

注释二、主要会计政策、会计估计和前期差错（续）

无形资产（续）

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

1、2008年5月，本公司“管理费用”科目列支已在“其他应付款—增发费用”科目预留的律师费1,300,000元，本期对此事项作为前期会计差错更正进行追溯调整，同时追溯调整期初应交税费325,000元，该项调整增加合并报表及母公司留存收益975,000元。

2、2010年1月，本公司付南京市财政局南京仙林“2007G84”地块延期支付出让金应付利息22,888,750元，在2010年3月31日（年报报告日后）计入“存货—开发成本”，未调整计入2009年度资产，本期对此事项作为前期会计差错更正进行追溯调整，该项调整增加合并报表及母公司资产总额22,888,750元，负债总额22,888,750元。

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5%和7%城市维护建设税，3%教育费附加和1%地方教育附加费，其中苏州栖霞建设有限公司（以下简称苏州公司）按5%计征城市维护建设税。
- 3、企业所得税：本公司及子公司企业所得税税率均为25%。

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

4、土地增值税：根据财政部和国家税务总局财法字[1995]7号文、财税字[1999]293号文、国税发（2006）187号、苏地税发（2007）75号文、宁地税发（2007）154号文以及苏地税函（2009）120号文以及苏地税发（2010）39号文的规定，公司实行预缴土地增值税，项目开发完成后进行土地增值税清算，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	28,888,952.90	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	82,868,756.52	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	148,644,350.41	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	257,965,160.99	0.00	0.00
无锡锡山栖霞建设有限公司	全资子公司	无锡锡山区东北塘镇	有限公司	5000万元	房地产开发经营、销售等	5000万元	0.00	100%	100%	是	0.00	0.00	0.00
南京栖霞建设鑫南置业有限公司	控股子公司	南京市栖霞区和燕路	有限公司	1亿元	房地产开发经营、销售等	1400万元	0.00	70%	70%	是	6,015,404.55	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	有限公司	5000万元	房地产相关	2550万元	0.00	51%	51%	是	24,504,883.54	0.00	0.00

A、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。

B、2010年3月，本公司向南京迈燕房地产开发有限公司（简称“迈燕公司”）货币资金增资人民币200万元，增资前迈燕公司注册资本4,800万元人民币，本公司出资2,350万元，占注册资本的48.96%，本次增资后，本公司出资2,550万元，占迈燕公司注册资本的51.00%。从2010年4月起，迈燕公司纳入本公司合并报表范围。

(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管理有限公司	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	4,982,101.81	0.00	0.00

注释四、企业合并及合并财务报表（续）

合并范围发生变更的说明

与上年相比本期新增1家合并单位，原因为：本期通过非同一控制下的企业合并（货币资金增资）取得控股子公司南京迈燕房地产开发有限公司。

本期新纳入合并范围的主体

(1)本期新纳入合并范围的子公司

单位：万元

名 称	期末净资产	纳入合并后净利润
南京迈燕房地产开发有限公司	5,001.00	2.04

注释五、合并会计报表主要项目注释

1、货币资金

项 目	2010.12.31			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			67,678.72			44,235.51
银行存款						
美元	82,250.82	6.6227	544,722.50	82,167.61	6.8282	561,056.87
港元	128,415.92	0.85093	109,269.11	128,390.25	0.8848	113,047.62
人民币			1,501,584,181.37			1,482,945,907.06
小 计			1,502,238,172.98			1,483,620,011.55
其他货币资金						
人民币			29,902,649.17			58,116,415.56
合 计			1,532,208,500.87			1,541,780,662.62

(1) 其中：2010年12月31日其他货币资金中使用受限情况如下：

项 目	2010.12.31	2009.12.31
工程保函保证金	14,600,000.00	0.00
按揭保证金	15,302,649.17	58,116,415.56
合 计	29,902,649.17	58,116,415.56

2、交易性金融资产

项 目	2010.12.31	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

3、应收账款

(1) 应收账款按种类披露

种 类	2010.12.31				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
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%
按组合计提坏账准备的应收账款								
按账龄组合的应收账款	7,490,388.30	100.00%	505,563.84	6.75%	33,440,006.40	100.00%	2,015,775.45	6.03%
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%
合 计	7,490,388.30	100.00%	505,563.84	6.75%	33,440,006.40	100.00%	2,015,775.45	6.03%

注释五、合并会计报表主要项目注释（续）

3、应收账款（续）

应收账款种类的说明：应收账款采用账龄划分组合计提坏账准备。

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

项 目	2010.12.31			2009.12.31		
	账面余额	比 例	坏账准备	账面余额	比 例	坏账准备
一年以内	4,680,000.00	62.48%	280,800.00	32,968,732.40	98.59%	1,978,073.53
一至两年	2,810,388.30	37.52%	224,763.84	471,274.00	1.41%	37,701.92
合 计	7,490,388.30	100.00%	505,563.84	33,440,006.40	100.00%	2,015,775.45

(2) 2010年12月31日应收账款余额中无持本公司5%以上（含5%）表决权股份的股东单位欠款。

(3) 2010年12月31日应收账款余额中无关联方应收账款。

4、预付账款

(1) 账龄分析

项 目	2010.12.31		2009.12.31	
	账面余额	比 例	账面余额	比 例
a. 工程项目预付款				
一年以内	171,274,561.77	33.88%	136,402,575.82	15.87%
一至两年	90,311,274.53	17.86%	47,019,399.52	5.47%
两至三年	36,857,193.70	7.29%	1,430,000.00	0.17%
三年以上	1,430,000.00	0.28%	0.00	0.00%
小 计	299,873,030.00	59.31%	184,851,975.34	21.51%
b. 其他预付款				
一年以内	201,775,734.37	39.91%	666,951,859.33	77.62%
一至两年	503,738.90	0.10%	7,510,536.11	0.87%
两至三年	3,417,202.80	0.68%	0.00	0.00%
三年以上	2,500.00	0.00%	3,000.00	0.00%
小 计	205,699,176.07	40.69%	674,465,395.44	78.49%
合 计	505,572,206.07	100.00%	859,317,370.78	100.00%

(2) 账龄超过一年的重要预付账款：

单 位 名 称	账面余额	未及时结算的原因
江苏通州四建集团有限公司南京分公司	13,825,919.00	预付工程款，尚未完工结算
南京建工集团有限公司	9,642,665.00	预付工程款，尚未完工结算
南通新华建筑集团有限公司	8,026,443.00	预付工程款，尚未完工结算
南通市新华建筑安装工程有限公司南京分公司	7,776,302.00	预付工程款，尚未完工结算
南京市第六建筑安装工程有限公司	5,630,087.00	预付工程款，尚未完工结算
合 计	44,901,416.00	

注释五、合并会计报表主要项目注释（续）

4、预付账款（续）

(3) 期末金额较大的预付账款：

项 目	账面余额	性质或内容
南京市浦口新城开发建设指挥部	200,000,000.00	预付土地开发款
上海嘉实集团有限公司	53,756,408.00	预付工程款
无锡锡能实业集团有限公司	30,000,000.00	预付工程款
北京万宇通装饰工程有限公司南京分公司	25,920,000.00	预付工程款
南京建工集团有限公司	13,942,665.00	预付工程款
合 计	323,619,073.00	

(4) 2010年12月31日预付账款余额中无持有本公司5%以上（含5%）表决权股份的股东欠款。

(5) 期末预付关联方账款情况：

单位名称	与本公司关系	账面余额	占预付账款 总额的比例
南京栖霞建设集团建筑设计有限公司	母公司的子公司	416,000.00	0.08%
南京栖霞建设集团建材实业有限公司	母公司的子公司	572,743.50	0.11%
南京星叶门窗有限公司	母公司的子公司	7,702,394.40	1.52%
南京东方建设监理有限公司	母公司的子公司	3,937,760.00	0.78%
合 计		12,628,897.90	2.49%

(6) 各工程项目预付款情况如下：

工程项目	2010.12.31	2009.12.31
南京栖霞	91,384,927.32	52,864,175.52
百水芊城二期-A、B区22幢	63,354,093.07	33,115,508.65
兴卫村项目	16,836,408.00	0.00
无锡栖霞	4,750,000.00	0.00
幸福城	2,736,000.00	0.00
南京仙林2007G84项目	416,000.00	0.00
上城风景二期	0.00	66,957,096.76
上城风景一期北片	23,074,271.00	9,552,513.90
瑜憬湾花园三期	95,033,005.61	19,392,680.51
瑜憬湾花园四期	1,859,425.00	0.00
无锡东北塘项目	428,900.00	2,970,000.00
合 计	299,873,030.00	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

种 类	2010.12.31				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
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	179,550,000.00	75.95%	0.00	0.00%	170,600,000.00	90.08%	0.00	0.00%
按组合计提坏账准备的其他应收款								
按账龄组合的其他应收款	56,480,571.63	23.89%	4,156,517.36	91.57%	18,414,508.55	9.72%	1,633,707.86	81.03%
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	382,553.09	0.16%	382,553.09	8.43%	382,553.09	0.20%	382,553.09	18.97%
合 计	236,413,124.72	100.00%	4,539,070.45	100.00%	189,397,061.64	100.00%	2,016,260.95	100.00%

其他应收款种类的说明：其他应收款采用账龄划分组合计提坏账准备。

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款：

应收账款内容	账面余额	坏账金额	计提比例	理 由
无锡市国土资源局	142,970,000.00	0.00	0.00%	应收回土地款,不存在收回风险
无锡市国土资源局	36,580,000.00	0.00	0.00%	应收回土地款,不存在收回风险
合 计	179,550,000.00	0.00		

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

账 龄	2010.12.31			2009.12.31		
	金 额	比 例	坏账准备	金 额	比 例	坏账准备
一年以内	41,775,482.99	73.97%	2,506,528.98	4,769,168.68	25.90%	194,109.03
一至两年	1,484,313.54	2.63%	118,686.09	9,756,723.37	52.98%	780,770.54
两至三年	11,128,527.36	19.70%	1,112,852.74	1,168,950.02	6.35%	114,895.00
三年以上	2,092,247.74	3.70%	418,449.55	2,719,666.48	14.77%	543,933.29
合 计	56,480,571.63	100.00%	4,156,517.36	18,414,508.55	100.00%	1,633,707.86

期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款：

应收账款内容	账面余额	坏账金额	计提比例	理 由
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	382,553.09	382,553.09		

(2) 其他应收款金额前五名单位情况

单位名称	金 额	年限	占其他应收款总额的比例
无锡市国土资源局	179,550,000.00	一至三年	75.95%
南京电子网板科技股份有限公司	35,250,000.00	一年以内	14.91%
无锡市住房置业担保有限公司	8,000,000.00	一至三年	3.38%

无锡市建筑墙体材料改革办公室	4,254,908.00	一至四年	1.80%
南京市栖霞区人民政府仙林办事处	1,750,000.00	一年以内	0.74%
合 计	<u>228,804,908.00</u>		96.78%

注释五、合并会计报表主要项目注释（续）

5、其他应收款（续）

(3) 2010年12月31日其他应收款余额中无持有本公司5%以上（含5%）表决权股份的股东欠款。

(4) 期末应收关联方账款情况：

单位名称	与本公司关系	账面余额	占其他应收款总额的比例
南京电子网板科技股份有限公司	本公司的合营企业	35,250,000.00	14.91%
合 计		<u>35,250,000.00</u>	14.91%

6、存货

(1) 存货分类

项 目	2010.12.31		2009.12.31	
	金 额	存货跌价准备	金 额	存货跌价准备
原材料	146,271.24	0.00	174,979.76	0.00
低值易耗品	13,748.00	0.00	7,022.10	0.00
周转材料	13,600.92	0.00	61,033.12	0.00
拟开发土地	1,180,860,155.03	36,288,800.00	1,135,207,991.41	23,800,000.00
开发成本	3,666,601,792.11	0.00	2,713,013,629.24	0.00
开发产品	974,307,709.25	0.00	2,357,645,997.61	0.00
合 计	<u>5,821,943,276.55</u>	<u>36,288,800.00</u>	<u>6,206,110,653.24</u>	<u>23,800,000.00</u>

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

截至2010年12月31日，本公司开发成本余额中包含利息资本化金额492,665,730.54元。

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	2010.12.31	2009.12.31
南京仙林2007G84地块	104,684m ²	229,900m ²	2011.10	1,180,860,155.03	1,135,207,991.41
合 计				<u>1,180,860,155.03</u>	<u>1,135,207,991.41</u>

b. 开发成本

项目名称	开工时间	预计 竣工时间	预计总投资	2010.12.31	2009.12.31
南京栖霞	2008.03	2011.12	61,300万	377,258,015.60	306,568,550.47
上城风景二期	2007.12	2010.08	53,340万	0.00	371,350,972.25
百水芊城二期	2008.09	2012.06	32,500万	122,045,734.64	77,815,416.64
幸福城	2011.03	2013.12	450,000万	139,994,880.61	0.00
兴卫村项目	2010.04	2012.03	13,000万	68,900,557.28	0.00
上城风景一期北片	2006.10	2011.06	15,160万	119,630,512.33	81,749,866.28
苏州栖霞	2011.06	2013.06	117,000万	611,074,212.73	0.00

瑜憬湾花园三期	2008.03	2012.06	68,432万	493,715,672.74	304,973,625.11
瑜憬湾花园四期	2010.06	2012.12	37,500万	144,951,531.27	60,419,470.30
无锡栖园一期	2010.04	2012.12	85,000万	524,549,340.64	473,727,772.50
无锡东北塘项目	2011.04	2014.12	280,300万	1,064,481,334.27	1,036,407,955.69
合 计				<u>3,666,601,792.11</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	2010.12.31
天悦花园	2005.12	1,793,909.60	0.00	99,781.31	1,694,128.29
百水芊城一期	2005.02	10,344,205.89	0.00	1,518,357.12	8,825,848.77
天泓山庄	2007.06	28,152,894.86	0.00	5,923,337.83	22,229,557.03
云锦美地	2006.12	10,531,047.88	0.00	1,026,085.63	9,504,962.25
汇林绿洲	2006.09	1,638,433.28	0.00	0.00	1,638,433.28
南京栖霞	2008.06	568,589,409.89	0.00	127,677,435.49	440,911,974.40
上城风景二期	2010.12	0.00	534,708,744.89	477,137,513.29	57,571,231.60
百水芊城二期—B区8幢 101-102.201-204.403-404	2010.12	0.00	70,807,385.49	46,478,811.49	24,328,574.00
东方天郡东区	2007.12	10,385,481.86	0.00	5,802,290.33	4,583,191.53
东方天郡西区	2009.03	132,630,406.81	0.00	118,870,679.41	13,759,727.40
上城风景一期南片	2008.06	37,907,362.71	0.00	17,008,122.68	20,899,240.03
东方城	2004.03	6,530,307.74	0.00	160,429.86	6,369,877.88
枫情水岸	2009.12	607,512,535.56	0.00	303,337,668.44	304,174,867.12
自由水岸	2009.12	454,287,838.92	0.00	433,919,259.86	20,368,579.06
瑜憬湾花园一期	2009.12	44,624,294.67	0.00	28,187,400.79	16,436,893.88
瑜憬湾花园二期	2009.12	442,717,867.94	0.00	421,707,245.21	21,010,622.73
合 计		<u>2,357,645,997.61</u>	<u>605,516,130.38</u>	<u>1,988,854,418.74</u>	<u>974,307,709.25</u>

注释五、合并会计报表主要项目注释（续）

6、存货（续）

(2) 存货跌价准备

项 目	2010.1.1	本期计提额	本期减少额		2010.12.31
			转回	转销	
拟开发土地					
—南京仙林2007G84地块	23,800,000.00	12,488,800.00	0.00	0.00	36,288,800.00
合 计	23,800,000.00	12,488,800.00	0.00	0.00	36,288,800.00

存货跌价准备说明：

本公司对仙林2007G84地块计提存货跌价准备3,628.88万元。该地块由本公司2007年以111,000万元拍得，按规定需缴纳契税4,440万元，该地块购置成本合计为117,728.88万元。上期末，根据开发该地块所产生的未来可变现净值与预计未来开发成本的差额计提存货跌价准备2,380万元。本期末对该地块重新进行减值测试，本期计提存货跌价准备1,248.88万元。

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、可供出售金融资产

(1) 可供出售金融资产情况

项 目	期末公允价值	期初公允价值
可供出售金融资产—权益工具	1,266,720,000.00	0.00
合 计	1,266,720,000.00	0.00

(2) 存在限售期限的可供出售金融资产

明细品种	限售期截止日	期末公允价值	期初公允价值
广东棕榈园林股份有限公司	2011年6月	1,266,720,000.00	0.00
合 计		1,266,720,000.00	0.00

注：本公司的参股公司广东棕榈园林股份有限公司（简称棕榈园林公司）于2010年6月股票上市，本期棕榈园林公司的股权投资重分类至可供出售金融资产，并按期末公允价值进行调整。

注释五、合并会计报表主要项目注释（续）

8、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
合营企业												
南京电子网板科技股份有限公司	股份 公司	南京中 央门外 网板路	朱明亮	平板荫罩的 生产和销售 等	33,800	50.00%	50.00%	38,715.25	17,873.33	20,841.92	13,065.49	-2,481.57

9、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	投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	持股比例	表决权 比例	减值 准备	本期 现金红利
南京电子网板科技股份有限公司	权益法	169,000,000.00	0.00	161,462,310.43	161,462,310.43	50.00%	50.00%	0.00	0.00
南京迈燕房地产开发有限公司			23,486,853.16	-23,486,853.16	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	-21,000,000.00	0.00			3,480,000.00	
合 计		190,000,000.00	44,486,853.16	116,975,457.27	161,462,310.43				

长期股权投资明细情况说明：

① 本公司2010年2月9日第四届董事会第十四次会议通过了《授权经营层筹划收购南京电子网板公司股权的议案》，本公司收购南京电子网板科技股份有限公司（简称“网板公司”）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。本公司于2010年5月18日与汇金公司签订股权转让协议，汇金公司将其持有的网板公司的50%的股权转让给本公司，转让价格为人民币16,900万元。股权转让日为2010年5月18日，本公司从2010年6月开始按权益法核算对网板公司的长期股权投资。

② 2010年3月，本公司向迈燕公司货币资金增资人民币200万元，增资前迈燕公司注册资本4,800万元人民币，本公司出资2,350万元，占注册资本的48.96%，本次增资后，迈燕公司成为本公司的控股子公司，本公司出资2,550万元，占迈燕公司注册资本的51.00%。

③ 棕榈园林公司股票于2010年6月上市交易，本期该公司的投资重分类至可供出售金融资产。

(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）

10、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	2010.12.31
		自用房地产或 存货转入	本期折旧 或摊销	其他减少	
投资性房地产原价	34,527,398.05	119,094,787.40		1,138,670.92	152,483,514.53
减：成本摊销	3,857,794.26	1,189,789.56	7,358,507.76	261,419.92	12,144,671.66
投资性房地产账面价值	30,669,603.79	117,904,997.84	-7,358,507.76	877,251.00	140,338,842.87

期末投资性房地产明细如下：

项目名称	建筑面积	原始成本	账面净值
红山山庄门面房	496.87m ²	1,075,882.55	598,908.15
上林苑07幢门面房	348.84m ²	1,302,899.96	1,215,225.69
云锦美地五组团门面房	3638.00m ²	14,035,876.94	10,535,680.11
天悦花园53幢一楼	843.02m ²	1,748,937.72	1,534,328.44
兴隆大厦16楼	945.84m ²	5,566,267.80	4,112,080.56
东方城初阳园门面房	297.90m ²	630,492.60	420,853.80
东方天郡B区商业街	1,912.18m ²	14,594,637.36	13,785,851.20
百安居栖霞店	26,361.73m ²	113,528,519.60	108,135,914.92
合 计		152,483,514.53	140,338,842.87

注释五、合并会计报表主要项目注释（续）

11、固定资产及累计折旧

类 别	2010.1.1	本期增加	其他增加	本期减少	2010.12.31
一、固定资产原值					
房屋建筑物	31,647,900.15	0.00	1,138,670.92	5,566,267.80	27,220,303.27
电子设备	7,173,293.13	272,507.00	0.00	0.00	7,445,800.13
运输设备	11,692,161.01	4,163,662.00	0.00	855,547.31	15,000,275.70
其他设备	1,751,536.47	50,017.00	0.00	0.00	1,801,553.47
固定资产装修费	7,670,821.66	267,073.05	0.00	0.00	7,937,894.71
固定资产原值合计	59,935,712.42	4,753,259.05	1,138,670.92	6,421,815.11	59,405,827.28
二、累计折旧					
房屋建筑物	9,347,649.40	1,299,756.31	261,419.92	1,189,789.56	9,719,036.07
电子设备	4,832,753.40	776,179.11	0.00	0.00	5,608,932.51
运输设备	6,312,665.31	1,670,618.20	0.00	616,412.45	7,366,871.06
其他设备	1,208,801.83	181,756.07	0.00	0.00	1,390,557.90
固定资产装修费	6,506,957.06	604,821.66	0.00	0.00	7,111,778.72
累计折旧合计	28,208,827.00	4,533,131.35	261,419.92	1,806,202.01	31,197,176.26
三、固定资产账面净值					
房屋建筑物	22,300,250.75	-1,299,756.31	877,251.00	4,376,478.24	17,501,267.20
电子设备	2,340,539.73	-503,672.11	0.00	0.00	1,836,867.62
运输设备	5,379,495.70	2,493,043.80	0.00	239,134.86	7,633,404.64
其他设备	542,734.64	-131,739.07	0.00	0.00	410,995.57
固定资产装修费	1,163,864.60	-337,748.61	0.00	0.00	826,115.99
固定资产净值合计	31,726,885.42	220,127.70	877,251.00	4,615,613.10	28,208,651.02
四、固定资产减值准备					
房屋建筑物	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
电子设备	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
运输设备	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
其他设备	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
固定资产装修费	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
固定资产减值准备合计	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
五、固定资产价值					
房屋建筑物	22,300,250.75	-1,299,756.31	877,251.00	4,376,478.24	17,501,267.20
电子设备	2,340,539.73	-503,672.11	0.00	0.00	1,836,867.62
运输设备	5,379,495.70	2,493,043.80	0.00	239,134.86	7,633,404.64
其他设备	542,734.64	-131,739.07	0.00	0.00	410,995.57
固定资产装修费	1,163,864.60	-337,748.61	0.00	0.00	826,115.99
固定资产价值合计	31,726,885.42	220,127.70	877,251.00	4,615,613.10	28,208,651.02

注：截止2010年12月31日，本公司固定资产的账面价值均低于可收回金额，故未计提固定资产减值准备。

注释五、合并会计报表主要项目注释（续）

12、无形资产

项 目	2010.1.1	本期增加	本期减少	2010.12.31
一、无形资产原值				
办公管理财务软件系统	3,106,976.00	119,000.00	0.00	3,225,976.00
无形资产原值合计	3,106,976.00	119,000.00	0.00	3,225,976.00
二、累计摊销合计				
办公管理财务软件系统	2,521,773.63	232,677.31	0.00	2,754,450.94
累计摊销合计	2,521,773.63	232,677.31	0.00	2,754,450.94
三、无形资产净值				
办公管理财务软件系统	585,202.37	-113,677.31	0.00	471,525.06
无形资产净值合计	585,202.37	-113,677.31	0.00	471,525.06
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	-113,677.31	0.00	471,525.06
无形资产价值合计	585,202.37	-113,677.31	0.00	471,525.06

注：截止2010年12月31日，本公司无形资产不存在需计提减值准备的情况。

13、递延所得税资产

(1) 已确认的递延所得税资产

项 目	2010.12.31	2009.12.31
计提坏帐准备	1,260,533.55	806,138.35
计提存货跌价准备	9,072,200.00	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	1,060,714.58	1,021,361.14
预收帐款预缴所得税	24,506,723.71	52,838,663.21
三年以上未支付的负债	267,541.08	905,322.12
预提土地增值税	52,495,730.73	35,188,155.87
待弥补亏损	3,539,597.67	105,053.56
合并报表委托贷款收益资本化利息抵销	1,333,856.36	6,703,204.67
预估成本	4,247,248.42	10,015,461.91
其他	1,751,830.87	1,046,987.44
合 计	99,913,846.21	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）

14、资产减值准备

项 目	2010.1.1	本期增加额		本期减少 额	2010.12.31
		其他增加	本期计提		
坏账准备	4,032,036.40	3,900.00	1,008,697.89	0.00	5,044,634.29
存货跌价准备	23,800,000.00	0.00	12,488,800.00	0.00	36,288,800.00
合 计	27,832,036.40	3,900.00	13,497,497.89	0.00	41,333,434.29

15、短期借款

借款类别	2010.12.31	2009.12.31
信用借款	0.00	180,000,000.00
保证借款	200,000,000.00	200,000,000.00
合 计	200,000,000.00	380,000,000.00

注：截止2010年12月31日，本公司无已到期未偿还的借款。

16、应付账款

(1) 账龄分析

项 目	2010.12.31		2009.12.31	
	金 额	比 例	金 额	比 例
一年以内	120,822,017.91	69.35%	364,434,895.90	93.48%
一至两年	37,931,947.44	21.77%	6,916,038.82	1.77%
两至三年	5,530,711.35	3.18%	11,101,287.97	2.85%
三年以上	9,934,185.70	5.70%	7,401,985.81	1.90%
合 计	174,218,862.40	100.00%	389,854,208.50	100.00%

(2) 2010年12月31日应付账款余额中无欠持本公司5%以上（含5%）表决权股份的股东款项。

(3) 期末应付关联方账款情况

单位名称	2010.12.31	2009.12.31
南京栖霞建设集团建材实业有限公司	42,727.80	170,911.20
南京住宅产业产品展销中心	138,849.09	1,176,960.41
合 计	181,576.89	1,347,871.61

(4) 账龄超过一年的大额应付账款

客户名称	金 额	未偿还原因	备注(期后还 款)
江苏江中集团有限公司	2,389,424.00	质保金	
金坛市建筑安装工程公司南京分公司	2,347,976.02	未结算	

<u>客户名称</u>	<u>金 额</u>	<u>未偿还原因</u>	<u>备注(期后还 款)</u>
江苏顺通建设工程有限公司	1,558,156.19	质保金	
江苏通州四建集团有限公司	1,866,419.09	质保金	
南京市第四建筑工程有限公司	1,762,195.66	质保金	
合 计	<u>9,924,170.96</u>		

注释五、合并会计报表主要项目注释（续）

17、预收账款

(1) 账龄分析

项 目	2010.12.31		2009.12.31	
	金 额	比 例	金 额	比 例
一年以内	879,953,635.89	82.30%	1,958,810,630.25	95.31%
一至两年	177,045,378.34	16.56%	83,253,591.92	4.05%
两至三年	749,362.42	0.07%	517,609.65	0.03%
三年以上	11,398,932.40	1.07%	12,510,336.77	0.61%
合 计	1,069,147,309.05	100.00%	2,055,092,168.59	100.00%

(2) 2010年12月31日预收账款余额中无预收持有本公司5%以上（含5%）股份的股东单位款项。

(3) 2010年12月31日预收账款余额中无欠关联方款项。

(4) 2010年12月31日预收账款余额中帐龄在一年以上的款项，主要为客户交纳的购房款，其中：三年以上的预收账款主要为预收南京市各区拆迁安置办公室等部门百水芊城一期（经济适用房）的安置房款。

(5) 2010年12月31日预收账款余额中，房地产项目预收账款为1,062,495,128.27元，预收物业管理费为6,652,180.78元。其中房地产项目预收账款情况如下：

项目名称	2010.12.31	2009.12.31	预计完工时间	预售比例
枫情水岸	10,329,217.95	440,413,998.00	已完工	80.21%
自由水岸(IALA国际)	862,703.00	397,520,498.00	已完工	98.01%
愉憬湾一期	335,079.00	3,197,350.10	已完工	98.60%
愉憬湾二期	1,415,429.00	512,985,459.00	已完工	95.72%
愉憬湾三期	429,923,753.00	45,896,212.00	未完工	41.55%
东方城	0.00	42,000.00	已完工	97.52%
上城风景一期南片	4,374,542.00	3,929,601.00	已完工	95.78%
上城风景一期北片	19,400,940.00	0.00	未完工	2.56%
东方天郡东区	1,069,396.00	1,184,776.00	已完工	98.64%
东方天郡西区	1,475,389.00	111,151,854.00	已完工	98.91%
天泓山庄	168,000.00	2,951,619.00	已完工	98.30%
南京栖园	111,507,821.00	77,639,590.00	已完工	72.78%
云锦美地	125,000.00	240,000.00	已完工	99.10%
汇林绿洲	135,000.00	165,000.00	已完工	99.82%
南京栖庭	327,399,613.00	0.00	未完工	33.62%
上城风景二期	13,552,207.00	317,665,326.00	已完工	94.36%
百水芊城一期	11,513,538.32	12,910,552.34	已完工	97.95%
百水芊城二期	128,907,500.00	121,797,000.00	未完工	12.33%
合 计	1,062,495,128.27	2,049,690,835.44		

注释五、合并会计报表主要项目注释（续）

18、应付职工薪酬

项 目	2010.1.1	本期增加	本期减少	2010.12.31
工资、奖金、津贴和补贴	5,567,740.55	62,601,047.96	59,373,887.01	8,794,901.50
职工福利费	0.00	4,777,441.41	4,777,441.41	0.00
社会保险费	10,472.30	9,606,868.04	9,606,191.64	11,148.70
其中：养老保险费	7,590.21	6,351,861.63	6,351,307.87	8,143.97
医疗保险费	2,605.92	2,553,391.88	2,553,288.64	2,709.16
失业保险费	276.17	379,722.23	379,702.83	295.57
工伤保险费	0.00	122,055.78	122,055.78	0.00
生育保险费	0.00	199,836.52	199,836.52	0.00
住房公积金及住房补贴	47,117.54	4,678,488.48	4,713,087.06	12,518.96
工会会费及教育经费	1,239,087.13	1,130,524.30	1,149,724.05	1,219,887.38
因解除劳动关系给予的补偿	2,589,300.00	55,876.07	2,645,176.07	0.00
其他	14,991.62	1,339,958.10	1,342,004.98	12,944.74
合 计	9,468,709.14	84,190,204.36	83,607,512.22	10,051,401.28

19、应交税费

税 种	2010.12.31	2009.12.31	报告期执行的法定税率
营业税	-31,521,673.52	-60,948,283.83	5.00%
城市维护建设税	-2,255,958.35	-3,714,456.63	5.00%&7.00%
教育费附加	-1,286,536.29	-2,474,025.87	1.00%&4.00%
企业所得税	93,185,862.25	88,640,219.73	25.00%
土地增值税	-16,702,299.28	-13,250,950.03	预缴率1.00%-3.00%
土地使用税	0.00	-134,620.92	
房产税	128,140.24	-187,645.59	
印花税等	239,112.23	126,936.05	
个人所得税	210,394.82	457,929.42	
三项基金	24,416.71	437,758.52	
合 计	42,021,458.81	8,952,860.85	

20、其他应付款

(1) 账龄分析

项 目	2010.12.31		2009.12.31	
	金 额	比 例	金 额	比 例
一年以内	88,817,513.05	36.13%	148,162,683.18	68.09%
一至两年	101,830,612.78	41.43%	28,131,043.97	12.93%
两至三年	21,688,293.60	8.82%	36,849,390.01	16.93%

三年以上	33,482,361.41	13.62%	4,464,294.09	2.05%
合计	245,818,780.84	100.00%	217,607,411.25	100.00%

注释五、合并会计报表主要项目注释（续）

20、其他应付款（续）

(2) 2010年12月31日其他应付款余额中无欠持本公司5%以上（含5%）表决权股份的股东款项。

(3) 2010年12月31日其他应付款余额中无欠关联方款项。

(4) 账龄超过一年的大额其他应付款

客户名称	金 额	未偿还原因
南京迈燕建设发展有限公司	4,500,000.00	代付土地款
无锡蠡园经济开发区管理委员会	1,500,000.00	拆迁保证金
合 计	6,000,000.00	

(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	209,982,922.91	预提土地增值税
贷款利息	5,661,229.22	预提贷款息
南京迈燕建设发展有限公司	4,500,000.00	代付土地款
无锡蠡园经济开发区管理委员会	1,500,000.00	拆迁保证金
合 计	221,644,152.13	

(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	209,982,922.91	预提土地增值税
贷款利息	5,661,229.22	预提12月结息日至月末银行借款利息
合 计	215,644,152.13	

21、一年内到期的非流动负债

(1) 一年内到期的长期借款

借款类别	2010.12.31	2009.12.31
信用借款	1,195,000,000.00	510,000,000.00
抵押借款	0.00	290,000,000.00
保证借款	250,000,000.00	0.00
合 计	1,445,000,000.00	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(%)	2010.12.31
招商银行城西支行	2009-10-30	2011-10-29	人民币	5.4000%	150,000,000.00
交通银行行迈皋桥支行	2009-06-26	2011-06-23	人民币	5.6000%	100,000,000.00
兴业银行北京东路支行	2009-06-26	2011-06-25	人民币	5.4000%	100,000,000.00
浦东发展银行莫愁支行	2009-09-01	2011-09-01	人民币	5.4000%	95,000,000.00

中国银行江苏省分行营业部	2009-09-10	2011-06-30	人民币	5.4000%	70,000,000.00
合计					<u>515,000,000.00</u>

(3) 截止2010年12月31日，本公司无已到期未偿还的借款。

(4) 截止2010年12月31日，本公司取得的抵押借款的资产抵押情况，详见注释八、2。

注释五、合并会计报表主要项目注释（续）

22、长期借款

(1) 长期借款

借款类别	2010.12.31	2009.12.31
信用借款	1,360,000,000.00	1,655,000,000.00
抵押借款	270,000,000.00	228,000,000.00
保证借款	300,000,000.00	100,000,000.00
合计	<u>1,930,000,000.00</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(%)	2010.12.31
交通银行中央门支行	2010-05-31	2012-04-15	人民币	5.6000%	300,000,000.00
中信银行北京西路支行	2010-07-16	2012-07-16	人民币	5.8800%	250,000,000.00
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
上海银行南京分行	2010-03-09	2012-03-09	人民币	5.4000%	200,000,000.00
中国银行无锡分行	2010-04-12	2013-04-11	人民币	5.8500%	100,000,000.00
中国建设银行中山支行	2010-08-02	2013-08-01	人民币	5.4000%	100,000,000.00
交通银行中央门支行	2010-01-27	2012-01-26	人民币	5.0400%	100,000,000.00
交通银行中央门支行	2010-01-28	2012-01-27	人民币	5.0400%	100,000,000.00
交通银行中央门支行	2010-01-04	2012-01-04	人民币	5.0400%	100,000,000.00
合计					<u>1,450,000,000.00</u>

(3) 截止2010年12月31日，本公司取得的抵押借款的资产抵押情况，详见注释八、2。

23、长期应付款

项目	2010.12.31	2009.12.31
公共维修基金	595,809.00	599,008.00
房屋维修款	297,132.35	2,314,710.62
合计	<u>892,941.35</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。

24、递延所得税负债

(1) 已确认的递延所得税负债

项目	2010.12.31	2009.12.31
可供出售金融资产公允价值变动	294,145,635.00	0.00

产生的利得

合 计

294,145,635.00

0.00

注：本公司的参股公司棕榈园林公司于2010年6月股票发行上市，期末按公允价值对此项可供出售金融资产进行调整，本期公允价值变动产生的利得为1,245,720,000元，扣除按5.55%计缴的营业税金及附加69,137,460元，按预期适用税率25%确认递延所得税负债294,145,635元。

注释五、合并会计报表主要项目注释（续）

25、其他非流动负债

项 目	<u>2010.12.31</u>	<u>2009.12.31</u>
待转销汇兑收益	3,462,300.00	3,462,300.00
可供出售金融资产公允价值变动产生的利得应缴纳的营业税金及附加	69,137,460.00	0.00
合 计	<u>72,599,760.00</u>	<u>3,462,300.00</u>

其他非流动负债说明：

- (1) 东方公司在1994年汇率并轨时形成的待转销汇兑收益3,462,300元，该公司决定作为清算损益处理，不分期摊销。
- (2) 可供出售金融资产公允价值变动产生的利得应缴纳的营业税金及附加详见注释五、24。

26、股本

(数量单位：股)

项 目	2010.1.1		本期变动增减(+、-)				2010.12.31	
	数 量	比 例	发行新股	公积金转股	其他	小计	数量	比 例
一、有限售条件股份								
1、国家持股	0	0.00%					0	0.00%
2、国有法人持股	0	0.00%					0	0.00%
3、其他内资持股	0	0.00%					0	0.00%
其中：境内非国有法人持股	0	0.00%					0	0.00%
境内自然人持股	0	0.00%					0	0.00%
有限售条件股份合计	0	0.00%					0	0.00%
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	0	0.00%					0	0.00%
3、境外上市的外资股	0	0.00%					0	0.00%
4、其他	0	0.00%					0	0.00%
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%

27、资本公积

项 目	2010.1.1	本期增加	本期减少	2010.12.31
股本溢价				
(1) 投资者投入的资本	1,014,364,829.67	2,500,000.00	0.00	1,016,864,829.67
其他资本公积	12,104,123.52	882,436,905.00	0.00	894,541,028.52
(1) 可供出售金融资产公允价值变动产生的利得或损失	0.00	882,436,905.00	0.00	882,436,905.00
(2) 其他	12,104,123.52	0.00	0.00	12,104,123.52
合 计	1,026,468,953.19	884,936,905.00	0.00	1,911,405,858.19

注释五、合并会计报表主要项目注释（续）

27、资本公积（续）

资本公积说明：

本期增加的可供出售金融资产公允价值变动产生的利得或损失为本公司的参股公司棕榈园林公司于2010年6月股票发行上市，期末按公允价值对此项可供出售金融资产进行调整，本期公允价值变动产生的利得1,245,720,000元，扣除按5.55%应计缴的营业税金及附加69,137,460元和按预期适用税率25%确认的递延所得税负债294,145,635元后，余额882,436,905元计入资本公积。

28、盈余公积

项 目	2010.1.1	本期追溯调整	追溯调整后期初余额	本期增加	本期减少	2010.12.31
法定盈余公积	139,533,680.23	97,500.00	139,631,180.23	19,420,584.34	0.00	159,051,764.57
合 计	139,533,680.23	97,500.00	139,631,180.23	19,420,584.34	0.00	159,051,764.57

注：(1) 2008年5月，本公司“管理费用”科目列支已在“其他应付款—增发费用”科目预留的律师费1,300,000元，本期对此事项作为前期会计差错更正进行追溯调整，该项调整增加合并报表及母公司盈余公积97,500.00元。

(2) 本年按净利润计提10%法定盈余公积19,420,584.34元。

29、未分配利润

项 目	2010.12.31	2009.12.31
期初未分配利润	493,017,182.29	401,063,285.54
本期追溯调整	877,500.00	877,500.00
追溯调整后期初未分配利润	493,894,682.29	401,940,785.54
加：本期归属于母公司所有者的净利润	284,321,196.24	223,173,631.64
减：本期提取盈余公积	-19,420,584.34	-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	601,295,294.19	493,894,682.29

注：(1) 2008年5月，本公司“管理费用”科目列支已在“其他应付款—增发费用”科目预留的律师费1,300,000

元，本期对此事项作为前期会计差错更正进行追溯调整，该项调整增加合并报表及母公司期初未分配利润 877,500.00 元。

(2) 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。

注释五、合并会计报表主要项目注释（续）

30、营业收入和营业成本

项 目	2010年度			2009年度		
	主营业务	其他业务	小计	主营业务	其他业务	小计
营业收入	3,128,309,549.74	13,001,844.79	3,141,311,394.53	2,194,737,900.06	7,328,555.61	2,202,066,455.67
营业成本	2,086,328,724.97	9,220,217.20	2,095,548,942.17	1,390,284,354.09	2,569,084.35	1,392,853,438.44
营业利润	1,041,980,824.77	3,781,627.59	1,045,762,452.36	804,453,545.97	4,759,471.26	809,213,017.23

(1) 按业务类别列示主营业务收入、主营业务成本

项 目	营业收入		营业成本	
	2010年度	2009年度	2010年度	2009年度
房地产开发	3,086,408,098.73	2,153,174,133.14	2,074,709,487.48	1,358,698,775.67
物业经营管理	52,125,511.66	46,871,616.66	42,353,726.60	37,257,545.36
租赁	10,120,296.43	4,284,235.31	7,394,358.14	910,704.95
提供劳务等	2,678,854.96	3,044,320.30	1,825,859.06	1,658,379.40
其他	202,693.40	0.00	0.00	0.00
小 计	3,151,535,455.18	2,207,374,305.41	2,126,283,431.28	1,398,525,405.38
减：公司内各业务分部相互抵销	-10,224,060.65	5,307,849.74	-30,734,489.11	5,671,966.94
合 计	3,141,311,394.53	2,202,066,455.67	2,095,548,942.17	1,392,853,438.44

(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
2010年度			
南京栖霞	316,174,517.40	154,196,963.65	161,977,553.75
上城风景二期	557,296,514.00	477,137,513.29	80,159,000.71
东方天郡西区	264,009,625.00	136,046,113.43	127,963,511.57
瑜憬湾一期	62,743,106.00	35,796,019.72	26,947,086.28
愉憬湾二期	605,677,012.00	454,528,469.19	151,148,542.81
枫情水岸	531,471,873.95	303,337,668.44	228,134,205.51
自由水岸	602,533,039.37	433,919,259.86	168,613,779.51
上城风景一期	36,397,424.00	17,008,122.68	19,389,301.32
其他项目	110,104,987.01	62,739,357.22	47,365,629.79
合 计	3,086,408,098.73	2,074,709,487.48	1,011,698,611.25

注释五、合并会计报表主要项目注释（续）

30、营业收入和营业成本（续）

项 目	营业收入	营业成本	营业毛利
2009年度			
天泓山庄	192,971,921.48	100,424,329.70	92,547,591.78
南京栖霞	603,721,909.50	373,102,936.98	230,618,972.52
东方天郡西区	655,463,736.00	459,532,919.80	195,930,816.20
瑜憬湾一期	225,176,783.10	151,362,645.05	73,814,138.05
枫情水岸	107,528,843.02	56,271,425.62	51,257,417.40
自由水岸	160,195,731.00	110,452,333.29	49,743,397.71
上城风景一期	108,584,122.00	69,922,676.58	38,661,445.42
其他项目	93,116,272.04	37,089,823.29	56,026,448.75
其他收入	6,414,815.00	539,685.36	5,875,129.64
合 计	<u>2,153,174,133.14</u>	<u>1,358,698,775.67</u>	<u>794,475,357.47</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。

31、营业税金及附加

项 目	计缴标准	2010年度	2009年度
营业税	5%	158,363,288.92	110,350,232.95
城市维护建设税	5%&7%	9,786,774.84	7,043,715.04
教育费附加和地方教育费附加	3%&1%	6,276,485.81	4,241,263.39
土地增值税	按项目增值率预计	112,108,052.53	114,734,274.65
出租房产税等	12%&0.1%	1,120,372.37	451,505.47
合 计		<u>287,654,974.47</u>	<u>236,820,991.50</u>

注释五、合并会计报表主要项目注释（续）

32、销售费用

<u>项 目</u>	<u>2010年度</u>	<u>2009年度</u>
工资奖金补贴	3,472,329.83	3,696,430.57
工会经费	28,277.25	35,709.93
劳动保护费	28,949.00	102.00
办公经费	1,842,021.12	1,341,596.78
广告宣传推广费	19,269,277.49	28,398,196.83
销售代理费	9,529,000.00	6,636,884.15
业务招待费	520,518.30	550,047.20
差旅费	42,303.70	63,728.10
咨询服务费	134,800.00	262,050.00
保险费	105,200.20	7,699.77
售楼处费用	434,347.46	177,870.59
其他	192,084.12	203,375.30
合 计	<u>35,599,108.47</u>	<u>41,373,691.22</u>

33、管理费用

<u>项 目</u>	<u>2010年度</u>	<u>2009年度</u>
工资奖金补贴	27,152,817.81	24,929,518.47
养老等社保	5,429,116.57	4,925,546.67
住房公积金	3,886,497.90	3,240,761.60
福利费	4,117,787.36	5,069,846.95
工会经费及职工教育经费	644,506.99	720,324.22
劳动保护费等	307,785.90	154,008.94
董事会成员津贴	150,000.00	150,000.00
办公经费	6,550,187.54	6,194,295.18
差旅费	2,510,242.61	2,020,476.64
业务招待费	5,323,839.08	5,016,902.69
租赁费	479,989.72	477,963.88
保险费	263,564.09	174,222.72
中介机构咨询费	5,420,668.99	7,697,653.46
各项税金	6,146,428.40	4,332,648.85
折旧费	4,415,682.41	5,234,782.21
无形资产摊销	156,233.37	183,783.37
长期待摊费用摊销	395,183.26	402,680.89
其他	519,670.77	679,453.04
合 计	<u>73,870,202.77</u>	<u>71,604,869.78</u>

注释五、合并会计报表主要项目注释（续）

34、财务费用

项 目	2010年度	2009年度
利息支出	52,524,596.87	65,065,675.22
其他融资费用	4,266,083.32	5,689,725.32
减：利息收入	-29,658,396.98	-9,197,000.90
汇兑净损益	20,697.12	624.44
其他	1,642,471.15	1,666,526.74
合 计	<u>28,795,451.48</u>	<u>63,225,550.82</u>

35、资产减值损失

项 目	2010年度	2009年度
坏账损失	1,008,697.89	2,130,454.81
存货跌价损失	12,488,800.00	0.00
合 计	<u>13,497,497.89</u>	<u>2,130,454.81</u>

36、投资收益**(1) 投资收益明细情况**

项 目	2010年度	2009年度
按成本法核算确认的长期股权投资收益	3,480,000.00	435,000.00
按权益法核算确认的长期股权投资收益	-7,537,689.57	-13,146.84
处置交易性金融资产取得的投资收益	417,291.78	760,043.99
其他	7,801.46	0.00
合 计	<u>-3,632,596.33</u>	<u>1,181,897.15</u>

(2) 投资收益说明：

① 本期收到广东棕榈园林公司现金股利3,480,000.00元。

② 本期受让网板公司50%股权，股权转让日为2010年5月18日，本公司从2010年6月开始按权益法核算，本期确认网板公司长期股权投资损益调整为-7,537,689.57元。

③ 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年度参与新股申购获得证券差价收入及利息收入417,291.78元。

(3) 本公司投资收益汇回无重大限制。

注释五、合并会计报表主要项目注释（续）

37、营业外收入

项 目	2010年度	计入当期非经常 性损益的金额	2009年度	计入当期非经常 性损益的金额
固定资产处置收入	0.00	0.00	114,220.00	114,220.00
政府补助	3,009,932.76	3,009,932.76	3,003,264.00	3,003,264.00
无需支付的款项	1,419,173.98	1,419,173.98	0.00	0.00
赔款、违约金	480,960.00	480,960.00	0.00	0.00
其他	283,736.58	283,736.58	371,852.66	371,852.66
合 计	<u>5,193,803.32</u>	<u>5,193,803.32</u>	<u>3,489,336.66</u>	<u>3,489,336.66</u>

(1) 政府补助明细

项 目	2010年度	2009年度
苏州工业园区企业奖励基金	<u>3,000,000.00</u>	<u>3,000,000.00</u>
合 计	<u>3,000,000.00</u>	<u>3,000,000.00</u>

38、营业外支出

项 目	2010年度	计入当期非经常 性损益的金额	2009年度	计入当期非经常 性损益的金额
防洪保安基金等	1,253,129.59	0.00	1,363,314.70	0.00
捐赠支出	1,015,000.00	1,015,000.00	0.00	0.00
固定资产处置损失	137,134.86	137,134.86	8,400.00	8,400.00
其他	306,980.91	306,980.91	310,635.48	310,635.48
合 计	<u>2,712,245.36</u>	<u>1,459,115.77</u>	<u>1,682,350.18</u>	<u>319,035.48</u>

39、所得税费用

项 目	2010年度	2009年度
会计利润总额	605,194,178.91	397,046,342.73
加：纳税调整额	-145,182,313.91	115,218,379.47
加：内部交易抵销利润额	100,777,952.12	136,263,541.43
加：子公司亏损数	13,737,648.43	281,321.86
加：物业分公司核定征收调整	0.00	-107,899.73
减：弥补亏损	-34,062.94	0.00
应纳税所得额	574,493,402.61	648,701,685.76
所得税税率	25%	25%
应纳所得税额	143,623,350.67	162,175,421.44
加：递延所得税费用	10,877,103.54	-65,964,476.74
加：上年所得税汇算清缴数	927,297.40	3,983,944.08
所得税费用	<u>155,427,751.61</u>	<u>100,194,888.78</u>

注释五、合并会计报表主要项目注释（续）

40、每股收益

项 目	2010年度	2009年度
基本每股收益	0.2708	0.2125
稀释每股收益	0.2708	0.2125

计算过程：

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

其中：P为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于普通股股东的净利润；

S为发行在外的普通股加权平均数；

S₀为期初股份总数；

S₁为报告期因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数；

S_i为报告期因发行新股或债转股等增加股份数；

S_j为报告期因回购等减少股份数；

S_k为报告期缩股数；

M₀报告期月份数；

M_i为增加股份下一月份起至报告期期末的月份数；

M_j为减少股份下一月份起至报告期期末的月份数。

$$(2) \text{ 稀释每股收益 (EPS)} = [P + (\text{已确认为费用的稀释性潜在普通股利息} - \text{转换费用}) \times (1 - \text{所得税率})] / (S_0 + S_1 + S_i \times M_i \div M_0 - S_j \times M_j \div M_0 - S_k + \text{认股权证、股份期权、可转换债券等增加的普通股加权平均数})$$

其中：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，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。

项 目		2010 年度	2009 年度
期初股份总数	S ₀	1,050,000,000	1,050,000,000
报告期月份数	M ₀	12	12
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 ₁	0.00	0.00
报告期因发行新股或债转股等增加股份数	S _i	0.00	0.00
增加股份次月起至报告期期末的累计月数	M _i	0.00	0.00
报告期因回购等减少股份数	S _j	0.00	0.00
减少股份次月起至报告期期末的累计月数	M _j	0.00	0.00
报告期缩股数	S _k	0.00	0.00
发行在外的普通股加权平均数	S	1,050,000,000	1,050,000,000
归属于公司普通股股东的净利润	P ₀	284,321,196.24	223,173,631.64
基本每股收益		0.2708	0.2125

注释五、合并会计报表主要项目注释（续）

41、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年度	2009年度
利息收入	29,658,396.98	9,197,000.90
企业奖励基金	3,409,932.76	3,500,000.00
往来款	3,667,247.88	9,227,259.54
收回保证金（有限制现金）	42,813,766.39	23,653,793.00
收回保证金、押金	205,195	0.00
收回无锡市国土资源局土地保证金	27,630,000.00	0.00
其他	1,340,749.25	1,660,442.48
合 计	<u>108,725,288.26</u>	<u>47,238,495.92</u>

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项 目	2010年度	2009年度
公司经费	12,434,354.02	10,997,774.03
业务招待费	5,844,357.38	5,591,301.89
广告宣传费	21,428,971.56	34,926,386.64
销售费用	9,963,894.81	1,851,979.48
咨询中介服务费	6,367,668.99	8,140,279.46
支付代收、代付款项等	13,862,895.14	4,709,828.24
往来款	35,250,000.00	0.00
存出保证金（有限制现金）	14,600,000.00	70,123,989.70
其他	4,065,096.69	2,119,871.10
合 计	<u>123,817,238.59</u>	<u>138,461,410.54</u>

(3) 收到的其他与投资有关的现金

项 目	2010年度	2009年度
合并日取得子公司的货币资金	23,630,411.85	0.00
合 计	<u>23,630,411.85</u>	<u>0.00</u>

(4) 支付的其他与筹资活动有关的现金

项 目	2010年度	2009年度
其他筹资费用	0.00	1,606,392.00
合 计	<u>0.00</u>	<u>1,606,392.00</u>

注释五、合并会计报表主要项目注释（续）

(5) 现金流量表补充资料

项 目	2010年度	2009年度
①将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	449,766,427.30	296,851,453.95
加：资产减值准备	13,497,497.89	2,130,454.81
固定资产折旧	4,533,131.35	5,309,066.60
投资性房地产成本摊销	7,358,507.76	910,704.95
无形资产摊销	232,677.31	270,921.29
长期待摊费用摊销	187,608.96	187,608.96
处置固定资产、无形资产和其他长期资产损失	137,134.86	8,400.00
财务费用	56,811,377.31	70,755,400.54
投资损失	3,632,596.33	-1,181,897.15
递延所得税资产减少	15,047,865.02	-65,964,476.74
递延所得税负债增加	294,145,635.00	0.00
存货的减少	635,450,541.64	-283,611,537.03
经营性应收项目的减少	-137,102,167.93	-759,064,847.06
经营性应付项目的增加	-1,079,123,822.55	2,141,471,929.43
经营活动产生的现金流量净额	<u>264,575,010.25</u>	<u>1,408,073,182.55</u>
②本期现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	1,532,208,500.87	1,541,780,662.62
减：现金的期末余额中有限制的资金	-29,902,649.17	-58,116,415.56
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	<u>18,641,604.64</u>	<u>414,078,068.35</u>

(6) 现金和现金等价物

项 目	2010年度	2009年度
一、现金	1,502,305,851.70	1,483,664,247.06
其中：库存现金	67,678.72	44,235.51
可随时用于支付的银行存款	1,502,238,172.98	1,483,620,011.55
可随时用于支付的其他货币资金	0.00	0.00
二、现金等价物	0.00	0.00
其中：三个月内到期的债券投资	0.00	0.00
三、期末现金及现金等价物余额	<u>1,502,305,851.70</u>	<u>1,483,664,247.06</u>

注释五、合并会计报表主要项目注释（续）

(7) 报告期取得或处置子公司及其他营业单位的有关信息

项 目	<u>2010年度</u>	<u>2009年度</u>
①取得子公司及其他营业单位的有关信息		
A. 取得子公司及其他营业单位的价格	2,000,000.00	0.00
B. 取得子公司及其他营业单位支付的现金和现金等价物	2,000,000.00	0.00
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	-23,630,411.85	0.00
C. 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-21,630,411.85	0.00
D. 取得子公司的净资产	49,989,518.86	0.00
流动资产	79,486,025.14	0.00
非流动资产	3,493.72	0.00
流动负债	29,500,000.00	0.00
非流动负债	0.00	0.00

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	邢正军	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。	10,000万元	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	南京市栖霞区	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。	5000万元	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	组织机构代码
南京电子网板科技股份有限公司	股份公司	南京市中央门外网板路	朱明亮	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。	33,800万元	50.00%	50.00%	60892746-1

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情况

企业名称	与本公司关系	组织机构代码
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门窗等建筑材料，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年度		2009年度	
		金额	占各公司年度购货比例	金额	占各公司年度购货比例
购买门窗等建筑材料	本公司	2,001,250.52	2.15%	3,083,822.70	2.24%
	东方公司	168,481.48	0.98%	2,720.90	0.02%
	仙林公司	3,883,719.64	66.61%	2,324,446.29	26.29%
	无锡公司	986,236.13	0.99%	4,617,596.78	7.00%
	苏州公司	1,982,114.60	6.00%	0.00	0.00%
合计		9,021,987.37		10,028,586.67	

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涂料、墙地砖、保温等建筑材料，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年度		2009年度	
		金额	占各公司年度购货比例	金额	占各公司年度购货比例
购买涂料、墙地砖、保温等建筑材料	本公司	167,012.29	0.18%	4,666,486.56	3.39%
	苏州公司	1,692,292.32	5.13%	9,621,791.14	11.06%
	无锡公司	11,640.50	0.01%	1,766,972.80	2.68%
	仙林公司	9,203.44	0.16%	1,285,093.91	14.53%
合计		1,880,148.55		17,340,344.41	

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购买涂料、墙地砖、保温等建筑材料，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年度		2009年度	
		金 额	占各公司年度 购货比例	金 额	占各公司年度 购货比例
购买涂料、墙地 砖、保温等建筑 材料	本公司	4,153,804.72	4.47%	7,090,385.76	5.15%
	苏州公司	9,915,004.88	30.04%	4,431,403.90	5.09%
	东方公司	2,354,505.83	13.69%	0.00	0.00%
	无锡公司	1,752,951.20	0.02%	0.00	0.00%
合 计		<u>18,176,266.63</u>		<u>11,521,789.66</u>	

④ 本公司以市价向南京星叶门窗有限公司购买门窗等建筑材料，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年度		2009年度	
		金 额	占各公司年度 购货比例	金 额	占各公司年度 购货比例
购买门窗等建 筑材料	本公司	2,670,295.40	2.87%	4,480,000.00	3.26%
	东方公司	546,096.10	3.17%	0.00	0.00%
合 计		<u>3,216,391.50</u>		<u>4,480,000.00</u>	

(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年度		2009年度	
	金 额	占年度物业管理 费收入比例	金 额	占年度物业管理 费收入比例
南京栖霞建设集团有限公司	36,786.00	0.08%	192,146.05	0.50%
南京兴隆房地产开发有限公司	149,527.80	0.34%	185,892.18	0.48%
南京金港房地产开发有限公司	0.00	0.00%	28,072.80	0.07%
南京栖霞建设集团物资供销有限公司	113,785.23	0.26%	116,230.50	0.30%
南京东方建设监理有限公司	80,652.04	0.18%	111,077.03	0.29%
南京星叶中心会所有限有限公司	76,305.00	0.17%	335,818.22	0.87%
南京星叶房地产营销有限公司	0.00	0.00%	7,674.40	0.02%
南京住宅产业产品展销中心	5,586.00	0.01%	12,562.41	0.03%
合 计	<u>462,642.07</u>	1.04%	<u>989,473.59</u>	2.56%

(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12,485,360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%支付营销代理服务费，本期本公司及子公司共支付营销代理服务费4,589,000元。

注释六、关联方及关联交易（续）

5、关联交易（续）

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

④ 南京栖云置业顾问有限公司为本公司及子公司的商品房营销提供代理服务，本期本公司及子公司共支付代理服务费4,940,000元。

⑤ 南京栖霞建设集团建筑设计有限公司为本公司提供建筑设计服务，本期支付设计费416,000元。

(5) 租赁

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

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

(6) 为本公司的母公司栖霞集团公司提供关联担保情况

① 2008年7月30日召开的本公司2008年第二次临时股东大会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。

③ 2010年10月9日召开的本公司2010年第四次临时股东大会审议通过了继续与集团公司互相提供担保的议案，决议规定：因经营需要，在严格控制风险的前提下，本公司拟继续与集团公司互相提供债务担保，互担保的金额不超过12亿元人民币，互担保（签署担保合同）的时间截至2012年12月31日。

截止2010年12月31日，本公司为栖霞集团公司提供担保的累计借款余额为84,800万元，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—2011.11.26	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—2010.09.25	100,000,000	本期已归还
南京银行	2010.09.26—2012.09.25	50,000,000	
南京银行	2010.10.08—2012.09.25	50,000,000	
招行城西支行	2009.01.04—2011.01.04	50,000,000	
宁波银行南京分行	2008.09.28—2010.01.28	10,000,000	本期已归还
工商银行城东支行	2008.12.31—2010.12.17	50,000,000	本期已归还
工商银行城东支行	2009.01.05—2010.12.30	50,000,000	本期已归还

注释六、关联方及关联交易（续）

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>
工商银行城东支行	2009.01.05—2011.12.30	100,000,000	
马群信用社	2009.03.05—2010.03.03	28,000,000	本期已归还
马群信用社	2010.03.29—2011.03.28	28,000,000	
中信银行北京西路支行	2010.05.28—2011.05.28	30,000,000	
中信银行北京西路支行	2010.06.17—2011.06.17	20,000,000	
广东发展银行江宁支行	2009.09.25—2010.09.27	30,000,000	本期已归还
广东发展银行江宁支行	2010.09.20—2011.09.19	30,000,000	
北京银行南京分行	2010.11.30—2011.11.30	30,000,000	

(7) 为本公司的关联方南京电子网板科技股份有限公司的贷款提供担保情况

本公司2010年7月20日召开的2010年第二次临时股东大会通过了《为南京电子网板科技股份有限公司提供债务担保的议案》，为支持网板公司的经营，并对网板公司的业务和房地产资产进行整合，本公司为该公司的9535万元债务提供连带责任保证。具体如下：

<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>备注</u>
网板公司				
	中国华融资产管理公司南京办事处	2010.06.30—2011.12.30	44,950,000	本公司及江苏阳光集团有限公司和江苏汇金控股集团提供保证担保
	中国华融资产管理公司南京办事处	2010.07.05—2011.12.30	50,400,000	

(8) 借款

本公司2010年7月20日召开的2010年第二次临时股东大会通过了《向南京电子网板科技股份有限公司提供借款支持的议案》，为支持网板公司的经营，本公司拟向该公司提供借款2100万元人民币，借款期限一年。本公司2010年10月9日召开的2010年第四次临时股东大会通过了《向南京电子网板科技股份有限公司提供借款支持的议案》，为支持网板公司的搬迁改造项目，本公司拟向该公司提供借款1425万元人民币，借款期限一年。该公司承诺用厂房搬迁后的土地出让收益偿还借款。具体如下：

<u>借款单位</u>	<u>贷款期限</u>	<u>贷款金额</u>
网板公司	2010.06.30—2011.06.30	21,000,000
网板公司	2010.09.27—2011.09.26	14,250,000

注释六、关联方及关联交易（续）

5、关联交易（续）

(9) 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

借款单位	贷款单位	贷款期限	贷款金额	提供担保 关联方名称	备注
本公司					
	中信银行北京西路支行	2010.07.16—2012.07.16	250,000,000	集团公司	
迈燕公司					
	交通银行	2010.12.23—2012.12.22	50,000,000	本公司	栖霞集团公司提供反担保
东方公司					
	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
无锡栖霞					
	国联信托投资有限公司	2010.07.16-2011.07.15	200,000,000	本公司	由栖霞集团公司提供反担保
	江苏省国际信托有限公司	2009.05.27-2010.11.26	200,000,000	本公司	由栖霞集团公司提供反担保，本期已归还
苏州公司					
	工商银行苏州工业园支行	2008.11.25-2010.11.02	60,000,000	本公司	由栖霞集团公司提供反担保，本期已归还
	工商银行苏州工业园支行	2009.01.05-2010.01.03	10,000,000	本公司	
	工商银行苏州工业园支行	2009.01.05-2011.11.02	60,000,000		
	工商银行苏州工业园支行	2009.01.23-2011.11.02	50,000,000	本公司	由栖霞集团公司提供反担保
	工商银行苏州工业园支行	2010.01.11-2011.11.02	40,000,000		

(10) 关联方应收应付款项

应收关联方款项

项 目	关联方单位	2010.12.31		2009.12.31	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
预付账款	南京栖霞建设物资供销有限公司	0.00	0.00	9,780,000.00	0.00
	南京栖霞建设集团建筑设计有限公司	416,000.00	0.00	0.00	0.00
	南京栖霞建设集团建材实业有限公司	572,743.50	0.00	6,487,342.45	0.00
	南京星叶门窗有限公司	7,702,394.40	0.00	4,480,000.00	0.00
	南京东方建设监理有限公司	3,937,760.00	0.00	2,937,760.00	0.00
	南京住宅产业产品展销中心	0.00	0.00	649,806.82	0.00
其他应收款	南京电子网板科技股份有限公司	35,250,000.00	2,115,000.00	0.00	0.00

应付关联方款项

项 目	关联方单位	2010.12.31	2009.12.31
应付账款	南京栖霞建设物资供销有限公司	0.00	391,934.70
	南京栖霞建设集团建材实业有限公司	42,727.80	170,911.20
	南京住宅产业产品展销中心	138,849.09	1,176,960.41

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12月31日，本公司及子公司提供担保的按揭贷款总额为48,923万元。

2、本公司为子公司及母公司的贷款提供担保，具体如下：

<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>备注</u>
迈燕公司				
	交通银行	2010.12.23—2012.12.22	50,000,000	栖霞集团公司提供反担保
东方公司				
	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
苏州公司				
	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—2011.11.02	40,000,000	栖霞集团公司提供反担保
无锡公司				
	国联信托投资有限公司	2010.07.16-2011.07.15	200,000,000	由栖霞集团公司提供反担保
栖霞集团公司				
	建设银行南京中山支行	2008.11.28—2011.11.26	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	2010.09.26—2012.09.25	50,000,000	
	南京银行	2010.10.08—2012.09.25	50,000,000	
	招行城西支行	2009.01.04—2011.01.04	50,000,000	
	工商银行城东支行	2009.01.05—2011.12.30	100,000,000	
	马群信用社	2010.03.29—2011.03.28	28,000,000	
	中信银行北京西路支行	2010.05.28—2011.05.28	30,000,000	
	中信银行北京西路支行	2010.06.17—2011.06.17	20,000,000	
	广发银行江宁支行	2010.09.20—2011.09.19	30,000,000	
	北京银行南京分行	2010.11.30—2011.11.30	30,000,000	

3、本公司2010年7月20日召开的2010年第二次临时股东大会通过了《为南京电子网板科技股份有限公司提供债务担保的议案》，为支持网板公司的经营，并对网板公司的业务和房地产资产进行整合，本公司为该公司的9535万元债务提供连带责任保证。具体如下：

<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>备注</u>
网板公司				
	中国华融资产管理公司南京办事处	2010.06.30—2011.12.30	44,950,000	本公司及江苏阳光集团有限公司和江苏汇金控股集团提供保证担保
	中国华融资产管理公司南京办事处	2010.07.05—2011.12.30	50,400,000	

4、截止2010年12月31日，除上述事项外本公司无需说明的其他重大或有事项。

注释八、承诺事项

1、已签订的正在或准备履行的大额合同及财务影响

截止2010年12月31日，本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、股份公司				
西花岗地块	14,172.5631	661,170	13,533.65	638.9131
拆迁安置补偿费	14,172.5631		13,533.65	638.9131
合 计	14,172.5631		13,533.65	638.9131

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 92292.60m²，作为以下银行贷款的抵押物：

<u>贷款单位</u>	<u>2010.12.31</u>	<u>抵押期限</u>
中国建设银行南京中山支行	52,000,000.00	2010.01.05-2012.04.25
中国建设银行无锡崇宁支行	32,000,000.00	2009.10.26-2012.04.25
中国建设银行南京中山支行	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

b、无锡公司以拥有的锡滨国用（2007字）第166号地块国有土地使用权，地块面积82,169.90m²，作为以下银行贷款的抵押物：

<u>贷款单位</u>	<u>2010.12.31</u>	<u>抵押期限</u>
中国银行无锡分行	100,000,000.00	2010.04.12-2013.04.11

3、截止2010年12月31日，除上述事项外，本公司无需说明的其他重大承诺事项。

注释九、资产负债表日后事项

1、重要的资产负债表日后事项说明

A、本公司2011年3月3日召开的第四届董事会第二十三次会议审议通过了《投资设立农村小额贷款公司的议案》，议案表明：为顺应国家新农村建设和金融改革的发展导向，发挥公司所在区域优势，在风险可控的情况下进一步拓宽公司的盈利渠道，根据国家和地方有关政策法规，本公司拟与南京栖霞建设集团有限公司、南京栖霞建设物业有限公司共同发起设立农村小额贷款公司。公司注册资本拟为1.5亿元人民币，股东三方均以现金出资，其中：本公司出资10,500万元，占注册资本70%；南京栖霞建设集团有限公司出资3,000万元，占注册资本20%；南京栖霞建设物业有限公司出资1,500万元，占注册资本10%。

B、本公司2011年3月3日召开的第四届董事会第二十三次会议审议通过了《向南京电子网板科技股份有限公司提供借款支持的议案》，为支持合营企业南京电子网板科技股份有限公司的产品升级改造，本公司拟向该公司提供借款1800万元人民币，借款期限一年，借款利率为同期银行借款基准利率。该公司的其他股东已按持股比例同时向该公司提供条件相等的借款。该公司承诺以旧厂区土地拆迁补偿款优先偿还该项借款。

2、资产负债表日后利润分配情况说明

本公司第四届董事会第二十四次会议审议并通过了《2010年度利润分配预案》，公司2010年度实现净利润194,205,843.36元，提取10%的法定盈余公积19,420,584.34元，加上年初未分配利润333,005,431.95元，扣除本期派发现金股利157,500,000.00元，年末实际可供股东分配的净利润为350,290,690.97元。公司决定以2010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1.8元（含税），共计派发现金189,000,000.00元。

3、截止2010年12月31日，除上述事项外本公司无其他需说明的资产负债表日后非调整事项。

注释十、其他重要事项

以公允价值计量的资产和负债

项 目	年初金额	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	期末金额
1.以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（不含衍生金融资产）	88,180.00	417,291.78	0.00	0.00	0.00
2.可供出售金融资产	0.00	0.00	882,436,905.00	0.00	1,266,720,000.00
金融资产小计	88,180.00	417,291.78	882,436,905.00	0.00	1,266,720,000.00

截至2010年12月31日，本公司无需说明的其他重要事项。

注释十一、母公司会计报表主要项目注释

1、其他应收款

(1) 其他应收款按种类披露

种 类	2010.12.31				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
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	1,828,392,645.89	97.91%	0.00	0.00%	1,100,780,184.50	99.71%	0.00	0.00%
按组合计提坏账准备的其他应收款								
按账龄组合的其他应收款	38,942,684.04	2.09%	2,440,165.07	100.00%	3,202,184.39	0.29%	297,132.90	100.00%
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%
合 计	1,867,335,329.93	100.00%	2,440,165.07	100.00%	1,103,982,368.89	100.00%	297,132.90	100.00%

其他应收款种类的说明：其他应收款采用账龄划分组合计提坏账准备。

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款：

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	1,056,419,319.87	0.00	0.00%	子公司往来款项，不存在收回风险，不计提坏账准备
无锡栖霞建设有限公司	260,168,688.89	0.00	0.00%	
苏州卓辰置业有限公司	374,836,749.13	0.00	0.00%	
南京卓辰投资有限公司	116,208,888.00	0.00	0.00%	
南京迈燕房地产开发有限公司	20,759,000.00	0.00	0.00%	
合 计	1,828,392,645.89	0.00		

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

账 龄	2010.12.31			2009.12.31		
	账面余额	比 例	坏账准备	账面余额	比 例	坏账准备
一年以内	37,234,139.24	95.61%	2,234,048.35	2,137,203.26	66.74%	128,232.20
一至两年	881,772.00	2.26%	70,541.76	297,796.00	9.30%	23,823.68
两至三年	297,796.00	0.77%	29,779.60	83,600.00	2.61%	8,360.00
三年以上	528,976.80	1.36%	105,795.36	683,585.13	21.35%	136,717.02
合 计	38,942,684.04	100.00%	2,440,165.07	3,202,184.39	100.00%	297,132.90

(2) 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	1,056,419,319.87	一至四年	56.57%
苏州卓辰置业有限公司	374,836,749.13	一年以内	20.07%
无锡栖霞建设有限公司	260,168,688.89	一年以内	13.93%
南京卓辰投资有限公司	116,208,888.00	一至二年	6.22%
南京电子网板科技股份有限公司	35,250,000.00	一年以内	1.89%
合 计	1,842,883,645.89	--	98.68%

(3) 2010年12月31日其他应收款余额中无持有本公司5%以上（含5%）表决权股份的股东欠款。

注释十一、母公司会计报表主要项目注释（续）

1、其他应收款（续）

(4) 期末应收关联方账款情况：

单位名称	与本公司关系	账面余额	占其他应收款总额的比例
南京电子网板科技股份有限公司	本公司的合营企业	35,250,000.00	14.91%
合 计		35,250,000.00	14.91%

2、其他流动资产

项 目	内容或性质	2010.1.1	本期增加	本期减少	2010.12.31
委托贷款	向无锡公司委托贷款	300,000,000.00	0.00	300,000,000.00	0.00
合 计		300,000,000.00	0.00	300,000,000.00	0.00

注：本公司2008年通过交通银行南京分行向无锡公司发放委托贷款共计3亿元，本期全部收回。

3、长期股权投资

项 目	2010.12.31		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	161,462,310.43	0.00	23,486,853.16	0.00
其他按成本法核算的长期股权投资	0.00	0.00	21,000,000.00	0.00
合 计	749,194,378.77	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	2010.12.31 账面余额
南京东方房地产开发有限公司	12,267,120.00	12,267,120.00	0.00	12,267,120.00
无锡栖霞建设有限责任公司	140,000,000.00	140,000,000.00	0.00	140,000,000.00
南京栖霞建设物业有限公司	3,964,948.34	3,964,948.34	0.00	3,964,948.34
南京栖霞建设仙林有限公司	102,000,000.00	102,000,000.00	0.00	102,000,000.00
苏州栖霞建设有限责任公司	180,000,000.00	180,000,000.00	0.00	180,000,000.00
无锡锡山栖霞建设有限公司	50,000,000.00	50,000,000.00	0.00	50,000,000.00
苏州卓辰置业有限公司	50,000,000.00	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	0.00	25,500,000.00	25,500,000.00
合 计	587,732,068.34	562,232,068.34	25,500,000.00	587,732,068.34

注：2010年3月，本公司向迈燕公司货币资金增资人民币200万元，增资前迈燕公司注册资本4,800万元人民币，本公司出资2,350万元，占注册资本的48.96%，本次增资后，迈燕公司成为本公司的控股子公司，本公司出资2,550万元，占迈燕公司注册资本的51.00%。

注释十一、母公司会计报表主要项目注释（续）

3、长期股权投资（续）

(2) 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		2010.12.31
			合计	其中：分回 现金红利	
南京迈燕房地产开发 有限公司		23,486,853.16	-23,486,853.16	0.00	0.00
南京电子网板科技股 份有限公司	169,000,000.00	0.00	161,462,310.43	0.00	161,462,310.43
合 计	169,000,000.00	23,486,853.16	137,975,457.27	0.00	161,464,320.86

注：本公司本期受让网板公司50%股权，详见注释五、8&9。

(3) 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	2010.12.31	本期分回的 现金红利
广东棕榈园林股份有 限公司	21,000,000.00	21,000,000.00	-21,000,000.00	0.00	3,480,000.00
合 计	21,000,000.00	21,000,000.00	-21,000,000.00	0.00	3,480,000.00

注：棕榈园林公司于2010年6月股票发行上市，本期将此项投资重分类至可供出售金融资产。

(4) 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。

4、营业收入和营业成本

项 目	2010年度			2009年度		
	主营业务	其他业务	小计	主营业务	其他业务	小计
营业收入	963,405,682.41	4,390,318.10	967,796,000.51	872,256,782.02	4,119,235.31	876,376,017.33
营业成本	688,111,113.98	1,163,018.90	689,274,132.88	504,414,951.65	880,756.55	505,295,708.20
营业利润	275,294,568.43	3,227,299.20	278,521,867.63	367,841,830.37	3,238,478.76	371,080,309.13

(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年度	2009年度	2010年度	2009年度
房地产开发	963,405,682.41	872,256,782.02	688,111,113.98	504,414,951.65
租赁	4,390,318.10	4,119,235.31	1,163,018.90	880,756.55
小 计	967,796,000.51	876,376,017.33	689,274,132.88	505,295,708.20

注释十一、母公司会计报表主要项目注释（续）

4、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	主营业务收入	主营业务成本	主营业务毛利
2010年度			
南京栖霞园	316,196,117.40	154,196,963.65	161,977,553.75
上城风景二期	557,296,514.00	477,137,513.29	80,159,000.71
其他项目	89,913,051.01	56,776,637.04	33,158,013.97
合 计	<u>963,405,682.41</u>	<u>688,111,113.98</u>	<u>275,294,568.43</u>
2009年度			
天泓山庄	192,971,921.48	100,424,329.70	92,547,591.78
南京栖霞园	603,721,909.50	373,102,936.98	230,618,972.52
其他项目	75,562,951.04	30,887,684.97	44,675,266.07
合 计	<u>872,256,782.02</u>	<u>504,414,951.65</u>	<u>367,841,830.37</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。

5、投资收益

(1) 投资收益明细

项 目	2010年度	2009年度
成本法核算确认的长期股权投资收益	125,730,000.00	117,435,000.00
权益法核算确认的长期股权投资收益	-7,524,542.73	-13,146.84
委托贷款利息收入	0.00	23,592,665.50
合 计	<u>118,205,457.27</u>	<u>141,014,518.66</u>

(2) 按成本法核算的长期股权投资收益

被投资单位	2010年度	2009年度
苏州栖霞建设有限责任公司	49,000,000.00	45,000,000.00
无锡栖霞建设有限公司	35,000,000.00	21,000,000.00
南京栖霞建设仙林有限公司	38,250,000.00	51,000,000.00
广东棕榈园林股份有限公司	3,480,000.00	435,000.00
合 计	<u>125,730,000.00</u>	<u>117,435,000.00</u>

注释十一、母公司会计报表主要项目注释（续）

5、投资收益（续）

(3) 按权益法核算的长期股权投资收益

被投资单位	2010年度	2009年度
南京电子网板科技股份有限公司	-7,537,689.57	0.00
南京迈燕房地产开发有限公司	13,146.84	-13,146.84
合 计	<u>-7,524,542.73</u>	<u>-13,146.84</u>

(4) 本公司投资收益汇回无重大限制。

6、现金流量表补充资料

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金

项 目	2010年度	2009年度
利息收入	4,980,122.34	3,966,043.07
企业奖励基金	400,000.00	500,000.00
收回苏州卓辰有限公司款项	200,000,000.00	0.00
其他	205,195.00	519,808.02
合 计	<u>205,585,317.34</u>	<u>4,985,851.09</u>

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项 目	2010年度	2009年度
公司经费	6,933,461.96	4,684,607.99
业务招待费	3,762,387.64	3,688,421.58
广告宣传费	12,809,829.56	10,743,716.37
销售费用	124,318.70	294,006.15
捐赠支出	515,000.00	0.00
咨询中介服务费	5,651,113.99	5,502,388.46
其他	267,367.53	475,230.98
支付代收、代付款项等	0.00	1,442,569.85
无锡锡山往来款	0.00	56,042,700.00
代垫南京卓辰购房款	0.00	110,000,000.00
南京电子网板科技股份有限公司	35,250,000.00	0.00
合 计	<u>65,313,479.38</u>	<u>192,873,641.38</u>

(3) 支付的其他与筹资活动有关的现金

项 目	2010年度	2009年度
支付给子公司的借款	285,000,000.00	0.00
合 计	<u>285,000,000.00</u>	<u>0.00</u>

注释十一、母公司会计报表主要项目注释（续）

6、现金流量表补充资料（续）

(4) 现金流量表补充资料

项 目	2010年度	2009年度
①将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	194,205,843.36	262,197,348.88
加：资产减值准备	14,631,832.17	9,929.19
固定资产折旧	3,033,521.99	3,614,906.74
投资性房地产成本摊销	1,127,168.52	880,756.55
无形资产摊销	91,943.94	102,637.92
长期待摊费用摊销	187,608.96	187,608.96
处置固定资产、无形资产和其他长期资产损失	137,134.86	8,400.00
财务费用	26,154,010.62	41,645,174.85
投资损失	-118,205,457.27	-141,014,518.66
递延所得税资产减少	-1,039,404.76	-7,981,965.06
递延所得税负债增加	294,145,635.00	0.00
存货的减少	167,381,458.21	-275,617,256.81
经营性应收项目的减少	-41,020,366.37	-806,513,572.25
经营性应付项目的增加	-339,329,694.34	507,460,899.91
经营活动产生的现金流量净额	<u>201,501,234.89</u>	<u>-415,019,649.78</u>
②本期现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	685,525,449.24	573,116,017.82
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>112,409,431.42</u>	<u>-38,544,612.92</u>

(5) 现金和现金等价物

项 目	2010年度	2009年度
一、现金	685,525,449.24	573,116,017.82
其中：库存现金	6,255.60	5,188.78
可随时用于支付的银行存款	685,519,193.64	573,110,829.04
可随时用于支付的其他货币资金	0.00	0.00
二、现金等价物	0.00	0.00
其中：三个月内到期的债券投资	0.00	0.00
三、期末现金及现金等价物余额	<u>685,525,449.24</u>	<u>573,116,017.82</u>

注释十二、补充资料

1、当期非经常性损益明细表（收益+、损失-）

项 目	2010年度	2009年度
1、非流动性资产处置损益（包括已计提资产减值损失准备冲回的部分）	-137,134.86	105,820.00
2、计入当期损益的政府补助	3,009,932.76	3,003,264.00
3、处置交易性金融资产取得的投资收益	417,291.78	760,043.99
4、除上述各项之外的其他营业外收入和支出	861,889.65	46,744.01
非经常性损益小计	4,151,979.33	3,915,872.00
减：企业所得税的影响数	-1,037,994.83	-1,783,980.06
减：少数股东损益的影响数	-1,519,940.03	-978,968.00
非经常性损益合计	1,594,044.47	1,152,923.94

2、净资产收益率及每股收益

报告期间	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年度	7.64%	0.2708	0.2708
	2009年度	8.42%	0.2125	0.2125
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	2010年度	7.60%	0.2693	0.2693
	2009年度	8.38%	0.2114	0.2114

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；E₀为归属于公司普通股股东的期初净资产；E_i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_j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；M₀为报告期月份数；M_i为新增净资产下一月份起至报告期期末的月份数；M_j为减少净资产下一月份起至报告期期末的月份数；E_k为因其他交易或事项引起的净资产增减变动；M_k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。

注释十二、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	变动原因
应收账款	7,490,388.30	33,440,006.40	-77.60%	本期收回应收无锡置业担保公司公积金贷款。
预付账款	505,572,206.07	859,317,370.78	-41.17%	本期结转预付苏州土地款
可供出售金融资产	1,266,720,000	0.00		参股公司棕榈园林本期上市，由长期股权投资重分类至本科目，并按公允价值调整
长期股权投资	164,131,987.43	44,486,853.16	268.94%	本期收购网板公司50%的股权及将对棕榈园林的投资重分类至可供出售金融资产
投资性房地产	140,338,842.87	30,669,603.79	357.58%	本期新增百安居栖霞店
应付账款	174,218,862.40	389,854,208.50	-55.31%	本期支付南京栖霞园、枫情水岸、自由水岸（IALA国际）等项目结算工程款
预收账款	1,069,147,309.05	2,055,092,168.59	-47.98%	本期枫情水岸二期、自由水岸(IALA国际)二期、瑜憬湾二期和上城风景二期等竣工交付结转收入
应交税费	40,807,742.38	8,627,860.84	372.98%	本期销售收入增加
递延所得税负债	294,145,635.00	0.00		本期计提按公允价值调整的可供出售金融资产应缴纳的所得税
其他非流动负债	72,599,760.00	3,462,300.00	1996.87%	本期计提按公允价值调整的可供出售金融资产应缴纳的营业税金及附加
资本公积	1,911,405,858.19	1,026,468,953.19	86.21%	本期按公允价值调整可供出售金融资产
营业收入	3,141,311,394.53	2,202,066,455.67	42.65%	本期枫情水岸二期、自由水岸(IALA国际)二期、瑜憬湾二期和上城风景二期等竣工交付结转收入
营业成本	2,095,548,942.17	1,392,853,438.44	50.45%	本期销售的商品房面积增加
营业税金及附加	287,654,974.47	236,820,991.50	21.47%	本期销售收入增加
财务费用	28,795,451.48	63,225,550.82	-54.46%	本期开发产品平均余额减少，财务费用费用化比例降低
资产减值损失	13,497,497.89	2,130,454.81	533.55%	本期补提存货跌价准备
投资收益	-962,919.33	1,181,897.15	-181.47%	本期按权益法核算网板公司的亏损及棕榈园林本期分红较上年增加
所得税费用	154,214,035.18	100,194,888.78	53.91%	本期利润总额增加

注释十三、财务报表的批准报出

本财务报表业经公司全体董事于2011年4月8日批准报出。

南京栖霞建设股份有限公司

二〇一一年四月八日

十二、备查文件目录

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

董事长：陈兴汉
南京栖霞建设股份有限公司
2011 年 4 月 8 日

南京栖霞建设股份有限公司

2010 年度募集资金存放与实际使用情况的专项报告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

一、募集资金基本情况

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

2008年、2009年、2010年募集资金的使用情况及当前余额如下：

	金额（万元）
2008年7月18日存入募集资金	99,676.80
2008年投入计划项目	48,557.55
2008年暂时补充流动资金	20,000.00
2008年专项账户利息收入	240.20
2009年投入计划项目	27,670.91
2009年归还暂时补充流动资金的募集资金	10,500.00
2009年专项账户利息收入	70.39
2009年12月31日专项账户余额	14,258.93
2010年投入计划项目	16,429.39
2010年归还暂时补充流动资金的募集资金	9,500.00
2010年部分节余募集资金补充流动资金	5,128.30
2010年专项账户利息收入	36.90
2010年12月31日专项账户余额	2,238.14

二、募集资金管理情况

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

2008年7月30日，公司分别与交通银行股份有限公司南京中央门支行、中国建设银行股份有限公司南京中山支行及保荐机构广发证券股份有限公司（简称“广发证券”）共同签订了《募集资金专户存储四方监管协议》。协议的主要条款与上海证券交易所发布的《募集资金专户存储三方监管协议（范本）》基本一致，不存在重大差异。根据协议规定，广发证券对公司募集资金管理事项履行保荐职责，进行持续督导工作，广发证券可以采取现场调查、书面问询等方式行使其监督权，并且每半年度对公司现场调查时同时检查专户存储情况。

截至2010年12月31日，公司募集资金专项账户的存储情况如下：

募集资金存储银行名称	账号	期末余额（元）	备注
交通银行股份有限公司南京中央门支行	3200 0661 5018 0100 4643 6	12,915,641.85	活期存款
中国建设银行股份有限公司南京中山支行	3200 1596 7360 5250 2584	9,465,792.35	活期存款
合计		22,381,434.20	

三、本年度募集资金的实际使用情况

详见“募集资金使用情况对照表”（附表1）。

四、变更募投项目的资金使用情况

详见“变更募集资金投资项目情况表”（附表2）。

五、募集资金使用及披露中存在的问题

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

六、保荐人对公司年度募集资金存放与使用情况所出具专项核查报告的结论性意见

公司的保荐机构广发证券股份有限公司出具的核查意见如下：

“经核查栖霞建设2010年度募集资金存放和使用情况，栖霞建设能按照有关规定及保荐机构的意见进一步规范募集资金使用管理。广发证券认为：2010年度，栖霞建设部分结余募集资金补充流动资金的程序符合有关法律法规及公司《募集资金管理办法》的规定，在募集资金使用和存放管理方面没有重大违规行为。”

南京栖霞建设股份有限公司董事会

2011年4月8日

附表 1:

募集资金使用情况对照表

单位: 万元人民币

募集资金总额				99,676.8		本年度投入募集资金总额					21,557.69		
变更用途的募集资金总额				30,000		已累计投入募集资金总额					97,786.15		
变更用途的募集资金总额比例				30.1%									
承诺投资项目	已变更项目, 含部分变更 (如有)	募集资金承诺投资总额	调整后投资总额	截至期末承诺投入金额 (1)	本年度投入金额	截至期末累计投入金额 (2)	截至期末累计投入金额与承诺投入金额的差额 (3) = (2) - (1)	截至期末投入进度 (%) (4) = (2) / (1)	项目达到预定可使用状态日期	本年度实现的效益	是否达到预计效益	项目可行性是否发生重大变化	
南京栖霞 (B5 地块)	否	30,000.0			10,190.78	28,557.01			2011 年第四季度	项目尚未竣工, 本年收到预售现金收入 32740 万元		否	
南京上城风景二期	否	30,000.0	24,871.7		6,238.61	24,424.04			2010 年第三季度	本年结算销售收入 55730 万元		否	
无锡瑜憬湾三期	是	30,000.0	0									是	
补充公司流动资金	否	9,676.8			0	9,676.80						否	
合计	—	99,676.8			16,429.39	62,657.85		—	—		—	—	
未达到计划进度原因				南京栖霞项目的竣工时间由计划的 2009 年 12 月推迟到 2011 年第四季度, 南京上城风景二期项									

(分具体募投项目)	目的竣工时间由计划的 2009 年 9 月推迟到 2010 年第三季度，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由毛坯调整为精装修，装修工程需要一定时间，同时由于行业调控导致项目销售进度放慢，公司也主动调整了项目的装修进度。
项目可行性发生重大变化的情况说明	2008 年，因受国家经济形势变化及房地产行业调整的影响，公司对无锡瑜憬湾三期等项目的投资计划进行了调整。根据公司经营需要，并经公司 2008 年第五次临时股东大会决议通过，公司取消了无锡瑜憬湾三期的募集资金投资，相应的募集资金用作补充公司流动资金。无锡瑜憬湾三期的投资将根据公司调整过的开竣工计划，通过其他融资方式解决。
募集资金投资项目 先期投入及置换情况	无
用闲置募集资金 暂时补充流动资金情况	根据 2009 年 12 月 2 日召开的第四届董事会第十次会议决议，公司将南京 B5 地块投资项目的闲置募集资金 6000 万元、南京上城风景二期投资项目的闲置募集资金 3500 万元，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，上述募集资金到期归还专项帐户。
募集资金结余的金额及形成原因	根据 2010 年 8 月 17 日召开的 2010 年第三次临时股东大会决议，公司将南京上城风景二期项目的预计节余募集资金 5128.3 万元用于补充公司流动资金。
募集资金其他使用情况	无

附表 2:

变更募集资金投资项目情况表

单位: 万元

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