

南京栖霞建设股份有限公司

600533

2009 年半年度报告

目录

一、重要提示.....	3
二、公司基本情况.....	3
三、股本变动及股东情况.....	4
四、董事、监事和高级管理人员情况.....	6
五、董事会报告.....	6
六、重要事项.....	11
七、财务报告（未经审计）.....	17
八、备查文件目录.....	76

一、重要提示

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

(二) 公司全体董事出席董事会会议。

(三) 公司半年度财务报告未经审计。

(四) 本公司不存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况。

(五) 本公司不存在违反规定决策程序对外提供担保的情况。

(六) 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：保证本半年度报告中财务报告的真实、完整。

二、公司基本情况

(一) 公司基本情况简介

- 1、 公司法定中文名称：南京栖霞建设股份有限公司
 公司法定中文名称缩写：栖霞建设
 公司英文名称：NANJING CHIXIA DEVELOPMENT CO., LTD.
 公司英文名称缩写：CHIXIA DEVELOPMENT
- 2、 公司 A 股上市交易所：上海证券交易所
 公司 A 股简称：栖霞建设
 公司 A 股代码：600533
- 3、 公司注册地址：南京市和燕路 251 号
 公司办公地址：南京市龙蟠路 9 号
 邮政编码：210037
 公司国际互联网网址：www.chixia.com
 公司电子信箱：600533@chixia.com
- 4、 法定代表人：陈兴汉女士
- 5、 公司董事会秘书： 王建优先生
 电话： 025-85600533
 传真： 025-85502482
 E-mail: invest@chixia.com
 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
 公司证券事务代表：周文龙先生
 电话：025-85600533
 传真：025-85502482
 E-mail: invest@chixia.com
 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
- 6、 公司信息披露报纸名称：《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》
 登载公司半年度报告的中国证监会指定国际互联网网址：http://www.sse.com.cn
 公司半年度报告备置地点：公司证券投资部

(二) 主要财务数据和指标

1、主要会计数据和财务指标

单位:元 币种:人民币

	本报告期末	上年度期末	本报告期末比上年度 期末增减(%)
总资产	8,155,240,109.81	7,317,456,080.95	11.45
所有者权益(或股东权益)	2,566,845,766.62	2,590,846,184.07	-0.93

每股净资产(元)	2.44	2.47	-1.21
	报告期(1-6月)	上年同期	本报告期比上年同期增减(%)
营业利润	131,567,363.23	198,618,307.40	-33.76
利润总额	133,779,292.81	198,686,089.51	-32.67
净利润	80,999,582.55	120,249,367.75	-32.64
扣除非经常性损益后的净利润	80,190,415.21	119,918,634.18	-33.13
基本每股收益(元)	0.077	0.297	-74.07
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元)	0.076	0.296	-74.32
稀释每股收益(元)	0.077	0.297	-74.07
净资产收益率(%)	3.03	7.88	减少4.85个百分点
经营活动产生的现金流量净额	518,337,444.38	-701,091,655.93	173.93
每股经营活动产生的现金流量净额(元)	0.494	-1.73	128.55

2008年7月14日,公司公开增发人民币普通股股票12,000万股,股本总额增加至52,500万股;2008年中期,公司实施了资本公积转增股本方案,以52,500万股为基数,以资本公积金每10股转增10股,转增后股本总数为105,000万股。表中报告期基本每股收益以10.5亿股为基数计算,上年同期基本每股收益以4.05亿股基数计算,如按同一口径(以上年度4.05亿股为基数)计算,当期每股收益为0.200元,上年同期每股收益为0.297元。因报告期结算的产品结构原因,以及08年下半年公司有选择性地推出了部分房价促销策略,其结算的滞后性使得报告期的毛利率有所下降。

2、非经常性损益项目和金额

单位:元 币种:人民币

非经常性损益项目	金额
计入当期损益的政府补助,但与公司正常经营业务密切相关,符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	3,016,102.00
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-672,587.36
少数股东权益影响额	-948,468.64
所得税影响额	-585,878.66
合计	809,167.34

三、股本变动及股东情况

(一) 股份变动情况表

报告期内,公司股份总数及股本结构未发生变化。

(二) 股东和实际控制人情况

1、股东数量和持股情况

单位:股

报告期末股东总数					65,466户	
前十名股东持股情况						
股东名称	股东性质	持股比例(%)	持股总数	报告期内增减	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量
南京栖霞建设集团有限公司	国有法人	32.33	339,420,600	0		无
南京新港高科技股	国有法人	13.66	143,392,400	-2,661,400		无

份有限公司						
中国建设银行－华夏红利混合型开放式证券投资基金	其他	3.05	32,005,412	32,005,412		无
中国工商银行－易方达价值成长混合型证券投资基金	其他	2.60	27,304,128	4,509,860		无
中国建设银行－鹏华价值优势股票型证券投资基金	其他	1.71	18,000,000	-8,078,768		无
交通银行－华夏蓝筹核心混合型证券投资基金(LOF)	其他	1.60	16,798,125	16,798,125		无
南京仙林房地产开发有限公司	国有法人	1.43	15,000,000	-3,750,000		无
上海浦东发展银行－广发小盘成长股票型证券投资基金	其他	1.32	13,829,991	-5,253,293		无
中国农业银行－华夏复兴股票型证券投资基金	其他	1.05	11,004,074	11,004,074		无
中国工商银行－天弘精选混合型证券投资基金	其他	0.97	10,143,838	10,143,838		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
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	143,392,400	人民币普通股
中国建设银行－华夏红利混合型开放式证券投资基金	32,005,412	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	27,304,128	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	18,000,000	人民币普通股
交通银行－华夏蓝筹核心混合型证券投资基金(LOF)	16,798,125	人民币普通股
南京仙林房地产开发有限公司	15,000,000	人民币普通股
上海浦东发展银行－广发小盘成长股票型证券投资基金	13,829,991	人民币普通股
中国农业银行－华夏复兴股票型证券投资基金	11,004,074	人民币普通股
中国工商银行－天弘精选混合型证券投资基金	10,143,838	人民币普通股

上述股东关联关系或一致行动的说明	前十名无限售条件股东中，南京新港高科技股份有限公司系南京仙林房地产开发有限公司的控股股东，华夏红利混合型开放式证券投资基金、华夏复兴股票型证券投资基金和华夏蓝筹核心混合型证券投资基金(LOF)均为华夏基金管理有限公司旗下的基金，其他股东间未知是否存在关联关系或属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》规定的一致行动人。
------------------	---

2、控股股东及实际控制人变更情况

本报告期内公司控股股东及实际控制人没有发生变更。

四、董事、监事和高级管理人员情况

(一) 董事、监事和高级管理人员持股变动

报告期内公司董事、监事、高级管理人员持股未发生变化。

(二) 新聘或解聘公司董事、监事、高级管理人员的情况

鉴于公司第三届董事会、监事会已经任期届满，公司 2009 年第一次临时股东大会于 2009 年 2 月 10 日召开，会议审议了董事会、监事会换届选举的议案，选举陈兴汉女士、江劲松先生、范业铭先生、徐益民先生为公司第四届董事会董事，选举王跃堂先生、沈坤荣先生、李启明先生为公司第四届董事会独立董事；选举徐水炎先生、陆阳俊先生为公司第四届监事会监事，公司职工代表推举李云先生为职工代表监事。

公司第四届董事会第一次会议于 2009 年 2 月 10 日召开，会议选举陈兴汉女士为公司董事长、法定代表人，聘任江劲松先生为公司总裁，范业铭先生为常务副总裁，干泳星女士为副总裁兼总会计师，王建优先生为副总裁兼董事会秘书。

公司第四届监事会第一次会议于 2009 年 2 月 10 日召开，会议选举李云先生为公司第四届监事会主席。

以上董事、监事、高级管理人员的任期为三年。

五、董事会报告

(一) 市场环境变化与管理层的看法

2008 年，受国际金融危机和国内经济波动的影响，我国房地产市场经历了一段低迷期，期间，销售严重萎缩，行业资金紧张，市场存量积压严重，房价调整明显，观望情绪浓郁，大量对住宅的刚性需求受到抑制。

2009 年初，国家振兴经济的一系列举措相继出台，经济预期开始转好，国家和地方政府对房地产市场也采取了多项促进政策。宽松的货币政策，房价调整、购房成本降低和资本市场财富的正向效应，住宅销售量回升，价格企稳，房地产市场回暖，并形成一轮贯穿 2009 年上半年的量价齐升的行情。下表数据显示，公司项目所在的南京、苏州、无锡三地，在经历了 08 年度的深幅调整后，商品房销售成交量呈现报复性反弹，迅速走出谷底。

2009 年 1-6 月南京、苏州、无锡三市市区商品房登记销售面积情况

	商品房销售面积(万平方米)	同比增长(%)	商品住宅销售面积(万平方米)	同比增长(%)	6月末商品房累计可售(万平方米)	同比增长(%)	6月末商品住宅累计可售(万平方米)	同比增长(%)
南京	458.76	31.40	425.05	43.81	916.98	5.63	563.36	2.23
苏州	445.12	113.89	380.54	125.63	779.48	27.57	412.16	27.84
无锡	303.00	82.93	262.82	93.86	608.72	30.33	448.73	28.95

注：数据来源于江苏省商品房网上交易备案系统

从需求结构来看，一季度，购房者主要用于自住性需求，中小户型的销售占据市场主力地位，尤其是首次置业者占相当大的比例，去年被压抑的刚性需求集中释放；二季度，改善性需求比例逐步增加，大户型销售呈上升趋势；鉴于市场流动性的充裕，通胀预期在二季度升温，投资性需求也开始入市，部分避险资金涌入楼市，推升了住宅成交量和房价。

从供求关系来看，2008 年基于住宅销售量大幅下降，市场呈现供过于求的现象。受此影响，2008 年和 2009 年上半年开发商减少开工量，竣工面积和新开工面积均呈下滑趋势。09 年上半年，需求复苏，成交量旺盛，存量消化加速，去库存化过程已近尾声，在公司项目所在的南京、苏州、无锡，这一局面尤为明显。因房地产行业特有的开发周期的限制，住宅供给将在短期内难以增加，造成 09 年上半年市场的供应严重不足，供不应求的现象仍将持续。

从土地供应看，伴随房地产行业景气指数在二季度的止跌回升，受益于货币政策的宽松、资金压力缓解，市场销售大涨，土地市场渐趋活跃。值得关注的是，09 年上半年，大部分上市公司对增加土地储备较为谨慎。信贷及货币政策的双宽松，为业外有实力的企业提供了充足的流动性，出于资金保值的考虑，一些业外大型企业（包括部分国有垄断企业）开始涉足土地市场，希望分享新一轮房地产的上涨收益。

公司管理层认为，通胀预期通常会对买房者的行为产生强烈的影响，这也会催生部分投资需求者的购房欲望，由此带来了二季度住宅销量的快速增长，并超越 2007 年的历史最高点。值得注意的是，伴随着流动性的变化，加之近期部分城市的房价过快反弹，改善型需求和投资需求进入楼市的步伐将呈放慢的态势，成交量将会出现结构性的下降。但在通胀预期重临和供应短缺的情形下，住宅成交价格将会继续温和上升。我们预计，在实体经济没有根本好转的情况下，房地产在国民经济复苏中的龙头地位不会改变，国家政策会继续支持房地产行业的长期健康稳定发展。

管理层认为，江苏省地处经济发达的长三角地区，公司项目所在的苏州、无锡隶属苏南，历来是富庶之地，南京兼具省城的辐射效应，城市化进程国内领先，居民可支配收入位居全国前列，中产阶层崛起迅速，对房地产市场持续向上的景气度有较强的支撑性。

（二）公司应对与经营情况

2009 年上半年，公司依然坚持稳健经营的思路，重点是加快去库存化身为速度，迅速回笼资金，增加抗风险能力。在增加土地储备方面，保持清醒的认识，理性对待土地市场一时的火爆行情，充分考虑项目的可行性、成本的可控性、价格的合理性，加强风险控制，审慎研究土地招拍挂市场的变化，并积极探索合资、合作等新的开发模式。同时，继续发挥公司在保障性住房建设方面的优势，并积极参与到政府对城中村改造的平台建设中。3 月份，公司与无锡市国土管理部门达成协议，因拆迁原因，解除了无锡第九棉纺织厂地块的土地出让合同；5 月，解除了无锡市锡山区东北塘 A、C 地块的土地出让合同，保留了 B 地块。目前，公司在无锡市仍然拥有充足的土地储备，能够保证无锡公司和锡山公司的健康发展。

报告期，公司以推进住宅产业化为契机，实现项目运作方式由粗放型向集约型的转变，进行标准化、精细化、差异化运作。在项目运作过程中，根据目标客户精准定位，通过设计创新、户型优化、技术集成努力实现精细化、差异化经营，提高产品的性价比；在保证品质的前提下，严格控制成本费用；针对目标客户进行精准营销；提升品牌形象，完善物业服务，提高产品的附加值。

报告期，公司品牌建设取得新成果。上半年公司所有项目的主体验收优良率达 100%，12 个单项工程荣获南京市优质工程金陵杯。公司的“星叶”商标被国家工商行政管理总局认定为“中国驰名商标”。公司还被中房协授予“2007-2008 年度中国房地产诚信企业”称号，并再次被南京市国地税局联合授予“A 级纳税人”称号。

报告期，公司房地产业务共实现合同销售金额 19.04 亿元，合同销售面积 27.3 万平方米，分别同比增长 203.67% 和 342.46%。商品房售价也上涨至历史最高水平。报告期，公司房地产业务共结算收入 8.85 亿元，结算面积 9.92 万平方米。报告期公司房地产业务的结算毛利率为 32.05%，较去年同期下降了 7.92 个百分点。因报告期结算的产品结构原因，以及 08 年下半年公司有选择性地推出了部分房价促销策略，其结算的滞后性使得报告期的毛利率有所下降。

报告期，公司共实现营业收入 9.08 亿元，同比增加 5.93%；实现利润总额 1.34 亿元，同比减少 32.67%；实现归属于母公司所有者的净利润 8100 万元，同比减少 32.64%；每股收益 0.077 元。

报告期内，公司财务状况安全稳健，现金流充沛，截止报告期末，公司持有货币资金 17.17 亿，比年初增长 55.35%。报告期，得益于住宅成交量的快速回暖，公司经营活动产生的现金流量净额为 5.18 亿元，同比增长 173.93%。期末，公司账面尚有 7.74 亿的销售资源未进入本期收入结算，较去年同期增长 271.15%。

（三）公司主营业务及其经营状况

1、主营业务分行业、产品情况表

单位：元 币种：人民币

分行业或分产品	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)	结算面积 (万平方米)
分行业							
房地产开发经营	885,231,736.16	601,545,863.88	32.05	5.22	19.26	减少 8.00 个百分点	9.92
分产品							
天泓山庄	138,244,695.00	68,450,475.81	50.49	53.13	72.43	减少 5.54 个百分点	1.25
栖霞园	177,160,678.60	120,713,260.02	31.86	65.20	86.77	减少 7.87 个百分点	1.45

东方天郡	321,716,197.00	245,882,731.15	23.57	105.86	144.46	减少 12.07 个百分点	4.03
瑜憬湾	121,199,206.00	90,297,825.81	25.50	-63.95	-60.94	减少 5.74 个百分点	1.57

2、主营业务分地区情况

单位:元 币种:人民币

地区	营业收入	营业收入比上年增减 (%)
南京	701,163,719.99	39.95
无锡	121,199,206.00	-63.95
苏州	62,868,810.17	1,400.60

3、主要财务状况、经营成果和现金流量重大变化情况

单位:元

项目	期末数	期初数	增减额	增减幅度	增减原因
货币资金	1,716,932,884.10	1,105,229,604.57	611,703,279.53	55.35%	本期销售额增加
应收账款	9,480,876.21	1,169,132.27	8,311,743.94	710.93%	应收无锡市住房置业担保有限公司房款增加
预付款项	130,902,358.95	194,410,484.97	-63,508,126.02	-32.67%	东方天郡西区竣工结算
递延所得税资产	73,404,929.76	48,993,740.77	24,411,188.99	49.83%	预收帐款预缴所得税增加
应付票据	138,000,000.00	20,000,000.00	118,000,000.00	590.00%	本期采用承兑汇票方式结算增加
应付账款	265,835,194.34	170,448,002.09	95,387,192.25	55.96%	南京栖霞、东方天郡应付工程款增加
预收款项	774,177,085.98	208,589,654.93	565,587,431.05	271.15%	预收房款增加
应付职工薪酬	7,602,365.99	4,602,283.85	3,000,082.14	65.19%	物业公司计提的职工薪酬增加
应交税费	2,553,633.51	50,937,329.40	-48,383,695.89	-94.99%	本期预售收入增加,导致当期缴纳的营业税金及附加增加和预缴的企业所得税增加
其他应付款	173,996,622.07	271,610,468.08	-97,613,846.01	-35.94%	本期归还南京市房屋置业担保有限公司借款

项目	本期数	上年同期数	增减额	增减幅度	增减原因
销售费用	18,215,299.18	13,165,428.44	5,049,870.74	38.36%	本期销售额增加,营销推广费用增加
财务费用	35,124,457.82	18,110,271.30	17,014,186.52	93.95%	利息支出费用化比例增加所致
营业利润	131,567,363.23	198,618,307.40	-67,050,944.17	-33.76%	结算楼盘毛利率下降所致
利润总额	133,779,292.81	198,686,089.51	-64,906,796.70	-32.67%	结算楼盘毛利率下降所致
所得税费用	33,934,092.69	49,985,212.43	-16,051,119.74	-32.11%	本期利润总额减少所致
归属于母公司所有者的净利润	80,999,582.55	120,249,367.75	-39,249,785.20	-32.64%	本期利润总额减少所致

少数股东损益	18,845,617.57	28,451,509.33	-9,605,891.76	-33.76%	本期利润总额减少所致
--------	---------------	---------------	---------------	---------	------------

项目	本期数	上年同期数	增减额	增减幅度	增减原因
销售商品、提供劳务收到的现金	1,473,427,756.84	598,949,398.37	874,478,358.47	146.00%	本期销售额增加
购买商品、接受劳务支付的现金	476,027,107.81	1,020,657,024.20	-544,629,916.39	-53.36%	本期内土地储备支出减少
支付的其他与经营活动有关的现金	290,167,942.77	50,084,605.63	240,083,337.14	479.36%	本期归还南京市房屋置业担保有限公司借款和银行承兑汇票方式结算保证金增加
经营活动产生的现金流量净额	518,337,444.38	-701,091,655.93	1,219,429,100.31	173.93%	本期销售额增加
偿还债务所支付的现金	1,378,000,000.00	825,000,000.00	553,000,000.00	67.03%	本期内，归还部分银行贷款
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	139,545,954.36	331,469,965.53	-191,924,011.17	-57.90%	本期支付现金红利减少
筹资活动产生的现金流量净额	-37,545,954.36	437,721,434.47	-475,267,388.83	-108.58%	本期内，银行贷款减少
现金及现金等价物净增加额	480,075,883.38	-265,634,997.15	745,710,880.53	280.73%	本期销售额增加
期末现金及现金等价物余额	1,549,662,062.09	890,689,879.90	658,972,182.19	73.98%	本期销售额增加

4、子公司经营情况及业绩分析

①子公司基本情况如下

公司名称	业务性质	主要产品或服务	注册资本	本公司拥有权益(%)	主要开发项目及服务
南京东方房地产开发有限公司	房地产开发	商品房	2,520,000 美元	75	上城风景一期
南京栖霞建设物业有限公司	物业管理	物业管理	5,000,000 元人民币	70	各小区物业管理
无锡栖霞建设有限公司	房地产开发	商品房	200,000,000 元人民币	70	瑜憬湾、无锡栖园
苏州栖霞建设有限责任公司	房地产开发	商品房	360,000,000 元人民币	50	枫情水岸、自由水岸
南京栖霞建设仙林有限公司	房地产开发	商品房	200,000,000 元人民币	51	东方天郡
无锡锡山栖霞建设有限公司	房地产开发	商品房	50,000,000 元人民币	100	无锡东北塘地块

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	215,946,161.33	88,246,658.05	30,817,717.00	3,077,079.61	2,285,303.78
南京栖霞建设物业有限公司	40,921,741.75	9,412,190.78	22,603,369.50	614,453.60	300,239.28
无锡栖霞建设有限公司	1,626,149,993.00	266,244,521.80	121,199,206.00	10,800,031.71	7,542,423.66
苏州栖霞建设有限责任公司	1,270,324,460.65	467,395,925.16	63,141,300.17	-638,451.29	1,659,954.86
南京栖霞建设仙林有限公司	514,331,693.62	343,654,428.17	321,716,197.00	41,161,331.36	30,799,010.84
无锡锡山栖霞建设有限公司	1,009,670,162.48	49,722,771.73	—	-3,018.02	-2,263.51

注：无锡锡山栖霞建设有限公司的东北塘项目处于前期规划阶段，尚未产生经济效益。

四、2009 年开竣工计划调整

鉴于市场环境已发生变化，公司对本年度的开竣工计划进行了调整，开工面积由年初的 38.9 万平方米上调至 44.51 万平方米，竣工面积由年初的 31.31 万平方米上调至 55.19 万平方米。

单位：万平方米

项目名称	权益	占地面积	规划建筑面积	09 年计划开工面积	09 年计划竣工面积	截至 09 年 6 月 30 日开工面积	截至 09 年 6 月 30 日竣工面积	截至 09 年 6 月 30 日累计竣工面积
南京								
栖霞园	100%	22.54	22.30	0	3.94	0	3.94	22.30
东方天郡	51%	14.38	38.05	0	6.13	0	6.13	38.05
上城风景一期南片	75%	6.06	9.31	0	0	0	0	9.31
上城风景一期北片	75%	2.02	3.61	0	0	0	0	0
上城风景二期	100%	5.80	11.14	0	11.14	0	0	0
百水芊城二期	100%	11.12	16.59	13.92	2.67	0	0	0
栖霞（奥体 B5）	100%	2.04	7.82	0	0	0	0	0
仙林 G84 号地块	100%	10.47	23.55	0	0	0	0	0
南京合计		74.43	132.37	13.92	23.88	0	10.07	67.72
苏州								
枫情水岸	50%	15.28	32.92	0.20	13.47	0	0	19.26
自由水岸	50%	9.87	24.81	0	7.40	0	0	17.41
苏州合计		25.15	57.73	0.20	20.87	0	0	36.67
无锡								
瑜憬湾	70%	23.86	56.46	8.69	10.44	0	0	18.03
无锡栖霞园	70%	11.26	23.98	16.70	0	0	0	0
东北塘地块	100%	29.51	68.79	5.00	0	0	0	0
无锡合计		64.63	149.23	30.39	10.44	0	0	18.03
总计		164.21	339.33	44.51	55.19	0	10.07	122.42

（五）公司下半年经营思路

2009 年下半年，基于对当前经济环境和行业趋势的分析，公司将维持对房地产行业前景持续向好的判断。秉承公司既定的发展战略，在区域内精耕细作，继续推行审慎的投资策略，注重住宅产业化能力的提升，致力于构建公司的核心竞争能力和资源体系。

截至上半年末，公司尚有已开工的可售项目资源超过 60 亿元，因此公司将加速消化库存，量入为出，根据下半年的行业形势适时适度调整开竣工面，并通过合资、合作、公开招拍挂等多种途径适时增加土地储备。

（六）公司投资情况

①募集资金总体使用情况

单位：万元 币种：人民币

募集年份	募集方式	募集资金净额	本报告期已使用募集资金总额	已累计使用募集资金总额	尚未使用募集资金总额	尚未使用募集资金用途及去向
------	------	--------	---------------	-------------	------------	---------------

2008	公开增发	99,676.80	16,752.97	65,310.52	34,366.28	活期存款、暂时补充流动资金
------	------	-----------	-----------	-----------	-----------	---------------

②承诺项目使用情况

单位:万元 币种:人民币

承诺项目名称	是否变更项目	拟投入金额	实际投入金额	是否符合计划进度	项目进度	预计收益	产生收益情况	是否符合预计收益	未达到计划进度和收益说明	变更原因及募集资金变更程序说明
南京 B5 地块	否	30,000.00	11,399.10	是	已开工,尚未开始销售	8,768	尚未开始销售	是		
南京上城风景二期	否	30,000.00	14,234.62	是	已全面开工,尚未竣工	5,691	累计合同预售金额 19,588.52 万元	是		
补充流动资金	否	39,676.80	39,676.80	是	使用完毕			是		

根据 2008 年 11 月 28 日召开的公司 2008 年第五次临时股东大会决议,公司将南京 B5 地块投资项目的闲置募集资金 1.2 亿元、南京上城风景二期投资项目的闲置募集资金 0.8 亿元,暂时用于补充公司流动资金,补充流动资金的时间不超过 6 个月。根据 2009 年 6 月 2 日召开的 2009 年第二次临时股东大会决议,决定将闲置募集资金继续用于补充流动资金,补充流动资金的时间不超过 6 个月。

③新增项目储备情况

报告期内,公司无新增储备项目。

六、重要事项

(一) 公司治理的情况

公司自上市以来,严格按照《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,高度重视公司治理结构的建立和完善,并结合自身情况,建立起了符合现代企业制度要求的、日趋完善的法人治理结构,以应对公司的管理需要和未来发展需要;并在此基础上,不断进行内部控制制度、信息披露、投资者关系管理工作的改进和完善,以保证公司的长足发展与广大投资者利益的共同成长。由于公司在公司治理方面取得的成绩,公司已经入选上证公司治理指数。

(二) 报告期实施的利润分配方案执行情况

2009 年 5 月 19 日,公司 2008 年度股东大会审议并通过了 2008 年度利润分配方案:以 2008 年末股份总数 10.5 亿股为基数,向全体股东每股派发现金红利 0.1 元(含税),每 10 股派发现金红利 1 元(含税),共计派发现金 105,000,000.00 元。

公司于 2009 年 7 月 8 日在《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》上刊登了分红实施公告,股权登记日为 2009 年 7 月 13 日,除息日为 2009 年 7 月 14 日,现金红利发放日为 2009 年 7 月 17 日。截止本报告披露日,股东红利的发放已按期实施。

(三) 报告期内现金分红政策的执行情况

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

公司 2008 年度利润分配方案符合公司分红政策的规定。截止本报告披露日,2008 年度利润分配方案已实施完毕。

(四) 重大诉讼仲裁事项

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项。

(五) 公司持有其他上市公司股权、参股金融企业股权情况

本报告期公司无持有其他上市公司股权、参股金融企业股权的情况。

(六) 报告期内公司收购及出售资产、吸收合并事项

本报告期公司无收购及出售资产、吸收合并事项。

(七) 报告期内公司重大关联交易事项

1、与日常经营相关的关联交易

单位:元 币种:人民币

关联交易方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	关联交易金额	占同类交易金额的比例(%)	关联交易结算方式
南京栖霞建设集团物资供销有限公司	母公司的控股子公司	购买商品	购买塑钢窗、铝合金门窗	低于行业同类、同档次产品的市场平均价格	8,676,860.51	5.58	根据实际送货量结算货款
南京住宅产业展销产品中心	母公司的全资子公司	购买商品	购买建筑材料	低于行业同类、同档次产品的市场平均价格	13,720,594.57	8.82	根据实际送货量结算货款
南京东方建设监理有限公司	母公司的控股子公司	接受劳务	接受工程监理及编标服务	行业标准	3,053,871.00	100.00	根据实际工程进度结算监理费
南京星叶房地产营销有限公司	母公司的控股子公司	接受劳务	商品房营销委托服务	行业标准	3,000,000.00	100.00	销售回笼资金按季度结算

本公司向南京栖霞建设集团物资供销有限公司购买的建材主要为铝合金门窗、塑钢窗，向南京住宅产业产品展销中心购买的建材主要为涂料、外墙保温材料等。公司根据房地产项目开发进度及建设需要，在多方比较、保证质量的基础上，确定购买量，分期签订购货协议。定价原则为低于行业同类、同档次产品的市场平均价格。结算方式为根据购货协议约定预付部分价款，根据建设需要分期送货，货送现场后根据实际送货量结算货款。

南京东方建设监理有限公司通过南京市建筑工程交易中心向本公司的工程项目投标获取监理项目，中标后与本公司签订监理合同，为本公司提供工程监理服务。监理服务按国家收费标准的下限收费，并根据实际工程进度结算监理费。

营销代理制是目前大多数房地产公司采用的销售方式，南京星叶房地产营销有限公司根据行业惯例与本公司签订营销代理服务协议。依据本公司年度下达的销售计划为销售目标，按 1.5%收取服务费。服务内容为房地产前期项目定位、客群定位、营销推广、销售代理、咨询服务等方面。财务结算方式以销售回笼资金按季度结算。

以上关联交易是在公平、互利的基础上进行的，未损害上市公司的利益，不会对公司本期以及未来的财务状况、经营成果产生大的影响，也不会影响上市公司的独立性，公司不会因此而对关联方产生依赖。

(八) 重大合同及其履行情况

1、托管、承包、租赁事项

(1) 托管情况

本报告期公司无托管事项。

(2) 承包情况

本报告期公司无承包事项。

(3) 租赁情况

本报告期公司无租赁事项。

2、担保情况

单位:万元 币种:人民币

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

南京栖霞建设股份有限公司	公司本部	南京栖霞建设集团有限公司	5,000	2009年1月5日	2009年1月5日	2011年12月30日	连带责任担保	否	否			是	母公司
南京栖霞建设股份有限公司	公司本部	南京栖霞建设集团有限公司	5,000	2009年1月5日	2009年1月5日	2011年12月30日	连带责任担保	否	否			是	母公司
南京栖霞建设股份有限公司	公司本部	南京栖霞建设集团有限公司	2,800	2009年3月5日	2009年3月5日	2010年3月4日	连带责任担保	否	否			是	母公司
南京栖霞建设股份有限公司	公司本部	南京栖霞建设集团有限公司	1,000	2008年7月31日	2008年7月31日	2009年7月31日	连带责任担保	是	否			是	母公司
南京栖霞建设股份有限公司	公司本部	南京栖霞建设集团有限公司	1,000	2008年10月24日	2008年10月24日	2009年10月24日	连带责任担保	是	否			是	母公司
南京栖霞建设股份有限公司	公司本部	南京栖霞建设集团有限公司	3,600	2007年1月19日	2007年1月19日	2009年1月19日	连带责任担保	是	否			是	母公司
南京栖霞建设股份有限公司	公司本部	南京栖霞建设集团有限公司	5,000	2007年4月29日	2007年4月29日	2009年4月28日	连带责任担保	是	否			是	母公司
南京栖霞建设股份有限公司	公司本部	南京栖霞建设集团有限公司	1,400	2007年10月26日	2007年10月26日	2009年10月26日	连带责任担保	是	否			是	母公司
南京栖霞建设股份有限公司	公司本部	南京栖霞建设集团有限公司	5,000	2007年11月27日	2007年11月27日	2009年5月20日	连带责任担保	是	否			是	母公司
南京栖霞建设股份有限公司	公司本部	南京栖霞建设集团有限公司	5,000	2007年11月27日	2007年11月27日	2009年5月27日	连带责任担保	是	否			是	母公司
南京栖霞建设股份有限公司	公司本部	南京栖霞建设集团有限公司	5,000	2007年12月19日	2007年12月19日	2009年6月18日	连带责任担保	是	否			是	母公司
南京栖霞建设股份有限公司	公司本部	南京栖霞建设集团有限公司	5,000	2007年12月20日	2007年12月20日	2009年6月10日	连带责任担保	是	否			是	母公司
南京栖霞建设股份有限公司	公司本部	南京栖霞建设集团有限公司	5,000	2008年1月18日	2008年1月18日	2009年1月17日	连带责任担保	是	否			是	母公司
南京栖霞建设股份有限公司	公司本部	南京栖霞建设集团有限公司	3,000	2008年2月19日	2008年2月19日	2009年2月18日	连带责任担保	是	否			是	母公司
南京栖霞建设股份有限公司	公司本部	南京栖霞建设集团有限公司	3,000	2008年9月28日	2008年9月28日	2009年9月27日	连带责任担保	是	否			是	母公司

报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）	31,800
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）	70,800
公司对子公司的担保情况	
报告期内对子公司担保发生额合计	35,000
报告期末对子公司担保余额合计（B）	49,000
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）	
担保总额（A+B）	119,800
担保总额占公司净资产的比例（%）	44.84
其中：	
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C）	70,800
直接或间接为资产负债率超过 70% 的被担保对象提供的债务担保金额（D）	20,000
担保总额超过净资产 50% 部分的金额（E）	0
上述三项担保金额合计（C+D+E）	90,800

3、委托理财情况

本报告期公司无委托理财事项。

4、其他重大合同

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

(2) 2007 年 12 月 19 日，公司与南京市国土资源局签订了宁国土资让合[2007]436 号《国有土地使用权出让合同》（南京仙林 G84 地块）。截至报告期末公司已实际支付土地出让金 77700 万元，经我公司申请，南京市国土资源局及南京市人民政府批准，同意剩余土地出让金 33000 万元延期至 2009 年 7 月 31 日支付，开竣工时间相应顺延。

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

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

(九) 承诺事项履行情况

1、公司、持股 5% 以上股东及其实际控制人在报告期内或持续到报告期内的承诺及其履行情况

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

<p>发行时所作承诺</p>	<p>公司控股股东南京栖霞建设集团有限公司[更名前为南京栖霞建设(集团)公司]分别于 1999 年 12 月、2001 年 9 月向本公司出具《不竞争承诺函》，承诺：该公司以及该公司现有或将来成立的全资子公司、控股公司和其它受该公司控制的公司将不直接和间接从事与股份公司有竞争的业务；如该公司的参股公司或该公司附属公司的参股公司从事的业务与股份公司有竞争，则该公司或该公司的附属公司将对此事实实施否决权；该公司在房地产开发和经营市场中，除承接委建项目和原有办公楼的租赁及销售业务外，将不再从事任何房地产开发和经营业务。</p>	<p>报告期内，南京栖霞建设集团有限公司严格履行承诺。</p>
----------------	---	---------------------------------

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

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

(十一) 其他重大事项及其影响和解决方案的分析说明

报告期内公司无其他重大事项。

(十二) 信息披露索引

事项	刊载的报刊名称及版面	刊载日期	刊载的互联网网站及检索路径
南京栖霞建设股份有限公司有限售条件的流通股上市公告	《中国证券报》C24 版、《上海证券报》C12 版、《证券时报》B30 版	2009 年 1 月 19 日	上海证券交易所网站 www.sse.com.cn
南京栖霞建设股份有限公司第三届董事会第四十一次会议决议	《中国证券报》C09 版、《上海证券报》C40 版、《证券时报》B12 版	2009 年 1 月 23 日	上海证券交易所网站 www.sse.com.cn
南京栖霞建设股份有限公司第三届监事会第十四次会议决议	《中国证券报》C09 版、《上海证券报》C40 版、《证券时报》B12 版	2009 年 1 月 23 日	上海证券交易所网站 www.sse.com.cn
南京栖霞建设股份有限公司 2009 年第一次临时股东大会决议	《中国证券报》C23 版、《上海证券报》C09 版、《证券时报》B25 版	2009 年 2 月 11 日	上海证券交易所网站 www.sse.com.cn
南京栖霞建设股份有限公司第四届董事会第一次会议决议	《中国证券报》C23 版、《上海证券报》C09 版、《证券时报》B25 版	2009 年 2 月 11 日	上海证券交易所网站 www.sse.com.cn
南京栖霞建设股份有限公司第四届监事会第一次会议决议	《中国证券报》C23 版、《上海证券报》C09 版、《证券时报》B25 版	2009 年 2 月 11 日	上海证券交易所网站 www.sse.com.cn
南京栖霞建设股份有限公司第四届董事会第二次会议决议暨 2008 年年度股东大会通知公告	《中国证券报》C08 版、《上海证券报》C48 版、《证券时报》B15 版	2009 年 4 月 28 日	上海证券交易所网站 www.sse.com.cn
南京栖霞建设股份有限公司 2009 年日常关联交易公告	《中国证券报》C08 版、《上海证券报》C48 版、《证券时报》B15 版	2009 年 4 月 28 日	上海证券交易所网站 www.sse.com.cn
南京栖霞建设股份有	《中国证券报》C08 版、	2009 年 4 月 28 日	上海证券交易所网站

限公司第四次监事会第二次会议决议公告	《上海证券报》C48 版、 《证券时报》B15 版		www. sse. com. cn
南京栖霞建设股份有限公司对外担保公告	《中国证券报》C08 版、 《上海证券报》C48 版、 《证券时报》B15 版	2009 年 4 月 28 日	上海证券交易所网站 www. sse. com. cn
南京栖霞建设股份有限公司第四届董事会第三次会议决议暨 2009 年第二次临时股东大会通知公告	《中国证券报》C17 版、 《上海证券报》C24 版、 《证券时报》B30 版	2009 年 5 月 16 日	上海证券交易所网站 www. sse. com. cn
南京栖霞建设股份有限公司 2008 年度股东大会决议公告	《中国证券报》C39 版、 《上海证券报》C28 版、 《证券时报》D6 版	2009 年 5 月 20 日	上海证券交易所网站 www. sse. com. cn
南京栖霞建设股份有限公司 2009 年第二次临时股东大会决议公告	《中国证券报》C15 版、 《上海证券报》C16 版、 《证券时报》C8 版	2009 年 6 月 3 日	上海证券交易所网站 www. sse. com. cn

七、财务报告（未经审计）

（一）财务报表

合并资产负债表
2009 年 6 月 30 日

编制单位:南京栖霞建设股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
流动资产:			
货币资金	六、1	1,716,932,884.10	1,105,229,604.57
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款	六、2	9,480,876.21	1,169,132.27
预付款项	六、3	130,902,358.95	194,410,484.97
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
应收利息			
应收股利			
其他应收款	六、4	169,579,540.31	164,169,225.20
买入返售金融资产			
存货	六、5	5,984,008,562.40	5,730,138,328.10
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		8,010,904,221.97	7,195,116,775.11
非流动资产:			
发放贷款及垫款			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	六、7	21,000,000.00	21,000,000.00
投资性房地产	六、6	15,240,312.22	15,682,771.42
固定资产	六、8	33,690,035.87	35,575,413.50
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	六、9	609,757.96	602,723.64
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		390,852.03	484,656.51
递延所得税资产	六、10	73,404,929.76	48,993,740.77

其他非流动资产			
非流动资产合计		144,335,887.84	122,339,305.84
资产总计		8,155,240,109.81	7,317,456,080.95
流动负债：			
短期借款	六、12	1,008,000,000.00	888,000,000.00
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
交易性金融负债			
应付票据	六、13	138,000,000.00	20,000,000.00
应付账款	六、14	265,835,194.34	170,448,002.09
预收款项	六、15	774,177,085.98	208,589,654.93
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	六、16	7,602,365.99	4,602,283.85
应交税费	六、17	2,553,633.51	50,937,329.40
应付利息			
应付股利	六、18	105,000,000.00	0.00
其他应付款	六、19	173,996,622.07	271,610,468.08
应付分保账款			
保险合同准备金			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
一年内到期的非流动 负债	六、20	1,470,000,000.00	1,300,000,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		3,945,164,901.89	2,914,187,738.35
非流动负债：			
长期借款	六、21	1,130,000,000.00	1,318,000,000.00
应付债券			
长期应付款	六、22	2,919,830.62	2,958,165.42
专项应付款			
预计负债			
递延所得税负债			
其他非流动负债	六、23	3,462,300.00	3,462,300.00
非流动负债合计		1,136,382,130.62	1,324,420,465.42
负债合计		5,081,547,032.51	4,238,608,203.77
股东权益：			
股本	六、24	1,050,000,000.00	1,050,000,000.00
资本公积	六、25	1,026,468,953.19	1,026,468,953.19
减：库存股			
盈余公积	六、26	113,313,945.34	113,313,945.34

一般风险准备			
未分配利润	六、27	377,062,868.09	401,063,285.54
外币报表折算差额			
归属于母公司所有者 权益合计		2,566,845,766.62	2,590,846,184.07
少数股东权益		506,847,310.68	488,001,693.11
股东权益合计		3,073,693,077.30	3,078,847,877.2
负债和股东权益合 计		8,155,240,109.81	7,317,456,080.95

公司法定代表人：陈兴汉

主管会计工作负责人：干泳星

会计机构负责人：袁翠玲

母公司资产负债表
2009 年 6 月 30 日

编制单位:南京栖霞建设股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
流动资产:			
货币资金		1,000,766,798.46	611,660,630.74
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款	七、1	4,024.00	4,027.00
预付款项		89,991,591.83	68,933,815.08
应收利息			
应收股利			
其他应收款	七、2	962,475,322.11	937,073,418.02
存货		2,311,228,402.00	2,146,645,446.74
一年内到期的非流动资产	七、3	350,000,000.00	350,000,000.00
其他流动资产			
流动资产合计		4,714,466,138.40	4,114,317,337.58
非流动资产:			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	七、4	509,232,068.34	509,232,068.34
投资性房地产		14,774,535.82	15,202,020.82
固定资产		26,858,662.13	28,354,589.34
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产		82,721.23	117,831.89
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		390,852.03	484,656.51
递延所得税资产		39,058,623.18	30,771,507.61
其他非流动资产			
非流动资产合计		590,397,462.73	584,162,674.51
资产总计		5,304,863,601.13	4,698,480,012.09
流动负债:			
短期借款		600,000,000.00	630,000,000.00
交易性金融负债			
应付票据			

应付账款		138,938,304.98	45,858,109.17
预收款项		297,143,052.07	72,937,103.71
应付职工薪酬		822,441.90	787,276.42
应交税费		2,486,066.16	34,041,828.95
应付利息			
应付股利		105,000,000.00	
其他应付款		94,436,841.01	84,172,499.26
一年内到期的非流动 负债		1,130,000,000.00	590,000,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		2,368,826,706.12	1,457,796,817.51
非流动负债：			
长期借款		590,000,000.00	850,000,000.00
应付债券			
长期应付款			
专项应付款			
预计负债			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		590,000,000.00	850,000,000.00
负债合计		2,958,826,706.12	2,307,796,817.51
股东权益：			
股本		1,050,000,000.00	1,050,000,000.00
资本公积		1,026,218,931.28	1,026,218,931.28
减：库存股			
盈余公积		113,313,945.34	113,313,945.34
未分配利润		156,504,018.39	201,150,317.96
外币报表折算差额			
股东权益合计		2,346,036,895.01	2,390,683,194.58
负债和股东权益合 计		5,304,863,601.13	4,698,480,012.09

公司法定代表人：陈兴汉

主管会计工作负责人：干泳星

会计机构负责人：袁翠玲

合并利润表
2009 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业总收入		907,561,369.79	856,779,444.30
其中:营业收入	六、28	907,561,369.79	856,779,444.30
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		775,994,006.56	658,161,136.90
其中:营业成本	六、28	616,700,405.37	519,809,717.19
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险合同准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
营业税金及附加	六、29	73,195,235.08	69,449,335.66
销售费用		18,215,299.18	13,165,428.44
管理费用		31,995,622.79	37,103,833.70
财务费用	六、30	35,124,457.82	18,110,271.30
资产减值损失	六、31	762,986.32	522,550.61
加:公允价值变动收益(损失以“—”号填列)			
投资收益(损失以“—”号填列)			
其中:对联营企业和合营企业的投资收益			
汇兑收益(损失以“—”号填列)			
三、营业利润(亏损以“—”号填列)		131,567,363.23	198,618,307.40
加:营业外收入	六、32	3,085,648.53	3,624,921.09
减:营业外支出	六、33	873,718.95	3,557,138.98
其中:非流动资产处置净损失			
四、利润总额(亏损总额以“—”号填列)		133,779,292.81	198,686,089.51
减:所得税费用	六、34	33,934,092.69	49,985,212.43
五、净利润(净亏损以“—”号填列)		99,845,200.12	148,700,877.08
归属于母公司所有者的净利润		80,999,582.55	120,249,367.75
少数股东损益		18,845,617.57	28,451,509.33
六、每股收益:			
(一)基本每股收益		0.077	0.297
(二)稀释每股收益		0.077	0.297

公司法定代表人:陈兴汉

主管会计工作负责人:干泳星

会计机构负责人:袁翠玲

母公司利润表
2009 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入	七、5	350,615,416.01	273,764,011.52
减: 营业成本	七、5	200,934,063.02	124,678,888.55
营业税金及附加		31,227,440.20	23,750,983.93
销售费用		3,780,663.44	5,813,256.61
管理费用		22,728,286.91	27,614,964.92
财务费用		22,747,861.73	11,702,277.47
资产减值损失		5,364.56	-7,025.73
加: 公允价值变动收益(损失以“—”号填列)			
投资收益(损失以“—”号填列)	七、6	11,488,425.75	7,108,503.77
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益			
二、营业利润(亏损以“—”号填列)		80,680,161.90	87,319,169.54
加: 营业外收入			100,000.00
减: 营业外支出			827,992.76
其中: 非流动资产处置净损失			
三、利润总额(亏损总额以“—”号填列)		80,680,161.90	86,591,176.78
减: 所得税费用		20,326,461.47	21,774,042.88
四、净利润(净亏损以“—”号填列)		60,353,700.43	64,817,133.90

公司法定代表人: 陈兴汉

主管会计工作负责人: 干泳星

会计机构负责人: 袁翠玲

合并现金流量表
2009 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量:			
销售商品、提供劳务收到的现金		1,473,427,756.84	598,949,398.37
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保险业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
处置交易性金融资产净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	六、35	19,287,551.65	41,722,258.06
经营活动现金流入小计		1,492,715,308.49	640,671,656.43
购买商品、接受劳务支付的现金		476,027,107.81	1,020,657,024.20
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			

支付给职工以及为职工支付的现金		38,651,824.68	34,967,199.43
支付的各项税费		169,530,988.85	236,054,483.10
支付其他与经营活动有关的现金	六、35	290,167,942.77	50,084,605.63
经营活动现金流出小计		974,377,864.11	1,341,763,312.36
经营活动产生的现金流量净额		518,337,444.38	-701,091,655.93
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		31,532.87	38,000.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		31,532.87	38,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		746,955.55	2,259,284.94
投资支付的现金			
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		746,955.55	2,259,284.94
投资活动产生的现金流量净额		-715,422.68	-2,221,284.94
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		1,480,000,000.00	1,595,000,000.00
发行债券收到的现金			

收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		1,480,000,000.00	1,595,000,000.00
偿还债务支付的现金		1,378,000,000.00	825,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		139,545,954.36	331,469,965.53
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金	六、35		808,600.00
筹资活动现金流出小计		1,517,545,954.36	1,157,278,565.53
筹资活动产生的现金流量净额		-37,545,954.36	437,721,434.47
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-183.96	-43,490.75
五、现金及现金等价物净增加额		480,075,883.38	-265,634,997.15
加：期初现金及现金等价物余额		1,069,586,178.71	1,156,324,877.05
六、期末现金及现金等价物余额		1,549,662,062.09	890,689,879.90

公司法定代表人：陈兴汉

主管会计工作负责人：干泳星

会计机构负责人：袁翠玲

母公司现金流量表
2009 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量:			
销售商品、提供劳务收到的现金		576,538,364.37	274,183,374.45
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		1,897,743.63	3,652,290.99
经营活动现金流入小计		578,436,108.00	277,835,665.44
购买商品、接受劳务支付的现金		269,602,163.04	611,533,940.32
支付给职工以及为职工支付的现金		16,499,684.18	14,946,479.63
支付的各项税费		84,191,594.14	141,420,115.55
支付其他与经营活动有关的现金		6,411,382.92	23,858,609.98
经营活动现金流出小计		376,704,824.28	791,759,145.48
经营活动产生的现金流量净额		201,731,283.72	-513,923,480.04
二、投资活动产生的现金流量:			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金		11,488,425.75	7,108,503.77
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		11,488,425.75	7,108,503.77
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		86,443.00	1,856,965.72
投资支付的现金			50,000,000.00
取得子公司及其他营			

业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		86,443.00	51,856,965.72
投资活动产生的现金流量净额		11,401,982.75	-44,748,461.95
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		760,000,000.00	1,640,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		760,000,000.00	1,640,000,000.00
偿还债务支付的现金		510,000,000.00	570,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		74,027,098.75	279,226,650.00
支付其他与筹资活动有关的现金		0.00	458,600.00
筹资活动现金流出小计		584,027,098.75	849,685,250.00
筹资活动产生的现金流量净额		175,972,901.25	790,314,750.00
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		389,106,167.72	231,642,808.01
加：期初现金及现金等价物余额		611,660,630.74	471,542,768.55
六、期末现金及现金等价物余额		1,000,766,798.46	703,185,576.56

公司法定代表人：陈兴汉

主管会计工作负责人：干泳星

会计机构负责人：袁翠玲

合并所有者权益变动表
2009年1—6月

单位:元 币种:人民币

项目	本期金额								
	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	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		113,313,945.34		401,063,285.54		488,001,693.11	3,078,847,877.18
加:同一控制下企业合并产生的追溯调整									
会计政策变更									
前期差错更正									
其他									
二、本年初余额	1,050,000,000.00	1,026,468,953.19		113,313,945.34		401,063,285.54		488,001,693.11	3,078,847,877.2
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)						-24,000,417.45		18,845,617.57	-5,154,799.88
(一)净利润						80,999,582.55		18,845,617.57	99,845,200.12
(二)直接计入所有者权益的利得和损失									
1.可供出售金融资产公允价值变动净额									
2.权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响									
3.与计入所有者权益项目相关的所得税影响									
4.其他									
上述(一)和(二)小计						80,999,582.55		18,845,617.57	99,845,200.12
(三)所有者投入和减少资本									
1.所有者投入资本									
2.股份支付计入所有者权益的金额									

3. 其他								
(四) 利润分配						-105,000,000.00		-105,000,000.00
1. 提取盈余公积								
2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者(或股东)的分配						-105,000,000.00		-105,000,000.00
4. 其他								
(五) 所有者权益内部结转								
1. 资本公积转增资本(或股本)								
2. 盈余公积转增资本(或股本)								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他								
四、本期期末余额	1,050,000,000.00	1,026,468,953.19		113,313,945.34		377,062,868.09	506,847,310.68	3,073,693,077.30

公司法定代表人：陈兴汉

主管会计工作负责人：干泳星

会计机构负责人：袁翠玲

单位：元 币种：人民币

项目	上年同期金额						
	归属于母公司股东权益						
	股本	资本公积	减：库存股	盈余公积	未分配利润	少数股东权益	所有者权益合计
一、上年年末余额	405,000,000.00	674,700,953.19		103,210,057.21	446,060,988.67	439,035,775.95	2,068,007,775.02
1. 会计政策变更							0.00
2. 前期差错更正							0.00
二、本年初余额	405,000,000.00	674,700,953.19	0.00	103,210,057.21	446,060,988.67	439,035,775.95	2,068,007,775.02
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)	0.00	0.00	0.00	0.00	-102,500,632.25	28,451,509.33	-74,049,122.92
(一) 净利润					120,249,367.75	28,451,509.33	148,700,877.08
(二) 直接计入所有者权益的利得和损失	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1. 可供出售金融资产公允价值变动净额							0.00
2. 现金流量套期工具公允价值变							0.00

动净额							
3. 与计入所有者权益项目相关的所得税影响							0.00
4. 其他							0.00
上述（一）和（二）小计	0.00	0.00	0.00	0.00	120,249,367.75	28,451,509.33	148,700,877.08
（三）所有者投入和减少资本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1. 所有者本期投入资本							0.00
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	-222,750,000.00	0.00	-222,750,000.00
1. 提取盈余公积							0.00
2. 对所有者（或股东）的分配					-222,750,000.00		-222,750,000.00
3. 其他							0.00
（五）所有者权益内部结转	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1. 资本公积转增资本							0.00
2. 盈余公积转增资本							0.00
3. 盈余公积弥补亏损							0.00
4. 其他							0.00
四、本年年末余额	405,000,000.00	674,700,953.19	0.00	103,210,057.21	343,560,356.42	467,487,285.28	1,993,958,652.10

公司法定代表人：陈兴汉

主管会计工作负责人：干泳星

会计机构负责人：袁翠玲

母公司所有者权益变动表
2009年1—6月

单位:元 币种:人民币

项目	本期金额						所有者权益合计
	股本	资本公积	减:库存股	盈余公积	未分配利润	其它	
一、上年年末余额	1,050,000,000.00	1,026,218,931.28		113,313,945.34	201,150,317.96		2,390,683,194.58
加:会计政策变更							
前期差错更正							
其他							
二、本年初余额	1,050,000,000.00	1,026,218,931.28		113,313,945.34	201,150,317.96		2,390,683,194.58
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)					-44,646,299.57		-44,646,299.57
(一)净利润					60,353,700.43		60,353,700.43
(二)直接计入所有者权益的利得和损失							
1.可供出售金融资产公允价值变动净额							
2.权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响							
3.与计入所有者权益项目相关的所得税影响							
4.其他							
上述(一)和(二)小计					60,353,700.43		60,353,700.43
(三)所有者投入和减少资本							
1.所有者投入资本							
2.股份支付计入所有者权益的金额							
3.其他							
(四)利润分配					-105,000,000.00		-105,000,000.00
1.提取盈余							

公积							
2. 对所有者 (或股东) 的分配					-105,000,000.00		-105,000,000.00
3. 其他							
(五) 所有者 权益内部 结转							
1. 资本公积 转增资本 (或股本)							
2. 盈余公积 转增资本 (或股本)							
3. 盈余公积 弥补亏损							
4. 其他							
四、本期期 末余额	1,050,000,000.00	1,026,218,931.28		113,313,945.34	156,504,018.39		2,346,036,895.01

公司法定代表人：陈兴汉

主管会计工作负责人：干泳星

会计机构负责人：袁翠玲

单位：元 币种：人民币

项目	上年同期金额					
	股本	资本公积	减：库 存股	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末 余额	405,000,000.00	674,450,931.28		103,210,057.21	332,965,324.79	1,515,626,313.28
1. 会计政策 变更						0.00
2. 前期差错 更正						0.00
二、本年年初 余额	405,000,000.00	674,450,931.28	0.00	103,210,057.21	332,965,324.79	1,515,626,313.28
三、本年增减 变动金额（减 少以“-”号 填列）	0.00	0.00	0.00	0.00	-157,932,866.10	-157,932,866.10
(一) 净利润					64,817,133.90	64,817,133.90
(二) 直接计 入所有者权益 的利得和损失	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1. 可供出售 金融资产公允 价值变动净额						0.00
2. 现金流量 套期工具公允 价值变动净额						0.00
3. 与计入所 有者权益项目 相关的所得税 影响						0.00

4. 其他						0.00
上述（一）和（二）小计	0.00	0.00	0.00	0.00	64,817,133.90	64,817,133.90
（三）所有者投入和减少资本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.所有者本期投入资本						0.00
2.股份支付计入所有者权益的金额						0.00
3.其他						0.00
（四）利润分配	0.00	0.00	0.00	0.00	-222,750,000.00	-222,750,000.00
1.提取盈余公积					0.00	0.00
2.对所有者（或股东）的分配					-222,750,000.00	-222,750,000.00
3.其他						0.00
（五）所有者权益内部结转	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.资本公积转增资本						0.00
2.盈余公积转增资本						0.00
3.盈余公积弥补亏损						0.00
4.其他						0.00
四、本年年末余额	405,000,000.00	674,450,931.28	0.00	103,210,057.21	175,032,458.69	1,357,693,447.18

公司法定代表人：陈兴汉

主管会计工作负责人：干泳星

会计机构负责人：袁翠玲

财务报表附注

二〇〇九年一至六月

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）是根据有关法律、法规的规定，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11日召开股权分置改革相关股东会议，审议通过《南京栖霞建设股份有限公司股权分置改革方案》，主要内容：公司非流通股股东以持有的1680万股作为对价，支付给流通股股东，以换取公司非流通股份获得上市流通权，流通股股东每持有10股将获得2.8股对价，同时非流通股股东在净利润复合增长率、限售期及期内限制价格及利润分配议案等方面作出承诺，股权登记日为2006年1月19日。实施上述送股对价后，公司股份总数不变，股份结构发生相应变化。

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。

截止到2009年6月30日，公司股本总数为105,000万股，全部为无限售条件股份。

公司于1999年12月23日在南京市工商行政管理局注册登记，注册号3201001012479，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、财务报表的编制基础及遵循企业会计准则的声明

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。

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。

注释三、主要会计政策、会计估计和前期差错

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。

记账基础和计量属性

本公司采用权责发生制为记账基础。

本公司在对会计报表项目进行计量时，除在附注中特别说明的计量属性外，一般均以历史成本计量，如所确定的会计要素金额能够取得并可靠计量则对个别会计要素采用重置成本、可变现净值、现值、公允价值计量。

本期报表项目的计量属性未发生变化。

现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时，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。

外币业务核算方法

外币业务采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率折合成人民币记账。

外币货币性项目余额按资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理外，均计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其记账本位币金额。以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，由此产生的汇兑差额计入当期损益或资本公积。

金融资产和金融负债的核算方法

(1) 金融资产和金融负债的分类

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；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。

注释三、主要会计政策、会计估计和前期差错（续）

金融资产和金融负债的核算方法（续）

(2) 金融资产和金融负债的确认和计量方法

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、应收票据、预付账款、其他应收款、长期应收款等，以向购货方应收的合同或协议价款作为初始确认金额。

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。

(4) 金融资产和金融负债公允价值的确定方法

公司采用公允价值计量的金融资产和金融负债全部直接参考期末活跃市场中的报价。

(5) 金融资产的减值准备

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。

注释三、主要会计政策、会计估计和前期差错（续）

应收款项坏账准备的确认标准和计提方法

(1) 本公司坏账的确认标准

- ①因债务人破产，依照法律清偿程序后确实无法收回的应收款项；
 - ②债务人死亡，既无遗产可供清偿，又无义务承担人，确实无法收回的应收款项；
 - ③债务人遭受重大自然灾害或意外事故，损失巨大，以其财产确实无法清偿的应收款项；
 - ④债务人逾期未能履行清偿义务，经法院判决，确实无法清偿的应收款项。
- 当债务人无法履行清偿义务，经董事会批准，将该应收款项确认为坏账损失。

(2) 应收款项坏账准备计提方法

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很小，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。

对于单项金额重大的应收款项（包括应收账款、其他应收款等，下同）单独进行减值测试。如有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。单项金额重大是指：应收款项余额在100万元以上的（含100万元）。

对于期末单项金额非重大的应收款项，采用与经单独测试后未减值的应收款项一起按账龄作为类似信用风险特征划分为若干组合，再按这些应收款项组合在期末余额的一定比例计算确定减值损失，计提坏账准备。

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

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

本公司与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；有证据表明控股子公司已撤销、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。

注释三、主要会计政策、会计估计和前期差错（续）

存货

- (1) 存货分类为：原材料、低值易耗品、开发成本、开发产品等。
- (2) 存货的盘存制度为永续盘存制。
- (3) 存货按照成本进行初始计量。存货发出的成本，按个别认定法计算，低值易耗品在领用时采用一次摊销法摊销。
- (4) 存货跌价准备

资产负债表日，按照单个存货项目计提存货跌价准备。对存货进行全面清查后，按照存货项目的成本与可变现净值孰低提取或调整存货跌价准备。可变现净值是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。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。

(5) 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，在该项土地开发时将其账面价值转入开发成本项目核算。

(6) 公共配套设施费用的核算方法：公共配套设施费用包括住宅小区中非营业性的文教、行政管理、市政公用配套设施，其所发生的成本费用列入存货—开发成本，按成本核算对象和成本项目进行成本核算，按受益对象或住宅小区可销售面积进行分摊。

(7) 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。

(8) 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能够单独计量和出售的房地产，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和已出租的建筑物。

本公司对投资性房地产采用成本模式进行计量。出租用资产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%。

有确凿证据表明房地产用途发生改变，满足下列条件之一的，本公司将投资性房地产转换为其他资产或者将其他资产转换为投资性房地产：

- ①投资性房地产开始自用；
- ②作为存货的房地产，改为出租；

注释三、主要会计政策、会计估计和前期差错（续）

投资性房地产（续）

- ③自用土地使用权停止自用，用于赚取租金或资本增值；
- ④自用建筑物停止自用，改为出租。

当投资性房地产被处置，或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。本公司出售、转让、报废投资性房地产或者发生投资性房地产毁损，将处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

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。

长期股权投资

(1) 长期股权投资初始投资成本的确定方法

A. 企业合并形成的长期股权投资

①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。

②非同一控制下的企业合并，在购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债、发行的权益性证券的公允价值以及为进行企业合并发生的各项直接相关费用等合并成本，作为长期股权投资的初始投资成本。

在购买日对作为企业合并对价付出的资产、发生或承担的负债等按公允价值计量，公允价值与其账面价值的差额，计入当期损益。

通过多次交换交易分步实现的企业合并，合并成本为每一单项交易成本之和。在合并合同中对可能影响合并成本的未来事项作出约定的，购买日如果估计未来事项很可能发生并且对合并成本的影响金额能够可靠计量的，也计入合并成本。

B. 其他方式取得的长期股权投资

①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。

②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。

③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。

④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。

⑤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。

注释三、主要会计政策、会计估计和前期差错（续）

长期股权投资（续）

（2）采用成本法核算的长期股权投资

本公司对被投资单位能够实施控制的长期股权投资，采用成本法核算，并将子公司纳入财务报表的合并范围，编制合并财务报表时按照权益法进行调整。控制，是指有权决定一个企业的财务和经营政策，并能据以从该企业的经营活动中获取利益。

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。

采用成本法核算的长期股权投资按照初始投资成本计价，追加或收回投资调整长期股权投资的成本。成本法下公司确认投资收益，仅限于被投资单位接受投资后产生的累积净利润的分配额，所获得的利润或现金股利超过上述数额的部分作为初始投资成本的收回。

（3）采用权益法核算的长期股权投资

本公司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。共同控制，是指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。重大影响，是指对一个企业的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。

采用权益法核算的长期股权投资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，不调整长期股权投资的初始投资成本；长期股权投资的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，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

按应享有或应分担的被投资单位实现的净损益的份额，确认投资损益并调整长期股权投资的账面价值。在确认享有被投资单位净损益的份额时，应以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与投资企业不一致的，按照投资企业的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资损益。

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。

被投资单位除净损益以外所有者权益其他变动，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。

注释三、主要会计政策、会计估计和前期差错（续）

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）固定资产的分类

固定资产的分类：主要为房屋建筑物、机械设备、电子设备、运输设备、其他设备等。

（3）固定资产的初始计量

固定资产取得时按照实际成本进行初始计量。

外购固定资产的成本，以购买价款、相关税费、使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可归属于该项资产的运输费、装卸费、安装费和专业人员服务费等确定。购买固定资产价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，固定资产成本以购买价款的现值为基础确定。

自行建造固定资产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。

以同一控制下的企业吸收合并方式取得的固定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固定资产按公允价值确定其入账价值。

债务重组取得债务人用以抵债的固定资产，以该固定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固定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，换入的固定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固定资产的成本，不确认损益。

(4) 固定资产的后续支出计量

与固定资产有关的后续支出，符合固定资产确认条件的，计入固定资产成本，如有被替换的部分，应扣除其账面价值；不符合固定资产确认条件的，在发生时计入当期损益。

(5) 固定资产折旧计提方法

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

各类固定资产的预计使用寿命和年折旧率如下：

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

注释三、主要会计政策、会计估计和前期差错（续）

固定资产（续）

(6) 固定资产的终止确认和处置

固定资产满足下列条件之一的，予以终止确认：该固定资产处于处置状态；该固定资产预期通过使用或处置不能产生经济利益。

持有待售的固定资产，对其预计净残值进行调整。

出售、转让、报废固定资产或发生固定资产毁损，将处置收入扣除账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

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。

无形资产

(1) 无形资产的计价方法

无形资产按照成本进行初始计量。

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。

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。

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。

(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，应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。

注释三、主要会计政策、会计估计和前期差错（续）

无形资产（续）

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

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

无形资产预期不能为企业带来经济利益的，将该无形资产的账面价值予以转销。

(3) 研究开发项目研究阶段支出与开发阶段支出的划分标准

内部研究开发项目研究阶段支出在发生时计入当期损益；开发阶段支出同时满足下列条件的，确认为无形资产：**A.** 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；**B.** 具有完成该无形资产并使用或出售的意图；**C.** 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，证明其有用性；**D.** 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；**E.** 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。

借款费用的核算方法

(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。

注释三、主要会计政策、会计估计和前期差错（续）

借款费用的核算方法（续）

当符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过3个月的，借款费用暂停资本化。

当购建或生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或可销售状态时，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。

(2) 借款费用的资本化期间

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。

(3) 借款费用资本化金额的计算方法

为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的,专门借款当期实际发生的利息费用(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。

为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用了一般借款的,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(按每月月末平均计算)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。

除存货、投资性房地产及金融资产外的资产减值

(1) 长期股权投资

成本法核算的、在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资,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。

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。

长期股权投资减值损失一经确认,不再转回。

(2) 固定资产、在建工程、无形资产、商誉等等长期非金融资产

对于固定资产、在建工程、无形资产等长期非金融资产,公司在每期末判断相关资产是否存在可能发生减值的迹象。

因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产,无论是否存在减值迹象,每年都进行减值测试。

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

注释三、主要会计政策、会计估计和前期差错(续)

除存货、投资性房地产及金融资产外的资产减值(续)

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

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

固定资产、在建工程、无形资产等长期非金融资产资产减值损失一经确认,在以后会计期间不再转回。

资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或资产组的现金流入的依据

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

资产组的认定,以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。同时,在认定资产组时,考虑公司管理层管理生产经营活动的方式(如是按照生产线、业务种类还是按照地区或者区域等)和对资产的持续使用或者处置的决策方式等。

资产组的可收回金额低于其账面价值的,确认相应的减值损失。

资产组的可收回金额按该资产组的公允价值减去处置费用后的净额与其预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。在合并财务报表中反映的商誉,不包括子公司归属于少数股东权益的商誉。但对相关的资产组进行减值测试时,将归属于少数股东权益的商誉包括在内,调整资产组的账面价值,然后根据调整后的资产组账面价值与其可收回金额进行比较。如上述资产组发生减值的,该损失按比例扣除少数股东权益份额后,确认归属于母公司的商誉减值损失。

资产组一经认定,通常不进行调整,有确凿证据表明资产组确要调整的除外。

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

(2) 预计负债的计量

确认的预计负债金额是清偿该负债所需支出的最佳估计数。如果所需支出存在一个金额范围，则最佳估计数按该范围的上、下限金额的平均数确定；如果所需支出不存在一个金额范围，则最佳估计数按如下方法确定：A、或有事项涉及单个项目时，最佳估计数按最可能发生金额确定；B、或有事项涉及多个项目时，最佳估计数按各种可能发生额及其发生概率计算确定。

确认的负债所需支出全部或部分预期由第三方或其他方补偿，则补偿金额在基本确定能收到时，作为资产单独确认。确认的补偿金额不应超过所确认负债的账面价值。

注释三、主要会计政策、会计估计和前期差错（续）

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货方；既没有保留通常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；相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时确认营业收入的实现。

房地产销售收入确认的具体条件：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；取得了销售价款或确信可以取得；成本能够可靠地计量。

(2) 提供劳务

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

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

(3) 让渡资产使用权

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

①利息收入金额，按照他人使用本公司货币资金的时间和实际利率计算确定。

②使用费收入金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

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

所得税

(1) 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。

(2) 当期所得税和递延所得税作为所得税费用计入当期损益。

(3) 递延所得税资产的确认依据

A、确认递延所得税资产时，其暂时性差异在可预见的未来能够转回的判断依据，以预计未来很可能取得用以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。但是，同时具有下列特征的交易中因资产或负债的初始确认所产生的递延所得税资产不予确认：①该项交易不是企业合并；②交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）。

B、对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列条件的，应当确认相应的递延所得税资产：①暂时性差异在可预见的未来很可能转回；②未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

注释三、主要会计政策、会计估计和前期差错（续）

所得税（续）

C、对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

D、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。

职工薪酬

公司在职工为公司提供服务的会计期间，将应付的职工薪酬确认为负债，职工薪酬包括：①职工工资、奖金、津贴和补贴；②职工福利费；③医疗保险费、养老保险费、失业保险费、工伤保险费和生育保险费等社会保险费；④住房公积金；⑤工会经费和职工教育经费；⑥非货币性福利；⑦因解除与职工的劳动关系给予的补偿；⑧其他与获得职工提供的服务相关的支出。

职工薪酬除因解除与职工的劳动关系给予的补偿外，应当根据职工提供服务的受益对象，分别下列情况处理：

- (1) 应由生产产品、提供劳务负担的职工薪酬，计入产品成本或劳务成本。
- (2) 应由在建工程、无形资产负担的职工薪酬，计入建造固定资产或无形资产成本。
- (3) 上述(1)和(2)之外的其他职工薪酬，计入当期损益。

公司为职工缴纳的医疗保险费、养老保险费、失业保险费、工伤保险费、生育保险费等社会保险费和住房公积金，在职工为其提供服务的会计期间，根据当地政府有关规定按工资总额的一定比例计算。

公司在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或者为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，同时满足下列条件的，应当确认因解除与职工的劳动关系给予补偿而产生的预计负债，同时计入当期损益：

- (1) 公司已经制定正式的解除劳动关系计划或提出自愿裁减建议，并即将实施。
- (2) 公司不能单方面撤回解除劳动关系计划或裁减建议。

政府补助

政府补助是指公司从政府无偿取得货币性资产或非货币性资产，分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

与资产相关的政府补助确认为递延收益，并在相关资产使用寿命内平均分配，计入当期损益。

与收益相关的政府补助，如果用于补偿公司以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间，计入当期损益；如果用于补偿企业已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

注释三、主要会计政策、会计估计和前期差错（续）

本期主要会计政策、会计估计的变更和重大会计差错更正及其影响

1、主要会计政策变更

本年度内本公司未发生会计政策变更

2、会计估计变更

本年度内本公司未发生会计估计变更

3、前期差错更正

本年度内本公司未发生前期差错更正

注释四、税项

纳入合并报表的各公司适用的主要税种及税率如下：

1、营业税：房地产销售收入、物业管理收入、租赁收入适用营业税，税率为5%。

2、城市维护建设税及教育费附加：按应计营业税额计征7%城市维护建设税，3%教育费附加和1%地方教育附加费；子公司南京东方房地产开发有限公司享受外商投资企业税收优惠政策，免征城市维护建设税和教育费附加；子公司苏州栖霞建设有限公司（以下简称苏州公司）享受苏州工业园区税收优惠政策，按5%计征城市维护建设税。

3、企业所得税：本公司及子公司企业所得税税率均为25%。

自2008年1月1日开始，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税字[1995]7号文、财税字[1999]293号文、国税发〔2006〕187号、苏地税发〔2007〕75号文以及宁地税发〔2007〕154号文的规定，公司实行预缴土

地增值税，项目开发完成后办理土地增值税清算，本公司及各子公司的土地增值税预征按各公司所在地的政策执行，截止本报告期末，本公司房地产开发项目均在江苏省内。

注释五、企业合并及合并财务报表

合并财务报表的编制方法

合并财务报表按照《企业会计准则第33号—合并财务报表》执行。公司所控制的全部子公司均纳入合并财务报表的合并范围。

合并财务报表以母公司和纳入合并范围的子公司的个别财务报表为基础，根据其他有关资料为依据，按照权益法调整对子公司的长期股权投资后，由母公司编制。子公司所采用的会计政策与母公司保持一致。

合并时对内部权益性投资与子公司所有者权益、内部投资收益与子公司利润分配、内部交易事项、内部债权债务进行抵销。

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，其差额计入当期损益。

在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司，将该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，将其现金流量纳入合并现金流量表；因非同一控制下的企业合并增加的子公司，将该子公司购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表，将其现金流量纳入合并现金流量表。

子公司情况

(1) 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	业务性质	注册资本	经营范围	本公司期末实际投资额	本公司持股比例	本公司享有表决权比例	是否合并报表
南京栖霞建设集团物业有限公司	控股子公司	南京市栖霞区和燕路	有限公司	500万元	物业管理等	396万元	70%	70%	是

① “同一控制下企业合并”的判断依据

2004年10月，本公司受让南京栖霞建设集团有限公司（以下简称栖霞集团公司）和南京栖霞建设集团设计有限公司持有的物业公司64%和6%股权，栖霞集团公司系本公司的母公司，设计公司系栖霞集团公司的全资子公司。

② 同一控制的实际控制人

上述通过同一控制下的企业合并取得的子公司，同一控制的实际控制人为南京栖霞建设集团有限公司。

(2) 非企业合并方式取得的子公司

子公司名称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	本公司期末实际投资额	本公司持股比例	本公司享有表决权比例	是否合并报表
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	75%	75%	是
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	70%	70%	是
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	51%	51%	是
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	50%	50%	是
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	100%	100%	是

注释五、企业合并及合并财务报表（续）

纳入合并范围但母公司拥有其半数或半数以下表决权的子公司及其纳入合并范围的原因

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，纳入合并报表范围。

本期合并报表范围的变更情况

与上期相比本期合并财务报表范围未发生变动。

少数股东权益和少数股东损益

项 目	2009.1.1	本期少数股东 损益增减	其他增减	2009.6.30
少数股东权益				
南京东方房地产开发有限公司 (以下简称东方公司)	21,490,338.58	571,325.95	0.00	22,061,664.53
无锡栖霞建设有限公司 (以下简称无锡公司)	77,610,629.44	2,262,727.10	0.00	79,873,356.54
南京栖霞建设仙林有限公司 (以下简称仙林公司)	153,299,154.49	15,091,515.31	0.00	168,390,669.80
苏州栖霞建设有限责任公司 (以下简称苏州公司)	232,867,985.15	829,977.43	0.00	233,697,962.58
南京栖霞建设集团物业有限公司 (以下简称物业公司)	2,733,585.45	90,071.78	0.00	2,823,657.23
合 计	488,001,693.11	18,845,617.57	0.00	506,847,310.68

注释六、合并会计报表主要项目注释

1、货币资金

项 目	2009.6.30			2008.12.31		
	外币金额	折算率	人民币金额	外币金额	折算率	人民币金额
现金						
人民币			108,140.45			73,257.73
银行存款						
美元	82,134.40	6.8320	561,142.22	82,113.64	6.8346	561,213.88
港元	128,380.01	0.8815	113,166.98	128,373.60	0.88189	113,131.80
人民币			1,234,879,612.44			1,068,838,575.30
小 计			1,235,553,921.64			1,069,512,920.98
其他货币资金						
人民币			481,270,822.01			35,643,425.86
合 计			1,716,932,884.10			1,105,229,604.57
其中：美元	82,134.40	6.8320	561,142.22	82,113.64	6.8346	561,213.88
港元	128,380.01	0.8815	113,166.98	128,373.60	0.88189	113,131.80

(1) 其中：2009年6月30日其他货币资金中使用受限情况如下：

项 目	2009.6.30
银行承兑汇票保证金	138,000,000.00
按揭保证金	29,270,822.01
合 计	167,270,822.01

(2) 2009年6月30日的货币资金余额不存在抵押、冻结等对变现有限制或存放在境外或潜在收回风险的款项的情况。

2、应收账款

(1) 应收账款构成

项 目	2009.6.30			2008.12.31		
	账面余额	占总额 比例	坏账准备 比例	账面余额	占总额 比例	坏账准备 比例

1、单项金额重大并已单独计提减值准备的款项	0.00	0.00%	--	0.00	0.00	0.00%	--	0.00
2、单项金额非重大并已单独计提减值准备的款项	0.00	0.00%	--	0.00	0.00	0.00%	--	0.00
3、其他划分为类似信用风险特征	10,013,434.57	100.00%	--	532,558.36	1,244,521.57	100.00%	--	75,389.30
其中：单项金额重大	0.00	0.00%	--	0.00	0.00	0.00%	--	0.00
单项金额非重大但按信用风险特征组合后风险较大	0.00	0.00%	--	0.00	0.00	0.00%	--	0.00
其他单项金额非重大	10,013,434.57	100.00%	--	532,558.36	1,244,521.57	100.00%	--	75,389.30
合 计	10,013,434.57	100.00%		532,558.36	1,244,521.57	100.00%		75,389.30

注释六、合并会计报表主要项目注释（续）

2、应收账款（续）

账 龄	2009.6.30				2008.12.31			
	账面余额	占总额比例	坏账准备比例	坏账准备	账面余额	占总额比例	坏账准备比例	坏账准备
1年以内	10,006,840.30	99.93%	6%	531,427.22	1,238,651.27	99.53%	6%	74,319.08
1年至2年	1,564.27	0.02%	8%	125.14	840.30	0.07%	8%	67.22
2年至3年	0.00	0.00%	10%	0.00	30.00	0.00%	10%	3.00
3年以上	5,030.00	0.05%	20%	1,006.00	5,000.00	0.40%	20%	1,000.00
合 计	10,013,434.57	100.00%		532,558.36	1,244,521.57	100.00%		75,389.30

(2)期末金额较大的应收帐款

欠款单位名称	欠款金额	比例	账龄
无锡市住房置业担保有限公司	9,256,000.00	92.44%	1年以内

(3) 2009年6月30日应收账款余额中无持有本公司5%以上(含5%)股份的股东单位欠款。

3、预付账款

(1) 账龄分析

项 目	2009.6.30		2008.12.31	
	金 额	比 例	金 额	比 例
a. 工程项目预付款				
一年以内	109,414,447.59	83.58%	151,898,270.24	78.13%
一至两年	10,247,711.26	7.83%	20,981,585.76	10.80%
两至三年	222,000.00	0.17%	5,875,651.93	3.02%
三年以上	0.00	0.00%	2,477,207.61	1.27%
小 计	119,884,158.85	91.58%	181,232,715.54	93.22%
b. 其他预付款				
一年以内	10,551,125.10	8.06%	12,681,007.11	6.53%
一至两年	181,575.00	0.14%	211,262.32	0.11%
两至三年	3,500.00	0.00%	103,500.00	0.05%
三年以上	282,000.00	0.22%	182,000.00	0.09%
小 计	11,018,200.10	8.42%	13,177,769.43	6.78%

合 计	130,902,358.95	100.00%	194,410,484.97	100.00%
-----	----------------	---------	----------------	---------

(2) 账龄超过一年的重要预付账款:

单 位 名 称	金 额	未 及 时 结 算 的 原 因
南京兴华建筑设计研究院有限公司	2,570,000.00	预付设计款,尚未完工结算

注释六、合并会计报表主要项目注释 (续)

3、预付账款 (续)

(3) 期末金额较大的预付账款:

项 目	金 额	性 质 或 内 容
栖霞建设集团物资供销有限公司	21,840,000.00	预付工程款
南通四建集团有限公司南京分公司	13,065,133.23	预付工程款
金坛市建筑安装工程公司南京分公司	10,519,270.00	预付工程款
南京市第四建筑工程有限公司	8,171,118.50	预付工程款
苏州金澄实业有限公司	7,110,000.00	预付工程款
江苏通州四建集团集团有限公司南京分公司	5,320,869.00	预付工程款
南京中强基础工程有限公司	5,300,000.00	预付工程款

(4) 2009年6月30日预付账款余额中无持有本公司5%以上(含5%)表决权股份的股东欠款。

(5) 预付账款期末数比期初数减少63,508,126.02元,减少比例为32.67%,主要原因为:本期东方天郡西区竣工结算。

(6) 各工程项目预付款情况如下:

工 程 项 目	2009.6.30	2008.12.31
上城风景二期	54,865,862.39	52,451,430.70
百水芊城二期	13,310,091.00	7,741,324.00
上城风景一期北片	2,040,000.00	240,000.00
枫情水岸二期	12,693,955.02	12,888,025.47
自由水岸二期	7,678,903.44	16,646,589.53
瑜憬湾花园二期	8,425,615.00	0.00
奥体B5地块	20,869,732.00	7,696,827.00
东方天郡西区	0.00	83,568,518.84
合 计	119,884,158.85	181,232,715.54

注释六、合并会计报表主要项目注释 (续)

4、其他应收款

(1) 其他应收款构成

项 目	2009.6.30				2008.12.31			
	账面余额	占总额比例	坏账准备比例	坏账准备	账面余额	占总额比例	坏账准备比例	坏账准备
1、单项金额重大并已单独计提减值准备的款项	142,970,000.00	83.26%	--	0.00	142,970,000.00	86.13%	--	0.00
2、单项金额非重大并已单独计提减值准备的款项	12,360.00	0.01%	--	12,360.00	12,360.00	0.01%	--	12,360.00
3、其他按账龄段划分为类似信用风险特征的款项	28,729,189.86	16.73%	--	2,119,649.55	23,013,057.49	13.86%	--	1,813,832.29

其中：单项金额重大	7,504,316.15	4.37%	--	625,650.97	16,925,584.38	10.20%	--	1,165,244.84
单项金额非重大但按信用风险特征组合后风险较大	0.00	0.00%	--	0.00	0.00	0.00%	--	0.00
其他单项金额非重大	21,224,873.71	12.36%	--	1,493,998.58	6,087,473.11	3.66%	--	648,587.45
合计	171,711,549.86	100.00%		2,132,009.55	165,995,417.49	100.00%		1,826,192.29

账 龄	2009.6.30				2008.12.31			
	账面余额	占总额比例	比坏账准备比例	坏账准备	账面余额	占总额比例	坏账准备比例	坏账准备
1年以内	168,133,578.22	97.91%	6%	1,388,959.63	158,009,012.72	95.18%	6%	896,864.25
1年至2年	455,186.75	0.27%	8%	36,414.94	2,770,050.53	1.67%	8%	210,824.52
2年至3年	515,034.00	0.30%	10%	164,903.40	3,346,353.35	2.02%	10%	334,635.34
3年以上	2,607,750.89	1.52%	20%	541,731.58	1,870,000.89	1.13%	20%	383,868.18
合计	171,711,549.86	100.00%		2,132,009.55	165,995,417.49	100.00%		1,826,192.29

(2) 期末单项金额重大或虽不重大但单独计提减值准备的其他应收款：

其他应收款内容	账面余额	计提比例	坏账准备	理 由
无锡市国土资源局	142,970,000.0	0.00%	0.00	应收回土地款，不存在收回风险
复建房安置户欠款等	12,360.00	100.00%	12,360.00	收回可能性很小，全额计提坏帐准备

(3) 2009年6月30日其他应收款余额中无持有本公司5%以上(含5%)股份的股东单位欠款。

(4) 2009年6月30日无关联方其他应收款。

(5) 期末金额较大的其他应收款

欠款单位名称	欠款金额	比例	账龄
无锡市国土资源局	142,970,000.00	83.26%	1年以内
无锡市住房置业担保有限公司	8,000,000.00	4.66%	1年以内
上海嘉实(集团)有限公司无锡分公司	3,270,265.80	1.90%	1-2年
无锡市建筑墙体材料改革办公室	2,761,862.00	1.61%	1-3年
江苏江中集团有限公司	1,780,355.91	1.04%	1-2年
合 计	158,782,483.71	92.47%	

注释六、合并会计报表主要项目注释（续）

5、存货及存货跌价准备

(1) 分类明细

项 目	2009.6.30		2008.12.31	
	金 额	存货跌价准备	金 额	存货跌价准备
原材料	168,097.14	0.00	154,819.57	0.00
低值易耗品	58,770.33	0.00	9,538.44	0.00
周转材料	0.00	0.00	55,771.10	0.00
开发成本	4,281,980,675.55	23,800,000.00	4,028,864,840.46	23,800,000.00
开发产品	1,725,601,019.38	0.00	1,724,853,358.53	0.00
合 计	6,007,808,562.40	23,800,000.00	5,753,938,328.10	23,800,000.00

注：其中部分开发项目的土地使用权用于银行借款抵押，详见注释九、抵押资产情况。

(2) 开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	2009.6.30	2008.12.31
南京栖霞	2006.08	2009.06	25,763万	0.00	62,101,443.21
奥体B5土地项目	2008.03	2010.12	48,010万	253,755,980.86	163,952,496.89
上城风景二期	2007.12	2009.12	52,390万	343,566,884.38	282,738,309.45
百水芊城二期	2008.09	2010.12	37,000万	52,203,378.06	34,129,515.97
2007G84地块土地开发费	2007.12	2009.12	115,440万	779,318,281.41	779,318,281.41
东方天郡西区D组团	2006.09	2009.06	34,380万	0.00	124,021,729.70
上城风景一期北片	2008.12	2010.12	15,160万	61,655,473.50	54,072,892.71
枫情水岸304幢,305幢	2009.10	2010.12	1,200万	8,783,096.47	8,783,096.47
枫情水岸二期	2007.12	2009.12	48,695万	378,966,337.57	296,238,249.98
自由水岸二期	2007.12	2009.12	29,230万	272,463,204.34	207,237,763.30
瑜憬湾花园二期	2007.09	2009.12	36,570万	299,621,936.64	269,833,268.02
瑜憬湾花园三期	2008.03	2011.12	68,432万	284,246,367.65	271,326,155.73
瑜憬湾花园四期土地开发费	2007.07	2009.07	11,161万	86,573,701.26	47,392,727.23
无锡栖霞一期	2009.12	2011.12	85,000万	451,826,221.46	444,519,258.69
无锡东北塘项目	2009.12	2014.12	280,300万	1,008,999,811.95	983,199,651.70
合计				4,281,980,675.55	4,028,864,840.46

注：2009年3月28日，本公司与无锡市国土资源局签署了解除无锡第九棉纺织厂地块锡国土合（2007）第31号《国有土地使用权出让合同》协议书。2009年5月25日，本公司与无锡市国土资源局签署了无锡东北塘地块锡国土出合（2007）第37号《国有土地使用权出让合同》的补充合同，土地出让面积由原来的616,300平方米调整为295,127平方米。

注释六、合并会计报表主要项目注释（续）

5、存货及存货跌价准备（续）

(3) 开发产品

项目名称	竣工时间	2009.1.1	本期增加	本期减少	2009.6.30
天悦花园	2005.12	2,292,616.12	0.00	498,706.52	1,793,909.60
天泓山庄	2007.06	119,115,683.54	0.00	68,450,475.81	50,665,207.73
百水芊城一期	2005.02	18,498,660.37	14,217.45	5,479,139.42	13,033,738.40
云锦美地	2006.12	13,370,090.63	843,444.17	2,820,771.36	11,392,763.44
汇林绿洲	2006.09	10,752,399.99	0.00	2,544,224.89	8,208,175.10
南京栖霞	2009.06	684,064,952.99	257,627,393.88	120,713,260.02	820,979,086.85
东方天郡东区	2006.12	12,242,150.16	0.00	513,814.55	11,728,335.61
东方天郡东区商业	2007.12	18,940,107.38	0.00	1,056,790.41	17,883,316.97
东方天郡西区	2009.06	248,896,830.66	343,808,469.23	244,312,126.19	348,393,173.70
上城风景一期南片	2007.12	107,830,039.29	0.00	20,338,285.01	87,491,754.28
东方城	2004.03	7,069,993.10	0.00	539,685.36	6,530,307.74
枫情水岸一期	2006.05	80,851,944.42	0.00	14,518,177.72	66,333,766.70
自由水岸一期	2007.04	70,572,856.70	0.00	763,732.88	69,809,123.82

自由水岸二期	2008.12	143,356,909.36	0.00	28,698,847.93	114,658,061.43
瑜憬湾花园一期	2008.12	186,998,123.82	0.00	90,297,825.81	96,700,298.01
合 计		<u>1,724,853,358.53</u>	<u>602,293,524.73</u>	<u>601,545,863.88</u>	<u>1,725,601,019.38</u>

(4) 计入开发成本的借款费用资本化金额

项目名称	2009.1.1	本期增加	本期减少	2009.6.30
南京栖园	22,430,670.70	4,159,908.37	26,590,579.07	0.00
奥体B5土地项目	24,272,350.12	6,694,251.70	0.00	30,966,601.82
上城风景二期	27,126,671.00	11,641,080.19	0.00	38,767,751.19
2007G84土地开发费	1,053,238.96	0.00	0.00	1,053,238.96
百水芊城二期	3,401,115.40	1,759,546.93	0.00	5,160,662.33
东方天郡西区	20,618,157.71	2,312,869.81	22,931,027.52	0.00
上城风景一期北片	2,780,350.97	1,203,741.11	0.00	3,984,092.08
枫情水岸二期	28,958,454.12	6,286,409.11	0.00	35,244,863.23
自由水岸二期	27,958,444.24	4,516,446.77	0.00	32,474,891.01
瑜憬湾花园二期	33,164,358.79	10,039,314.20	0.00	43,203,672.99
瑜憬湾花园三期	35,768,972.15	10,136,377.32	0.00	45,905,349.47
瑜憬湾花园四期土地开发费	4,330,250.65	2,380,638.44	0.00	6,710,889.09
无锡栖园一期	40,272,526.47	12,259,232.15	0.00	52,531,758.62
无锡东北塘项目	76,972,000.00	25,209,906.25	0.00	102,181,906.25
合 计	<u>349,107,561.28</u>	<u>98,599,722.35</u>	<u>49,521,606.59</u>	<u>398,185,677.04</u>

注释六、合并会计报表主要项目注释（续）

5、存货及存货跌价准备（续）

(5) 存货跌价准备

项 目	2009.1.1	本期计提额	本期减少额		2009.6.30
			转回	转销	
开发成本	23,800,000.00	0.00	0.00	0.00	23,800,000.00
合 计	<u>23,800,000.00</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	<u>23,800,000.00</u>

存货跌价准备说明：

本公司期末对仙林2007G84地块计提存货跌价准备2,380万元。该地块由本公司2007年以111,000万元拍得，按规定需缴纳契税4,440万元，该地块购置成本合计为115,440万元，目前已支付土地款77,700万元，尚欠付土地款33,300万元和契税4,440万元。本期末，公司根据开发该地块所产生的未来现金流入现值与未来现金流出现值的差额确定该地块的现值为113,060万元，按该现值与土地当前价值115,440差异2,380万元，计提该地块的存货跌价准备。

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。

6、投资性房地产

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

项 目	2009.1.1	本期增加额		本期减少额	2009.6.30
		自用房地产 或存货转入	本期折旧 或摊销	处 置	
投资性房地产原价	18,629,860.73	0.00	0.00	0.00	18,629,860.73
减：成本摊销	2,947,089.31	0.00	442,459.20	0.00	3,389,548.51
投资性房地产账面价值	<u>15,682,771.42</u>	<u>0.00</u>	<u>442,459.20</u>	<u>0.00</u>	<u>15,240,312.22</u>

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	675,564.75
天悦花园1A幢门面房	550m ²	1,138,670.92	904,294.44
云锦美地五组团门面房	3638m ²	14,035,876.94	11,535,736.35
天悦花园53幢一楼	843.02m ²	1,748,937.72	1,658,940.28
东方城初阳园门面房	297.90m ²	630,492.60	465,776.40
合计		18,629,860.73	15,240,312.22

注释六、合并会计报表主要项目注释（续）

7、长期股权投资

(1) 项目分类

	2009.6.30	2008.12.31
成本法核算的长期股权投资	21,000,000.00	21,000,000.00
减：长期投资减值准备	0.00	0.00
合计	21,000,000.00	21,000,000.00

(2) 成本法核算的长期股权投资

被投资单位名称	初始金额	2009.1.1 账面余额	本期投资增减额	2009.6.30 账面余额
广东棕榈园林股份有限公司	21,000,000.00	21,000,000.00	0.00	21,000,000.00
合计	21,000,000.00	21,000,000.00	0.00	21,000,000.00

(3) 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。

8、固定资产及累计折旧

类别	2009.1.1	本期增加	本期减少	2009.6.30
(1) 固定资产原值				
房屋建筑物	31,647,900.15	0.00	0.00	31,647,900.15
电子设备	6,754,221.13	90,741.00	43,200.00	6,801,762.13
运输设备	11,904,110.01	368,351.00	206,500	12,065,961.01
其他设备	1,590,046.97	318,350.36	0.00	1,908,397.33
固定资产装修费	7,272,680.64	0.00	0.00	7,272,680.64
合计	59,168,958.90	777,442.36	249,700.00	59,696,701.26
(2) 累计折旧				
房屋建筑物	7,844,883.03	725,186.64	0.00	8,570,069.67
电子设备	3,903,896.82	471,124.38	11,667.13	4,363,354.07
运输设备	5,525,337.69	760,481.42	0.00	6,285,819.11
其他设备	970,081.78	128,087.48	0.00	1,098,169.26
固定资产装修费	5,349,346.08	339,907.20	0.00	5,689,253.28
合计	23,593,545.40	2,424,787.12	11,667.13	26,006,665.39
(3) 固定资产账面价值				
房屋建筑物	23,803,017.12	-725,186.64	0.00	23,077,830.48
电子设备	2,850,324.31	-380,383.38	31,532.87	2,438,408.06
运输设备	6,378,772.32	-392,130.42	206,500.00	5,780,141.90
其他设备	619,965.19	190,262.88	0.00	810,228.07

固定资产装修费	1,923,334.56	-339,907.20	0.00	1,583,427.36
合 计	35,575,413.50	-1,647,344.76	238,032.87	33,690,035.87

注：截止2009年6月30日，本公司固定资产的账面价值均低于可收回金额，故未计提固定资产减值准备。

注释六、合并会计报表主要项目注释（续）

9、无形资产

(1) 无形资产项目

项 目	2009.1.1	本期增加	本期减少	2009.6.30
无形资产原价				
办公管理财务软件系统	2,853,576.00	169,700.00	0.00	3,023,276.00
小 计	2,853,576.00	169,700.00	0.00	3,023,276.00
累计摊销				
办公管理财务软件系统	2,250,852.36	162,665.68	0.00	2,413,518.04
小 计	2,250,852.36	162,665.68	0.00	2,413,518.04
无形资产账面价值	602,723.64			609,757.96

(2) 截止2009年6月30日，本公司无形资产不存在需计提减值准备的情况。

10、递延所得税资产

(1) 递延所得税资产项目

项 目	2009.6.30	2008.12.31
计提坏帐准备	585,429.56	460,008.89
计提存货跌价准备	5,950,000.00	5,950,000.00
投资性房地产成本摊销计税差异	377,869.24	586,843.56
固定资产折旧计税差异	825,578.44	825,578.29
预收帐款预缴所得税	23,505,750.76	5,610,930.05
三年以上未支付的负债	916,221.58	386,084.01
预提土地增值税	25,874,731.66	22,612,972.74
待弥补亏损	35,609.60	34,855.09
预估成本	11,894,458.17	10,339,266.71
预计辞退福利	333,000.00	333,000.00
合并报表委托贷款收益资本化利息抵销	2,885,257.85	1,854,201.43
其他	221,022.90	0.00
合 计	73,404,929.76	48,993,740.77

(2) 各项递延所得税资产按照预期适用税率25%计量。

11、资产减值准备

项 目	2009.1.1	本期增加额		本期减少额	2009.6.30
		其他增加	本期计提		
坏账准备	1,901,581.59	0.00	762,986.32	0.00	2,664,567.91
存货跌价准备	23,800,000.00	0.00	0.00	0.00	23,800,000.00

合计	25,701,581.59	0.00	762,986.32	0.00	26,464,567.91
----	---------------	------	------------	------	---------------

注释六、合并会计报表主要项目注释（续）

12、短期借款

借款类别	2009.6.30	2008.12.31
信用借款	600,000,000.00	630,000,000.00
保证借款	408,000,000.00	258,000,000.00
合计	1008,000,000.00	888,000,000.00

注：截止2009年6月30日，本公司无已到期未偿还的借款。

13、应付票据

类别	2009.6.30	2008.12.31
银行承兑汇票	138,000,000.00	20,000,000.00
合计	138,000,000.00	20,000,000.00

注：期末余额中无欠持本公司5%以上（含5%）表决权股份的股东票据金额。

14、应付账款

(1) 账龄分析

项目	2009.6.30		2008.12.31	
	金额	比例	金额	比例
一年以内	231,760,291.62	87.18%	121,069,769.13	71.03%
一至两年	14,916,684.65	5.61%	32,364,057.77	18.99%
两至三年	10,044,923.48	3.78%	7,072,308.72	4.15%
三年以上	9,113,294.59	3.43%	9,941,866.47	5.83%
合计	265,835,194.34	100.00%	170,448,002.09	100.00%

(2) 期末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) 期末余额中关联方欠款为597,129.83元。

(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
南通四建集团有限公司南京分公司	4,848,058.03	质保金	
江苏江中集团有限公司	1,604,511.71	质保金	
南京市第四建筑工程公司	1,556,924.26	质保金	
江苏顺通建设工程有限公司	1,248,239.36	质保金	
南通五建建设工程有限公司	1,205,382.96	质保金	
南通新华建筑安装工程有限公司	1,197,374.77	质保金	

(5) 应付账款期末数比期初数增加95,387,192.25元，增加比例为55.96%，主要原因为：南京栖霞、东方天郡应付工程款增加。

注释六、合并会计报表主要项目注释（续）

15、预收账款

(1) 账龄分析

项 目	2009.6.30		2008.12.31	
	金 额	比 例	金 额	比 例
一年以内	769,596,400.43	99.40%	192,058,161.57	92.07%
一至两年	1,915,511.66	0.25%	1,416,450.80	0.68%
两至三年	2,208,173.89	0.29%	6,760,490.91	3.24%
三年以上	457,000.00	0.06%	8,354,551.65	4.01%
合 计	<u>774,177,085.98</u>	100.00%	<u>208,589,654.93</u>	100.00%

(2) 2009年6月30日预收账款余额中无预收持有本公司5%以上(含5%)股份的股东单位款项。

(3) 2009年6月30日预收账款余额中无欠关联方款项。

(4) 2009年6月30日预收账款余额中帐龄在1年以上的款项, 主要为客户交纳的购房款和预收的物业管理费。

(5) 2009年6月30日预收账款余额中, 房地产项目预收账款为771,884,461.17元, 预收物业管理费为2,292,624.81元。其中房地产项目预收账款情况如下:

项目名称	2009.6.30	2008.12.31	预计完工时间	预售比例
天泓山庄	7,150,365.00	5,734,292.00	已完工	97.73%
汇林绿洲	365,000.00	275,000.00	已完工	99.15%
百水芊城一期	11,977,176.07	12,798,770.71	已完工	97.37%
百水芊城二期	75,607,600.00	35,607,600.00	未完工	45.88%
南京栖霞	30,098,094.00	8,493,000.00	已完工	41.74%
东方城	42,000.00	42,000.00	已完工	97.29%
上城风景二期	171,235,826.00	9,127,441.00	未完工	39.32%
上城风景一期南片	3,384,643.00	120,000.00	已完工	76.88%
东方天郡	28,715,429.00	53,205,868.00	已完工	82.24%
枫情水岸一期	20,000.00	0.00	已完工	92.00%
枫情水岸二期	154,334,090.00	24,872,262.00	未完工	19.11%
自由水岸一期	20,000.00	0.00	已完工	86.99%
自由水岸二期二组团	39,600,879.00	1,121,908.00	已完工	66.75%
瑜憬湾花园一期	6,703,306.10	5,064,660.00	已完工	87.50%
瑜憬湾花园二期	241,921,062.00	48,140,015.00	未完工	50.40%
云锦美地	708,991.00	901,000.00	已完工	99.01%
合 计	<u>771,884,461.17</u>	<u>205,503,816.71</u>		

(6) 预收账款期末数比年初数增加 565,587,431.05 元, 增加比例为 271.15 %, 增加原因为: 上城风景二期、瑜憬湾花园二期、枫情水岸二期等项目预售情况良好, 且项目尚未竣工。

注释六、合并会计报表主要项目注释 (续)

16、应付职工薪酬

项 目	2009.1.1	本期增加	本期减少	2009.6.30
工资、奖金、津贴和补贴	2,038,605.42	30,857,089.19	28,410,401.85	4,485,292.76
职工福利费	0.00	2,990,985.35	2,597,345.35	393,640.00
社会保险费	9,806.09	4,276,962.81	4,261,047.22	25,721.68

其中：养老保险费	8,088.32	2,669,968.15	2,658,544.12	19,512.35
医疗保险费	2,424.10	1,265,049.16	1,261,991.62	5,481.64
失业保险费	-706.33	155,883.05	154,449.63	727.09
工伤保险费	0.00	73,032.03	73,031.83	0.20
生育保险费	0.00	113,030.42	113,030.02	0.40
住房公积金及住房补贴	19,002.34	1,851,234.67	1,829,992.67	40,244.34
工会会费及教育经费	1,176,008.97	852,027.09	718,033.52	1,310,002.54
因解除劳动关系给予的补偿	1,332,000.00	0.00	0.00	1,332,000.00
其他	26,861.03	306,801.31	318,197.67	15,464.67
合 计	<u>4,602,283.85</u>	<u>41,135,100.42</u>	<u>38,135,018.28</u>	<u>7,602,365.99</u>

注：应付职工薪酬期末数比期初数增加3,000,082.14元，增加比例为65.19%，主要原因为：物业公司计提的职工薪酬增加。

17、应交税费

税 种	2009.6.30	2008.12.31	报告期执行的法定税率
营业税	-22,529,372.51	5,395,613.60	5.00%
城市维护建设税	-1,479,626.55	353,202.85	5.00%&7.00%
教育费附加	-919,185.88	197,070.96	1.00%&4.00%
企业所得税	30,372,904.83	42,547,061.18	25.00%
土地增值税	-3,049,025.35	1,341,029.60	预缴率1.00%-3.00%
土地使用税	-134,620.92	649,394.93	
房产税	-316,451.63	-159,226.43	
印花税等	228,172.17	169,291.40	
个人所得税	137,475.15	164,473.98	
三项基金	243,364.20	279,417.33	
合 计	<u>2,553,633.51</u>	<u>50,937,329.40</u>	

注：应交税费期末数比期初数减少48,383,695.89元，减少比例为94.99%，主要原因为：本期预售收入增加，导致当期缴纳的营业税金及附加和预缴的企业所得税增加。

注释六、合并会计报表主要项目注释（续）

18、应付股利

项 目	2009.6.30	2008.12.31
现金红利	<u>105,000,000.00</u>	<u>0.00</u>

注：2009年5月19日召开的南京栖霞股份有限公司2008年度股东大会，审议通过了本公司2008年度利润分配预案：公司（母公司）2008年度实现净利润101,038,881.30元，提取10%的法定盈余公积金10,103,888.13元，加上年初未分配利润332,965,324.79元，扣除本期派发现金股利222,750,000.00元，年末实际可供股东分配的净利润为201,150,317.96元。决定以2008年年末股份总数105,000万股为基数，向全体股东每10股派发现金红利1元（含税），共计派发现金105,000,000.00元。截止2009年7月17日，已支付上述现金红利。

19、其他应付款

(1) 账龄分析

项 目	2009.6.30		2008.12.31	
	金 额	比 例	金 额	比 例
一年以内	164,920,972.60	94.78%	191,238,568.90	70.41%
一至两年	4,338,248.80	2.49%	75,456,998.17	27.78%
两至三年	1,549,040.30	0.89%	138,774.26	0.05%
三年以上	3,188,360.37	1.84%	4,776,126.75	1.76%
合 计	173,996,622.07	100.00%	271,610,468.08	100.00%
其中：预提费用	109,829,088.80		98,466,011.17	

(2) 2009年6月30日其他应付款余额中无欠持本公司5%以上（含5%）表决权股份的股东款项。

(3) 2009年6月30日其他应付款余额中无欠关联方款项。

(4) 账龄超过一年的大额其他应付款

客户名称	金 额	未偿还原因
江苏省无锡蠡园经济开发区管理委员会	1,500,000.00	往来款项
江浦县永宁劳务公司工程处	253,500.00	工程未结算
建邺区环境卫生管理所	272,270.00	工程未结算

(5) 金额较大的其他应付款

客户名称	金 额	性质或内容
土地增值税	103,498,926.44	预提土地增值税
商品房认购诚意金	13,259,869.00	商品房认购诚意金
代业主扣交契税、维修基金	8,727,546.70	代扣代缴
贷款利息	6,330,162.36	预提贷款利息
江苏省无锡蠡园经济开发区管理委员会	1,500,000.00	往来款项

注释六、合并会计报表主要项目注释（续）

(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	103,498,926.44	预提土地增值税，待开发项目完成汇算清缴
贷款利息	6,330,162.36	预提6月结息日至月末银行借款利息

(7) 其他应付款期末数与期初数减少97,613,846.01元，减少比例为35.94%，减少原因主要为：本期归还南京市房屋置业担保有限公司借款135,440,000.00元。

20、一年内到期的长期借款

借款类别	2009.6.30	2008.12.31
信用借款	1,130,000,000.00	590,000,000.00
抵押借款	170,000,000.00	50,000,000.00
保证借款	170,000,000.00	660,000,000.00
合 计	1,470,000,000.00	1,300,000,000.00

贷款单位	借款条件	2009.6.30	2008.12.31
交通银行南京中央门支行	信用借款	400,000,000.00	0.00
中国建设银行南京中山支行	信用借款	170,000,000.00	40,000,000.00

<u>贷款单位</u>	<u>借款条件</u>	<u>2009.6.30</u>	<u>2008.12.31</u>
中信银行北京西路支行	信用借款	260,000,000.00	260,000,000.00
江苏银行营业部	信用借款	300,000,000.00	190,000,000.00
中国银行江苏省分行	信用借款	0.00	100,000,000.00
小 计		<u>1,130,000,000.00</u>	<u>590,000,000.00</u>
中国银行无锡分行	抵押借款	0.00	50,000,000.00
中国农业银行无锡滨湖支行	抵押借款	30,000,000.00	0.00
中国工商银行苏州园区支行	抵押借款	140,000,000.00	0.00
小 计		<u>170,000,000.00</u>	<u>50,000,000.00</u>
中国建设银行无锡崇宁支行	保证借款	90,000,000.00	90,000,000.00
中国建设银行无锡中山支行	保证借款	80,000,000.00	80,000,000.00
中国工商银行南京城东支行	保证借款	0.00	190,000,000.00
交通银行苏州分行	保证借款	0.00	200,000,000.00
中国农业银行南京城东支行	保证借款	0.00	100,000,000.00
小 计		<u>170,000,000.00</u>	<u>660,000,000.00</u>
合 计		<u>1,470,000,000.00</u>	<u>1,300,000,000.00</u>

注：截止2009年6月30日，本公司取得的抵押借款的资产抵押情况，详见注释九。

注释六、合并会计报表主要项目注释（续）

21、长期借款

<u>借款类别</u>	<u>2009.6.30</u>	<u>2008.12.31</u>
信用借款	490,000,000.00	850,000,000.00
抵押借款	390,000,000.00	468,000,000.00
保证借款	150,000,000.00	0.00
委托借款	100,000,000.00	0.00
合 计	<u>1,130,000,000.00</u>	<u>1,318,000,000.00</u>

<u>贷款单位</u>	<u>借款条件</u>	<u>2009.6.30</u>	<u>2008.12.31</u>
交通银行南京中央门支行	信用借款	0.00	400,000,000.00
中国建设银行南京中山支行	信用借款	390,000,000.00	340,000,000.00
江苏银行南京营业部	信用借款	0.00	110,000,000.00
兴业银行南京市北京东路支行	信用借款	100,000,000.00	0.00
小 计		<u>490,000,000.00</u>	<u>850,000,000.00</u>
中国工商银行苏州工业园区支行	保证借款	50,000,000.00	0.00
交通银行江苏省分行	保证借款	100,000,000.00	0.00
小 计		<u>150,000,000.00</u>	<u>0.00</u>
中国银行无锡分行	抵押借款	0.00	50,000,000.00
中国建设银行无锡崇宁支行	抵押借款	90,000,000.00	90,000,000.00
中国建设银行南京中山支行	抵押借款	40,000,000.00	0.00
中国农业银行无锡滨湖支行	抵押借款	70,000,000.00	0.00
中国工商银行苏州工业园区支行	抵押借款	190,000,000.00	220,000,000.00

贷款单位	借款条件	2009.6.30	2008.12.31
交通银行中央门支行	抵押借款	0.00	108,000,000.00
小 计		390,000,000.00	468,000,000.00
交通银行江苏省分行	委托借款	100,000,000.00	0.00
合 计		1,130,000,000.00	1,318,000,000.00
		0	0

注：截止2009年6月30日，本公司取得的抵押借款的资产抵押情况，详见注释九。

22、长期应付款

项 目	2009.6.30	2008.12.31
公共维修基金	605,120.00	681,982.57
房屋维修款	2,314,710.62	2,276,182.85
合 计	2,919,830.62	2,958,165.42

注：期末余额中无欠持本公司5%以上（含5%）表决权股份的股东单位款项。

23、其他非流动负债

项 目	2009.6.30	2008.12.31
待转销汇兑收益	3,462,300.00	3,462,300.00

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

注释六、合并会计报表主要项目注释（续）

24、股本

（数量单位：股）

项 目	2009.1.1		本期变动增减（+、-）				2009.6.30`	
	数 量	比 例	发行新股	公积金转股	其他	小计	数量	比例
一、有限售条件股份								
1、国家持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0.00%
2、国有法人持股	327,974,400	31.24%	0	0	-327,974,400	-327,974,400	0	0.00%
3、其他内资持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0.00%
其中：境内非国有法人持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0.00%
境内自然人持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0.00%
有限售条件股份合计	327,974,400	31.24%	0	0	-327,974,400	-327,974,400	0	0.00%
二、无限售条件股份								
1、人民币普通股	722,025,600	68.76%	0	0	327,974,400	327,974,400	1,050,000,000	100.00%
2、境内上市的外资股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0.00%
3、境外上市的外资股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0.00%
4、其他	0	0.00%	0	0	0	0	0	0.00%
无限售条件股份合计	722,025,600	68.76%	0	0	327,974,400	327,974,400	1,050,000,000	100.00%
三、股份总数	1,050,000,000	100.00%	0	0	0	0	1,050,000,000	100.00%

股本情况说明：

(1) 本公司于1999年12月23日设立，设立时股本为人民币10,000万元，经南京永华会计师事务所宁永会一验字（1999）第027号验资报告验证。

(2) 2002年1月15日，经中国证监会证监发行字[2002]7 号文核准，本公司向社会公开发行人民币普通股股票4,000万股，每股面值人民币1.00元，股票发行后股本为人民币14,000万元，经南京永华会计师事务所宁永会一验字（2002）011号验资报告验证。

(3) 根据本公司第二届董事会第二十二次会议及2004年度股东大会决议的规定，以资本公积转增股本，金额7,000万元，变更后的股本为21,000万元，经南京永华会计师事务所宁永会验字（2005）第0029号验资报告验证。

(4) 股权分置情况说明：本公司于2006年1月11日召开股权分置改革相关股东会议，审议通过《南京栖霞建设股份有限公司股权分置改革方案》，主要内容为：公司非流通股股东以持有的1680万股作为对价，支付给流通股股东，以换取公司的非流通股份获得上市流通权，流通股股东每持有10股将获得2.8股对价，同时非流通股股东在净利润复合增长率、限售期及期内限制价格及利润分配议案等方面作出承诺，股权登记日为2006年1月19日。

(5) 2006年7月19日，经中国证券监督管理委员会证监发行字 [2006] 49号《关于核准南京栖霞建设股份有限公司非公开发行股票的通知》核准，本公司向特定对象非公开发行人民币普通股股票6,000万股，每股面值1元，本次股票发行后股本为27,000万元，经南京永华会计师事务所宁永会验字（2006）第0052号验资报告验证。

注释六、合并会计报表主要项目注释（续）

24、股本（续）

(6) 根据本公司第三届董事会第九次会议及2006年度第三次临时股东大会决议的规定，以资本公积每10股转增5股，转增股本的金额为13,500万元，转增后的股本为40,500万元，经南京永华会计师事务所宁永会验字（2006）第0059号验资报告验证。

(7) 2008年6月30日，经中国证券监督管理委员会证监许可（2008）862号《关于核准南京栖霞建设股份有限公司增发股票的通知》的批复，向社会公众公开发行人民币普通股股票12,000万股，每股面值1元，本次股票发行后股本为52,500万元，经南京立信永华会计师事务所宁信会验字（2008）第0048号验证报告验证。

(8) 根据本公司2008年第四次临时股东大会及第三届董事会第三十七次会议的决议，以资本公积每10股转增10股，转增股本的金额为52,500万元，转增后的股本为105,000万元，经南京立信永华会计师事务所宁信会验字（2008）第0063号验资报告验证。

(9) 根据本公司有限售条件的流通股上市公告，本次有限售条件的流通股 327,974,400 股于 2009 年 2 月 2 日上市流通，至此本公司 105,000 万股全部为无限售条件的流通股。

25、资本公积

项 目	2009.1.1	本期增加	本期减少	2009.6.30
股本溢价	1,014,364,829.67	0.00	0.00	1,014,364,829.67
其他资本公积	12,104,123.52	0.00	0.00	12,104,123.52
合 计	1,026,468,953.19	0.00	0.00	1,026,468,953.19

26、盈余公积

项 目	2009.1.1	本期增加	本期减少	2009.6.30
法定盈余公积	113,313,945.34	0.00	0.00	113,313,945.34
合 计	113,313,945.34	0.00	0.00	113,313,945.34

27、未分配利润

项 目	2009.6.30	2008.12.31
期初未分配利润	401,063,285.54	446,060,988.67

项 目	2009.6.30	2008.12.31
加：本期归属于母公司所有者的净利润	80,999,582.55	187,856,185.00
减：本期提取盈余公积	0.00	-10,103,888.13
减：应付普通股股利	-105,000,000.00	-222,750,000.00
期末未分配利润	377,062,868.09	401,063,285.54

注释六、合并会计报表主要项目注释（续）

28、营业收入和营业成本

项目	2009年1-6月			2008年1-6月		
	主营业务	其他业务	小计	主营业务	其他业务	小计
营业收入	904,055,002.20	3,506,367.59	907,561,369.79	853,633,043.66	3,146,400.64	856,779,444.30
营业成本	615,449,567.16	1,250,838.21	616,700,405.37	518,434,025.35	1,375,691.84	519,809,717.19
营业利润	288,605,435.04	2,255,529.38	290,860,964.42	335,199,018.31	1,770,708.80	336,969,727.11

(1) 按业务类别列示主营业务收入、主营业务成本

项目	营业收入		营业成本	
	2009年1-6月	2008年1-6月	2009年1-6月	2008年1-6月
房地产开发	885,231,736.16	841,354,024.20	601,545,863.88	516,586,563.95
物业管理	21,355,101.93	16,062,875.10	18,668,828.29	14,022,042.64
租赁	2,223,100.02	1,829,214.25	442,459.20	417,143.35
提供劳务等	1,283,267.57	1,390,816.39	808,379.01	958,548.49
小计	910,093,205.68	860,636,929.94	621,465,530.38	531,984,298.43
公司内各业务分部相互抵销	2,531,835.89	3,857,485.64	4,765,125.01	12,174,581.24
合计	907,561,369.79	856,779,444.30	616,700,405.37	519,809,717.19

28、营业收入和营业成本（续）

(2) 房地产开发经营项目列示如下：

项 目	营业收入	营业成本	营业毛利
2009年1-6月			
天悦花园	2,078,435.00	498,706.52	1,579,728.48
天泓山庄	138,244,695.00	68,450,475.81	69,794,219.19
云锦美地	11,632,070.40	2,820,771.36	8,811,299.04
汇林绿洲	8,926,477.90	2,544,224.89	6,382,253.01
百水芊城一期	10,587,449.09	5,479,139.42	5,108,309.67
南京栖霞园	177,160,678.60	120,713,260.02	56,447,418.58
东方天郡	321,716,197.00	245,882,731.15	75,833,465.85
瑜憬湾一期	121,199,206.00	90,297,825.81	30,901,380.19
枫情水岸一期	21,651,041.17	14,518,176.72	7,132,864.45
自由水岸一期	1,199,690.00	763,732.88	435,957.12
自由水岸二期	40,018,079.00	28,698,848.93	11,319,230.07
上城风景一期	29,098,717.00	20338285.01	8,760,431.99
东方城	1,719,000.00	539685.36	1,179,314.64

合 计	885,231,736.16	601,545,863.88	283,685,872.28
2008年1-6月			
天悦花园	5,557,464.00	649,435.98	4,908,028.02
天泓山庄	90,278,212.00	39,696,850.34	50,581,361.66
云锦美地	24,779,779.00	6,838,379.20	17,941,399.80
汇林绿洲	43,381,046.80	11,697,347.60	31,683,699.20
百水芊城一期	797,816.48	770,785.91	27,030.57
南京栖霞	107,241,433.00	64,632,370.96	42,609,062.04
东方天郡	156,275,860.00	100,581,313.17	55,694,546.83
瑜憬湾一期	336,220,327.01	242,643,619.23	93,576,707.78
枫情水岸一期	1,174,166.91	602,441.29	571,725.62
自由水岸一期	3,015,411.00	1,945,494.46	1,069,916.54
上城风景一期	72,609,270.00	46,528,525.81	26,080,744.19
东方城	2,302.00	0.00	2,302.00
其他	20,936.00	0.00	20,936.00
合 计	841,354,024.20	516,586,563.95	324,767,460.25

(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。

29、营业税金及附加

项 目	计缴标准	2009年1-6月	2008年1-6月
营业税	5%	45,451,818.81	43,384,639.80
城市维护建设税	5%&7%	3,006,644.55	2,769,220.13
教育费附加和地方教育费附加	3%&1%	1,771,826.18	1,626,468.27
土地增值税	2%-4%	22,724,686.75	21,471,468.41
出租开发产品房产税及印花税等	12%&0.1%	240,258.79	197,539.05
合 计		73,195,235.08	69,449,335.66

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

30、财务费用

项 目	2009年1-6月	2008年1-6月
利息支出	34,590,981.41	22,310,491.27
减：利息收入	-3,257,677.60	-4,767,990.47
汇兑净损益	183.96	43,490.75
其他	3,790,970.05	524,279.75
合 计	35,124,457.82	18,110,271.30

注释六、合并会计报表主要项目注释（续）

31、资产减值损失

项 目	2009年1-6月	2008年1-6月
坏账损失	762,986.32	522,550.61
合 计	762,986.32	522,550.61

32、营业外收入

项 目	2009年1-6月	2008年1-6月
政府补助	3,016,102.00	3,458,000.00
其他	69,546.53	166,921.09
合 计	<u>3,085,648.53</u>	<u>3,624,921.09</u>

注：本期苏州公司收到苏州工业园区企业奖励基金300万元。

33、营业外支出

项 目	2009年1-6月	2008年1-6月
防洪保安基金等	608,530.54	1,600,868.88
捐赠支出	0.00	808,600.00
解聘员工补偿	0.00	160,903.80
其他	265,188.41	986,766.30
合 计	<u>873,718.95</u>	<u>3,557,138.98</u>

34、所得税费用

项目	2009年1-6月	2008年1-6月
会计利润总额	133,779,292.81	198,686,089.51
加：纳税调整额	95,281,005.46	-31,543,078.62
加：内部交易抵销利润额	4,124,225.64	-4,354,585.62
加：子公司亏损数	3,018.02	456,731.27
加：物业分公司核定征收调整	90,984.68	0.00
应纳税所得额	233,278,526.61	163,245,156.54
所得税税率	25%	25%
应纳所得税额	58,319,631.66	40,811,289.18
加：递延所得税费用	-24,411,188.97	9,335,415.89
加：上年所得税汇算清缴数	25,650.00	-161,492.64
所得税费用	<u>33,934,092.69</u>	<u>49,985,212.43</u>

注释六、合并会计报表主要项目注释（续）

35、现金流量表附注

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金

项 目	2009年1-6月	2008年1-6月
利息收入	3,257,677.60	4,767,990.65
企业奖励基金	3,016,102.00	0.00
押金	900,280.00	0.00
往来款	12,043,945.52	33,496,267.41
其他	69,546.53	3,458,000.00
合 计	<u>19,287,551.65</u>	<u>41,722,258.06</u>

35、现金流量表附注（续）

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项 目	2009年1-6月	2008年1-6月
公司经费	3,404,677.92	4,156,170.06
业务招待费	2,359,155.65	3,313,494.53
广告宣传费	8,117,384.88	10,100,757.20
销售费用	4,180,022.05	3,931,605.81
咨询中介服务费	4,343,020.64	5,829,986.00
工程监理费	3,053,871.00	6,742,853.00
往来款	135,440,000.00	0.00
存出保证金	131,627,396.15	14,237,176.64
其他	-2,357,585.52	1,772,562.39
合 计	290,167,942.77	50,084,605.63

(3) 支付的其他与筹资活动有关的现金

项 目	2009年1-6月	2008年1-6月
捐赠支出	0.00	808,600.00
合 计	0.00	808,600.00

注释六、合并会计报表主要项目注释（续）

(4) 现金流量表补充资料

项 目	2009年1-6月	2008年1-6月
①将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	99,845,200.12	148,700,877.08
加：资产减值准备	762,986.32	522,550.61
固定资产折旧	2,424,787.12	2,627,384.49
投资性房地产成本摊销	442,459.20	408,692.76
无形资产摊销	162,665.68	396,484.29
长期待摊费用摊销	93,804.48	93,804.48
处置固定资产、无形资产和其他长期资产损失	0.00	-5,408.39
财务费用	42,483,389.23	22,397,532.02
投资损失	0.00	0.00
递延所得税资产减少	-24,411,188.99	-6,802,728.75
存货的减少	-159,217,998.74	-551,299,062.99
经营性应收项目的减少	554,457,621.80	-298,240,231.70
经营性应付项目的增加	1,293,718.16	-19,891,549.83
经营活动产生的现金流量净额	518,337,444.38	-701,091,655.93
②本期现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	1,716,932,884.10	890,689,879.90
减：现金的期末余额中有限制的资金	-167,270,822.01	0.00
减：现金的期初余额	-1,105,229,604.57	-1,156,324,877.05
加：现金等价物的期末余额	35,643,425.86	0.00
减：现金等价物的期初余额	0.00	0.00
现金及现金等价物净增加额	480,075,883.38	-265,634,997.15

35、现金流量表附注（续）

(5) 现金和现金等价物

项 目	2009年1-6月	2008年1-6月
一、现金	1,549,662,062.09	890,689,879.90
其中：库存现金	108,140.45	127,954.97
可随时用于支付的银行存款	1,235,553,921.64	869,319,715.75
可随时用于支付的其他货币资金	314,000,000.00	21,242,209.18
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>1,549,662,062.09</u>	<u>890,689,879.90</u>

注释七、母公司会计报表主要项目注释

1、应收账款

项 目	2009.6.30				2008.12.31			
	账面余额	占总额比例	坏账准备比例	坏账准备	账面余额	占总额比例	坏账准备比例	坏账准备
1、单项金额重大并已单独计提减值准备的款项	0.00	0.00%	--	0.00	0.00	0.00%	--	0.00
2、单项金额非重大并已单独计提减值准备的款项	0.00	0.00%	--	0.00	0.00	0.00%	--	0.00
3、其他划分为类似信用风险特征	5,030.00	100.00%	--	1,006.00	5,030.00	100.00%	--	1,003.00
其中：单项金额重大	0.00	0.00%	--	0.00	0.00	0.00%	--	0.00
单项金额非重大但按信用风险特征组合后风险较大	0.00	0.00%	--	0.00	0.00	0.00%	--	0.00
其他单项金额非重大	5,030.00	100.00%	--	1,006.00	5,030.00	100.00%	--	1,003.00
合 计	<u>5,030.00</u>	<u>100.00%</u>		<u>1,006.00</u>	<u>5,030.00</u>	<u>100.00%</u>		<u>1,003.00</u>

账 龄	2009.6.30				2008.12.31			
	账面余额	占总额比例	坏账准备比例	坏账准备	账面余额	占总额比例	坏账准备比例	坏账准备
1年以内	0.00	0.00%	6%	0.00	0.00	0.00%	6%	0.00
1年至2年	0.00	0.00%	8%	0.00	0.00	0.00%	8%	0.00
2年至3年	0.00	0.00%	10%	0.00	30.00	0.60%	10%	3.00
3年以上	5,030.00	100.00%	20%	1,006.00	5,000.00	99.40%	20%	1,000.00
合 计	<u>5,030.00</u>	<u>100.00%</u>		<u>1,006.00</u>	<u>5,030.00</u>	<u>100.00%</u>		<u>1,003.00</u>

(1) 2009年6月30日应收账款余额较小，故单项金额重大的应收账款及欠款前五名单位金额及占应收账款总额的比例未予列示。

(2) 2009年6月30日应收账款余额中无持有本公司5%以上(含5%)股份的股东单位欠款。

2、其他应收款

(1) 其他应收款构成

项 目	2009.6.30				2008.12.31			
	账面余额	占总额比例	坏账准备比例	坏账准备	账面余额	占总额比例	坏账准备比例	坏账准备
1、单项金额重大并已单独计提减值准备的款项	959,947,390.75	99.71%	--	0.00	934,737,484.50	99.72%	--	0.00
2、单项金额非重大并已单独计提减值准备的款项	0.00	0.00%	--	0.00	0.00	0.00%	--	0.00
3、其他划分为类似信用风险特征	2,819,493.63	0.29%	--	291,562.27	2,622,134.23	0.28%	--	286,200.71
其中：单项金额重大	0.00	0.00%	--	0.00	0.00	0.00%	--	0.00

单项金额非重大但按信用风险特征组合后风险较大	0.00	0.00	--	0.00	0.00	0.00	--	0.00
其他单项金额非重大	2,819,493.63	0.29%	--	291,562.27	2,622,134.23	0.28%	--	286,200.71
合计	962,766,884.38	100.00%		291,562.27	937,359,618.73	100.00%		286,200.71

注释七、母公司会计报表主要项目注释（续）

2、其他应收款（续）

账龄	2009.6.30				2008.12.31			
	账面余额	占总额比例	坏账准备比例	坏账准备	账面余额	占总额比例	坏账准备比例	坏账准备
1年以内	56,654,938.08	5.88%	6%	112,501.91	59,032,422.43	6.30%	6%	84,700.35
1年至2年	905,241,084.50	94.02%	8%	5,888.00	877,340,334.50	93.60%	8%	17,888.00
2年至3年	10,000.00	0.01%	10%	1,000.00	137,600.00	0.01%	10%	13,760.00
3年以上	860,861.80	0.09%	20%	172,172.36	849,261.80	0.09%	20%	169,852.36
合计	962,766,884.38	100.00%		291,562.27	937,359,618.73	100.00%		286,200.71

(2) 期末单项金额重大或虽不重大但单独计提减值准备的其他应收款：

其他应收款内容	账面余额	计提比例	坏账准备	理由
代垫锡山公司土地款及利息	959,947,390.75	0.00%	0.00	代垫子公司款项，不计提坏账准备
合计	959,947,390.75	0.00%	0.00	

(3) 2009年6月30日其他应收款余额中无持有本公司5%以上(含5%)股份的股东单位欠款。

(4) 2009年6月30日无关联方其他应收款。

(5) 期末其他应收款中欠款金额前五名

债务人排名	性质或内容	欠款金额	占总额的比例
无锡锡山栖霞建设有限公司	代垫土地款及土地款利息	959,947,390.75	99.71%
江苏省电力公司南京供电公司	临时用电押金	400,000.00	0.04%
栖霞供电公司	临时用电押金	431,195.00	0.04%
建邺区基础设施配套办公室	云锦美地配套设施保证金	300,000.00	0.03%
南京市自来水公司	水表押金	210,290.00	0.02%

3、其他流动资产

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

(1) 本公司上期通过交通银行南京分行向无锡公司发放委托贷款共计3亿元，本期无变化。

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

注释七、母公司会计报表主要项目注释（续）

4、长期股权投资

项目	2009.6.30	2008.12.31
1. 对子公司的长期股权投资	488,232,068.34	488,232,068.34
2. 其他按成本法核算的长期股权投资	21,000,000.00	21,000,000.00
减：长期投资减值准备	0.00	0.00

合 计		509,232,068.34	509,232,068.34
(1) 对子公司的长期股权投资			
被投资单位名称	初始金额	2009.1.1 账 面余额	2009.6.30 账 面余额
南京东方房地产开发有限公司	12,267,120.00	12,267,120.00	12,267,120.00
无锡栖霞建设有限责任公司	140,000,000.00	140,000,000.00	140,000,000.00
南京栖霞建设物业有限公司	3,964,948.34	3,964,948.34	3,964,948.34
南京栖霞建设仙林有限公司	102,000,000.00	102,000,000.00	102,000,000.00
苏州栖霞建设有限责任公司	180,000,000.00	180,000,000.00	180,000,000.00
无锡锡山栖霞建设有限公司	50,000,000.00	50,000,000.00	50,000,000.00
合 计	488,232,068.34	488,232,068.34	488,232,068.34
(2) 按成本法核算的其他长期股权投资			
被投资单位名称	初始金额	2009.1.1 账面余额	2009.6.30 账面余额
广东棕榈园林股份有限公司	21,000,000.00	21,000,000.00	21,000,000.00
合 计	21,000,000.00	21,000,000.00	21,000,000.00

(3) 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。

注释七、母公司会计报表主要项目注释（续）

5、营业收入和营业成本

项 目	2009年1-6月			2008年1-6月		
	主营业务	其他业务	小计	主营业务	其他业务	小计
营业收入	348,629,805.99	1,985,610.02	350,615,416.01	272,056,687.28	1,707,324.24	273,764,011.52
营业成本	200,506,578.02	427,485.00	200,934,063.02	124,285,169.99	393,718.56	124,678,888.55
营业利润	148,123,227.97	1,558,125.02	149,681,352.99	147,771,517.29	1,313,605.68	149,085,122.97

(1) 按业务类别列示主营业务收入、主营业务成本

项目	主营业务收入		主营业务成本	
	2009年1-6月	2008年1-6月	2009年1-6月	2008年1-6月
	房地产开发	348,629,805.99	272,056,687.28	200,506,578.02
租赁	1,985,610.02	1,633,694.24	427,485.00	393,718.56
其他	0.00	73,630.00	0.00	0.00
小计	350,615,416.01	273,764,011.52	200,934,063.02	124,678,888.55

(2) 房地产开发经营项目列示如下：

项 目	主营业务收入	主营业务成本	主营业务毛利
2009年1-6月			
天悦花园	2,078,435.00	498,706.52	1,579,728.48
天泓山庄	138,244,695.00	68,450,475.81	69,794,219.19
云锦美地	11,632,070.40	2,820,771.36	8,811,299.04
汇林绿洲	8,926,477.90	2,544,224.89	6,382,253.01
百水芊城一期	10,587,449.09	5,479,139.42	5,108,309.67
南京栖霞园	177,160,678.60	120,713,260.02	56,447,418.58

合 计	348,629,805.99	200,506,578.02	148,123,227.97
2008年1-6月			
天悦花园	5,557,464.00	649,435.98	4,908,028.02
天泓山庄	90,278,212.00	39,696,850.34	50,581,361.66
云锦美地	24,779,779.00	6,838,379.20	17,941,399.8
汇林绿洲	43,381,046.80	11,697,347.60	31,683,699.2
百水芊城一期	797,816.48	770,785.91	27,030.57
南京栖霞	107,241,433.00	64,632,370.96	42,609,062.04
其他	20,936.00	0.00	20,936.00
合 计	272,056,687.28	124,285,169.99	147,771,517.29

(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。

6、投资收益

项 目	2009年1-6月	2008年1-6月
委托贷款利息收入	11,488,425.75	7,108,503.77
合 计	11,488,425.75	7,108,503.77

注：本公司投资收益汇回无重大限制。

注释八、关联方关系及其交易

1、关联方情况

(1) 本公司控股股东的情况

① 基本情况

公司名称	注册地	法定代表人	主营业务	本公司最终控制方	组织机构代码
南京市栖霞区国有资产投资中心(简称栖霞国投中心)	南京市栖霞区和燕路356号	陈发喜	受区政府委托、负责管理、经营区属国有经营性资产；向各类企业进行投资、参股、控股等资本经营活动；收缴国有资产收益。	本公司最终控股股东	71625789-9
南京栖霞建设集团有限公司(简称栖霞集团公司)	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)。	本公司控股股东	13495515-2

② 控股股东的注册资本及其变化

公司名称	2009.1.1	本期增加数	本期减少数	2009.6.30
南京市栖霞区国有资产投资中心	50,000.00万元	0.00	0.00	50,000.00万元
南京栖霞建设集团有限公司	18,962.50万元	0.00	0.00	18,962.50万元

③ 控股股东对本公司的持股比例和表决权比例

公司名称	2009.6.30			2008.12.31		
	金 额	持股比例	表决权比例	金 额	持股比例	表决权比例
南京栖霞建设集团有限公司	33,942.06万元	32.326%	32.326%	33,942.06万元	32.326%	32.326%

(2) 本公司的子公司情况

① 基本情况

子公司名称	注册地址	法定 代表人	经济类型	主 营 业 务	组织机构代码
-------	------	-----------	------	---------	--------

南京东方房地产开发有限公司	南京市栖霞区和燕路	陈兴汉	中外合资	开发建设外汇商品房；建设施工、装璜；租赁、销售自建房及建房所需建材、售后配套服务。	60891076-6
无锡栖霞建设有限公司	无锡蠡园开发区	陈兴汉	有限公司	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。	7658964-7
南京栖霞建设物业有限公司	南京市栖霞区和燕路	范业铭	有限公司	物业管理；房屋租赁、维修服务；搬家服务。	13549568-8
苏州栖霞建设有限责任公司	苏州工业园区胜浦镇	陈兴汉	有限公司	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。	75140474-3
南京栖霞建设仙林有限公司	南京市栖霞区和燕路	陈兴汉	有限公司	房地产开发、经营、销售、租赁及相关配套服务等；实业投资。	75685590-6
无锡锡山栖霞建设有限公司	无锡锡山区东北塘镇	陈兴汉	有限公司	房地产开发、经营、销售、租赁及相关配套服务；市政基础设施、公用配套设施的开发、建设。	6701165-2

注释八、关联方关系及其交易（续）

1、关联方情况（续）

② 存在控制关系的关联方的注册资本及其变化

公司名称	2009.1.1	本期增加数	本期减少数	2009.6.30
南京东方房地产开发有限公司	252万美元	0.00	0.00	252万美元
无锡栖霞建设有限公司	20,000万元	0.00	0.00	20,000万元
南京栖霞建设集团物业有限公司	500万元	0.00	0.00	500万元
苏州栖霞建设有限责任公司	36,000万元	0.00	0.00	36,000万元
南京栖霞建设仙林有限公司	20,000万元	0.00	0.00	20,000万元
无锡锡山栖霞建设有限公司	5,000万元	0.00	0.00	5,000万元

(3) 本公司的其他关联方（不存在控制关系的关联方）情况

企业名称	与本公司关系	组织机构代码
南京新港高科技股份有限公司（简称新港高科公司）	本公司的股东	13491792-2
南京兴隆房地产开发有限公司	本公司控股股东的子公司	60891079-0
南京金港房地产开发有限公司	受本公司控股股东控制	60891080-3
南京栖霞建设集团物资供销有限公司	受本公司控股股东控制	13549951-5
南京星叶房地产营销有限公司	受本公司控股股东控制	24969048-1
南京东方建设监理有限公司	受本公司控股股东控制	24969201-4
南京星叶广告有限公司	受本公司控股股东控制	24969297-0
南京住宅产业产品展销中心	受本公司控股股东控制	71622983-9
南京栖霞建设集团建筑设计有限公司	受本公司控股股东控制	13549448-2
南京栖霞建设集团建材实业有限公司	受本公司控股股东控制	79372476-1

2、关联交易

(1) 购买商品、接受劳务的关联交易

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

项目	采购方	2009年1-6月		2008年1-6月	
		金额	占各公司年度购货比例	金额	占各公司年度购货比例

	本公司	3,024,485.11	3.89%	0.00	0.00%
购买塑钢窗、铝合金门窗等	东方公司	0.00	0.00%	896,245.68	24.80%
	苏州公司	0.00	0.00%	0.00	0.00%
	仙林公司	1,407,645.08	26.81%	10,251,012.90	28.46%
	无锡公司	4,244,730.32	18.21%	53,860.75	0.25%
	合计	<u>8,676,860.51</u>		<u>11,201,119.33</u>	

注释八、关联方关系及其交易（续）

2、关联交易（续）

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

项 目	采购方	2009年1-6月		2008年1-6月	
		金 额	占各公司年度购 货比例	金 额	占各公司年度购 货比例
	本公司	3,900,990.75	5.02%	5,935,634.42	8.93%
	东方公司	0.00	0.00%	9,318.05	0.26%
购买建筑材料等	苏州公司	7,857,425.01	15.35%	768,400.72	1.15%
	无锡公司	677,084.90	2.91%	481,090.50	2.23%
	仙林公司	1,285,093.91	24.48%	1,315,175.66	3.65%
	合计	<u>13,720,594.57</u>		<u>8,509,619.35</u>	

(2) 提供劳务

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

关联公司名称	2009年1-6月		2008年1-6月	
	金 额	占年度物业管 理费收入比例	金 额	占年度物业管 理费收入比例
南京栖霞建设集团有限公司	94,223.73	0.42%	109,346.57	0.63%
南京兴隆房地产开发有限公司	173,075.20	0.77%	151,574.38	0.87%
南京金港房地产开发有限公司	1,106.70	0.01%	25,275.10	0.15%
南京栖霞建设集团物资供销有限公司	59,717.07	0.26%	41,755.82	0.24%
南京东方建设监理有限公司	47,647.80	0.21%	51,219.27	0.29%
南京住宅产业产品展销中心	6,214.73	0.03%	0.00	0.00%
南京星叶房地产营销有限公司	4,796.50	0.02%	0.00	0.00%
南京星叶中心会所有限公司	126,390.85	0.56%	2,793.00	0.02%
合 计	<u>513,172.58</u>	2.28%	<u>381,964.14</u>	2.20%

② 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3,053,871元，其中：本公司支付3,053,871元。

③ 南京星叶房地产营销有限公司与本公司及子公司签订商品房营销委托服务协议，按商品房销售总额的0.2%-1.5%支付委托服务费，本期本公司及子公司共支付商品房营销委托服务费用3,000,000元，其中：仙林公司支付3,000,000元。

④ 本期本公司及子公司以市价向南京栖霞建设集团建材实业有限公司购买塑钢窗、铝合金门窗440,000元，其中：本公司本期支付440,000元。

(3) 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472.23平方米，按市价每平方米360元/年，本期支付租金112,815元。

注释八、关联方关系及其交易（续）

2、关联交易（续）

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。

(4) 提供借款、委托贷款和担保事项

① 为本公司的控股股东栖霞集团公司提供担保：

a. 2006年8月23日召开的本公司2006年第三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2亿元人民币。

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

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

截止2009年6月30日，本公司为栖霞集团公司提供担保的累计借款余额为70,800万元，具体情况如下：

<u>贷款单位</u>	<u>贷款期限</u>	<u>贷款金额</u>	<u>备注</u>
建设银行南京中山支行	2008.11.28—2010.11.27	50,000,000	
建设银行南京中山支行	2008.11.28—2010.11.27	40,000,000	
建设银行南京中山支行	2008.11.28—2010.11.27	40,000,000	
建设银行南京中山支行	2008.11.28—2010.11.27	40,000,000	
建设银行南京中山支行	2009.01.04—2012.01.03	40,000,000	
建设银行南京中山支行	2009.01.04—2012.01.03	50,000,000	
中信银行南京分行	2008.07.31—2009.07.31	10,000,000	贷款已归还
中信银行南京分行	2008.10.24—2009.10.24	10,000,000	贷款已归还
南京银行	2007.01.19—2009.01.19	36,000,000	贷款已归还
南京银行	2007.04.29—2009.04.28	50,000,000	贷款已归还
南京银行	2007.10.26—2009.10.26	14,000,000	贷款已归还
南京银行	2008.10.29—2010.10.28	100,000,000	
交通银行南京分行	2007.11.27—2009.05.20	50,000,000	贷款已归还
交通银行南京分行	2007.11.27—2009.05.27	50,000,000	贷款已归还
交通银行南京分行	2007.12.19—2009.06.18	50,000,000	贷款已归还
交通银行南京分行	2007.12.20—2009.06.10	50,000,000	贷款已归还
深圳发展银行南京市城北支行	2008.01.18—2009.01.17	50,000,000	贷款已归还
招行城西支行	2008.02.19—2009.02.18	30,000,000	贷款已归还
招行城西支行	2009.01.04—2011.01.04	50,000,000	
宁波银行南京分行	2008.09.28—2009.09.27	30,000,000	贷款已归还
宁波银行南京分行	2008.09.28—2010.02.27	70,000,000	
工商银行城东支行	2008.12.31—2011.12.31	50,000,000	
工商银行城东支行	2009.01.05—2011.12.30	50,000,000	
工商银行城东支行	2009.01.05—2011.12.30	50,000,000	
工商银行城东支行	2009.01.05—2011.12.30	50,000,000	
南京市农村信用合作联社马群信用社	2009.03.05—2010.03.04	28,000,000	

注释八、关联方关系及其交易（续）

2、关联交易（续）

② 本公司以及子公司接受下列关联方提供的委托贷款或担保以及反担保：

<u>借款单位</u>	<u>贷款单位</u>	<u>贷款期限</u>	<u>贷款金额</u>	<u>提供担保 关联方名称</u>	<u>备注</u>
东方公司					

交通银行江苏省分行	2009.06.26—2011.06.23	100,000,000	本公司	栖霞集团公司提供反担保
工商银行南京城东支行	2007.06.07—2009.06.05	90,000,000	本公司	栖霞集团公司提供反担保,本期已归还

无锡栖霞

建设银行无锡中山支行	2007.08.20—2009.08.19	80,000,000	栖霞集团公司	
建设银行无锡崇宁支行	2007.08.20—2009.08.19	90,000,000	栖霞集团公司	
中国农业银行滨湖支行	2009.01.04—2010.12.07	70,000,000		该贷款以国有土地使用权抵押,同时栖霞集团公司提供担保。
中国农业银行滨湖支行	2009.01.04—2009.12.08	10,000,000		
中国农业银行滨湖支行	2009.01.04—2010.06.08	20,000,000		
国联信托投资有限公司	2008.12.15—2009.12.14	58,000,000	栖霞集团公司	
江苏省国际信托有限公司	2008.07.02—2009.07.01	200,000,000	本公司	栖霞集团公司提供反担保,本期已归还
江苏省国际信托有限公司	2009.05.26—2010.05.25	200,000,000	本公司	栖霞集团公司提供反担保

仙林公司

工商银行南京城东支行	2007.01.10—2009.01.09	50,000,000	本公司	栖霞集团公司提供反担保,本期已归还。
工商银行南京城东支行	2007.05.29—2009.01.09	50,000,000	本公司	栖霞集团公司提供反担保,本期已归还。
农业银行南京城东支行	2006.12.05—2009.02.10	50,000,000		其中5,100万元贷款由本公司提供担保,同时栖霞集团公司提供反担保,另4,900万元由新港高科公司提供担保,本期已归还。
农业银行南京城东支行	2006.12.05—2009.03.20	50,000,000		

苏州公司

工商银行苏州工业园支行	2007.02.08—2010.01.30	40,000,000		该贷款以国有土地使用权抵押,本公司提供担保,同时栖霞集团公司提供反担保。
工商银行苏州工业园支行	2007.02.15—2010.01.30	100,000,000		
工商银行苏州工业园支行	2009.01.23—2011.11.02	50,000,000	本公司	栖霞集团公司提供反担保
交通银行苏州分行	2007.06.29—2009.05.30	60,000,000	栖霞集团公司	本期已归还
交通银行苏州分行	2007.07.30—2009.05.30	140,000,000	栖霞集团公司	本期已归还
交通银行苏州金鸡湖支行	2009.05.26—2010.05.26	70,000,000		该贷款以国有土地使用权抵押,同时栖霞集团公司提供担保。
		80,000,000	栖霞集团公司提供担保	

3、关联方往来余款

项目	关联方单位	2009.6.30	2008.12.31
预付账款	南京栖霞建设集团物资供销有限公司	9,780,000.00	27,808,315.10
预付账款	南京住宅产业产品展销中心	978,770.00	1,559,435.00
预付账款	南京东方建设监理有限公司	2,203,360.00	0.00
预付账款	南京栖霞建设集团建材实业有限公司	440,000.00	0.00
应付账款	南京住宅产业产品展销中心	0.00	193,442.50

注释九、承诺事项

1、已签订的正在或准备履行的大额合同及财务影响

截止2009年6月30日,本公司及子公司已签订的土地受让合同等项目,未支付合同金额具体如下:
(单位:万元)

项目	合同总金额	土地面积 (平方米)	已付金额	未付金额
1、无锡公司				

锡国土2007-33地块（宝通）	8,980.78	23,854.60	6,000.00	2,980.78
拆迁安置补偿费	8,980.78		6,000.00	2,980.78
2、本公司				
宁国土2007G84地块（仙林）	111,000.00	104,684.30	77,700.00	33,300.00
土地受让合同	111,000.00		77,700.00	33,300.00
合计	119,980.78		83,700.00	36,280.78

2、抵押资产情况

(1) 苏州公司以拥有的下述国有土地使用权作为以下银行贷款的抵押物：

a、苏州公司以拥有的苏州工业园区内苏工园国用（2007）字第01046号地块国有土地使用权27,343.68m²以及地上在建工程作为以下银行贷款的抵押物：

贷款单位	2009.6.30	抵押期限
中国工商银行苏州工业园区支行	40,000,000.00	2007.02.08-2010.01.30
中国工商银行苏州工业园区支行	100,000,000.00	2007.02.15-2010.01.30
交通银行苏州金鸡湖支行	70,000,000.00	2009.05.26-2010.05.26

b、苏州公司以拥有的苏州工业园区内苏工园国用（2003）字第069号地块国有土地使用权28,081.56m²以及地上在建工程，作为以下银行贷款的抵押物：

贷款单位	2009.6.30	抵押期限
中国工商银行苏州工业园区支行	130,000,000.00	2008.12.23-2011.11.02
中国工商银行苏州工业园区支行	60,000,000.00	2008.11.03-2011.11.02

2、抵押资产情况（续）

(2) 无锡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（2008）字第454号地块国有土地使用权，地块面积为23,855.30m²，作为以下银行贷款的抵押物：

贷款单位	2009.6.30	抵押期限
中国农业银行无锡滨湖支行	70,000,000.00	2009.01.04-2010.12.07
中国农业银行无锡滨湖支行	20,000,000.00	2009.01.04-2010.06.08
中国农业银行无锡滨湖支行	10,000,000.00	2009.01.04-2009.12.08

注释九、承诺事项(续)

b、无锡公司以拥有的锡滨国用（2007）第167号地块国有土地使用权，地块面积 92,292.60m²，作为以下银行贷款的抵押物：

贷款单位	2009.6.30	抵押期限
中国建设银行无锡崇宁支行	30,000,000.00	2008.10.13-2010.10.12
中国建设银行无锡崇宁支行	20,000,000.00	2008.11.27-2010.10.12
中国建设银行无锡崇宁支行	40,000,000.00	2008.10.13-2010.10.12
中国建设银行无锡崇宁支行	40,000,000.00	2009.01.05-2010.10.12

3、截止2009年6月30日，除上述事项外，本公司无需说明的其他重大承诺事项。

注释十、或有事项

1、本公司及子公司按房地产经营惯例为商品房承购人向银行提供按揭贷款担保，该住房抵押贷款保证责任在购房人取得房屋所有权并办妥抵押登记后解除。截至2009年6月30日，本公司及子公司提供担保的按揭贷款总额为68,380万元。

2、本公司为子公司及控股股东的贷款提供担保，具体如下：

借款单位	贷款单位	贷款期限	贷款金额	提供担保 关联方名称	备注
东方公司	交通银行江苏省分行	2009.06.26—2011.06.23	100,000,000	本公司	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	2007.02.08—2010.01.30	40,000,000	该贷款以国有土地使用权抵押，
工商银行苏州工业园支行	2007.02.15—2010.01.30	100,000,000	本公司提供担保，同时栖霞集团
工商银行苏州工业园支行	2009.01.23—2011.11.02	50,000,000	公司提供反担保。
			本公司

无锡公司

江苏省国际信托有限公司	2009.05.26—2010.05.25	200,000,000	本公司	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—2010.11.27	50,000,000	本公司
建设银行南京中山支行	2008.11.28—2010.11.27	40,000,000	本公司
建设银行南京中山支行	2008.11.28—2010.11.27	40,000,000	本公司
建设银行南京中山支行	2008.11.28—2010.11.27	40,000,000	本公司
建设银行南京中山支行	2009.01.04—2012.01.03	40,000,000	本公司
建设银行南京中山支行	2009.01.04—2012.01.03	50,000,000	本公司
南京银行	2008.10.29—2010.10.28	100,000,000	本公司
招行城西支行	2009.01.04—2011.01.04	50,000,000	本公司
宁波银行南京分行	2008.09.28—2010.02.27	70,000,000	本公司
工商银行城东支行	2008.12.31—2011.12.30	50,000,000	本公司
工商银行城东支行	2009.01.05—2011.12.30	50,000,000	本公司
工商银行城东支行	2009.01.05—2011.12.30	50,000,000	本公司
工商银行城东支行	2009.01.05—2011.12.30	50,000,000	本公司
马群信用社	2009.03.05—2010.03.04	28,000,000	本公司

3、截止2009年6月30日，除上述事项外本公司无需说明的其他重大或有事项。

注释十一、资产负债表日后事项

1、本年半年度利润分配预案：

根据本公司2009年8月17日召开的第四届董事会第四次会议决议，本公司2009年1-6月实现净利润60,353,700.43元，加上年初未分配利润201,150,317.96元，扣除本期派发现金股利105,000,000.00元，期末实际可供股东分配的净利润为156,504,018.39元，决定不分配不转增。

2、截止2009年6月30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。

注释十二、其他重要事项

截止2009年6月30日，本公司无需说明的其他重要事项。

注释十三、补充资料

1、归属于普通股股东的非经常性损益（收益+、损失-）

项 目	2009年1-6月	2008年1-6月
1、非流动性资产处置损益（包括已计提资产减值损失准备冲回的部分）	0.00	5,408.39
2、计入当期损益的政府补助	3,016,102.00	3,481,500.00
3、处置交易性金融资产取得的投资收益	0.00	0.00
4、除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-672,587.36	-1,818,184.40
非经常性损益小计	2,343,514.64	1,668,723.99
减：少数股东损益的影响数	-948,468.64	-1,066,489.38
减：企业所得税的影响数	-585,878.66	-271,501.04
非经常性损益合计	809,167.34	330,733.57

2、净资产收益率及每股收益

	报告期利润	净资产收益率		每股收益	
		全面摊薄	加权平均	基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	2009年1-6月	3.03%	3.08%	0.0771	0.0771
	2008年1-6月	7.88%	7.71%	0.2969	0.2969
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	2009年1-6月	3.00%	3.05%	0.0764	0.0764
	2008年1-6月	7.86%	7.69%	0.2961	0.2961

注释十三、补充资料（续）

2、净资产收益率及每股收益（续）

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。

$$\textcircled{3} \text{ 基本每股收益} = P \div S$$

$$S = S_0 + S_1 + S_i \times M_i \div M_0 - S_j \times M_j \div M_0 - S_k$$

其中：P为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于普通股股东的净利润；S为发行在外的普通股加权平均数；S₀为期初股份总数；S₁为报告期因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数；S_i为报告期因发行新股或债转股等增加股份数；S_j为报告期因回购等减少股份数；S_k为报告期缩股数；M₀为报告期月份数；M_i为增加股份下一月份起至报告期期末的月份数；M_j为减少股份下一月份起至报告期期末的月份数。

$$\textcircled{4} \text{ 稀释每股收益 (EPS)} = [P + (\text{已确认为费用的稀释性潜在普通股利息} - \text{转换费用}) \times (1 - \text{所得税率})] / (S_0 + S_1 + S_i \times M_i \div M_0 - S_j \times M_j \div M_0 - S_k + \text{认股权证、股份期权、可转换债券等增加的普通股加权平均数})$$

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，应考虑所有稀释性潜在普通股的影响，直至稀释每股收益达到最小。

注释十四、财务报表的批准报出

本财务报表业经公司全体董事于2009年8月17日批准报出。

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

董事长： 陈兴汉

南京栖霞建设股份有限公司
二〇〇九年八月十七日