

南京栖霞建设股份有限公司

600533

2005 年半年度报告

目录

一、重要提示	1
二、公司基本情况	1
三、股本变动及股东情况	2
四、董事、监事和高级管理人员	4
五、管理层讨论与分析	5
六、重要事项	7
七、财务会计报告(未经审计)	11
八、备查文件目录	54

一、重要提示

- 1、公司董事会及董事保证本报告所载资料不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任
- 2、公司独立董事刘志彪先生因出差未出席董事会会议，公司监事列席了会议。
- 3、公司半年度财务报告未经审计。
- 4、公司负责人陈兴汉女士，主管会计工作负责人干泳星女士，会计机构负责人（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：南京市栖霞区和燕路 251 号
公司办公地址：南京市玄武区龙蟠路 218 号
邮政编码：210037
公司国际互联网网址：www.chi x i a . com
公司电子信箱：invest@chi x i a . com
- 4、公司法定代表人：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@chi x i a . com
联系地址：江苏省南京市龙蟠路 218 号兴隆大厦
公司证券事务代表：周文龙先生
电话：025-85600533
传真：（025）85502482
E-mail：invest@chi x i a . com
联系地址：江苏省南京市龙蟠路 218 号兴隆大厦
- 6、公司信息披露指定报纸名称：《中国证券报》、《上海证券报》
登载半年度报告的中国证监会指定网站的网址：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

主要会计数据	本报告期末	上年度期末	本报告期末比上年 度期末增减(%)
流动资产	3,483,276,964.24	3,205,675,660.07	8.66
流动负债	1,850,425,615.39	1,984,949,818.13	-6.78
总资产	3,539,576,640.20	3,257,113,076.46	8.67
股东权益(不含少数股东权益)	611,517,985.24	617,432,424.40	-0.96
每股净资产	2.912	4.410	-33.97
调整后的每股净资产	2.907	4.401	-33.95
	报告期(1-6月)	上年同期	本报告期比上年同 期增减(%)
净利润	64,085,560.84	43,843,563.95	46.17
扣除非经常性损益后的净利润	64,361,894.27	44,086,567.43	45.99
每股收益	0.305	0.313	-2.56
净资产收益率(%)	10.48	7.89	增加 2.59 个百分点
经营活动产生的现金流量净额	-71,763,871.79	-121,469,995.51	40.92

注: 报告期公司以 2004 年 12 月 31 日总股本 14000 万股为基数, 向全体股东每 10 股转增 5 股, 转增后公司总股本增至 21000 万股。表中报告期每股收益、每股净资产和调整后的每股净资产以 21000 万股为基数计算; 上年同期每股收益、上年度末每股净资产、调整后的每股净资产以 14000 万股为基数计算。如按同一口径(以上年度 14000 万股为基数)计算, 公司每股净资产为 4.368 元, 同比减少 0.95%, 每股收益为 0.458 元, 同比增长 46.17%。

2 扣除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
营业外收支净额	66,212.95
合并价差摊入	243,003.48
补贴收入	-32,883.00
合计	276,333.43

3 按中国证监会发布的《公开发行证券公司信息披露编报规则》第 9 号的要求计算的净资产收益率及每股收益

单位: 元 币种: 人民币

报告期利润	净资产收益率(%)		每股收益	
	全面摊薄	加权平均	全面摊薄	加权平均
主营业务利润	22.40	22.29	0.652	0.652
营业利润	16.11	16.03	0.469	0.469
净利润	10.48	10.43	0.305	0.305
扣除非经常性损益后的净利润	10.52	10.47	0.306	0.306

三、股本变动及股东情况

(一) 股本变动情况

单位: 股

	期初值	本次变动增减(+, -)					小计	期末值
		配股	送股	公积金转股	增发	其他		
一、未上市流通股份								
1、发起人股份	100,000,000			+50,000,000			+50,000,000	150,000,000
其中：								
国家持有股份	70,760,000			+35,380,000			+35,380,000	106,140,000
境内法人持有股份	29,240,000			+14,620,000			+14,620,000	43,860,000
境外法人持有股份	0			0			0	
其他	0			0			0	
2、募集法人股份	0			0			0	
3、内部职工股	0			0			0	
4、优先股或其他	0			0			0	
未上市流通股份合计	100,000,000			+50,000,000			+50,000,000	150,000,000
二、已上市流通股份								
1、人民币普通股	40,000,000			+20,000,000			+20,000,000	60,000,000
2、境内上市的外资股	0			0			0	0
3、境外上市的外资股	0			0			0	0
4、其他	0			0			0	0
已上市流通股份合计	40,000,000			+20,000,000			+20,000,000	60,000,000
三、股份总数	140,000,000			+70,000,000			+70,000,000	210,000,000

根据 2005 年 3 月 8 日召开的 2004 年度股东大会审议通过的 2004 年度资本公积金转增方案, 向全体股东每 10 股转增 5 股, 实施完毕后总股数增加到 210,000,000 股, 股份结构未发生变化。

(二) 股东情况

1、报告期末股东总数为 12,108 户。

2、前十名股东持股情况

单位: 股

股东名称(全称)	报告期内增减	报告期末持股数量	比例 (%)	股份类别(已流通或未流通)	质押或冻结情况	股东性质(国有股东或外资股东)
南京栖霞建设集团有限公司	+34,000,000	102,000,000	48.57	未流通	无	国有股东
南京新港高科技股份有限公司	+14,620,000	43,860,000	20.89	未流通	无	法人股东
中国工商银行 - 国联安德盛小盘精选证券投资基金	+3,545,155	4,905,964	2.34	已流通	未知	社会公众股东
华夏成长证券投资基金	+196,510	4,001,900	1.91	已流通	未知	社会公众股东
招商银行股份有限公司 - 中信经典配置证券投资基金	+891,352	2,674,056	1.27	已流通	未知	社会公众股东
南京市园林实业总公司	+500,000	1,500,000	0.71	未流通	无	国有股东
南京市栖霞区国有资产投资中心	+500,000	1,500,000	0.71	未流通	无	国有股东

南京栖霞建设集团物资供销有限公司	+190,000	570,000	0.27	未流通	无	国有股东
东南大学建筑设计研究所	+190,000	570,000	0.27	未流通	无	国有股东
王桂英	未知	520,000	0.25	已流通	未知	社会公众股东

前十名股东关联关系或一致行动的说明

公司前十名股东中南京市栖霞区国有资产投资中心为南京栖霞建设集团有限公司的控股股东，南京栖霞建设集团有限公司是南京栖霞建设集团物资供销有限公司的控股股东，其他国有股和法人股东之间无任何关联关系。其他流通股股东本公司未知其关联关系。

3、前十名流通股股东持股情况

股东名称	期末持有流通股的数量	种类(A、B、H股或其它)
中国工商银行 - 国联安德盛小盘精选证券投资基金	4,905,964	A股
华夏成长证券投资基金	4,001,900	A股
招商银行股份有限公司 - 中信经典配置证券投资基金	2,674,056	A股
王桂英	520,000	A股
张胜国	275,950	A股
国政海	257,715	A股
张迪	250,000	A股
沈黎	231,223	A股
谢金品	213,150	A股
尹爱秀	210,750	A股

前十名流通股股东关联关系的说明：

前十名流通股股东之间，公司未知其是否存在关联关系。

前十名流通股股东和前十名股东之间关联关系的说明：

前十名流通股股东和前十名股东中的非流通股之间不存在关联关系，其相互之间不属于《上市公司持股变动信息管理办法》规定的一致行动人。

4、控股股东及实际控制人变更情况

本报告期内公司控股股东及实际控制人没有发生变更。

四、董事、监事和高级管理人员

(一) 董事、监事和高级管理人员持股变动

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

公司独立董事李爱群先生因学校工作事务较多，申请辞去公司独立董事职务。鉴于李爱群先生申请辞去公司独立董事职务，且根据中国证监会的有关规定，上市公司应至少由

一名会计专业人士担任独立董事,公司董事会提名王跃堂先生为公司第二届董事会新的独立董事,此项议案已经 2005 年第三次临时股东大会审议通过。

五、管理层讨论与分析

(一) 报告期内整体经营情况的讨论与分析

1、经营环境

2005 年年初,房地产市场价格持续保持上涨势头。伴随着房价的上升,政府对房地产市场的宏观调控力度逐渐加大。今年 3 月 17 日,中国人民银行调整了住房信贷政策;3 月 26 日,国务院办公厅发布《关于切实稳定住房价格的通知》;4 月 27 日国务院常务会议分析房地产市场形势后,提出了八条措施以加强引导和调控;5 月 9 日国务院办公厅转发中央七部委《关于做好稳定住房价格工作的意见》;5 月 21 日,江苏省政府办公厅批转的全省八部门《关于切实稳定住房价格促进房地产业健康发展的意见》正式出台;随即南京房产新政 6 月 1 日起正式实施。

虽然今年上半年从中央到地方都陆续出台了针对房地产行业的宏观调控政策,对公司销售工作带来些困难,但公司管理层认为房地产之所以成为宏观调控的重点,是因为房地产业对宏观经济和百姓生活影响深远。基于此,如果房地产行业过于剧烈的波动,势必会影响国民经济的健康发展和人民群众生活质量的改善。因此,房地产市场供求基本平衡并稳步发展,价格保持稳定,市场持续良好,才是政府对房地产进行调控的最终目的。管理层还认为宏观调控将加快行业的优胜劣汰,优秀企业将获得更大的发展机会。同时,随着我国城市化进程的加快和人民生活水平的不断提高,房地产业长期内仍将是我国国民经济的重要支柱产业。

2、经营状况

报告期内,公司努力降低宏观调控政策带来的房地产销售市场不利因素的影响,秉承务实进取的精神,致力于在扩大规模和提高产品品质及服务水平的基础上,不断提升和培育公司在房地产主业方面的核心竞争力。

公司以及控股子公司开发建设的项目主要位于南京、苏州和无锡三个长三角中心城市。南京有天悦花园、天泓山庄、云锦美地、汇林绿洲、经济适用房、东方天郡、上城风景等项目;苏州有枫情水岸、IALa 国际项目;无锡有瑜憬湾项目。

根据南京房产局统计,公司上半年的销售面积、销售金额在南京市住宅市场中均排名第一,并已连续六年获此殊荣。

3、管理情况

报告期内,结合房地产主业发展的需要,公司通过“企业流程再造”工程,全面实施了由八大业务流程、二十六个程序文件、四十个管理办法和作业指导书组成的新的管理制度,并对原 ISO9001:2000 版的质量管理体系文件进行了全面改版,力争早日建立起一套高效的现代企业运作模式,从而使公司真正做到管理组织科学化、管理职责明确化、管理过程规范化、管理内容标准化、管理工具软件化、管理人才专业化。实践证明,公司的“企业流程再造”工程和新版质量管理体系不仅保证了公司持续、快速的发展,而且使公司的管理效率得到了明显提高。

(二) 报告期公司经营情况

1、公司主营业务的范围及其经营情况

(1)公司主营业务经营情况的说明

公司主营业务范围：住宅小区综合开发建设；商品房销售、租赁、售后服务、物业管理。

报告期内,公司经营情况良好,公司及控股子公司销售的房地产项目主要有天悦花园、汇林绿洲、云锦美地、天泓山庄、经济适用房、东方城、枫情水岸、东方天郡等。实现主营业务收入 67,665.82 万元,比上年同期增长 94.45%;实现主营业务利润 13,695.94 万元,比上年同期增长 45.49%;实现净利润 6,408.56 万元,比上年同期增长 46.17%。

(2)占报告期主营业务收入或主营业务利润 10%以上(含 10%)的行业或产品

单位:元 币种:人民币

	主营业务收入	主营业务成本	毛利率(%)	主营业务收入比上年同期增减(%)	主营业务成本比上年同期增减(%)	毛利率比上年同期增减(%)
分行业						
房地产开发	670,593,138.92	492,025,743.23	26.63	92.70	112.60	减少 6.87 个百分点
分产品						
汇林绿洲	194,214,288.07	136,152,255.51	29.90	116.97	118.11	减少 0.36 个百分点
云锦美地	133,238,757.18	75,137,685.90	43.61	47.00	30.74	增加 7.02 个百分点
天泓山庄	45,759,999.00	26,306,407.93	42.51	-20.74	-23.58	增加 2.14 个百分点
经济适用房	185,619,570.25	164,311,763.83	11.48	---	---	---
枫情水岸	107,332,538.00	87,688,926.84	18.30	---	---	---

注:报告期内,公司毛利率与去年同期相比有所下降,主要原因是今年上半年马群经济适用房、天悦花园复建房决算确认收入,扣除上述两个项目影响,公司毛利率为 32.42%。

(3)主营业务分地区情况表

单位:元 币种:人民币

分地区	主营业务收入	主营业务收入比上年同期增减(%)
南京	569,325,653.21	63.60
苏州	107,332,538.00	---

(4)其中:报告期内上市公司向控股股东及其子公司销售产品和提供劳务的关联交易总金额为 45.81 万元。

(5)主要控股公司的经营情况及业绩

单位:元 币种:人民币

公司名称	业务性质	主要产品或服务	注册资本	资产规模	净利润
苏州栖霞建设有限责任公司	房地产开发	商品房	300,000,000 元人民币	1,118,049,217.80	2,376,756.37
无锡栖霞建设有限公司	房地产开发	商品房	100,000,000 元人民币	396,180,034.17	-2,657,938.68
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	550,875,084.77	-621,894.10
南京栖霞建设集团物业有限公司	物业管理	物业管理	5,000,000 元人民币	22,217,340.35	496,860.17

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	152,047,321.98	520,000.78
---------------	-------	-----	--------------	----------------	------------

2、在经营中出现的问题与困难及解决方案

2005 年以来，国家对房地产宏观调控措施进一步强化：

(1) 央行调整房贷利率，个人住房贷款利率从 2005 年 3 月 17 日起再次上调。

(2) 2005 年 5 月 9 日国务院办公厅转发中央七部委《关于做好稳定住房价格工作的意见》，此后省市地方政府也相继出台了相应的宏观调控政策和措施，除在土地使用、房贷环节加强监控外，对二手房的转让和高档房的开发更是重点把关，严禁投机购房、控制投资购房、鼓励开发中低档商品房和经济适用房，上述政策出台后，有些消费者有持币待购观望的倾向，市场的销售受到一定的影响。

针对上述不利因素，公司进一步贯彻全程营销思想，以市场需求为导向，加强营销策划的力度，改进管理，努力降低成本，全面提高项目运作效率和项目的性价比。规划设计部门通过引进多家国内外知名设计单位，结合项目定位，对项目的规划方案、户型设计和景观营造等方面进行了大量创新。同时坚持走出去和请进来的营销策略，公司营销部门主动走出去，到大客户集中的地方的单位和部门，上门推荐公司开发的优质楼盘，深受广大客户好评。今年上半年，公司面临宏观调控，销售收入仍增长 92.70%。

(三) 公司投资情况

1、募集资金使用情况

报告期内，公司无募集资金或前期募集资金使用到本期的情况。

2、非募集资金项目情况

(1) 股权投资情况

公司 2005 年第二次临时股东大会审议通过了将对控股子公司南京栖霞建设仙林有限公司的 3900 万元的债权转为增资资金投入该公司的议案，该公司的另一股东南京新港高科技股份有限公司同时以现金增资 3500 万元。仙林公司现注册资本 2 亿元，本公司与南京新港高科技股份有限公司分别持有其 51%、49% 的股权。截止报告期末，工商变更已办理完毕。

(2) 期后事项

公司于 2005 年 7 月 20 日参加了南京 NO. 2005G28 号挂牌出让地块的竞买，并以人民币 3.41 亿元竞得该地块。NO. 2005G28 号地块位于南京市仙林新市区，用地总面积为 288,991.6 平方米，为二类居住用地，拟建低层高尚住宅区。项目预计可销售面积 15.25 万平方米，总投资 7 亿元人民币。

六、重要事项

(一) 公司治理情况

报告期内，公司严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》的要求，不断完善公司法人治理结构，规范运作，完善信息披露，做好投资者关系管理工作。

公司根据中国证监会《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》的要求建立了独立董事制度，独立董事在董事会中的比例达到了 1/3，独立董事中已有一名会计专业人士。

(二) 报告期实施的利润分配方案执行情况

公司 2004 年度股东大会审议并通过了 2004 年度利润分配方案、资本公积金转增股本的方案：

(1) 以 2004 年末股份总数 1.4 亿股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 5.0 元(含税)，共计派发现金 70,000,000.00 元。

(2) 以公司 2004 年末股份总数 1.4 亿股为基数，每 10 股转增 5 股，转增后公司股份总数变更为 2.1 亿股。

公司于 2005 年 4 月 19 日在《中国证券报》和《上海证券报》上刊登了分红及转增股本实施公告，股权登记日为 2005 年 4 月 25 日，除权、除息日为 2005 年 4 月 26 日，新增可流通股份上市日为 2005 年 4 月 27 日，社会公众股红利的发放日为 2005 年 4 月 29 日。报告期内社会公众股红利的发放、转增股本已按期实施，法人股的红利也已实施完毕。

(三) 公司中期不进行利润分配，也不进行公积金转增股本

(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) 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。

(六) 报告期内公司重大关联交易事项

1、购买商品、接受劳务的重大关联交易

关联方	关联交易内容	关联交易定价原则	关联交易价格	关联交易金额	占同类交易额的比重 (%)	结算方式	市场价格	对公司利润的影响
南京栖霞建设集团物资供销有限公司	门窗等	市场定价	——	5,124,929.57	51.99%	现金	——	没有影响
南京东方建设监理有限公司	工程监理服务	市场定价	——	2,642,500.00	100%	现金	——	没有影响
合计				7,767,429.57				

关联交易的必要性和持续性说明：

南京栖霞建设集团物资供销有限公司与本公司建立了良好的合作关系，能够保证所供应的塑钢窗等建材的质量，并且供货及时，售后服务便捷。南京东方建设监理有限公司拥有很多高素质的工程技术人才，能够提供优质、高效的服务。

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。

2、资产、股权转让的重大关联交易

关联方	关联交易内容	关联交易	关联交易价格	关联交易金额	占同类交易额	结算方式	市场价格	对公司利润的
-----	--------	------	--------	--------	--------	------	------	--------

		定价原则			的比重 (%)			影响
南京兴隆房地产开发有限公司	购买办公房	市场定价	5,500 元/m ²	5,202,120.00	100%	现金	5,500-6,000 元/m ²	没有影响
合计				5,202,120.00				

3、其他重大关联交易

报告期内，公司将控股子公司南京栖霞建设仙林有限公司的 3900 万元的债权转为增资金投入该公司，该公司的另一股东南京新港高科技股份有限公司同时以现金增资 3500 万元。仙林公司现注册资本 2 亿元，本公司与南京新港高科技股份有限公司分别持有其 51%、49% 的股权。因南京新港高科技股份有限公司为本公司的第二大股东，持有公司 20.89% 的股权，此项交易构成了关联交易。

(七) 重大合同及其履行情况

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。

4、担保情况

单位: 万元 币种: 人民币

公司对外担保情况 (不包括对控股子公司的担保)	
报告期内担保发生额合计	0
报告期末担保余额合计	0
公司对控股子公司的担保情况	
报告期内对控股子公司担保发生额合计	4,000
报告期末对控股子公司担保余额合计	11,000
公司担保总额情况 (包括对控股子公司的担保)	
担保总额	11,000
担保总额占公司净资产的比例 (%)	17.99
公司违规担保情况	
为控股股东及公司持股 50% 以下的其他关联方提供担保的金额	0
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	0
担保总额超过净资产 50% 部分的金额	0
违规担保总额	0

5、委托理财情况

本报告期公司无委托理财事项。

6、其他重大合同

本报告期公司无其他重要合同。

(八) 公司或持有 5%以上股东对公开披露承诺事项的履行情况

报告期内或持续到报告期内，公司或持股 5%以上股东没有对外披露承诺事项。

(九) 公司、董事会、董事受处罚及整改情况

报告期内公司、公司董事会及董事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) 其它重大事项

2005 年 3 月 8 日，2004 年度股东大会审议通过了增发不超过 10000 万股的议案，有效期为股东大会审议通过之日起十二个月内，公司已于 2005 年 4 月上报了增发股票申请文件，由于证监会重点解决股权分置改革事项，此项工作暂停审核。

(十一) 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 2005 年第一次临时股东大会决议公告	《中国证券报》20 版、《上海证券报》C1 版	2005-01-06	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重大事项公告	《中国证券报》29 版、《上海证券报》	2005-01-19	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业绩预增公告	《中国证券报》28 版、《上海证券报》C8 版	2005-01-25	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二届董事会第二十二次会议决议暨股东大会通知公告	《中国证券报》40 版、《上海证券报》C22 版	2005-02-04	上海证券交易所网站 www.sse.com.cn
南京栖霞建设股份有限公司关联交易公告	《中国证券报》39 版、《上海证券报》C22 版	2005-02-04	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日常关联交易公告	《中国证券报》39 版、《上海证券报》C22 版	2005-02-04	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二届监事会第五次会议决议公告	《中国证券报》39 版、《上海证券报》C22 版	2005-02-04	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 2004 年度股东大会二次通知公告	《中国证券报》17 版、《上海证券报》C8 版	2005-02-23	上海证券交易所网站 www.sse.com.cn
南京栖霞建设股份有限公司关于中国证监会江苏证监局巡检意见的整改报告	《中国证券报》C09 版、《上海证券报》C36 版	2005-03-01	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业绩预增公告	《中国证券报》C01 版、《上海证券报》C8 版	2005-03-03	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 2004 年度股东大会决议公告	《中国证券报》C01 版、《上海证券报》C1 版	2005-03-09	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重大合同公告	《中国证券报》C01 版、《上海证券报》A4 版	2005-03-17	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二届董事会第二十四次会议决议暨股东大会通知公告	《中国证券报》C12 版、《上海证券报》C28 版	2005-04-20	上海证券交易所网站 www.sse.com.cn
南京栖霞建设股份有限公司关联交易公告	《中国证券报》C12 版、《上海证券报》C28 版	2005-04-20	上海证券交易所网站 www.sse.com.cn
南京栖霞建设股份有限公司分红及转增股本实施公告	《中国证券报》C12 版、《上海证券报》C28 版	2005-04-20	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 2005 年第二次临时股东大会决议公告	《中国证券报》C01 版、《上海证券报》C16 版	2005-05-24	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二届董事会第二十五次会议决议暨股东大会通知公告	《中国证券报》C01 版、《上海证券报》C16 版	2005-05-24	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二届董事会第二十六次会议决议暨对外担保公告	《中国证券报》C04 版、《上海证券报》A16 版	2005-06-21	上海证券交易所网站 www.sse.com.cn

七、财务会计报告(未经审计)

(二) 财务报表

资产负债表

2005 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		合并		母公司	
	合并	母公司	期末数	期初数	期末数	期初数
流动资产：						
货币资金	1		319,649,103.26	449,316,531.31	162,093,172.12	174,951,323.96
短期投资	2		0.00	2,000,000.00	0.00	0.00
应收票据			0.00	0.00	0.00	0.00
应收股利			0.00	0.00	0.00	0.00
应收利息			0.00	0.00	0.00	0.00
应收账款	3		17,247.12	9,592.81	14,100.00	4,700.00
其他应收款	4		4,154,243.61	21,451,005.56	171,803,617.53	181,611,338.26
预付账款	5		152,948,485.34	143,336,423.94	115,015,749.65	109,922,643.94
应收补贴款			0.00	0.00	0.00	0.00
存货			3,005,821,535.22	2,588,307,600.34	1,004,407,913.35	1,053,065,566.44
待摊费用			686,349.69	1,254,506.11	612,737.69	882,183.99
一年内到期的长期债权投资			0.00	0.00	0.00	0.00
其他流动资产			0.00	0.00	0.00	0.00
流动资产合计			3,483,276,964.24	3,205,675,660.07	1,453,947,290.34	1,520,437,756.59
长期投资：						
长期股权投资	7		2,560,332.33	8,803,335.80	363,973,048.69	298,467,594.35
长期债权投资			0.00	0.00	0.00	0.00
长期投资合计			2,560,332.33	8,803,335.80	363,973,048.69	298,467,594.35
其中：合并价差			2,560,332.33	0.00	0.00	0.00
其中：股权投资差额			0.00	0.00	0.00	0.00
固定资产：						
固定资产原价	8		45,659,351.24	38,991,808.44	39,943,932.96	34,120,927.16
减：累计折旧	8		6,690,171.80	5,399,833.48	5,078,084.71	4,241,488.80
固定资产净值	8		38,969,179.44	33,591,974.96	34,865,848.25	29,879,438.36
减：固定资产减值准备			0.00	0.00	0.00	0.00
固定资产净额			38,969,179.44	33,591,974.96	34,865,848.25	29,879,438.36
工程物资			0.00	0.00	0.00	0.00
在建工程			0.00	0.00	0.00	0.00
固定资产清理			0.00	0.00	0.00	0.00
固定资产合计			38,969,179.44	33,591,974.96	34,865,848.25	29,879,438.36

无形资产及其他资产：						
无形资产			122,503.31	131,183.33	0.00	0.00
长期待摊费用			0.00	0.00	0.00	0.00
其他长期资产			0.00	0.00	0.00	0.00
无形资产及其他资产合计			122,503.31	131,183.33	0.00	0.00
递延税项：						
递延税款借项	9		14,647,660.88	8,910,922.30	12,834,170.21	8,910,922.30
资产总计			3,539,576,640.20	3,257,113,076.46	1,865,620,357.49	1,857,695,711.60
流动负债：						
短期借款	10		1,160,000,000.00	1,249,000,000.00	830,000,000.00	890,000,000.00
应付票据	11		5,840,026.98	49,402,025.87	5,840,026.98	49,402,025.87
应付账款	12		204,671,681.68	117,295,783.68	126,663,360.31	97,376,344.60
预收账款	13		417,704,298.76	220,626,723.60	282,778,904.86	180,028,833.15
应付工资			1,451,961.42	785,576.42	404,676.42	785,576.42
应付福利费			1,471,100.64	1,108,529.60	330,435.28	480,228.96
应付股利			0.00	0.00	0.00	0.00
应交税金	14		-979,858.65	25,515,971.13	2,085,916.46	18,847,186.56
其他应交款	15		-574,822.25	-118,504.94	-396,497.94	-98,862.80
其他应付款	16		57,826,031.26	318,438,111.76	5,218,788.63	2,106,491.94
预提费用	17		3,015,195.55	2,895,601.01	1,176,761.25	1,335,462.50
预计负债			0.00	0.00	0.00	0.00
一年内到期的长期负债			0.00	0.00	0.00	0.00
其他流动负债			0.00	0.00	0.00	0.00
流动负债合计			1,850,425,615.39	1,984,949,818.13	1,254,102,372.25	1,240,263,287.20
长期负债：						
长期借款	18		780,515,000.00	426,000,000.00	0.00	0.00
应付债券			0.00	0.00	0.00	0.00
长期应付款	19		5,627,831.49	5,605,952.58	0.00	0.00
专项应付款			0.00	0.00	0.00	0.00
其他长期负债	20		3,462,300.00	3,462,300.00	0.00	0.00
长期负债合计			789,605,131.49	435,068,252.58	0.00	0.00
递延税项：						
递延税款贷项			0.00	0.00	0.00	0.00
负债合计			2,640,030,746.88	2,420,018,070.71	1,254,102,372.25	1,240,263,287.20
少数股东权益			288,027,908.08	219,662,581.35		
所有者权益（或股东权益）：						
实收资本（或股本）	21		210,000,000.00	140,000,000.00	210,000,000.00	140,000,000.00
减：已归还投资			0.00	0.00	0.00	0.00

实收资本(或股本)净额	21		210,000,000.00	140,000,000.00	210,000,000.00	140,000,000.00
资本公积	21		262,385,848.67	332,385,848.67	262,385,848.67	332,385,848.67
盈余公积	21		43,300,406.67	43,300,406.67	43,300,406.67	43,300,406.67
其中：法定公益金	21		14,433,468.89	14,433,468.89	14,433,468.89	14,433,468.89
未分配利润	21		95,831,729.90	101,746,169.06	95,831,729.90	101,746,169.06
拟分配现金股利	21		0.00	70,000,000.00	0.00	70,000,000.00
外币报表折算差额			0.00	0.00	0.00	0.00
减：未确认投资损失			0.00	0.00	0.00	0.00
所有者权益(或股东权益)合计			611,517,985.24	617,432,424.40	611,517,985.24	617,432,424.40
负债和所有者权益(或股东权益)总计			3,539,576,640.20	3,257,113,076.46	1,865,620,357.49	1,857,695,711.60

公司法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

利润表
2005 年 1-6 月

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		合并		母公司	
	合 并	母公 司	本期数	上年同期数	本期数	上年同期数
一、主营业务收入	22		676,658,191.21	347,994,304.83	559,410,102.92	292,388,220.76
减：主营业务成本	22		497,393,716.21	231,428,793.50	402,365,704.95	203,895,343.66
主营业务税金及附加	23		42,305,087.18	22,426,778.56	34,779,453.93	19,103,887.36
二、主营业务利润（亏损以“-”号填列）			136,959,387.82	94,138,732.77	122,264,944.04	69,388,989.74
加：其他业务利润（亏损以“-”号填列）			566,127.49	314,482.49	363,869.12	211,050.30
减：营业费用			13,484,733.93	8,001,486.81	7,228,096.30	7,442,730.81
管理费用			22,050,600.73	10,854,399.92	15,108,290.70	10,246,748.22
财务费用	24		3,497,833.75	1,268,210.94	3,021,624.98	1,115,430.93
三、营业利润（亏损以“-”号填列）			98,492,346.90	74,329,117.59	97,270,801.18	50,795,130.08
加：投资收益（损失以“-”号填列）	25		68,080.68	-1,866,144.62	-494,545.66	9,959,684.10
补贴收入			32,883.00	0.00	0.00	0.00
营业外收入			17,404.70	0.00	0.00	0.00
减：营业外支出			924,954.58	219,474.48	882,582.52	219,474.48
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）			97,685,760.70	72,243,498.49	95,893,673.00	60,535,339.70
减：所得税	26		33,234,873.13	24,457,991.63	31,808,112.16	16,691,775.75
减：少数股东损益			365,326.73	3,941,942.91	0.00	0.00
加：未确认投资损失（合并报表填列）			0.00	0.00	0.00	0.00
五、净利润（亏损以“-”号填列）			64,085,560.84	43,843,563.95	64,085,560.84	43,843,563.95
加：年初未分配利润			101,746,169.06	60,886,815.92	101,746,169.06	60,886,815.92
其他转入			0.00	0.00	0.00	0.00
六、可供分配的利润			165,831,729.90	104,730,379.87	165,831,729.90	104,730,379.87
减：提取法定盈余公积			0.00	0.00	0.00	0.00
提取法定公益金			0.00	0.00	0.00	0.00
提取职工奖励及福利基金（合并报表填列）			0.00	0.00	0.00	0.00
提取储备基金			0.00	0.00	0.00	0.00
提取企业发展基金			0.00	0.00	0.00	0.00
利润归还投资			0.00	0.00	0.00	0.00
七、可供股东分配的利润			165,831,729.90	104,730,379.87	165,831,729.90	104,730,379.87
减：应付优先股股利			0.00	0.00	0.00	0.00
提取任意盈余公积			0.00	0.00	0.00	0.00
应付普通股股利			70,000,000.00	49,000,000.00	70,000,000.00	49,000,000.00
转作股本的普通股股利			0.00	0.00	0.00	0.00

八、未分配利润(未弥补亏损以“-”号填列)			95,831,729.90	55,730,379.87	95,831,729.90	55,730,379.87
补充资料：						
1. 出售、处置部门或被投资单位所得收益			0.00	0.00	0.00	0.00
2. 自然灾害发生的损失			0.00	0.00	0.00	0.00
3. 会计政策变更增加(或减少)利润总额			0.00	0.00	0.00	0.00
4. 会计估计变更增加(或减少)利润总额			0.00	0.00	0.00	0.00
5. 债务重组损失			0.00	0.00	0.00	0.00
6. 其他			0.00	0.00	0.00	0.00

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

现金流量表
2005 年 1-6 月

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		合并数	母公司数
	合并	母公司		
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金			874,992,872.24	662,620,600.63
收到的税费返还			0.00	0.00
收到的其他与经营活动有关的现金			20,879,738.57	150,480,601.91
现金流入小计			895,872,610.81	813,101,202.54
购买商品、接受劳务支付的现金			823,627,821.37	357,095,225.03
支付给职工以及为职工支付的现金			16,760,129.17	9,105,635.28
支付的各项税费			110,211,909.74	89,253,430.63
支付的其他与经营活动有关的现金	27		17,036,622.32	148,200,836.14
现金流出小计			967,636,482.60	603,655,127.08
经营活动产生的现金流量净额			-71,763,871.79	209,446,075.46
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资所收到的现金			8,000,000.00	6,000,000.00
其中：出售子公司收到的现金			0.00	0.00
取得投资收益所收到的现金			311,084.15	0.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产而收回的现金			41,210.00	41,210.00
收到的其他与投资活动有关的现金			0.00	0.00
现金流入小计			8,352,294.15	6,041,210.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金			7,010,942.80	6,164,605.80
投资所支付的现金			0.00	72,000,000.00
支付的其他与投资活动有关的现金			0.00	0.00
现金流出小计			7,010,942.80	78,164,605.80
投资活动产生的现金流量净额			1,341,351.35	-72,123,395.80
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资所收到的现金			68,000,000.00	0.00
其中：子公司吸收少数股东权益性投资收到的现金			0.00	0.00
借款所收到的现金			904,515,000.00	400,000,000.00
收到的其他与筹资活动有关的现金			0.00	0.00
现金流入小计			972,515,000.00	400,000,000.00
偿还债务所支付的现金			897,500,000.00	460,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金			134,221,907.61	90,142,831.50
其中：支付少数股东的股利			0.00	0.00
支付的其他与筹资活动有关的现金			38,000.00	38,000.00
其中：子公司依法减资支付给少数股东的现金			0.00	0.00
现金流出小计			1,031,759,907.61	550,180,831.50

筹资活动产生的现金流量净额			-59,244,907.61	-150,180,831.50
四、汇率变动对现金的影响			0.00	0.00
五、现金及现金等价物净增加额			-129,667,428.05	-12,858,151.84
补充材料				
1、将净利润调节为经营活动现金流量：				
净利润			64,085,560.84	64,085,560.84
加：少数股东损益(亏损以“-”号填列)			365,326.73	0.00
减：未确认的投资损失			0.00	0.00
加：计提的资产减值准备			-1,103,338.52	-206,443.39
固定资产折旧			1,577,263.12	1,123,520.71
无形资产摊销			10,480.02	0.00
长期待摊费用摊销			0.00	0.00
待摊费用减少(减：增加)			568,156.42	269,446.30
预提费用增加(减：减少)			-52,267.51	0.00
处理固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(减：收益)			13,465.20	13,465.20
固定资产报废损失			0.00	0.00
财务费用			4,681,967.06	3,748,051.73
投资损失(减：收益)			-68,080.68	494,545.66
递延税款贷项(减：借项)			0.00	0.00
存货的减少(减：增加)			-365,135,072.78	64,893,723.61
经营性应收项目的减少(减：增加)			221,970,021.32	112,754,835.83
经营性应付项目的增加(减：减少)			1,322,646.99	-37,730,631.03
其他			0.00	0.00
经营活动产生的现金流量净额			-71,763,871.79	209,446,075.46
2、不涉及现金收支的投资和筹资活动：				
债务转为资本			0.00	0.00
一年内到期的可转换公司债券			0.00	0.00
融资租入固定资产			0.00	0.00
3、现金及现金等价物净增加情况：				
现金的期末余额			319,649,103.26	162,093,172.12
减：现金的期初余额			449,316,531.31	174,951,323.96
加：现金等价物的期末余额			0.00	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			-129,667,428.05	-12,858,151.84

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

合并资产减值表
2005 年 1-6 月

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	期初余额	本期增加数	本期减少数		期末余额
			其他原因转出数	合计	
坏账准备合计	1,442,890.68	287.69	1,117,613.14	1,117,613.14	325,565.23
其中：应收账款	612.31	287.69			900.00
其他应收款	1,442,278.37		1,117,613.14	1,117,613.14	324,665.23
短期投资跌价准备合计					
其中：股票投资					
债券投资					
存货跌价准备合计					
其中：库存商品					
原材料					
长期投资减值准备合计					
其中：长期股权投资					
长期债权投资					
固定资产减值准备合计					
其中：房屋、建筑物					
机器设备					
无形资产减值准备					
其中：专利权					
商标权					
在建工程减值准备					
委托贷款减值准备					
资产减值合计	1,442,890.68	287.69	1,117,613.14	1,117,613.14	325,565.23

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

母公司资产减值表
2005 年 1-6 月

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	期初余额	本期增加数	本期减少数		期末余额
			其他原因转出数	合计	
坏账准备合计	434,437.28	600.00	207,043.39	207,043.39	227,993.89
其中：应收账款	300.00	600.00			900.00
其他应收款	434,137.28		207,043.39	207,043.39	227,093.89
短期投资跌价准备合计					
其中：股票投资					
债券投资					
存货跌价准备合计					
其中：库存商品					
原材料					
长期投资减值准备合计					
其中：长期股权投资					
长期债权投资					
固定资产减值准备合计					
其中：房屋、建筑物					
机器设备					
无形资产减值准备					
其中：专利权					
商标权					
在建工程减值准备					
委托贷款减值准备					
资产减值合计	434,437.28	600.00	207,043.39	207,043.39	227,993.89

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

会 计 报 表 注 释

二 五年半年度

编制单位：南京栖霞建设股份有限公司

单位：人民币元

注释一、公司简介

南京栖霞建设股份有限公司（以下简称本公司）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。

本公司原注册资本为人民币 14,000 万元。本公司公开发行股票前总股本为人民币 10,000 万元，其中：南京栖霞建设集团有限公司持有 6,800 万股、南京新港高科技股份有限公司持有 2,924 万股、南京市栖霞区国有资产投资中心持有 100 万股、南京市园林实业总公司持有 100 万股、东南大学建筑设计研究院持有 38 万股、南京栖霞建设集团物资供销有限公司持有 38 万股。本公司于 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。

根据本公司第二届董事会第二十二次会议及 2004 年度股东大会通过的决议，以 2005 年 4 月 25 日收市时公司总股本 14,000 万股为基数，向全体股东每 10 股转增 5 股，以资本公积金转增股本 7,000 万元，变更后的股本为 21,000 万股。

本公司于 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。本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、会计报表编制基准

本报告所载的财务信息系根据下列会计政策编制的，而这些会计政策和会计估计是根据中华人民共和国《企业会计准则》、《企业会计制度》及其补充规定制定的。

注释三、主要会计政策、会计估计及合并会计报表的编制方法

1、公司执行的会计制度

本公司执行《企业会计准则》和《企业会计制度》及其补充规定。

2、会计年度

本公司以公历 1 月 1 日至 12 月 31 日为一个会计年度。

3、记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

4、记账基础和计价原则

本公司以权责发生制为记账基础，以历史成本为计价原则。

5、外币业务的折算

本公司的会计核算以人民币为记账本位币。公司发生外币业务时，所有与外币业务有关的账户采用业务发生当月 1 日中国人民银行公布的基准汇率和国家外汇管理局提供的纽约外汇市场汇率折合人民币记账，期末，各种外币账户的外币期末余额，按照期末中国人民银行公布的基准汇率折合人民币进行调整，按期末汇率折合的记账本位币金额与账面记账本位币金额之间的差额，作为汇兑损益，计入当期损益；属于与购建固定资产有关的借款产生的汇兑损益，按照借款费用资本化的原则进行处理。

6、现金等价物的确定标准

现金等价物是指企业持有的期限短（指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

7、短期投资的计价方法及短期投资跌价准备的核算方法

(1)短期投资指本公司购入的能够随时变现并且持有时间不准备超过一年（含一年）的投资，包括股票投资、债券投资、基金投资等。

(2)短期投资在取得时按实际成本计价，以实际支付的价款或放弃非现金资产的账面价值加上相关税费，扣除已宣告而尚未领取的现金股利或已到付息期尚未领取的利息入账；期末，短期投资按成本与市价孰低计量，对市价低于成本的差额，计提短期投资跌价准备。

(3)短期投资持有期间实际收到的股利、利息等收益，冲减短期投资账面成本；处置短期投资时，按取得的价款减去短期投资账面价值以及未收到的已计入应收项目的股利、利息后的差额确认当期投资损益。

8、坏账准备的核算方法

(1)坏账的确认标准：凡因债务人破产，依照法律清偿程序后确实无法收回的应收款项；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；债务人逾期未履行清偿义务，而且具有明显特征表明无法收回，经董事会批准的应收款项确认为坏账损失。

(2)本公司的坏账核算采用备抵法，对应收款项（包括应收账款和其他应收款）按账龄分析法结合个别认定法计提坏账准备。本公司对应收款项可收回性作出分析后，有证据表明不存在收回风险的，不计提坏账准备；当有证据表明应收款项不能收回或收回的可能性很小时，则对其全额计提坏账准备。

账龄分析法计提的比例如下：

账 龄	计提比例
一年以内	6%
一年至两年	8%
两年至三年	10%
三年以上	20%

9、存货计价方法及存货跌价准备的核算方法

存货分类为：原材料、低值易耗品、开发成本、开发产品、出租开发产品等。

存货的盘存制度为永续盘存制，各类存货按取得时的实际成本计价，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。

期末存货按成本与可变现净值孰低计价，在对存货进行全面盘点的基础上，对遭受毁损、全部或部分陈旧过时、销售价格低于成本或其他等原因的存货，预计其成本不可收回

的部分,提取存货跌价准备。提取时按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额确定,可变现净值是指公司在正常生产经营过程中,以预计售价减去至完工以及销售所必须的预计费用后的价值。如已计提跌价准备的存货价值得以恢复的,则按恢复增加的数额(其增加数应以以原计提的金额为限)调整存货跌价准备及当期收益。

出租开发产品的成本摊销方法:按实际成本计价,采用直线法摊销,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%。

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作为实际成本,在该项土地开发前,作为无形资产核算,在该项土地开发时将其账面价值转入存货—开发成本核算。

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,按住宅小区可销售面积分摊。本期完工的开发产品,若该开发产品应分摊的公共配套设施费用尚未发生或尚未支付完毕,则预提尚未发生或尚未支付完毕的公共配套设施费用,计入该开发产品成本,同时计入预提费用。

10、长期投资的核算方法

(1)长期股权投资

长期股权投资按取得时的初始投资成本入账,初始投资成本按以下方法确定:

A.以现金购入的长期股权投资,按实际支付的全部价款及相关税费,扣除已宣告但尚未领取的现金股利,作为初始投资成本。

B.接受债务人以非现金资产抵偿债务方式取得的长期股权投资,或以应收债权换入的长期股权投资,按应收债权的账面价值及应支付的相关税费,作为初始投资成本。

C.以非货币性交易换入的长期股权投资,按换出资产的账面价值及支付的相关税费,作为初始投资成本。

收益确认方法:采用成本法核算,在被投资单位宣告分派现金股利时,确认当期投资收益;采用权益法核算,在每个会计期末按应分享或应分担的被投资单位实现的净利润或发生的净亏损的份额(法规规定不属于投资企业的净利润除外),确认当期投资收益或投资损失,并调整长期股权投资的账面价值。

股权投资差额:本公司对采用权益法核算的长期股权投资,若取得时的初始投资成本与在被投资单位所有者权益中所占份额之间有差额,以及对长期股权投资的核算由成本法改为权益法时,按追溯调整后的长期股权投资账面价值(不含股权投资差额)加上追加的投资成本后与在被投资单位所有者权益中所占份额之间的差额,作为股权投资差额核算。初始投资成本大于应享有被投资单位所有者权益份额的差额,分期平均摊销,合同规定投资期限的,按规定的投资期限摊销;没有规定投资期限的,按不超过十年的期限摊销,摊销额计入当期损益。初始投资成本小于应享有被投资单位所有者权益份额的差额,转入资本公积—股权投资准备。

本公司持有被投资单位有表决权资本总额低于20%,或虽占20%或20%以上但不具有重大影响,采用成本法核算;持有被投资单位有表决权资本总额20%或20%以上,或虽不足20%但具有重大影响的,采用权益法核算;对持有被投资单位表决权资本总额50%以上的股权投资,或持有表决权资本总额低于50%但对被投资单位具有实质性控制的股权投资编制合并会计报表。

(2)长期债权投资

长期债权投资在取得时按初始投资成本入账,以实际支付的全部价款或放弃非现金资产的账面价值加上相关税费减去已到付息期尚未领取的债权利息,作为初始投资成本。初始投资成本与债券票面价值的差额,作为溢价或折价;债券的溢价或折价在债券存续期间内于确认相关债券利息收入时摊销。摊销方法采用直线法。

收益确认方法:债券投资按期计算应收利息,经调整债券的溢价或折价摊销后的金额确认当期投资收益,其他债权投资按期计算的应收利息确认为当期投资收益。

处置长期债权投资时,按取得的价款与长期债权投资账面价值的差额确认为当期投资损益。

(3)长期投资减值准备

本公司对长期投资提取长期投资减值准备。

期末,本公司对长期投资逐项进行检查,如果由于市价持续下跌或被投资单位经营状况恶化等原因导致其可收回金额低于投资的账面价值,以单项投资为基础计算并提取长期投资减值准备。已确认损失的长期投资的损失又得以恢复时,在原确认的投资损失范围内转回。

11、固定资产计价与折旧政策

固定资产按实际成本计价。固定资产的标准为:使用年限一年以上的房屋、建筑物和其他与生产经营有关的设备、器具、工具等,以及不属于生产经营主要设备,但单位价值在 2000 元以上,并且使用期限两年以上的资产。

固定资产折旧采用平均年限法分类计提折旧。固定资产预计残值率为 5% (固定资产装修费预计残值率为 0%), 预计折旧年限及折旧率分别为:

固定资产类别	折旧年限	年折旧率(%)
房屋建筑物	20-30	4.75-3.17%
固定资产装修	5	20.00%
运输设备	5-12	19.00-7.92%
电子设备	5	19.00%
其他设备	5	19.00%

期末,对固定资产逐项进行检查,对由于市价持续下跌或技术陈旧、损坏、长期闲置等原因导致其可收回金额低于账面价值的,按单项资产可收回金额低于其账面价值的差额计提固定资产减值准备。

12、长期待摊费用的摊销政策

长期待摊费用按实际支出入账,有明确受益期的在受益期内平均摊销,无明确受益期的按 5 年平均摊销。

13、借款费用的核算方法

本公司为开发房地产而借入的资金,按实际动用的金额所发生的利息等借款费用,在开发产品完工之前,计入开发成本;在开发产品完工之后,计入当期损益。季末,借款费用按各项目的月平均资金占用额进行分摊。

14、收入确认原则

本公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方,并不再保留与所有权相联系的继续管理权,也没有对已售出的商品实施控制,与交易相关的经济利益能够流入公司,相关的收入和成本能够可靠计量,即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。

经营租赁收入确认原则：取得的经营租赁收入在租赁期内的各个期间按直线法确认为收入。

物业管理收入确认原则：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。

15、维修基金、质量保证金的核算方法

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。

质量保证金的核算方法：按施工单位工程造价的3-5%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。

16、所得税的会计处理方法

所得税的会计处理采用应付税款法。

17、合并会计报表编制方法

(1) 根据财政部财会字(1995)11号《关于印发合并会计报表暂行规定的通知》和财政部财会二字(1996)2号《关于合并会计报表合并范围请示的复函》等文件的规定，本公司对持有被投资单位表决权资本总额50%以上的股权投资，或持有表决权资本总额低于50%但对被投资单位具有实质性控制的，纳入合并会计报表的合并范围。根据重要性原则编制合并会计报表，合并会计报表以本公司、纳入合并范围的子公司的会计报表和其他有关资料为依据，合并各项目数据编制而成。

(2) 本公司控股的子公司和具有控制权的合营公司均纳入合并会计报表范围，在本报告期内合并报表范围未发生变动。

(3) 合并方法

合并时，对将本公司与各子公司相互间的重要投资、往来、资产购销和其他重大内部交易及未实现损益等全部抵销后逐项合并，计算并单独列示少数股东权益和少数股东收益。

少数股东权益为本公司所属的子公司所有者权益中由母公司和合并范围的子公司以外的其他投资者所拥有的权益；少数股东收益为母公司和合并范围的子公司以外的其他投资者应分得的利润（或应承担的亏损）。

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。

3、企业所得税：本公司及子公司企业所得税税率均为33%。

4、土地增值税：根据财政部和国家税务总局财法字[1995]7号文、财税字[1999]293号文以及苏地税发[2004]58号文的规定，本公司实行预缴土地增值税，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、控股子公司、合营公司及参股公司

A. 控股子公司

公司名称	主营业务	经济类型	注册资本	本公司持股比例	本公司实际投资额	是否纳入合并范围
南京东方房地产开发有限公司 (简称东方公司)	开发建设商品房;租赁、销售及售后配套服务。	中外合资有限责任公司	252 万美元	75%	1,880 万元	是
无锡栖霞建设有限公司 (简称无锡公司)	房地产开发经营、销售;自有房屋出租。	有限责任公司	1 亿元	70%	7,000 万元	是
南京栖霞建设集团物业管理有限公司 (简称物业公司)	物业管理;房屋租赁、维修服务。	有限责任公司	500 万元	70%	388 万元	是
南京栖霞建设仙林有限公司 (简称仙林公司)	房地产开发、经营、销售、租赁及相关配套服务等;实业投资。	有限责任公司	2 亿元	51%	1.02 亿元	是

B. 合营公司

公司名称	主营业务	经济类型	注册资本	本公司持股比例	本公司实际投资额	是否纳入合并范围
苏州栖霞建设有限责任公司 (简称苏州公司)	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。	有限责任公司	3 亿元	50%	1.50 亿元	是

注: 苏州公司的主要管理人员由本公司派出, 故苏州公司纳入合并报表范围。

本期投资变化情况的说明:

(1) 根据本公司 2005 年第二届董事会第二十二次会议决议通过的议案, 本期本公司对外转让了本公司持有的南京赛世实业发展有限公司全部 6% 的股权, 股权转让金额为本公司的原始出资额 600 万元人民币。

(2) 根据本公司 2005 年第一次临时股东大会通过的决议, 本公司将代垫仙林公司土地出让金 3300 万元转为增资资金, 另外根据本公司 2005 年第二届董事会第二十四次会议提出的议案并于本公司 2005 年第二次临时股东大会通过的决议, 本公司将代垫仙林公司土地出让金 3900 万元转为增资资金, 经过二次增资后仙林公司股本变更为 2 亿元人民币, 本公司持股比例变更为 51%, 本公司实际投资额增加为 1.02 亿元人民币。

注释六、合并会计报表主要项目注释

1、货币资金

项 目	2005. 6. 30			2004. 12. 31		
	原币	汇 率	人民币	原币	汇 率	人民币
现金						
人民币			39,939.11			43,794.27
银行存款						
美元	79,090.74	8.2765	654,594.51	79,060.77	8.2765	654,346.47
港元	124,268.09	1.0637	132,183.79	124,243.70	1.0637	132,157.93
人民币			306,946,583.16			427,530,076.06
小 计			307,733,361.46			428,316,580.46
其他货币资 金						
人民币			11,875,802.79			20,956,156.58
合 计			319,649,103.26			449,316,531.31

2、短期投资

项 目	2005. 6. 30		2004. 12. 31	
	金 额	短期投资跌价准备	金 额	短期投资跌价准备
信托投资	0.00	0.00	2,000,000.00	0.00
合 计	0.00	0.00	2,000,000.00	0.00

2004 年 12 月 31 日短期投资余额为物业公司 2003 年 12 月购买苏州公司的资金信托，期限为 2003. 12. 29 - 2004. 12. 28，预期收益率为 6%，2005 年 1 月物业公司已收回该项投资及收益合计 212 万元。

3、应收账款

1(1) 账龄分析

项 目	坏账准 备比例	2005. 6. 30			2004. 12. 31		
		金 额	比 例	坏账准 备	金 额	比 例	坏账准备
一年以内	6%	18,147.12	100.00%	900.00	10,205.12	100.00%	612.31
一至两年	8%	0.00	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00
两至三年	10%	0.00	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00
三年以上	20%	0.00	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00
合 计		18,147.12	100.00%	900.00	10,205.12	100.00%	612.31

(1) 2005 年 6 月 30 日应收账款余额较小，故欠款前五名单位合计金额及占应收账款总金额的比例未予列示。

(2) 2005 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。

4、其他应收款

(1) 账龄分析

项 目	坏账准备比例	2005. 6. 30			2004. 12. 31		
		金 额	比 例	坏账准备	金 额	比 例	坏账准备
一年以内	6%	2,372,154.95	52.96%	99,482.74	20,787,177.88	90.80%	1,234,240.67
一至两年	8%	834,069.09	18.62%	61,645.53	774,729.09	3.38%	61,978.33
两至三年	10%	910,000.00	20.32%	91,000.00	1,301,040.16	5.68%	130,104.01
三年以上	20%	362,684.80	8.10%	72,536.96	30,336.80	0.13%	15,955.36
合 计		4,478,908.84	100.00%	324,665.23	22,893,283.93	100.00%	1,442,278.37

(1) 欠款金额前五名单位欠款金额合计为 2,313,172.09 元，占其他应收款总额的比例为 51.65%，主要欠款单位欠款情况如下：

单 位 名 称	金 额	欠 款 时 间	欠 款 原 因
南京市人民防空办公室	910,000.00	2-3 年	云锦美地一组团人防保证金
南京供电公司栖霞供电公司	517,000.00	1 年以内	工地临时用电押金

(2) 其他应收款 2005 年 6 月 30 日余额比 2004 年 12 月 31 日余额减少 18,414,375.09 元，主要原因为收回金坛建筑安装公司借款 15,000,000 元。

(3) 2005 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。

5、预付账款

(1) 账龄分析

项 目	2005. 6. 30		2004. 12. 31	
	金 额	比 例	金 额	比 例
一年以内	149,673,359.82	97.86%	134,023,999.87	93.50%
一至两年	2,477,089.11	1.62%	7,536,326.25	5.26%
两至三年	783,036.41	0.51%	1,776,097.82	1.24%
三年以上	15,000.00	0.01%	0.00	0.00%
合 计	152,948,485.34	100.00%	143,336,423.94	100.00%

(2) 2005 年 6 月 30 日预付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) 账龄超过一年的预付账款主要欠款单位欠款情况如下： 单位：元

单位名称	金 额	欠 款 时 间	欠 款 原 因
南京丰泽建设工程股份有限公司	650,000.00	1-2 年	预付工程款，尚未完工结算
南京市市政工程总公司	600,980.41	2-3 年	预付工程款，尚未完工结算
南京路灯工程建设有限公司	550,000.00	1-2 年	预付工程款，尚未完工结算
贝尔高林香港有限公司	415,499.39	1-2 年	预付工程款，尚未完工结算

深圳布朗环境艺术设计有限公司	224,000.00	1-2 年	预付工程款, 尚未完工 结算
金石建友装饰材料经营部	158,189.72	1-2 年	预付工程款, 尚未完工 结算

注: 2005 年 6 月 30 日预付账款余额账龄在 1 年以上的预付款总计为 3,275,125.52 元, 主要原因为工程尚未完工结算。

(4) 各工程项目预付款情况如下:

工程项目	2005.6.30	2004.12.31
天悦花园	0.00	6,583,176.65
天泓山庄	55,348,208.35	12,304,049.73
云锦美地三组团	2,300,000.00	0.00
云锦美地六组团	0.00	9,388,690.00
云锦美地公共工程款	5,228,811.31	16,389,928.00
汇林绿洲二期 1-4 幢	0.00	17,177,697.80
汇林绿洲三期	50,173,791.17	30,158,890.00
经济适用房	0.00	15,999,436.50
上城风景(原院外景上)	7,666,287.70	0.00
仙林东方天郡	20,807,418.99	30,819,070.00
枫情水岸二组团	7,596,329.00	2,054,710.00
无锡项目	1,862,700.00	0.00
其他工程款项	1,964,938.82	2,460,775.26
合 计	152,948,485.34	143,336,423.94

6、存货及存货跌价准备

(1) 分类明细

项 目	2005. 6. 30		2004. 12. 31	
	金额	存货跌价准备	金额	存货跌价准备
原材料	120,870.40	0.00	186,019.14	0.00
低值易耗品	7,377.30	0.00	8,755.50	0.00
开发成本	2,462,233,140.23	0.00	2,257,905,562.71	0.00
开发产品	541,994,494.94	0.00	328,701,184.24	0.00
出租开发产品	1,465,552.35	0.00	1,506,078.75	0.00
合 计	3,005,821,535.22	0.00	2,588,307,600.34	0.00

(2) 房地产项目情况

A、开发成本

项目名称	开工时间	预计 竣工时间	预计 总投资	2005. 6. 30	2004. 12. 31
天悦花园 54-57 幢	2005.07	2006.06	2,070 万	3,031,297.34	9,414,444.99
天泓山庄三组团	2004.09	2005.12	12,800 万	48,813,517.63	37,691,953.89
天泓山庄四组团	2004.09	2005.06	10,107 万	0.00	30,380,173.20
天泓山庄五组团	2004.12	2005.12	15,280 万	33,909,688.93	30,569,573.75
天泓山庄六组团	2004.12	2007.06	41,500 万	140,661,925.39	99,719,790.82
云锦美地 601-603. 606-608	2002.12	2005.06	9,731 万		50,251,411.82

幢					0.00	
云锦美地 604、605 幢	2002.12	2005.09	6,080 万	23,446,756.52		16,750,470.61
云锦美地 309、310	2003.09	2006.03	5,242 万	13,372,349.11		12,367,525.83
云锦美地 106 幢	2003.09	2005.06	1,578 万	0.00		7,428,618.24
汇林绿洲二期 1-4 幢	2002.06	2005.03	15,988 万	0.00		110,570,352.95
汇林绿洲三期	2003.09	2006.06	46,660 万	320,939,066.28		288,605,134.97
经济适用房 B 区 3、6 组团	2004.01	2005.03	13,408 万	0.00		44,711,220.81
上城风景(原院外景上)土地 开发费	2003.11	2005.12	17,160 万	125,757,859.99		102,264,883.70
枫情水岸 101. 102. 104. 106 幢	2004.11	2005.12	15,283 万	91,415,416.56		67,403,378.72
枫情水岸 103、105 幢	2004.11	2005.03	6,855 万	0.00		29,574,724.50
枫情水岸 201. 205 幢	2004.07	2005.03	12,885 万	0.00		63,336,222.45
枫情水岸 202. 203. 204. 206 幢	2004.07	2005.11	25200 万	141,647,905.79		126,493,287.79
枫情水岸三组团	2004.05	2005.09	7,890 万	57,192,147.41		51,219,231.87
枫情水岸土地开发费	2003.02	2003.06	18,447 万	184,470,000.00		184,465,688.97
IAIa 国际项目土地开发费	2003.10	2005.06	40,800 万	408,000,000.00		339,924,120.59
IAIa 国际项目一期	2005.04	2006.12	46,700 万	30,743,203.24		0.00
无锡蠡园土地开发费	2004.05	2006.07	60,996 万	374,665,826.42		152,075,900.00
仙林东方天郡土地开发费	2003.10	2003.12	36,504 万	365,040,000.00		365,040,000.00
仙林东方天郡 A 区	2004.11	2005.12	11,480 万	99,126,179.62		37,647,452.24
合 计				2,462,233,140.23		2,257,905,562.71

B、开发产品

项目名称	竣工时间	2005. 1. 1	本期增加	本期减少	2005. 6. 30
天悦花园 6-14 幢	2003.12	3,648,535.88	0.00	0.00	3,648,535.88
天悦花园 45-53 幢	2004.03	26,493,333.59	0.00	457,591.78	26,035,741.81
天泓山庄一、二组团	2003.12	17,156,876.72	0.00	4,040,402.15	13,116,474.57
天泓山庄四组团	2005.06	0.00	101,067,030.53	22,266,005.78	78,801,024.75
经济适用房	2005.03	93,098,762.00	134,080,266.64	164,311,763.83	62,867,264.81
云锦美地一组团	2003.12	6,503,554.86	15,780,149.52	6,690,176.32	15,593,528.06
云锦美地二组团	2002.09	8,754,139.72	0.00	312,727.31	8,441,412.41
云锦美地三组团	2004.09	23,973,823.23	0.00	12,248,299.66	11,725,523.57
云锦美地四组团	2004.12	62,578,738.31	0.00	9,888,353.61	52,690,384.70
云锦美地五组团	2004.09	58,294,801.05	0.00	13,267,646.09	45,027,154.96
云锦美地 601-603、606-608 幢	2005.06	0.00	97,295,310.05	32,730,482.91	64,564,827.14
汇林绿洲一期 1. 5. 7 幢	2002.12	5,739,052.50	0.00	540,372.56	5,198,679.94
汇林绿洲一期 2. 3. 4. 6. 10 幢	2002.12	813,357.59	0.00	0.00	813,357.59
汇林绿洲一期 8. 9 幢	2001.12	0.00	0.00	0.00	0.00
汇林绿洲二期 1-4 幢	2005.03	0.00	159,883,506.85	130,345,401.90	29,538,104.95
汇林绿洲二期 5-8 幢	2004.06	6,481,912.76	0.00	5,266,481.05	1,215,431.71
东方花园	1993.10	4,884,344.74	0.00	1,047,608.64	3,836,736.10

东方城	2004.03	10,279,951.29	0.00	923,502.80	9,356,448.49
枫情水岸 201、205 幢	2005.03	0.00	128,664,450.96	43,791,418.80	84,873,032.16
枫情水岸 103、105 幢	2005.03	0.00	68,548,339.38	43,897,508.04	24,650,831.34
合 计		328,701,184.24	705,319,053.93	492,025,743.23	541,994,494.94

C、出租开发产品

项目名称	2005.1.1	本期增加	本期减少	2005.6.30
出租产品	1,706,375.15	0.00	0.00	1,706,375.15
减：出租产品摊销	200,296.40	40,526.40	0.00	240,822.80
出租产品净值	1,506,078.75	-40,526.40	0.00	1,465,552.35

注：出租开发产品明细如下：

项目名称	建筑面积	原始成本	账面净值
红山山庄门面房	496.87 平方米	1,075,882.55	879,982.35
东方城初阳园门面房	314.76 平方米	630,492.60	585,570.00

面房

合 计	1,706,375.15	1,465,552.35
-----	--------------	--------------

(3) 存货跌价准备

本公司及子公司的其他存货项目的账面成本均低于可变现净值，故对存货项目未计提存货跌价准备。

(4) 计入各项开发成本和开发产品的借款利息情况：

A. 计入开发成本利息情况

项目名称	2005.6.30	2004.12.31
天悦花园 54-57 幢	148,501.88	17,130.99
天泓山庄三组团	2,608,902.80	2,218,972.37
天泓山庄四组团	0.00	1,754,052.43
天泓山庄五组团	2,936,842.77	2,561,415.70
天泓山庄六组团	12,312,486.07	8,323,032.92
云锦美地 604、605 幢	2,827,765.26	5,192,874.66
云锦美地 309、310 幢	2,282,136.91	2,250,492.87
汇林绿洲二期 1-4 幢	0.00	3,492,026.08
汇林绿洲三期	15,594,115.22	8,973,340.42
经济适用房	0.00	1,896,647.68
上城风景(原院外景上)	3,930,702.19	2,199,119.44
枫情水岸一组团 101、102、104、106 幢	4,748,709.61	5,340,732.18
枫情水岸二组团 202、203、204、206 幢	7,827,333.46	9,175,723.79
枫情水岸三组团	2,781,885.04	2,174,587.61
枫情水岸土地开发费	14,051,210.11	11,023,057.84
IAIa 国际土地开发费	21,605,209.30	13,373,407.59
无锡蠡园土地开发费	6,853,125.00	1,103,400.00
仙林东方天郡	28,822,122.25	18,425,887.25
合 计	129,331,047.87	99,495,901.82

B. 计入开发产品利息情况

项目名称	2005.6.30	2005.12.31
天悦花园 6-44 幢	34,480.65	34,480.65
天悦花园 45-53 幢	883,842.53	925,079.08
天泓山庄一、二组团	149,103.67	206,549.52
天泓山庄四组团	1,836,968.16	0.00
云锦美地一组团	488,000.06	59,330.86
云锦美地二组团	53,095.49	55,062.51
云锦美地三组团	316,764.84	630,789.70
云锦美地四组团	1,633,443.40	1,944,901.63
云锦美地五组团	1,343,650.00	1,739,568.25
云锦美地 601-603、606-608 幢	2,878,359.14	0.00
汇林绿洲一期 1.5.7 幢	131,640.70	157,365.71
汇林绿洲一期 2.3.4.6.10 幢	24,146.29	24,146.29
汇林绿洲二期 01-04 幢	805,346.68	0.00
汇林绿洲二期 05-08 幢	17,938.44	95,665.91
经济适用房	1,114,546.67	1,647,955.80
东方城	19,474.27	23,086.40
枫情水岸 103、105 幢	1,766,058.61	0.00
枫情水岸 201、205 幢	3,314,871.84	0.00
合 计	16,811,731.47	7,543,982.31

7、长期股权投资

(1) 项目分类

项 目	2005.1.1	本期增加	本期减少	2005.6.30	减值准备
长期股权投资					
其中：其他股 权投资	6,000,000.00		6,000,000.00	0.00	
股权投资差额	2,803,335.81		243,003.48	2,560,332.33	
合 计	8,803,335.81	0.00	6,243,003.48	2,560,332.33	0.00

注：本期减少数为本公司转让了南京赛世实业发展有限公司全部 6% 的股权，收回转让金额 6,000,000.00 元。

(2) 长期股权投资 - 其他股权投资
成本法

被投资单位名称	投资年 限	占被投资单位 注册资本比例	投资金额	2005.6.30	2005.1.1	减值准备
南京赛世实业发 展有限公司	20	6.00%	6,000,000.00	0.00	6,000,000.00	0.00

(3) 长期股权投资 - 股权投资差额

投资单位名称	2005.1.1	本期增加	本期减少	2005.6.30
南京东方房地产 开发有限公司	2,803,335.81	0.00	243,003.48	2,560,332.33

股权投资差额说明：

a. 1999 年 12 月本公司设立时，南京栖霞建设（集团）公司将其持有的东方公司的 50% 股权经评估确认后投入本公司，评估值与南京栖霞建设（集团）公司在该公司账面的所有者权益中所占份额之间的差额为 1,530,572.90 元，作为股权投资差额入帐，从 2000 年 1 月起按十年摊销。

b. 本公司于 2000 年 12 月 29 日接受东方公司的外方股东转让其所持有的该公司 25% 股权，本公司持有该公司股权的比例由 50% 增至 75%，接受转让的 25% 股权形成的股权投资差额为 2,925,994.82 元，从 2001 年 1 月起按十年摊销。

c. 2002 年度东方公司开始执行《企业会计制度》，因会计政策调整形成股权投资差额 403,502.94 元，从 2002 年 1 月起按十年摊销。

d. 本公司 2005 年 1-6 月份摊销股权投资差额 243,003.48 元。

(4) 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。

(5) 本公司的对外投资不存在投资变现及投资收益汇回的重大限制。

8、固定资产及累计折旧

项 目	2005.1.1	本期增加	本期减少	2005.6.30
固定资产原值				
房屋建筑物	24,612,184.70	5,566,267.80	0.00	30,178,452.50
办公楼装修费	4,763,606.19	0.00	0.00	4,763,606.19
电子设备	2,734,129.54	661,355.00	0.00	3,395,484.54
运输设备	6,117,001.01	666,444.00	341,600.00	6,441,845.01
其他设备	764,887.00	115,076.00	0.00	879,963.00
小 计	38,991,808.44	7,009,142.80	341,600.00	45,659,351.24
累计折旧				
房屋建筑物	2,033,623.49	601,103.46	0.00	2,634,726.95
办公楼装修费	946,437.00	220,222.59	0.00	1,166,659.59
电子设备	830,808.29	280,140.13	0.00	1,110,948.42
运输设备	1,350,385.44	399,058.41	286,924.80	1,462,519.05
其他设备	238,579.26	76,738.53	0.00	315,317.79
小 计	5,399,833.48	1,577,263.12	286,924.80	6,690,171.80
固定资产净值	33,591,974.96			38,969,179.44

本期增减变动说明：本期向南京兴隆房地产开发有限公司购买兴隆大厦第 16 层，建筑面积 945.84 m²，单价 5,500.00 元/m²，合同金额 5,202,120.00 元 相关税费 364,147.80 元，共计 5,566,267.80 元。详见注释八(二)说明。

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。

9、递延税款借项

项 目	2005.6.30	2004.12.31
预缴普通住宅所得税	14,356,814.49	8,910,796.07
预缴经济适用房所得税	290,846.39	126.23
合计	14,647,660.88	8,910,922.30

根据国家税务总局 2003 年 7 月 9 日发布的国税发〔2003〕83 号文“关于房地产开发有关企业所得税问题的通知”和相关规定，房地产开发企业采取预售方式销售开发产品的，其当期取得的预售收入先按规定的利润率计算出预计应税所得额，预缴企业所得税，普通住宅规定的利润率为 15%，经济适用房规定的利润率为 3%。

10、短期借款

借款类别	2005.6.30	2004.12.31

信用借款	890,000,000.00	890,000,000.00
保证借款	20,000,000.00	79,000,000.00
抵押借款	150,000,000.00	180,000,000.00
委托借款	100,000,000.00	100,000,000.00
合计	<u>1,160,000,000.00</u>	<u>1,249,000,000.00</u>

A. 信用借款

贷款单位	2005.6.30	贷款期限	年利率	借款条件
中国建设银行南京市中山支行	50,000,000.00	2004.10.27-2005.10.26	5.3100%	信用
中国建设银行南京市中山支行	50,000,000.00	2004.10.27-2005.10.26	5.3100%	信用
中国建设银行南京市中山支行	40,000,000.00	2004.10.29-2005.10.28	5.5800%	信用
中国建设银行南京市中山支行	50,000,000.00	2004.11.19-2005.11.18	5.5800%	信用
中国建设银行南京市中山支行	50,000,000.00	2005.05.31-2006.05.30	6.1380%	信用
中国建设银行南京市中山支行	40,000,000.00	2005.05.31-2006.05.30	6.1380%	信用
交通银行南京市中央门支行	40,000,000.00	2005.02.17-2005.08.15	5.7420%	信用
交通银行南京市中央门支行	40,000,000.00	2005.02.06-2005.07.20	5.7420%	信用
交通银行南京市中央门支行	30,000,000.00	2005.03.07-2005.08.23	5.7420%	信用
交通银行南京市中央门支行	20,000,000.00	2005.01.26-2005.07.25	5.7420%	信用
中国农业银行南京市城东支行	35,000,000.00	2005.01.21-2006.01.20	5.5800%	信用
中信实业银行南京分行	20,000,000.00	2004.07.08-2005.07.08	5.3100%	信用
招商银行南京市城西支行	30,000,000.00	2004.11.08-2005.11.07	5.5800%	信用
招商银行南京市城西支行	30,000,000.00	2004.11.02-2005.11.01	5.5800%	信用
招商银行南京市城西支行 [注]	40,000,000.00	2004.11.15-2005.11.14	5.5800%	信用
中国民生银行南京市长江路支行	40,000,000.00	2004.11.23-2005.11.23	5.5800%	信用
中国民生银行南京市长江路支行	20,000,000.00	2005.03.30-2006.03.29	5.5800%	信用
兴业银行南京市北京东路支行	30,000,000.00	2005.04.26-2006.04.25	5.5800%	信用
兴业银行南京市北京东路支行	40,000,000.00	2005.03.30-2006.03.29	5.5800%	信用
兴业银行南京市北京东路支行	30,000,000.00	2005.04.15-2006.04.14	5.5800%	信用
马群农村信用合作社	30,000,000.00	2004.10.29-2005.09.25	6.1380%	信用
马群农村信用合作社	50,000,000.00	2004.10.15-2005.10.14	5.8410%	信用
深圳发展银行南京市城北支行	25,000,000.00	2005.05.24-2006.05.24	5.8590%	信用
国联信托投资有限责任公司	60,000,000.00	2005.01.26-2006.01.25	5.5800%	信用
小计	<u>890,000,000.00</u>			

注：本公司向招商银行南京市城西支行贷款 4,000 万元，专款专用于马群经济适用房开发项目。

B. 保证借款

贷款单位	2005.6.30	贷款期限	年利率	借款条件
中国建设银行南京市城中支行	<u>20,000,000.00</u>	2005.01.05-2005.07.04	6.3360%	保证
小计	<u>20,000,000.00</u>			

注：东方公司 2005 年 1 月 5 日向中国建设银行南京市城中支行贷款 2,000 万元，由本公司提供担保，同时栖霞集团公司为本公司的此项贷款担保提供反担保。

C. 抵押借款

贷款单位	2005.6.30	贷款期限	年利率	借款条件
招商银行苏州工业园区支行	50,000,000.00	2005.04.08-2005.10.08	6.3360%	抵押
中国农业银行苏州工业园区支行	50,000,000.00	2005.06.25-2005.11.25	5.4900%	抵押

中国银行苏州分行	50,000,000.00	2004.10.26-2005.10.20	5.4900%	抵押
小 计	150,000,000.00			

注：苏州公司 2005 年 4 月 8 日向招商银行苏州工业园区支行抵押贷款 5,000 万元，抵押物为苏州工业园区内苏园土招（2003）02 号地块国有土地使用权，该地块面积为 76,050.12 m²，评估现值为 34,000 万元。苏州公司 2005 年 6 月 25 日向中国农业银行苏州工业园区支行抵押贷款 5,000 万元，抵押物为苏州工业园区内苏园土招（2003）04 号地块国有土地使用权，该地块面积为 79,087.22 m²，评估现值为 32,480 万元。

苏州公司 2004 年 10 月 26 日向中国银行苏州分行抵押贷款 5,000 万元，抵押物同为上述地块的国有土地使用权，并由本公司为此项贷款提供担保，同时栖霞集团公司、江苏雨润食品产业集团有限公司、南京新港开发总公司为本公司的此项贷款担保提供反担保。

D、委托借款

贷款单位	委托单位	2005.6.30	贷款期限	年利率	借款条件
中国银行无锡市北塘支行	无锡市国联发展(集团)有限公司	50,000,000.00	2004.12.23-2005.12.23	5.8590%	保证
中国银行无锡市北塘支行	无锡市国联发展(集团)有限公司	50,000,000.00	2004.12.23-2005.12.23	5.8590%	保证
小 计		100,000,000.00			

注：2004 年 12 月 23 日无锡市国联发展(集团)有限公司委托中国银行无锡市北塘支行向本公司的控股子公司无锡公司发放委托贷款 10,000 万元，由栖霞集团公司提供担保。

11、应付票据

类 别	2005.6.30	2004.12.31
银行承兑汇票	5,840,026.98	18,072,312.13
商业承兑汇票	0.00	31,329,713.74
合计	5,840,026.98	49,402,025.87

12、应付账款

(1)账龄分析

项 目	2005.6.30		2004.12.31	
	金 额	比 例	金 额	比 例
一年以内	199,169,713.37	97.31%	103,524,711.10	85.61%
一至两年	3,907,813.98	1.91%	13,285,893.37	12.55%
两至三年	604,110.88	0.30%	200,000.	1.37%
三年以上	990,043.45	0.48%	285,179.21	0.47%
合 计	204,671,681.68	100.00%	117,295,783.68	100.00%

(2) 2005 年 6 月 30 日应付账款余额中无欠付持有本公司 5% 以上(含 5%)股份的股东单位款项。

(3) 2005 年 6 月 30 日应付账款余额中账龄在 3 年以上的应付款项，主要为应付的工程尾款及维修保证金。

13、预收账款

(1)账龄分析

	2005.6.30	2004.12.31
--	-----------	------------

项 目	2005.6.30		2004.12.31	
一年以内	414,310,983.15	比例 95%	220,314,723.60	比例 82%
一至两年	3,531,313.15	0.84%	360,000.00	0.17%
两至三年	2,000.00	0.00%	2,000.00	0.00%
三年以上	30,000.00	0.01%	30,000.00	0.01%
合 计	417,704,298.76	100.00%	220,626,723.60	100.00%

(2) 2005 年 6 月 30 日预收账款余额中，房地产项目预收账款为 416,308,266.06 元，预收物业管理费为 1,396,032.70 元。其中房地产项目预收账款情况如下：

项目名称	2005.6.30	2004.12.31	预计完工时间	预售比例
天悦花园 33-44 幢	0.00	0.00	已完工	99.44%
天悦花园复建房 54-57 幢	3,481,313.15	3,481,313.15	2006.06	15.03%
天泓山庄一组团	0.00	0.00	已完工	88.86%
天泓山庄二组团	80,000.00	490,000.00	已完工	87.52%
天泓山庄三组团	10,585,427.00	0.00	2005.12	13.82%
天泓山庄四组团	5,342,676.00	0.00	已完工	33.69%
云锦美地一组团	0.00	248,800.00	已完工	94.22%
云锦美地二组团	0.00	50,000.00	已完工	89.93%
云锦美地三组团	2,828,000.00	386,380.00	已完工	92.81%
云锦美地四组团	801,166.00	3,508,214.00	已完工	70.32%
云锦美地五组团	1,897,034.00	3,777,134.00	已完工	65.42%
云锦美地六组团	47,443,801.00	16,987,945.00	已完工	45.20%
云锦美地 106 幢	912,548.00	2,754,341.00	已完工	47.21%
汇林绿洲 1,5,7 幢	20,000.00	20,000.00	已完工	93.75%
汇林绿洲 2,3,4,6,10 幢	0.00	0.00	已完工	98.97%
汇林绿洲二期 1-4 幢	1,900,071.00	143,826,521.00	已完工	86.12%
汇林绿洲二期 5-8 幢	3,196,348.20	4,285,434.00	已完工	100.00%
汇林绿洲三期	178,393,410.00	200,000.00	2006.06	26.48%
经济适用房	25,897,110.51	12,751.00	已完工	87.56%
东方城朝霞园	210,900.00	2,000.00	已完工	99.28%
东方城晨曦园	10,000.00	10,000.00	已完工	100.00%
东方城旭日园	300,000.00	20,000.00	已完工	99.03%
东方城拂晓园 1-4 幢	0.00	0.00	已完工	76.91%
东方城拂晓园 5-6 幢	10,000.00	10,000.00	已完工	95.41%
东方天郡 A1-A7 幢	20,801,212.50	0.00	2005.12	35.49%
东方天郡 B1-B7 幢	15,804,962.70	0.00	2005.12	17.35%
枫情水岸一组团 101-106 幢	81,171,500.00	17,332,692.00	已完工	53.58%
枫情水岸二组团	12,740,786.00	22,184,652.00	已完工	22.45%
枫情水岸三组团	2,480,000.00	50,000.00	2005.09	2.13%
合 计	416,308,266.06	219,638,177.15		

(3) 2005 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。

(4) 2005 年 6 月 30 日预收账款余额中账龄在 1 年以上的款项，主要为客户交纳的购房定金。

14、应交税金

税 种	2005.6.30	2004.12.31
营业税	-14,290,653.04	-2,712,280.17
企业所得税	16,576,386.37	29,161,924.97
城市维护建设税	-925,657.33	-194,477.38
土地增值税	-2,455,279.69	
印花税	49,570.28	0.00
个人所得税	65,774.76	249,478.85
合 计	<u>-979,858.65</u>	<u>25,515,971.13</u>

15、其他应交款

项 目	2005.6.30	2004.12.31
教育费附加	<u>-574,822.25</u>	<u>-118,504.94</u>

16、其他应付款

(1)账龄分析

项 目	2005.6.30		2004.12.31	
	金 额	比 例	金 额	比 例
一年以内	55,574,886.66	96.11%	315,788,832.99	99.17%
一至两年	2,021,447.43	3.49%	2,465,160.40	0.77%
两至三年	641.00	0.00%	67,018.10	0.02%
三年以上	229,056.17	0.40%	117,100.27	0.04%
合 计	<u>57,826,031.26</u>	100.00%	<u>318,438,111.76</u>	100.00%

(2)2005 年 6 月 30 日其他应付款余额比 2004 年 12 月 31 日减少了 260,612,080.50 元，主要原因为：

(3)本期仙林公司归还南京新尧新城开发建设有限公司借款，金额 144,129,197.50 元；苏州公司归还南京市栖霞区国有资产投资中心、中储发展合作有限公司等四家单位借款 13,300 万元。

三年以上其他应付款项主要为应付有线电视初装费、电力增容费等。

17、预提费用

项 目	2005.6.30	2004.12.31
预提贷款利息	2,690,515.55	2,518,653.50
预提物业管理费	0.00	66,667.51
预提办公楼房租	29,400.00	0.00
预提垃圾费	215,000.00	215,000.00
预提绿化费	15,000.00	30,000.00
预提机电维修费	65,280.00	65,280.00
合 计	<u>3,015,195.55</u>	<u>2,895,601.01</u>

18、长期借款

借款类别	2005.6.30	2004.12.31
抵押借款	<u>740,515,000.00</u>	<u>426,000,000.00</u>
保证借款	<u>40,000,000.00</u>	<u>0.00</u>
合 计	<u>780,515,000.00</u>	<u>426,000,000.00</u>

贷款单位	2005.6.30	贷款期限	年利率	借款条件
中国建设银行苏州工业园区支行	50,000,000.00	2005.01.31-2007.01.24	5.7600%	抵押

中国工商银行苏州工业园区支行	20,000,000.00	2004.07.01-2006.06.28	5.7645%	抵押
中国工商银行苏州工业园区支行	50,000,000.00	2004.07.30-2006.06.28	5.7645%	抵押
中国工商银行苏州工业园区支行	50,000,000.00	2004.12.16-2006.06.16	5.7600%	抵押
中国工商银行苏州工业园区支行	26,000,000.00	2004.12.31-2006.06.16	5.7600%	抵押
中国工商银行苏州工业园区支行	24,000,000.00	2005.01.12-2006.06.16	5.7600%	抵押
中国工商银行苏州工业园区支行	70,000,000.00	2005.06.30-2007.06.29	5.7600%	抵押
江苏省国际信托投资有限责任公司	210,515,000.00	2005.01.26-2007.01.25	6.7000%	抵押
中国工商银行南京市城东支行	50,000,000.00	2004.12.20-2006.12.15	6.0480%	抵押
中国工商银行南京市城东支行	80,000,000.00	2004.12.22-2006.12.15	6.0480%	抵押
中国工商银行南京市城东支行	20,000,000.00	2004.12.24-2006.12.15	6.0480%	抵押
中国农业银行南京市城东支行	50,000,000.00	2004.12.31-2006.12.28	5.7600%	抵押
中国农业银行南京市城东支行	40,000,000.00	2005.04.22-2006.12.28	5.7600%	抵押
中国农业银行南京市城东支行	40,000,000.00	2005.06.21-2006.12.28	5.7600%	保证
合 计	780,515,000.00			

注：苏州公司 2005 年 1 月 31 日向中国建设银行苏州工业园区支行抵押贷款 5,000 万元，合同利率 5.76%，上述贷款抵押物为苏州工业园区内苏园土招（2003）01 号地块国有土地使用权，该地块面积为 79,087.22 m²，评估现值为 32,480 万元。

苏州公司分别于 2004 年 7 月 30 日、2004 年 12 月 16 日、2004 年 12 月 31 日、2005 年 1 月 12 日向中国工商银行苏州工业园区支行抵押贷款人民币合计 15,000 万元，抵押物均为苏州工业园区内苏园土招（2003）02 号地块国有土地使用权，该地块面积为 76,050.12 m²，评估现值为 34,000 万元。

苏州公司分别于 2004 年 7 月 1 日、2005 年 6 月 30 日向中国工商银行苏州工业园区支行抵押贷款人民币合计 9,000 万元，抵押物均为苏州工业园区内苏园土招（2003）04 号地块国有土地使用权，该地块面积为 79,087.22 m²，评估现值为 32,480 万元。

苏州公司 2005 年 1 月 26 日向江苏省国际信托投资有限责任公司抵押贷款 21,051 万元，贷款期限 2 年，抵押物为苏州工业园区内苏园土招（2003）01 号地块国有土地使用权，同时由南京栖霞建设集团公司、江苏雨润食品产业集团有限公司、南京新港开发总公司共同提供担保。

仙林公司分别于 2004 年 12 月 20 日、2004 年 12 月 22 日、2004 年 12 月 24 日向中国工商银行南京市城东支行抵押贷款人民币 15,000 万元，抵押物为宁栖国用（2004）第 08009 号地块国有土地使用权，其占地面积为 93,831.90 m²。

仙林公司分别于 2004 年 12 月 31 日、2005 年 4 月 22 日向中国农业银行南京市城东支行抵押贷款二笔，共计人民币 9,000 万元，抵押物为宁栖国用（2004）第 08010 号地块国有土地使用权，其占地面积为 49,950.10 m²。

2005 年 6 月 21 日仙林公司向中国农业银行南京市城东支行借款人民币 4,000 万元，该笔借款由本公司提供担保，同时南京新港开发总公司为本公司的此项担保提供反担保。

19、长期应付款

项 目	2005.6.30	2004.12.31
公共维修基金	5,627,831.49	5,605,952.58
合 计	5,627,831.49	5,605,952.58

20、其他长期负债

项 目	2005.6.30	2004.12.31
待转销汇兑收益	3,462,300.00	3,462,300.00

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。

21、股东权益

项 目	2005.6.30	2004.12.31
股东权益	611,517,985.24	617,432,424.40
其中：股本	210,000,000.00	140,000,000.00
资本公积	262,385,848.67	332,385,848.67
盈余公积	43,300,406.67	43,300,406.67
未分配利润	95,831,729.90	101,746,169.06
其中：应付现金股利	0.00	70,000,000.00
合 计	<u>611,517,985.24</u>	<u>617,432,424.40</u>

股东权益主要项目说明：

(1)股本

投 资 主 体	持股比例	2005.6.30	2004.12.31
南京栖霞建设集团有限公司	48.570%	101,997,938.00	67,998,625.00
南京新港高科技股份有限公司	20.889%	43,866,116.00	29,244,077.00
南京市栖霞区国有资产投资中心	0.716%	1,503,981.00	1,002,654.00
南京市园林实业总公司	0.716%	1,503,981.00	1,002,654.00
东南大学建筑设计研究院	0.269%	563,992.00	375,995.00
南京栖霞建设物资供销有限公司	0.269%	563,992.00	375,995.00
社会公众股	28.571%	<u>60,000,000.00</u>	<u>40,000,000.00</u>
合 计	100.000%	<u>210,000,000.00</u>	<u>140,000,000.00</u>

本公司于 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，每股面值人民币 1.00 元，以上股本已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。报告期内，根据公司第二届董事会第二十二次会议及 2004 年度股东大会通过的决议，以 2005 年 4 月 25 日收市时公司总股本 14,000 万股为基数，向全体股东每 10 股转增 5 股，以资本公积金转增股本 7,000 万元，变更后的股本为 21,000 万股。上述变更后的股本已经南京永华会计师事务所宁永会一验字(2005)0029 号验资报告验证。

(2)资本公积说明：

项 目	2005.1.1	本期增加	本期减少	2005.6.30
股本溢价	320,446,829.67	0.00	70,000,000.00	250,446,829.67
股权投资准备	170,777.93	0.00	0.00	170,777.93
其他资本公积	11,768,241.07	0.00	0.00	11,768,241.07
合 计	<u>332,385,848.67</u>	<u>0.00</u>	<u>70,000,000.00</u>	<u>262,385,848.67</u>

(3) 盈余公积说明：

项 目	2005.1.1	本期增加	本期减少	2005.6.30
法定盈余公积	28,866,937.78	0.00	0.00	28,866,937.78
法定公益金	14,433,468.89	0.00	0.00	14,433,468.89
合 计	<u>43,300,406.67</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	<u>43,300,406.67</u>

(4) 利润分配说明：

2005 年 2 月 2 日本公司召开的第二届董事会第二十二次会议，审议通过了 2004 年度利润分配预案，向全体股东每 10 股派送人民币 5 元（含税），共计派发现金股利 70,000,000.00 元（含税），2005 年 3 月 8 日本公司召开的 2004 年度股东大会同意第二届董事会第二十二次会议 2004 年度利润分配预案的决议，并于 2005 年 4 月 26 日支付现金股利 70,000,000.00 元（含税）。

22、主营业务收入和主营业务成本

收入项目分类	2005.1-6	2004.1-6
房地产开发项目	670,593,138.92	347,994,304.83
物业管理经营项目	6,065,052.29	0.00
合 计	<u>676,658,191.21</u>	<u>347,994,304.83</u>

注：以上收入均在江苏省取得。

本期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。

成本项目分类	2005.1-6	2004.1-6
房地产开发项目	492,025,743.23	231,428,793.50
物业管理经营项目	5,367,972.98	0.00
合 计	<u>497,393,716.21</u>	<u>231,428,793.50</u>

毛利项目分类	2005.1-6	2004.1-6
房地产开发项目	178,567,395.69	116,565,511.33
物业管理经营项目	697,079.31	0.00
合 计	<u>179,264,475.00</u>	<u>116,565,511.33</u>

其中房地产开发项目如下：

(1)收入项目	2005.1-6	2004.1-6
天悦花园 6-44 幢	0.00	25,670,832.00
天悦花园复建房 45-53 幢	396,947.50	28,568,045.15
天泓山庄一、二组团	7,635,566.00	57,735,062.00
天泓山庄四组团	38,124,433.00	0.00
云锦美地一组团	11,903,509.00	4,211,540.33
云锦美地二组团	460,920.00	1,484,008.51
云锦美地三组团	22,193,898.00	84,944,443.00
云锦美地四组团	15,641,817.08	0.00
云锦美地五组团	23,373,887.00	0.00
云锦美地六组团	59,664,726.10	0.00
汇林绿洲一期 1.5.7 幢	613,309.00	19,057,347.50
汇林绿洲一期 2.3.4.6.10 幢	0.00	6,031,887.27
汇林绿洲一期 8.9 幢	0.00	11,823,873.00
汇林绿洲车库及地下室	21,714.00	50,502.00
汇林绿洲二期 1-4 幢	186,900,172.00	0.00
汇林绿洲二期 5-8 幢	6,679,093.07	52,549,838.00
经济适用房	185,619,570.25	0.00
其他	180,540.92	260,842.00
东方花园	1,690,000.00	0.00

东方城	2,160,498.00	55,606,084.07
枫情水岸一组团 103.105 幢	52,756,405.00	0.00
枫情水岸二组团 201.205 幢	54,576,133.00	0.00
合 计	<u>670,593,138.92</u>	<u>347,994,304.83</u>

(2)成本项目	2005.1-6	2004.1-6
天悦花园 6-44 幢	0.00	16,038,307.78
天悦花园复建房 45-53 幢	457,591.78	33,537,959.94
天泓山庄一、二组团	4,040,402.15	34,424,773.58
天泓山庄四组团	22,266,005.78	0.00
云锦美地一组团	6,690,176.32	3,128,939.94
云锦美地二组团	312,727.31	998,365.36
云锦美地三组团	12,248,299.66	53,343,369.57
云锦美地四组团	9,888,353.61	0.00
云锦美地五组团	13,267,646.09	0.00
云锦美地六组团	32,730,482.91	0.00
汇林绿洲一期 1.5.7 幢	540,372.56	10,078,033.30
汇林绿洲一期 2.3.4.6.10 幢	0.00	4,220,381.45
汇林绿洲一期 8.9 幢	0.00	7,369,312.88
汇林绿洲二期 1-4 幢	130,345,401.90	0.00
汇林绿洲二期 5-8 幢	5,266,481.05	40,755,899.86
经济适用房	164,311,763.83	0.00
东方花园	1,047,608.64	0.00
东方城	923,502.80	27,533,449.84
枫情水岸一组团 103.105 幢	43,791,418.80	0.00
枫情水岸二组团 201.205 幢	43,897,508.04	0.00
合 计	<u>492,025,743.23</u>	<u>231,428,793.50</u>

(3)毛利项目	2005.1-6	2004.1-6
天悦花园 6-44 幢	0.00	9,632,524.22
天悦花园复建房 45-53 幢	-60,644.28	-4,969,914.79
天泓山庄一、二组团	3,595,163.85	23,310,288.42
天泓山庄四组团	15,858,427.22	0.00
云锦美地一组团	5,213,332.68	1,082,600.39
云锦美地二组团	148,192.69	485,643.15
云锦美地三组团	9,945,598.34	31,601,073.43
云锦美地四组团	5,753,463.47	0.00
云锦美地五组团	10,106,240.91	0.00
云锦美地六组团	26,934,243.19	0.00
汇林绿洲一期 1.5.7 幢	72,936.44	8,979,314.20
汇林绿洲一期 2.3.4.6.10 幢	0.00	1,811,505.82
汇林绿洲一期 8.9 幢	0.00	4,454,560.12
汇林绿洲车库及地下室	21,714.00	50,502.00
汇林绿洲二期 1-4 幢	56,554,770.10	0.00
汇林绿洲二期 5-8 幢	1,412,612.02	11,793,938.14
经济适用房	21,307,806.42	0.00
其他	180,540.92	260,842.00
东方花园	642,391.36	0.00

东方城	1,236,995.20	28,072,634.23
枫情水岸一组团 103.105 幢	8,964,986.20	0.00
枫情水岸二组团 201.205 幢	10,678,624.96	0.00
合 计	<u>178,567,395.69</u>	<u>116,565,511.33</u>

23、主营业务税金及附加

项 目	2005.1-6	2004.1-6
营业税	33,832,909.56	17,399,715.24
城市维护建设税	2,247,494.39	1,023,358.77
教育费附加	1,347,540.63	612,579.49
土地增值税	4,877,142.60	3,391,125.06
合 计	<u>42,305,087.18</u>	<u>22,426,778.56</u>

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。

24、其他业务利润

收入项目	2005.1-6	2004.1-6
出租开发产品租金收入	466,226.00	295,000.00
其他	738,534.18	64,133.33
合 计	<u>1,204,760.18</u>	<u>359,133.33</u>
成本项目		
出租开发产品成本摊销及税金	132,231.28	41,674.70
其他	506,401.41	2,976.14
合 计	<u>638,632.69</u>	<u>44,650.84</u>
毛利项目		
出租开发产品租金毛利	333,994.72	253,325.30
其他	232,132.77	61,157.19
合 计	<u>566,127.49</u>	<u>314,482.49</u>

25、财务费用

项 目	2005.1-6	2004.1-6
利息支出	4,635,817.06	1,930,164.60
减：利息收入	1,715,850.87	819,185.33
汇兑净损益	0.00	0.00
其他	577,867.56	157,231.67
合 计	<u>3,497,833.75</u>	<u>1,268,210.94</u>

26、投资收益

项 目	2005.1-6	2004.1-6
摊销股权投资差额	-243,003.48	-243,003.48
调整的被投资单位所有者权益净增减	311,084.16	-1,623,141.14
合 计	<u>68,080.68</u>	<u>-1,866,144.62</u>

27、补贴收入

项 目	2005.1-6	2004.1-6
安排下岗职工就业补贴	32,883.00	0.00
合 计	<u>32,883.00</u>	<u>0.00</u>

28、营业外支出

项 目	2005.1-6	2004.1-6
处理固定资产净损失	13,465.20	0.00
防洪保安基金等	862,534.58	219,474.48
其他	48,954.80	0.00
合 计	<u>924,954.58</u>	<u>219,474.48</u>

29、所得税

项 目	2005.1-6	2004.1-6
应纳税所得额	100,711,736.75	74,115,126.15
所得税税率	33%	33%
所得税	<u>33,234,873.13</u>	<u>24,457,991.63</u>

30、支付的其他与经营活动有关的现金明细项目：

项 目	2005.1-6
办公经费	2,583,479.15
物业管理及维护费	650,267.86
工程水电费	25,607.57
广告宣传费	8,262,833.72
售楼处费用	160,508.70
咨询中介费	1,723,145.00
业务招待费	1,048,677.20
其他	2,582,103.12
合 计	<u>17,036,622.32</u>

31、非经常性损益项目

项 目	2005.1-6	2004.1-6
净利润	64,085,560.84	43,843,563.95
加：非经常性损失		
1.处置固定资产损失	13,465.20	0.00
2.其他营业外支出	102,764.80	0.00
3.其他	243,003.48	243,003.48
小计	<u>359,233.48</u>	<u>243,003.48</u>
减：非经常性收益		
1.其他临时性业务收益	17,404.70	0.00
2.各种形式的政府补贴	32,883.00	0.00
小计	<u>50,287.70</u>	<u>0.00</u>
加：非经常性损益影响所得税额	-32,612.35	0.00

年度非经常性(净)损益	276,333.43	243,003.48
扣除非经常性损益后的净利润	64,361,894.27	44,086,567.43

注释七、母公司会计报表主要项目注释

1、应收账款

(1)账龄分析

项 目	坏账准备比例	2005.6.30			2004.12.31		
		金 额	比 例	坏账准备	金 额	比 例	坏账准备
一年以内	6%	15,000.00	100.00%	900.00	5,000.00	100.00%	300.00
合 计		15,000.00	100.00%	900.00	5,000.00	100.00%	300.00

(2) 2005年6月30日应收账款余额较小，故欠款前五名单位合计金额及占应收账款总金额的比例未予列示。

(3) 2005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) 账龄分析

项 目	账准 备比 例	2005.6.30			2004.12.31		
		金 额	比 例	坏账准备	金 额	比 例	坏账准备
一年以内	6%	170,622,934.62	99.18%	59,818.53	35,167,698.74	19.32%	299,261.92
一至两年	8%	194,000.00	0.11%	15,520.00	145,664,000.00	80.02%	13,120.00
两至三年	10%	910,000.00	0.53%	91,000.00	1,210,000.00	0.66%	121,000.00
三年以上	20%	303,776.80	0.18%	60,755.36	3,776.80	0.00%	755.36
合 计		172,030,711.42	100.00%	227,093.89	182,045,475.54	100.00%	434,137.28

(2) 欠款金额前五名单位欠款金额合计为 170,592,000.00 元，占其他应收款总额的比例为 99.16%，主要欠款单位欠款情况如下：

单 位 名 称	金 额	欠款时间	欠款原因
无锡栖霞建设有限公司	140,000,000.00	1 年以内	按投资比例投入的项目发展资金
东方房地产开发有限公司	29,000,000.00	1 年以内	往来款，7 月已还
南京市人民防空办公室	910,000.00	2-3 年	云锦美地一组团人防保证金
南京供电栖霞供电公司	382,000.00	2-3 年	工地临时用电押金
建邺区基础设施配套办公室	300,000.00	3 年以上	云锦美地配套设施保证金

2005年6月30日其他应收款余额中应收无锡公司按投资比例投入的项目发展资金 14,000 万元，应收东方公司往来款 2,900 万元，未计提坏账准备。

(4) 2005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。

(5) 三年以上的其他应收款主要是各种保证金等，本公司认为可以收回。

3、长期投资：

(1) 项目分类

项 目	2005.1.1	本期增加	本期减少	2005.6.30	减值准备
长期股权投资					

其中:其他股权投资	295,664,258.54	71,748,457.82	6,000,000.00	361,412,716.36	0.00
股权投资差额	2,803,335.81	0.00	243,003.48	2,560,332.33	0.00
合计	<u>298,467,594.35</u>	<u>71,748,457.82</u>	<u>6,243,003.48</u>	<u>363,973,048.69</u>	0.00

(2) 长期股权投资 - 其他股权投资

被投资单位名称	投资年限	占被投资单位注册资本比例	投资金额	减值准备	备注
子公司投资					
南京东方房地产开发有限公司	20	75.00%	45,342,075.05	0.00	按权益法核算
无锡栖霞建设有限责任公司	无期限	70.00%	67,220,397.19	0.00	按权益法核算
南京栖霞建设集团物业有限公司	12 年	70.00%	4,312,750.46	0.00	按权益法核算
南京栖霞建设仙林有限公司	10	51.00%	101,488,040.79	0.00	按权益法核算
合营公司投资					
苏州栖霞建设有限责任公司	20	50.00%	145,609,785.20	0.00	按权益法核算
合计			<u>363,973,048.69</u>		

· 南京东方房地产开发有限公司

项 目	2005.1.1	本期增加	本期减少	2005.6.30
投资成本	14,341,560.18	0.00	0.00	14,341,560.18
损益调整	27,965,264.57	390,000.58	0.00	28,355,265.15
股权投资准备	84,917.39	0.00	0.00	84,917.39
股权投资差额	2,803,335.81	0.00	243,003.48	2,560,332.33
合计	<u>45,195,077.95</u>	<u>390,000.58</u>	<u>243,003.48</u>	<u>45,342,075.05</u>

本期增减变动说明：

a. 东方公司本期实现净利润为 520,000.78 元，按 75%的持股比例计算，损益调整增加 390,000.58 元。

b. 本期摊销股权投资差额 243,003.48 元。

· 无锡栖霞建设有限公司

项 目	2005.1.1	本期增加	本期减少	2005.6.30
投资成本	70,000,000.00	0.00	0.00	70,000,000.00
损益调整	-919,045.73	-1,860,557.08	0.00	-2,779,602.81
合计	<u>69,080,954.27</u>	<u>-1,860,557.08</u>	<u>0.00</u>	<u>67,220,397.19</u>

本期增减变动说明：

本期无锡公司实现净利润为-2,657,938.68 元，按 70%的持股比例计算，损益调整减少 1,860,557.08 元。

· 南京栖霞建设集团物业有限公司

项 目	2005.1.1	本期增加	本期减少	2005.6.30
投资成本	3,964,948.34	0.00	0.00	3,964,948.34
损益调整	0.00	347,802.12	0.00	347,802.12

合计	<u>3,964,948.34</u>	<u>347,802.12</u>	<u>0.00</u>	<u>4,312,750.46</u>
----	---------------------	-------------------	-------------	---------------------

本期增减变动说明：

本期物业公司实现净利润为 496,860.17 元，按 70%的持股比例计算，损益调整增加 347,802.12 元。

· 苏州栖霞建设有限责任公司

项 目	2005.1.1	本期增加	本期减少	2005.6.30
投资成本	150,000,000.00	0.00	0.00	150,000,000.00
损益调整	<u>-5,578,592.99</u>	<u>1,188,378.19</u>	<u>0.00</u>	<u>-4,390,214.80</u>
合计	<u>144,421,407.01</u>	<u>1,188,378.19</u>	<u>0.00</u>	<u>145,609,785.20</u>

本期增减变动说明：

本期苏州公司实现净利润为 2,376,756.37 元，按 50%的持股比例计算，损益调整增加 1,188,378.19 元。

· 南京栖霞建设仙林有限公司

项 目	2005.1.1	本期增加	本期减少	2005.6.30
投资成本	30,000,000.00	72,000,000.00	0.00	102,000,000.00
损益调整	<u>-194,793.22</u>	<u>-317,165.99</u>	<u>0.00</u>	<u>-511,959.21</u>
合计	<u>29,805,206.78</u>	<u>71,682,834.01</u>	<u>0.00</u>	<u>101,488,040.79</u>

本期增减变动说明：

本公司本期增加投资人民币 7,200 万元。本期仙林公司实现净利润-621,894.10 元，按 51%的持股比例计算，损益调整减少 317,165.99 元。

(4) 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。

(5) 本公司的对外投资不存在投资变现及投资收益汇回的重大限制。

(6) 本公司 2005 年 6 月 30 日短期投资和长期投资余额之和占净资产的比例为 59.52%。

4、固定资产及累计折旧：

项 目	2005.1.1	本期增加	本期减少	2005.6.30
固定资产原值				
房屋建筑物	24,612,184.70	5,566,267.80	0.00	30,178,452.50
房屋装修费	4,528,406.19	0.00	0.00	4,528,406.19
电子设备	1,697,628.96	479,202.00	0.00	2,176,830.96
运输设备	2,962,821.31	102,000.00	341,600.00	2,723,221.31
其他设备	<u>319,886.00</u>	<u>17,136.00</u>	<u>0.00</u>	<u>337,022.00</u>
小 计	<u>34,120,927.16</u>	<u>6,164,605.80</u>	<u>341,600.00</u>	<u>39,943,932.96</u>
累计折旧				
房屋建筑物	2,033,623.49	601,103.46	0.00	2,634,726.95
房屋装修费	913,770.33	181,022.55	0.00	1,094,792.88
电子设备	560,085.99	180,810.84	0.00	740,896.83
运输设备	697,210.72	129,380.05	286,924.80	539,665.97
其他设备	<u>36,798.27</u>	<u>31,203.81</u>	<u>0.00</u>	<u>68,002.08</u>
小 计	<u>4,241,488.80</u>	<u>1,123,520.71</u>	<u>286,924.80</u>	<u>5,078,084.71</u>
固定资产净值	<u>29,879,438.36</u>			<u>34,865,848.25</u>

本期增减变动说明：本期向南京兴隆房地产开发有限公司购买兴隆大厦第 16 层，建筑面积 945.84 m²，单价 5,500.00 元/m²，合同金额 5,202,120.00 元，相关税费 364,147.80 元，共计 5,566,267.80 元。详见注释八(二)说明。

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。

5、主营业务收入和主营业务成本

(1)收入项目	2005.1-6	2004.1-6
天悦花园 6-44 幢	0.00	25,670,832.00
天悦花园复建房 45-53 幢	396,947.50	28,568,045.15
天泓山庄一、二组团	7,635,566.00	57,735,062.00
天泓山庄四组团	38,124,433.00	0.00
云锦美地一组团	11,903,509.00	4,211,540.33
云锦美地二组团	460,920.00	1,484,008.51
云锦美地三组团	22,193,898.00	84,944,443.00
云锦美地四组团	15,641,817.08	0.00
云锦美地五组团	23,373,887.00	0.00
云锦美地六组团	59,664,726.10	0.00
汇林绿洲一期 1.5.7 幢	613,309.00	19,057,347.50
汇林绿洲一期 2.3.4.6.10 幢	0.00	6,031,887.27
汇林绿洲一期 8.9 幢	0.00	11,823,873.00
汇林绿洲车库及地下室	21,714.00	50,502.00
汇林绿洲二期 1-4 幢	186,900,172.00	0.00
汇林绿洲二期 5-8 幢	6,679,093.07	52,549,838.00
经济适用房	185,619,570.25	0.00
其他	180,540.92	260,842.00
总计	<u>559,410,102.92</u>	<u>292,388,220.76</u>

注：以上收入均在南京市取得。

本期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。

(2)成本项目	2005.1-6	2004.1-6
天悦花园 6-44 幢	0.00	16,038,307.78
天悦花园复建房 45-53 幢	457,591.78	33,537,959.94
天泓山庄一、二组团	4,040,402.15	34,424,773.58
天泓山庄四组团	22,266,005.78	0.00
云锦美地一组团	6,690,176.32	3,128,939.94
云锦美地二组团	312,727.31	998,365.36
云锦美地三组团	12,248,299.66	53,343,369.57
云锦美地四组团	9,888,353.61	0.00
云锦美地五组团	13,267,646.09	0.00
云锦美地六组团	32,730,482.91	0.00
汇林绿洲一期 1.5.7 幢	540,372.56	10,078,033.30
汇林绿洲一期 2.3.4.6.10 幢	0.00	4,220,381.45
汇林绿洲一期 8.9 幢	0.00	7,369,312.88
汇林绿洲二期 1-4 幢	130,345,401.90	0.00
汇林绿洲二期 5-8 幢	5,266,481.05	40,755,899.86

经济适用房	164,311,763.83	0.00
合 计	<u>402,365,704.95</u>	<u>203,895,343.66</u>
(3)毛利项目	2005.1-6	2004.1-6
天悦花园 6-44 幢	0.00	9,632,524.22
天悦花园复建房 45-53 幢	-60,644.28	-4,969,914.79
天泓山庄一、二组团	3,595,163.85	23,310,288.42
天泓山庄四组团	15,858,427.22	0.00
云锦美地一组团	5,213,332.68	1,082,600.39
云锦美地二组团	148,192.69	485,643.15
云锦美地三组团	9,945,598.34	31,601,073.43
云锦美地四组团	5,753,463.47	0.00
云锦美地五组团	10,106,240.91	0.00
云锦美地六组团	26,934,243.19	0.00
汇林绿洲一期 1.5.7 幢	72,936.44	8,979,314.20
汇林绿洲一期 2.3.4.6.10 幢	0.00	1,811,505.82
汇林绿洲一期 8.9 幢	0.00	4,454,560.12
汇林绿洲车库及地下室	21,714.00	50,502.00
汇林绿洲二期 1-4 幢	56,554,770.10	0.00
汇林绿洲二期 5-8 幢	1,412,612.02	11,793,938.14
经济适用房	21,307,806.42	0.00
其他	180,540.92	260,842.00
合 计	<u>157,044,397.97</u>	<u>88,492,877.10</u>
6、投资收益		
项 目	2005.1-6	2004.1-6
调整的被投资单位所有者权益净增减	-251,542.18	-1,623,141.14
摊销股权投资差额	-243,003.48	-243,003.48
合 计	<u>-494,545.66</u>	<u>-1,866,144.62</u>
7、所得税		
项 目	2005.1-6	2004.1-6
应纳税所得额	96,388,218.66	50,581,138.64
所得税税率	33%	33%
所得税	<u>31,808,112.16</u>	<u>16,691,775.75</u>
8、支付的其他与经营活动有关的现金		
项 目	2005.1-6	
办公经费	2,183,479.77	
物业管理及维护费	574,274.86	
工程水电费	25,607.57	
广告宣传费	4,166,392.72	
售楼处费用	126,877.00	
咨询中介费	333,200.00	

业务招待费	785,075.40
无锡栖霞建设有限公司按投资比例投入的项目发展资金	110,000,000.00
东方公司往来款	29,000,000.00
其他	1,005,928.82
合 计	148,200,836.14

注释八、关联方关系及其交易

(一) 关联方关系

1、与本公司存在控制关系的关联方详细情况如下：

A、存在控制关系的关联方

企业名称	注册地址	法定 代表 人	经济性 质或类 型	与本 企业关 系	主 营 业 务
南京栖霞建设集团有限公司	南京市栖霞区和燕路	陈兴汉	有限责任 公司	本公司 控股股 东	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）；室外装饰设计、施工；照明灯具、金属材料等。
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 资有限 公司	本公司 控股子 公司	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。
无锡栖霞建设有限公司	无锡蠡园开发区	陈兴汉	有限责 任公司	本公司 控股子 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。
南京栖霞建设集团物业有限公司	南京市栖霞区和燕路	江劲松	有限责 任公司	本公司 控股子 公司	物业管理；房屋租赁、维修服务；搬家服务。
苏州栖霞建设有限责任公司	苏州工业园区胜浦镇	陈兴汉	有限责 任公司	本公司 合营公 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。
南京栖霞建设仙林有限公司	南京市栖霞区和燕路	陈兴汉	有限责 任公司	本公司 合营公 司	房地产开发、经营、销售、租赁及相关配套服务等；实业投资。

存在控制关系的关联方的注册资本及其变化

企业名称	2005.1.1	本期增加数	本期减少数	2005.6.30
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
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	10,000 万元	0.00	0.00	10,000 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	30,000 万元	0.00	0.00	30,000 万元
南京栖霞建设仙林有限公司	6,000 万元	14,000 万元	0.00	20,000 万元

B、存在控制关系的关联方所持股份及其变化

企业名称	2005.1.1		本期增（减）数		2005.6.30	
	金额	比例%	金 额	比例 %	金额	比例%
南京栖霞建设集团有限公司	6,800 万元	48.57%	3,400 万元	0.00%	10,200 万元	48.57%

南京东方房地产开发有限公司	189 万美元	75.00%	0.00	0.00%	189 万美元	75.00%
无锡栖霞建设有限公司	7,000 万元	70.00%	0.00	0.00%	7,000 万元	70.00%
南京栖霞建设集团物业有限公司	350 万元	70.00%	0.00	0.00%	350 万元	70.00%
苏州栖霞建设有限责任公司	15,000 万元	50.00%	0.00	0.00%	15,000 万元	50.00%
南京栖霞建设仙林有限公司	3,000 万元	50.00%	7,200 万元	1.00%	10,200 万元	51.00%

C、不存在控制关系的关联方情况

企业名称	与本公司关系
南京兴隆房地产开发有限公司	本公司控股股东的合营公司
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
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
南京星叶房地产营销有限公司	受本公司控股股东控制
南京东方建设监理有限公司	受本公司控股股东控制
南京星叶广告有限公司	受本公司控股股东控制
南京住宅产业产品展销中心	受本公司控股股东控制
南京金港房地产开发有限公司	受本公司控股股东控制

(二) 关联交易

1、采购货物

(1) 本期本公司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	2005 年 1-6 月		2004 年 1-6 月	
		金 额	占年度购货比例	金 额	占年度购货比例
购买塑钢窗、铝合金门窗	本公司	5,124,929.57	3.04%	818,400.29	1.00%

(2) 本期本公司及仙林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	2005 年 1-6 月		2004 年 1-6 月	
		金 额	占年度购货比例	金 额	占年度购货比例
购买建筑材料	本公司	1,000,965.10	0.59%	2,692,563.20	3.00%
	仙林公司	32,668.99	0.02%	0.00	0.00%
合计		<u>1,033,634.09</u>	0.61%	<u>2,692,563.20</u>	3.00%

2、购置固定资产

本公司本期以市价向南京兴隆房地产开发有限公司购买了兴隆大厦第 16 层办公楼，建筑面积 945.84 平方米，购买单价 5,500 元/平方米，购买价款 5,202,120 元。

3、提供劳务

(1) 南京星叶广告有限公司为苏州公司提供广告设计服务，本期支付广告服务费 395,800 元。

(2) 南京东方建设监理有限公司为本公司提供工程监理服务，本期支付工程监理费 2,642,500 元。

(3) 本期物业公司为栖霞集团公司及其子公司提供物业管理服务，物业公司按市价收取物业管理费，明细如下：

关联公司名称	收取的物业管理费	占年度物业管理费收入比例
南京栖霞建设集团有限公司	29,454.60	0.68%
南京兴隆房地产开发有限公司	320,377.40	7.44%
南京金港房地产开发有限公司	98,250.53	2.28%
南京星叶房地产营销有限公司	7,194.60	0.17%
南京住宅产业展销中心	2,850.60	0.07%
合计	458,127.73	10.64%

4、其他事项

(1) 2004 年 12 月 23 日无锡市国联发展(集团)有限公司委托中国银行无锡市北塘支行向无锡公司发放委托贷款 10,000 万元，该项借款由栖霞集团公司提供担保。

(2) 苏州公司 2005 年 1 月 26 日向江苏省国际信托投资有限责任公司抵押贷款 21,051 万元，贷款期限 2 年，抵押物为苏州工业园区内苏园土招(2003)01 号地块国有土地使用权，同时由南京栖霞建设集团有限公司、江苏雨润食品产业集团有限公司、南京新港开发总公司共同提供担保。

(3) 苏州公司 2004 年 10 月 26 日向中国银行苏州分行抵押贷款 5,000 万元，抵押物同为上述地块的国有土地使用权，并由本公司为此项贷款提供担保，同时栖霞集团公司、江苏雨润食品产业集团有限公司、南京新港开发总公司为本公司的此项贷款担保提供反担保。

(4) 东方公司 2005 年 1 月 5 日向中国建设银行南京市城中支行贷款 2,000 万元，由本公司提供担保，同时栖霞集团公司为本公司的此项贷款担保提供反担保。该笔借款已于 2005 年 7 月归还。

(三) 关联方往来余款

项目	关联方单位	2005.6.30	2004.12.31
预付账款	南京栖霞建设集团建筑设计有限公司	0.00	500,000.00
	南京栖霞建设集团物资供销有限公司	4,530,000.00	2,950,000.00
其他应付款	南京兴隆房地产开发有限公司	302,120.00	100,000.00

注释九、抵押资产情况

1、本期苏州公司向银行借款的抵押物情况如下：

(1) 苏州工业园区内苏园土招(2003)01 号地块国有土地使用权，面积 76,725.85 m²，评估价值 37,868 万元，作为以下银行借款的抵押物：

贷款单位	贷款金额	抵押期限	抵押顺序
中国建设银行苏州工业园区支行	50,000,000.00	2005.01.31-2007.01.24	第二顺序
江苏省国际信托投资有限责任公司	210,515,000.00	2005.01.26-2007.01.25	第一顺序

(2) 苏州工业园区内苏园土招(2003)02 号地块国有土地使用权，面积 76,050.12 m²，评估价值 34,000 万元，作为以下银行借款的抵押物：

贷款单位	贷款金额	抵押期限	抵押顺序
中国工商银行苏州工业园区支行	50,000,000.00	2004.12.16-2006.06.16	第一顺序
中国工商银行苏州工业园区支行	26,000,000.00	2004.12.31-2006.06.16	第一顺序
中国工商银行苏州工业园区支行	24,000,000.00	2005.01.12-2006.01.16	第一顺序

中国工商银行苏州工业园区支行	50,000,000.00	2004.07.30-2006.06.28	第一顺序
招商银行苏州工业园区支行	50,000,000.00	2005.04.08-2005.10.08	第二顺序

(3) 苏州工业园区内苏园土招(2003)04号地块国有土地使用权, 面积 79,087.22 m², 评估价值 32,480 万元, 作为以下银行借款的抵押物:

贷款单位	贷款金额	抵押期限	抵押顺序
中国工商银行苏州工业园区支行	20,000,000.00	2004.07.01-2006.06.28	第一顺序
中国工商银行苏州工业园区支行	70,000,000.00	2005.06.30-2007.06.29	第一顺序
中国农业银行苏州工业园区支行	50,000,000.00	2004.07.07-2005.11.25	第二顺序
中国银行苏州分行	50,000,000.00	2004.10.26-2005.10.20	第三顺序

2、本期仙林公司向银行借款的抵押物情况如下:

(1) 分别于 2004 年 12 月 20 日、2004 年 12 月 22 日、2004 年 12 月 24 日向中国工商银行南京市城东支行抵押贷款人民币 15,000 万元, 抵押物为宁栖国用(2004)第 08009 号地块国有土地使用权, 地籍号 13400019006, 其占地面积为 93,831.90M²。

(2) 分别于 2004 年 12 月 31 日、2005 年 4 月 22 日向中国农业银行南京市城东支行抵押贷款人民币 5,000 万元, 抵押物为宁栖国用(2004)第 08010 号地块国有土地使用权, 地籍号 13400019007, 其占地面积为 49,950.10M²。

注释十、或有事项

1、本公司及苏州公司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 2005 年 6 月 30 日, 本公司及苏州公司提供担保的按揭贷款总额为 34,870 万元。

2、本期本公司控股子公司东方公司向中国建设银行南京市城中支行贷款 2,000 万元, 该项借款由本公司提供担保, 同时栖霞集团公司为本公司的担保提供反担保。

3、本期苏州公司以国有土地使用权作为抵押物, 向中国银行苏州分行贷款 5,000 万元, 该项借款由本公司提供担保, 同时栖霞集团公司、江苏雨润食品产业集团有限公司、南京新港开发总公司为本公司的担保提供反担保。

4、仙林公司 2005 年 6 月 21 日向中国农业银行南京市城东支行借款人民币 4,000 万元, 该笔借款由本公司提供担保, 同时南京新港开发总公司为本公司的此项担保提供反担保。

注释十一、承诺事项

截止 2005 年 6 月 30 日, 本公司无需说明的重大承诺事项。

注释十二、资产负债表日后事项

1、根据本公司 2005 年 7 月 12 日和 2005 年 7 月 18 日分别召开的第二届董事会第二十八次、二十九次会议决议, 因南京“东方天郡”房地产项目开发建设需要, 本公司的子公司南京栖霞建设仙林有限公司曾向中国农业银行南京市城东支行以土地使用权作两笔抵押借款, 借款金额合计 9000 万元, 借款期限至 2006 年 12 月 28 日。因经营需要, 该公司撤销土地使用权抵押, 改由本公司向上述借款及其展期提供连带责任保证。南京栖霞建设集团有限公司为本公司的上述担保提供连带责任的反担保。

2、根据本公司 2005 年 7 月 12 日召开的第二届董事会第二十八次会议决议, 因南京“上城风景”房地产项目开发建设需要, 本公司的子公司南京东方房地产开发有限公司向

中国建设银行南京市中山支行申请了 4900 万元借款，借款期限至 2007 年 7 月 3 日。本公司向上述借款及其展期提供连带责任保证。南京栖霞建设集团有限公司为本公司的上述担保提供连带责任的反担保。

3、根据第二届董事会第二十七次会议决议，公司于 2005 年 7 月 20 日参加了南京 NO. 2005G28 号挂牌出让地块的竞买，并以人民币 3.41 亿元竞得该地块。该地块土地位于南京市仙林大学城，其占地面积为 225,359 m²。

截止报告日，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。

注释十三、其他重要事项

1、根据本公司 2005 年 2 月 2 日召开的第二届董事会第二十二次会议决议，本次会议通过了关于公司增发新股发行方案的议案：发行股票的种类为境内上市人民币普通股（A 股），每股面值为人民币 1 元。本次增发的股票数量不超过 10000 万股，募集资金总额不超过公司发行前一年末的净资产额。最终发行数量由公司与保荐机构（主承销商）根据申购情况、资金需求以及证券市场的实际情况协商确定。董事会提请公司 2004 年度股东大会审议本次增发股票的议案，与本次增发有关的决议自股东大会审议通过之日起十二个月内有效，同进提请股东大会授权董事会在出现不可抗力或其他足以使本次增发计划难以实施、或者虽然可以实施但会给公司带来极其不利后果之情形，可酌情决定该等增发计划延期实施。本次增发 A 股完成后，由新老股东共享公司发行前的滚存未分配利润。该项议案已经本公司 2004 年度股东大会审议通过。

2、公司 2004 年度股东大会审议通过了《关于公司增发新股发行方案的议案》，决定申请增发新股不超过 10000 万股，募集资金总额不超过公司发行前一年末的净资产额，本公司拟以合作开发或追加投资的方式将募集资金投资于南京尧化门项目一期、无锡蠡园开发区项目一期、无锡蠡园开发区项目二期三个项目。根据上述决议，公司分别与相关合作方签订了《合作开发协议书》，主要内容如下：（1）2005 年 3 月 15 日，本公司与控股子公司南京东方房地产开发有限公司签订了《合作开发协议书》，决定由双方共同投资开发东方公司的南京尧化门项目一期工程，本公司将拟募集资金作为开发建设资金投入该项目，该项目在东方公司帐下单独核算，按照合作双方在该项目的投资比例分享收益。募集资金的具体金额以本公司 2004 年度股东大会上通过的相关决议，以及经中国证券监督管理委员会核准的增发新股招股意向书中披露的投资金额为准。（2）2005 年 3 月 15 日，公司与控股子公司无锡栖霞建设有限公司以及该公司的另一股东国联信托投资有限责任公司签订了《合作开发协议书》，决定由三方共同投资开发无锡公司的无锡蠡园开发区项目一期、二期工程，本公司将拟募集资金作为开发建设资金投入该项目，国联信托投资有限责任公司同时按持股比例（30%）向该项目提供开发建设资金。若国联信托投资有限责任公司不能同时按比例投资，本公司的投资金额将以 1：1 的折股比例增加无锡公司的注册资本。本公司募集资金投资的具体金额以本公司 2004 年度股东大会上通过的相关决议，以及经中国证券监督管理委员会核准的增发新股招股意向书披露的投资金额为准。

截止 2005 年 6 月 30 日，除上述事项外本公司无其他需要披露的重要事项。

注释十四、主要财务指标

1、有关主要财务指标如下：

财务指标	2005.1-6	2004 年
流动比率	1.88	1.61
速动比率	0.26	0.31

资产负债率(%)	67.22%	66.76%
应收账款周转率(次/年)	50,421.76	118,121.33
存货周转率(次/年)	0.36	0.40
每股经营活动的现金流量	-0.34	-4.36
每股净现金流量	-0.62	1.16

主要财务指标说明

上述主要财务指标,除资产负债率是以母公司的数据为基础计算的之外,其他均以合并财务报表的数据为基础计算。

2、根据中国证监会关于《公开发行证券公司信息披露编报规则》第9号通知,本公司按全面摊薄法和加权平均法计算净资产收益率和每股收益。

2005.1-6	净资产收益率(%)		每股收益(元)	
	全面摊薄	加权平均	全面摊薄	加权平均
主营业务利润	22.40%	22.29%	0.652	0.652
营业利润	16.11%	16.03%	0.469	0.469
净利润	10.48%	10.43%	0.305	0.305
扣除非经常性损益后的净利润	10.52%	10.47%	0.306	0.306
2004 年				
主营业务利润	33.88%	35.52%	1.494	1.494
营业利润	26.39%	27.67%	1.164	1.164
净利润	17.12%	17.95%	0.755	0.755
扣除非经常性损益后的净利润	16.95%	17.77%	0.748	0.748

八、备查文件目录

- (一) 公司董事长、总会计师和财务部负责人签名盖章的会计报表;
- (二) 报告期内的《中国证券报》和《上海证券报》上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。

南京栖霞建设股份有限公司

董事长：陈兴汉

2005 年 8 月 15 日