南京栖霞建设股份有限公司

2009 年度报告摘要

§1 重要提示

1.1 本公司董事会、监事会及董事、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。

本年度报告摘要摘自年度报告全文，投资者欲了解详细内容，应当仔细阅读年度报告全文。

1.2 公司全体董事出席董事会会议。

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

1.4 公司无被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况。

1.5 公司不存在违反规定决策程序对外提供担保的情况。

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

§2 公司基本情况

2.1 基本情况简介

股票简称	栖霞建设
股票代码	600533
股票上市交易所	上海证券交易所
公司注册地址和办公地址	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
电子信箱	600533@chixia.com

2.2 联系人和联系方式

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

§3 会计数据和业务数据摘要

3.1 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

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

3.2 主要财务指标

	2009年	2008年	本期比上年同期增减（%）	2007年
基本每股收益（元/股）	0.2125	0.1917	10.85	0.4241
稀释每股收益（元/股）	0.2125	0.1917	10.85	0.4241
扣除非经常性损益后的基本每股收益（元/股）	0.2114	0.1911	10.62	0.4241
加权平均净资产收益率（%）	8.42	9.35	减少0.93个百分点	22.81
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率（%）	8.38	9.32	减少0.94个百分点	22.81
每股经营活动产生的现金流量净额（元/股）	1.341	-0.866	254.85	-1.794
	2009年末	2008年末	本期末比上年同期末增减（%）	2007年末
归属于上市公司股东的每股净资产（元/股）	2.58	2.47	4.45	4.02

非经常性损益项目

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

§4 股本变动及股东情况

4.1 股份变动情况表

√适用 □不适用

单位：股

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

限售股份变动情况表

√适用 □不适用

单位：股

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

4.2 股东数量和持股情况

单位：股

报告期末股东总数						94,624户
前十名股东持股情况						
股东名称	股东性质	持股比例（%）	持股总数	报告期内增减	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量
南京栖霞建设集团有限公司	国有法人	32.33	339,420,600	0	0	无
南京新港高科技股份有限公司	国有法人	13.06	137,143,800	-8,910,000	0	无
中国工商银行-易方达价值成长混合型证券投资基金	其他	2.95	31,004,108	+8,209,840	0	无
中国银行-大成蓝筹稳健证券投资基金	其他	1.90	20,000,000	+20,000,000	0	无
中国建设银行-鹏华价值优势股票型证券投资基金	其他	1.71	18,000,000	-8,078,768	0	无
南京仙林房地产开发有限公司	国有法人	1.43	15,000,000	-3,750,000	0	无
中国建设银行-国泰金马稳健回报证券投资基金	其他	0.81	8,465,593	+8,465,593	0	无
中国建设银行-华夏红利混合型开放式证券投资基金	其他	0.66	6,893,007	+6,893,007	0	无
交通银行-华夏蓝筹核心混合型证券投资基金（LOF）	其他	0.56	5,874,951	+5,874,951	0	无
南京市栖霞区国有资产投资中心	国有法人	0.38	3,996,000	0	0	无
前十名无限售条件股东持股情况						
股东名称		持有无限售条件股份的数量		股份种类及数量		
南京栖霞建设集团有限公司		339,420,600		人民币普通股		
南京新港高科技股份有限公司		137,143,800		人民币普通股		
中国工商银行-易方达价值成长混合型证券投资基金		31,004,108		人民币普通股		
中国银行-大成蓝筹稳健证券投资基金		20,000,000		人民币普通股		
中国建设银行-鹏华价值优势股票型证券投资基金		18,000,000		人民币普通股		
南京仙林房地产开发有限公司		15,000,000		人民币普通股		
中国建设银行-国泰金马稳健回报证券投资基金		8,465,593		人民币普通股		
中国建设银行-华夏红利混合型开放式证券投资基金		6,893,007		人民币普通股		
交通银行-华夏蓝筹核心混合型证券投资基金（LOF）		5,874,951		人民币普通股		
南京市栖霞区国有资产投资中心		3,996,000		人民币普通股		
上述股东关联关系或一致行动的说明		前十大股东和前十大流通股东中，南京市栖霞区国有资产投资中心系南京栖霞建设集团有限公司的控股股东；南京新港高科技股份有限公司系南京仙林房地产开发有限公司的控股股东；华夏红利混合型开放式证券投资基金、华夏蓝筹核心混合型证券投资基金（LOF）均为华夏基金管理有限公司旗下的基金；其他股东间未知是否存在关联关系或属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》规定的一致行动人。					

4.3 控股股东及实际控制人情况介绍

4.3.1 控股股东及实际控制人变更情况

□适用 √不适用

4.3.2 控股股东及实际控制人具体情况介绍

4.3.2.1 控股股东及实际控制人具体情况介绍

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

4.3.2.2 控股股东情况

○ 法人

单位：元 币种：人民币

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

4.3.2.3 实际控制人情况

○ 法人

单位：元 币种：人民币

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

4.3.3 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

4.3.4 实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

□适用 √不适用

§5 董事、监事和高级管理人员

5.1 董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

单位：股

姓名	职务	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	变动原因	报告期内从公司领取的报酬总额（万元）（税前）	是否在股东单位或其他关联单位领取报酬、津贴
陈兴汉	董事长	女	63	2009年1月21日	2012年1月20日	0	0		94.94	否
江劲松	董事、总裁	男	41	2009年1月21日	2012年1月20日	0	0		89.49	否
范业铭	董事、常务副总裁	男	46	2009年1月21日	2012年1月20日	0	0		66.22	否
徐益民	董事	男	48	2009年1月21日	2012年1月20日	0	0			是
刘志彪	独立董事	男	51	2005年12月23日	2009年1月20日	0	0		0.9	否
安同良	独立董事	男	44	2005年12月23日	2009年1月20日	0	0		0.9	否
王跃堂	独立董事	男	46	2009年1月21日	2012年1月20日	0	0		5	否
沈坤荣	独立董事	男	46	2009年1月21日	2012年1月20日	0	0		4.1	否
李启明	独立董事	男	46	2009年1月21日	2012年1月20日	0	0		4.1	否
李云	监事会主席	男	57	2009年1月21日	2012年1月20日	0	0		35.15	否
徐水炎	监事	男	46	2009年1月21日	2012年1月20日	4,500	4,500			是
陆阳俊	监事	男	39	2009年1月21日	2012年1月20日	0	0			是
干泳星	副总裁兼总会计师	女	53	2009年1月21日	2012年1月20日	0	0		47.97	否
王建优	副总裁兼董事会秘书	男	46	2009年1月21日	2012年1月20日	0	0		47.48	否
合计	/	/	/	/	/	4,500	4,500	/	396.25	/

§6 董事会报告

6.1 管理层讨论与分析

（一）市场环境变化与管理层的看法

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

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

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

（数据来源于国家统计局、江苏省统计局）

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

2009年江苏省及南京、苏州、无锡三市市区商品住宅销售情况

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

（数据来源于江苏省统计局）

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

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

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

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

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

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

（二）报告期内公司经营情况的回顾

1.报告期内总体经营情况

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

报告期内，公司凭借准确的市场判断能力和有效的执行决策能力，抓住市场机遇，准确把握市场走向，积极应对市场变化，科学合理地制定销售策略和定价策略，使公司在2009年实现了前所未有的销售业绩，公司整体效益也得到大幅提升。全年合同销售金额达到44亿元，回笼资金约40亿元，比去年同期增长271%（其中，南京地区实现合同销售金额24.3亿元，苏州地区销售金额12亿元，无锡地区销售金额7.8亿元），超过了公司2007年的销售水平。合同销售面积53万平方米，比去年同期增长331%。

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

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

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

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

2.主营业务及其经营情况分析

①主营业务分行业、产品情况

单位：元 币种：人民币

分行业或分产品	营业收入	营业成本	毛利率（%）	营业收入比上年同期增减（%）	营业成本比上年同期增减（%）	毛利率比上年同期增减（%）	结算面积（万平方米）
行业							
房地产开发经营	2,153,174,133.14	1,358,698,775.67	36.9	38.71	44.97	减少2.72个百分点	22.36
产品							
天泓山庄	192,971,921.48	100,424,329.70	47.96	-5.13	9.51	减少6.96个百分点	1.69
栖园	603,721,909.50	373,102,936.98	38.2	215.22	209.02	增加1.24个百分点	4.48
东方天郡	673,017,057.00	465,735,058.12	30.8	214.47	241.51	减少5.48个百分点	7.98
瑜憬湾	225,176,783.10	151,362,645.05	32.78	-58.08	-59.60	增加2.52个百分点	2.82

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

②主营业务分地区情况

单位：元 币种：人民币

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

③主要项目开发、销售进度情况

①2009年公司主要项目开发情况

单位：万平方米

项目名称	位置	权益	占地面积	规划建筑面积	09年开工面积	09年竣工面积	截至09年末累计竣工面积
南京							
栖园	南京市仙林新市区	100%	22.54	22.30	0.00	3.94	22.3
东方天郡	南京市仙林新市区	51%	14.38	38.05	0.00	6.13	38.05
上城风景一期南片	南京市栖霞区	75%	6.06	9.31	0.00	0.00	9.31
上城风景一期北片	南京市栖霞区	75%	2.02	3.61	0.00	0.00	0.00
上城风景二期	南京市栖霞区	100%	5.80	11.14	0.00	0.00	0.00
百水芊城二期	南京市栖霞区	100%	11.12	16.56	7.51	9.24	7.51
栖庭（奥体B5）	南京市建邺区	100%	2.04	7.82	0	7.82	0
仙林G84号地块	南京市仙林新市区	100%	10.47	23.55	23.55	0	23.55
南京合计	南京市仙林新市区		31.45	62.71	31.06	32.07	31.06
苏州							
2009-B-71地块	苏州工业园区	100%	5.11	13.71	13.71	0	13.71
苏州合计			5.11	13.71	13.71	0	13.71
无锡							
瑜憬湾	无锡市滨湖区	70%	23.86	56.66	8.91	0	8.91
无锡栖园	无锡市滨湖区	70%	11.26	23.98	17.89	0	23.98
东北塘地块	无锡市锡山区	100%	29.51	69.4	11.97	0	69.4
无锡合计			64.63	149.04	38.77	0	102.29
总合计			101.19	222.36	83.54	32.07	147.06

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

③2009年度开竣工情况与年初计划比较

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

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

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

④主要供应商\客户情况

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

3.财务状况、经营成果和现金流量重大变化情况

①资产构成同比发生变动的分析

单位：元 币种：人民币

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

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

②预收款项变化的原因：报告期内，市场迅速回暖，销售额大幅攀升。

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

④短期借款变化的原因：本期内偿还到期的短期借款增加所致。

⑤长期借款变化的原因：主要原因是本期增加长期借款归还到期的短期借款所致。

②经营成果及三费分析

单位：元 币种：人民币

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

③现金流量表同比发生变动的分析

单位：元 币种：人民币

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

4.子公司经营情况及业绩分析

①子公司基本情况如下

公司名称	业务性质	主要产品或服务	注册资本	本公司拥有权益（%）	主要开发项目及服务
南京东方房地产开发有限公司	房地产开发	商品房	2,520,000美元	75	上城风景一期
南京栖霞建设物业有限公司	物业管理	物业管理	5,000,000元人民币	70	各小区物业管理
无锡栖霞建设有限公司	房地产开发	商品房	200,000,000元人民币	70	瑜憬湾、无锡栖园
苏州栖霞建设有限责任公司	房地产开发	商品房	360,000,000元人民币	50	枫情水岸、自由水岸
南京栖霞建设仙林有限公司	房地产开发	商品房	200,000,000元人民币	51	东方天郡
无锡锡山栖霞建设有限公司	房地产开发	商品房	50,000,000元人民币	100	无锡东北塘地块
苏州卓辰置业有限公司	房地产开发	商品房	50,000,000元人民币	100	苏地2009-B-71
南京卓辰投资有限公司	投资、商铺运营	商铺	10,000,000元人民币	100	迈皋桥商业用房运营
南京栖霞建设鑫南置业有限公司	房地产开发	商品房	100,000,000元人民币	70	

②对公司经营业绩情况如下

单位：人民币元

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

5.投资情况

①对外投资情况

单位：万元 币种：人民币

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

被投资的公司情况

被投资的公司名称	主要经营活动	占被投资公司权益的比例（%）	备注
南京迈燕房地产开发有限公司	房地产开发	48.96	根据公司第四届董事会第六次会议决议，公司以现金出资2350万元人民币，与南京迈燕建设发展有限