

中兴华富华会计师事务所有限责任公司

中兴富会审[2010]59 号

审 计 报 告

南京新城置业发展有限公司全体股东：

我们审计了后附的南京新城置业发展有限公司(以下简称“贵公司”)财务报表,包括 2010 年 7 月 31 日的资产负债表,2010 年 1-7 月的利润表、所有者权益变动表以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

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

二、注册会计师的责任

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

审计工作涉及实施审计程序,以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断,包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时,我们考虑与财务报表编制相关的内部控制,以设计恰当的审计程序,

但目的并非对内部控制的有效性发表意见。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性,以及评价财务报表的总体列报。

我们相信,我们获取的审计证据是充分、适当的,为发表审计意见提供了基础。

三、审计意见

我们认为,贵公司财务报表已经按照企业会计准则的规定编制,在所有重大方面公允反映了贵公司 2010 年 7 月 31 日的财务状况以及 2010 年 1-7 月的经营成果。

中兴华富华会计师事务所有限责任公司

中国注册会计师:

中国注册会计师:

中国·南京

二 一 年八月二十二日

资 产 负 债 表

截止日期：2010年7月31日

会企01表

单位名称：南京新城置业发展有限公司

单位：元

资 产	行次	期末余额	年初余额
流动资产：	1		
货币资金	2	22,590,639.01	87,621,224.94
存放同业	3		
拆出资金	4		
交易性金融资产	5		86,995.00
应收票据	6		
应收账款	7	28,669,508.00	11,376,250.00
预付账款	8	129,656,840.52	53,184,527.10
应收利息	9		
应收股利	10		
其他应收款	11	27,983,825.56	23,239,909.25
买入返受金融资产	12		
存货	13	614,081,629.99	754,096,904.42
一年内到期的非流动资产	14		
其他流动资产	15		
	16		
流动资产合计	17	822,982,443.08	929,605,810.71
非流动资产：	18		
发放贷款及垫款	19		
可供出售金融资产	20		
持有至到期投资	21		
长期应收款	22		
长期股权投资	23		
投资性房地产	24	65,701,741.09	66,447,274.84
固定资产	25	1,565,218.06	1,785,581.02
在建工程	26		
工程物资	27		
固定资产清理	28		
无形资产	29	232,516.88	281,383.95
开发支出	30		
商誉	31		
长期待摊费用	32		
递延所得税资产	33	455,475.78	455,475.78
其他非流动资产	34		
	35		
非流动资产合计	36	67,954,951.81	68,969,715.59
	37		
资产总计	38	890,937,394.89	998,575,526.30

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

资产负债表(续)

截止日期：2010年7月31日

会企01表

单位名称：南京新城置业发展有限公司

单位：元

负债及所有者权益	行次	期末余额	年初余额
流动负债：	39		
短期借款	40	-	67,650,000.00
向中央银行借款	41		
吸收存款及同业拆借	42		
拆入资金	43		
交易性金融负债	44		
应付票据	45		
应付账款	46	29,264,419.03	62,218,077.66
预收账款	47	9,579,075.43	247,590,863.58
卖出回购金融资产	48		
应付手续费及佣金	49		
应付职工薪酬	50	-8,882.66	-
应交税费	51	105,662,546.39	74,899,412.45
应付利息	52		
应付股利	53	90,055,003.48	38,474,800.00
其他应付款	54	9,991,213.97	183,881,765.57
一年内到期的非流动负债	55		
其他流动负债	56		
流动负债合计	57	244,543,375.64	674,714,919.26
非流动负债：	58		
长期借款	59	335,000,000.00	
应付债券	60		
长期应付款	61		
专项应付款	62		
预计负债	63		
递延所得税负债	64		
其他非流动负债	65		120,000,000.00
非流动负债合计	66	335,000,000.00	120,000,000.00
负债合计	67	579,543,375.64	794,714,919.26
所有者权益：	68		
实收资本(或股本)	69	100,000,000.00	100,000,000.00
资本公积	70		
减：库存股	71		
专项储备	72		
盈余公积	73	50,191,765.13	32,280,403.56
一般风险准备	74		
未分配利润	75	161,202,254.12	71,580,203.48
外币报表折算差额	76		
归属于母公司所有者权益合计	77	311,394,019.25	203,860,607.04
少数股东权益	78		
所有者权益合计	79	311,394,019.25	203,860,607.04
负债和所有者权益合计	80	890,937,394.89	998,575,526.30

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

利 润 表

会计期间：2010年1-7月

会企02表

单位名称：南京新城置业发展有限公司

单位：元

项 目	行次	本期累计	上年累计
一、 营业收入	1	423,222,549.10	411,816,371.30
减：营业成本	2	153,386,388.29	239,047,661.39
营业税金及附加	3	22,632,719.71	44,100,722.95
销售费用	4	3,893,440.42	11,735,025.59
管理费用	5	4,321,458.12	10,584,778.20
财务费用	6	500,429.58	-252,538.49
资产减值损失	7	-338,490.99	612,603.39
加：公允价值变动收益	8		
投资净收益	9	35,355.42	124,601.91
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	10		
汇兑收益	11		
二、营业利润	12	238,861,959.39	106,112,720.18
加：营业外收入	13	-42,042.76	171,344.62
减：营业外支出	14	1,762.37	148,951.90
其中：非流动资产处置净损失	15		
三、利润总额	16	238,818,154.26	106,135,112.90
减：所得税费用	17	59,704,538.57	26,607,408.28
四、净利润	18	179,113,615.69	79,527,704.62
(一)归属于母公司所有者的净利润	19		
(二)少数股东损益	20		
五、每股收益	21		
基本每股收益	22		
稀释每股收益	23		
六、其他综合收益	24		
七、综合收益总额	25	179,113,615.69	79,527,704.62

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

所有者权益变动表

会计期间：2010年7月31日

会企04表

单位名称：南京新城置业发展有限公司

金额单位：元

项 目	本期金额								
	归属母公司所有者权益								少数股东权益
	实收资本	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他	
一、上年年末余额	100,000,000.00				32,280,403.56		71,580,203.48		203,860,607.04
加：会计政策变更									-
前期差错更正									-
二、本年初余额	100,000,000.00				32,280,403.56		71,580,203.48	-	203,860,607.04
三、本年增减变动金额	-	-	-		17,911,361.57	-	89,622,050.64	-	107,533,412.21
（一）净利润							179,113,615.69		179,113,615.69
（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	-	-	-		-	-	179,113,615.69	-	179,113,615.69
（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	-	-	-		17,911,361.57	-	-89,491,565.05	-	-71,580,203.48
1．提取盈余公积					17,911,361.57		-17,911,361.57		-
2．对所有者的分配							-71,580,203.48		-71,580,203.48
3．其他									-
（五）所有者权益内部结转	-	-	-		-	-	-	-	-
1．资本公积转增资本									-
2．盈余公积转增资本									-
3．盈余公积弥补亏损									-
4．其他									-
四、本期期末余额	100,000,000.00	-	-		50,191,765.13	-	161,202,254.12	-	311,394,019.25

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

南京新城置业发展有限公司

2010 年 7 月 31 日财务报表附注

一、公司基本情况

(一) 南京新城置业发展有限公司(以下简称“本公司”)经南京市人民政府批准于 2003 年 5 月 13 日颁发外经贸宁府合资字[2003]4247 号《中华人民共和国台港澳侨投资企业批准证书》，由南京新城发展股份有限公司、中惠建设(集团)有限公司共同出资组建，于 2003 年 5 月 26 日取得经南京市工商行政管理局颁发的注册号 320100400020614 号企业法人营业执照。公司注册资本为 1,204 万美元，其中：南京新城发展股份有限公司出资 614.04 万美元，占注册资本的 51%；中惠建设(集团)有限公司出资 301 万美元，占注册资本的 25%；金利(南京)建设开发有限公司出资 288.96 万美元，占注册资本的 24%。上述注册资本已经由江苏兴瑞会计师事务所出具的“兴瑞验字(2005)1478 号”验资报告验证。

2006 年 1 月，中惠(中国)投资有限公司收购金利(南京)建设开发有限公司持有的本公司 24%的股权；2006 年 5 月，根据南京江宁经济技术开发区管理委员会“关于同意南京新城置业发展有限公司股权变更及修改公司章程的批复”，将原股东中惠建设(集团)有限公司持有的本公司 25%股权转让给中惠(中国)投资有限公司。转让后，南京新城发展股份有限公司出资 614.04 万美元，占注册资本的 51%；中惠(中国)投资有限公司出资 589.96 万美元，占注册资本的 49%。2008 年 1 月，根据南京江宁经济技术开发区管理委员会“关于同意南京新城置业发展有限公司股权转让及修改公司章程/章程的批复”，将原股东中惠(中国)投资有限公司持有的本公司 49%股权转让给中惠(香港)投资发展集团有限公司。转让后，南京新城发展股份有限公司出资 614.04 万美元，占注册资本的 51%；中惠(香港)投资发展集团有限公司出资 589.96 万美元，占注册资本的 49%。

(二) 公司主营业务范围。许可经营项目：从事普通房地产开发、建设、销售、经营及相关配套服务。。 一般经营项目：房地产信息咨询、物业管理；房地产营销策划；房屋租赁；会所服务；室内装修；停车场经营。

(三) 财务报告的批准报出者：本公司董事会。

二、主要会计政策、会计估计和前期差错

1、财务报表的编制基础

本公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部于 2006

年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则-基本准则》和 38 项具体会计准则，以及其后颁布的企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。

2、遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

3、会计期间

以公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止为一个会计年度。

4、记账本位币

以人民币为记账本位币。

5、现金及现金等价物的确定标准

现金是指库存现金及可以随时用于支付的存款。现金等价物是指持有的期限短、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。

6、外币业务和外币报表折算

(1) 外币交易的会计处理

发生外币交易时，采用交易发生日的即期汇率将外币金额折算为人民币金额。

于资产负债表日，外币货币性项目采用资产负债表日的即期汇率折算为人民币，所产生的折算差额，除根据借款费用核算方法应予资本化的，计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，于资产负债表日仍采用交易发生日的即期汇率折算。

(2) 外币财务报表的折算

境外经营的资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算，股东权益项目除未分配利润项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。境外经营的利润表中的收入和费用项目，采用年平均汇率折算。上述折算产生的外币报表折算差额，在股东权益中单独列示。

7、金融工具

(1) 金融资产

金融资产于初始确认时分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金

融资产、贷款及应收款项、持有至到期投资和可供出售金融资产。金融资产的分类取决于本公司对金融资产的持有意图和持有能力。

金融资产于本公司成为金融工具合同的一方时，按公允价值确认。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产，相关交易费用计入初始确认金额。

金融资产的后续计量

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失，计入当期损益。

贷款及应收款项和持有至到期投资，采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，终止确认、减值以及摊销形成的利得或损失，计入当期损益。

可供出售金融资产，采用公允价值进行后续计量，公允价值变动计入资本公积，在该可供出售金融资产发生减值或终止确认时转出，计入当期损益。可供出售债务工具投资在持有期间按实际利率法计算的利息，计入当期损益。可供出售权益工具投资的现金股利，在被投资单位宣告发放股利时计入当期损益。

金融资产减值

本公司在期末对以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以外的金融资产的账面价值进行检查，有客观证据表明该金融资产发生减值的，确认减值损失，计提减值准备。

A、以摊余成本计量的金融资产的减值准备，按该金融资产预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提，计入当期损益。

本公司对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试，对单项金额不重大的金融资产，单独或包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单独测试未发生减值的金融资产，无论单项金额重大与否，仍将包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。已单独确认减值损失的金融资产，不包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。

对以摊余成本计量的金融资产确认资产减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已经恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失

予以转回，计入当期损益。

B、可供出售金融资产的公允价值发生非暂时性下跌时，即使该金融资产没有终止确认，原直接计入资本公积的因公允价值下降形成的累计损失，予以转出，计入当期损益。

对可供出售债务工具投资确认资产减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已经恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。

可供出售权益工具投资发生的减值损失，不通过损益转回。

金融资产终止确认

当收取某项金融资产的现金流量的合同权利终止或将所有权上几乎所有的风险和报酬转移时，本公司终止确认该金融资产。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，本公司将下列两项金额的差额计入当期损益：

- A、所转移金融资产的账面价值；
- B、因转移而收到的对价，与原直接计入股东权益的公允价值变动累计额之和。

(2) 金融负债

金融负债于初始确认时分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。

金融负债在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

金融负债的后续计量

A、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失，计入当期损益。

- B、其他金融负债，采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量。

金融负债终止确认

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，本公司终止确认该金融负债或其一部分。

（3）金融资产和金融负债的公允价值确定方法

如果金融资产或金融负债存在活跃市场，则采用活跃市场中的报价确定其公允价值。

如果金融资产或金融负债不存在活跃市场，则采用估值技术确定其公允价值。

8、应收款项坏账准备

1、坏账的确认标准为：公司对于不能收回的应收款项应查明原因，追究责任。对有确凿证据表明确实无法收回的应收款项，如债务人已撤销、破产、资不抵债、现金流量严重不足等，根据企业的管理权限，经股东大会或董事会批准，作为坏账损失，冲销计提的坏账准备。

2、坏账准备的计提：根据公司董事会规定，公司采用备抵法核算坏账准备，即采用余额百分比法，按照应收款项期末余额扣除纳入汇总和合并范围的公司之间的应收款项后按余额5%计提坏账准备，同时对单户金额超过1000万元的应收及预付款项单独进行减值测试，按该项应收及预付款的账面价值与预计未来现金流量现值的差额，单独计提坏账准备。

9、存货

1、存货分类为：原材料、在产品、库存商品、包装物、低值易耗品、工程成本、开发成本、开发产品、出租开发产品等，开发成本主要包括土地开发、房屋开发、公共配套设施和代建工程的开发过程中所发生的各项费用。开发成本按土地开发、房屋开发、公共配套设施和代建工程等分类，并按成本项目进行明细核算。

2、取得和发出存货的计价方法

各类存货按取得时的实际成本计价，采用永续盘存制确定存货数量。购入并已验收入库的原材料、辅助材料、委托加工材料在取得时以实际成本计价，发出时按加权平均法计价。低值易耗品在领用时一次摊销。

对开发产品成本核算采用品种法，直接费用按成本核算对象归集，开发间接费用按一定比例的分配标准分配，计入有关开发产品成本；为开发房地产而借入的资金所发生的利息费用，在开发产品完工之前，计入开发产品成本。

开发用土地是指所购入的,并用于出售或出租物业的土地。在项目整体开发时,全部转入开发成本;项目分期开发时,将分期开发用地部分转入开发成本;后期未开发土地在无形资产中核算,并按受益期进行摊销。

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,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,同时记入预提费用。但如属于具有经营价值且开发商具有收益权的配套设施,单独计入“出租开发产品”或“开发产品”。

周转房按建造时发生的实际支出计价,按工程受益期限分期摊销。

3、存货跌价准备的确认标准及计提方法:期末公司在对存货全面盘点的基础上对由于存货遭受毁损,全部或部分陈旧过时和销售价格低于成本等原因造成的存货成本不可收回的部分,采用成本与可变现净值孰低计价原则,按单个存货项目的成本高于可变现净值的差额提取存货跌价准备。如果以后存货价值又得以恢复,在已计提存货跌价准备的范围内转回。可变现净值按市价减去相应税金和费用确定。对开发产品、以及开发成本,按市价或周边市场行情(可比较),结合公司开发产品、开发成本的层次、朝向、房型等因素,确定可变现净值,以成本高于可变现净值的差额计提存货跌价准备。

10、长期股权投资

(1) 初始投资成本确定

企业合并形成的长期股权投资,按以下方法确定初始投资成本:

A、对于同一控制下企业合并形成的对子公司投资,以在合并日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,为进行企业合并发生的各项直接相关费用于发生时计入当期损益。

B、对于非同一控制下企业合并形成的对子公司投资,以企业合并成本作为初始投资成本。企业合并成本包括付出的资产、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。

除企业合并形成的长期股权投资以外,其他方式取得的长期股权投资,按以下方法确定初始投资成本:

A、以支付现金取得的长期股权投资,按实际支付的购买价款作为初始投资成本。

B、以发行权益性证券取得的长期股权投资，按发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

C、投资者投入的长期股权投资，按投资合同或协议约定的价值作为初始投资成本。

（2）后续计量及损益确认方法

对子公司投资

在合并财务报表中，对子公司投资按附注二、6 进行处理。

在母公司财务报表中，对子公司投资采用成本法核算，在被投资单位宣告分派的现金股利或利润时，确认投资收益。

对合营企业投资和对联营企业投资

对合营企业投资和对联营企业投资采用权益法核算，具体会计处理包括：

对于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，其差额包含在长期股权投资成本中；对于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成本。

取得对合营企业投资和对联营企业投资后，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益的份额，扣除首次执行企业会计准则之前已经持有的对合营企业投资和对联营企业投资按原会计准则及制度确认的股权投资借方差额按原摊销期直线摊销的金额后，确认投资损益并调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的现金股利或利润应分得的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。

在计算应享有或应分担的被投资单位实现的净损益的份额时，以取得投资时被投资单位可辨认净资产的公允价值为基础确定，对于被投资单位的会计政策或会计期间与本公司不同的，权益法核算时按照本公司的会计政策或会计期间对被投资单位的财务报表进行必要调整。与合营企业和联营企业之间内部交易产生的未实现损益按照持股比例计算归属于本公司的部分，在权益法核算时予以抵消。内部交易产生的未实现损失，有证据表明该损失是相关资产减值损失的，则全额确认该损失。

对合营企业或联营企业发生的净亏损，除本公司负有承担额外损失义务外，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限。被投资企业以后实现净利润的，在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

对于被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积。处置该项投资时，将原计入资本公积的部分按相应比例转入当期损益。

其他股权投资

其他股权投资采用成本法核算，在被投资单位宣告分派的现金股利或利润时，确认投资收益。

（3）确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

共同控制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生产经营决策需要分享控制权的投资方一致同意时存在。

重大影响指对被投资单位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。

（4）长期股权投资减值测试方法及减值准备计提方法

本公司在资产负债表日根据内部及外部信息以确定对子公司、合营公司或联营公司的长期股权投资是否存在减值的迹象，对存在减值迹象的长期股权投资进行减值测试，估计其可收回金额。

可收回金额的估计结果表明长期股权投资的可收回金额低于其账面价值的，长期股权投资的账面价值会减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的减值准备。

可收回金额是指资产（或资产组、资产组组合，下同）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。

资产组是可以认定的最小资产组合，其产生的现金流入基本上独立于其他资产或者资产组。资产组由创造现金流入相关的资产组成。在认定资产组时，主要考虑该资产组能否独立产生现金流入，同时考虑管理层对生产经营活动的管理方式、以及对资产使用或者处置的决策方式等。

资产的公允价值减去处置费用后的净额，是根据公平交易中销售协议价格减去可直接归属于该资产处置费用的金额确定。资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的税前折现率对其进行折现后的金额加以确定。

与资产组或者资产组组合相关的减值损失，先抵减分摊至该资产组或者资产组组合中商誉的账面价值，再根据资产组或者资产组组合中除商誉之外的其他各项资

产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值，但抵减后的各资产的账面价值不得低于该资产的公允价值减去处置费用后的净额（如可确定的）、该资产预计未来现金流量的现值（如可确定的）和零三者之中最高者。

本公司采用个别认定方式评估其他长期股权投资是否发生减值，其他长期股权投资发生减值时，将其他长期股权投资的账面价值与按照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，确认为减值损失，计入当期损益。

长期股权投资减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。

11、投资性房地产

（1）本公司采用成本模式对投资性房地产进行后续计量，在使用寿命内扣除预计净残值后按年限平均法计提折旧或进行摊销。

（2）投资性房地产减值测试方法及减值准备计提方法

本公司在资产负债表日根据内部及外部信息以确定投资性房地产是否存在减值的迹象，对存在减值迹象的投资性房地产进行减值测试，估计其可收回金额。

可收回金额的估计结果表明投资性房地产的可收回金额低于其账面价值的，投资性房地产的账面价值会减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的减值准备。

投资性房地产减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。

12、固定资产

（1）固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。

（1）固定资产采用平均年限法计提折旧，固定资产的分类、计提折旧年限、折旧率、残值率如下：

固定资产类别	折旧年限(年)	预计残值率	年折旧率
房屋及建筑物	10-40 年	5%	2.38%-9.5%
机器设备	14-30 年	5%	3.17%-6.78%
运输设备	5-13 年	5%	7.31%-19%

办公设备	5-10 年	5%	9.5%-19%
------	--------	----	----------

本公司至少在每年年度终了对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。

(3) 固定资产减值测试方法及减值准备计提方法

本公司在资产负债表日根据内部及外部信息以确定固定资产是否存在减值的迹象，对存在减值迹象的固定资产进行减值测试，估计其可收回金额。

可收回金额的估计结果表明固定资产的可收回金额低于其账面价值的，固定资产的账面价值会减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的减值准备。

固定资产减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。

13、在建工程

在建工程在达到预定可使用状态时，按实际发生的全部支出转入固定资产核算。

本公司在资产负债表日根据内部及外部信息以确定在建工程是否存在减值的迹象，对存在减值迹象的在建工程进行减值测试，估计其可收回金额。可收回金额的估计结果表明在建工程的可收回金额低于其账面价值的，在建工程的账面价值会减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的减值准备。在建工程减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。

14、借款费用

(1) 借款费用包括借款利息、折价或溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用计入当期损益。

(2) 当资产支出已经发生、借款费用已经发生且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时，开始借款费用的资本化。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，暂停借款费用的资本化。当所购建或者生产的资产达到预定可使用或者可销售状态时，停止借款费用的资本化，以后发生的借款费用计入当期损益。

(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的专门借款所发生的借款费用（包括借款利息、折价或溢价的摊销、辅助费用、外币专门借款本金和利息的汇兑

差额)其资本化金额为在资本化期间内专门借款实际发生的借款费用减去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后的金额。

为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用的一般借款所发生的借款费用(包括借款利息、折价或溢价的摊销),其资本化金额根据在资本化期间内累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率计算确定。

15、无形资产

(1) 无形资产按照取得时的成本进行初始计量。

(2) 无形资产的摊销方法

对于使用寿命有限的无形资产,在使用寿命期限内,采用直线法摊销。

本公司至少于每年年度终了对无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。

对于使用寿命不确定的无形资产,不摊销。于每年年度终了,对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核,如果有证据表明其使用寿命是有限的,则估计其使用寿命,并按其使用寿命进行摊销。

(3) 无形资产减值

本公司在资产负债表日根据内部及外部信息以确定无形资产是否存在减值的迹象,对存在减值迹象的无形资产进行减值测试,估计其可收回金额。此外,无论是否存在减值迹象,本公司至少于每年年度终了对使用寿命不确定的无形资产估计其可收回金额。

可收回金额的估计结果表明无形资产的可收回金额低于其账面价值的,无形资产的账面价值会减记至可收回金额,减记的金额确认为资产减值损失,计入当期损益,同时计提相应的减值准备。

无形资产减值损失一经确认,在以后会计期间不得转回。

(4) 内部研究开发项目

划分公司内部研究开发项目研究阶段和开发阶段的具体标准

研究是指为获取并理解新的科学或技术知识而进行的独创性的有计划调查。开发是指在进行商业性生产或使用前,将研究成果或其他知识应用于一项或若干项计划或设计,以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品或获得新工序等。

研究阶段的支出,于发生时计入当期损益。开发阶段的支出,同时满足下列条件的,予以资本化:

- 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，应当证明其有用性；
- 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。

16、长期待摊费用

长期待摊费用按其受益期平均摊销。如果长期待摊的费用项目不能使以后会计期间受益的，将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

17、预计负债

(1) 与或有事项相关的义务同时满足下列条件的，应当确认为预计负债：

- 该义务是企业承担的现时义务；
- 履行该义务很可能导致经济利益流出企业；
- 该义务的金额能够可靠地计量。

(2) 预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量。

如所需支出存在一个连续范围，且该范围内各种结果发生的可能性相同的，最佳估计数按照该范围内的中间值确定。

在其他情况下，最佳估计数分别下列情况处理：

- 或有事项涉及单个项目的，按照最可能发生金额确定。
- 或有事项涉及多个项目的，按照各种可能结果及相关概率计算确定。

18、收入

(1) 销售商品收入

在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、相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入时，确认销售商品收入。

(2) 提供劳务收入

在交易的完工进度能够可靠地确定，收入的金额、相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入时，采用完工百分比法确认提供

劳务收入。

确定完工进度可以选用下列方法：已完工作的测量，已经提供的劳务占应提供劳务总量的比例，已经发生的成本占估计总成本的比例。

在提供劳务交易结果不能够可靠估计时，分别下列情况处理：

A、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。

B、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。

（3）让渡资产使用权收入

在收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入时，确认让渡资产使用权收入。

19、政府补助

与收益相关的政府补助，如果用于补偿本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；如果用于补偿本公司已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

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。但是，按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

20、所得税

本公司采用资产负债表债务法进行所得税会计处理。

除与直接计入股东权益的交易或事项有关的所得税影响计入股东权益外，当期所得税费用和递延所得税费用（或收益）计入当期损益。

当期所得税费用是按本年度应纳税所得额和税法规定的税率计算的预期应交所得税，加上对以前年度应交所得税的调整。

资产负债表日，如果纳税主体拥有以净额结算的法定权利并且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行时，那么当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列示。

递延所得税资产和递延所得税负债分别根据可抵扣暂时性差异和应纳税暂时性差异确定，按照预期收回资产或清偿债务期间的适用税率计量。暂时性差异是指资产或负债的账面价值与其计税基础之间的差额，包括能够结转以后年度抵扣的亏损和税款递减。递延所得税资产的确认以很可能取得用来抵扣暂时性差异的应纳税所

得额为限。

对于既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）的非企业合并交易中产生的资产或负债初始确认形成的暂时性差异，不确认递延所得税。商誉的初始确认导致的暂时性差异也不产生递延所得税。

资产负债表日，根据递延所得税资产和负债的预期收回或结算方式，依据已颁布的税法规定，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量该递延所得税资产和负债的账面金额。

资产负债表日，递延所得税资产及递延所得税负债在同时满足以下条件时以抵销后的净额列示：

- （1）纳税主体拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利；
- （2）递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债。

21、经营租赁

（1）租入资产

经营租赁租入资产的租金费用在租赁期内按直线法确认为相关资产成本或费用。或有租金在实际发生时计入当期损益。

（2）租出资产

经营租赁租出资产所产生的租金收入在租赁期内按直线法确认为收入。经营租赁租出资产发生的初始直接费用，直接计入当期损益。或有租金在实际发生时计入当期损益。

三、税项

1、流转税

（1）营业税：按营业收入的 5%的税率计算缴纳。

（2）土地增值税：按商业用房营业收入的 2%、非商业用房营业收入的 1%的税率预缴。

（3）教育费附加：公司按实际缴纳流转税额的 1%计算缴纳。

2、企业所得税

按应纳税所得额的 25%计缴。

四、财务报表主要项目注释

(以下如无特别说明,均以 2010年7月31日为截止日,金额以人民币元为单位)

1、货币资金

项 目	币 别	期末余额	年初余额
现金	人民币	34,222.42	83,489.17
银行存款	人民币	22,556,416.59	87,537,735.77
其他货币资金	人民币		
合 计	人民币	22,590,639.01	87,621,224.94

2、交易性金融资产

(1) 主要项目:

项目	期末余额	年初余额
交易性权益工具投资		86,995.00
合 计		86,995.00

(2) 交易性金融资产投资变现不存在重大限制。

3、应收账款

(1) 账龄分析

账 龄	期末余额			年初余额		
	金 额	比 例	坏账准备	金 额	比 例	坏账准备
一年以内	28,869,258.00	100.00	199,750.00	11,975,000.00	100.00	598,750.00
一至二年						
二至三年						
三至四年						
四至五年						
五年以上						
合 计	28,869,258.00	100.00	199,750.00	11,975,000.00	100.00	598,750.00

(2) 应收账款金额前五名单位情况

应收账款期末余额中欠款金额前五名的单位合计 3,530,000.00 元,占应收账款余额的比例 12.23%, 明细单位如下:

往来单位名称	与本公司关系	金 额	年 限	占应收账款总额比例
冯立强		800,000.00	一年以内	2.77%
张俊姚淳译		770,000.00	一年以内	2.67%
安楠		720,000.00	一年以内	2.49%
王正芳王舟		700,000.00	一年以内	2.42%
吴旭明汤晓云吴滨		540,000.00	一年以内	1.87%
		3,530,000.00		12.23%

该账户期末余额中无持有本公司 5% (含 5%) 以上股份的股东单位的欠款。

4、预付款项

(1)账龄分析:

账 龄	期末余额		年初余额	
	金 额	比 例(%)	金 额	比 例(%)
一年以内	107,642,587.94	83.02	28,911,880.76	54.36
一至二年	17,920,384.19	13.82	14,676,215.28	27.59
二至三年	1,475,144.98	1.14	2,376,248.61	4.47
三年以上	2,618,723.41	2.02	7,220,182.45	13.58
合 计	129,656,840.52	100.00	53,184,527.10	100.00

(2)本账户期末余额中无预付持有公司 5%以上(含 5%)股份的股东单位款项。

(3)预付账款期末余额中金额较大的单位明细如下:

单位名称	金 额	付款原因
溧阳市建筑装璜工程有限公司南京分公司	16,626,479.14	工程款
南京辉业建筑安装有限公司	14,562,508.7	工程款
南京市第七建筑安装工程有限公司	7,782,454.98	工程款
深圳市光华中空玻璃工程有限公司南京分公司	7,610,350.00	工程款
曙光控股集团有限公司	7,518,766.37	工程款
合 计	54,100,559.19	

5、其他应收款

(1)账龄分析：

账 龄	期末余额			年初余额		
	金 额	比 例 (%)	坏账准备	金 额	比 例 (%)	坏账准备
一年以内	7,751,831.51	26.49	207,879.33	1,125,960.05	4.60	56,298.00
一至二年	11,200.00	0.04	560.00	1,132,447.17	4.63	56,622.36
二至三年	804,066.18	2.75	40,203.31	21,868,655.15	89.40	1,093,432.76
三至四年	20,364,390.00	69.58	1,018,219.50	336,000.00	1.37	16,800.00
四至五年	336,000.00	1.15	16,800.00			
五年以上						
合 计	29,267,487.69	100.00	1,283,662.14	24,463,062.37	100.00	1,223,153.12

(2)本账户余额中无计提特别坏账准备或以前年度计提本期冲回的应收款项。

(3)本账户期末余额中有应收持有公司 5%(含 5%)以上股份的股东单位款项：

其他应收南京新城发展股份有限公司款项 623,931.18 元。

(4)其他应收款期末余额中金额较大的单位明细如下：

项 目	金 额	账 龄
江苏广全集团有限公司	20,269,390.00	3-4 年
港联物业(武汉)有限公司南京分公司	357,492.48	1 年以内
南京新城发展股份有限公司	623,931.18	2-3 年
港联物业(武汉)有限公司南京分公司	357,492.48	1 年以内
江宁供电公司	286,000.00	4-5 年

6、存货

(1)明细项目：

存货种类	期末余额		年初余额	
	金额	跌价准备	金额	跌价准备
1. 开发产品	96,902,782.29		217,135,275.96	
2. 开发成本	517,144,884.91		536,927,265.68	

3. 原材料	33,962.79		34,362.78	
合计	614,081,629.99		754,096,904.42	

7、投资性房地产

项 目	年初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
原值				
房屋建筑物	54,517,928.10			54,517,928.10
土地使用权	16,685,989.26			16,685,989.26
合 计	71,203,917.36			71,203,917.36
累计折旧				
房屋建筑物	3,513,711.37	550,815.58		4,064,526.95
土地使用权	1,242,931.15	194,718.17		1,437,649.32
合 计	4,756,642.52	745,533.75		5,502,176.27
减值准备				
房屋建筑物				
土地使用权				
合 计				
账面价值				
房屋建筑物	51,004,216.73	-550,815.58		50,453,401.15
土地使用权	15,443,058.11	-194,718.17		15,248,339.94
合 计	66,447,274.84	-745,533.75		65,701,741.09

(1) 说明：公司投资性房地产采用成本模式进行后续计量。

(2) 期末数为本公司自建的托乐嘉大卖场、幼儿园、青年商城等底商。托乐嘉大卖场于 2007 年 2 月租赁给苏果超市有限公司，租赁期 20 年。托乐嘉花园亲子会所于 2007 年 9 月租赁给百家湖清华幼儿园，租赁期 3 年。青年商城租赁期为 10 年，自 2009 年 9 月至 2019 年 9 月；净菜市场租赁期间为 8 年，自 2008 年 11 月起至 2009 年 6 月止；克丽缇娜租赁期为 10 年，自 2009 年 11 月至 2019 年 10 止；婴幼儿用品及服务中心租赁期 5 年，自 2008 年 5 月至 2013 年 4 月止；朗禾幼儿培训租赁期为 5 年，自 2009 年 6 月起至 2014 年 6 月止。

土地使用权按照使用年限摊销，房屋、建筑物按照本公司固定资产折旧年限的相关规定计提折旧。

8、固定资产及累计折旧

(1) 固定资产及累计折旧增减变动情况：

项 目	年初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
原值				
运输设备	2,458,120.00			2,458,120.00
办公电子设备	738,736.00	4,398.00		743,134.00
其他设备				
合 计	3,196,856.00			3,201,254.00
累计折旧				
运输设备	971,561.81	56,076.92		1,027,638.73
办公电子设备	439,713.17	168,684.04		608,397.21
其他设备				
合 计	1,411,274.98	224,760.96		1,636,035.94
减值准备				
运输设备				
办公电子设备				
其他设备				
合 计				
账面价值				
运输设备	1,486,558.19		56,076.92	1,430,481.27
办公电子设备	299,022.83		164,286.04	134,736.79
其他设备				
合 计	1,785,581.02		220,362.9	1,565,218.06

9、无形资产

(1)明细情况：

项 目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
原值				
土地使用权				
软件	436,590.68			436,590.68
其他				
合 计	436,590.68			436,590.68
累计摊销				
土地使用权				
软件	155,206.73	48,867.07		204,073.80

租赁费				
合 计	155,206.73	48,867.07		204,073.80
账面价值				
土地使用权				
软件	281,383.95	-48,867.07		232,516.88
租赁费				
合 计	281,383.95	-48,867.07		232,516.88

(2) 公司期末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

项 目	期末余额	年初余额
坏账准备	455,475.78	455,475.78
长期股权投资跌价准备		
存货跌价准备		
固定资产跌价准备		
其他		
合 计	455,475.78	455,475.78

11、资产减值准备

项 目	年初余额	本期计提	本期减少		期末余额
			转回	转销	
一、坏账准备小计	1,821,903.12		338,490.99		1,483,412.13
合计	1,821,903.12		338,490.99		1,483,412.13

12、应付账款

(1) 账龄分析：

账 龄	期末余额		年初余额	
	金 额	比 例	金 额	比 例
一年以内	29,264,419.03	100	62,218,077.66	100
一至二年				
二至三年				
三年以上				
合 计	29,264,419.03	100	62,218,077.66	100

(2) 本账户期末余额中无应付持有公司 5% (含 5%) 以上股份的股东单位款项。

(3) 应付账款期末余额中金额较大的单位明细如下：

单位名称	金 额
江苏农垦建设集团有限公司	8,337,432.40
南京兰叶混凝土有限公司	5,612,720.59
南京第一建筑工程有限公司	2,070,173.53
江苏中淮建设集团有限公司南京分公司	1,982,642.62
南京凯盛建筑安装工程有限公司	1,622,727.25
合 计	19,625,696.39

13、预收款项

(1) 账龄分析：

账 龄	期末余额		年初余额	
	金 额	比 例	金 额	比 例
一年以内	9,579,075.43		247,590,863.58	100
一至二年				
二至三年				
三年以上				
合 计	9,579,075.43		247,590,863.58	100

(2) 本账户期末余额中无预收持有公司 5% (含 5%) 以上股份的股东单位款项。

14、应付职工薪酬

项 目	期末余额	年初余额
工资、奖金、津贴和补贴		
社会保险费		
住房公积金	2,564.34	
工会经费和职工教育经费	-11,447.00	
应付福利费		
其他		
合 计	-8,882.66	

15、应交税费

(1) 明细情况：

税 种	期末余额	年初余额
营业税	-8,929,109.80	-9,264,559.24
增值税		
城建税		
企业所得税	38,281,609.78	15,328,759.37
个人所得税	4,841.15	7,966.57
房产税	-263,771.06	
土地使用税	-168,891.35	
印花税		
土地增值税	76,827,158.81	68,919,891.38
教育费附加	-89,291.14	-92,645.63
粮食风险基金		
物价调节基金		
防洪保安基金		
其他		
合 计	105,662,546.39	74,899,412.45

(2) 公司执行的各项税率政策参见本附注三。

16、应付股利

项 目	期末余额	年初余额
南京新城发展股份有限公司	90,055,003.48	
中国(香港)中惠建设集团有 限公司		38,474,800.00
合 计	90,055,003.48	38,474,800.00

注：根据南京新城置业发展有限公司2010年3月15日董事会决议，原分配给股东中国(香港)中惠建设集团有限公司2008年度可分配现金红利人民币38,474,800.00元，改为分配给南京新城发展股份有限公司。

17、其他应付款

(1) 账龄分析：

账 龄	期末余额		年初余额	
	金 额	比 例(%)	金 额	比 例(%)
一年以内	9,824,456.15	98.33		
一至二年	47,000.00	0.47		

账 龄	期末余额		年初余额	
	金 额	比 例(%)	金 额	比 例(%)
二至三年		0.00		
三年以上	119,757.82	1.20		
合 计	9,991,213.97	100	183,881,765.57	100

(2) 本账户期末余额中无应付持有公司 5% (含 5%) 以上股份的股东单位款项。

18、长期借款

借款类别	期末余额	年初余额
信用借款		
担保借款	335,000,000.00	120,000,000.00
合 计	335,000,000.00	120,000,000.00

19、实收资本

股东名称	年初数		本期 增加	本期 减少	期末数	
	出资额	比例(%)			出资额	比例 (%)
南京新城发展 股份有限公司	51,000,000.00	51.00			51,000,000.00	51.00
中惠(香港) 投资发展集团 有限公司	49,000,000.00	49.00			49,000,000.00	49.00
合 计	100,000,000.00	100.00			100,000,000.00	100.00

20、盈余公积

项 目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	32,280,403.56	17,911,361.57		50,191,765.13
合 计	32,280,403.56	17,911,361.57		50,191,765.13

21、未分配利润

项 目	期末余额
年初未分配利润	71,580,203.48
加：归属于母公司所有者的净利润	179,113,615.69

项 目	期末余额
减：提取盈余公积	17,911,361.57
对所有者的分配	71,580,203.48
转增资本公积	
其他	
未分配利润	161,202,254.12

22、营业收入及营业成本

(1) 营业收入

项 目	本期金额	上年金额
主营业务收入		
房地产销售	417,831,181.60	403,429,185.56
卖场租金	5,391,367.50	8,387,185.74
其他		
其他业务收入		
租赁业务		
提供劳务		
其他		
合 计	423,222,549.10	411,816,371.30

(2) 营业成本

项 目	本期金额	上年金额
主营业务成本		
商品房销售成本	152,640,854.54	237,302,977.31
卖场租金成本	745,533.75	1,744,684.08
其他		
其他业务成本		
租赁业务		
提供劳务		
其他		
合 计	153,386,388.29	239,047,661.39

注：出售的商品房尚未进行竣工决算，商品销售成本以预算暂估成本结转。

23、营业税金及附加

项 目	本期金额	上年金额
土地增值税	11,988,828.10	23,303,996.20

项 目	本期金额	上年金额
教育费附加	105,385.06	205,908.18
营业税	10,538,506.55	20,590,818.57
合计	22,632,719.71	44,100,722.95

24、财务费用

项 目	本期金额	上年金额
利息支出	543,473.98	452,833.50
利息收入	76,955.31	957,260.72
汇兑损益		400.79
金融机构手续费	33,910.91	251,487.94
合 计	500,429.58	-252,538.49

25、资产减值损失

项 目	本期金额	上年金额
应收账款坏账准备	-399,000.00	598,750.00
其他应收款坏账准备	60,509.01	13,853.39
存货跌价准备		
固定资产减值准备		
无形资产减值准备		
合 计	-338,490.99	612,603.39

26、投资收益

项 目	本期金额	上年金额
结构存款收益	26,158.91	
股票收益	9,196.51	124,601.90
合计	35,355.42	124,601.9

27、营业外收入

项 目	本期金额	上年金额
处置非流动资产利得小计		3,700.00
其中：处置固定资产利得		3,700.00

处置无形资产利得		
盘盈利得		
罚款收入		
政府补助		
其他	-42,042.76	167,644.62
合计	-42,042.76	171,344.62

28、营业外支出

项 目	本期金额	上年金额
处置非流动资产损失小计		7,952.34
其中：处置固定资产损失		7,952.34
处置无形资产损失		
基金支出		
罚没支出		
赔偿支出	1,534.00	
税收滞纳金	228.37	
捐赠、赞助支出		100,000.00
其他		40,999.56
合计	1,762.37	148,951.90

29、所得税费用

项 目	本期金额	上年金额
当期所得税费用	59,704,538.57	26,760,559.13
递延所得税费用		-153,150.85
合 计	59,704,538.57	26,607,408.28

五、关联方关系及其交易

(一) 关联方往来余额

1、其他应收款

关联单位名称	期末余额	年初余额
南京新城发展股份有限公司	623,931.18	0.00

2、预付账款

关联单位名称	期末余额	年初余额
江苏一德集团有限公司	199,348.52	190,000.00
南京一德高科技实业有限公司	8,692,727.77	0.00
南京泰新工程有限公司	3,349,457.47	16,925.00

3、应付账款

关联单位名称	期末余额	年初余额
南京新城发展股份有限公司	531,786.88	36,636.48

4、其他应付款

关联单位名称	期末余额	年初余额
南京新城发展股份有限公司	0.00	6,549,946.24

5、应付股利

关联单位名称	期末余额	年初余额
南京新城发展股份有限公司	90,055,003.48	
中国（香港）中惠建设集团有限公司		38,474,800.00

六、或有事项

截止 2010 年 7 月 31 日，公司无需要披露的或有事项。

七、承诺事项

截止 2010 年 7 月 31 日，公司无需要披露的承诺事项。

八、资产负债表日后非调整事项

截止报告日，公司无需要披露的资产负债表日后非调整事项。

九、其他事项说明

南京新城置业发展有限公司

2010 年 8 月 22 日