

南京栖霞建设股份有限公司

600533

2013 年年度报告

重要提示

一、 公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

二、 公司全体董事出席董事会会议。

三、 中汇会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

四、 公司负责人江劲松先生、主管会计工作负责人徐水炎先生及会计机构负责人（会计主管人员）管晶先生声明：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

五、 经董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案：公司（母公司）2013 年度实现净利润 354,018,375.84 元，提取 10% 的法定盈余公积 35,401,837.58 元，加上年初未分配利润 572,373,065.42 元，扣除本期派发现金股利 105,000,000.00 元，年末实际可供股东分配的净利润为 785,989,603.68 元。公司决定以 2013 年末股份总额 105,000 万股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 1 元（含税），共计派发现金 105,000,000.00 元。

六、 是否存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况？

否

七、 是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况？

否

目录

第一节	释义及重大风险提示.....	3
第二节	公司简介.....	4
第三节	会计数据和财务指标摘要.....	6
第四节	董事会报告.....	8
第五节	重要事项.....	25
第六节	股份变动及股东情况.....	31
第七节	董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	35
第八节	公司治理.....	42
第九节	内部控制.....	46
第十节	财务会计报告.....	48

第一节 释义及重大风险提示

一、 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
公司、本公司、栖霞建设	指	南京栖霞建设股份有限公司
报告期、本报告期	指	2013 年
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元
证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
集团公司	指	南京栖霞建设集团有限公司
网板公司	指	南京电子网板科技股份有限公司
苏州栖霞	指	苏州栖霞建设有限责任公司
无锡栖霞	指	无锡栖霞建设有限公司
无锡锡山	指	无锡锡山栖霞建设有限公司
南京卓辰	指	南京卓辰投资有限公司
苏州卓辰	指	苏州卓辰置业有限公司
海南卓辰	指	海南卓辰置业有限公司
无锡卓辰	指	无锡卓辰置业有限公司
建材实业	指	南京栖霞建设集团建材实业有限公司
科技发展	指	南京栖霞建设集团科技发展有限公司
南京东方	指	南京东方房地产开发有限公司
南京迈燕	指	南京迈燕房地产开发有限公司
南京仙林	指	南京栖霞建设仙林有限公司
汇锦小贷	指	南京市栖霞区汇锦农村小额贷款有限公司

二、 重大风险提示：

公司已在本报告中披露了存在的风险事项，内容详见“第四节 董事会工作报告”中的“面临的挑战”中的内容。

第二节 公司简介

一、 公司信息

公司的中文名称	南京栖霞建设股份有限公司
公司的中文名称简称	栖霞建设
公司的外文名称	NANJING CHIXIA DEVELOPMENT CO., LTD.
公司的外文名称缩写	CHIXIA DEVELOPMENT
公司的法定代表人	江劲松先生

二、 联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	王海刚先生	曹鑫女士
联系地址	江苏省南京市龙蟠路9号兴隆大厦21楼证券投资部	江苏省南京市龙蟠路9号兴隆大厦21楼证券投资部
电话	025-85600533	025-85600533
传真	025-85502482	025-85502482
电子信箱	invest@chixia.com	invest@chixia.com

三、 基本情况简介

公司注册地址	南京市和燕路251号
公司注册地址的邮政编码	210028
公司办公地址	南京市龙蟠路9号
公司办公地址的邮政编码	210037
公司网址	www.chixia.com
电子信箱	invest@chixia.com

四、 信息披露及备置地点

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

五、 公司股票简况

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

六、 公司报告期内注册变更情况

(一) 基本情况

公司报告期内注册情况未变更。

(二) 公司首次注册情况的相关查询索引

公司首次注册情况详见2002年年度报告公司基本情况

(三) 公司上市以来, 主营业务的变化情况

公司上市以来, 主营业务无变化。

(四) 公司上市以来, 历次控股股东的变更情况

2004 年 7 月 28 日, 公司控股股东南京栖霞建设(集团)公司由原国有独资公司变更为国有控股的有限责任公司, 南京栖霞国有资产经营有限公司和南京万辰创业投资有限责任公司分别拥有其 51%、49% 的股权; 2004 年 8 月 19 日, 南京栖霞建设(集团)公司名称变更为"南京栖霞建设集团有限公司"。

七、 其他有关资料

公司聘请的会计师事务所名称(境内)	名称	中汇会计师事务所 (特殊普通合伙)
	办公地址	杭州市钱江新城新业路 8 号 UDC 时代大厦 A 座 6 层
	签字会计师姓名	束哲民 曹建军

第三节 会计数据和财务指标摘要

一、 报告期末公司近三年主要会计数据和财务指标

(一) 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	2013 年	2012 年	本期比上年同期增减 (%)	2011 年
营业收入	2,157,277,405.29	2,649,556,073.62	-18.58	2,108,514,351.88
归属于上市公司股东的净利润	172,415,062.59	316,281,277.12	-45.49	273,852,292.90
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	173,725,903.06	315,984,792.64	-45.02	271,811,962.44
经营活动产生的现金流量净额	806,611,661.78	310,280,523.88	159.96	-343,156,854.69
	2013 年末	2012 年末	本期末比上年同期末增减 (%)	2011 年末
归属于上市公司股东的净资产	3,704,815,530.98	3,573,928,141.97	3.66	3,385,905,514.45
总资产	14,029,035,768.13	12,152,665,646.96	15.44	10,685,784,877.71

(二) 主要财务数据

主要财务指标	2013 年	2012 年	本期比上年同期增减 (%)	2011 年
基本每股收益 (元 / 股)	0.1642	0.3012	-45.49	0.2608
稀释每股收益 (元 / 股)	0.1642	0.3012	-45.49	0.2608
扣除非经常性损益后的基本每股收益 (元 / 股)	0.1655	0.3009	-45.02	0.2589
加权平均净资产收益率 (%)	4.75	9.11	减少 4.36 个百分点	7.74
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率 (%)	4.79	9.10	减少 4.31 个百分点	7.68

二、 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	2013 年金额	2012 年金额	2011 年金额
非流动资产处置损益	-247,089.50	-91,682.07	-42,025.06

计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	401,657.00	513,017.00	4,000,000.00
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益			63,983.99
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-1,757,112.61	8,462.64	372,126.75
少数股东权益影响额	-108,931.64	-19,369.40	-1,255,233.80
所得税影响额	400,636.28	-113,943.69	-1,098,521.42
合计	-1,310,840.47	296,484.48	2,040,330.46

三、 采用公允价值计量的项目

单位:元 币种:人民币

项目名称	期初余额	期末余额	当期变动	对当期利润的影响金额
可供出售金融资产	640,320,000.00	690,209,280.00	49,889,280.00	0.00
合计	640,320,000.00	690,209,280.00	49,889,280.00	0.00

第四节 董事会报告

一、 市场环境变化及管理层的看法

2013 年，房地产行业延续了2012年下半年的回暖态势，行业景气度持续上升。全国房地产开发投资同比增长19.8%；全国商品房新开工、施工和竣工面积同比分别增长13.5%、16.1%和2%。全国商品房销售面积和销售额同比分别增长17.3%、26.3%；其中，住宅销售面积增长17.5%，住宅销售额增长26.6%。全国土地购置面积38,814 万平方米，同比增长8.8%；土地成交价款9918 亿元，同比增长33.9%；土地平均购置价格2555 元/平米，同比增长23%。

在全国房地产走势整体向好、尤其是一线城市和部分二线城市房价快速上涨的大背景下，公司项目所在的南京、苏州、无锡三地市场，出现明显分化。2013年度，南京市场火爆，新建商品住宅价格涨幅位居全国前列，新建商品住宅成交量突破9万套，日光盘屡见不鲜，新地王不断出现，2013年度土地出让金额达800亿元。苏州市场土地价格明显走高，但房价并未明显上涨。无锡市场地价平稳，房价和成交量均没有大的波动。

李克强总理在2014年政府工作报告中，在“推进以人为核心的新型城镇化”方面，提出了“今后一个时期，着重解决好现有‘三个1亿人问题’，促进约1亿农民转移人口落户城镇，改造约1亿人居住的城镇棚户区和城中村，引导约1亿人在中西部地区就近城镇化”。在“完善住房保障机制”方面，提出“以全体人民住有所居为目标，坚持分类指导、分步实施、分级负责，加大保障性安居工程建设力度，今年新开工700万套以上，其中各类棚户区470万套以上，加强配套设施建设。提高大城市保障房比例。推进公租房和廉租房并轨运行。创新政策性住房投融资机制和工具，采取市场化运作方式，为保障房建设提供长期稳定、成本适当的资金支持。”同时，李总理提出：“针对不同城市情况分类调控，增加中小套型商品房和共有产权住房供应，抑制投机投资性需求，促进房地产市场持续健康发展”。

管理层认为，从政府工作报告和监管层发布的各项有关房地产、人口、土地等方面的表态来看，对我国过去城镇化所存在的弊端以及矛盾，中央政府已经有清晰

的认识，对房地产行业的调控也进入理性、成熟和稳定阶段。一方面，调控手段趋于差异化，不再象往常那样一刀切；另一方面，进一步明确了2014年政府完善住房保障机制的目标和任务。因此，在未来相当长的一段时期内，房地产行业将依然有较好的发展机遇。

在对行业长期发展保持信心的同时，我们亦清醒地认识到，房地产企业之间的未来竞争将是集中在融资渠道、资金成本、管理体系、执行能力、品牌溢价、物业管理、社区服务等多层次的竞争。当移动互联网和大数据时代对零售、金融等传统产业的冲击将愈演愈烈时，房地产业面对这一新兴生产力何去何从亦为我们关注和思考。我们认为，唯有适时调整产品结构和经营方式，苦练内功、重视内生成长才能应对复杂的形势，因此，持续打造企业的核心竞争力、提升企业的综合实力将成为未来的重中之重；同时，持续拓宽盈利渠道、持续优化盈利模式，才能进一步保证公司的稳健发展。

二、 经营情况分析

（一） 经营情况回顾

1、 项目销售

报告期内，公司进一步引入较强的专业销售机构，强化竞争机制，抢抓市场机遇，制定并实施各项目针对性的销售策略。全年商品房和保障房实现合同销售金额 32.63 亿元，其中，商品房合同销售金额 28.37 亿元，合同销售面积 23.53 万平方米。报告期内，公司收到的回笼资金为 42.02 亿元，其中，商品房销售回笼资金 26.08 亿元，保障房项目销售回笼资金以及南京市保障房建设发展有限公司(南京安居建设集团有限公司)支付的幸福城代建款等共 15.94 亿元。

2、 项目开发

报告期内，公司一方面继续坚持以中小户型、中低价位、普通住宅为主的产品结构，另一方面，致力于产品结构调整，即加大对保障房项目和棚户区改造的参与力度。凭借公司在保障房建设方面积累的丰富经验和过硬的能力，在南京市安居建设发展有限公司组织的南京丁家庄二期保障房代建单位招标中，公司成为丁家庄二期保障房项目的代建单位，该项目总建筑面积41.17万平方米。在本次保障房项目代建过程中，公司不承担项目出资和融资，只收取相应的管理费用。

3、 持有型物业经营

公司逐年增加持有型物业规模，提升对持有物业的运营能力。报告期内，南京晓庄广场商业项目（原百安居超市地块）已处于筹划阶段，其周边交通、环境、配套均有较大改善，相对于初始成本，会有较高溢价。同时，新增的苏州栖庭、无锡东方天郡、南京枫情水岸、南京羊山湖花园等配套的星叶生活街区的运作，在进一步完善小区配套、提升楼盘品质、扩大品牌影响力的同时，还将为公司获取物业升值的收益。

4、 投资情况

报告期内，公司参股的棕榈园林市政园林业务进展加快，经营业绩继续保持增长，市场占有率不断提高。2013年实现营业收入 42.97 亿元，同比增加34.59%。归属于上市公司股东的净利润3.99亿元，同比增长33.90%。

公司投资的河北银行股份有限公司业绩稳定增长，股东价值进一步得到提升。河北银行一直重视对股东的回报，报告期内，公司获得2012年度的分红款1200万元。报告期内，河北银行经营业绩与治理水平同步提升，将为其成功登陆境内外资本市场、成为公众银行奠定坚实的基础。

为扩宽公司盈利渠道、实现优势互补，报告期内，公司参与了上海中城联盟投资管理股份有限公司的增资扩股和配股计划，出资3678万元，认购该公司股份3000万股。中城投资2014年已启动赴港上市工作，计划2015年实现上市目标。中城联盟是国内管理规模最大、经验最丰富的房地产基金管理机构，它拥有独特的资源优势和丰富的房地产基金发起、募集、管理的经验。公司参股中城联盟，将有利于拓展业务合作模式，引进先进的开发理念，提升品牌影响力，拓宽盈利渠道，增加公司的利润增长点。

报告期内，公司拟与上海中城联盟投资管理股份有限公司的全资子公司上海中城未来投资有限公司共同投资组建基金管理公司。基金管理公司注册资本1000万元人民币，本公司以现金出资490万元，占注册资本的49%；中城未来以现金出资510万元，占注册资本的51%。该公司以发起、管理房地产投资基金为主要业务方向，通过设立有限合伙制基金、契约型基金以及其他合法方式为所选定地产项目进行基金投资，获取合理投资收益。

5、 项目储备情况

报告期内，土地拍卖市场异常火爆，地价高企，地王频出。公司对过热的土地行情始终保持理性。

公司参股的南京电子网板科技股份有限公司，老厂区由南京市国有土地储备中心收储后，2012年2月，我公司和江苏汇金控股集团有限公司以底价竞得该地块。2013年2月，经双方友好协商，汇金控股已退出该地块的开发建设，本公司以出让底价拥有100%权益（即南京瑜憬湾项目），该项目折算楼面地价约为6500元/平方米，从所在区位、近期周边地块的出让价格和相邻楼盘销售情况来看，具有很好的盈利能力。

2013年8月29日，公司以底价竞得无锡滨湖区XDG-2012-80号地块。该地块位于无锡中心成熟地区，占地面积4.49万平方米，规划建筑面积17.27万平方米，成交价56525万元，折算楼面地价约为4200元/平方米。

（二） 经营管理

报告期内，公司持续研究宏观经济环境和房地产行业发展趋势，把握机遇，严控风险，稳健经营，提高运营效率，重视公司的内生成长性。

报告期内，公司进一步完善了《内部审计工作制度》和《内部控制评价管理办法》，以此督促管理层不断加强内部管理与风险防范。公司按照《企业内部控制基本规范》与《企业内部控制配套指引》的规定，积极完善内部控制规范体系建设，根据新的市场情况和公司进入一些新领域的要求，对公司的控制流程进行梳理，识别流程中的关键控制活动，逐步修订、完善内控手册和相关制度，结合公司内部控制评价管理方法，逐步形成了符合公司发展要求的内控体系，提高公司经营管理水平，加强风险识别及防范能力。

在项目开发中，公司以实施管理创新举措推动建设管理水平的不断提高。报告期内，公司推广南京枫情水岸项目联合验收制度，进一步完善了幸福城保障房项目信息化管理体系在多项目中的全面推广。

报告期内，公司继续贯彻全员、全生命周期成本管理的要求，保证项目高品质的同时，切实有效地在各部门实施成本控制，提高项目回报率和公司的整体收益水平。

在物业管理方面，把提供优质服务，赢得业主满意，体现品牌价值作为首要任务，试行业主事务助理模式，强化主动服务意识，不断降低经营成本，试水社区商业服务新模式，使物业服务水平进一步提升。

报告期内，公司继续加强内部人才培育体系的建设，充分利用国家级博士后科研工作站和东南大学-南京栖霞建设国家高等教育工程管理专业校外实践基地引进优秀人才，培养公司骨干。同时，通过对员工薪酬的年度动态调整，充分体现了员工随企业成长的优秀企业文化。

（三） 财务情况

报告期内，公司结算销售面积 28.23 万平方米，其中，商品房结算面积 18.51 万平方米，与上年基本持平；实现营业总收入 21.68 亿元，同比减少 18.82%；实现利润总额 2.85 亿元，同比减少 50.37%；实现净利润 2.12 亿元，同比减少 49.80%；实现归属于母公司所有者的净利润 1.72 亿元，同比减少 45.49%；实现每股收益 0.1642 元。

2013 年，公司的毛利率为 26.47%，同比下降 15.87%。毛利率降低的原因在于幸福城保障房项目和无锡东方天郡一期毛利率较低，也是净利润的降低与营业收入的减少不同步的主要原因。

截至 2013 年 12 月 31 日，公司总资产 140.29 亿元，同比增长 15.44%；归属于母公司所有者权益 37.05 亿元，同比增加 3.66%。公司合并报表资产负债率为 72.42%，剔除预收账款和南京市保障房建设发展有限公司支付的幸福城代建款后的资产负债率为 61.02%。

报告期末，公司短期借款和一年内到期的非流动负债为 20.13 亿元，截止报告期末，公司货币资金为 14.40 亿元，未使用的银行授信为 20.6 亿元，可供出售金融资产为 6.90 亿元，足以覆盖短期债务，保证公司的可持续发展。

截止报告期末，公司存货为 90.55 亿元，在建和未开工的商品房项目建筑面积为 183.40 万平方米，未竣工的幸福城保障房项目 81.61 万平方米，代建的丁家庄二期保障房项目总建筑面积 41.17 万平方米。公司目前在建和储备的项目区域优势明显，特别是南京商品房项目具有较强市场竞争力和盈利能力，能够满足公司未来 2 至 3 年的持续发展需要。

（四） 社会认同

报告期内，公司致力于提高住宅品质，以打造精品住宅为己任，并一如既往地获得了社会的广泛认可：公司所有项目主体验收优良品率继续保持100%；百水芊城二期、南京栖霞庭的四个单项工程获得2012年度南京市优质工程“金陵杯”；南京栖霞庭01、02幢及地下车库工程获得2012年度江苏省优质工程“扬子杯”；物业公司持续被江苏省住建厅授予江苏省物业服务50强企业称号。

12年来，公司一直位列中国房地产开发企业百强之列。根据中国房地产业协会、中国房地产研究会、中国房地产测评中心联合发布的《2013年中国房地产开发企业500强测评报告》，公司再次位居中国房地产开发企业百强之列；鉴于公司长期在保障房建设方面的突出贡献，同时名列全国责任地产十强。

公司承建的保障房项目成为南京市、江苏省乃至全国保障房工程的标杆。公司在2012年和2013年连续两年荣获江苏省住房保障和保障性安居工程建设劳动竞赛先进单位。在南京市评选的10个保障房优质示范工程中，幸福城保障房项目占了4个。幸福城项目部还被授予“2010-2012年度南京市建筑工程质量管理先进集体”光荣称号。2013年11月，幸福城项目首批近3000户居民入住，该项目的规划设计、工程建设质量和环境营造受到入住居民和社会各界的高度评价。

（五） 核心竞争力分析

报告期内，公司核心竞争力与上一报告期相比未发生重要变化，亦无对公司产生重大影响的情形发生。

（六） 面临的挑战

公司项目主要在南京、苏州和无锡三地，所处的长三角地区是我国综合经济实力最强的地区之一，居民人均收入水平较高，国内外各大型房企均已进入或正在进入该区域开发，房地产市场竞争尤为激烈。公司将继续保持稳健的发展思路，密切关注和分析形势变化，灵活应对，抓住机遇，不断增强企业的抗风险能力和可持续发展能力。

三、 财务状况分析

（一） 主营业务分析

1、 利润表及现金流量表相关科目变动分析表

单位：元 币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
营业收入	2,157,277,405.29	2,649,556,073.62	-18.58
营业成本	1,594,337,387.80	1,542,853,242.68	3.34
销售费用	52,036,907.05	45,568,283.50	14.20
管理费用	70,423,992.70	74,191,066.41	-5.08
财务费用	-267,327.21	48,666,455.36	-100.55
经营活动产生的现金流量净额	806,611,661.78	310,280,523.88	159.96
投资活动产生的现金流量净额	-95,145,388.47	-4,338,794.67	-2,092.90
筹资活动产生的现金流量净额	-719,372,225.01	-282,141,850.93	-154.97
营业税金及附加	261,871,562.59	352,396,235.15	-25.69
资产减值损失	-20,817,313.98	5,568,197.57	-473.86
投资收益	78,031,317.03	-25,426,642.92	406.89
利润总额	284,559,130.40	573,412,755.66	-50.37
所得税费用	72,790,000.02	151,587,720.74	-51.98

(1) 驱动业务收入变化的因素分析

报告期内，公司实现营业总收入 21.68 亿元，同比减少 18.82%，其中，房地产项目结转收入 20.72 亿元，同比减少 19.34%，主要原因在于本期竣工交付的开发项目减少。

(2) 主要销售客户的情况

本公司前五名销售客户合计销售金额为 45,736,000.00 元，占本期销售总额的 1.61%。

3、成本

(1) 成本分析表

单位：元 币种：人民币

分行业情况						
分行业	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例 (%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例 (%)	本期金额较上年同期变动比例 (%)
房地产开发经营	土地成本	506,096,223.61	33.21	410,660,020.65	27.72	23.24

	其它成本	1,017,633,853.30	66.79	1,070,853,771.81	72.28	-4.97
--	------	------------------	-------	------------------	-------	-------

(2) 主要供应商情况

报告期内，本公司前五名供应商合计的采购额 129,985,409.38 元，占本期采购总额的 44.39%。

4、费用

单位:元 币种:人民币

项目	本期数	上年同期数	增减幅度(%)	变化原因
财务费用	-267,327.21	48,666,455.36	-100.55	本期借款利息资本化比例增加

5、现金流

单位:元 币种:人民币

项目	本期数	上年同期数	增减幅度(%)	变化原因
经营活动产生的现金净流量	806,611,661.78	310,280,523.88	159.96%	主要系本期收到南京市保障房建设发展有限公司的代建款增加。
投资活动产生的现金净流量	-95,145,388.47	-4,338,794.67	-2092.90%	主要系本期投资上海中诚联盟管理股份有限公司及收购东方公司、迈燕公司、汇锦小贷公司少数股东股权。
筹资活动产生的现金净流量	-719,372,225.01	-282,141,850.93	-154.97%	主要系本期偿还借款增加。

(二)行业、产品或地区经营情况分析

1. 主营业务分行业、分产品情况

单位:元 币种:人民币

主营业务分行业情况						
分行业	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(%)
房地产开发经营	2,072,375,111.43	1,523,730,076.91	26.47	-19.34	2.85	减少 15.87 个百分点
主营业务分产品情况						
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(%)
栖霞(南京)	179,412,938.00	71,277,327.59	60.27	-65.07	-67.50	增加 2.97 个百分点
幸福城(南京)	533,254,020.00	467,084,343.90	12.41	--	--	--

枫情水岸（苏州）	225,484,505.40	104,210,875.46	53.78	-45.61	-46.17	增加 0.48 个百分点
瑜憬湾（无锡）	603,939,647.00	496,149,111.24	17.85	-13.01	-4.05	减少 7.68 个百分点
东方天郡（无锡）	280,414,569.00	278,433,226.66	0.71	--	--	--

注：由于近年来建设成本呈上升趋势且以较低价格销售导致无锡东方天郡项目毛利率偏低。

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	931,313,161.68	-34.83
苏州	256,707,733.75	-42.44
无锡	884,354,216.00	27.38

3. 主要项目开发进度情况

2013 年公司主要项目开发情况

单位：万平方米

项目名称	权益	占地面积	规划建筑面积	2013 年 开工面积	2013 年 竣工面积	截至 2013 年末累计 竣工面积
南京百水芊城二期	100%	11.12	16.16	0	0	13.81
南京上城名苑	100%	0.87	2.47	0	0.07	2.47
南京枫情水岸	100%	10.47	24.34	24.34	0	0
南京幸福城	100%	66.12	118.63	0	37.02	37.02
南京羊山湖花园	100%	6.54	15.45	15.45	0	0
南京瑜憬湾	100%	8.75	26.17	0.79	0	0
南京合计		103.87	203.22	40.58	37.09	53.3
苏州栖庭	100%	5.11	14.01	0	0	0
无锡瑜憬湾	70%	23.85	56.49	0	8.88	56.49
无锡栖园	70%	11.26	24.57	0	0	0
无锡东方天郡	100%	29.51	38.42（一、二期）	9.98	10.90	10.90
			31.72（三、四期）	0	0	0
无锡合计		64.62	151.20	9.98	19.78	67.39
总合计		173.60	368.43	50.56	56.87	120.69

2014 年主要项目开竣工计划

单位：万平方米

项目名称	权益	位置	占地面积	规划建筑面积	2014 年计划 开工面积	2014 年计划 竣工面积	截至 2013 年 末未开工面积
南京百水芊城二期	100%	南京市栖霞区	11.12	16.16	2.35	0	2.35

南京枫情水岸	100%	南京仙林大学城	10.47	24.34	0	0	0
南京幸福城	100%	南京市栖霞区	66.12	118.63	0	81.61	0
南京羊山湖花园	100%	南京仙林大学城	6.54	15.45	0	0	0
南京瑜憬湾	100%	南京市栖霞区	8.75	26.17	25.38	0	25.38
南京合计			103.00	200.75	27.73	81.61	27.73
苏州栖庭	100%	苏州工业园区	5.11	14.01	0.00	14.01	0.00
无锡栖园	70%	无锡市滨湖区	11.26	17.88 (住宅)	0	17.88	0
				6.69 (酒店)	6.69	0	6.69
XDG-2012-80 号地块	100%	无锡市滨湖区	4.49	17.27	17.27	0	17.27
无锡东方天郡	100%	无锡市锡山区	29.51	38.42 (一、二期)	0	11.23	0
				31.72 (三、四期)	14.62	0	31.72
无锡合计			45.26	111.98	38.58	29.11	55.68
总合计			153.37	326.74	66.31	124.73	83.41

(三) 资产、负债情况分析

单位:元 币种:人民币

项目名称	本期期末数	本期期末数占总资产的比例 (%)	上期期末数	上期期末数占总资产的比例 (%)	本期期末金额较上期期末变动比例 (%)
其他应收款	191,338,928.07	1.36	330,883,733.02	2.72	-42.17
存货	9,054,767,552.62	64.54	7,080,857,469.51	58.27	27.88
短期借款	50,000,000.00	0.36	320,000,000.00	2.63	-84.38
预收款项	2,405,913,207.73	17.15	1,643,969,496.32	13.53	46.35
应交税费	-28,059,768.85	-0.20	37,564,037.06	0.31	-174.70
其他应付款	2,043,808,660.01	14.57	841,809,824.62	6.93	142.79

其他应收款：主要系无锡栖霞公司预付的土地保证金转入开发成本。

存货：主要系在建项目投入增加。

短期借款：主要系短期借款到期偿还。

预收款项：主要系南京枫情水岸、苏州栖庭、无锡东方天郡等项目预售收入增加。

应交税费：主要系应交企业所得税、土地增值税减少。

其他应付款：主要系收到南京市保障房建设发展有限公司的代建款增加。本报告期，将预提利息费用从其他应付款科目重分类至应付利息科目。

(四) 投资状况分析

1、对外股权投资总体分析

单位:万元 币种:人民币

报告期内投资额	31,556.25
投资额增减变动数	6,306.25
上年同期投资额	25,250.00
投资额增减幅度(%)	24.98%

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
海南卓辰置业有限公司	房地产开发，物业服务，自有房屋的销售、租赁	100	2013年1月4日，经第五届董事会第五次会议审议通过，公司拟以现金出资，投资设立全资子公司海南卓辰置业有限公司，注册资本12000万元人民币，用于开发海口市滨海大道北侧地块。1月22日，海南卓辰置业有限公司取得460100000441004号企业法人营业执照。
南京迈燕房地产开发有限公司	房地产开发经营、销售等	100	2013年3月6日，南京迈燕建设发展有限公司在南京产权交易中心公开挂牌转让其所持有的南京迈燕房地产开发有限公司（以下简称“迈燕房地产”）49%的股权，挂牌转让价格为4317.74万元。3月18日，经第五届董事会第七次会议审议通过，本公司拟以挂牌价格摘牌受让上述股权。4月，本公司以挂牌价摘牌，并于4月25日支付转让价款4317.74万元，受让迈燕房地产49%股权。摘牌受让完成后，迈燕房地产成为本公司的全资子公司。
南京市栖霞区汇锦农村小额贷款有限公司	面向“三农”发放贷款、提供融资性担保、开展金融机构业务代理等。	93.5	2012年8月16日，第四届董事会第三十九次会议审议通过了《受让南京市栖霞区汇锦小额贷款有限公司股权的议案》，本公司拟受让南京栖霞建设集团有限公司和南京栖霞建设集团物业有限公司持有的南京市汇锦农村小额贷款有限公司15%和5%的股权，受让价格分别为人民币2374万元和791万元。2013年3月18日、19日，本公司将上述股权转让款分别支付完毕。此次股权受让完成后，本公司直接持有南京市汇锦农村小额贷款有限公司90%的股权，南京栖霞建设集团有限公司和南京栖霞建设集团物业有限公司分别持有汇锦小贷公司5%的股权。栖霞物业是本公司的控股子公司，本公司持有其70%的股权。本公司合并持有汇锦小贷公司93.5%的权益。
南京东方房地产开发有限公司	房地产开发经营、销售等	100	2012年12月7日，经本公司第五届董事会第三次会议审议通过，本公司拟以南京东方房地产开发有限公司（以下简称“东方公司”）的注册资本金额为定价依据，受让外方股东英国第一东方中国地产（南京）有限公司持有的东方公司25%的股权。2013年6月29日，本公司向第一东

			方支付 25% 的股权转让价款 395.51 万元。此次股权受让完成后，东方公司成为本公司的全资子公司。
上海中城联盟投资管理股份有限公司	房地产基金管理	1.833	2013 年 7 月 4 日，经本公司第五届董事会第十一次会议审议并通过了《投资参股上海中城联盟投资管理股份有限公司的议案》：公司以自有资金认购中城联盟增发的新股 1000 万股，价格为人民币 1.45 元/股；新股认购完成后，按照持股数量的 1:2 认购上述新股配售的转配股 2000 万股，价格为人民币 1.114 元/股。总认购价款为人民币 3678 万元，认购数量合计为 3000 万股。认购和配股完成后，本公司持有中城联盟 1.833% 的股权。
无锡卓辰置业有限公司	房地产开发经营、销售等	100	2013 年 9 月，本公司的全资子公司无锡锡山栖霞建设有限公司出资设立全资子公司无锡卓辰置业有限公司，注册资本为人民币 8000 万元，用于开发位于无锡滨湖区的 XDG-2012-80 号地块，本公司间接持有无锡卓辰 100% 的股权。

(1) 证券投资情况

序号	证券品种	证券代码	证券简称	最初投资金额 (元)	持有数量 (股)	期末账面价值 (元)	占期末证券总投资比例 (%)	报告期损益 (元)
1	A 股	002431	棕榈园林	21,000,000	33,408,000	690,209,280.00	100	2,784,000.00

(2) 持有非上市金融企业股权情况

所持对象名称	最初投资金额 (元)	持有数量 (股)	占该公司股权比例 (%)	期末账面价值 (元)	报告期损益 (元)	报告期所有者权益变动 (元)	会计核算科目	股份来源
河北银行股份有限公司	286,400,000.00	80,000,000	2.50	286,400,000.00	12,000,000.00	0.00	长期股权投资	增资扩股

2、非金融类公司委托理财及衍生品投资的情况

(1) 委托理财情况

本年度公司无委托理财事项。

(2) 委托贷款情况

单位:元 币种:人民币

借款方名称	委托贷款金额	贷款期限	贷款利率 (%)	借款用途	是否逾期	是否关联交易	是否展期	是否涉诉	资金来源并说明是否为募集资金	关联关系
无锡栖霞建设有限公司	60,000,000.00	12 个月	12	房地产项目的开发建	否	是	否	否	资金来自于经营收入和其它融资，非募集	控股股东

				设					资金	
无锡栖霞建设有限公司	110,000,000.00	12 个月	12	房地产项目的开发建设	否	是	否	否	资金来自于经营收入和其它融资, 非募集资金	控股股东
无锡栖霞建设有限公司	130,000,000.00	17 个月	12	房地产项目的开发建设	否	是	否	否	资金来自于经营收入和其它融资, 非募集资金	控股股东
无锡栖霞建设有限公司	50,000,000.00	16 个月	12	房地产项目的开发建设	否	是	否	否	资金来自于经营收入和其它融资, 非募集资金	控股股东
苏州卓辰置业有限公司	100,000,000.00	12 个月	12	房地产项目的开发建设	否	是	否	否	资金来自于经营收入和其它融资, 非募集资金	控股股东
无锡锡山栖霞建设有限公司	50,000,000.00	12 个月	10	房地产项目的开发建设	否	是	否	否	资金来自于经营收入和其它融资, 非募集资金	控股股东

注：截止本报告期末，无锡栖霞和苏州卓辰已全额归还栖霞集团所提供的上述委托贷款。

3、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。

4、非募集资金项目情况

内容详见“主要项目开发进度情况”。

5、主要子公司、参股公司分析

主要子公司、参股公司基本情况如下

单位：万元 币种：人民币

公司名称	业务性质	主要产品或服务	注册资本	公司权益 (%)	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	1,635.62	100	上城风景一期
南京栖霞建设集团物业有限公司	物业管理	物业管理	500	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	20,000	70	无锡瑜憬湾、无锡栖园
苏州栖霞建设有限责任公司	房地产开发	商品房	800	50	苏州枫情水岸、自由水岸
南京栖霞建设仙林有限公司	房地产开发	商品房	3,000	51	南京东方天郡
无锡锡山栖霞建设有限公司	房地产开发	商品房	20,000	100	无锡东方天郡
苏州卓辰置业有限公司	房地产开发	商品房	30,000	100	苏州栖庭
南京卓辰投资有限公司	投资、商铺运营	商铺	1,000	100	迈皋桥商业用房运营
南京市栖霞区汇锦农村小额贷款有限公司	金融服务	提供贷款	15,000	93.5	面向“三农”发放贷款、提供融资性担保等

南京迈燕房地产开发有限公司	房地产开发	商品房	5,000	100	南京上城名苑
海南卓辰置业有限公司	房地产开发	商品房	12,000	100	
无锡卓辰置业有限公司	房地产开发	商品房	8,000	100	XDG-2012-80 号地块

参股公司基本情况

单位：万元 币种：人民币

公司名称	业务性质	主要产品或服务	注册资本	公司权益 (%)
南京电子网板科技股份有限公司	生产型企业	生产各类彩色显像管和其它 CRT 显示器件配套的平板荫罩及售后服务	33,800	50.00

6、子公司、参股公司经营业绩情况如下

单位：元 币种：人民币

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	98,708,849.03	77,443,297.90	58,919,608.24	6,748,667.97	4,969,051.18
南京栖霞建设集团物业有限公司	72,069,300.65	30,304,232.98	72,612,394.51	1,827,176.58	1,404,710.81
无锡栖霞建设有限公司	1,317,344,055.14	312,150,114.95	605,342,174.75	39,662,937.99	23,680,118.24
苏州栖霞建设有限责任公司	77,095,758.71	40,033,579.04	258,282,997.75	66,348,947.52	50,625,653.61
南京栖霞建设仙林有限公司	78,744,439.76	68,551,945.36	28,471,428.33	14,213,643.29	10,672,605.40
无锡锡山栖霞建设有限公司	1,965,631,944.32	166,936,609.74	280,414,569.00	-29,391,927.33	-24,350,089.64
苏州卓辰置业有限公司	1,135,425,834.37	289,982,375.06		-6,648,730.34	-4,197,219.70
南京卓辰投资有限公司	107,229,352.98	-33,230,962.74		-14,028,335.65	-10,522,501.74
南京市栖霞区汇锦农村小额贷款有限公司	166,512,712.92	165,557,822.69	10,315,747.20	3,634,762.85	3,104,866.31
南京迈燕房地产开发有限公司	70,683,805.54	61,309,054.76	29,284,950.00	10,979,836.08	8,236,617.26
海南卓辰置业有限公司	120,318,387.05	120,206,099.01		318,138.95	206,099.01
无锡卓辰置业有限公司	333,139,016.43	79,972,326.43		-36,898.10	-27,673.57

注：汇锦小贷的收益来自于利息收入。

参股公司经营业绩情况如下

单位：万元 币种：人民币

公司名称	总资产	净资产	营业收入	净利润
南京电子网板科技股份有限公司	69,746.43	27,840.62	9,999.63	12,649.46

四、2014年展望

2014年，是我国政府在经济领域进一步深化改革、扩大开放的元年。短期来看，一线及部分二线城市房价还将呈现惯性上涨，同时市场对当前的高房价将有一个消化、接受的过程，成交量会有所下滑，三、四线城市的空置率居高不下，风险也在不断加剧。与此同时，地方政府债务高企、资金面多次偏紧、宏观经济增速下降、美国量化宽松政策逐步退出……这都会对房地产市场走向产生深刻的影响。

但从长期看，“单独二胎”政策的放开将确立未来人口增长的趋势，李克强总理在政府工作报告中提及的“三个1亿人问题”将加快城镇化进程，促使更多人口向城市转移，收入的不断增加以及未来的通胀压力等因素都将导致中国房价在未来相当长的时间内居高不下。中央将从多个领域进行深化改革，市场将在各类资源配置中起到越来越重要的决定性作用。公司所处区域的房地产市场未来依然存在着较大的发展空间。

在政府促进房地产市场持续健康发展的大方向下，2014年，公司将继续秉承科学发展、改革创新、稳健经营的原则，认真研究市场变化，加速商品房项目的建设和销售速度。2014年，公司计划商品房新开工面积66.31万平方米，商品房计划竣工面积43.12万平方米，保障房计划竣工面积81.61万平方米。2014年，对在建项目和新开工房地产项目的投资计划为28亿元。

公司继续实施以中小户型、中低价位商品房、保障房的开发和棚户区改造、委建项目为主，在主业上下游积极寻找新的利润增长点，同时，通过委建、代建业务和稳健回报的住宅区商业街的经营抵御市场风险。2014年，公司加快发展速度，将进一步精确开发项目的市场定位，根据市场要求加大精装修房的比例，提升精装修水平。

2014年，无锡栖园、无锡东方天郡一期将逐步竣工交付，南京瑜憬湾、无锡东方天郡二期、无锡栖庭（XDG-2012-80号地块）将全面开工建设并在年内开始销售，南京枫情水岸和羊山湖花园将继续销售。南京幸福城保障房项目将全面竣工交付，

并完成项目结算，公司将确保购房款、管理费及利润的资金回笼。南京丁家庄二期保障房委建项目将全面开工建设。

2014年，公司积极整合优秀的商业资源和合作伙伴，积极推进所持有的百安居地块的开发建设，以此打造首个星叶时代广场项目。

2014年，在工程建设方面，公司将进一步强化全寿命周期管理的信息化管理，搭建并逐步完善基于移动终端的项目管理平台。

不断高企的地价和房价，增加了房地产企业储备项目和实现持续稳定增长的困难。公司将对土地价值保持理性认识，仍然坚持不用贵钱、不拿贵地、稳健发展的思路，在风险可控的情况下适时增加土地储备。江苏省及周边地区的经济增长相对平稳，公司将以南京为主，继续深耕南京、苏州、无锡及周边市场，积极参与南京、无锡、苏州及周边地区优质地块的竞买，保证公司项目的均衡发展。同时，为降低经营风险，公司将利用地产基金与其它企业合作开展联合开发的新模式。

李克强总理在政府工作报告中提出了2014年新开工保障性安居住房700万套以上（其中各类棚户区470万套以上）的目标，公司在保障房建设和管理方面已积累了丰富的经验，多年来在此领域与政府保持了良好的合作关系，2014年，公司将继续积极参与保障房建设和棚户区改造，与此同时争取中低价商品房的开发项目。

五、利润分配或资本公积金转增预案

（一）现金分红政策的制定、执行或调整情况

根据中国证监会《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》（证监发[2012]37号）、江苏监管局《关于进一步落实上市公司现金分红有关要求的通知》（苏证监公司字[2012]276号）的相关规定，为完善公司利润分配的相关制度，公司对《公司章程》中关于现金分红的条款进行了修订，修订后的分红方案强调利润分配决策程序和机制的规范性和科学性，关注与股东、尤其是中小股东的沟通与交流，注重保护中小股东合法权益；对利润分配政策的相关条款进行了细化。同时，对利润分配政策和现金分红程序的审议程序、执行程序、监督机制做出了具体规定，明确了利润分配政策调整和变更的条件及审议程序，进一步健全和完善了公司的利润分配机制，切实维护了中小股东的合法权益。

2013年6月27日，公司公布了《2012年度分红实施公告》，以2012年末股份

总数 10.5 亿股为基数，向全体股东每股派发现金红利 0.1 元（含税），每 10 股派发现金红利 1 元（含税），共计派发现金 105,000,000.00 元。截止报告期末，本次利润分配已实施完毕。

(二) 报告期内盈利且母公司未分配利润为正，但未提出现金红利分配预案的，公司应当详细披露原因以及未分配利润的用途和使用计划

√ 不适用

(三) 公司近三年（含报告期）的利润分配方案或预案、资本公积金转增股本方案或预案

单位：元 币种：人民币

分红年度	每 10 股送红股数（股）	每 10 股派息数（元）（含税）	每 10 股转增数（股）	现金分红的数额（含税）	分红年度合并报表中归属于上市公司股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司股东的净利润的比率（%）
2013 年		1.00		105,000,000.00	172,415,062.59	60.90
2012 年		1.00		105,000,000.00	316,281,277.12	33.20
2011 年		1.00		105,000,000.00	273,852,292.90	38.34

六、 积极履行社会责任的工作情况

社会责任工作情况详见《南京栖霞建设股份有限公司2013年度企业公民报告》。

第五节 重要事项

一、 重大诉讼、仲裁和媒体普遍质疑的事项

本年度公司无重大诉讼、仲裁和媒体质疑事项。

二、 报告期内资金被占用情况及清欠进展情况

√ 不适用

三、 破产重整相关事项

本年度公司无破产重整相关事项。

四、 资产交易、企业合并事项

√ 不适用

五、 公司股权激励情况及其影响

√ 不适用

六、 重大关联交易

关联债权债务往来

已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

1、经第四届董事会第三十六次会议和 2012 年第二次临时股东大会审议通过，为支持公司控股子公司无锡栖霞和全资子公司苏州卓辰房地产开发项目的建设，公司控股股东集团公司拟委托中信银行股份有限公司南京分行分别向无锡栖霞和苏州卓辰提供贷款人民币 2 亿元、1 亿元，贷款期限不超过 1 年，年利率为 12%。

经第四届董事会第三十八次会议和 2012 年第三次临时股东大会审议通过，集团公司拟委托中信银行股份有限公司南京分行向无锡栖霞提供贷款人民币 2 亿元，贷款期限不超过 2 年，年利率为 12%。

经第五届董事会第八次会议和 2012 年度股东大会审议通过，集团公司拟委托银行分别向无锡栖霞、苏州卓辰和无锡锡山提供贷款人民币 1.5 亿元、1 亿元和 1 亿元，贷款期限不超过 2 年，年利率不高于 10.5%。

截止本报告期末，苏州卓辰和无锡栖霞已全额归还集团公司所提供的上述委托贷款，集团公司为无锡锡山提供的委托贷款为 5000 万元。

2、本着互相支持、共同发展的原则，经公司 2010 年第四次临时股东大会批准，公司与控股股东集团公司一直互相提供债务担保，互担保的金额不超过 12 亿元人民币，提供担保的时间截至 2012 年 12 月 31 日。2012 年 2 月 9 日，经集团公司 2012 年第一次临时股东会审议通过，提高为本公司（含子公司）提供担保的总授权额度至 25 亿元人民币，担保授权（签署担保合同）的时间截至 2014 年 12 月 31 日。2013 年 9 月 26 日，经集团公司 2013 年第二次临时股东会审议通过，提高为本公司（含子公司）提供担保的总授权额度至 35 亿元人民币，担保授权（签署担保合同）的时间截至 2015 年 12 月 31 日。本着公平的原则，在严格控制风险的前提下，经 2012 年第六次临时股东大会审议通过，公司拟继续为集团公司及其子公司提供债务担保，提供担保的总授权额度不超过 15 亿元人民币，担保授权（签署担保合同）的时间截至 2014 年 12 月 31 日。截止本报告期末，本公司为集团公司及其子公司建材实业、科技发展提供担保的累计借款余额为 5.28 亿元，集团公司为本公司提供担保的累计借款余额为 25.94 亿元。

七、 重大合同及其履行情况

（一） 托管、承包、租赁事项

√ 不适用

（二） 担保情况

单位:元 币种:人民币

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）													
担保方	担保方与上市公司的关系	被担保方	担保金额	担保发生日期 (协议签署日)	担保起始日	担保到期日	担保类型	担保是否已经履行完毕	担保是否逾期	担保逾期金额	是否存在反担保	是否为关联方担保	关联关系
南京栖霞建设股份有限公司	公司本部	南京栖霞建设集团有限公司	50,000,000		2011年6月20日	2013年6月19日	连带责任担保	是	否		否	是	控股股东
南京栖霞建设股份有限公司	公司本部	南京栖霞建设集团有限公司	50,000,000		2011年6月21日	2013年6月20日	连带责任担保	是	否		否	是	控股股东

限公司		限公司											
南京栖霞建设股份有限公司	公司本部	南京栖霞建设集团有限公司	50,000,000		2011年6月24日	2013年6月23日	连带责任担保	是	否		否	是	控股股东
南京栖霞建设股份有限公司	公司本部	南京栖霞建设集团有限公司	50,000,000		2011年8月29日	2013年8月28日	连带责任担保	是	否		否	是	控股股东
南京栖霞建设股份有限公司	公司本部	南京栖霞建设集团有限公司	45,000,000		2012年8月3日	2013年8月2日	连带责任担保	是	否		否	是	控股股东
南京栖霞建设股份有限公司	公司本部	南京栖霞建设集团有限公司	300,000,000		2012年4月1日	2013年3月29日	连带责任担保	是	否		否	是	控股股东
南京栖霞建设股份有限公司	公司本部	南京栖霞建设集团有限公司	270,000,000		2012年7月19日	2015年1月18日	连带责任担保	否	否		否	是	控股股东
南京栖霞建设股份有限公司	公司本部	南京栖霞集团建材实业有限公司	30,000,000		2012年6月29日	2013年6月28日	连带责任担保	是	否		否	是	股东的子公司
南京栖霞建设股份有限公司	公司本部	南京栖霞集团建材实业有限公司	20,000,000		2012年12月18日	2013年12月18日	连带责任担保	是	否		否	是	股东的子公司
南京栖霞建设股份有限公司	公司本部	南京栖霞集团建材实业有限公司	30,000,000		2012年12月24日	2013年12月24日	连带责任担保	是	否		否	是	股东的子公司
南京栖霞建设股份有限公司	公司本部	南京栖霞集团建材实业有限公司	80,000,000		2013年6月6日	2014年6月6日	连带责任担保	否	否		否	是	股东的子公司
南京栖霞建设股份有限公司	公司本部	南京栖霞集团建材实业有限公司	30,000,000		2013年3月13日	2013年6月5日	连带责任担保	是	否		否	是	股东的子公司

南京栖霞建设股份有限公司	公司本部	南京栖霞集团建材实业有限公司	30,000,000		2013年6月27日	2014年6月26日	连带责任担保	否	否		否	是	股东的子公司
南京栖霞建设股份有限公司	公司本部	南京栖霞集团建材实业有限公司	20,000,000		2013年3月7日	2014年3月7日	连带责任担保	否	否		否	是	股东的子公司
南京栖霞建设股份有限公司	公司本部	南京栖霞集团建材实业有限公司	28,000,000		2013年3月21日	2014年3月21日	连带责任担保	否	否		否	是	股东的子公司
南京栖霞建设股份有限公司	公司本部	南京栖霞集团科技发展有限公司	100,000,000		2013年9月30日	2018年9月30日	连带责任担保	否	否		否	是	股东的子公司
南京栖霞建设股份有限公司	公司本部	南京安居建设集团有限公司	340,000,000		2012年12月25日	2014年6月24日	一般担保	否	否		否	否	
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）								288,000,000					
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）								868,000,000					
公司对子公司的担保情况													
报告期内对子公司担保发生额合计								0					
报告期末对子公司担保余额合计（B）								13,700,000					
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）													
担保总额（A+B）								881,700,000					
担保总额占公司净资产的比例（%）								22.78					
其中：													
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C）								528,000,000					
直接或间接为资产负债率超过70%的被担保对象提供的债务担保金额（D）								13,700,000					
担保总额超过净资产50%部分的金额（E）								0					
上述三项担保金额合计（C+D+E）								541,700,000					

(三) 其他重大合同

本年度公司无其他重大合同。

八、 承诺事项履行情况

(一) 上市公司、持股 5% 以上的股东、控股股东及实际控制人在报告期内或持续到报告期内的承诺事项:

承诺背景	承诺类型	承诺内容	是否有履行期限	是否及时严格履行
与首次公开发行相关的承诺	解决同业竞争	公司控股股东南京栖霞建设集团有限公司[更名前为南京栖霞建设(集团)公司]分别于 1999 年 12 月、2001 年 9 月向本公司出具《不竞争承诺函》，承诺：该公司以及该公司现有或将来成立的全资子公司、控股公司和其它受该公司控制的公司将不直接和间接从事与股份公司有竞争的业务；如该公司的参股公司或该公司附属公司的参股公司从事的业务与股份公司有竞争，则该公司或该公司的附属公司将对此事实行否决权；该公司在房地产开发和经营市场中，除承接委建项目和原有办公楼的租赁及销售业务外，将不再从事任何房地产开发和经营业务。	否	是

九、聘任、解聘会计师事务所情况

单位:万元 币种:人民币

是否改聘会计师事务所:	是	
	原聘任	现聘任
境内会计师事务所名称	立信会计师事务所(特殊普通合伙)	中汇会计师事务所(特殊普通合伙)
境内会计师事务所报酬		60
境内会计师事务所审计年限	2	1
	名称	报酬
内部控制审计会计师事务所	中汇会计师事务所(特殊普通合伙)	15

2013 年 5 月 10 日，公司 2012 年度股东大会审议并通过了续聘立信会计师事务所(特殊普通合伙)为公司 2013 年度财务审计机构和内部控制审计机构。

因工作需要，公司拟改聘中汇会计师事务所有限公司担任公司 2013 年度财务审计机构和内部控制审计机构，具体业务由该所江苏分所实施。2013 年 12 月 3 日，公司第五届董事会第十七次会议审议并通过了《关于改聘 2013 年度财务审计机构和内部控制审计机构的议案》。2013 年 12 月 20 日，公司 2013 年第一次临时股东大会审议并通过改聘中汇会计师事务所有限公司为公司 2013 年度财务审计机构和内部控制审计机构的议案。2013 年 12 月底，公司收到中汇会计师事务所有限公司《关于会计师事务所名称变更的函》，中汇会计师事务所有限公司更名为中汇会计师事务所(特殊普通合伙)。

十、 上市公司及其董事、监事、高级管理人员、持有 5%以上股份的股东、实际控制人、收购人处罚及整改情况

本年度公司及其董事、监事、高级管理人员、持有 5%以上股份的股东、实际控制人、收购人均未受中国证监会的稽查、行政处罚、通报批评及证券交易所的公开谴责。

十一、 其他重大事项的说明

1、2013 年 8 月 29 日，公司授权经理层在无锡国土资源交易网上参加了无锡市国有建设用地使用权公开挂牌出让的竞买，以 56525 万元人民币竞得 XDG-2012-80 号地块。该地块位于无锡市滨湖区湖滨路与太湖大道交叉口东北侧，面积 44860.20 平方米，土地用途：二类居住用地、商业用地，容积率 $\leq 3.0-3.3$ ，挂牌出让底价为 56525 万元。

2、2013 年 9 月 25 日，公司与南京安居保障房建设发展有限公司（以下简称“保障房公司”）签订了《丁家庄二期保障房建设项目一标段项目管理协议书》。保障房公司委托本公司以全过程项目管理的方式，完成丁家庄二期一标段保障房项目最终规划红线范围内的所有建设内容及其所涉及的管理和其他所有相关工作。本公司不承担项目出资和融资，该项目全部所需资金的筹措由保障房公司负责。保障房公司按照项目总建筑面积每平方米提取 70 元作为本公司的项目管理费。项目总建筑面积为 41.17 万平方米。

3、2013 年 12 月 20 日，公司第五届董事会第十八次会议审议并通过了《投资组建基金管理公司的议案》，公司拟与上海中城未来投资有限公司共同投资组建基金管理公司，本公司以现金出资 490 万元人民币，占注册资本的 49%；上海中城未来投资有限公司以现金出资 510 万元，占注册资本的 51%。该公司将以发起、管理房地产投资基金为主要业务方向，通过设立有限合伙制基金、契约型基金以及其他合法方式为所选定地产项目进行基金投资，获取合理投资收益。2014 年 3 月 17 日，“南京中城栖霞资产管理有限公司”的工商登记注册手续已办理完毕。

第六节 股份变动及股东情况

一、股本变动情况

(一) 股份变动情况表

单位：股

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

(二) 限售股份变动情况

报告期内，本公司限售股份无变动情况。

二、证券发行与上市情况

(一) 截至报告期末近 3 年历次证券发行情况

截止本报告期末至前三年，公司未有证券发行与上市情况。

(二) 公司股份总数及股东结构变动及公司资产和负债结构的变动情况

报告期内没有因送股、配股等原因引起公司股份总数及结构的变动。

(三) 现存的内部职工股情况

本报告期末公司无内部职工股。

三、股东和实际控制人情况

(一) 股东数量和持股情况

单位：股

截止报告期末股东总数		66,111	年度报告披露日前第 5 个交易日末股东总数		64,378	
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	34.34	360,611,003	21,190,403		
南京高科股份有限公司	国有法人	13.06	137,143,800	0		质押 60,000,000
中国工商银行股份有限公司—汇添富价值精选股票型证券投资基金	其他	1.52	15,999,822	15,999,822		
南京高科置业有限公司	其他	1.43	15,000,000	0		
海通证券股份有限公司约定购回式证券交易专用证券账户	其他	0.85	8,938,000	8,938,000		
徐雅泉	境内自然人	0.57	6,000,000	6,000,000		
上海泉勋园艺景观有限公司	其他	0.49	5,141,251	5,141,251		
招商银行股份有限公司—上证红利交易型开放式指数证券投资基金	其他	0.46	4,852,384	4,148,539		
南京海外有限责任公司	其他	0.40	4,154,059	4,154,059		
罗柳江	境内自然人	0.38	4,000,000	0		
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	360,611,003		人民币普通股			
南京高科股份有限公司	137,143,800		人民币普通股			
中国工商银行股份有限公司—汇添富价值精选股票型证券投资基金	15,999,822		人民币普通股			
南京高科置业有限公司	15,000,000		人民币普通股			
海通证券股份有限公司约定购回式证券交易专用证券账户	8,938,000		人民币普通股			
徐雅泉	6,000,000		人民币普通股			
上海泉勋园艺景观有限公司	5,141,251		人民币普通股			
招商银行股份有限公司—上证红利交易型开放式指数证券投资基金	4,852,384		人民币普通股			
南京海外有限责任公司	4,154,059		人民币普通股			
罗柳江	4,000,000		人民币普通股			
上述股东关联关系或一致行动的说	前十大股东和前十大流通股股东中，南京高科股份有限公司系南京高科					

明	置业有限公司的控股股东；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。
---	---

四、 控股股东及实际控制人情况

(一) 控股股东情况

1、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
组织机构代码	13495515-2
注册资本	189,625,000
主要经营业务	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。

(二) 实际控制人情况

1、法人

单位：元 币种：人民币

名称	南京栖霞国有资产经营有限公司
单位负责人或法定代表人	曹海连
成立日期	1999 年 10 月 13 日
组织机构代码	71625789-9
注册资本	800,000,000
主要经营业务	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。

2、公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



(三) 控股股东及实际控制人其他情况介绍

2013 年 9 月，经南京市工商行政管理局核准下发“企业法人营业执照”，“南京市栖霞区国有资产投资中心”更名为“南京栖霞国有资产经营公司”。2013 年 12 月，经南京市工商行政管理局核准下发“企业法人营业执照”，“南京栖霞国有资产经营公司”更名为“南京栖霞国有资产经营有限公司”。

五、 其他持股在百分之十以上的法人股东

单位:元 币种:人民币

法人股东名称	单位负责人或法定代表人	成立日期	组织机构代码	注册资本	主要经营业务或管理活动等情况
南京高科股份有限公司	徐益民	1992 年 7 月 8 日	13491792-2	516,218,832	高新技术产业投资、开发；市政基础设施建设、投资及管理（市政公用工程施工总承包二级）；土地成片开发；建筑安装工程；商品房开发、销售；物业管理；国内贸易；工程设计；咨询服务。污水处理、环保项目建设、投资及管理。

第七节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

一、 持股变动及报酬情况

(一) 现任及报告期内离任董事、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	年度内股份增减变动量	增减变动原因	报告期内从公司领取的应付报酬总额(万元)(税前)	报告期从股东单位获得的应付报酬总额(万元)(税前)
江劲松	董事长、 总裁	男	45	2012年10月 12日	2015年10 月11日	0	0			168.26	
陈兴汉	董事	女	67	2012年10月 12日	2015年10 月11日	0	0			152.6	
范业铭	董事、常 务副总裁	男	50	2012年10月 12日	2015年10 月11日	0	0			93.25	
徐益民	董事	男	51	2012年10月 12日	2015年10 月11日	0	0				84.53
沈坤荣	独立董 事	男	50	2012年10月 12日	2015年10 月11日	0	0			8	
李启明	独立董 事	男	50	2012年10月 12日	2015年10 月11日	0	0			8	
张明燕	独立董 事	女	57	2012年10月 12日	2015年10 月11日	0	0			8	
汤群	监事会 主席	男	43	2012年10月 12日	2015年10 月11日	0	0			71	
陆阳俊	监事	男	42	2012年10月 12日	2015年10 月11日	0	0				53.79
王海刚	监事	男	35	2012年10月 12日	2013年5 月9日	0	0				
徐水炎	副总裁、 总会计师	男	50	2012年10月 12日	2015年10 月11日	4,500	4,500			93.25	
吕俊	副总裁	男	46	2012年10月 12日	2015年10 月11日	0	0			62.52	
余宝林	监事	男	47	2013年5月 10日	2015年10 月11日	0	0			47.4	
王海刚	董事会 秘书	男	35	2013年5月 21日	2015年10 月11日	0	0			44.2	
合计	/	/	/	/	/	4,500	4,500		/	756.48	138.32

江劲松：2006年11月15日起至今任公司董事、总裁，2012年10月12日起任公司董事长。

陈兴汉：教授、研究员级高级工程师、博士生导师，自公司成立至2012年10月11日任公司董事长，2012年10月12日起任公司董事。

范业铭：高级工程师，2007年9月17日起担任公司董事、常务副总裁。

徐益民：高级会计师，2002 年 12 月 23 日起担任本公司董事，近五年来一直担任南京高科股份有限公司董事长。

沈坤荣：经济学博士，中国社科院经济学博士后，教授，博士生导师。现任南京大学经济学院院长，兼任中国数量经济学会常务理事；中国价格协会理事；中国工业经济学会理事；江苏省交通经济研究会会长；江苏宏图高科技股份有限公司、江苏凤凰出版传媒股份有限公司、华泰证券股份有限公司独立董事。2009 年 1 月 21 日至今任公司独立董事。

李启明：管理学博士，教授、博士生导师。现任东南大学土建交通学部委员会委员、东南大学建设与房地产系主任、东南大学建设与房地产研究所所长、全国高等教育工程管理专业学科指导委员会委员、全国高等教育工程管理专业评估委员会委员、英国皇家建造学会资深会员（FCIOB）、英国皇家特许测量师学会资深会员（FRICS）、美国精益建设学会会员（MLCI）、中国建筑学会建筑经济分会理事和工程管理分会理事、江苏省土木建筑学会建筑与房地产经济学术委员会主任委员、南京仲裁委员会委员、仲裁员等职。2009 年 1 月 21 日至今任公司独立董事。

张明燕：会计学教授，硕士研究生导师，现任南京工业大学浦江学院副院长，曾任南京理工大学泰州科技学院副院长、中国兵工会计学会华东分会秘书长、《兵工会计》杂志主编、澳门科技大学特聘教授、江苏省会计教授联谊会理事、南京大学会计学专业指导委员会委员、企业财务顾问。2012 年 10 月 12 日起任公司独立董事。

汤群：高级工程师，现任南京栖霞建设股份有限公司监事会主席、无锡栖霞建设有限公司总经理、南京万辰创业投资有限责任公司董事、无锡锡山栖霞建设有限公司董事。

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

徐水炎：高级会计师、高级经济师、注册会计师，2007 年至 2012 年 8 月 23 日任南京栖霞建设集团有限公司副总裁兼财务总监，2007 年 9 月 18 日至 2012 年 10 月 11 日任公司监事。

吕俊：高级工程师，房地产注册估价师。现任南京栖霞建设股份有限公司副总裁、苏州栖霞建设有限责任公司总经理、苏州卓辰置业有限公司总经理、南京万辰创业投资有限责任公司董事。

余宝林：现任无锡锡山栖霞建设有限公司总经理、无锡栖霞建设有限公司副总经理、南京万辰创业投资有限责任公司监事会主席。2013 年 5 月 10 日起任公司监事。

王海刚：律师，现任南京栖霞建设股份有限公司董事会秘书、审计法务部总经理兼证券投资部总经理、河北银行股份有限公司监事、广东棕榈园林股份有限公司监事、湖南湘联节能科技股份有限公司监事、南京东方房地产开发有限公司监事、南京兴隆房地产开发有限公司监事、

南京星叶门窗有限公司监事。2012 年 10 月 12 日至 2013 年 5 月 9 日任本公司监事。2013 年 5 月 21 日起任公司董事会秘书。

二、 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员的任职情况

(一) 在股东单位任职情况

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
江劲松	南京栖霞建设集团有限公司	董事长	2011 年 8 月 10 日	2014 年 8 月 9 日
陈兴汉	南京栖霞建设集团有限公司	董事	2011 年 8 月 10 日	2014 年 8 月 9 日
徐益民	南京高科股份有限公司	董事长、党委书记	2013 年 1 月 18 日	2016 年 1 月 17 日
陆阳俊	南京高科股份有限公司	副总裁、财务总监	2013 年 1 月 18 日	2016 年 1 月 17 日
范业铭	南京栖霞建设集团有限公司	监事会主席	2011 年 8 月 10 日	2014 年 8 月 9 日

(二) 在其他单位任职情况

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务
江劲松	南京栖霞建设集团有限公司	董事长
江劲松	南京兴隆房地产开发有限公司	董事长
江劲松	南京金港房地产开发有限公司	董事长
江劲松	南京迈燕房地产开发有限公司	董事长
江劲松	南京市栖霞区汇锦农村小额贷款有限公司	董事长
江劲松	南京栖霞建设仙林有限公司	董事长
江劲松	南京东方房地产开发有限公司	董事长
江劲松	南京卓辰投资有限公司	董事长
江劲松	无锡栖霞建设有限公司	董事长
江劲松	无锡锡山栖霞建设有限公司	董事长
江劲松	无锡卓辰置业有限公司	董事长
江劲松	苏州栖霞建设有限责任公司	董事
江劲松	苏州卓辰置业有限公司	董事长
江劲松	南京万辰创业投资有限责任公司	董事
陈兴汉	南京万辰创业投资有限责任公司	董事长
陈兴汉	苏州栖霞建设有限责任公司	董事长
陈兴汉	南京栖霞建设集团有限公司	董事
陈兴汉	南京金港房地产开发有限公司	董事
陈兴汉	南京东方房地产开发有限公司	董事
陈兴汉	南京卓辰投资有限公司	董事
陈兴汉	南京栖霞建设仙林有限公司	董事
陈兴汉	南京电子网板科技股份有限公司	董事
陈兴汉	南京市栖霞区汇锦农村小额贷款有限公司	董事
陈兴汉	苏州卓辰置业有限公司	董事
陈兴汉	无锡栖霞建设有限公司	董事
陈兴汉	无锡锡山栖霞建设有限公司	董事
范业铭	南京栖霞建设集团物业有限公司	董事长
范业铭	南京万辰创业投资有限责任公司	董事

范业铭	南京卓辰投资有限公司	董事
范业铭	南京迈燕房地产开发有限公司	董事
徐益民	南京栖霞建设仙林有限公司	董事
徐益民	南京银行股份有限公司	董事
徐益民	江苏恒安方信科技有限公司	董事
徐益民	鑫元基金管理有限公司	董事
徐益民	南京金埔园林股份有限公司	董事
沈坤荣	江苏凤凰出版传媒股份有限公司	独立董事
沈坤荣	华泰证券股份有限公司	独立董事
沈坤荣	江苏宏图高科技股份有限公司	独立董事
沈坤荣	南京大学经济学院	院长
李启明	江苏凤凰置业投资股份有限公司	独立董事
李启明	东南大学建设与房地产系	系主任
李启明	东南大学建设与房地产研究所	所长
张明燕	南京工业大学浦江学院	副院长
王海刚	河北银行股份有限公司	监事
王海刚	棕榈园林股份有限公司	监事
王海刚	湖南湘联节能科技股份有限公司	监事
王海刚	南京东方房地产开发有限公司	监事
王海刚	南京兴隆房地产开发有限公司	监事
王海刚	南京市栖霞区汇锦农村小额贷款有限公司	监事
汤群	无锡栖霞建设有限公司	总经理
汤群	无锡锡山栖霞建设有限公司	董事
汤群	南京万辰创业投资有限责任公司	董事
陆阳俊	南京新港科技创业投资有限公司	监事
陆阳俊	鑫元基金管理有限公司	监事
徐水炎	南京万辰创业投资有限责任公司	董事
徐水炎	南京东方房地产开发有限公司	董事
徐水炎	南京金港房地产开发有限公司	董事
徐水炎	无锡锡山栖霞建设有限公司	董事
徐水炎	无锡栖霞建设有限公司	监事
徐水炎	苏州卓辰置业有限公司	董事
徐水炎	南京卓辰投资有限公司	监事
徐水炎	南京迈燕房地产开发有限公司	董事
徐水炎	南京市栖霞区汇锦农村小额贷款有限公司	董事兼总经理
吕俊	苏州栖霞建设有限责任公司	总经理
吕俊	苏州卓辰置业有限公司	总经理
吕俊	南京万辰创业投资有限责任公司	董事
余宝林	南京万辰创业投资有限责任公司	监事会主席
余宝林	无锡锡山栖霞建设有限公司	总经理
余宝林	无锡栖霞建设有限公司	副总经理

三、 董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序	本公司独立董事津贴由董事会拟定初步方案，最终由股东大会决议确定； 董事会依照股东大会审议通过的《公司董事、监事、高级管理人员薪酬
---------------------	---

	管理办法》设定的标准，对本公司董事、监事、高级管理人员在报告期内的职务履行情况进行考察、研究确定相应报酬。
董事、监事、高级管理人员报酬确定依据	独立董事报酬的确定依据是行业和上市公司的平均水平以及其所履行的职责；职工代表监事报酬的确定依据其所担任的岗位重要性。公司董事、高级管理人员报酬确定依据其所担任的岗位重要性、年度业绩完成情况。公司董事会下设的提名与薪酬委员会已就本报告期董事与高管所披露薪酬出具了相应的审核意见。
董事、监事和高级管理人员报酬的应付报酬情况	详见董事、监事、高级管理人员情况表。
报告期末全体董事、监事和高级管理人员实际获得的报酬合计	报告期内，公司实际支付董事、监事和高级管理人员报酬 756.48 万元。

四、 公司董事、监事、高级管理人员变动情况

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
王海刚	监事	离任	工作需要
王海刚	董事会秘书	聘任	工作需要
余宝林	监事	聘任	股东提名

五、 公司核心技术团队或关键技术人员情况

企业文化的熏陶、对企业发展愿景的认同铸就了公司内强大的向心力和企业凝聚力，使得公司管理团队稳定，人员流动性低，报告期内没有对公司核心竞争力有重大影响的人员变动。

六、 母公司和主要子公司的员工情况

(一) 员工情况

母公司在职员工的数量	162
主要子公司在职员工的数量（未含物业公司员工）	103
在职员工的数量合计	265
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	0
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
销售人员	55
技术人员	115
财务人员	23
管理人员	43
其他人员	29
合计	265
教育程度	
教育程度类别	数量（人）

硕士、研究生	32
本科	160
大专及以下	73
合计	265

备注：物业管理系统员工共有 865 人，员工学历构成如下：硕士占比 0.12%；本科占比 1.27%；大专占比 2.89%，大专以下占比 95.72%。

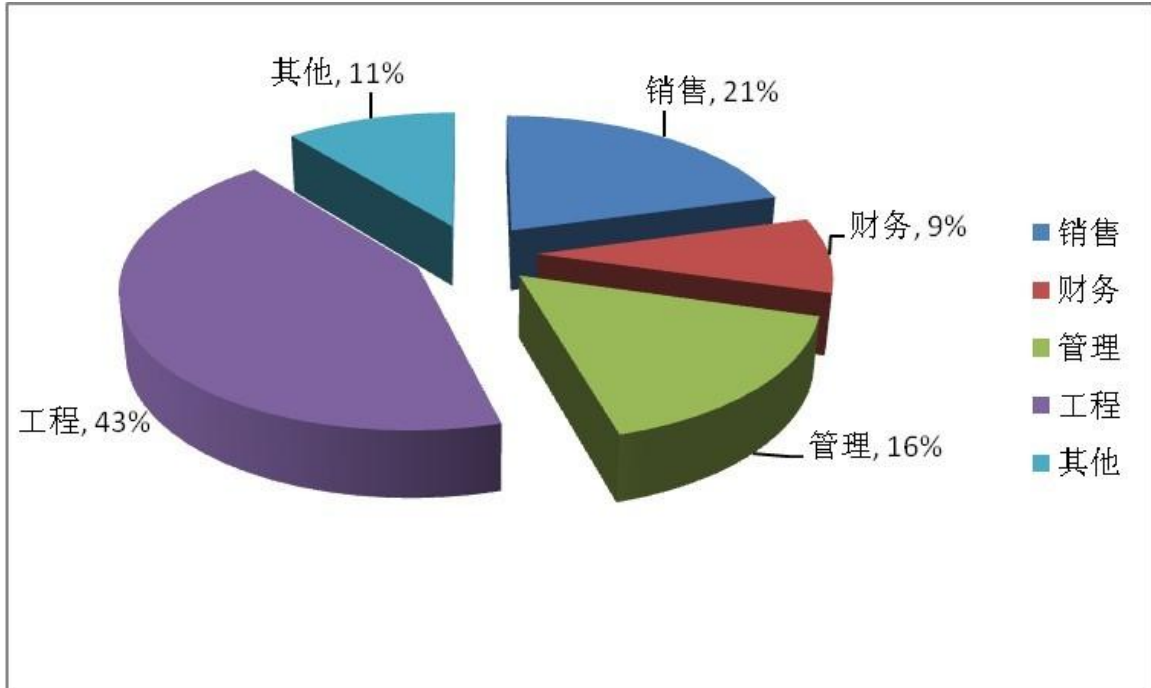
(二) 薪酬政策

员工实行岗位绩效工资制，员工的工资水平以岗位特性和工作绩效为依据，兼顾员工的年龄、资历与其他人力资本因素。员工工资结构包括：岗位工资、月度绩效工资、年度绩效工资、专项津补贴等。岗位工资与岗位性质相关联，由工资档次和工资等级确定。工资档次按照员工岗位/职务对应的职等归档。工资等级与员工职称、学历、本企业工作年限和本岗位工作年限相关联。公司根据本地区同行业人力资源市场行情，制定岗位绩效工资标准对照表，工资标准对照表一般一年调整一次。员工绩效工资主要与工作绩效相关联，包括月度绩效工资和年度绩效工资，员工绩效工资按照与岗位工资的比例确定。专项津补贴等为补偿性收入，按公司规定的标准确定。

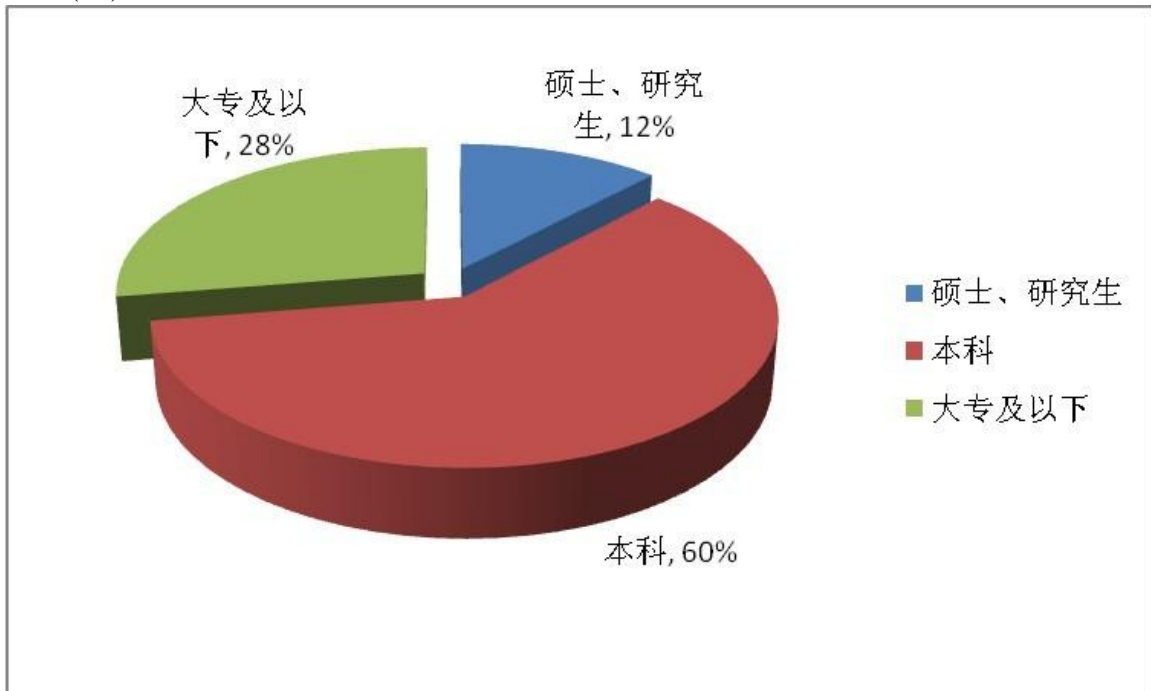
(三) 培训计划

长期以来，公司一直注重打造学习型组织和建设人才培育体系，依托国家级博士后科研工作站和东南大学-南京栖霞建设国家高等教育工程管理专业校外实践基地，开展相关专业培训，提升工作能力和职业素养，加强复合型人才的培养，充分体现了“员工与企业成长”的优秀企业文化。2014 年，公司的培训重点主要是：房地产专题培训、新员工培训、企业内控操作实务培训、核心业务体系培训、管理人员培训、财会类培训等。

(四) 专业构成统计图：



(五) 教育程度统计图:



(六) 劳务外包情况

劳务外包的工时总数	0
劳务外包支付的报酬总额	0

第八节 公司治理

一、 公司治理及内幕知情人登记管理等相关情况说明

报告期内，公司严格按照《公司法》、《证券法》和证监会、上交所有关法律、法规及部门规章，规范运作，不断提升公司治理水平，提高信息披露透明度。依照监管部门的要求，结合行业特征，公司建立健全、修订完善了相关制度，积极推动公司治理结构优化，持续完善公司法人治理结构，保障高效运作。报告期内，公司修订了《董事会下设委员会议事规则》，完善了《内部审计工作制度》和《内部控制评价管理办法》。

报告期内，公司治理情况如下：

1、关于股东与股东大会

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

2、关于董事与董事会

公司董事会的构成和人员符合法律、法规和《公司章程》的规定与要求。报告期内，公司共召开 14 次董事会。全体董事能够依据《董事会议事规则》等制度展开工作，就有关审议事项认真履行职责，发挥董事会的决策作用，切实维护公司及全体股东的合法权益。

3、关于监事与监事会

报告期内，本公司顺利完成了监事更换，公司监事会的人数和人员构成符合相关法律、法规和《公司章程》的要求。报告期内，公司共召开 3 次监事会。除监事会日常工作外，全体监事全程列席公司的董事会，及时全面掌握公司的经营情况，对董事会和管理层进行监督。公司监事能够认真履行自己的职责，能够本着为股东负责的态度，定期或不定期地对公司财务情况、关联交易情况和公司董事及高级管理人员履行职责的合法合规性等进行监督。

4、关于信息披露与透明度

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

5、关于控股股东与上市公司的关系

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

6、内幕信息知情人登记管理制度的建立和执行情况

根据证监会、上交所的有关规定，公司制定了《栖霞建设内幕信息知情人登记管理办法》，并于 2011 年 11 月 28 日经第四届董事会第三十一次会议审议通过。报告期内，公司严格按照相关制度规定，对内幕信息知情人进行登记备案。经公司自查，未发现内幕知情人在影响股价的重大敏感信息披露前利用内幕信息买卖公司股份的情况。

公司治理与《公司法》和中国证监会相关规定的要求是否存在差异；如有差异，应当说明原因

公司治理与《公司法》和中国证监会相关规定的要求不存在差异。

二、 股东大会情况简介

会议届次	召开日期	会议议案名称	决议情况	决议刊登的指定网站的查询索引	决议刊登的披露日期
2012 年度股东大会	2013 年 5 月 10 日	《2012 年度董事会工作报告》、《2012 年度监事会工作报告》、《2012 年度财务决算报告》、《2012 年度利润分配预案》、《支	全部审议通过	http://www.sse.com.cn/	2013 年 5 月 11 日

		付 2012 年度会计师事务所报酬及 2013 年度续聘的议案》、《2012 年年度报告及年度报告摘要》、《关于 2013 年日常关联交易的议案》、《在授权范围内为控股子公司提供借款担保的议案》、《关于控股股东向控股子公司提供委托贷款的议案》、《补选第五届监事会监事的议案》			
2013 年第一次临时股东大会	2013 年 12 月 20 日	《关于改聘 2013 年度财务审计机构和内部控制审计机构的议案》	全部审议通过	http://www.sse.com.cn/	2013 年 12 月 21 日

三、 董事履行职责情况

(一) 董事参加董事会和股东大会的情况

董事姓名	是否独立董事	参加董事会情况						参加股东大会情况
		本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议	出席股东大会的次数
江劲松	否	14	4	10	0	0	否	2
陈兴汉	否	14	4	10	0	0	否	2
范业铭	否	14	4	10	0	0	否	2
徐益民	否	14	4	10	0	0	否	1
沈坤荣	是	14	4	10	0	0	否	0
李启明	是	14	4	10	0	0	否	1
张明燕	是	14	4	10	0	0	否	1

年内召开董事会会议次数	14
其中：现场会议次数	4
通讯方式召开会议次数	10
现场结合通讯方式召开会议次数	0

(二) 独立董事对公司有关事项提出异议的情况

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

四、 董事会下设专门委员会在报告期内履行职责时所提出的重要意见和建议

报告期内，公司董事会下设各专门委员会根据《上市公司治理准则》、《公司章程》、《董事会议事规则》、《董事会下设委员会会议事规则》的相关规定，以认真负责、

勤勉诚信的态度，忠实地履行了各自职责，为完善公司治理结构、促进公司发展起到了积极的作用。报告期内，董事会修订了《董事会下设委员会议事规则》，审计委员会和提名和薪酬委员会分别增补了两名委员。

报告期内，董事会下设审计委员会认真履行职责，检查公司财务情况，审查公司内部控制工作的实施，对公司编制年度报告实施了有效监督和审核，对财务审计报告进行了表决，在此过程中与外部审计机构保持了积极、有效的沟通。就聘任 2013 年度财务审计机构和内部控制审计机构和改聘上述审计机构，进行了相关的核查和审议。

报告期内，董事会下设提名和薪酬委员会评议和审查公司薪酬制度，特别是董事、监事和高管人员的薪酬确定与考核机制，对公司董事、监事和高级管理人员所披露薪酬提出了审核意见。提名和薪酬委员会认为，公司董事和高级管理人员根据各自的分工，认真履行了相应的职责，年度内公司对董事、监事和高级管理人员所支付的薪酬公平、合理，符合公司有关薪酬政策、考核标准，未有违反薪酬管理办法和与薪酬管理办法不一致的情形发生。在董事会秘书聘任工作中，对董事长提名、董事会推荐的董事会秘书候选人的任职资格情况进行了审查，确保其任职资格符合有关法律、法规及规范性文件的规定，聘任程序公正、透明。

报告期内，董事会下设投资决策委员会就公司增加土地储备、参股基金管理公司等事项进行了论证，提出了重要的意见和建议。

五、监事会发现公司存在风险的说明

监事会对报告期内的监督事项无异议。

六、报告期内对高级管理人员的考评机制，以及激励机制的建立、实施情况
公司根据《南京栖霞建设股份有限公司董事、监事、高级管理人员薪酬管理办法》的相关规定，对高级管理人员进行了考核，并将考核结果作为高管人员发放薪酬的主要标准。

第九节 内部控制

一、 内部控制责任声明及内部控制制度建设情况

1、 内部控制责任声明

按照企业内部控制规范体系的规定，建立健全和有效实施内部控制，评价其有效性，并如实披露内部控制评价报告是公司董事会的责任。监事会对董事会建立和实施内部控制进行监督。经理层负责组织领导企业内部控制的日常运行。公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证本报告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对报告内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带法律责任。

公司内部控制的目标是合理保证公司经营管理合法合规、资产安全、财务报告及相关信息真实完整，提高公司经营效率和效果，促进公司实现发展战略。由于内部控制存在的固有局限性，故仅能为实现上述目标提供合理保证。此外，由于情况的变化可能导致内部控制变得不恰当，或对控制政策和程序遵循的程度降低，根据内部控制评价结果推测未来内部控制的有效性具有一定的风险。

2、 内部控制制度建设情况

公司进一步完善了《内部审计工作制度》和《内部控制评价管理办法》，以此督促管理层不断加强内部管理与风险防范，确保公司安全、规范、稳健的发展。为提高公司经营管理水平,加强风险识别及防范能力，公司按照《企业内部控制基本规范》与《企业内部控制配套指引》的规定，积极完善内部控制规范体系建设，根据新的市场情况和公司进入一些新领域的要求，对公司的控制流程进行梳理，识别流程中的关键控制活动，逐步修订、完善内控手册和相关制度，结合公司内部控制评价管理方法，逐步形成了符合公司发展要求的内控体系。

内部控制评价情况详见《南京栖霞建设股份有限公司 2013 年度内部控制评价报告》。

二、 内部控制审计报告的相关情况说明

详见中汇会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《内部控制审计报告》（中汇会

审[2014]0809号)。

内部控制审计报告详见附件

三、 年度报告重大差错责任追究制度及相关执行情况说明

《南京栖霞建设股份有限公司信息披露管理办法》对包括年报在内的信息责任追究做了具体规定，明确了对信息披露责任人的问责措施。

报告期内，公司年度报告的编制、审议、披露程序均严格按照监管部门的要求与信息披露格式指引的规定执行，未有年报信息披露重大差错的情况发生。

第十节 财务会计报告

(一) 审计报告

审计报告

中汇会审[2014]0808号

南京栖霞建设股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的南京栖霞建设股份有限公司(以下简称栖霞建设公司)财务报表，包括2013年12月31日的合并及母公司资产负债表，2013年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表，以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

编制和公允列报财务报表是栖霞建设公司管理层的责任，这种责任包括：(1)按照企业会计准则的规定编制财务报表，并使其实现公允反映；(2)设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

二、注册会计师的责任

我们的责任是在执行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中国注册会计师职业道德守则，计划和执行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，注册会计师考虑与财务报表编制和公允列报相关的内部控制，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，栖霞建设公司财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了栖霞建设公司2013年12月31日的合并及母公司财务状况以及2013年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

中汇会计师事务所(特殊普通合伙)

中国注册会计师：束哲民

中国·杭州

中国注册会计师：曹建军

报告日期：2014年3月31日

(二) 财务报表

合并资产负债表

2013 年 12 月 31 日

编制单位:南京栖霞建设股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
流动资产:			
货币资金	五(一)1	1,440,497,644.23	1,452,831,459.50
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款	五(一)2	7,191,720.00	21,460,829.24
预付款项	五(一)3	1,772,738,397.73	1,781,759,329.44
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
应收利息	五(一)4	281,841.78	748,226.07
应收股利			
其他应收款	五(一)5	191,338,928.07	330,883,733.02
买入返售金融资产			
存货	五(一)6	9,054,767,552.62	7,080,857,469.51
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		12,466,816,084.43	10,668,541,046.78
非流动资产:			
发放委托贷款及垫款	五(一)7	87,389,983.50	93,103,312.50
可供出售金融资产	五(一)8	690,209,280.00	640,320,000.00
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	五(一)9	462,383,075.82	422,190,290.66
投资性房地产	五(一)10	197,502,709.06	202,942,553.88
固定资产	五(一)11	21,833,161.09	23,977,125.79
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			

油气资产			
无形资产	五(一)12	872,378.19	1,423,224.84
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产	五(一)13	102,029,096.04	100,168,092.51
其他非流动资产			
非流动资产合计		1,562,219,683.70	1,484,124,600.18
资产总计		14,029,035,768.13	12,152,665,646.96
流动负债:			
短期借款	五(一)15	50,000,000.00	320,000,000.00
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
交易性金融负债			
应付票据	五(一)16	19,461,954.00	2,540,000.00
应付账款	五(一)17	250,535,392.31	245,168,897.87
预收款项	五(一)18	2,405,913,207.73	1,643,969,496.32
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	五(一)19	14,241,740.90	11,109,622.88
应交税费	五(一)20	-28,059,768.85	37,564,037.06
应付利息	五(一)21	11,795,195.54	12,455,315.10
应付股利			
其他应付款	五(一)22	2,043,808,660.01	841,809,824.62
应付分保账款			
保险合同准备金			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
一年内到期的非流动负债	五(一)23	1,963,000,000.00	1,850,500,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		6,730,696,381.64	4,965,117,193.85
非流动负债:			
长期借款	五(一)24	3,229,500,000.00	3,069,700,000.00
应付债券			
长期应付款		297,640.15	297,640.15
专项应付款			
预计负债			245,000.00

递延所得税负债	五(一)25	157,933,390.08	146,159,520.00
其他非流动负债	五(一)26	40,938,019.68	38,144,220.00
非流动负债合计		3,428,669,049.91	3,254,546,380.15
负债合计		10,159,365,431.55	8,219,663,574.00
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	五(一)27	1,050,000,000.00	1,050,000,000.00
资本公积	五(一)28	1,530,919,839.61	1,467,447,513.19
减：库存股			
专项储备			
盈余公积	五(一)29	251,796,088.20	216,394,250.62
一般风险准备			
未分配利润	五(一)30	872,099,603.17	840,086,378.16
外币报表折算差额			
归属于母公司所有者权益合计		3,704,815,530.98	3,573,928,141.97
少数股东权益		164,854,805.60	359,073,930.99
所有者权益合计		3,869,670,336.58	3,933,002,072.96
负债和所有者权益总计		14,029,035,768.13	12,152,665,646.96

法定代表人：江劲松 主管会计工作负责人：徐水炎 会计机构负责人：管晶

母公司资产负债表

2013 年 12 月 31 日

编制单位：南京栖霞建设股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
流动资产：			
货币资金		892,359,485.44	564,372,389.42
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款			
预付款项		1,648,857,963.30	1,622,549,073.47
应收利息			
应收股利		14,000,000.00	
其他应收款	六(一)1	1,497,171,577.48	1,233,307,079.68
存货		5,077,104,501.46	3,264,129,951.33
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		9,129,493,527.68	6,684,358,493.90
非流动资产：			

可供出售金融资产		690,209,280.00	640,320,000.00
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	六(一)2	1,473,197,621.16	1,264,222,359.00
投资性房地产		23,924,827.80	27,325,002.61
固定资产		16,442,308.41	17,814,015.04
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产		101,067.80	126,687.42
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		40,054,518.35	43,449,112.91
其他非流动资产			
非流动资产合计		2,243,929,623.52	1,993,257,176.98
资产总计		11,373,423,151.20	8,677,615,670.88
流动负债:			
短期借款			
交易性金融负债			
应付票据		19,461,954.00	
应付账款		74,401,562.30	85,799,455.89
预收款项		1,344,347,179.30	750,510,106.05
应付职工薪酬			87,983.74
应交税费		42,119,340.52	-13,405,438.22
应付利息		7,145,673.65	8,010,641.90
应付股利			
其他应付款		1,977,233,538.27	777,806,674.20
一年内到期的非流动负债		1,096,000,000.00	1,616,000,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		4,560,709,248.04	3,224,809,423.56
非流动负债:			
长期借款		3,027,000,000.00	1,966,000,000.00
应付债券			
长期应付款			
专项应付款			

预计负债			
递延所得税负债		157,933,390.08	146,159,520.00
其他非流动负债		37,475,719.68	34,681,920.00
非流动负债合计		3,222,409,109.76	2,146,841,440.00
负债合计		7,783,118,357.80	5,371,650,863.56
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		1,050,000,000.00	1,050,000,000.00
资本公积		1,502,519,101.52	1,467,197,491.28
减：库存股			
专项储备			
盈余公积		251,796,088.20	216,394,250.62
未分配利润		785,989,603.68	572,373,065.42
所有者权益（或股东权益）合计		3,590,304,793.40	3,305,964,807.32
负债和所有者权益（或股东权益）总计		11,373,423,151.20	8,677,615,670.88

法定代表人：江劲松 主管会计工作负责人：徐水炎 会计机构负责人：管晶

合并利润表

2013 年 1—12 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	本期金额	上期金额
一、营业总收入		2,167,976,906.92	2,670,635,607.05
其中：营业收入	五(二)1	2,157,277,405.29	2,649,556,073.62
利息收入	五(二)2	10,699,501.63	18,026,039.33
已赚保费			
手续费及佣金收入	五(二)3		3,053,494.10
二、营业总成本		1,957,968,963.38	2,070,987,985.27
其中：营业成本	五(二)1	1,594,337,387.80	1,542,853,242.68
利息支出		383,754.43	1,744,504.60
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险合同准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
营业税金及附加	五(二)4	261,871,562.59	352,396,235.15
销售费用	五(二)5	52,036,907.05	45,568,283.50

管理费用	五(二)6	70,423,992.70	74,191,066.41
财务费用	五(二)7	-267,327.21	48,666,455.36
资产减值损失	五(二)8	-20,817,313.98	5,568,197.57
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）			
投资收益（损失以“－”号填列）	五(二)9	78,031,317.03	-25,426,642.92
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		63,247,317.03	-25,426,642.92
汇兑收益（损失以“－”号填列）			
三、营业利润（亏损以“－”号填列）		288,039,260.57	574,220,978.86
加：营业外收入	五(二)10	1,536,197.00	1,976,550.07
减：营业外支出	五(二)11	5,016,327.17	2,784,773.27
其中：非流动资产处置损失		247,089.50	91,682.07
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		284,559,130.40	573,412,755.66
减：所得税费用	五(二)12	72,790,000.02	151,587,720.74
五、净利润（净亏损以“－”号填列）		211,769,130.38	421,825,034.92
归属于母公司所有者的净利润		172,415,062.59	316,281,277.12
少数股东损益		39,354,067.79	105,543,757.80
六、每股收益：			
（一）基本每股收益		0.1642	0.3012
（二）稀释每股收益		0.1642	0.3012
七、其他综合收益	五(二)13	35,321,610.24	-23,258,649.60
八、综合收益总额		247,090,740.62	398,566,385.32
归属于母公司所有者的综合收益总额		207,736,672.83	293,022,627.52
归属于少数股东的综合收益总额		39,354,067.79	105,543,757.80

法定代表人：江劲松 主管会计工作负责人：徐水炎 会计机构负责人：管晶

母公司利润表

2013 年 1—12 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	本期金额	上期金额
一、营业收入	六(二)1	836,814,361.62	1,137,175,314.37
减：营业成本	六(二)1	583,644,628.47	560,317,659.98

营业税金及附加		104,895,370.36	185,626,474.90
销售费用		17,490,727.44	9,089,302.30
管理费用		40,755,181.94	44,263,590.85
财务费用		633,467.03	38,730,849.89
资产减值损失		-25,650,047.53	-232,234.06
加：公允价值变动收益(损失以“-”号填列)			
投资收益(损失以“-”号填列)	六(二)2	284,981,317.03	33,868,151.34
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		63,247,317.03	-25,426,642.92
二、营业利润(亏损以“-”号填列)		400,026,350.94	333,247,821.85
加：营业外收入		370,000.00	1,323,094.84
减：营业外支出		3,024,086.66	1,068,463.53
其中：非流动资产处置损失		114,252.40	
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		397,372,264.28	333,502,453.16
减：所得税费用		43,353,888.44	75,362,466.00
四、净利润(净亏损以“-”号填列)		354,018,375.84	258,139,987.16
五、每股收益：			
(一)基本每股收益		0.3372	0.2458
(二)稀释每股收益		0.3372	0.2458
六、其他综合收益		35,321,610.24	-23,258,649.60
七、综合收益总额		389,339,986.08	234,881,337.56

法定代表人：江劲松 主管会计工作负责人：徐水炎 会计机构负责人：管晶

合并现金流量表

2013 年 1—12 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	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		2,934,079,337.99	3,342,029,819.33
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保险业务现金净额			

保户储金及投资款净增加额			
处置交易性金融资产净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金		11,195,655.13	20,798,354.20
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
收到的税费返还		19,087,913.21	284,010.32
收到其他与经营活动有关的现金	五(三)1	1,420,140,807.50	520,082,352.94
经营活动现金流入小计		4,384,503,713.83	3,883,194,536.79
购买商品、接受劳务支付的现金		2,903,700,520.08	2,555,799,628.91
客户贷款及垫款净增加额		100,228.00	27,303,750.00
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
支付利息、手续费及佣金的现金		489,797.43	1,638,461.60
支付保单红利的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		117,029,690.21	109,594,139.64
支付的各项税费		455,085,773.10	610,875,094.49
支付其他与经营活动有关的现金	五(三)2	101,486,043.23	267,702,938.27
经营活动现金流出小计		3,577,892,052.05	3,572,914,012.91
经营活动产生的现金流量净额		806,611,661.78	310,280,523.88
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金		14,784,000.00	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		37,200.00	202,646.50
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		14,821,200.00	202,646.50
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		2,314,111.47	4,541,441.17
投资支付的现金		107,652,477.00	
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		109,966,588.47	4,541,441.17
投资活动产生的现金流量净额		-95,145,388.47	-4,338,794.67
三、筹资活动产生的现金流量：			

吸收投资收到的现金			15,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			15,000,000.00
取得借款收到的现金		3,986,800,000.00	2,840,200,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		3,986,800,000.00	2,855,200,000.00
偿还债务支付的现金		3,984,500,000.00	2,382,500,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		683,422,225.01	598,841,850.93
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		90,300,000.00	39,126,340.41
支付其他与筹资活动有关的现金	五(三)3	38,250,000.00	156,000,000.00
筹资活动现金流出小计		4,706,172,225.01	3,137,341,850.93
筹资活动产生的现金流量净额		-719,372,225.01	-282,141,850.93
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-22,278.96	-1,250.76
五、现金及现金等价物净增加额	五(三)4	-7,928,230.66	23,798,627.52
加：期初现金及现金等价物余额	五(三)4	1,393,705,947.94	1,369,907,320.42
六、期末现金及现金等价物余额	五(三)4	1,385,777,717.28	1,393,705,947.94

法定代表人：江劲松 主管会计工作负责人：徐水炎 会计机构负责人：管晶

母公司现金流量表

2013 年 1—12 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	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		1,431,345,726.40	1,271,598,976.85
收到的税费返还			242,709.10
收到其他与经营活动有关的现金	六(三)1	1,210,606,174.00	468,242,726.21
经营活动现金流入小计		2,641,951,900.40	1,740,084,412.16
购买商品、接受劳务支付的现金		2,041,743,615.55	1,852,240,241.42
支付给职工以及为职工支付的现金		39,636,184.23	39,343,378.76
支付的各项税费		96,498,404.90	320,447,705.37
支付其他与经营活动有关的现金	六(三)2	247,997,561.95	180,620,945.99
经营活动现金流出小计		2,425,875,766.63	2,392,652,271.54

经营活动产生的现金流量净额		216,076,133.77	-652,567,859.38
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		38,250,000.00	150,000,000.00
取得投资收益收到的现金		199,484,000.00	94,294,794.25
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		1,000.00	202,500.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			14,000,000.00
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		237,735,000.00	258,497,294.25
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,272,373.00	1,340,139.78
投资支付的现金		235,562,477.00	252,500,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		236,834,850.00	253,840,139.78
投资活动产生的现金流量净额		900,150.00	4,657,154.47
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		3,474,000,000.00	1,375,000,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金	六(三)3		650,051,053.13
筹资活动现金流入小计		3,474,000,000.00	2,025,051,053.13
偿还债务支付的现金		2,933,000,000.00	1,497,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		449,451,141.75	258,012,720.30
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		3,382,451,141.75	1,755,012,720.30
筹资活动产生的现金流量净额		91,548,858.25	270,038,332.83
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		308,525,142.02	-377,872,372.08
加：期初现金及现金等价物余额		564,372,389.42	942,244,761.50
六、期末现金及现金等价物余额		872,897,531.44	564,372,389.42

法定代表人：江劲松 主管会计工作负责人：徐水炎 会计机构负责人：管晶

合并所有者权益变动表

2013 年 1—12 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	2013. 1-12								
	归属于母公司所有者权益							少数股东权益	所有者权益合计
	股本	资本公积	减: 库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润		
一、上年年末余额	1,050,000,000.00	1,467,447,513.19			216,394,250.62		840,086,378.16	359,073,930.99	3,933,002,072.96
加: 会计政策变更									
前期差错更正									
其他									
二、本年初余额	1,050,000,000.00	1,467,447,513.19			216,394,250.62		840,086,378.16	359,073,930.99	3,933,002,072.96
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)		63,472,326.42			35,401,837.58		32,013,225.01	-194,219,125.39	-63,331,736.38
(一) 净利润							172,415,062.59	39,354,067.79	211,769,130.38
(二) 其他综合收益		35,321,610.24							35,321,610.24
上述(一)和(二)小计		35,321,610.24					172,415,062.59	39,354,067.79	247,090,740.62
(三) 所有者投入和减少资本								-30,000,000.00	-30,000,000.00
1. 所有者本期投入资本									
2. 股份支付计入所有者权益的金额									
3. 其他								-30,000,000.00	-30,000,000.00
(四) 利润分配					35,401,837.58		-140,401,837.58	-104,550,000.00	-209,550,000.00
1. 提取盈余公积					35,401,837.58		-35,401,837.58		
2. 提取一般风险准备									
3. 对所有者(或股东)的分配							-105,000,000.00	-104,550,000.00	-209,550,000.00
4. 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									
(六) 专项储备									
1. 本期提取									
2. 本期使用									
(七) 其他		28,150,716.18					-99,023,193.18	-70,872,477.00	
四、本年年末余额	1,050,000,000.00	1,530,919,839.61			251,796,088.20		872,099,603.17	164,854,805.60	3,869,670,336.58

单位:元 币种:人民币

项目	2012. 1-12								
	归属于母公司所有者权益							少数股东权益	所有者权益合计
	股本	资本公积	减: 库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润		
一、上年年末余额	1,050,000,000.00	1,490,706,162.79			190,580,251.90		654,619,099.76	433,656,513.60	3,819,562,028.05
加: 会计政策变更									
前期差错更正									
其他									
二、本年年初余额	1,050,000,000.00	1,490,706,162.79			190,580,251.90		654,619,099.76	433,656,513.60	3,819,562,028.05
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)		-23,258,649.60			25,813,998.72		185,467,278.40	-74,582,582.61	113,440,044.91
(一) 净利润							316,281,277.12	105,543,757.80	421,825,034.92
(二) 其他综合收益		-23,258,649.60							-23,258,649.60
上述(一)和(二)小计		-23,258,649.60					316,281,277.12	105,543,757.80	398,566,385.32
(三) 所有者投入和减少资本								-141,000,000.00	-141,000,000.00
1. 所有者本期投入资本								15,000,000.00	15,000,000.00
2. 股份支付计入所有者权益的金额									
3. 其他								-156,000,000.00	-156,000,000.00
(四) 利润分配					25,813,998.72		-130,813,998.72	-39,126,340.41	-144,126,340.41
1. 提取盈余公积					25,813,998.72		-25,813,998.72		
2. 提取一般风险准备									

3. 对所有者(或股东)的分配						-105,000,000.00	-39,126,340.41	-144,126,340.41
4. 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								
(六) 专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
(七) 其他								
四、本年年末余额	1,050,000,000.00	1,467,447,513.19		216,394,250.62		840,086,378.16	359,073,930.99	3,933,002,072.96

法定代表人：江劲松 主管会计工作负责人：徐水炎 会计机构负责人：管晶

母公司所有者权益变动表

2013 年 1—12 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	2013. 1-12							
	股本	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	1,050,000,000.00	1,467,197,491.28			216,394,250.62		572,373,065.42	3,305,964,807.32
1. 会计政策变更								
2. 前期差错更正								
3. 其他								
二、本年年初余额	1,050,000,000.00	1,467,197,491.28			216,394,250.62		572,373,065.42	3,305,964,807.32
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)		35,321,610.24			35,401,837.58		213,616,538.26	284,339,986.08
(一) 净利润							354,018,375.84	354,018,375.84
(二) 其他综合收益		35,321,610.24						35,321,610.24
上述(一)和(二)小计		35,321,610.24					354,018,375.84	389,339,986.08
(三) 所有者投入和减少资本								
1. 所有者本期投入资本								
2. 股份支付计入所有者权益的金额								
3. 其他								
(四) 利润分配					35,401,837.58		-140,401,837.58	-105,000,000.00

1. 提取盈余公积					35,401,837.58		-35,401,837.58	
2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者（或股东）的分配							-105,000,000.00	-105,000,000.00
4. 其他								
（五）所有者权益内部结转								
1. 资本公积转增资本（或股本）								
2. 盈余公积转增资本（或股本）								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他								
（六）专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
（七）其他								
四、本年年末余额	1,050,000,000.00	1,502,519,101.52			251,796,088.20		785,989,603.68	3,590,304,793.40

单位:元 币种:人民币

项目	2012. 1-12							
	股本	资本公积	减:库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	1,050,000,000.00	1,490,456,140.88			190,580,251.90		445,047,076.98	3,176,083,469.76
1. 会计政策变更								
2. 前期差错更正								
3. 其他								
二、本年初余额	1,050,000,000.00	1,490,456,140.88			190,580,251.90		445,047,076.98	3,176,083,469.76
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)		-23,258,649.60			25,813,998.72		127,325,988.44	129,881,337.56
（一）净利润							258,139,987.16	258,139,987.16
（二）其他综合收益		-23,258,649.60						-23,258,649.60
上述（一）和（二）小计		-23,258,649.60					258,139,987.16	234,881,337.56
（三）所有者投入和减少资本								
1. 所有者本期投入资本								
2. 股份支付计入所有者权益的金额								
3. 其他								
（四）利润分配					25,813,998.72		-130,813,998.72	-105,000,000.00
1. 提取盈余公积					25,813,998.72		-25,813,998.72	
2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者（或股东）的分配							-105,000,000.00	-105,000,000.00
4. 其他								

(五) 所有者权益内部结转								
1. 资本公积转增资本(或股本)								
2. 盈余公积转增资本(或股本)								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他								
(六) 专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
(七) 其他								
四、本年年末余额	1,050,000,000.00	1,467,197,491.28			216,394,250.62		572,373,065.42	3,305,964,807.32

法定代表人：江劲松 主管会计工作负责人：徐水炎 会计机构负责人：管晶

(三) 财务报表附注

南京栖霞建设股份有限公司

财务报表附注

2013年度

一、公司基本情况

南京栖霞建设股份有限公司(以下简称本公司或公司)系经南京市人民政府宁政复(1999)82号文批准,由南京栖霞建设集团有限公司作为主要发起人,联合南京新港高科技股份有限公司、南京市栖霞区国有资产投资中心、南京市园林实业总公司、东南大学建筑设计研究院、南京栖霞建设集团有限公司物资供销有限公司等六家股东,共同发起设立组建的股份有限公司,公司的企业法人营业执照注册号:3201001012479。

公司于2002年1月15日经中国证监会证监发行字(2002)7号文核准,向社会公开发行人民币普通股股票4,000万股,每股面值1元,2002年3月28日在上海证券交易所上市。股票简称:栖霞建设,股票代码:600533。公司于2006年1月19日已完成股权分置改革。

2006年7月19日,经中国证券监督管理委员会证监发行字(2006)49号《关于核准南京栖霞建设股份有限公司非公开发行股票的通知》核准,公司向特定对象非公开发行人民币普通股股票6,000万股,每股面值1元。

2008年6月30日,经中国证券监督管理委员会证监许可(2008)862号《关于核准南京栖霞建设股份有限公司增发股票的批复》核准,公司公开增发人民币普通股股票12,000万股,每股面值1元。

根据公司第三届董事会第三十七次会议决议和2008年第四次临时股东大会的规定,以转增前股本总额52,500万股为基数,按每10股以资本公积转增10股,转增股本为52,500万股,转增后股本总数为105,000万股。

截至2013年12月31日,公司股本总数为105,000万股,全部为无限售条件股份,公司注册资本为105,000万元。

法定代表人:江劲松,公司注册地址:南京栖霞区和燕路251号。

公司所属行业为房地产开发,自1999年成立以来,主要从事住宅小区综合开发建设。

公司主要经营范围为:住宅小区综合开发建设;商品房销售、租赁、售后服务、投资兴办实业;教育产业投资。

公司的母公司为南京栖霞建设集团有限公司(以下简称栖霞建设集团),公司最终控制方为南京栖霞国有资产经营有限公司。

本财务报告已于2014年3月31日经公司第五届董事会第二十一次会议批准。

二、公司主要会计政策、会计估计和前期差错

(一) 财务报表的编制基础

本公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照《企业会计准则—基本准则》和其他各项具体会计准则的规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。

(二) 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、完整地反映了公司的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

(三) 会计期间

本公司以公历1月1日至12月31日为一个会计年度。

(四) 记账本位币

采用人民币为记账本位币。

(五) 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理

1. 同一控制下企业合并的会计处理

公司在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日在被合并方的账面价值计量。公司取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值(或发行股份面值总额)的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

2. 非同一控制下企业合并的会计处理

公司在购买日对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；对于合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，经复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。

如果在购买日或合并当期期末，因各种因素影响无法合理确定作为合并对价付出的各项资产的公允价值，或合并中取得被购买方各项可辨认资产、负债的公允价值，合并当期期末，公司以暂时确定的价值为基础对企业合并进行核算。自购买日算起12个月内取得进一步的信息表明需对原暂时确定的价值进行调整的，则视同在购买日发生，进行追溯调整，同时对以暂时性价值为基础提供的比较报表信息进行相关的调整；自购买日算起12个月以后对企业合并成本或合并中取得的可辨认资产、负债价值的调整，按照《企业会计准则第28号—会计政策、会计估计变更和会计差错更正》的原则进行处理。

公司在企业合并中取得的被购买方的可抵扣暂时性差异，在购买日不符合递延所得税资产

确认条件的，不予以确认。购买日后12个月内，如取得新的或进一步的信息表明购买日的相关情况已经存在，预期被购买方在购买日可抵扣暂时性差异带来的经济利益能够实现的，确认相关的递延所得税资产，同时减少商誉，商誉不足冲减的，差额部分确认为当期损益；除上述情况以外，确认与企业合并相关的递延所得税资产，计入当期损益。

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，公司以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，在处置该项投资时将与其相关的其他综合收益转入当期投资收益。公司在持有被投资单位的部分股权后，通过增加持股比例等达到对被投资单位形成控制的，分别将每一单项交易的成本与该交易发生时享有被投资单位可辨认净资产公允价值的份额进行比较，确定每一单项交易中产生的商誉(或计入损益的金额)。达到企业合并时应确认的商誉(或计入损益的金额)为每一单项交易中应确认的商誉(或应予确认损益的金额)之和。在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，确认有关投资收益，同时将与相关的其他综合收益转为投资收益。

(六) 合并财务报表的编制方法

公司合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，所有子公司均纳入合并财务报表。

所有纳入合并财务报表合并范围的子公司所采用的会计政策、会计期间与本公司一致，如子公司采用的会计政策、会计期间与本公司不一致的，在编制合并财务报表时，按本公司的会计政策、会计期间进行必要的调整。对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。合并财务报表以本公司及子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，按照权益法调整对子公司的长期股权投资后，由本公司编制。

合并财务报表时抵销本公司与各子公司、各子公司相互之间发生的内部交易对合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表、合并所有者权益变动表的影响。

子公司少数股东应占的权益和损益分别在合并资产负债表中所有者权益项目下和合并利润表中净利润项目下单独列示。子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额而形成的余额，冲减少数股东权益。

本期若因同一控制下企业合并增加子公司的，则调整合并资产负债表的期初数；将子公司合并当期期初至期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；将子公司合并当期期初至期末的现金流量纳入合并现金流量表。

本期若因非同一控制下企业合并增加子公司的，则不调整合并资产负债表期初数；将子公司自购买日至期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司自购买日至期末的现金流量纳入合并现金流量表。通过多次交易分步实现非同一控制企业合并时，对于购买日之前持有的被购买方的股权，本公司按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价

值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，与其相关的其他综合收益转为购买日所属当期投资收益。

本期本公司处置子公司，则该子公司期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权时，对于处置后的剩余股权投资，本公司按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时转为当期投资收益。

对于分步处置股权至丧失控制权过程中的各项交易，各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况时，本公司将多次交易事项作为一揽子交易，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益：

1. 这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；
2. 这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；
3. 一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；
4. 一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

本公司因购买少数股权新取得的长期股权投资成本与按照新增持股比例计算应享有子公司的可辨认净资产份额之间的差额，以及在不丧失控制权的情况下因部分处置对子公司的股权投资而取得的处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产的差额，均调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

(七) 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(一般是指从购买日起3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。

(八) 外币业务折算

对发生的外币业务，采用交易发生日的即期汇率折合人民币记账。对各种外币账户的外币期末余额，外币货币性项目按资产负债表日即期汇率折算，除与购建符合资本化条件资产有关的专门借款本金及利息的汇兑差额外，其他汇兑差额计入当期损益；以历史成本计量的外币非货币性项目仍采用交易发生日的即期汇率折算；以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，差额作为公允价值变动损益。

(九) 金融工具的确认和计量

1. 金融资产和金融负债的分类

金融资产在初始确认时划分为以下四类：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产(包括交易性金融资产和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产)、持有至到期投资、应收款项、可供出售金融资产。

金融负债在初始确认时划分为以下两类：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)、其他金融负债。

2. 金融资产和金融负债的确认依据和计量方法

公司成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产或金融负债。初始确认金融资产或金融负债时，按照公允价值计量；对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，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或金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

公司按照公允价值对金融资产进行后续计量，且不扣除将来处置该金融资产时可能发生的交易费用，但下列情况除外：(1)持有至到期投资以及应收款项采用实际利率法，按摊余成本计量；(2)在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按照成本计量。

公司采用实际利率法，按摊余成本对金融负债进行后续计量，但下列情况除外：(1)以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，按照公允价值计量，且不扣除将来结清金融负债时可能发生的交易费用；(2)与在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融负债，按照成本计量；(3)不属于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的财务担保合同，按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数与初始确认金额扣除按照实际利率法摊销的累计摊销额后的余额两项金额之中的较高者进行后续计量。

金融资产或金融负债公允价值变动形成的利得或损失，除与套期保值有关外，按照如下方法处理：(1)以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债公允价值变动形成的利得或损失，计入公允价值变动损益；在资产持有期间所取得的利息或现金股利，确认为投资收益；处置时，将实际收到的金额与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允价值变动损益。(2)可供出售金融资产的公允价值变动计入资本公积；持有期间按实际利率法计算的利息，计入投资收益；可供出售权益工具投资的现金股利，于被投资单位宣告发放股利时计入投资收益；处置时，将实际收到的金额与账面价值扣除原直接计入资本公积的公允价值变动累计额之后的差额确认为投资收益。

3. 金融资产转移的确认依据和计量方法

公司已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给了转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，继续确认所转移的金融资产，并将收到的对价确认为一项金融负债。公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，分别下列情况处理：(1)放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产；(2)未放弃对该金融资产控制的，按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：(1)所转移金融资产的账面价值；(2)因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额之和。金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：(1)终止确认部分的账面价值；(2)终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额之和。

4. 金融资产和金融负债的终止确认条件

当收取某项金融资产现金流量的合同权利已终止或该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬已转移时，终止确认该金融资产；当金融负债的现实义务全部或部分解除时，相应终止确认该金融负债或其一部分。

5. 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

存在活跃市场的金融资产或金融负债，以活跃市场的报价确定其公允价值；不存在活跃市场的金融资产或金融负债，采用估值技术(包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具的当前公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等)确定其公允价值；初始取得或源生的金融资产或承担的金融负债，以市场交易价格作为确定其公允价值的基础。

6. 金融资产的减值测试和减值准备计提方法

除了以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外，公司在每个资产负债表日对其他金融资产的账面价值进行检查，有客观证据表明金融资产发生减值的，计提减值准备。

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，单独进行减值测试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(包括单项金额重大和不重大的金融资产)，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。已单项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。

(1) 持有至到期投资减值

以成本或摊余成本计量的金融资产将其账面价值减记至预计未来现金流量现值，减记金额

确认为减值损失，计入当期损益；短期应收款项的预计未来现金流量与其现值相差很小的，在确定相关减值损失时，不对其预计未来现金流量进行折现。金融资产在确认减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，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，金融资产转回减值损失后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。

(2) 贷款和垫款的减值准备

本公司采用评估贷款和垫款减值损失的方法：个别方式评估和组合方式评估。

1) 个别方式评估

对于本公司认为单项金额重大的贷款和垫款，采用个别评估方法评估其减值损失。对于单项金额重大贷款和垫款有客观证据表明出现减值损失，减值损失以贷款和垫款账面金额与按估计未来现金流量的现值之间的差额计量，计提贷款减值准备。在计量有抵质押品的贷款或应收款的预计未来现金流量的现值时，应从处置抵质押品收回的现金流量中扣除取得和出售该抵质押品的费用，无论该抵质押品是否将被没收。

2) 组合方式评估

如果没有任何客观证据证明个别评估的贷款和垫款出现减值（不管是否重大），将其划入具有类似信用风险特征的若干组合计提贷款减值准备。组合方式评估而言，贷款减值准备计提根据贷款和垫款组合结构及类似信贷风险特征，按历史损失经验及目前经济状况预计贷款和垫款组合中已存在的损失。

以类似信贷风险组合的贷款减值准备计提方法：

信贷风险类别	计提比例
正常类贷款	1%
关注类贷款	2%
次级类贷款	25%
可疑类贷款	50%
损失类贷款	100%

(2) 可供出售金融资产减值

可供出售金融资产出现下列情形之一表明该资产发生减值：1) 发行方或债务人发生了严重财务困难；2) 债务人违反了合同条款，如偿付利息或本金发生违约或逾期等；3) 债权人出于经济或法律等方面因素的考虑，对发生财务困难的债务人作出让步；4) 债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；5) 因发行方发生重大财务困难，该可供出售金融资产无法在活跃市场继续交易；6) 无法辨认一组金融资产中的某项资产的现金流量是否已经减少，但根据公开的数据对其进行总体评价后发现，该组金融资产自初始确认以来的预计未来现金流量确已减少且可计量，如该

组金融资产的债务人支付能力逐步恶化，或债务人所在国家或地区失业率提高，担保物在其所在地区的价格明显下降、所处行业不景气等；7) 权益工具发行方经营所处的技术、市场、经济或法律环境等发生重大不利变化，使权益工具投资人可能无法收回投资成本；8) 权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌，9) 其他表明可供出售金融资产发生减值的客观依据。

当综合相关因素判断可供出售权益工具投资公允价值下跌是严重或非暂时性下跌时，表明该可供出售权益工具投资发生减值。其中“严重下跌”是指公允价值下跌幅度累计超过50%；“非暂时性下跌”是指公允价值连续下跌时间达到或超过12个月。

可供出售金融资产发生减值时，将原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并计入当期损益，该转出的累计损失为该资产初始取得成本扣除已收回本金和已摊销金额、当前公允价值和原已计入损益的减值损失后的余额。

在确认减值损失后，期后如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，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，可供出售权益工具投资的减值损失转回确认为其他综合收益，可供出售债务工具的减值损失转回计入当期损益。

在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产的减值损失，不予转回。

(十) 应收款项坏账准备的确认标准和计提方法

1. 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项

单项金额重大的判断依据或金额标准	应收账款—金额100万元以上(含)的款项；其他应收款—金额100万元以上(含)的款项。
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	经单独进行减值测试有客观证据表明发生减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备；经单独进行减值测试未发生减值的，将其划入具有类似信用风险特征的若干组合计提坏账准备。

2. 按组合计提坏账准备的应收款项

组合名称	确定组合的依据	坏账准备的计提方法
账龄组合	以账龄为信用风险组合确认依据。	账龄分析法
关联方组合	应收本公司之合并报表范围内关联方以及母公司栖霞建设集团款项。	根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备
押金、保证金组合	押金保证金备用金一类的款项。	根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备

以账龄为风险组合的应收款项坏账准备计提方法：

账龄	应收账款计提比例	其他应收款计提比例
一年以内	6%	6%
一年至两年	8%	8%
两年至三年	10%	10%
三年以上	20%	20%

3. 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

单项计提坏账准备的理由	有确凿证据表明可收回性存在明显差异
坏账准备的计提方法	根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备

4. 对于其他应收款项，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

(十一) 存货的确认和计量

1. 存货分类：

存货包括原材料、低值易耗品、开发成本、开发产品、拟开发土地等。

2. 存货按照实际成本进行初始计量。存货发出的成本计量采用个别计价法。

3. 低值易耗品按照一次转销法进行摊销。

4. 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

资产负债表日，存货采用成本与可变现净值孰低计量，按照单个存货成本高于可变现净值的差额计提存货跌价准备。存货可变现净值是按存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。资产负债表日，同一项存货中一部分有合同价格约定、其他部分不存在合同价格的，分别确定其可变现净值，并与其对应的成本进行比较，分别确定存货跌价准备的计提或转回的金额。

以前减记存货价值的影响因素已经消失的，减记的金额予以恢复，并在原已计提的存货跌价准备金额内转回，转回的金额计入当期损益。

5. 存货的盘存制度为永续盘存制。

6. 开发用土地的核算方法

购入的土地使用权或以支付土地出让金方式取得的土地使用权，按照实际支付的价款及相关税费作为实际成本，其费用可分清负担对象的，一般按实际面积分摊记入商品房成本。

7. 公共配套设施费用的核算方法：

不能有偿转让的公共配套设施：按受益比例确定标准分配计入商品房成本；能有偿转让的公共配套设施：以各配套设施项目作为成本核算对象，归集所发生的成本。

8. 维修基金的核算方法

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

9. 质量保证金的核算方法

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

（十二）长期股权投资的确认和计量

1. 长期股权投资的投资成本的确定

(1) 同一控制下的企业合并形成的，合并方以支付现金、转让非现金资产、承担债务或发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为其初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的合并对价的账面价值或发行股份的面值总额之间的差额调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

(2) 非同一控制下的企业合并形成的，公司按照购买日确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。合并成本为购买日购买方为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。购买方为企业合并而发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用于发生时计入当期损益；购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，应当以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本。本公司将合并协议约定的或有对价作为企业合并转移对价的一部分，按照其在购买日的公允价值计入企业合并成本。

(3) 除企业合并形成以外的：以支付现金取得的，按照实际支付的购买价款作为其初始投资成本；以发行权益性证券取得的，按照发行权益性证券的公允价值作为其初始投资成本；投资者投入的，按照投资合同或协议约定的价值作为其初始投资成本（合同或协议约定价值不公允的除外）。

2. 长期股权投资的后续计量及收益确认方法

(1) 对实施控制的长期股权投资采用成本法核算，在编制合并财务报表时按照权益法进行调整；对不具有共同控制或重大影响，并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，采用成本法核算；对具有共同控制或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。

(2) 采用成本法核算的长期股权投资按照初始投资成本计价。追加或收回投资应当调整长期股权投资的成本。除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告发放的现金股利或利润外，被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为当期投资收益。

(3) 采用权益法核算的长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的初始投资成本；长期股权投资的初始投资成本

小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额应当计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与投资企业的会计政策及会计期间不一致的，按照投资企业的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资损益。投资企业与联营企业及合营企业之间发生的未实现内部交易损益应予以抵销。

(4) 公司因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权的，在个别财务报表中，对于处置的股权按照《企业会计准则第2号—长期股权投资》的规定进行会计处理；同时，对于剩余股权按其账面价值确认为长期股权投资或其他相关金融资产。处置后的剩余股权能够对原有子公司实施共同控制或重大影响的，按有关成本法转为权益法的相关规定进行会计处理。

3. 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

按照合同约定，与被投资单位相关的重要财务和经营决策需要分享控制权的投资方一致同意的，认定为共同控制；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的，认定为重大影响。

4. 长期股权投资减值测试及减值准备计提方法

资产负债表日，以成本法核算的、在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，有客观证据表明其发生减值的，按照类似投资当时市场收益率对预计未来现金流量折现确定的现值低于其账面价值之间的差额，计提长期股权投资减值准备；其他长期股权投资，如果可收回金额的计量结果表明，该长期股权投资的可收回金额低于其账面价值的，将差额确认为减值损失，计提长期股权投资减值准备。

(十三) 投资性房地产的确认和计量

1. 投资性房地产包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物(含自行建造或开发活动完成后用于出租的建筑物以及正在建造或开发过程中将来用于出租的建筑物)。

2. 投资性房地产按照成本进行初始计量，采用成本模式进行后续计量。

3. 对成本模式计量的投资性房地产，采用与固定资产和无形资产相同的方法计提折旧或进行摊销。

4. 以成本模式计量的投资性房地产，在资产负债表日有迹象表明投资性房地产发生减值的，按单项资产或资产组的可收回金额低于其账面价值的差额计提投资性房地产减值准备。上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

(十四) 固定资产的确认和计量

1. 固定资产确认条件

固定资产是指同时具有下列特征的有形资产：(1)为生产商品、提供劳务、出租或经营管理持有的；(2)使用寿命超过一个会计年度。

固定资产同时满足下列条件的予以确认：(1)与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；(2)该固定资产的成本能够可靠地计量。与固定资产有关的后续支出，符合上述确认条件的，计入固定资产成本；不符合上述确认条件的，发生时计入当期损益。

2. 固定资产的初始计量

固定资产按照成本进行初始计量。

3. 固定资产分类及折旧计提方法

固定资产折旧采用年限平均法分类计提。各类固定资产预计使用寿命、预计净残值率和年折旧率如下：

固定资产类别	折旧年限	净残值率	年折旧率
房屋及建筑物	20-30	5%	4.75-3.17%
机器设备	5-12	5%	19.00-7.92%
运输工具	5	5%	19.00%
电子设备	5	5%	19.00%

4. 固定资产减值测试及减值准备计提方法

资产负债表日，有迹象表明固定资产发生减值的，以单项资产为基础估计其可收回金额；难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组或资产组组合为基础确定其可收回金额。

单项资产的可收回金额低于其账面价值的，按单项资产的账面价值与可收回金额的差额计提相应的资产减值准备。资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认其相应的减值损失，减值损失金额先抵减分摊至资产组或资产组组合中商誉的账面价值，再根据资产组或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；以上资产账面价值的抵减，作为各单项资产(包括商誉)的减值损失，计提各单项资产的减值准备。

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

(十五) 在建工程的确认和计量

1. 在建工程同时满足经济利益很可能流入、成本能够可靠地计量则予以确认。在建工程按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的实际成本计量。

2. 在建工程达到预定可使用状态时，按工程实际成本转入固定资产。已达到预定可使用状态但尚未办理竣工结算的，先按估计价值转入固定资产，待办理竣工决算后再按实际成本调整原暂估价值，但不再调整原已计提的折旧。

3. 资产负债表日，有迹象表明在建工程发生减值的，按单项资产/资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的差额计提在建工程减值准备。上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

(十六) 借款费用的确认和计量

1. 借款费用资本化的确认原则

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

2. 借款费用资本化期间

(1) 当同时满足下列条件时，开始资本化：1) 资产支出已经发生；2) 借款费用已经发生；3) 为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

(2) 暂停资本化：若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，并且中断时间连续超过3个月，暂停借款费用的资本化；中断期间发生的借款费用确认为当期费用，直至资产的购建或者生产活动重新开始。

(3) 停止资本化：当所购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。

3. 借款费用资本化金额

为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用(包括按照实际利率法确定的折价或溢价的摊销)，减去将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，确定应予资本化的利息金额；为购建或者生产符合资本化条件的资产占用了一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款的资产支出加权平均数乘以占用一般借款的资本化率(加权平均利率)，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。在资本化期间内，每一会计期间的利息资本化金额不超过当期相关借款实际发生的利息金额。外币专门借款本金及利息的汇兑差额，在资本化期间内予以资本化。专门借款发生的辅助费用，在所购建或生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之前发生的，予以资本化；在达到预定可使用或者可销售状态之后发生的，计入当期损益。一般借款发生的辅助费用，在发生时计入当期损益。

(十七) 无形资产的确认和计量

1. 无形资产的初始计量

无形资产按成本进行初始计量。

2. 无形资产使用寿命及摊销

根据无形资产的合同性权利或其他法定权利、同行业情况、历史经验、相关专家论证等综合因素判断，能合理确定无形资产为公司带来经济利益期限的，作为使用寿命有限的无形资产；

无法合理确定无形资产为公司带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产。

对使用寿命有限的无形资产，估计其使用寿命时通常考虑以下因素：(1)运用该资产生产的产品通常的寿命周期、可获得的类似资产使用寿命的信息；(2)技术、工艺等方面的现阶段情况及对未来发展趋势的估计；(3)以该资产生产的产品或提供劳务的市场需求情况；(4)现在或潜在的竞争者预期采取的行动；(5)为维持该资产带来经济利益能力的预期维护支出，以及公司预计支付有关支出的能力；(6)对该资产控制期限的相关法律规定或类似限制，如特许使用期、租赁期等；(7)与公司持有其他资产使用寿命的关联性等。

使用寿命有限的无形资产，在使用寿命内按照与该项无形资产有关的经济利益的预期实现方式系统合理地摊销，无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销。使用寿命不确定的无形资产不予摊销，但每年均对该无形资产的使用寿命进行复核，并进行减值测试。

使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况：

项 目	预计使用寿命	依 据
软 件	5—10年	预计可使用年限

3. 无形资产减值测试及减值准备计提方法

资产负债表日，有迹象表明无形资产可能发生减值的，以单项资产为基础估计其可收回金额；难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组或资产组组合为基础确定其可收回金额。因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年年末都进行减值测试。

单项资产的可收回金额低于其账面价值的，按单项资产的账面价值与可收回金额的差额计提相应的资产减值准备。资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认其相应的减值损失，减值损失金额先抵减分摊至资产组或资产组组合中商誉的账面价值，再根据资产组或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；以上资产账面价值的抵减，作为各单项资产(包括商誉)的减值损失，计提各单项资产的减值准备。上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

4. 内部研究开发项目支出的确认和计量

内部研究开发项目的支出，区分为研究阶段支出和开发阶段支出。划分研究阶段和开发阶段的标准：为获取新的技术和知识等进行的有计划的调查阶段，应确定为研究阶段，该阶段具有计划性和探索性等特点；在进行商业性生产或使用前，将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等阶段，应确定为开发阶段，该阶段具有针对性和形成成果的可能性较大等特点。

内部研究开发项目研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件的，确认为无形资产：(1)完成该无形资产以使其能够使用或出售在

技术上具有可行性；(2)具有完成该无形资产并使用或出售的意图；(3)无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，可证明其有用性；(4)有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；(5)归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

(十八) 长期待摊费用的确认和摊销

长期待摊费用按实际支出入账，在受益期或规定的期限内平均摊销。如果长期待摊的费用项目不能使以后会计期间受益，则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。其中：

预付经营租入固定资产的租金，按租赁合同规定的期限平均摊销。

经营租赁方式租入的固定资产改良支出，按剩余租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期限平均摊销。

(十九) 预计负债的确认和计量

当与或有事项相关的义务同时符合以下条件，将其确认为预计负债：(1)该义务是承担的现时义务；(2)该义务的履行很可能导致经济利益流出；(3)该义务的金额能够可靠地计量。

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，并综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。每个资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核。有确凿证据表明该账面价值不能反映当前最佳估计数的，按照当前最佳估计数对该账面价值进行调整。

(二十) 股份支付的确认和计量

1. 股份支付的种类

包括以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

2. 权益工具公允价值的确定方法

(1)存在活跃市场的，按照活跃市场中的报价确定；(2)不存在活跃市场的，采用估值技术确定，包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具的当前公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

3. 确认可行权权益工具最佳估计的依据

根据最新取得的可行权职工数变动等后续信息进行估计。

4. 股份支付的会计处理

(1) 以权益结算的股份支付

以权益结算的股份支付换取职工提供服务的，授予后立即可行权的，在授予日按照权益工具的公允价值计入相关成本或费用，相应调整资本公积；完成等待期内的服务或达到规定业绩

条件才可行权的，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按权益工具授予日的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用，相应调整资本公积。

以权益结算的股份支付换取其他方服务的，若其他方服务的公允价值能够可靠计量的，按照其他方服务在取得日的公允价值计量；其他方服务的公允价值不能可靠计量但权益工具公允价值能够可靠计量的，按照权益工具在服务取得日的公允价值计量，计入相关成本或费用，相应增加所有者权益。

(2) 以现金结算的股份支付

以现金结算的股份支付换取职工服务的，授予后立即可行权的，在授予日按公司承担负债的公允价值计入相关成本或费用，相应增加负债；完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的换取职工服务的以现金结算的股份支付，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权情况的最佳估计为基础，按公司承担负债的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用和相应的负债。

(3) 修改、终止股份支付计划

如果修改增加了所授予的权益工具的公允价值，公司按照权益工具公允价值的增加相应地确认取得服务的增加；如果修改增加了所授予的权益工具的数量，公司将增加的权益工具的公允价值相应地确认为取得服务的增加；如果公司按照有利于职工的方式修改可行权条件，公司在处理可行权条件时，考虑修改后的可行权条件。

如果修改减少了授予的权益工具的公允价值，公司继续以权益工具在授予日的公允价值为基础，确认取得服务的金额，而不考虑权益工具公允价值的减少；如果修改减少了授予的权益工具的数量，公司将减少部分作为已授予的权益工具的取消来进行处理；如果以不利于职工的方式修改了可行权条件，在处理可行权条件时，不考虑修改后的可行权条件。

如果公司在等待期内取消了所授予的权益工具或结算了所授予的权益工具（因未满足可行权条件而被取消的除外），则将取消或结算作为加速可行权处理，立即确认原本在剩余等待期内确认的金额。

(二十一) 股份回购

因减少注册资本或奖励职工等原因收购本公司股份的，按实际支付的金额作为库存股处理，同时进行备查登记。如果将回购的股份注销，则将按注销股票面值和注销股数计算的股票面值总额与实际回购所支付的金额之间的差额冲减资本公积，资本公积不足冲减的，冲减留存收益；如果将回购的股份奖励给本公司职工属于以权益结算的股份支付，于职工行权购买本公司股份收到价款时，转销交付职工的库存股成本和等待期内资本公积（其他资本公积）累计金额，同时，按照其差额调整资本公积（股本溢价）。

(二十二) 职工薪酬

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

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

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

公司为职工缴纳的医疗保险费、养老保险费、失业保险费、工伤保险费、生育保险费等社会保险费和住房公积金，在职工为其提供服务的会计期间，根据当地政府有关规定按工资总额的一定比例计算。公司在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或者为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，同时满足下列条件的，应当确认因解除与职工的劳动关系给予补偿而产生的预计负债，同时计入当期损益：

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

(二十三) 收入确认原则

1. 销售商品

商品销售收入同时满足下列条件时予以确认：(1)公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方；(2)公司既没有保留与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；(3)收入的金额能够可靠地计量；(4)相关的经济利益很可能流入企业；(5)相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

房地产销售收入确认的具体条件：房地产开发项目工程已经竣工并经有关部门验收合格；签订了销售合同，并履行了合同规定的义务，向客户交付房屋或已发出正式书面交房通知书；取得了销售价款或确信可以取得；成本能够可靠地计量。

2. 提供劳务

在资产负债表日提供劳务交易的结果能够可靠估计的(同时满足收入的金额能够可靠地计量、相关经济利益很可能流入、交易的完工进度能够可靠地确定、交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量)，采用完工百分比法确认提供劳务收入，并按已完工作的测量结果确定提供劳务交易的完工进度。

在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的，分别下列情况处理：

若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；若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

让渡资产使用权在同时满足相关的经济利益很可能流入、收入的金额能够可靠地计量时，确认让渡资产使用权的收入。

利息收入金额，按照他人使用本公司货币资金的时间和实际利率计算确定；

使用费收入金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定；

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

4. 贷款利息收入

利息收入根据金融工具的实际利率或适用的浮动利率按权责发生制确认。利息收入包括任何折价或溢价摊销，或生息工具的初始账面金额与其按实际利率基准计算的到期日可收回数额之间的差异。

当一项金融资产或一组同类的金融资产发生减值，利息收入会按照确定减值损失时采用对未来现金流量进行折现所使用的利率计算并确认。

划归为以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产和负债的利息收入和支出均视为附带收支，因此与组合产生的所有公允价值变动损益一同列示。指定为以公允价值计量且变动计入当期损益的金融工具收入净额和交易净收益包括这些金融资产和金融负债公允价值（已扣除应计票息）变动所产生的所有收益及亏损，以及这些金融工具所产生的利息收入及支出、外汇差额和股利收入。

（二十四）政府补助的确认和计量

1. 政府补助在同时满足下列两个条件时予以确认：(1) 能够满足政府补助所附条件；(2) 能够收到政府补助。

2. 政府补助为货币性资产的，按收到或应收的金额计量；为非货币性资产的，按公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按名义金额计量。

3. 政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

公司取得的用于构建或以其他方式形成长期资产的政府补助，划分为与资产相关的政府补助；公司取得的用于补偿以后期间或已经发生的费用或损失的政府补助，划分为与收益相关的政府补助；公司取得的既用于设备等长期资产的购置，也用于人工费、购买服务费、管理费等费用化支出的补偿的政府补助，属于与资产和收益均相关的政府补助，需要将其分解为与资产相关的部分和与收益相关的部分，分别进行会计处理，若无法区分，则将整项政府补助归类为

与收益相关的政府补助。

公司取得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。公司取得与收益相关的政府补助，分别下列情况进行处理：(1)用于补偿公司以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间计入当期损益；(2)用于补偿企业已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

(二十五) 递延所得税资产和递延所得税负债的确认和计量

1. 根据资产、负债的账面价值与其计税基础之间的差额(未作为资产和负债确认的项目按照税法规定可以确定其计税基础的，该计税基础与其账面数之间的差额)，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计算确认递延所得税资产或递延所得税负债。

2. 确认递延所得税资产以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，确认以前会计期间未确认的递延所得税资产。

3. 资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，转回减记的金额。

4. 公司当期所得税和递延所得税作为所得税费用或收益计入当期损益，但不包括下列情况产生的所得税：(1)企业合并；(2)直接在所有者权益中确认的交易或者事项。

5. 当拥有以净额结算的法定权利，且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行时，本公司当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

当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，且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、清偿负债时，本公司递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

(二十六) 持有待售资产的确认和计量

公司将同时满足下列条件的非流动资产划分为持有待售资产：(1)已经就处置该非流动资产作出决议；(2)与受让方签订了不可撤销的转让协议；(3)该项转让很可能在一年内完成。

对于持有待售的固定资产，公司将该项资产的预计净残值调整为反映其公允价值减去处置费用后的金额(但不得超过该项资产符合持有待售条件时的原账面价值)，原账面价值高于调整后预计净残值的差额，作为资产减值损失计入当期损益。

符合持有待售条件的非流动资产(不包括金融资产及递延所得税资产)，以账面价值与公允价值减去处置费用孰低的金额列示为其他流动资产。公允价值减去处置费用低于原账面价值的

金额，确认为资产减值损失。

(二十七) 关联方

一方控制、共同控制另一方或对另一方施加重大影响，以及两方或两方以上同受一方控制、共同控制的，构成关联方。关联方可为个人或企业。仅仅同受国家控制而不存在其它关联方关系的企业，不构成本公司的关联方。

本公司的关联方包括但不限于：①本公司的母公司；②本公司的子公司；③与本公司受同一母公司控制的其它企业；④对本公司实施共同控制的投资方；⑤对本公司施加重大影响的投资方；⑥本公司的合营企业，包括合营企业的子公司；⑦本公司的联营企业，包括联营企业的子公司；⑧本公司的主要投资者个人及与其关系密切的家庭成员；⑨本公司或其母公司的关键管理人员及与其关系密切的家庭成员；⑩本公司的主要投资者个人、关键管理人员或与其关系密切的家庭成员控制、共同控制的其它企业。

(二十八) 主要会计政策和会计估计变更说明

1. 会计政策变更

本期公司无会计政策变更事项。

2. 会计估计变更说明

本期公司无会计估计变更事项。

(二十九) 前期差错更正说明

本期公司无前期重大差错更正事项。

三、税项

(一) 主要税种及税率

税 种	计税依据	税率
营业税	房地产销售收入、物业管理收入、租赁收入及面向“三农”贷款的利息收入适用营业税,按应税营业收入计征	3%&5%
城市维护建设税	按实际缴纳的增值税、营业税计征	5%&7%
教育费附加	按实际缴纳的增值税、营业税计征	5%
企业所得税	按应纳税所得额计征	12.5%&25%
土地增值税	有偿转让国有土地使用权及地上建筑物和其他附着物产权产生的增值额	实行四级超率累进税率(30%-60%)计缴。预征率为2-4%
其他税种	包括房产税、土地使用税、印花税、车船使用税等,按照税法有关规定计缴	

说明:

[注1]营业税:

南京市栖霞区汇锦农村小额贷款有限公司根据苏政办发(2009)132号文,农村小额贷款公司面向“三农”贷款的利息收入暂按3%缴纳营业税,本公司及其它子公司营业税税率均为5%。

[注2]企业所得税:

南京市栖霞区汇锦农村小额贷款有限公司根据苏政办发(2009)132号文,农村小额贷款公司暂按12.5%缴纳企业所得税;本公司及其它子公司企业所得税税率均为25%。

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

[注3]土地增值税:

本公司及子公司按照税务机关规定的预缴比例预缴土地增值税,并按照有关规定按项目实际增值额和规定税率进行清算,对预缴的土地增值税多退少补。

四、 企业合并及合并财务报表

(一) 子公司情况

1. 通过设立或投资等方式取得的子公司

子公司名称	子公司类型	注册地	企业性质	注册资本	经营范围
南京东方房地产开发有限公司 (简称东方公司)	全资子公司	南京栖霞区和燕路	有限公司	1,635.62万元	房地产开发经营、销售等
无锡栖霞建设有限公司 (简称无锡栖霞公司)	控股子公司	无锡蠡园开发区	有限公司	20,000万元	房地产开发经营、销售等
南京栖霞建设仙林有限公司 (简称仙林公司)	控股子公司	南京栖霞区和燕路	有限公司	3,000万元	房地产开发经营、销售等
苏州栖霞建设有限责任公司 (简称苏州栖霞公司)	控股子公司	苏州工业园区胜浦镇	有限公司	800万元	房地产开发经营、销售等
无锡锡山栖霞建设有限公司 (简称无锡锡山公司)	全资子公司	无锡锡山区东北塘镇	有限公司	20,000万元	房地产开发经营、销售等
南京卓辰投资有限公司 (简称南京卓辰公司)	全资子公司	南京栖霞区和燕路	有限公司	1,000万元	实业投资、建筑材料、五金、交电销售等
苏州卓辰置业有限公司 (简称苏州卓辰公司)	全资子公司	苏州工业园区娄葑镇	有限公司	30,000万元	房地产开发经营、销售等
南京迈燕房地产开发有限公司 (简称迈燕公司)	全资子公司	南京市栖霞区	有限公司	5,000万元	房地产开发经营、销售等
南京市栖霞区汇锦农村小额贷款有限公司 (简称汇锦小贷公司)	控股子公司	南京市栖霞区	有限公司	15,000万元	面向“三农”发放贷款、提供融资性担保等
海南卓辰置业有限公司 (简称海南卓辰公司)	全资子公司	海南省海口市	有限公司	12,000万元	房地产开发经营、销售等
无锡卓辰置业有限公司 (简称无锡卓辰公司)	全资孙公司	无锡市湖滨路	有限公司	8,000万元	房地产开发经营、销售等

(续上表)

子公司名称	本公司期末实际投资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	本公司持股比例	本公司表决权比例	是否合并报表	少数股东权益(元)	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
东方公司	1,622.22万元		100%	100%	是			
无锡栖霞公司	14,000万元		70%	70%	是	93,645,034.49		
仙林公司	1,530万元		51%	51%	是	33,590,453.23		
苏州栖霞公司	0元		50%	50%	是	20,016,789.52		
无锡锡山公司	20,000万元		100%	100%	是			
南京卓辰公司	1,000万元		100%	100%	是			
苏州卓辰公司	30,000万元		100%	100%	是			
迈燕公司	6,867.74万元		100%	100%	是			
汇锦小贷公司	13,665万元		93.5%	95%	是	8,511,258.47		
海南卓辰公司	12,000万元		100%	100%	是			

无锡卓辰公司	8,000万元		100%	100%	是			
					合计	155,763,535.71		

[注1]本期收购少数股东股权的说明:

本公司收购东方公司少数股东25%的股权,支付股权价款3,955,077元,收购股权后,本公司持有该公司100%股权。

本公司收购迈燕公司少数股东49%的股权,支付股权价款43,177,400元,收购股权后,本公司持有该公司100%股权。

本公司收购汇锦小贷公司少数股东20%的股权,支付股权价款31,650,000元,收购股权后,本公司直接和间接持有该公司93.5%股权。

[注2]持股比例和表决权比例不一致的说明:

本公司直接持有汇锦小贷公司90%的股权,通过控股子公司南京栖霞建设集团物业有限公司间接持有该公司5%的股权,合计持有该公司股权比例为93.5%,表决权比例为95%。

[注3]本期收回投资的说明:

本期苏州栖霞公司减资,本公司收回投资成本3000万元,本公司持股比例仍为50%。

[注4]本公司将拥有半数表决权的子公司纳入合并范围的原因说明:

本公司于2003年投资苏州栖霞公司,本公司持股比例为50%,为该公司第一大股东,该公司的主要管理人员由本公司派出,对该公司的财务和经营具有实际控制,纳入合并报表范围。

2. 非同一控制下的企业合并取得的子公司

子公司名称	子公司类型	注册地	企业性质	注册资本	经营范围
南京栖霞建设集团物业有限公司(简称栖霞物业公司)	控股子公司	南京市栖霞区和燕路	有限公司	500万元	物业管理等

(续上表)

子公司名称	本公司期末实际投资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	本公司持股比例	本公司表决权比例	是否合并报表	少数股东权益(元)	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
栖霞物业公司	396.49万元		70%	70%	是	9,091,269.89		

(二) 本期合并范围发生变更的说明

1. 本期新纳入合并财务报表范围的主体

因直接设立或投资等方式而增加子公司的情况说明

2013年1月,本公司在海南省海口市设立全资子公司海南卓辰公司,注册资本为人民币12,000万元,本公司持股比例为100%,自该公司成立之日起,将其纳入合并财务报表范围。

2013年9月,本公司的全资子公司无锡锡山公司在无锡市设立全资子公司无锡卓辰公司,

注册资本为人民币 8,000 万元，本公司间接持股比例为 100%，自该公司成立之日起，将其纳入合并财务报表范围。

五、合并财务报表项目注释

以下注释项目除非特别注明，期初系指2013年1月1日，期末系指2013年12月31日，本期系指2013年1月1日—2013年12月31日，上年系指2012年度。金额单位为人民币元。

(一)合并资产负债表项目注释

1. 货币资金

(1) 明细情况

币种	期末数		期初数			
	外币金额	汇率	人民币金额	外币金额	汇率	人民币金额
库存现金						
人民币			134,363.08			136,671.83
银行存款						
人民币			1,385,643,354.20			1,392,947,151.61
美元	82,405.50	6.2855		82,405.50	6.2855	517,959.77
港币	128,463.62	0.8109		128,463.62	0.8109	104,164.73
小计			<u>1,385,643,354.20</u>			<u>1,393,569,276.11</u>
其他货币资金						
人民币			54,719,926.95			59,125,511.56
合计			<u>1,440,497,644.23</u>			<u>1,452,831,459.50</u>

(2) 期末其他货币资金中使用受限情况如下：

项目	期末数	期初数
银行承兑汇票保证金	19,461,954.00	5,040,000.00
履约保证金	7,651,628.32	
保函保证金	11,695,000.00	34,744,323.90
按揭贷款保证金	15,911,344.63	19,341,187.66
合计	<u>54,719,926.95</u>	<u>59,125,511.56</u>

货币资金说明：期末货币资金余额中不存在其他抵押、冻结等对变现有限制或存放在境外或潜在收回风险的款项的情况。

2. 应收账款

(1) 明细情况

种 类	期末数				期初数			
	账面余额	比例	坏账准备	比例	账面余额	比例	坏账准备	比例
单项金额重大并 单项计提坏账准 备的应收帐款								
按组合计提坏账 准备的应收帐款								
按账龄组合计提 坏账准备的应 收账款	7,838,000.00	100.00%	646,280.00	8.25%	23,140,031.11	100.00%	1,679,201.87	7.26%
单项金额虽不重 大但单项计提坏 账准备的应 收账								
合 计	<u>7,838,000.00</u>	<u>100.00%</u>	<u>646,280.00</u>	<u>8.25%</u>	<u>23,140,031.11</u>	<u>100.00%</u>	<u>1,679,201.87</u>	<u>7.26%</u>

(2) 坏账准备计提情况

按账龄组合计提坏账准备的应收账款

账 龄	期末数			期初数		
	账面余额	比例	坏账准备	账面余额	比例	坏账准备
一年以内	4,488,000.00	57.26%	269,280.00	19,100,031.11	82.53%	1,146,001.87
一至两年	1,900,000.00	24.24%	152,000.00	2,040,000.00	8.82%	163,200.00
两至三年	650,000.00	8.29%	65,000.00	300,000.00	1.30%	30,000.00
三年以上	800,000.00	10.21%	160,000.00	1,700,000.00	7.35%	340,000.00
合 计	<u>7,838,000.00</u>	<u>100.00%</u>	<u>646,280.00</u>	<u>23,140,031.11</u>	<u>100.00%</u>	<u>1,679,201.87</u>

(3) 期末应收账款余额中无应收持有本公司5%以上（含5%）表决权股份的股东欠款。

(4) 期末应收账款余额中无应收其他关联方款项。

3. 预付款项

(1) 账龄分析

账 龄	期末数		期初数	
	账面余额	比例	账面余额	比例
一年以内	1,033,415,471.76	58.30%	677,162,540.48	38.00%
一至两年	294,850,151.33	16.63%	1,104,432,453.35	61.99%
两至三年	444,471,774.64	25.07%	123,408.05	0.01%
三年以上	1,000.00	0.00%	40,927.56	0.00%
合 计	<u>1,772,738,397.73</u>	<u>100.00%</u>	<u>1,781,759,329.44</u>	<u>100.00%</u>

(2) 预付款项金额前五名情况

单位名称	期末数	与本公司关系	账龄	未结算原因
金坛建工集团有限公司	520,035,773.18	非关联方	2年以内	预付工程款
南通四建集团有限公司	251,127,180.00	非关联方	3年以内	预付工程款
南通新华建筑集团有限公司	227,178,684.63	非关联方	1年以内	预付工程款
南京建工集团有限公司	207,052,428.00	非关联方	3年以内	预付工程款
南京市第六建筑安装工程有限公司	195,521,458.47	非关联方	1年以内	预付工程款
小计	<u>1,400,915,524.28</u>			

(3) 期末预付账款余额中无持有本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东欠款。

(4) 账龄超过 1 年且金额重大的预付款项未及时结算的原因说明

债权人	金额	未及时结算的原因
南通四建集团有限公司	149,338,283.00	预付工程款、尚未完工结算
南京建工集团有限公司	133,158,301.00	预付工程款、尚未完工结算
江苏通州四建集团有限公司	104,953,050.00	预付工程款、尚未完工结算
江苏顺通建设集团有限公司	98,675,914.00	预付工程款、尚未完工结算
南通长城建筑安装工程有限公司	91,681,181.98	预付工程款、尚未完工结算
小计	<u>577,806,729.98</u>	

(5) 主要工程项目预付款情况

工程项目	期末数	期初数
南京幸福城	1,330,280,586.25	1,608,793,030.97
南京枫情水岸	127,632,752.62	3,541,316.00
南京羊山湖花园	179,001,824.70	9,809,191.70
南京瑜憬湾	9,770,334.66	
无锡栖园	77,330,283.10	104,925,584.10
无锡东方天郡	9,304,968.47	2,033,506.76
苏州栖庭	36,783,379.54	5,417,751.00
无锡瑜憬湾		37,441,426.00
其他		249,335.61
合计	<u>1,770,104,129.34</u>	<u>1,772,211,142.14</u>

(6) 期末预付关联方账款情况

单位名称	账面余额	与本公司关系	占预付账款总额比例
南京星叶门窗有限公司	<u>12,550,000.00</u>	本公司控股股东的子公司	0.71%

4. 应收利息

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
应收贷款及垫款利息	795,985.18	559,925.35	1,056,078.85	299,831.68
减：坏账准备	47,759.11	0.00	29,769.21	17,989.90
合 计	<u>748,226.07</u>	<u>559,925.35</u>	<u>1,026,309.64</u>	<u>281,841.78</u>

5. 其他应收款

(1) 明细情况

种 类	期末数				期初数			
	账面余额	比例	坏账准备	比例	账面余额	比例	坏账准备	比例
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款								
按组合计提坏账准备的其他应收款								
按账龄组合计提的其他应收款	33,359,214.57	17.06%	3,795,286.50	11.38%	29,519,665.76	8.82%	3,380,932.74	11.45%
按押金、保证金组合计提的其他应收款	161,775,000.00	82.74%	0.00	0.00%	304,745,000.00	91.07%	0.00	0.00%
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备其他应收款	382,553.09	0.20%	382,553.09	100.00%	382,553.09	0.11%	382,553.09	100.00%
合 计	<u>195,516,767.66</u>	<u>100.00%</u>	<u>4,177,839.59</u>	<u>2.14%</u>	<u>334,647,218.85</u>	<u>100.00%</u>	<u>3,763,485.83</u>	<u>1.12%</u>

(2) 坏账准备计提情况

1) 按账龄组合计提坏账准备的其他应收款

账龄	期末数			期初数		
	账面余额	比例	坏账准备	账面余额	比例	坏账准备
一年以内	15,185,454.12	45.52%	911,127.25	11,604,050.92	39.31%	677,313.05
一至两年	3,358,038.37	10.07%	268,643.07	6,269,992.39	21.24%	501,999.39
两至三年	3,496,282.38	10.48%	349,628.24	968,782.33	3.28%	96,878.23
三年以上	11,319,439.70	33.93%	2,265,887.94	10,676,840.12	36.17%	2,104,742.07
小计	<u>33,359,214.57</u>	<u>100.00%</u>	<u>3,795,286.50</u>	<u>29,519,665.76</u>	<u>100.00%</u>	<u>3,380,932.74</u>

2) 按押金、保证金组合计提坏账准备的其他应收款

其他应收款内容	账面余额	坏账准备	计提比例	理由
付海口市土地储备整理中心土地出让金	161,775,000.00	0.00	0.00%	土地保证金，不存在收回风险
小 计	<u>161,775,000.00</u>			

3) 期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款

其他应收款内容	账面余额	坏账准备	计提比例	理由
一般往来	382,553.09	382,553.09	100.00%	收回可能性很小

(3) 期末无应收持有本公司5%以上(含5%)表决权股份的股东单位款项。

(4) 期末无应收关联方单位款项。

(5) 期末其他应收款金额前5名情况

单位名称	期末数	账龄	占总额的比例
------	-----	----	--------

海口市土地储备整理中心	161,775,000.00	2 年以内	82.74%
无锡市住房置业担保有限公司	13,121,100.00	3 年以内	6.71%
上海嘉实(集团)有限公司	4,173,355.23	1 年以内	2.13%
南京栖霞区人民政府仙林办事处	3,750,000.00	2 年以内	1.92%
江苏省电力公司南京供电公司	2,950,000.00	3 年以上	1.51%
小 计	<u>185,769,455.23</u>		<u>95.01%</u>

6. 存货

(1) 明细情况

项 目	期末数		期初数	
	账面余额	跌价准备	账面余额	跌价准备
原材料	293,707.55		219,214.21	
低值易耗品	3,288.60		20,302.51	
开发成本	7,927,415,789.25		6,525,556,404.07	85,600,000.00
开发产品	1,127,054,767.22		640,661,548.72	
合 计	<u>9,054,767,552.62</u>		<u>7,166,457,469.51</u>	<u>85,600,000.00</u>

a. 开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工 时间	预计总投资 (万元)	期末数	
				期末数	期初数
百水芊城二期	2008.09	2015.12	39,500	15,294,974.47	35,180,132.17
幸福城	2011.03	2015.03	560,000	899,613,130.01	534,389,245.57
南京枫情水岸	2012.08	2015.06	230,000	1,405,205,999.19	1,214,415,055.40
南京羊山湖花园	2012.12	2015.06	131,000	605,776,465.71	479,160,211.43
南京瑜憬湾	2012.12	2016.09	253,000	1,479,345,082.00	806,757,150.22
无锡瑜憬湾(宝通)	2010.06	2013.06	45,600	0.00	282,563,643.75
无锡栖园	2010.04	2014.12	129,000	926,996,172.00	783,343,942.93
无锡东方天郡	2011.04	2015.12	380,000	1,277,532,876.63	1,498,307,378.58
无锡栖庭	2014.07	2016.06	128,000	323,969,550.00	0.00
苏州栖庭	2011.06	2014.06	123,000	993,681,539.24	886,347,330.59
南京上城名苑	2010.04	2013.06	16,000	0.00	5,092,313.43
合 计				<u>7,927,415,789.25</u>	<u>6,525,556,404.07</u>

b. 计入开发成本的借款费用资本化金额

项目名称	期初数	本期增加	本期减少	期末数
百水芊城二期	8,043,782.34	2,299,733.22	3,203,541.92	7,139,973.64

幸福城	161,025,121.43	83,619,499.99	62,300,263.60	182,344,357.82
南京枫情水岸	1,053,238.96	78,215,203.11		79,268,442.07
南京羊山湖花园	31,466,240.74	46,269,004.31		77,735,245.05
南京瑜憬湾	53,351,310.97	63,916,819.18		117,268,130.15
无锡瑜憬湾(宝通)	45,322,404.54	12,958,529.62	58,280,934.16	
无锡栖园	198,065,233.15	70,161,869.81		268,227,102.96
无锡东方天郡	365,316,203.74	81,472,772.62	69,266,954.25	377,522,022.11
苏州栖庭	107,682,130.53	26,859,304.94		134,541,435.47
合计	<u>971,325,666.40</u>	<u>465,772,736.80</u>	<u>193,051,693.93</u>	<u>1,244,046,709.27</u>

c. 开发产品

项目名称	竣工时间	期初数	本期增加	本期减少	期末数
百水芊城二期	2011.06	81,310,189.86	26,069,755.04	3,537,147.91	103,842,796.99
苏州枫情水岸	2011.12	117,358,793.08	0.00	96,807,235.41	20,551,557.67
南京上城名苑	2012.09	18,190,168.65	5,004,269.17	15,078,448.32	8,115,989.50
无锡瑜憬湾花园	2012.06	140,948,998.14	0.00	84,698,232.26	56,250,765.88
幸福城	2013.12	0.00	947,718,466.79	467,084,343.90	480,634,122.89
无锡瑜憬湾(宝通)	2013.06	0.00	455,951,650.77	419,159,463.40	36,792,187.37
无锡东方天郡	2013.10	0.00	571,723,649.34	276,702,465.77	295,021,183.57
其他项目		282,853,398.99	1,654,513.45	158,661,749.09	125,846,163.35
合计		<u>640,661,548.72</u>	<u>2,008,122,304.56</u>	<u>1,521,729,086.06</u>	<u>1,127,054,767.22</u>

(2) 存货跌价准备

项目	期初数	本期计提额	本期减少额		期末数
			转回	转销	
开发成本—南京枫情水岸(仙林G84项目)	85,600,000.00		85,600,000.00		

存货跌价准备说明:

[注]仙林2007G84地块系本公司2007年以111,000万元拍得,按规定缴纳契税4,440万元,该地块购置成本合计为117,728.88万元。前期根据开发该地块所产生的未来可变现净值与预计未来开发成本的差额计提存货跌价准备8,560万元,本期末对该地块重新进行减值测试,未发现存在明显减值迹象,故冲回计提的存货跌价准备。

期末本公司及子公司各存货项目的账面价值均低于可变现净值,未发现存货存在明显减值迹象,故对存货项目未计提存货跌价准备。

7. 发放贷款及垫款

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
发放贷款：		
—短期农户贷款	4,500,000.00	8,800,000.00
—短期农业企业组织贷款	52,300,000.00	66,743,750.00
—短期非农业贷款	0.00	2,500,000.00
—逾期贷款	0.00	12,000,000.00
—呆滞贷款	41,543,978.00	8,200,000.00
合 计	98,343,978.00	98,243,750.00
减：贷款损失准备	10,953,994.50	5,140,437.50
贷款和垫款净额	<u>87,389,983.50</u>	<u>93,103,312.50</u>

(2) 风险分类情况

项 目	期末数		期初数	
	账面余额	贷款损失准备	账面余额	贷款损失准备
正常类贷款	56,800,000.00	568,000.00	78,043,750.00	690,437.50
关注类贷款			12,000,000.00	2,400,000.00
次级类贷款	41,543,978.00	10,385,994.50	8,200,000.00	2,050,000.00
合 计	<u>98,343,978.00</u>	<u>10,953,994.50</u>	<u>98,243,750.00</u>	<u>5,140,437.50</u>

[注] 汇锦小贷公司对逾期未归还的贷款进行法律诉讼并已胜诉，涉及贷款金额为 41,543,978.00 元，根据预计可收回金额估计，将上述金额划入次级类进行贷款损失计提。

(3) 贷款损失准备

项 目	期末数		
	个别评估	组合评估	合计
期初余额		5,140,437.50	5,140,437.50
本期计提		5,813,557.00	5,813,557.00
本期核销			
期末余额		<u>10,953,994.50</u>	<u>10,953,994.50</u>

(4) 期末发放贷款和垫款余额中无持有本公司 5% 以上(含 5%) 表决权股份的股东欠款。

8. 可供出售金融资产

(1) 明细情况

项 目	期末公允价值	期初公允价值
可供出售权益工具	690,209,280.00	640,320,000.00
合 计	<u>690,209,280.00</u>	<u>640,320,000.00</u>

[注]本公司的参股公司广东棕榈园林股份有限公司（以下简称棕榈园林公司）于2010年6月股票上市，期末按公允价值计量可供出售金融资产，本期公允价值变动产生的利得为49,889,280.00元。

9. 长期股权投资

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
按权益法核算的长期股权投资	199,037,607.69	135,790,290.66
其中：对合营企业投资	199,037,607.69	135,790,290.66
按成本法核算的长期股权投资	323,180,000.00	286,400,000.00
减：减值准备	59,834,531.87	
合 计	<u>462,383,075.82</u>	<u>422,190,290.66</u>

(2) 合营企业主要财务信息

被投资单位名称	持股 比例	表决权 比例	期末资产总 额	期末负债总 额	单位：万元		
					期末归属 母公司股东 权益合计	本期营业收 入总额	本期归属 母公司股东 净利润
南京电子网板科技 股份有限公司 (简称电子网板公司)	50.00%	50.00%	69,746.43	41,175.42	27,840.62	9,999.63	12,649.46

(3) 长期股权投资明细情况

被投资单位名称	核算方法	投资成本	期初数	增减变动	期末数
电子网板公司	权益法	169,000,000.00	135,790,290.66	63,247,317.03	199,037,607.69
河北银行股份有限 公司	成本法	286,400,000.00	286,400,000.00	0.00	286,400,000.00
上海中城联盟投资 管理股份有限公司	成本法	36,780,000.00	0.00	36,780,000.00	36,780,000.00
合 计		<u>492,180,000.00</u>	<u>422,190,290.66</u>	<u>100,027,317.03</u>	<u>522,217,607.69</u>

(续上表)

被投资单位名称	持股比例	表决权比例	减值准备	本期计提减值准备	本期现金红利
电子网板公司	50%	50%	59,834,531.87	59,834,531.87	
河北银行	2.5%	2.5%			12,000,000.00
上海中城联盟投资公司	1.83%	1.83%			
合 计			<u>59,834,531.87</u>	<u>59,834,531.87</u>	<u>12,000,000.00</u>

[注]本期按权益法核算对电子网板公司的损益调整主要源于网板公司的搬迁补偿收入。

(4) 长期股权投资减值准备的计提原因和依据说明。

由于电子网板公司主营业务产品已经极度萎缩，预计未来市场不会出现回转可能，已出现明显的投资减值迹象，本期根据其净资产公允价值份额计提减值准备。

10. 投资性房地产

(1) 明细情况

类别	期初数	本期增加	本期减少	期末数
1) 账面原值				
房屋及建筑物	235,237,189.72	7,708,584.42	2,062,165.55	240,883,608.59
2) 累计折旧/摊销				
房屋及建筑物	32,294,635.84	11,166,103.68	79,839.99	43,380,899.53
3) 账面净值				
房屋及建筑物	202,942,553.88	7,708,584.42	13,148,429.24	197,502,709.06
4) 账面价值				
房屋及建筑物	<u>202,942,553.88</u>	<u>7,708,584.42</u>	<u>13,148,429.24</u>	<u>197,502,709.06</u>

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

11. 固定资产

(1) 明细情况

类别	期初数	本期增加	本期减少	期末数
1) 账面原值				
房屋及建筑物	27,220,303.27			27,220,303.27
机器设备	105,290.00	31,886.00		137,176.00
电子设备	8,275,664.60	722,814.41	3,184,856.76	5,813,622.25
运输设备	16,043,501.17	1,349,294.96	1,113,215.50	16,279,580.63
其他设备	1,669,995.20	100,960.00	726,781.00	1,044,174.20
固定资产装修	8,027,114.71		0.00	8,027,114.71
专用设备	176,749.50		69,399.50	107,350.00
合计	<u>61,518,618.45</u>	<u>2,204,955.37</u>	<u>5,094,252.76</u>	<u>58,629,321.06</u>
2) 累计折旧				
房屋及建筑物	12,298,207.05	1,292,796.79		13,591,003.84
机器设备	88,340.60	5,355.01		93,695.61
电子设备	6,037,290.29	745,648.03	3,025,352.84	3,757,585.48

运输设备	9,909,824.71	1,763,061.05	1,027,943.95	10,644,941.81
其他设备	1,383,755.34	88,668.42	690,441.95	781,981.81
固定资产装修	7,684,564.16	149,994.36		7,834,558.52
专用设备	139,510.51	19,091.91	66,209.52	92,392.90
合 计	<u>37,541,492.66</u>	<u>4,064,615.57</u>	<u>4,809,948.26</u>	<u>36,796,159.97</u>
3) 账面净值				
房屋及建筑物	14,922,096.22		1,292,796.79	13,629,299.43
机器设备	16,949.40	31,886.00	5,355.01	43,480.39
电子设备	2,238,374.31	722,814.41	905,151.95	2,056,036.77
运输设备	6,133,676.46	1,349,294.96	1,848,332.60	5,634,638.82
其他设备	286,239.86	100,960.00	125,007.47	262,192.39
固定资产装修	342,550.55		149,994.36	192,556.19
专用设备	37,238.99		22,281.89	14,957.10
合 计	<u>23,977,125.79</u>	<u>2,204,955.37</u>	<u>4,348,920.07</u>	<u>21,833,161.09</u>

(2) 期末未发现固定资产存在明显减值迹象，故未计提减值准备。

12. 无形资产

(1) 明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
1) 账面原值				
软件	4,720,700.00	109,162.00		4,829,862.00
2) 累计摊销				
软件	3,297,475.16	660,008.65		3,957,483.81
3) 账面净值				
软件	<u>1,423,224.84</u>	<u>109,162.00</u>	<u>660,008.65</u>	<u>872,378.19</u>

(2) 期末未发现无形资产存在明显减值迹象，故未计提减值准备。

13. 递延所得税资产

(1) 已确认的递延所得税资产：

递延所得税资产项目	期末数		期初数	
	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异
计提坏账准备	1,224,019.80	4,842,109.49	1,343,433.53	5,490,401.71
计提贷款损失准备	1,230,578.18	9,844,625.44	602,175.00	4,817,400.00
计提存货跌价准备			21,400,000.00	85,600,000.00
投资性房地产成本摊销差异	1,580,542.94	6,322,171.76	827,252.97	3,309,011.88
应付职工薪酬	1,979,338.13	7,917,352.52		
预提利息支出	7,900,654.13	31,602,616.50	6,482,589.88	25,930,359.52
预提土地增值税	12,099,772.99	48,399,091.96	26,120,168.38	104,480,673.52
三年以上未支付账款	1,364,021.74	5,456,086.96	235,400.24	941,600.96
预收款项预缴所得税	40,738,699.17	162,954,796.66	9,311,413.98	37,245,655.92
预估成本	26,498,324.03	105,993,296.12	23,263,590.92	93,054,363.68
以后年度税前利润可弥补的亏损	6,356,466.86	25,425,867.42	4,552,604.93	18,210,419.70
合并报表内部销售抵销	512,135.56	2,048,542.24	948,308.01	3,793,232.04
其他	544,542.51	2,179,956.49	5,081,154.67	20,324,618.68
合 计	<u>102,029,096.04</u>	<u>412,986,513.56</u>	<u>100,168,092.51</u>	<u>403,197,737.61</u>

(2) 各项递延所得税资产按照预期适用税率25%及12.5%计量。

(3) 本公司无未确认的递延所得税资产事项。

14. 资产减值准备

项 目	期初数	本期计提	本期减少		期末数
			转回	转销	
坏账准备	5,490,446.81	509,976.31	1,130,379.16	27,934.47	4,842,109.49
存货跌价准备	85,600,000.00		85,600,000.00		

贷款损失准备金	5,140,437.50	5,813,557.00			10,953,994.50
长期股权投资减值准备		59,834,531.87			59,834,531.87
合 计	<u>96,230,884.31</u>	<u>66,158,065.18</u>	<u>86,730,379.16</u>	<u>27,934.47</u>	<u>75,630,635.86</u>

15. 短期借款

(1) 明细情况

借款类别	期末数	期初数
保证借款		50,000,000.00
委托借款	50,000,000.00	270,000,000.00
信用借款		
合 计	<u>50,000,000.00</u>	<u>320,000,000.00</u>

[注]截止2013年12月31日，本公司无已到期未偿还的短期借款。

16. 应付票据

(1) 明细情况

票据种类	期末数	期初数
银行承兑汇票	19,461,954.00	2,540,000.00
合 计	<u>19,461,954.00</u>	<u>2,540,000.00</u>

[注]截止2013年12月31日，期末余额中无欠关联方票据。

17. 应付账款

(1) 明细情况

账 龄	期末数		期初数	
	账面余额	比例	账面余额	比例
一年以内	181,019,513.14	72.25%	139,920,753.00	57.07%
一至两年	26,837,105.24	10.71%	76,612,553.83	31.25%
两至三年	20,255,058.95	8.09%	16,247,560.34	6.63%
三年以上	22,423,714.98	8.95%	12,388,030.70	5.05%
合 计	<u>250,535,392.31</u>	<u>100.00%</u>	<u>245,168,897.87</u>	<u>100.00%</u>

(2) 期末应付账款余额中无欠持本公司5%以上（含5%）表决权股份的股东款项。

(3) 账龄超过1年的大额应付账款情况的说明

单位名称	期末余额	未支付原因
南通建工集团股份有限公司	4,178,880.00	工程质保金等
江苏江中集团有限公司	3,565,509.34	工程质保金等
南通四建集团有限公司南京分公司	2,370,389.29	工程质保金等

南通新华建筑集团有限公司	2,363,275.78	工程质保金等
金坛市建筑安装工程公司南京分公司	1,938,248.65	工程质保金等
深圳市中建南方装饰工程有限公司南京分公司	1,898,995.72	工程质保金等
上海嘉实(集团)有限公司	1,681,008.14	工程质保金等
南通长城建筑安装工程有限公司	1,681,008.14	工程质保金等
南京市第四建筑工程有限公司	1,606,247.69	工程质保金等
小计	<u>21,283,562.75</u>	

(4) 期末应付关联方账款情况

单位名称	账面余额	与本公司关系	占应付账款总额比例
南京星叶门窗有限公司	78,918.08	本公司控股股东的子公司	0.03%

18. 预收款项

(1) 明细情况

账龄	期末数		期初数	
	账面余额	比例	账面余额	比例
一年以内	1,992,531,927.85	82.82%	1,076,718,904.93	65.49%
一至两年	238,560,695.68	9.92%	552,811,788.55	33.63%
两至三年	161,786,499.21	6.72%	2,400,000.00	0.15%
三年以上	13,034,084.99	0.54%	12,038,802.84	0.73%
合计	<u>2,405,913,207.73</u>	<u>100.00%</u>	<u>1,643,969,496.32</u>	<u>100.00%</u>

(2) 期末无预收持有本公司5%以上(含5%)表决权股份的股东单位或关联方款项情况。

(3) 期末预收账款余额中，房地产项目预收账款为2,399,455,284.30元，预收物业管理费为6,457,923.43元。其中房地产项目预收账款情况如下：

项目名称	期末数	期初数	是否完工	预售比例
南京上城名苑	38,000.00	2,075,339.00	已完工	94.94%
南京幸福城	368,809,956.10	677,167,080.00	部分已完工	62.60%
南京枫情水岸	817,330,738.00		未完工	47.75%
南京羊山湖花园	142,669,936.00		未完工	16.54%
苏州枫情水岸	8,843,620.00	19,818,601.00	已完工	99.46%
苏州栖庭花园	616,224,106.00	217,892,612.00	未完工	54.56%
无锡瑜憬湾	420,000.00	476,169,011.00	已完工	98.30%
无锡栖园	65,400,278.00		未完工	3.61%
无锡东方天郡一期	101,689,315.00	164,596,267.00	已完工	78.70%
无锡东方天郡二期	262,312,786.00		未完工	49.41%

其他项目	15,716,549.20	81,350,782.05	已完工	均在 98%以上
合计	<u>2,399,455,284.30</u>	<u>1,639,069,692.05</u>		

19. 应付职工薪酬

(1) 明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期支付	期末数
工资、奖金、津贴和补贴	9,719,942.94	89,407,493.64	88,300,306.19	10,827,130.39
职工福利费	0.00	7,477,067.55	7,477,067.55	0.00
社会保险费	67,400.71	15,649,555.18	15,655,918.44	61,037.45
其中：基本养老保险费	42,125.45	9,262,710.52	9,266,687.55	38,148.42
医疗保险费	16,850.18	3,877,445.85	3,879,036.66	15,259.37
年金缴费	0.00	1,088,442.00	1,088,442.00	0.00
失业保险费	4,212.54	748,185.92	748,583.62	3,814.84
工伤保险费	2,106.27	282,426.04	282,624.90	1,907.41
生育保险费	2,106.27	390,344.85	390,543.71	1,907.41
住房公积金	0.00	3,483,315.28	3,483,315.28	0.00
工会经费及职工教育经费	1,314,549.52	1,994,974.99	2,154,822.08	1,154,702.43
因解除劳动关系给予的补偿	0.00	2,212,100.00	27,100.00	2,185,000.00
其他	7,729.71	136,126.92	129,986.00	13,870.63
合计	<u>11,109,622.88</u>	<u>120,360,633.56</u>	<u>117,228,515.54</u>	<u>14,241,740.90</u>

20. 应交税费

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
营业税	-72,129,731.23	-86,410,708.82
城市维护建设税	-4,437,161.73	-5,883,594.73
教育费附加	-3,604,302.48	-4,306,262.24
企业所得税	46,658,686.84	79,092,219.80
土地增值税	4,611,620.71	55,235,227.02
房产税	122,053.25	-152,276.85
印花税	375,837.62	-55,224.91
个人所得税	340,090.90	223,451.68
综合基金等	3,137.27	-178,793.89
合计	<u>-28,059,768.85</u>	<u>37,564,037.06</u>

[注]报告期执行的法定税率详见附注三。

21. 应付利息

项 目	期末数	期初数
短期借款	306,166.67	1,061,118.06
长期借款	11,489,028.87	11,394,197.04
合 计	<u>11,795,195.54</u>	<u>12,455,315.10</u>

22. 其他应付款

(1) 账龄分析

账 龄	期末数		期初数	
	账面余额	比例	账面余额	比例
一年以内	1,299,096,176.53	63.56%	674,844,565.61	80.16%
一至两年	593,767,244.30	29.05%	158,584,096.88	18.84%
两至三年	148,175,582.63	7.25%	6,381,864.89	0.76%
三年以上	2,769,656.55	0.14%	1,999,297.24	0.24%
合 计	<u>2,043,808,660.01</u>	<u>100.00%</u>	<u>841,809,824.62</u>	<u>100.00%</u>

(2) 期末无其他应付持有本公司5%以上(含5%)表决权股份的股东单位。

(3) 期末其他应付关联方款项情况

单位名称	账面余额	与本公司关系	占其他应付款总额比例
南京电子网板科技股份有限公司	176,056,666.67	本公司的合营公司	8.61%
南京兴隆房地产开发有限公司	38,416.00	受本公司控股股东控制	0.00%
合 计	<u>176,095,082.67</u>		

(4) 账龄超过1年的大额其他应付款

客户名称	期末数	未支付原因
南京市保障房建设发展有限公司	598,863,700.00	代建款
南京电子网板科技股份有限公司	56,990,000.00	往来款
预提土地增值税	51,839,732.68	预提土增税
栖霞区马群街道办事处	18,929,589.00	往来款
特易购商业(江苏)有限公司	1,578,094.00	往来款
小 计	<u>728,201,115.68</u>	

(5) 金额较大的其他应付款项性质或内容的说明

单位名称	期末数	款项性质或内容
南京市保障房建设发展有限公司	1,696,894,900.00	代建款
南京电子网板科技股份有限公司	176,056,666.67	往来款
预提土地增值税	95,394,682.86	预提土地增值税

栖霞区马群街道办事处	18,929,589.00	往来款
南京市栖霞区房屋拆迁安置办公室	8,148,646.61	往来款
小计	<u>1,995,424,485.14</u>	

23. 一年内到期的非流动负债

(1) 一年内到期的长期借款

借款类别	期末数	期初数
抵押借款	853,300,000.00	84,500,000.00
保证借款	511,200,000.00	550,000,000.00
信用借款	448,500,000.00	1,216,000,000.00
委托借款	150,000,000.00	
合计	<u>1,963,000,000.00</u>	<u>1,850,500,000.00</u>

(2) 金额较大的一年内到期的长期借款

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率	期末数
国联信托股份有限公司	2012.07.02	2014.06.18	人民币	12.5000%	300,000,000.00
厦门国际信托有限公司	2012.09.07	2014.09.07	人民币	8.7000%	200,000,000.00
工商银行城东支行	2013.01.16	2014.07.16	人民币	6.7659%	200,000,000.00
中信银行江苏路支行	2012.01.30	2014.01.30	人民币	8.4000%	150,000,000.00
建设银行中山支行	2011.11.04	2014.11.03	人民币	6.1500%	150,000,000.00
中国银行黄家圩支行	2012.04.25	2014.09.30	人民币	8.6450%	100,000,000.00
合计					<u>1,100,000,000.00</u>

(3) 截止2013年12月31日，本公司无已到期未偿还的借款。

(4) 截止报告日，本公司及子公司期后已偿还借款的累计金额为19,000万元。

(5) 截止2013年12月31日，本公司取得的抵押借款的资产抵押情况，详见附注九。

24. 长期借款

(1) 明细情况

借款类别	期末数	期初数
抵押借款	202,500,000.00	910,000,000.00
保证借款	2,096,500,000.00	313,700,000.00
信用借款	930,500,000.00	1,666,000,000.00
委托借款		180,000,000.00
合计	<u>3,229,500,000.00</u>	<u>3,069,700,000.00</u>

(2) 金额前五名的长期借款情况

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率	期末数
------	-------	-------	----	----	-----

工商银行城东支行	2013.01.16	2015.01.16	人民币	6.7650%	300,000,000.00
工商银行城东支行	2013.01.16	2015.07.16	人民币	6.7650%	300,000,000.00
建设银行中山支行	2013.10.08	2016.04.08	人民币	6.1500%	200,000,000.00
建设银行中山支行	2013.11.04	2016.04.08	人民币	6.1500%	200,000,000.00
交通银行中央门支行	2013.08.29	2015.08.27	人民币	7.3800%	180,000,000.00
合 计					<u>1,180,000,000.00</u>

(3)截止2013年12月31日，本公司无已到期未偿还的借款。

(4)截止2013年12月31日，本公司取得的抵押借款的资产抵押情况，详见附注九。

25. 递延所得税负债

已确认的递延所得税负债

项 目	期末数	期初数
可供出售金融资产公允价值变动产生的利得	157,933,390.08	146,159,520.00
合 计	<u>157,933,390.08</u>	<u>146,159,520.00</u>

[注]可供出售金融资产公允价值变动产生的利得，详见附注五(一)28。

26. 其他非流动负债

项 目	期末数	期初数
待转销汇兑收益	3,462,300.00	3,462,300.00
可供出售金融资产公允价值变动产生的利得应缴纳的营业税金及附加	37,475,719.68	34,681,920.00
合 计	<u>40,938,019.68</u>	<u>38,144,220.00</u>

其它非流动负债说明：

[注1]东方公司在1994年汇率并轨时形成的待转销汇兑收益3,462,300元，该公司决定作为清算损益处理，不分期摊销

[注2]可供出售金融资产公允价值变动产生的利得，详见附注五(一)28。

27. 股本

项 目	期初数		本期增减变动(+,-)					期末数	
	数量	比例	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例
(一) 有限售条件股份									
1. 国家持股									
2. 国有法人持股									
3. 其他内资持股									
其中：境内法人持股									
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								
	有限售条件股份合计								
(二)	1. 人民币普通股	1,050,000,000	100.00%					1,050,000,000	100.00%
无限售条件股份	2. 境内上市的外资股								
	3. 境外上市的外资股								
	4. 其他								
	已流通股份合计	1,050,000,000	100.00%					1,050,000,000	100.00%
(三)	股份总数	1,050,000,000	100.00%					1,050,000,000	100.00%

28. 资本公积

(1) 明细情况

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
股本溢价	1,016,864,829.67	28,150,716.18		1,045,015,545.85
其他资本公积				
1) 可供出售金融资产公允价值变动产生的利得或损失	438,478,560.00	35,321,610.24		473,800,170.24
2) 其他	12,104,123.52			12,104,123.52
合 计	<u>1,467,447,513.19</u>	<u>63,472,326.42</u>		<u>1,530,919,839.61</u>

(2) 资本公积增减变动原因及依据说明

[注1]可供出售金融资产公允价值变动产生的利得或损失

本期增加数为本公司的参股公司棕榈园林公司于2010年6月股票发行上市,期末按公允价值对此项可供出售金融资产进行调整,本期公允价值变动产生的利得为49,889,280.00元,扣除应调整的营业税金及附加2,793,799.68元和按预期税率25%确认的递延所得税负债11,773,870.08元后,余额35,321,610.24元增加资本公积。

[注2]本期股本溢价增减变动

本期收购三家子公司少数股东股权,合并报表中本公司新取得的长期股权投资成本与按新增持股比例计算应享有子公司的可辨认净资产份额之间的差额,调整合并报表的资本公积(股本溢价),其中:2013年6月收购东方公司少数股东25%的股权,调整股本溢价32,590,441.09元;2013年4月收购迈燕公司少数股东49%的股权,调整股本溢价-5,184,601.03元;2013年3月收购汇锦小贷公司少数股东20%的股权,调整股本溢价744,876.12元,合计调整股本溢价28,150,716.18元。

29. 盈余公积

(1) 明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
法定盈余公积	216,394,250.62	35,401,837.58		251,796,088.20
合 计	<u>216,394,250.62</u>	<u>35,401,837.58</u>		<u>251,796,088.20</u>

[注]本年按母公司净利润计提10%法定盈余公积35,401,837.58元。

30. 未分配利润

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
上年年末余额	840,086,378.16	654,619,099.76
加：本期归属于母公司所有者的净利润	172,415,062.59	316,281,277.12
减：提取法定盈余公积	35,401,837.58	25,813,998.72
应付普通股股利	105,000,000.00	105,000,000.00
期末未分配利润	<u>872,099,603.17</u>	<u>840,086,378.16</u>

[注]本公司2013年5月10日召开2012年度股东大会，决定以2012年末股份总额105,000万股为基数，向全体股东每10股派发现金红利1元（含税），共计派发现金股利10,500万元。

(二) 利润表主要项目注释

1. 营业收入/营业成本

(1) 明细情况

1) 营业收入

项 目	本期数	上年数
主营业务收入	2,130,901,225.79	2,619,909,042.47
其他业务收入	26,376,179.50	29,647,031.15
合 计	<u>2,157,277,405.29</u>	<u>2,649,556,073.62</u>

2) 营业成本

项 目	本期数	上年数
主营业务成本	1,583,130,461.12	1,529,178,962.59
其他业务成本	11,206,926.68	13,674,280.09
合 计	<u>1,594,337,387.80</u>	<u>1,542,853,242.68</u>

(2) 主营业务收入/主营业务成本(按行业分类)

行业名称	本期数		上年数	
	收 入	成 本	收 入	成 本
房地产开发	2,072,375,111.43	1,523,730,076.91	2,569,300,506.69	1,481,513,792.46
物业经营管理	58,526,114.36	59,400,384.21	50,608,535.78	47,665,170.13

合 计 2,130,901,225.79 1,583,130,461.12 2,619,909,042.47 1,529,178,962.59

(3) 房地产开发经营项目列示如下:

开发项目名称	本期数		上年数	
	收 入	成 本	收 入	成 本
南京栖霞	179,412,938.00	71,277,327.59	513,632,536.00	219,325,528.72
百水芊城二期	4,008,016.76	3,537,147.91		
南京栖霞	97,957,442.00	29,434,267.32	581,651,250.90	307,154,235.39
苏州枫情水岸	225,484,505.40	104,210,875.46	414,555,491.52	193,583,544.18
南京上城名苑	29,284,950.00	15,078,448.32	198,248,112.00	136,551,415.28
无锡瑜憬湾	112,861,866.00	76,989,647.84	694,274,609.00	517,072,594.37
无锡瑜憬湾(宝通)	491,077,781.00	419,159,463.40		
幸福城	533,254,020.00	467,084,343.90		
无锡东方天郡	280,414,569.00	278,433,226.66		
其他项目	118,619,023.27	58,525,328.51	166,938,507.27	107,826,474.52
合 计	<u>2,072,375,111.43</u>	<u>1,523,730,076.91</u>	<u>2,569,300,506.69</u>	<u>1,481,513,792.46</u>

[注]以上收入均在江苏省取得。

(3) 本年度单个销售客户的最大销售金额不足主营业务收入的1%，故未予列示销售收入前五名客户的情况。

2. 利息收入

项 目	本期数	上年数
贷款利息收入	9,515,334.95	17,585,483.78
银行存款利息收入	1,184,166.68	440,555.55
合 计	<u>10,699,501.63</u>	<u>18,026,039.33</u>

[注]利息收入为汇锦小贷公司本期收取的贷款利息。

3. 手续费及佣金收入

项 目	本期数	上年数
手续费及佣金收入		3,053,494.10
合 计		<u>3,053,494.10</u>

[注]手续费及佣金收入为汇锦小贷公司收取的手续费及佣金收入，本期无手续费及佣金收入。

4. 营业税金及附加

项 目	本期数	上年数
-----	-----	-----

营业税	109,680,843.72	134,497,618.82
城市维护建设税	7,372,562.58	8,952,877.36
教育费附加	5,456,164.47	6,720,218.40
土地增值税	137,017,852.29	200,042,031.81
房产税	2,340,349.87	2,183,488.76
综合基金	3,789.66	
合计	<u>261,871,562.59</u>	<u>352,396,235.15</u>

5. 销售费用

项目	本期数	上年数
工资及福利	6,930,966.55	6,916,729.96
办公经费	1,868,722.26	2,503,692.82
广告宣传推广费	32,041,920.61	22,594,476.25
销售代理费	9,453,350.00	11,837,812.00
其它	1,741,947.63	1,715,572.47
合计	<u>52,036,907.05</u>	<u>45,568,283.50</u>

6. 管理费用

项目	本期数	上年数
工资及福利	42,574,150.09	44,102,426.30
公司经费	13,705,905.58	18,431,608.99
中介机构咨询费	2,751,415.71	1,151,133.00
各项税金	6,181,729.99	5,118,646.99
折旧费	4,249,346.28	4,144,079.48
其它	961,445.05	1,243,171.65
合计	<u>70,423,992.70</u>	<u>74,191,066.41</u>

7. 财务费用

项目	本期数	上年数
利息支出	16,392,131.18	65,184,645.44
金融机构手续费等	1,772,264.02	1,055,093.76
减：利息收入	-19,149,842.27	-17,754,534.60
其他	718,119.86	181,250.76
合计	<u>-267,327.21</u>	<u>48,666,455.36</u>

8. 资产减值损失

项目	本期数	上年数
----	-----	-----

坏账损失	-620,402.85	844,400.96
存货跌价损失	-85,600,000.00	
贷款损失准备金	5,813,557.00	4,431,037.50
长期股权投资减值准备	59,834,531.87	
担保责任准备等	-245,000.00	292,759.11
合 计	<u>-20,817,313.98</u>	<u>5,568,197.57</u>

9. 投资收益

(1) 明细情况

项 目	本期数	上年数
成本法核算的长期股权投资收益	12,000,000.00	
权益法核算的长期股权投资收益	63,247,317.03	-25,426,642.92
可供出售金融资产持有期间取得的投资收益	2,784,000.00	
合 计	<u>78,031,317.03</u>	<u>-25,426,642.92</u>

(2) 按成本法核算的长期股权投资收益

被投资单位	本期数	上年数
河北银行分红款	12,000,000.00	
小 计	<u>12,000,000.00</u>	

(3) 按权益法核算的长期股权投资收益

被投资单位	本期数	上年数
南京电子网板科技股份有限公司	63,247,317.03	-25,426,642.92
小 计	<u>63,247,317.03</u>	<u>-25,426,642.92</u>

[注]本期按权益法核算对电子网板公司的投资收益主要源于网板公司的搬迁补偿收入。

(4) 本公司不存在投资收益汇回的重大限制。

10. 营业外收入

(1) 明细情况

项 目	本期数		上期数	
	金 额	计入当期非经常性损益金额	金 额	计入当期非经常性损益金额
非流动资产处置利得			96,456.30	96,456.30
政府补助	401,657.00	401,657.00	513,017.00	513,017.00
赔偿、违约金收入	1,068,870.30	1,068,870.30	674,311.42	674,311.42
无法支付的应付款	29,078.02	29,078.02		
其他	36,591.68	36,591.68	692,765.35	692,765.35
合 计	<u>1,536,197.00</u>	<u>1,536,197.00</u>	<u>1,976,550.07</u>	<u>1,976,550.07</u>

(2) 政府补助说明

政府补助项目	本期数	与资产相关/ 与收益相关	说明
收征地补贴	24,801.00	与收益相关	苏州工业园区用人单位吸纳被征地农民就业补贴办法
发展奖励	175,539.00	与收益相关	
社保及岗位补贴	201,317.00	与收益相关	宁人社规(2010)1号文件-岗位补贴-社会保险补贴
小 计	<u>401,657.00</u>		

11. 营业外支出

(1) 明细情况

项 目	本期数		上期数	
	金 额	计入当期非经常性损益金额	金 额	计入当期非经常性损益金额
非流动资产处置损失	247,089.50	247,089.50	91,682.07	91,682.07
其中：固定资产处置损失	247,089.50	247,089.50	91,682.07	91,682.07
地方基金等	1,877,585.06		1,228,271.44	
对外捐赠	2,043,000.00	2,043,000.00	524,900.00	524,900.00
其他	848,652.61	848,652.61	939,919.76	939,919.76
合 计	<u>5,016,327.17</u>	<u>3,138,742.11</u>	<u>2,784,773.27</u>	<u>1,556,501.83</u>

12. 所得税费用

项 目	本期数	上年数
本期所得税费用	81,300,977.35	139,680,314.60
递延所得税费用	-1,861,003.53	10,820,635.84
加：上年所得税汇算清缴数	-6,649,973.80	1,086,770.30
合 计	<u>72,790,000.02</u>	<u>151,587,720.74</u>

13. 其他综合收益

(1) 明细情况

项 目	本期数	上年数
1) 可供出售金融资产产生的利得(损失)金额	49,889,280.00	-32,851,200.00
减：可供出售金融资产产生的所得税影响	11,773,870.08	-7,752,883.20
减：可供出售金融资产产生的营业税金及附加的影响	2,793,799.68	-1,839,667.20
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额		

合 计 35,321,610.24 -23,258,649.60

(三) 合并现金流量表项目注释

1. 收到的其他与经营活动有关的现金

项 目	本期数	上年数
利息收入	20,487,467.26	17,754,534.60
补贴收入	401,657.00	513,017.00
收回南京市浦口新城开发建设指挥部往来款		100,000,000.00
收回南京市仙林大学城管理委员会保证金		5,000,000.00
收回无锡市国土资源局土地保证金	142,970,000.00	
收到南京电子网板科技股份有限公司往来款	119,066,666.67	88,570,000.00
收到南京市保障房建设发展有限公司代建款	1,075,000,000.00	265,000,000.00
收到南京市栖霞区房屋拆迁安置办公室往来款	8,148,646.61	
收到往来款项、代收代付款、押金等	24,531,508.07	24,854,310.03
收回有限制现金（保证金等）	28,352,538.61	17,665,598.06
其他	1,182,323.28	724,893.25
合 计	<u>1,420,140,807.50</u>	<u>520,082,352.94</u>

2. 支付的其他与经营活动有关的现金

项 目	本期数	上年数
公司经费	19,284,943.64	21,592,214.48
广告宣传费	22,822,439.81	26,186,561.08
销售费用	11,924,880.74	6,697,222.00
咨询服务中介审计费	2,695,317.71	3,986,711.08
捐赠支出	2,043,000.00	
支付海口市土地竞买保证金		161,775,000.00
支付往来款、保证金、代收代付款项等	16,049,807.93	25,564,238.42
支付有限制现金（保证金等）	23,946,954.00	19,772,849.98
其他	2,718,699.40	2,128,141.23
合 计	<u>101,486,043.23</u>	<u>267,702,938.27</u>

3. 支付的其他与筹资活动有关的现金

项 目	本期数	上年数
子公司减少注册资本	38,250,000.00	156,000,000.00
合 计	<u>38,250,000.00</u>	<u>156,000,000.00</u>

4. 现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

项 目	本期数	上年数
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	211,769,130.38	421,825,034.92
加：资产减值准备	-20,817,313.98	5,568,197.57
固定资产折旧	4,064,615.57	4,074,930.69
无形资产摊销	660,008.65	392,655.17
投资性房地产成本摊销	11,166,103.68	10,689,014.54
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失	247,089.50	91,682.07
财务费用	16,392,131.18	65,185,896.20
投资损失	-78,031,317.03	25,426,642.92
递延所得税资产减少	-1,861,003.53	5,241,730.40
存货的减少	-1,431,027,400.88	-646,287,983.29
经营性应收项目的减少	-443,501,757.74	-403,353,548.49
经营性应付项目的增加	2,537,551,375.98	821,426,271.18
经营活动产生的现金流量净额	<u>806,611,661.78</u>	<u>310,280,523.88</u>
2. 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	1,440,497,644.23	1,452,831,459.50
减：现金的期末余额中有限制的资金	54,719,926.95	59,125,511.56
减：现金的期初余额	1,452,831,459.50	1,443,001,794.43
加：现金的期初余额中有限制的资金	59,125,511.56	73,094,474.01
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	<u>-7,928,230.66</u>	<u>23,798,627.52</u>

(2) 现金和现金等价物

项 目	期末数	期初数
一、现金	1,385,777,717.28	1,393,705,947.94
其中：库存现金	134,363.08	136,671.83
可随时用于支付的银行存款	1,385,643,354.20	1,393,569,276.11
可随时用于支付的其他货币资金		
二、现金等价物		
三、期末现金及现金等价物余额	<u>1,385,777,717.28</u>	<u>1,393,705,947.94</u>

[注] 现金和现金等价物不含本公司及子公司使用受限制的现金和现金等价物。

六、母公司财务报表重要项目注释

(一) 母公司资产负债表重要项目注释

1. 其他应收款

(1) 明细情况

种 类	期末数				期初数			
	账面余额	比例	坏账准备	比例	账面余额	比例	坏账准备	比例
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款								
按组合计提坏账准备的其他应收款								
按账龄组合计提的其他应收款	6,339,267.52	0.42%	610,725.25	9.63%	5,229,929.87	0.42%	495,304.65	9.47%
按关联方组合计提的其他应收款	1,329,668.035.21	88.78%	0.00	0.00%	1,066,797.454.46	86.47%	0.00	0.00%
按押金、保证金组合计提坏账准备的其他应收款	161,775.00	10.80%	0.00	0.00%	161,775.00	13.11%	0.00	0.00%
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款								
合 计	1,497,782,302.73	100.00%	610,725.25	0.04%	1,233,802,384.33	100.00%	495,304.65	0.04%

(2) 坏账准备计提情况

1) 按账龄组合计提坏账准备的其他应收款

账 龄	期末数			期初数		
	账面余额	比例	坏账准备	账面余额	比例	坏账准备
一年以内	2,715,494.39	42.84%	162,929.66	1,806,156.74	34.54%	108,369.40
一至两年	537,200.00	8.47%	42,976.00	2,415,150.43	46.17%	193,212.05
两至三年	2,124,950.43	33.52%	212,495.04	80,013.33	1.53%	8,001.33
三年以上	961,622.70	15.17%	192,324.55	928,609.37	17.76%	185,721.87
小 计	<u>6,339,267.52</u>	<u>100.00%</u>	<u>610,725.25</u>	<u>5,229,929.87</u>	<u>100.00%</u>	<u>495,304.65</u>

2) 按关联方组合计提坏账准备的其他应收款:

其他应收款内容	账面余额	坏账准备	计提比例	理由

南京卓辰投资有限公司	139,747,588.72	0.00	0.00%	单独测试未减值
无锡栖霞建设有限公司	130,000,000.00	0.00	0.00%	单独测试未减值
无锡锡山栖霞建设有限公司	1,009,697,415.23	0.00	0.00%	单独测试未减值
苏州卓辰置业有限公司	50,223,031.26	0.00	0.00%	单独测试未减值
小计	<u>1,329,668,035.21</u>			

3) 按押金、保证金组合计提坏账准备的其他应收款:

其他应收款内容	账面余额	坏账准备	计提比例	理由
付海口市土地储备整理中心土地出让金	161,775,000.00	0.00	0.00%	土地保证金,不存在收回风险
小计	<u>161,775,000.00</u>			

(3) 期末无应收持有本公司5%以上(含5%)表决权股份的股东单位款项。

(4) 金额较大的其他应收款的性质或内容

单位名称	期末数	款项性质或内容
无锡锡山栖霞建设有限公司	1,009,697,415.23	关联方往来款
海口市土地储备整理中心	161,775,000.00	土地竞买保证金
南京卓辰投资有限公司	139,747,588.72	关联方往来款
无锡栖霞建设有限公司	130,000,000.00	关联方往来款
苏州卓辰置业有限公司	50,223,031.26	关联方往来款
小计	<u>1,491,443,035.21</u>	

(5) 期末其他应收款金额前五名情况

单位名称	期末数	与本公司关系	账龄	占其他应收款总额的比例
无锡锡山栖霞建设有限公司	1,009,697,415.23	关联方	一至五年	67.44%
海口市土地储备整理中心	161,775,000.00	非关联方	一至二年	10.80%
南京卓辰投资有限公司	139,747,588.72	关联方	一至五年	9.33%
无锡栖霞建设有限公司	130,000,000.00	关联方	一年以内	8.68%
苏州卓辰置业有限公司	50,223,031.26	关联方	一至四年	3.35%
小计	<u>1,491,443,035.21</u>			<u>99.60%</u>

(6) 应收关联方款项情况

单位名称	期末数	与本公司关系	占其他应收款余额的比例
无锡锡山栖霞建设有限公司	1,009,697,415.23	关联方	67.44%
南京卓辰投资有限公司	139,747,588.72	关联方	9.33%
无锡栖霞建设有限公司	130,000,000.00	关联方	8.68%
苏州卓辰置业有限公司	50,223,031.26	关联方	3.35%
小计	<u>1,329,668,035.21</u>		<u>88.80%</u>

2. 长期股权投资

(1) 明细情况

项 目	期末数		期初数	
	账面余额	减值准备	账面余额	减值准备
成本法核算—合并子公司	1,010,814,545.34		842,032,068.34	
权益法核算—合营企业	199,037,607.69	59,834,531.87	135,790,290.66	
成本法核算—非合并投资企业	323,180,000.00		286,400,000.00	
合 计	<u>1,533,032,153.03</u>	<u>59,834,531.87</u>	<u>1,264,222,359.00</u>	

1) 成本法核算—合并子公司

子公司名称	核算方法	投资成本	期初数	增减变动	期末数
东方公司	成本法	16,222,197.00	12,267,120.00	3,955,077.00	16,222,197.00
无锡栖霞公司	成本法	140,000,000.00	140,000,000.00		140,000,000.00
栖霞物业公司	成本法	3,964,948.34	3,964,948.34		3,964,948.34
仙林公司	成本法	15,300,000.00	15,300,000.00		15,300,000.00
苏州栖霞公司	成本法		30,000,000.00	-30,000,000.00	
无锡锡山公司	成本法	200,000,000.00	200,000,000.00		200,000,000.00
苏州卓辰公司	成本法	300,000,000.00	300,000,000.00		300,000,000.00
南京卓辰公司	成本法	10,000,000.00	10,000,000.00		10,000,000.00
海南卓辰公司	成本法	120,000,000.00		120,000,000.00	120,000,000.00
迈燕公司	成本法	68,677,400.00	25,500,000.00	43,177,400.00	68,677,400.00
汇锦小贷公司	成本法	136,650,000.00	105,000,000.00	31,650,000.00	136,650,000.00
合 计		<u>1,010,814,545.34</u>	<u>842,032,068.34</u>	<u>168,782,477.00</u>	<u>1,010,814,545.34</u>

(续上表)

子公司名称	持股比例	表决权比例	减值准备	本期计提减值准备	本期现金红利
东方公司	100%	100%			70,000,000.00
无锡栖霞公司	70%	70%			14,000,000.00
栖霞物业公司	70%	70%			
仙林公司	51%	51%			10,200,000.00
苏州栖霞公司	50%	50%			80,500,000.00
无锡锡山公司	100%	100%			
苏州卓辰公司	100%	100%			
南京卓辰公司	100%	100%			
海南卓辰公司	100%	100%			
迈燕公司	100%	100%			24,000,000.00

汇锦小贷公司	93.5%	95%			
合 计					<u>198,700,000.00</u>

[注]本期合并子公司投资增减变动详见附注四。

2)按权益法核算的长期股权投资

合营企业名称	核算方法	投资成本	期初数	增减变动	期末数
电子网板公司	权益法	<u>169,000,000.00</u>	<u>135,790,290.66</u>	<u>63,247,317.03</u>	<u>199,037,607.69</u>

(续上表)

被投资单位名称	持股比例	表决权比例	减值准备	本期计提减值准备	本期现金红利
电子网板公司	50%	50%	<u>59,834,531.87</u>	<u>59,834,531.87</u>	

[注]本期按权益法核算对电子网板公司的损益调整主要源于网板公司的搬迁补偿收入。

3)按成本法核算的其他长期股权投资

单位名称	核算方法	投资成本	期初数	增减变动	期末数
河北银行股份有限公司	成本法	286,400,000.00	286,400,000.00		286,400,000.00
上海中城联盟投资管理股份有限公司	成本法	36,780,000.00		36,780,000.00	36,780,000.00
合 计		<u>323,180,000.00</u>	<u>286,400,000.00</u>	<u>36,780,000.00</u>	<u>323,180,000.00</u>

(续上表)

单位名称	持股比例	表决权比例	减值准备	本期计提减值准备	本期现金红利
河北银行股份有限公司	2.50%	2.50%			12,000,000.00
上海中城联盟投资管理股份有限公司	1.83%	1.83%			
合 计					<u>12,000,000.00</u>

[注]本期公司投资上海中城联盟投资管理股份有限公司，投资成本为3,678.00万元，持有该公司3,000万股，持有该公司股权比例为1.833%。

(4)长期股权投资减值准备的计提原因和依据说明详见附注五(一)9。

(二) 母公司利润表重要项目注释

1. 营业收入/营业成本

(1) 明细项目

1) 营业收入

项 目	本期数	上年数
主营业务收入	827,187,157.68	1,127,814,906.17
其他业务收入	9,627,203.94	9,360,408.20
合 计	<u>836,814,361.62</u>	<u>1,137,175,314.37</u>

2) 营业成本

项 目	本期数	上年数
主营业务成本	581,997,659.67	558,936,274.46
其他业务成本	1,646,968.80	1,381,385.52
合 计	<u>583,644,628.47</u>	<u>560,317,659.98</u>

(2) 主营业务收入/主营业务成本(按行业分类)

行业名称	本期数		上年数	
	收 入	成 本	收 入	成 本
房地产开发	827,187,157.68	581,997,659.67	1,127,814,906.17	558,936,274.46
小 计	<u>827,187,157.68</u>	<u>581,997,659.67</u>	<u>1,127,814,906.17</u>	<u>558,936,274.46</u>

(3) 房地产开发经营项目列示如下:

开发项目名称	本期数		上年数	
	收 入	成 本	收 入	成 本
南京栖霞	179,412,938.00	71,277,327.59	513,632,536.00	219,325,528.72
百水芊城二期	4,008,016.76	3,537,147.91		
南京栖霞	97,957,442.00	29,434,267.32	581,651,250.90	307,405,339.39
幸福城	533,254,020.00	467,084,343.90		
其它项目	12,554,740.92	10,664,572.95	32,531,119.27	32,205,406.35
小 计	<u>827,187,157.68</u>	<u>581,997,659.67</u>	<u>1,127,814,906.17</u>	<u>558,936,274.46</u>

2. 投资收益

(1) 明细情况

项 目	本期数	上年数
成本法核算(合并子公司)的长期股权投资收益	198,700,000.00	59,000,000.00
成本法核算(非合并公司)的长期股权投资收益	12,000,000.00	
权益法核算的长期股权投资收益	63,247,317.03	-25,426,642.92
处置长期股权投资产生的投资收益	0.00	294,794.26
可供出售金融资产持有期间取得的投资收益	2,784,000.00	
收回子公司投资的投资收益	8,250,000.00	
合 计	<u>284,981,317.03</u>	<u>33,868,151.34</u>

(2) 按成本法核算(合并子公司)的长期股权投资收益

被投资单位	本期数	上年数
苏州栖霞建设有限责任公司	80,500,000.00	24,000,000.00
无锡栖霞建设有限公司	14,000,000.00	35,000,000.00
南京栖霞建设仙林有限公司	10,200,000.00	0.00
南京迈燕房地产开发有限公司	24,000,000.00	0.00
南京东方房地产开发有限公司	70,000,000.00	0.00
小 计	<u>198,700,000.00</u>	<u>59,000,000.00</u>

(3) 按成本法核算(非合并公司)的长期股权投资收益

被投资单位	本期数	上年数
河北银行股份有限公司	12,000,000.00	
小 计	<u>12,000,000.00</u>	

(4) 按权益法核算的长期股权投资收益

被投资单位	本期数	上年数
南京电子网板科技股份有限公司	63,247,317.03	-25,426,642.92
小 计	<u>63,247,317.03</u>	<u>-25,426,642.92</u>

[注]本期按权益法核算对电子网板公司的投资收益主要源于网板公司的搬迁补偿收入。

(5) 本公司不存在投资收益汇回的重大限制。

(三) 现金流量表主要项目注释

1. 收到的其他与经营活动有关的现金

项 目	本期数	上年数
利息收入	8,020,860.72	7,171,600.47
收回南京市浦口新城开发建设指挥部往来款		100,000,000.00
收到南京市仙林大学城管理委员会保证金		5,000,000.00
收到南京电子网板科技股份有限公司往来款	119,066,666.67	88,570,000.00
收到南京市保障房建设发展有限公司代建款	1,075,000,000.00	265,000,000.00
收到南京市栖霞区房屋拆迁安置办公室往来款	8,148,646.61	
其他	370,000.00	2,501,125.74
合 计	<u>1,210,606,174.00</u>	<u>468,242,726.21</u>

2. 支付的其他与经营活动有关的现金

项 目	本期数	上年数
公司经费	7,962,858.18	5,141,350.68
广告宣传费	7,069,032.81	5,029,172.25
销售费用	3,449,626.74	4,290,831.60
咨询中介服务费	1,425,019.95	1,570,223.38
捐赠支出	2,000,000.00	
支付海口市土地竞买保证金		161,775,000.00
支付往来款、代收代付款项等	3,855,775.57	
支付无锡栖霞公司和无锡锡山公司往来款	200,000,000.00	
支付有限制现金（保证金等）	19,461,954.00	
其它	2,773,294.70	2,814,368.08
合 计	<u>247,997,561.95</u>	<u>180,620,945.99</u>

3. 收到的其它与筹资活动有关的现金

项 目	本期数	上年数
收回给子公司的借款		650,051,053.13
合 计		<u>650,051,053.13</u>

4. 母公司现金流量表补充资料

项 目	本期数	上年数
(1) 将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	354,018,375.84	258,139,987.16
加: 资产减值准备	-25,650,047.53	-232,234.06
固定资产折旧	2,459,415.23	2,592,875.66
无形资产摊销	95,031.62	69,783.46
投资性房地产成本摊销	1,646,368.80	1,380,585.52
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失	114,252.40	76,151.47
财务费用	8,125,269.44	45,579,038.81
投资损失	-284,981,317.03	-33,868,151.34
递延所得税资产减少	3,394,594.56	12,432,995.57
存货的减少	-1,453,054,290.32	-758,338,919.78
经营性应收项目的减少	-246,880,181.48	-499,991,611.11
经营性应付项目的增加	1,856,788,662.24	319,591,639.26
经营活动产生的现金流量净额	<u>216,076,133.77</u>	<u>-652,567,859.38</u>
(2) 现金及现金等价物净变动情况:		
现金的期末余额	892,359,485.44	564,372,389.42
减: 现金的期末余额中有限制的资金	19,461,954.00	
减: 现金的期初余额	564,372,389.42	942,244,761.50
加: 现金的期末余额中有限制的资金		
加: 现金等价物的期末余额		
减: 现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	<u>308,525,142.02</u>	<u>-377,872,372.08</u>

5. 现金和现金等价物

项 目	期末数	期初数
一、现金	872,897,531.44	564,372,389.42
其中: 库存现金	17,275.60	12,809.87
可随时用于支付的银行存款	872,880,255.84	564,359,579.55
可随时用于支付的其他货币资金		
二、现金等价物		
三、期末现金及现金等价物余额	<u>872,897,531.44</u>	<u>564,372,389.42</u>

[注] 现金和现金等价物不含本公司使用受限制的现金和现金等价物。

七、关联方关系及其交易

本节所列数据除非特别说明，金额单位为人民币元。

(一) 关联方关系

1. 本公司的母公司及最终控股股东情况

母公司名称	关联关系	企业类型	注册地	法人代表	业务性质
南京栖霞建设集团有限公司 (简称栖霞集团公司)	母公司	有限公司	南京市栖霞区和燕路	江劲松	房屋综合开发、建设(住宅除外)、销售、租赁、物业管理; 工程管理(工程监理除外)。
南京栖霞国有资产经营有限公司(简称南京栖霞国资公司)	最终控股股东	国有企业	南京市栖霞区和燕路 356 号	曹海连	受区政府委托、负责管理、经营区属国有经营性资产; 向各类企业进行投资、参股、控股等资本经营活动。

(续上表)

母公司名称	注册资本	对本公司的持股比例	对本公司的表决权比例	本公司最终控制方	组织机构代码
栖霞集团公司	18,962.5 万元	34.34%	34.34%		13495515-2
南京栖霞国资公司	80,000 万元	17.89%	34.72%	本公司最终控股股东	71625789-9

[注]本公司的母公司栖霞集团公司由南京栖霞国资公司投资控股，南京栖霞国资公司为国有企业，持有栖霞集团公司股权比例为 51.00%，是本公司的最终控股股东。南京栖霞国资公司直接持有本公司 0.38%的股权，通过本公司的母公司栖霞集团公司间接持有本公司 34.34%的股权，合计持有本公司股权比例为 17.89%，表决权比例为 34.72%。

2. 本公司的子公司情况

子公司名称	子公司类型	企业类型	注册地	法人代表	业务性质
东方公司	全资子公司	有限公司	南京市栖霞区和燕路	江劲松	房地产开发经营、商品房销售; 租赁及相关配套服务。
无锡栖霞公司	控股子公司	有限公司	无锡蠡园开发区	江劲松	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。
栖霞物业公司	控股子公司	有限公司	南京市栖霞区和燕路	范业铭	物业管理; 房屋租赁、维修服务; 搬家服务。
苏州栖霞公司	控股子公司	有限公司	苏州工业园区胜浦镇	陈兴汉	苏州工业园区及周边地区房地产开发经营、销售、租赁和相关配套服务等。
仙林公司	控股子公司	有限公司	南京市栖霞区和燕路	江劲松	房地产开发、经营、销售、租赁及相关配套服务等; 实业投资。
无锡锡山公司	全资子公司	有限公司	无锡锡山区东北塘镇	江劲松	房地产开发、经营、销售、租赁及相关配套服务等
南京卓辰公司	全资子公司	有限公司	南京市栖霞区和燕路	江劲松	实业投资; 建筑材料、五金、交电、园艺花卉及设备销售。
苏州卓辰公司	全资子公司	有限公司	苏州工业园区娄葑镇	江劲松	房地产开发; 自有物业的租赁及销售。
迈燕公司	全资子公司	有限公司	南京市栖霞区	江劲松	房地产开发经营; 自有房屋租赁及相关配套服务; 实业投资。

子公司名称	子公司类型	企业类型	注册地	法人代表	业务性质
汇锦小贷公司	控股子公司	有限公司	南京市栖霞区	江劲松	面向“三农”发放贷款、提供融资性担保等
海南卓辰公司	全资子公司	有限公司	海口市秀英区	江劲松	房地产开发, 物业服务, 自有房屋的销售、租赁; 房地产经纪代理、服务
无锡卓辰公司	全资孙公司	有限公司	无锡市湖滨路	江劲松	房地产开发经营、销售等

(续上表)

子公司名称	注册资本	持股比例	表决权比例	组织机构代码
东方公司	1,635.616 万元	100.00%	100.00%	60891076-6
无锡栖霞公司	20,000 万元	70.00%	70.00%	7658964-7
栖霞物业公司	500 万元	70.00%	70.00%	13549568-8
苏州栖霞公司	800 万元	50.00%	50.00%	75140474-3
仙林公司	3,000 万元	51.00%	51.00%	75685590-6
无锡锡山公司	20,000 万元	100.00%	100.00%	6701165-2
南京卓辰公司	1,000 万元	100.00%	100.00%	69835902-2
苏州卓辰公司	30,000 万元	100.00%	100.00%	69933309-4
迈燕公司	5,000 万元	100.00%	100.00%	69461368-7
汇锦小贷公司	15,000 万元	93.50%	95.00%	58045439-0
海南卓辰公司	12,000 万元	100.00%	100.00%	05639158-1
无锡卓辰公司	8000 万元	100.00%	100.00%	07824110-3

[注] 本公司直接持有汇锦小贷公司90%的股权, 通过控股子公司栖霞物业公司间接持有该公司5%的股权, 合计持有该公司股权比例为93.50%, 表决权比例为95%。

3. 本公司的合营企业情况

被投资单位名称	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	持股比例	表决权比例	组织机构代码
南京电子网板科技股份有限公司	股份公司	南京市中央门外网板路	朱明亮	生产各类彩色显像管和其它CRT显示器件配套的平板荫罩。	33,800万元	50%	50%	60892746-1

4. 本公司的其他关联方情况

单位名称	与本公司的关系	组织机构代码
南京兴隆房地产开发有限公司(简称兴隆公司)	受本公司控股股东控制	60891079-0
南京金港房地产开发有限公司(简称金港公司)	本公司控股股东的子公司	60891080-3
南京栖霞建设集团物资供销有限公司(简称物资公司)	本公司控股股东的子公司	13549951-5
南京星叶房地产营销有限公司(简称星叶营销公司)	本公司控股股东的子公司	24969048-1
南京东方建设监理有限公司(简称东方监理公司)	本公司控股股东的子公司	24969201-4
南京住宅产业产品展销中心(简称展销中心)	本公司控股股东的子公司	71622983-9
南京栖霞建设集团建筑设计有限公司(简称建筑设计公司)	本公司控股股东的子公司	13549448-2

单位名称	与本公司的关系	组织机构代码
南京栖云置业顾问有限公司(简称栖云置业公司)	本公司控股股东的子公司	69835742-2
南京栖霞建设集团建材实业有限公司(简称建材实业公司)	本公司控股股东的子公司	79372476-1
南京星叶门窗有限公司(简称星叶门窗公司)	本公司控股股东的子公司	69462177-5
南京星叶中心会所有限有限公司(简称星叶会所公司)	本公司控股股东的子公司	71621223-6
南京栖霞建设集团科技发展有限公司(简称科技发展公司)	本公司控股股东的子公司	79372474-5
南京迈燕建设发展有限公司(简称迈燕建设公司)	本公司子公司的股东	68253103-5

[注]迈燕建设公司为本公司的子公司迈燕公司的股东，本期本公司收购迈燕建设公司49%的股权，支付股权价款43,177,400元，收购股权后，迈燕公司成为本公司全资子公司，迈燕建设公司不再是本公司的关联方。

(二) 关联方交易情况

1. 购销商品、接受和提供劳务情况

(1) 采购商品/接受劳务情况表

关联方名称	采购公司	关联交易内容	定价方式及决策程序	本期数		上年数	
				金额	占同类交易金额比例	金额	占同类交易金额比例
建材实业公司	本公司	材料采购	市场价	90,167.34	0.06%	331,195.38	1.90%
建材实业公司	苏州栖霞公司	材料采购	市场价	37,540.00	100%	366,162.55	9.78%
建材实业公司	苏州栖霞公司	维修费	市场价	2,352.00	0.09%		
建材实业公司	苏州卓辰公司	材料采购	市场价	2,029,384.45	6.90%	738,580.75	1.01%
建材实业公司	东方公司	材料采购	市场价			44,949.58	6.56%
建材实业公司	迈燕公司	材料采购	市场价	49,074.48	13.05%	751,538.19	13.64%
建材实业公司	无锡锡山公司	材料采购	市场价	2,123,685.00	2.17%	10,116,988.60	14.97%
建材实业公司	无锡栖霞公司	材料采购	市场价	659,736.20	6.39%	10,147,975.77	11.93%
栖霞置业公司	仙林公司	营销代理	市场价	3,000,000.00	100%	2,726,200.00	100%
星叶营销公司	东方公司	营销代理	市场价	2,000,000.00	98.27%	1,000,000.00	100%
星叶营销公司	本公司	营销代理	市场价	1,000,000.00	21.03%	2,000,000.00	82.07%
星叶门窗公司	迈燕公司	门窗工程	市场价	158,608.44	2.31%	309,114.12	5.61%
星叶门窗公司	本公司	门窗工程	市场价			285,595.80	1.64%
星叶门窗公司	东方公司	门窗工程	市场价			550.00	0.08%
星叶门窗公司	无锡栖霞公司	门窗工程	市场价			2,897,996.23	3.41%
星叶门窗公司	无锡锡山公司	门窗工程	市场价			11,711,493.40	17.32%
星叶门窗公司	苏州栖霞公司	门窗工程	市场价			223,737.61	5.98%
星叶门窗公司	苏州卓辰公司	门窗工程	市场价			4,689,446.98	6.43%
星叶门窗公司	仙林公司	门窗工程	市场价			4,658.20	100.00%
东方监理公司	迈燕公司	监理费	市场价	835,200.00	100%		
东方监理公司	本公司	监理费	市场价	5,308,200.00	100%	2,320,213.68	100%
东方监理公司	东方公司	监理费	市场价			2,428,962.86	100%
展销中心	本公司	材料采购	市场价	18,529.92	0.01%	8,166.30	0.05%

(2) 出售商品/提供劳务情况表

关联方名称	销售单位	关联交易内容	定价方式及决策程序	本期数		上年数	
				金额	占同类交易金额比例	金额	占同类交易金额比例
迈燕建设	迈燕公司	销售商铺	市场价	20,650,410.00	70.52%		
兴隆公司	栖霞物业公司	物业费等	市场价	544,605.03	0.76%	265,606.92	0.52%
栖霞集团公司	栖霞物业公司	物业费等	市场价	152,026.54	0.21%	86,234.43	0.17%
金港公司	栖霞物业公司	物业费等	市场价	5,654.43	0.01%	5,064.00	0.01%
展销中心	栖霞物业公司	物业费等	市场价	13,025.11	0.02%	6,783.00	0.01%
星叶会所公司	栖霞物业公司	物业费等	市场价	412,459.66	0.58%	85,707.70	0.17%
东方监理公司	栖霞物业公司	物业费等	市场价	212,359.90	0.30%	180,894.34	0.36%
物资公司	栖霞物业公司	物业费等	市场价	157,033.68	0.22%	85,931.03	0.17%

2. 关联租赁情况

(1) 公司出租情况表

出租方名称	承租方名称	租赁资产种类	租赁起始日	租赁终止日	租赁收益定价依据	本期确认的租赁收益
本公司	兴隆公司	房产	2012.01.01	2016.07.31	租赁合同	56,252.00

[注]兴隆公司租赁本公司位于兴隆大厦十九层部分房屋，面积137.2平方米，1至7月份按市价每平方米360元/年出租，8至12月份按市场价每平方米480元/年出租，本期收取租金56,252.00元，租赁期为2012年1月1日至2016年7月31日。

(2) 公司承租情况表

出租方名称	承租方名称	租赁资产种类	租赁起始日	租赁终止日	租赁费定价依据	本期确认的租赁费
兴隆公司	本公司	房产	2012.01.01	2013.12.31	租赁合同	170,002.00
兴隆公司	栖霞物业公司	房产	2012.01.01	2013.12.31	租赁合同	211,817.00

[注]本公司承租兴隆公司兴隆大厦二十二层部分房屋，面积472.23平方米，按市价每平方米360元/年，本期支付租金170,002.00元，租赁期为2012年1月1日至2013年12月31日。

[注]栖霞物业公司租赁兴隆公司兴隆大厦七层部分房屋，面积588.38平方米，按市价每平方米360元/年，本期支付租金211,817.00元，租赁期为2012年1月1日至2013年12月31日。

3. 关联担保情况

(1) 本公司为栖霞集团公司及其子公司提供关联担保情况

2012年12月26日召开的本公司2012年第六次临时股东大会审议通过《继续为栖霞集团及其

子公司提供债务担保的议案》，决议规定：在严格控制风险的前提下，公司拟继续为栖霞集团及其子公司提供债务担保，提供担保的总授权额度不超过15亿元人民币，担保授权(签署担保合同)的时间截至2014年12月31日。具体授权担保额度如下：

关联方	授权担保额度
南京栖霞建设集团有限公司	不超过 8.2 亿元
南京栖霞建设集团建材实业有限公司	不超过 2 亿元
南京栖霞建设集团科技发展有限公司	不超过 4.8 亿元
合 计	不超过 15 亿元

报告期内，本公司为栖霞集团公司及其子公司提供担保具体情况如下：

借款单位	借款银行	金额	起始日	到期日	担保是否已经履行完毕
栖霞集团公司	交通银行中央门支行	50,000,000	2011.06.20	2013.06.19	是
栖霞集团公司	交通银行中央门支行	50,000,000	2011.06.21	2013.06.20	是
栖霞集团公司	交通银行中央门支行	50,000,000	2011.06.24	2013.06.23	是
栖霞集团公司	交通银行中央门支行	50,000,000	2011.08.29	2013.08.28	是
栖霞集团公司	广发银行江宁支行	45,000,000	2012.08.03	2013.08.02	是
栖霞集团公司	工行城东支行	300,000,000	2012.04.01	2013.03.29	是
栖霞集团公司	中信银行股份有限公司	270,000,000	2012.07.19	2015.01.18	否
建材实业公司	紫金农商行马群支行	30,000,000	2012.06.29	2013.06.28	是
建材实业公司	中信银行江苏路支行	20,000,000	2012.12.18	2013.12.18	是
建材实业公司	中信银行江苏路支行	30,000,000	2012.12.24	2013.12.24	是
建材实业公司	中信银行股份有限公司	80,000,000	2013.06.06	2014.06.06	否
建材实业公司	中信银行股份有限公司	30,000,000	2013.03.13	2013.06.05	是
建材实业公司	江苏紫金农村商业银行	30,000,000	2013.06.27	2014.06.26	否
建材实业公司	上海银行	20,000,000	2013.03.07	2014.03.07	否
建材实业公司	上海浦东发展银行	28,000,000	2013.03.21	2014.03.21	否
科技发展公司	工行城东支行	100,000,000	2013.09.30	2018.09.30	否
	合 计	1,183,000,000			

(2) 栖霞集团公司为本公司提供关联担保情况

2013年9月26日，栖霞集团公司召开2013年第二次临时股东大会，审议通过《授权为栖霞股份公司提供借款担保的议案》，因经营发展需要，栖霞集团公司提高为本公司提供债务担保的总授权额度为35亿元人民币，担保授权(签署担保合同)的时间截至2015年12月31日。具体贷款明细如下：

被担保方	借款银行	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
本公司	工行南京城东支行	200,000,000	2011.04.21	2013.01.30	是
本公司	工行南京城东支行	200,000,000	2011.04.21	2013.02.16	是
本公司	工行南京城东支行	300,000,000	2011.04.21	2013.11.13	是
本公司	工行南京城东支行	300,000,000	2013.01.16	2015.01.16	否
本公司	工行南京城东支行	300,000,000	2013.01.16	2015.07.16	否
本公司	工行南京城东支行	200,000,000	2013.01.16	2014.07.16	否
本公司	建行中山支行	200,000,000	2013.10.08	2016.04.08	否
本公司	建行中山支行	200,000,000	2013.11.04	2016.04.08	否
本公司	建行中山支行	94,000,000	2013.12.24	2016.04.08	否
本公司	交行中央门支行	5,000,000	2013.08.29	2014.02.27	否
本公司	交行中央门支行	5,000,000	2013.08.29	2014.08.27	否
本公司	交行中央门支行	10,000,000	2013.08.29	2015.02.27	否
本公司	交行中央门支行	180,000,000	2013.08.29	2015.08.27	否
本公司	交行中央门支行	5,000,000	2013.12.24	2014.02.27	否
本公司	交行中央门支行	5,000,000	2013.12.24	2014.08.27	否
本公司	交行中央门支行	5,000,000	2013.12.24	2015.02.27	否
本公司	交行中央门支行	135,000,000	2013.12.24	2015.12.23	否
本公司	工行南京城东支行	100,000,000	2013.03.01	2016.02.26	否
本公司	工行南京城东支行	50,000,000	2013.03.01	2016.02.26	否
本公司	工行南京城东支行	50,000,000	2013.03.11	2016.02.26	否
本公司	工行南京城东支行	30,000,000	2013.03.20	2014.12.31	否
本公司	工行南京城东支行	30,000,000	2013.03.20	2015.06.30	否
本公司	工行南京城东支行	10,000,000	2013.03.21	2014.12.31	否
本公司	工行南京城东支行	10,000,000	2013.03.21	2015.06.30	否
本公司	工行南京城东支行	10,000,000	2013.04.01	2014.12.31	否
本公司	工行南京城东支行	10,000,000	2013.04.01	2015.06.30	否
本公司	工行南京城东支行	60,000,000	2013.05.15	2014.12.31	否
本公司	工行南京城东支行	40,000,000	2013.05.15	2016.02.26	否
本公司	工行南京城东支行	10,000,000	2013.06.06	2014.12.31	否
本公司	工行南京城东支行	40,000,000	2013.06.06	2016.02.26	否
本公司	工行南京城东支行	10,000,000	2013.06.06	2014.12.31	否
本公司	工行南京城东支行	40,000,000	2013.06.06	2016.02.26	否
本公司	工行南京城东支行	10,000,000	2013.06.06	2014.12.31	否

被担保方	借款银行	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
本公司	工行南京城东支行	40,000,000	2013.06.06	2016.02.26	否
本公司	工行南京城东支行	7,500,000	2013.07.09	2014.12.31	否
本公司	工行南京城东支行	22,500,000	2013.07.09	2016.02.26	否
本公司	工行南京城东支行	5,000,000	2013.07.09	2014.12.31	否
本公司	工行南京城东支行	15,000,000	2013.07.09	2016.02.26	否
本公司	工行南京城东支行	12,500,000	2013.07.25	2014.12.31	否
本公司	工行南京城东支行	37,500,000	2013.07.25	2016.02.26	否
本公司	工行南京城东支行	5,000,000	2013.08.01	2014.12.31	否
本公司	工行南京城东支行	15,000,000	2013.08.01	2016.02.26	否
本公司	工行南京城东支行	7,500,000	2013.08.02	2014.12.31	否
本公司	工行南京城东支行	22,500,000	2013.08.02	2016.02.26	否
本公司	中行黄家圩支行	100,000,000	2012.04.25	2014.09.30	否
本公司	北京银行华侨路支行	50,000,000	2013.06.21	2015.06.18	否
本公司	北京银行华侨路支行	100,000,000	2013.08.28	2015.03.18	否
合计		3,294,000,000			

(3) 本公司为子公司提供担保，栖霞集团公司提供反担保情况

被担保方	借款方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
无锡栖霞公司	国联信托投资有限公司	150,000,000	2011.08.23	2013.02.22	是
无锡栖霞公司	国联信托投资有限公司	13,700,000	2012.12.28	2014.06.19	否
合计		163,700,000			

4. 栖霞集团公司向本公司的子公司提供关联方委托贷款情况

借款单位	委托银行	金额	起始日	到期日	年利率	备注
无锡栖霞公司	中信银行南京江苏路支行	60,000,000	2012.04.01	2013.04.01	12%	到期已归还
无锡栖霞公司	中信银行南京江苏路支行	110,000,000	2012.04.24	2013.04.24	12%	
无锡栖霞公司	中信银行南京江苏路支行	130,000,000	2012.07.27	2013.12.03	12%	
无锡栖霞公司	中信银行南京江苏路支行	50,000,000	2012.08.13	2013.12.03	12%	
苏州卓辰公司	中信银行南京分行	100,000,000	2012.04.01	2013.04.01	12%	
无锡锡山公司	中信银行南京分行	50,000,000	2013.10.15	2014.10.15	10%	
	合计	500,000,000				

5. 受让关联方的股权

本期本公司受让栖霞集团公司持有的汇锦小贷公司 15%的股权，受让价格为人民币 2374 万元。本公司于 2013 年 3 月 18 日支付上述股权转让款 2374 万元。

(三) 关联方应收应付款项

1. 应收关联方款项

项目名称	关联方	期末数		期初数	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
预付款项	南京星叶门窗有限公司	12,550,000.00		4,630,000.00	0

2. 应付关联方款项

项目名称	关联方	期末数		期初数	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应付账款	南京星叶门窗有限公司	78,918.08		78,918.08	
其他应付款	南京电子网板科技股份有限公司	176,056,666.67		56,990,000.00	
其他应付款	南京兴隆房地产开发有限公司	38,416.00		28,812.00	

八、或有事项：

(一) 本公司合并范围内公司之间提供债务担保形成的或有负债及其财务影响情况

1. 截止2013年12月31日，本公司为合并范围内子公司提供担保情况，详见附注七(二)3。

2. 本公司为控股子公司担保授权额度

本公司2013年4月19日召开的第五届董事会第八次会议审议通过了《在授权范围内为控股子公司提供借款担保的议案》。因项目开发建设需要，本公司的控股子公司需要不定期地向银行等金融机构申请借款，并由本公司提供担保。本公司授权董事长，在不超过以下授权范围内，可以签署为控股子公司提供借款担保的协议或办理其他有关手续。本次授权截止日为2014年6月30日。

具体授权担保额度如下：

控股子公司名称	持股比例	授权担保额度
苏州卓辰公司	100%	不超过 3 亿元
无锡栖霞公司	70%	不超过 4 亿元
无锡锡山公司	100%	不超过 5 亿元
海南卓辰公司	100%	不超过 3 亿元
合计		不超过 15 亿元

3. 截止2013年12月31日，本公司合并范围内公司之间的财产抵押担保情况(单位：万元)：

担保单位	被担保单位	抵押权人	抵押标的物	抵押物账面原值	抵押物账面价值	担保借款余额	借款到期日
南京卓辰公司	无锡栖霞公司	中信银行南京分行	房产	11,330.00	9,222.15	5,000	2015.11.26
小计				11,330.00	9,222.15	5,000	

南京卓辰公司以拥有的宁房权证栖转字322776号、宁房权证栖转字322777号房产（房产对应的土地使用权证号为宁栖国用(2010)第14596号）作为抵押物为无锡栖霞公司提供抵押担保，抵押担保金额20,000万元人民币，抵押期限自2013年11月26日至2015年11月26日止。

(二) 为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

1. 本公司及子公司按房地产经营惯例为商品房承购人向银行提供按揭贷款担保，该住房抵押贷款保证责任在购房人取得房屋所有权并办妥抵押登记后解除。截至2013年12月31日，本公司及子公司提供担保的按揭贷款总额为123,749万元。

2. 本公司为合并范围以外关联方提供担保情况，详见本财务报表附注七(二)3之说明。

3. 本公司为非关联方提供的担保事项

截止2013年12月31日，本公司以幸福城三组团在建项目为南京安居建设集团有限责任公司

提供财产抵押担保，担保金额为31,500万元，借款到期日为2014年06月24日，南京安居建设集团有限责任公司借款31,500万元全部用于支付幸福城保障房项目代建款。

(三)截止 2013 年 12 月 31 日，本公司无需说明的其他重大或有事项。

九、承诺事项

(一) 重大承诺事项

(1) 合并范围内公司之间的财产抵押、质押担保情况，详见本财务报表附注八(一)3之说明。

(2) 合并范围内各公司为自身对外借款进行的财产抵押担保情况 (单位：万

元)

借款单位	抵押权人	抵押标的物	抵押物价值	担保借款余额	借款到期日
无锡锡山公司	中行无锡分行	无锡东方天郡一期在建项目	175,010	5,000	2014.12.31
无锡锡山公司	中行无锡分行	无锡东方天郡一期在建项目	175,010	7,500	2014.12.31
无锡锡山公司	中行无锡分行	无锡东方天郡一期在建项目	175,010	2,500	2014.12.31
无锡锡山公司	建行无锡崇宁支行	无锡东方天郡一期在建项目	175,010	500	2014.12.31
无锡锡山公司	建行无锡崇宁支行	无锡东方天郡一期在建项目	175,010	1,200	2014.12.31
无锡锡山公司	建行无锡崇宁支行	无锡东方天郡一期在建项目	175,010	3,000	2014.12.31
无锡锡山公司	建行南京中山支行	无锡东方天郡一期在建项目	175,010	5,700	2014.12.31
无锡锡山公司	建行南京中山支行	无锡东方天郡一期在建项目	175,010	2,500	2014.12.31
无锡锡山公司	建行南京中山支行	无锡东方天郡一期在建项目	175,010	1,500	2014.12.31
无锡锡山公司	建行南京中山支行	无锡东方天郡一期在建项目	175,010	1,000	2014.12.31
无锡锡山公司	建行南京中山支行	无锡东方天郡一期在建项目	175,010	2,700	2014.12.31
无锡锡山公司	建行南京中山支行	无锡东方天郡一期在建项目	175,010	880	2014.12.31
苏州卓辰公司	交通银行苏州分行	苏工园国用(2010)第127号	55,500	600	2014.11.28
苏州卓辰公司	交通银行苏州分行	苏工园国用(2010)第127号	55,500	500	2014.12.07
苏州卓辰公司	交通银行苏州分行	苏工园国用(2010)第127号	55,500	250	2014.05.01
苏州卓辰公司	交通银行苏州分行	苏工园国用(2010)第127号	55,500	250	2015.01.02
苏州卓辰公司	交通银行苏州分行	苏工园国用(2010)第127号	55,500	20,000	2014.09.07
无锡栖霞公司	浙商银行无锡分行	锡滨国用(2007)第166号	25,966	7,500	2015.12.16
无锡栖霞公司	浙商银行无锡分行	锡滨国用(2007)第166号	25,966	7,500	2015.12.16
无锡栖霞公司	国联信托股份公司	锡滨国用(2007)第166号&锡滨国用(2010)第046号	35,472	30,000	2014.06.18
		小 计		100,580	

无锡锡山公司以无锡东方天郡一期房地产在建项目作为中国银行无锡分行、中国建设银行

无锡崇宁支行、中国建设银行南京中山支行银团贷款的抵押物，抵押担保金额为3.398亿元人民币，抵押期限自2012年1月10日至2014年12月31日止。

苏州卓辰公司以拥有的苏工园国用(2010)第127号地块国有土地使用权(地块面积51,053.13平方米)与交通银行苏州分行签订最高额抵押合同，为其向交通银行苏州分行借款提供担保，抵押担保金额为21,600万元人民币，抵押期限至2014年11月15日止。

无锡栖霞公司以拥有的锡滨国用(2007)第166号地块土地使用权(地块面积82,169.90平方米)作为浙商银行无锡分行和国联信托股份有限公司贷款的抵押物；其中浙商银行无锡分行抵押担保金额为2亿元人民币，期末借款余额为1.5亿元人民币，权利顺序为壹，抵押期限自2013年12月17日至2015年12月16日止；国联信托股份有限公司抵押担保金额为3亿元人民币(余额抵押)，权利顺序为贰，抵押期限自2012年7月2日至2014年6月18日止。

无锡栖霞公司以拥有的锡滨国用(2010)第046号地块土地使用权，地块面积30,083.80平方米，作为国联信托股份有限公司贷款的抵押物，抵押金额为3亿元人民币，抵押期限自2012年7月2日至2014年6月18日止。

(二)截止 2013 年 12 月 31 日，本公司无需说明的其他重大承诺事项。

十、资产负债表日后事项：

(一)重要的资产负债表日后事项说明

1. 2013年12月20日，公司第五届董事会第十八次会议审议并通过了《投资组建基金管理公司的议案》。公司拟与上海中城未来投资有限公司共同投资组建基金管理公司。2014年2月21日投资设立的南京中城栖霞资产管理有限公司由上海中城未来投资有限公司出资510万元人民币，出资比例51%，南京栖霞建设股份有限公司出资490万元人民币，出资比例49%。

2. 2014年3月4日，公司第五届董事会第十九次会议审议并通过了《关于全资子公司受让控股子公司少数股东股权的议案》，本公司全资子公司南京东方房地产开发有限公司拟受让南京高科股份有限公司持有的苏州栖霞20%的股权，受让价格为人民币9,963,955.97元；本公司全资子公司南京迈燕房地产开发有限公司拟受让雨润控股集团有限公司持有的苏州栖霞30%的股权，受让价格为人民币14,945,933.95元。2014年3月20日，相应的股权受让协议签署完毕。依照协议约定，东方公司和迈燕公司分别支付交易对方50%的股权受让款，苏州栖霞的工商变更手续正在办理中。

(二)资产负债表日后利润分配情况说明

2014年3月31日公司第五届董事会第二十一次会议审议通过2013年度利润分配预案，以报告期末总股本105,000万股为基数，向全体股东每10股派发现金股利1.00元(含税)，共计10,500

万元。以上股利分配预案尚须提交2013年度公司股东大会审议通过后方可实施。

(三)截止本报告日，本公司无需说明的其他资产负债表日后非调整事项。

十一、其他重要事项

(一)以公允价值计量的资产和负债情况

项 目	期初金额	本期公允价值变动的利得	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	期末金额
可供出售金融资产	640,320,000.00	35,321,610.24	473,800,170.24	0.00	690,209,280.00
合 计	640,320,000.00	35,321,610.24	473,800,170.24	0.00	690,209,280.00

(二)截止2013年12月31日，本公司无需说明的其他重要事项。

十二、补充资料

(一)非经常性损益

1. 当期非经常性损益明细表

项 目	本期数	上期数
非流动资产处置损益	-247,089.50	-91,682.07
计入当期损益的政府补助	401,657.00	513,017.00
除上述各项之外的其他营业外收支净额	-1,757,112.61	8,462.64
小 计	-1,602,545.11	429,797.57
减：所得税影响数(所得税费用减少以“-”表示)	-400,636.28	113,943.69
非经常性损益净额	-1,201,908.83	315,853.88
其中：归属于母公司股东的非经常性损益	-1,310,840.47	296,484.48
归属于少数股东的非经常性损益	108,931.64	19,369.40

(二)净资产收益率和每股收益

1. 明细情况

报告期利润		加权平均净资产收益率	每股收益	
			基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	2013年度	4.75%	0.1642	0.1642
	2012年度	9.11%	0.3012	0.3012
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	2013年度	4.79%	0.1655	0.1655
	2012年度	9.10%	0.3009	0.3009

2. 计算过程

(1) 加权平均净资产收益率的计算过程

项 目	序号	本期数
归属于公司普通股股东的净利润	1	172,415,062.59
非经常性损益净额	2	-1,310,840.47
扣除非经营性损益后的归属于公司普通股股东的净利润	3=1-2	173,725,903.06
归属于公司普通股股东的期初净资产	4	3,573,928,141.97
报告期发行新股或债转股等新增的、归属于公司普通股股东的净资产	5	0.00
新增净资产次月起至报告期期末的累计月数	6	
报告期回购或现金分红等减少的、归属于公司普通股股东的净资产	7	105,000,000.00
减少净资产次月起至报告期期末的累计月数	8	7
其他交易或事项引起的净资产增减变动	9	63,472,326.42
发生其他净资产增减变动次月起至报告期期末的累计月数	10	6&8&9
报告期月份数	11	12
加权平均净资产	12[注 1]	3,629,943,955.33
加权平均净资产收益率	13=1/12	4.75%
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率	14=3/12	4.79%

[注1] $12=4+1*0.5+5*6/11-7*8/11\pm 9*10/11$

[注2] 其他交易或事项引起的净资产增减变动，详见附注五(一)27。

(2) 基本每股收益的计算过程

项 目	序号	本期数
归属于公司普通股股东的净利润	1	172,415,062.59
非经常性损益净额	2	-1,310,840.47
扣除非经营性损益后的归属于公司普通股股东的净利润	3=1-2	173,725,903.06
期初股份总数	4	1,050,000,000
报告期因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数	5	0
报告期因发行新股或债转股等增加股份数	6	0
增加股份次月起至报告期期末的累计月数	7	
报告期因回购等减少股份数	8	0
减少股份次月起至报告期期末的累计月数	9	
报告期缩股数	10	0
报告期月份数	11	12
发行在外的普通股加权平均数	12	1,050,000,000
基本每股收益	13=1/12	0.1642
扣除非经常损益基本每股收益	14=3/12	0.1655

[注]12=4+5+6×7/11-8×9/11-10

(3) 稀释每股收益的计算过程

稀释每股收益的计算过程与基本每股收益的计算过程相同。

(三) 公司主要财务报表项目的异常情况及原因说明

1. 合并资产负债表项目

报表项目	期末数	期初数	期末数较期初数变动幅度	变动原因说明
应收账款	7,191,720.00	21,460,829.24	-66.49%	主要系无锡置业担保公司的应收款减少。
预付账款	1,772,738,397.73	1,781,759,329.44	-0.51%	主要系预付的工程款项
其他应收款	191,338,928.07	330,883,733.02	-42.17%	主要系无锡栖霞公司预付的土地保证金转入开发成本。
存货	9,054,767,552.62	7,080,857,469.51	27.88%	主要系在建项目投入增加。
短期借款	50,000,000.00	320,000,000.00	-84.38%	短期借款到期偿还。
预收款项	2,405,913,207.73	1,643,969,496.32	46.35%	主要系南京枫情水岸、苏州栖庭花园、无锡东方天郡等项目预售收入增加。
应交税费	-28,059,768.85	37,564,037.06	-174.70%	主要系应交企业所得税、土地增值税减少。
其他应付款	2,043,808,660.01	854,265,139.72	142.79%	主要系收到南京市保障房建设发展有限公司的代建款增加。

2. 合并利润表项目

报表项目	本期数	上年数	本期数较上期数变动幅度	变动原因说明
营业收入	2,157,277,405.29	2,649,556,073.62	-18.58%	主要系本期竣工交付的开发项目减少。
营业税金及附加	261,871,562.59	352,396,235.15	-25.69%	主要系本期销售收入减少。
资产减值损失	-20,817,313.98	5,568,197.57	-473.86%	主要系本期存货跌价准备转回和计提长期股权投资减值准备。
投资收益	78,031,317.03	-25,426,642.92	406.89%	主要系本期收到投资参股公司股利以及对合营企业的权益法调整。
利润总额	284,559,130.40	573,412,755.66	-50.37%	主要系本期销售收入及销售毛利率下降。
所得税费用	72,790,000.02	151,587,720.74	-51.98%	主要系本期利润总额下降。

3. 合并现金流量表项目

报表项目	本期数	上年数	本期数较上期数变动幅度	变动原因说明
经营活动产生的现金净流量	806,611,661.78	310,280,523.88	159.96%	主要系本期收到南京市保障房建设发展有限公司的代建款增加。

投资活动产生的现金净流量	-95,145,388.47	-4,338,794.67	-2092.90%	主要系本期投资上海中诚联盟管理股份有限公司及收购东方公司、迈燕公司、汇锦小贷公司少数股东股权。
筹资活动产生的现金净流量	-719,372,225.01	-282,141,850.93	-154.97%	主要系本期偿还借款增加。

十三、财务报表的批准报出

本财务报告业经公司第五届董事会第二十一次会议全体董事于2014年3月31日批准报出。

董事长：江劲松

南京栖霞建设股份有限公司

二〇一四年三月三十一日