

南京栖霞建设股份有限公司

600533

2014 年半年度报告

重要提示

一、 本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证半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、 公司半年度财务报告未经审计。

四、 公司负责人江劲松、主管会计工作负责人徐水炎及会计机构负责人（会计主管人员）管晶声明：保证本半年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

五、 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

六、 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.....	4
第二节	公司简介.....	5
第三节	会计数据和财务指标摘要.....	6
第四节	董事会报告.....	7
第五节	重要事项.....	16
第六节	股份变动及股东情况.....	21
第七节	优先股相关情况.....	23
第八节	董事、监事、高级管理人员情况.....	24
第九节	财务报告（未经审计）.....	25
第十节	备查文件目录.....	109

第一节 释义

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	2014 年 1-6 月
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

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、 基本情况变更简介

本报告期公司基本情况未发生变更。

四、 信息披露及备置地点变更情况简介

本报告期公司信息披露及备置地点未发生变更。

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、 公司报告期内的注册变更情况

公司报告期内注册情况未变更。

第三节 会计数据和财务指标摘要

一、 公司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	本报告期(1-6月)	上年同期	本报告期比上年同期增减(%)
营业收入	1,239,928,005.39	1,162,728,142.62	6.64
归属于上市公司股东的净利润	27,701,388.21	95,226,734.28	-70.91
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	29,645,179.71	95,233,369.12	-68.87
经营活动产生的现金流量净额	294,006,276.29	283,129,984.45	3.84
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减(%)
归属于上市公司股东的净资产	3,546,476,627.75	3,704,815,530.98	-4.27
总资产	15,016,165,416.81	14,029,035,768.13	7.04

(二) 主要财务指标

主要财务指标	本报告期(1-6月)	上年同期	本报告期比上年同期增减(%)
基本每股收益(元/股)	0.0264	0.0907	-70.91
稀释每股收益(元/股)	0.0264	0.0907	-70.91
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	0.0282	0.0907	-68.87
加权平均净资产收益率(%)	0.77	2.65	减少 1.88 个百分点
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	0.82	2.65	减少 1.83 个百分点

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	金额
非流动资产处置损益	-20,760.43
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	161,879.00
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-2,699,151.21
少数股东权益影响额	-25,267.02
所得税影响额	639,508.16
合计	-1,943,791.50

第四节 董事会报告

一、董事会关于公司报告期内经营情况的讨论与分析

(一) 市场环境变化与管理层的看法

2014 年上半年，在定向调控和“微刺激”政策的双重作用下，政府“稳增长”效果逐步显现。但是，房地产行业景气度整体呈下滑趋势，流动性尤其是按揭信贷的紧张、房价下降的预期和成交量的平淡强化了市场的观望情绪，投资增速和新开工面积增速同时放缓，部分城市库存屡创新高。

2014 年 1-6 月，全国房地产开发投资累计同比增长 14.20%，住宅新开工面积累计同比下降 19.80%，住宅销售面积累计同比下降 7.80%，住宅销售额累计同比下降 9.20%；江苏省房地产开发投资累计同比增长 16.3%，住宅新开工面积累计同比下降 12.99%，商品房销售额累计同比下降 14.20%（以上数据来自于国家统计局、江苏省统计局）。

2014 年 1-5 月，公司项目在售的南京、苏州、无锡三地的房地产市场，亦呈现出调整的态势：从商品房销售面积分析，南京、苏州、无锡累计同比分别减少 21.50%、22.20%和 16.25%；从房屋施工面积分析，南京、苏州、无锡累计同比分别增加 11%、20.40%和 6.49%；从房屋竣工面积分析，南京累计同比分别增加 24.70%，苏州和无锡分别累计同比下降 7.10%、40.60%（以上数据来自于南京市统计局、苏州市统计局、无锡统计局）。

与 2013 年火热的土地市场不同，2014 年上半年，土地市场逐渐趋冷，累计成交显著下滑且降幅逐月扩大，溢价率回落，屡现底价成交，土地市场伴随楼市调整的趋势日渐明显，部分区域地价逐渐回归合理区域。

管理层认为，以李克强总理在年初政府工作报告中提出的“不同城市要分类调控，抑制投资投机需求”为前提，政府将会继续贯彻保护消费性需求、抑制投机性需求的调控思路，着力建设保障房体系和房地产税收体系，充分发挥市场的自我调节作用，这意味着，未来的房地产行业将进入持续、稳定的发展阶段。但是，我们也应清醒地认识到，当前房价已处于历史新高，部分城市供求失衡，市场风险正在

累积，房地产行业或将面临局部的、区域性的调整。因此，我们应该牢固树立风险意识，密切关注政策和市场变化，确保公司在复杂多变的 market 环境中保持健康、良性地发展。

（二）公司经营情况回顾

报告期内，公司共实现合同销售金额 18.32 亿元，实现合同销售面积 24.72 万平方米，回笼资金 20.59 亿元，其中：保障房实现合同销售金额 15.99 亿元，合同销售面积 22.42 万平方米，回笼资金 13.10 亿元；公司结转营业收入 12.40 亿元，同比增加 6.64%；实现利润总额 3265.84 万元，同比减少 80.91%；实现归属于母公司所有者的净利润 2770.14 万元，同比减少 70.91%；每股收益 0.0264 元。

报告期内，公司继续坚持以中小户型、中低价位住宅为主的产品结构，以刚需和改善型客户群为主，按计划进行项目的开发建设。2014年1-6月，商品房新开工面积19.07万平方米，较上年同期商品房新开工面积减少52.19%。

截至 2014 年 6 月 30 日，公司资产总额 150.16 亿元，较期初增加 7.04%；归属于母公司所有者权益 35.46 亿元，较期初减少 4.27%。公司合并报表资产负债率为 75.35%，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 63.22%。

本报告期，公司结转总面积为 12.74 万平方米。鉴于苏州栖庭、南京幸福城保障房项目在本期结转收入中权重较大(其结转面积分别为 5.64 万平方米和 5.42 万平方米、占本期结转总面积的 44.27%和 42.54%)，且两者毛利率偏低，这是导致营业收入增长、净利润下降的主要原因。

报告期内，优质的企业信誉和良好的银企合作关系使公司继续获得各大银行的支持，各项目授信额度达到 58.80 亿元。报告期末，公司货币资金余额为 18.57 亿元，较期初增加 28.88%；可变现金融资产为 5.95 亿元；未使用的银行授信为 14.36 亿元；足以覆盖一年内到期的借款 25.07 亿元。

报告期内，公司致力于提升住宅品质，打造精品工程，获得了广泛的社会认可。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《2014 中国房地产开发企业 500 强测评研究报告》，公司再次位居中国房地产开发企业百强之列，同时名列全国责任地产 10 强。2014 年 1 月，公司获得“2004-2013 南京地产

十年魅力品牌”称号；在搜房网举办的 2013-2014 年中国（南京）房地产互联网年度峰会上，南京瑜璟湾项目获得“最值得期待楼盘”称号；南京羊山湖花园项目获得第九届（中国）南京财富地产榜“2013 南京幸福人居楼盘”称号。报告期内，公司还获得“2014 中国价值地产总评榜年度企业公民称号”。

（三） 主营业务分析

1、财务报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	1,239,928,005.39	1,162,728,142.62	6.64
营业成本	1,040,595,865.89	760,221,668.25	36.88
营业税金及附加	99,093,154.29	170,069,542.17	-41.73
销售费用	21,823,937.59	21,222,835.87	2.83
管理费用	39,708,047.16	40,875,176.88	-2.86
财务费用	17,659,662.91	-129,841.25	13700.96
资产减值损失	-218,209.90	6,586,642.05	-103.31
投资收益	9,173,451.74	1,139,024.05	705.38
利润总额	32,658,364.59	171,047,598.16	-80.91
所得税费用	5,798,091.58	42,027,765.14	-86.20
经营活动产生的现金流量净额	294,006,276.29	283,129,984.45	3.84
投资活动产生的现金流量净额	-16,079,833.13	-69,429,441.41	76.84
筹资活动产生的现金流量净额	149,294,403.26	210,117,324.10	-28.95
科目	期末数	期初数	变动比例（%）
预付款项	674,002,681.27	1,772,738,397.73	-61.98
存货	10,780,411,229.86	9,054,767,552.62	19.06
短期借款	220,000,000.00	50,000,000.00	340.00
应交税费	-190,933,794.28	-28,059,768.85	-580.45
其他应付款	2,517,400,280.16	2,043,808,660.01	23.17

变动原因：

- （1） 营业收入增加的原因在于本期结转苏州栖霞、南京幸福城项目。
- （2） 营业成本增加的原因在于本期结转主要为保障房项目和苏州栖霞项目，毛利率较低，成本相对较高。
- （3） 营业税金及附加减少的原因在于本期土地增值税费用减少。
- （4） 销售费用增加的原因在于销售代理费用的增加。
- （5） 管理费用减少的原因在于本期公司经费等减少。
- （6） 财务费用增加的原因在于本期利息费用化比例增加。
- （7） 资产减值损失减少的原因在于本期汇锦小贷公司计提贷款损失准备金减少。
- （8） 投资收益增加的原因在于本期取得棕榈园林和河北银行投资收益。

- (9) 利润总额减少的原因在于本期结转主要为苏州栖霞、幸福城保障房项目，毛利率较低。
- (10) 所得税费用减少的原因在于本期利润总额减少。
- (11) 经营活动产生的现金流量净额增加的原因在于本期支付的各项税费减少。
- (12) 投资活动产生的现金流量净额增加的原因在于上期购买迈燕公司及汇锦小贷等公司少数股东股权。
- (13) 筹资活动产生的现金流量净额减少的原因在于本期借款净增加额减少。
- (14) 预付款项减少的原因在于南京幸福城项目竣工，预付账款结转开发产品。
- (15) 存货增加的原因在于南京幸福城项目竣工，预付账款结转开发产品。
- (16) 短期借款增加的原因在于本期短期借款增加。
- (17) 应交税费减少的原因在于本期股份公司和无锡公司等交纳营业税和土地增值税增加。
- (18) 其他应付款增加的原因在于本期收到的南京保障房建设发展有限公司幸福城项目的代建款。

2、其它

公司利润构成或利润来源发生重大变动的详细说明

报告期内，公司营业总收入为 12.45 亿元，同比增加 6.48%，其中，房地产结转收入 11.72 亿元，同比增加 5.21%；实现利润总额 3265.84 万元，同比减少 80.91%；归属母公司所有者的净利润为 2770.14 万元，同比减少 70.91%。本期公司利润发生较大变动主要原因在于本期竣工交付的项目结构较上期发生变化，苏州栖霞项目和南京幸福城保障房在结转面积中权重较大且毛利率偏低。

(四)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	1,171,870,575.08	1,000,273,526.23	14.64	5.21	38.41	减少 20.48 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(苏州)	650,101,595.93	560,617,917.12	13.76	--	--	--
幸福城(南京)	344,779,555.08	311,227,705.25	9.73	--	--	--
东方天郡(无锡)	122,909,681.00	110,509,314.97	10.09	--	--	--

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	363,416,932.15	7.53
苏州	674,829,626.93	257.59
无锡	133,624,016.00	-77.24

3、主要项目开发进度情况

(1) 主要项目开工、竣工情况

单位:万平方米

项目名称	权益	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	2014年1-6月份开工面积	2014年1-6月份竣工面积	截至2014年6月30日未开工面积
南京百水芊城二期	100%	11.12	16.16	2.35	0	0	0	2.35
南京枫情水岸	100%	10.47	24.34	0	0	0	0	0
南京幸福城	100%	66.12	118.63	0	81.61	0	50.83	0
南京羊山湖花园	100%	6.54	15.45	0	0	0	0	0
南京瑜憬湾	100%	8.75	26.17	25.38	0	19.07	0	6.31
南京合计		103.00	200.75	27.73	81.61	19.07	50.83	8.66
苏州栖庭	100%	5.11	14.01	0	14.01	0	14.01	0
无锡栖园	70%	11.26	17.88(住宅)	0	17.88	0	0	0
			6.69(酒店)	6.69	0	0	0	6.69
无锡栖庭	90.9964%	4.49	17.27	17.27	0	0	0	17.27
无锡东方天郡	90.9964%	29.51	38.42(一、二期)	0	11.23	0	0	0
			31.72(三、四期)	14.62	0	0	0	31.72
无锡合计		45.26	111.98	38.58	29.11	0	0	55.68
总合计		153.37	326.74	66.31	124.73	19.07	64.84	64.34

注：2013 年 8 月 29 日，公司在无锡国土资源交易网上竞得 XDG-2012-80 号地块（无锡栖庭）。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，尚处于前期规划阶段，由无锡卓辰公司开发建设。

(2) 主要项目销售及结转情况

单位：万平方米

项目名称	2014 年 1-6 月份合同销售面积	截至本报告期末累计合同销售面积	2014 年 1-6 月份结转面积	截至本报告期末累计结转面积
南京枫情水岸	0.12	8.33	0	0
南京幸福城	21.70	69.97	5.42	15.14
南京羊山湖花园	0.22	1.71	0	0
苏州栖庭	0.33	5.70	5.64	5.64
无锡东方天郡	1.52	12.02	1.41	9.28

(五)核心竞争力分析

报告期内，公司核心竞争力与前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)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	2,980.99
投资额增减变动数	-16,897.26
上年同期投资额	19,878.25
投资额增减幅度(%)	-85.00%

被投资的公司情况

被投资的公司名称	主要经营活动	占被投资公司权益的比例(%)	备注
南京中城栖霞资产管理有限公司	实业投资、创业投资、投资管理、资产管理、项目运营管理、投资咨询、企业管理咨询、经济信息咨询、商务信息咨询	49	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%。2014 年 3 月 17 日，该公司的工商登记注册手续办理完毕，公司名称为“南京中城栖霞资产管理有限公司”。

苏州栖霞建设有 限责任公司	房地产开发经营、销 售等	50	2014年3月4日，公司第五届董事会第十九次会议通过了《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。受让完成后，本公司持有苏州栖霞50%的股权，迈燕地产、东方公司将分别持有苏州栖霞30%、20%的股权，苏州栖霞成为本公司的全资子公司。
------------------	-----------------	----	---

(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)	占期末证券投资比例(%)	报告期损益(元)
1	A股	002431	棕榈园林	21,000,000	33,408,000	594,662,400.00	100	-63,304,151.04

报告期损益，包括报告期公司因持有棕榈园林取得的投资收益及公允价值变动损益。

(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	4,000,000.00	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

本报告期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
无锡栖霞公司	100,000,000	10%	房地产项目	否	是	否	否	资金来自于	控股股东

			的开发建设					经营收入和其它融资，非募集资金	
--	--	--	-------	--	--	--	--	-----------------	--

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

(1) 主要子公司、参股公司基本情况如下

公司名称	业务性质	主要产品或服务	注册资本	本公司拥有权益 (%)	主要开发项目及服务
南京东方房地产开发有限公司	房地产开发	商品房	16,356,160 元人民币	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	5,000,000 元人民币	70	各小区物业管理
无锡栖霞建设有限公司	房地产开发	商品房	200,000,000 元人民币	70	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	8,000,000 元人民币	100	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	50,000,000 元人民币	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	220,000,000 元人民币	90.9964	无锡东方天郡
苏州卓辰置业有限公司	房地产开发	商品房	300,000,000 元人民币	100	苏州栖庭
南京卓辰投资有限公司	实业投资、商铺运营	商铺	10,000,000 元人民币	100	南京晓庄广场商业项目
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	150,000,000 元人民币	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	50,000,000 元人民币	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	120,000,000 元人民币	100	海口地块
无锡卓辰置业有限公司	房地产开发	商品房	80,000,000 元人民币	90.9964	无锡栖庭

参股公司基本情况

公司名称	业务性质	主要产品或服务	注册资本	本公司拥有权益 (%)
南京电子面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	338,000,000 元人民币	50.00
南京中城栖霞资产管理有限公司	投资、资产管理	实业投资、创业投资、投资管理、资产管理、项目运营管理、投资咨询、企业管理咨询、经济信息咨询、商务信息咨询	10,000,000 元人民币	49.00

(2) 子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	94,963,881.92	78,286,292.47	6,008,897.01	1,223,992.76	842,994.57
南京栖霞建设集团物业有限公司	75,730,059.47	31,152,091.00	38,808,431.54	1,110,161.25	847,858.02
无锡栖霞建设有限公司	1,264,252,568.67	304,243,620.75	12,258,430.29	-10,632,880.49	-7,906,494.20
苏州栖霞建设有限责任公司	52,961,578.42	27,173,656.87	24,778,744.00	5,863,036.49	4,140,077.83

南京栖霞建设仙林有限公司	62,985,826.11	60,710,764.43	7,737,834.00	2,911,425.43	2,158,819.07
无锡锡山栖霞建设有限公司	2,194,854,693.02	174,912,447.27	122,909,681.00	-9,723,966.18	-8,556,277.50
苏州卓辰置业有限公司	741,015,566.55	311,462,416.11	650,363,927.93	28,698,586.02	21,480,041.05
南京卓辰投资有限公司	105,777,597.47	-38,084,009.92		-6,472,396.24	-4,853,047.18
南京市栖霞区汇锦农村小额贷款有限公司	169,390,606.85	168,921,735.24	4,777,398.04	3,844,570.87	3,363,912.55
南京迈燕房地产开发有限公司	62,230,575.24	60,938,286.30	151,000.00	-58,377.64	-370,768.46
海南卓辰置业有限公司	120,603,550.52	120,555,219.32		471,702.67	349,120.31
无锡卓辰置业有限公司	612,803,874.02	79,627,792.87		-459,186.08	-344,533.56

注：①由于近年来建设成本呈上升趋势，加之以较低的价格销售，导致项目毛利率偏低，无锡锡山和无锡栖霞本期末实现盈利；②无锡卓辰的 XDG-2012-80 号地块处于前期规划阶段，尚未开发建设；③南京卓辰的南京晓庄广场商业项目（原百安居超市地块）处于筹划阶段，尚未开始运营。

(3) 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	归属母公司股东权益合计	营业收入	净利润
南京电子网板科技股份有限公司	57,500.02	27,880.06	13,142.59	0.00
南京中城栖霞资产管理有限公司	11,000.04	1,000.04	0.00	0.04

二、利润分配或资本公积金转增预案

报告期实施的利润分配方案的执行或调整情况

2014 年 4 月 23 日，公司 2013 年度股东大会审议并通过了 2013 年度利润分配方案：以 2013 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），共计派发现金 105,000,000.00 元。

2014 年 6 月 17 日，公司在《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》上刊登了分红实施公告，股权登记日为 2014 年 6 月 20 日，除息日为 2014 年 6 月 23 日，现金红利发放日为 2014 年 6 月 23 日。截止本报告披露日，股东红利发放已按期实施。

三、其他披露事项

(一) 董事会、监事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

√ 不适用

第五节 重要事项

一、 重大诉讼、仲裁和媒体普遍质疑的事项

本报告期公司无重大诉讼、仲裁和媒体质疑事项。

二、 破产重整相关事项

本报告期公司无破产重整相关事项。

三、 资产交易、企业合并事项

√ 不适用

四、 公司股权激励情况及其影响

√ 不适用

五、 重大关联交易

(一) 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和无锡锡山提供贷款人民币 1.5 亿元和 1 亿元，贷款期限不超过 2 年，年利率不高于 10.5%。本报告期初，集团公司委托银行向无锡锡山发放的委托贷款余额为 5000 万元。本报告期，集团公司委托银行向无锡锡山和无锡栖霞分别发放贷款 5000 万元、1 亿元。截止本期末，无锡锡山已全额归还上述贷款；截止本报告日，无锡栖霞已全额归还集团公司提供的委托贷款 1 亿元。

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 6.70 亿元，集团公司为本公司提供担保的累计借款余额为 27.64 亿元。

六、 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	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	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	南京栖霞建设集团有限公司	150,000,000	2014年1月16日	2016年1月16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	80,000,000	2013年6月6日	2014年6月6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	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	2014年6月30日	2015年6月13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	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	28,000,000	2013年3月21日	2014年3月21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	2014年4月18日	2015年4月17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	44,000,000	2014年4月30日	2015年4月29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	2014年5月20日	2015年5月19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	26,000,000	2014年5月19日	2015年5月18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
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）							300,000,000				
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）							670,000,000				
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							270,000,000				
报告期末对子公司担保余额合计（B）							270,000,000				
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）											
担保总额（A+B）							940,000,000				
担保总额占公司净资产的比例（%）							25.39				
其中：											
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C）							670,000,000				
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）							270,000,000				
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）							940,000,000				

(三) 其他重大合同或交易

本报告期公司无其他重大合同或交易。

七、 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施否决议；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

八、 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

本报告期公司及其董事、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。

九、 公司治理情况

报告期内，公司一如既往地高度重视公司治理结构的健全和完善，严格按照《公司法》、《证券法》和中国证监会、上海证券交易所的相关法律、法规及规定，致力于提升公司治理水平，

提高信息披露透明度，促进公司规范、高效运作。

报告期内，公司累计召开年度股东大会 1 次、董事会 8 次，监事会 2 次，分别完成了对相关事项的审议，保证了决策程序的合法、合规性。

报告期内，公司按照《公司法》、《公司章程》、《上市规则》及《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，并不断完善投资者关系管理的相关工作，有效地维护全体股东特别是中小股东的合法权益。

公司始终高度重视内幕信息及知情人登记管理工作，严格依照中国证监会、上海证券交易所的相关规定和《栖霞建设内幕信息知情人登记管理办法》，及时记录在内幕信息公开前的各阶段、各环节的知情人及其知悉内幕信息的时间、方式、内容等信息，做好相关的登记备案工作，明确审批程序和流转环节，及时完整地登记内幕信息知情人名单，严格按照规定履行信息披露义务。报告期内，公司内幕信息保密措施健全得当，知情人登记报备工作规范有序，未发现公司内幕信息泄露、内幕信息知情人利用内幕信息违规买卖公司股票等违法违规情况。

报告期内，公司治理实际情况与《公司法》和中国证监会相关规定的要求不存在差异。

十、 其他重大事项的说明

1、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》，公司的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；公司的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。本次股权转让过程中，南京高科、雨润控股分别放弃了对相关股权的优先受让权。截止本报告披露日，相关股权转让、工商变更手续已办理完毕，苏州栖霞成为本公司的全资子公司。

2、2014 年 6 月 12 日，公司第五届董事会第二十五次会议审议了《关于全资子公司引进新股东增资的议案》，本公司同意无锡锡山将注册资本由 2 亿元人民币增加至 2.2 亿元人民币，新增股东南京中栖天郡投资中心（有限合伙）（以下简称“中栖天郡”）以现金出资认购无锡锡山新增加的注册资本 2000 万元，本公司放弃此次新增注册资本的优先认购权。增资完成后，本公司和中栖天郡分别持有无锡锡山 90.9091%和 9.0909%的股权，无锡锡山将成为本公司的控股子公司，股东增资的相关法律文件已生效，增资款已到账，工商手续正在办理中。中栖天郡的执行事务合伙人（即普通合伙人）为南京中城栖霞资产管理有限公司（以下简称“中城栖霞”），对合伙企业的债务承担无限连带责任。中城栖霞为本公司的参股企业，上海中城未来投资有限公司（中城未来）和本公司分别持有其 51%和 49%的股权。

3、2014 年 3 月 25 日，经公司第五届董事会第二十次会议审议通过，公司将所持棕榈园林

股份有限公司（证券代码：002431）股权中的 3300 万股质押给中信证券股份有限公司进行融资，借款金额为 2.2 亿元人民币，期限为 12 个月。

4、2014 年 4 月 18 日，经公司第五届董事会第二十二次会议审议通过，公司将所持有的 8000 万股河北银行股份质押给紫金信托有限责任公司进行融资，借款金额为 21060 万元，期限为 2 年。

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

1、 股份变动情况表

报告期内，公司股份总数及股本结构未发生变化。

(二) 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、 股东情况

(一) 截止报告期末股东总数及持有公司 5%以上股份的前十名股东情况

单位：股

报告期末股东总数				62,271		
截止报告期末表决权恢复的优先股股东总数				0		
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	0	0	无
南京高科股份有限公司	国有法人	13.06	137,143,800	0	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	2.09	21,981,078	5,981,256	0	无
南京高科新创投资有限公司	其他	1.43	15,000,000	15,000,000	0	无
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	1.42	14,911,000	5,973,000	0	无
中国工商银行—汇添富均衡增长股票型证券投资基金	其他	1.01	10,589,983	7,586,774	0	无
徐雅泉	境内自然人	0.48	5,000,000	-1,000,000	0	无

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	0.45	4,693,884	-158,500	0	无
南京海外有限责任公司	其他	0.40	4,154,059	0	0	无
罗柳江	境内自然人	0.38	4,000,000	0	0	无
前十名无限售条件股东持股情况						
股东名称		持有无限售条件股份的数量		股份种类及数量		
南京栖霞建设集团有限公司		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		21,981,078		人民币普通股		
南京高科科创投资有限公司		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		14,911,000		人民币普通股		
中国工商银行－汇添富均衡增长股票型证券投资基金		10,589,983		人民币普通股		
徐雅泉		5,000,000		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		4,693,884		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明		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科创投资有限公司的控股股东；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和中国工商银行－汇添富均衡增长股票型证券投资基金均为汇添富基金管理股份有限公司旗下的基金；其他股东间未知是否存在关联关系或属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》规定的一致行动人。				

三、 控股股东或实际控制人变更情况

本报告期内公司控股股东或实际控制人没有发生变更。

第七节 优先股相关情况

本报告期公司无优先股事项。

第八节 董事、监事、高级管理人员情况

一、 持股变动情况

(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情况

报告期内公司董事、监事、高级管理人员持股未发生变化。

二、 公司董事、监事、高级管理人员变动情况

本报告期内公司无董事、监事、高管人员变动。

第九节 财务报告（未经审计）

一、 财务报表

合并资产负债表

2014 年 6 月 30 日

编制单位:南京栖霞建设股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
流动资产:			
货币资金	五(一)1	1,856,570,660.11	1,440,497,644.23
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	5,245,711.28	7,191,720.00
预付款项	五(一)3	674,002,681.27	1,772,738,397.73
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
应收股利	五(一)5	4,000,000.00	
其他应收款	五(一)6	201,928,028.71	191,338,928.07
买入返售金融资产			
存货	五(一)7	10,780,411,229.86	9,054,767,552.62
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		13,522,158,311.23	12,466,816,084.43
非流动资产:			
发放委托贷款及垫款	五(一)8	86,186,119.50	87,389,983.50
可供出售金融资产	五(一)9	594,662,400.00	690,209,280.00
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	五(一)10	467,283,252.76	462,383,075.82
投资性房地产	五(一)11	193,793,781.65	197,502,709.06
固定资产	五(一)12	20,098,236.01	21,833,161.09
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)13	541,082.84	872,378.19
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			

递延所得税资产	五(一)14	131,442,232.82	102,029,096.04
其他非流动资产			
非流动资产合计		1,494,007,105.58	1,562,219,683.70
资产总计		15,016,165,416.81	14,029,035,768.13
流动负债:			
短期借款	五(一)16	220,000,000.00	50,000,000.00
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)17	21,715,377.00	19,461,954.00
应付账款	五(一)18	293,536,013.78	250,535,392.31
预收款项	五(一)19	2,753,497,329.41	2,405,913,207.73
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)20	13,500,311.58	14,241,740.90
应交税费	五(一)21	-190,933,794.28	-28,059,768.85
应付利息	五(一)22	11,139,009.58	11,795,195.54
应付股利			
其他应付款	五(一)23	2,517,400,280.16	2,043,808,660.01
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)24	2,287,000,000.00	1,963,000,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		7,926,854,527.23	6,730,696,381.64
非流动负债:			
长期借款	五(一)25	3,215,935,884.97	3,229,500,000.00
应付债券			
长期应付款		297,640.15	297,640.15
专项应付款			
预计负债			
递延所得税负债	五(一)26	135,384,326.40	157,933,390.08
其他非流动负债	五(一)27	35,587,394.40	40,938,019.68
非流动负债合计		3,387,205,245.92	3,428,669,049.91
负债合计		11,314,059,773.15	10,159,365,431.55
所有者权益(或股东权益):			
股本	五(一)28	1,050,000,000.00	1,050,000,000.00
资本公积	五(一)29	1,449,879,548.17	1,530,919,839.61
减:库存股			
专项储备			
盈余公积	五(一)30	251,796,088.20	251,796,088.20
一般风险准备			
未分配利润	五(一)31	794,800,991.38	872,099,603.17
外币报表折算差额			

归属于母公司所有者权益合计		3,546,476,627.75	3,704,815,530.98
少数股东权益		155,629,015.91	164,854,805.60
所有者权益合计		3,702,105,643.66	3,869,670,336.58
负债和所有者权益总计		15,016,165,416.81	14,029,035,768.13

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

2014 年 6 月 30 日

编制单位：南京栖霞建设股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
流动资产：			
货币资金		1,514,787,406.45	892,359,485.44
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款			
预付款项		575,676,685.21	1,648,857,963.30
应收利息			
应收股利		4,000,000.00	14,000,000.00
其他应收款	六(一)1	1,969,812,840.07	1,497,171,577.48
存货		6,724,770,461.17	5,077,104,501.46
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		10,789,047,392.90	9,129,493,527.68
非流动资产：			
可供出售金融资产		594,662,400.00	690,209,280.00
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	六(一)2	1,478,097,798.10	1,473,197,621.16
投资性房地产		23,123,417.94	23,924,827.80
固定资产		15,221,862.32	16,442,308.41
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		43,814.78	101,067.80
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		52,480,079.94	40,054,518.35
其他非流动资产			
非流动资产合计		2,163,629,373.08	2,243,929,623.52
资产总计		12,952,676,765.98	11,373,423,151.20

流动负债:			
短期借款		220,000,000.00	
交易性金融负债			
应付票据		20,715,377.00	19,461,954.00
应付账款		50,293,479.53	74,401,562.30
预收款项		2,233,747,730.65	1,344,347,179.30
应付职工薪酬		151,979.98	
应交税费		-135,579,933.39	42,119,340.52
应付利息		8,140,482.63	7,145,673.65
应付股利			
其他应付款		2,442,668,462.57	1,977,233,538.27
一年内到期的非流动负债		2,087,000,000.00	1,096,000,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		6,927,137,578.97	4,560,709,248.04
非流动负债:			
长期借款		2,412,600,000.00	3,027,000,000.00
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		135,384,326.40	157,933,390.08
其他非流动负债		32,125,094.40	37,475,719.68
非流动负债合计		2,580,109,420.80	3,222,409,109.76
负债合计		9,507,246,999.77	7,783,118,357.80
所有者权益(或股东权益):			
股本		1,050,000,000.00	1,050,000,000.00
资本公积		1,434,871,910.48	1,502,519,101.52
减: 库存股			
专项储备			
盈余公积		251,796,088.20	251,796,088.20
未分配利润		708,761,767.53	785,989,603.68
所有者权益(或股东权益)合计		3,445,429,766.21	3,590,304,793.40
负债和所有者权益(或股东权益)总计		12,952,676,765.98	11,373,423,151.20

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
2014 年 1—6 月

编制单位: 南京栖霞建设股份有限公司

单位: 元 币种: 人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业总收入		1,244,705,403.43	1,168,970,061.34
其中: 营业收入	五(二)1	1,239,928,005.39	1,162,728,142.62
利息收入	五(二)2	4,777,398.04	6,241,918.72

已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		1,218,662,457.94	998,846,023.97
其中：营业成本	五(二)1	1,040,595,865.89	760,221,668.25
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险合同准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
营业税金及附加	五(二)3	99,093,154.29	170,069,542.17
销售费用	五(二)4	21,823,937.59	21,222,835.87
管理费用	五(二)5	39,708,047.16	40,875,176.88
财务费用	五(二)6	17,659,662.91	-129,841.25
资产减值损失	五(二)7	-218,209.90	6,586,642.05
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)8	9,173,451.74	1,139,024.05
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		35,216,397.23	171,263,061.42
加：营业外收入	五(二)9	1,116,456.72	567,840.58
减：营业外支出	五(二)10	3,674,489.36	783,303.84
其中：非流动资产处置损失		20,760.43	38,235.80
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		32,658,364.59	171,047,598.16
减：所得税费用	五(二)11	5,798,091.58	42,027,765.14
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		26,860,273.01	129,019,833.02
归属于母公司所有者的净利润		27,701,388.21	95,226,734.28
少数股东损益		-841,115.20	33,793,098.74
六、每股收益：			
（一）基本每股收益		0.0264	0.0907
（二）稀释每股收益		0.0264	0.0907
七、其他综合收益	五(二)12	-67,647,191.04	-4,888,258.56
八、综合收益总额		-40,786,918.03	124,131,574.46
归属于母公司所有者的综合收益总额		-39,945,802.83	90,338,475.72
归属于少数股东的综合收益总额		-841,115.20	33,793,098.74

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
2014 年 1—6 月

编制单位:南京栖霞建设股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入	六(二)1	378,015,162.48	265,083,905.41
减: 营业成本	六(二)1	310,361,948.49	116,726,157.28
营业税金及附加		23,691,406.04	52,862,323.31
销售费用		9,311,474.31	5,448,395.01
管理费用		23,335,008.31	22,258,563.34
财务费用		4,105,268.73	2,543,475.80
资产减值损失		-7,677.81	26,217.99
加: 公允价值变动收益(损失以“一”号填列)			
投资收益(损失以“一”号填列)	六(二)2	22,773,451.74	114,933,056.75
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益			
二、营业利润(亏损以“一”号填列)		29,991,186.15	180,151,829.43
加: 营业外收入		593,900.00	10,000.00
减: 营业外支出		1,003,689.26	263,245.00
其中: 非流动资产处置损失			14,850.00
三、利润总额(亏损总额以“一”号填列)		29,581,396.89	179,898,584.43
减: 所得税费用		1,809,233.04	16,427,048.11
四、净利润(净亏损以“一”号填列)		27,772,163.85	163,471,536.32
五、每股收益:			
(一) 基本每股收益		0.0264	0.1557
(二) 稀释每股收益		0.0264	0.1557
六、其他综合收益		-67,647,191.04	-4,888,258.56
七、综合收益总额		-39,875,027.19	158,583,277.76

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
2014 年 1—6 月

编制单位:南京栖霞建设股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	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		1,591,686,316.81	1,634,245,281.45
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		5,077,229.72	7,037,903.90
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	五(三)1	533,046,191.73	607,730,673.68
经营活动现金流入小计		2,129,809,738.26	2,249,013,859.03
购买商品、接受劳务支付的现金		1,399,116,139.21	1,507,609,552.85
客户贷款及垫款净增加额		-1,183,152.00	9,678,980.00
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		125.70	
支付保单红利的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		65,972,924.22	62,043,100.58
支付的各项税费		291,489,952.76	338,079,293.15
支付其他与经营活动有关的现金	五(三)2	80,407,472.08	48,472,948.00
经营活动现金流出小计		1,835,803,461.97	1,965,883,874.58
经营活动产生的现金流量净额		294,006,276.29	283,129,984.45
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		16,038,404.16	2,374,000.00
取得投资收益收到的现金			16,200.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
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		16,038,404.16	2,390,200.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		2,308,347.37	947,164.41
投资支付的现金		29,809,889.92	70,872,477.00
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		32,118,237.29	71,819,641.41
投资活动产生的现金流量净额		-16,079,833.13	-69,429,441.41
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		16,532,115.03	

其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		16,532,115.03	
取得借款收到的现金		1,433,935,884.97	2,267,800,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		1,450,468,000.00	2,267,800,000.00
偿还债务支付的现金		990,500,000.00	1,709,500,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		307,401,396.74	348,182,675.90
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		13,400,000.00	90,300,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金	五(三)3	3,272,200.00	
筹资活动现金流出小计		1,301,173,596.74	2,057,682,675.90
筹资活动产生的现金流量净额		149,294,403.26	210,117,324.10
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			-10,648.46
五、现金及现金等价物净增加额	五(三)4	427,220,846.42	423,807,218.68
加：期初现金及现金等价物余额	五(三)4	1,385,777,717.28	1,393,705,947.94
六、期末现金及现金等价物余额	五(三)4	1,812,998,563.70	1,817,513,166.62

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
2014 年 1—6 月

编制单位：南京栖霞建设股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	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		1,266,370,014.32	617,358,450.70
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	六(三)1	503,863,313.35	550,397,021.63
经营活动现金流入小计		1,770,233,327.67	1,167,755,472.33
购买商品、接受劳务支付的现金		787,014,838.61	1,168,551,915.81
支付给职工以及为职工支付的现金		23,648,033.92	22,336,770.55
支付的各项税费		216,180,695.70	82,814,622.11
支付其他与经营活动有关的现金	六(三)2	520,027,176.25	16,431,196.06
经营活动现金流出小计		1,546,870,744.48	1,290,134,504.53
经营活动产生的现金流量净额		223,362,583.19	-122,379,032.20
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		28,483,274.80	117,484,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			1,000.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		28,483,274.80	117,485,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		91,005.00	253,157.00
投资支付的现金		4,900,000.00	198,782,477.00
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		4,991,005.00	199,035,634.00
投资活动产生的现金流量净额		23,492,269.80	-81,550,634.00
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		780,600,000.00	2,170,000,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		780,600,000.00	2,170,000,000.00
偿还债务支付的现金		184,000,000.00	1,178,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		223,298,154.98	174,268,997.79
支付其他与筹资活动有关的现金	六(三)3	3,272,200.00	
筹资活动现金流出小计		410,570,354.98	1,352,268,997.79
筹资活动产生的现金流量净额		370,029,645.02	817,731,002.21
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		616,884,498.01	613,801,336.01
加：期初现金及现金等价物余额		872,897,531.44	564,372,389.42
六、期末现金及现金等价物余额		1,489,782,029.45	1,178,173,725.43

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
2014 年 1—6 月

编制单位：南京栖霞建设股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	本期金额								少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益									
	实收资本	资本公积	减：	专	盈余公积	一	未分配利润	其		

	(或股本)		库存股	项储备		般风险准备	他		
一、上年年末余额	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
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	1,530,919,839.61			251,796,088.20		872,099,603.17	164,854,805.60	3,869,670,336.58
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）		-81,040,291.44					-77,298,611.79	-9,225,789.69	-167,564,692.92
（一）净利润							27,701,388.21	-841,115.20	26,860,273.01
（二）其他综合收益		-67,647,191.04							-67,647,191.04
上述（一）和（二）小计		-67,647,191.04					27,701,388.21	-841,115.20	-40,786,918.03
（三）所有者投入和减少资本								16,532,115.03	16,532,115.03
1. 所有者投入资本								16,532,115.03	16,532,115.03
2. 股份支付计入所有者权益的金额									
3. 其他									
（四）利润分配							-105,000,000.00	-13,600,000.00	-118,600,000.00
1. 提取盈余公积									
2. 提取一般风险准备									
3. 对所有者（或股东）的分配							-105,000,000.00	-13,600,000.00	-118,600,000.00
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		-13,393,100.40						-11,316,789.52	-24,709,889.92
四、本期末余额	1,050,000,000.00	1,449,879,548.17			251,796,088.20		794,800,991.38	155,629,015.91	3,702,105,643.66

单位:元 币种:人民币

项目	上年同期金额									
	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本（或股本）	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	其他		
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、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）		23,262,457.62					-9,773,265.72		-155,530,094.44	-142,040,902.54
（一）净利润							95,226,734.28		33,793,098.74	129,019,833.02
（二）其他综合收益										
上述（一）							95,226,734.28		33,793,098.74	129,019,833.02

和（二）小计									
（三）所有者投入和减少资本									
1. 所有者投入资本									
2. 股份支付计入所有者权益的金额									
3. 其他									
（四）利润分配						-105,000,000.00		-90,300,000.00	-195,300,000.00
1. 提取盈余公积									
2. 提取一般风险准备									
3. 对所有者（或股东）的分配						-105,000,000.00		-90,300,000.00	-195,300,000.00
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		23,262,457.62						-99,023,193.18	-75,760,735.56
四、本期末余额	1,050,000,000.00	1,490,709,970.81			216,394,250.62	830,313,112.44		203,543,836.55	3,790,961,170.42

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

母公司所有者权益变动表

编制单位:南京栖霞建设股份有限公司

2014 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	本期金额							
	实收资本 (或股本)	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	1,502,519,101.52			251,796,088.20		785,989,603.68	3,590,304,793.40
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	1,502,519,101.52			251,796,088.20		785,989,603.68	3,590,304,793.40
三、本期增减变动 金额(减少以“-” 号填列)		-67,647,191.04					-77,227,836.15	-144,875,027.19
(一) 净利润							27,772,163.85	27,772,163.85
(二) 其他综合收 益								
上述(一)和(二) 小计							27,772,163.85	27,772,163.85
(三) 所有者投入 和减少资本								
1. 所有者投入资本								
2. 股份支付计入所 有者权益的金额								
3. 其他								
(四) 利润分配							-105,000,000.00	-105,000,000.00
1. 提取盈余公积								
2. 对所有者(或股 东)的分配							-105,000,000.00	-105,000,000.00
3. 其他								
(五) 所有者权益 内部结转								
1. 资本公积转增资 本(或股本)								
2. 盈余公积转增资 本(或股本)								
3. 盈余公积弥补亏 损								
4. 其他								
(六) 专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
(七) 其他		-67,647,191.04						-67,647,191.04
四、本期期末余额	1,050,000,000.00	1,434,871,910.48			251,796,088.20		708,761,767.53	3,445,429,766.21

单位:元 币种:人民币

项目	上年同期金额							
	实收资本 (或股本)	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
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	1,467,197,491.28			216,394,250.62		572,373,065.42	3,305,964,807.32
三、本期增减变动 金额(减少以“-” 号填列)		-4,888,258.56					58,471,536.32	53,583,277.76
(一) 净利润							163,471,536.32	163,471,536.32
(二) 其他综合收 益								
上述(一)和(二) 小计							163,471,536.32	163,471,536.32
(三) 所有者投入 和减少资本								
1. 所有者投入资本								
2. 股份支付计入所 有者权益的金额								
3. 其他								
(四) 利润分配							-105,000,000.00	-105,000,000.00
1. 提取盈余公积								
2. 对所有者(或股 东)的分配							-105,000,000.00	-105,000,000.00
3. 其他								
(五) 所有者权益 内部结转								
1. 资本公积转增资 本(或股本)								
2. 盈余公积转增资 本(或股本)								
3. 盈余公积弥补亏 损								
4. 其他								
(六) 专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
(七) 其他		-4,888,258.56						-4,888,258.56
四、本期期末余额	1,050,000,000.00	1,462,309,232.72			216,394,250.62		630,844,601.74	3,359,548,085.08

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

二、 财务报表附注

南京栖霞建设股份有限公司 财务报表附注

2014年1-6月

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2014年6月30日,公司股本总数为105,000万股,全部为无限售条件股份,公司注册资本为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7月28日经公司第五届董事会第二十六次会议批准。

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应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计入商品房成本。

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，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	5,000万元	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)	全资子公司	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)	控股子公司	无锡锡山区东北塘镇	有限公司	22,000万元	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)	控股孙公司	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	91,273,086.22		
仙林公司	1,530万元		51%	51%	是	29,748,274.57		
苏州栖霞公司	0元		100%	100%	是			
无锡锡山公司	20,000万元		90.9964%	90.9091%	是	16,532,115.03		
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		100%	100%	是			

	元						
汇锦小贷公司	13,665万元	93.5%	95%	是	8,729,912.79		
海南卓辰公司	12,000万元	100%	100%	是			
无锡卓辰公司	8,000万元	90.9964%	100%	是			
				合计	146,283,388.61		

[注1]本期收购少数股东股权的说明:

本期本公司全资子公司东方公司收购苏州公司少数股东20%的股权,支付股权价款9,963,955.97元,收购股权后,东方公司持有该公司20%股权。

本期本公司全资子公司迈燕公司收购苏州公司少数股东30%的股权,支付股权价款14,945,933.95元,收购股权后,迈燕公司持有该公司30%股权。

本次收购完成后,本公司直接持有苏州公司50%的股权,通过全资子公司东方公司间接持有该公司20%的股权,通过全资子公司迈燕公司间接持有该公司30%的股权,合计持有该公司股权比例为100%,表决权比例为100%。

[注2]仙林公司注册资本增加的说明:

2014年5月,本公司控股子公司南京栖霞建设仙林有限公司根据自身经营情况,通过盈余公积转增公司资本的方式,将注册资本由3000万元增加至5000万元,增资后的股权比例未发生变化。

[注3]锡山公司注册资本增加的说明:

无锡锡山公司原为本公司的全资子公司,注册资本为2亿元人民币。为促进无锡锡山公司的项目建设和经营发展,本公司同意无锡锡山公司将注册资本由2亿元人民币增加至2.2亿元人民币。本公司放弃此次新增注册资本的优先认购权,同意新增股东南京中栖天郡投资中心(有限合伙)(以下简称“中栖天郡”)认购新增加的注册资本2000万元。股东增资的相关法律文件已生效,增资款已到账,工商手续正在办理中。增资完成后,本公司和中栖天郡分别持有无锡锡山90.9091%和9.0909%的股权,无锡锡山成为本公司的控股子公司。

[注4]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%。

本公司直接持有无锡锡山公司90.9091%的股权,通过非控股子公司南京中城栖霞资产管理公司的子公司南京中栖天郡投资中心(有限合伙)间接持有无锡锡山公司0.0873%的股权,合计持有该公司股权比例为90.9964%,表决权比例为90.9091%。无锡卓辰公司是锡山公司的全资子公司,本公司通过控股子公司锡山公司持有无锡卓辰公司90.9964%股权,表决权比例100%。

[注5]苏州公司投资的说明:

上年度苏州公司减资,本公司收回投资成本。

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	9,345,627.30		

五、合并财务报表项目注释

以下注释项目除非特别注明，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	2014.6.30			2013.12.31		
	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			200,328.16			134,363.08
银行存款						
人民币			1,812,798,235.54			1,385,643,354.20
美元						
港币						
小 计			<u>1,812,998,563.70</u>			<u>1,385,777,717.28</u>
其他货币资金						
人民币			43,572,096.41			54,719,926.95
合 计			<u>1,856,570,660.11</u>			<u>1,440,497,644.23</u>

(2)期末其他货币资金中使用受限情况如下：

项 目	2014.6.30	2013.12.31
银行承兑汇票保证金	<u>21,715,377.00</u>	19,461,954.00
履约保证金		7,651,628.32
保函保证金	<u>2,500,000.00</u>	11,695,000.00
按揭贷款保证金	15,066,719.41	15,911,344.63
质押	4,290,000.00	
合 计	<u>43,572,096.41</u>	<u>54,719,926.95</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	2014.6.30				2013.12.31			
	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	5,775,691.70	100.00%	529,980.42	9.18%	7,838,000.00	100.00%	646,280.00	8.25%
单项金额虽不重 大但单项计提坏 账准备的应收账 款								
合 计	<u>5,775,691.70</u>	<u>100.00%</u>	<u>529,980.42</u>	<u>9.18%</u>	<u>7,838,000.00</u>	<u>100.00%</u>	<u>646,280.00</u>	<u>8.25%</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	2014.6.30			2013.12.31		
	账面余额	比例	坏账准备	账面余额	比例	坏账准备
一年以内	1,603,745.70	27.77%	96,224.74	4,488,000.00	57.26%	269,280.00
一至两年	2,671,946.00	46.26%	213,755.68	1,900,000.00	24.24%	152,000.00
两至三年	800,000.00	13.85%	80,000.00	650,000.00	8.29%	65,000.00
三年以上	700,000.00	12.12%	140,000.00	800,000.00	10.21%	160,000.00
合 计	<u>5,775,691.70</u>	<u>100.00%</u>	<u>529,980.42</u>	<u>7,838,000.00</u>	<u>100.00%</u>	<u>646,280.00</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	2014. 6. 30		2013. 12. 31	
	账面余额	比例	账面余额	比例
一年以内	410,967,313.23	60.98%	1,033,415,471.76	58.30%
一至两年	206,879,472.94	30.69%	294,850,151.33	16.63%
两至三年	56,155,895.10	8.33%	444,471,774.64	25.07%
三年以上		0.00%	1,000.00	0.00%
合 计	<u>674,002,681.27</u>	<u>100.00%</u>	<u>1,772,738,397.73</u>	<u>100.00%</u>

(2) 预付款项金额前五名情况

单位名称	账面余额	与本公司关系	账龄	未结算原因
上海嘉实(集团)有限公司	106,035,730.00	非关联方	2年以内	预付工程款
南京尊轩土石方工程有限公司	61,220,000.00	非关联方	2年以内	预付工程款
南京市第六建筑安装工程有限公司	57,952,184.82	非关联方	2年以内	预付工程款
南京市第四建筑工程有限公司	51,794,736.95	非关联方	2年以内	预付工程款
金坛建工集团有限公司	45,435,375.24	非关联方	2年以内	预付工程款
小计	<u>322,438,027.01</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
上海嘉实(集团)有限公司	70,635,678.00	预付工程款、尚未完工结算
南通四建集团有限公司	38,500,000.00	预付工程款、尚未完工结算
南京尊轩土石方工程有限公司	30,330,000.00	预付工程款、尚未完工结算
金坛建工集团有限公司	24,468,908.37	预付工程款、尚未完工结算
南京市第四建筑工程有限公司	18,490,000.00	预付工程款、尚未完工结算
小计	<u>182,424,586.37</u>	

(5) 主要工程项目预付款情况

工程项目	2014. 6. 30	2013. 12. 31
南京幸福城	61,630,000.00	1,330,280,586.25
南京枫情水岸	222,462,252.80	127,632,752.62
南京羊山湖花园	244,261,947.76	179,001,824.70
南京瑜憬湾	45,593,561.41	9,770,334.66
无锡栖园	92,703,686.19	77,330,283.10
无锡东方天郡	4,813,457.36	9,304,968.47
苏州栖庭		36,783,379.54
合计	<u>671,464,905.52</u>	<u>1,770,104,129.34</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>8,600,000.00</u>	本公司控股股东的子公司	1.28%

4. 应收利息

项目	2014.1.1	本期增加	本期减少	2014.6.30
应收贷款及垫款利息	299,831.68	0.00	299,831.68	0.00

减：坏账准备	17,989.90	0.00	17,989.90	0.00
合 计	<u>281,841.78</u>	<u>0.00</u>	<u>281,841.78</u>	<u>0.00</u>

5. 应收股利

被投资单位	2014.6.30	2013.12.31
河北银行股份有限公司	4,000,000.00	0.00
合 计	<u>4,000,000.00</u>	<u>0.00</u>

6. 其他应收款

(1) 明细情况

种 类	2014.6.30				2013.12.31			
	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	29,751,182.79	14.44%	3,690,654.08	12.41%	33,359,214.57	17.06%	3,795,286.50	11.38%
按押金、保证金组合计提的其他应收款	175,867,500.00	85.37%	0.00	0.00%	161,775,000.00	82.74%	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	0.19%	382,553.09	100.00%	382,553.09	0.20%	382,553.09	100.00%
合 计	<u>206,001,235.88</u>	<u>100.00%</u>	<u>4,073,207.17</u>	<u>1.98%</u>	<u>195,516,767.66</u>	<u>100.00%</u>	<u>4,177,839.59</u>	<u>2.14%</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	2014.6.30			2013.12.31		
	账面余额	比例	坏账准备	账面余额	比例	坏账准备
一年以内	11,173,767.03	37.56%	674,449.61	15,185,454.12	45.52%	911,127.25
一至两年	3,756,665.95	12.63%	300,533.28	3,358,038.37	10.07%	268,643.07
两至三年	2,484,787.68	8.35%	248,478.77	3,496,282.38	10.48%	349,628.24
三年以上	12,335,962.13	41.46%	2,467,192.42	11,319,439.70	33.93%	2,265,887.94
小计	<u>29,751,182.79</u>	<u>100.00%</u>	<u>3,690,654.08</u>	<u>33,359,214.57</u>	<u>100.00%</u>	<u>3,795,286.50</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
付无锡市住房置业担保有限	14,092,500.00	0.00	0.00%	按揭保证金，不存在收回风险

公司按揭保证金

小 计 175,867,500.00

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	账面余额	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	78.53%
江苏省电力公司南京供电公司	2,950,000.00	3 年以上	1.43%
南京栖霞区人民政府仙林办事处	2,250,000.00	2 年以内	1.09%
锡山区墙体材料与建筑节能工作领导小组办公室	2,125,589.60	2 年以内	1.03%
上海嘉实(集团)有限公司	1,616,039.94	1 年以内	0.78%
小 计	<u>170,716,629.54</u>		<u>82.86%</u>

7. 存货

(1)明细情况

项 目	2014. 6. 30		2013. 12. 31	
	账面余额	跌价准备	账面余额	跌价准备
原材料	282,282.07		293,707.55	
低值易耗品			3,288.60	
开发成本	7,214,459,858.29		7,927,415,789.25	
开发产品	3,565,669,089.50		1,127,054,767.22	
合 计	<u>10,780,411,229.86</u>		<u>9,054,767,552.62</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)	2014. 6. 30		2013. 12. 31	
				账面余额	跌价准备	账面余额	跌价准备
百水芊城二期	2008.09	2015.12	39,500	15,896,780.52		15,294,974.47	
幸福城	2011.03	2015.03	560,000	416,924,936.69		899,613,130.01	
南京枫情水岸	2012.08	2015.06	230,000	1,528,803,209.12		1,405,205,999.19	
南京羊山湖花园	2012.12	2015.06	131,000	682,227,016.03		605,776,465.71	
南京瑜憬湾	2012.12	2016.09	253,000	1,537,532,114.79		1,479,345,082.00	
无锡栖园	2010.04	2014.12	129,000	1,009,360,298.54		926,996,172.00	

无锡东方天郡	2011.04	2015.12	380,000	1,416,927,615.30	1,277,532,876.63
无锡栖庭	2014.07	2016.06	128,000	606,787,887.30	323,969,550.00
苏州栖庭	2011.06	2014.03	125,000		993,681,539.24
合 计				<u>7,214,459,858.29</u>	<u>7,927,415,789.25</u>

b. 计入开发成本的借款费用资本化金额

项目名称	2014. 1. 1	本期增加	本期减少	2014. 6. 30
百水芋城二期	7,139,973.64	357,981.45		7,497,955.09
幸福城	182,344,357.82	21,999,916.65	164,945,083.70	39,399,190.77
南京枫情水岸	79,268,442.07	37,699,115.92		116,967,557.99
南京羊山湖花园	77,735,245.05	19,680,280.87		97,415,525.92
南京瑜憬湾	117,268,130.15	34,927,714.52		152,195,844.67
无锡栖园	268,227,102.96	31,633,100.44		299,860,203.40
无锡东方天郡	377,522,022.11	41,260,123.41	7,469,138.74	411,313,006.78
苏州栖庭	134,541,435.47	3,443,474.99	137,984,910.46	
合 计	<u>1,244,046,709.27</u>	<u>191,001,708.25</u>	<u>310,399,132.90</u>	<u>1,124,649,284.62</u>

c. 开发产品

项目名称	竣工时间	2014. 1. 1	本期增加	本期减少	2014. 6. 30
百水芋城二期	2011.06	103,842,796.99			103,842,796.99
幸福城	2013.12	480,634,122.89	2,184,424,442.62	311,227,705.25	2,353,830,860.26
南京上城名苑	2012.09	8,115,989.50			8,115,989.50
无锡瑜憬湾花园	2012.06	56,250,765.88		1,360,473.69	54,890,292.19
无锡瑜憬湾(宝通)	2013.06	36,792,187.37		7,765,240.66	29,026,946.71
无锡东方天郡	2013.10	295,021,183.57		98,888,314.97	196,132,868.60
苏州枫情水岸	2011.12	20,551,557.67		6,191,831.45	14,359,726.22
苏州栖庭	2014.03		1,250,782,068.62	565,699,006.63	685,083,061.99
其他		125,846,163.35		5,459,616.31	120,386,547.04
合 计		<u>1,127,054,767.22</u>	<u>3,435,206,511.24</u>	<u>996,592,188.96</u>	<u>3,565,669,089.50</u>

8. 发放贷款及垫款

(1) 明细情况

项 目	2014.6.30	2013.12.31
发放贷款：		
—短期农户贷款	9,500,000.00	4,500,000.00
—短期农业企业组织贷款	46,300,000.00	52,300,000.00
—短期非农业贷款	0.00	0.00
—逾期贷款	0.00	0.00

一呆滞贷款	41,360,826.00	41,543,978.00
合 计	97,160,826.00	98,343,978.00
减：贷款损失准备	10,974,706.50	10,953,994.50
贷款和垫款净额	<u>86,186,119.50</u>	<u>87,389,983.50</u>

(2)风险分类情况

项 目	2014.6.30		2013.12.31	
	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	55,800,000.00	558,000.00	56,800,000.00	568,000.00
关注类贷款				
次级类贷款	41,360,826.00	10,416,706.50	41,543,978.00	10,385,994.50
合 计	<u>97,160,826.00</u>	<u>10,974,706.50</u>	<u>98,343,978.00</u>	<u>10,953,994.50</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41,360,826.00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	2014.6.30		合 计
	个别评估	组合评估	
期初余额		10,953,994.50	10,953,994.50
本期计提		20,712.00	20,712.00
本期核销			
期末余额		<u>10,974,706.50</u>	<u>10,974,706.50</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。

9. 可供出售金融资产

(1)明细情况

项 目	2014. 6. 30	2013. 12. 31
可供出售权益工具	594,662,400.00	690,209,280.00
合 计	<u>594,662,400.00</u>	<u>690,209,280.00</u>

[注]本公司的参股公司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损失为95,546,880.00元。

10. 长期股权投资

(1)明细情况

项 目	2014.6.30	2013.12.31
按权益法核算的长期股权投资	203,937,784.63	199,037,607.69
其中：对合营企业投资	203,937,784.63	199,037,607.69

按成本法核算的长期股权投资	323,180,000.00	323,180,000.00
减：减值准备	59,834,531.87	59,834,531.87
合计	<u>467,283,252.76</u>	<u>462,383,075.82</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	期末归属母公司股东权益合计	本期营业收入总额	单位：万元
							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%	57,500.02	29,580.52	27,880.06	13,142.59	0.00
南京中城栖霞资产管理 有限公司	49.00%	49.00%	11,000.04	10,000.00	1,000.04	0.00	0.04

(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	2014.1.1	增减变动	2014.6.30
电子网板公司	权益法	169,000,000.00	199,037,607.69	0.00	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	36,780,000.00	0.00	36,780,000.00
南京中城栖霞资产 管理有限公司	权益法	4,900,000.00	0.00	4,900,176.94	4,900,176.94
合计		<u>497,080,000.00</u>	<u>522,217,607.69</u>	<u>4,900,176.94</u>	<u>527,117,784.63</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		
河北银行	2.5%	2.5%			4,000,000.00
上海中城联盟投资公司	1.83%	1.83%			830,234.80
南京中城栖霞资产 管理有限公司	49%	49%			
合计			<u>59,834,531.87</u>		<u>4,830,234.80</u>

(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，上年度根据其净资产公允价值份额计提减值准备。

11. 投资性房地产

(1)明细情况

类别	2014.1.1	本期增加	本期减少	2014.6.30
1)账面原值				

房屋及建筑物	240,883,608.59	2,044,954.37		242,928,562.96
2)累计折旧/摊销				
房屋及建筑物	43,380,899.53	5,753,881.78		49,134,781.31
3)账面净值				
房屋及建筑物	197,502,709.06	2,044,954.37	5,753,881.78	193,793,781.65
4)账面价值				
房屋及建筑物	<u>197,502,709.06</u>	<u>2,044,954.37</u>	<u>5,753,881.78</u>	<u>193,793,781.65</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。

12. 固定资产

(1)明细情况

类别	2014.1.1	本期增加	本期减少	2014.6.30
1)账面原值				
房屋及建筑物	27,220,303.27			27,220,303.27
机器设备	137,176.00	8,600.00		145,776.00
电子设备	5,813,622.25	196,417.00	358,677.37	5,651,361.88
运输设备	16,279,580.63	9,196.00		16,288,776.63
其他设备	1,044,174.20	49,180.00	56,620.00	1,036,734.20
固定资产装修	8,027,114.71			8,027,114.71
专用设备	107,350.00			107,350.00
合计	<u>58,629,321.06</u>	<u>263,393.00</u>	<u>415,297.37</u>	<u>58,477,416.69</u>
2)累计折旧				
房屋及建筑物	13,591,003.84	646,480.80		14,237,484.64
机器设备	93,695.61	9,132.40		102,828.01
电子设备	3,757,585.48	351,928.85	340,743.49	3,768,770.84
运输设备	10,644,941.81	856,156.64		11,501,098.45
其他设备	781,981.81	41,164.55	53,793.45	769,352.91
固定资产装修	7,834,558.52	66,521.34		7,901,079.86
专用设备	92,392.90	6,173.07		98,565.97
合计	<u>36,796,159.97</u>	<u>1,977,557.65</u>	<u>394,536.94</u>	<u>38,379,180.68</u>
3)账面净值				
房屋及建筑物	13,629,299.43		646,480.80	12,982,818.63
机器设备	43,480.39	8,600.00	9,132.40	42,947.99
电子设备	2,056,036.77	196,417.00	369,862.73	1,882,591.04
运输设备	5,634,638.82	9,196.00	856,156.64	4,787,678.18

其他设备	262,192.39	49,180.00	43,991.10	267,381.29
固定资产装修	192,556.19		66,521.34	126,034.85
专用设备	14,957.10		6,173.07	8,784.03
合计	<u>21,833,161.09</u>	<u>263,393.00</u>	<u>1,998,318.08</u>	<u>20,098,236.01</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。

13. 无形资产

(1)明细情况

项目	2014.1.1	本期增加	本期减少	2014.6.30
1)账面原值				
软件	4,829,862.00			4,829,862.00
2)累计摊销				
软件	3,957,483.81	331,295.35		4,288,779.16
3)账面净值				
软件	<u>872,378.19</u>		<u>331,295.35</u>	<u>541,082.84</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。

14. 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	2014.6.30		2013.12.31	
	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	1,001,507.14	4,077,988.18	1,224,019.80	4,842,109.49
计提贷款损失准备	1,230,578.18	9,844,625.44	1,230,578.18	9,844,625.44
计提存货跌价准备				
投资性房地产成本摊销差异	1,580,542.94	6,322,171.76	1,580,542.94	6,322,171.76
应付职工薪酬	1,979,338.13	7,917,352.52	1,979,338.13	7,917,352.52
预提利息支出	8,287,220.10	33,148,880.40	7,900,654.13	31,602,616.50
预提土地增值税	24,526,815.13	98,107,260.54	12,099,772.99	48,399,091.96
三年以上未支付账款	0.00	0.00	1,364,021.74	5,456,086.96
预收款项预缴所得税	42,728,959.02	170,656,021.46	40,738,699.17	162,954,796.66
预估成本	32,112,802.43	68,889,593.20	26,498,324.03	105,993,296.12
以后年度税前利润可弥补的亏损	12,844,315.45	113,247,235.20	6,356,466.86	25,425,867.42
合并报表内部销售抵销	512,135.56	2,048,542.22	512,135.56	2,048,542.24
其他	4,638,018.74	18,553,861.32	544,542.51	2,179,956.49
合计	<u>131,442,232.82</u>	<u>532,813,532.24</u>	<u>102,029,096.04</u>	<u>412,986,513.56</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。

15. 资产减值准备

项 目	2014.1.1	本期计提	本期减少		2014.6.30
			转回	转销	
坏账准备	4,842,109.49	0.00	238,921.90	0.00	4,603,187.59
贷款损失准备金	10,953,994.50	20,712.00			10,974,706.50
长期股权投资减值准备	59,834,531.87	0.00			59,834,531.87
合 计	<u>75,630,635.86</u>	<u>20,712.00</u>	<u>238,921.90</u>	<u>0.00</u>	<u>75,412,425.96</u>

16. 短期借款

(1) 明细情况

借款类别	2014.6.30	2013.12.31
质押借款	220,000,000.00	0
委托借款		50,000,000.00
合 计	<u>220,000,000.00</u>	<u>50,000,000.00</u>

(2) 截止2014年06月30日，本公司无已到期未偿还的短期借款。

(3) 截止2014年06月30日，本公司取得的质押借款的资产质押情况，详见附注九。

17. 应付票据

(1) 明细情况

票据种类	2014.6.30	2013.12.31
银行承兑汇票	21,715,377.00	19,461,954.00
合 计	<u>21,715,377.00</u>	<u>19,461,954.00</u>

[注]截止2014年06月30日，期末余额中无欠关联方票据。

18. 应付账款

(1) 明细情况

账 龄	2014. 6. 30		2013. 12. 31	
	账面余额	比例	账面余额	比例
一年以内	229,048,733.30	78.03%	181,019,513.14	72.25%
一至两年	31,773,938.48	10.82%	26,837,105.24	10.71%
两至三年	12,636,286.79	4.30%	20,255,058.95	8.09%
三年以上	20,077,055.21	6.84%	22,423,714.98	8.95%
合 计	<u>293,536,013.78</u>	<u>100.00%</u>	<u>250,535,392.31</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	账面余额	未支付原因
南通新华建筑集团有限公司	6,011,853.51	工程质保金等
南通建工集团股份有限公司	4,178,880.00	工程质保金等
江苏通州四建集团有限公司	2,927,130.22	工程质保金等
无锡市天顺砼业有限公司	3,785,383.00	工程质保金等
江苏江中集团有限公司	1,963,784.00	工程质保金等
无锡大马巷混凝土制品有限公司	1,763,283.00	工程质保金等
无锡天时混凝土有限公司	1,523,764.50	工程质保金等
蒂森电梯有限公司	1,265,185.00	工程质保金等
南通长城建筑安装工程有限公司	1,081,008.14	工程质保金等
南通四建集团有限公司南京分公司	1,000,075.57	工程质保金等
小 计	<u>25,500,346.94</u>	

(4) 期末应付账款余额中无欠关联方款项

19. 预收款项

(1) 明细情况

账 龄	2014.6.30		2013.12.31	
	账面余额	比例	账面余额	比例
一年以内	2,443,529,367.68	88.74%	1,992,531,927.85	82.82%
一至两年	212,048,561.74	7.70%	238,560,695.68	9.92%
两至三年	85,115,315.00	3.09%	161,786,499.21	6.72%
三年以上	12,804,084.99	0.47%	13,034,084.99	0.54%
合 计	<u>2,753,497,329.41</u>	<u>100.00%</u>	<u>2,405,913,207.73</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 2,746,557,994.18 元，预收物业管理费为 6,939,335.23 元。其中房地产项目预收账款情况如下：

项目名称	2014.6.30	2013.12.31	是否完工	预售比例
南京幸福城	834,439,656.52	368,809,956.10	部分已完工	80.70%
南京枫情水岸	1,091,963,013.00	817,330,738.00	未完工	48.24%
南京羊山湖花园	292,777,246.00	142,669,936.00	未完工	22.52%
苏州枫情水岸	3,479,540.00	8,843,620.00	已完工	99.51%
苏州栖庭花园	11,518,040.53	616,224,106.00	已完工	56.10%
无锡栖园	65,700,278.00	65,400,278.00	未完工	3.76%
无锡东方天郡一期	34,893,070.00	101,689,315.00	已完工	79.08%

无锡东方天郡二期	396,929,335.00	262,312,786.00	未完工	66.20%
其他项目	14,857,815.13	16,174,549.20	已完工	均在 98%以上
合 计	<u>2,746,557,994.18</u>	<u>2,399,455,284.30</u>		

20. 应付职工薪酬

(1) 明细情况

项 目	2014.1.1	本期增加	本期支付	2014.6.30
工资、奖金、津贴和补贴	10,827,130.39	52,864,086.10	53,686,450.20	10,004,766.29
职工福利费		3,253,650.79	3,264,063.19	-10,412.40
社会保险费	61,037.45	8,133,902.16	8,189,681.61	5,258.00
其中：基本养老保险费	38,148.42	1,047,902.72	1,046,563.72	39,487.42
医疗保险费	15,259.37	6,055,641.96	6,113,413.41	-42,512.08
年金缴费		616,654.00	616,654.00	
失业保险费	3,814.84	202,198.60	201,953.60	4,059.84
工伤保险费	1,907.41	93,042.18	92,781.18	2,168.41
生育保险费	1,907.41	118,462.70	118,315.70	2,054.41
住房公积金		1,820,336.44	1,820,336.44	
工会经费及职工教育经费	1,154,702.43	956,330.52	794,642.84	1,316,390.11
因解除劳动关系给予的补偿	2,185,000.00	1,200.00	1,200.00	2,185,000.00
其他	13,870.63	43,112.70	57,673.75	-690.42
合 计	<u>14,241,740.90</u>	<u>67,072,618.71</u>	<u>67,814,048.03</u>	<u>13,500,311.58</u>

21. 应交税费

(1) 明细情况

项 目	2014.6.30	2013.12.31
营业税	-118,891,884.90	-72,129,731.23
城市维护建设税	-8,319,470.48	-4,437,161.73
教育费附加	-5,942,365.67	-3,604,302.48
企业所得税	20,664,180.95	46,658,686.84
土地增值税	-81,547,594.94	4,611,620.71
房产税	776,963.40	122,053.25
印花税	-89,698.86	375,837.62
个人所得税	2,744,096.23	340,090.90
综合基金等	-328,020.01	3,137.27
合 计	<u>-190,933,794.28</u>	<u>-28,059,768.85</u>

[注]报告期执行的法定税率详见附注三。

22. 应付利息

项 目	2014.6.30	2013.12.31
短期借款	543,888.89	306,166.67
长期借款	10,595,120.69	11,489,028.87
合 计	<u>11,139,009.58</u>	<u>11,795,195.54</u>

23. 其他应付款

(1)账龄分析

账 龄	2014.6.30		2013.12.31	
	账面余额	比例	账面余额	比例
一年以内	899,680,140.32	35.74%	1,299,096,176.53	63.56%
一至两年	1,049,855,764.47	41.70%	593,767,244.30	29.05%
两至三年	446,573,129.56	17.74%	148,175,582.63	7.25%
三年以上	121,291,245.81	4.82%	2,769,656.55	0.14%
合 计	<u>2,517,400,280.16</u>	<u>100.00%</u>	<u>2,043,808,660.01</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	167,556,666.67	本公司的合营公司	6.65%
南京兴隆房地产开发有限公司	5,488.00	受本公司控股股东控制	0.00%
合 计	<u>167,562,154.67</u>		

(4)账龄超过1年的大额其他应付款

客户名称	账面余额	未支付原因
南京市保障房建设发展有限公司	1,381,383,700.00	代建款
南京电子网板科技股份有限公司	167,556,666.67	往来款
预提土地增值税	65,287,739.90	预提土增税
特易购商业(江苏)有限公司	1,578,094.00	往来款
小 计	<u>1,615,806,200.57</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	账面余额	款项性质或内容
南京市保障房建设发展有限公司	2,196,894,900.00	代建款
南京电子网板科技股份有限公司	167,556,666.67	往来款

预提土地增值税	104,420,760.47	预提土地增值税
南京市栖霞区房屋拆迁安置办公室	6,055,469.11	往来款
小 计	<u>2,474,927,796.25</u>	

24. 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	2014.6.30	2013.12.31
抵押借款	200,000,000.00	853,300,000.00
保证借款	1,162,000,000.00	511,200,000.00
信用借款	925,000,000.00	448,500,000.00
委托借款		150,000,000.00
合 计	<u>2,287,000,000.00</u>	<u>1,963,000,000.00</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	账面余额
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	2014.07.16	人民币	6.7650%	200,000,000.00
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
建设银行中山支行	2011.11.04	2014.11.03	人民币	6.1500%	150,000,000.00
北京银行南京分行	2013.08.28	2015.03.18	人民币	6.7650%	100,000,000.00
中国银行黄家圩支行	2012.04.25	2014.09.30	人民币	6.6450%	100,000,000.00
南京银行新街口支行	2013.03.31	2015.03.31	人民币	7.3800%	100,000,000.00
合 计					<u>1,150,000,000.00</u>

(3)截止2014年06月30日，本公司无已到期未偿还的借款。

(4)截止报告日，本公司已偿还一年内到期的长期借款60,000万元。

(5)截止2014年06月30日，本公司取得的抵押借款的资产抵押情况，详见附注九。

25. 长期借款

(1)明细情况

借款类别	2014.6.30	2013.12.31
质押借款	210,600,000.00	
抵押借款	620,000,000.00	202,500,000.00
保证借款	1,602,000,000.00	2,096,500,000.00
信用借款	683,335,884.97	930,500,000.00
委托借款	100,000,000.00	0.00
合 计	<u>3,215,935,884.97</u>	<u>3,229,500,000.00</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	账面余额
工商银行城东支行	2013.01.16	2015.07.16	人民币	6.7650%	300,000,000.00
江苏银行无锡振华支行	2014.03.24	2016.03.18	人民币	7.0370%	270,000,000.00
交通银行中央门支行	2014.05.23	2016.05.23	人民币	7.5000%	210,600,000.00
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
合计					<u>1,180,600,000.00</u>

(3)截止2014年06月30日，本公司无已到期未偿还的借款。

(4)截止报告日，本公司的子公司已提前偿还长期借款10,000万元。

(5)截止2014年06月30日，本公司取得的抵押、质押借款的资产抵押、质押情况，详见附注九。

26. 递延所得税负债

已确认的递延所得税负债

项 目	2014.6.30	2013.12.31
可供出售金融资产公允价值变动产生的利得	135,384,326.40	157,933,390.08
合 计	<u>135,384,326.40</u>	<u>157,933,390.08</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)29。

27. 其他非流动负债

项 目	2014.6.30	2013.12.31
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	32,125,094.40	37,475,719.68
合 计	<u>35,587,394.40</u>	<u>40,938,019.68</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)29。

28. 股本

项 目	2014.1.1		本期增减变动(+,-)					2014.6.30	
	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) 无限售条件股份	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								
	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%	

29. 资本公积

(1)明细情况

项 目	2014.1.1	本期增加	本期减少	2014.6.30
股本溢价	1,045,015,545.85	0.00	13,393,100.40	1,031,622,445.45
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	473,800,170.24	0.00	67,647,191.04	406,152,979.20
2)其他	12,104,123.52			12,104,123.52
合 计	<u>1,530,919,839.61</u>	<u>0.00</u>	<u>81,040,291.44</u>	<u>1,449,879,548.17</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

本期减少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损失为95,546,880.00元，扣除应调整的营业税金及附加5,350,625.28元和按预期税率25%调整的递延所得税负债22,549,063.68元后，余额67,647,191.04元调减资本公积。

[注2]本期股本溢价增减变动

本期本公司全资子公司东方公司和迈燕公司收购一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）：2014年3月东方公司收购苏州公司少数股东20%的股权，迈燕公司收购苏州公司少数股东30%的股权，调整股本溢价-13,393,100.40元。

30. 盈余公积

(1) 明细情况

项 目	2014.1.1	本期增加	本期减少	2014.6.30
法定盈余公积	251,796,088.20			251,796,088.20
合 计	<u>251,796,088.20</u>			<u>251,796,088.20</u>

31. 未分配利润

(1) 明细情况

项 目	2014.6.30	2013.12.31
上年年末余额	872,099,603.17	840,086,378.16
加：本期归属于母公司所有者的净利润	27,701,388.21	172,415,062.59
减：提取法定盈余公积	0.00	35,401,837.58
应付普通股股利	105,000,000.00	105,000,000.00
期末未分配利润	<u>794,800,991.38</u>	<u>872,099,603.17</u>

[注]本公司2014年4月23日召开2013年度股东大会，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），共计派发现金股利10,500万元。2014年6月23日，本公司已经实施完毕上述现金股利发放。

(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	2014年1-6月	2013年1-6月
主营业务收入	1,209,574,903.76	1,151,872,312.83
其他业务收入	30,353,101.63	10,855,829.79
合 计	<u>1,239,928,005.39</u>	<u>1,162,728,142.62</u>

2)营业成本

项 目	2014年1-6月	2013年1-6月
主营业务成本	1,034,841,484.11	754,622,514.03
其他业务成本	5,754,381.78	5,599,154.22
合 计	<u>1,040,595,865.89</u>	<u>760,221,668.25</u>

(2)主营业务收入/主营业务成本(按行业分类)

行业名称	2014 年 1-6 月		2013 年 1-6 月	
	收 入	成 本	收 入	成 本
房地产开发	1,171,870,575.08	1,000,273,526.23	1,113,879,875.22	722,685,024.56
物业经营管理	37,704,328.68	34,567,957.88	37,992,437.61	31,937,489.47
合 计	<u>1,209,574,903.76</u>	<u>1,034,841,484.11</u>	<u>1,151,872,312.83</u>	<u>754,622,514.03</u>

(3)房地产开发经营项目列示如下:

开发项目名称	2014 年 1-6 月		2013 年 1-6 月	
	收 入	成 本	收 入	成 本
苏州栖庭花园	650,101,595.93	560,617,917.12		
苏州枫情水岸	17,159,751.00	4,140,389.23	179,407,910.40	80,006,506.66
无锡瑜憬湾	7,921,016.00	3,701,406.15	105,487,826.00	73,333,448.04
无锡瑜憬湾(宝通)	2,793,319.00	2,224,224.47	481,695,872.00	411,556,037.37
无锡东方天郡	122,909,681.00	110,509,314.97		
南京幸福城	344,779,555.08	311,227,705.25		
南京栖园	6,728,200.00	2,889,431.07	168,673,282.60	65,298,536.31
其他项目	19,477,457.07	4,963,137.97	178,614,984.22	92,490,496.18
合 计	<u>1,171,870,575.08</u>	<u>1,000,273,526.23</u>	<u>1,113,879,875.22</u>	<u>722,685,024.56</u>

[注]以上收入均在江苏省取得。

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

2. 利息收入

项 目	2014 年 1-6 月	2013 年 1-6 月
贷款利息收入	3,993,199.86	5,698,128.53
银行存款利息收入	784,198.18	543,790.19
合 计	<u>4,777,398.04</u>	<u>6,241,918.72</u>

[注]利息收入为汇锦小贷公司本期收取的贷款利息。

3. 营业税金及附加

项 目	2014 年 1-6 月	2013 年 1-6 月
营业税	62,150,623.61	58,254,215.38
城市维护建设税	3,674,458.46	3,869,452.08
教育费附加	3,107,574.43	2,895,956.71
土地增值税	29,009,332.15	103,829,491.41
房产税	1,151,165.64	1,220,426.59
合 计	<u>99,093,154.29</u>	<u>170,069,542.17</u>

4. 销售费用

项 目	2014 年 1-6 月	2013 年 1-6 月
工资及福利	4,122,272.67	4,260,017.04
办公经费	633,406.26	2,077,361.78
广告宣传推广费	6,843,144.25	12,942,805.17
销售代理费	8,523,136.82	1,839,411.00
其它	1,701,977.59	103,240.88
合 计	<u>21,823,937.59</u>	<u>21,222,835.87</u>

5. 管理费用

项 目	2014 年 1-6 月	2013 年 1-6 月
工资及福利	25,593,778.44	25,158,500.36
公司经费	6,880,444.29	8,055,380.77
中介机构咨询费	1,872,218.22	2,863,022.00
各项税金	3,141,812.14	2,463,677.73
折旧费	1,871,722.96	1,947,796.66
其它	348,071.11	386,799.36
合 计	<u>39,708,047.16</u>	<u>40,875,176.88</u>

6. 财务费用

项 目	2014 年 1-6 月	2013 年 1-6 月
-----	--------------	--------------

利息支出	19,321,776.98	11,419,448.53
金融机构手续费等	3,272,200.00	0.00
减：利息收入	-6,427,100.43	-12,627,400.70
汇兑净损益	0.00	10,648.46
其他	1,492,786.36	1,067,462.46
合 计	<u>17,659,662.91</u>	<u>-129,841.25</u>

7. 资产减值损失

项 目	2014 年 1-6 月	2013 年 1-6 月
坏账损失	-238,921.90	1,929,624.95
贷款损失准备金	20,712.00	4,657,017.10
合 计	<u>-218,209.90</u>	<u>6,586,642.05</u>

8. 投资收益

(1) 明细情况

项 目	2014 年 1-6 月	2013 年 1-6 月
成本法核算的长期股权投资收益	4,830,234.80	12,000,000.00
权益法核算的长期股权投资收益	176.94	-14,550,943.25
可供出售金融资产持有期间取得的投资收益	4,343,040.00	3,689,967.30
合 计	<u>9,173,451.74</u>	<u>1,139,024.05</u>

(2) 按成本法核算的长期股权投资收益

被投资单位	2014 年 1-6 月	2013 年 1-6 月
河北银行分红款	4,000,000.00	12,000,000.00
上海中城联盟分红款	830,234.80	0.00
小 计	<u>4,830,234.80</u>	<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	2014 年 1-6 月	2013 年 1-6 月
南京电子网板科技股份有限公司	0.00	-14,550,943.25
南京中城栖霞资产管理有限公司	176.94	0.00
小 计	<u>176.94</u>	<u>-14,550,943.25</u>

(4) 本公司不存在投资收益汇回的重大限制。

9. 营业外收入

(1) 明细情况

项 目	2014 年 1-6 月		2013 年 1-6 月	
	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				
政府补助	161,879.00	161,879.00	38,130.00	38,130.00
赔偿、违约金收入	411,804.00	411,804.00	506,245.30	506,245.30
无法支付的应付款				
其他	542,773.72	542,773.72	23,465.28	23,465.28
合 计	<u>1,116,456.72</u>	<u>1,116,456.72</u>	<u>567,840.58</u>	<u>567,840.58</u>

(2) 政府补助说明

政府补助项目	2014 年 1-6 月	与资产相关/ 与收益相关	说明
收征地补贴	1,085.00	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
社保及岗位补贴	160,794.00	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>161,879.00</u>		

10. 营业外支出

(1) 明细情况

项 目	2014 年 1-6 月		2013 年 1-6 月	
	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	20,760.43	20,760.43	38,389.80	38,389.80
其中：固定资产处置损失	20,760.43	20,760.43	38,389.80	38,389.80
地方基金等	255,244.37	255,244.37	404,876.39	97,818.59
对外捐赠	1,100,000.00	1,100,000.00		
其他	2,298,484.56	2,298,484.56	340,037.65	313,507.72
合 计	<u>3,674,489.36</u>	<u>3,674,489.36</u>	<u>783,303.84</u>	<u>449,716.11</u>

11. 所得税费用

项 目	2014 年 1-6 月	2013 年 1-6 月
本期所得税费用	23,143,738.04	47,732,481.96
递延所得税费用	-17,697,717.58	-5,039,903.57
加：上年所得税汇算清缴数	352,071.12	-664,813.25
合 计	<u>5,798,091.58</u>	<u>42,027,765.14</u>

12. 其他综合收益

(1) 明细情况

项 目	2014 年 1-6 月	2013 年 1-6 月
1) 可供出售金融资产产生的利得(损失)金额	-95,546,880.00	-6,904,320.00
减: 可供出售金融资产产生的所得税影响	-22,549,063.68	-1,629,419.52
减: 可供出售金融资产产生的营业税金及附加的影响	-5,350,625.28	-386,641.92
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额	0.00	0.00
合 计	<u>-67,647,191.04</u>	-4,888,258.56

(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	2014 年 1-6 月	2013 年 1-6 月
利息收入	6,436,549.80	12,627,400.70
补贴收入	150,378.00	0.00
收到南京市保障房建设发展有限公司往来款	500,000,000.00	547,520,000.00
收到往来款项、代收代付款、押金等	8,801,931.67	13,288,014.39
收回有限制现金(保证金等)	16,692,338.54	33,727,418.01
其他	964,993.72	567,840.58
合 计	<u>533,046,191.73</u>	<u>607,730,673.68</u>

2. 支付的其他与经营活动有关的现金

项 目	2014 年 1-6 月	2013 年 1-6 月
公司经费	11,201,459.12	11,112,409.28
广告宣传费	13,342,296.65	13,104,293.17
销售费用	2,666,442.42	1,789,623.00
咨询服务中介审计费	1,760,130.22	1,605,239.93
捐赠支出	1,100,000.00	0.00
支付往来款、保证金、代收代付款项等	46,218,400.96	4,419,587.27
支付有限制现金(保证金等)	1,253,423.00	15,041,224.00
其他	2,865,319.71	1,400,571.35
合 计	<u>80,407,472.08</u>	<u>48,472,948.00</u>

3. 支付的其他与筹资活动有关的现金

项 目	2014 年 1-6 月	2013 年 1-6 月
信托借款管理及手续费	3,272,200.00	0.00
合 计	<u>3,272,200.00</u>	<u>0.00</u>

4. 现金流量表补充资料

(1)现金流量表补充资料

项 目	2014 年 1-6 月	2013 年 1-6 月
1.将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	26,860,273.01	129,019,833.02
加：资产减值准备	-218,209.90	6,586,642.05
固定资产折旧	1,977,557.65	2,038,770.58
无形资产摊销	331,295.35	276,563.28
投资性房地产成本摊销	5,753,881.78	5,643,921.65
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失	20,760.43	38,404.80
财务费用	22,593,849.61	11,430,096.99
投资损失	-9,173,451.74	-1,139,024.05
递延所得税资产减少	-29,413,136.78	6,478,861.68
存货的减少	-1,543,266,237.09	-316,007,605.00
经营性应收项目的减少	509,816,966.56	-632,075,944.15
经营性应付项目的增加	1,308,722,727.41	1,070,839,463.60
经营活动产生的现金流量净额	<u>294,006,276.29</u>	<u>283,129,984.45</u>
2.现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	1,856,570,660.11	1,857,952,484.17
减：现金的期末余额中有限制的资金	43,572,096.41	40,439,317.55
减：现金的期初余额	1,440,497,644.23	1,452,831,459.50
加：现金的期初余额中有限制的资金	54,719,926.95	59,125,511.56
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>427,220,846.42</u>	<u>423,807,218.68</u>

(2)现金和现金等价物

项 目	2014 年 1-6 月	2013 年 1-6 月
一、现金	1,812,998,563.70	1,817,513,166.62
其中：库存现金	200,328.16	189,059.34
可随时用于支付的银行存款	1,812,798,235.54	1,817,324,107.28
可随时用于支付的其他货币资金		0.00
二、现金等价物		0.00
三、期末现金及现金等价物余额	1,812,998,563.70	<u>1,817,513,166.62</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	2014.6.30				2013.12.31			
	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	6,898,566.18	0.35%	603,047.44	8.74%	6,339,267.52	0.42%	610,725.25	9.63%
按关联方组合 计提的其他应 收款	1,801,742,321.33	91.44%	0.00	0.00%	1,329,668,035.21	88.78%	0.00	0.00%
按押金、保证 金组合计提坏 账准备的其他 收款	161,775,000.00	8.21%	0.00	0.00%	161,775,000.00	10.80%	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	<u>1,970,415,887.51</u>	<u>100.00%</u>	<u>603,047.44</u>	<u>0.03%</u>	<u>1,497,782,302.73</u>	<u>100.00%</u>	<u>610,725.25</u>	<u>0.04%</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	2014.6.30			2013.12.31		
	账面余额	比例	坏账准备	账面余额	比例	坏账准备
一年以内	3,936,579.35	57.07%	236,194.76	2,715,494.39	42.84%	162,929.66
一至两年	275,413.70	3.99%	22,033.10	537,200.00	8.47%	42,976.00
两至三年	1,924,950.43	27.90%	192,495.04	2,124,950.43	33.52%	212,495.04
三年以上	761,622.70	11.04%	152,324.54	961,622.70	15.17%	192,324.55
小 计	<u>6,898,566.18</u>	<u>100.00%</u>	<u>603,047.44</u>	<u>6,339,267.52</u>	<u>100.00%</u>	<u>610,725.25</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	143,148,880.39	0.00	0.00%	单独测试未减值
无锡栖霞建设有限公司	353,565,277.78	0.00	0.00%	单独测试未减值

无锡锡山栖霞建设有限公司	1,104,805,131.90	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
无锡卓辰置业有限公司	150,000,000.00	0.00	0.00%	单独测试未减值
小 计	<u>1,801,742,321.33</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	账面余额	款项性质或内容
无锡锡山栖霞建设有限公司	1,104,805,131.90	关联方往来款
无锡栖霞建设有限公司	353,565,277.78	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
无锡卓辰置业有限公司	150,000,000.00	关联方往来款
南京卓辰投资有限公司	143,148,880.39	关联方往来款
小 计	<u>1,913,294,290.07</u>	

(5)期末其他应收款金额前五名情况

单位名称	账面余额	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	1,104,805,131.90	关联方	一至五年	56.07%
无锡栖霞建设有限公司	353,565,277.78	关联方	一至二年	17.94%
海口市土地储备整理中心	161,775,000.00	非关联方	一至二年	8.21%
无锡卓辰置业有限公司	150,000,000.00	关联方	一年以内	7.61%
南京卓辰投资有限公司	143,148,880.39	关联方	一至五年	7.26%
小 计	<u>1,913,294,290.07</u>			<u>97.09%</u>

(6)应收关联方款项情况

单位名称	账面余额	与本公司关系	占其他应收款余额的比例
南京卓辰投资有限公司	143,148,880.39	关联方	7.26%
无锡栖霞建设有限公司	353,565,277.78	关联方	17.94%
无锡锡山栖霞建设有限公司	1,104,805,131.90	关联方	56.07%
苏州卓辰置业有限公司	50,223,031.26	关联方	2.55%
无锡卓辰置业有限公司	150,000,000.00	关联方	7.61%
小 计	<u>1,801,742,321.33</u>		<u>91.43%</u>

2. 长期股权投资

(1) 明细情况

项 目	2014.6.30		2013.12.31	
	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		1,010,814,545.34	
权益法核算—合营企业	203,937,784.63	59,834,531.87	199,037,607.69	59,834,531.87
成本法核算—非合并投资企业	323,180,000.00		323,180,000.00	
合 计	<u>1,537,932,329.97</u>	<u>59,834,531.87</u>	<u>1,533,032,153.03</u>	<u>59,834,531.87</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	2014.1.1	增减变动	2014.6.30
东方公司	成本法	16,222,197.00	16,222,197.00		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				
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	68,677,400.00		68,677,400.00
汇锦小贷公司	成本法	136,650,000.00	136,650,000.00		136,650,000.00
合 计		<u>1,010,814,545.34</u>	<u>1,010,814,545.34</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%			
无锡栖霞公司	70%	70%			
栖霞物业公司	70%	70%			
仙林公司	51%	51%			5,100,000.00
苏州栖霞公司	100%	100%			8,500,000.00
无锡锡山公司	90.9964%	90.9091%			
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%			

汇锦小贷公司	93.5%	95%			
合 计					<u>13,600,000.00</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

企业名称	核算方法	投资成本	2014.1.1	增减变动	2014.6.30
电子网板公司	权益法	169,000,000.00	199,037,607.69	0.00	199,037,607.69
南京中城栖霞资产 管理有限公司	权益法	4,900,000.00	0.00	4,900,176.94	4,900,176.94
合 计		<u>173,900,000.00</u>	<u>199,037,607.69</u>	<u>4,900,176.94</u>	<u>203,937,784.63</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>		
南京中城栖霞资产 管理有限公司	49%	49%			

[注]本期公司投资南京中城栖霞资产管理有限公司，投资成本为490万元，持有该公司股权比例为49%。

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	2014.1.1	增减变动	2014.6.30
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>323,180,000.00</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%			4,000,000.00
上海中城联盟投资管理 股份有限公司	1.83%	1.83%			830,234.80
合 计					<u>4,830,234.80</u>

(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	2014 年 1-6 月	2013 年 1-6 月
主营业务收入	355,904,698.15	261,389,568.82
其他业务收入	22,110,464.33	3,694,336.59
合 计	<u>378,015,162.48</u>	<u>265,083,905.41</u>

2) 营业成本

项 目	2014 年 1-6 月	2013 年 1-6 月
主营业务成本	309,560,338.63	115,881,198.34
其他业务成本	801,609.86	844,958.94
合 计	<u>310,361,948.49</u>	<u>116,726,157.28</u>

(2) 主营业务收入/主营业务成本(按行业分类)

行业名称	2014 年 1-6 月		2013 年 1-6 月	
	收 入	成 本	收 入	成 本
房地产开发	355,904,698.15	309,560,338.63	261,389,568.82	115,881,198.34
小 计	<u>355,904,698.15</u>	<u>309,560,338.63</u>	<u>261,389,568.82</u>	<u>115,881,198.34</u>

[注]本期取得的房地产主营业务收入中,幸福城保障房项目收入金额为 344,779,555.08 元。

2. 投资收益

(1) 明细情况

项 目	2014 年 1-6 月	2013 年 1-6 月
成本法核算(合并子公司)的长期股权投资收益	13,600,000.00	114,700,000.00
成本法核算(非合并公司)的长期股权投资收益	4,830,234.80	12,000,000.00
权益法核算的长期股权投资收益	176.94	-14,550,943.25
处置长期股权投资产生的投资收益		
可供出售金融资产持有期间取得的投资收益	4,343,040.00	2,784,000.00
收回子公司投资的投资收益		
合 计	<u>22,773,451.74</u>	<u>114,933,056.75</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	2014 年 1-6 月	2013 年 1-6 月
苏州栖霞建设有限责任公司	8,500,000.00	80,500,000.00
无锡栖霞建设有限公司		

南京栖霞建设仙林有限公司	5,100,000.00	10,200,000.00
南京迈燕房地产开发有限公司		24,000,000.00
南京东方房地产开发有限公司		
小 计	<u>13,600,000.00</u>	<u>114,700,000.00</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	2014 年 1-6 月	2013 年 1-6 月
河北银行股份有限公司	4,000,000.00	12,000,000.00
上海中城联盟资产管理股份有限公司	830,234.80	
小 计	<u>4,830,234.80</u>	<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	2014 年 1-6 月	2013 年 1-6 月
南京电子网板科技股份有限公司		-14,550,943.25
南京中城栖霞资产管理有限公司	176.94	
小 计	<u>176.94</u>	<u>-14,550,943.25</u>
(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	2014 年 1-6 月	2013 年 1-6 月
利息收入	3,147,707.01	2,867,021.63
收到南京市保障房建设发展有限公司往来款	500,000,000.00	547,520,000.00
往来款	121,706.34	
其他	593,900.00	10,000.00
合 计	<u>503,863,313.35</u>	<u>550,397,021.63</u>

2. 支付的其他与经营活动有关的现金

项 目	2014 年 1-6 月	2013 年 1-6 月
公司经费	4,439,127.72	5,147,680.74
广告宣传费	6,695,397.65	2,987,463.65
咨询中介服务费	1,033,200.22	894,799.93
捐赠支出	1,000,000.00	
支付往来款、代收代付款项等	33,212,710.91	936,790.51
支付子公司往来款	472,196,988.15	
支付有限制现金（保证金等）	1,253,423.00	6,271,124.00
其它	196,328.60	193,337.23
合 计	<u>520,027,176.25</u>	<u>16,431,196.06</u>

3. 支付的其它与筹资活动有关的现金

项 目	2014 年 1-6 月	2013 年 1-6 月
信托融资管理及手续费	3,272,200.00	
合 计	<u>3,272,200.00</u>	

4. 母公司现金流量表补充资料

项 目	2014 年 1-6 月	2013 年 1-6 月
(1)将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	27,772,163.85	163,471,536.32
加: 资产减值准备	-7,677.81	26,217.99
固定资产折旧	1,311,451.09	1,218,340.43
无形资产摊销	57,253.02	40,670.77
投资性房地产成本摊销	801,409.86	844,958.94
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失		14,850.00
财务费用	7,035,186.30	5,356,397.22
投资损失	-22,773,451.74	-114,933,056.75
递延所得税资产减少	-12,425,561.59	5,482,463.80
存货的减少	-1,533,000,950.30	-553,815,194.11
经营性应收项目的减少	599,294,270.31	-660,106,939.91
经营性应付项目的增加	1,155,298,490.20	1,030,020,723.10
经营活动产生的现金流量净额	<u>223,362,583.19</u>	<u>-122,379,032.20</u>
(2)现金及现金等价物净变动情况:		
现金的期末余额	1,514,787,406.45	1,184,444,849.43
减: 现金的期末余额中有限制的资金	25,005,377.00	6,271,124.00
减: 现金的期初余额	892,359,485.44	564,372,389.42
加: 现金等价物的期末余额	19,461,954.00	
减: 现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	<u>616,884,498.01</u>	<u>613,801,336.01</u>

5. 现金和现金等价物

项 目	2014 年 1-6 月	2013 年 1-6 月
一、现金	1,489,782,029.45	1,178,173,725.43
其中: 库存现金	7,472.93	16,754.80
可随时用于支付的银行存款	1,489,774,556.52	1,178,156,970.63
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>1,489,782,029.45</u>	<u>1,178,173,725.43</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	全资子公司	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	控股子公司	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	控股孙公司	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	100.00%	100.00%	75140474-3
仙林公司	5,000 万元	51.00%	51.00%	75685590-6
无锡锡山公司	22,000 万元	90.9964%	90.9091%	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	90.9964%	100.00%	07824110-3

[注1]2014年5月, 本公司控股子公司南京栖霞建设仙林有限公司根据自身经营情况, 通过盈余公积转增公司资本的方式, 将注册资本由3000万元增加至5000万元, 增资后的股权比例未发生变化。

[注2]无锡锡山公司原为本公司的全资子公司, 注册资本为2亿元人民币。为促进无锡锡山公司的项目建设和经营发展, 本公司同意无锡锡山公司将注册资本由2亿元人民币增加至2.2亿元人民币。本公司放弃此次新增注册资本的优先认购权, 同意新增股东南京中栖天郡投资中心(有限合伙)(以下简称“中栖天郡”)认购新增加的注册资本2000万元。增资完成后, 本公司和中栖天郡分别持有无锡锡山90.9091%和9.0909%的股权, 无锡锡山成为本公司的控股子公司。

[注3]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%。

[注4]本公司直接持有苏州公司50%的股权, 通过全资子公司迈燕公司和东方公司分别持有30%和20%的股权, 合计持有该公司股权比例为100%。

[注5]本公司直接持有无锡锡山公司90.9091%的股权, 通过非控股子公司南京中城栖霞资产管理公司的子公司南京中栖天郡投资中心(有限合伙)间接持有无锡锡山公司0.0873%的股权, 合计

持有该公司股权比例为90.9964%，表决权比例为90.9091%。无锡卓辰公司是锡山公司的全资子公司，本公司通过控股子公司锡山公司持有无锡卓辰公司90.9964%股权，表决权比例100%。

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
南京中城栖霞资产管理有限公司	有限公司	南京市栖霞区马群仙林大道18号	江劲松	实业投资、创业投资、投资管理、资产管理等	1,000万元	49%	49%	09393117-X

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
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

(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	2014年1-6月		2013年1-6月	
				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	2,869,449.60	2.48%	89,904.74	0.17%
建材实业公司	苏州栖霞公司	材料采购	市场价			175,720.00	17.43%
建材实业公司	苏州卓辰公司	材料采购	市场价			1,325,704.35	5.85%

建材实业公司	迈燕公司	材料采购	市场价			49,074.48	13.17%
建材实业公司	无锡锡山公司	材料采购	市场价	359,775.00	1.44%	1,186,396.00	2.03%
建材实业公司	无锡栖霞公司	材料采购	市场价	9,355.50	0.14%	659,736.20	9.20%
星叶营销公司	仙林公司	营销代理	市场价	1,907,500.00	100%		
星叶门窗公司	迈燕公司	门窗工程	市场价			23,379.00	6.28%
星叶门窗公司	本公司	门窗工程	市场价	3,600,000.00	36.59%	255,718.42	0.49%
星叶门窗公司	无锡栖霞公司	门窗工程	市场价	2,400,000.00	41.85%		
星叶门窗公司	苏州卓辰公司	门窗工程	市场价			3,290,000.00	14.52%
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	3,899,250.00	62.19%		
展销中心	本公司	材料采购	市场价			6,669.42	0.01%

(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	2014 年 1-6 月		2013 年 1-6 月	
				金额	占同类交易金额比例	金额	占同类交易金额比例
兴隆公司	栖霞物业公司	物业费等	市场价	538,195.94	2.13%	131,683.42	0.80%
栖霞集团公司	栖霞物业公司	物业费等	市场价	88,837.50	0.35%	43,392.60	0.30%
金港公司	栖霞物业公司	物业费等	市场价	5,654.43	0.02%	3163.53	0.02%
展销中心	栖霞物业公司	物业费等	市场价	7,980.00	0.03%	3,990.00	0.03%
星叶会所公司	栖霞物业公司	物业费等	市场价	93,354.00	0.37%	28,107.00	0.20%
东方监理公司	栖霞物业公司	物业费等	市场价	212,359.90	0.84%	86,511.50	0.50%
星叶门窗公司	栖霞物业公司	物业费等	市场价	157,033.68	0.62%		

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	32,928.00

[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，按市场价每平方米480元/年出租，本期收取租金32,928.00元，租赁期为2012年1月1日至2016年7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
南京栖霞集团有限公司	不超过 8.2 亿元
南京栖霞集团建材实业有限公司	不超过 2 亿元
南京栖霞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	中信银行股份有限公司	270,000,000	2012.07.19	2015.01.18	否
栖霞集团公司	中信银行股份有限公司	150,000,000	2014.01.16	2016.01.16	否
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	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	是
建材实业公司	江苏紫金农村商业银行	30,000,000	2014.06.30	2015.06.13	否
建材实业公司	上海银行	20,000,000	2013.03.07	2014.03.07	是
建材实业公司	上海浦东发展银行	28,000,000	2013.03.21	2014.03.21	是
建材实业公司	广发银行江宁支行	30,000,000	2014.04.18	2015.04.17	否
建材实业公司	苏州银行湖东支行	44,000,000	2014.04.30	2015.04.29	否
建材实业公司	苏州银行湖东支行	20,000,000	2014.05.20	2015.05.19	否
建材实业公司	苏州银行湖东支行	26,000,000	2014.05.19	2015.05.18	否
科技发展有限公司	工行城东支行	100,000,000	2013.09.30	2018.09.30	否
	合 计	828,000,000			

(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	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

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	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	建行中山支行	6,000,000	2014.01.02	2016.04.08	否
本公司	交行中央门支行	5,000,000	2013.08.29	2014.02.27	是
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	是
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	交行中央门支行	8,570,000	2014.04.24	2014.08.27	否
本公司	交行中央门支行	6,430,000	2014.04.24	2015.02.27	否
本公司	交行中央门支行	77,140,000	2014.04.24	2015.08.27	否
本公司	交行中央门支行	57,860,000	2014.04.24	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
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

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	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	工行南京城东支行	4,500,000	2014.03.25	2014.12.31	否
本公司	工行南京城东支行	4,500,000	2014.03.25	2015.06.30	否
本公司	工行南京城东支行	9,000,000	2014.03.25	2016.02.26	否
本公司	工行南京城东支行	1,500,000	2014.03.26	2014.12.31	否
本公司	工行南京城东支行	1,500,000	2014.03.26	2015.06.30	否
本公司	工行南京城东支行	3,000,000	2014.03.26	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		2,774,000,000			

(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	13,700,000	2012.12.28	2014.06.19	是
无锡锡山公司	江苏银行无锡振华支行	270,000,000	2014.03.24	2016.03.18	否
合计		283,700,000			

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
无锡锡山公司	中信银行南京分行	50,000,000	2013.10.15	2014.06.13	10%	本期已
无锡锡山公司	招商银行无锡城西支行	50,000,000	2014.01.22	2014.06.13	10%	归还
无锡栖霞公司	招商银行无锡城西支行	100,000,000	2014.01.22	2016.01.21	10%	
	合计	200,000,000				

(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	2014.6.30		2013.12.31	
		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	8,600,000.00		12,550,000.00	

2. 应付关联方款项

项目名称	关联方	2014.6.30	2013.12.31
应付账款	南京星叶门窗有限公司		78,918.08
其他应付款	南京电子网板科技股份有限公司	167,556,666.67	176,056,666.67
其他应付款	南京兴隆房地产开发有限公司	5,488.00	38,416.00

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2014年06月30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2014年3月31日召开的第五届董事会第二十一次会议审议通过了《在授权范围内为子公司提供借款担保的议案》。因项目开发建设需要，本公司的部分控股子公司需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。为支持部分控股子公司的经营，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2015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 2 亿元
无锡栖霞公司	70%	不超过 3 亿元
无锡锡山公司	90.9964%	不超过 9 亿元
无锡卓辰公司	90.9964%	不超过 6 亿元
合计		不超过 20 亿元

3. 截止2014年06月30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	8,908.21	20,000	2015.11.26
小计				11,330.00	8,908.21	20,000	

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2014年06月30日，本公司及子公司提供担保的按揭贷款总额为93220万元。

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

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34,000万元，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

34,000万元全部用于支付幸福城保障房项目专项资金。截止2014年6月30日，南京安居建设集团有限责任公司上述借款已归还，本公司的抵押担保已解除。

(三)截止 2014 年 06 月 30 日，本公司无需说明的重大或有事项。

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	江苏银行无锡振华支行	无锡东方天郡土地及在建项目	70,620	27,000	2016.03.18
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	15,000	2015.12.16
		小 计		62,000	

无锡锡山公司将拥有的锡锡国用（2014）第002605号地块、锡锡国用（2014）第002607号地块国有土地使用权及地上在建工程作为江苏银行无锡振华支行贷款的抵押物，抵押担保金额为4亿元人民币，期末借款余额为2.7亿元，抵押期限自2014年3月24日至2016年3月18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的借款提供担保，抵押担保金额为2.16亿元人民币,期末借款余额为2亿元人民币，抵押期限自2012年09月07日至2014年09月07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的抵押物，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，抵押期限自2013年12月17日至2015年12月16日止。

(3)合并范围内各公司为自身对外借款进行的质押担保情况 (单位：万元)

借款单位	质押权人	质押标的物	担保借款余额	借款到期日
本公司	紫金信托有限责任公司	河北银行股份有限公司股权收益权	21,060	2016.05.23
本公司	中信证券股份有限公司	棕榈园林股份有限公司股权	22,000	2015.03.26
		小 计	43,060	

本公司以公司持有的8000万股河北银行股权作为向紫金信托有限责任公司借款的质押物，质押借款金额为21,060万元，质押期限自2014年5月23日至2016年5月23日止。

本公司以公司持有的3300万股棕榈园林股份有限公司的股权作为向中信证券股份有限公司

借款的质押物，质押借款金额为22,000万元，质押期限自2014年3月26日至2015年3月25日止。

(二)截止 2014 年 06 月 30 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：

截止本报告日，本公司无需说明的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	2014.1.1	本期公允价值变动的损失	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	2014.6.30
可供出售金融资产	690,209,280.00	-67,647,191.04	406,152,979.20	0.00	594,662,400.00
合 计	690,209,280.00	-67,647,191.04	406,152,979.20	0.00	594,662,400.00

(二)截止2014年6月30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	2014 年 1-6 月	2013 年 1-6 月
非流动资产处置损益	-20,760.43	-38,235.80
计入当期损益的政府补助	161,879.00	
除上述各项之外的其他营业外收支净额	-2,699,151.21	156,360.27
小 计	-2,558,032.64	118,124.47
减：所得税影响数(所得税费用减少以“-”表示)	-639,508.16	29,531.12
非经常性损益净额	-1,918,524.48	88,593.35
其中：归属于母公司股东的非经常性损益	-1,943,791.50	-6,634.84
归属于少数股东的非经常性损益	25,267.02	95,228.19

(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	2014年1-6月	0.77%	0.0264	0.0264
	2013年1-6月	2.65%	0.0907	0.0907
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	2014年1-6月	0.82%	0.0282	0.0282
	2013年1-6月	2.65%	0.0907	0.0907

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	27,701,388.21
非经常性损益净额	2	-1,943,791.50
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	29,645,179.71
归属于公司普通股股东的期初净资产	4	3,704,815,530.98
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	-81,040,291.44
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&12

报告期月份数	11	12
加权平均净资产	12[注 1]	3,610,199,529.17
加权平均净资产收益率	13=1/12	0.77%
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率	14=3/12	0.82%

[注1]12=4+1*0.5+5*6/11-7*8/11±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)29。

(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	27,701,388.21
非经常性损益净额	2	-1,943,791.50
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	29,645,179.71
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	0.0264
扣除非经常损益基本每股收益	14=3/12	0.0282

[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
预付账款	674,002,681.27	1,772,738,397.73	-61.98%	南京幸福城项目竣工，预付账款结转开发产品。
存货	10,780,411,229.86	9,054,767,552.62	19.06%	南京幸福城项目竣工，预付账款结转开发产品。
短期借款	220,000,000.00	50,000,000.00	340.00%	本期短期借款增加。

应交税费	-190,933,794.28	-28,059,768.85	-580.45%	本期股份公司和无锡公司等交纳营业税和土地增值税增加。
------	-----------------	----------------	----------	----------------------------

2. 合并利润表项目

报表项目	本期数	上年同期数	本期数较上期数 变动幅度	变动原因说明
营业成本	1,040,595,865.89	760,221,668.25	36.88%	本期结转主要为保障房项目和苏州栖霞庭项目，毛利率较低，成本相对较高。
营业税金及附加	99,093,154.29	170,069,542.17	-41.73%	本期土地增值税费用减少。
财务费用	17,659,662.91	-129,841.25	13700.96%	本期利息费用化比例增加。
资产减值损失	-218,209.90	6,586,642.05	-103.31%	本期计提贷款损失准备金减少。
投资收益	9,173,451.74	1,139,024.05	705.38%	本期取得棕榈园林和河北银行投资收益。
利润总额	32,658,364.59	171,047,598.16	-80.91%	本期结转主要为保障房项目和苏州栖霞庭项目，毛利率较低。
所得税费用	5,798,091.58	42,027,765.14	-86.20%	本期利润总额减少。

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	294,006,276.29	283,129,984.45	3.84%	本期支付的各项税费减少。
投资活动产生的现金净流量	-16,079,833.13	-69,429,441.41	76.84%	上期购买迈燕公司及汇锦小贷等公司少数股东股权。
筹资活动产生的现金净流量	149,294,403.26	210,117,324.10	-28.95%	本期借款净增加额减少

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二十六次会议全体董事于2014年7月28日批准报出。

第十节 备查文件目录

- (一) 由公司法定代表人、主管会计工作负责人及会计机构负责人签名并盖章的财务报表。
- (二) 报告期内在中国证监会指定报纸上公开披露过的所有公司文件的正本及公告原稿。

董事长： 江劲松

南京栖霞建设股份有限公司

2014年7月28日