

公司代码：600533

公司简称：栖霞建设

# 南京栖霞建设股份有限公司

## 2014 年年度报告

### 重要提示

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

二、公司全体董事出席董事会会议。

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

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

五、经董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

公司（母公司）2014 年度实现净利润 128,197,912.56 元，提取 10% 的法定盈余公积 12,819,791.26 元，加上年初未分配利润 785,989,603.68 元，扣除本期派发现金股利 105,000,000.00 元，年末实际可供股东分配的净利润 796,367,724.98 元。公司决定以 2014 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 0.5 元（含税），共计派发现金 52,500,000.00 元。

六、前瞻性陈述的风险声明

无

七、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

八、是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况？

否

九、其他

无

## 目录

第一节	释义及重大风险提示.....	3
第二节	公司简介 .....	3
第三节	会计数据和财务指标摘要.....	5
第四节	董事会报告 .....	6
第五节	重要事项 .....	21
第六节	股份变动及股东情况.....	25
第七节	优先股相关情况.....	29
第八节	董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	30
第九节	公司治理 .....	37
第十节	内部控制 .....	41
第十一节	财务报告 .....	42

## 第一节 释义及重大风险提示

### 一、 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
公司、本公司、栖霞建设	指	南京栖霞建设股份有限公司
报告期、本报告期	指	2014 年
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元
证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
集团公司	指	南京栖霞建设集团有限公司
网板公司	指	南京电子网板科技股份有限公司
苏州栖霞	指	苏州栖霞建设有限责任公司
无锡栖霞	指	无锡栖霞建设有限公司
无锡锡山	指	无锡锡山栖霞建设有限公司
南京卓辰	指	南京卓辰投资有限公司
苏州卓辰	指	苏州卓辰置业有限公司
海南卓辰	指	海南卓辰置业有限公司
无锡卓辰	指	无锡卓辰置业有限公司
建材实业	指	南京栖霞建设集团建材实业有限公司
科技发展	指	南京栖霞建设集团科技发展有限公司
南京东方	指	南京东方房地产开发有限公司
南京迈燕	指	南京迈燕房地产开发有限公司
南京仙林	指	南京栖霞建设仙林有限公司
汇锦小贷	指	南京市栖霞区汇锦农村小额贷款有限公司

### 二、 重大风险提示

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

## 第二节 公司简介

### 一、 公司信息

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

### 二、 联系人和联系方式

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

### 三、基本情况简介

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

### 四、信息披露及备置地点

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

### 五、公司股票简况

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

### 六、公司报告期内注册变更情况

#### (一) 基本情况

报告期内，公司注册情况未发生变更。

#### (二) 公司首次注册情况的相关查询索引

公司首次注册情况详见 2002 年年度报告公司基本情况

#### (三) 公司上市以来，主营业务的变化情况

公司上市以来，主营业务无变化。

#### (四) 公司上市以来,历次控股股东的变更情况

2004 年 7 月 28 日，公司控股股东南京栖霞建设（集团）公司由原国有独资公司变更为国有控股的有限责任公司；2004 年 8 月 19 日，南京栖霞建设（集团）公司名称变更为“南京栖霞建设集团有限公司”。

### 七、其他有关资料

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

### 第三节 会计数据和财务指标摘要

#### 一、报告期末公司近三年主要会计数据和财务指标

##### (一) 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	2014年	2013年	本期比上年同期 增减(%)	2012年
营业收入	2,841,178,892.75	2,157,277,405.29	31.70	2,649,556,073.62
归属于上市公司股东的净利润	12,914,564.80	172,415,062.59	-92.51	316,281,277.12
归属于上市公司股东的扣除非 经常性损益的净利润	-47,858,081.43	173,725,903.06	-127.55	315,984,792.64
经营活动产生的现金流量净额	961,835,859.33	806,611,661.78	19.24	310,280,523.88
	2014年末	2013年末	本期末比上年同 期末增减(%)	2012年末
归属于上市公司股东的净资产	3,609,980,784.18	3,704,815,530.98	-2.56	3,573,928,141.97
总资产	14,637,529,211.17	14,137,302,646.34	3.54	12,152,665,646.96

##### (二) 主要财务指标

单位：元

主要财务指标	2014年	2013年	本期比上年同期增减 (%)	2012年
基本每股收益(元/股)	0.0123	0.1642	-92.51	0.2608
稀释每股收益(元/股)	0.0123	0.1642	-92.51	0.2608
扣除非经常性损益后的基本每股收 益(元/股)	-0.0456	0.1655	-127.55	0.2589
加权平均净资产收益率(%)	0.36	4.75	减少4.39个百分点	7.74
扣除非经常性损益后的加权平均净 资产收益率(%)	-1.32	4.79	减少6.11个百分点	7.68

#### 二、 内外会计准则下会计数据差异

##### (一) 同时按照国际会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和归属于上市公司股东的净资产差异情况

□适用 √不适用

##### (二) 同时按照境外会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和归属于上市公司股东的净资产差异情况

□适用 √不适用

##### (三) 境内外会计准则差异的说明：

无

### 三、非经常性损益项目和金额

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	2014 年金额	2013 年金额	2012 年金额
非流动资产处置损益	1,564,894.64	-247,089.50	-91,682.07
越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的税收返还、减免			513,017.00
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	705,517.70	401,657.00	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-2,476,238.39	-1,757,112.61	8,462.64
联营企业处置损益	62,096,924.18		
少数股东权益影响额	-45,192.96	-108,931.64	-19,369.40
所得税影响额	1,073,258.94	400,636.28	-113,943.69
合计	60,772,646.23	-1,310,840.47	296,484.48

### 四、采用公允价值计量的项目

单位：元 币种：人民币

项目名称	期初余额	期末余额	当期变动	对当期利润的影响金额
可供出售金融资产	690,209,280.00	705,242,880.00	15,033,600.00	4,343,040.00

### 五、其他

无

## 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

2014年，我国经历了经济调整的阵痛期，在经济下行和货币政策从紧的双重压力下，房地产行业整体呈现负增长的态势，投资增速显著放缓，土地市场购置面积下降，销售面积和销售额同比下滑，房地产的行业调整由区域扩大至全国，房价下跌城市不断增加。2014年1-12月：全国商品房销售面积120649万平方米，同比下降7.6%；全国商品房累计销售额达到76292 亿元，较去年同期减少6.3%；全国房屋新开工面积179592万平方米，同比下降10.7%；全国房地产开发投资95036亿元，同比增长10.5%；全年土地购置面积3.33亿平米，同比下降14%。

随着中国经济进入新常态，房地产市场也进入新常态，区域差异、供需失衡和结构失衡现象更加突出。公司项目所在的南京、苏州、无锡三地，市场亦出现显著分化。受行业不景气的影响，2014年第二季度、

三季度，三地均成交量低迷、库存压力达到历史高位。随着限购、限贷政策的解除，第四季度，南京和苏州成交量反弹，市场明显回暖，去化加快，苏州市场的成交甚至超过了2013年的历史最高量，尽管两地市场依然供过于求，但刚需和改善性需求稳定，库存量已降至稳定可控范围内。但是，南京和苏州两地土地市场表现迥异，南京的政府推地节奏加快，土地成交量达到历史新高；苏州的全年土地成交则较上年有所回落。与南京和苏州不同的是，2014年，无锡市场波澜不惊，土地供应明显减少，房价总体平稳，商品房新增供应较快，去化压力较重。

伴随着限购等行政性措施的退出，“去行政化”成为2014年房地产调控的主题词。2014年9月开始，监管层明确分类调控的思路，推出了一系列扶植购房刚性需求、重新定义首套房贷款政策、调整公积金贷款政策等措施；时隔两年后，央行首次降息，信贷政策趋向宽松。在政策的积极影响下，2014年12月：全国商品房销售面积较11月环比增长43.2%；全国商品房销售额较11月环比增加45.9%市场呈现缓慢复苏的状态。值得重视的是，2014年12月：全国房屋新开工面积开工单月同比下降26.1%；全国房地产开发投资12月单月同比下降1.9%；全年土地购置面积3.33 亿平米，这表明房地产开发企业开发意愿依旧不足，投资信心有待恢复。

管理层认为，随着经济进入新常态，房地产调控思路也更清晰，中长期来看，调控也会从“过紧”回归到“常态”，过度打压和过度刺激都将不会出现。政府逐渐改变以往“一刀切”的调控方式，去行政化、放大市场权，就表明了监管层逐步建立市场长效机制、鼓励房地产行业持续健康发展的政策导向。在这一前提下，新型城镇化的推进，将成为房地产行业长期发展的重要支撑；不同城市间的明显分化、一二线城市人口的持续流入，将带来稳定的市场需求；开工面的收缩将影响未来的市场供给，有利于减少库存压力，令市场供求趋于平衡。因此，在未来相当长的一段时期内，房地产行业机遇与挑战并存，唯有适时调整产品结构和经营方式，重视内生成长能力，才能应对复杂的形势，在市场中立于不败之地。同时，我们清醒地感受到了移动互联网为房地产行业带来的产业变革空间，将大数据和互联网思维与产品结构、营销创新和后续服务相结合，借力互联网平台，才能打造全新的核心竞争力，实现公司的可持续发展。

#### （一）经营情况回顾

报告期内，公司进一步整合营销资源，强化竞争机制，积极与房地产营销服务平台展开合作，抢抓市场机遇，全年商品房和保障房实现合同销售金额 36.11 亿元，其中，商品房合同销售金额 14.29 亿元，合同销售面积 9.96 万平方米。报告期内，公司收到的回笼资金为 37.27 亿元，其中，商品房销售回笼资金 15.70 亿元，保障房项目销售回笼资金以及南京安居建设集团有限公司支付的幸福城代建款等共 21.57 亿元。

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，加大对保障房项目和棚户区改造的参与力度。南京、苏州、无锡三地的商品房项目按工程进度开发建设，幸福城保障房项目已逐步竣工并交付使用。

随着公司持有型物业规模的逐年增加，报告期内，公司持续提升对持有物业的运营能力。南京晓庄广场商业项目（原百安居超市地块）受益于周边交通、环境和配套的较大改善，相较于初始购入成本，该项目已有较高溢价。2014年12月，公司完成了对南京卓辰投资有限公司的增资，将有效地推动项目的开发建设。苏州栖庭星叶生活广场、无锡东方天郡星叶生活广场、南京枫情水岸、南京羊山湖花园等配套的星叶

生活街区已陆续进行招商工作，在完善小区配套、提升楼盘品质、促进销售的同时，也实现了所持物业的升值。

报告期内，公司参股的棕榈园林加快业务转型，各项业务拓展顺利，经营业绩继续保持增长，市场占有率不断提升，并已启动非公开发行股票的相关事宜。公司决定以现金出资1.6亿元人民币认购棕榈园林股份有限公司非公开发行的A股股票 1000万股，这将有利于公司进一步延伸上下游产业链、分散行业风险、拓宽盈利渠道。

公司投资的河北银行股份有限公司业绩稳定增长，股东价值进一步得到体现，报告期内，其经营业绩与治理水平同步提升，这将为其成功登陆资本市场、成为公众银行奠定坚实的基础。

为扩宽公司盈利渠道、实现优势互补，报告期内，公司与上海中城联盟投资管理股份有限公司的全资子公司上海中城未来投资有限公司共同设立了南京中城栖霞资产管理有限公司，以其为执行事务合伙人组建了南京中栖天郡投资中心（有限合伙），并以该公司为主体发行了房地产基金，拓宽融资渠道的同时，为公司培育新的利润增长点。

报告期内，为进一步采用多元化的融资模式，降低资金成本，公司启动了中期票据的发行申报工作，目前已上报中国银行间市场交易商协会审核。

报告期内，公司对控股子公司和参股子公司的部分股权展开了相应的整合：鉴于苏州栖霞开发建设的枫情水岸和自由水岸住宅项目已全部竣工并基本销售完毕，公司完成了对雨润控股集团有限公司和南京高科股份有限公司所持有的苏州栖霞少数股东股权的收购；因网板公司近几年经营持续亏损，公司将所持有的网板公司50%的股权全部转让给江苏汇金控股集团有限公司。这将有利于贯彻公司以房地产为主业的发展战略、优化公司资产布局，提高资金使用效率。

## （二）经营管理

报告期内，公司严控风险，稳健经营，提升经营管理水平。在立足长远发展的基础上，健全完善了《资金预算管理制度》；在工程建设中完善了项目成本控制体系和项目投资控制体系，提高质量控制、成本控制、进度控制和项目管理信息化的管理水平；在项目销售过程中，建立分阶段的管控体系和代理商考核等多层次、多维度的考核管理制度，优化调整一线员工的报酬构成和激励机制，提升管理效率。

## （三）财务情况

报告期内，公司结算销售面积 30.58 万平方米，其中，商品房结算面积 14.19 万平方米，比上年同期减少 23.34%；实现营业总收入 28.49 亿元，同比增加 31.39%；实现利润总额 7676.42 万元，同比减少 73.02%；实现净利润 1239.79 万元，同比减少 94.15%；实现归属于母公司所有者的净利润 1291.46 万元，同比减少 92.51%；实现每股收益 0.0123 元。

2014 年，公司的毛利率为 14.20%，同比下降 12.27%。毛利率降低的原因在于：结转项目中，占比较高的幸福城保障房项目和苏州栖庭项目毛利率较低；无锡东方天郡项目有较大亏损，这也是净利润的下降与营业收入的增加相背离的主要原因。

截至 2014 年 12 月 31 日，公司总资产 146.38 亿元，同比增长 3.54%；归属于母公司所有者权益 36.10 亿元，同比减少 2.56%。公司合并报表资产负债率为 74.41%，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 63.35%。

报告期末，公司短期借款和一年内到期的非流动负债为 21.51 亿元，截止报告期末，公司货币资金为 16.32 亿元，未使用的银行授信为 16.81 亿元，可供出售金融资产为 10.29 亿元，足以覆盖短期债务，保证公司的可持续发展。

截止报告期末，公司存货为 103.79 亿元，在建和未开工的商品房项目建筑面积为 143.67 万平方米，未竣工的幸福城保障房项目 30.78 万平方米，代建的丁家庄二期保障房项目总建筑面积 41.17 万平方米。公司目前在建和储备的项目区域优势明显，特别是南京商品房项目具有较强市场竞争力和盈利能力，能够满足公司未来 2 至 3 年的持续发展需要。

#### （四）社会认同

报告期内，公司获得了社会的广泛认可：公司在中国房地产业协会、中国房地产研究会组织开展的“2014 年中国房地产 500 强测评”中蝉联“中国房地产百强企业”；被国家住建部表彰为“国家康居示范工程住宅建设创新单位”和“国家康居示范工程住宅创新成绩突出企业”；被江苏省住建系统职工劳动竞赛活动领导小组评为“2013 年度江苏省住房保障和保障性安居工程建设劳动竞赛先进单位”。

公司承建的保障房项目成为南京市、江苏省乃至全国保障房工程的标杆。报告期内，幸福城项目又有 5 栋住宅荣获“金陵杯”，并且顺利通过住建部组织的国家康居示范工程达标验收和 2A 级住宅性能认定，并一举获得施工组织、成套技术、规划设计、建筑设计全部四项优秀奖。

报告期内，公司获得“2004-2013 南京地产十年魅力品牌”称号和“2014 年度优秀品牌开发商”；南京瑜璟湾项目被搜房网评选为“最值得期待楼盘”和“2014 年度最具性价比楼盘”；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”、凤凰网“2014 年度十大品质楼盘”和腾讯网“2014 年度最佳生态宜居楼盘”称号；南京枫情水岸项目被腾讯网评选为“2014 年度最佳人气口碑楼盘”。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”。

### （一）主营业务分析

#### 1 利润表及现金流量表相关科目变动分析表

单位：元 币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
营业收入	2,841,178,892.75	2,157,277,405.29	31.70
营业成本	2,412,965,192.52	1,594,337,387.80	51.35
销售费用	51,289,205.64	52,036,907.05	-1.44
管理费用	71,660,514.92	70,423,992.70	1.76
财务费用	37,139,979.24	-267,327.21	-13,993.08
经营活动产生的现金流量净额	961,835,859.33	806,611,661.78	19.24
投资活动产生的现金流量净额	117,886,294.77	-95,145,388.47	223.90

筹资活动产生的现金流量净额	-875,047,989.17	-719,372,225.01	-21.64
资产减值损失	52,351,277.63	-20,817,313.98	351.48
销售商品、提供劳务收到的现金	3,362,656,049.22	2,934,079,337.99	14.61
购买商品、接受劳务支付的现金	1,892,516,208.84	2,903,700,520.08	-34.82

## 2 收入

### (1) 驱动业务收入变化的因素分析

报告期内，公司实现营业总收入 28.49 亿元，同比增加 31.39%，其中，房地产项目结转收入 27.28 亿元，同比增加 31.64%，主要原因在于本期竣工交付的开发项目增加。

### (2) 主要销售客户的情况

公司前五名销售客户合计销售金额为 24,594,740.00 元，占本期销售总额的 0.87%。

## 3 成本

### (1) 成本分析表

单位：元

分行业情况							
分行业	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例 (%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例 (%)	本期金额较上年同期变动比例 (%)	情况说明
房地产开发经营	土地成本	618,859,714.79	26.44	506,096,223.61	33.21	22.28	
房地产开发经营	其它成本	1,721,891,649.35	73.56	1,017,633,853.30	66.79	69.21	

### (2) 主要供应商情况

报告期内，本公司前五名供应商合计的采购额 120,154,676.97 元，占本期采购总额的 31.49%。

## 4 费用

单位：元 币种：人民币

项目	本期数	上年同期数	增减幅度 (%)	变化原因
财务费用	37,139,979.24	-267,327.21	13993.08	主要系本期利息费用化比例增加
资产减值损失	52,351,277.63	-20,817,313.98	351.48	主要系本期计提存货跌价准备

## 5 现金流

单位：元 币种：人民币

项目	本期数	上年同期数	增减幅度 (%)	变化原因
经营活动产生的现金净流量	961,835,859.33	806,611,661.78	19.24	本期销售收入增加，收到南京安居建设集团有限责任公司的代建款增加
投资活动产生的现金净流量	117,886,294.77	-95,145,388.47	223.9	本期处置电子网板公司，收回投资款项增加

筹资活动产生的 现金净流量	-875,047,989.17	-719,372,225.01	-21.64	本期偿还借款增加
------------------	-----------------	-----------------	--------	----------

## 6 其他

### (1) 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，公司实现营业总收入 28.49 亿元，同比增加 31.39%，其中，房地产项目结转收入 27.28 亿元，同比增加 31.64%；实现利润总额 7676.42 万元，同比减少 73.02%；实现净利润 1239.79 万元，同比减少 94.15%；实现归属于母公司所有者的净利润 1291.46 万元，同比减少 92.51%；。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：苏州栖庭项目和南京幸福城保障房毛利率偏低；因无锡房地产市场回暖缓慢，导致无锡东方天郡项目发生较大亏损。

### (2) 公司前期各类融资、重大资产重组事项实施进度分析说明

无

### (3) 发展战略和经营计划进展说明

2014 年度，公司商品房新开工面积为 44.30 万平方米，商品房竣工面积为 39.73 万平方米，保障房竣工面积为 50.83 万平方米，对在建项目和新开工房地产项目的实际投资额为 19 亿元人民币。较上年度所披露的经营计划有所减少的原因在于：报告期内，因无锡房地产市场回暖缓慢，公司适当减缓了无锡地区房地产项目的开发建设进度，同时降低了相应的开发建设投资。保障房项目竣工面积的减少是因公租房和廉租房装修尚未完工所致。

## (二) 行业、产品或地区经营情况分析

### 1、主营业务分行业、分产品情况

单位：元 币种：人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
房地产开发经营	2,728,167,650.32	2,342,163,030.80	14.20	31.64	53.71	减少 12.27 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 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
幸福城 (南京)	1,178,754,635.38	1,060,055,201.93	10.07	121.05	126.95	减少 2.34 个百分点
羊山湖花园 (南京)	211,069,340.00	136,611,401.87	35.28	--	--	--
栖庭 (苏州)	747,212,211.87	645,040,088.25	13.67	--	--	--
东方天郡 (无锡)	414,630,917.00	424,726,800.93	-2.43	47.86	52.54	减少 3.14 个百分点

## 2、主营业务分地区情况

单位：元 币种：人民币

地区	营业收入	营业收入比上年增减 (%)
南京	1,428,525,323.90	53.39%
苏州	792,858,883.42	208.86%
无锡	506,783,443.00	-42.69%

## (三) 资产、负债情况分析

## 1 资产负债情况分析表

单位：元

项目名称	本期期末数	本期期末数占总资产的比例 (%)	上期期末数	上期期末数占总资产的比例 (%)	本期期末金额较上期期末变动比例 (%)	情况说明
预付账款	557,236,126.47	3.80	1,772,738,397.73	12.54	-68.57	主要系预付的工程款项，本年结算转入开发成本
其他应收款	249,732,411.11	1.71	191,338,928.07	1.35	30.52	主要系增加应收电子网板股权转让款
存货	10,378,825,267.91	70.90	9,054,767,552.62	64.05	14.62	主要系在建项目投入增加
其他流动资产	197,385,964.93	1.35	108,266,878.21	0.77	82.31	主要系本期预缴税金增加
长期股权投资	5,401,691.47	0.04	139,203,075.82	0.98	-96.12	主要系本期转让南京网板股权
投资性房地产	377,255,885.26	2.58	197,502,709.06	1.40	91.01	主要系苏州栖庭商业用房增加
短期借款	220,000,000.00	1.50	50,000,000.00	0.35	340.00	主要系本期增加短期借款
预收款项	2,921,438,781.78	19.96	2,405,913,207.73	17.02	21.43	主要系南京枫情水岸、南京瑜憬湾、南京羊山湖花园、幸福城等项目预售收入增加。
应交税费	41,571,801.20	0.28	80,207,109.36	0.57	-48.17	主要系应交企业所得税、土地增值税减少
应付利息	24,503,108.66	0.17	11,795,195.54	0.18	107.74%	主要系计提资金信托等的利息尚未支付
其他应付款	2,127,665,875.96	14.53	2,055,603,855.55	14.54	3.51	主要系收到南京安居建设集团有限责任公司有限责任的代建款增加

## 2 公允价值计量资产、主要资产计量属性变化相关情况说明

无

## 3 其他情况说明

无

## (四) 核心竞争力分析

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

**(五) 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	26980
投资额增减变动数	-4,576.25
上年同期投资额	31,556.25
投资额增减幅度(%)	-14.50%

**具体情况:**

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	100	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,南京迈燕地产、南京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。
无锡锡山栖霞建设有限公司	房地产开发经营、销售等	94.595	2014年12月22日,经公司第五届董事会第三十一次会议审议并通过,公司拟以现金向无锡锡山增资1.5亿元人民币,其股东南京中栖天郡投资中心(有限合伙)放弃同比例增资权。增资完成后,无锡锡山的注册资本增加至3.7亿元人民币,本公司和中栖天郡将分别持有其94.595%和5.405%的股权。2014年12月26日,相关工商变更手续已办理完毕。
南京卓辰投资有限公司	实业投资,自有商业店铺出租等	100	2014年12月22日,经公司第五届董事会第三十一次会议审议并通过,公司拟以现金向南京卓辰增资9000万元人民币。增资完成后,南京卓辰的注册资本增加至1亿元人民币。2014年12月26日,相关工商变更手续已办理完毕。

## (1) 证券投资情况

无

## (2) 持有其他上市公司股权情况

单位：元

证券代码	证券简称	最初投资成本	占该公司股权比例 (%)	期末账面值	报告期损益	报告期所有者权益变动	会计核算科目	股份来源
002431	棕榈园林	21,000,000	7.25	705,242,880.00	4,343,040.00	10,643,788.80	可供出售金融资产	增资扩股

## (3) 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	88,000,000	2.336	286,400,000.00	4,000,000.00	0	可供出售金融资产	增资扩股

## (4) 买卖其他上市公司股份的情况

无

## 2、非金融类公司委托理财及衍生品投资的情况

## (1) 委托理财情况

本年度公司无委托理财事项。

## (2) 委托贷款情况

单位:元 币种:人民币

借款方名称	委托贷款金额	贷款期限	贷款利率	借款用途	抵押物或担保人	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	预期收益	投资盈亏
无锡锡山	50,000,000		10	房地产项目的开发建设		否	是	否	否	资金来自于经营收入和其它融资,非募集资金	控股股东		
无锡锡山	50,000,000		10	房地产项目的开发建设		否	是	否	否	资金来自于经营收入和其它融资,非募集资金	控股股东		
无锡栖霞	100,000,000		10	房地产项目的开发建设		否	是	否	否	资金来自于经营收入和其它融资,非募集资金	控股股东		

截止本报告期末,无锡栖霞和无锡锡山已全额归还栖霞集团所提供的上述委托贷款。

## (3) 其他投资理财及衍生品投资情况

无其他投资理财及衍生品投资情况

### 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、主要子公司、参股公司分析

主要子公司基本情况如下

单位：元 币种：人民币

公司名称	业务性质	主要产品或服务	注册资本	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	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	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	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	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	8,000,000	51	南京东方天郡
无锡锡山栖霞建设有限公司	房地产开发	商品房	370,000,000	94.595	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	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	100,000,000	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	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	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	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	94.595	无锡栖庭

### 参股公司基本情况

单位：万元 币种：人民币

公司名称	业务性质	主要产品或服务	注册资本	公司权益(%)
南京中城栖霞资产管理	投资管理	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。	1,000	49

备注：经公司第五届董事会第二十八次会议审议通过，本公司将所持有的南京电子网板科技股份有限公司50%的股权转让给江苏汇金控股集团有限公司，截至本报告期末，相关股权转让手续已全部办理完毕。

### 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	96,590,391.46	80,438,624.72	14,351,986.27	3,819,493.08	2,995,326.82
南京栖霞建设集团物业有限公司	79,018,254.71	41,039,637.23	78,822,550.28	14,195,266.27	10,735,404.25
无锡栖霞建设有限公司	1,531,500,551.62	287,980,436.03	95,212,098.64	-13,835,041.13	-24,169,678.92
苏州栖霞建设有限责任公司	57,180,041.91	40,856,227.31	47,400,098.55	24,204,944.57	17,822,648.27

南京栖霞建设仙林有限公司	26,829,773.51	23,515,421.55	18,520,834.00	9,319,269.48	6,963,476.19
无锡锡山栖霞建设有限公司	2,116,532,708.24	216,110,234.91	414,630,917.00	-106,653,725.02	-117,358,489.86
苏州卓辰置业有限公司	662,396,905.11	308,257,367.16	749,264,093.32	24,458,913.86	18,274,992.10
南京卓辰投资有限公司	102,918,572.18	42,737,399.24	-	-14,318,055.84	-14,031,638.02
南京市栖霞区汇锦农村小额贷款有限公司	167,797,412.59	167,119,355.42	7,434,175.67	1,784,069.42	1,561,532.73
南京迈燕房地产开发有限公司	63,460,057.23	61,932,974.49	2,053,200.00	1,321,070.59	623,919.73
海南卓辰置业有限公司	120,520,156.95	120,482,080.51	-	379,144.80	275,981.50
无锡卓辰置业有限公司	654,345,032.32	78,662,417.78	-	-1,492,404.75	-1,309,908.65

参股公司经营业绩情况如下

单位：万元 币种：人民币

公司名称	总资产	净资产	营业收入	净利润
南京中城栖霞资产管理有限公司	1,138.22	1,102.39	153.00	102.39

## 5、非募集资金项目情况

内容详见“主要项目开发进度情况”。

### (六) 公司控制的特殊目的主体情况

无

### (七) 其他

#### 2014 年公司主要项目开发情况

单位：万平方米

项目名称	权益	占地面积	规划建筑面积	2014 年开工面积	2014 年竣工面积	截至 2014 年末累计竣工面积
南京百水芊城二期	100%	11.12	16.16	0	0	13.81
南京枫情水岸	100%	10.47	24.34	0	0	0
南京幸福城	100%	66.12	118.63	0	50.83	87.85
南京羊山湖花园	100%	6.54	15.45	0	6.92	6.92
南京瑜憬湾	100%	8.75	26.17	25.38	0	0
南京合计		103	200.75	25.38	57.75	108.58

苏州栖庭	100%	5.11	14.01	0	14.01	14.01
无锡栖园	70%	11.26	24.57	0	11.94	11.94
无锡东方天郡	94.595%	29.51	38.42 (一、二期)	9.98	6.86	17.76
			31.72 (三、四期)	0	0	0
无锡栖庭	94.595%	4.49	17.27	8.94	0	0
无锡合计		45.26	111.98	18.92	18.8	29.70
总合计		153.37	326.74	44.30	90.56	152.29

## 2015 年主要项目开竣工计划

单位：万平方米

项目名称	权益	位置	占地面积	规划建筑面积	2015年计划开工面积	2015年计划竣工面积	截至2014年末未开工面积
南京百水芊城二期	100%	南京市栖霞区	11.12	16.16	2.35	0	2.35
南京枫情水岸	100%	南京仙林大学城	10.47	24.34	0	24.34	0
南京幸福城	100%	南京市栖霞区	66.12	118.63	0	30.78	0
南京羊山湖花园	100%	南京仙林大学城	6.54	15.45	0	8.53	0
南京瑜憬湾	100%	南京市栖霞区	8.75	26.17	0	0	0
南京合计			103.00	200.75	2.35	63.65	2.35
无锡栖园	70%	无锡市滨湖区	11.26	17.88 (住宅)	0	5.94	0
				6.69 (酒店)	0	0	6.69
无锡栖庭	94.595%	无锡市滨湖区	4.49	17.27	8.33	0	8.33
无锡东方天郡	94.595%	无锡市锡山区	29.51	38.42 (东区)	0	10.67	0
				31.72 (西区)	31.72	0	31.72
无锡合计			45.26	111.98	40.05	16.61	46.74
总合计			148.26	312.73	42.40	80.26	49.09

## 主要项目销售及结转情况

单位：万平方米

项目名称	2014年第四季度合同销售面积	截至2014年末累计合同销售面积	2014年第四季度结转面积	截至2014年末累计结转面积
南京枫情水岸	2.57	11.33	0	0
南京幸福城	1.15	80.50	9.01	26.11
南京羊山湖花园	0.64	2.91	1.11	1.11
苏州栖庭	0.93	6.77	0.70	6.48
无锡东方天郡	0.61	12.83	3.79	9.90

## 二、董事会关于公司未来发展的讨论与分析

### (一) 行业竞争格局和发展趋势

2015年,对房地产行业而言,仍然是机遇与挑战并存的一年。宏观经济将持续面临结构性调整,经济下行的压力将带来收入预期的下降,加之,房地产调控长效机制建设即将完善,南京、苏州、无锡三地均呈供大于求的市场格局,资本市场的持续升温都会改变资金的流向,这是所有房地产企业面临的共同挑战。但是,改革的全面深入亦为整个国民经济提供了新的红利;一系列“微刺激”和“定向宽松”政策的出台,将努力使宏观经济运行在合理区间;再融资事前审查的取消,为房地产公司利用资本市场融资提供了便利;限购限贷政策以及基准利率的调整,有利于购房需求正常释放;江苏被国务院确定为新型城镇化试点省份;政府加大棚户区的改造等措施,都会催生新的房地产市场需求。

### (二) 公司发展战略

2015年,公司将适应新常态、继续秉承稳健经营的原则,认真研究市场变化,加速商品房项目的建设和销售速度。以南京枫情水岸、羊山湖花园、瑜憬湾三个项目为销售重点,抓住市场回暖机遇,动态调整销售政策,加快去化速度,争取更好的收益;以无锡地铁二号线开通为契机,加快对无锡东方天郡项目的销售策略的调整;力争完成对苏州栖庭项目的清盘和星叶生活广场的招商工作;加快对公司三地所有尾盘项目的销售。

2015年,公司继续实施以中小户型、中低价位商品房、保障房的开发和棚户区改造、委建项目为主的发展思路,加快推进持有型物业的运营、管理,并在主业上下游积极寻找新的利润增长点。同时,公司将根据市场需求,继续加大精装修房的比例,提升精装修水平。

2015年,公司将确保南京幸福城保障房项目的竣工交付,并完成项目结算,确保购房款、管理费及利润的资金回笼。同时,持续推进南京丁家庄二期保障房委建项目的建设。

2015年,公司将在持续关注已有对外股权投资的基础上,加强动态管理,在产业链上下游积极寻找新的投资标的,培育新的利润增长点、抵御市场波动的风险。

2015年,公司将进一步加强品牌管理力度,进一步整合内外部资源,丰富品牌内涵,提升星叶品牌美誉度、忠诚度,扩大星叶品牌影响力,同时推进企业文化再造,提升品牌资产价值。

我国房地产市场经历了十余年的快速发展阶段后,已随着经济发展的节拍进入减速换挡期,那种拿地赚钱、投资收益飙升的时代已经不复存在,以成熟和理性的心态获取土地资源是房地产企业当前的必然选择。鉴于此,2015年,公司将南京、苏州两地将紧密跟踪所在城市的土地市场动态,在风险可控的前提下,通过土地市场公开竞买、企业兼并、合作开发等多种方式,增加项目储备。

鉴于公司在保障房建设和管理方面已积累了丰富的经验,2015年,公司将继续积极参与保障房建设和棚户区改造,与此同时争取中低价商品房的开发项目。

### (三) 经营计划

2015年,公司计划实现商品房合同销售30亿元;计划商品房新开工面积40.05万平方米,商品房计划竣工面积49.48万平方米。

**(四) 因维持当前业务并完成在建投资项目公司所需的资金需求**

2015 年，对在建项目和新开工房地产项目的投资计划为 18 亿元。

**(五) 可能面对的风险**

2014 年以来，我国国房景气指数逐月下滑，市场整体下行趋势明显。2015 年，预计房地产新常态下的投资增速会进一步下降，且房地产调控长效机制日趋完善，这将在未来改变市场预期，影响购房者的信心。

公司项目主要在南京、苏州和无锡三地，所处的长三角地区是我国综合经济实力最强的地区之一，国内外各大型房企均已进入该区域开发，市场竞争激烈。

公司将继续保持稳健的发展思路，密切关注和分析形势变化，灵活应对，抓住机遇，不断增强企业的抗风险能力和可持续发展能力。

**(六) 其他**

无

**三、董事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明****(一) 董事会、监事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明**

适用 不适用

**(二) 董事会对会计政策、会计估计或核算方法变更的原因和影响的分析说明**

适用 不适用

**(三) 董事会对重要前期差错更正的原因及影响的分析说明**

适用 不适用

**四、利润分配或资本公积金转增预案****(一) 现金分红政策的制定、执行或调整情况**

公司注重对投资者进行稳定的现金分红回报，并通过《公司章程》等制度予以明确。自 2002 年上市以来，公司连续 11 年派现累计现金分红总额达到 13.94 亿元。

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。

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

适用 不适用

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

单位：元 币种：人民币

分红年度	每 10 股送红股数 (股)	每 10 股派息数 (元) (含)	每 10 股转增数 (股)	现金分红的数额 (含税)	分红年度合并报表中归属于上市公司股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司股东的净利润

		税)			润	润的比率(%)
2014 年	0	0.50	0	52,500,000.00	12,914,564.80	406.52
2013 年	0	1.00	0	105,000,000.00	172,415,062.59	60.90
2012 年	0	1.00	0	105,000,000.00	316,281,277.12	33.20

## 五、积极履行社会责任的工作情况

### (一). 社会责任工作情况

详见《南京栖霞建设股份有限公司 2014 年度企业公民报告》。

### (二). 属于国家环境保护部门规定的重污染行业的上市公司及其子公司的环保情况说明

否

## 六、其他披露事项

无

## 第五节 重要事项

### 一、重大诉讼、仲裁和媒体普遍质疑的事项

适用 不适用

### 二、报告期内资金被占用情况及清欠进展情况

适用 不适用

### 三、破产重整相关事项

本年度公司无破产重整相关事项。

### 四、资产交易、企业合并事项

适用 不适用

### 五、公司股权激励情况及其影响

适用 不适用

### 六、重大关联交易

适用 不适用

## (一) 关联债权债务往来

### 1、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，无锡锡山和无锡栖霞已全额归还上述贷款。

(2) 本着互相支持、共同发展的原则, 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, 经公司 2012 年第六次临时股东大会审议通过, 公司继续为集团公司及其子公司提供债务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。2014 年 11 月 27 日, 经公司 2014 年第一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 2016 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 620,000,000.00 元人民币, 集团公司为本公司提供担保的累计借款余额为 26.7203 亿元。

## 七、重大合同及其履行情况

### 1 托管、承包、租赁事项

适用 不适用

### 2 担保情况

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

公司对外担保情况(不包括对子公司的担保)

担保方	担保方与上市公司的关系	被担保方	担保金额	担保发生日期(协议签署日)	担保起始日	担保到期日	担保类型	担保是否已经履行完毕	担保是否逾期	担保逾期金额	是否存在反担保	是否为关联方担保	关联关系
南京栖霞建设股份有限公司	公司本部	南京栖霞建设集团有限公司	150,000,000.00		2012.07.19	2014.07.19	连带责任担保	是	否		否	是	控股股东
南京栖霞建设股份有限公司	公司本部	南京栖霞建设集团有限公司	120,000,000.00		2012.07.19	2015.01.19	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	150,000,000.00		2014.01.16	2016.01.16	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	建材实业公司	30,000,000.00		2013.06.06	2014.05.15	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	建材实业公司	50,000,000.00		2013.06.06	2014.06.05	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	建材实业公司	28,000,000.00		2013.03.21	2014.03.21	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	建材实业公司	30,000,000.00		2013.06.27	2014.06.25	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	建材实业公司	30,000,000.00		2014.06.30	2015.06.13	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	建材实业公司	20,000,000.00		2013.03.07	2014.03.04	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	建材实业公司	30,000,000.00		2014.04.18	2015.04.17	连带责任	否	否		否	是	股东的子公司

公司							担保						
南京栖霞建设股份有限公司	公司本部	建材实业公司	44,000,000.00		2014.04.30	2015.04.29	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	建材实业公司	20,000,000.00		2014.05.20	2015.05.19	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	建材实业公司	26,000,000.00		2014.05.19	2015.05.18	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	科技发展	200,000,000.00		2013.9.30	2018.9.30	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）											300,000,000.00		
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）											620,000,000.00		
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											702,335,884.97		
报告期末对子公司担保余额合计（B）											602,335,884.97		
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）													
担保总额（A+B）											1,222,335,884.97		
担保总额占公司净资产的比例（%）											32.64		
其中：													
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C）											620,000,000.00		
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）											602,335,884.97		
担保总额超过净资产50%部分的金额（E）											0.00		
上述三项担保金额合计（C+D+E）											1,222,335,884.97		
未到期担保可能承担连带清偿责任说明													
担保情况说明													

### 3 其他重大合同

本报告期公司无其他重大合同或交易。

### 八、承诺事项履行情况

√适用 □不适用

#### （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	承诺方	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	南京栖霞建设集团有限公司	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权；该公司在房地产开发和经营市场中，除承接委建项目和原有办公楼的租赁及销售业务外，将不	否	是

			再从事任何房地产开发和经营业务。		
--	--	--	------------------	--	--

## 九、聘任、解聘会计师事务所情况

单位：万元 币种：人民币

是否改聘会计师事务所：	否
	现聘任
境内会计师事务所名称	中汇会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬	60
境内会计师事务所审计年限	1

	名称	报酬
内部控制审计会计师事务所	中汇会计师事务所（特殊普通合伙）	15

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

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

## 十一、可转换公司债券情况

适用 不适用

## 十二、执行新会计准则对合并财务报表的影响

本公司自 2014 年 7 月 1 日起执行财政部新制定或修订后的企业会计准则及相关具体规定，会计政策变更未对合并和母公司财务报表的所有者权益的累积影响数以及 2013 年度损益产生影响，本公司对 2013 年的比较财务报表进行了重新表述。

### 1 长期股权投资准则变动对于合并财务报告影响（一）

单位：元 币种：人民币

被投资单位	交易基本信息	2013年1月1日 归属于母公司 股东权益(+/-)	2013年12月31日		
			长期股权投资 (+/-)	可供出售金融资 产(+/-)	归属于母公司 股东权益(+/-)
河北银行股份有限公司		0	-286,400,000	286,400,000	0
上海中城联盟投资管理股份有限公司		0	-36,780,000	36,780,000	0
合计	/	0	-323,180,000.00	323,180,000.00	0

### 2 准则其他变动的的影响

根据《企业会计准则第 30 号-财务报表列报》的相关具体规定，公司将原列报于资本公积科目的其他综合收益项目改为列报于其他综合收益科目，即调增 2013 年的期初其他综合收益 438,478,560.00 元，调减资本公积 438,478,560.00 元；调增 2013 年的期末其他综合收益 473,800,170.24 元，调减资本公积 473,800,170.24 元。

### 十三、其他重大事项的说明

√适用 □不适用

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，无锡锡山成为本公司的控股子公司。2014年12月22日，经公司第五届董事会第三十一次会议审议并通过，公司以现金向无锡锡山增资1.5亿元人民币，其股东南京中栖天郡投资中心（有限合伙）放弃同比例增资权。增资完成后，无锡锡山的注册资本增加至3.7亿元人民币，本公司和中栖天郡将分别持有其94.595%和5.405%的股权。2014年12月26日，相关工商变更手续已办理完毕。

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。

5、2014年9月25日，经公司第五届董事会第二十七次会议审议通过，公司拟以自有资金、在英属维尔京群岛投资设立全资子公司，拟定投资总额约为人民币4000万元，全部以现金出资。截止本报告期末，该公司设立手续正在办理中。

6、2014年5月23日，经第五届董事会第二十四次会议审议通过，公司拟以现金出资1.6亿元人民币认购棕榈园林非公开发行的A股股票1000万股，认购价格为16.00元/股。2015年1月29日，本公司已将上述认购款汇至棕榈园林本次非公开增发的保荐机构华泰联合证券有限责任公司的指定账户。

## 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。

##### 2、股份变动情况说明

报告期内，公司未发生股份变动情况。

3、 股份变动对最近一年和最近一期每股收益、每股净资产等财务指标的影响（如有）  
无

4、 公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

报告期内，本公司无证券监管机构要求披露的其他内容

## (二) 限售股份变动情况

报告期内，本公司限售股份无变动情况。

## 二、 证券发行与上市情况

### (一) 截至报告期末近 3 年历次证券发行情况

截止本报告期末至前三年，公司未有证券发行与上市情况。

### (二) 公司股份总数及股东结构变动及公司资产和负债结构的变动情况

报告期内没有因送股、配股等原因引起公司股份总数及结构的变动。

### (三) 现存的内部职工股情况

本报告期末公司无内部职工股。

## 三、 股东和实际控制人情况

### (一) 股东总数:

截止报告期末股东总数(户)	57,966
年度报告披露日前第五个交易日末的股东总数(户)	55,519

### (二) 截止报告期末前十名股东、前十名流通股股东（或无限售条件股东）持股情况表

单位:股

前十名股东持股情况							
股东名称 (全称)	报告期内增减	期末持股数量	比例 (%)	持有有限 售条 件股 份数 量	质押或冻结 情况		股东 性质
					股份 状态	数量	
南京栖霞建设集团有限公司	-190,403	360,420,600	34.33	0	无		其他
南京高科股份有限公司	0	137,143,800	13.06	0	无		国有法人
中国工商银行—汇添富均衡增长 股票型证券投资基金	23,996,785	26,999,994	2.57	0	无		其他
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	178	16,000,000	1.52	0	无		其他
南京高科新创投资有限公司		15,000,000	1.43	0	无		其他
全国社保基金四一六组合	10,623,603	10,623,603	1.01	0	无		其他
刘汉桂	10,165,900	10,165,900	0.97	0	无		境内自然 人

姚督生	6,000,000	6,000,000	0.57	0	无	境内自然人
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		5,970,000	0.57	0	无	未知
姚再贵	5,600,000	5,600,000	0.53	0	无	境内自然人
前十名无限售条件股东持股情况						
股东名称	持有无限售条件流通股的数量	股份种类及数量				
		种类	数量			
南京栖霞建设集团有限公司	360,420,600	人民币普通股	360,420,600			
南京高科股份有限公司	137,143,800	人民币普通股	137,143,800			
中国工商银行—汇添富均衡增长股票型证券投资基金	26,999,994	人民币普通股	26,999,994			
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	16,000,000	人民币普通股	16,000,000			
南京高科新创投资有限公司	15,000,000	人民币普通股	15,000,000			
全国社保基金四一六组合	10,623,603	人民币普通股	10,623,603			
刘汉桂	10,165,900	人民币普通股	10,165,900			
姚督生	6,000,000	人民币普通股	6,000,000			
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	5,970,000	人民币普通股	5,970,000			
姚再贵	5,600,000	人民币普通股	5,600,000			
上述股东关联关系或一致行动的说明	前十大股东和前十大流通股东中，南京高科股份有限公司系南京高科新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) 战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东

无

### 四、控股股东及实际控制人变更情况

#### (一) 控股股东情况

##### 1 法人

单位：元 币种：人民币

名称	南京栖霞建设集团有限公司
单位负责人或法定代表人	江劲松
成立日期	1993-09-07
组织机构代码	13495515-2
注册资本	200,000,000

主要经营业务	房地产项目开发、建设、销售、租赁及售后服务；工程建设管理；建筑材料、装饰材料、照明灯具、金属材料、百货销售，室内装饰设计、实业投资。
未来发展战略	南京栖霞建设集团有限公司一直严格履行在本公司上市时的承诺，不再从事任何商品房开发和经营业务，其致力于从事持有性物业、股权投资、项目建设管理和承接政府的委建项目等领域。
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	无
其他情况说明	无

## 2 自然人

无

## 3 公司不存在控股股东情况的特别说明

无

## 4 报告期内控股股东变更情况索引及日期

本报告期内公司控股股东没有发生变更

## (二) 实际控制人情况

### 1 法人

单位：元 币种：人民币

名称	南京栖霞国有资产经营有限公司
单位负责人或法定代表人	曹海连
成立日期	1999年10月13日
组织机构代码	71625789-9
注册资本	800,000,000
主要经营业务	受区政府委托,负责管理、经营区属国有经营性资产;持有授权范围内公司、企业的国有产权;决定授权范围内国有资产转让、兼并,向各类企业进行投资。参股、控股等资本经营活动;收缴国有资产收益。

## 2 自然人

无

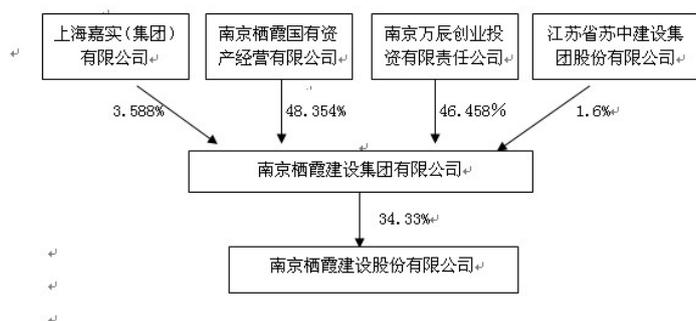
## 3 公司不存在实际控制人情况的特别说明

无

## 4 报告期内实际控制人变更情况索引及日期

无

## 5 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



## 6 实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

无

### (三) 控股股东及实际控制人其他情况介绍

2014年11月，南京栖霞建设集团有限公司通过引进战略投资者的方式进行增资扩股，注册资本由18,962.5万元人民币增加至2亿元人民币，变更后的股权比例为：南京栖霞国有资产经营有限公司占注册资本的48.354%；南京万辰创业投资有限责任公司占注册资本的46.458%；上海嘉实（集团）有限公司占注册资本的3.588%；江苏省苏中建设集团股份有限公司占注册资本的1.6%。

## 五、其他持股在百分之十以上的法人股东

单位：元 币种：人民币

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

## 第七节 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、高级管理人员和员工情况

### 一、持股变动情况及报酬情况

#### (一) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

单位：股

姓名	职务(注)	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	年度内股份增减变动量	增减变动原因	报告期内从公司领取的应付报酬总额(万元)(税前)	报告期在其股东单位领薪情况
江劲松	董事长、总裁	男	46	2012-10-12	2015-10-11					153.20	
陈兴汉	董事	女	68	2012-10-12	2015-10-11					129.20	
范业铭	董事、常务副总裁	男	51	2012-10-12	2015-10-11					90.10	
徐益民	董事	男	52	2012-10-12	2015-10-11						
沈坤荣	独立董事	男	51	2012-10-12	2015-10-11					8	
李启明	独立董事	男	51	2012-10-12	2015-10-11					8	
张明燕	独立董事	女	58	2012-10-12	2015-10-11					8	
汤群	监事会主席	男	44	2012-10-12	2015-10-11					67.60	
陆阳俊	监事	男	43	2012-10-12	2015-10-11						
余宝林	监事	男	48	2013-05-10	2015-10-11					45.00	
徐水炎	副总裁、总会计师	男	51	2012-10-12	2015-10-11	4,500	4,500			90.10	
吕俊	副总裁	男	47	2012-10-12	2015-10-11					60.13	
王海刚	董事会秘书	男	36	2013-05-21	2015-10-11					45.61	
合计	/	/	/	/	/				/	704.94	/

姓名	最近 5 年的主要工作经历
----	---------------

江劲松	2006年11月15日起至今任公司董事、总裁，2012年10月12日起任公司董事长。
陈兴汉	教授、研究员级高级工程师、博士生导师，自公司成立至2012年10月11日任公司董事长，2012年10月12日起任公司董事。
范业铭	高级工程师，2007年9月17日起担任公司董事、常务副总裁。
徐益民	高级会计师，2002年12月23日起担任本公司董事，近五年来一直担任南京高科股份有限公司董事长。
沈坤荣	经济学博士，中国社科院经济学博士后，教授，博士生导师。兼任中国数量经济学会常务理事、中国价格协会理事、中国工业经济学会理事、江苏省交通经济研究会会长，兼任江苏宏图科技股份有限公司、江苏凤凰出版传媒股份有限公司、华泰证券股份有限公司、惠而浦（中国）股份有限公司独立董事。2009年1月21日至今任公司独立董事。c
李启明	教授、博士生导师。现任东南大学建设与房地产系主任、东南大学建设与房地产研究所所长、全国高等教育房地产开发与管理与物业管理学科专业指导委员会副主任、全国高等教育工程管理专业评估委员会委员、英国皇家特许测量师学会资深会员(FRICS)、中国建筑学会建筑经济分会理事和工程管理分会常务理事、江苏省土木建筑学会建筑与房地产经济学术委员会主任委员、南京仲裁委员会委员、仲裁员等职，兼任江苏凤凰置业投资股份有限公司独立董事。2009年1月21日至今任公司独立董事。
张明燕	会计学教授，硕士研究生导师，现任南京工业大学浦江学院副院长，曾任南京理工大学泰州科技学院副院长、中国兵工会计学会华东分会秘书长、《兵工会计》杂志主编、澳门科技大学特聘教授、江苏省会计教授联谊会理事、南京大学会计学专业指导委员会委员、企业财务顾问。2012年10月12日起任公司独立董事。
汤群	高级工程师，现任南京栖霞建设股份有限公司监事会主席、无锡栖霞建设有限公司总经理、南京万辰创业投资有限责任公司董事、无锡锡山栖霞建设有限公司董事。
陆阳俊	注册会计师，2005年至2009年11月担任南京新港科技股份有限公司财务部经理。2009年11月至今任南京高科股份有限公司副总经理兼财务总监，2006年12月以来任公司监事。
余宝林	现任无锡锡山栖霞建设有限公司总经理、无锡栖霞建设有限公司副总经理、南京万辰创业投资有限责任公司监事会主席。2013年5月10日起任公司监事。
徐水炎	高级会计师、高级经济师、注册会计师，现任南京栖霞建设股份有限公司副总裁兼总会计师。2007年至2012年8月23日任南京栖霞建设集团有限公司副总裁兼财务总监，2007年9月18日至2012年10月11日任公司监事。
吕俊	高级工程师，房地产注册估价师。现任南京栖霞建设股份有限公司副总裁、苏州栖霞建设有限责任公司总经理、苏州卓辰置业有限公司总经理、南京万辰创业投资有限责任公司董事。
王海刚	律师，现任南京栖霞建设股份有限公司董事会秘书、审计法务部总经理兼证券投资部总经理、棕榈园林股份有限公司监事、湖南湘联节能科技股份有限公司监事、南京东方房地产开发有限公司监事、南京兴隆房地产开发有限公司监事、南京星叶门窗有限公司监事。2012年10月12日至2013年5月9日任本公司监事。2013年5月21日起任公司董事会秘书。

## (二) 董事、监事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

适用 不适用

## 二、现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员的任职情况

## (一) 在股东单位任职情况

√适用 □不适用

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

## (二) 在其他单位任职情况

√适用 □不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
江劲松	南京栖霞建设集团有限公司	董事长		
江劲松	南京兴隆房地产开发有限公司	董事长		
江劲松	南京金港房地产开发有限公司	董事长		
江劲松	南京迈燕房地产开发有限公司	董事长		
江劲松	南京市栖霞区汇锦农村小额贷款有限公司	董事长		
江劲松	南京栖霞建设仙林有限公司	董事长		
江劲松	南京东方房地产开发有限公司	董事长		
江劲松	南京卓辰投资有限公司	董事长		
江劲松	无锡栖霞建设有限公司	董事长		
江劲松	无锡锡山栖霞建设有限公司	董事长		
江劲松	南京中城栖霞资产管理有限公司	董事长		
江劲松	苏州卓辰置业有限公司	董事长		
江劲松	河北银行股份有限公司	董事		
江劲松	南京万辰创业投资有限责任公司	董事		
江劲松	苏州栖霞建设有限责任公司	董事		
陈兴汉	南京万辰创业投资有限责任公司	董事长		

陈兴汉	苏州栖霞建设有限责任公司	董事长		
陈兴汉	南京栖霞建设集团有限公司	董事		
陈兴汉	南京金港房地产开发有限公司	董事		
陈兴汉	南京东方房地产开发有限公司	董事		
陈兴汉	南京卓辰投资有限公司	董事		
陈兴汉	南京栖霞建设仙林有限公司	董事		
陈兴汉	南京电子网板科技股份有限公司	董事		
陈兴汉	南京市栖霞区汇锦农村小额贷款有限公司	董事		
陈兴汉	苏州卓辰置业有限公司	董事		
陈兴汉	无锡栖霞建设有限公司	董事		
陈兴汉	无锡锡山栖霞建设有限公司	董事		
范业铭	南京栖霞建设物业有限公司	董事长		
范业铭	南京万辰创业投资有限责任公司	董事		
范业铭	南京卓辰投资有限公司	董事		
范业铭	南京迈燕房地产开发有限公司	董事		
徐益民	南京高科股份有限公司	董事长、党委书记		
徐益民	南京银行股份有限公司	董事		
徐益民	江苏恒安方信科技有限公司	董事		
徐益民	鑫元基金管理有限公司	董事		
徐益民	南京金埔园林股份有限公司	董事		
徐益民	南京栖霞建设仙林有限公司	董事		
沈坤荣	江苏凤凰出版传媒股份有限公司	独立董事		
沈坤荣	华泰证券股份有限公司	独立董事		
沈坤荣	江苏宏图高科技股份有限公司	独立董事		
沈坤荣	惠而浦（中国）股份有限公司	独立董事		
李启明	东南大学建设与房地产研究所	所长		
李启明	东南大学建设与房地产系	系主任		
李启明	江苏凤凰置业投资股份有限公司	独立董事		
张明燕	南京工业大学浦江学院	副院长		
王海刚	棕榈园林股份有限公司	监事		
王海刚	湖南湘联节能科技股份有限公司	监事		

王海刚	南京东方房地产开发有限公司	监事		
王海刚	南京兴隆房地产开发有限公司	监事		
王海刚	南京市栖霞区汇锦农村小额贷款有限公司	监事		
汤群	无锡栖霞建设有限公司	总经理		
汤群	无锡锡山栖霞建设有限公司	董事		
汤群	南京万辰创业投资有限责任公司	董事		
汤群	无锡卓辰置业有限公司	董事		
陆阳俊	南京新港科技创业投资有限公司	监事		
陆阳俊	南京华新有色金属有限公司	监事		
陆阳俊	鑫元基金管理有限公司	监事		
徐水炎	南京万辰创业投资有限责任公司	董事		
徐水炎	南京东方房地产开发有限公司	董事		
徐水炎	南京金港房地产开发有限公司	董事		
徐水炎	无锡锡山栖霞建设有限公司	董事		
徐水炎	无锡栖霞建设有限公司	监事		
徐水炎	苏州卓辰置业有限公司	董事		
徐水炎	南京卓辰投资有限公司	监事		
徐水炎	南京迈燕房地产开发有限公司	董事		
徐水炎	南京市栖霞区汇锦农村小额贷款有限公司	董事兼总经理		
徐水炎	湖南湘联节能科技股份有限公司	董事		
吕俊	苏州栖霞建设有限责任公司	董事兼总经理		
吕俊	苏州卓辰置业有限公司	总经理		
吕俊	南京万辰创业投资有限责任公司	董事		
余宝林	南京万辰创业投资有限责任公司	监事		
余宝林	无锡锡山栖霞建设有限公司	总经理		
余宝林	无锡栖霞建设有限公司	副总经理		

### 三、董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序	本公司独立董事津贴由董事会拟定初步方案，最终由股东大会决议确定；董事会依照股东大会审议通过的《公司董事、监事、高级管理人员薪酬管理办法》设定的标准，对本公司董事、监事、高级管理人员在报告期内的职务履行情况进行考察、研究确定相应报酬。
董事、监事、高级管理人员报酬确定依据	独立董事报酬的确定依据是行业和上市公司的平均水平以及其所履行的职责；职工代表监事报酬的确定依据其所担任的岗位重要性。公司董事、高级管理人员报酬确定依据其所担任的岗位重要性、年度业绩完成情况。公司董事会下设的提名与薪酬委员会已就本报告期董事与高管所披露薪酬出具了相应的审核意见。
董事、监事和高级管理人员报酬的应付报酬情况	详见董事、监事、高级管理人员情况表。
报告期末全体董事、监事和高级管理人员实际获得的报酬合计	报告期内，公司实际支付董事、监事和高级管理人员报酬 704.94 万元。

### 四、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

报告期内，公司无董事、监事、高级管理人员的变动。

### 五、公司核心技术团队或关键技术人员情况

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

## 六、母公司和主要子公司的员工情况

### (一) 员工情况

母公司在职员工的数量	161
主要子公司在职员工的数量（含物业管理系统）	868
在职员工的数量合计	1,029
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	0
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
管理人员	42
销售人员	55
技术人员	114
财务人员	23
其他人员	29
物业管理系统	766
合计	1,029
教育程度（不含物业管理系统）	
教育程度类别	数量（人）
硕士、研究生	32
本科	160
大专及以下	71
合计	263

备注：物业管理系统员工共有 766 人，员工学历构成如下：硕士占比 0.13%；本科占比 1.31%；大专占比 3.13%，大专以下占比 95.43%。

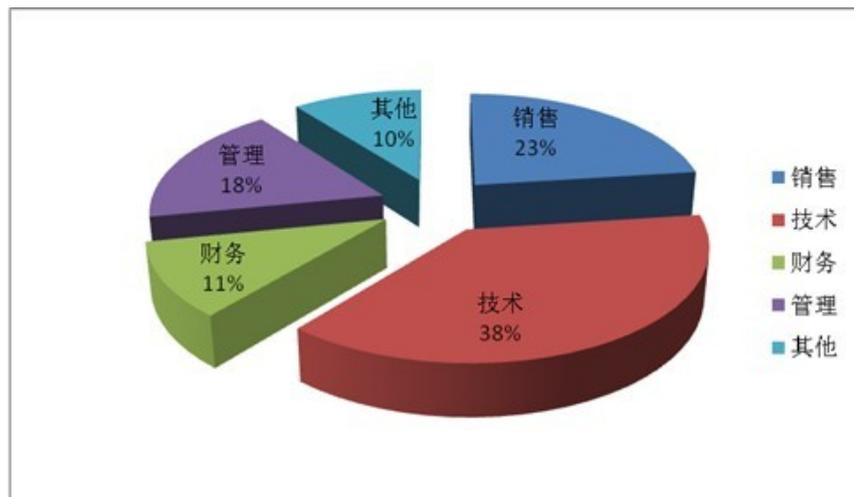
### (二) 薪酬政策

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

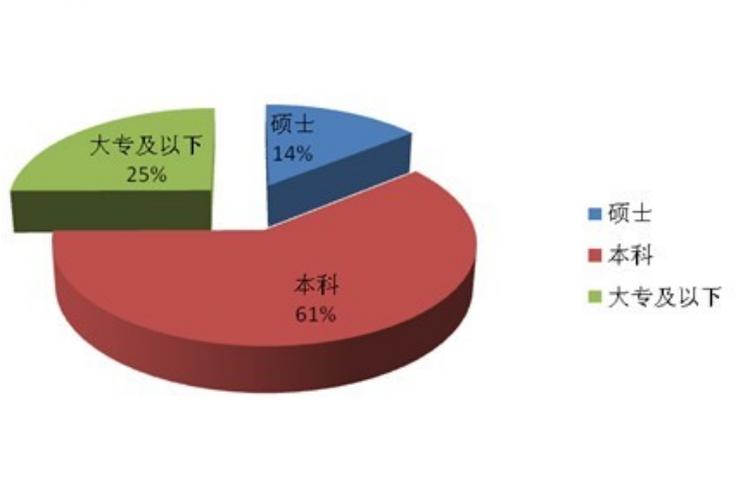
### (三) 培训计划

长期以来，公司一直注重打造学习型组织和建设人才培育体系，依托国家级博士后科研工作站和东南大学-南京栖霞建设国家高等教育工程管理专业校外实践基地，开展相关专业培训，提升工作能力和职业素养，加强复合型人才的培养，充分体现了“员工与企业成长”的优秀企业文化。2015 年，公司的培训重点主要是：房地产专题培训、新员工培训、企业内控操作实务培训、核心业务体系培训、管理人员培训、财会类培训等。

## (四) 专业构成统计图（不含物业管理系统）



## (五) 教育程度统计图（不含物业管理系统）



## (六) 劳务外包情况

劳务外包的工时总数	0
劳务外包支付的报酬总额	0

## 七、其他

无

## 第九节 公司治理

### 一、公司治理及内幕知情人登记管理等相关情况说明

报告期内，公司严格按照《公司法》、《证券法》和证监会、上交所有关法律、法规及部门规章，规范运作，不断提升公司治理水平，提高信息披露透明度。依照监管部门的要求，结合行业特征，公司建立健全、修订完善了相关制度，积极推动公司治理结构优化，持续完善公司法人治理结构，保障高效运作。

报告期内，公司治理情况如下：

#### 1、关于股东与股东大会

报告期内，公司召开 1 次年度股东大会和 1 次临时股东大会。公司股东大会的召集、召开等相关程序完全符合《公司章程》及《股东大会议事规则》的相关规定，公司能够确保所有股东尤其是中小股东的合法权益，对关联交易严格按规定的程序进行，关联股东在表决时采取回避原则，保证关联交易符合公平、公正、公开、合理的原则。依照中国证监会修订后的《上市公司股东大会规则》的相关规定，采取现场投票表决和网络投票表决相结合的方式召开了 2014 年第一次临时股东大会，提高了股东参会积极性，保护了中小投资者的合法权益。

## 2、关于董事与董事会

公司董事会的构成和人员符合法律、法规和《公司章程》的规定与要求。报告期内，公司共召开 13 次董事会。全体董事能够依据《董事会议事规则》等制度开展工作，就有关审议事项认真履行职责，发挥董事会的决策作用，切实维护公司及全体股东的合法权益。

## 3、关于监事与监事会

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

## 4、关于信息披露与透明度

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

## 5、关于控股股东与上市公司的关系

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

## 6、内幕信息知情人登记管理制度的建立和执行情况

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

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

## 二、股东大会情况简介

会议届次	召开日期	会议议案名称	决议情况	决议刊登的指定网站的查询索引	决议刊登的披露日期
2013 年度股东大会	2014 年 4 月 23 日	《2013 年度董事会工作报告》、《2013 年度监事会工作报告》、《2013 年度财务决算报告》、《2013 年度利润分配预案》、《支付 2013 年度会计师事务所报酬及 2014 年度续聘的议案》、《2013 年年度报告及年度报告摘要》、《关于 2013 年日常关联交易的议案》、《在授权范围内为控股子公司提供借款担保的议案》	全部审议通过	<a href="http://www.sse.com.cn/">http://www.sse.com.cn/</a>	2014 年 4 月 24 日
2014 年第一次临时股东大会	2014 年 11 月 27 日	《关于公司拟发行中期票据的议案》、《继续为控股股东及其子公司提供担保的议案》	全部审议通过	<a href="http://www.sse.com.cn/">http://www.sse.com.cn/</a>	2014 年 11 月 28 日

## 三、董事履行职责情况

### (一) 董事参加董事会和股东大会的情况

董事姓名	是否独立董事	参加董事会情况						参加股东大会情况
		本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议	出席股东大会的次数
江劲松	否	13	5	8	0	0	否	2
陈兴汉	否	13	5	8	0	0	否	2
范业铭	否	13	5	8	0	0	否	2
徐益民	否	13	5	8	0	0	否	2
沈坤荣	是	13	5	8	0	0	否	1
李启明	是	13	5	8	0	0	否	1
张明燕	是	13	5	8	0	0	否	2
年内召开董事会会议次数				13				
其中：现场会议次数				5				
通讯方式召开会议次数				8				
现场结合通讯方式召开会议次数				0				

### (二) 独立董事对公司有关事项提出异议的情况

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

### (三) 其他

无

## 四、董事会下设专门委员会在报告期内履行职责时所提出的重要意见和建议

报告期内，公司董事会下设各专门委员会根据《上市公司治理准则》、《公司章程》、《董事会议事规则》、《董事会下设委员会议事规则》的相关规定，以认真负责、勤勉诚信的态度，忠实地履行了各自职责，为完善公司治理结构、促进公司发展起到了积极的作用。

董事会下设审计委员会认真履行职责，检查公司财务情况，审查公司内部控制工作的实施，对公司编制年度报告实施了有效监督和审核，对财务审计报告进行了表决，在此过程中与外部审计机构保持了积极、有效的沟通。

董事会下设提名和薪酬委员会评议和审查公司薪酬制度，特别是董事、监事和高管人员的薪酬确定与考核机制，对公司董事、监事和高级管理人员所披露薪酬提出了审核意见。提名和薪酬委员会认为，公司董事和高级管理人员根据各自的分工，认真履行了相应的职责，年度内公司对董事、监事和高级管理人员所支付的薪酬公平、合理，符合公司有关薪酬政策、考核标准，未有违反薪酬管理办法和与薪酬管理办法不一致的情形发生。

董事会下设投资决策委员会就公司投资设立境外全资子公司、拟发行中期票据等事项进行了论证，提出了重要的意见和建议。

#### **五、监事会发现公司存在风险的说明**

监事会对报告期内的监督事项无异议。

#### **六、公司就其与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面存在的不能保证独立性、不能保持自主经营能力的情况说明**

公司具有独立的业务及自主经营能力，与控股股东在人员、资产、财务、机构、业务等方面保持独立性。

#### **七、报告期内对高级管理人员的考评机制，以及激励机制的建立、实施情况**

公司根据《南京栖霞建设股份有限公司董事、监事、高级管理人员薪酬管理办法》的相关规定，对高级管理人员进行了考核，并将考核结果作为高管人员发放薪酬的主要标准。

#### **八、其他**

无

## 第十节 内部控制

### 一、内部控制责任声明及内部控制制度建设情况

#### 1、内部控制责任说明

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

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

#### 2、内部控制制度建设情况

公司依照《内部控制管理制度》和《内部控制评价管理办法》的相关规定，不断优化公司的控制流程，督促管理层不断加强内部管理与风险防范，确保公司安全、规范、稳健的发展。

内部控制评价情况详见《南京栖霞建设股份有限公司 2014 年度内部控制评价报告》。

是否披露内部控制自我评价报告：是

### 二、内部控制审计报告的相关情况说明

详见中汇会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《内部控制审计报告》（中汇会鉴[2015]0273 号）

是否披露内部控制审计报告：是

### 三、年度报告重大差错责任追究制度及相关执行情况说明

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

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

## 第十一节 财务报告

### 一、审计报告

# 审计报告

中汇会审[2015]0271号

南京栖霞建设股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的南京栖霞建设股份有限公司(以下简称栖霞建设公司)财务报表，包括2014年12月31日的合并及母公司资产负债表，2014年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表，以及财务报表附注。

### 一、管理层对财务报表的责任

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

### 二、注册会计师的责任

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

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，注册会计师考虑与财务报表编制和公允列报相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

### 三、 审计意见

我们认为，栖霞建设公司财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了栖霞建设公司2014年12月31日的合并及母公司财务状况以及2014年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

中汇会计师事务所(特殊普通合伙)

中国注册会计师：束哲民

中国·杭州

中国注册会计师：陈艳

报告日期：2015年2月12日

## 二、财务报表

## 合并资产负债表

2014 年 12 月 31 日

编制单位：南京栖霞建设股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	期末余额	期初余额
<b>流动资产：</b>			
货币资金	七(一)1	1,631,915,124.30	1,440,497,644.23
结算备付金			
拆出资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	七(一)2	7,925,287.47	7,191,720.00
预付款项	七(一)3	557,236,126.47	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	七(一)4	281,282.52	281,841.78
应收股利			
其他应收款	七(一)5	249,732,411.11	191,338,928.07
买入返售金融资产			
存货	七(一)6	10,378,825,267.91	9,054,767,552.62
划分为持有待售的资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	七(一)7	197,385,964.93	108,266,878.21
流动资产合计		13,023,301,464.71	12,575,082,962.64
<b>非流动资产：</b>			
发放贷款及垫款	七(一)8	80,576,413.00	87,389,983.50
可供出售金融资产	七(一)9	1,029,423,380.00	1,013,389,280.00
持有至到期投资	七(一)10	7,000,000.00	
长期应收款			
长期股权投资	七(一)11	5,401,691.47	139,203,075.82
投资性房地产	七(一)12	377,255,885.26	197,502,709.06
固定资产	七(一)13	22,110,161.46	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	七(一)14	520,771.21	872,378.19
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产	七(一)15	91,939,444.06	102,029,096.04

其他非流动资产			
非流动资产合计		1,614,227,746.46	1,562,219,683.70
<b>资产总计</b>		<b>14,637,529,211.17</b>	<b>14,137,302,646.34</b>
<b>流动负债：</b>			
短期借款	七(一)17	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			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据	七(一)18	30,175,930.19	19,461,954.00
应付账款	七(一)19	574,274,621.02	250,535,392.31
预收款项	七(一)20	2,921,438,781.78	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	七(一)21	4,620,110.43	14,241,740.90
应交税费	七(一)22	41,571,801.20	80,207,109.36
应付利息	七(一)23	24,503,108.66	11,795,195.54
应付股利			
其他应付款	七(一)24	2,127,665,875.96	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			
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债	七(一)25	1,931,430,000.00	1,963,000,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		7,875,680,229.24	6,838,963,259.85
<b>非流动负债：</b>			
长期借款	七(一)26	2,812,935,884.97	3,229,500,000.00
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
长期应付款		297,640.15	297,640.15
长期应付职工薪酬			
专项应付款			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债	七(一)27	161,481,319.68	157,933,390.08
其他非流动负债	七(一)28	41,779,901.28	40,938,019.68
非流动负债合计		3,016,494,746.08	3,428,669,049.91
负债合计		10,892,174,975.32	10,267,632,309.76
<b>所有者权益</b>			
股本	七(一)29	1,050,000,000.00	1,050,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			

资本公积	七(一)30	1,043,726,568.97	1,057,119,669.37
减:库存股			
其他综合收益	七(一)31	484,443,959.04	473,800,170.24
专项储备			
盈余公积	七(一)32	264,615,879.46	251,796,088.20
一般风险准备			
未分配利润	七(一)33	767,194,376.71	872,099,603.17
归属于母公司所有者权益合计		3,609,980,784.18	3,704,815,530.98
少数股东权益		135,373,451.67	164,854,805.60
所有者权益合计		3,745,354,235.85	3,869,670,336.58
<b>负债和所有者权益总计</b>		<b>14,637,529,211.17</b>	<b>14,137,302,646.34</b>

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12月31日

编制单位:南京栖霞建设股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	期末余额	期初余额
<b>流动资产:</b>			
货币资金		1,235,268,198.19	892,359,485.44
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款			
预付款项		552,335,521.80	1,648,857,963.30
应收利息			
应收股利			14,000,000.00
其他应收款	八(一)1	2,043,273,873.18	1,497,171,577.48
存货		6,349,763,407.74	5,077,104,501.46
划分为持有待售的资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		172,454,981.58	21,701,843.17
流动资产合计		10,353,095,982.49	9,151,195,370.85
<b>非流动资产:</b>			
可供出售金融资产		1,029,423,380.00	1,013,389,280.00
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	八(一)2	1,240,916,236.81	1,150,017,621.16
投资性房地产		22,322,008.08	23,924,827.80
固定资产		14,021,656.73	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		91,495.11	101,067.80
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		50,354,348.94	40,054,518.35
其他非流动资产			
非流动资产合计		2,357,129,125.67	2,243,929,623.52
<b>资产总计</b>		<b>12,710,225,108.16</b>	<b>11,395,124,994.37</b>
<b>流动负债：</b>			
短期借款		220,000,000.00	
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据		8,523,882.50	19,461,954.00
应付账款		56,116,154.44	74,401,562.30
预收款项		2,675,882,213.67	1,344,347,179.30
应付职工薪酬			
应交税费		19,304,882.19	63,821,183.69
应付利息		17,405,374.29	7,145,673.65
应付股利			
其他应付款		2,097,017,185.35	1,977,233,538.27
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债		1,581,430,000.00	1,096,000,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		6,675,679,692.44	4,582,411,091.21
<b>非流动负债：</b>			
长期借款		2,210,600,000.00	3,027,000,000.00
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
专项应付款			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债		161,481,319.68	157,933,390.08
其他非流动负债		38,317,601.28	37,475,719.68
非流动负债合计		2,410,398,920.96	3,222,409,109.76
负债合计		9,086,078,613.40	7,804,820,200.97
<b>所有者权益：</b>			
股本		1,050,000,000.00	1,050,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		1,028,718,931.28	1,028,718,931.28
减：库存股			
其他综合收益		484,443,959.04	473,800,170.24

专项储备			
盈余公积		264,615,879.46	251,796,088.20
未分配利润		796,367,724.98	785,989,603.68
所有者权益合计		3,624,146,494.76	3,590,304,793.40
<b>负债和所有者权益总计</b>		<b>12,710,225,108.16</b>	<b>11,395,124,994.37</b>

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—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入		2,848,613,068.42	2,167,976,906.92
其中：营业收入	七(二)1	2,841,178,892.75	2,157,277,405.29
利息收入	七(二)2	7,434,175.67	10,699,501.63
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		2,842,483,016.35	1,957,968,963.38
其中：营业成本	七(二)1	2,412,965,192.52	1,594,337,387.80
利息支出			383,754.43
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	七(二)3	217,076,846.40	261,871,562.59
销售费用	七(二)4	51,289,205.64	52,036,907.05
管理费用	七(二)5	71,660,514.92	70,423,992.70
财务费用	七(二)6	37,139,979.24	-267,327.21
资产减值损失	七(二)7	52,351,277.63	-20,817,313.98
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）	七(二)8	71,794,613.74	78,031,317.03
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		501,691.47	63,247,317.03
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		77,924,665.81	288,039,260.57
加：营业外收入	七(二)9	3,417,616.56	1,536,197.00
其中：非流动资产处置利得		1,602,600.88	
减：营业外支出	七(二)10	4,578,085.33	5,016,327.17
其中：非流动资产处置损失		37,706.24	247,089.50
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		76,764,197.04	284,559,130.40
减：所得税费用	七(二)11	64,366,311.68	72,790,000.02

五、净利润（净亏损以“－”号填列）		12,397,885.36	211,769,130.38
归属于母公司所有者的净利润		12,914,564.80	172,415,062.59
少数股东损益		-516,679.44	39,354,067.79
六、其他综合收益的税后净额		10,643,788.80	35,321,610.24
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益			
1.重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动			
2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益		10,643,788.80	35,321,610.24
1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
2.可供出售金融资产公允价值变动损益		10,643,788.80	35,321,610.24
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4.现金流量套期损益的有效部分			
5.外币财务报表折算差额			
6.其他			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		23,041,674.16	247,090,740.62
归属于母公司所有者的综合收益总额		23,558,353.60	207,736,672.83
归属于少数股东的综合收益总额		-516,679.44	39,354,067.79
八、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）		0.0123	0.1642
（二）稀释每股收益（元/股）		0.0123	0.1642

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—12月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	八(二)1	1,432,296,672.85	836,814,361.62
减：营业成本	八(二)1	1,202,540,117.85	583,644,628.47
营业税金及附加		95,022,545.20	104,895,370.36
销售费用		24,409,362.63	17,490,727.44

管理费用		41,239,166.72	40,755,181.94
财务费用		4,700,501.63	633,467.03
资产减值损失		3,463,691.01	-25,650,047.53
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）	八(二)3	91,491,890.45	284,981,317.03
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		501,691.47	63,247,317.03
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		152,413,178.26	400,026,350.94
加：营业外收入		790,512.84	370,000.00
其中：非流动资产处置利得			
减：营业外支出		1,653,711.86	3,024,086.66
其中：非流动资产处置损失		3,703.45	114,252.40
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		151,549,979.24	397,372,264.28
减：所得税费用		23,352,066.68	43,353,888.44
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		128,197,912.56	354,018,375.84
五、其他综合收益的税后净额			
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动			
2. 权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益		10,643,788.80	35,321,610.24
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4. 现金流量套期损益的有效部分			
5. 外币财务报表折算差额			
6. 其他			
六、综合收益总额		138,841,701.36	389,339,986.08
七、每股收益：			
（一）基本每股收益(元/股)		0.1221	0.3372
（二）稀释每股收益(元/股)		0.1221	0.3372

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—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		3,362,656,049.22	2,934,079,337.99
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			
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金		7,434,770.63	11,195,655.13
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		6,047,930.97	19,087,913.21
收到其他与经营活动有关的现金		360,624,663.79	1,420,140,807.50
经营活动现金流入小计		3,736,763,414.61	4,384,503,713.83
购买商品、接受劳务支付的现金		1,892,516,208.84	2,903,700,520.08
客户贷款及垫款净增加额		-1,583,152.00	100,228.00
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
支付利息、手续费及佣金的现金			489,797.43
支付保单红利的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		125,947,293.40	117,029,690.21
支付的各项税费		437,198,882.84	455,085,773.10
支付其他与经营活动有关的现金	七（三）2	320,848,322.20	101,486,043.23
经营活动现金流出小计		2,774,927,555.28	3,577,892,052.05
经营活动产生的现金流量净额		961,835,859.33	806,611,661.78
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		153,500,000.00	
取得投资收益收到的现金		4,905,998.09	14,784,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		2,451,870.00	37,200.00
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		160,857,868.09	14,821,200.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		5,161,183.40	2,314,111.47
投资支付的现金		37,810,389.92	107,652,477.00
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			

投资活动现金流出小计		42,971,573.32	109,966,588.47
投资活动产生的现金流量净额		117,886,294.77	-95,145,388.47
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
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			
取得借款收到的现金		2,508,935,884.97	3,986,800,000.00
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		2,525,468,000.00	3,986,800,000.00
偿还债务支付的现金		2,794,070,000.00	3,984,500,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		579,793,789.17	683,422,225.01
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			90,300,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金	七（三）3	26,652,200.00	38,250,000.00
筹资活动现金流出小计		3,400,515,989.17	4,706,172,225.01
筹资活动产生的现金流量净额		-875,047,989.17	-719,372,225.01
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			-22,278.96
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	七（三）4	204,674,164.93	-7,928,230.66
加：期初现金及现金等价物余额	七（三）4	1,385,777,717.28	1,393,705,947.94
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	七（三）4	1,590,451,882.21	1,385,777,717.28

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—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		2,765,165,252.51	1,431,345,726.40
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		319,417,622.16	1,210,606,174.00
经营活动现金流入小计		3,084,582,874.67	2,641,951,900.40
购买商品、接受劳务支付的现金		1,099,517,188.83	2,041,743,615.55
支付给职工以及为职工支付的现金		41,101,529.56	39,636,184.23
支付的各项税费		322,068,690.33	96,498,404.90
支付其他与经营活动有关的现金		236,881,200.48	247,997,561.95
经营活动现金流出小计		1,699,568,609.20	2,425,875,766.63
经营活动产生的现金流量净额		1,385,014,265.47	216,076,133.77
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		174,920,000.00	38,250,000.00
取得投资收益收到的现金		32,483,274.80	199,484,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		1,620.00	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		438,500,000.00	
投资活动现金流入小计		645,904,894.80	237,735,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		299,353.00	1,272,373.00
投资支付的现金		245,900,500.00	235,562,477.00
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		840,500,000.00	
投资活动现金流出小计		1,086,699,853.00	236,834,850.00
投资活动产生的现金流量净额		-440,794,958.20	900,150.00
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		1,506,600,000.00	3,474,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		1,506,600,000.00	3,474,000,000.00
偿还债务支付的现金		1,617,570,000.00	2,933,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		476,130,323.02	449,451,141.75
支付其他与筹资活动有关的现金		3,272,200.00	
筹资活动现金流出小计		2,096,972,523.02	3,382,451,141.75
筹资活动产生的现金流量净额		-590,372,523.02	91,548,858.25
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		353,846,784.25	308,525,142.02
加：期初现金及现金等价物余额		872,897,531.44	564,372,389.42
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		1,226,744,315.69	872,897,531.44

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—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	本期											
	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计
	股本	其他权益工具			资本公积	减： 库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备		
	优先股	永续债	其他									
一、上年期末余额	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					-473,800,170.24		473,800,170.24					
前期差错更正												
同一控制下企业合并												
其他												
二、本年期初余额	1,050,000,000.00				1,057,119,669.37		473,800,170.24	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）					-13,393,100.40		10,643,788.80	12,819,791.26		-104,905,226.46	-29,481,353.93	-124,316,100.73
（一）综合收益总额										12,914,564.80	-516,679.44	12,397,885.36
（二）所有者投入和减少资本							10,643,788.80				-4,047,884.97	6,595,903.83
1. 股东投入的普通股											16,532,115.03	16,532,115.03
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他											-20,580,000.00	-20,580,000.00
（三）利润分配								12,819,791.26		-117,819,791.26	-13,400,000.00	-118,400,000.00
1. 提取盈余公积								12,819,791.26		-12,819,791.26		
2. 提取一般风险准备												
3. 对所有者（或股东）的分配										-105,000,000.00	-13,400,000.00	-118,400,000.00
4. 其他												

(四) 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											
(五) 专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六) 其他					-13,393,100.40					-11,516,789.52	-24,909,889.92
四、本期期末余额	1,050,000,000.00				1,043,726,568.97	484,443,959.04	264,615,879.48	767,194,376.71	135,373,451.67	3,745,354,235.85	

项目	上期											
	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备		
	优先股	永续债	其他									
一、上年期末余额	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					-438,478,560.00		438,478,560.00					
前期差错更正												
同一控制下企业合并												
其他												
二、本年期初余额	1,050,000,000.00				1,028,968,953.19		438,478,560.00	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)					28,150,716.18		35,321,610.24	35,401,837.58		32,013,225.01	-194,219,125.39	-63,331,736.38
(一) 综合收益总额							35,321,610.24			172,415,062.59	39,354,067.79	247,090,740.62
(二) 所有者投入和减少资本											-30,000,000.00	-30,000,000.00
1. 股东投入的普通股											-30,000,000.00	-30,000,000.00
2. 其他权益工具持有者投												

入资本										
3. 股份支付计入所有者权益的金额										
4. 其他										
(三) 利润分配						35,401,837.58	-140,401,837.58	-104,550,000.00	-209,550,000.00	
1. 提取盈余公积						35,401,837.58	-35,401,837.58			
2. 提取一般风险准备										
3. 对所有者(或股东)的分配							-105,000,000.00	-104,550,000.00	-209,550,000.00	
4. 其他										
(四) 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										
(五) 专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
(六) 其他				28,150,716.18				-99,023,193.18	-70,872,477.00	
四、本期期末余额	1,050,000,000.00			1,057,119,669.37	473,800,170.24	251,796,088.20	872,099,603.17	164,854,805.60	3,869,670,336.58	

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  
2014 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	本期										
	股本	其他权益工具			资本公积	减:库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	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					-473,800,170.24		473,800,170.24				
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	1,050,000,000.00				1,028,718,931.28		473,800,170.24		251,796,088.20	785,989,603.68	
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)							10,643,788.80		12,819,791.26	10,378,121.30	33,841,701.36
(一)综合收益总额							10,643,788.80			128,197,912.56	138,841,701.36
(二)所有者投入和减少资本											
1.股东投入的普通股											
2.其他权益工具持有者投入资本											
3.股份支付计入所有者权益的金额											
4.其他											
(三)利润分配									12,819,791.26	-117,819,791.26	-105,000,000.00
1.提取盈余公积									12,819,791.26	-12,819,791.26	
2.对所有者(或股东)的分配										-105,000,000.00	-105,000,000.00
3.其他											
(四)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											
(五) 专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六) 其他											
四、本期期末余额	1,050,000,000.00				1,028,718,931.28		484,443,959.04		264,615,879.46	796,367,724.98	3,624,146,494.76

项目	上期										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	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					-438,478,560.00		438,478,560.00				
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	1,050,000,000.00				1,028,718,931.28		438,478,560.00		216,394,250.62	572,373,065.42	
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）							35,321,610.24		35,401,837.58	213,616,538.26	284,339,986.08
（一）综合收益总额							35,321,610.24			354,018,375.84	389,339,986.08
（二）所有者投入和减少资本											
1. 股东投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
（三）利润分配									35,401,837.58	-140,401,837.58	-105,000,000.00
1. 提取盈余公积									35,401,837.58	-35,401,837.58	
2. 对所有者（或股东）的分配										-105,000,000.00	-105,000,000.00
3. 其他											
（四）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										
（五）专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
（六）其他										
四、本期期末余额	1,050,000,000.00			1,028,718,931.28		473,800,170.24		251,796,088.20	785,989,603.68	3,590,304,793.40

法定代表人：江劲松    主管会计工作负责人：徐水炎    会计机构负责人：管晶

### (三) 财务报表附注

## 南京栖霞建设股份有限公司

### 财务报表附注

2014年度

#### 一、公司基本情况

南京栖霞建设股份有限公司（以下简称本公司或公司）系经南京市人民政府宁政复(1999)82号文批准，由南京栖霞建设集团有限公司作为主要发起人，联合南京新港高科技股份有限公司、南京市栖霞区国有资产投资中心、南京市园林实业总公司、东南大学建筑设计研究院、南京栖霞建设集团物资供销有限公司等股东，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12月31日，公司股本总数为105,000万股，全部为无限售条件股份，公司注册资本为105,000万元。

法定代表人：江劲松，公司注册地址：南京栖霞区和燕路251号。

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

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

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

## 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。

本公司2014年实施财政部当年度最新修订的企业会计准则及相关具体规定，即本报告所载2014年度之财务信息按本财务报表附注二“公司主要会计政策、会计估计和前期差错”所列各项编制，并按照追溯调整的原则，编制可比资产负债表和可比利润表。

### (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，按照合并日被合并方在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。公司取得的被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额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，根据企业会计准则判断该多次交易是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，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，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；原持有的股权投资为可供出售金融资产的，原计入其他综合收益的累计公允价值变动转入购买日所属当期损益；原持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益以及除净损益、其他综合收益和利润分配外的其他所有者权益变动的，与其相关的其他综合收益、其他所有者权益变动转为购买日所属当期收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

#### **(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，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。

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其他综合收益；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其他综合收益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%

## (3) 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，将原计入其他综合收益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及其子公司款项。	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
保证金组合	土地保证金一类的款项。	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(包括应收票据、预付款项、应收利息、长期应收款等)，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，在合并日按取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的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。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。

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，根据企业会计准则判断该多次交易是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，在个别财务报表中，按照原持有被购买方的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的长期股权投资的初始投资成本；原持有的股权采用权益法核算的，相关其他综合收益暂不进行会计处理；原持有股权投资为可供出售金融资产的，其公允价值与账面价值之间的差额，以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动转入当期损益。

(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，与发行权益性证券直接相关的费用，按照《企业会计准则第37号——金融工具列报》的有关规定确定；通过非货币性资产交换取得的长期股权投资，其初始投资成本按照《企业会计准则第7号——非货币性资产交换》的有关规定确定；通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照《企业会计准则第12号——债务重组》的有关规定确定。

## 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；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。取得长期股权投资后，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；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。按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投

资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。被投资单位采用的会计政策及会计期间与公司不一致的，按照公司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和其他综合收益等。公司与联营企业及合营企业之间发生的未实现内部交易损益予以抵销。

(4) 公司因追加投资等原因对非同一控制下的被投资单位实施控制的，在个别财务报表中，按照原持有的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本。购买日之前持有的股权采用权益法核算的，相关其他综合收益在处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，在处置该项投资时相应转入处置期间的当期损益。其中，处置后的剩余股权采用成本法或权益法核算的，其他综合收益和其他所有者权益按比例结转，处置后的剩余股权改按《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益全部结转。购买日之前持有的股权投资采用《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》进行会计处理的，原持有股权的公允价值与账面价值之间的差额以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动全部转入改按成本法核算的当期投资收益。

(5) 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》的相关规定进行会计处理；处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益。

### 3. 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策，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，关注长期股权投资的账面价值是否大于享有被投资单位所有者权益账面价值的份额等类似情况。出现类似情况时，按照《企业会计准则第8号——资产减值》对长期股权投资进行减值测试。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%
其他设备	3-5	5%	19.00%-31.67%
固定资产装修	5	5%	19.00%

##### 4. 固定资产减值测试及减值准备计提方法

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

单项资产的可收回金额低于其账面价值的, 按单项资产的账面价值与可收回金额的差额计提相应的资产减值准备。资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的, 确认其相应的减值损失, 减值损失金额先抵减分摊至资产组或资产组组合中商誉的账面价值, 再根据资产组或资产组组合中除商誉之外的其他各项资产的账面价值所占比重, 按比例抵减其他各项资产的账面价值; 以上资产账面价值的抵减, 作为各

单项资产(包括商誉)的减值损失, 计提各单项资产的减值准备。

上述资产减值损失一经确认, 在以后会计期间不再转回。

### (十五) 在建工程的确认和计量

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

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

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

### (十六) 借款费用的确认和计量

#### 1. 借款费用资本化的确认原则

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

#### 2. 借款费用资本化期间

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

(2) 暂停资本化: 若符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断, 并且中断时间连续超过3个月, 暂停借款费用的资本化; 中断期间发生的借款费用确认为当期费用, 直至资产的购建或者生产活动重新开始。

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

#### 3. 借款费用资本化金额

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

借款发生的辅助费用，在发生时计入当期损益。

### (十七) 无形资产的确认和计量

#### 1. 无形资产的初始计量

无形资产按成本进行初始计量。

#### 2. 无形资产使用寿命及摊销

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

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

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

使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况：

项 目	预计使用寿命	依 据
软件	5—10年	预计可使用年限

#### 3. 无形资产减值测试及减值准备计提方法

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

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

#### 4. 内部研究开发项目支出的确认和计量

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

内部研究开发项目研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件的，确认为无形资产：(1)完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；(2)具有完成该无形资产并使用或出售的意图；(3)无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，可证明其有用性；(4)有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；(5)归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

#### **(十八) 长期待摊费用的确认和摊销**

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

预付经营租入固定资产的租金，按租赁合同规定的期限平均摊销。

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

#### **(十九) 预计负债的确认和计量**

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

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，并综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。每个资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核。有确凿证据表明该账面价值不能反映当前最佳估计数的，按照当前最佳估计数对该账面价值进行调整。

#### **(二十) 职工薪酬**

##### **1. 短期薪酬的会计处理方法**

公司在职工为其提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益，或其他相关会计准则要求或允许计入资产成本。

##### **2. 离职后福利的会计处理方法**

公司对员工的离职后福利采取设定提存计划的形式。设定提存计划指由公司向单独主体缴存固定费用后，不再承担进一步支付义务的离职后福利计划。对于设定提存计划，公司根据在资产负债表日为换取职

工在会计期间提供的服务而应向单独主体缴存的提存金，确认为职工薪酬负债，并计入当期损益或相关资产成本。

### (二十一) 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。

## (二十二) 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，于职工商业银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) 租赁业务的确认和计量

1. 租赁的分类：租赁分为融资租赁和经营租赁。

符合下列一项或数项标准的，认定为融资租赁：(1) 在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给承租人；(2) 承租人有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁资产的公允价值，因而在租赁开始日就可以合理确定承租人将会行使这种选择权；(3) 即使资产的所有权不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分[通常占租赁资产使用寿命的75%以上(含75%)]；(4) 承租人在租赁开始日的最低租赁付款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值[90%以上(含90%)]；出租人在租赁开始日的最低租赁收款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值[90%以上(含90%)]；(5) 租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有承租人才能使用。

不满足上述条件的，认定为经营租赁。

2. 经营租赁的会计处理

出租人：在租赁期内各个期间按照直线法将收取的租金确认计入当期损益。发生的初始直接费用，直接计入当期损益。

承租人：在租赁期内各个期间按照直线法将租金支出计入相关资产成本或当期损益；发生的初始直接费用，直接计入当期损益。

3. 融资租赁的会计处理

出租人：在租赁期开始日本公司按最低租赁收款额与初始直接费用之和作为应收融资租赁款的入账价值，同时记录未担保余值；将最低租赁收款额、初始直接费用及未担保余值之和与其现值之和的差额确认为未实现融资收益。未实现融资收益在租赁期内各个期间采用实际利率法计算确认当期的融资收入。

承租人：在租赁期开始日本公司将租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。初始直接费用计入租入资产价值。未确认融资费用在租赁期内各个期间采用实际利率法计算确认当期的融资费用。本公司采用与自有固定资产相一致的折旧政策计提租赁资产折旧。

### **(二十七) 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。

### **(二十八) 主要会计政策和会计估计变更说明**

#### **1. 会计政策变更**

经本公司董事会会议决议，本公司自2014年7月1日起执行财政部新制定或修订后的企业会计准则及相关具体规定，会计政策变更未对合并和母公司财务报表的所有者权益的累积影响数以及2013年度损益产生影响，本公司对2013年的比较财务报表进行了重新表述，本公司追溯调整的主要事项有：

(1) 对不具有控制、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权益工具投资，由长期股权投资科目列报改为以成本计量的可供出售金融资产列报。即调增2013年的期初可供出售金融资产323,180,000.00元，调减2013年的期初长期股权投资323,180,000.00元。

(2) 原列报于资本公积科目的其他综合收益项目改为列报于其他综合收益科目，即调增2013年的期初其他综合收益438,478,560.00元，调减资本公积438,478,560.00元；调增2013年的期末其他综合收益473,800,170.24元，调减资本公积473,800,170.24元。

**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、本期合并财务报表范围

本期合并财务报表范围子公司如下，子公司其他情况详见本附注六、在其他主体中的权益。

子公司名称	子公司类型
南京东方房地产开发有限公司(简称东方公司)	全资子公司
无锡栖霞建设有限公司(简称无锡栖霞公司)	控股子公司
南京栖霞建设仙林有限公司(简称仙林公司)	控股子公司
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
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
南京卓辰投资有限公司(简称南京卓辰公司)	全资子公司
苏州卓辰置业有限公司(简称苏州卓辰公司)	全资子公司
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
海南卓辰置业有限公司(简称海南卓辰公司)	全资子公司
无锡卓辰置业有限公司(简称无锡卓辰公司)	控股孙公司
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

#### 五、合并范围的变更

本期合并财务报表范围的主体未发生变化。

#### 六、在其他主体中的权益

本节所列数据除非特别说明，金额单位为人民币万元。

##### (一)在子公司中的权益

##### 1. 企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	企业类型	业务性质	持股比例(%)		表决权比例(%)	取得方式
					直接	间接		
东方公司	江苏南京	南京市栖霞区	有限公司	房地产业	100%		100%	投资设立
无锡栖霞公司	江苏无锡	无锡蠡园开发区	有限公司	房地产业	70%		70%	投资设立
仙林公司	江苏南京	南京市栖霞区	有限公司	房地产业	51%		51%	投资设立
苏州栖霞公司	江苏苏州	苏州工业园区	有限公司	房地产业	50%	50%	100%	投资设立
无锡锡山公司	江苏无锡	无锡市锡山区	有限公司	房地产业	94.595% [注3]		94.595% [注3]	投资设立
南京卓辰公司	江苏南京	南京市栖霞区	有限公司	实业投资、商铺运营	100%		100%	投资设立
苏州卓辰公司	江苏苏州	苏州工业园区	有限公司	房地产业	100%		100%	投资设立
迈燕公司	江苏南京	南京市栖霞区	有限公司	房地产业	100%		100%	投资设立
汇锦小贷公司	江苏南京	南京市栖霞区	有限公司	金融业	90%	3.5%	95%	投资设立
海南卓辰公司	海南海口	海南省海口市	有限公司	房地产业	100%		100%	投资设立
无锡卓辰公司	江苏无锡	无锡市湖滨路	有限公司	房地产业		94.595% [注3]	94.595% [注3]	投资设立

						注3]	注3]	
栖霞物业公司	江苏南京	南京市栖霞区	有限公司	服务业	70%		70%	非同一控制下的企业合并

(续上表)

子公司名称	注册资本	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	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
东方公司	1,635.62	1,622.22		是		
无锡栖霞公司	20,000.00	14,000.00		是	86,394,130.81	
仙林公司	800.00			是	11,522,556.56	
苏州栖霞公司	800.00			是		
无锡锡山公司	37,000.00	35,000.00		是	16,532,115.03	
南京卓辰公司	10,000.00	10,000.00		是		
苏州卓辰公司	30,000.00	30,000.00		是		
迈燕公司	5,000.00	6,867.74		是		
汇锦小贷公司	15,000.00	14,415.00		是	8,612,758.10	
海南卓辰公司	12,000.00	12,000.00		是		
无锡卓辰公司	8,000.00	8,000.00		是		
栖霞物业公司	500.00	396.49		是	12,311,891.17	
合计					135,373,451.67	

[注1]子公司持股比例和表决权比例不一致的说明:

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

[注2]本期收回投资的说明:

2014年9月,仙林公司减资,本公司收回投资成本1,530万元,本公司持股比例仍为51%。

[注3]本期增资的说明:

(1)2014年6月,根据本公司及无锡锡山公司与南京中栖天郡投资中心(有限合伙)(以下简称“中栖天郡”)签订合作框架协议书,中栖天郡对无锡锡山公司进行投资,金额为人民币9,986.80万元,其中增资人民币16,532,115.03元,其余83,335,884.97元作为股东贷款,增资后工商注册登记,中栖天郡持有无锡锡山公司9.09%股权,此项投资约定,投资期满2年或投资提早结束后,中栖天郡将退出无锡锡山公司,股权转让价格为16,532,115.03元,中栖天郡在持有股权期间的收益为约定的资金占用费。

2014年12月,根据栖霞建设第五届董事会第三十一次会议决议,本公司向无锡锡山公司单方面以货币形式增资1.5亿元人民币,中栖天郡放弃本次对无锡锡山的同比例增资权。无锡锡山公司原注册资本为2.2亿元人民币,本公司和中栖天郡分别持有无锡锡山公司90.9091%和9.0909%的股权。增资完成后,无锡锡

山的注册资本增加至3.7亿元人民币，本公司和中栖天郡将分别持有其94.595%和5.405%的股权。增资资金已于2014年12月24日到位，2014年12月26日已完成工商变更。

根据上述情况，本公司在合并报表中确认无锡锡山公司少数股东权益为16,532,115.03元，其余所有者权益确认为归属母公司所有者权益。无锡卓辰公司为无锡锡山公司100%的全资子公司，故本公司对无锡卓辰公司的持股比例与表决权比例与无锡锡山公司一致。

(2)2014年12月，根据南京卓辰投资有限公司股东会决议，本公司向南京卓辰公司以现金增资9,000万元，南京卓辰公司原注册资本1,000万元，增资完成后股本变更为10,000万元。增资资金已于2014年12月24日到位，2014年12月26日已完成工商变更。

## 2. 重要的非全资子公司

子公司名称	少数股东的持股比例 (%)	本期归属于少数股东的损益 (元)	本期向少数股东支付的股利 (元)	期末少数股东权益余额 (元)
无锡栖霞公司	30.00%	-7,250,903.68		86,394,130.81
仙林公司	49.00%	3,412,103.33	4,900,000.00	11,522,556.56
无锡锡山公司	5.405%[注2]			16,532,115.03
汇锦小贷公司	6.50%	101,499.63		8,612,758.10
无锡卓辰公司	5.405%[注2]			
栖霞物业公司	30.00%	3,220,621.28		12,311,891.17
合计		-516,679.44	4,900,000.00	135,373,451.67

[注1]子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的原因

汇锦小贷公司少数股东直接持有5%的股权，并通过栖霞物业公司间接持有汇锦小贷公司1.5%的股权，合计少数股东持有该公司股权比例为6.5%，表决权比例为5%。

[注2]中栖天郡对无锡锡山公司进行投资，持股比例及少数股东权益情况，详见附注六(一)1[注3]。

## 3. 重要非全资子公司的主要财务信息

子公司名称	期末数					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
无锡栖霞公司	150,370.06	2,780.00	153,150.06	98,552.01	25,800.00	124,352.01
仙林公司	1,251.86	1,431.12	2,682.98	331.44		331.44
无锡锡山公司	203,622.92	8,030.35	211,653.27	154,808.66	35,233.59	190,042.25
汇锦小贷公司	8,525.31	8,254.43	16,779.74	67.81		67.81
无锡卓辰公司	64,415.32	19.18	65,434.50	57,568.26		57,568.26
栖霞物业公司	6,356.07	1,545.76	7,901.83	3,768.10	29.76	3,797.86

(续上表)

子公司名称	期初数					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
无锡栖霞公司	128,194.53	3,539.87	131,734.40	77,719.39	22,800.00	100,519.39
仙林公司	6,344.02	1,530.42	7,874.44	1,019.25		1,019.25
无锡锡山公司	187,623.76	8,939.43	196,563.19	179,869.53		179,869.53
汇锦小贷公司	7,781.23	8,870.04	16,651.27	95.49		95.49
无锡卓辰公司	33,312.98	0.92	33,313.90	25,316.67		25,316.67
栖霞物业公司	6,235.87	971.06	7,206.93	4,146.74	29.76	4,176.51

(续上表)

子公司名称	本期数				上期数			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
无锡栖霞公司	9,521.21	-2,416.97	-2,416.97	-31,318.95	60,534.22	2,368.01	2,368.01	37,073.31
仙林公司	1,852.08	696.35	696.35	328.98	2,847.14	1,067.26	1,067.26	1,199.30
无锡锡山公司	41,463.09	-11,735.85	-11,735.85	12,065.89	28,041.46	-2,435.01	-2,435.01	-486.11
汇锦小贷公司	743.42	156.15	156.15	744.02	1,069.95	310.49	310.49	1,138.77
无锡卓辰公司		-130.99	-130.99	-29,390.32		-2.77	-2.77	-7,083.98
栖霞物业公司	7,882.26	1,073.54	1,073.54	1,174.18	7,261.24	140.47	140.47	-2.12

**(二) 在联营企业中的权益**

## 1. 重要的联营企业

联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
南京中城栖霞资产管理有限公司	南京市	南京市栖霞区	投资咨询业	49.00%		权益法

## 2. 重要联营企业的主要财务信息

(单位:元)

项目	期末数/本期数	期初数/上年数
	中城栖霞公司	中城栖霞公司
流动资产	9,382,186.87	
非流动资产	2,000,000.00	
资产合计	11,382,186.87	
流动负债	358,326.72	

项目	期末数/本期数	期初数/上年数
	中城栖霞公司	中城栖霞公司
负债合计	358,326.72	
归属于母公司股东权益	11,023,860.15	
按持股比例计算的净资产份额	5,401,691.47	
对联营企业权益投资的账面价值	5,401,691.47	
营业收入	1,530,000.00	
净利润	1,023,860.15	
其他综合收益		
综合收益总额	1,023,860.15	
本期收到的来自联营企业的股利		

### (三) 在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

#### 1. 在子公司所有者权益份额发生变化的情况说明

本期苏州栖霞公司少数股东转让股权：苏州栖霞公司少数股东原持有该公司50%股权，根据2014年3月股东会决议，本公司全资子公司东方公司和迈燕公司分别受让南京高科股份有限公司和雨润控股集团有限公司持有的苏州栖霞公司20%和30%的股权，受让价格分别为人民币9,963,955.97元和14,945,933.95元，转让价款于2014年4月14日前全部支付，苏州栖霞公司工商变更已完成。

#### 2. 交易对于少数股东权益及归属于母公司所有者权益的影响（单位：元）

项目	苏州栖霞公司
购买成本	
--现金	24,909,889.92
--非现金资产的公允价值	
购买成本合计	24,909,889.92
减：按取得的股权比例计算的子公司净资产份额	11,516,789.52
差额	
其中：调整资本公积	13,393,100.40
调整盈余公积	
调整未分配利润	

## 七、合并财务报表项目注释

以下注释项目除非特别注明，期初系指2014年1月1日，期末系指2014年12月31日，本期系指2014年度，上年系指2013年度。金额单位为人民币元。

### (一)合并资产负债表项目注释

#### 1. 货币资金

##### (1) 明细情况

项目	期末数	期初数
库存现金	237,898.53	134,363.08
银行存款	1,590,213,983.68	1,385,643,354.20
其他货币资金	41,463,242.09	54,719,926.95
合计	<u>1,631,915,124.30</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	期末数	期初数
银行承兑汇票保证金	30,175,930.19	19,461,954.00
履约保证金	2,500,000.00	7,651,628.32
保函保证金	4,200,000.00	11,695,000.00
按揭贷款保证金	4,587,311.90	15,911,344.63
小计	<u>41,463,242.09</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	期末数				期初数			
	账面余额	比例	坏账准备	比例	账面余额	比例	坏账准备	比例
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收帐款								
按组合计提坏账准备的应收帐款								
按账龄组合计提坏账准备的应收账款	8,727,710.08	100.00%	802,422.61	9.19%	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>8,727,710.08</u>	<u>100.00%</u>	<u>802,422.61</u>	<u>9.19%</u>	<u>7,838,000.00</u>	<u>100.00%</u>	<u>646,280.00</u>	<u>8.25%</u>

[注]应收账款种类的说明

①单项金额重大并单项计提坏账准备：金额100万元以上(含)单项计提坏账准备的应收账款。

②按组合计提坏账准备：除已包含在范围①以外，按类似信用风险特征划分为若干组合，按组合计提坏账准备的应收账款。

③单项金额虽不重大但单项计提坏账准备：除已包含在范围①以外，有确凿证据表明可收回性存在明显差异，单项计提坏账准备的应收账款。

## (2) 坏账准备计提情况

按账龄组合计提坏账准备的应收账款

账龄	期末数			期初数		
	账面余额	比例	坏账准备	账面余额	比例	坏账准备
一年以内	4,289,710.08	49.15%	257,382.61	4,488,000.00	57.26%	269,280.00
一至两年	2,188,000.00	25.07%	175,040.00	1,900,000.00	24.24%	152,000.00
两至三年	800,000.00	9.17%	80,000.00	650,000.00	8.29%	65,000.00
三年以上	1,450,000.00	16.61%	290,000.00	800,000.00	10.21%	160,000.00
小计	<u>8,727,710.08</u>	<u>100.00%</u>	<u>802,422.61</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	期末数		期初数	
	账面余额	比例	账面余额	比例
一年以内	269,052,009.45	48.28%	1,033,415,471.76	58.30%
一至两年	268,380,001.13	48.16%	294,850,151.33	16.63%
两至三年	19,804,115.89	3.56%	444,471,774.64	25.07%
三年以上			1,000.00	
合计	<u>557,236,126.47</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	期末数	与本公司关系	账龄	未结算原因
南京尊轩土石方工程有限公司	66,620,000.00	非关联方	三年以内	预付工程款
南京市第六建筑安装工程有限公司	66,452,184.82	非关联方	两年以内	预付工程款
南京市第四建筑工程有限公司	56,794,736.95	非关联方	两年以内	预付工程款
金坛建工集团有限公司	49,435,375.24	非关联方	三年以内	预付工程款

南通四建集团有限公司	45,647,908.00	非关联方	三年以内	预付工程款
小计	<u>284,950,205.01</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
南京市第六建筑安装工程有限公司	50,425,267.47	预付工程款、尚未完工结算
南京尊轩土石方工程有限公司	44,620,000.00	预付工程款、尚未完工结算
南通四建集团有限公司	43,000,000.00	预付工程款、尚未完工结算
金坛建工集团有限公司	39,990,668.37	预付工程款、尚未完工结算
南京市第四建筑工程有限公司	37,794,736.95	预付工程款、尚未完工结算
江苏顺通建设集团有限公司	25,108,531.00	预付工程款、尚未完工结算
南通新华建筑集团有限公司	20,013,642.63	预付工程款、尚未完工结算
小计	<u>260,952,846.42</u>	

(5) 主要工程项目预付款情况

工程项目	期末数	期初数
无锡东方天郡	4,394,160.30	9,304,968.47
南京枫情水岸	266,126,295.20	127,632,752.62
南京瑜憬湾	67,243,728.60	9,770,334.66
苏州栖庭		36,783,379.54
无锡栖园		77,330,283.10
南京幸福城	64,254,021.56	1,330,280,586.25
南京羊山湖花园	67,243,728.60	179,001,824.70
小计	<u>469,261,934.26</u>	<u>1,770,104,129.34</u>

(6) 期末无预付关联方账款情况

#### 4. 应收利息

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
应收贷款及垫款利息	299,831.68	521,080.02	521,674.98	299,236.72
减：坏账准备	17,989.90		35.70	17,954.20
合 计	<u>281,841.78</u>	<u>521,080.02</u>	<u>521,639.28</u>	<u>281,282.52</u>

## 5. 其他应收款

## (1) 明细情况

种类	期末数				期初数			
	账面余额	比例	坏账准备	比例	账面余额	比例	坏账准备	比例
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款								
按组合计提坏账准备的其他应收款								
按账龄组合计提的其他应收款	95,938,041.59	37.17%	7,980,630.48	8.32%	33,359,214.57	17.06%	3,795,286.50	11.38%
按保证金组合计提的其他应收款	161,775,000.00	62.68%			161,775,000.00	82.74%		
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	0.15%	382,553.09	100.00%	382,553.09	0.20%	382,553.09	100.00%
合计	<u>258,095,594.68</u>	<u>100.00%</u>	<u>8,363,183.57</u>	<u>3.24%</u>	<u>195,516,767.66</u>	<u>100.00%</u>	<u>4,177,839.59</u>	<u>2.14%</u>

[注]其他应收款种类的说明

①单项金额重大并单项计提坏账准备：金额100万元以上(含)单项计提坏账准备的其他应收款。

②按组合计提坏账准备：除已包含在范围①以外，按类似信用风险特征划分为若干组合，按组合计提坏账准备的其他应收款。

③单项金额虽不重大但单项计提坏账准备：除已包含在范围①以外，有确凿证据表明可收回性存在明显差异，单项计提坏账准备的其他应收款。

## (2) 坏账准备计提情况

## ①按账龄组合计提坏账准备的其他应收款

账龄	期末数			期初数		
	账面余额	比例	坏账准备	账面余额	比例	坏账准备
一年以内	73,340,275.52	76.45%	4,400,416.54	15,185,454.12	45.52%	911,127.25
一至两年	6,149,243.85	6.41%	491,939.51	3,358,038.37	10.07%	268,643.07
两至三年	2,014,300.14	2.10%	201,430.01	3,496,282.38	10.48%	349,628.24
三年以上	14,434,222.08	15.04%	2,886,844.42	11,319,439.70	33.93%	2,265,887.94
小计	<u>95,938,041.59</u>	<u>100.00%</u>	<u>7,980,630.48</u>	<u>33,359,214.57</u>	<u>100.00%</u>	<u>3,795,286.50</u>

## ②其他组合

组合	期末数			期初数		
	账面余额	计提比例	坏账准备	账面余额	计提比例	坏账准备
保证金组合	161,775,000.00			161,775,000.00		
小计	<u>161,775,000.00</u>			<u>161,775,000.00</u>		

## ③期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款

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

(3) 期末无其他应收持有本公司5%以上(含5%)表决权股份的股东单位款项。

(4) 期末其他应收关联方单位款项情况

单位名称	账面余额	与本公司关系	占总额的比例
湖南湘联节能科技股份有限公司	2,000,000.00	非合并关联方	0.77%
小计	<u>2,000,000.00</u>		

(5) 期末其他应收款金额前5名情况

单位名称	期末数	账龄	占总额的比例
海口市土地储备整理中心	161,775,000.00	两至三年	62.68%
江苏汇金控股集团有限公司	47,800,000.00	一年以内	18.52%
无锡市住房置业担保有限公司	13,609,300.00	两年以内	5.27%
上海嘉实(集团)有限公司	4,836,089.97	一年以内	1.87%
棕榈园林股份有限公司	4,290,000.00	一年以内	1.66%
小计	<u>232,310,389.97</u>		<u>90.00%</u>

## 6. 存货

(1) 明细情况

项目	期末数		期初数	
	账面余额	跌价准备	账面余额	跌价准备
原材料	285,500.51		293,707.55	
低值易耗品			3,288.60	
开发成本	6,641,521,399.61	33,812,230.71	7,927,415,789.25	
开发产品	3,779,797,776.03	8,967,177.53	1,127,054,767.22	
合计	<u>10,421,604,676.15</u>	<u>42,779,408.24</u>	<u>9,054,767,552.62</u>	

①开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资(万元)	期末数	期初数
苏州栖庭	2011.06	2014.03	124,700		993,681,539.24
无锡栖庭	2014.07	2016.12	128,000	646,813,040.97	323,969,550.00
无锡东方天郡	2011.04	2016.12	380,000	1,289,388,476.13	1,277,532,876.63
无锡栖园	2010.04	2015.06	129,000	581,202,255.66	926,996,172.00
南京羊山湖花园	2012.12	2015.06	131,000	300,501,473.46	605,776,465.71
南京瑜憬湾	2012.12	2016.09	253,000	1,589,149,818.61	1,479,345,082.00
百水芊城二期	2008.09	2016.06	39,500	16,215,666.83	15,294,974.47
南京枫情水岸	2012.08	2015.06	230,000	1,639,680,375.62	1,405,205,999.19

幸福城	2011.03	2015.03	560,000	578,570,292.33	899,613,130.01
小计				<u>6,641,521,399.61</u>	<u>7,927,415,789.25</u>

## ②计入开发成本的借款费用资本化金额

项目名称	期初数	本期增加	本期减少	期末数
苏州栖庭	134,541,435.47	1,821,993.46	136,363,428.93	
无锡栖庭		34,751,696.84		34,751,696.84
无锡东方天郡	377,522,022.11	54,780,329.95	50,726,463.48	381,575,888.58
无锡栖园	268,227,102.96	70,985,841.95	193,308,701.59	145,904,243.32
百水芊城二期	7,139,973.64	684,672.84		7,824,646.48
幸福城	182,344,357.82	113,582,772.21	164,945,083.70	130,982,046.33
南京枫情水岸	79,268,442.07	74,774,376.13		154,042,818.20
羊山湖花园	77,735,245.05	39,566,647.16	52,493,578.82	64,808,313.39
南京瑜憬湾	117,268,130.15	67,910,435.92		185,178,566.07
小计	<u>1,244,046,709.27</u>	<u>464,263,106.44</u>	<u>633,219,697.39</u>	<u>1,075,090,118.32</u>

## ③开发产品

项目名称	竣工时间	期初数	本期增加	本期减少	期末数
南京栖园	2009.06	35,957,781.21		2,982,548.37	32,975,232.84
苏州枫情水岸	2011.12	20,551,557.67		10,129,815.12	10,421,742.55
苏州栖庭	2014.03		1,247,160,587.09	835,874,869.44	411,285,717.65
无锡东方天郡	2014.12	295,021,183.57	344,404,340.49	388,651,895.44	250,773,628.62
无锡瑜憬湾花园	2012.06	93,042,953.25		28,154,401.18	64,888,552.07
无锡栖园	2014.12		825,835,360.71	50,304,024.55	775,531,336.16
南京上城名苑	2012.09	8,115,989.50			8,115,989.50
百水芊城二期	2011.06	103,842,796.99			103,842,796.99
幸福城	2014.12	480,634,122.89	2,184,424,442.62	1,060,055,201.93	1,605,003,363.58
羊山湖花园	2014.12		572,641,038.66	140,219,005.30	432,422,033.36
其他项目	—	89,888,382.14		5,350,999.43	84,537,382.71
小计		<u>1,127,054,767.22</u>	<u>5,174,465,769.57</u>	<u>2,521,722,760.76</u>	<u>3,779,797,776.03</u>

## (2) 存货跌价准备

项目	期初数	本期		期末数
		计提额	本期减少额 转回 转销	
开发成本-无锡东方天郡		33,812,230.71		33,812,230.71
开发产品-无锡东方天郡		8,967,177.53		8,967,177.53
小 计		<u>42,779,408.24</u>		<u>42,779,408.24</u>

存货跌价准备说明:

[注]无锡锡山公司东方天郡一期二标在建项目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33,812,230.71元, 尚未销售开发产品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8,967,177.53元。

## 7. 其他流动资产

### (1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
预缴营业税	130,901,037.52	72,655,723.85
预缴城建税	9,163,072.65	4,473,553.39
预缴教育费附加	6,545,051.86	3,630,109.82
预缴企业所得税		3,250,165.53
预缴土地增值税	50,776,802.90	24,257,325.62
合 计	<u>197,385,964.93</u>	<u>108,266,878.21</u>

## 8. 发放贷款及垫款

### (1) 明细情况

项目	期末数	期初数
发放贷款:		
一短期农户贷款	4,400,000.00	4,500,000.00
一短期农业企业组织贷款	51,000,000.00	52,300,000.00
一呆滞贷款	41,360,826.00	41,543,978.00
合 计	96,760,826.00	98,343,978.00
减: 贷款损失准备	16,184,413.00	10,953,994.50
贷款和垫款净额	<u>80,576,413.00</u>	<u>87,389,983.50</u>

### (2) 风险分类情况

项 目	期末数		期初数	
	账面余额	贷款损失准备	账面余额	贷款损失准备
正常类贷款	55,400,000.00	554,000.00	56,800,000.00	568,000.00
关注类贷款				
次级类贷款	20,200,000.00	5,050,000.00	41,543,978.00	10,385,994.50
可疑类贷款	21,160,826.00	10,580,413.00		
小 计	<u>96,760,826.00</u>	<u>16,184,413.00</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, 涉及贷款金额为41,360,826.00元, 其中38,001,838.00元已经胜诉, 尚有3,358,988.00元准备起诉。根据预计可收回金额估计, 将上述贷款金额划入次级类和可疑类进行贷款损失计提。

## (3) 贷款损失准备

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
组合评估	10,953,994.50	5,230,418.50		16,184,413.00
小 计	<u>10,953,994.50</u>	<u>5,230,418.50</u>		<u>16,184,413.00</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	期末数	期初数
可供出售权益工具	1,029,423,380.00	1,013,389,280.00
合 计	<u>1,029,423,380.00</u>	<u>1,013,389,280.00</u>

(2) 期末可供出售金融资产余额中无持有至到期投资重分类计入的情况。

## (3) 以公允价值计量的可供出售金融资产

项 目	期末公允价值	期初公允价值
可供出售权益工具	705,242,880.00	690,209,280.00
小 计	<u>705,242,880.00</u>	<u>690,209,280.00</u>

本公司参股的棕榈园林股份有限公司（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利得为15,033,600.00元。

## (4) 以成本计量的可供出售金融资产

项 目	期末账面价值	期初账面价值
可供出售权益工具	324,180,500.00	323,180,000.00
小 计	<u>324,180,500.00</u>	<u>323,180,000.00</u>

[注1] 本公司于2011年投资河北银行股份有限公司，投资成本为286,400,000元，持有该公司8,800万股，持有该公司股权比例为2.336%。

[注2] 本公司于2013年投资上海中城联盟投资管理股份有限公司，投资成本为36,780,000元，持有该公司3,000万股，持有该公司股权比例为1.833%。

[注3] 本公司于2014年投资上海中城创盈商业经营管理有限公司，投资成本为1,000,500元，持有该公司股权比例为6.67%。

## 10. 持有至到期投资

## (1) 持有至到期投资情况

项 目	期末数	期初数
资产管理计划	7,000,000.00	
合 计	<u>7,000,000.00</u>	

[注1] 栖霞物业公司委托南京栖霞集团有限公司工会联合会购买资产管理计划，投资成本为7,000,000.00元，详见附注九(二)6。

## 11. 长期股权投资

## (1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
按权益法核算的长期股权投资		199,037,607.69
其中：对合营企业投资		199,037,607.69
其中：对联营企业投资	5,401,691.47	
减：减值准备		-59,834,531.87
合 计	<u>5,401,691.47</u>	<u>139,203,075.82</u>

## (2) 长期股权投资明细情况

被投资单位名称	初始投资成本	期初数	本期增加		本期减少	期末数
			追加投资	权益法下确认的投资收益	股权处置	
电子网板公司	169,000,000	199,037,607.69			199,037,607.69	
中城栖霞公司	4,900,000		4,900,000.00	501,681.47		5,401,691.47
小 计	<u>173,900,000</u>	<u>199,037,607.69</u>	<u>4,900,000.00</u>	<u>501,681.47</u>	<u>199,037,607.69</u>	<u>5,401,691.47</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					
中城栖霞公司	49.00%	49.00%			
小 计					

[注]根据本公司第五届董事会第二十八次会议决议及2014年9月股权转让协议，本公司将持有电子网板公司50%的股权全部转让给江苏汇金控股集团有限公司，转让价格为20,130万元，长期股权投资账面价值为139,203,075.82元，其中：投资成本和损益调整为199,037,607.69元，减值准备为59,834,531.87元，计入投资收益为62,096,924.18元。

(3) 期末未发现长期股权投资存在明显减值迹象，故未计提减值准备。

## 12. 投资性房地产

类 别	期初数	本期增加	本期减少	期末数
房屋及建筑物				
账面原值	240,883,608.59	193,580,009.14		434,463,617.73
累计折旧/摊销	43,380,899.53	13,826,832.94		57,207,732.47
账面净值	197,502,709.06	193,580,009.14	13,826,832.94	377,255,885.26
账面价值	<u>197,502,709.06</u>	<u>193,580,009.14</u>	<u>13,826,832.94</u>	<u>377,255,885.26</u>

[注]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。

### 13. 固定资产

#### (1) 明细情况

类别	期初数	本期增加	本期减少	期末数
1) 账面原值				
房屋及建筑物	27,220,303.27	4,329,730.40	1,469,447.65	30,080,586.02
机器设备	137,176.00	107,490.00		244,666.00
电子设备	5,813,622.25	554,957.00	617,145.37	5,751,433.88
运输设备	16,279,580.63	15,996.00		16,295,576.63
其他设备	1,151,524.20	63,010.00	62,370.00	1,152,164.20
固定资产装修	8,027,114.71			8,027,114.71
合计	<u>58,629,321.06</u>	<u>5,071,183.40</u>	<u>2,148,963.02</u>	<u>61,551,541.44</u>
2) 累计折旧				
房屋及建筑物	13,591,003.84	1,304,448.75	622,048.52	14,273,404.07
机器设备	93,695.61	27,804.34		121,499.95
电子设备	3,757,585.48	675,351.51	580,683.18	3,852,253.81
运输设备	10,644,941.81	1,678,365.40		12,323,307.21
其他设备	874,374.71	71,243.18	59,255.96	886,361.93
固定资产装修	7,834,558.52	149,994.49		7,984,553.01
合计	<u>36,796,159.97</u>	<u>3,907,207.67</u>	<u>1,261,987.66</u>	<u>39,441,379.98</u>
3) 账面净值				
房屋及建筑物	13,629,299.43	4,951,778.92	2,773,896.40	15,807,181.95
机器设备	43,480.39	107,490.00	27,804.34	123,166.05
电子设备	2,056,036.77	1,135,640.18	1,292,496.88	1,899,180.07
运输设备	5,634,638.82	15,996.00	1,678,365.40	3,972,269.42
其他设备	277,149.49	122,265.96	133,613.18	265,802.27
固定资产装修	192,556.19		149,994.49	42,561.70
合计	<u>21,833,161.09</u>	<u>6,333,171.06</u>	<u>6,056,170.69</u>	<u>22,110,161.46</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。

### 14. 无形资产

#### (1) 明细情况

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
1) 账面原值				
软件	4,829,862.00	90,000.00		4,919,862.00
2) 累计摊销				
软件	3,957,483.81	441,606.98		4,399,090.79

## 3) 账面净值

合 计	<u>872,378.19</u>	<u>90,000.00</u>	<u>441,606.98</u>	<u>520,771.21</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。

## 15. 递延所得税资产

## (1) 已确认的递延所得税资产

递延所得税资产项目	期末数		期初数	
	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异
计提坏账准备	1,982,902.78	7,931,611.12	1,224,019.80	4,842,109.49
计提贷款损失准备	1,902,100.59	15,216,804.74	1,230,578.18	9,844,625.44
投资性房地产成本摊销差异	1,045,289.77	4,181,159.08	1,580,542.94	6,322,171.76
应付职工薪酬	144,020.26	576,081.04	1,979,338.13	7,917,352.52
预提费用	9,328,643.65	37,314,574.60	7,900,654.13	31,602,616.50
预提土地增值税	18,033,221.37	72,132,885.48	12,099,772.99	48,399,091.96
三年以上未支付账款			1,364,021.74	5,456,086.96
预收款项预缴所得税	26,174,563.25	104,698,253.00	40,738,699.17	162,954,796.66
预估成本	23,856,766.54	95,427,066.16	26,498,324.03	105,993,296.12
以后年度税前利润可弥补的亏损	9,257,929.83	37,031,719.32	6,356,466.86	25,425,867.42
合并报表内部销售抵销			512,135.56	2,048,542.24
其他	214,006.02	856,024.08	544,542.51	2,179,956.49
合 计	<u>91,939,444.06</u>	<u>375,366,178.62</u>	<u>102,029,096.04</u>	<u>412,986,513.56</u>

## (2) 未确认递延所得税资产明细

项 目	期末数	期初数
可抵扣暂时性差异	141,209,004.60	
可抵扣亏损	25,009,137.06	
小 计	<u>166,218,141.66</u>	

## (3) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年 份	期末数	期初数
2015年	4,133,385.21	
2016年	7,227,462.45	
2017年		
2018年	10,478,988.01	
2019年	3,169,301.39	
小 计	<u>25,009,137.06</u>	

## 16. 资产减值准备

项 目	期初数	本期计提	本期减少		期末数
			转回	转销	
坏账准备	4,824,119.59	4,749,678.60	408,192.01		9,165,606.18

存货跌价准备		42,779,408.24		42,779,408.24
贷款损失准备金	10,953,994.50	5,230,418.50		16,184,413.00
应收利息减值准备	17,989.90		35.70	17,954.20
长期股权投资减值准备	59,834,531.87		59,834,531.87	
合计	<u>75,630,635.86</u>	<u>52,759,505.34</u>	<u>408,227.71</u>	<u>59,834,531.87</u>

## 17. 短期借款

## (1) 明细情况

借款类别	期末数	期初数
委托借款		50,000,000.00
质押借款	220,000,000.00	
合计	<u>220,000,000.00</u>	<u>50,000,000.00</u>

(2) 截止2014年12月31日，本公司无已到期未偿还的借款。

(3) 截止2014年12月31日，本公司取得的质押借款的资产质押情况，详见附注十一(一)3。

## 18. 应付票据

票据种类	期末数	期初数
银行承兑汇票	30,175,930.19	19,461,954.00
合计	<u>30,175,930.19</u>	<u>19,461,954.00</u>

[注]截止2014年12月31日，期末余额中无欠关联方票据。

## 19. 应付账款

## (1) 明细情况

账龄	期末数		期初数	
	账面余额	比例	账面余额	比例
一年以内	512,276,787.47	89.20%	181,019,513.14	72.25%
一至两年	36,851,358.77	6.42%	26,837,105.24	10.71%
两至三年	8,315,177.32	1.45%	20,255,058.95	8.09%
三年以上	16,831,297.46	2.93%	22,423,714.98	8.95%
合计	<u>574,274,621.02</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	期末余额	未支付原因
江苏江中集团有限公司	9,596,075.84	工程质保金等
南通新华建筑集团有限公司	5,790,956.68	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
棕榈园林股份有限公司上海分公司	3,365,566.03	工程质保金等
南京新港混凝土有限公司	1,847,264.40	工程质保金等
小计	<u>24,778,742.95</u>	

## (4) 期末应付关联方账款情况

单位名称	账面余额	与本公司关系	占总额的比例
南京栖霞建设集团建材实业有限公司	11,512,703.02	本公司控股股东的子公司	2.00%
南京星叶门窗有限公司	13,814,274.97	本公司控股股东的子公司	2.40%

## 20. 预收款项

## (1) 明细情况

账龄	期末数		期初数	
	账面余额	比例	账面余额	比例
一年以内	1,907,526,433.87	65.30%	1,992,531,927.85	82.82%
一至两年	863,876,110.00	29.57%	238,560,695.68	9.92%
两至三年	20,477,264.21	0.70%	161,786,499.21	6.72%
三年以上	129,558,973.70	4.43%	13,034,084.99	0.54%
合计	<u>2,921,438,781.78</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2,912,727,112.97元, 预收物业管理费为7,656,304.07元, 预收租金1,055,364.74元。其中房地产项目预收账款情况如下:

项目名称	期末数	期初数	是否完工	预售比例
南京幸福城	847,786,306.59	368,809,956.10	部分已完工	74.08%
南京枫情水岸	1,396,509,503.00	817,330,738.00	未完工	62.67%
南京羊山湖花园	259,396,090.00	142,669,936.00	部分已完工	28.38%
南京瑜憬湾	157,634,614.00		未完工	6.33%
苏州栖庭花园	24,723,502.30	616,224,106.00	已完工	74.41%
无锡栖园	1,250,000.00	65,400,278.00	部分已完工	4.29%
无锡东方天郡东区	208,174,231.00	364,002,101.00	部分已完工	45.66%
其他项目	17,252,866.08	25,018,169.20	已完工	均在98%以上
小计	<u>2,912,727,112.97</u>	<u>2,399,455,284.30</u>		

## 21. 应付职工薪酬

## (1) 明细情况

项目	期初数	本期增加	本期支付	期末数
一、短期薪酬				
其中: 工资、奖金、津贴和补贴	10,827,130.39	88,839,266.20	96,394,622.94	3,271,773.65
职工福利费		7,562,092.93	7,562,092.93	
医疗保险费	15,259.37	3,085,285.00	3,057,043.76	43,500.61
工伤保险费	1,907.41	476,526.76	478,173.17	261.00

生育保险费	1,907.41	521,382.09	523,142.50	147.00
住房公积金		3,672,469.32	3,672,469.32	
工会经费和职工教育经费	1,154,702.43	1,677,263.74	1,570,500.88	1,261,465.29
其他短期薪酬	13,870.63	4,709.80	90.60	18,489.83
二、离职后福利				
其中：养老保险费	38,148.42	12,005,786.45	12,019,706.82	24,228.05
失业保险费	3,814.84	424,377.60	427,947.44	245.00
三、辞退福利	2,185,000.00		2,185,000.00	
合 计	<u>14,241,740.90</u>	<u>118,269,159.89</u>	<u>127,890,790.36</u>	<u>4,620,110.43</u>

(2) 应付职工薪酬期末数中无属于拖欠性质的款项。

(3) 公司按员工月缴费工资的20%、1.5%缴纳基本养老保险费和失业保险费。

## 22. 应交税费

项 目	期末数	期初数
营业税	1,153,267.02	525,992.62
城市维护建设税	67,917.58	36,391.66
教育费附加	54,443.85	25,807.34
企业所得税	35,950,953.12	49,908,852.37
土地增值税	2,326,625.01	28,868,946.33
土地使用税	831,783.32	
房产税	688,060.51	122,053.25
印花税	202,461.92	375,837.62
个人所得税	292,985.04	340,090.90
综合基金等	3,303.83	3,137.27
合 计	<u>41,571,801.20</u>	<u>80,207,109.36</u>

[注] 报告期执行的法定税率详见附注三。

## 23. 应付利息

项 目	期末数	期初数
短期借款	557,944.44	306,166.67
长期借款	23,945,164.22	11,489,028.87
合 计	<u>24,503,108.66</u>	<u>11,795,195.54</u>

## 24. 其他应付款

### (1) 账龄分析

账 龄	期末数		期初数	
	账面余额	比例	账面余额	比例

一年以内	549,043,322.65	25.80%	1,299,096,176.53	63.56%
一至两年	983,873,719.42	46.24%	593,767,244.30	29.05%
两至三年	444,511,031.25	20.89%	148,175,582.63	7.25%
三年以上	150,237,802.64	7.07%	2,769,656.55	0.14%
合计	<u>2,127,665,875.96</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
南京兴隆房地产开发有限公司	38,416.00	受本公司控股股东控制	0.00%
小计	<u>38,416.00</u>		

(4) 账龄超过1年的大额其他应付款

客户名称	期末数	未支付原因
南京安居建设集团有限责任公司	1,496,894,900.00	代建款、借款、利息等
南京市栖霞区房屋拆迁安置办公室	6,185,800.00	往来款
预提土地增值税	66,127,749.54	预提土增税
特易购商业(江苏)有限公司	1,578,094.00	往来款
业主保证金	1,236,227.00	保证金
小计	<u>1,572,022,770.54</u>	

(5) 金额较大的其他应付款项性质或内容的说明

单位名称	期末数	款项性质或内容
南京安居建设集团有限责任公司	2,013,477,755.56	代建款、借款、利息等
预提土地增值税	72,132,885.51	预提土地增值税
业主公用水电费	15,479,743.63	代收代付款
南京市栖霞区房屋拆迁安置办公室	6,185,800.00	往来款
业主保证金	1,782,797.00	保证金
小计	<u>2,088,922,660.71</u>	

## 25. 一年内到期的非流动负债

(1) 一年内到期的长期借款

借款类别	期末数	期初数
抵押借款	350,000,000.00	853,300,000.00
保证借款	1,071,430,000.00	511,200,000.00
信用借款	510,000,000.00	448,500,000.00
委托借款		150,000,000.00
合计	<u>1,931,430,000.00</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	利率	期末数
工商银行城东支行	2013.01.16	2015.07.16	6.7650%	300,000,000.00
中信银行南京江苏路支行	2013.12.30	2015.11.26	9.0000%	200,000,000.00
交通银行中央门支行	2013.08.29	2015.08.27	7.3800%	180,000,000.00
交通银行中央门支行	2013.12.24	2015.12.23	7.3800%	135,000,000.00
南京银行新街口支行	2013.05.23	2015.03.28	7.3800%	100,000,000.00
北京银行华侨路支行	2013.08.28	2015.03.18	6.7650%	100,000,000.00
小计				<u>1,015,000,000.00</u>

(3) 截止2014年12月31日，本公司无已到期未偿还的借款。

(4) 截止2014年12月31日，本公司取得的抵押借款的资产抵押情况，详见附注十(一)2(2)和十一(一)2。

## 26. 长期借款

## (1) 明细情况

借款类别	期末数	期初数
抵押借款		202,500,000.00
抵押&保证借款	519,000,000.00	
质押&保证借款	293,935,884.97	
保证借款	1,390,000,000.00	2,096,500,000.00
信用借款	610,000,000.00	930,500,000.00
合计	<u>2,812,935,884.97</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	利率	期末数
紫金信托有限责任公司	2014.05.23	2016.05.23	7.5000%	210,600,000.00
江苏银行无锡振华支行	2014.03.24	2016.03.18	7.0725%	204,000,000.00
建设银行中山支行	2013.10.08	2016.04.08	6.1500%	200,000,000.00
建设银行中山支行	2013.11.04	2016.04.08	6.1500%	200,000,000.00
国联信托股份有限公司	2014.09.30	2016.09.30	10.500%	177,700,000.00
小计				<u>992,300,000.00</u>

(3) 截止2014年12月31日，本公司无已到期未偿还的借款。

(4) 截止2014年12月31日，本公司取得的质押借款的财产质押情况，详见附注十(一)2(3)、十一(一)(3)。

(5) 截止2014年12月31日，本公司取得的抵押借款的资产抵押情况，详见附注十一(一)(2)。

## 27. 递延所得税负债

已确认的递延所得税负债

项目	期末数	期初数

可供出售金融资产公允价值变动产生的利得	161,481,319.68	157,933,390.08
合计	<u>161,481,319.68</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，详见附注七(一)31。

#### 28. 其他非流动负债

项 目	期末数	期初数
待转销汇兑收益	3,462,300.00	3,462,300.00
可供出售金融资产公允价值变动产生的利得应缴纳的营业税金及附加	38,317,601.28	37,475,719.68
合 计	<u>41,779,901.28</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3,462,300.00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，详见附注七(一)31。

#### 29. 股本

项 目	期初数		本期增减变动(+,-)					期末数	
	数量	比例	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例
(一) 有限售条件股份	1. 国家持股								
	2. 国有法人持股								
	3. 其他内资持股								
	其中:境内法人持股								
	境内自然人持股								
	4. 外资持股								
	其中:境外法人持股								
	境外自然人持股								
有限售条件股份合计									
(二) 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%	

#### 30. 资本公积

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
股本溢价	1,045,015,545.85	-13,393,100.40		1,031,622,445.45

## 其他资本公积

其他	12,104,123.52		12,104,123.52
合计	<u>1,057,119,669.37</u>	<u>-13,393,100.40</u>	<u>1,043,726,568.97</u>

[注]资本公积增减变动原因及依据说明：根据2014年3月4日公司第五届董事会第十九次会议审议并通过了《关于全资子公司受让控股子公司少数股东股权的议案》，本公司全资子公司南京东方房地产开发有限公司受让南京高科股份有限公司持有的苏州栖霞20%的股权，调整股本溢价-5,357,240.16元；本公司全资子公司南京迈燕房地产开发有限公司受让雨润控股集团有限公司持有的苏州栖霞30%的股权，调整股本溢价-8,035,860.24元。

## 31. 其他综合收益

项目	上期期初余额	上期增减变动额	本期期初余额	本期增减变动额	本期期末余额
可供出售金融资产公允价值变动损益	438,478,560.00	35,321,610.24	473,800,170.24	10,643,788.80	484,443,959.04
合计	<u>438,478,560.00</u>	<u>35,321,610.24</u>	<u>473,800,170.24</u>	<u>10,643,788.80</u>	<u>484,443,959.04</u>

[注]本期增加数为本公司参股的棕榈园林公司于2010年6月股票发行上市，期末按公允价值对此项可供出售金融资产进行调整，本期公允价值变动产生的利得为15,033,600.00元，扣除应调整的营业税金及附加841,881.60元和按预期税率25%确认的递延所得税负债3,547,929.60元后，余额10,643,788.80元调整其他综合收益。

## 32. 盈余公积

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
法定盈余公积	251,796,088.20	12,819,791.26		264,615,879.46
合计	<u>251,796,088.20</u>	<u>12,819,791.26</u>		<u>264,615,879.46</u>

## 33. 未分配利润

项目	金额
上年年末余额	872,099,603.17
加：本期归属于母公司所有者的净利润	12,914,564.80
减：提取法定盈余公积	12,819,791.26
应付普通股股利	105,000,000.00
期末未分配利润	<u>767,194,376.71</u>

(1) 利润分配情况说明：

根据公司2014年4月23日召开的2013年度股东大会，通过的2013年度利润分配方案，以2013年12月31日的总股本105,000万股为基数，向全体股东每10股派发现金股利1元(含税)，合计派发现金股利10,500万元。

根据2015年2月12日公司第五届董事会第三十二次会议审议通过2014年度利润分配预案，以报告期末总股本105,000万股为基数，向全体股东每10股派发现金股利0.50元(含税)，共计5,250万元。上述利润分配预案尚待公司股东大会审议批准。

(2) 期末未分配利润说明：期末数中包含拟分配股利现金股利5,250万元。

## (二) 合并利润表主要项目注释

### 1. 营业收入/营业成本

#### (1) 明细情况

##### 1) 营业收入

项 目	本期数	上年数
主营业务收入	2,793,685,979.77	2,130,901,225.79
其他业务收入	47,492,912.98	26,376,179.50
合 计	<u>2,841,178,892.75</u>	<u>2,157,277,405.29</u>

##### 2) 营业成本

项 目	本期数	上年数
主营业务成本	2,398,850,768.58	1,583,130,461.12
其他业务成本	14,114,423.94	11,206,926.68
合 计	<u>2,412,965,192.52</u>	<u>1,594,337,387.80</u>

#### (2) 主营业务收入/主营业务成本(按行业分类)

行业名称	本期数		上年数	
	收 入	成 本	收 入	成 本
房地产开发	2,728,167,650.32	2,340,751,364.14	2,072,375,111.43	1,523,730,076.91
物业经营管理	65,518,329.45	58,099,404.44	58,526,114.36	59,400,384.21
小 计	<u>2,793,685,979.77</u>	<u>2,398,850,768.58</u>	<u>2,130,901,225.79</u>	<u>1,583,130,461.12</u>

#### (3) 房地产开发经营项目列示如下：

开发项目名称	本期数		上年数	
	收 入	成 本	收 入	成 本
苏州枫情水岸	31,460,291.00	4,102,691.23	225,484,505.40	104,210,875.46
苏州栖庭花园	747,212,211.87	645,040,088.25		
无锡瑜憬湾	19,683,192.00	19,186,484.78	603,939,647.00	496,149,111.24
幸福城	1,178,754,635.38	1,060,055,201.93	533,254,020.00	467,084,343.90
无锡东方天郡	414,630,917.00	424,726,800.93	280,414,569.00	278,433,226.66
羊山湖花园	211,069,340.00	136,611,401.87		
其他项目	125,357,063.07	51,028,695.15	429,282,370.03	177,852,519.65
小计	<u>2,728,167,650.32</u>	<u>2,340,751,364.14</u>	<u>2,072,375,111.43</u>	<u>1,523,730,076.91</u>

[注] 以上收入均在江苏省取得。本年度单个销售客户的最大销售金额不足主营业务收入的1%，故未予列示销售收入前五名客户的情况。

## 2. 利息收入

项 目	本期数	上年数
贷款利息收入	6,369,314.56	9,515,334.95
银行存款利息收入	1,064,861.11	1,184,166.68
合 计	<u>7,434,175.67</u>	<u>10,699,501.63</u>

[注]贷款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	本期数	上年数
营业税	143,990,654.06	109,680,843.72
城市维护建设税	9,269,066.37	7,372,562.58
教育费附加	7,194,127.15	5,456,164.47
土地增值税	54,145,507.94	137,017,852.29
房产税	2,106,552.50	2,340,349.87
综合基金	370,938.38	3,789.66
合 计	<u>217,076,846.40</u>	<u>261,871,562.59</u>

## 4. 销售费用

项 目	本期数	上年数
工资及福利	7,334,080.10	6,930,966.55
办公经费	2,846,191.41	1,868,722.26
广告宣传推广费	28,930,360.94	32,041,920.61
销售代理费	9,541,936.42	9,453,350.00
其他	2,636,636.77	1,741,947.63
合 计	<u>51,289,205.64</u>	<u>52,036,907.05</u>

## 5. 管理费用

项 目	本期数	上年数
工资及福利	45,946,614.65	42,574,150.09
公司经费	12,759,516.02	13,705,905.58
中介机构咨询费	1,704,000.00	2,751,415.71
各项税金	5,831,320.78	6,181,729.99
折旧费	4,083,251.28	4,249,346.28
其他	1,335,812.19	961,445.05
合 计	<u>71,660,514.92</u>	<u>70,423,992.70</u>

## 6. 财务费用

项 目	本期数	上年数
-----	-----	-----

利息支出	40,114,318.43	16,392,131.18
金融机构手续费等	2,597,452.11	1,772,264.02
减：利息收入	-9,643,991.30	-19,149,842.27
其他融资费用	4,072,200.00	718,119.86
合 计	<u>37,139,979.24</u>	<u>-267,327.21</u>

## 7. 资产减值损失

项 目	本期数	上年数
坏账损失	4,341,450.89	-620,402.85
存货跌价损失	42,779,408.24	-85,600,000.00
贷款损失准备金	5,230,418.50	5,813,557.00
长期股权投资减值准备		59,834,531.87
担保责任准备等		-245,000.00
合 计	<u>52,351,277.63</u>	<u>-20,817,313.98</u>

## 8. 投资收益

## (1) 明细情况

项 目	本期数	上年数
权益法核算的长期股权投资收益	501,691.47	63,247,317.03
可供出售金融资产持有期间取得的投资收益	9,173,274.80	14,784,000.00
处置股权投资收益	62,096,924.18	
其他投资收益	22,723.29	
合 计	<u>71,794,613.74</u>	<u>78,031,317.03</u>

## (2) 按权益法核算的长期股权投资收益

被投资单位	本期数	上年数
南京电子网板科技股份有限公司		63,247,317.03
南京中城栖霞资产管理公司	501,691.47	
小 计	<u>501,691.47</u>	<u>63,247,317.03</u>

## (3) 按可供出售金融资产持有期间取得的投资收益

项 目	本期数	上年数
河北银行股份有限公司分红款	4,000,000.00	12,000,000.00
棕榈园林股份有限公司分红款	4,343,040.00	2,784,000.00
上海中城联盟投资管理股份有限公司分红款	830,234.80	

小 计	<u>9,173,274.80</u>	<u>14,784,000.00</u>
-----	---------------------	----------------------

## (4) 处置股权投资收益

项 目	本期数	上年数
南京电子网板科技股份有限公司	62,096,924.18	
小 计	<u>62,096,924.18</u>	

(5) 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	本期数		上期数	
	金 额	计入当期非经常性损益金额	金 额	计入当期非经常性损益金额
非流动资产处置利得	1,602,600.88	1,602,600.88		
政府补助	705,517.70	705,517.70	401,657.00	401,657.00
赔偿、违约金收入	903,929.51	903,929.51	1,068,870.30	1,068,870.30
无法支付的应付款	79,300.00	79,300.00	29,078.02	29,078.02
其他	126,268.47	126,268.47	36,591.68	36,591.68
合 计	<u>3,417,616.56</u>	<u>3,417,616.56</u>	<u>1,536,197.00</u>	<u>1,536,197.00</u>

## (2) 政府补助说明

政府补助项目	本期数	与资产相关/ 与收益相关	说明
政府奖励金	50,000.00	与收益相关	
征地补贴	21,070.70	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
岗位补贴	139,200.00	与收益相关	宁人社规(2010)1号文件-岗位补贴-社会保险补贴
保障房奖励款	380,000.00	与收益相关	
社会保险补贴	115,247.00	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>705,517.70</u>		

## 10. 营业外支出

项 目	本期数		上期数	
	金 额	计入当期非经常性损益金额	金 额	计入当期非经常性损益金额
非流动资产处置损失	37,706.24	37,706.24	247,089.50	247,089.50
其中：固定资产处置损失	37,706.24	37,706.24	247,089.50	247,089.50
地方基金等	954,642.72		1,877,585.06	
对外捐赠	1,250,000.00	1,250,000.00	2,043,000.00	2,043,000.00
其他	2,335,736.37	2,335,736.37	848,652.61	848,652.61

合 计	<u>4,578,085.33</u>	<u>3,623,442.61</u>	<u>5,016,327.17</u>	<u>3,138,742.11</u>
-----	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------

## 11. 所得税费用

项 目	本期数	上年数
本期所得税费用	8,857,967.20	81,300,977.35
递延所得税费用	58,269,654.61	-1,861,003.53
加：上年所得税汇算清缴数	-2,761,310.13	-6,649,973.80
合 计	<u>64,366,311.68</u>	<u>72,790,000.02</u>

## 12. 其他综合收益

项 目	本期数	上年数
1)可供出售金融资产产生的利得(损失)金额	15,033,600.00	49,889,280.00
减：可供出售金融资产产生的所得税影响	3,547,929.60	11,773,870.08
减：可供出售金融资产产生的营业税金及附加的影响	841,881.60	2,793,799.68
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额		
合 计	<u>10,643,788.80</u>	<u>35,321,610.24</u>

## (三) 合并现金流量表项目注释

## 1. 收到的其他与经营活动有关的现金

项 目	本期数	上年数
利息收入	11,389,034.27	20,487,467.26
补贴收入	705,517.70	401,657.00
收回无锡市国土资源局土地保证金		142,970,000.00
收到南京电子网板科技股份有限公司往来款		119,066,666.67
收到南京安居建设集团有限责任公司代建款	300,000,000.00	1,075,000,000.00
收到往来款项、代收代付款、押金等	13,877,719.99	32,680,154.68
收回有限制现金（保证金等）	33,663,732.55	28,352,538.61
其他	988,659.28	1,182,323.28
合 计	<u>360,624,663.79</u>	<u>1,420,140,807.50</u>

## 2. 支付的其他与经营活动有关的现金

项 目	本期数	上年数
公司经费	21,929,008.69	19,284,943.64
广告宣传推广费	29,739,390.94	22,822,439.81
销售费用	11,916,894.64	11,924,880.74
咨询服务中介审计费	1,984,000.00	2,695,317.71
捐赠支出	1,250,000.00	2,043,000.00
支付南京电子网板科技股份有限公司往来款	176,056,666.67	
支付往来款、保证金、代收代付款项等	57,815,210.61	16,049,807.93

项 目	本期数	上年数
支付有限制现金（保证金等）	16,657,047.69	23,946,954.00
其他	3,500,102.96	2,718,699.40
合 计	<u>320,848,322.20</u>	<u>101,486,043.23</u>

## 3. 支付的其他与筹资活动有关的现金

项 目	本期数	上年数
子公司减资	20,580,000.00	38,250,000.00
融资顾问费	6,072,200.00	
合 计	<u>26,652,200.00</u>	<u>38,250,000.00</u>

## 4. 现金流量表补充资料

## (1) 现金流量表补充资料

项 目	本期数	上年数
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	12,397,885.36	211,769,130.38
加：资产减值准备	52,351,277.63	-20,817,313.98
固定资产折旧	3,907,207.67	4,064,615.57
无形资产摊销	441,606.98	660,008.65
投资性房地产成本摊销	13,826,832.94	11,166,103.68
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失	-1,564,894.64	247,089.50
财务费用	44,186,518.43	16,392,131.18
投资损失	-71,794,613.74	-78,031,317.03
递延所得税资产减少	10,089,651.98	-1,861,003.53
存货的减少	-1,105,570,258.34	-1,431,027,400.88
经营性应收项目的减少	1,732,973,288.03	-443,501,757.74
经营性应付项目的增加	270,591,357.03	2,537,551,375.98
经营活动产生的现金流量净额	<u>961,835,859.33</u>	<u>806,611,661.78</u>
2. 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	1,590,451,882.21	1,385,777,717.28
减：现金的期初余额	1,385,777,717.28	1,393,705,947.94
现金及现金等价物净增加额	<u>204,674,164.93</u>	<u>-7,928,230.66</u>

## (2) 现金和现金等价物

项 目	期末数	期初数
一、现金	1,590,451,882.21	1,385,777,717.28
其中：库存现金	237,898.53	134,363.08
可随时用于支付的银行存款	1,590,213,983.68	1,385,643,354.20
二、现金等价物		

三、期末现金及现金等价物余额 1,590,451,882.21 1,385,777,717.28

[注]2014年度现金流量表中现金期末数为1,590,451,882.21元,2014年12月31日资产负债表中货币资金期末数为1,631,915,124.30元,差额41,463,242.09元,系现金期末数扣除了不符合现金及现金等价物标准的银行承兑汇票保证金30,175,930.19元,履约保证金2,500,000.00元,保函保证金4,200,000.00元,按揭贷款保证金4,587,311.90元。

2013年度现金流量表中现金期末数为1,385,777,717.28元,2013年12月31日资产负债表中货币资金期末数为1,440,497,644.23元,差额54,719,926.95元,系现金期末数扣除了不符合现金及现金等价物标准的银行承兑汇票保证金19,461,954.00元,履约保证金7,651,628.32元,保函保证金11,695,000.00元,按揭贷款保证金15,911,344.63元。

## 八、母公司财务报表重要项目注释

### (一)母公司资产负债表重要项目注释

#### 1. 其他应收款

##### (1) 明细情况

种 类	期末数				期初数			
	账面余额	比例	坏账准备	比例	账面余额	比例	坏账准备	比例
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款								
按组合计提坏账准备的其他应收款								
按账龄组合计提的其他应收款	59,761,291.59	2.92%	4,074,416.26	6.82%	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	1,825,811,997.85	89.18%			1,329,668,035.21	88.78%		
按保证金组合计提坏账准备的其他应收款	161,775,000.00	7.90%			161,775,000.00	10.80%		
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>2,047,348,289.44</u>	<u>100.00%</u>	<u>4,074,416.26</u>	<u>0.20%</u>	<u>1,497,782,302.73</u>	<u>100.00%</u>	<u>610,725.25</u>	0.14%

[注]其他应收款种类的说明

①单项金额重大并单项计提坏账准备: 金额100万元以上(含), 单项计提坏账准备的其他应收款。

②按组合计提坏账准备: 除已包含在范围①以外, 按类似信用风险特征划分为若干组合, 按组合计提坏账准备的其他应收款。

③单项金额虽不重大但单项计提坏账准备: 除已包含在范围①以外, 有确凿证据表明可收回性存在明显差异, 单项计提坏账准备的其他应收款。

##### (2) 坏账准备计提情况

## ①账龄组合计提坏账准备的其他应收款

账 龄	期末数			期初数		
	账面余额	比例	坏账准备	账面余额	比例	坏账准备
一年以内	54,380,992.46	91.00%	3,262,859.55	2,715,494.39	42.84%	162,929.66
一至两年	1,756,526.00	2.94%	140,522.08	537,200.00	8.47%	42,976.00
两至三年	537,200.00	0.90%	53,720.00	2,124,950.43	33.52%	212,495.04
三年以上	3,086,573.13	5.16%	617,314.63	961,622.70	15.17%	192,324.55
小 计	<u>59,761,291.59</u>	<u>100.00%</u>	<u>4,074,416.26</u>	<u>6,339,267.52</u>	<u>100.00%</u>	<u>610,725.25</u>

## ②其他组合：

组 合	期末数			期初数		
	账面余额	计提比例	坏账准备	账面余额	计提比例	坏账准备
关联方组合	1,825,811,997.85			1,329,668,035.21		
保证金组合	161,775,000.00			161,775,000.00		
小 计	<u>1,987,586,997.85</u>			<u>1,491,443,035.21</u>		

(3) 期末无应收持有本公司5%以上(含5%)表决权股份的股东单位款项。

(4) 金额较大的其他应收款的性质或内容

单位名称	期末数	款项性质或内容
无锡锡山栖霞建设有限公司	1,040,759,398.57	关联方往来款
无锡栖霞建设有限公司	365,629,541.67	关联方往来款
苏州卓辰置业有限公司	200,903,633.06	关联方往来款
海口市土地储备整理中心	161,775,000.00	土地款保证金
无锡卓辰置业有限公司	159,348,000.00	关联方往来款
小 计	<u>1,928,415,573.30</u>	

(5) 期末其他应收款金额前五名情况

单位名称	期末数	与本公司关系	账龄	占总额的比例
无锡锡山栖霞建设有限公司	1,040,759,398.57	关联方	一至五年	50.83%
无锡栖霞建设有限公司	365,629,541.67	关联方	一年以内	17.86%
苏州卓辰置业有限公司	200,903,633.06	关联方	一至五年	9.81%
海口市土地储备整理中心	161,775,000.00	非关联方	两至三年	7.90%
无锡卓辰置业有限公司	159,348,000.00	关联方	一年以内	7.78%
小 计	<u>1,928,415,573.30</u>			<u>94.18%</u>

## (6) 应收关联方款项情况

单位名称	期末数	与本公司关系	占总额的比例
无锡卓辰置业有限公司	159,348,000.00	关联方	7.78%
无锡锡山栖霞建设有限公司	1,040,759,398.57	关联方	50.83%
无锡栖霞建设有限公司	365,629,541.67	关联方	17.86%
苏州卓辰置业有限公司	200,903,633.06	关联方	9.81%
南京卓辰投资有限公司	59,171,424.55	关联方	2.89%
小 计	<u>1,825,811,997.85</u>		<u>89.17%</u>

## 2. 长期股权投资

## (1) 明细情况

项 目	期末数		期初数	
	账面余额	减值准备	账面余额	减值准备
成本法核算—合并子公司	1,235,514,545.34		1,010,814,545.34	
权益法核算—合营企业			199,037,607.69	59,834,531.87
权益法核算—联营企业	5,401,691.47			
合 计	<u>1,240,916,236.81</u>		<u>1,209,852,153.03</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	期初数	增减变动	期末数
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	0.00	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	350,000,000.00	200,000,000.00	150,000,000.00	350,000,000.00
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	100,000,000.00	10,000,000.00	90,000,000.00	100,000,000.00
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>224,700,000.00</u>	<u>1,235,514,545.34</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	50%	100%	8,500,000.00
无锡锡山公司	94.595%[注]	94.595%[注]	
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	90%	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六，无锡锡山公司持股比例及表决权比例情况，详见附注六、一、1[注3]。

## 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	期初数	增减变动	期末数
电子网板公司	权益法		199,037,607.69	-199,037,607.69	
中城栖霞公司	权益法	4,900,000.00		501,691.47	5,401,691.47
合计		<u>4,900,000.00</u>	<u>199,037,607.69</u>	<u>-198,535,916.22</u>	<u>5,401,691.47</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					
中城栖霞公司	49%	49%			

## (二) 母公司利润表重要项目注释

### 1. 营业收入/营业成本

#### (1) 明细项目

##### 1) 营业收入

项目	本期数	上年数
主营业务收入	1,406,595,448.90	827,187,157.68
其他业务收入	25,701,223.95	9,627,203.94
合计	<u>1,432,296,672.85</u>	<u>836,814,361.62</u>

##### 2) 营业成本

项目	本期数	上年数
主营业务成本	1,200,937,098.13	581,997,659.67
其他业务成本	1,603,019.72	1,646,968.80
合计	<u>1,202,540,117.85</u>	<u>583,644,628.47</u>

## (2) 主营业务收入/主营业务成本(按行业分类)

行业名称	本期数		上年数	
	收入	成本	收入	成本
房地产开发	1,406,595,448.90	1,200,937,098.13	827,187,157.68	581,997,659.67
小计	<u>1,406,595,448.90</u>	<u>1,200,937,098.13</u>	<u>827,187,157.68</u>	<u>581,997,659.67</u>

## (3) 房地产开发经营项目列示如下:

开发项目名称	本期数		上年数	
	收入	成本	收入	成本
幸福城	1,178,754,635.38	1,060,055,201.93	533,254,020.00	467,084,343.90
羊山湖花园	211,069,340.00	136,611,401.87		
其它项目	16,771,473.52	4,270,494.33	293,933,137.68	114,913,315.77
小计	<u>1,406,595,448.90</u>	<u>1,200,937,098.13</u>	<u>827,187,157.68</u>	<u>581,997,659.67</u>

## 2. 投资收益

## (1) 明细情况

项目	本期数	上年数
成本法核算(合并子公司)的长期股权投资收益	13,600,000.00	198,700,000.00
权益法核算的长期股权投资收益	501,691.47	63,247,317.03
处置长期股权投资产生的投资收益	62,096,924.18	
可供出售金融资产持有期间取得的投资收益	9,173,274.80	14,784,000.00
收回子公司投资的投资收益	6,120,000.00	8,250,000.00
合计	<u>91,491,890.45</u>	<u>284,981,317.03</u>

## (2) 按成本法核算(合并子公司)的长期股权投资收益

被投资单位	本期数	上年数
苏州栖霞建设有限责任公司	8,500,000.00	80,500,000.00
无锡栖霞建设有限公司		14,000,000.00
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		70,000,000.00
小计	<u>13,600,000.00</u>	<u>198,700,000.00</u>

## (3) 按权益法核算的长期股权投资收益

被投资单位	本期数	上年数
南京电子网板科技股份有限公司		63,247,317.03
南京中城栖霞资产管理公司	501,691.47	
小计	<u>501,691.47</u>	<u>63,247,317.03</u>

## (4) 处置长期股权投资产生的投资收益

被投资单位	本期数	上年数

南京电子网板科技股份有限公司	62,096,924.18
小 计	<u>62,096,924.18</u>

## (5) 按可供出售金融资产持有期间取得的投资收益

项 目	本期数	上年数
河北银行股份有限公司分红款	4,000,000.00	12,000,000.00
棕榈园林股份有限公司分红款	4,343,040.00	2,784,000.00
上海中城联盟投资管理股份有限公司分红款	830,234.80	
小 计	<u>9,173,274.80</u>	<u>14,784,000.00</u>

## (6) 收回子公司投资的投资收益

被投资单位	本期数	上年数
苏州栖霞建设有限责任公司		8,250,000.00
南京栖霞建设仙林有限公司	6,120,000.00	
小 计	<u>6,120,000.00</u>	<u>8,250,000.00</u>

(7) 本公司不存在投资收益汇回的重大限制。

## (三) 母公司现金流量表补充资料

项 目	本期数	上年数
(1) 将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	128,197,912.56	354,018,375.84
加: 资产减值准备	3,463,691.01	-25,650,047.53
固定资产折旧	2,624,681.23	2,459,415.23
无形资产摊销	99,572.69	95,031.62
投资性房地产成本摊销	1,602,819.72	1,646,368.80
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失	3,703.45	114,252.40
财务费用	10,582,212.32	8,125,269.44
投资损失	-91,491,890.45	-284,981,317.03
递延所得税资产减少	-10,299,830.59	3,394,594.56
存货的减少	-976,140,002.02	-1,453,054,290.32
经营性应收项目的减少	957,065,761.20	-246,880,181.48
经营性应付项目的增加	1,359,305,634.35	1,856,788,662.24
经营活动产生的现金流量净额	<u>1,385,014,265.47</u>	<u>216,076,133.77</u>
(2) 现金及现金等价物净变动情况:		
现金的期末余额	1,226,744,315.69	872,897,531.44
减: 现金的期初余额	872,897,531.44	564,372,389.42
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

353,846,784.25

308,525,142.02

## 九、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. 本公司的母公司及第一大股东情况

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、销售、租赁、物业管理；工程管理。
南京栖霞国有资产经营有限公司(简称南京栖霞国资公司)	第一大股东	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	20,000万元	34.33%	34.33%		13495515-2
南京栖霞国资公司	80,000万元	16.98%	34.71%	本公司最终控股股东	71625789-9

[注]根据2014年5月19日江苏省人民政府办公厅《苏政办函[2014]25号省政府办公厅关于同意南京栖霞建设集团有限公司增资扩股有关事项的函》的批复，以及栖霞集团2014年8月21日股东会决议、2014年8月22日引入战略投资者协议和修改后的章程规定，栖霞集团公司增加注册资本人民币1,037.50万元，变更后的注册资本为人民币20,000.00万元。

本公司的母公司栖霞集团公司由南京栖霞国资公司投资，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48.35%，是本公司的第一大股东。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34.33%的股权，合计持有本公司股权比例为16.98%，表决权比例为34.71%。

#### 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

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
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；商铺运营。
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。
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	800万元	51.00%	51.00%	75685590-6
无锡锡山公司	37,000万元	94.595%	94.595%	6701165-2
南京卓辰公司	10,000万元	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	8,000万元	94.595%	94.595%	07824110-3

## 3. 本公司的联营企业情况

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
南京中城栖霞资产管理	有限公司	南京市栖霞区马群	江劲松	实业创业投资，管理咨询等。	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
南京栖霞建设集团物资供销有限公司(简称物资公司)	本公司控股股东的子公司	13549951-5
南京星叶房地产营销有限公司(简称星叶营销公司)	本公司控股股东的子公司	24969048-1
南京东方建设监理有限公司(简称东方监理公司)	本公司控股股东的子公司	24969201-4

单位名称	与本公司的关系	组织机构代码
南京住宅产业产品展销中心(简称展销中心)	本公司控股股东的子公司	71622983-9
南京栖霞建设集团建筑设计有限公司(简称建筑设计公司)	本公司控股股东的子公司	13549448-2
南京栖霞置业顾问有限公司(简称栖霞置业公司)	本公司控股股东的子公司	69835742-2
南京栖霞建设集团建材实业有限公司(简称建材实业公司)	本公司控股股东的子公司	79372476-1
南京星叶门窗有限公司(简称星叶门窗公司)	本公司控股股东的子公司	69462177-5
南京星叶酒店管理有限公司(简称星叶酒店公司)	本公司控股股东的子公司	71621223-6
南京栖霞建设集团科技发展有限公司(简称科技发展公司)	本公司控股股东的子公司	79372474-5
湖南湘联节能科技股份有限公司(简称湘联节能公司)	本公司控股股东的联营企业	57222989-8

## (二) 关联方交易情况

### 1. 购销商品、接受和提供劳务情况

#### (1) 采购商品/接受劳务情况表

关联方名称	采购公司	关联交易内容	定价方式及决策程序	本期数		上年数	
				金额	占同类交易金额比例	金额	占同类交易金额比例
建材实业公司	本公司	材料采购	市场价	16,857,266.73	8.23%	90,167.34	0.06%
建材实业公司	苏州栖霞公司	材料采购	市场价			37,540.00	100.00%
建材实业公司	苏州栖霞公司	维修费	市场价			2,352.00	0.09%
建材实业公司	苏州卓辰公司	材料采购	市场价	436,329.91	2.47%	2,029,384.45	6.90%
建材实业公司	迈燕公司	材料采购	市场价			49,074.48	13.05%
建材实业公司	无锡锡山公司	材料采购	市场价	3,009,507.69	3.14%	2,123,685.00	2.17%
建材实业公司	无锡栖霞公司	材料采购	市场价	3,996,714.12	6.33%	659,736.20	6.39%
建材实业公司	东方公司	材料采购	市场价	8,820.51	100.00%		
栖霞置业公司	仙林公司	营销代理	市场价	1,482,600.00	43.73%	3,000,000.00	100.00%
星叶营销公司	东方公司	营销代理	市场价	1,478,800.00	100.00%	2,000,000.00	98.27%
星叶营销公司	本公司	营销代理	市场价	1,500,000.00	18.67%	1,000,000.00	21.03%
星叶营销公司	仙林公司	营销代理	市场价	1,907,500.00	56.27%		
星叶门窗公司	迈燕公司	门窗工程	市场价	260.20	15.92%	158,608.44	2.31%
星叶门窗公司	仙林公司	门窗工程	市场价	2,576.00	100.00%		
星叶门窗公司	苏州栖霞公司	门窗工程	市场价	1,440.00	100.00%		
星叶门窗公司	本公司	门窗工程	市场价	7,931,048.06	3.87%		
星叶门窗公司	苏州卓辰公司	门窗工程	市场价	4,020,127.13	22.78%		
星叶门窗公司	无锡栖霞公司	门窗工程	市场价	5,844,213.14	9.26%		
星叶门窗公司	无锡锡山公司	门窗工程	市场价	4,169,075.47	4.35%		
东方监理公司	迈燕公司	监理费	市场价			835,200.00	100.00%

东方监理公司	本公司	监理费	市场价	5,971,650.00	58.69%	5,308,200.00	100.00%
展销中心	本公司	材料采购	市场价			18,529.92	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	本期数		上年数	
				金额	占同类交易金额比例	金额	占同类交易金额比例
兴隆公司	栖霞物业公司	物业费等	市场价	425,862.63	0.55%	544,605.03	0.76%
栖霞集团公司	栖霞物业公司	物业费等	市场价	148,795.39	0.19%	152,026.54	0.21%
金港公司	栖霞物业公司	物业费等	市场价	1,330.50	0.00%	5,654.43	0.01%
展销中心	栖霞物业公司	物业费等	市场价			13,025.11	0.02%
星叶酒店公司	栖霞物业公司	物业费等	市场价	345,569.92	0.45%	412,459.66	0.58%
东方监理公司	栖霞物业公司	物业费等	市场价	216,272.56	0.28%	212,359.90	0.30%
物资公司	栖霞物业公司	物业费等	市场价	138,501.54	0.18%	157,033.68	0.22%
星叶展销	栖霞物业公司	物业费等	市场价	13,848.31	0.02%		

## 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	2013.08.01	2016.07.31	市场价	65,856.00

[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，本期收取租金65,856.00元，租赁期为2013年8月1日至2016年7月31日。

## (2) 公司承租情况表

出租方名称	承租方名称	租赁资产种类	租赁起始日	租赁终止日	租赁费定价依据	本期确认的租赁费
兴隆公司	本公司	房产	2014.01.01	2015.12.31	市场价	187,003.00
兴隆公司	栖霞物业公司	房产	2014.01.01	2015.12.31	市场价	232,998.00

[注]本公司承租兴隆公司兴隆大厦二十二层部分房屋，面积472.23平方米，按市价每平方米396元/年，本期应支付租金187,003.00元，租赁期为2014年1月1日至2015年12月31日。

[注]栖霞物业公司租赁兴隆公司兴隆大厦七层部分房屋，面积588.38平方米，按市价每平方米396元/年，本期应支付租金232,998.00元，租赁期为2014年1月1日至2015年12月31日。

## 3. 关联担保情况

## (1) 本公司为栖霞集团公司及其子公司提供关联担保情况

2014年11月10日，公司召开第五届董事会第三十次会议审议了《继续为控股股东及其子公司提供担保的议案》，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2016年12月31日。具体授权担保额度如下：

关联方	授权担保额度
南京栖霞建设集团有限公司	不超过6亿元
南京栖霞建设集团建材实业有限公司	不超过2.5亿元
南京栖霞建设集团科技发展有限公司	不超过6.5亿元
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	150,000,000.00	2012.07.19	2014.07.19	是
栖霞集团公司	中信银行股份有限公司	120,000,000.00	2012.07.19	2015.01.19	否
栖霞集团公司	中信银行股份有限公司	150,000,000.00	2014.01.16	2016.01.16	否
建材实业公司	中信银行股份有限公司	30,000,000.00	2013.06.06	2014.05.15	是
建材实业公司	中信银行股份有限公司	50,000,000.00	2013.06.06	2014.06.05	是
建材实业公司	上海浦东发展银行	28,000,000.00	2013.03.21	2014.03.21	是
建材实业公司	紫金农商银行马群支行	30,000,000.00	2013.06.27	2014.06.25	是
建材实业公司	紫金农商银行马群支行	30,000,000.00	2014.06.30	2015.06.13	否
建材实业公司	上海银行股份有限公司	20,000,000.00	2013.03.07	2014.03.04	是
建材实业公司	广发银行江宁支行	30,000,000.00	2014.04.18	2015.04.17	否
建材实业公司	苏州银行南京分行	44,000,000.00	2014.04.30	2015.04.29	否
建材实业公司	苏州银行南京分行	20,000,000.00	2014.05.20	2015.05.19	否
建材实业公司	苏州银行南京分行	26,000,000.00	2014.05.19	2015.05.18	否
	合计	728,000,000.00			

## (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	工商银行南京城东支行	200,000,000	2013.01.16	2014.07.03	是
本公司	工商银行南京城东支行	300,000,000	2013.01.16	2014.10.28	是
本公司	工商银行南京城东支行	300,000,000	2013.01.16	2015.07.16	否
本公司	工商银行南京城东支行	30,000,000	2013.03.01	2015.06.30	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	工商银行南京城东支行	70,000,000	2013.03.01	2016.02.26	否
本公司	工商银行南京城东支行	10,000,000	2013.03.01	2015.06.30	否
本公司	工商银行南京城东支行	40,000,000	2013.03.01	2016.02.26	否
本公司	工商银行南京城东支行	10,000,000	2013.03.11	2015.06.30	否
本公司	工商银行南京城东支行	40,000,000	2013.03.11	2016.02.26	否
本公司	工商银行南京城东支行	30,000,000	2013.03.20	2014.12.25	是
本公司	工商银行南京城东支行	30,000,000	2013.03.20	2015.06.30	否
本公司	工商银行南京城东支行	10,000,000	2013.03.21	2014.12.25	是
本公司	工商银行南京城东支行	10,000,000	2013.03.21	2015.06.30	否
本公司	工商银行南京城东支行	10,000,000	2013.04.01	2014.12.25	是
本公司	工商银行南京城东支行	10,000,000	2013.04.01	2015.06.30	否
本公司	工商银行南京城东支行	50,000,000	2013.05.15	2014.12.25	是
本公司	工商银行南京城东支行	50,000,000	2013.05.15	2016.02.26	否
本公司	工商银行南京城东支行	37,500,000	2013.06.06	2014.12.25	是
本公司	工商银行南京城东支行	37,500,000	2013.06.06	2015.06.30	否
本公司	工商银行南京城东支行	75,000,000	2013.06.06	2016.02.26	否
本公司	工商银行南京城东支行	12,500,000	2013.07.09	2014.12.25	是
本公司	工商银行南京城东支行	12,500,000	2013.07.09	2015.06.30	否
本公司	工商银行南京城东支行	25,000,000	2013.07.09	2016.02.26	否
本公司	工商银行南京城东支行	12,500,000	2013.07.25	2014.12.25	是
本公司	工商银行南京城东支行	12,500,000	2013.07.25	2015.06.30	否
本公司	工商银行南京城东支行	25,000,000	2013.07.25	2016.02.26	否
本公司	工商银行南京城东支行	5,000,000	2013.08.01	2014.12.25	是
本公司	工商银行南京城东支行	5,000,000	2013.08.01	2015.06.30	否
本公司	工商银行南京城东支行	10,000,000	2013.08.01	2016.02.26	否
本公司	工商银行南京城东支行	7,500,000	2013.08.02	2014.12.25	是
本公司	工商银行南京城东支行	7,500,000	2013.08.02	2015.06.30	否
本公司	工商银行南京城东支行	15,000,000	2013.08.02	2016.02.26	否
本公司	工商银行南京城东支行	4,500,000	2014.03.25	2014.12.25	是
本公司	工商银行南京城东支行	4,500,000	2014.03.25	2015.06.30	否
本公司	工商银行南京城东支行	9,000,000	2014.03.25	2016.02.26	否
本公司	工商银行南京城东支行	1,500,000	2014.03.26	2014.12.25	是
本公司	工商银行南京城东支行	1,500,000	2014.03.26	2015.06.30	否
本公司	工商银行南京城东支行	3,000,000	2014.03.26	2016.02.26	否
本公司	工商银行南京城东支行	1,000,000	2014.09.04	2017.05.16	否
本公司	工商银行南京城东支行	19,000,000	2014.09.04	2017.06.16	否
本公司	工商银行南京城东支行	2,000,000	2014.10.8	2017.05.16	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	工商银行南京城东支行	28,000,000	2014.10.8	2017.06.16	否
本公司	工商银行南京城东支行	19,000,000	2014.10.14	2014.12.25	是
本公司	工商银行南京城东支行	19,000,000	2014.10.14	2015.06.30	否
本公司	工商银行南京城东支行	38,000,000	2014.10.14	2016.02.26	否
本公司	工商银行南京城东支行	1,000,000	2014.10.17	2017.05.16	否
本公司	工商银行南京城东支行	74,000,000	2014.10.17	2017.06.16	否
本公司	工商银行南京城东支行	3,000,000	2014.12.03	2017.05.16	否
本公司	工商银行南京城东支行	72,000,000	2014.12.03	2017.05.16	否
本公司	工商银行南京城东支行	1,000,000	2014.12.17	2017.05.16	否
本公司	工商银行南京城东支行	24,000,000	2014.12.17	2017.05.16	否
本公司	工商银行南京城东支行	1,000,000	2014.12.19	2017.05.16	否
本公司	工商银行南京城东支行	14,000,000	2014.12.19	2017.05.16	否
本公司	工商银行南京城东支行	4,000,000	2014.12.22	2017.05.16	否
本公司	工商银行南京城东支行	156,000,000	2014.12.22	2017.05.16	否
本公司	建设银行中山支行	200,000,000	2013.10.08	2016.04.08	否
本公司	建设银行中山支行	200,000,000	2013.11.04	2016.04.08	否
本公司	建设银行中山支行	90,000,000	2013.12.24	2016.04.08	否
本公司	建设银行中山支行	4,000,000	2013.12.24	2014.12.11	是
本公司	建设银行中山支行	6,000,000	2014.01.02	2014.12.11	是
本公司	建设银行中山支行	100,000,000	2014.12.23	2017.06.20	否
本公司	交通银行中央门支行	5,000,000	2013.08.29	2014.02.27	是
本公司	交通银行中央门支行	5,000,000	2013.08.29	2014.08.27	是
本公司	交通银行中央门支行	10,000,000	2013.08.29	2015.02.27	否
本公司	交通银行中央门支行	180,000,000	2013.08.29	2015.08.27	否
本公司	交通银行中央门支行	5,000,000	2013.12.24	2014.02.27	是
本公司	交通银行中央门支行	5,000,000	2013.12.24	2014.08.27	是
本公司	交通银行中央门支行	5,000,000	2013.12.24	2015.02.27	否
本公司	交通银行中央门支行	135,000,000	2013.12.24	2015.12.23	否
本公司	交通银行中央门支行	8,570,000	2014.04.24	2014.08.27	是
本公司	交通银行中央门支行	6,430,000	2014.04.24	2015.02.27	否
本公司	交通银行中央门支行	77,140,000	2014.04.24	2015.08.27	否
本公司	交通银行中央门支行	57,860,000	2014.04.24	2015.12.23	否
本公司	紫金信托	210,600,000	2014.05.23	2016.05.23	否
本公司	中国银行黄家圩支行	100,000,000	2012.04.25	2014.07.07	是
本公司	北京银行华侨路支行	50,000,000	2013.06.21	2014.12.26	是
本公司	北京银行华侨路支行	100,000,000	2013.08.28	2015.03.18	否
合计		3,560,600,000			

## (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	13,700,000.00	2012.12.28	2014.06.19	是
合计		13,700,000.00			

## 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%	本期已归还
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%	本期已归还
无锡栖霞公司	招商银行无锡城西支行	100,000,000	2014.01.22	2014.07.17	10%	本期已归还
	合计	200,000,000				

## 5. 本公司为科技发展公司提供担保

2013年9月,根据栖霞集团公司、科技发展公司及展销中心与江苏省信托有限责任公司(以下简称“江苏信托”)签订的股权投资协议,江苏信托以设立的“江苏信托·栖霞科技马群科技园单一资金信托”项下的信托资金向科技发展公司进行投融资,投融资总额为人民币20,000万元,其中增加注册资本1,900万元,人民币8,100万元作为资本公积,人民币10,000万元作为贷款,截止到2014年12月31日,贷款10,000万元尚未到账。本公司为上述投融资款项20,000万元提供担保。

## 6. 购买上海长江财富资产管理有限公司募集资金投资关联方情况

本公司子公司栖霞物业公司委托南京栖霞集团有限公司工会联合会购买上海长江财富资产管理有限公司(以下简称“长江财富”)“长江财富-中城栖霞一号专项资产管理计划”,价值700万元。长江财富按约定以有限合伙人的身份将该资产管理计划募集到的全部资金投资于南京中栖天郡投资中心(有限合伙)。资产委托人的预期年化投资收益率为7.8%。

## (三) 关联方应收应付款项

## 1. 应收关联方款项

项目名称	关联方	期末数		期初数	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
(1) 预付款项	星叶门窗公司			12,550,000.00	
(2) 其他应收款	湘联节能公司	2,000,000.00	120,000.00		

## 2. 应付关联方款项

项目名称	关联方	期末数	期初数
(1) 应付账款	星叶门窗公司	13,814,274.97	78,918.08

---

	建材实业公司	11,512,703.02	
(2) 其他应付款	兴隆公司	38,416.00	38,416.00

## 十、或有事项:

## (一) 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. 截止2014年12月31日, 本公司为合并范围外的关联方提供担保情况, 详见附注九(二)3(1)。

2. 本公司合并范围内公司之间的担保情况

(1)截止2014年12月31日, 本公司为子公司提供担保, 同时子公司提供反担保情况(单位: 元):

担保单位	被担保方及反担保方	贷款金融机构	担保借款余额	起始日	到期日	担保是否已经履行完毕
本公司	无锡栖霞公司	国联信托股份有限公司	177,700,000.00	2014.09.30	2016.09.30	否
本公司	无锡栖霞公司	国联信托股份有限公司	72,300,000.00	2014.10.21	2016.10.31	否
本公司	无锡锡山公司	江苏银行无锡振华支行	204,000,000.00	2014.03.24	2016.03.18	否
本公司	无锡锡山公司	江苏银行无锡振华支行	65,000,000.00	2014.12.10	2016.03.18	否
本公司	无锡锡山公司	南京中栖天郡投资中心	83,335,884.97	2014.06.12	2016.06.11	否
		合计	602,335,884.97			

[注]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《在授权范围内为控股子公司提供借款担保的议案》。因项目开发建设需要, 本公司的控股子公司需要不定期地向银行等金融机构申请借款, 并由本公司提供担保。本公司授权董事长, 在不超过以下授权范围内, 可以签署为控股子公司提供借款担保的协议或办理其他有关手续。本次授权截止日为2015年6月30日。

具体授权担保额度如下:

控股子公司名称	授权担保额度
苏州卓辰公司	不超过2亿元
无锡栖霞公司	不超过3亿元
无锡锡山公司	不超过9亿元
无锡卓辰公司	不超过6亿元
合计	不超过20亿元

(2)截止2014年12月31日, 本公司合并范围内公司之间的财产抵押担保情况(单位: 万元):

担保单位	被担保单位	抵押权人	抵押标的物	抵押物账面原值	抵押物账面价值	担保借款余额	借款到期日
南京卓辰公司	无锡栖霞公司	中信银行南京分行	房产	11,330.00	8,639.12	20,000	2015.11.26
小计				11,330.00	8,639.12	20,000	

[注]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。

(3)截止2014年12月31日，本公司合并范围内公司之间的财产质押担保情况(单位：元)：

担保单位	被担保单位	质权人	质押标的物	质物 账面原值	质物 账面价值	担保借款余额	借款到期日
本公司	无锡锡山公司	南京中栖天 郡投资中心	股权	--	--	83,335,884.97	2016.06.11
	小 计			--	--	83,335,884.97	

本公司以2014年6月12日持有的无锡锡山公司90.9091%的股权作为质押物，为无锡锡山公司提供质押担保，质押担保金额为83,335,884.97元，质押期限自2014年6月12日至2016年6月11日止。

### 3. 截止2014年12月31日，本公司及子公司为非关联方提供的担保事项

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12月31日，本公司及子公司提供担保的按揭贷款总额为152,836万元。

(二)截止2014年12月31日，本公司无需说明的其他重大或有事项。

## 十一、承诺事项

### (一) 重大承诺事项

(1) 合并范围内公司之间的财产抵押、质押担保情况，详见本财务报表附注十(一)2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	无锡东方天郡二期在建项目 锡锡国用(2014)第002605号 锡锡国用(2014)第002607号	70,620	20,400	2016.03.18
无锡锡山公司	江苏银行无锡振华支行	无锡东方天郡二期在建项目 锡锡国用(2014)第002605号 锡锡国用(2014)第002607号	70,620	6,500	2016.03.18
无锡栖霞公司	浙商银行无锡分行	锡滨国用(2007)第166号	74,125	7,500	2015.12.16
无锡栖霞公司	浙商银行无锡分行	锡滨国用(2007)第166号	74,125	7,500	2015.12.16
无锡栖霞公司	国联信托股份公司	锡滨国用(2010)第046号	20,075	17,770	2016.09.30
无锡栖霞公司	国联信托股份公司	锡滨国用(2010)第046号	20,075	7,230	2016.10.31
		小 计		66,900	

[注1] 无锡锡山公司以无锡东方天郡二期房地产在建项目(面积34,754.01平方米,价值为31,560万元)、锡锡国用(2014)第002605号和锡锡国用(2014)第002607号地块国有土地使用权(地块面积分别为45,484.20平方米、20,395.30平方米;价值分别为26,970万元、12,090万元)与江苏银行无锡振华支行签订最高额抵押合同,为其向无锡振华支行借款提供担保,抵押金额为26,900万元,抵押期限自2014年3月24日至2016年3月18日止。

[注2] 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贷款的抵押物,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;无锡栖霞公司以拥有的锡滨国用(2010)第046号地块土地使用权,地块面积30,083.80平方米,作为国联信托股份有限公司贷款的抵押物,期末借款余额为2.5亿元人民币,抵押期限自2014年9月30日至2016年10月31日止。

(3) 合并范围内各公司为自身对外借款进行的财产质押担保情况(单位：万元)

借款单位	质押权人	质押标的物	质物价值	担保借款余额	借款到期日
本公司	中信证券	棕榈园林3300万股	70,524.29	22,000	2015.03.26
本公司	紫金信托	河北银行8000万股股权收益权	--	21,060	2016.05.23
		小 计		43,060	

本公司以其持有的棕榈园林股份有限公司3,300万股为质物与中信证券股份有限公司签订股票质押式回购交易业务协议,期末借款余额为22,000万元人民币,质押期限自2014年3月26日至2015年3月26日止。

本公司以其持有的8,000万股河北银行股份有限公司股份作为紫金信托有限责任公司贷款的质物,期末借款余额为21,060万元,质押期限自2014年5月23日至2016年5月23日止。

(二)截止2014年12月31日，本公司无需说明的其他重大承诺事项。

## 十二、资产负债表日后非调整事项

### (一)资产负债表日后棕榈园林股份有限公司股权认购情况说明

根据2014年5月23日棕榈园林股份有限公司与本公司签订关于棕榈园林股份有限公司非公开发行股票之认购协议，本公司以16元/股的价格认购棕榈园林股份有限公司非公开发行的股份，认购数量为1,000万股，认购金额为人民币1.6亿元。本公司已于2015年1月29日将上述认购款汇至保荐机构华泰联合证券有限责任公司的指定账户。

### (二)资产负债表日后利润分配情况说明

2015年2月12日公司第五届董事会第三十二次会议审议通过2014年度利润分配预案，以报告期末总股本105,000万股为基数，向全体股东每10股派发现金股利0.50元(含税)，共计5,250万元。以上股利分配预案尚须提交2014年度公司股东大会审议通过后方可实施。

(三)截止本报告日，本公司无需说明的其他资产负债表日后非调整事项。

## 十三、其他重要事项

### (一)以公允价值计量的资产和负债情况

项 目	期初金额	本期公允价值变动的利得	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	期末金额
可供出售金融资产	690,209,280.00	15,033,600.00	684,242,880.00		705,242,880.00
合 计	690,209,280.00	15,033,600.00	684,242,880.00		705,242,880.00

(二)截止2014年12月31日，本公司无需说明的其他重要事项。

## 十四、补充资料

### (一)非经常性损益

#### 1. 当期非经常性损益明细表

项 目	本期数	上期数
非流动资产处置损益	1,564,894.64	-247,089.50
联营企业处置损益	62,096,924.18	
计入当期损益的政府补助	705,517.70	401,657.00
除上述各项之外的其他营业外收支净额	-2,476,238.39	-1,757,112.61
小 计	61,891,098.13	-1,602,545.11
减：所得税影响数(所得税费用减少以“-”表示)	-1,073,258.94	-400,636.28
非经常性损益净额	60,817,839.19	-1,201,908.83

其中：归属于母公司股东的非经常性损益	60,772,646.23	-1,310,840.47
归属于少数股东的非经常性损益	45,192.96	108,931.64

## (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年度	0.36%	0.0123	0.0123
	2013年度	4.75%	0.1642	0.1642
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	2014年度	-1.32%	-0.0456	-0.0456
	2013年度	4.79%	0.1655	0.1655

### 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	12,914,564.80
非经常性损益净额	2	60,772,646.23
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	-47,858,081.43
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	
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	8
其他交易或事项引起的净资产增减变动	9	-2,749,311.60
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&9
报告期月份数	11	12
加权平均净资产	12[注1]	3,628,737,240.58
加权平均净资产收益率	13=1/12	0.36%
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率	14=3/12	-1.32%

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

[注2] 其他交易或事项引起的净资产增减变动，详见附注七(一)30、31。

#### (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	12,914,564.80
非经常性损益净额	2	60,772,646.23

项 目	序号	本期数
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	-47,858,081.43
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	
报告期因发行新股或债转股等增加股份数	6	
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	
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	
报告期月份数	11	
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	0.0123
扣除非经常损益基本每股收益	14=3/12	-0.0456

[注]  $12=4+5+6 \times 7/11-8 \times 9/11-10$

### (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	557,236,126.47	1,772,738,397.73	-68.57%	主要系预付的工程款项，本年结算转入开发成本。
其他应收款	249,732,411.11	191,338,928.07	30.52%	主要系增加应收电子网板股权转让款。
存货	10,378,825,267.91	9,054,767,552.62	14.62%	主要系在建项目投入增加。
其他流动资产	197,385,964.93	108,266,878.21	82.31%	主要系本期预缴税金增加。
长期股权投资	5,401,691.47	139,203,075.82	-96.12%	主要系本期转让电子网板股权。
投资性房地产	377,255,885.26	197,502,709.06	91.01%	主要系苏州卓辰公司栖霞项目结转投资性房地产。
短期借款	220,000,000.00	50,000,000.00	340.00%	主要系本期增加短期借款。
应付票据	30,175,930.19	19,461,954.00	55.05%	主要系增加银行承兑汇票用于支付工程及材料款项。
应付账款	574,274,621.02	250,535,392.31	129.22%	主要系苏州栖霞、无锡东方天郡、无锡栖霞等项目工程款结算增加应付账款。
预收款项	2,921,438,781.78	2,405,913,207.73	21.43%	主要系南京枫情水岸、南京瑜憬湾、南京羊山湖花园、幸福城等项目预售收入增加。

应交税费	41,571,801.20	80,207,109.36	-48.17%	主要系应交企业所得税、土地增值税减少。
应付利息	24,503,108.66	11,795,195.54	107.74%	主要系计提资金信托等的利息尚未支付。

## 2. 合并利润表项目

报表项目	本期数	上年数	本期数较上期数变动幅度	变动原因说明
营业收入	2,841,178,892.75	2,157,277,405.29	31.70%	主要系本期销售交付的开发项目增加。
营业成本	2,412,965,192.52	1,594,337,387.80	51.53%	主要系本期销售交付的开发项目增加。
营业税金及附加	217,076,846.40	261,871,562.59	-17.11%	主要系本期计提土地增值税减少。
资产减值损失	52,351,277.63	-20,817,313.98	351.48%	主要系本期计提存货跌价准备。
利润总额	76,764,197.04	284,559,130.38	-73.02%	主要系本期销售产品的毛利率下降。
所得税费用	64,366,311.68	72,790,000.02	-11.57%	主要系本期利润总额下降及锡山公司可弥补亏损未予确认。

## 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	961,835,859.33	806,611,661.78	19.24%	主要系本期销售收入增加，收到南京安居建设集团有限责任公司的代建款增加。
投资活动产生的现金净流量	117,886,294.77	-95,145,388.47	223.90%	主要系本期处置电子网板公司，收回投资款项增加。
筹资活动产生的现金净流量	-875,047,989.17	-719,372,225.01	-21.64%	主要系本期偿还借款增加。

## 十五、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三十二次会议全体董事于2015年2月12日批准报出。

董事长： 江劲松

南京栖霞建设股份有限公司

2015年2月12日