

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

2016 年半年度报告

重要提示

- 一、本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证半年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。
- 二、公司全体董事出席董事会会议。
- 三、本半年度报告未经审计。
- 四、公司负责人江劲松、主管会计工作负责人徐水炎及会计机构负责人（会计主管人员）何政武声明：保证半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
无
- 六、前瞻性陈述的风险声明
本报告中所涉及的公司未来计划等前瞻性陈述，不构成公司对投资者的实质承诺，请投资者注意投资风险。
- 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

目录

第一节	释义.....	3
第二节	公司简介.....	3
第三节	会计数据和财务指标摘要.....	4
第四节	董事会报告.....	7
第五节	重要事项.....	17
第六节	股份变动及股东情况.....	20
第七节	优先股相关情况.....	22
第八节	董事、监事、高级管理人员情况.....	22
第九节	公司债券相关情况.....	22
第十节	财务报告.....	23
第十一节	备查文件目录.....	111

第一节 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	2016 年 1-6 月
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元
证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
集团公司	指	南京栖霞建设集团有限公司
苏州栖霞	指	苏州栖霞建设有限责任公司
无锡栖霞	指	无锡栖霞建设有限公司
无锡锡山	指	无锡锡山栖霞建设有限公司
南京卓辰	指	南京卓辰投资有限公司
苏州卓辰	指	苏州卓辰置业有限公司
海南卓辰	指	海南卓辰置业有限公司
无锡卓辰	指	无锡卓辰置业有限公司
建材实业	指	南京栖霞建设集团建材实业有限公司
科技发展	指	南京栖霞建设集团科技发展有限公司
南京东方	指	南京东方房地产开发有限公司
南京迈燕	指	南京迈燕房地产开发有限公司
南京仙林	指	南京栖霞建设仙林有限公司
汇锦小贷	指	南京市栖霞区汇锦农村小额贷款有限公司

第二节 公司简介

一、公司信息

公司的中文名称	南京栖霞建设股份有限公司
公司的中文简称	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

二、联系人和联系方式

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

三、基本情况变更简介

公司注册地址	南京市栖霞区和燕路251号
--------	---------------

公司注册地址的邮政编码	210028
公司办公地址	南京市玄武区龙蟠路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
报告期内变更情况查询索引	报告期内未发生变更

四、信息披露及备置地点变更情况简介

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》
登载半年度报告的中国证监会指定网站的网址	www.sse.com.cn
公司半年度报告备置地点	公司证券投资部
报告期内变更情况查询索引	报告期内未发生变更

五、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

注册登记日期	2012年10月22日
注册登记地点	南京市
企业法人营业执照注册号	91320100721702184R
税务登记号码	91320100721702184R
组织机构代码	91320100721702184R
报告期内注册变更情况查询索引	报告期内未发生变更

第三节 会计数据和财务指标摘要

一、公司主要会计数据和财务指标

(一) 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	本报告期 (1—6月)	上年同期	本报告期比上 年同期增减 (%)
营业收入	820,510,891.08	3,033,894,808.64	-72.96
归属于上市公司股东的净利润	23,708,696.79	76,604,434.26	-69.05
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-2,868,524.55	77,369,010.08	-103.71
经营活动产生的现金流量净额	-1,965,757,882.39	293,649,299.79	-769.42
	本报告期末	上年度末	本报告期末比 上年度末增减 (%)
归属于上市公司股东的净资产	3,988,616,744.62	3,989,863,068.37	-0.03
总资产	14,636,724,398.58	13,466,627,241.32	8.69

(二) 主要财务指标

主要财务指标	本报告期 (1-6月)	上年同期	本报告期比上年同 期增减(%)
基本每股收益(元/股)	0.0226	0.0730	-69.05
稀释每股收益(元/股)	0.0226	0.0730	-69.05
扣除非经常性损益后的基本每股收益 (元/股)	-0.0027	0.0737	-103.71
加权平均净资产收益率(%)	0.59	2.03	减少1.44个百分点
扣除非经常性损益后的加权平均净资 产收益率(%)	-0.07	2.05	减少2.12个百分点

二、境内外会计准则下会计数据差异

□适用 √不适用

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	金额	附注(如适用)
非流动资产处置损益		
越权审批,或无正式批准文件, 或偶发性的税收返还、减免		
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	224,721.21	
计入当期损益的对非金融企业 收取的资金占用费		
企业取得子公司、联营企业及 合营企业的投资成本小于取得 投资时应享有被投资单位可辨 认净资产公允价值产生的收益		
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损 益		
因不可抗力因素,如遭受自然 灾害而计提的各项资产减值准 备		
债务重组损益		
企业重组费用,如安置职工的 支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生 的超过公允价值部分的损益		
同一控制下企业合并产生的子 公司期初至合并日的当期净损 益		
与公司正常经营业务无关的或 有事项产生的损益		

除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	33,259,014.30	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
对外委托贷款取得的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	2,066,746.53	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
少数股东权益影响额	-85,640.19	
所得税影响额	-8,887,620.51	
合计	26,577,221.34	

四、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

2016 年上半年，部分热点城市在持续宽松政策影响下，各类需求集中释放，房地产市场成交活跃，房价和地价上涨过快。但是，城市分化格局亦趋明显，部分二线及多数三四线城市库存压力依然严峻。地方政府因城施策力度不断加大，热点城市加强了对楼市和土地市场的调控，抑制房价和地价过快上涨。公司项目所在的南京和苏州两地房地产市场在高位运行，政府已相继出台相关的楼市调控政策；无锡商品房成交量明显增加，土地市场已渐趋回暖。

报告期内，公司继续贯彻“一业为主，多元发展”战略部署，秉承稳健经营的原则，持续提升公司的运营能力。因公司本报告期结转的商品房项目面积较上期减少，公司结转营业收入 8.21 亿元，同比减少 72.96%；实现利润总额 1550.10 万元，同比减少 84.15%；实现归属于母公司所有者的净利润 2370.87 万元，同比减少 69.05%；每股收益 0.0226 元。

报告期内，公司实现商品房合同销售面积 6.14 万平方米，商品房合同销售金额 7.68 亿元，资金回笼 9.45 亿元。在持续做好持有型物业的招商和运营工作的同时，公司在南京地区积极开拓二手房租售业务，并在 2016 年 6 月底实现了“星叶·汇安家”二手房租售门店的正式开业，以期为公司业主搭建一个放心便捷的房产租售平台、扩大品牌效应、打造新的利润增长点。

报告期内，公司以 21 亿元人民币竞得 NO.2016G10 号地块（雨花台区板桥市场群 G1 地块）。该地块实际土地出让面积 73196 平方米，综合容积率 3.23，楼面地价为每平方米 8882 元，预计该项目未来有较好的市场竞争力。

报告期内，公司继续坚持产品创新，优化产品结构。南京和无锡地区的商品房项目按计划进度进行开发建设。南京幸福城保障房项目已基本竣工交付。公司所有项目主体验收优良率达 100%。公司承建的丁家庄二期保障房项目如期推进，公司在工程管理方面的规范性和专业性得到充分体现。

2015 年 7 月 31 日，公司启动了重大资产重组事项，拟以每股 4.90 元的价格向控股股东南京栖霞建设集团有限公司定向发行 2.82 亿股股票，用以收购其所持有的 3.7 亿股河北银行股份有限公司股份。该方案先后获得了省、市、区三级国资监管部门和河北省银监局的审批，以及上海证券交易所的审核，随后上报至中国证监会，并于 2016 年 1 月和 2 月，两次回复证监会的反馈意见。2016 年 4 月 29 日，证监会发布《关于〈上市公司重大资产重组管理办法〉第四十三条“经营性资产”的相关问答》。经对照，公司的本次重组不符合证监会《问答》的相关规定，2016 年 5 月 17 日，公司召开第六届董事会第十二次会议，审议并通过了《关于终止资产重组事项并撤回资产重组申请文件的议案》，决定终止本次重组、并向中国证监会提交撤回资产重组申请文件的申请。2016 年 6 月 13 日，公司收到《中国证监会行政许可申请终止审查通知书》。

报告期内，为了进一步拓宽融资渠道、优化债务结构，公司发行了 2016 年第一期中期票据，并于 2016 年 6 月正式启动了公开发行公司债券的相关工作。

报告期内，在房地产主业稳步发展的前提下，公司全力推进社区互联网服务平台业务和家装业务的相关工作，重点打造“星叶汇家居”和“星叶汇生活”。报告期内，星叶汇家居网站的上线和实体体验馆的开放，使得线上线下推广相互配合，取得了良好的市场效果，得到了业主的高度认可。目前，汇家居已全面介入公司南京地区的部分商品房项目精装修的实施，并建立了产业链上下游的合作伙伴关系。同时，星叶汇生活 APP 系统平台现已在南京地区的部分项目全面推广。

截至 2016 年 6 月 30 日，公司资产总额 146.37 亿元，较期初增加 8.69%；归属于母公司所有者权益 39.89 亿元，较期初减少 0.03%。公司合并报表资产负债率为 72.08%，剔除预收账款和南京安居建设集团有限责任公司支付的幸福城代建款后的资产负债率为 64.52%。

本报告期，公司结转总面积为 6.61 万平方米，其中商品房结转面积为 4.58 万平方米。本报告期，公司房地产开发业务的毛利率为 23.33%，较上年同期增加 11.03 个百分点。

(一) 主营业务分析

1 财务报表相关科目变动分析表

单位:元 币种:人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
营业收入	820,510,891.08	3,033,894,808.64	-72.96%
营业成本	637,649,953.78	2,648,418,997.23	-75.92%
销售费用	18,887,183.69	27,042,932.74	-30.16%
管理费用	45,532,605.13	38,672,359.84	17.74%
财务费用	76,564,196.09	39,413,398.09	94.26%
经营活动产生的现金流量净额	-1,965,757,882.39	293,649,299.79	-769.42%
投资活动产生的现金流量净额	-178,126,688.35	-155,215,369.52	/
筹资活动产生的现金流量净额	1,154,598,983.32	-287,509,788.46	501.59%
营业税金及附加	63,424,006.78	210,208,008.49	-69.83%
资产减值损失	25,883,000.31	-17,077,891.11	/
公允价值变动损益	-11,535,326.03	--	-100.00%
投资收益	67,594,787.18	7,889,084.07	756.81%
利润总额	15,501,030.44	97,820,858.58	-84.15%
所得税费用	2,867,840.66	22,817,805.80	-87.43%
	期末数	期初数	变动比例 (%)
货币资金	1,280,879,427.66	2,277,363,558.56	-43.76%
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	114,977,829.11	--	100.00%
预付账款	236,801,710.39	191,783,916.74	23.47%
存货	10,014,105,056.34	8,158,824,048.58	22.74%
其他流动资产	164,869,008.36	124,421,663.26	32.51%
发放委托贷款及垫款	77,331,919.00	128,331,919.00	-39.74%
应付账款	488,001,424.21	1,029,241,452.36	-52.59%
预收款项	2,169,754,887.29	1,931,955,350.15	12.31%
应交税费	34,259,846.17	71,997,324.19	-52.42%
应付利息	74,905,908.90	52,040,627.58	43.94%
一年内到期的非流动负债	2,609,550,000.00	1,811,035,884.97	44.09%
应付债券	1,460,780,457.34	986,206,223.33	48.12%

营业收入变动原因说明:主要系本期结转收入减少。

营业成本变动原因说明:主要系本期结转销售成本减少。

销售费用变动原因说明:主要系本期销售代理费减少。

管理费用变动原因说明:主要系本期咨询等公司经费增加。

财务费用变动原因说明:主要系本期利息费用化比例增加。

经营活动产生的现金流量净额变动原因说明:主要系本期销售收入减少及支付土地款增加。

投资活动产生的现金流量净额变动原因说明:主要系本期购买交易性金融资产增加。

筹资活动产生的现金流量净额变动原因说明:主要系本期取得借款增加及发行中期票据。

营业税金及附加变动原因说明:主要系本期销售收入减少及营改增。

资产减值损失变动原因说明:主要系本期无锡栖园计提存货跌价准备。

公允价值变动损益变动原因说明:主要系本期在二级市场上购入交易性金融资产的公允价值变动。

投资收益变动原因说明:主要系本期处置交易性金融资产和可供出售金融资产取得的投资收益增加。

增加。

利润总额变动原因说明:主要系本期销售收入减少。

所得税费用变动原因说明:主要系本期利润总额减少。

货币资金变动原因说明:主要系本期支付土地出让金。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产变动原因说明:主要系本期在二级市场上购入交易性金融资产。

预付账款变动原因说明:主要系本期预付工程进度款增加。

存货变动原因说明:主要系本期增加土地储备支出。
 其他流动资产变动原因说明:主要系本期预缴税金增加。
 发放委托贷款及垫款变动原因说明:主要系本期汇锦小贷公司发放贷款减少。
 应付账款变动原因说明:主要系本期支付工程结算款增加。
 预收款项变动原因说明:主要系本期预收房款增加。
 应交税费变动原因说明:主要系应交企业所得税减少。
 应付利息变动原因说明:主要系计提中期票据利息。
 一年内到期的非流动负债变动原因说明:主要系一年内到期的银行借款增加。
 应付债券变动原因说明:主要系本期发行中期票据增加。

2 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 8.25 亿元,同比减少 72.84%,其中,房地产项目结转收入 7.53 亿元,同比减少 74.56%;实现利润总额 1550.10 万元,同比减少 84.15%;实现归属于母公司所有者的净利润 2370.87 万元,同比减少 69.05%。本期公司利润发生较大变动,主要原因在于本期开发项目结转收入较上期大幅减少。本期结转收入的项目主要有:南京幸福城保障房、南京羊山湖花园、南京枫情水岸和无锡栖园。

(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

①2015 年 6 月,公司收到了中国银行间市场交易商协会出具的《接受注册通知书》(中市协注[2015]MTN271 号),公司本次中期票据的注册金额为人民币 14.8 亿元,注册额度自通知书发出之日起 2 年内有效,由中国工商银行股份有限公司和交通银行股份有限公司联席主承销。公司在注册有效期内可分期发行中期票据,首期发行需在注册后 2 个月内完成,后续发行需提前 2 个工作日向交易商协会备案。2015 年 7 月 13 日至 7 月 14 日,公司发行了 2015 年度第一期中期票据(15 宁栖建 MTN001)。

2016 年 2 月 23 日至 2 月 24 日,公司成功发行了 2016 年度第一期中期票据(16 宁栖建 MTN001):期限为 5 年,起息日为 2016 年 2 月 25 日,兑付日为 2021 年 2 月 25 日;计划发行总额 4.8 亿元,实际发行总额 4.8 亿元;发行利率为 4.8% (SHIBOR1Y+160bp);按每股面值 100.00 元的价格发行。

②因筹划重大事项,公司股票于 2015 年 8 月 3 日起停牌;8 月 19 日,公司进入重大资产重组程序停牌。2015 年 11 月 27 日,公司召开第六届董事会第七次会议,审议并通过《重组报告书》及其摘要等与重大资产重组相关的议案,本公司拟以发行股份购买资产的方式购买控股股东南京栖霞建设集团有限公司持有的河北银行股份有限公司 8.78%的股权(370,575,111.00 股),交易对价为 138,400.00 万元。

2015 年 12 月 9 日,公司收到上海证券交易所的审核意见函。根据审核意见函的相关要求,2015 年 12 月 14 日,公司刊登公告进行了回复,并对《重组报告书》及其摘要进行了修订。经向上海证券交易所申请,公司股票于 2015 年 12 月 15 日复牌。

2015 年 12 月 14 日和 12 月 16 日,公司本次发行股份购买资产暨关联交易事项分别获得江苏省人民政府国有资产监督管理委员会和中国银监会河北监管局的批准。2015 年 12 月 23 日,公司召开 2015 年第三次临时股东大会,审议并通过了《重组报告书》及其摘要等与重大资产重组相关的议案。

2015 年 12 月 28 日,公司的发行股份购买资产暨关联交易事项获得中国证监会受理。2016 年 1 月 11 日和 1 月 29 日,公司收到中国证监会出具的《中国证监会行政许可项目审查一次反馈意见通知书》(153764 号)和《中国证监会行政许可项目审查二次反馈意见通知书》(153764 号)。2016 年 1 月 16 日和 2016 年 2 月 25 日,公司分别对前述反馈意见进行了回复、对《重组报告书》进行了修订,并向中国证监会报送了反馈意见回复的相关材料。

2016 年 4 月 29 日,证监会发布《关于〈上市公司重大资产重组管理办法〉第四十三条“经营性资产”的相关问答》(以下简称“《问答》”)。经审慎核查,公司确认正在推进的重大资产

重组事项不符合证监会《问答》的相关规定。经与交易对方栖霞集团协商，双方一致同意公司终止本次重组、并向中国证监会提交撤回资产重组申请文件的申请。

2016年5月17日，公司第六届董事会第十二次会议审议并通过了《关于终止资产重组事项并撤回资产重组申请文件的议案》，公司正式确认终止本次重组、并向中国证监会提交撤回资产重组申请文件的申请。2016年6月13日，公司收到《中国证监会行政许可申请终止审查通知书》（[2016]345号）。根据《中国证券监督管理委员会行政许可实施程序规定》（证监会令[2009]第66号）第二十条的有关规定，中国证监会决定终止对公司于2015年12月24日提交的《南京栖霞建设股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易报告书》的行政许可申请的审查。

③2016年6月24日，公司第六届董事会第十五次会议审议并通过了公开发行人公司债券的相关议案，拟发行的公司债券规模不超过人民币15亿元（含人民币15亿元），期限不超过5年（含5年），拟用于偿还金融机构借款、补充流动资金及适用的法律法规允许的其他用途。2016年7月11日，公司2016年第一次临时股东大会审议并通过了上述公开发行人公司债券的相关议案。

(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	753,455,236.53	577,671,033.91	23.33	-74.56	-77.76	增加11.03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 (%)
南京幸福城	166,272,655.59	147,065,800.81	11.55	-87.85	-88.31	增加3.52个百分点
南京羊山湖花园	148,765,652.14	90,446,146.83	39.2	-39.49	-44.31	增加5.26个百分点
南京枫情水岸花园	127,892,523.71	88,965,207.04	30.44	-86.22	-88.90	增加16.82个百分点
无锡东方天郡	81,049,099.22	72,735,545.91	10.26	-63.46	-66.52	增加8.21个百分点
无锡栖园	194,359,066.52	159,324,596.14	18.03	106.68	105.44	增加0.49个百分点

主营业务分行业和分产品情况的说明

本期毛利率增加的主要原因是本期结转收入的项目结构发生变化，南京地区的商品房项目在结转收入中的占比有所增加。

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	452,661,985.92	-82.23
苏州	24,608,744.87	-73.82
无锡	276,184,505.74	-13.73

3、 主要项目进展情况

(1) 主要项目开工、竣工情况

单位：万平方米

项目名称	权益	占地面积	规划建筑面积	2016年计划开工面	2016年计划竣工	2016年1-6月	2016年1-6月	截至2016年二季度

				积	面积	份开工 面积	份竣工 面积	未未开工 面积
南京百水芊城二期	100%	11.12	16.16	2.35	0	0	0	2.35
南京枫情水岸	100%	10.47	24.34	0	0	0	0	0
南京幸福城	100%	66.12	118.63	0	0	0	0	0
南京瑜憬湾	100%	8.75	26.17	0	19.23	0	0	0
南京 2015G46 地块	100%	2.19	7.23	7.23	0	0	0	7.23
南京 2016G10 地块	100%	7.32	23.64	0	0	0	0	23.64
南京合计		105.97	216.17	9.58	19.23	0	0	33.22
无锡栖园	70%	11.26	17.88 (住宅)	0	0	0	0	0
			6.69 (酒店)	0	0	0	0	6.69
无锡栖庭	100%	4.49	17.36	8.73	0	0	0	8.73
无锡东方天郡	100%	29.51	38.42 (一、二期)	0	14.35	0	0	0
			31.72 (三、四期)	13.86	0.41	0	0	31.31
无锡合计		45.26	112.07	22.59	14.76	0	0	46.73
总计		151.23	328.24	32.17	33.99	0	0	79.95

(2) 项目销售、结转情况

单位：平方米

项目名称	2016年1-6月 合同销售面积	截至2016年6月30日 累计合同销售面积	2016年1-6月 结转面积	截至2016年6月30日 累计结转面积
南京枫情水岸	1681.83	165,178.49	7,153.71	164,020.73
南京羊山湖花园	1529.69	52,761.50	6,910.59	51,301.05
南京瑜憬湾	8871.49	52,463.92	0.00	0.00
苏州栖庭	552.87	79,904.74	3,518.09	87,074.95
无锡东方天郡	17709.1	166,474.21	10,957.86	145,856.46
无锡栖园	13891.36	48,706.92	16,853.55	46,233.50
无锡栖庭	16664.66	26,960.06	0.00	0.00

(3) 房地产出租情况

单位：元 币种：人民币

地区	出租房地产的租金收入	是否采用公允价值计量模式
南京	10,823,221.49	否
苏州	2,693,152.44	否
无锡	1,484,296.60	否
合计	15,000,670.53	

(三) 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。

(四) 投资状况分析**1、 对外股权投资总体分析**

单位:万元 币种:人民币

报告期内投资额	6,465.00
投资额增减变动数	-9,535.00
上年同期投资额	16,000.00
投资额增减幅度(%)	-59.59

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
江苏星连家电子商务有限公司	电子商务、室内室外装饰工程等	100	2015年11月4日,公司第六届董事会第六次会议审议并通过了《关于投资设立江苏星连家电子商务有限公司的议案》。本公司以现金出资设立全资子公司江苏星连家电子商务有限公司,注册资本1000万元人民币。2015年12月2日,相关工商注册的登记手续已办理完毕。截止2016年6月30日,公司已出资300万元。
上海嘉实装饰有限公司	建筑装饰装修建设工程设计施工等	40	2015年10月26日,公司第六届董事会第三次会议审议并通过了《关于拟参与上海嘉实装饰有限公司增资扩股的议案》。上海嘉实装饰有限公司的原注册资本为500万元人民币,章永泉先生持有其100%的股权。按照每股1元人民币的价格,公司以自有资金400万元人民币、章永泉先生以现金100万元人民币分别认购嘉实装饰新增的注册资本500万元。增资完成后,嘉实装饰的注册资本为1000万元人民币,本公司和章永泉先生持有嘉实装饰的股权比例分别为40%、60%。2015年11月26日,相关工商变更手续已办理完毕。截止2016年6月30日,公司已出资80万元。
上海袁杨置星投资中心(有限合伙)	实业投资,投资管理,投资咨询(除金融、证券),资产管理等	35	2015年9月21日,公司第五届董事会第三十七次会议审议并通过了《关于投资参股设立上海袁杨置星投资中心(有限合伙)基金管理公司和南京飞马成长创业投资基金的议案》。公司拟以自有资金35万元与上海袁杨投资管理有限公司、上海置星投资中心(有限合伙)共同投资设立上海袁杨置星投资中心(有限合伙)(以下简称“袁杨置星”)。袁杨置星总认缴出资额为100万元人民币:上海袁杨投资管理有限公司出资1万元,占合伙公司出资额的1%,为袁杨置星的普通合伙人(即执行事务合伙人);本公司和上海置星投资中心(有限合伙)出资额分别为35万元和64万元,占袁杨置星出资额的比例分别为35%和64%,为袁杨置星的有限合伙人。2015年11月17日,相关工商注册的登记手续已办理完毕。截止2016年6月30日,公司已出资35万元。
南京晨骐股权投资中心(有限合伙)	股权投资;投资咨询;资产管理;投资管理;商务信息咨询等。	50	2015年9月21日,公司第五届董事会第三十七次会议审议并通过了《关于投资参股设立上海袁杨置星投资中心(有限合伙)基金管理公司和南京飞马成长创业投资基金的议案》。公司拟以自有资金5000万元与南京市栖霞区科技创业投资有限公司、南京金港投资有限公司、袁岳、杨振宇共同投资设立南京飞马成长创业投资基金(后经工商行政管理机构最终核定为“南京晨骐股权投资中心”,以下简称“南京晨骐”)。南京晨骐的总认缴出资额为1亿元人民币:以袁杨置星为普通合伙人,其出资100万元,占出资额的1%;本公司、南京市栖霞区科技创业投资有限公司、南京金港投资有限公司、袁岳、杨振宇出资额分别为5000万元、1500万元、1500万元、950万元和950万元,占出资额的比例分别为50%、15%、15%、9.5%、9.5%,为南京晨骐的有限合伙人。2015

			年 12 月 29 日, 相关工商注册的登记手续已办理完毕。截止 2016 年 6 月 30 日, 公司已出资 1500 万元。
南京市三六五互联网科技小额贷款有限公司	发放贷款、开展创业投资、提供融资性担保、代理金融机构业务等。	13	2016 年 1 月 7 日, 公司第六届董事会第八次会议审议并通过了《关于拟参与投资设立互联网小额贷款公司的议案》: 公司计划以自有资金 4550 万元人民币与江苏三六五网络股份有限公司、江苏安家贷金融信息服务有限公司、深圳市基石创业投资有限公司共同投资设立南京三六五互联网小额贷款有限公司 (后经工商行政管理机构最终核定为“南京市三六五互联网科技小额贷款有限公司”)。2016 年 6 月 28 日, 相关工商注册的登记手续已办理完毕。截止 2016 年 6 月 30 日, 公司已出资 4550 万元。

(1) 证券投资情况

√适用 □不适用

序号	证券品种	证券代码	证券简称	最初投资金额 (元)	持有数量 (股)	期末账面价值 (元)	占期末证券总投资比例 (%)	报告期损益 (元)
1	股票	600743	华远地产	5,379,025.41	16,812,243	79,521,909.39	69.16	-9,843,498.02
2	股票	601588	北辰实业	1,660,000.00	5,000,000	21,350,000.00	18.57	-507,232.45
3	股票	600657	信达地产	5,767,346.97	2,832,514	14,105,919.72	12.27	-1,184,595.57
期末持有的其他证券投资					/			
报告期已出售证券投资损益				/	/	/	/	12,954,450.05
合计				12,806,372.38	/	114,977,829.11	100.00	1,419,124.01

(2) 持有其他上市公司股权情况

√适用 □不适用

单位: 元

证券代码	证券简称	最初投资成本	期初持股比例 (%)	期末持股比例 (%)	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	棕榈股份	181,000,000.00	8.88	8.52	1,348,605,000.00	44,794,340.33	27,544,979.46	可供出售金融资产	增资扩股、定增、二级市场买入
合计		181,000,000.00	/	/	1,348,605,000.00	44,794,340.33	27,544,979.46	/	/

持有其他上市公司股权情况的说明

本报告期内, 公司在二级市场减持棕榈生态城镇发展股份有限公司 (简称棕榈股份) 500 万股。

(3) 持有金融企业股权情况

√适用 □不适用

所持对象名称	最初投资金额 (元)	期初持股比例 (%)	期末持股比例 (%)	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	3.708	3.708	542,629,878.70	9,270,879.30	0	可供出售金融资产	增资扩股
合计	286,400,000.00	/	/	542,629,878.70	9,270,879.30	0	/	/

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

适用 不适用

(2) 委托贷款情况

适用 不适用

(3) 其他投资理财及衍生品投资情况

适用 不适用

3、募集资金使用情况

(1) 募集资金总体使用情况

适用 不适用

(2) 募集资金承诺项目情况

适用 不适用

(3) 募集资金变更项目情况

适用 不适用

(4) 其他

无

4、主要子公司、参股公司分析

(1) 主要子公司基本情况

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	500,000,000	100	无锡东方天郡
苏州卓辰置业有限公司	房地产开发	商品房	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	15,000,000	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	
无锡卓辰置业有限公司	房地产开发	商品房	200,000,000	100	无锡栖庭

苏州枫庭酒店管理有限公司	酒店管理		1,000,000	100	
江苏星连家电子商务有限公司	电子商务		10,000,000	100	

(2) 参股公司基本情况

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	公司权益(%)
南京中城栖霞资产管理有限公司	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。	12,750,000	38.43
上海嘉实装饰有限公司	装修装饰业	建筑装饰装修建设工程设计施工，机电安装建设工程施工，建筑智能化建设工程设计施工，绿化工程，环境艺术设计，展览展示服务，建筑材料、装饰装修材料、家具的销售。	10,000,000	40

(3) 子公司经营业绩情况

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	92,039,857.12	81,773,093.40	6,065,777.36	-382,759.41	-274,771.57
南京栖霞建设集团物业有限公司	85,080,576.85	43,679,742.08	53,880,830.50	2,148,634.98	1,759,251.62
无锡栖霞建设有限公司	1,270,886,280.30	207,925,512.18	196,382,787.50	-55,914,859.56	-41,855,156.67
苏州栖霞建设有限责任公司	67,285,977.71	54,139,085.80	5,537,820.14	4,108,986.59	3,049,453.24
南京栖霞建设仙林有限公司	30,665,094.85	28,894,116.74	4,594,523.81	2,375,441.45	1,872,196.09
无锡锡山栖霞建设有限公司	2,012,710,384.77	291,973,428.86	81,286,014.84	-3,935,277.12	-3,901,022.22
苏州卓辰置业有限公司	525,142,398.01	292,597,398.84	21,766,820.57	-12,019,655.76	-9,014,054.12
南京卓辰投资有限公司	97,637,543.83	33,317,863.94	--	-4,095,327.56	-3,071,495.67
南京市栖霞区汇锦农村小额贷款有限公司	171,562,572.27	171,055,679.59	4,580,156.25	334,208.47	552,129.58
南京迈燕房地产开发有限公司	27,029,544.72	26,029,041.42	106,000.00	-598,074.56	-417,075.37
海南卓辰置业有限公司	120,235,170.53	120,235,170.53	--	-80,559.56	-60,419.67
无锡卓辰置业有限公司	1,018,317,371.35	193,219,429.12	--	-2,612,100.89	-2,521,862.31
苏州枫庭酒店管理有限公司	6,187,181.90	-17,857.39	648,754.40	-1,336,972.01	-1,002,196.71
江苏星连家电子商务有限公司	2,933,809.42	1,776,254.54	--	-1,634,480.61	-1,223,745.46

注：因前期开办费用摊销，苏州枫庭酒店管理有限公司的净资产为负值。

(4) 参股公司经营业绩情况

单位：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	13,920,973.25	13,920,973.25	--	248,409.82
上海嘉实装饰有限公司	5,364,344.63	1,830,394.32	1,783,809.45	-169,605.68

5、非募集资金项目情况

□适用 √不适用

内容详见“主要项目进展情况”。

二、利润分配或资本公积金转增预案**(一) 报告期实施的利润分配方案的执行或调整情况**

2016年5月6日，公司2015年度股东大会审议并通过了2015年度利润分配方案：以2015年末股份总数10.5亿股为基数，向全体股东每股派发现金红利0.05元（含税），共计派发现金52,500,000.00元。

2016年6月21日，公司在《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》和上海证券交易所网站刊登了2015年度利润分配实施公告：股权登记日为2016年6月24日，除息日为2016年6月27日，现金红利发放日为2016年6月27日。截止本报告披露日，股东红利发放已按期实施。

(二) 半年度拟定的利润分配预案、公积金转增股本预案

是否分配或转增	否
每10股送红股数（股）	
每10股派息数（元）（含税）	
每10股转增数（股）	
利润分配或资本公积金转增预案的相关情况说明	

三、其他披露事项**(一) 预测年初至下一报告期期末的累计净利润可能为亏损或者与上年同期相比发生大幅度变动的警示及说明**

□适用 √不适用

(二) 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

(三) 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、破产重整相关事项

适用 不适用

三、资产交易、企业合并事项

适用 不适用

四、公司股权激励情况及其影响

适用 不适用

五、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

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年第二次临时股东大会审议通过，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。2015年12月21日，经集团公司2015年第五次临时股东大会审议通过，继续为本公司（含子公司）提供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2018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800,000,000.00元人民币，集团公司为本公司提供担保的累计借款余额为2,410,000,000.00元人民币。

2、临时公告未披露的事项

适用 不适用

(二) 其他

无

六、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		2014.01.16	2016.01.16	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	70,000,000.00		2015.01.22	2016.01.22	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	100,000,000.00		2016.01.14	2018.01.14	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	50,000,000.00		2016.06.17	2018.06.16	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	南京栖霞建设集团科技发展有限公司	200,000,000.00		2013.09.30	2018.09.29	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	南京栖霞建设集团科技发展有限公司	200,000,000.00		2015.03.30	2018.03.29	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	南京栖霞建设集团科技发展有限公司	60,000,000.00		2015.05.28	2018.05.26	连带责任担保	否	否		否	是	股东的子公司
南京栖霞建设股份有限公司	公司本部	南京栖霞建设集团科技发展有限公司	100,000,000.00		2016.01.04	2018.05.26	连带责任担保	否	否		否	是	股东的子公司
南京栖霞建设股份有限公司	公司本部	南京栖霞建设集团建材实业有限公司	30,000,000.00		2015.04.28	2016.04.27	连带责任担保	是	否		否	是	股东的子公司
南京栖霞建设股份有限公司	公司本部	南京栖霞建设集团建材实业有限公司	90,000,000.00		2016.04.22	2017.04.22	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）										340,000,000.00			
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）										800,000,000.00			
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										895,000,000.00			
报告期末对子公司担保余额合计（B）										1,660,000,000.00			
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）													
担保总额（A+B）										2,460,000,000.00			
担保总额占公司净资产的比例（%）										60.19			
其中：													
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C）										800,000,000.00			
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）										1,460,000,000.00			
担保总额超过净资产50%部分的金额（E）										416,437,471.36			
上述三项担保金额合计（C+D+E）										2,676,437,471.36			
未到期担保可能承担连带清偿责任说明													

担保情况说明

3 其他重大合同或交易

本报告期公司无其他重大合同或交易。

七、承诺事项履行情况

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	承诺时间及期限	是否有履行期限	是否及时严格履行	如未能及时履行应说明未完成履行的具体原因	如未能及时履行应说明下一步计划
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，将不再从事任何房地产开发和经营业务。		否	是		

八、聘任、解聘会计师事务所情况

适用 不适用

九、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

适用 不适用

十、可转换公司债券情况

适用 不适用

十一、公司治理情况

报告期内，公司严格按照《公司法》、《证券法》和证监会、上海证券交易所有关法律、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。公司的治理实际情况与《公司法》和中国证监会相关规定的要求不存在差异。

十二、其他重大事项的说明

(一) 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

(二) 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

(三) 其他

(1) 2015 年 10 月 30 日，公司参加了南京市国有建设用地使用权公开出让的竞买，并以 4.7 亿元人民币竞得 NO.2015G46 号地块。截止本报告期末，本公司已支付土地款 4.7 亿元。

(2) 2016 年 4 月 15 日，公司参加了南京市国有建设用地使用权公开出让的竞买，并以 21 亿元人民币竞得 NO.2016G10 号地块。该地块位于南京市雨花台区板桥新城，总用地面积为 75896.41 平方米，出让面积为 73196.41 平方米，综合容积率为 3.23，为商住混合用地和基层社区中心用地。截止本报告期末，本公司已支付土地款 15.25 亿元。

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

无

3、报告期后到半年报披露日期间发生股份变动对每股收益、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

无

(二) 限售股份变动情况

适用 不适用

二、股东情况

(一) 股东总数:

截止报告期末股东总数(户)	77,919
截止报告期末表决权恢复的优先股股东总数(户)	/

(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	0	360,850,600	34.37%	0	质押	200,000,000	其他
南京高科股份有限公司	0	133,143,800	12.68%	0	无		国有法人
南京高科新创投资有限公司	0	15,000,000	1.43%	0	无		其他
陈强	9,169,400	9,169,400	0.87%	0	无		境内自然人
杨开祥	-1,499,240	4,128,211	0.39%	0	无		境内自然人
南京栖霞国有资产经营有限公司	0	3,996,000	0.38%	0	无		国家
南京市园林实业总公司	0	3,796,000	0.36%	0	质押	1,897,000	国有法人
厦门国际信托有限公司—安盈鑫享2号证券投资集合资金信托计划	3,626,451	3,626,451	0.35%	0	无		其他
吴麒	261,600	3,168,000	0.30%	0	无		境内自然人
樊卫国	2,729,139	2,729,139	0.26%	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	360,850,600	人民币普通股	360,850,600				
南京高科股份有限公司	133,143,800	人民币普通股	133,143,800				
南京高科新创投资有限公司	15,000,000	人民币普通股	15,000,000				
陈强	9,169,400	人民币普通股	9,169,400				
杨开祥	4,128,211	人民币普通股	4,128,211				
南京栖霞国有资产经营有限公司	3,996,000	人民币普通股	3,996,000				
南京市园林实业总公司	3,796,000	人民币普通股	3,796,000				
厦门国际信托有限公司—安盈鑫享2号证券投资集合资金信托计划	3,626,451	人民币普通股	3,626,451				
吴麒	3,168,000	人民币普通股	3,168,000				

樊卫国	2,729,139	人民币普通股	2,729,139
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，南京高科新创投资有限公司系南京高科股份有限公司的全资子公司；南京栖霞国有资产经营有限公司系南京栖霞建设集团有限公司的第一大股东，为本公司的实际控制人；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。		
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明			

(三) 战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东

适用 不适用

三、控股股东或实际控制人变更情况

适用 不适用

第七节 优先股相关情况

适用 不适用

第八节 董事、监事、高级管理人员情况**一、持股变动情况****(一) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动情况**

适用 不适用

(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、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

适用 不适用

三、其他说明

无

第九节 公司债券相关情况

适用 不适用

第十节 财务报告

一、审计报告

□适用 √不适用

二、财务报表

合并资产负债表

2016年6月30日

编制单位：南京栖霞建设股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金	七(一)1	1,280,879,427.66	2,277,363,558.56
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	七(一)2	114,977,829.11	
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	七(一)3	12,810,455.36	7,638,569.14
预付款项	七(一)4	236,801,710.39	191,783,916.74
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)5		456,950.78
应收股利	七(一)6	9,270,879.30	
其他应收款	七(一)7	93,315,207.28	106,348,716.10
买入返售金融资产			
存货	七(一)8	10,014,105,056.34	8,158,824,048.58
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)9	164,869,008.36	124,421,663.26
流动资产合计		11,927,029,573.80	10,866,837,423.16
非流动资产：			
发放贷款及垫款	七(一)10	77,331,919.00	128,331,919.00
可供出售金融资产	七(一)11	1,989,865,378.70	1,893,101,098.70
持有至到期投资	七(一)12		7,000,000.00
长期应收款			
长期股权投资	七(一)13	6,179,677.69	5,352,056.07
投资性房地产	七(一)14	487,441,641.56	444,369,290.91
固定资产	七(一)15	31,013,920.95	31,468,267.85
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)16	617,424.95	367,045.06
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	七(一)17	4,661,803.59	
递延所得税资产	七(一)18	112,583,058.34	88,696,177.58
其他非流动资产			1,103,962.99
非流动资产合计		2,709,694,824.78	2,599,789,818.16
资产总计		14,636,724,398.58	13,466,627,241.32
流动负债:			
短期借款			
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)20	2,606,012.40	5,411,150.90
应付账款	七(一)21	488,001,424.21	1,029,241,452.36
预收款项	七(一)22	2,169,754,887.29	1,931,955,350.15
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)23	13,619,637.14	9,219,962.39
应交税费	七(一)24	34,259,846.17	71,997,324.19
应付利息	七(一)25	74,905,908.90	52,040,627.58
应付股利			
其他应付款	七(一)26	1,112,412,790.91	997,053,962.66
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)27	2,609,550,000.00	1,811,035,884.97
其他流动负债			
流动负债合计		6,505,110,507.02	5,907,955,715.20
非流动负债:			
长期借款	七(一)28	2,258,600,000.00	2,151,200,000.00
应付债券	七(一)29	1,460,780,457.34	986,206,223.33
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)30	252,881,046.32	243,699,386.50
其他非流动负债	七(一)31	71,929,690.47	61,289,273.07
非流动负债合计		4,044,488,834.28	3,442,692,523.05
负债合计		10,549,599,341.30	9,350,648,238.25

所有者权益			
股本	七(一)32	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)33	1,043,726,568.97	1,043,726,568.97
减：库存股			
其他综合收益	七(一)34	758,643,138.94	731,098,159.48
专项储备			
盈余公积	七(一)35	290,805,480.88	290,805,480.88
一般风险准备			
未分配利润	七(一)36	845,441,555.83	874,232,859.04
归属于母公司所有者权益合计		3,988,616,744.62	3,989,863,068.37
少数股东权益		98,508,312.66	126,115,934.70
所有者权益合计		4,087,125,057.28	4,115,979,003.07
负债和所有者权益总计		14,636,724,398.58	13,466,627,241.32

法定代表人：江劲松

主管会计工作负责人：徐水炎

会计机构负责人：何政武

母公司资产负债表

2016年6月30日

编制单位：南京栖霞建设股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金		667,941,790.83	1,938,843,547.74
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		114,977,829.11	
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款			
预付款项		233,861,814.69	186,465,192.14
应收利息			
应收股利		9,270,879.30	
其他应收款	八(一)1	1,325,294,088.46	1,677,959,815.11
存货		6,447,454,194.92	4,418,532,350.20
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		123,884,355.85	100,020,669.84
流动资产合计		8,922,684,953.16	8,321,821,575.03
非流动资产：			
可供出售金融资产		1,989,865,378.70	1,893,101,098.70
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	八(一)2	1,356,226,338.06	1,335,866,601.41
投资性房地产		25,671,495.18	26,060,753.28
固定资产		11,914,963.66	12,082,323.50
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		3,750.00	26,250.00
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		52,313,075.05	47,133,580.47
其他非流动资产			
非流动资产合计		3,435,995,000.65	3,314,270,607.36
资产总计		12,358,679,953.81	11,636,092,182.39
流动负债：			
短期借款			
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			5,411,150.90
应付账款		274,902,611.51	609,801,935.37
预收款项		1,787,224,404.32	1,756,432,589.84
应付职工薪酬		301,441.82	
应交税费		28,528,666.64	52,836,158.51
应付利息		72,180,978.34	42,884,322.84
应付股利			
其他应付款		1,081,279,309.13	965,896,732.59
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债		2,289,550,000.00	1,118,700,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		5,533,967,411.76	4,551,962,890.05
非流动负债：			
长期借款		918,600,000.00	1,716,200,000.00
应付债券		1,460,780,457.34	986,206,223.33
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		252,881,046.32	243,699,386.50
其他非流动负债		68,467,390.47	57,826,973.07
非流动负债合计		2,700,728,894.13	3,003,932,582.90
负债合计		8,234,696,305.89	7,555,895,472.95
所有者权益：			
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		758,643,138.94	731,098,159.48
专项储备			
盈余公积		290,805,480.88	290,805,480.88
未分配利润		995,816,096.82	979,574,137.80
所有者权益合计		4,123,983,647.92	4,080,196,709.44
负债和所有者权益总计		12,358,679,953.81	11,636,092,182.39

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：何政武

合并利润表

2016年1—6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		825,091,047.33	3,037,599,069.89
其中：营业收入	七(二)1	820,510,891.08	3,033,894,808.64
利息收入	七(二)2	4,580,156.25	3,704,261.25
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		867,940,945.78	2,946,677,805.28
其中：营业成本	七(二)1	637,649,953.78	2,648,418,997.23
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险合同准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
营业税金及附加	七(二)3	63,424,006.78	210,208,008.49
销售费用	七(二)4	18,887,183.69	27,042,932.74
管理费用	七(二)5	45,532,605.13	38,672,359.84
财务费用	七(二)6	76,564,196.09	39,413,398.09
资产减值损失	七(二)7	25,883,000.31	-17,077,891.11
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	七(二)8	-11,535,326.03	
投资收益（损失以“-”号填列）	七(二)9	67,594,787.18	7,889,084.07
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		13,209,562.70	98,810,348.68
加：营业外收入	七(二)10	3,614,285.60	1,753,624.28
其中：非流动资产处置利得			
减：营业外支出	七(二)11	1,322,817.86	2,743,114.38
其中：非流动资产处置损失		6,691.87	
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		15,501,030.44	97,820,858.58
减：所得税费用	七(二)12	2,867,840.66	22,817,805.80

五、净利润（净亏损以“-”号填列）		12,633,189.78	75,003,052.78
归属于母公司所有者的净利润		23,708,696.79	76,604,434.26
少数股东损益		-11,075,507.01	-1,601,381.48
六、其他综合收益的税后净额		27,544,979.46	279,275,754.24
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		27,544,979.46	279,275,754.24
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	七(二)13	27,544,979.46	279,275,754.24
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		40,178,169.24	354,278,807.02
归属于母公司所有者的综合收益总额		51,253,676.25	355,880,188.50
归属于少数股东的综合收益总额		-11,075,507.01	-1,601,381.48
八、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）		0.0226	0.0730
（二）稀释每股收益（元/股）		0.0226	0.0730

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：何政武

母公司利润表
2016 年 1—6 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	453,737,553.92	2,549,362,275.95
减：营业成本	八(二)1	330,626,641.25	2,228,339,339.53
营业税金及附加		38,857,482.19	174,272,405.62
销售费用		5,133,728.79	17,379,665.82
管理费用		24,542,720.49	21,168,554.99
财务费用		23,090,026.84	8,171,382.31
资产减值损失		146,561.38	-100,971.36
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		-11,535,326.03	

投资收益（损失以“-”号填列）	八(二)2	67,047,291.30	7,373,114.07
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		86,852,358.25	107,505,013.11
加：营业外收入		2,817,749.33	870,602.62
其中：非流动资产处置利得			
减：营业外支出		1,026,691.87	2,587,550.80
其中：非流动资产处置损失		6,691.87	
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		88,643,415.71	105,788,064.93
减：所得税费用		19,901,456.69	25,152,330.90
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		68,741,959.02	80,635,734.03
五、其他综合收益的税后净额		27,544,979.46	279,275,754.24
（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		27,544,979.46	279,275,754.24
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		27,544,979.46	279,275,754.24
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		96,286,938.48	359,911,488.27
七、每股收益：			
（一）基本每股收益(元/股)		0.0655	0.0768
（二）稀释每股收益(元/股)		0.0655	0.0768

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：何政武

合并现金流量表

2016年1—6月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		1,061,227,022.05	2,067,423,091.86
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		5,257,391.80	4,003,497.97
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	七(三)1	87,648,540.76	209,358,552.38
经营活动现金流入小计		1,154,132,954.61	2,280,785,142.21
购买商品、接受劳务支付的现金		2,955,535,883.85	901,584,942.73
客户贷款及垫款净增加额		-47,300,000.00	37,340,000.00
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			
支付保单红利的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		67,833,766.18	68,348,541.42
支付的各项税费		115,435,298.65	215,527,360.91
支付其他与经营活动有关的现金	七(三)2	28,385,888.32	764,334,997.36
经营活动现金流出小计		3,119,890,837.00	1,987,135,842.42
经营活动产生的现金流量净额		-1,965,757,882.39	293,649,299.79
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		226,946,432.38	16,000,000.00
取得投资收益收到的现金		1,464,557.10	6,697,684.59
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		800.00	
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		228,411,789.48	22,697,684.59
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		3,731,285.66	17,913,054.11
投资支付的现金		402,807,192.17	160,000,000.00
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		406,538,477.83	177,913,054.11
投资活动产生的现金流量净额		-178,126,688.35	-155,215,369.52
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
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		2,325,000,000.00	1,072,000,000.00
发行债券收到的现金		480,000,000.00	
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		2,805,000,000.00	1,072,000,000.00
偿还债务支付的现金		1,419,085,884.97	1,099,430,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的		229,215,131.71	255,202,588.87

现金			
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金	七(三)3	2,100,000.00	4,877,199.59
筹资活动现金流出小计		1,650,401,016.68	1,359,509,788.46
筹资活动产生的现金流量净额		1,154,598,983.32	-287,509,788.46
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额	七(三)4	-989,285,587.42	-149,075,858.19
加：期初现金及现金等价物余额	七(三)4	2,257,185,988.75	1,590,451,882.21
六、期末现金及现金等价物余额	七(三)4	1,267,900,401.33	1,441,376,024.02

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：何政武

母公司现金流量表

2016年1—6月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		486,834,645.48	1,722,582,441.88
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		413,748,293.64	16,673,742.34
经营活动现金流入小计		900,582,939.12	1,739,256,184.22
购买商品、接受劳务支付的现金		2,630,465,321.54	578,198,804.88
支付给职工以及为职工支付的现金		18,529,409.44	19,892,608.15
支付的各项税费		60,227,532.43	175,039,230.05
支付其他与经营活动有关的现金		12,018,156.13	525,428,294.86
经营活动现金流出小计		2,721,240,419.54	1,298,558,937.94
经营活动产生的现金流量净额		-1,820,657,480.42	440,697,246.28
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		219,946,432.38	
取得投资收益收到的现金			4,716,547.90
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		800.00	
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		219,947,232.38	4,716,547.90
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,309,345.15	
投资支付的现金		405,807,192.17	160,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		407,116,537.32	160,000,000.00
投资活动产生的现金流量净额		-187,169,304.94	-155,283,452.10
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			

取得借款收到的现金		1,910,000,000.00	770,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		1,910,000,000.00	770,000,000.00
偿还债务支付的现金		1,056,750,000.00	921,430,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		110,913,685.37	205,126,374.56
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		1,167,663,685.37	1,126,556,374.56
筹资活动产生的现金流量净额		742,336,314.63	-356,556,374.56
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		-1,265,490,470.73	-71,142,580.38
加：期初现金及现金等价物余额		1,933,432,261.56	1,226,744,315.69
六、期末现金及现金等价物余额		667,941,790.83	1,155,601,735.31

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：何政武

合并所有者权益变动表
2016年1—6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	未分配利润
优先股		永续债	其他										
一、上年期末余额	1,050,000,000.00				1,043,726,568.97		731,098,159.48		290,805,480.88		874,232,859.04	126,115,934.70	4,115,979,003.07
加: 会计政策变更													
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				1,043,726,568.97		731,098,159.48		290,805,480.88		874,232,859.04	126,115,934.70	4,115,979,003.07
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)							27,544,979.46				-28,791,303.21	-27,607,622.04	-28,853,945.79
(一) 综合收益总额							27,544,979.46				23,708,696.79	-11,075,507.01	40,178,169.24
(二) 所有者投入和减少资本												-16,532,115.03	-16,532,115.03
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													
(三) 利润分配											-52,500,000.00		-52,500,000.00
1. 提取盈余公积													
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者(或股东)的分配											-52,500,000.00		-52,500,000.00
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												
四、本期期末余额	1,050,000,000.00			1,043,726,568.97		758,643,138.94		290,805,480.88		845,441,555.83	98,508,312.66	4,087,125,057.28

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			1,043,726,568.97		484,443,959.04		264,615,879.46		767,194,376.71	135,373,451.67	3,745,354,235.85
加：会计政策变更												
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			1,043,726,568.97		484,443,959.04		264,615,879.46		767,194,376.71	135,373,451.67	3,745,354,235.85
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)						279,275,754.24				24,104,434.26	-1,601,381.48	301,778,807.02
(一) 综合收益总额						279,275,754.24				76,604,434.26	-1,601,381.48	354,278,807.02
(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											-52,500,000.00	-52,500,000.00	
1. 提取盈余公积													
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者(或股东)的分配											-52,500,000.00	-52,500,000.00	
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													
四、本期期末余额	1,050,000,000.00				1,043,726,568.97		763,719,713.28		264,615,879.46		791,298,810.97	133,772,070.19	4,047,133,042.87

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：何政武

母公司所有者权益变动表

2016 年 1—6 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				1,028,718,931.28		731,098,159.48		290,805,480.88	979,574,137.80	4,080,196,709.44
加：会计政策变更											

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		731,098,159.48		290,805,480.88	979,574,137.80	4,080,196,709.44
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)							27,544,979.46			16,241,959.02	43,786,938.48
(一)综合收益总额							27,544,979.46			68,741,959.02	96,286,938.48
(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										-52,500,000.00	-52,500,000.00
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者(或股东)的分配										-52,500,000.00	-52,500,000.00
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		758,643,138.94		290,805,480.88	995,816,096.82	4,123,983,647.92

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				1,028,718,931.28		484,443,959.04		264,615,879.46	796,367,724.98	3,624,146,494.76

加：会计政策变更										
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		484,443,959.04		264,615,879.46	796,367,724.98	3,624,146,494.76
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）						279,275,754.24			28,135,734.03	307,411,488.27
（一）综合收益总额						279,275,754.24			80,635,734.03	359,911,488.27
（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									-52,500,000.00	-52,500,000.00
1. 提取盈余公积										
2. 对所有者（或股东）的分配									-52,500,000.00	-52,500,000.00
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		763,719,713.28		264,615,879.46	824,503,459.01	3,931,557,983.03

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：何政武

财务报表附注

2016年1-6月

一、公司基本情况

南京栖霞建设股份有限公司（以下简称本公司或公司）系经南京市人民政府宁政复(1999)82号文批准，由南京栖霞建设集团有限公司作为主要发起人，联合南京新港高科技股份有限公司、南京市栖霞区国有资产投资中心、南京市园林实业总公司、东南大学建筑设计研究院、南京栖霞建设集团有限公司物资供销有限公司等股东，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2016年6月30日，公司股本总数为105,000万股，全部为无限售条件股份，公司注册资本为105,000万元。

法定代表人：江劲松，公司注册地址：南京栖霞区和燕路251号。

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

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

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

二、公司主要会计政策、会计估计和前期差错

(一) 财务报表的编制基础

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

(二) 遵循企业会计准则的声明

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

(三) 会计期间

本公司以公历1月1日至12月31日为一个会计年度。

本财务报表的实际编制期间为2016年1月1日至2016年6月30日止。

(四) 营业周期

正常营业周期是指本公司从购买用于加工的资产起至实现现金或现金等价物的期间。本公司以12个月作为一个营业周期，并以其作为资产和负债的流动性划分标准。

(五) 记账本位币

采用人民币为记账本位币。

(六) 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。

(七) 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。

(八) 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。

(九) 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。

(十) 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。

(十一) 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。

(十二) 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。

(十三) 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。

(十四) 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。

(十五) 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。

(十六) 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。

(十七) 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。

(十八) 无形资产的确认和计量

1. 无形资产的初始计量

无形资产按成本进行初始计量。

2. 无形资产使用寿命及摊销

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

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

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

使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况：

项 目	预计使用寿命	依 据
软件	5—10年	预计可使用年限

3. 无形资产减值测试及减值准备计提方法

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

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

4. 内部研究开发项目支出的确认和计量

内部研究开发项目的支出，区分为研究阶段支出和开发阶段支出。划分研究阶段和开发阶段的标准：为获取新的技术和知识等进行的有计划的调查阶段，应确定为研究阶段，该阶段具有计

划性和探索性等特点；在进行商业性生产或使用前，将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等阶段，应确定为开发阶段，该阶段具有针对性和形成成果的可能性较大等特点。

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

(十九) 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。

(二十) 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。

(二十一) 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，或根据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。

(二十二) 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。

(二十三) 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)。

(二十四) 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。

（二十五）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。

(二十六) 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。

(二十七) 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, 只有承租人才可使用。

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。

(二十八) 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。

(二十九) 主要会计政策和会计估计变更说明

1. 会计政策变更

本期公司无会计政策变更事项。

2. 会计估计变更说明

本期公司无会计估计变更事项。

(三十) 前期差错更正说明

本期公司无重要前期差错更正事项。

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%
增值税	原营业税征税收入适用增值税，按应税收入计征。如采用一般计税方法，按适用税率计算销项税额，抵扣进项税额后缴纳增值税应纳税额；如采用简易计税方法，按适用征收率缴纳增值税应纳税额	3&5%&6%&11%
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]增值税：

根据《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36号），自2016年5月1日起，本公司及子公司房地产业、金融业、生活服务业等业务适用增值税，适用增值税率分别为11%、6%、6%，小规模纳税人增值税征收率为3%，财政部和国家税务总局另有规定的除外。一般纳税人出售房地产老项目或提供老不动产租赁服务的，可以选择适用一般计税方法或简易计税方法，选择一般计税方法，适用增值税税率11%，选择简易计税方法，适用增值税征收率5%。

[注3]企业所得税：

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4]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

(二) 税收优惠及批文

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。

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)	全资子公司
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)	全资孙公司
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
苏州枫庭酒店管理有限公司(简称苏州枫庭公司)	全资孙公司
江苏星连家电子商务有限公司(星连家电商公司)	全资子公司

五、合并范围的变更

(一) 以直接设立或投资等方式增加的子公司

2016年1月，本公司出资设立江苏星连家电子商务有限公司。该公司注册资本为人民币1000万元，其中本公司出资人民币1000万元，占其注册资本的100%，拥有对其的实质控制权，故自该公司成立之日起，将其纳入合并财务报表范围。截止2016年6月30日，本公司已出资300万

元，星连家电商公司的净资产为 1,776,254.54 元，成立日至期末的净利润为-1,223,745.46 元。

六、在其他主体中的权益

本节所列数据除非特别注明，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	100% [注2]		100% [注2]	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	其他	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		100% [注2]	100% [注2]	投资设立
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
苏州枫庭公司	江苏苏州	苏州工业园区	有限公司	服务业		100%	100%	投资设立
星连家电商公司	江苏南京	南京市栖霞区	有限公司	电子商务	100%		100%	投资设立

(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	62,377,653.67	
仙林公司	800.00			是	14,158,117.20	
苏州栖霞公司	800.00			是		
无锡锡山公司	50,000.00	49,653.21		是		

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	1,500.00	3,367.74		是		
汇锦小贷公司	15,000.00	14,415.00		是	8,868,619.17	
海南卓辰公司	12,000.00	12,000.00		是		
无锡卓辰公司	20,000.00	20,000.00		是		
栖霞物业公司	500.00	396.49		是	13,103,922.62	
苏州枫庭公司	100.00	100.00		是		
星连家电商公司	1,000.00	300.00		是		
合计					98,508,312.66	

[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]本期购买股权的说明：

(1)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”)于2014年6月签订的合作框架协议书,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,此项投资约定,投资期满2年或投资提前结束后,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。2016年6月12日投资期满,本公司以16,532,115.03元购买中栖天郡持有的无锡锡山公司股权,截止6月30日本公司拥有无锡锡山公司100%权益,无锡锡山公司成为本公司全资子公司。

(2)无锡卓辰公司为无锡锡山公司100%的全资子公司,通过上述交易,截止2016年6月本公司通过无锡锡山公司间接拥有无锡卓辰公司100%权益,无锡卓辰公司成为本公司全资孙公司。

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%	-12,556,547.00		62,377,653.67
仙林公司	49.00%	917,376.08		14,158,117.20
汇锦小贷公司	6.50%	35,888.42		8,868,619.17
栖霞物业公司	30.00%	527,775.49		13,103,922.62
合计		-11,075,507.01		98,508,312.66

[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%。

3. 重要非全资子公司的主要财务信息 (单位:万元)

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	122,961.90	4,126.72	127,088.62	65,496.08	40,800.00	106,296.08
仙林公司	1,766.38	1,300.13	3,066.51	177.10		177.10
汇锦小贷公司	9,128.10	8,028.16	17,156.26	50.69		50.69
栖霞物业公司	6,451.13	2,056.93	8,508.06	4,110.32	29.76	4,140.08

(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	140,552.81	2,801.23	143,354.04	88,875.98	29,500.00	118,375.98
仙林公司	1,563.27	1,332.17	2,895.44	193.25		193.25
汇锦小贷公司	4,011.36	13,163.97	17,175.33	124.98		124.98
栖霞物业公司	5,841.72	2,800.61	8,642.33	4,420.52	29.76	4,450.28

(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	19,638.28	-4,185.52	-4,185.52	-3,452.50	10,746.13	-860.79	-860.79	2,590.47
仙林公司	459.45	187.22	187.22	-2.85	496.40	157.07	157.07	-102.11
汇锦小贷公司	458.02	55.21	55.21	5,172.33	370.43	-39.03	-39.03	-3,436.61
栖霞物业公司	5,388.08	175.93	175.93	-48.73	4,548.40	78.91	78.91	-200.79

(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(简称“中城栖霞公司”)	南京市	南京市栖霞区	投资咨询业	38.43%		权益法
上海嘉实装饰有限公司(简称“嘉实装饰公司”)	上海市	上海市嘉定区	装修装饰业	40.00%		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/上期数

	中城栖霞公司	中城栖霞公司
流动资产	11,920,973.25	12,118,180.12
非流动资产	2,000,000.00	2,000,000.00
资产合计	13,920,973.25	14,118,180.12
流动负债	0.00	445,616.69
负债合计	0.00	445,616.69
归属于母公司股东权益	13,920,973.25	13,672,563.43
按持股比例计算的净资产份额	5,350,021.09	5,577,456.07
对联营企业权益投资的账面价值	5,350,021.09	5,577,456.07
营业收入		
净利润	248,409.82	-269,424.84
其他综合收益		
综合收益总额	248,409.82	-269,424.84
本期收到的来自联营企业的股利		225,400.00

项目	期末数/本期数	期初数/上期数
	嘉实装饰公司	嘉实装饰公司
流动资产	5,247,589.93	
非流动资产	116,754.70	
资产合计	5,364,344.63	
流动负债	3,533,950.31	
负债合计	3,533,950.31	
归属于母公司股东权益	1,830,394.32	
按持股比例计算的净资产份额	732,157.73	
对联营企业权益投资的账面价值	732,157.73	
营业收入	1,783,809.45	
净利润	-169,605.68	
其他综合收益		
综合收益总额	-169,605.68	
本期收到的来自联营企业的股利		

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2016年1月1日，期末系指2016年6月30日，本期系指2016

年1-6月，上期系指2015年1-6月。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	98,246.25	160,266.36
银行存款	1,234,444,505.60	2,157,025,722.39
其他货币资金	46,336,675.81	120,177,569.81
合计	<u>1,280,879,427.66</u>	<u>2,277,363,558.56</u>

(2) 期末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	2,606,012.40	5,411,286.18
履约保证金	7,400,000.00	9,900,000.00
保函保证金		
按揭贷款保证金	2,973,013.93	4,866,283.63
小 计	<u>12,979,026.33</u>	<u>20,177,569.81</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. 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

项 目	期末公允价值	期初公允价值
交易性金融资产	114,977,829.11	
其中：债务工具投资		
权益工具投资	114,977,829.11	
其他		
指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
其中：债务工具投资		
权益工具投资		
其他		
合 计	<u>114,977,829.11</u>	

3. 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	13,918,072.96	100.00%	1,107,617.60	7.96%	8,477,967.17	100.00%	839,398.03	9.90%
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>13,918,072.96</u>	<u>100.00%</u>	<u>1,107,617.60</u>	<u>7.96%</u>	<u>8,477,967.17</u>	<u>100.00%</u>	<u>839,398.03</u>	<u>9.90%</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	9,665,072.96	69.44%	498,217.60	4,009,967.17	47.30%	240,598.03
一至两年	985,000.00	7.08%	78,800.00	1,050,000.00	12.39%	84,000.00
两至三年	1,230,000.00	8.84%	123,000.00	1,688,000.00	19.91%	168,800.00
三年以上	2,038,000.00	14.64%	407,600.00	1,730,000.00	20.40%	346,000.00
小 计	<u>13,918,072.96</u>	<u>100.00%</u>	<u>1,107,617.60</u>	<u>8,477,967.17</u>	<u>100.00%</u>	<u>839,398.03</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。

4. 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	124,882,435.19	52.74%	131,132,587.00	68.29%
一至两年	73,554,554.45	31.06%	52,370,118.24	27.38%
两至三年	38,364,720.75	16.20%	8,281,211.50	4.33%
合计	<u>236,801,710.39</u>	<u>100.00%</u>	<u>191,783,916.74</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
上海嘉实(集团)有限公司	86,680,052.00	非关联方	三年以内	预付工程款
南通建工集团股份有限公司	46,364,022.65	非关联方	三年以内	预付工程款
华仁建设集团有限公司	36,466,721.00	非关联方	三年以内	预付工程款
南京尊豪市政工程有限公司	17,800,000.00	非关联方	三年以内	预付工程款
蒂森电梯有限公司	9,601,920.00	非关联方	一年以内	预付工程款
小计	<u>196,912,715.65</u>			

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

(4) 账龄超过1年且金额重大的预付款项未及时结算的原因说明

债权人	金额	未及时结算的原因
南通建工集团股份有限公司	35,609,239.65	预付工程款、尚未完工结算
华仁建设集团有限公司	25,966,721.00	预付工程款、尚未完工结算
上海嘉实(集团)有限公司	22,780,052.00	预付工程款、尚未完工结算
南京尊豪市政工程有限公司	13,800,000.00	预付工程款、尚未完工结算
南通四建集团有限公司	2,647,908.00	预付工程款、尚未完工结算
小计	<u>100,803,920.65</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	1,238,546.77	3,751,502.00
南京瑜憬湾	233,409,629.18	184,830,038.08
小计	<u>234,648,175.95</u>	<u>188,581,540.08</u>

(6) 期末预付关联方账款情况详见注释九、(三)。

5. 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	486,117.85		486,117.85	
减: 坏账准备	29,167.07		29,167.07	
合计	<u>456,950.78</u>		<u>456,950.78</u>	

6. 应收股利

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数	未收回的原因	相关款项是
						否发生减值
账龄1年以内		9,270,879.30		9,270,879.30		否
其中：河北银行股份有限公司		9,270,879.30		9,270,879.30	尚未分配	否
合 计		<u>9,270,879.30</u>		<u>9,270,879.30</u>		

[注]截止本报告披露日，本公司已收到上述河北银行分红款9,270,879.30元。

7. 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	103,247,782.29	99.63%	9,932,575.01	9.62%	116,676,246.04	99.67%	10,327,529.94	8.85%
按保证金组合计提的其他应收款								
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	0.37%	382,553.09	100.00%	382,553.09	0.33%	382,553.09	100.00%
合 计	<u>103,630,335.38</u>	<u>100.00%</u>	<u>10,315,128.10</u>	<u>9.95%</u>	<u>117,058,799.13</u>	<u>100.00%</u>	<u>10,710,083.03</u>	<u>9.15%</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	26,084,560.23	25.26%	1,296,881.89	35,366,116.13	30.31%	2,121,966.96

一至两年	51,402,714.83	49.79%	4,112,217.19	63,143,952.09	54.12%	5,051,516.17
两至三年	6,286,255.22	6.09%	628,625.53	4,791,887.60	4.11%	479,188.76
三年以上	19,474,252.01	18.86%	3,894,850.40	13,374,290.22	11.46%	2,674,858.05
小计	<u>103,247,782.29</u>	<u>100.00%</u>	<u>9,932,575.01</u>	<u>116,676,246.04</u>	<u>100.00%</u>	<u>10,327,529.94</u>

②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) 期末其他应收款金额前5名情况

单位名称	期末数	账龄	占总额的比例
江苏汇金控股集团有限公司	54,900,000.00	两年以内	52.98%
无锡市住房置业担保有限公司	20,479,800.00	三年以内	19.76%
上海嘉实(集团)有限公司	4,836,089.97	两年以内	4.67%
江苏省电力公司南京供电公司	3,150,000.00	五年以内	3.04%
锡山区墙体材料与建筑节能工作领导小组办公室	3,104,223.90	三年以内	3.00%
小计	<u>86,470,113.87</u>		<u>83.45%</u>

8. 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	316,276.73		272,805.08	
开发成本	6,718,591,813.60	65,156,319.94	4,310,282,132.38	42,817,417.20
开发产品	3,372,862,028.38	12,508,742.43	3,909,658,834.12	18,572,305.80
合计	<u>10,091,770,118.71</u>	<u>77,665,062.37</u>	<u>8,220,213,771.58</u>	<u>61,389,723.00</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
无锡栖庭	2014.07	2016.12	128,000	794,873,125.18	736,831,092.25
无锡东方天郡	2011.04	2017.12	310,000	1,355,852,129.58	1,249,077,352.48
无锡栖园	2010.04	2017.12	138,200	147,638,732.78	156,578,140.44
南京瑜憬湾	2012.12	2017.12	253,000	1,881,015,542.21	1,778,461,470.80
百水芊城二期	2008.09	2017.06	39,500	18,892,653.22	18,264,979.38
南京枫情水岸	2012.08	2016.09	230,000	45,586,343.17	97,448,870.67
幸福城	2011.03	2016.10	540,000	451,786,441.34	37,943,969.63
南京G46项目	2016.10	2018.09	72,000	480,789,320.61	235,676,256.73

南京G10项目	2017.02	2019.12	340,000	1,542,157,525.51	
小计				<u>6,718,591,813.60</u>	<u>4,310,282,132.38</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
无锡栖庭	75,871,716.22	13,677,623.21		89,549,339.43
无锡东方天郡	383,895,019.06	30,144,536.15		414,039,555.21
无锡栖园	49,976,016.94		8,939,407.66	41,036,609.28
南京枫情水岸	14,660,417.63	4,104,044.65	9,979,993.37	8,784,468.91
南京瑜憬湾	271,188,347.16	55,711,059.76		326,899,406.92
百水芊城二期	8,563,398.52	613,552.04		9,176,950.56
幸福城	11,830,764.11	1,447,749.58	8,119,022.61	5,159,491.08
南京G46项目		9,787,623.81		9,787,623.81
南京G10项目		15,997,725.89		15,997,725.89
小计	<u>815,985,679.64</u>	<u>131,483,915.09</u>	<u>27,038,423.64</u>	<u>920,431,171.09</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
苏州栖庭	2014.03	157,910,958.45		64,765,165.01	93,145,793.44
无锡东方天郡	2015.06	304,379,189.60		87,659,091.31	216,720,098.29
无锡瑜憬湾花园	2012.06	59,630,996.87		612,094.70	59,018,902.17
无锡栖园	2015.12	1,103,305,519.82		159,324,596.14	943,980,923.68
百水芊城二期	2011.06	103,842,796.99			103,842,796.99
幸福城	2015.12	1,148,822,248.98		147,065,800.81	1,001,756,448.17
南京羊山湖花园	2015.06	747,047,931.01		90,446,146.83	656,601,784.18
南京枫情水岸	2016.06	173,056,301.39	105,036,672.70	88,965,207.04	189,127,767.05
其他项目	—	111,662,891.01	1,842,734.20	4,838,110.80	108,667,514.41
小计		<u>3,909,658,834.12</u>	<u>106,879,406.90</u>	<u>643,676,212.64</u>	<u>3,372,862,028.38</u>

(2) 存货跌价准备

项目	期初数	本期 计提额	本期减少额		期末数
			转回	转销	
开发成本-无锡 东方天郡	42,817,417.20				42,817,417.20
开发成本-无锡 栖园		22,338,902.74			22,338,902.74
开发产品-无锡 东方天郡	18,572,305.80			6,063,563.37	12,508,742.43
小计	<u>61,389,723.00</u>	<u>22,338,902.74</u>		<u>6,063,563.37</u>	<u>77,665,062.37</u>

存货跌价准备说明：

[注] 本期无锡栖霞公司无锡栖园商业、酒店及配套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22,338,902.74元,无锡锡山公司无锡东方天郡项目按照实际结转开发产品的情况转销开发产品跌价准备6,063,563.37元。

9. 其他流动资产

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
预缴营业税	102,051,059.31	77,078,596.07
预缴城建税	7,169,295.49	5,395,501.84
预缴教育费附加	5,081,572.93	3,853,929.74
预缴土地增值税	50,567,080.63	38,044,395.24
预缴房产税		14,748.58
预缴印花税		34,491.79
合 计	<u>164,869,008.36</u>	<u>124,421,663.26</u>

10. 发放贷款及垫款

(1) 明细情况

项目	期末数	期初数
发放贷款：		
—短期农户贷款	8,300,000.00	22,100,000.00
—短期农业企业组织贷款	8,700,000.00	42,500,000.00
—中长期农户贷款	12,600,000.00	12,300,000.00
—中长期农业企业组织贷款	35,000,000.00	35,000,000.00
—呆滞贷款	27,001,838.00	31,001,838.00
合 计	91,601,838.00	142,901,838.00
减：贷款损失准备	14,269,919.00	14,569,919.00
贷款和垫款净额	<u>77,331,919.00</u>	<u>128,331,919.00</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	64,600,000.00	646,000.00	111,900,000.00	1,119,000.00
关注类贷款				
次级类贷款	8,200,000.00	2,050,000.00	8,200,000.00	2,050,000.00

可疑类贷款	18,801,838.00	11,573,919.00	22,801,838.00	11,400,919.00
小计	<u>91,601,838.00</u>	<u>14,269,919.00</u>	<u>142,901,838.00</u>	<u>14,569,919.00</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27,001,838.00元, 全部金额已经胜诉并在执行司法程序中。根据抵押物情况预计可收回金额, 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	14,569,919.00	3,700,000.00	4,000,000.00	14,269,919.00
小计	<u>14,569,919.00</u>	<u>3,700,000.00</u>	<u>4,000,000.00</u>	<u>14,269,919.00</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。

(5) 期末发放贷款和垫款余额中无关联方欠款情况。

(6) 本报告期核销2笔发放贷款及垫款合计400万元。

11. 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	1,989,865,378.70	1,893,101,098.70
合计	<u>1,989,865,378.70</u>	<u>1,893,101,098.70</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	1,348,605,000.00	1,312,690,720.00
小计	<u>1,348,605,000.00</u>	<u>1,312,690,720.00</u>

本公司参股的棕榈生态城镇发展股份有限公司(简称棕榈股份公司)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, 本期出售棕榈股份500万股, 成本减少11,452,776.68元, 公允价值变动产生利得为47,367,056.68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	641,260,378.70	580,410,378.70
小计	<u>641,260,378.70</u>	<u>580,410,378.70</u>

[注1] 本公司于2011年投资河北银行股份有限公司, 持有该公司8,800万股, 投资成本为286,400,000元, 2015年认购河北银行新增股份86,857,586.00股, 投资成本为256,229,878.70

元，合计持有该公司股权比例为3.708%。

[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%。

[注4]本公司于2016年投资上海袁杨置星投资中心（有限合伙），投资成本为350,000元，持有该公司股权比例为35%。

[注5]本公司于2016年投资南京晨骐股权投资中心（有限合伙），投资成本为15,000,000元，持有该公司股权比例为50%。

[注6]本公司于2016年投资南京市三六五互联网科技小额贷款有限公司，投资成本为45,500,000元，持有该公司股权比例为13%

12. 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>

13. 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		
其中：对合营企业投资		
其中：对联营企业投资	6,179,677.69	5,352,056.07
减：减值准备		
合 计	<u>6,179,677.69</u>	<u>5,352,056.07</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
			投资	权益法下确认的投资收益	股权处置	
中城栖霞公司	4,900,000	5,352,056.07		95,463.89		5,447,519.96
嘉实装饰公司			800,000.00	-67,842.27		732,157.73
小 计	<u>4,900,000</u>	<u>5,352,056.07</u>	<u>800,000.00</u>	<u>27,621.62</u>		<u>6,179,677.69</u>

(续上表)

被投资单位名称	持股比例	表决权比例	减值准备	本期计提减值准备	本期现金红利
中城栖霞公司	38.43%	38.43%			
嘉实装饰公司	40.00%	40.00%			

(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。

14. 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	523,325,654.50	56,571,296.01		579,896,950.51
累计折旧/摊销	78,956,363.59	13,498,945.36		92,455,308.95
账面净值	444,369,290.91	56,571,296.01	13,498,945.36	487,441,641.56
账面价值	<u>444,369,290.91</u>	<u>56,571,296.01</u>	<u>13,498,945.36</u>	<u>487,441,641.56</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。

15. 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	42,129,973.52			42,129,973.52
机器设备	333,656.00	149,572.65		483,228.65
电子设备	6,115,942.88	190,690.08		6,306,632.96
运输设备	16,317,750.37	662,032.67	58,000.00	16,921,783.04
其他设备	1,174,514.20	410,335.00		1,584,849.20
固定资产装修	8,027,114.71			8,027,114.71
合计	<u>74,098,951.68</u>	<u>1,412,630.40</u>	<u>58,000.00</u>	<u>75,453,582.08</u>
2) 累计折旧				
房屋及建筑物	15,702,231.95	1,000,586.88		16,702,818.83
机器设备	161,144.20	13,427.56		174,571.76
电子设备	4,502,345.68	322,552.50		4,824,898.18
运输设备	13,293,659.59	437,786.33	50,508.13	13,680,937.79
其他设备	964,734.89	85,132.16		1,049,867.05
固定资产装修	8,006,567.52			8,006,567.52
合计	<u>42,630,683.83</u>	<u>1,859,485.43</u>	<u>50,508.13</u>	<u>44,439,661.13</u>
3) 账面净值				
房屋及建筑物	26,427,741.57		1,000,586.88	25,427,154.69
机器设备	172,511.80	149,572.65	13,427.56	308,656.89

电子设备	1,613,597.20	190,690.08	322,552.50	1,481,734.78
运输设备	3,024,090.78	712,540.80	495,786.33	3,240,845.25
其他设备	209,779.31	410,335.00	85,132.16	534,982.15
固定资产装修	20,547.19			20,547.19
合计	<u>31,468,267.85</u>	<u>1,463,138.53</u>	<u>1,917,485.43</u>	<u>31,013,920.95</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。

16. 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	4,949,862.00	390,120.00		5,339,982.00
2) 累计摊销				
软件	4,582,816.94	139,740.11		4,722,557.05
3) 账面净值				
合计	<u>367,045.06</u>	<u>390,120.00</u>	<u>139,740.11</u>	<u>617,424.95</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。

17. 长期待摊费用

项目	期初数	本期增加	本期摊销	其他减少	期末数	其他减少原因
苏州枫庭酒 店装修款		5,163,781.77	501,978.18		4,661,803.59	
合计		<u>5,163,781.77</u>	<u>501,978.18</u>		<u>4,661,803.59</u>	

18. 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	2,333,793.73	9,335,174.92	2,438,807.08	9,755,228.32
计提存货跌价准备	5,584,725.69	22,338,902.74		
计提贷款损失准备	2,939,401.99	11,757,607.96	3,292,516.92	13,170,067.68
预提费用	10,801,500.68	43,206,002.72	10,463,946.88	41,855,787.52
预提土地增值税	23,545,639.40	94,182,557.60	22,674,379.70	90,697,518.80
预收款项预缴所得税	12,304,297.83	49,217,191.32	11,035,544.81	44,142,179.24
预估成本	22,972,000.85	91,888,003.40	28,008,757.10	112,035,028.40

以后年度税前利润可弥补的亏损	27,400,622.36	109,602,489.44	9,683,926.23	38,735,704.92
公允价值与账面差异	2,883,831.51	11,535,326.04		
其他	1,817,244.30	7,268,977.20	1,098,298.86	4,393,195.44
合计	<u>112,583,058.34</u>	<u>450,332,233.34</u>	<u>88,696,177.58</u>	<u>354,784,710.32</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	112,013,156.64	130,684,609.57
可抵扣亏损	226,376,544.26	226,376,544.26
小 计	<u>338,389,700.90</u>	<u>357,061,153.83</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
2016年	7,227,462.45	7,227,462.45
2017年		
2018年	21,734,019.44	21,734,019.44
2019年	116,175,233.72	116,175,233.72
2020年	81,239,828.65	81,239,828.65
小 计	<u>226,376,544.26</u>	<u>226,376,544.26</u>

19. 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	11,549,481.06		126,735.36		11,422,745.70
存货跌价准备	61,389,723.00	22,338,902.74		6,063,563.37	77,665,062.37
贷款损失准备金	14,569,919.00	3,700,000.00		4,000,000.00	14,269,919.00
应收利息减值准备	29,167.07		29,167.07		
合 计	<u>87,538,290.13</u>	<u>26,038,902.74</u>	<u>155,902.43</u>	<u>10,063,563.37</u>	<u>103,357,727.07</u>

20. 应付票据

票据种类	期末数	期初数
银行承兑汇票	2,606,012.40	5,411,150.90
合 计	<u>2,606,012.40</u>	<u>5,411,150.90</u>

[注]截止2016年6月30日，期末余额中无欠关联方票据。

21. 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	277,337,450.47	56.83%	920,909,003.19	89.47%
一至两年	163,379,354.95	33.48%	68,093,444.22	6.62%
两至三年	20,769,177.47	4.26%	22,094,657.66	2.15%
三年以上	26,515,441.32	5.43%	18,144,347.29	1.76%
合计	<u>488,001,424.21</u>	<u>100.00%</u>	<u>1,029,241,452.36</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
棕榈生态城镇发展股份有限公司上海分公司	8,649,481.04	尚未结算的工程款
南通建工集团股份有限公司	6,522,698.00	尚未结算的工程款
江苏省装饰幕墙工程有限公司	6,285,079.72	尚未结算的工程款
江苏南通二建集团有限公司	5,480,823.68	尚未结算的工程款
南京新港混凝土有限公司	2,294,076.80	尚未结算的材料款
小计	<u>29,232,159.24</u>	

(4) 期末应付关联方账款情况详见注释九、（三）。

22. 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	1,366,024,501.77	62.96%	1,415,962,240.77	73.29%
一至两年	526,794,911.20	24.28%	423,259,162.09	21.91%
两至三年	235,437,999.43	10.85%	120,000.00	0.01%
三年以上	41,497,474.89	1.91%	92,613,947.29	4.79%
合计	<u>2,169,754,887.29</u>	<u>100.00%</u>	<u>1,931,955,350.15</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 2,168,443,497.20 元，预收物业管理费为 938,377.24，预收租金 373,012.85 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	592,126,877.84	696,622,398.84	部分已完工	90.72%
南京枫情水岸	621,093.00	49,798,649.00	部分已完工	92.64%
南京羊山湖花园	10,434,935.00	57,398,698.00	已完工	57.71%
南京瑜憬湾	1,006,056,197.00	768,592,631.00	未完工	27.30%
无锡栖园	19,974,955.48	23,274,397.00	部分已完工	35.80%
无锡东方天郡	125,724,972.35	71,586,022.00	部分已完工	66.82%
无锡栖庭	235,462,022.19	68,466,835.00	未完工	49.7%

百水芋城二期	170,000,000.00	170,000,000.00	未完工	79.14
其他项目	8,042,444.34	15,336,553.00	已完工	均在98%以上
小 计	<u>2,168,443,497.20</u>	<u>1,921,076,183.84</u>		

23. 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	7,765,489.73	58,744,180.51	55,032,500.73	11,477,169.51
职工福利费		2,882,184.00	2,882,184.00	
医疗保险费	4,932.00	1,007,637.68	1,007,637.68	4,932.00
工伤保险费	939.00	87,005.12	86,977.92	966.20
生育保险费	294.00	88,984.75	88,984.75	294.00
住房公积金		1,817,934.44	1,817,934.44	
工会经费和职工教育经费	1,372,298.46	946,766.83	195,414.46	2,123,650.83
其他短期薪酬				
二、离职后福利				
其中：养老保险费	75,127.20	6,479,138.40	6,542,523.00	11,742.60
失业保险费	882.00	148,809.20	148,809.20	882.00
三、辞退福利		30,800.00	30,800.00	
合 计	<u>9,219,962.39</u>	<u>72,233,440.93</u>	<u>67,833,766.18</u>	<u>13,619,637.14</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%缴纳基本养老保险费和失业保险费。

24. 应交税费

项 目	期末数	期初数
营业税	-366,978.43	2,802,041.80
城市维护建设税	11,074.94	175,124.16
教育费附加	82,509.40	140,635.75
增值税	3,642,526.75	
企业所得税	27,665,401.31	60,268,691.94
土地增值税	174,629.65	5,787,838.67
土地使用税	437,399.16	419,846.69
房产税	1,854,936.98	1,404,040.70
印花税	510,983.95	693,779.26
个人所得税	247,149.95	244,058.82

综合基金等	212.51	61,266.40
合计	<u>34,259,846.17</u>	<u>71,997,324.19</u>

[注]报告期执行的法定税率详见附注三。

25. 应付利息

项目	期末数	期初数
长期借款	7,361,242.23	23,623,960.91
中期票据	67,544,666.67	28,416,666.67
合计	<u>74,905,908.90</u>	<u>52,040,627.58</u>

26. 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	197,843,099.82	17.79%	108,053,149.40	10.84%
一至两年	31,187,718.22	2.80%	625,407,614.77	62.73%
两至三年	399,238,512.99	35.89%	211,815,436.75	21.24%
三年以上	484,143,459.88	43.52%	51,777,761.74	5.19%
合计	<u>1,112,412,790.91</u>	<u>100.00%</u>	<u>997,053,962.66</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) 期末无其他应付关联方款项情况。

(4) 账龄超过1年的大额其他应付款

客户名称	期末数	未支付原因
南京市保障房建设发展有限公司	840,581,822.84	代建款
预提土地增值税	79,186,474.44	预提土增税
南京市栖霞区房屋拆迁安置办公室	10,023,879.75	拆迁费
特易购商业(江苏)有限公司	1,578,094.00	往来款
小计	<u>931,370,271.03</u>	

(5) 金额较大的其他应付款项性质或内容的说明

单位名称	期末数	款项性质或内容
南京市保障房建设发展有限公司	948,400,301.95	代建款等
预提土地增值税	94,584,693.10	预提土增税
南京市栖霞区房屋拆迁安置办公室	10,023,879.75	拆迁费
特易购商业(江苏)有限公司	1,578,094.00	往来款
小计	<u>1,054,586,968.80</u>	

27. 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
保证借款	2,045,000,000.00	490,000,000.00
质押&保证借款		293,935,884.97
抵押&保证借款	320,000,000.00	609,000,000.00
信用借款	244,550,000.00	418,100,000.00
合计	<u>2,609,550,000.00</u>	<u>1,811,035,884.97</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
国联信托股份有限公司	2014/09/30	2016/09/30	10.50%	177,700,000.00
建设银行南京中山支行	2014/12/23	2017/06/20	4.75%	100,000,000.00
建设银行南京中山支行	2015/01/07	2017/06/20	4.75%	160,000,000.00
建设银行南京中山支行	2016/04/20	2017/06/20	4.75%	140,000,000.00
中信银行南京江苏路支行	2015/03/19	2017/03/17	7.40%	140,000,000.00
小计				<u>717,700,000.00</u>

(3) 截止2016年6月30日，本公司无已到期未偿还的借款。

(4) 截止2016年6月30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(2)。

(5) 截止2016年6月30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)。

28. 长期借款

(1) 明细情况

借款类别	期末数	期初数
抵押&保证借款	740,000,000.00	435,000,000.00
质押&保证借款		
保证借款	1,345,000,000.00	1,090,000,000.00
信用借款	173,600,000.00	626,200,000.00
合计	<u>2,258,600,000.00</u>	<u>2,151,200,000.00</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
交通银行中央门支行	2016.04.20	2018.10.18	5.7000%	423,000,000.00
工商银行无锡城中支行	2015.11.26	2018.11.26	4.7500%	350,000,000.00
中国邮储银行苏州支行	2015.07.06	2019.12.31	5.5125%	200,000,000.00
渤海银行无锡分行	2016.06.28	2018.06.28	5.5000%	250,000,000.00
浦发银行无锡分行	2016.01.19	2018.12.20	4.7500%	315,000,000.00

小 计 1,538,000,000.00

(3)截止2016年6月30日，本公司无已到期未偿还的借款。

(4)截止2016年6月30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)。

29. 应付债券

种 类	期限	发行日期	面值总额	应计利息	期末余额
中期票据	5年	2015-7-15	1,000,000,000.00	-12,477,896.67	987,522,103.33
中期票据	5年	2016-2-25	480,000,000.00	-6,741,645.99	473,258,354.01
合 计			<u>1,480,000,000.00</u>	<u>-19,219,542.66</u>	<u>1,460,780,457.34</u>

本公司于2014年11月27日第一次临时股东大会审议并通过了《关于公司拟发行中期票据的议案》，同意公司拟向中国银行间市场交易商协会申请注册发行中期票据。

2015年6月18日，根据中国银行间市场交易商协会出具的《接受注册通知书》（中市协注[2015]MTN271号），公司本次中期票据的注册金额为人民币14.8亿元，注册额度自通知书发出之日起2年内有效，由中国工商银行股份有限公司和交通银行股份有限公司联席主承销。

本公司于2015年7月15日发行了2015年度第一期中期票据，面值10亿元，发行利率为6.2%；于2016年2月25日发行了2016年度第一期中期票据，面值4.8亿元，发行利率为4.8%。

30. 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	252,881,046.32	243,699,386.50
合计	<u>252,881,046.32</u>	<u>243,699,386.50</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)34。

31. 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增值税、营业税金及附加	68,467,390.47	57,826,973.07
合 计	<u>71,929,690.47</u>	<u>61,289,273.07</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)34。

32. 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%	

33. 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	1,031,622,445.45			1,031,622,445.45
其他资本公积				
其他	12,104,123.52			12,104,123.52
合 计	<u>1,043,726,568.97</u>			<u>1,043,726,568.97</u>

34. 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	484,443,959.04	279,275,754.24	731,098,159.48	27,544,979.46	758,643,138.94
合 计	<u>484,443,959.04</u>	<u>279,275,754.24</u>	<u>731,098,159.48</u>	<u>27,544,979.46</u>	<u>758,643,138.94</u>

[注]本期增加数为本公司参股的棕榈股份公司于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47,367,056.68元，扣除应调整的增值税及附加3,002,892.65元以及递延所得税负债11,091,041.01元，再扣除本期因营改增调整

的期初增值税及附加7,637,524.75元以及期初递延所得税负债-1,909,381.19元，余额27,544,979.46元调整其他综合收益。

35. 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	290,805,480.88		290,805,480.88	
合 计	<u>290,805,480.88</u>		<u>290,805,480.88</u>	

36. 未分配利润

项 目	金 额
上年年末余额	874,232,859.04
加：本期归属于母公司所有者的净利润	23,708,696.79
减：提取法定盈余公积	
应付普通股股利	52,500,000.00
期末未分配利润	<u>845,441,555.83</u>

(1) 利润分配情况说明：

根据公司2016年5月6日召开的2015年度股东大会通过的2015年度利润分配方案，以2015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0.50元(含税)，合计派发现金股利5,250万元。2016年6月27日已派发2015年度现金红利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) 明细项目

1) 营业收入

项 目	本期数	上期数
主营业务收入	804,488,829.47	3,005,296,216.77
其他业务收入	16,022,061.61	28,598,591.87
合 计	<u>820,510,891.08</u>	<u>3,033,894,808.64</u>

2) 营业成本

项 目	本期数	上期数
主营业务成本	624,150,744.02	2,638,318,415.32
其他业务成本	13,499,209.76	10,100,581.91
合 计	<u>637,649,953.78</u>	<u>2,648,418,997.23</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		上期数	
	收入	成本	收入	成本
房地产开发	753,455,236.53	577,671,033.91	2,962,157,897.58	2,597,732,009.40
物业经营管理	50,384,838.54	46,307,894.77	43,138,319.19	40,586,405.92
酒店服务	648,754.40	171,815.34		
合计	<u>804,488,829.47</u>	<u>624,150,744.02</u>	<u>3,005,296,216.77</u>	<u>2,638,318,415.32</u>

(3) 房地产开发经营项目列示如下:

开发项目名称	本期数		上期数	
	收入	成本	收入	成本
苏州栖霞花园	19,677,154.40	17,604,993.43	84,566,934.00	70,119,274.05
南京幸福城	166,272,655.59	147,065,800.81	1,368,187,220.50	1,258,268,385.17
无锡东方天郡	81,049,099.22	72,735,545.91	221,833,329.00	217,281,546.94
南京羊山湖花园	148,765,652.14	90,446,146.83	245,832,699.00	162,401,665.68
南京枫情水岸	127,892,523.71	88,965,207.04	927,956,504.00	801,543,637.05
无锡栖园	194,359,066.52	159,324,596.14	94,038,984.00	77,552,401.65
其他	15,439,084.95	1,528,743.75	19,742,227.08	10,565,098.86
小计	<u>753,455,236.53</u>	<u>577,671,033.91</u>	<u>2,962,157,897.58</u>	<u>2,597,732,009.40</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	上期数
贷款利息收入	4,024,760.85	2,716,657.57
银行存款利息收入	555,395.40	987,603.68
合计	<u>4,580,156.25</u>	<u>3,704,261.25</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	上期数
营业税	39,296,208.65	152,000,014.26
城市维护建设税	3,102,888.55	10,538,873.69
教育费附加	2,220,681.08	7,602,661.32
土地增值税	18,626,075.80	37,969,505.48
房产税	178,115.60	2,096,953.74
综合基金	37.10	
合计	<u>63,424,006.78</u>	<u>210,208,008.49</u>

4. 销售费用

项 目	本期数	上期数
工资及福利	3,774,927.52	5,170,127.39
办公经费	2,971,049.27	1,640,197.57
广告宣传推广费	7,545,259.59	5,579,743.14
销售代理费	4,590,221.31	14,384,333.88
其他	5,726.00	268,530.76
合 计	<u>18,887,183.69</u>	<u>27,042,932.74</u>

5. 管理费用

项 目	本期数	上期数
工资及福利	29,696,746.42	24,919,054.28
公司经费	7,085,628.78	4,351,329.67
中介机构咨询费	4,458,947.03	4,202,310.05
各项税金	2,374,407.55	3,194,153.68
折旧费	1,731,772.34	1,751,366.75
其他	185,103.01	254,145.41
合 计	<u>45,532,605.13</u>	<u>38,672,359.84</u>

6. 财务费用

项 目	本期数	上期数
利息支出	83,920,896.74	37,983,487.69
金融机构手续费等	445,685.25	1,210,069.78
减：利息收入	-9,902,385.90	-4,657,358.97
其他融资费用	2,100,000.00	4,877,199.59
合 计	<u>76,564,196.09</u>	<u>39,413,398.09</u>

7. 资产减值损失

项 目	本期数	上期数
坏账损失	-126,735.36	-114,560.50
存货跌价损失	22,338,902.74	-20,657,876.41
贷款损失准备金	3,700,000.00	3,712,500.00
应收利息减值准备	-29,167.07	-17,954.20
合 计	<u>25,883,000.31</u>	<u>-17,077,891.11</u>

8. 公允价值变动损益

项 目	本期数	上期数
-----	-----	-----

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-11,535,326.03
其中：衍生金融工具产生的公允价值变动收益	
合 计	<u>-11,535,326.03</u>

9. 投资收益

(1) 明细情况

项 目	本期数	上期数
权益法核算的长期股权投资收益	27,621.62	-381,993.83
可供出售金融资产持有期间取得的投资收益	9,270,879.30	7,755,107.90
持有至到期投资持有期间取得的投资收益	547,495.88	515,970.00
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产产生的投资收益	12,954,450.05	
处置可供出售金融资产产生的投资收益	44,794,340.33	
合 计	<u>67,594,787.18</u>	<u>7,889,084.07</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	上期数
南京中城栖霞资产管理公司	95,463.89	-381,993.83
上海嘉实装饰有限公司	-67,842.27	
小 计	<u>27,621.62</u>	<u>-381,993.83</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	上期数
河北银行股份有限公司分红款	9,270,879.30	2,640,000.00
棕榈生态城镇发展股份有限公司分红款		3,038,560.00
上海中城联盟投资管理股份有限公司分红款		2,076,547.90
小 计	<u>9,270,879.30</u>	<u>7,755,107.90</u>

(4) 持有至到期投资持有期间取得的投资收益

项 目	本期数	上期数
资产管理计划利息	547,495.88	515,970.00
小 计	<u>547,495.88</u>	<u>515,970.00</u>

(5) 处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产产生的投资收益

项 目	本期数	上期数
交易性金融资产处置收益	12,954,450.05	
小 计	<u>12,954,450.05</u>	

(6) 处置可供出售金融资产产生的投资收益

项 目	本期数	上期数
棕榈生态城镇发展股份有限公司	44,794,340.33	
小 计	<u>44,794,340.33</u>	

(7) 本公司不存在投资收益汇回的重大限制。

10. 营业外收入

(1) 明细情况

项 目	本期数		上期数	
	金 额	计入当期非经常性损益金额	金 额	计入当期非经常性损益金额
非流动资产处置利得				
政府补助	224,721.21	224,721.21	474,400.00	474,400.00
赔偿、违约金收入	3,267,461.30	3,267,461.30	918,621.66	918,621.66
其他	122,103.09	122,103.09	360,602.62	360,602.62
合 计	<u>3,614,285.60</u>	<u>3,614,285.60</u>	<u>1,753,624.28</u>	<u>1,753,624.28</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
稳岗补贴	211,505.91	与收益相关	失业保险基金给予稳定就业岗位企业的补贴
征地补贴	13,215.30	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
小 计	<u>224,721.21</u>		

11. 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	6,691.87	6,691.87		
其中：固定资产处置损失	6,691.87	6,691.87		
地方基金等	58,125.92	58,125.92	70,025.06	70,025.06
对外捐赠	1,000,000.00	1,000,000.00	1,000,000.00	1,000,000.00
其他	258,000.07	258,000.07	1,673,089.32	1,673,089.32
合 计	<u>1,322,817.86</u>	<u>1,322,817.86</u>	<u>2,743,114.38</u>	<u>2,743,114.38</u>

12. 所得税费用

项 目	本期数	上期数
本期所得税费用	21,994,490.98	20,277,793.55
递延所得税费用	-18,877,863.65	2,680,292.73
加：上年所得税汇算清缴数	-248,786.67	-140,280.48
合 计	<u>2,867,840.66</u>	<u>22,817,805.80</u>

13. 其他综合收益

项 目	本期数	上期数
1)可供出售金融资产产生的利得(损失)金额	47,367,056.68	394,457,280.00
减：可供出售金融资产产生的所得税影响	9,181,659.82	93,091,918.08
减：可供出售金融资产产生的营业税金及附加的影响	10,640,417.40	22,089,607.68
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额		
合 计	<u>27,544,979.46</u>	<u>279,275,754.24</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	上期数
利息收入	9,908,635.90	4,657,358.97
补贴收入	224,721.21	474,400.00
收到往来款项、代收代付款、押金等	69,950,980.65	180,145,692.95
收回有限制现金（保证金等）	7,304,555.88	22,821,055.53
其他	259,647.12	1,260,044.93
合 计	<u>87,648,540.76</u>	<u>209,358,552.38</u>

2. 支付的其他与经营活动有关的现金

项 目	本期数	上期数
公司经费	10,056,678.05	7,718,669.65
广告宣传推广费	7,545,259.59	13,083,665.20
销售费用	4,590,221.31	2,648,716.24
咨询服务中介审计费	4,458,947.03	4,165,600.05
捐赠支出	1,000,000.00	1,000,000.00
支付南京安居建设集团有限责任公司款项		735,678,582.25
其他	734,782.34	39,763.97

项 目	本期数	上期数
合 计	<u>28,385,888.32</u>	<u>764,334,997.36</u>

3. 支付的其他与筹资活动有关的现金

项 目	本期数	上期数
融资顾问费	2,100,000.00	4,877,199.59
合 计	<u>2,100,000.00</u>	<u>4,877,199.59</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	上期数
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	12,633,189.78	75,003,052.78
加：资产减值准备	25,883,000.31	-17,077,891.11
固定资产折旧	1,859,485.43	1,811,904.03
无形资产摊销	138,240.11	103,722.35
投资性房地产成本摊销	13,498,945.36	10,100,581.91
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失	6,691.87	
公允价值变动损失	11,535,326.03	
财务费用	86,020,896.74	42,866,590.27
投资损失	-67,594,787.18	-7,889,084.07
递延所得税资产减少	-23,749,258.04	-806,868.39
存货的减少	-1,815,630,138.91	1,464,805,905.15
经营性应收项目的减少	387,688,448.53	224,345,449.54
经营性应付项目的增加	-598,047,922.42	-1,499,614,062.67
经营活动产生的现金流量净额	<u>-1,965,757,882.39</u>	<u>293,649,299.79</u>
2. 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	1,267,900,401.33	1,441,376,024.02
减：现金的期初余额	2,257,185,988.75	1,590,451,882.21
现金及现金等价物净增加额	<u>-989,285,587.42</u>	<u>-149,075,858.19</u>
(2) 现金和现金等价物		
项 目	期末数	期初数
一、现金	1,234,542,751.85	2,157,185,988.75
其中：库存现金	98,246.25	160,266.36
可随时用于支付的银行存款	1,234,444,505.60	2,157,025,722.39
二、现金等价物	33,357,649.48	100,000,000.00
三、期末现金及现金等价物余额	<u>1,267,900,401.33</u>	<u>2,257,185,988.75</u>

[注]2016年1-6月现金流量表中现金期末数为1,267,900,401.33元,2016年6月30日资产负债表中货币资金期末数为1,280,879,427.66元,差额12,979,026.33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2,606,012.40元,履约保证金7,400,000.00元,按揭贷款保证金2,973,013.93元。

2015年度现金流量表中现金期末数为2,257,185,988.75元,2015年12月31日资产负债表中货币资金期末数为2,277,363,558.56元,差额20,177,569.81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5,411,286.18元,履约保证金9,900,000.00元,按揭贷款保证金4,866,283.63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	59,852,883.60	4.50%	5,483,873.86	9.16%	63,651,318.35	3.78%	5,337,312.48	8.39%
按关联方组合计提的其他应收款	1,270,925,078.72	95.50%			1,619,645,809.24	96.22%		
按保证金组合计提坏账准备的其他应收款								
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款								
合 计	<u>1,330,777,962.32</u>	<u>100.00%</u>	<u>5,483,873.86</u>	<u>0.41%</u>	<u>1,683,297,127.59</u>	<u>100.00%</u>	<u>5,337,312.48</u>	<u>0.32%</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 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	6,690,407.07	11.18%	401,424.42	11,207,014.22	17.61%	672,420.85
一至两年	42,095,805.00	70.33%	3,041,587.73	47,095,805.00	73.99%	3,767,664.40
两至三年	1,724,726.00	2.88%	172,472.60	1,724,726.00	2.71%	172,472.60
三年以上	9,341,945.53	15.61%	1,868,389.11	3,623,773.13	5.69%	724,754.63
小 计	<u>59,852,883.60</u>	<u>100.00%</u>	<u>5,483,873.86</u>	<u>63,651,318.35</u>	<u>100.00%</u>	<u>5,337,312.48</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	1,270,925,078.72			1,619,645,809.24		
小 计	<u>1,270,925,078.72</u>			<u>1,619,645,809.24</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	808,891,236.11	关联方往来款
无锡栖霞建设有限公司	288,837,794.44	关联方往来款
无锡卓辰置业有限公司	109,886,116.67	关联方往来款
南京卓辰投资有限公司	63,309,931.50	关联方往来款
江苏汇金控股集团有限公司	54,900,000.00	往来款
小 计	<u>1,325,825,078.72</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	808,891,236.11	关联方	一至五年	60.78%
无锡栖霞建设有限公司	288,837,794.44	关联方	一至两年	21.70%
无锡卓辰置业有限公司	109,886,116.67	关联方	一至五年	8.26%
南京卓辰投资有限公司	63,309,931.50	关联方	一至两年	4.76%
江苏汇金控股集团有限公司	54,900,000.00	非关联方	一至两年	4.13%
小 计	<u>1,325,825,078.72</u>			<u>99.63%</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
无锡锡山栖霞建设有限公司	808,891,236.11	关联方	60.78%
无锡栖霞建设有限公司	288,837,794.44	关联方	21.70%
无锡卓辰置业有限公司	109,886,116.67	关联方	8.26%
南京卓辰投资有限公司	63,309,931.50	关联方	4.76%
小 计	<u>1,270,925,078.72</u>		<u>95.50%</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	1,350,046,660.37		1,330,514,545.34	
权益法核算—联营企业	6,179,677.69		5,352,056.07	
合 计	<u>1,356,226,338.06</u>		<u>1,335,866,601.41</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				
苏州栖霞公司	成本法				
无锡锡山公司	成本法	496,532,115.03	480,000,000.00	16,532,115.03	496,532,115.03
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	100,000,000.00		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	33,677,400.00	33,677,400.00		33,677,400.00
汇锦小贷公司	成本法	136,650,000.00	136,650,000.00		136,650,000.00
星连家电商公司	成本法	3,000,000.00		3,000,000.00	3,000,000.00
合 计		<u>1,350,046,660.37</u>	<u>1,330,514,545.34</u>	<u>19,532,115.03</u>	<u>1,350,046,660.37</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%			

苏州栖霞公司	50%	100%
无锡锡山公司	100%	100%
苏州卓辰公司	100%	100%
南京卓辰公司	100%	100%
海南卓辰公司	100%	100%
迈燕公司	100%	100%
汇锦小贷公司	90%	95%
星连家电商公司	100%	100%
合 计		

[注]本期合并子公司投资增减变动详见附注六。

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
中城栖霞公司	权益法	4,900,000.00	5,352,056.07	95,463.89	5,447,519.96
嘉实装饰公司	权益法	800,000.00		732,157.73	732,157.73
合 计		<u>5,700,000.00</u>	<u>5,352,056.07</u>	<u>827,621.62</u>	<u>6,179,677.69</u>

(续上表)

被投资单位名称	持股比例	表决权比例	减值准备	本期计提减值准备	本期现金红利
中城栖霞公司	38.43%	38.43%			
嘉实装饰公司	40.00%	40.00%			

(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	上期数
主营业务收入	448,581,028.25	2,543,490,339.58
其他业务收入	5,156,525.67	5,871,936.37
合 计	<u>453,737,553.92</u>	<u>2,549,362,275.95</u>

2) 营业成本

项 目	本期数	上期数
主营业务成本	329,686,240.75	2,227,524,951.19
其他业务成本	940,400.50	814,388.34
合 计	<u>330,626,641.25</u>	<u>2,228,339,339.53</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		上期数	
	收入	成本	收入	成本

房地产开发	448,581,028.25	329,686,240.75	2,543,490,339.58	2,227,524,951.19
小 计	<u>448,581,028.25</u>	<u>329,686,240.75</u>	<u>2,543,490,339.58</u>	<u>2,227,524,951.19</u>

(3) 房地产开发经营项目列示如下:

开发项目名称	本期数		上期数	
	收入	成本	收入	成本
幸福城	166,272,655.59	147,065,800.81	1,368,187,220.50	1,258,268,385.17
羊山湖花园	148,765,652.14	90,446,146.83	245,832,699.00	162,401,665.68
南京枫情水岸	127,892,523.71	88,965,207.04	927,956,504.00	801,543,637.05
其它	5,650,196.81	3,209,086.07	1,513,916.08	5,311,263.29
小 计	<u>448,581,028.25</u>	<u>329,686,240.75</u>	<u>2,543,490,339.58</u>	<u>2,227,524,951.19</u>

2. 投资收益

(1) 明细情况

项 目	本期数	上期数
权益法核算的长期股权投资收益	27,621.62	-381,993.83
可供出售金融资产持有期间取得的投资收益	9,270,879.30	7,755,107.90
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产产生的投资收益	12,954,450.05	
处置可供出售金融资产产生的投资收益	44,794,340.33	
合 计	<u>67,047,291.30</u>	<u>7,373,114.07</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	上期数
南京中城栖霞资产管理公司	95,463.89	-381,993.83
上海嘉实装饰有限公司	-67,842.27	
小 计	<u>27,621.62</u>	<u>-381,993.83</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	上期数
河北银行股份有限公司分红款	9,270,879.30	2,640,000.00
棕榈园林股份有限公司分红款		3,038,560.00
上海中城联盟投资管理股份有限公司分红款		2,076,547.90
小 计	<u>9,270,879.30</u>	<u>7,755,107.90</u>

(4) 处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产产生的投资收益

项 目	本期数	上期数
交易性金融资产处置收益	12,954,450.05	
小 计	<u>12,954,450.05</u>	

(5) 处置可供出售金融资产产生的投资收益

项目	本期数	上期数
棕榈生态城镇发展股份有限公司	44,794,340.33	
小 计	<u>44,794,340.33</u>	

(6) 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	上期数
(1) 将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	68,741,959.02	80,635,734.03
加: 资产减值准备	146,561.38	-100,971.36
固定资产折旧	918,070.72	1,192,864.20
无形资产摊销	22,500.00	39,853.02
投资性房地产成本摊销	940,400.50	814,388.34
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失	6,691.87	
公允价值变动损失	11,535,326.03	
财务费用	27,141,563.02	10,811,376.49
投资损失	-67,047,291.30	-7,373,114.07
递延所得税资产减少	-5,179,494.58	-2,968,893.71
存货的减少	-1,954,734,078.88	1,300,512,806.86
经营性应收项目的减少	291,128,759.58	193,067,611.15
经营性应付项目的增加	-194,278,447.78	-1,135,934,408.67
经营活动产生的现金流量净额	<u>-1,820,657,480.42</u>	<u>440,697,246.28</u>
(2) 现金及现金等价物净变动情况:		
现金的期末余额	667,941,790.83	1,155,601,735.31
减: 现金的期初余额	1,933,432,261.56	1,226,744,315.69
加: 现金等价物的期末余额		
减: 现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	<u>-1,265,490,470.73</u>	<u>-71,142,580.38</u>

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	34.37%	34.37%		13495515-2
南京栖霞国资公司	80,000万元	17.00%	34.75%	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34.37%的股权，合计持有本公司股权比例为17.00%，表决权比例为34.75%。

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	全资子公司	有限公司	无锡锡山区东北塘镇	江劲松	房地产开发、经营、销售、租赁及相关配套服务等
南京卓辰公司	全资子公司	有限公司	南京市栖霞区和燕路	江劲松	实业投资；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。

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
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	全资孙公司	有限公司	无锡市湖滨路	江劲松	房地产开发经营、销售等
苏州枫庭公司	全资孙公司	有限公司	苏州工业园区东兴路	吕俊	酒店管理、餐饮服务、住宿等
星连家电商公司	全资子公司	有限公司	南京市栖霞区	唐冰	电子商务、室内室外装饰工程等

(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	50,000万元	100.00%	100.00%	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	1,500万元	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	20,000万元	100.00%	100.00%	07824110-3
苏州枫庭公司	100万元	100.00%	100.00%	33922984-0
星连家电商公司	1,000万元	100.00%	100.00%	91320113

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	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。	1,275万元	38.43%	38.43%	09393117-X
上海嘉实装饰有限公司	有限公司	上海市嘉定区	章永泉	建筑装饰装修	1,000万元	40.00%	40.00%	91310114

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

单位名称	与本公司的关系	组织机构代码
南京星叶房地产营销有限公司(简称星叶营销公司)	本公司控股股东的子公司	24969048-1
南京东方建设监理有限公司(简称东方监理公司)	本公司控股股东的子公司	24969201-4
南京住宅产业产品展销中心(简称展销中心)	本公司控股股东的子公司	71622983-9
南京栖霞建设集团建筑设计有限公司(简称建筑设计公司)	本公司控股股东的子公司	13549448-2
南京栖云置业顾问有限公司(简称栖云置业公司)	本公司控股股东的子公司	69835742-2
南京栖霞建设集团建材实业有限公司(简称建材实业公司)	本公司控股股东的子公司	79372476-1
南京星叶门窗有限公司(简称星叶门窗公司)	本公司控股股东的子公司	69462177-5
南京星叶酒店管理有限公司(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

(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		上期数	
				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	11,963,514.59	47.83%	4,127,872.51	6.64%
建材实业公司	苏州卓辰公司	材料采购	市场价			605,898.00	13.02%
建材实业公司	无锡锡山公司	材料采购	市场价			2,009,390.00	14.42%
栖云置业公司	本公司	营销代理	市场价			1,000,000.00	8.52%
星叶营销公司	东方公司	营销代理	市场价	1,795,600.00	100.00%		
星叶营销公司	本公司	营销代理	市场价	1,000,000.00	35.58%	3,443,100.00	29.34%
星叶门窗公司	本公司	门窗工程	市场价	4,094,866.20	0.14%	5,102,927.44	0.46%
星叶门窗公司	苏州卓辰公司	门窗工程	市场价			2,000,000.00	79.61%
星叶门窗公司	无锡锡山公司	门窗工程	市场价	643,331.70	5.72%		
东方监理公司	本公司	监理费	市场价	4,238,550.00	0.14%	3,756,732.00	0.33%

(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		上期数	
				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	211,661.52	0.39%	211,661.52	0.47%
栖霞集团公司	栖霞物业公司	物业费等	市场价	42,714.60	0.08%	43,392.60	0.10%
星叶酒店公司	栖霞物业公司	物业费等	市场价	124,250.48	0.23%	3,990.00	0.01%
东方监理公司	栖霞物业公司	物业费等	市场价	220,612.35	0.41%	55,663.67	0.12%
物资公司	栖霞物业公司	物业费等	市场价	119,962.35	0.22%	191,893.45	0.42%

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		上期数	
				金额	占同类交易金额比例	金额	占同类交易金额比例
星叶展销	栖霞物业公司	物业费等	市场价	3,990.00	0.01%	124,660.95	0.27%

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	32,928.00

[注]兴隆公司租赁本公司位于兴隆大厦十九层部分房屋，面积137.2平方米，本期收取租金32,928.00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	2016.01.01	2017.12.31	市场价	113,335.00
兴隆公司	栖霞物业公司	房产	2016.01.01	2017.12.31	市场价	123,560.00

[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480元/年，本期应支付租金113,335.00元，租赁期为2016年1月1日至2017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420元/年，本期应支付租金123,560.00元，租赁期为2016年1月1日至2017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	2014.01.16	2016.01.16	是

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	70,000,000.00	2015.01.22	2016.01.22	是
栖霞集团公司	厦门国际银行	100,000,000.00	2016.01.14	2018.01.14	否
栖霞集团公司	厦门国际银行	50,000,000.00	2016.06.17	2018.06.16	否
科技发展公司	工商银行南京城东支行	200,000,000.00[注1]	2013.09.30	2018.09.29	否
科技发展公司	交通银行中央门支行	200,000,000.00	2015.03.30	2018.03.29	否
科技发展公司	南京银行新街口支行	60,000,000.00	2015.05.28	2018.05.26	否
科技发展公司	南京银行新街口支行	100,000,000.00	2016.01.04	2018.05.26	否
建材实业公司	广发银行江宁支行	30,000,000.00	2015.04.28	2016.04.27	是
建材实业公司	苏州银行南京分行	90,000,000.00	2016.04.22	2017.04.22	否
合计		1,050,000,000.00			

[注1]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。本公司为上述投融资款项20,000万元提供担保。

(2) 栖霞集团公司为本公司提供关联担保情况

2015年12月21日,栖霞集团公司召开2015年第五次临时股东大会,审议通过《授权为南京栖霞建设股份有限公司提供借款担保的议案》,为满足本公司经营和发展的需要,栖霞集团公司继续为本公司提供债务担保,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2018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	70,000,000.00	2013.03.01	2016.02.26	是
本公司	工商银行南京城东支行	40,000,000.00	2013.03.01	2016.02.26	是
本公司	工商银行南京城东支行	40,000,000.00	2013.03.11	2016.02.26	是
本公司	工商银行南京城东支行	50,000,000.00	2013.05.15	2016.02.26	是
本公司	工商银行南京城东支行	1,000,000.00	2014.09.04	2017.05.16	否
本公司	工商银行南京城东支行	19,000,000.00	2014.09.04	2017.06.16	否
本公司	工商银行南京城东支行	2,000,000.00	2014.10.8	2017.05.16	否
本公司	工商银行南京城东支行	28,000,000.00	2014.10.8	2017.06.16	否
本公司	工商银行南京城东支行	1,000,000.00	2014.10.17	2017.05.16	否
本公司	工商银行南京城东支行	74,000,000.00	2014.10.17	2017.06.16	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	3,000,000.00	2014.12.03	2017.05.16	否
本公司	工商银行南京城东支行	72,000,000.00	2014.12.03	2017.05.16	否
本公司	工商银行南京城东支行	1,000,000.00	2014.12.17	2017.05.16	否
本公司	工商银行南京城东支行	24,000,000.00	2014.12.17	2017.06.16	否
本公司	工商银行南京城东支行	1,000,000.00	2014.12.19	2017.05.16	否
本公司	工商银行南京城东支行	14,000,000.00	2014.12.19	2017.06.16	否
本公司	工商银行南京城东支行	4,000,000.00	2014.12.22	2017.05.16	否
本公司	工商银行南京城东支行	156,000,000.00	2014.12.22	2017.06.16	否
本公司	工商银行南京城东支行	50,000,000.00	2015.04.30	2017.06.16	否
本公司	工商银行南京城东支行	140,000,000.00	2015.05.29	2017.06.16	否
本公司	工商银行南京城东支行	10,000,000.00	2015.06.08	2017.06.16	否
本公司	工商银行南京城东支行	100,000,000.00	2016.04.21	2017.06.16	否
本公司	工商银行南京城东支行	80,000,000.00	2016.04.21	2017.06.16	否
本公司	建设银行中山支行	50,000,000.00	2013.10.08	2016.04.08	是
本公司	建设银行中山支行	140,000,000.00	2013.11.04	2016.04.08	是
本公司	建设银行中山支行	90,000,000.00	2013.12.24	2016.04.08	是
本公司	建设银行中山支行	100,000,000.00	2014.12.23	2017.06.20	否
本公司	建设银行中山支行	70,000,000.00	2015.01.04	2017.06.20	否
本公司	建设银行中山支行	20,000,000.00	2015.01.05	2017.06.20	否
本公司	建设银行中山支行	50,000,000.00	2015.01.06	2017.06.20	否
本公司	建设银行中山支行	160,000,000.00	2015.01.07	2017.06.20	否
本公司	建设银行中山支行	50,000,000.00	2015.03.16	2017.06.20	否
本公司	建设银行中山支行	140,000,000.00	2016.04.20	2017.06.20	否
本公司	紫金信托	210,600,000.00	2014.05.23	2016.05.23	是
本公司	交行中央门支行	29,400,000.00	2016.01.25	2018.07.21	否
本公司	交行中央门支行	460,600,000.00	2016.04.20	2018.10.18	否
本公司	中信银行江苏路支行	40,000,000.00	2013.03.27	2016.03.27	是
本公司	中信银行江苏路支行	40,000,000.00	2013.04.10	2016.03.27	是
本公司	中信银行江苏路支行	40,000,000.00	2013.04.28	2016.03.27	是
本公司	中信银行江苏路支行	40,000,000.00	2013.06.06	2016.03.27	是

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	中信银行江苏路支行	30,000,000.00	2013.07.05	2016.03.27	是
本公司	中信银行江苏路支行	30,000,000.00	2013.07.12	2016.03.27	是
本公司	中信银行江苏路支行	4,000,000.00	2014.02.26	2016.03.27	是
本公司	中信银行江苏路支行	13,000,000.00	2014.03.14	2016.03.27	是
本公司	中信银行江苏路支行	13,000,000.00	2014.03.28	2016.03.27	是
本公司	中信银行江苏路支行	20,000,000.00	2015.03.19	2016.06.15	是
本公司	中信银行江苏路支行	20,000,000.00	2015.03.19	2016.12.15	否
本公司	中信银行江苏路支行	140,000,000.00	2015.03.19	2017.03.17	否
本公司	中信银行江苏路支行	5,000,000.00	2015.11.23	2016.06.15	是
本公司	中信银行江苏路支行	5,000,000.00	2015.11.23	2016.12.15	否
本公司	中信银行江苏路支行	5,000,000.00	2015.11.23	2017.06.15	否
本公司	中信银行江苏路支行	5,000,000.00	2015.11.23	2017.12.15	否
本公司	中信银行江苏路支行	5,000,000.00	2015.11.23	2018.06.15	否
本公司	中信银行江苏路支行	25,000,000.00	2015.11.23	2018.11.23	否
本公司	中信银行江苏路支行	65,000,000.00	2016.04.18	2016.12.15	否
本公司	中信银行江苏路支行	35,000,000.00	2016.04.18	2017.06.15	否
本公司	中信银行江苏路支行	35,000,000.00	2016.04.18	2017.12.15	否
本公司	中信银行江苏路支行	35,000,000.00	2016.04.18	2018.06.15	否
本公司	中信银行江苏路支行	175,000,000.00	2016.04.18	2018.11.23	否
合计		3,375,600,000.00			

(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/贷款损失准备	账面余额	坏账准备/贷款损失准备
(1) 预付款项	星叶门窗公司	6,723,876.60		1,859,482.60	
	东方监理公司	1,764,000.00		1,764,000.00	

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	1,712,890.80	3,388,392.00
	建材实业公司	4,905,654.00	9,239,829.52

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2016年6月30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2016年6月30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	无锡栖霞公司	工商银行无锡城中支行	50,000,000.00	2015.11.26	2018.11.16	否
本公司	无锡栖霞公司	工商银行无锡城中支行	55,000,000.00	2015.12.28	2018.11.16	否
本公司	无锡栖霞公司	工商银行无锡城中支行	40,000,000.00	2015.12.28	2017.12.04	否
本公司	无锡栖霞公司	工商银行无锡城中支行	100,000,000.00	2015.12.29	2017.12.04	否
本公司	无锡栖霞公司	工商银行无锡城中支行	60,000,000.00	2016.01.08	2017.12.04	否
本公司	无锡栖霞公司	工商银行无锡城中支行	45,000,000.00	2016.01.08	2018.11.16	否
本公司	无锡锡山公司	江苏银行无锡振华支行	54,000,000.00	2014.03.24	2016.03.18	是
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	是
本公司	无锡锡山公司	南京中栖天郡投资中心	83,335,900.00	2014.06.12	2016.06.11	是
本公司	无锡锡山公司	浦发银行无锡分行	125,000,000.00	2016.01.18	2018.12.20	否
本公司	无锡锡山公司	浦发银行无锡分行	100,000,000.00	2016.04.12	2018.12.20	否
本公司	无锡锡山公司	浦发银行无锡分行	175,000,000.00	2016.01.19	2018.12.20	否
本公司	无锡锡山公司	浦发银行无锡分行	140,000,000.00	2016.04.20	2018.12.20	否
本公司	无锡卓辰公司	江苏银行无锡振华支行	30,000,000.00	2015.02.06	2016.06.20	是
本公司	无锡卓辰公司	江苏银行无锡振华支行	30,000,000.00	2015.03.04	2016.06.20	是
本公司	无锡卓辰公司	江苏银行无锡振华支行	25,000,000.00	2015.08.25	2016.12.20	否
本公司	无锡卓辰公司	中国银行无锡分行	50,000,000.00	2015.02.09	2016.06.20	是
本公司	无锡卓辰公司	中国银行无锡分行	50,000,000.00	2015.02.27	2016.06.20	是
本公司	无锡卓辰公司	中国银行无锡分行	45,000,000.00	2015.08.24	2016.12.20	否
本公司	无锡卓辰公司	渤海银行无锡分行	250,000,000.00	2016.06.28	2018.06.27	否
本公司	苏州卓辰公司	中国邮政银行苏州支行	200,000,000.00	2015.07.06	2019.12.31	否
		合计	2,022,335,900.00			

[注]本公司为控股子公司担保授权额度

根据本公司2016年3月24日召开的第六届董事会第九次会议审议通过的《在授权范围内为控股

子公司提供借款担保的议案》，并于2015年度股东大会通过。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2017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6亿元
无锡锡山公司	不超过8亿元
无锡卓辰公司	不超过6亿元
合计	不超过22亿元

(2) 截止2016年6月30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。至2016年6月30日，上述担保已经履行完毕。

3. 截止2016年6月30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2016年6月30日，本公司及子公司提供担保的按揭贷款总额为29,896万元。

(二) 截止2016年6月30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

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
无锡栖霞公司	工商银行无锡城中支行	自管产392套房屋所有权及其土地使用权	112,602.94	14,000	2017.12.04
无锡栖霞公司	工商银行无锡城中支行	自管产392套房屋所有权及其土地使用权	112,602.94	10,500	2018.11.16
无锡栖霞公司	工商银行无锡城中支行	自管产392套房屋所有权及其土地使用权	112,602.94	6,000	2017.12.04
无锡栖霞公司	工商银行无锡城中支行	自管产392套房屋所有权及其土地使用权	112,602.94	4,500	2018.11.16
无锡锡山公司	浦发银行无锡分行	锡锡国用(2014)第002604号	50,027	12,500	2018.12.20
无锡锡山公司	浦发银行无锡分行	锡锡国用(2014)第002604号	50,027	10,000	2018.12.20
无锡锡山公司	浦发银行无锡分行	锡锡国用(2014)第002604号	50,027	17,500	2018.12.20
无锡锡山公司	浦发银行无锡分行	锡锡国用(2014)第002604号	50,027	14,000	2018.12.20
无锡卓辰公司	江苏银行无锡振华支行	锡滨国用(2014)第006647号	57,479	2,500	2016.12.20
无锡卓辰公司	中国银行无锡分行	锡滨国用(2014)第006647号	57,479	4,500	2016.12.20
苏州卓辰公司	北京银行南京分行	自管产73套房屋所有权及其土地使用权	35,389.30	20,000	2019.12.31
		小计		141,000	

[注1]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。

[注2]无锡栖霞公司以其自管产392套房屋所有权(建筑面积256,901.12平方米)及其土地使用权作为抵押物,抵押给工商银行无锡城中支行,期末借款余额为3.5亿元人民币,抵押期限自2015年11月26日至2018年11月26日止。

[注3]无锡锡山公司以无锡东方天郡锡锡国用(2014)第002604号地块国有土地使用权(地块面积为117,077.6平方米;价值为50,027万元)为抵押物,抵押给浦发银行无锡分行,为其向浦发银行无锡分行借款提供担保,期末借款余额为54,000万元,抵押期限自2016年1月18日至2018年12月20日止。

[注4]无锡卓辰以拥有的锡滨国用(2014)第006647号地块土地使用权(面积44,860.20平方米,价值57,479万元)与中国银行股份有限公司无锡分行签订最高额财产抵押合同,为其向中国银行股份有限公司无锡分行、江苏银行无锡分行借款提供担保,期末借款余额为7,000万元,抵押期限自2015年2月4日至2016年12月20日。截止2016年7月19日,无锡卓辰公司已偿还该项借款。

[注5]苏州卓辰公司以自管产73套房屋所有权(建筑面积20,032.69平方米)及其土地使用权作为抵押物,抵押给北京银行南京分行,由北京银行南京分行出具融资保函,苏州卓辰公司向中国邮政银行苏州支行借款20,000万元,期末借款余额为20,000万元,抵押期限自2015年7月6日至2019年12月31日止。

(二)截止2016年6月30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

[注1]无锡卓辰以拥有的锡滨国用(2014)第006647号地块土地使用权(面积44,860.20平方米)与山东省国际信托股份有限公司签订最高额财产抵押合同，为其向山东省国际信托股份有限公司借款提供担保，截止2016年7月28日借款余额为55,000万元，抵押期限自2016年7月26日至2019年8月26日。

[注2]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	本期新增投资成本	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
交易性金融资产		126,513,155.14	-11,535,326.03			114,977,829.11
可供出售金融资产	1,312,690,720.00	-11,452,776.68	47,367,056.68	758,643,138.94		1,348,605,000.00
合 计	1,312,690,720.00	115,060,378.46	35,831,730.65	758,643,138.94		1,463,582,829.11

(二)设立公司情况

2016年1月7日，公司第六届董事会第八次会议审议并通过了“关于参与投资设立南京三六五互联网小额贷款有限公司的议案”。

南京三六五互联网小额贷款有限公司，注册资本35,000万元人民币，其中江苏三六五网络股份有限公司出资24,000万元，占注册资本的68.57%；本公司出资4,550万元，占注册资本的13%；江苏安家贷金融信息服务有限公司出资4,000万元，占注册资本的11.43%；深圳市基石创业投资有限公司出资2,450万元，占注册资本的7%。截止2016年6月30日，南京三六五互联网小额贷款有限公司注册资本35,000万元，实收资本35,000万元。

(三)股东拟减持股份情况

南京高科股份有限公司持有本公司股份数为133,143,800股，占公司总股本的12.68%；南京高科的全资子公司南京高科新创投资有限公司持有本公司股份数为15,000,000股，占公司总股本的1.43%。

2016年3月8日，根据其出具的《关于拟减持公司股份的告知函》，自2016年3月24日至2016年12月31日，南京高科股份有限公司拟减持其或全资子公司南京高科新创投资有限公司所持有的本公司股份合计不超过2,000万股。

(四) 截止2016年6月30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		
联营企业处置损益		
交易性金融资产处置损益	-11,535,326.03	
可供出售金融资产处置损益	44,794,340.33	
计入当期损益的政府补助	224,721.21	474,400.00
除上述各项之外的其他营业外收支净额	2,066,746.53	-1,463,890.10
小 计	35,550,482.04	-989,490.10
减：所得税影响数(所得税费用减少以“-”表示)	8,887,620.51	-247,372.53
非经常性损益净额	26,662,861.53	-742,117.57
其中：归属于母公司股东的非经常性损益	26,577,221.34	-764,575.82
归属于少数股东的非经常性损益	85,640.19	22,458.25

(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	2016年1-6月	0.59%	0.0226	0.0226
	2015年1-6月	2.03%	0.0730	0.0730
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	2016年1-6月	-0.07%	-0.0027	-0.0027
	2015年1-6月	2.05%	0.0737	0.0737

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	23,708,696.79
非经常性损益净额	2	26,577,221.34
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	-2,868,524.55
归属于公司普通股股东的期初净资产	4	3,989,863,068.37

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	52,500,000.00
减少净资产次月起至报告期期末的累计月数	8	2
其他交易或事项引起的净资产增减变动	9	27,544,979.46
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	3
报告期月份数	11	6
加权平均净资产	12[注1]	3,997,989,906.49
加权平均净资产收益率	13=1/12	0.59%
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率	14=3/12	-0.07%

[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)34。

(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	23,708,696.79
非经常性损益净额	2	26,577,221.34
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	-2,868,524.55
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	6
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	0.0226
扣除非经常损益基本每股收益	14=3/12	-0.0027

[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
货币资金	1,280,879,427.66	2,277,363,558.56	-43.76%	主要系本期支付土地出让金
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	114,977,829.11		100.00%	主要系本期在二级市场上购入交易性金融资产
预付账款	236,801,710.39	191,783,916.74	23.47%	主要系本期预付工程进度款增加
存货	10,014,105,056.34	8,158,824,048.58	22.74%	主要系本期增加土地储备支出
其他流动资产	164,869,008.36	124,421,663.26	32.51%	主要系本期预缴税金增加
发放委托贷款及垫款	77,331,919.00	128,331,919.00	-39.74%	主要系本期汇锦小贷公司发放贷款减少
应付账款	488,001,424.21	1,029,241,452.36	-52.59%	主要系本期支付工程结算款增加
预收款项	2,169,754,887.29	1,931,955,350.15	12.31%	主要系本期预收房款增加。
应交税费	34,259,846.17	71,997,324.19	-52.42%	主要系应交企业所得税减少
应付利息	74,905,908.90	52,040,627.58	43.94%	主要系计提中期票据利息
一年内到期的非流动负债	2,609,550,000.00	1,811,035,884.97	44.09%	主要系偿一年内到期的银行借款增加
应付债券	1,460,780,457.34	986,206,223.33	48.12%	主要系本期发行中期票据增加

2. 合并利润表项目

报表项目	本期数	上期数	本期数较上期数变动幅度	变动原因说明
营业收入	820,510,891.08	3,033,894,808.64	-72.96%	主要系本期结转收入减少
营业成本	637,649,953.78	2,648,418,997.23	-75.92%	主要系本期结转销售成本减少
营业税金及附加	63,424,006.78	210,208,008.49	-69.83%	主要系本期销售收入减少及营改增
销售费用	18,887,183.69	27,042,932.74	-30.16%	主要系本期销售代理费减少
财务费用	76,564,196.09	39,413,398.09	94.26%	主要系本期利息费用化比例增加
资产减值损失	25,883,000.31	-17,077,891.11	251.56%	主要系本期无锡栖霞计提存货跌价准备
公允价值变动损益	-11,535,326.03		-100.00%	主要系本期在二级市场上购入交易性金融资产的公允价值变动
投资收益	67,594,787.18	7,889,084.07	756.81%	主要系本期处置交易性金融资产和可供出售金融资产取得的投资收益增加
利润总额	15,501,030.44	97,820,858.58	-84.15%	主要系本期销售收入减少
所得税费用	2,867,840.66	22,817,805.80	-87.43%	主要系本期利润总额减少

3. 合并现金流量表项目

报表项目	本期数	上期数	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	-1,965,757,882.39	293,649,299.79	-769.42%	主要系本期销售收入减少及支付土地款增加
投资活动产生的 现金净流量	-178,126,688.35	-155,215,369.52	-14.76%	主要系本期购买交易性金融资产增加
筹资活动产生的 现金净流量	1,154,598,983.32	-287,509,788.46	501.59%	主要系本期筹取得借款及发行中票增加

十五、财务报表的批准报出

本财务报告业经公司第六届董事会第十六次会议全体董事于2016年8月25日批准报出。

第十一节 备查文件目录

备查文件目录	公司法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的财务报表
	公司法定代表人签名的半年度报告文本
	报告期内在上海证券交易所网站 (http://www.sse.com.cn) 披露的所有公司文件正本和公告原件

南京栖霞建设股份有限公司

董事长：江劲松

董事会批准报送日期：2016 年 8 月 25 日