



中汇会计师事务所(特殊普通合伙)
Zhonghui Certified Public Accountants LLP

地址 (Add) : 中国杭州市钱江新城新业路8号UDC时代大厦A座6层

邮编 (P.C) : 310016

电话 (Tel) : 0571-88879999

传真 (Fax) : 0571-88879000

www.zhcpa.com

南京栖霞建设股份有限公司 2014 年度审计报告



目 录

	页 次
一、审计报告	1-2
二、财务报表	1-10
(一) 合并资产负债表	1
(二) 合并利润表	2
(三) 合并现金流量表	3
(四) 合并所有者权益变动表	4-5
(五) 资产负债表	6
(六) 利润表	7
(七) 现金流量表	8
(八) 所有者权益变动表	9-10
三、财务报表附注	1-72



审计报告

中汇会审[2015]0271号

南京栖霞建设股份有限公司全体股东:

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

一、管理层对财务报表的责任

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

二、注册会计师的责任

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

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

我们相信,我们获取的审计证据是充分、适当的,为发表审计意见提供了基础。

三、审计意见

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

中汇会计师事务所(特殊普通合伙)



中国注册会计师：

李凯



中国注册会计师：

陈艳



报告日期：2015年2月12日

合并资产负债表

2014年12月31日



会合01表-1

编制单位：南京栖霞建设股份有限公司

金额单位：人民币元

资 产	注释号	行次	期末数	期初数	负债和所有者权益	注释号	行次	期末数	期初数
流动资产：					流动负债：				
货币资金	七(一)1	1	1,631,915,124.30	1,440,497,644.23	短期借款	七(一)17	35	220,000,000.00	50,000,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		2			以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		36		
衍生金融资产		3			衍生金融负债		37		
应收票据		4			应付票据	七(一)18	38	30,175,930.19	19,461,954.00
应收账款	七(一)2	5	7,925,287.47	7,191,720.00	应付账款	七(一)19	39	574,274,621.02	250,535,392.31
预付款项	七(一)3	6	557,236,126.47	1,772,738,397.73	预收款项	七(一)20	40	2,921,438,781.78	2,405,913,207.73
应收利息	七(一)4	7	281,282.52	281,841.78	应付职工薪酬	七(一)21	41	4,620,110.43	14,241,740.90
应收股利		8			应交税费	七(一)22	42	41,571,801.20	80,207,109.36
其他应收款	七(一)5	9	249,732,411.11	191,338,928.07	应付利息	七(一)23	43	24,503,108.66	11,795,195.54
存货	七(一)6	10	10,378,825,267.91	9,054,767,552.62	应付股利		44		
划分为持有待售的资产		11			其他应付款	七(一)24	45	2,127,665,875.96	2,043,808,660.01
一年内到期的非流动资产		12			划分为持有待售的负债		46		
其他流动资产	七(一)7	13	197,385,964.93	108,266,878.21	一年内到期的非流动负债	七(一)25	47	1,931,430,000.00	1,963,000,000.00
					其他流动负债		48		
流动资产合计		14	13,023,301,464.71	12,575,082,962.64	流动负债合计		49	7,875,680,229.24	6,838,963,259.85
非流动资产：					非流动负债：				
发放委托贷款及垫款	七(一)8	15	80,576,413.00	87,389,983.50	长期借款	七(一)26	50	2,812,935,884.97	3,229,500,000.00
可供出售金融资产	七(一)9	16	1,029,423,380.00	1,013,389,280.00	应付债券		51		
持有至到期投资	七(一)10	17	7,000,000.00		其中：优先股		52		
长期应收款		18			永续债		53		
长期股权投资	七(一)11	19	5,401,691.47	139,203,075.82	长期应付款		54	297,640.15	297,640.15
投资性房地产	七(一)12	20	377,255,885.26	197,502,709.06	长期应付职工薪酬		55		
固定资产	七(一)13	21	22,110,161.46	21,833,161.09	专项应付款		56		
在建工程		22			预计负债		57		
工程物资		23			递延收益		58		
固定资产清理		24			递延所得税负债	七(一)27	59	161,481,319.68	157,933,390.08
生产性生物资产		25			其他非流动负债	七(一)28	60	41,779,901.28	40,938,019.68
油气资产		26			非流动负债合计		61	3,016,494,746.08	3,428,669,049.91
无形资产	七(一)14	27	520,771.21	872,378.19	负债合计		62	10,892,174,975.32	10,267,632,309.76
开发支出		28			所有者权益：				
商誉		29			股本	七(一)29	63	1,050,000,000.00	1,050,000,000.00
长期待摊费用		30			其他权益工具		64		
递延所得税资产	七(一)15	31	91,939,444.06	102,029,096.04	其中：优先股		65		
其他非流动资产		32			永续债		66		
					资本公积	七(一)30	67	1,043,726,568.97	1,057,119,669.37
					减：库存股		68		
非流动资产合计		33	1,614,227,746.46	1,562,219,683.70	其他综合收益	七(一)31	69	484,443,959.04	473,800,170.24
					专项储备		70		
					盈余公积	七(一)32	71	264,615,879.46	251,796,088.20
					一般风险准备		72		
					未分配利润	七(一)33	73	767,194,376.71	872,099,603.17
					归属于母公司所有者权益合计		74	3,609,980,784.18	3,704,815,530.98
					少数股东权益		75	135,373,451.67	164,854,805.60
					所有者权益合计		76	3,745,354,235.85	3,869,670,336.58
资产总计		34	14,637,529,211.17	14,137,302,646.34	负债和所有者权益总计		77	14,637,529,211.17	14,137,302,646.34

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



合并利润表

2014年度

会合02表

编制单位：南京栖霞建设股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释号	行次	本年度	上年度
一、营业总收入		1	2,848,613,068.42	2,167,976,906.92
其中：营业收入	七(二)1	2	2,841,178,892.75	2,157,277,405.29
利息收入	七(二)2	3	7,434,175.67	10,699,501.63
手续费及佣金收入		4		
二、营业总成本		5	2,842,483,016.35	1,957,968,963.38
其中：营业成本	七(二)1	6	2,412,965,192.52	1,594,337,387.80
利息支出		7		383,754.43
手续费及佣金支出		8		
营业税金及附加	七(二)3	9	217,076,846.40	261,871,562.59
销售费用	七(二)4	10	51,289,205.64	52,036,907.05
管理费用	七(二)5	11	71,660,514.92	70,423,992.70
财务费用	七(二)6	12	37,139,979.24	-267,327.21
资产减值损失	七(二)7	13	52,351,277.63	-20,817,313.98
加：公允价值变动收益(损失以“-”号填列)		14		
投资收益(损失以“-”号填列)	七(二)8	15	71,794,613.74	78,031,317.03
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		16	501,691.47	63,247,317.03
汇兑收益(损失以“-”号填列)		17		
三、营业利润(亏损以“-”号填列)		18	77,924,665.81	288,039,260.57
加：营业外收入	七(二)9	19	3,417,616.56	1,536,197.00
其中：非流动资产处置利得		20	1,602,600.88	
减：营业外支出	七(二)10	21	4,578,085.33	5,016,327.17
其中：非流动资产处置损失		22	37,706.24	247,089.50
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		23	76,764,197.04	284,559,130.40
减：所得税费用	七(二)11	24	64,366,311.68	72,790,000.02
五、净利润(净亏损以“-”号填列)		25	12,397,885.36	211,769,130.38
归属于母公司所有者的净利润		26	12,914,564.80	172,415,062.59
少数股东损益		27	-516,679.44	39,354,067.79
六、其他综合收益的税后净额		28	10,643,788.80	35,321,610.24
(一)以后不能重分类进损益的其他综合收益		29		-
1.重新计量设定收益计划净负债或净资产的变动		30		
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		31		
(二)以后将重分类进损益的其他综合收益		32	10,643,788.80	35,321,610.24
1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		33		
2.可供出售金融资产公允价值变动损益		34	10,643,788.80	35,321,610.24
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		35		
4.现金流量套期损益的有效部分		36		
5.外币财务报表折算差额		37		
6.其他		38		
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		39		
七、综合收益总额(综合亏损总额以“-”号填列)		40	23,041,674.16	247,090,740.62
归属于母公司所有者的综合收益总额		41	23,558,353.60	207,736,672.83
归属于少数股东的综合收益总额		42	-516,679.44	39,354,067.79
八、每股收益：		43		
(一)基本每股收益		44	0.0123	0.1642
(二)稀释每股收益		45	0.0123	0.1642

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合并现金流量表

2014年度



会合03表

编制单位：南京栖霞建设股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释号	行次	本年度	上年度
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	3,362,656,049.22	2,934,079,337.99
收取利息、手续费及佣金的现金		2	7,434,770.63	11,195,655.13
收到的税费返还		3	6,047,930.97	19,087,913.21
收到其他与经营活动有关的现金	七(三)1	4	360,624,663.79	1,420,140,807.50
经营活动现金流入小计		5	3,736,763,414.61	4,384,503,713.83
购买商品、接受劳务支付的现金		6	1,892,516,208.84	2,903,700,520.08
客户贷款及垫款净增加额		7	-1,583,152.00	100,228.00
支付利息、手续费及佣金的现金		8		489,797.43
支付给职工以及为职工支付的现金		9	125,947,293.40	117,029,690.21
支付的各项税费		10	437,198,882.84	455,085,773.10
支付其他与经营活动有关的现金	七(三)2	11	320,848,322.20	101,486,043.23
经营活动现金流出小计		12	2,774,927,555.28	3,577,892,052.05
经营活动产生的现金流量净额		13	961,835,859.33	806,611,661.78
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金		14	153,500,000.00	
取得投资收益收到的现金		15	4,905,998.09	14,784,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		16	2,451,870.00	37,200.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		17		
收到其他与投资活动有关的现金		18		
投资活动现金流入小计		19	160,857,868.09	14,821,200.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		20	5,161,183.40	2,314,111.47
投资支付的现金		21	37,810,389.92	107,652,477.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		22		
支付其他与投资活动有关的现金		23		
投资活动现金流出小计		24	42,971,573.32	109,966,588.47
投资活动产生的现金流量净额		25	117,886,294.77	-95,145,388.47
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金		26	16,532,115.03	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		27		
取得借款收到的现金		28	2,508,935,884.97	3,986,800,000.00
发行债券收到的现金		29		
收到其他与筹资活动有关的现金		30		
筹资活动现金流入小计		31	2,525,468,000.00	3,986,800,000.00
偿还债务支付的现金		32	2,794,070,000.00	3,984,500,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		33	579,793,789.17	683,422,225.01
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		34		90,300,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金	七(三)3	35	26,652,200.00	38,250,000.00
筹资活动现金流出小计		36	3,400,515,989.17	4,706,172,225.01
筹资活动产生的现金流量净额		37	-875,047,989.17	-719,372,225.01
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		38		-22,278.96
五、现金及现金等价物净增加额	七(三)4	39	204,674,164.93	-7,928,230.66
加：期初现金及现金等价物余额	七(三)4	40	1,385,777,717.28	1,393,705,947.94
六、期末现金及现金等价物余额	七(三)4	41	1,590,451,882.21	1,385,777,717.28

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合并所有者权益变动表

2014年度

编制单位：南京栖霞建设股份有限公司

会企04表-1

金额单位：人民币元

项 目	行次	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、上期期末余额	1	1,050,000,000.00			1,530,919,839.61					251,796,088.20		872,099,603.17	164,854,805.60	3,869,670,336.58
加：会计政策变更	2				-473,800,170.24			473,800,170.24						
前期差错更正	3													
同一控制下企业合并	4													
其他	5													
二、本年期初余额	6	1,050,000,000.00			1,057,119,669.37			473,800,170.24		251,796,088.20		872,099,603.17	164,854,805.60	3,869,670,336.58
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	7				-13,393,100.40			10,643,788.80		12,819,791.26		-104,905,226.46	-29,481,353.93	-124,316,100.73
(一)综合收益总额	8							10,643,788.80				12,914,564.80	-516,679.44	12,397,885.36
(二)所有者投入和减少资本	9												-4,047,884.97	6,595,903.83
1.所有者投入的普通股	10												16,532,115.03	16,532,115.03
2.其他权益工具持有者投入资本	11													
3.股份支付计入所有者权益的金额	12													
4.其他	13													
(三)利润分配	14												-20,580,000.00	-20,580,000.00
1.提取盈余公积	15									12,819,791.26		-117,819,791.26	-13,400,000.00	-118,400,000.00
2.对所有者的分配	16									12,819,791.26		-12,819,791.26		
3.其他	17											-105,000,000.00	-13,400,000.00	-118,400,000.00
(四)所有者权益内部结转	18													
1.资本公积转增资本	19													
2.盈余公积转增资本	20													
3.盈余公积弥补亏损	21													
4.其他	22													
(五)专项储备	23													
1.本期提取	24													
2.本期使用	25													
(六)其他	26												-11,516,789.52	-24,909,889.92
四、本期期末余额	27	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

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合并所有者权益变动表

2014年度

会企04表-1

编制单位：南京栖霞建设股份有限公司

金额单位：人民币元



项 目	行次	上年数										所有者权益合计	
		归属于母公司所有者权益											
		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、上期期末余额	1	1,050,000,000.00			1,467,447,513.19					216,394,250.62		840,086,378.16	3,933,002,072.96
加：会计政策变更	2				-438,478,560.00								
前期差错更正	3												
同一控制下企业合并	4												
其他	5												
二、本期期初余额	6	1,050,000,000.00			1,028,968,953.19			438,478,560.00		216,394,250.62		840,086,378.16	3,933,002,072.96
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	7				28,150,716.18			35,321,610.24		35,401,837.58		32,013,225.01	-63,331,736.38
(一)综合收益总额	8							35,321,610.24				172,415,062.59	247,090,740.62
(二)所有者投入和减少资本	9												-30,000,000.00
1.所有者投入的普通股	10												-30,000,000.00
2.其他权益工具持有者投入资本	11												-30,000,000.00
3.股份支付计入所有者权益的金额	12												
4.其他	13												
(三)利润分配	14												-209,550,000.00
1.提取盈余公积	15									35,401,837.58		-140,401,837.58	
2.对所有者的分配	16									35,401,837.58		-35,401,837.58	
3.其他	17											-105,000,000.00	-209,550,000.00
(四)所有者权益内部结转	18												
1.资本公积转增资本	19												
2.盈余公积转增资本	20												
3.盈余公积弥补亏损	21												
4.其他	22												
(五)专项储备	23												
1.本期提取	24												
2.本期使用	25												
(六)其他	26						28,150,716.18						-99,023,193.18
四、本期期末余额	27	1,050,000,000.00			1,057,119,669.37			473,800,170.24		251,796,088.20		872,099,603.17	3,869,670,336.58

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

资产负债表

2014年12月31日



会企01表-1

编制单位：南京栖霞建设股份有限公司

金额单位：人民币元

资 产	注释号	行次	期末数	期初数	负债和所有者权益	注释号	行次	期末数	期初数
流动资产：					流动负债：				
货币资金		1	1,235,268,198.19	892,359,485.44	短期借款		34	220,000,000.00	
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		2			以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		35		
衍生金融资产		3			衍生金融负债		36		
应收票据		4			应付票据		37	8,523,882.50	19,461,954.00
应收账款		5			应付账款		38	56,116,154.44	74,401,562.30
预付款项		6	552,335,521.80	1,648,857,963.30	预收款项		39	2,675,882,213.67	1,344,347,179.30
应收利息		7			应付职工薪酬		40		
应收股利		8		14,000,000.00	应交税费		41	19,304,882.19	63,821,183.69
其他应收款	八(一)1	9	2,043,273,873.18	1,497,171,577.48	应付利息		42	17,405,374.29	7,145,673.65
存货		10	6,349,763,407.74	5,077,104,501.46	应付股利		43		
划分为持有待售的资产		11			其他应付款		44	2,097,017,185.35	1,977,233,538.27
一年内到期的非流动资产		12			划分为持有待售的负债		45		
其他流动资产		13	172,454,981.58	21,701,843.17	一年内到期的非流动负债		46	1,581,430,000.00	1,096,000,000.00
					其他流动负债		47		
流动资产合计		14	10,353,095,982.49	9,151,195,370.85	流动负债合计		48	6,675,679,692.44	4,582,411,091.21
非流动资产：					非流动负债：				
可供出售金融资产		15	1,029,423,380.00	1,013,389,280.00	长期借款		49	2,210,600,000.00	3,027,000,000.00
持有至到期投资		16			应付债券		50		
长期应收款		17			其中：优先股		51		
长期股权投资	八(一)2	18	1,240,916,236.81	1,150,017,621.16	永续债		52		
投资性房地产		19	22,322,008.08	23,924,827.80	长期应付款		53		
固定资产		20	14,021,656.73	16,442,308.41	长期应付职工薪酬		54		
在建工程		21			专项应付款		55		
工程物资		22			预计负债		56		
固定资产清理		23			递延收益		57		
生产性生物资产		24			递延所得税负债		58	161,481,319.68	157,933,390.08
油气资产		25			其他非流动负债		59	38,317,601.28	37,475,719.68
无形资产		26	91,495.11	101,067.80	非流动负债合计		60	2,410,398,920.96	3,222,409,109.76
开发支出		27			负债合计		61	9,086,078,613.40	7,804,820,200.97
商誉		28			所有者权益：				
长期待摊费用		29			股本		62	1,050,000,000.00	1,050,000,000.00
递延所得税资产		30	50,354,348.94	40,054,518.35	其他权益工具		63		
其他非流动资产		31			其中：优先股		64		
					永续债		65		
					资本公积		66	1,028,718,931.28	1,028,718,931.28
非流动资产合计		32	2,357,129,125.67	2,243,929,623.52	减：库存股		67		
					其他综合收益		68	484,443,959.04	473,800,170.24
					专项储备		69		
					盈余公积		70	264,615,879.46	251,796,088.20
					未分配利润		71	796,367,724.98	785,989,603.68
					所有者权益合计		72	3,624,146,494.76	3,590,304,793.40
资产总计		33	12,710,225,108.16	11,395,124,994.37	负债和所有者权益合计		73	12,710,225,108.16	11,395,124,994.37

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

利 润 表

2014年度



会企02表

编制单位：南京栖霞建设股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释号	行次	本期数	上年数
一、营业收入	八(二)1	1	1,432,296,672.85	836,814,361.62
减：营业成本	八(二)1	2	1,202,540,117.85	583,644,628.47
营业税金及附加		3	95,022,545.20	104,895,370.36
销售费用		4	24,409,362.63	17,490,727.44
管理费用		5	41,239,166.72	40,755,181.94
财务费用		6	4,700,501.63	633,467.03
资产减值损失		7	3,463,691.01	-25,650,047.53
加：公允价值变动收益(损失以“-”号填列)		8		
投资收益(损失以“-”号填列)	八(二)2	9	91,491,890.45	284,981,317.03
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		10	501,691.47	63,247,317.03
二、营业利润(亏损以“-”号填列)		11	152,413,178.26	400,026,350.94
加：营业外收入		12	790,512.84	370,000.00
其中：非流动资产处置利得		13		
减：营业外支出		14	1,653,711.86	3,024,086.66
其中：非流动资产处置损失		15	3,703.45	114,252.40
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		16	151,549,979.24	397,372,264.28
减：所得税费用		17	23,352,066.68	43,353,888.44
四、净利润(净亏损以“-”号填列)		18	128,197,912.56	354,018,375.84
五、其他综合收益的税后净额		19		
(一)以后不能重分类进损益的其他综合收益		20		
1.重新计量设定收益计划净负债或净资产的变动		21		
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		22		
(二)以后将重分类进损益的其他综合收益		23		
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		24		
2.可供出售金融资产公允价值变动损益		25	10,643,788.80	35,321,610.24
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		26		
4.现金流量套期损益的有效部分		27		
5.外币财务报表折算差额		28		
.....		29		
六、综合收益总额(综合亏损总额以“-”号填列)		30	138,841,701.36	389,339,986.08
七、每股收益：				
(一)基本每股收益		31	0.1221	0.3372
(二)稀释每股收益		32	0.1221	0.3372

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

现金流量表

2014年度



会企03表

编制单位：南京栖霞建设股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释号	行次	本期数	上年数
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	2,765,165,252.51	1,431,345,726.40
收到的税费返还		2		
收到其他与经营活动有关的现金		3	319,417,622.16	1,210,606,174.00
经营活动现金流入小计		4	3,084,582,874.67	2,641,951,900.40
购买商品、接受劳务支付的现金		5	1,099,517,188.83	2,041,743,615.55
支付给职工以及为职工支付的现金		6	41,101,529.56	39,636,184.23
支付的各项税费		7	322,068,690.33	96,498,404.90
支付其他与经营活动有关的现金		8	236,881,200.48	247,997,561.95
经营活动现金流出小计		9	1,699,568,609.20	2,425,875,766.63
经营活动产生的现金流量净额		10	1,385,014,265.47	216,076,133.77
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金		11	174,920,000.00	38,250,000.00
取得投资收益收到的现金		12	32,483,274.80	199,484,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		13	1,620.00	1,000.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		14		
收到其他与投资活动有关的现金		15	438,500,000.00	
投资活动现金流入小计		16	645,904,894.80	237,735,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		17	299,353.00	1,272,373.00
投资支付的现金		18	245,900,500.00	235,562,477.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		19		
支付其他与投资活动有关的现金		20	840,500,000.00	
投资活动现金流出小计		21	1,086,699,853.00	236,834,850.00
投资活动产生的现金流量净额		22	-440,794,958.20	900,150.00
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金		23		
取得借款收到的现金		24	1,506,600,000.00	3,474,000,000.00
发行债券收到的现金		24		
收到其他与筹资活动有关的现金		25		
筹资活动现金流入小计		25	1,506,600,000.00	3,474,000,000.00
偿还债务支付的现金		26	1,617,570,000.00	2,933,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		26	476,130,323.02	449,451,141.75
支付其他与筹资活动有关的现金		27	3,272,200.00	
筹资活动现金流出小计		27	2,096,972,523.02	3,382,451,141.75
筹资活动产生的现金流量净额		28	-590,372,523.02	91,548,858.25
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		28		
五、现金及现金等价物净增加额		29	353,846,784.25	308,525,142.02
加：期初现金及现金等价物余额		30	872,897,531.44	564,372,389.42
六、期末现金及现金等价物余额		31	1,226,744,315.69	872,897,531.44

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

所有者权益变动表

2014年度

编制单位：南京栖霞建设股份有限公司

会企04表-1
金额单位：人民币元



项 目	行次	本期数										
		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、上期期末余额	1	1,050,000,000.00				1,502,519,101.52				251,796,088.20	785,989,603.68	3,590,304,793.40
加：会计政策变更	2					-473,800,170.24						
前期差错更正	3											
其他	4											
二、本期期初余额	5	1,050,000,000.00				1,028,718,931.28				251,796,088.20	785,989,603.68	
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	6											
(一) 综合收益总额	7											
(二) 所有者投入和减少资本	8											
1. 所有者投入的普通股	9											
2. 其他权益工具持有者投入资本	10											
3. 股份支付计入所有者权益的金额	11											
4. 其他	12											
(三) 利润分配	13											
1. 提取盈余公积	14									12,819,791.26	-117,819,791.26	-105,000,000.00
2. 对所有者的分配	15									12,819,791.26	-12,819,791.26	
3. 其他	16										-105,000,000.00	-105,000,000.00
(四) 所有者权益内部结转	17											
1. 资本公积转增资本	18											
2. 盈余公积转增资本	19											
3. 盈余公积弥补亏损	20											
4. 其他	21											
(五) 专项储备	22											
1. 本期提取	23											
2. 本期使用	24											
(六) 其他	25											
四、本期期末余额	26	1,050,000,000.00				1,028,718,931.28				264,615,879.46	796,367,724.98	3,624,146,494.76

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

所有者权益变动表

2014年度



编制单位：南京栖霞建设股份有限公司

项 目	行次	上年数											
		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、上期期末余额	1	1,050,000,000.00				1,467,197,491.28			438,478,560.00		216,394,250.62	572,373,065.42	3,305,964,807.32
加：会计政策变更	2					-438,478,560.00							
前期差错更正	3												
其他	4												
二、本年期初余额	5	1,050,000,000.00				1,028,718,931.28			438,478,560.00		216,394,250.62	572,373,065.42	
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	6								35,321,610.24		35,401,837.58	213,616,538.26	284,339,986.08
(一)综合收益总额	7								35,321,610.24			354,018,375.84	389,339,986.08
(二)所有者投入和减少资本	8												
1.所有者投入的普通股	9												
2.其他权益工具持有者投入资本	10												
3.股份支付计入所有者权益的金额	11												
4.其他	12												
(三)利润分配	13										35,401,837.58	-140,401,837.58	-105,000,000.00
1.提取盈余公积	14										35,401,837.58	-35,401,837.58	
2.对所有者的分配	15											-105,000,000.00	-105,000,000.00
3.其他	16												
(四)所有者权益内部结转	17												
1.资本公积转增资本	18												
2.盈余公积转增资本	19												
3.盈余公积弥补亏损	20												
4.其他	21												
(五)专项储备	22												
1.本期提取	23												
2.本期使用	24												
(六)其他	25												
四、本期期末余额	26	1,050,000,000.00				1,028,718,931.28			473,800,170.24		251,796,088.20	785,989,603.68	3,590,304,793.40

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

南京栖霞建设股份有限公司

财务报表附注

2014年度

一、公司基本情况

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

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

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

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

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

截至2014年12月31日，公司股本总数为105,000万股，全部为无限售条件股份，公司注册资本为105,000万元。

法定代表人：江劲松，公司注册地址：南京栖霞区和燕路251号。

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

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

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

二、公司主要会计政策、会计估计和前期差错

（一）财务报表的编制基础

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

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

（二）遵循企业会计准则的声明

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

（三）会计期间

本公司以公历1月1日至12月31日为一个会计年度。

（四）记账本位币

采用人民币为记账本位币。

（五）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理

1. 同一控制下企业合并的会计处理

公司在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日被合并方在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。公司取得的被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

2. 非同一控制下企业合并的会计处理

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

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

差错更正》的原则进行处理。

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

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，根据企业会计准则判断该多次交易是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；原持有的股权投资为可供出售金融资产的，原计入其他综合收益的累计公允价值变动转入购买日所属当期损益；原持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益以及除净损益、其他综合收益和利润分配外的其他所有者权益变动的，与其相关的其他综合收益、其他所有者权益变动转为购买日所属当期收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

（六）合并财务报表的编制方法

公司合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，所有子公司均纳入合并财务报表。

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

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

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

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

本期若因非同一控制下企业合并增加子公司的，则不调整合并资产负债表期初数；将子公司自购买日至期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司自购买日至期末的现金流量纳入

合并现金流量表。

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

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

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

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

（七）现金等价物的确定标准

现金等价物是指企业持有的期限短（一般是指从购买日起3个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

（八）外币业务折算

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

（九）金融工具的确认和计量

1. 金融资产和金融负债的分类

金融资产在初始确认时划分为以下四类：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

(包括交易性金融资产和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产)、持有至到期投资、应收款项、可供出售金融资产。

金融负债在初始确认时划分为以下两类：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债(包括交易性金融负债和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债)、其他金融负债。

2. 金融资产和金融负债的确认依据和计量方法

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

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

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

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

3. 金融资产转移的确认依据和计量方法

公司已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给了转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，继续确认所转移的金融资产，并将收到的对价确认为一项金融负债。公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，

分别下列情况处理：(1)放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产；(2)未放弃对该金融资产控制的，按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

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

4. 金融资产和金融负债的终止确认条件

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

5. 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

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

6. 金融资产的减值测试和减值准备计提方法

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

公司对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试；对单项金额不重大的金融资产，单独进行减值测试或包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单独测试未发生减值的金融资产(包括单项金额重大和不重大的金融资产)，包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。已单项确认减值损失的金融资产，不包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。

(1) 持有至到期投资减值

以成本或摊余成本计量的金融资产将其账面价值减记至预计未来现金流量现值，减记金额确认为减值损失，计入当期损益；短期应收款项的预计未来现金流量与其现值相差很小的，在确定相关减值损失时，不对其预计未来现金流量进行折现。金融资产在确认减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，金融资产转回减值损失后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转

回日的摊余成本。

(2) 贷款和垫款的减值准备

本公司采用评估贷款和垫款减值损失的方法：个别方式评估和组合方式评估。

1) 个别方式评估

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

2) 组合方式评估

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

以类似信贷风险组合的贷款减值准备计提方法：

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

(3) 可供出售金融资产减值

可供出售金融资产出现下列情形之一表明该资产发生减值：1) 发行方或债务人发生了严重财务困难；2) 债务人违反了合同条款，如偿付利息或本金发生违约或逾期等；3) 债权人出于经济或法律等方面因素的考虑，对发生财务困难的债务人作出让步；4) 债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；5) 因发行方发生重大财务困难，该可供出售金融资产无法在活跃市场继续交易；6) 无法辨认一组金融资产中的某项资产的现金流量是否已经减少，但根据公开的数据对其进行总体评价后发现，该组金融资产自初始确认以来的预计未来现金流量确已减少且可计量，如该组金融资产的债务人支付能力逐步恶化，或债务人所在国家或地区失业率提高，担保物在其所在地区的价格明显下降、所处行业不景气等；7) 权益工具发行方经营所处的技术、市场、经济或法律环境等发生重大不利变化，使权益工具投资人可能无法收回投资成本；8) 权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌；9) 其他表明可供出售金融资产发生减值的客观依据。

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

可供出售金融资产发生减值时，将原计入其他综合收益的因公允价值下降形成的累计损失予以转出并计入当期损益，该转出的累计损失为该资产初始取得成本扣除已收回本金和已摊销金额、当前公允价值和原已计入损益的减值损失后的余额。

在确认减值损失后，期后如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，可供出售权益工具投资的减值损失转回确认为其他综合收益，可供出售债务工具的减值损失转回计入当期损益。

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

(十) 应收款项坏账准备的确认标准和计提方法

1. 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项

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

2. 按组合计提坏账准备的应收款项

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

以账龄为风险组合的应收款项坏账准备计提方法：

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

两年至三年	10%	10%
三年以上	20%	20%

3. 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

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

4. 对于其他应收款项(包括应收票据、预付款项、应收利息、长期应收款等), 根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

(十一) 存货的确认和计量

1. 存货分类:

存货包括原材料、低值易耗品、开发成本、开发产品、拟开发土地等。

2. 存货按照实际成本进行初始计量。存货发出的成本计量采用个别计价法。

3. 低值易耗品按照一次转销法进行摊销。

4. 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

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

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

5. 存货的盘存制度为永续盘存制。

6. 开发用土地的核算方法

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

7. 公共配套设施费用的核算方法:

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

8. 维修基金的核算方法

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

9. 质量保证金的核算方法

按土建、安装等工程合同规定的质量保证金的留成比例(通常为工程造价3-5%)、支付期限、

从应支付的土建安装工程款中预留，计入“应付账款”，待工程验收合格并在保质期内无质量问题时，支付给施工单位。若在保修期内由于质量而发生维修费用，在此扣除列支，保修期结束后清算。

（十二）长期股权投资的确认和计量

1. 长期股权投资的投资成本的确定

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

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

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

(3) 除企业合并形成以外的：以支付现金取得的，按照实际支付的购买价款作为其初始投资成本；以发行权益性证券取得的，按照发行权益性证券的公允价值作为其初始投资成本，与发行权益性证券直接相关的费用，按照《企业会计准则第37号——金融工具列报》的有关规定确定；通过非货币性资产交换取得的长期股权投资，其初始投资成本按照《企业会计准则第7号——非货币性资产交换》的有关规定确定；通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照《企业会计准则第12号——债务重组》的有关规定确定。

2. 长期股权投资的后续计量及收益确认方法

(1) 对实施控制的长期股权投资采用成本法核算；对具有共同控制或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。

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

被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为当期投资收益。

(3) 采用权益法核算的长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的初始投资成本；长期股权投资的初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额应当计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。取得长期股权投资后，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。被投资单位采用的会计政策及会计期间与公司不一致的，按照公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资损益和其他综合收益等。公司与联营企业及合营企业之间发生的未实现内部交易损益予以抵销。

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

(5) 公司因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权的，在个别财务报表中，对于处置的股权按照《企业会计准则第2号——长期股权投资》的相关规定进行会计处理；处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益。

3. 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策，认定为共同控制；对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，

但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定的，认定为重大影响。

4. 长期股权投资减值测试及减值准备计提方法

资产负债表日，关注长期股权投资的账面价值是否大于享有被投资单位所有者权益账面价值的份额等类似情况。出现类似情况时，按照《企业会计准则第8号——资产减值》对长期股权投资进行减值测试。如果可收回金额的计量结果表明，该长期股权投资的可收回金额低于其账面价值的，将差额确认为减值损失，计提长期股权投资减值准备。

（十三）投资性房地产的确认和计量

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

2. 投资性房地产按照成本进行初始计量，采用成本模式进行后续计量。

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

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

（十四）固定资产的确认和计量

1. 固定资产确认条件

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

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

2. 固定资产的初始计量

固定资产按照成本进行初始计量。

3. 固定资产分类及折旧计提方法

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

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

电子设备	5	5%	19.00%
其他设备	3-5	5%	19.00%-31.67%
固定资产装修	5	5%	19.00%

4. 固定资产减值测试及减值准备计提方法

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

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

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

(十五) 在建工程的确认和计量

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

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

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

(十六) 借款费用的确认和计量

1. 借款费用资本化的确认原则

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

2. 借款费用资本化期间

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

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

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

3. 借款费用资本化金额

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

(十七) 无形资产的确认和计量

1. 无形资产的初始计量

无形资产按成本进行初始计量。

2. 无形资产使用寿命及摊销

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

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

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

使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况：

项 目	预计使用寿命	依 据
软 件	5—10年	预计可使用年限

3. 无形资产减值测试及减值准备计提方法

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

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

4. 内部研究开发项目支出的确认和计量

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

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

(十八) 长期待摊费用的确认和摊销

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

预付经营租入固定资产的租金，按租赁合同规定的期限平均摊销。

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

(十九) 预计负债的确认和计量

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

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

(二十) 职工薪酬

1. 短期薪酬的会计处理方法

公司在职工为其提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益，或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。

(二十一) 股份支付的确认和计量

1. 股份支付的种类

包括以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

2. 权益工具公允价值的确定方法

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

3. 确认可行权权益工具最佳估计的依据

根据最新取得的可行权职工数变动等后续信息进行估计。

4. 股份支付的会计处理

(1)以权益结算的股份支付

以权益结算的股份支付换取职工提供服务的，授予后立即可行权的，在授予日按照权益工具的公允价值计入相关成本或费用，相应调整资本公积；完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按权益工具授予日的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用，相应调整资本公积。

以权益结算的股份支付换取其他方服务的，若其他方服务的公允价值能够可靠计量的，按照

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

(2) 以现金结算的股份支付

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

(3) 修改、终止股份支付计划

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

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

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

（二十二）股份回购

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

（二十三）收入确认原则

1. 销售商品

商品销售收入同时满足下列条件时予以确认：（1）公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转

移给购买方；(2)公司既没有保留与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；(3)收入的金额能够可靠地计量；(4)相关的经济利益很可能流入企业；(5)相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

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

2. 提供劳务

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

在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的，分别下列情况处理：

若已经发生的劳务成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本；若已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿的，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认提供劳务收入。

3. 让渡资产使用权

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

利息收入金额，按照他人使用本公司货币资金的时间和实际利率计算确定；

使用费收入金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定；

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

4. 贷款利息收入

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

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

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

利收入。

（二十四）政府补助的确认和计量

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

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

3. 政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

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

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

（二十五）递延所得税资产和递延所得税负债的确认和计量

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

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

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

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

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

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

（二十六）租赁业务的确认和计量

1. 租赁的分类：租赁分为融资租赁和经营租赁。

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

不满足上述条件的，认定为经营租赁。

2. 经营租赁的会计处理

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

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

3. 融资租赁的会计处理

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

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

（二十七）持有待售资产的确认和计量

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

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

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

(二十八) 主要会计政策和会计估计变更说明

1. 会计政策变更

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

(1)对不具有控制、共同控制或重大影响，并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益工具投资，由长期股权投资科目列报改为以成本计量的可供出售金融资产列报。即调增2013年的期初可供出售金融资产323,180,000.00元，调减2013年的期初长期股权投资323,180,000.00元。

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

2. 会计估计变更说明

本期公司无会计估计变更事项。

(二十九) 前期差错更正说明

本期公司无前期重大差错更正事项。

三、税项

(一)主要税种及税率

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

说明：

[注1]营业税：

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

[注2]企业所得税：

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

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

[注3]土地增值税：

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

四、本期合并财务报表范围

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

子公司名称	子公司类型
南京东方房地产开发有限公司(简称东方公司)	全资子公司
无锡栖霞建设有限公司(简称无锡栖霞公司)	控股子公司
南京栖霞建设仙林有限公司(简称仙林公司)	控股子公司
苏州栖霞建设有限责任公司(简称苏州栖霞公司)	全资子公司
无锡锡山栖霞建设有限公司(简称无锡锡山公司)	控股子公司
南京卓辰投资有限公司(简称南京卓辰公司)	全资子公司
苏州卓辰置业有限公司(简称苏州卓辰公司)	全资子公司
南京迈燕房地产开发有限公司(简称迈燕公司)	全资子公司
南京市栖霞区汇锦农村小额贷款有限公司(简称汇锦小贷公司)	控股子公司
海南卓辰置业有限公司(简称海南卓辰公司)	全资子公司
无锡卓辰置业有限公司(简称无锡卓辰公司)	控股孙公司
南京栖霞建设集团物业有限公司(简称栖霞物业公司)	控股子公司

五、合并范围的变更

本期合并财务报表范围的主体未发生变化。

六、在其他主体中的权益

本节所列数据除非特别说明，金额单位为人民币万元。

(一)在子公司中的权益

1. 企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	企业类型	业务性质	持股比例(%)		表决权比例(%)	取得方式
					直接	间接		
东方公司	江苏南京	南京市栖霞区	有限公司	房地产业	100%		100%	投资设立
无锡栖霞公司	江苏无锡	无锡蠡园开发区	有限公司	房地产业	70%		70%	投资设立
仙林公司	江苏南京	南京市栖霞区	有限公司	房地产业	51%		51%	投资设立
苏州栖霞公司	江苏苏州	苏州工业园区	有限公司	房地产业	50%	50%	100%	投资设立
无锡锡山公司	江苏无锡	无锡市锡山区	有限公司	房地产业	94.595% [注3]		94.595% [注3]	投资设立
南京卓辰公司	江苏南京	南京市栖霞区	有限公司	实业投资、 商铺运营	100%		100%	投资设立
苏州卓辰公司	江苏苏州	苏州工业园区	有限公司	房地产业	100%		100%	投资设立
迈燕公司	江苏南京	南京市栖霞区	有限公司	房地产业	100%		100%	投资设立
汇锦小贷公司	江苏南京	南京市栖霞区	有限公司	金融业	90%	3.5%	95%	投资设立
海南卓辰公司	海南海口	海南省海口市	有限公司	房地产业	100%		100%	投资设立
无锡卓辰公司	江苏无锡	无锡市湖滨路	有限公司	房地产业		94.595% [注3]	94.595% [注3]	投资设立
栖霞物业公司	江苏南京	南京市栖霞区	有限公司	服务业	70%		70%	非同一控制下的企业合并

(续上表)

子公司名称	注册资本	本公司期末实际投资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	是否合并报表	少数股东权益(元)	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额
东方公司	1,635.62	1,622.22		是		
无锡栖霞公司	20,000.00	14,000.00		是	86,394,130.81	
仙林公司	800.00			是	11,522,556.56	
苏州栖霞公司	800.00			是		
无锡锡山公司	37,000.00	35,000.00		是	16,532,115.03	
南京卓辰公司	10,000.00	10,000.00		是		
苏州卓辰公司	30,000.00	30,000.00		是		
迈燕公司	5,000.00	6,867.74		是		
汇锦小贷公司	15,000.00	14,415.00		是	8,612,758.10	
海南卓辰公司	12,000.00	12,000.00		是		
无锡卓辰公司	8,000.00	8,000.00		是		
栖霞物业公司	500.00	396.49		是	12,311,891.17	
合 计					135,373,451.67	

[注1] 子公司持股比例和表决权比例不一致的说明:

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

[注2] 本期收回投资的说明:

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

[注3] 本期增资的说明:

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

2014年12月, 根据栖霞建设第五届董事会第三十一次会议决议, 本公司向无锡锡山公司单方面以货币形式增资1.5亿元人民币, 中栖天郡放弃本次对无锡锡山的同比例增资权。无锡锡山公司原注册资本为2.2亿元人民币, 本公司和中栖天郡分别持有无锡锡山公司90.9091%和9.0909%的股权。增资完成后, 无锡锡山的注册资本增加至3.7亿元人民币, 本公司和中栖天郡将分别持有其94.595%和5.405%的股权。增资资金已于2014年12月24日到位, 2014年12月26日已完成工商变更。

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

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

2. 重要的非全资子公司

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

[注1]子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的原因

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

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

3. 重要非全资子公司的主要财务信息

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

(续上表)

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

(续上表)

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

(二) 在联营企业中的权益

1. 重要的联营企业

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

2. 重要联营企业的主要财务信息

(单位:元)

项 目	期末数/本期数	期初数/上年数
	中城栖霞公司	中城栖霞公司
流动资产	9,382,186.87	
非流动资产	2,000,000.00	
资产合计	11,382,186.87	
流动负债	358,326.72	
负债合计	358,326.72	
归属于母公司股东权益	11,023,860.15	
按持股比例计算的净资产份额	5,401,691.47	

项 目	期末数/本期数	期初数/上年数
	中城栖霞公司	中城栖霞公司
对联营企业权益投资的账面价值	5,401,691.47	
营业收入	1,530,000.00	
净利润	1,023,860.15	
其他综合收益		
综合收益总额	1,023,860.15	
本期收到的来自联营企业的股利		

(三) 在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

1. 在子公司所有者权益份额发生变化的情况说明

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

2. 交易对于少数股东权益及归属于母公司所有者权益的影响（单位：元）

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

七、合并财务报表项目注释

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

(一) 合并资产负债表项目注释

1. 货币资金

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
库存现金	237,898.53	134,363.08
银行存款	1,590,213,983.68	1,385,643,354.20
其他货币资金	41,463,242.09	54,719,926.95
合 计	<u>1,631,915,124.30</u>	<u>1,440,497,644.23</u>

(2) 期末其他货币资金中使用受限情况如下：

项 目	期末数	期初数
银行承兑汇票保证金	30,175,930.19	19,461,954.00
履约保证金	2,500,000.00	7,651,628.32
保函保证金	4,200,000.00	11,695,000.00
按揭贷款保证金	4,587,311.90	15,911,344.63
小 计	<u>41,463,242.09</u>	<u>54,719,926.95</u>

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

2. 应收账款

(1) 明细情况

种 类	期末数				期初数			
	账面余额	比例	坏账准备	比例	账面余额	比例	坏账准备	比例
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款								
按组合计提坏账准备的应收账款								
按账龄组合计提坏账准备的应收账款	8,727,710.08	100.00%	802,422.61	9.19%	7,838,000.00	100.00%	646,280.00	8.25%
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款								
合 计	<u>8,727,710.08</u>	<u>100.00%</u>	<u>802,422.61</u>	<u>9.19%</u>	<u>7,838,000.00</u>	<u>100.00%</u>	<u>646,280.00</u>	<u>8.25%</u>

[注]应收账款种类的说明

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

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

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

(2) 坏账准备计提情况

按账龄组合计提坏账准备的应收账款

账 龄	期末数			期初数		
	账面余额	比 例	坏账准备	账面余额	比 例	坏账准备
一年以内	4,289,710.08	49.15%	257,382.61	4,488,000.00	57.26%	269,280.00
一至两年	2,188,000.00	25.07%	175,040.00	1,900,000.00	24.24%	152,000.00
两至三年	800,000.00	9.17%	80,000.00	650,000.00	8.29%	65,000.00
三年以上	1,450,000.00	16.61%	290,000.00	800,000.00	10.21%	160,000.00
小 计	<u>8,727,710.08</u>	<u>100.00%</u>	<u>802,422.61</u>	<u>7,838,000.00</u>	<u>100.00%</u>	<u>646,280.00</u>

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

(4) 期末应收账款余额中无应收其他关联方款项。

3. 预付款项

(1) 账龄分析

账 龄	期末数		期初数	
	账面余额	比例	账面余额	比例
一年以内	269,052,009.45	48.28%	1,033,415,471.76	58.30%
一至两年	268,380,001.13	48.16%	294,850,151.33	16.63%
两至三年	19,804,115.89	3.56%	444,471,774.64	25.07%
三年以上			1,000.00	
合 计	<u>557,236,126.47</u>	<u>100.00%</u>	<u>1,772,738,397.73</u>	<u>100.00%</u>

(2) 预付款项金额前五名情况

单位名称	期末数	与本公司关系	账龄	未结算原因
南京尊轩土石方工程有限公司	66,620,000.00	非关联方	三年以内	预付工程款
南京市第六建筑安装工程有限公司	66,452,184.82	非关联方	两年以内	预付工程款
南京市第四建筑工程有限公司	56,794,736.95	非关联方	两年以内	预付工程款
金坛建工集团有限公司	49,435,375.24	非关联方	三年以内	预付工程款
南通四建集团有限公司	45,647,908.00	非关联方	三年以内	预付工程款
小 计	<u>284,950,205.01</u>			

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

(4) 账龄超过1年且金额重大的预付款项未及时结算的原因说明

债权人	金 额	未及时结算的原因
南京市第六建筑安装工程有限公司	50,425,267.47	预付工程款、尚未完工结算
南京尊轩土石方工程有限公司	44,620,000.00	预付工程款、尚未完工结算
南通四建集团有限公司	43,000,000.00	预付工程款、尚未完工结算
金坛建工集团有限公司	39,990,668.37	预付工程款、尚未完工结算
南京市第四建筑工程有限公司	37,794,736.95	预付工程款、尚未完工结算
江苏顺通建设集团有限公司	25,108,531.00	预付工程款、尚未完工结算
南通新华建筑集团有限公司	20,013,642.63	预付工程款、尚未完工结算
小 计	<u>260,952,846.42</u>	

(5) 主要工程项目预付款情况

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

(6) 期末无预付关联方账款情况

4. 应收利息

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

5. 其他应收款

(1) 明细情况

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

[注]其他应收款种类的说明

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

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

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

(2) 坏账准备计提情况

①按账龄组合计提坏账准备的其他应收款

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

②其他组合

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

③期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款

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

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

(4) 期末其他应收关联方单位款项情况

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

(5) 期末其他应收款金额前5名情况

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

6. 存货

(1) 明细情况

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

①开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资(万元)	期末数	期初数
苏州栖庭	2011.06	2014.03	124,700		993,681,539.24
无锡栖庭	2014.07	2016.12	128,000	646,813,040.97	323,969,550.00
无锡东方天郡	2011.04	2016.12	380,000	1,289,388,476.13	1,277,532,876.63
无锡栖园	2010.04	2015.06	129,000	581,202,255.66	926,996,172.00
南京羊山湖花园	2012.12	2015.06	131,000	300,501,473.46	605,776,465.71
南京瑜憬湾	2012.12	2016.09	253,000	1,589,149,818.61	1,479,345,082.00
百水芊城二期	2008.09	2016.06	39,500	16,215,666.83	15,294,974.47
南京枫情水岸	2012.08	2015.06	230,000	1,639,680,375.62	1,405,205,999.19
幸福城	2011.03	2015.03	560,000	578,570,292.33	899,613,130.01
小计				<u>6,641,521,399.61</u>	<u>7,927,415,789.25</u>

②计入开发成本的借款费用资本化金额

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

③开发产品

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

(2) 存货跌价准备

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

存货跌价准备说明：

[注]无锡锡山公司东方天郡一期二标在建项目按照单个存货成本高于可变现净值的差额计提存货跌价准备33,812,230.71元，尚未销售开发产品按照单个存货成本高于可变现净值的差额计提存货跌价准备8,967,177.53元。

7. 其他流动资产

(1) 明细情况

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

8. 发放贷款及垫款

(1) 明细情况

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

(2) 风险分类情况

项 目	期末数		期初数	
	账面余额	贷款损失准备	账面余额	贷款损失准备
正常类贷款	55,400,000.00	554,000.00	56,800,000.00	568,000.00
关注类贷款				
次级类贷款	20,200,000.00	5,050,000.00	41,543,978.00	10,385,994.50
可疑类贷款	21,160,826.00	10,580,413.00		
小 计	<u>96,760,826.00</u>	<u>16,184,413.00</u>	<u>98,343,978.00</u>	<u>10,953,994.50</u>

[注]汇锦小贷公司对逾期未归还的贷款进行法律诉讼，涉及贷款金额为41,360,826.00元，其中38,001,838.00元已经胜诉，尚有3,358,988.00元准备起诉。根据预计可收回金额估计，将上述贷款金额划入次级类和可疑类进行贷款损失计提。

(3) 贷款损失准备

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
组合评估	10,953,994.50	5,230,418.50		16,184,413.00
小 计	<u>10,953,994.50</u>	<u>5,230,418.50</u>		<u>16,184,413.00</u>

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

9. 可供出售金融资产

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
可供出售权益工具	1,029,423,380.00	1,013,389,280.00
合 计	<u>1,029,423,380.00</u>	<u>1,013,389,280.00</u>

(2) 期末可供出售金融资产余额中无持有至到期投资重分类计入的情况。

(3) 以公允价值计量的可供出售金融资产

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

本公司参股的棕榈园林股份有限公司（简称棕榈园林公司）于2010年6月股票上市，期末按公允价值计量可供出售金融资产，本期公允价值变动产生利得为15,033,600.00元。

(4) 以成本计量的可供出售金融资产

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

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

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

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

10. 持有至到期投资

(1) 持有至到期投资情况

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

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

11. 长期股权投资

(1) 明细情况

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

(2) 长期股权投资明细情况

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

(续上表)

被投资单位名称	持股比例	表决权比例	减值准备	本期计提减值准备	本期现金红利
电子网板公司					
中城栖霞公司	49.00%	49.00%			
小 计					

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

(3) 期末未发现长期股权投资存在明显减值迹象，故未计提减值准备。

12. 投资性房地产

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

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

13. 固定资产

(1) 明细情况

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

(2) 期末未发现固定资产存在明显减值迹象，故未计提减值准备。

14. 无形资产

(1) 明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
1) 账面原值				
软件	4,829,862.00	90,000.00		4,919,862.00
2) 累计摊销				
软件	3,957,483.81	441,606.98		4,399,090.79
3) 账面净值				
合 计	<u>872,378.19</u>	<u>90,000.00</u>	<u>441,606.98</u>	<u>520,771.21</u>

(2) 期末未发现无形资产存在明显减值迹象，故未计提减值准备。

15. 递延所得税资产

(1) 已确认的递延所得税资产

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

(2) 未确认递延所得税资产明细

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

(3) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

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

16. 资产减值准备

项 目	期初数	本期计提	本期减少		期末数
			转回	转销	
坏账准备	4,824,119.59	4,749,678.60	408,192.01		9,165,606.18
存货跌价准备		42,779,408.24			42,779,408.24
贷款损失准备金	10,953,994.50	5,230,418.50			16,184,413.00
应收利息减值准备	17,989.90		35.70		17,954.20
长期股权投资减值准备	59,834,531.87			59,834,531.87	
合 计	<u>75,630,635.86</u>	<u>52,759,505.34</u>	<u>408,227.71</u>	<u>59,834,531.87</u>	<u>68,147,381.62</u>

17. 短期借款

(1) 明细情况

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

(2) 截止2014年12月31日，本公司无已到期未偿还的借款。

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

18. 应付票据

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

[注]截止2014年12月31日，期末余额中无欠关联方票据。

19. 应付账款

(1) 明细情况

账 龄	期末数		期初数	
	账面余额	比例	账面余额	比例
一年以内	512,276,787.47	89.20%	181,019,513.14	72.25%
一至两年	36,851,358.77	6.42%	26,837,105.24	10.71%
两至三年	8,315,177.32	1.45%	20,255,058.95	8.09%
三年以上	16,831,297.46	2.93%	22,423,714.98	8.95%
合 计	<u>574,274,621.02</u>	<u>100.00%</u>	<u>250,535,392.31</u>	<u>100.00%</u>

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

(3) 账龄超过1年的大额应付账款情况的说明

单位名称	期末余额	未支付原因
江苏江中集团有限公司	9,596,075.84	工程质保金等
南通新华建筑集团有限公司	5,790,956.68	工程质保金等
南通建工集团股份有限公司	4,178,880.00	工程质保金等
棕榈园林股份有限公司上海分公司	3,365,566.03	工程质保金等
南京新港混凝土有限公司	1,847,264.40	工程质保金等
小 计	<u>24,778,742.95</u>	

(4) 期末应付关联方账款情况

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

20. 预收款项

(1) 明细情况

账 龄	期末数		期初数	
	账面余额	比例	账面余额	比例
一年以内	1,907,526,433.87	65.30%	1,992,531,927.85	82.82%
一至两年	863,876,110.00	29.57%	238,560,695.68	9.92%
两至三年	20,477,264.21	0.70%	161,786,499.21	6.72%
三年以上	129,558,973.70	4.43%	13,034,084.99	0.54%
合 计	<u>2,921,438,781.78</u>	<u>100.00%</u>	<u>2,405,913,207.73</u>	<u>100.00%</u>

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

(3) 期末预收账款余额中，房地产项目预收账款为2,912,727,112.97元，预收物业管理费为7,656,304.07元，预收租金1,055,364.74元。其中房地产项目预收账款情况如下：

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

21. 应付职工薪酬

(1) 明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期支付	期末数
一、短期薪酬				
其中：工资、奖金、津贴和补贴	10,827,130.39	88,839,266.20	96,394,622.94	3,271,773.65
职工福利费		7,562,092.93	7,562,092.93	
医疗保险费	15,259.37	3,085,285.00	3,057,043.76	43,500.61
工伤保险费	1,907.41	476,526.76	478,173.17	261.00
生育保险费	1,907.41	521,382.09	523,142.50	147.00
住房公积金		3,672,469.32	3,672,469.32	
工会经费和职工教育经费	1,154,702.43	1,677,263.74	1,570,500.88	1,261,465.29
其他短期薪酬	13,870.63	4,709.80	90.60	18,489.83

二、离职后福利

其中：养老保险费	38,148.42	12,005,786.45	12,019,706.82	24,228.05
失业保险费	3,814.84	424,377.60	427,947.44	245.00
三、辞退福利	2,185,000.00		2,185,000.00	
合 计	<u>14,241,740.90</u>	<u>118,269,159.89</u>	<u>127,890,790.36</u>	<u>4,620,110.43</u>

(2) 应付职工薪酬期末数中无属于拖欠性质的款项。

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

22. 应交税费

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

[注]报告期执行的法定税率详见附注三。

23. 应付利息

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

24. 其他应付款

(1) 账龄分析

账 龄	期末数		期初数	
	账面余额	比例	账面余额	比例
一年以内	549,043,322.65	25.80%	1,299,096,176.53	63.56%
一至两年	983,873,719.42	46.24%	593,767,244.30	29.05%
两至三年	444,511,031.25	20.89%	148,175,582.63	7.25%
三年以上	150,237,802.64	7.07%	2,769,656.55	0.14%
合 计	<u>2,127,665,875.96</u>	<u>100.00%</u>	<u>2,043,808,660.01</u>	<u>100.00%</u>

(2) 期末无其他应付持有本公司5%以上(含5%)表决权股份的股东单位。

(3) 期末其他应付关联方款项情况

单位名称	账面余额	与本公司关系	占其他应付款总额比例
南京兴隆房地产开发有限公司	38,416.00	受本公司控股股东控制	0.00%
小 计	<u>38,416.00</u>		

(4) 账龄超过1年的大额其他应付款

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

(5) 金额较大的其他应付款项性质或内容的说明

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

25. 一年内到期的非流动负债

(1) 一年内到期的长期借款

借款类别	期末数	期初数
抵押借款	350,000,000.00	853,300,000.00
保证借款	1,071,430,000.00	511,200,000.00
信用借款	510,000,000.00	448,500,000.00
委托借款		150,000,000.00
合 计	<u>1,931,430,000.00</u>	<u>1,963,000,000.00</u>

(2) 金额较大的一年内到期的长期借款

贷款单位	借款起始日	借款终止日	利率	期末数
工商银行城东支行	2013.01.16	2015.07.16	6.7650%	300,000,000.00
中信银行南京江苏路支行	2013.12.30	2015.11.26	9.0000%	200,000,000.00
交通银行中央门支行	2013.08.29	2015.08.27	7.3800%	180,000,000.00

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	2013.12.24	2015.12.23	7.3800%	135,000,000.00
南京银行新街口支行	2013.05.23	2015.03.28	7.3800%	100,000,000.00
北京银行华侨路支行	2013.08.28	2015.03.18	6.7650%	100,000,000.00
小 计				<u>1,015,000,000.00</u>

(3) 截止2014年12月31日，本公司无已到期未偿还的借款。

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

26. 长期借款

(1) 明细情况

借款类别	期末数	期初数
抵押借款		202,500,000.00
抵押&保证借款	519,000,000.00	
质押&保证借款	293,935,884.97	
保证借款	1,390,000,000.00	2,096,500,000.00
信用借款	610,000,000.00	930,500,000.00
合 计	<u>2,812,935,884.97</u>	<u>3,229,500,000.00</u>

(2) 金额前五名的长期借款情况

贷款单位	借款起始日	借款终止日	利率	期末数
紫金信托有限责任公司	2014.05.23	2016.05.23	7.5000%	210,600,000.00
江苏银行无锡振华支行	2014.03.24	2016.03.18	7.0725%	204,000,000.00
建设银行中山支行	2013.10.08	2016.04.08	6.1500%	200,000,000.00
建设银行中山支行	2013.11.04	2016.04.08	6.1500%	200,000,000.00
国联信托股份有限公司	2014.09.30	2016.09.30	10.500%	177,700,000.00
小 计				<u>992,300,000.00</u>

(3) 截止2014年12月31日，本公司无已到期未偿还的借款。

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

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

27. 递延所得税负债

已确认的递延所得税负债

项 目	期末数	期初数
可供出售金融资产公允价值变动产生的利得	161,481,319.68	157,933,390.08
合 计	<u>161,481,319.68</u>	<u>157,933,390.08</u>

[注] 可供出售金融资产公允价值变动产生的利得，详见附注七(一)31。

28. 其他非流动负债

项 目	期末数	期初数
待转销汇兑收益	3,462,300.00	3,462,300.00
可供出售金融资产公允价值变动产生的利得应缴纳的营业税金及附加	38,317,601.28	37,475,719.68
合 计	<u>41,779,901.28</u>	<u>40,938,019.68</u>

其它非流动负债说明:

[注1]东方公司在1994年汇率并轨时形成的待转销汇兑收益3,462,300.00元,该公司决定作为清算损益处理,不分期摊销

[注2]可供出售金融资产公允价值变动产生的利得,详见附注七(一)31。

29. 股本

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

30. 资本公积

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
股本溢价	1,045,015,545.85	-13,393,100.40		1,031,622,445.45
其他资本公积				
其他	12,104,123.52			12,104,123.52
合 计	<u>1,057,119,669.37</u>	<u>-13,393,100.40</u>		<u>1,043,726,568.97</u>

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

31. 其他综合收益

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

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

32. 盈余公积

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

33. 未分配利润

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

(1) 利润分配情况说明：

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

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

(2) 期末未分配利润说明：期末数中包含拟分配股利现金股利5,250万元。

(二)合并利润表主要项目注释

1. 营业收入/营业成本

(1) 明细情况

1) 营业收入

项 目	本期数	上年数
主营业务收入	2,793,685.979.77	2,130,901,225.79
其他业务收入	47,492,912.98	26,376,179.50
合 计	<u>2,841,178.892.75</u>	<u>2,157,277,405.29</u>

2) 营业成本

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

(2) 主营业务收入/主营业务成本(按行业分类)

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

(3) 房地产开发经营项目列示如下:

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

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

2. 利息收入

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

[注]贷款利息收入为汇锦小贷公司本期收取的贷款利息。

3. 营业税金及附加

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

4. 销售费用

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

5. 管理费用

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

6. 财务费用

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

7. 资产减值损失

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

8. 投资收益

(1) 明细情况

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

(2) 按权益法核算的长期股权投资收益

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

(3) 按可供出售金融资产持有期间取得的投资收益

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

(4) 处置股权投资收益

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

(5) 本公司不存在投资收益汇回的重大限制。

9. 营业外收入

(1) 明细情况

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

(2) 政府补助说明

政府补助项目	本期数	与资产相关/ 与收益相关	说明
政府奖励金	50,000.00	与收益相关	
征地补贴	21,070.70	与收益相关	苏州工业园区用人单位吸纳被征地农民就业补贴办法
岗位补贴	139,200.00	与收益相关	宁人社规(2010)1号文件-岗位补贴-社会保险补贴
保障房奖励款	380,000.00	与收益相关	
社会保险补贴	115,247.00	与收益相关	宁人社规(2010)1号文件-岗位补贴-社会保险补贴
小 计	<u>705,517.70</u>		

10. 营业外支出

项 目	本期数		上期数	
	金 额	计入当期非经常性损益金额	金 额	计入当期非经常性损益金额
非流动资产处置损失	37,706.24	37,706.24	247,089.50	247,089.50
其中：固定资产处置损失	37,706.24	37,706.24	247,089.50	247,089.50
地方基金等	954,642.72		1,877,585.06	
对外捐赠	1,250,000.00	1,250,000.00	2,043,000.00	2,043,000.00
其他	2,335,736.37	2,335,736.37	848,652.61	848,652.61
合 计	<u>4,578,085.33</u>	<u>3,623,442.61</u>	<u>5,016,327.17</u>	<u>3,138,742.11</u>

11. 所得税费用

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

12. 其他综合收益

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

(三) 合并现金流量表项目注释

1. 收到的其他与经营活动有关的现金

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

2. 支付的其他与经营活动有关的现金

项 目	本期数	上年数
公司经费	21,929,008.69	19,284,943.64
广告宣传推广费	29,739,390.94	22,822,439.81
销售费用	11,916,894.64	11,924,880.74
咨询服务中介审计费	1,984,000.00	2,695,317.71
捐赠支出	1,250,000.00	2,043,000.00
支付南京电子网板科技股份有限公司往来款	176,056,666.67	
支付往来款、保证金、代收代付款项等	57,815,210.61	16,049,807.93
支付有限制现金(保证金等)	16,657,047.69	23,946,954.00
其他	3,500,102.96	2,718,699.40
合 计	<u>320,848,322.20</u>	<u>101,486,043.23</u>

3. 支付的其他与筹资活动有关的现金

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

4. 现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

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

(2) 现金和现金等价物

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

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

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

八、母公司财务报表重要项目注释

(一) 母公司资产负债表重要项目注释

1. 其他应收款

(1) 明细情况

种 类	期末数				期初数			
	账面余额	比例	坏账准备	比例	账面余额	比例	坏账准备	比例
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款								
按组合计提坏账准备的其他应收款								
按账龄组合计提的其他应收款	59,761,291.59	2.92%	4,074,416.26	6.82%	6,339,267.52	0.42%	610,725.25	9.63%
按关联方组合计提的其他应收款	1,825,811,997.85	89.18%			1,329,668,035.21	88.78%		
按保证金组合计提坏账准备的其他应收款	161,775,000.00	7.90%			161,775,000.00	10.80%		
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款								
合 计	<u>2,047,348,289.44</u>	<u>100.00%</u>	<u>4,074,416.26</u>	<u>0.20%</u>	<u>1,497,782,302.73</u>	<u>100.00%</u>	<u>610,725.25</u>	<u>0.14%</u>

[注]其他应收款种类的说明

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

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

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

(2) 坏账准备计提情况

①账龄组合计提坏账准备的其他应收款

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

②其他组合:

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

(3) 期末无应收持有本公司5%以上(含5%)表决权股份的股东单位款项。

(4) 金额较大的其他应收款的性质或内容

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

(5) 期末其他应收款金额前五名情况

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

(6) 应收关联方款项情况

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

2. 长期股权投资

(1) 明细情况

项 目	期末数		期初数	
	账面余额	减值准备	账面余额	减值准备
成本法核算—合并子公司	1,235,514,545.34		1,010,814,545.34	
权益法核算—合营企业			199,037,607.69	59,834,531.87
权益法核算—联营企业	5,401,691.47			
合 计	<u>1,240,916,236.81</u>		<u>1,209,852,153.03</u>	<u>59,834,531.87</u>

①成本法核算—合并子公司

子公司名称	核算方法	投资成本	期初数	增减变动	期末数
东方公司	成本法	16,222,197.00	16,222,197.00		16,222,197.00
无锡栖霞公司	成本法	140,000,000.00	140,000,000.00		140,000,000.00
栖霞物业公司	成本法	3,964,948.34	3,964,948.34		3,964,948.34
仙林公司	成本法	0.00	15,300,000.00	-15,300,000.00	
苏州栖霞公司	成本法				
无锡锡山公司	成本法	350,000,000.00	200,000,000.00	150,000,000.00	350,000,000.00
苏州卓辰公司	成本法	300,000,000.00	300,000,000.00		300,000,000.00
南京卓辰公司	成本法	100,000,000.00	10,000,000.00	90,000,000.00	100,000,000.00
海南卓辰公司	成本法	120,000,000.00	120,000,000.00		120,000,000.00
迈燕公司	成本法	68,677,400.00	68,677,400.00		68,677,400.00
汇锦小贷公司	成本法	136,650,000.00	136,650,000.00		136,650,000.00
合 计		<u>1,010,814,545.34</u>	<u>1,010,814,545.34</u>	<u>224,700,000.00</u>	<u>1,235,514,545.34</u>

(续上表)

子公司名称	持股比例	表决权比例	减值准备	本期计提减值准备	本期现金红利
东方公司	100%	100%			
无锡栖霞公司	70%	70%			
栖霞物业公司	70%	70%			
仙林公司	51%	51%			5,100,000.00
苏州栖霞公司	50%	100%			8,500,000.00
无锡锡山公司	94.595%[注]	94.595%[注]			
苏州卓辰公司	100%	100%			
南京卓辰公司	100%	100%			
海南卓辰公司	100%	100%			
迈燕公司	100%	100%			
汇锦小贷公司	90%	95%			
合 计					<u>13,600,000.00</u>

[注]本期合并子公司投资增减变动详见附注六，无锡锡山公司持股比例及表决权比例情况，详见附注六、一、1[注3]。

②按权益法核算的长期股权投资

企业名称	核算方法	投资成本	期初数	增减变动	期末数
电子网板公司	权益法		199,037,607.69	-199,037,607.69	
中城栖霞公司	权益法	4,900,000.00		501,691.47	5,401,691.47
合 计		<u>4,900,000.00</u>	<u>199,037,607.69</u>	<u>-198,535,916.22</u>	<u>5,401,691.47</u>

(续上表)

被投资单位名称	持股比例	表决权比例	减值准备	本期计提减值准备	本期现金红利
电子网板公司					
中城栖霞公司	49%	49%			

(二) 母公司利润表重要项目注释

1. 营业收入/营业成本

(1) 明细项目

1) 营业收入

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

2) 营业成本

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

(2) 主营业务收入/主营业务成本(按行业分类)

行业名称	本期数		上年数	
	收 入	成 本	收 入	成 本
房地产开发	1,406,595,448.90	1,200,937,098.13	827,187,157.68	581,997,659.67
小 计	<u>1,406,595,448.90</u>	<u>1,200,937,098.13</u>	<u>827,187,157.68</u>	<u>581,997,659.67</u>

(3) 房地产开发经营项目列示如下:

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

2. 投资收益

(1) 明细情况

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

(2) 按成本法核算(合并子公司)的长期股权投资收益

被投资单位	本期数	上年数
苏州栖霞建设有限责任公司	8,500,000.00	80,500,000.00
无锡栖霞建设有限公司		14,000,000.00
南京栖霞建设仙林有限公司	5,100,000.00	10,200,000.00
南京迈燕房地产开发有限公司		24,000,000.00
南京东方房地产开发有限公司		70,000,000.00
小 计	<u>13,600,000.00</u>	<u>198,700,000.00</u>

(3) 按权益法核算的长期股权投资收益

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

(4) 处置长期股权投资产生的投资收益

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

(5) 按可供出售金融资产持有期间取得的投资收益

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

(6) 收回子公司投资的投资收益

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

(7) 本公司不存在投资收益汇回的重大限制。

(三) 母公司现金流量表补充资料

项 目	本期数	上年数
(1) 将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	128,197,912.56	354,018,375.84
加: 资产减值准备	3,463,691.01	-25,650,047.53
固定资产折旧	2,624,681.23	2,459,415.23
无形资产摊销	99,572.69	95,031.62
投资性房地产成本摊销	1,602,819.72	1,646,368.80
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失	3,703.45	114,252.40
财务费用	10,582,212.32	8,125,269.44
投资损失	-91,491,890.45	-284,981,317.03
递延所得税资产减少	-10,299,830.59	3,394,594.56
存货的减少	-976,140,002.02	-1,453,054,290.32
经营性应收项目的减少	957,065,761.20	-246,880,181.48
经营性应付项目的增加	1,359,305,634.35	1,856,788,662.24
经营活动产生的现金流量净额	<u>1,385,014,265.47</u>	<u>216,076,133.77</u>
(2) 现金及现金等价物净变动情况:		
现金的期末余额	1,226,744,315.69	872,897,531.44
减: 现金的期初余额	872,897,531.44	564,372,389.42
加: 现金等价物的期末余额		
减: 现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	<u>353,846,784.25</u>	<u>308,525,142.02</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	34.33%	34.33%		13495515-2
南京栖霞国资公司	80,000万元	16.98%	34.71%	本公司最终控股股东	71625789-9

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

本公司的母公司栖霞集团公司由南京栖霞国资公司投资，南京栖霞国资公司为国有企业，持有栖霞集团公司股权比例为48.35%，是本公司的第一大股东。南京栖霞国资公司直接持有本公司0.38%的股权，通过本公司的母公司栖霞集团公司间接持有本公司34.33%的股权，合计持有本公司股权比例为16.98%，表决权比例为34.71%。

2. 本公司的子公司情况

子公司名称	子公司类型	企业类型	注册地	法人代表	业务性质
东方公司	全资子公司	有限公司	南京市栖霞区和燕路	江劲松	房地产开发经营、商品房销售；租赁及相关配套服务。
无锡栖霞公司	控股子公司	有限公司	无锡蠡园开发区	江劲松	房地产开发经营、销售；自有房屋出租；市政基础设施及公用配套设施开发。
栖霞物业公司	控股子公司	有限公司	南京市栖霞区和燕路	范业铭	物业管理；房屋租赁、维修服务；搬家服务。
苏州栖霞公司	全资子公司	有限公司	苏州工业园区胜浦镇	陈兴汉	苏州工业园区及周边地区房地产开发经营、销售、租赁和相关配套服务等。
仙林公司	控股子公司	有限公司	南京市栖霞区和燕路	江劲松	房地产开发、经营、销售、租赁及相关配套服务等；实业投资。
无锡锡山公司	控股子公司	有限公司	无锡锡山区东北塘镇	江劲松	房地产开发、经营、销售、租赁及相关配套服务等
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	控股孙公司	有限公司	无锡市湖滨路	江劲松	房地产开发经营、销售等

(续上表)

子公司名称	注册资本	持股比例	表决权比例	组织机构代码
东方公司	1,635.616万元	100.00%	100.00%	60891076-6
无锡栖霞公司	20,000万元	70.00%	70.00%	7658964-7
栖霞物业公司	500万元	70.00%	70.00%	13549568-8
苏州栖霞公司	800万元	100.00%	100.00%	75140474-3
仙林公司	800万元	51.00%	51.00%	75685590-6
无锡锡山公司	37,000万元	94.595%	94.595%	6701165-2
南京卓辰公司	10,000万元	100.00%	100.00%	69835902-2
苏州卓辰公司	30,000万元	100.00%	100.00%	69933309-4
迈燕公司	5,000万元	100.00%	100.00%	69461368-7
汇锦小贷公司	15,000万元	93.50%	95.00%	58045439-0
海南卓辰公司	12,000万元	100.00%	100.00%	05639158-1
无锡卓辰公司	8,000万元	94.595%	94.595%	07824110-3

3. 本公司的联营企业情况

被投资单位名称	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	持股比例	表决权比例	组织机构代码
南京中城栖霞资产管理	有限公司	南京市栖霞区马群	江劲松	实业创业投资，管理咨询等。	1,000万元	49%	49%	09393117-X

4. 本公司的其他关联方情况

单位名称	与本公司的关系	组织机构代码
南京兴隆房地产开发有限公司(简称兴隆公司)	受本公司控股股东控制	60891079-0
南京金港房地产开发有限公司(简称金港公司)	本公司控股股东的子公司	60891080-3
南京栖霞建设集团物资供销有限公司(简称物资公司)	本公司控股股东的子公司	13549951-5
南京星叶房地产营销有限公司(简称星叶营销公司)	本公司控股股东的子公司	24969048-1
南京东方建设监理有限公司(简称东方监理公司)	本公司控股股东的子公司	24969201-4
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

单位名称	与本公司的关系	组织机构代码
南京栖霞建设集团建材实业有限公司(简称建材实业公司)	本公司控股股东的子公司	79372476-1
南京星叶门窗有限公司(简称星叶门窗公司)	本公司控股股东的子公司	69462177-5
南京星叶酒店管理有限公司(简称星叶酒店公司)	本公司控股股东的子公司	71621223-6
南京栖霞建设集团科技发展有限公司(简称科技发展公司)	本公司控股股东的子公司	79372474-5
湖南湘联节能科技股份有限公司(简称湘联节能公司)	本公司控股股东的联营企业	57222989-8

(二) 关联方交易情况

1. 购销商品、接受和提供劳务情况

(1) 采购商品/接受劳务情况表

关联方名称	采购公司	关联交易内容	定价方式及决策程序	本期数		上年数	
				金额	占同类交易金额比例	金额	占同类交易金额比例
建材实业公司	本公司	材料采购	市场价	16,857,266.73	8.23%	90,167.34	0.06%
建材实业公司	苏州栖霞公司	材料采购	市场价			37,540.00	100.00%
建材实业公司	苏州栖霞公司	维修费	市场价			2,352.00	0.09%
建材实业公司	苏州卓辰公司	材料采购	市场价	436,329.91	2.47%	2,029,384.45	6.90%
建材实业公司	迈燕公司	材料采购	市场价			49,074.48	13.05%
建材实业公司	无锡锡山公司	材料采购	市场价	3,009,507.69	3.14%	2,123,685.00	2.17%
建材实业公司	无锡栖霞公司	材料采购	市场价	3,996,714.12	6.33%	659,736.20	6.39%
建材实业公司	东方公司	材料采购	市场价	8,820.51	100.00%		
栖云置业公司	仙林公司	营销代理	市场价	1,482,600.00	43.73%	3,000,000.00	100.00%
星叶营销公司	东方公司	营销代理	市场价	1,478,800.00	100.00%	2,000,000.00	98.27%
星叶营销公司	本公司	营销代理	市场价	1,500,000.00	18.67%	1,000,000.00	21.03%
星叶营销公司	仙林公司	营销代理	市场价	1,907,500.00	56.27%		
星叶门窗公司	迈燕公司	门窗工程	市场价	260.20	15.92%	158,608.44	2.31%
星叶门窗公司	仙林公司	门窗工程	市场价	2,576.00	100.00%		
星叶门窗公司	苏州栖霞公司	门窗工程	市场价	1,440.00	100.00%		
星叶门窗公司	本公司	门窗工程	市场价	7,931,048.06	3.87%		
星叶门窗公司	苏州卓辰公司	门窗工程	市场价	4,020,127.13	22.78%		
星叶门窗公司	无锡栖霞公司	门窗工程	市场价	5,844,213.14	9.26%		
星叶门窗公司	无锡锡山公司	门窗工程	市场价	4,169,075.47	4.35%		
东方监理公司	迈燕公司	监理费	市场价			835,200.00	100.00%
东方监理公司	本公司	监理费	市场价	5,971,650.00	58.69%	5,308,200.00	100.00%
展销中心	本公司	材料采购	市场价			18,529.92	0.01%

(2) 出售商品/提供劳务情况表

关联方名称	销售单位	关联交易内容	定价方式及决策程序	本期数		上年数	
				金额	占同类交易金额比例	金额	占同类交易金额比例
兴隆公司	栖霞物业公司	物业费	市场价	425,862.63	0.55%	544,605.03	0.76%
栖霞集团公司	栖霞物业公司	物业费	市场价	148,795.39	0.19%	152,026.54	0.21%
金港公司	栖霞物业公司	物业费	市场价	1,330.50	0.00%	5,654.43	0.01%
展销中心	栖霞物业公司	物业费	市场价			13,025.11	0.02%
星叶酒店公司	栖霞物业公司	物业费	市场价	345,569.92	0.45%	412,459.66	0.58%
东方监理公司	栖霞物业公司	物业费	市场价	216,272.56	0.28%	212,359.90	0.30%
物资公司	栖霞物业公司	物业费	市场价	138,501.54	0.18%	157,033.68	0.22%
星叶展销	栖霞物业公司	物业费	市场价	13,848.31	0.02%		

2. 关联租赁情况

(1) 公司出租情况表

出租方名称	承租方名称	租赁资产种类	租赁起始日	租赁终止日	租赁收益定价依据	本期确认的租赁收益
本公司	兴隆公司	房产	2013.08.01	2016.07.31	市场价	65,856.00

[注]兴隆公司租赁本公司位于兴隆大厦十九层部分房屋，面积137.2平方米，本期收取租金65,856.00元，租赁期为2013年8月1日至2016年7月31日。

(2) 公司承租情况表

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

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

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

3. 关联担保情况

(1) 本公司为栖霞集团公司及其子公司提供关联担保情况

2014年11月10日，公司召开第五届董事会第三十次会议审议了《继续为控股股东及其子公司提供担保的议案》，决议规定：在严格控制风险的前提下，公司拟继续为栖霞集团及其子公司提供债务担保，提供担保的总授权额度不超过15亿元人民币，担保授权(签署担保合同)的时间截至2016年12月31日。具体授权担保额度如下：

关联方	授权担保额度
南京栖霞建设集团有限公司	不超过6亿元
南京栖霞建设集团建材实业有限公司	不超过2.5亿元
南京栖霞建设集团科技发展有限公司	不超过6.5亿元
合 计	不超过15亿元

报告期内，本公司为栖霞集团公司及其子公司提供担保具体情况如下：

借款单位	借款银行	金额	起始日	到期日	担保是否已经履行完毕
栖霞集团公司	中信银行股份有限公司	150,000,000.00	2012.07.19	2014.07.19	是
栖霞集团公司	中信银行股份有限公司	120,000,000.00	2012.07.19	2015.01.19	否
栖霞集团公司	中信银行股份有限公司	150,000,000.00	2014.01.16	2016.01.16	否
建材实业公司	中信银行股份有限公司	30,000,000.00	2013.06.06	2014.05.15	是
建材实业公司	中信银行股份有限公司	50,000,000.00	2013.06.06	2014.06.05	是
建材实业公司	上海浦东发展银行	28,000,000.00	2013.03.21	2014.03.21	是
建材实业公司	紫金农商银行马群支行	30,000,000.00	2013.06.27	2014.06.25	是
建材实业公司	紫金农商银行马群支行	30,000,000.00	2014.06.30	2015.06.13	否
建材实业公司	上海银行股份有限公司	20,000,000.00	2013.03.07	2014.03.04	是
建材实业公司	广发银行江宁支行	30,000,000.00	2014.04.18	2015.04.17	否
建材实业公司	苏州银行南京分行	44,000,000.00	2014.04.30	2015.04.29	否
建材实业公司	苏州银行南京分行	20,000,000.00	2014.05.20	2015.05.19	否
建材实业公司	苏州银行南京分行	26,000,000.00	2014.05.19	2015.05.18	否
	合 计	728,000,000.00			

(2) 栖霞集团公司为本公司提供关联担保情况

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

被担保方	借款银行	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
本公司	工商银行南京城东支行	200,000,000	2013.01.16	2014.07.03	是
本公司	工商银行南京城东支行	300,000,000	2013.01.16	2014.10.28	是
本公司	工商银行南京城东支行	300,000,000	2013.01.16	2015.07.16	否
本公司	工商银行南京城东支行	30,000,000	2013.03.01	2015.06.30	否
本公司	工商银行南京城东支行	70,000,000	2013.03.01	2016.02.26	否
本公司	工商银行南京城东支行	10,000,000	2013.03.01	2015.06.30	否
本公司	工商银行南京城东支行	40,000,000	2013.03.01	2016.02.26	否
本公司	工商银行南京城东支行	10,000,000	2013.03.11	2015.06.30	否
本公司	工商银行南京城东支行	40,000,000	2013.03.11	2016.02.26	否
本公司	工商银行南京城东支行	30,000,000	2013.03.20	2014.12.25	是

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	30,000,000	2013.03.20	2015.06.30	否
本公司	工商银行南京城东支行	10,000,000	2013.03.21	2014.12.25	是
本公司	工商银行南京城东支行	10,000,000	2013.03.21	2015.06.30	否
本公司	工商银行南京城东支行	10,000,000	2013.04.01	2014.12.25	是
本公司	工商银行南京城东支行	10,000,000	2013.04.01	2015.06.30	否
本公司	工商银行南京城东支行	50,000,000	2013.05.15	2014.12.25	是
本公司	工商银行南京城东支行	50,000,000	2013.05.15	2016.02.26	否
本公司	工商银行南京城东支行	37,500,000	2013.06.06	2014.12.25	是
本公司	工商银行南京城东支行	37,500,000	2013.06.06	2015.06.30	否
本公司	工商银行南京城东支行	75,000,000	2013.06.06	2016.02.26	否
本公司	工商银行南京城东支行	12,500,000	2013.07.09	2014.12.25	是
本公司	工商银行南京城东支行	12,500,000	2013.07.09	2015.06.30	否
本公司	工商银行南京城东支行	25,000,000	2013.07.09	2016.02.26	否
本公司	工商银行南京城东支行	12,500,000	2013.07.25	2014.12.25	是
本公司	工商银行南京城东支行	12,500,000	2013.07.25	2015.06.30	否
本公司	工商银行南京城东支行	25,000,000	2013.07.25	2016.02.26	否
本公司	工商银行南京城东支行	5,000,000	2013.08.01	2014.12.25	是
本公司	工商银行南京城东支行	5,000,000	2013.08.01	2015.06.30	否
本公司	工商银行南京城东支行	10,000,000	2013.08.01	2016.02.26	否
本公司	工商银行南京城东支行	7,500,000	2013.08.02	2014.12.25	是
本公司	工商银行南京城东支行	7,500,000	2013.08.02	2015.06.30	否
本公司	工商银行南京城东支行	15,000,000	2013.08.02	2016.02.26	否
本公司	工商银行南京城东支行	4,500,000	2014.03.25	2014.12.25	是
本公司	工商银行南京城东支行	4,500,000	2014.03.25	2015.06.30	否
本公司	工商银行南京城东支行	9,000,000	2014.03.25	2016.02.26	否
本公司	工商银行南京城东支行	1,500,000	2014.03.26	2014.12.25	是
本公司	工商银行南京城东支行	1,500,000	2014.03.26	2015.06.30	否
本公司	工商银行南京城东支行	3,000,000	2014.03.26	2016.02.26	否
本公司	工商银行南京城东支行	1,000,000	2014.09.04	2017.05.16	否
本公司	工商银行南京城东支行	19,000,000	2014.09.04	2017.06.16	否
本公司	工商银行南京城东支行	2,000,000	2014.10.8	2017.05.16	否
本公司	工商银行南京城东支行	28,000,000	2014.10.8	2017.06.16	否
本公司	工商银行南京城东支行	19,000,000	2014.10.14	2014.12.25	是
本公司	工商银行南京城东支行	19,000,000	2014.10.14	2015.06.30	否
本公司	工商银行南京城东支行	38,000,000	2014.10.14	2016.02.26	否
本公司	工商银行南京城东支行	1,000,000	2014.10.17	2017.05.16	否
本公司	工商银行南京城东支行	74,000,000	2014.10.17	2017.06.16	否
本公司	工商银行南京城东支行	3,000,000	2014.12.03	2017.05.16	否

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	72,000,000	2014.12.03	2017.05.16	否
本公司	工商银行南京城东支行	1,000,000	2014.12.17	2017.05.16	否
本公司	工商银行南京城东支行	24,000,000	2014.12.17	2017.05.16	否
本公司	工商银行南京城东支行	1,000,000	2014.12.19	2017.05.16	否
本公司	工商银行南京城东支行	14,000,000	2014.12.19	2017.05.16	否
本公司	工商银行南京城东支行	4,000,000	2014.12.22	2017.05.16	否
本公司	工商银行南京城东支行	156,000,000	2014.12.22	2017.05.16	否
本公司	建设银行中山支行	200,000,000	2013.10.08	2016.04.08	否
本公司	建设银行中山支行	200,000,000	2013.11.04	2016.04.08	否
本公司	建设银行中山支行	90,000,000	2013.12.24	2016.04.08	否
本公司	建设银行中山支行	4,000,000	2013.12.24	2014.12.11	是
本公司	建设银行中山支行	6,000,000	2014.01.02	2014.12.11	是
本公司	建设银行中山支行	100,000,000	2014.12.23	2017.06.20	否
本公司	交通银行中央门支行	5,000,000	2013.08.29	2014.02.27	是
本公司	交通银行中央门支行	5,000,000	2013.08.29	2014.08.27	是
本公司	交通银行中央门支行	10,000,000	2013.08.29	2015.02.27	否
本公司	交通银行中央门支行	180,000,000	2013.08.29	2015.08.27	否
本公司	交通银行中央门支行	5,000,000	2013.12.24	2014.02.27	是
本公司	交通银行中央门支行	5,000,000	2013.12.24	2014.08.27	是
本公司	交通银行中央门支行	5,000,000	2013.12.24	2015.02.27	否
本公司	交通银行中央门支行	135,000,000	2013.12.24	2015.12.23	否
本公司	交通银行中央门支行	8,570,000	2014.04.24	2014.08.27	是
本公司	交通银行中央门支行	6,430,000	2014.04.24	2015.02.27	否
本公司	交通银行中央门支行	77,140,000	2014.04.24	2015.08.27	否
本公司	交通银行中央门支行	57,860,000	2014.04.24	2015.12.23	否
本公司	紫金信托	210,600,000	2014.05.23	2016.05.23	否
本公司	中国银行黄家圩支行	100,000,000	2012.04.25	2014.07.07	是
本公司	北京银行华侨路支行	50,000,000	2013.06.21	2014.12.26	是
本公司	北京银行华侨路支行	100,000,000	2013.08.28	2015.03.18	否
合 计		3,560,600,000			

(3) 本公司为子公司提供担保，栖霞集团公司提供反担保情况

被担保方	借款方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
无锡栖霞公司	国联信托投资有限公司	13,700,000.00	2012.12.28	2014.06.19	是
合 计		13,700,000.00			

4. 栖霞集团公司向本公司的子公司提供关联方委托贷款情况

借款单位	委托银行	金额	起始日	到期日	年利率	备注
无锡锡山公司	中信银行南京分行	50,000,000	2013.10.15	2014.06.13	10%	本期已归还
无锡锡山公司	招商银行无锡城西支行	50,000,000	2014.01.22	2014.06.13	10%	本期已归还
无锡栖霞公司	招商银行无锡城西支行	100,000,000	2014.01.22	2014.07.17	10%	本期已归还
	合计	200,000,000				

5. 本公司为科技发展公司提供担保

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

6. 购买上海长江财富资产管理有限公司募集资金投资关联方情况

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

(三) 关联方应收应付款项

1. 应收关联方款项

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

2. 应付关联方款项

项目名称	关联方	期末数	期初数
(1) 应付账款	星叶门窗公司	13,814,274.97	78,918.08
	建材实业公司	11,512,703.02	
(2) 其他应付款	兴隆公司	38,416.00	38,416.00

十、或有事项：

(一) 为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

1. 截止2014年12月31日，本公司为合并范围外的关联方提供担保情况，详见附注九(二)3(1)。
2. 本公司合并范围内公司之间的担保情况

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

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

[注]本公司为控股子公司担保授权额度

本公司2014年3月31日召开的第五届董事会第二十一次会议审议通过了《在授权范围内为控股子公司提供借款担保的议案》。因项目开发建设需要，本公司的控股子公司需要不定期地向银行等金融机构申请借款，并由本公司提供担保。本公司授权董事长，在不超过以下授权范围内，可以签署为控股子公司提供借款担保的协议或办理其他有关手续。本次授权截止日为2015年6月30日。

具体授权担保额度如下：

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

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

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

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

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

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

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

3. 截止2014年12月31日，本公司及子公司为非关联方提供的担保事项

本公司及子公司按房地产经营惯例为商品房承购人向银行提供按揭贷款担保，该住房抵押贷款保证责任在购房人取得房屋所有权并办妥抵押登记后解除。截至2014年12月31日，本公司及子公司提供担保的按揭贷款总额为152,836万元。

(二) 截止2014年12月31日，本公司无需说明的其他重大或有事项。

十一、承诺事项

(一) 重大承诺事项

(1) 合并范围内公司之间的财产抵押、质押担保情况，详见本财务报表附注十(一)2之说明。

(2) 合并范围内各公司为自身对外借款进行的财产抵押担保情况 (单位: 万元)

借款单位	抵押权人	抵押标的物	抵押物价值	担保借款余额	借款到期日
无锡锡山公司	江苏银行无锡振华支行	无锡东方天郡二期在建项目 锡锡国用(2014)第002605号 锡锡国用(2014)第002607号	70,620	20,400	2016.03.18
无锡锡山公司	江苏银行无锡振华支行	无锡东方天郡二期在建项目 锡锡国用(2014)第002605号 锡锡国用(2014)第002607号	70,620	6,500	2016.03.18
无锡栖霞公司	浙商银行无锡分行	锡滨国用(2007)第166号	74,125	7,500	2015.12.16
无锡栖霞公司	浙商银行无锡分行	锡滨国用(2007)第166号	74,125	7,500	2015.12.16
无锡栖霞公司	国联信托股份公司	锡滨国用(2010)第046号	20,075	17,770	2016.09.30
无锡栖霞公司	国联信托股份公司	锡滨国用(2010)第046号	20,075	7,230	2016.10.31
		小 计		66,900	

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

[注2]无锡栖霞公司以拥有的锡滨国用(2007)第166号地块土地使用权(地块面积82,169.90平方米)作为浙商银行无锡分行贷款的抵押物,期末借款余额为1.5亿元人民币,抵押期限自2013年12月17日至2015年12月16日止;无锡栖霞公司以拥有的锡滨国用(2010)第046号地块土地使用权,地块面积30,083.80平方米,作为国联信托股份有限公司贷款的抵押物,期末借款余额为2.5亿元人民币,抵押期限自2014年9月30日至2016年10月31日止。

(3) 合并范围内各公司为自身对外借款进行的财产质押担保情况 (单位: 万元)

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

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

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

(二) 截止2014年12月31日,本公司无需说明的其他重大承诺事项。

十二、资产负债表日后非调整事项

(一) 资产负债表日后棕榈园林股份有限公司股权认购情况说明

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

(二) 资产负债表日后利润分配情况说明

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

(三) 截止本报告日, 本公司无需说明的其他资产负债表日后非调整事项。

十三、其他重要事项

(一) 以公允价值计量的资产和负债情况

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

(二) 截止2014年12月31日, 本公司无需说明的其他重要事项。

十四、补充资料

(一) 非经常性损益

1. 当期非经常性损益明细表

项 目	本期数	上期数
非流动资产处置损益	1,564,894.64	-247,089.50
联营企业处置损益	62,096,924.18	
计入当期损益的政府补助	705,517.70	401,657.00
除上述各项之外的其他营业外收支净额	-2,476,238.39	-1,757,112.61
小 计	61,891,098.13	-1,602,545.11
减: 所得税影响数(所得税费用减少以“-”表示)	-1,073,258.94	-400,636.28
非经常性损益净额	60,817,839.19	-1,201,908.83
其中: 归属于母公司股东的非经常性损益	60,772,646.23	-1,310,840.47
归属于少数股东的非经常性损益	45,192.96	108,931.64

(二) 净资产收益率和每股收益

1. 明细情况

报告期利润		加权平均净资产收益率	每股收益	
			基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	2014年度	0.36%	0.0123	0.0123
	2013年度	4.75%	0.1642	0.1642
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	2014年度	-1.32%	-0.0456	-0.0456
	2013年度	4.79%	0.1655	0.1655

2. 计算过程

(1) 加权平均净资产收益率的计算过程

项 目	序号	本期数
归属于公司普通股股东的净利润	1	12,914,564.80
非经常性损益净额	2	60,772,646.23
扣除非经营性损益后的归属于公司普通股股东的净利润	3=1-2	-47,858,081.43
归属于公司普通股股东的期初净资产	4	3,704,815,530.98
报告期发行新股或债转股等新增的、归属于公司普通股股东的净资产	5	
新增净资产次月起至报告期期末的累计月数	6	
报告期回购或现金分红等减少的、归属于公司普通股股东的净资产	7	105,000,000.00
减少净资产次月起至报告期期末的累计月数	8	8
其他交易或事项引起的净资产增减变动	9	-2,749,311.60
发生其他净资产增减变动次月起至报告期期末的累计月数	10	6&9
报告期月份数	11	12
加权平均净资产	12[注1]	3,628,737,240.58
加权平均净资产收益率	13=1/12	0.36%
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率	14=3/12	-1.32%

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

[注2] 其他交易或事项引起的净资产增减变动，详见附注七(一)30、31。

(2) 基本每股收益的计算过程

项 目	序号	本期数
归属于公司普通股股东的净利润	1	12,914,564.80
非经常性损益净额	2	60,772,646.23
扣除非经营性损益后的归属于公司普通股股东的净利润	3=1-2	-47,858,081.43
期初股份总数	4	1,050,000,000
报告期因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数	5	

项 目	序号	本期数
报告期因发行新股或债转股等增加股份数	6	
增加股份次月起至报告期期末的累计月数	7	
报告期因回购等减少股份数	8	
减少股份次月起至报告期期末的累计月数	9	
报告期缩股数	10	
报告期月份数	11	
发行在外的普通股加权平均数	12	1,050,000,000
基本每股收益	13=1/12	0.0123
扣除非经常损益基本每股收益	14=3/12	-0.0456

[注]12=4+5+6×7/11-8×9/11-10

(3) 稀释每股收益的计算过程

稀释每股收益的计算过程与基本每股收益的计算过程相同。

(三) 公司主要财务报表项目的异常情况及原因说明

1. 合并资产负债表项目

报表项目	期末数	期初数	期末数较期初 数变动幅度	变动原因说明
预付账款	557,236,126.47	1,772,738,397.73	-68.57%	主要系预付的工程款项,本年结算转入开发成本。
其他应收款	249,732,411.11	191,338,928.07	30.52%	主要系增加应收电子网板股权转让款。
存货	10,378,825,267.91	9,054,767,552.62	14.62%	主要系在建项目投入增加。
其他流动资产	197,385,964.93	108,266,878.21	82.31%	主要系本期预缴税金增加。
长期股权投资	5,401,691.47	139,203,075.82	-96.12%	主要系本期转让电子网板股权。
投资性房地产	377,255,885.26	197,502,709.06	91.01%	主要系苏州卓辰公司栖庭项目结转投资性房地产。
短期借款	220,000,000.00	50,000,000.00	340.00%	主要系本期增加短期借款。
应付票据	30,175,930.19	19,461,954.00	55.05%	主要系增加银行承兑汇票用于支付工程及材料款项。
应付账款	574,274,621.02	250,535,392.31	129.22%	主要系苏州栖庭、无锡东方天郡、无锡栖园等项目工程款结算增加应付账款。
预收款项	2,921,438,781.78	2,405,913,207.73	21.43%	主要系南京枫情水岸、南京瑜憬湾、南京羊山湖花园、幸福城等项目预售收入增加。
应交税费	41,571,801.20	80,207,109.36	-48.17%	主要系应交企业所得税、土地增值税减少。
应付利息	24,503,108.66	11,795,195.54	107.74%	主要系计提资金信托等的利息尚未支付。

2. 合并利润表项目

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

3. 合并现金流量表项目

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

十五、财务报表的批准报出

本财务报告业经公司第五届董事会第三十二次会议全体董事于2015年2月12日批准报出。

南京栖霞建设股份有限公司

2015年2月12日



营业执照

注册号 3300000000072174

名称 中汇会计师事务所（特殊普通合伙）

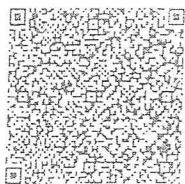
类型 特殊的普通合伙企业

主要经营场所 杭州市江干区新业路 8 号华联时代大厦 A 幢
601 室
执行事务合伙人 余强

成立日期 2013 年 12 月 19 日

合伙期限 2013 年 12 月 19 日至长期

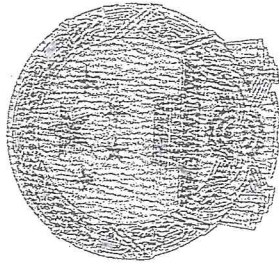
经营范围 审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；
办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基
本建设年度决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、
会计培训；法律、法规规定的其他业务。
(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)



仅供中汇会审 [2015] 0215 号使用

登记机关

2014 年 09 月 26 日



证书序号: NO. 019427

说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批, 准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的, 应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止, 应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

会计师事务所 执业证书

名称: 中汇会计师事务所(特殊普通合伙)

主任会计师: 余强

办公场所: 杭州市江干区新业路8号
华联时代大厦A幢601室

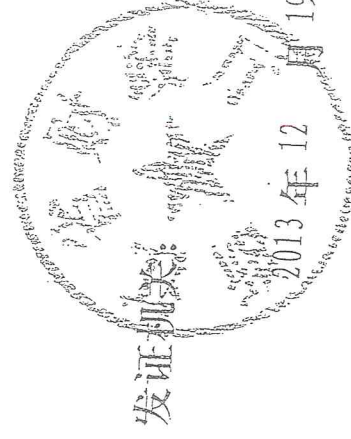
组织形式: 特殊普通合伙

会计师事务所编号: 33000014

注册资本(出资额): 人民币 1000 万元

批准设立文号: 浙财会〔2013〕54号

批准设立日期: 2013年12月4日



中华人民共和国财政部制



证书序号: 000147

会计师事务所 证券、期货相关业务许可证

经财政部、中国证券监督管理委员会审查, 批准
中汇会计师事务所 (特殊普通合伙) 执行证券、期货相关业务。

首席合伙人: 余强



证书号: 45

发证时间:

证书有效期至: 二〇一五年十二月三十日

