

南京栖霞建设股份有限公司

600533

2012 年年度报告

重要提示

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

二、 公司全体董事出席董事会会议。

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

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

五、经董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案：公司（母公司）2012 年度实现净利润 258,139,987.16 元，提取 10% 的法定盈余公积 25,813,998.72 元，加上年初未分配利润 445,047,076.98 元，扣除本期派发现金股利 105,000,000.00 元，年末实际可供股东分配的净利润为 572,373,065.42 元。公司决定以 2012 年末股份总额 105,000 万股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 1 元（含税），共计派发现金 105,000,000.00 元。

六、 是否存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况？

否

七、 是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况？

否

目录

第一节 释义及重大风险提示.....	4
第二节 公司简介.....	5
第三节 会计数据和财务指标摘要.....	7
第四节 董事会报告	9
第五节 重要事项	27
第六节 股份变动及股东情况.....	32
第七节 董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	36
第八节 公司治理.....	43
第九节 内部控制.....	47
第十节 财务会计报告.....	48

第一节 释义及重大风险提示

一、 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
公司、本公司、栖霞建设	指	南京栖霞建设股份有限公司
报告期、本报告期	指	2012 年
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元
证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
集团公司	指	南京栖霞建设集团有限公司
网板公司	指	南京电子网板科技股份有限公司
苏州栖霞	指	苏州栖霞建设有限责任公司
无锡栖霞	指	无锡栖霞建设有限公司
无锡锡山	指	无锡锡山栖霞建设有限公司
南京卓辰	指	南京卓辰投资有限公司
苏州卓辰	指	苏州卓辰置业有限公司
海南卓辰	指	海南卓辰置业有限公司
建材实业	指	南京栖霞建设集团建材实业有限公司
南京东方	指	南京东方房地产开发有限公司
南京迈燕	指	南京迈燕房地产开发有限公司
南京仙林	指	南京栖霞建设仙林有限公司
汇锦小贷	指	南京市栖霞区汇锦小额贷款有限公司

二、 重大风险提示：

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

第二节 公司简介

一、公司信息

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

二、联系人和联系方式

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

三、基本情况简介

公司注册地址	南京市和燕路 251 号
公司注册地址的邮政编码	210028
公司办公地址	南京市龙蟠路 9 号
公司办公地址的邮政编码	210037
公司网址	www.chixia.com
电子信箱	600533@chixia.com

四、信息披露及备置地点

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

五、公司股票简况

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

六、公司报告期内注册变更情况

(一) 基本情况

注册登记日期	2012 年 10 月 25 日
注册登记地点	南京市工商行政管理局
企业法人营业执照注册号	320100000029584
税务登记号码	320113721702184
组织机构代码	72170218-4

(二)公司首次注册情况的相关查询索引

公司首次注册情况详见 2002 年年度报告公司基本情况

(三)公司上市以来，主营业务的变化情况

公司上市以来，主营业务无变化。

(四)公司上市以来,历次控股股东的变更情况

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

七、 其他有关资料

公司聘请的会计师事务所名称（境内）	名称	立信会计师事务所（特殊普通合伙）
	办公地址	上海市南京东路 61 号新黄浦金融大厦 4 楼
	签字会计师姓名	诸旭敏 戈晓梅

第三节 会计数据和财务指标摘要

一、报告期末公司近三年主要会计数据和财务指标

(一) 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	2012 年	2011 年	本期比上年同期增减 (%)	2010 年
营业收入	2,649,556,073.62	2,108,514,351.88	25.66	3,141,311,394.53
归属于上市公司股东的净利润	316,281,277.12	273,852,292.90	15.49	284,321,196.24
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	315,984,792.64	271,811,962.44	16.25	282,727,151.77
经营活动产生的现金流量净额	310,280,523.88	-343,156,854.69	--	264,575,010.25
	2012 年末	2011 年末	本期末比上年同期末增减 (%)	2010 年末
归属于上市公司股东的净资产	3,573,928,141.97	3,385,905,514.45	5.55	3,721,752,916.95
总资产	12,152,665,646.96	10,685,784,877.71	13.73	9,759,518,676.40

(二) 主要财务数据

单位：元 币种：人民币

主要财务指标	2012 年	2011 年	本期比上年同期增减 (%)	2010 年
基本每股收益 (元 / 股)	0.3012	0.2608	15.49	0.2708
稀释每股收益 (元 / 股)	0.3012	0.2608	15.49	0.2708
扣除非经常性损益后的基本每股收益 (元 / 股)	0.3009	0.2589	16.25	0.2693
加权平均净资产收益率 (%)	9.11	7.74	增加 1.37 个百分点	7.64
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率 (%)	9.10	7.68	增加 1.42 个百分点	7.60

二、非经常性损益项目和金额

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	2012 年金额	2011 年金额	2010 年金额
非流动资产处置损益	-91,682.07	-42,025.06	-137,134.86
计入当期损益的政府补助, 但与公司正常经营业务密切相关, 符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	513,017.00	4,000,000.00	3,009,932.76
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外, 持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益, 以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益		63,983.99	417,291.78
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	8,462.64	372,126.75	861,889.65

少数股东权益影响额	-19,369.40	-1,255,233.80	-1,037,994.83
所得税影响额	-113,943.69	-1,098,521.42	-1,519,940.03
合计	296,484.48	2,040,330.46	1,594,044.47

三、 采用公允价值计量的项目

单位:元 币种:人民币

项目名称	期初余额	期末余额	当期变动	对当期利润的影响金额
可供出售金融 资产—权益工具	673,171,200.00	640,320,000.00	-32,851,200.00	0.00

第四节 董事会报告

一、 市场环境变化及管理层的看法

在“稳增长、调结构、控物价”这一宏观经济政策总基调下，2012 年，国家房地产市场调控政策总体继续从紧，但未有更严厉政策出台。为确保经济平稳增长，央行在 2 月和 5 月两次下调存款准备金率，在 6 月和 7 月两次降息。为促进销售，开发企业的定价策略更加理性。货币政策的稳中有松，开发企业的以价换量，降低了购房者的入市门槛，使得购房者的观望情绪逐渐缓解，刚需以及部分改善型需求得到释放，房市企稳复苏。

在此过程中，一二线城市和东部地区市场回暖步伐，明显领先于三四线城市和中西部地区。2012 年，全国商品住宅销售面积比上年增长 2%。江苏省商品住宅销售面积比上年增长 16.7%。公司项目所在的南京、苏州、无锡三地，商品住宅成交量年初触底后，稳步回升，全年商品住宅销售面积比上年分别增长了 28.69%、34.20%、48.29%。在成交量上升的同时，商品住宅新开工面积下降，房地产开发投资增速回落，导致了存货去化周期缩短，推动了商品房销售价格的回升。随着房市成交量的攀升，土地市场也趋于活跃，南京、苏州、无锡三地下半年的土地出让规模均远超上半年，但三地全年的土地出让规模均少于上年。公司新进入的海口房地产市场也呈现出较好的发展态势。海口市统计局数据显示，2012 年，海口市完成房地产开发投资比上年增长 21%；完成房屋销售面积比上年增长 18%，增幅比上年提高 10.5 个百分点；但新开工面积比上年下降 39.6%。

管理层认为，房地产市场调控，长期看土地供应，短期看信贷与税收政策。中央经济工作会议和政府工作报告一再发出“继续坚持房地产市场调控政策不动摇”的政策信号。针对“房价上涨预期增强”的现象，近期出台的国办发 2013 年 17 号文，进一步完善了现有调控政策，再次表明了中央政府坚持房地产市场调控的决心。增加普通商品住房及用地供应、加快保障性安居工程规划建设、继续实施住房限购与差别化的税收和信贷政策、坚决抑制投机投资性购房，将从供需两个方面，促进房地产市场平稳健康发展。展望新的一年，抑投机，稳房价，促进健康稳定发展，

仍是房地产市场调控的重要着力点。一旦出现房价过快上涨苗头，新的调控政策也将随之出台。

管理层认为，城镇化不仅是我国未来几十年最大的发展潜力，也是中国房地产业未来几十年持续、稳定发展的有力保障。宏观经济稳中向好，城镇化进程加快推进，居民收入有望倍增，消费结构不断升级，为今后一个时期房地产业的持续发展，奠定了坚实的经济和社会基础。然而，这种发展机遇并不为所有房企均等地享有。伴随着房市调控的持续进行，房企的优胜劣汰正在加速，行业资源正向具有较强的低成本融资能力和成本控制能力、能够把握市场需求和节奏、能够提供高性价比产品的优势企业集中。只有专业能力突出，顺应市场变化的优秀房地产企业才能在竞争中抢占先机。与此同时，我们也认识到，国家在促进房地产市场健康发展的同时，正越来越关注城乡建设模式的转变，绿色建筑、成品房建设，将受到越来越多的政策支持。

有鉴于此，在未来发展中，我们将继续认真研究政策和市场变化对企业发展的影响，加大刚需和首改产品比重，拓宽融资渠道，提高运营效率，强化成本控制，同时以《绿色建筑行动方案》为指针，切实转变开发建设方式，在为顾客提供更加优质产品的同时，努力为广大股东创造良好回报。

二、 公司报告期内经营情况分析

（一） 经营情况回顾

1、 项目销售

报告期内，公司致力于加速主力楼盘的存货去化，调配内外各方资源，引入几家国内实力强的专业销售机构，在确保公司利益最大化的前提下，推行快速销售、快速回笼的营销策略，把握销售节点，灵活推盘，加速资金回笼。同时，采取有效策略，加快尾盘资产的变现。全年实现商品房合同销售金额 30.3 亿元，同比增长 117.52%；合同销售面积 25.66 万平方米，同比增长 192.92%；回笼资金 30.5 亿元，同比增长 97.41%。报告期内，幸福城保障房项目回笼资金 6.15 亿，截止本报告日，幸福城保障房项目全部回笼资金总额为 17.02 亿。

南京地区全年商品房尾盘合同销售金额12.2亿元。南京栖霞项目夺得2012年南京别墅市场的销售冠军，上城名苑项目开盘40天即售罄，再次证明了公司的项目品质和品牌已深入人心。苏州地区全年实现商品房合同销售金额6.8亿元。无锡地区全年实现商品房销售金额11.3亿元。其中，无锡瑜憬湾单个项目全年实现销售金额9.1亿元。

2、项目开发

报告期内，公司继续坚持以中小户型、普通住宅为主的产品结构，关注刚需和改善型客户群，以过硬的质量、创新的设计打造经得起市场考验的住宅产品。2012年，商品房新开工面积33.10万平方米，较上年同期减少23.11%，与年初计划基本持平；商品房竣工面积13.33万平方米，较上年同期减少45.84%，与年初计划基本持平。2012年在建面积195.73万平方米，其中，商品房在建面积77.16万平方米，保障房在建面积118.57万平方米。幸福城保障房项目工程进度按计划推进，目前除社区中心外，已全部封顶、落脚手架，工程质量优良。

报告期内，新开工商品房项目为：南京枫情水岸（仙林G84号地块）、无锡东方天郡（东北塘地块）二期，上述项目2013年内均将达到可销售状态，未来两年内将陆续竣工交付。幸福城保障房项目今年将开始分期竣工交付。

3、持有型物业经营

公司作为以住宅开发为主业的房地产开发商，在经营主营业务的同时，一直尝试逐步增加持有型物业的规模。报告期内，公司自有经营的商铺、会所、办公用房、幼儿园等各类出租商业用房总建筑面积约5万平方米。新增的苏州栖霞——星叶生活广场、无锡东方天郡——星叶生活广场，共约4万平方米的自有商业项目已处于开发建设阶段。同时，公司不断提升对持有物业的运营能力，无锡东方天郡星叶生活广场成功引进英国乐购大型超市，在完善小区配套、提升楼盘品质的同时，为项目的整个商业街区的运营奠定了良好的基础。

4、投资情况

公司投资参股的棕榈园林股份有限公司整体业务收入与净利润继续保持增长，2012 年实现营业收入 319,299.13 万元，净利润 29,764.39 万元，分别增长了 28.05% 和 7.66%。市场占有率进一步提升，扩大了在业内的领先优势，预计 2013 年经营业绩增长不低于 30%。

公司投资的河北银行股份有限公司，综合竞争力不断增强，股东价值持续提升。截至 2012 年末，该行资产总额达到 1221.16 亿元，同比增长 14.44%；存款余额同比增长 22.58%，贷款总额同比增长 27.01%。实现净利润 12.09 亿元，同比增长 21.26%（以上数据已经审计）。作为环渤海地区的商业银行龙头，河北银行治理结构完善，经营业绩优良，为成功登陆资本市场，发展成为公众性银行打下了坚实的基础。

公司参股企业南京电子网板有限公司，老厂区地块已经被南京市国有土地储备中心收储，2012年2月，被我公司和江苏汇金控股集团有限公司以底价成功竞得，公司于2013年2月已取得该地块全部的土地权益。电子网板公司已获得政府拆迁补偿款6.8亿元。

5、项目储备情况

报告期内，在土地储备方面，公司新增 3 个住宅项目，权益比例均为 100%，总建筑面积约 55 万平方米。

2012 年 2 月，公司经过审慎研究，判断土地市场的阶段性底部已然形成。在此前提下，公司分别以 4.32 亿元接近底价和 12.5 亿元底价成功竞得南京仙林羊山公园西北角（G96 地块）和南京电子网板厂老厂区（G97 地块）两幅纯住宅优质地块，均以刚需和首次改善型为目标客户群。G96 地块位于南京仙林大学城，紧邻大学城核心区 and 地铁站，人文环境及自然景观优越，交通便利快捷，楼面地价 4720 元/平方米，产品为 5 至 8 层的电梯洋房，目前周边在售同类楼盘均价为 16000 元/平方米以上；G97 地块位于南京主城迈皋桥核心区域，距地铁 2 号线迈皋桥站 1.5 公里，

楼面地价 6488 元/平方米，周边在售同类楼盘均价为 16000 元/平方米以上。截止本报告披露日，江苏汇金控股集团有限公司与公司友好协商，已退出该地块的开发建设，公司拥有该地块 100%的权益。2012 年 12 月 30 日，公司以 5.39 亿元接近底价竞得海南省海口市滨海大道北侧、香格里拉国宾馆东侧商业住宅地块，该地块南面毗邻海口市政府，北面距海边仅 300 米，周边有 5 家五星级酒店，楼面地价为 4940 元/平方米，周边在售楼盘均价为 15000 元/平方米左右。

上述储备项目均在市场低迷时期获得，未来收益空间明显。截止本报告期末，公司储备（未开工建设）的商品房土地建筑面积约为 117.54 万平方米，能够满足未来 3 年的发展需求。

（二） 经营管理

报告期内，公司深入研究市场环境和行业发展趋势，进一步完善规章制度，强化执行力，提高管理效率，为推动企业持续发展提供有力支撑。

2010 年以来，公司聘请德勤华永会计师事务所作为内控咨询服务机构。报告期内，严格依照监管机构的要求，在逐步修订和完善内控手册和相关制度的基础上，建立了内控自评的测试程序，有效地推进了内控体系建设，进一步完善风险防范机制。

在商品房开发项目以及幸福城保障房项目建设中，推行工程技术以及项目管理体系、机制的创新，建立项目管理信息化，优化相关业务流程，并取得了积极的成效。

在工程管理方面，着力于精细化管理，提升了横向沟通效率、计划执行能力、对项目进度、质量、成本的整体把控能力，逐步完善了项目各参与方联席会议制度、主任工程师跟踪负责制度、各参与方专业技术培训制度。

在成本控制方面，继续倡导全员全过程成本控制。动态把握开发节奏，科学安排资金支付，及时优化作业流程，严格执行计划的目标进度，在加快项目进度的同时，保证项目的高品质及有效的成本控制。

报告期内，公司继续加强内部的人才培育体系建设，充分利用国家级博士后科

研工作站和东南大学-南京栖霞建设国家高等教育工程管理专业校外实践基地引进优秀人才、培养公司骨干。同时，推进人力资源管理制度创新，革新选聘机制，突出员工职业生涯规划，形成了直线提拔、兼职培养、轮岗锻炼等多种选拔任用模式，进一步加强了复合型人才的培养。全新选聘机制的建立，真正体现了员工随企业成长的优秀企业文化。

（三） 财务情况

报告期内，公司完成了 EAS 与 K3 系统的衔接工作，实现了南京、苏州、无锡三地财务信息系统联网，完善了财务会计管理体系，完善了对子公司的监管，强化了总部的资金管理中心职能，有效地提高了资金运用效率。

报告期内，结算销售面积 16.64 万平方米，同比减少 7.91%；实现营业收入 26.71 亿元，同比增加 26.50%；实现利润总额 5.73 亿元，同比增加 26.81%；实现净利润 4.22 亿元，同比增加 26.41%；实现归属于母公司所有者的净利润 3.16 亿元，同比增加 15.49%；实现每股收益 0.3012 元。利润总额与归属于母公司所有者的净利润增长不同步，是因为报告期内结转收入的项目中少数股东权益占比加大。

从毛利率水平来看，2012年公司的毛利率达到42.34%，同比下降1.06%。毛利率得以维持较高水平，是由于结算项目中土地获取时间较早的尾盘项目比例较大。

截至 2012 年 12 月 31 日，公司总资产 121.53 亿元，同比增长 13.73%；归属于母公司所有者权益 35.74 亿元，同比增加 5.55 %。公司合并报表资产负债率为 67.64%，剔除预收账款后的资产负债率为 62.57%。

报告期末，货币资金为14.53亿元，公司短期借款和一年内到期的非流动负债为 21.705亿元，截止报告期末，未使用的银行授信20亿元，可供出售金融资产为64032 万元，足以覆盖短期债务，保证公司的可持续发展。

截止报告期末，公司存货为 70.81 亿元，在建和未开工的商品房项目建筑面积为 194.70 万平方米，未结算的保障房项目 118.57 万平方米。公司目前在建和储备的项目区域优势明显，具有较强市场竞争力，能够满足未来 3 年的持续发展需要。

（四） 社会认同

报告期内，公司一如既往地获得了社会的广泛、高度认可：2012 年，公司所有竣工项目主体验收优良率保持 100%；南京上城风景二期 4 幢建筑荣获 2011 年度“扬子杯”；百水芊城二期、上城风景北苑、栖庭荣获 2012 年度南京市优质工程“金陵杯”；苏州栖庭项目获得苏州市“优质结构”称号；无锡瑜憬湾四期、五期荣获 2011 年度无锡市优质工程“太湖杯”。南京栖庭项目通过住建部住宅 2A 性能认定，荣获中国优秀住宅项目“广厦奖”；苏州枫情水岸项目以四项全优的优异成绩，通过住建部组织的国家康居示范工程验收评审。

由于项目建设管理业绩突出，公司被国家教育部批准为国家高等教育工程管理专业校外实践基地；12 年来，公司一直位列中国房地产开发企业百强之列，根据中国房地产业协会、中国房地产研究会、中国房地产测评中心联合发布的《2013 年中国房地产开发企业 500 强测评报告》，公司再次位居中国房地产开发企业百强之列；鉴于公司长期在保障房建设方面的突出贡献，同时名列全国责任地产十强。

报告期内，幸福城保障房项目在贯彻专款专用、量入为出的建设资金使用原则基础上，通过了国家住建部组织的康居示范工程申报评审和一、二星级绿色建筑评审，在南京市保障房建设指挥部会同市质监、安监、建管部门组织的南京市统筹建设四大片区保障房项目质量安全综合检查中，幸福城项目获得甲方和施工单位两项第一名。同时受到社会各界的高度关注，已成为南京市乃至全国保障房建设的标杆项目和对外展示民生工作成就的重要窗口。在党的十八大闭幕后，新任政治局常委集体参观了“复兴之路”主题展览，栖霞建设幸福城项目作为全国保障房样板工程，被国家住建部推荐参展。

（五） 公司的核心竞争优势及挑战

1、核心竞争优势

多年来，公司在南京和江苏秉承以房地产为主业，相关联多元开发的战略，稳

健经营，持续发展，区域相对集中于长三角经济区。

（1）品牌优势

多年的区域化发展战略，使得公司在区域内拥有极高的品牌认知度，先进的开发理念、过硬的产品能力，又造就了公司较强的品牌号召力，“星叶”品牌住宅在公司项目所在地已成为高性价比住宅的代名词。不仅商品房获得市场的广泛认可，公司承建的保障房项目也受到中低收入群众的广泛欢迎，更成为南京乃至全国保障房工程的标杆。卓越的品牌实力、可持续发展和诚信的经营理念也为公司赢得了合作伙伴的支持，实现了合作共赢和协同发展。

（2）企业文化

公司设立伊始，就率先在行业内倡导优秀的企业文化，提出“成就优质生活空间，给您一个温馨舒适的家”，“星叶品牌——指引家的方向”等市场接受度高、人性化色彩浓郁的企业发展理念。长期积淀的企业文化，造就了公司自上而下共同认可的价值观，“员工随企业成长，建筑与时代同步”深入人心，和谐向上的企业文化氛围、员工对企业发展愿景的认同铸就了公司内强大的向心力和企业凝聚力，使得公司管理团队稳定，员工忠诚度高。以“家”文化为核心的企业文化也获得了社会各方面的高度认可。

（3）管理能力

身处调控常态化的房地产行业，在复杂市场环境下，经过近 30 年的历练，公司已培养出了一支优秀的、稳定的管理团队，打造出了随时适应市场变化的管理能力，经历了保障房建设的进一步磨砺后，在成本控制和项目建设方面更臻完善。公司已将“专业化、标准化、系列化、产业化、信息化”贯穿于规划设计、工程技术、项目管理乃至物业管理等开发建设和产品售后服务的各个环节，强化运营效率和管控

能力，不断提高产品质量，严格合理控制成本，不断集成应用先进适用的新材料、新设备、新技术和新工艺，提升住宅产品附加值。

2、面临的挑战

公司项目主要在南京、苏州和无锡三地，又适时进入海南市场，鉴于所处的长三角地区是我国综合经济实力最强的地区之一，居民人均收入水平较高，国内外各大型房企均已进入或正在进入该区域开发，房地产市场竞争将更加激烈。公司要在原来稳健的基础上，加快发展，以更强的执行力提高企业运营效率。密切关注和分析形势变化，审时度势，灵活应对，抓住机遇，做大做强，不断增强企业的抗风险能力和可持续发展能力。

三、 财务状况分析

（一） 主营业务分析

1、利润表及现金流量表相关科目变动分析表

单位：元 币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例（%）
营业收入	2,649,556,073.62	2,108,514,351.88	25.66
营业成本	1,542,853,242.68	1,197,509,875.19	28.84
销售费用	45,568,283.50	38,476,174.39	18.43
管理费用	74,191,066.41	82,908,228.23	-10.51
财务费用	48,666,455.36	11,931,738.04	307.87
经营活动产生的现金流量净额	310,280,523.88	-343,156,854.69	不适用
投资活动产生的现金流量净额	-4,338,794.67	-287,052,090.45	不适用
筹资活动产生的现金流量净额	-282,141,850.93	497,842,056.21	-156.67

2、收入

（1） 驱动业务收入变化的因素分析

报告期内，公司实现营业总收入 26.71 亿元，同比增长 26.50%，其中，房地产项目结转收入 25.69 亿元，同比增长 26.10%，主要原因在于本年度商品房竣工交付面积较上期增加所致。

(2) 主要销售客户的情况

本公司前五名销售客户合计销售金额为 34,311,677.00 元，占本期销售总额的 1.34%。

3、成本

(1) 成本分析表

单位:元 币种:人民币

分行业情况						
分行业	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例 (%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例 (%)	本期金额较上年同期变动比例 (%)
房地产开发经营	土地成本	410,660,020.65	27.72	314,688,090.3	27.29	0.43
	其它成本	1,070,853,771.81	72.28	838,553,505.80	72.71	-0.43

(2) 主要供应商情况

报告期内，本公司前五名供应商合计的采购额 142,152,418.10 元，占本期采购总额的 56.21%。

4、费用

单位:元 币种:人民币

项目	本期数	上年同期数	增减幅度 (%)	变化原因
财务费用	48,666,455.36	11,931,738.04	307.87	本期借款利息费用化比例增加

5、现金流

单位:元 币种:人民币

项目	本期数	上年同期数	增减幅度 (%)	变化原因
销售商品、提供劳务收到的现金	3,342,029,819.33	2,340,785,629.58	42.77	报告期内，销售现金收入增加所致
经营活动产生的现金流量净额	310,280,523.88	-343,156,854.69	不适用	报告期内，销售现金收入增加所致
投资活动产生的现金流量净额	-4,338,794.67	-287,052,090.45	不适用	上年投资河北银行股权
筹资活动产生的现金流量净额	-282,141,850.93	497,842,056.21	-156.67	本期借款增加额较上年减少

(二) 行业、产品或地区经营情况分析

1、主营业务分行业、分产品情况

单位:元 币种:人民币

主营业务分行业情况

分行业	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比 上年增减(%)	营业成本比 上年增减(%)	毛利率比上年增减(%)
房地产开发经营	2,569,300,506.69	1,481,513,792.46	42.34	26.10	28.47	减少 1.06 个百分点
主营业务分产品情况						
分产品	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上 年增减(%)	营业成本比 上年增减(%)	毛利率比上年增减(%)
栖霞(南京)	513,632,536.00	219,325,528.72	57.30	70.37	64.99	增加 1.59 个百分点
栖霞(南京)	581,651,250.90	307,405,339.39	47.15	-4.91	-4.84	减少 0.04 个百分点
上城名苑(南京)	198,248,112.00	136,551,415.28	31.12	--	--	--
枫情水岸(苏州)	414,555,491.52	193,583,544.18	53.30	102.16	92.30	增加 2.39 个百分点
瑜憬湾(无锡)	694,274,609.00	517,072,594.37	25.52	38.94	69.30	减少 13.36 个百分点

2、主营业务分地区情况

单位:元 币种:人民币

地区	营业收入	营业收入比上年增减(%)
南京	1,429,051,691.17	9.25
苏州	445,974,206.52	94.02
无锡	694,274,609.00	38.94

3、主要项目开发进度情况

2012 年公司主要项目开发情况

单位:万平方米

项目名称	位置	权益	占地面积	规划建筑面积	2012 年开工面积	2012 年竣工面积	截至 2012 年末累计竣工面积
南京							
南京百水芊城二期	南京市栖霞区	100%	11.12	16.16	0.00	0.00	13.82
南京枫情水岸(仙林 G84)	南京仙林大学城	100%	10.47	24.34	7.78	0.00	0.00
南京上城名苑	南京市栖霞区	51%	0.87	2.47	0.00	2.40	2.40
南京幸福城(西花岗保障房项目)	南京市栖霞区	100%	66.12	118.57	13.99	0.00	0.00
南京羊山湖花园(仙林 G96)	南京仙林大学城	100%	6.54	15.45	0.00	0.00	0.00
南京瑜憬湾(迈皋桥 G97)	南京市栖霞区	100%	8.75	25.42	0.00	0.00	0.00
南京合计			103.87	202.41	21.77	2.40	16.22
苏州							

苏州栖庭	苏州工业园区	100%	5.11	14.01	0	0	0
							无锡
无锡瑜憬湾	无锡市滨湖区	70%	23.85	56.49	0	10.93	47.61
无锡栖园	无锡市滨湖区	70%	11.26	24.73	0	0	0
无锡东方天郡	无锡市锡山区	100%	29.51	36.42 (一、二期)	11.33	0	0
				31.72 (三、四期)	0	0	0
无锡合计			64.62	149.36	11.33	10.93	47.61
海南							
海口地块	海南省海口市	100%	10.92	13.66	0	0	0
总合计			184.52	379.44	33.10	13.33	63.83

2013 年主要项目开竣工计划

单位：万平方米

项目名称	位置	权益	占地面积	规划建筑面积	2013 年计划开工面积	2013 年计划竣工面积	截至 2012 年末未开工面积
南京							
南京百水芊城二期	南京市栖霞区	100%	11.12	16.16	2.34	0.00	2.34
南京上城名苑	南京市栖霞区	51%	0.87	2.47	0.00	0.07	0.00
南京枫情水岸 (仙林 G84)	南京仙林大学城	100%	10.47	24.34	16.56	0.00	16.56
南京幸福城 (西花岗保障房项目)	南京市栖霞区	100%	66.12	118.57	0.00	24.00	0.00
南京羊山湖花园(仙林 G96)	南京仙林大学城	100%	6.54	15.45	15.45	0.00	15.45
南京瑜憬湾(迈皋桥 G97)	南京市栖霞区		8.75	25.42	25.42	0.00	25.42
南京合计			103.87	202.41	59.77	24.07	59.77
苏州							
苏州栖庭	苏州工业园区	100%	5.11	14.01	0	14.01	0
无锡							
无锡瑜憬湾	无锡市滨湖区	70%	23.85	56.49	0	8.88	0
无锡栖园	无锡市滨湖区	70%	11.26	24.73		17.88	6.85
无锡东方天郡	无锡市锡山区	100%	29.51	36.42	7.88	10.06	7.88

				(一、二期)			
				31.72 (三、四期) 0			31.72
无锡合计			64.62	149.36	7.88	36.82	46.45
海南							
海口地块	海南省海口市	100%	10.92	13.66			13.66
总合计			184.52	379.44	67.65	74.898	119.88

(三) 资产、负债情况分析

单位:元 币种:人民币

项目名称	本期期末数	本期期末数占总资产的比例 (%)	上期期末数	上期期末数占总资产的比例 (%)	本期期末金额较上期期末变动比例 (%)
预付款项	1,781,759,329.44	14.66	1,299,443,535.54	12.16	37.12
短期借款	320,000,000.00	2.63	110,000,000.00	1.03	190.91
预收款项	1,643,969,496.32	13.53	1,149,627,126.09	10.76	43.00
其他应付款	854,159,096.72	7.03	399,240,555.60	3.74	113.95

预付款项：本期南京幸福城项目的预付工程款增加

短期借款：本期短期借款增加

预收款项：本期无锡瑜憬湾四期、东方天郡，苏州栖庭，南京幸福城项目预收款增加

其他应付款：本期收到南京幸福城项目的代建款

(四) 投资状况分析

1、对外股权投资总体分析

单位:万元 币种:人民币

报告期内投资额	25,250
投资额增减变动数	-28,640
上年同期投资额	53,890
投资额增减幅度(%)	-53.15%

被投资的公司情况

被投资的公司名称	主要经营活动	占被投资公司权益的比例 (%)	备注
无锡锡山栖霞建设有限公司	房地产开发、经营、销售、租赁及相关配套服务等	100	2008 年 3 月 17 日，第三届董事会第三十二次会议和 2008 年第一次临时股东大会审议并通过了向无锡锡山栖霞建设有限公司增资 2.5 亿元人民币的议案。2012 年 1 月 6 日，公司向锡山公司增资 1 亿元。本次增资后，该公司的注册资本变更为 2 亿元人民币。
苏州卓辰置业有限公司	房地产开发经营、销售等	100	2012 年 1 月 4 日，第四届董事会第三十二次会议审议并通过了向苏州卓辰置业有限公司增资的议案，公司向苏州卓辰以现金增资 1 亿元人民币，此次增资后，

			该公司注册资本变更为 3 亿元人民币。
南京市栖霞区汇锦农村小额贷款有限公司	面向“三农”发放贷款、提供融资性担保、开展金融机构业务代理等。	70	2011 年 2 月 28 日,第四届董事会第二十三次会议审议并通过了与集团公司、南京万辰创业投资有限责任公司共同发起投资设立农村小额贷款公司的议案。公司拟以现金出资 10500 万元,占注册资本 70%;集团公司出资 3,000 万元,占注册资本 20%;南京万辰创业投资有限责任公司出资 1,500 万元,占注册资本 10%。本公司已于 2011 年 7 月 13 日支付首期出资额 5,250.00 万元。2012 年 5 月 16 日,本公司支付第二期出资额 5,250 万元。

(1) 证券投资情况

序号	证券品种	证券代码	证券简称	最初投资金额(元)	持有数量(股)	期末账面价值(元)	占期末证券总投资比例(%)	报告期损益(元)
1	A 股	002431	棕榈园林	21,000,000	27,840,000	640,320,000.00	100	-32,851,200.00

(2) 持有非上市金融企业股权情况

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

2、非金融类公司委托理财及衍生品投资的情况

(1) 委托理财情况

本年度公司无委托理财事项。

(2) 委托贷款情况

单位:元 币种:人民币

借款方名称	委托贷款金额	贷款期限	贷款利率(%)	借款用途	是否逾期	是否关联交易	是否展期	是否涉诉	资金来源并说明是否为募集资金	关联关系
无锡栖霞建设有限公司	130,000,000.00	30 个月	11.5	房地产项目的开发建设	否	是	否	否	资金来自于经营收入和其它融资,非募集资金	控股股东
无锡栖霞建设有限公司	50,000,000.00	30 个月	11.5	房地产项目的开发建设	否	是	否	否	资金来自于经营收入和其它融资,非募集资金	控股股东
无锡栖霞建设有限公司	110,000,000.00	12 个月	12	房地产项目的开发建设	否	是	否	否	资金来自于经营收入和其它融资,非募集资金	控股股东

无锡栖霞建设有限公司	60,000,000.00	12 个月	12	房地产项目的开发建设	否	是	否	否	资金来自于经营收入和其它融资,非募集资金	控股股东
苏州卓辰置业有限公司	100,000,000.00	12 个月	12	房地产项目的开发建设	否	是	否	否	资金来自于经营收入和其它融资,非募集资金	控股股东

3、募集资金使用情况

报告期内,公司无募集资金或前期募集资金使用到本期的情况。

4、非募集资金项目情况

内容详见“主要项目开发进度情况”。

5、主要子公司、参股公司分析

(1) 主要子公司、参股公司基本情况如下

公司名称	业务性质	主要产品或服务	注册资本	本公司拥有权益(%)	主要开发项目及服务
南京东方房地产开发有限公司	房地产开发	商品房	2,520,000 美元	75	上城风景一期
南京栖霞建设集团物业有限公司	物业管理	物业管理	5,000,000 元人民币	70	各小区物业管理
无锡栖霞建设有限公司	房地产开发	商品房	200,000,000 元人民币	70	无锡瑜憬湾、无锡栖园
苏州栖霞建设有限责任公司	房地产开发	商品房	60,000,000 元人民币	50	苏州枫情水岸、自由水岸
南京栖霞建设仙林有限公司	房地产开发	商品房	30,000,000 元人民币	51	南京东方天郡
无锡锡山栖霞建设有限公司	房地产开发	商品房	200,000,000 元人民币	100	无锡东方天郡
苏州卓辰置业有限公司	房地产开发	商品房	300,000,000 元人民币	100	苏州栖庭
南京卓辰投资有限公司	投资、商铺运营	商铺	10,000,000 元人民币	100	迈皋桥商业用房运营
南京市栖霞区汇锦农村小额贷款有限公司	金融服务	提供贷款	150,000,000 元人民币	77	面向“三农”发放贷款、提供融资性担保等
南京迈燕房地产开发有限公司	房地产开发	商品房	50,000,000 元人民币	51	南京上城名苑

参股公司基本情况

公司名称	业务性质	主要产品或服务	注册资本	本公司拥有权益(%)
南京电子网板科技股份有限公司	生产型企业	生产各类彩色显像管和其它 CRT 显示器件配套的平板荫罩及售后服务	338,000,000 万元	50.00

(2) 子公司、参股公司经营业绩情况如下

单位: 元 币种: 人民币

公司名称	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
南京东方房地产开发有限公司	188,512,576.03	142,474,246.72	91,555,872.41	14,468,054.59	10,194,930.59
南京栖霞建设集团物业有限公司	60,580,721.98	28,899,522.17	68,086,998.44	6,185,347.71	3,815,280.29
无锡栖霞建设有限公司	1,721,974,623.17	308,469,996.71	694,424,609.00	79,973,901.80	59,230,772.47
苏州栖霞建设有限责任公司	327,525,086.70	226,907,925.43	448,245,017.52	170,800,571.45	126,921,257.20
南京栖霞建设仙林有限公司	87,597,253.59	77,879,339.96	24,200,943.67	12,815,208.84	9,643,702.18
无锡锡山栖霞建设有限公司	1,636,129,586.32	191,286,699.38		-8,460,081.52	-6,397,389.06
苏州卓辰置业有限公司	968,239,928.95	294,179,594.76		-4,664,689.97	-4,038,801.93

南京卓辰投资有限公司	110,892,896.39	-22,708,461.00		-16,320,839.48	-12,240,629.61
南京市栖霞区汇锦农村小额贷款有限公司	214,095,918.16	162,452,956.38	21,079,533.43	12,899,607.40	11,444,481.60
南京迈燕房地产开发有限公司	114,976,340.34	77,072,437.50	198,248,112.00	36,124,298.82	27,074,134.65

注：①汇锦小贷的收益来自于利息收入和手续费及佣金。②无锡锡山开发建设的无锡东方天郡项目、苏州卓辰开发建设的苏州栖庭项目均已开始销售，尚未实现竣工结算。③报告期内，公司较上年减少一家合并单位。2012 年 5 月 22 日，依照南京市工商行政管理局栖霞分局（01138195-1）公司注销【2012】第 05220001 号《公司准予注销登记通知书》，注销南京栖霞建设鑫南置业有限公司。

参股公司经营业绩情况如下

单位：万元 币种：人民币

公司名称	总资产	净资产	营业收入	净利润
南京电子网板科技股份有限公司	93,812.50	15,707.52	6,339.05	-5,085.33

四、2013 年展望

2013 年，公司将继续秉承稳健经营的原则，不断提升企业的核心竞争力，加快发展，计划商品房新开工面积 67.65 万平方米，商品房计划竣工面积达到 50.9 万平方米，保障房计划竣工面积 24 万平方米以上。2013 年，对在建项目和新开工房地产项目的计划投资为 38 亿元。

公司将持续坚持开发面向主流消费群体的住宅产品和相关配套产品，关注刚需和改善型需求，加快项目开发进度，加快新盘销售和资金回笼，动态管理，加速投资变现。坚持住宅和相关配套产品同时开发，提高对现有各类商业用房的运营能力，增加持有型物业规模，公司将围绕现有及新增商业项目，着力打造星叶国际广场、星叶时代广场、星叶生活广场、星叶生活街区等四大商业地产品牌。以南京迈燕地区城中村改造、居民动迁为契机，推进该区内公司所持有的百安居地块城市综合体的开发；同时，在无锡栖园项目和海南地块，启动相关商业项目的开发建设。2013 年，公司将配合政府推进幸福城保障房部分组团的竣工交付工作，践行社会责任的同时，进一步发挥公司品牌优势，确保资金的及时回笼。

2013 年，公司将继续致力于提升产品创新能力，以高品质、完善配套的项目应

对市场波动带来的不确定性。调动一切资源，抢抓一切机遇，继续升级盈利模式，不断丰富房地产业态，在巩固住宅地产传统优势的同时，通过探索和实践商业地产、旅游地产、养老地产、工业地产等新的房地产业态，以及整合上下游产业资源，实现房地产开发业态种类的不断丰富和全供应链竞争力的有效提升，努力实现从优秀住宅开发企业向优秀的多业态并举的综合型、创新型房地产开发企业转变，以创新促转型，以转型促发展，确保企业在未来的市场竞争中占据有利地位。继续集成应用先进适用的新材料、新设备、新技术、新工艺，提升住宅的科技含量、居住舒适度和产业化水平。与此同时，通过优化规划设计，创新园林景观，加强成本控制，提高物业服务质量，全面开展成品房建设，增加产品附加值，提升产品的市场感召力。

公司将密切关注相应城市土地市场情况，在我国新型城镇化推进过程中，适时抢抓机遇。在深耕南京、无锡和苏州市场的基础上，有选择性地稳步向经济发展较快、市场潜力较大、开发风险较小的城市拓展；适时增加土地储备，以区域布局的协同效应、公司的品牌影响力，努力提升公司的利润成长空间，为股东带来长期、稳定的回报。

五、利润分配或资本公积金转增预案

（一） 现金分红政策的制定、执行或调整情况

根据中国证监会《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》（证监发[2012]37号）、江苏监管局《关于进一步落实上市公司现金分红有关要求的通知》（苏证监公司字[2012]276号）的相关规定，为完善公司利润分配的相关制度，公司对《公司章程》中关于现金分红的条款进行了修订，修订后的分红方案强调利润分配决策程序和机制的规范性和科学性，关注与股东、尤其是中小股东的沟通与交流，注重保护中小股东合法权益；对利润分配政策的相关条款进行了细化，明确提出分配条件为“公司上一会计年度盈利，累计可分配利润为正值，且不存在影响利润分配的重大投资计划或现金支出事项”，现金分红下限为“公司每三年以现金方式累计分配的

利润不少于三年实现的年均可分配利润的百分之三十。因特殊原因不能达到上述比例的，董事会应当向股东大会作特别说明”。同时，对利润分配政策和现金分红程序的审议程序、执行程序、监督机制做出了具体规定，明确了利润分配政策调整和变更的条件及审议程序，进一步健全和完善了公司的利润分配机制，切实维护了中小股东的合法权益。

2012 年 7 月 3 日，公司公布了《2011 年度分红实施公告》，以 2011 年末股份总数 10.5 亿股为基数，向全体股东每股派发现金红利 0.1 元（含税），每 10 股派发现金红利 1 元（含税），共计派发现金 105,000,000.00 元。截止报告期末，本次利润分配已实施完毕。

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

√ 不适用

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

单位：元 币种：人民币

分红年度	每 10 股送红股数（股）	每 10 股派息数（元）（含税）	每 10 股转增数（股）	现金分红的数额（含税）	分红年度合并报表中归属于上市公司股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司股东的净利润的比率（%）
2012 年		1		105,000,000.00	316,281,277.12	33.20
2011 年		1		105,000,000.00	273,852,292.90	38.34
2010 年		1.8		189,000,000.00	284,321,196.24	66.47

六、 积极履行社会责任的工作情况

社会责任工作情况详见《南京栖霞建设股份有限公司 2012 年度企业公民报告》

第五节 重要事项

一、重大诉讼、仲裁和媒体普遍质疑的事项

本年度公司无重大诉讼、仲裁和媒体质疑事项。

二、报告期内资金被占用情况及清欠进展情况

√ 不适用

三、破产重整相关事项

本年度公司无破产重整相关事项。

四、资产交易、企业合并事项

√ 不适用

五、公司股权激励情况及其影响

√ 不适用

六、重大关联交易

关联债权债务往来已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

1、2011 年 9 月 8 日，经第四届董事会第二十九次会议审议通过，公司授权经理层向合营企业网板公司（公司持有其 50%的股权）提供借款支持，授权总借款余额不超过 9000 万元人民币（包含已提供的借款），授权截止期限为 2012 年 12 月 31 日，利率为一年期银行借款基准利率；2012 年 1 月 6 日，经第四届董事会第三十三次会议审议通过，上述授权借款总额提高至 15000 万元人民币，其他条件不变。截止本报告期末，网板公司的借款已全部归还。

2、经第四届董事会第三十六次会议和 2012 年第二次临时股东大会审议通过，为支持公司控股子公司无锡栖霞和全资子公司苏州卓辰房地产开发项目的建设，公司控股股东集团公司拟委托中信银行股份有限公司南京分行分别向无锡栖霞和苏州卓辰提供贷款人民币 2 亿元、1 亿元，贷款期限不超过 1 年，年利率为 12%。经第四届董事会第三十八次会议和 2012 年第三次临时股东大会审议通过，集团公司拟委托中信银行股份有限公司南京分行向无锡栖霞提供贷款人民币 2 亿元，贷款期限不超过 2 年，年利率为 12%。截止本报告期末，集团公司向苏州卓辰提供的委托贷款余额为 1 亿元；集团公司向无锡栖霞提供的委托贷款余额为 3.5 亿元。

3、经第四届董事会第三十七次会议和 2011 年度股东大会审议通过，公司授权董事长，在不超过总借款担保额度 4 亿元的授权范围内，可以按照持股比例签署为

网板公司提供借款担保的协议或办理其他有关手续，授权期限截止日为 2013 年 6 月 30 日。截止本报告期末，公司为网板公司提供担保的借款余额为 2.5 亿元。

4、经第四届董事会第三十一次会议和第三十九次会议审议通过，本公司分别为建材实业提供 1 亿元人民币银行借款的连带责任保证，金额合计 2 亿元，借款期限不超过 2 年（集团公司同意将两项担保纳入 12 亿元的互保总金额范围）。截止本报告期末，本公司为建材实业提供担保的累计借款金额为 8000 万元。

5、本着互相支持、共同发展的原则，经公司 2010 年第四次临时股东大会批准，公司与控股股东集团公司一直互相提供债务担保，互担保的金额不超过 12 亿元人民币，提供担保的时间截至 2012 年 12 月 31 日。2012 年 2 月 9 日，经集团公司 2012 年第一次临时股东会审议通过，提高为本公司（含子公司）提供担保的总授权额度至 25 亿元人民币，担保授权（签署担保合同）的时间截至 2014 年 12 月 31 日。本着公平的原则，在严格控制风险的前提下，经 2012 年第六次临时股东大会审议通过，公司拟继续为集团公司及其子公司提供债务担保，提供担保的总授权额度不超过 15 亿元人民币，担保授权（签署担保合同）的时间截至 2014 年 12 月 31 日。截止本报告期末，本公司为集团公司及其子公司建材实业提供担保的累计借款余额为 8.95 亿元，集团公司为本公司提供担保的累计借款余额为 7 亿元。

七、 重大合同及其履行情况

1、 托管、承包、租赁事项

✓ 不适用

2、担保情况

单位:万元 币种:人民币

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）													
担保方	担保方与上市公司的关系	被担保方	担保金额	担保发生日期（协议签署日）	担保起始日	担保到期日	担保类型	担保是否已经履行完毕	担保是否逾期	担保逾期金额	是否存在反担保	是否为关联方担保	关联关系
南京栖霞建设股份有限公司	公司本部	南京栖霞建设集团有限公司	5,000		2011年6月20日	2013年6月19日	连带责任担保	否	否		否	是	控股股东
南京栖霞建设股份有限公司	公司本部	南京栖霞建设集团有限公司	5,000		2011年6月21日	2013年6月20日	连带责任担保	否	否		否	是	控股股东
南京栖霞建设股份有限公司	公司本部	南京栖霞建设集团有限公司	5,000		2011年6月24日	2013年6月23日	连带责任担保	否	否		否	是	控股股东

南京栖霞建设股份有限公司	公司本部	南京栖霞建设集团有限公司	5,000		2011年8月29日	2013年8月28日	连带责任担保	否	否		否	是	控 股 股 东
南京栖霞建设股份有限公司	公司本部	南京栖霞建设集团有限公司	5,000		2010年9月26日	2012年9月25日	连带责任担保	是	否		否	是	控 股 股 东
南京栖霞建设股份有限公司	公司本部	南京栖霞建设集团有限公司	5,000		2010 年 10 月 8 日	2012年9月25日	连带责任担保	是	否		否	是	控 股 股 东
南京栖霞建设股份有限公司	公司本部	南京栖霞建设集团有限公司	5,000		2011年6月24日	2012年6月24日	连带责任担保	是	否		否	是	控 股 股 东
南京栖霞建设股份有限公司	公司本部	南京栖霞建设集团有限公司	3,000		2011年9月19日	2012年9月18日	连带责任担保	是	否		否	是	控 股 股 东
南京栖霞建设股份有限公司	公司本部	南京栖霞建设集团有限公司	500		2011 年 11 月 18 日	2012 年 11 月 17 日	连带责任担保	是	否		否	是	控 股 股 东
南京栖霞建设股份有限公司	公司本部	南京栖霞建设集团有限公司	27,000		2012年7月19日	2015年1月18日	连带责任担保	否	否		否	是	控 股 股 东
南京栖霞建设股份有限公司	公司本部	南京栖霞建设集团有限公司	4,500		2012年8月3日	2013年8月2日	连带责任担保	否	否		否	是	控 股 股 东
南京栖霞建设股份有限公司	公司本部	南京栖霞建设集团有限公司	30,000		2012年4月1日	2013年3月29日	连带责任担保	否	否		否	是	控 股 股 东
南京栖霞建设股份有限公司	公司本部	南京栖霞集团建材实业有限公司	3,000		2012年6月29日	2013年6月28日	连带责任担保	否	否		否	是	股 东 的 子 公 司
南京栖霞建设股份有限公司	公司本部	南京栖霞集团建材实业有限公司	2,000		2012 年 12 月 18 日	2013 年 12 月 18 日	连带责任担保	否	否		否	是	股 东 的 子 公 司
南京栖霞建设股份有限公司	公司本部	南京栖霞集团建材实业有限公司	3,000		2012 年 12 月 24 日	2013 年 12 月 24 日	连带责任担保	否	否		否	是	股 东 的 子 公 司
南京栖霞建设股份有限公司	公司本部	南京电子网板科技股份有限公司	25,000		2012年5月15日	2013年2月14日	连带责任担保	否	否		否	是	合 营 公 司
南京栖霞建设股份有限公司	公司本部	南京安居建设集团有限公司	34,000		2012 年 12 月 25 日	2014年6月24日	一 般 担 保	否	否		否	否	
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）								128,500					
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）								148,500					
公司对子公司的担保情况													
报告期内对子公司担保发生额合计								1,370					
报告期末对子公司担保余额合计（B）								16,370					
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）													
担保总额（A+B）								164,870					

担保总额占公司净资产的比例(%)	41.92
其中:	
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额 (C)	89,500
直接或间接为资产负债率超过 70%的被担保对象提供的债务担保金额 (D)	16,370
担保总额超过净资产 50%部分的金额 (E)	0
上述三项担保金额合计 (C+D+E)	105,870

6、其他重大合同

(1)、2012 年 2 月 16 日, 公司授权经理层参加了南京市国有建设用地使用权的竞买, 竞得 NO. 2011G96 号地块, 并与南京市国土资源局签订了 3201012012CR0011 号《国有建设用地使用权出让合同》, 土地出让面积 65365.3 平方米, 出让金总额为 4.32 亿元。截止本报告期末, 土地出让金已全额缴清。

(2)、2012 年 2 月 16 日, 公司授权经理层与江苏汇金控股集团有限公司参加了南京市国有建设用地使用权的竞买, 联合以底价竞得 NO. 2011G97 号地块, 并与南京市国土资源局签订了 3201012012CR0008 号《国有建设用地使用权出让合同》, 土地出让面积 87547.3 平方米, 出让金总额为 12.5 亿元。截止本报告期末, 土地出让金已全额缴清。经公司与汇金控股友好协商, 本着公平互利的原则, 汇金控股退出 NO. 2011G97 号地块的开发建设, 放弃对该地块的所有权益, 并已向南京市国土资源管理局办理了相关变更手续, 截止本报告披露日, 本公司拥有 NO. 2011G97 号地块 100%的权益。

(3)、2012 年 12 月 26 日, 经公司第六次临时股东大会审议通过, 公司授权董事长以幸福城项目祈福里(三组团) 01-05 幢、07-10 幢部分在建工程为标的物, 为南京安居建设集团有限责任公司从交通银行股份有限公司江苏省分行南京鼓楼支行取得的 3.4 亿人民币贷款签署了编号为 2012-034445 的抵押担保协议, 期限为 18 个月, 贷款全部用于支付公司幸福城保障房项目建设资金。

八、 承诺事项履行情况

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

承诺背景	承诺类型	承诺内容	是否有履行期限	是否及时严格履行
与首次公开发行相关的承诺	解决同业竞争	公司控股股东南京栖霞建设集团有限公司[更名前为南京栖霞建设(集团)公司]分别于 1999 年 12 月、2001 年 9 月向本公司出具《不竞争承诺函》, 承诺: 该公司以及该公司现有或将来成立的全资子公司、控股公司和其它受该公司控制的公司将不直接和间接从事与股份公司有竞争的业务; 如该公司的参股公司或该公司附属公司的	否	是

		参股公司从事的业务与股份公司有竞争,则该公司或该公司的附属公司将对此事实实施否决权;该公司在房地产开发和经营市场中,除承接委建项目和原有办公楼的租赁及销售业务外,将不再从事任何房地产开发和经营业务。		
--	--	---	--	--

九、聘任、解聘会计师事务所情况

单位:万元 币种:人民币

是否改聘会计师事务所:	否
	现聘任
境内会计师事务所名称	立信会计师事务所(特殊普通合伙)
境内会计师事务所报酬	55
境内会计师事务所审计年限	2

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

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

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

十一、其他重大事项的说明

1、2012 年 12 月 30 日,公司授权经理层参加了海口市国有建设用地使用权的竞买,竞得海口市滨海大道北侧地块,面积 109157 平方米,地块总价为 53935.57 万元(挂牌起始价为 53925 万元)。

2、2012 年 12 月 7 日,经本公司第五届董事会第三次会议通过,鉴于本公司控股子公司东方公司中外股东双方约定的 20 年经营期限届满,经与外方股东英国第一东方中国地产(南京)有限公司(以下简称“第一东方”)平等友好协商,以东方公司的注册资本金额为定价依据,本公司拟受让第一东方持有的东方公司 25%的股权。此次股权受让完成后,东方公司将成为本公司的全资子公司。东方公司于 2013 年 1 月 4 日取得南京市投资促进委员会宁投外资批[2013]第 07002 号《关于同意南京东方房地产开发有限公司股权转让及终止合资合同、章程的批复》,同意转让双方签署的《股权转让合同》,批准东方公司终止原合资合同、章程,变更企业类型,并撤销其《中华人民共和国外商投资企业批准证书》。

第六节 股份变动及股东情况

一、股本变动情况

1. 股份变动情况表

单位：股

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

2、限售股份变动情况

报告期内，本公司限售股份无变动情况。

二、证券发行与上市情况

1、截至报告期末近3年历次证券发行情况

截止本报告期末至前三年，公司未有证券发行与上市情况。

2、公司股份总数及股东结构变动及公司资产和负债结构的变动情况

报告期内没有因送股、配股等原因引起公司股份总数及结构的变动。

3、现存的内部职工股情况

本报告期末公司无内部职工股。

三、股东和实际控制人情况

1、股东数量和持股情况

单位：股

截止报告期末股东总数			71, 482	年度报告披露日前第 5 个交易日末股东总数		75, 876
前十名股东持股情况						
股东名称	股东性质	持股比例 (%)	持股总数	报告期内 增减	持有有 限售条 件股份 数量	质押或冻结的 股份数量
南京栖霞建设集团 有限公司	国 有 法人	32. 33	339, 420, 600	0		质押 169, 500, 000
南京新港高科技 股份有限公司	国 有 法人	13. 06	137, 143, 800	0		无
中国银行－工银 瑞信核心价值股 票型证券投资基 金	其他	2. 52	26, 444, 687	26, 444, 687		无
中国人寿保险股 份有限公司一分 红－个人分红－ 005L－FH002 沪	其他	1. 65	17, 334, 122	17, 334, 122		无
南京高科置业有 限公司	其他	1. 43	15, 000, 000	0		无
东海证券－光大 －东风 6 号集合 资产管理计划	其他	0. 83	8, 668, 364	8, 668, 364		无
招商证券股份有 限公司	其他	0. 67	7, 055, 000	7, 055, 000		无
罗柳江	境 内 自 然 人	0. 38	4, 000, 000	2, 000, 000		无
南京市栖霞区国 有资产投资中心	国家	0. 38	3, 996, 000	0		无
南京市园林实业 总公司	国 有 法人	0. 36	3, 796, 000	0		质押 1, 897, 000
前十名无限售条件股东持股情况						
股东名称		持有无限售条件股份的数量		股份种类及数量		
南京栖霞建设集团 有限公司		339, 420, 600		人民币普通股		
南京新港高科技 股份有限公司		137, 143, 800		人民币普通股		
中国银行－工银 瑞信核心价值股 票型证券投资基金		26, 444, 687		人民币普通股		
中国人寿保险股 份有限公司一分 红－个人分红－ 005L－FH002 沪		17, 334, 122		人民币普通股		
南京高科置业有 限公司		15, 000, 000		人民币普通股		
东海证券－光大 －东风 6 号集合 资产管理计划		8, 668, 364		人民币普通股		
招商证券股份有 限公司		7, 055, 000		人民币普通股		

罗柳江	4,000,000	人民币普通股
南京市栖霞区国有资产投资中心	3,996,000	人民币普通股
南京市园林实业总公司	3,796,000	人民币普通股
上述股东关联关系或一致行动的说明	前十大股东和前十大流通股东中，南京新港高科技股份有限公司系南京高科置业有限公司的控股股东；其他股东间未知是否存在关联关系或属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》规定的一致行动人。	

四、 控股股东及实际控制人情况

（一）控股股东情况

1. 法人

单位：元 币种：人民币

名称	南京栖霞建设集团有限公司
单位负责人或法定代表人	江劲松
成立日期	1993 年 9 月 7 日
组织机构代码	13495515-2
注册资本	189,625,000
主要经营业务	房地产项目开发、建设、销售、租赁及售后服务；工程建设管理；建筑材料、装饰材料、照明灯具、金属材料、百货销售，室内装饰设计、实业投资。
经营成果	2012 年度营业收入 218,593,068.70 元，实现归属母公司净利润 86,124,771.55 元（以上数据均未经审计）。
财务状况	2012 年 12 月 31 日，资产总计 2,661,066,176.09 元，归属母公司股东权益合计 989,888,399.66 元（以上数据均未经审计）。
现金流和未来发展战略	2012 年净现金流为 4,376,827.96 元。2013 年，集团公司将积极实施转型，立足发展，找准定位，不断创新思路，实现规模、效益的同步增长。

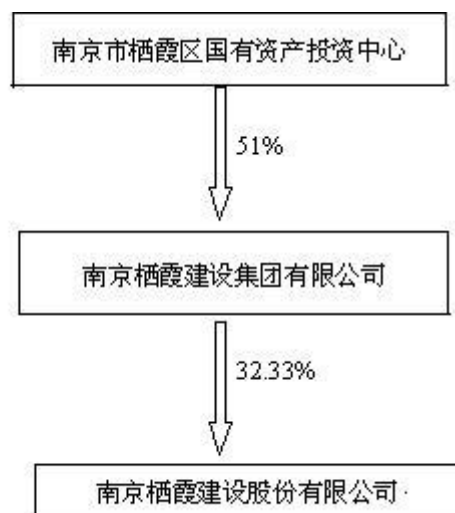
（二）实际控制人情况

1、 法人

单位：元 币种：人民币

名称	南京市栖霞区国有资产投资中心
单位负责人或法定代表人	曹海连
成立日期	1999 年 10 月 13 日
组织机构代码	71625789-9
注册资本	500,000,000
主要经营业务	受区政府委托，负责管理、经营区属国有经营性资产；持有授权范围内公司、企业的国有产权；决定授权范围内国有资产转让、兼并，向各类企业进行投资。参股、控股等资本经营活动；收缴国有资产收益。

2. 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



五、 其他持股在百分之十以上的法人股东

单位:元 币种:人民币

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

注：2013 年 1 月 22 日，经南京市工商行政管理局核准下发“企业法人营业执照”，南京新港高科技股份有限公司更名为“南京高科股份有限公司”。

第七节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

一、 持股变动及报酬情况

1、 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

单位：股

姓名	职务	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	报告期内从公司领取的应付报酬总额（万元）（税前）	报告期从股东单位获得的应付报酬总额（万元）
江劲松	董事长、总裁、代行董事会秘书职责	男	44	2012年10月12日	2015年10月11日	0	0	159.78	
陈兴汉	董事	女	66	2012年10月12日	2015年10月11日	0	0	159.74	
范业铭	董事、常务副总裁	男	49	2012年10月12日	2015年10月11日	0	0	96.67	
徐益民	董事	男	50	2012年10月12日	2015年10月11日	0	0	0	84.53
沈坤荣	独立董事	男	49	2012年10月12日	2015年10月11日	0	0	8	
李启明	独立董事	男	49	2012年10月12日	2015年10月11日	0	0	8	
张明燕	独立董事	女	56	2012年10月12日	2015年10月11日	0	0	1.5	
汤群	监事会主席	男	42	2012年10月12日	2015年10月11日	0	0	47	
陆阳俊	监事	男	41	2012年10月12日	2015年10月11日	0	0	0	53.79
王海刚	监事	男	34	2012年10月12日	2015年10月11日	0	0	33.23	
徐水炎	副总裁、总会计师	男	49	2012年10月12日	2015年10月11日	4,500	4,500	58.87	37.50
吕俊	副总裁	男	45	2012年10月12日	2015年10月11日	0	0	41.95	
王跃堂	独立董事	男	49	2009年1月21日	2012年10月11日	0	0	6.5	
李云	监事会主席	男	60	2009年1月21日	2012年10月11日	0	0	32.49	
王建优	副总裁兼董事会秘书	男	49	2009年1月21日	2012年10月11日	0	0	57.65	
干泳星	副总裁兼总会计师	女	55	2009年1月21日	2012年10月11日	0	0	36.86	
合计	/	/	/	/	/	4,500	4,500	748.24	175.82

备注：2012年10月12日，经公司2012年第五次临时股东大会、第五届董事会第一次会议、第五届监事会第一次会议审议通过，选举产生了新一届董事会、监事会，并聘任了高级管理人员。

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

陈兴汉：教授、研究员级高级工程师、博士生导师，2006年11月15日至2012年10月11日任公司董事长，2012年10月12日起任公司董事。

范业铭：高级工程师，2007年9月17日起担任公司董事、常务副总裁。

徐益民：高级会计师，2002年12月23日起担任本公司董事，近五年来一直担任南京新港高科技股份有限公司（现更名为“南京高科股份有限公司”）董事长兼总经理。

沈坤荣：经济学博士，中国社科院经济学博士后，教授，博士生导师。现任南京大学经济学院

院长，兼任中国数量经济学会常务理事；中国价格协会理事；中国工业经济学会理事；江苏省交通经济研究会会长；江苏宏图高科技股份有限公司独立董事。2009 年 1 月 21 日至今任公司独立董事。

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

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

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

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

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

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

吕俊：高级工程师，房地产注册估价师。现任南京栖霞建设股份有限公司总裁助理、苏州栖霞建设有限责任公司总经理、苏州卓辰置业有限公司总经理。

王跃堂：2007 年以来任南京大学管理学院副院长、教授、博士生导师，南京大学会计专业硕士（MPAcc）教育中心副主任。兼任中国实证会计研究会常务理事，江苏省审计学会副会长。2005 年至 2012 年 10 月 11 日任本公司独立董事。

李云：2005 年 12 月 23 日至 2012 年 10 月 11 日任公司监事会主席。

王建优：副教授，2005 年 12 月 23 日至 2012 年 10 月 11 日任副总裁兼董事会秘书。

干泳星：2005 年 12 月 23 日至 2012 年 10 月 11 日任副总裁兼总会计师。

二、 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员的任职情况

1、在股东单位任职情况

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

2、在其他单位任职情况

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

徐益民	南京栖霞建设仙林有限公司	董事		
徐益民	苏州栖霞建设有限责任公司	董事		
徐益民	南京银行股份有限公司	董事		
徐益民	广东怡创科技股份有限公司	董事		
徐益民	江苏恒安方信科技有限公司	董事		
沈坤荣	苏宁电器股份有限公司	独立董事		
沈坤荣	江苏宏图高科技股份有限公司	独立董事		
沈坤荣	南京大学经济学院	院长		
李启明	江苏凤凰置业投资股份有限公司	独立董事		
李启明	东南大学建设与房地产系	系主任		
李启明	东南大学建设与房地产研究所	所长		
张明燕	南京理工大学泰州科技学院	副院长		
王海刚	河北银行股份有限公司	监事		
王海刚	棕榈园林股份有限公司	监事		
王海刚	湖南湘联节能科技股份有限公司	监事		
王海刚	南京东方房地产开发有限公司	监事		
王海刚	南京兴隆房地产开发有限公司	监事		
王海刚	南京市栖霞区汇锦农村小额贷款有限公司	监事		
王海刚	南京星叶门窗有限公司	监事		
汤群	无锡栖霞建设有限公司	总经理		
汤群	无锡锡山栖霞建设有限公司	董事		
汤群	南京万辰创业投资有限责任公司	董事		
陆阳俊	南京华新有色金属有限公司	监事		
陆阳俊	南京新港科技创业投资有限公司	监事		
徐水炎	南京万辰创业投资有限责任公司	董事		
徐水炎	苏州栖霞建设有限责任公司	董事		
徐水炎	南京东方房地产开发有限公司	董事		
徐水炎	南京金港房地产开发有限公司	董事		
徐水炎	无锡锡山栖霞建设有限公司	董事		
徐水炎	无锡栖霞建设有限公司	监事		
徐水炎	苏州卓辰置业有限公司	董事		
徐水炎	南京卓辰投资有限公司	监事		
徐水炎	南京迈燕房地产开发有限公司	董事		
徐水炎	南京市栖霞区汇锦农村小额贷款有限公司	董事兼总经理		
吕俊	苏州栖霞建设有限责任公司	总经理		
吕俊	苏州卓辰置业有限公司	总经理		

三、 董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序	本公司独立董事津贴由董事会拟定初步方案，最终由股东大会决议确定；董事会依照股东大会审议通过的《公司董事、监事、高级管理人员薪酬管理办法》设定的标准，对本公司董事、监事、高级管理人员在报告期内的职务履行情况进行考察、研究确定相应报酬。
董事、监事、高级管理人员	独立董事报酬的确定依据是行业和上市公司的平均水平以及其履行职责的

员报酬确定依据	工作量；职工代表监事报酬的确定依据其所担任的岗位重要性。公司董事、高级管理人员报酬确定依据其所担任的岗位重要性、年度业绩完成情况。
董事、监事和高级管理人员报酬的应付报酬情况	详见董事、监事、高级管理人员情况表。
报告期末全体董事、监事和高级管理人员实际获得的报酬合计	报告期内，公司实际支付董事、监事和高级管理人员报酬 748.24 万元。

四、 公司董事、监事、高级管理人员变动情况

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
江劲松	董事长、总裁代行董事会秘书职责	聘任	董事会换届
张明燕	独立董事	聘任	董事会换届
汤群	监事会主席	聘任	监事会换届
王海刚	监事	聘任	监事会换届
徐水炎	副总裁兼总会计师	聘任	
吕俊	副总裁	聘任	
李云	监事会主席	离任	退休
王建优	副总裁、董事会秘书	离任	任期届满
干泳星	副总裁兼总会计师	离任	退休

五、 公司核心技术团队或关键技术人员情况

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

六、 母公司和主要子公司的员工情况

1、 员工情况

母公司在职员工的数量	163
主要子公司在职员工的数量	98
在职员工的数量合计	261
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	0
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
销售人员	56
财务人员	24
管理人员	38
工程技术人员	111
其他人员	32
合计	261
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
硕士、研究生	24
本科	162
大专及以下	75

合计	261
----	-----

备注：物业管理系统员工共有 828 人，员工学历构成如下：硕士占比 0.12%；本科占比 1.21%；大专占比 2.90%，大专以下占比 95.77%。

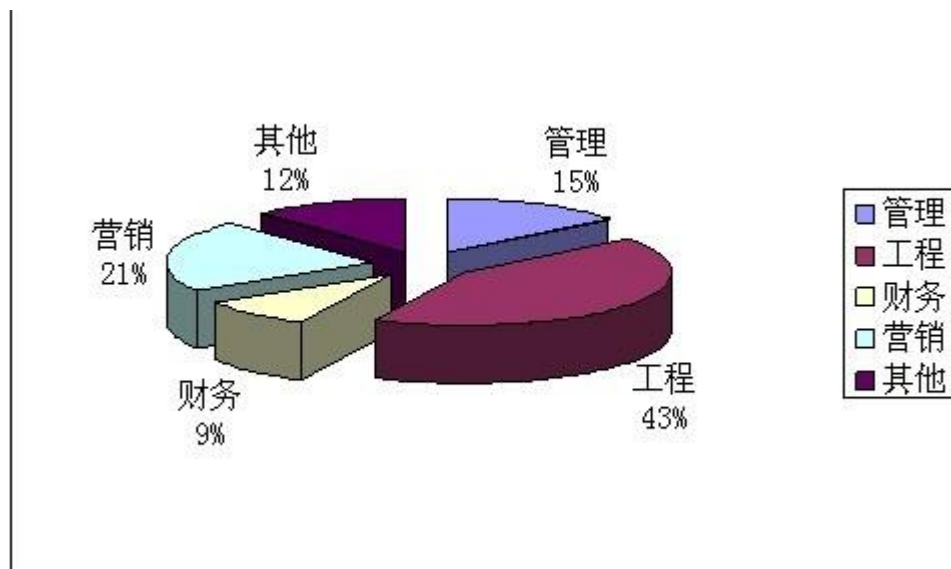
2、薪酬政策

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

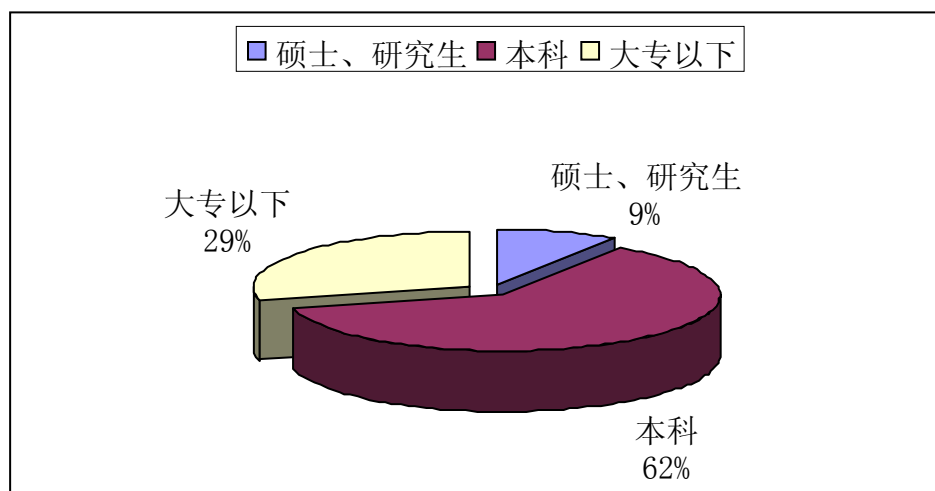
3、培训计划

长期以来，公司一直注重打造学习型组织和建设人才培育体系，依托国家级博士后科研工作站和东南大学-南京栖霞建设国家高等教育工程管理专业校外实践基地，开展相关专业培训，提升工作能力和职业素养，加强复合型人才的培养，充分体现了“员工与企业成长”的优秀企业文化。2013 年，公司的培训重点主要是：房地产专题培训、新员工培训、企业内控操作实务培训、多项目管理信息系统实施培训、中高级管理人员培训、财会类培训等。

4、专业构成统计图：



5、教育程度统计图：



6、劳务外包情况

劳务外包的工时总数	0
劳务外包支付的报酬总额	0

第八节 公司治理

一、 公司治理及内幕知情人登记管理等相关情况说明

报告期内，公司严格按照《公司法》、《证券法》和证监会、上交所有关法律、法规及部门规章，规范运作，不断提升公司治理水平，提高信息披露透明度。依照监管部门的要求，结合实际，公司建立健全、修订完善了相关制度，积极推动公司治理结构优化，保障高效运作。报告期内，公司制定了《重大信息内部报告制度》，对《公司章程》、《董事会议事规则》、《董事会秘书工作细则》进行了修订。

报告期内，公司治理情况如下：

1、关于股东与股东大会

报告期内，公司召开 1 次年度股东大会和 6 次临时股东大会。公司股东大会的召集、召开等相关程序完全符合《公司章程》及《股东大会议事规则》的相关规定，公司能够确保所有股东尤其是中小股东的合法权益，对关联交易严格按规定的程序进行，关联股东在表决时采取回避原则，保证关联交易符合公平、公正、公开、合理的原则。

2、关于董事与董事会

报告期内，本公司顺利完成了第五届董事会的换届选举工作，聘任了高级管理人员。公司第五届董事会由 7 名董事组成，其中独立董事 3 名，董事会下设投资决策、审计、提名和薪酬、投资者关系四个专门委员会。董事会、董事会专门委员会和独立董事的构成符合相关法律法规的规定，人员结构合理，决策机制科学。报告期内，公司共召开 12 次董事会。全体董事能够依据《董事会议事规则》等制度开展工作，就有关审议事项认真履行职责，发挥董事会的决策作用，切实维护公司及全体股东的合法权益。

3、关于监事与监事会

报告期内，本公司顺利完成了第五届监事会的换届选举工作，公司第五届监事会由 3 名监事组成，其中一名为职工监事，并由其担任监事会主席，公司监事会的人数和人员构成符合相关法律、法规和《公司章程》的要求。报告期内，公司共召开 5 次监事会。除监事会日常工作外，全体监事全程列席公司的董事会，及时全面掌握公司的经营情况，对董事会和管理层进行监督。公司监事能够认真履行自己的职责，能够本着为股东负责的态度，定期或不定期地对公司财务情况、关联交易情况和公司董事及高级管理人员履行职责的合法合规性等进行监督。

4、关于信息披露与透明度

公司按照《公司法》、《上海证券交易所股票上市规则》、《公司章程》及《公司信息披露管理办法》等相关规定，真实、准确、完整、及时、公平地披露信息。公司不断完善投资者关系管理工作，严格信息披露，确保信息披露真实、准确、完整、及时、公平。公司通过设立网站、

接待股东来访、回答股东电话咨询和传真、现场参观等多种方式加强与投资者的沟通。公司指定《中国证券报》、《上海证券报》和《证券时报》为公司信息披露报纸，使所有股东都有平等的机会获得信息。

5、关于控股股东与上市公司的关系

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

6、内幕信息知情人登记管理制度的建立和执行情况

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

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

二、 股东大会情况简介

会议届次	召开日期	会议议案名称	决议情况	决议刊登的指定网站的查询索引	决议刊登的披露日期
2011 年度股东大会	2012 年 5 月 11 日	《2011 年度董事会工资报告》、《2011 年度监事会工资报告》、《2011 年度财务决算报告》、《2011 年度利润分配预案》、《支付 2011 年度会计师事务所报酬及 2012 年度续聘的议案》、《2011 年年度报告及年度报告摘要》、《在授权范围内为控股子公司提供借款担保的议案》、《在授权范围内为南京电子网板科技股份有限公司提供借款担保的议案》	全部审议通过	http://www.sse.com.cn/	2012 年 5 月 12 日
2012 年第一次临时股东大会	2012 年 3 月 20 日	《改聘公司 2011 年度财务审计机构的议案》	全部审议通过	http://www.sse.com.cn/	2012 年 3 月 21 日
2012 年第二次临时股东大会	2012 年 4 月 24 日	《控股股东向控股子公司提供委托贷款的议案》	全部审议通过	http://www.sse.com.cn/	2012 年 4 月 25 日
2012 年第三	2012 年 7 月	《提高对控股子公司借款担保授权额度的	全部审议通过	http://www	2012 年 7 月

次临时股东大会	19 日	议案》、《控股股东向控股子公司提供委托贷款的议案》	过	.sse.com.cn/	20 日
2012 年第四次临时股东大会	2012 年 9 月 4 日	《为南京栖霞建设集团建材实业有限公司提供借款担保的议案》、《修改〈公司章程〉的议案》	全部审议通过	http://www.sse.com.cn/	2012 年 9 月 5 日
2012 年第五次临时股东大会	2012 年 10 月 12 日	《董事会换届选举的议案》、《监事会换届选举的议案》	全部审议通过	http://www.sse.com.cn/	2012 年 10 月 13 日
2012 年第六次临时股东大会	2012 年 12 月 26 日	《继续为控股股东及其子公司提供担保的议案》、《为南京安居建设集团有限责任公司提供抵押担保的议案》、《修订〈董事会议事规则〉的议案》	全部审议通过	http://www.sse.com.cn/	2012 年 12 月 27 日

三、 董事履行职责情况

1、 董事参加董事会和股东大会的情况

董事姓名	是否独立董事	参加董事会情况						参加股东大会情况
		本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议	出席股东大会的次数
江劲松	否	12	5	7	0	0	否	5
陈兴汉	否	12	5	7	0	0	否	7
范业铭	否	12	5	7	0	0	否	7
徐益民	否	12	5	7	0	0	否	6
沈坤荣	是	12	5	7	0	0	否	3
李启明	是	12	5	7	0	0	否	5
张明燕	是	4	3	1	0	0	否	1
王跃堂	是	8	1	6	0	1	否	1

年内召开董事会会议次数	12
其中：现场会议次数	5
通讯方式召开会议次数	7
现场结合通讯方式召开会议次数	0

2、 独立董事对公司有关事项提出异议的情况

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

四、 董事会下设专门委员会在报告期内履行职责时所提出的重要意见和建议

根据《上市公司治理准则》、《公司章程》、《董事会议事规则》、《董事会下设委员会会议事规则》的相关规定，公司董事会审计委员会认真履行职责，检查公司财务情况，审查公司内部控制工作的实施，对公司年报审计和年报编制工作进行了监督和检查，并对相关内容进行了认真审核。公司审计委员与会计师事务所召开沟通，确定了公司 2012 年度审计工作计划安排。在会计师事务所出具审计报告初稿后，审计委员会认真审查财务报表及附注，听取管理层介绍 2012

年度的经营和重大事项进展情况、2013 年经营计划，并与会计师事务所沟通初步审计意见，基本同意审计结果。2012 年度财务会计报告全部审计完毕后，审计委员会召开会议讨论，并一致同意将审计报告提交董事会审议。审计委员会认为，立信会计师事务所（特殊普通合伙）对公司 2012 年度审计工作给予了充分重视，遵循了注册会计师的职业道德规范，尽职尽责、客观、公正。

报告期内，董事会提名和薪酬委员会认真履行职责，在第五届董事会换届选举工作中，对股东方推荐的董事候选人、独立董事候选人、拟聘任高级管理人员的任职资格情况进行了审查，确保其任职资格符合有关法律、法规及规范性文件的规定和聘任程序的公正、透明。提名和薪酬委员会认为，报告期内，公司董事和高级管理人员根据各自的分工，认真履行了相应的职责，较好的完成了其工作目标和经济效益指标。年度内公司对董事、监事和高级管理人员所支付的薪酬公平、合理，符合公司有关薪酬政策、考核标准，未有违反薪酬管理办法和与薪酬管理办法不一致的情形发生。

五、 监事会发现公司存在风险的说明

监事会对报告期内的监督事项无异议。

六、 报告期内对高级管理人员的考评机制，以及激励机制的建立、实施情况

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

第九节 内部控制

一、 内部控制责任声明及内部控制制度建设情况

1、 内部控制责任声明

建立健全并有效实施内部控制是公司董事会的责任；监事会对董事会建立与实施内部控制进行监督；经理层负责组织领导公司内部控制的日常运行。

公司内部控制的目的是：合理保证公司经营管理合法合规、资产安全、财务报告及相关信息真实完整，提高经营效率和效果，促进公司实现发展战略。由于内部控制存在固有局限性，故仅能对实现上述目标提供合理保证。

2、 内部控制制度建设情况

2012 年，公司全面贯彻落实风险管理控制的理念，按照董事长“高度重视，全员统一认识，重点突出落实“的工作思路，积极组织有序开展内部控制规范实施工作，切实推动公司建立健全内控规范体系，提高内控规范实施能力。公司制定了《2012 年度内控规范实施工作方案》，成立了以董事长为总负责人的内控规范实施领导小组和工作小组，详细梳理各项业务流程和管理制度，编制风险清单，查找内控缺陷，制定内控缺陷整改方案，积极落实缺陷整改工作并及时检查整改效果，修订完善了公司《内部控制手册》。公司聘请德勤华永会计师事务所提供内部控制建设和评价相关的咨询服务，协助公司建立健全内控规范体系。公司还通过专题培训、座谈会等多种形式认真组织开展《企业内部控制基本规范》及配套指引的学习和培训工作，提高公司内控规范实施能力。内部控制评价情况详见《南京栖霞建设股份有限公司内部控制评价报告》

二、 内部控制审计报告的相关情况说明

详见立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《内部控制审计报告》（信会师报字[2013]第 510203 号）。

三、 年度报告重大差错责任追究制度及相关执行情况说明

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

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

第十节 财务会计报告

公司年度财务报告已经立信会计师事务所（特殊普通合伙）注册会计师诸旭敏、戈晓梅审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。

（一）审计报告

审 计 报 告

信会师报字[2013]第 510197 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（以下简称贵公司）财务报表，包括 2012 年 12 月 31 日的资产负债表和合并资产负债表，2012 年度的利润表和合并利润表、现金流量表和合并现金流量表、所有者权益变动表和合并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贵公司管理层的责任。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。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，贵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，公允反映了贵公司 2012 年 12 月 31 日的财务状况以及 2012 年度的经营成果和现金流量。

立信会计师事务所
(特殊普通合伙)

中国注册会计师：诸旭敏

中国注册会计师：戈晓梅

中国·上海

二〇一三年四月十七日

(二)财务报表

合并资产负债表 2012 年 12 月 31 日

编制单位:南京栖霞建设股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
流动资产：			
货币资金	五、（一）	1,452,831,459.50	1,443,001,794.43
结算备付金		0.00	0.00
拆出资金		0.00	0.00
交易性金融资产		0.00	0.00
应收票据		0.00	0.00
应收账款	五、（二）	21,460,829.24	5,596,989.70
预付款项	五、（三）	1,781,759,329.44	1,299,443,535.54
应收保费		0.00	0.00
应收分保账款		0.00	0.00
应收分保合同准备金		0.00	0.00

应收利息	五、(四)	748,226.07	397,416.66
应收股利		0.00	0.00
其他应收款	五、(五)	330,883,733.02	359,144,730.54
买入返售金融资产		0.00	0.00
存货	五、(六)	7,080,857,469.51	6,066,112,657.38
一年内到期的非流动资产		0.00	0.00
其他流动资产		0.00	0.00
流动资产合计		10,668,541,046.78	9,173,697,124.25
非流动资产:			
发放委托贷款及垫款	五、(七)	93,103,312.50	70,230,600.00
可供出售金融资产	五、(八)	640,320,000.00	673,171,200.00
持有至到期投资		0.00	0.00
长期应收款		0.00	0.00
长期股权投资	五、(九)	422,190,290.66	447,616,933.58
投资性房地产	五、(十)	202,942,553.88	190,038,373.08
固定资产	五、(十一)	23,977,125.79	25,279,967.88
在建工程		0.00	0.00
工程物资		0.00	0.00
固定资产清理		0.00	0.00
生产性生物资产		0.00	0.00
油气资产		0.00	0.00
无形资产	五、(十二)	1,423,224.84	340,856.01
开发支出		0.00	0.00
商誉		0.00	0.00
长期待摊费用		0.00	0.00
递延所得税资产	五、(十三)	100,168,092.51	105,409,822.91
其他非流动资产		0.00	0.00
非流动资产合计		1,484,124,600.18	1,512,087,753.46
资产总计		12,152,665,646.96	10,685,784,877.71
流动负债:			
短期借款	五、(十五)	320,000,000.00	110,000,000.00
向中央银行借款		0.00	0.00
吸收存款及同业存放		0.00	0.00
拆入资金		0.00	0.00
交易性金融负债		0.00	0.00
应付票据	五、(十六)	2,540,000.00	19,219,098.35
应付账款	五、(十七)	245,168,897.87	269,744,934.17
预收款项	五、(十八)	1,643,969,496.32	1,149,627,126.09

卖出回购金融资产款		0.00	0.00
应付手续费及佣金		0.00	0.00
应付职工薪酬	五、(十九)	11,109,622.88	10,217,219.90
应交税费	五、(二十)	37,564,037.06	43,979,985.00
应付利息		0.00	0.00
应付股利		0.00	0.00
其他应付款	五、(二十一)	854,265,139.72	399,240,555.60
应付分保账款		0.00	0.00
保险合同准备金		0.00	0.00
代理买卖证券款		0.00	0.00
代理承销证券款		0.00	0.00
一年内到期的非流动负债	五、(二十二)	1,850,500,000.00	1,916,950,000.00
其他流动负债		0.00	0.00
流动负债合计		4,965,117,193.85	3,918,978,919.11
非流动负债:			
长期借款	五、(二十三)	3,069,700,000.00	2,753,050,000.00
应付债券		0.00	0.00
长期应付款	五、(二十四)	297,640.15	297,640.15
专项应付款		0.00	0.00
预计负债		245,000.00	0.00
递延所得税负债	五、(二十五)	146,159,520.00	153,912,403.20
其他非流动负债	五、(二十六)	38,144,220.00	39,983,887.20
非流动负债合计		3,254,546,380.15	2,947,243,930.55
负债合计		8,219,663,574.00	6,866,222,849.66
所有者权益(或股东权益):			
实收资本(或股本)	五、(二十七)	1,050,000,000.00	1,050,000,000.00
资本公积	五、(二十八)	1,467,447,513.19	1,490,706,162.79
减:库存股		0.00	0.00
专项储备		0.00	0.00
盈余公积	五、(二十九)	216,394,250.62	190,580,251.90
一般风险准备		0.00	0.00
未分配利润	五、(三十)	840,086,378.16	654,619,099.76
外币报表折算差额		0.00	0.00
归属于母公司所有者权益合计		3,573,928,141.97	3,385,905,514.45
少数股东权益		359,073,930.99	433,656,513.60
负债和所有者权益总计		12,152,665,646.96	10,685,784,877.71

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

母公司资产负债表

2012 年 12 月 31 日

编制单位:南京栖霞建设股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
流动资产:			
货币资金		564,372,389.42	942,244,761.50
交易性金融资产		0.00	0.00
应收票据		0.00	0.00
应收账款		0.00	0.00
预付款项		1,622,549,073.47	1,039,382,934.42
应收利息		0.00	0.00
应收股利		0.00	35,000,000.00
其他应收款	十一、 (一)	1,233,307,079.68	1,966,300,426.69
存货		3,264,129,951.33	2,358,051,742.93
一年内到期的非流动资产		0.00	0.00
其他流动资产		0.00	0.00
流动资产合计		6,684,358,493.90	6,340,979,865.54
非流动资产:			
可供出售金融资产		640,320,000.00	673,171,200.00
持有至到期投资		0.00	0.00
长期应收款		0.00	0.00
长期股权投资	十一、 (二)	1,264,222,359.00	1,201,149,001.92
投资性房地产		27,325,002.61	17,541,711.61
固定资产		17,814,015.04	19,523,002.39
在建工程		0.00	0.00
工程物资		0.00	0.00
固定资产清理		0.00	0.00
生产性生物资产		0.00	0.00
油气资产		0.00	0.00
无形资产		126,687.42	18,870.88
开发支出		0.00	0.00
商誉		0.00	0.00
长期待摊费用		0.00	0.00
递延所得税资产		43,449,112.91	55,882,108.48
其他非流动资产		0.00	0.00
非流动资产合计		1,993,257,176.98	1,967,285,895.28

资产总计		8,677,615,670.88	8,308,265,760.82
流动负债:			
短期借款		0.00	60,000,000.00
交易性金融负债		0.00	0.00
应付票据		0.00	0.00
应付账款		85,799,455.89	126,220,467.14
预收款项		750,510,106.05	828,140,009.22
应付职工薪酬		87,983.74	96,888.71
应交税费		-13,405,438.22	2,619,760.02
应付利息		0.00	0.00
应付股利		0.00	0.00
其他应付款		785,817,316.10	280,671,175.57
一年内到期的非流动负债		1,616,000,000.00	1,286,450,000.00
其他流动负债		0.00	0.00
流动负债合计		3,224,809,423.56	2,584,198,300.66
非流动负债:			
长期借款		1,966,000,000.00	2,357,550,000.00
应付债券		0.00	0.00
长期应付款		0.00	0.00
专项应付款		0.00	0.00
预计负债		0.00	0.00
递延所得税负债		146,159,520.00	153,912,403.20
其他非流动负债		34,681,920.00	36,521,587.20
非流动负债合计		2,146,841,440.00	2,547,983,990.40
负债合计		5,371,650,863.56	5,132,182,291.06
所有者权益（或股东权益）:			
实收资本（或股本）		1,050,000,000.00	1,050,000,000.00
资本公积		1,467,197,491.28	1,490,456,140.88
减：库存股		0.00	0.00
专项储备		0.00	0.00
盈余公积		216,394,250.62	190,580,251.90
一般风险准备		0.00	0.00
未分配利润		572,373,065.42	445,047,076.98
所有者权益（或股东权益）合计		3,305,964,807.32	3,176,083,469.76
负债和所有者权益（或股东权益）总计		8,677,615,670.88	8,308,265,760.82

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

合并利润表
2012 年 1—12 月

编制单位:南京栖霞建设股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业总收入	五、(三十一)	2,670,635,607.05	2,111,239,784.84
其中:营业收入	五、(三十一)	2,670,635,607.05	2,111,239,784.84
利息收入	五、(三十二)	18,026,039.33	1,614,898.36
已赚保费	五、(三十三)	0.00	0.00
手续费及佣金收入	五、(三十三)	3,053,494.10	1,110,534.60
二、营业总成本	五、(三十一)	2,070,987,985.27	1,663,549,179.34
其中:营业成本	五、(三十一)	1,542,853,242.68	1,197,509,875.19
利息支出		1,744,504.60	0.00
手续费及佣金支出		0.00	0.00
退保金		0.00	0.00
赔付支出净额		0.00	0.00
提取保险合同准备金净额		0.00	0.00
保单红利支出		0.00	0.00
分保费用	五、(三十四)	0.00	0.00
营业税金及附加	五、(三十四)	352,396,235.15	283,148,911.04
销售费用	五、(三十五)	45,568,283.50	38,476,174.39
管理费用	五、(三十六)	74,191,066.41	82,908,228.23
财务费用	五、(三十七)	48,666,455.36	11,931,738.04
资产减值损失	五、(三十八)	5,568,197.57	49,574,252.45
加:公允价值变动收益(损失以“—”号填列)	五、(三十九)	0.00	0.00
投资收益(损失以“—”号填列)	五、(三十九)	-25,426,642.92	1,210,607.14
其中:对联营企业和合营企业的投资收益		-25,426,642.92	-245,376.85
汇兑收益(损失以“—”号填列)		0.00	0.00
三、营业利润(亏损以“—”号填列)		574,220,978.86	448,901,212.64
加:营业外收入	五、(四十)	1,976,550.07	4,718,788.03
减:营业外支出	五、(四十一)	2,784,773.27	1,452,332.06
其中:非流动资产处置损失		188,138.37	42,125.16
四、利润总额(亏损总额以“—”号填列)		573,412,755.66	452,167,668.61
减:所得税费用	五、(四十二)	151,587,720.74	118,478,472.83
五、净利润(净亏损以“—”号填列)		421,825,034.92	333,689,195.78
归属于母公司所有者的净利润		316,281,277.12	273,852,292.90

少数股东损益		105,543,757.80	59,836,902.88
六、每股收益：			
（一）基本每股收益	五、（四十三）	0.3012	0.2608
（二）稀释每股收益	五、（四十三）	0.3012	0.2608
七、其他综合收益	五、（四十四）	-23,258,649.60	-420,699,695.40
八、综合收益总额		398,566,385.32	-87,010,499.62
归属于母公司所有者的综合收益总额		293,022,627.52	-146,847,402.50
归属于少数股东的综合收益总额		105,543,757.80	59,836,902.88

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

母公司利润表
2012 年 1—12 月

编制单位：南京栖霞建设股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入	十一、（三）	1,137,175,314.37	1,217,535,843.44
减：营业成本	十一、（三）	560,317,659.98	700,901,435.60
营业税金及附加		185,626,474.90	141,489,372.60
销售费用		9,089,302.30	16,014,268.74
管理费用		44,263,590.85	51,728,143.64
财务费用		38,730,849.89	14,921,300.32
资产减值损失		-232,234.06	47,598,573.64
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）		0.00	0.00
投资收益（损失以“－”号填列）	十一、（四）	33,868,151.34	134,396,623.15
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-25,426,642.92	-245,376.85
二、营业利润（亏损以“－”号填列）		333,247,821.85	379,279,372.05
加：营业外收入		1,323,094.84	1,051,083.00
减：营业外支出		1,068,463.53	404,862.01
其中：非流动资产处置损失		172,607.77	0.00
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		333,502,453.16	379,925,593.04
减：所得税费用		75,362,466.00	64,640,719.70
四、净利润（净亏损以“－”号填列）		258,139,987.16	315,284,873.34
五、每股收益：			
（一）基本每股收益		0.2458	0.3003
（二）稀释每股收益		0.2458	0.3003
六、其他综合收益		-23,258,649.60	-420,699,695.40

七、综合收益总额		234,881,337.56	-105,414,822.06
----------	--	----------------	-----------------

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

合并现金流量表

2012 年 1—12 月

编制单位:南京栖霞建设股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		3,342,029,819.33	2,340,785,629.58
客户存款和同业存放款项净增加额		0.00	0.00
向中央银行借款净增加额		0.00	0.00
向其他金融机构拆入资金净增加额		0.00	0.00
收到原保险合同保费取得的现金		0.00	0.00
收到再保险业务现金净额		0.00	0.00
保户储金及投资款净增加额		0.00	0.00
处置交易性金融资产净增加额		0.00	0.00
收取利息、手续费及佣金的现金		20,798,354.20	3,195,704.60
拆入资金净增加额		0.00	0.00
回购业务资金净增加额		0.00	0.00
收到的税费返还		284,010.32	0.00
收到其他与经营活动有关的现金	五、（四十五）	520,082,352.94	176,979,177.44
经营活动现金流入小计		3,883,194,536.79	2,520,960,511.62
购买商品、接受劳务支付的现金		2,555,799,628.91	2,106,058,957.36
客户贷款及垫款净增加额		27,303,750.00	70,940,000.00
存放中央银行和同业款项净增加额		0.00	0.00
支付原保险合同赔付款项的现金		0.00	0.00
支付利息、手续费及佣金的现金		1,638,461.60	0.00
支付保单红利的现金		0.00	0.00
支付给职工以及为职工支付的现金		109,594,139.64	99,261,206.55
支付的各项税费		610,875,094.49	420,378,302.67
支付其他与经营活动有关的现金		267,702,938.27	167,478,899.73
经营活动现金流出小计		3,572,914,012.91	2,864,117,366.31
经营活动产生的现金流量净额		310,280,523.88	-343,156,854.69
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		0.00	0.00
取得投资收益收到的现金		0.00	2,896,072.62
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		202,646.50	25,507.90

处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		0.00	0.00
收到其他与投资活动有关的现金		0.00	0.00
投资活动现金流入小计		202,646.50	2,921,580.52
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		4,541,441.17	3,573,670.97
投资支付的现金		0.00	286,400,000.00
质押贷款净增加额		0.00	0.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		0.00	0.00
支付其他与投资活动有关的现金		0.00	0.00
投资活动现金流出小计		4,541,441.17	289,973,670.97
投资活动产生的现金流量净额		-4,338,794.67	-287,052,090.45
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		15,000,000.00	15,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		15,000,000.00	15,000,000.00
取得借款收到的现金		2,840,200,000.00	2,961,000,000.00
发行债券收到的现金		0.00	0.00
收到其他与筹资活动有关的现金		0.00	0.00
筹资活动现金流入小计		2,855,200,000.00	2,976,000,000.00
偿还债务支付的现金		2,382,500,000.00	1,756,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		598,841,850.93	638,857,943.79
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		39,126,340.41	111,750,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金		156,000,000.00	83,300,000.00
筹资活动现金流出小计		3,137,341,850.93	2,478,157,943.79
筹资活动产生的现金流量净额		-282,141,850.93	497,842,056.21
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-1,250.76	-31,642.35
五、现金及现金等价物净增加额		23,798,627.52	-132,398,531.28
加：期初现金及现金等价物余额		1,369,907,320.42	1,502,305,851.70
六、期末现金及现金等价物余额		1,393,705,947.94	1,369,907,320.42

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

母公司现金流量表
2012 年 1—12 月

编制单位:南京栖霞建设股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量:			
销售商品、提供劳务收到的现金		1, 271, 598, 976. 85	1, 598, 687, 720. 48
收到的税费返还		242, 709. 10	0. 00
收到其他与经营活动有关的现金	十一、(五)	468, 242, 726. 21	107, 732, 068. 21
经营活动现金流入小计		1, 740, 084, 412. 16	1, 706, 419, 788. 69
购买商品、接受劳务支付的现金		1, 852, 240, 241. 42	1, 446, 810, 340. 41
支付给职工以及为职工支付的现金		39, 343, 378. 76	36, 273, 197. 21
支付的各项税费		320, 447, 705. 37	168, 921, 466. 98
支付其他与经营活动有关的现金	十一、(五)	180, 620, 945. 99	86, 965, 679. 31
经营活动现金流出小计		2, 392, 652, 271. 54	1, 738, 970, 683. 91
经营活动产生的现金流量净额		-652, 567, 859. 38	-32, 550, 895. 22
二、投资活动产生的现金流量:			
收回投资收到的现金		150, 000, 000. 00	86, 700, 000. 00
取得投资收益收到的现金		94, 294, 794. 25	99, 642, 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		202, 500. 00	25, 395. 00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		14, 000, 000. 00	0. 00
收到其他与投资活动有关的现金		0. 00	0. 00
投资活动现金流入小计		258, 497, 294. 25	186, 367, 395. 00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1, 340, 139. 78	312, 731. 00
投资支付的现金		252, 500, 000. 00	538, 900, 000. 00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		0. 00	0. 00
支付其他与投资活动有关的现金		0. 00	0. 00
投资活动现金流出小计		253, 840, 139. 78	539, 212, 731. 00
投资活动产生的现金流量净额		4, 657, 154. 47	-352, 845, 336. 00
三、筹资活动产生的现金流量:			
吸收投资收到的现金		0. 00	0. 00
取得借款收到的现金		1, 375, 000, 000. 00	2, 165, 000, 000. 00
发行债券收到的现金		0. 00	0. 00
收到其他与筹资活动有关的现金	十一、(五)	650, 051, 053. 13	160, 000, 000. 00
筹资活动现金流入小计		2, 025, 051, 053. 13	2, 325, 000, 000. 00

偿还债务支付的现金		1, 497, 000, 000. 00	1, 266, 000, 000. 00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		258, 012, 720. 30	416, 884, 456. 52
支付其他与筹资活动有关的现金		0. 00	0. 00
筹资活动现金流出小计		1, 755, 012, 720. 30	1, 682, 884, 456. 52
筹资活动产生的现金流量净额		270, 038, 332. 83	642, 115, 543. 48
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		0. 00	0. 00
五、现金及现金等价物净增加额		-377, 872, 372. 08	256, 719, 312. 26
加：期初现金及现金等价物余额		942, 244, 761. 50	685, 525, 449. 24
六、期末现金及现金等价物余额		564, 372, 389. 42	942, 244, 761. 50

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

合并所有者权益变动表

2012 年 1—12 月

编制单位:南京栖霞建设股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	2012. 1-12								
	归属于母公司所有者权益							少数股东权益	所有者权益合计
	股本	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润		
一、上年年末余额	1,050,000,000.00	1,490,706,162.79	0.00	0.00	190,580,251.90	0.00	654,619,099.76	433,656,513.60	3,819,562,028.05
加：会计政策变更									0.00
前期差错更正									0.00
其他									0.00
二、本年初余额	1,050,000,000.00	1,490,706,162.79	0.00	0.00	190,580,251.90	0.00	654,619,099.76	433,656,513.60	3,819,562,028.05
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	0.00	-23,258,649.60	0.00	0.00	25,813,998.72	0.00	185,467,278.40	-74,582,582.61	113,440,044.91
（一）净利润							316,281,277.12	105,543,757.80	421,825,034.92
（二）其他综合收益		-23,258,649.60							-23,258,649.60
上述（一）和（二）小计	0.00	-23,258,649.60	0.00	0.00	0.00	0.00	316,281,277.12	105,543,757.80	398,566,385.32
（三）所有者投入和减少资	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-141,000,000.00	-141,000,000.00

本									
1. 所有者本期投入资本								15,000,000.00	15,000,000.00
2. 股份支付计入所有者权益的金额									0.00
3. 其他								-156,000,000.00	-156,000,000.00
(四) 利润分配	0.00	0.00	0.00	0.00	25,813,998.72	0.00	-130,813,998.72	-39,126,340.41	-144,126,340.41
1. 提取盈余公积					25,813,998.72		-25,813,998.72		0.00
2. 提取一般风险准备									0.00
3. 对所有者(或股东)的分配							-105,000,000.00	-39,126,340.41	-144,126,340.41
4. 其他									0.00
(五) 所有者权益内部结转	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1. 资本公积转增资本									0.00
2. 盈余公积转增资本									0.00
3. 盈余公积弥补亏损									0.00
4. 其他									0.00
(六) 专项储备	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1. 本期提取									0.00
2. 本期使用									0.00
(七) 其他									0.00
四、本年年末余额	1,050,000,000.00	1,467,447,513.19	0.00	0.00	216,394,250.62	0.00	840,086,378.16	359,073,930.99	3,933,002,072.96

单位:元 币种:人民币

项 目	2011. 1-12								
	归属于母公司所有者权益							少数股东权益	所有者权益合计
	股本	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润		
一、上年年末余额	1,050,000,000.00	1,911,405,858.19	0.00	0.00	159,051,764.57	0.00	601,295,294.19	553,869,610.72	4,275,622,527.67
加：会计政策变更									0.00

前期 差错更 正									0.00
其他									0.00
二、本 年年初 余额	1,050,000,000.00	1,911,405,858.19	0.00	0.00	159,051,764.57	0.00	601,295,294.19	553,869,610.72	4,275,622,527.67
三、本 年增减 变动金 额（减 少以 “-” 号填 列）	0.00	-420,699,695.40	0.00	0.00	31,528,487.33	0.00	53,323,805.57	-120,213,097.12	-456,060,499.62
（一） 净利润							273,852,292.90	59,836,902.88	333,689,195.78
（二） 其他综 合收益		-420,699,695.40							-420,699,695.40
上述 （一） 和（二） 小 计	0.00	-420,699,695.40	0.00	0.00	0.00	0.00	273,852,292.90	59,836,902.88	-87,010,499.62
（三） 所有者 投入和 减少资 本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-68,300,000.00	-68,300,000.00
1. 所 有者本 期投入 资本								15,000,000.00	15,000,000.00
2. 股 份支付 计入所 有者权 益的金 额									0.00
3. 其 他								-83,300,000.00	-83,300,000.00
（四） 利润分 配	0.00	0.00	0.00	0.00	31,528,487.33	0.00	-220,528,487.33	-111,750,000.00	-300,750,000.00
1. 提 取盈余 公积					31,528,487.33		-31,528,487.33		0.00
2. 提 取一般 风险准 备									0.00
3. 对 所有者 （或股 东）的 分配							-189,000,000.00	-111,750,000.00	-300,750,000.00
4. 其 他									0.00
（五） 所有者 权益内	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

部结转									
1. 资本公积转增资本									0.00
2. 盈余公积转增资本									0.00
3. 盈余公积弥补亏损									0.00
4. 其他									0.00
(六) 专项储备	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1. 本期提取									0.00
2. 本期使用									0.00
(七) 其他									0.00
四、本年年末余额	1,050,000,000.00	1,490,706,162.79	0.00	0.00	190,580,251.90	0.00	654,619,099.76	433,656,513.60	3,819,562,028.05

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

母公司所有者权益变动表

2012 年 1—12 月

编制单位:南京栖霞建设股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项 目	2012. 1-12							
	股本	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	1,050,000,000.00	1,490,456,140.88	0.00	0.00	190,580,251.90	0.00	445,047,076.98	3,176,083,469.76
1. 会计政策变更								0.00
2. 前期差错更正								0.00
3. 其他								0.00
二、本年年初余额	1,050,000,000.00	1,490,456,140.88	0.00	0.00	190,580,251.90	0.00	445,047,076.98	3,176,083,469.76
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)	0.00	-23,258,649.60	0.00	0.00	25,813,998.72	0.00	127,325,988.44	129,881,337.56
(一) 净利润							258,139,987.16	258,139,987.16
(二) 其他综合收益		-23,258,649.60						-23,258,649.60
上述(一)和(二)小计	0.00	-23,258,649.60	0.00	0.00	0.00	0.00	258,139,987.16	234,881,337.56
(三) 所有者投入和减少资本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1. 所有者本期投								0.00

入资本								
2. 股份支付计入所有者权益的金额								0.00
3. 其他								0.00
(四) 利润分配	0.00	0.00	0.00	0.00	25,813,998.72	0.00	-130,813,998.72	-105,000,000.00
1. 提取盈余公积					25,813,998.72		-25,813,998.72	0.00
2. 提取一般风险准备								0.00
3. 对所有者(或股东)的分配							-105,000,000.00	-105,000,000.00
4. 其他								0.00
(五) 所有者权益内部结转	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1. 资本公积转增资本(或股本)								0.00
2. 盈余公积转增资本(或股本)								0.00
3. 盈余公积弥补亏损								0.00
4. 其他								0.00
(六) 专项储备	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1. 本期提取								0.00
2. 本期使用								0.00
(七) 其他								0.00
四、本年年末余额	1,050,000,000.00	1,467,197,491.28	0.00	0.00	216,394,250.62	0.00	572,373,065.42	3,305,964,807.32

单位:元 币种:人民币

项 目	2011. 1-12							
	股本	资本公积	减:库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	1,050,000,000.00	1,911,155,836.28	0.00	0.00	159,051,764.57	0.00	350,290,690.97	3,470,498,291.82
1. 会计政策变更								0.00
2. 前期差错更正								0.00
3. 其他								0.00
二、本年年初余额	1,050,000,000.00	1,911,155,836.28	0.00	0.00	159,051,764.57	0.00	350,290,690.97	3,470,498,291.82
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)	0.00	-420,699,695.40	0.00	0.00	31,528,487.33	0.00	94,756,386.01	-294,414,822.06
(一) 净利润							315,284,873.34	315,284,873.34
(二) 其他综合收益		-420,699,695.40						-420,699,695.40
上述(一)和(二)小计	0.00	-420,699,695.40	0.00	0.00	0.00	0.00	315,284,873.34	-105,414,822.06

(三)所有者投入和减少资本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1. 所有者本期投入资本								0.00
2. 股份支付计入所有者权益的金额								0.00
3. 其他								0.00
(四)利润分配	0.00	0.00	0.00	0.00	31,528,487.33	0.00	-220,528,487.33	-189,000,000.00
1. 提取盈余公积					31,528,487.33		-31,528,487.33	0.00
2. 提取一般风险准备								0.00
3. 对所有者(或股东)的分配							-189,000,000.00	-189,000,000.00
4. 其他								0.00
(五)所有者权益内部结转	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1. 资本公积转增资本(或股本)								0.00
2. 盈余公积转增资本(或股本)								0.00
3. 盈余公积弥补亏损								0.00
4. 其他								0.00
(六)专项储备	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1. 本期提取								0.00
2. 本期使用								0.00
(七)其他								0.00
四、本年年末余额	1,050,000,000.00	1,490,456,140.88	0.00	0.00	190,580,251.90	0.00	445,047,076.98	3,176,083,469.76

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

(三)财务报表附注

财务报表附注

单位：人民币元

一、 公司基本情况

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

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

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

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

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

截至2012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。公司的母公司为南京栖霞建设集团有限公司，公司最终控制人为南京市栖霞区国有资产投资中心。

公司所属行业为房地产开发，自1999年成立以来，一直专业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；教育产业投资等。

二、 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

公司以持续经营为基础, 根据实际发生的交易和事项, 按照财政部于2006年2月15日颁布的《企业会计准则——基本准则》和38项具体会计准则、其后颁布的企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其它相关规定(以下合称“企业会计准则”)、以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第15 号——财务报告的一般规定》(2010年修订)的披露规定编制财务报表。

(二) 遵循企业会计准则的声明

本公司所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、股东权益变动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

本公司以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方法

1、 同一控制下企业合并

本公司在企业合并中取得的资产和负债, 按照合并日在被合并方的账面价值计量。被合并各方采用的会计政策与本公司不一致的, 本公司在合并日按照本公司会计政策进行调整, 在此基础上按照调整后的账面价值确认。

在合并中取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值(或发行股份面值总额)的差额, 调整资本公积, 资本公积不足冲减的, 调整留存收益。

本公司为进行企业合并而发生的各项直接相关费用, 包括为进行企业合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费等, 于发生时计入当期损益。

企业合并中发行权益性证券发生的手续费、佣金等, 抵减权益性证券溢价收入, 溢价收入不足冲减的, 冲减留存收益。

2、 非同一控制下的企业合并

本公司在购买日对作为企业合并对价付出的资产、发生或承担的负债按照公允价值计量。公允

价值与其账面价值的差额，计入当期损益。

本公司在购买日对合并成本进行分配，确认所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。

本公司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；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的差额，计入当期损益。

企业合并中取得的被购买方除无形资产外的其它各项资产（不仅限于被购买方原已确认的资产），其所带来的经济利益很可能流入本公司且公允价值能够可靠计量的，单独确认并按公允价值计量；公允价值能够可靠计量的无形资产，单独确认为无形资产并按公允价值计量；取得的被购买方除或有负债以外的其它各项负债，履行有关义务很可能导致经济利益流出本公司且公允价值能够可靠计量的，单独确认并按照公允价值计量；取得的被购买方或有负债，其公允价值能可靠计量的，单独确认为负债并按照公允价值计量。

本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。

非同一控制下企业合并，为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其它相关管理费用，于发生时计入当期损益；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。

(六) 合并财务报表的编制方法

本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，根据其它有关资料，按照权益法调整对子公司的长期股权投资后，由本公司编制。

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

子公司少数股东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。

在报告期内，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报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；将子公司合并当期期初至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表，同时对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体在以前期间一直存在。

在报告期内，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报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司自购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并时，对于购买日之前持有的被购买方的股权，本公司按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益。购买日之前持有的被购买方的股权涉及其它综合收益的，与其相关的其它综合收益转为购买日所属当期投资收益。

在报告期内，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它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它综合收益，在丧失控制权时转为当期投资收益。本公司因购买少数股权新取得的长期股权投资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份额的差额，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) 现金及现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时，将本公司库存现金以及可以随时用于支付的存款确认为现金。将同时具备期限短（从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知现金、价值变动风险很小四个条件的投资，确定为现金等价物。

(八) 外币业务和外币报表折算

1、 外币业务

外币业务采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率折合成人民币记账。

外币货币性项目余额按资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理外，均计入当期损益。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，不

改变其记账本位币金额。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，由此产生的汇兑差额计入当期损益或资本公积。

2、 外币财务报表的折算

资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其它项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。按照上述折算产生的外币财务报表折算差额，在资产负债表所有者权益项目下单独列示。

处置境外经营时，将资产负债表中所有者权益项目下列示的、与该境外经营相关的外币财务报表折算差额，自所有者权益项目转入处置当期损益；部分处置境外经营的，按处置的比例计算处置部分的外币财务报表折算差额，转入处置当期损益。

(九) 金融工具

金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。

1、 金融工具的分类

管理层按照取得持有金融资产和承担金融负债的目的，将其划分为：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，包括交易性金融资产或金融负债；持有至到期投资；应收款项；发放贷款及垫款；可供出售金融资产；其它金融负债等。

2、 金融工具的确认依据和计量方法

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（金融负债）

取得时以公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）作为初始确认金额，相关的交易费用计入当期损益。持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益，期末将公允价值变动计入当期损益。处置时，其公允价值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持有至到期投资

取得时按公允价值（扣除已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。持有期间按照摊余成本和实际利率（如实际利率与票面利率差别较小的，按票面利率）计算确认利息收入，计入投资收益。实际利率在取得时确定，在该预期存续期间或适用的更短期间内保持不变。处置时，将所取得价款与该投资账面价值之间的差额计入投资收益。

③应收款项

公司对外销售商品或提供劳务形成的应收债权，以及公司持有的其它企业的不包括在活跃市场上有报价的债务工具的债权，包括应收账款、其它应收款、预付账款等，以向购货方应收的合

同或协议价款作为初始确认金额；具有融资性质的，按其现值进行初始确认。收回或处置时，将取得的价款与该应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

④发放贷款及垫款

贷款是指向中小企业法人、个体工商户及个人按照市场利率发放的人民币贷款，按照发放的本金作为初始确认的金额。贷款持有期间所确认的利息收入，根据实际利率计算。实际利率在发放贷款时确定，在贷款持有期间或适用更短期间内保持不变。

贷款的价值以实际利率法计算的摊余成本减去减值准备计量。当贷款在摊销、出现减值或被终止确认时所产生的利得或损失，均计入当期损益。

⑤可供出售金融资产

取得时按公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益。期末以公允价值计量且将公允价值变动计入资本公积（其它资本公积）。处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额，计入投资损益；同时，将原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额对应处置部分的金额转出，计入投资损益。

⑥其它金融负债

按其公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。采用摊余成本进行后续计量。

3、金融资产转移的确认依据和计量方法

公司发生金融资产转移时，如已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方，则终止确认该金融资产；如保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则不终止确认该金融资产。

在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时，采用实质重于形式的原则。公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。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（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）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（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认该金融资产，所收到对价确认为一项金融负债。

4、 金融负债终止确认条件

金融负债的的现时义务全部或部分已经解除的，则终止确认该金融负债或其一部分；本公司若与债权人签定协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，则终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

对现存金融负债全部或部分合同条款作出实质性修改的，则终止确认现存金融负债或其一部分，同时将修改条款后的金融负债确认为一项新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认时，终止确认的金融负债账面价值与支付对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

本公司若回购部分金融负债的，在回购日按照继续确认部分与终止确认部分的相对公允价值，将该金融负债整体的账面价值进行分配。分配给终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

5、 金融资产和金融负债公允价值的确定方法

本公司采用公允价值计量的金融资产和金融负债直接参考活跃市场中的报价。

6、 金融资产（不含应收款项）减值准备计提

①可供出售金融资产的减值准备：

期末如果可供出售金融资产的公允价值发生较大幅度下降，或在综合考虑各种相关因素后，预期这种下降趋势属于非暂时性的，就认定其已发生减值，将原直接计入所有者权益的公允价值下降形成的累计损失一并转出，确认减值损失。

对于已确认减值损失的可供出售债务工具，在随后的会计期间公允价值已上升且客观上与确认原减值损失确认后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。

可供出售权益工具投资发生的减值损失，不得通过损益转回。

本公司对可供出售权益工具投资的公允价值下跌“严重”的标准为：

如果单项可供出售金融资产的公允价值出现较大幅度下降，超过其持有成本的 50%，认定该可供出售金融资产已发生减值为严重的，应计提减值准备，确认减值损失。

本公司对可供出售权益工具投资的公允价值下跌“非暂时性”的标准为：

如果单项可供出售金融资产的公允价值出现较大幅度下降，预期这种下降趋势属于非暂时性的，持续时间超过一年，且在整个持有期间得不到根本改变时，认定该可供出售金融资产已发生减值为非暂时性的，应计提减值准备，确认减值损失。

②持有至到期投资的减值准备：

持有至到期投资减值损失的计量比照应收款项减值损失计量方法处理。

③贷款损失准备

本公司定期审阅贷款组合，以评估其是否出现减值情况，并在出现减值情况时评估减值损失的具体金额。减值的客观证据包括显示个别贷款预计未来现金流量出现大幅下降的可观察数据、显示贷款组合中借款人的还款状况出现负面变动的可观察数据、或国家地区经济状况发生变化引起组合内贷款违约等事项。个别方式评估的贷款减值损失金额为该贷款预计未来现金流量现值的净减少额。当运用组合方式评估贷款和垫款的减值损失时，贷款减值损失金额是根据与贷款和垫款具有类似信用风险特征的资产的历史损失经验确定，并根据反映当前经济状况的可观察数据进行调整。管理层定期审阅预计未来现金流量时采用的方法和假设，以减少预计损失和实际损失之间的差额。

当未偿还贷款和垫款已再无实际机会收回的，将作出核销。收回已核销的贷款和垫款时，在当期利润表内减少减值准备支出。

在追收不良贷款过程中，公司可通过法律程序或由借款人自愿交出而收回抵债资产作抵偿。收回抵债资产时，按实际抵偿的贷款金额和已确认的应收未收利息并结转入“待处理抵债资产”项目，所对应的贷款减值准备同时转入“抵债资产减值准备”。

(十) 应收款项

资产负债表日，如果有客观证据表明应收款项发生减值，按其未来现金流量现值低于其账面价值的差额确认为资产减值损失，计入当期损益。应收款项的预计未来现金流量与其现值相差较小，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。

1、 单项金额重大并单项计提坏账准备的的应收款项：

单项金额重大的应收款项的确认标准为：单项金额在100万元以上（含100万元）。

单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法：单独进行减值测试，按预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备，计入当期损益。经单独测试后未单独计提坏账准备的应收款项，按账龄分析法计提坏账准备。

2、 按组合计提坏账准备的应收款项

对于单项金额非重大的应收款项（除了有证据表明应单独测试计提减值准备的之外），与经单独测试后未单独计提坏账准备的单项金额重大的应收款项一起，按信用风险特征划分为若干组合，根据公司以前年度与之相同或相类似的信用风险的实际损失率为基础，结合现时情况确定应计提的坏账准备。

按风险特征组合确定的计提坏账准备方法为账龄分析法，账龄分析法坏账准备计提比例如下：

应收款项账龄	计提比例
一年以内	6%
一年至两年	8%
两年至三年	10%
三年以上	20%

3、 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

有证据表明应单独测试计提减值准备的单项金额虽不重大的应收款项，按个别认定法单项计提坏账准备。

4、 本公司与合并报表范围内的控股子公司及控股子公司之间的应收款项

本公司与合并报表范围内的控股子公司及控股子公司之间的应收款项，按个别认定法单独进行减值测试。有证据表明不存在收回风险的，不计提坏账准备；有证据表明关联方已撤销、破产、资不抵债、现金流量严重不足等，并且不准备对应收款项进行债务重组或无其它收回方式的，以个别认定法计提坏账准备。

(十一) 存货

1、 存货的分类

原材料、低值易耗品、开发成本、开发产品、拟开发土地等。

2、 存货的盘存制度为永续盘存制。

3、 存货成本计量

存货按照成本进行初始计量。存货发出时按个别认定法计价。

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

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。

期末按照单个存货项目计提存货跌价准备；但对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备；与在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其它项目分开计量的存货，则合并计提存货跌价准备。

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、 低值易耗品的摊销方法

采用一次转销法。

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

1、 投资成本确定

①企业合并形成的长期股权投资

同一控制下的企业合并：公司以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式以及以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付合并对价之间的差额，调整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。合并发生的各项直接相关费用，包括为进行合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费用等，于发生时计入当期损益。

非同一控制下的企业合并：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它相关管理费用于发生时计入当期损益；购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本。本公司将合并协议约定的或有对价作为企业合并转移对价的一部分，按照其在购买日的公允价值计入企业合并成本。

②其它方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为投资成本。以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为投资成本。

投资者投入的长期股权投资，按照投资合同或协议约定的价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或利润）作为投资成本，但合同或协议约定价值不公允的除外。在非货币性资产交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的长期股权投资以换出资产的公允价值为基础确定其投资成本，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入长期股权投资的投资成本。

通过债务重组取得的长期股权投资，其投资成本按照公允价值为基础确定。

2、 后续计量及损益确认

①后续计量

对子公司的长期股权投资，采用成本法核算，编制合并财务报表时按照权益法进行调整。

对被投资单位不具有共同控制或重大影响，并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，采用成本法核算。

对被投资单位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。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差额，不调整长期股权投资的投资成本；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差额，计入当期损益。

被投资单位除净损益以外所有者权益其它变动的处理：对于被投资单位除净损益以外所有者权益的其它变动，在持股比例不变的情况下，公司按照持股比例计算应享有或承担的部分，调整长期股权投资的账面价值，同时增加或减少资本公积（其它资本公积）。

②损益确认

成本法下，除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，公司按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认投资收益。

权益法下，在被投资单位账面净利润的基础上考虑：被投资单位与本公司采用的会计政策及会计期间不一致，按本公司的会计政策及会计期间对被投资单位财务报表进行调整；以取得投资时被投资单位固定资产、无形资产的公允价值为基础计提的折旧额或摊销额以及有关资产减值准备金额等对被投资单位净利润的影响；对本公司与联营企业及合营企业之间发生的未实现内部交易予以抵销等事项的适当调整后，确认应享有或应负担被投资单位的净利润或净亏损。

在公司确认应分担被投资单位发生的亏损时，按照以下顺序进行处理：首先，冲减长期股权投资的账面价值。其次，长期股权投资的账面价值不足以冲减的，以其它实质上构成对被投资单位净投资的长期权益账面价值为限继续确认投资损失，冲减长期应收项目等的账面价值。最后，经过上述处理，按照投资合同或协议约定企业仍承担额外义务的，按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。被投资单位以后期间实现盈利的，公司在扣除未确认的亏损分担额后，按与上述相反的顺序处理，减记已确认预计负债的账面余额、恢复其它实质上构成对被投资单位净投资的长期权益及长期股权投资的账面价值，同时确认投资收益。在持有投资期间，被投资单位能够提供合并财务报表的，以合并财务报表中的净利润和其它权益变动为基础进行核算。

3、 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

共同控制，是指按照合同约定对某项经济活动所共有的控制，仅在与该项经济活动相关的重要财务和经营决策需要分享控制权的投资方一致同意时存在。投资企业与其他方对被投资单位实施共同控制的，被投资单位为其合营企业。

重大影响，是指对一个企业的财务和经营决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。投资企业能够对被投资单位施加重大影响的，被投资单位为其联营企业。

4、 减值测试方法及减值准备计提方法

重大影响以下的、在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，其减值损失是根据其账面价值与按类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额进行确定。

除因企业合并形成的商誉以外的存在减值迹象的其它长期股权投资，如果可收回金额的计量结果表明，该长期股权投资的可收回金额低于其账面价值的，将差额确认为减值损失。

因企业合并形成的商誉，无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。

长期股权投资减值损失一经确认，不再转回。

(十三) 投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产，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。

公司对投资性房地产采用成本模式计量。对按照成本模式计量的投资性房地产一出租用建筑物采用与本公司固定资产相同的折旧政策，出租用土地使用权按与无形资产相同的摊销政策。

公司对存在减值迹象的，估计其可收回金额，可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。投资性房地产减值损失一经确认，不再转回。

(十四) 固定资产

1、 固定资产确认条件

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，并且使用年限超过一年的有形资产。固定资产在同时满足下列条件时予以确认：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。

2、 各类固定资产的折旧方法

固定资产折旧采用年限平均法分类计提，根据固定资产类别、预计使用寿命和预计净残值率确定折旧率。已计提固定资产减值的固定资产按提取固定资产减值后的固定资产价值在剩余可使用年限内提取折旧。

融资租赁方式租入的固定资产，能合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产尚可使用年限内计提折旧；无法合理确定租赁期届满时能够取

得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期间内计提折旧。

各类固定资产的预计使用寿命和年折旧率如下：

类 别	预计使用年限	净残值率	年折旧率
房屋建筑物	20-30	5%	4.75-3.17%
运输设备	5-12	5%	19.00-7.92%
电子设备	5	5%	19.00%
其它设备	5	5%	19.00%

3、 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

在每期末判断固定资产是否存在可能发生减值的迹象。固定资产存在减值迹象的，估计其可收回金额。可收回金额根据固定资产的公允价值减去处置费用后的净额与固定资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。当固定资产的可收回金额低于其账面价值的，将固定资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为固定资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的固定资产减值准备。固定资产减值损失确认后，减值固定资产的折旧在未来期间作相应调整，以使该固定资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的固定资产账面价值（扣除预计净残值）。

固定资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

有迹象表明一项固定资产可能发生减值的，企业以单项固定资产为基础估计其可收回金额。企业难以对单项固定资产的可收回金额进行估计的，以该固定资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

4、 融资租入固定资产的认定依据、计价方法

公司与租赁方所签订的租赁协议条款中规定了下列条件之一的，确认为融资租入资产：① 租赁期满后租赁资产的所有权归属于本公司；② 公司具有购买资产的选择权，购买价款远低于行使选择权时该资产的公允价值；③ 租赁期占所租赁资产使用寿命的大部分；④ 租赁开始日的最低租赁付款额现值，与该资产的公允价值不存在较大的差异。

公司在承租开始日，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，其差额作为未确认的融资费。

(十五) 在建工程

1、 在建工程类别

在建工程以立项项目分类核算。

2、 在建工程结转为固定资产的标准和时点

在建工程项目按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的全部支出，作为固定资产的入账价值。所建造的固定资产在建工程已达到预定可使用状态，但尚未办理竣工决算的，自达到预定可使用状态之日起，根据工程预算、造价或者工程实际成本等，按估计的价值转入固定资产，并按本公司固定资产折旧政策计提固定资产的折旧，待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不调整原已计提的折旧额。

3、 在建工程的减值测试方法、减值准备计提方法

公司在每期末判断在建工程是否存在可能发生减值的迹象。

在建工程存在减值迹象的，估计其可收回金额。有迹象表明一项在建工程可能发生减值的，企业以单项在建工程为基础估计其可收回金额。企业难以对单项在建工程的可收回金额进行估计的，以该在建工程所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

可收回金额根据在建工程的公允价值减去处置费用后的净额与在建工程预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当在建工程的可收回金额低于其账面价值的，将在建工程的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为在建工程减值损失，计入当期损益，同时计提相应的在建工程减值准备。

在建工程的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

(十六) 借款费用

1、 借款费用资本化的确认原则

借款费用，包括借款利息、折价或者溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。

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；其它借款费用，在发生时根据其发生额确认为

费用，计入当期损益。

符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：① 资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；② 借款费用已经发生；③ 为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

2、 借款费用资本化期间

资本化期间，指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间，借款费用暂停资本化的期间不包括在内。

当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。当购建或者生产符合资本化条件的资产中部分项目分别完工且可单独使用时，该部分资产借款费用停止资本化。

购建或者生产的资产的各部分分别完工，但必须等到整体完工后才可使用或可对外销售的，在该资产整体完工时停止借款费用资本化。

3、 暂停资本化期间

符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生的非正常中断、且中断时间连续超过3个月的，则借款费用暂停资本化；该项中断如是所购建或生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态必要的程序，则借款费用继续资本化。在中断期间发生的借款费用确认为当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始后借款费用继续资本化。

4、 借款费用资本化金额的计算方法

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入的专门借款，以专门借款当期实际发生的借款费用，减去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，来确定借款费用的资本化金额。

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用的一般借款，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

借款存在折价或者溢价的，按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或者溢价金额，调整每期利息金额。

(十七) 无形资产

1、 无形资产的计价方法

①公司取得无形资产时按成本进行初始计量。

外购无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其它支出。购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。

债务重组取得债务人用以抵债的无形资产，以该无形资产的公允价值为基础确定其入账价值，并将重组债务的账面价值与该用以抵债的无形资产公允价值之间的差额，计入当期损益。

在非货币性资产交换具备商业实质且换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的无形资产以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入无形资产的成本，不确认损益。

以同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按被合并方的账面价值确定其入账价值；以非同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按公允价值确定其入账价值。

内部自行开发的无形资产，其成本包括：开发该无形资产时耗用的材料、劳务成本、注册费、在开发过程中使用的其它专利权和特许权的摊销以及满足资本化条件的利息费用，以及为使该无形资产达到预定用途前所发生的其它直接费用。

②后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

对于使用寿命有限的无形资产，在为企业带来经济利益的期限内按直线法摊销；无法预见无形资产为企业带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产，不予摊销。

2、 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

每期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。

经复核，本年期末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

3、 使用寿命不确定的无形资产的判断依据

截至资产负债表日，本公司没有使用寿命不确定的无形资产

4、 无形资产减值准备的计提

对于使用寿命确定的无形资产，如有明显减值迹象的，期末进行减值测试。

对于使用寿命不确定的无形资产，每期末进行减值测试。

对无形资产进行减值测试，估计其可收回金额。有迹象表明一项无形资产可能发生减值的，公司以单项无形资产为基础估计其可收回金额。公司难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该无形资产所属的资产组为基础确定无形资产组的可收回金额。

可收回金额根据无形资产的公允价值减去处置费用后的净额与无形资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当无形资产的可收回金额低于其账面价值的，将无形资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为无形资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的无形资产减值准备。

无形资产减值损失确认后，减值无形资产的折耗或者摊销费用在未来期间作相应调整，以使该无形资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的无形资产账面价值（扣除预计净残值）。

无形资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

5、 划分公司内部研究开发项目的研究阶段和开发阶段具体标准

公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出和开发阶段支出。

研究阶段：为获取并理解新的科学或技术知识等而进行的独创性有计划调查、研究活动的阶段。

开发阶段：在进行商业性生产或使用前，将研究成果或其它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、产品等活动的阶段。

6、 开发阶段支出符合资本化的具体标准

内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件时确认为无形资产：

- 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，能够证明其有用性；
- ④ 有足够的技术、财务资源和其它资源支持，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。

开发阶段的支出，若不满足上列条件的，于发生时计入当期损益。研究阶段的支出，在发生时计入当期损益。

(十八) 商誉

因非同一控制下企业合并形成的商誉，其初始成本是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。

商誉在其相关资产组或资产组组合处置时予以转出，计入当期损益。

本公司对商誉不摊销，商誉至少在每年年度终了进行减值测试。

本公司进行商誉减值测试，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。在将商誉的账面价值分摊至相关的资产组或者资产组组合时，按照各资产组或者资产组组合的公允价值占相关资产组或者资产组组合公允价值总额的比例进行分摊。公允价值难以可靠计量的，按照各资产组或者资产组组合的账面价值占相关资产组或者资产组组合账面价值总额的比例进行分摊。

在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，并与相关账面价值相比较，确认相应的减值损失。再对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较这些相关资产组或者资产组组合的账面价值（包括所分摊的商誉的账面价值部分）与其可收回金额，如相关资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认商誉的减值损失。

商誉减值损失在发生时计入当期损益，且在以后会计期间不予转回。

(十九) 长期待摊费用

长期待摊费用是指已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在1年以上的各项费用，采用直线法在受益年限内平均摊销。

(二十) 预计负债

本公司涉及诉讼、债务担保、亏损合同、重组事项时，如该等事项很可能需要未来以交付资产或提供劳务、其金额能够可靠计量的，确认为预计负债。

1、 预计负债的确认标准

若与或有事项相关的义务同时符合以下条件，公司将其确认为负债：

①该义务是本公司承担的现时义务；②该义务的履行很可能导致经济利益流出本公司；③该义务的金额能够可靠地计量。

2、 预计负债的计量方法

本公司预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。

本公司在确定最佳估计数时，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。对于货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。

最佳估计数分别以下情况处理：

所需支出存在一个连续范围(或区间)，且该范围内各种结果发生的可能性相同的，则最佳估计数按照该范围的中间值即上下限金额的平均数确定。

所需支出不存在一个连续范围(或区间)，或虽然存在一个连续范围但该范围内各种结果发生的可能性不相同的，如或有事项涉及单个项目的，则最佳估计数按照最可能发生金额确定；如或有事项涉及多个项目的，则最佳估计数按各种可能结果及相关概率计算确定。

本公司清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的，补偿金额在基本确定能够收到时，作为资产单独确认，确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

(二十一) 职工薪酬

公司在职工为公司提供服务的会计期间，将应付的职工薪酬确认为负债，职工薪

酬包括：①职工工资、奖金、津贴和补贴；②职工福利费；③医疗保险费、养老保险费、失业保险费、工伤保险费和生育保险费等社会保险费；④住房公积金；⑤工会经费和职工教育经费；⑥非货币性福利；⑦因解除与职工的劳动关系给予的补偿；⑧其它与获得职工提供的服务相关的支出。

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

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

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

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

(二十二) 收入

1、 销售商品收入确认时间的具体判断标准

公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方；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；收入的金额能够可靠地计量；相关的经济利益很可能流入企业；相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认商品销售收入实现。

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、 提供劳务收入确认的具体判断标准

在资产负债表日提供劳务交易结果能够可靠估计的，采用完工百分比法确认提供劳务收入，不能够可靠估计的，分别下列情况处理：①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。②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。

物业管理收入：本公司在物业管理服务已提供，与物业管理服务有关的经济利益能够流入企业，与物业管理有关成本能够可靠地计量时，确认物业管理收入的实现。

3、 确认让渡资产使用权收入的依据

与交易相关的经济利益很可能流入公司；收入的金额能够可靠地计量时，分别下列情况确定让渡资产使用权收入金额：

- ①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。
- ②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。
- ③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。

(二十三) 政府补助

1、 政府补助

是本公司从政府无偿取得的货币性资产与非货币性资产。分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

2、 会计处理方法

与购建固定资产、无形资产等长期资产相关的政府补助，确认为递延收益，按照所建造或购买的资产使用年限分期计入营业外收入；

与收益相关的政府补助，用于补偿企业以后期间的相关费用或损失的，取得时确认为递延收益，在确认相关费用的期间计入当期营业外收入；用于补偿企业已发生的相关费用或损失的，取得时直接计入当期营业外收入。

(二十四) 递延所得税资产和递延所得税负债

对于可抵扣暂时性差异确认递延所得税资产，以未来期间很可能取得的用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。

对于应纳税暂时性差异，除特殊情况外，确认递延所得税负债。

不确认递延所得税资产或递延所得税负债的特殊情况包括：商誉的初始确认；除企业合并以外的发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）的其它交易或事项。

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

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

(二十五) 经营租赁、融资租赁

1、 经营租赁会计处理

① 公司租入资产所支付的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，计入当期费用。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用。

资产出租方承担了应由公司承担的与租赁相关的费用时，公司将该部分费用从租金总额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分摊，计入当期费用。

② 公司出租资产所收取的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，确认为租赁收入。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当

期费用；如金额较大的，则予以资本化，在整个租赁期间内按照与租赁收入确认相同的基础分期计入当期收益。

公司承担了应由承租方承担的与租赁相关的费用时，公司将该部分费用从租金收入总额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分配。

2、 融资租赁会计处理

① 融资租入资产：公司在承租开始日，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，其差额作为未确认的融资费用。公司采用实际利率法对未确认的融资费用，在资产租赁期间内摊销，计入财务费用。公司发生的初始直接费用，计入租入资产价值。

(二十六) 持有待售资产

1、 持有待售资产确认标准

本公司将同时符合下列条件的非流动资产确认为持有待售资产：①公司已就该资产出售事项作出决议；②公司已与对方签订了不可撤销的转让协定；③该资产转让将在一年内完成。

2、 持有待售资产的会计处理方法

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它流动资产。公允价值减去处置费用低于原账面价值的金额，确认为资产减值损失。

(二十七) 关联方

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

本公司的关联方包括但不限于：①本公司的母公司；②本公司的子公司；③与本公司受同一母公司控制的其它企业；④对本公司实施共同控制的投资方；⑤对本公司施加重大影响的投资方；⑥本公司的合营企业，包括合营企业的子公司；⑦本公司的联营企业，包括联营企业的子公司；⑧本公司的主要投资者个人及与其

关系密切的家庭成员；⑨本公司或其母公司的关键管理人员及与其关系密切的家庭成员；⑩本公司的主要投资者个人、关键管理人员或与其关系密切的家庭成员控制、共同控制的其它企业。

(二十八) 主要会计政策的变更

本报告期公司未发生会计政策变更事项。

(二十九) 主要会计估计的变更

本报告期公司未发生会计估计的变更事项。

(三十) 前期会计差错更正

本报告期公司未发生前期差错更正。

三、 税项

(一) 纳入合并报表的各公司主要税种及税率

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	按实际缴纳的营业税计征	5%&7%
教育费附加	按实际缴纳的营业税计征	4%&5%
企业所得税	按应纳税所得额计征	12.5%&25%

说明：

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；除此以外，本公司及其它子公司营业税税率均为 5%。

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；除此以外，本公司及其它子公司企业所得税税率均为 25%。

本公司及子公司根据国税发(2009)31 号文“房地产开发经营业务企业所得税处理办法”的相关规定，房地产开发企业在未完工前采取预售方式销售取得的预售收入，按照规定的预计计税毛利率分季计算出预计毛利额，计入当期应纳税所得额。企业开发产品

完工、结计税成本后，将实际毛利率与其对应的预计毛利率之间的差额，计入当年度应纳税所得额。

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。截止本报告期末，本公司房地产开发项目均在江苏省内。

四、 企业合并及合并财务报表

(一) 子公司情况

1、通过设立或投资等方式取得的子公司

子公司名称	子公司类型	注册地	企业性质	注册资本	经营范围	本公司期末实际投资额	实质上构成对子公司净投资的其它项目余额	本公司持股比例	本公司表决权比例	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
南京东方房地产开发有限公司	控股子公司	南京栖霞区和燕路	中外合资	252万美元	房地产开发经营、销售等	1,227万元	0.00	75%	75%	是	35,618,561.69	0.00	0.00
无锡栖霞建设有限公司	控股子公司	无锡蠡园开发区	有限公司	2亿元	房地产开发经营、销售等	1.4亿元	0.00	70%	70%	是	92,540,999.01	0.00	0.00
南京栖霞建设仙林有限公司	控股子公司	南京栖霞区和燕路	有限公司	3000万元	房地产开发经营、销售等	1530万元	0.00	51%	51%	是	38,160,876.58	0.00	0.00
苏州栖霞建设有限责任公司	控股子公司	苏州工业园区胜浦镇	有限公司	6000万元	房地产开发经营、销售等	3000万元	0.00	50%	50%	是	113,453,962.72	0.00	0.00
无锡锡山栖霞建设有限公司	全资子公司	无锡锡山区东北塘镇	有限公司	2亿元	房地产开发经营、销售等	2亿元	0.00	100%	100%	是	0.00	0.00	0.00
南京卓辰投资有限公司	全资子公司	南京栖霞区和燕路	有限公司	1000万元	房地产开发经营、销售等	1000万元	0.00	100%	100%	是	0.00	0.00	0.00
苏州卓辰置业有限公司	全资子公司	苏州工业园区娄葑镇	有限公司	3亿元	房地产开发经营、销售等	3亿元	0.00	100%	100%	是	0.00	0.00	0.00
南京迈燕房地产开发有限公司	控股子公司	南京市栖霞区	有限公司	5000万元	房地产相关	2550万元	0.00	51%	51%	是	37,765,494.37	0.00	0.00
南京市栖霞区汇锦农村小额贷款有限公司	控股子公司	南京市栖霞区	有限公司	1.5亿元	面向“三农”发放贷款、提供融资性担保等	1.2亿元	0.00	77%	80%	是	32,864,179.97	0.00	0.00

												350,404,074.34		
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------------	--	--

说明：

本公司将拥有半数表决权的子公司纳入合并范围的原因说明：

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

2、通过非同一控制下的企业合并取得的子公司

子公司名称	子公司类型	注册地	企业性质	注册资本	经营范围	本公司期末实际投资额	实质上构成对子公司净投资的其它项目余额	本公司持股比例	本公司表决权比例	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
南京栖霞建设集团物业公司	控股子公司	南京市栖霞区和燕路	有限公司	500万元	物业管理等	396万元	0.00	70%	70%	是	8,669,856.65	0.00	0.00

(二) 合并范围发生变更的说明

与上年相比本期减少 1 家合并单位，原因为：本期注销控股子公司南京栖霞建设鑫南置业有限公司（以下简称鑫南公司）。

注销情况说明：鑫南公司股东会于 2011 年 12 月 20 日作出决议，同意注销南京栖霞建设鑫南置业有限公司，鑫南公司于 2012 年 5 月 22 日取得南京市工商行政管理局栖霞分局（01138195-1）公司注销【2012】第 05220001 号《公司准予注销登记通知书》。

五、合并会计报表主要项目注释

(一) 货币资金

项 目	2012.12.31			2011.12.31		
	外币金额	折算率	人民币金额	外币金额	折算率	人民币金额
现金						
人民币			136,671.83			103,133.74
银行存款						
美元	82,405.50	6.2855	517,959.77	82,334.06	6.3009	518,778.68
港元	128,463.62	0.81085	104,164.73	128,441.59	0.8107	104,127.60
人民币			1,392,947,151.61			1,366,181,280.40
小 计			1,393,569,276.11			1,366,804,186.68
其它货币资金						
人民币			59,125,511.56			76,094,474.01
合 计			1,452,831,459.50			1,443,001,794.43

其中：2012年12月31日其它货币资金中使用受限情况如下：

项 目	2012.12.31	2011.12.31
银行承兑汇票保证金	5,040,000.00	19,219,098.35
工程保函保证金	34,744,323.90	39,554,196.52
公积金按揭贷款保证金	19,341,187.66	14,321,179.14
合 计	59,125,511.56	73,094,474.01

(二) 应收账款

1、应收账款按种类披露

种 类	2012.12.31				2011.12.31			
	账面余额	比例	坏账准备	比例	账面余额	比例	坏账准备	比例
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%
按组合计提坏账准备的应收账款								
按账龄组合的应收账款	23,140,031.11	100.00%	1,679,201.87	7.26%	6,051,478.40	100.00%	454,488.70	7.51%
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%
合 计	23,140,031.11	100.00%	1,679,201.87	7.26%	6,051,478.40	100.00%	454,488.70	7.51%

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

项 目	2012.12.31			2011.12.31		
	账面余额	比 例	坏账准备	账面余额	比 例	坏账准备
一年以内	19,100,031.11	82.53%	1,146,001.87	3,181,478.40	52.58%	190,888.70
一至两年	2,040,000.00	8.82%	163,200.00	1,170,000.00	19.33%	93,600.00
两至三年	300,000.00	1.30%	30,000.00	1,700,000.00	28.09%	170,000.00
三年以上	1,700,000.00	7.35%	340,000.00	0.00	0.00%	0.00
合 计	23,140,031.11	100%	1,679,201.87	6,051,478.40	100.00%	454,488.70

2、2012年12月31日应收账款余额中无持本公司5%以上（含5%）表决权股份的股东单位欠款。

3、2012年12月31日应收账款余额中无关联方应收账款。

(三) 预付款项

1、账龄分析

项 目	2012.12.31		2011.12.31	
	账面余额	比 例	账面余额	比 例
a. 工程项目预付款				
一年以内	669,511,443.18	37.58%	1,158,333,972.96	89.13%
一至两年	1,102,535,363.35	61.87%	69,435,174.84	5.34%
两至三年	123,408.05	0.01%	47,723,553.79	3.67%
三年以上	40,927.56	0.00%	18,930,688.20	1.46%
小 计	1,772,211,142.14	99.46%	1,294,423,389.79	99.60%
b. 其它预付款				
一年以内	7,651,097.30	0.43%	4,283,070.75	0.33%
一至两年	1,897,090.00	0.11%	224,500.00	0.02%
两至三年	0.00	0.00%	500,000.00	0.04%
三年以上	0.00	0.00%	12,575.00	0.01%
小 计	9,548,187.30	0.54%	5,020,145.75	0.40%
合 计	1,781,759,329.44	100.00%	1,299,443,535.54	100.00%

2、账龄超过一年的重要预付账款：

单 位 名 称	账面余额	未及时结算的原因
---------	------	----------

江苏顺通建设集团有限公司	61,485,914.00	预付工程款, 尚未完工结算
金坛建工集团有限公司	285,608,766.61	预付工程款, 尚未完工结算
南京市第四建筑工程有限公司	113,372,833.86	预付工程款, 尚未完工结算
南通长城建筑安装工程有限公司	70,158,988.94	预付工程款, 尚未完工结算
南通四建集团有限公司	76,768,283.00	预付工程款, 尚未完工结算
合 计	607,394,786.41	

3、期末金额较大的预付账款:

项 目	账面余额	性质或内容
金坛建工集团有限公司	412,924,694.81	预付工程款
南京建工集团有限公司	133,158,301.00	预付工程款
南京市第六建筑安装工程有限公司	125,082,191.00	预付工程款
南京市第四建筑工程有限公司	149,112,833.86	预付工程款
南通四建集团有限公司	149,338,283.00	预付工程款
合 计	969,616,303.67	

4、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。

5、期末预付关联方账款情况:

单位名称	与本公司关系	账面余额	占预付账款总额的比例
南京星叶门窗有限公司	母公司的子公司	4,630,000.00	0.26%
合 计		4,630,000.00	0.26%

6、各工程项目预付款情况如下:

工程项目	2012.12.31	2011.12.31
南京上城名苑	0.00	27,760,109.16
无锡栖园	104,925,584.10	43,222,214.70
南京幸福城	1,608,793,030.97	1,037,980,987.65
南京枫情水岸（仙林G84项目）	3,541,316.00	0.00
南京羊山湖花园（仙林 G96 项目）	9,809,191.70	0.00
苏州栖庭	5,417,751.00	0.00
无锡瑜憬湾三期	0.00	142,557,656.51
无锡瑜憬湾四期	37,441,426.00	23,250,000.00
无锡东方天郡	2,033,506.76	19,443,086.16
其他	249,335.61	209,335.61
合 计	1,772,211,142.14	1,294,423,389.79

(四) 应收利息

项 目	2012.12.31	2011.12.31
应收贷款及垫款利息	748,226.07	397,416.66
合 计	748,226.07	397,416.66

注：应收贷款及垫款利息为汇锦小贷本期收取的应收贷款及垫款利息。

(五) 其它应收款

1、其它应收款按种类披露

种 类	2012.12.31				2011.12.31			
	账面余额	比例	坏账准备	比例	账面余额	比例	坏账准备	比例
单项金额重大并 单项计提坏账准备 的其它应收款	304,745,000.00	91.07%	0.00	0.00%	31,540,000.00	91.26%	0.00	0.00%
按组合计提坏账 准备的其它应收 按账龄组合的其它 应收款	29,519,665.76	8.82%	3,380,932.74	11.45%	31,365,975.49	8.63%	3,761,244.95	11.28%
单项金额虽不重大 但单项计提坏 账准备的其它应 收款	382,553.09	0.11%	382,553.09	100.00%	382,553.09	0.11%	382,553.09	100.00%
合 计	334,647,218.85	100.00%	3,763,485.83	1.12%	63,288,528.58	100.00%	4,143,798.04	1.14%

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其它应收款：

应收账款内容	账面余额	坏账金额	计提比例	理 由
海口市土地储备整理中心	161,775,000.00	0.00	0.00%	无回收风险
无锡市国土资源局	142,970,000.00	0.00	0.00%	无回收风险
合 计	304,745,000.00	0.00	0.00%	

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其它应收款：

账 龄	2012.12.31			2011.12.31		
	金 额	比 例	坏账准备	金 额	比 例	坏账准备
一年以内	11,604,050.92	39.31%	677,313.05	15,462,566.57	49.30%	926,690.00
一至两年	6,269,992.39	21.24%	501,999.39	2,249,655.91	7.17%	179,972.47
两至三年	968,782.33	3.28%	96,878.23	761,681.27	2.43%	76,168.13

三年以上	10,676,840.12	36.17%	2,104,742.07	12,892,071.74	41.10%	2,578,414.35
合 计	29,519,665.76	100.00%	3,380,932.74	31,365,975.49	100.00%	3,761,244.95

期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其它应收款：

应收账款内容	账面余额	坏账金额	计提比例	理 由
其它金额不重大	382,553.09	382,553.09	100.00%	收回可能性很小
合计	382,553.09	382,553.09		

2、期末其它应收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。

3、期末其它应收款余额中无应收关联方账款情况。

4、其它应收款金额前五名单位情况

单位名称	金 额	账龄	占其它应收款 总额的比例
无锡市国土资源局	142,970,000.00	3 年以上	42.72%
海口市土地储备整理中心	161,775,000.00	1年以内	48.34%
无锡市住房置业担保有限公司	8,591,000.00	1年以内	2.57%
南京市栖霞区人民政府仙林办事处	2,750,000.00	3年以上	0.82%
江苏省电力公司南京供电公司	2,500,000.00	3年以上	0.75%
合 计	318,586,000.00		95.20%

(六) 存货及存货跌价准备

1、存货分类

项 目	2012.12.31		2011.12.31	
	金 额	存货跌价准备	金 额	存货跌价准备
原材料	219,214.21	0.00	155,441.33	0.00
低值易耗品	20,302.51	0.00	19,394.96	0.00
开发成本	6,525,556,404.07	85,600,000.00	4,782,929,084.37	85,600,000.00
开发产品	640,661,548.72	0.00	1,368,608,736.72	0.00
合 计	7,166,457,469.51	85,600,000.00	6,151,712,657.38	85,600,000.00

a. 开发成本

项目名称	开工时间	预计 竣工时间	预计总投资 (万元)	2012.12.31	2011.12.31
------	------	------------	---------------	------------	------------

南京羊山湖花园 (仙林G96项目)	2012.12	2014.12	108,000	479,160,211.43	0.00
南京瑜憬湾 (迈皋桥G97项目)	2012.12	2015.12	234,000	806,757,150.22	0.00
南京枫情水岸 (仙林G84项目)	2012.08	2015.09	197,000	1,214,415,055.40	1,183,990,536.15
南京百水芊城二期	2008.09	2013.12	39,500	35,180,132.17	14,987,659.48
南京幸福城	2011.03	2015.12	560,000	534,389,245.57	423,311,571.88
南京上城名苑	2010.04	2013.06	16,000	5,092,313.43	92,993,819.79
苏州栖庭	2011.06	2013.12	117,000	886,347,330.59	683,595,497.70
无锡瑜憬湾三期	2008.03	2012.06	93,000	0.00	286,617,882.18
无锡瑜憬湾四期	2010.06	2013.06	41,500	282,563,643.75	210,925,656.08
无锡栖园一期	2010.04	2014.06	94,800	783,343,942.93	678,766,203.13
无锡东方天郡	2011.04	2015.12	280,300	1,498,307,378.58	1,207,740,257.98
合 计				6,525,556,404.07	4,782,929,084.37

注：①部分房地产开发项目的土地使用权用于银行借款抵押，详见注释八、（一）、抵押资产情况。

②期末本公司开发成本余额中包含利息资本化金额为968,902,153.94元。

b. 开发产品

项目名称	竣工时间	2012.1.1	本期增加	本期减少	2012.12.31
南京栖庭	2011.12	377,965,738.79	0.00	318,569,215.91	59,396,522.88
南京百水芊城二期	2011.06	83,007,675.80	0.00	1,697,485.94	81,310,189.86
南京上城名苑	2012.09	0.00	154,741,583.93	136,551,415.28	18,190,168.65
苏州枫情水岸	2011.12	310,942,338.24	0.00	193,583,545.18	117,358,793.06
苏州自由水岸	2009.12	16,026,750.47	1,601,197.31	2,919,505.19	14,708,442.59
无锡瑜憬湾花园一期	2009.12	16,322,033.66	0.00	3,623,726.33	12,698,307.33
无锡瑜憬湾花园二期	2009.12	17,168,303.61	0.00	9,993,804.99	7,174,498.62
无锡瑜憬湾花园三期	2012.06	40,668,438.80	587,778,053.56	507,370,300.17	121,076,192.19
其他项目	—	506,507,457.35	33,038,965.00	330,797,988.81	208,748,433.54
合 计		1,368,608,736.72	777,159,799.80	1,505,106,987.80	640,661,548.72

2、 存货跌价准备

项目	2012.1.1	本期计提额	本期减少额		2012.12.31
			转回	转销	
开发成本—南京枫情水岸 (仙林G84项目)	85,600,000.00	0.00	0.00	0.00	85,600,000.00
合 计	85,600,000.00	0.00	0.00	0.00	85,600,000.00

存货跌价准备说明：

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

除上述项目外，本公司及子公司其它各存货项目的账面价值均低于可变现净值，故对其他存货项目未计提存货跌价准备。

(七) 发放委托贷款及垫款

1、贷款按企业和个人分布情况列示如下

项 目	2012.12.31	2011.12.31
短期农户贷款	8,800,000.00	8,440,000.00
短期农业企业组织贷款	66,743,750.00	55,000,000.00
短期非农业贷款	2,500,000.00	7,500,000.00
逾期贷款	12,000,000.00	0.00
呆滞贷款	8,200,000.00	0.00
贷款及垫款总额	98,243,750.00	70,940,000.00
减：个别评估贷款损失准备	0.00	0.00
组合评估贷款损失准备	5,140,437.50	709,400.00
贷款和垫款净额	93,103,312.50	70,230,600.00

2、贷款按担保方式分布情况列示如下

项 目	2012.12.31	2011.12.31
A. 短期农户贷款		
保证贷款	8,000,000.00	1,300,000.00
抵押贷款	800,000.00	7,140,000.00
B. 短期农业企业组织贷款		
保证贷款	45,200,000.00	22,000,000.00
抵押贷款	21,543,750.00	33,000,000.00
C. 非农业贷款		
保证贷款	2,500,000.00	7,500,000.00
D. 逾期贷款		
保证贷款	4,500,000.00	0.00
抵押贷款	7,500,000.00	0.00

项 目	2012.12.31	2011.12.31
E. 呆滞贷款		
抵押贷款	8,200,000.00	0.00
贷款及垫款总额	98,243,750.00	70,940,000.00
减：个别评估贷款损失准备	0.00	0.00
组合评估贷款损失准备	5,140,437.50	709,400.00
贷款和垫款净额	93,103,312.50	70,230,600.00

3、贷款损失准备

项目	2012 年度		
	个别评估	组合评估	合计
期初余额	0.00	709,400.00	709,400.00
本期计提	0.00	4,431,037.50	4,431,037.00
本期核销	0.00	0.00	0.00
期末余额	0.00	5,140,437.50	5,140,437.50

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。

(八) 可供出售金融资产

1、可供出售金融资产情况

项目	期末公允价值	期初公允价值
可供出售金融资产—权益工具	640,320,000.00	673,171,200.00
合计	640,320,000.00	673,171,200.00

注：本公司的参股公司广东棕榈园林股份有限公司于2010年6月股票上市，期末按公允价值计量可供出售金融资产，本期公允价值变动产生的损失为32,851,200.00元。

(九) 长期股权投资

1、长期股权投资明细情况

被投资单位名称	核算方法	投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	持股比例	表决权比例	减值准备	本期现金红利
南京电子网板科技股份有限公司	权益法	169,000,000.00	161,216,933.58	-25,426,642.92	135,790,290.66	50.00%	50.00%	0.00	0.00
河北银行股份有限公司	成本法	286,400,000.00	286,400,000.00		286,400,000.00	2.50%	2.50%	0.00	0.00
合 计		455,400,000.00	447,616,933.58		422,190,290.66				

2、长期投资减值准备

本公司长期股权投资的账面价值均低于其可收回金额，故未计提长期投资减值准备。

3、对合营企业投资和联营企业投资

单位：万元

被投资单位名称	企业类型	注册地	法定代表人	业务性质	注册资本	本企业持股比例	本企业表决权比例	期末资产总额	期末负债总额	期末归属于母公司股东权益合计	本期营业收入总额	本期归属于母公司所有者的净利润
合营企业												
南京电子网板科技股份有限公司	股份公司	南京中央门外网板路	朱明亮	平板荫罩的生产和销售等	33,800	50.00%	50.00%	93,812.50	77,233.40	15,707.52	6,339.05	-5,085.33

(十) 投资性房地产

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

项 目	2012.1.1	本期增加额		本期减少额	2012.12.31
		自用房地产或存货转入	本期折旧或摊销	其它减少	
投资性房地产原价	211,643,994.38	23,593,195.34	0.00	0.00	235,237,189.72
减：成本摊销	21,605,621.30	0.00	10,689,014.54	0.00	32,294,635.84
投资性房地产账面价值	190,038,373.08	23,593,195.34	10,689,014.54	0.00	202,942,553.88

期末投资性房地产明细如下：

项目名称	建筑面积（m²）	原始成本	账面净值
南京东方天郡B区商业街	1,912.18	14,594,637.36	12,399,360.64
南京东方城初阳园门面房	297.90	630,492.60	360,957.00
南京上城风景北苑	8,624.99	61,409,803.94	56,285,657.36
南京东方城拂晓园601-604幢	2453.75	5,581,278.72	5,338,260.54
南京百安居栖霞店	26,361.73	113,528,519.55	97,350,705.59
无锡瑜憬湾建筑西路72-80号	566.89	3,915,237.12	3,882,610.14
南京栖庭150-2号商业房	158.01	1,833,646.00	1,797,355.09
南京栖庭156-2、3、4、5、6号商业房	804.01	9,330,230.52	9,145,569.71
南京红山山庄门面房	496.87	1,075,882.55	496,699.35
南京天悦花园53幢	843.02	1,748,937.72	1,368,179.32
南京云锦美地五组团门面房	3,638.00	14,035,876.94	9,202,271.79
南京汇林绿洲花园上林苑07幢门面房	348.84	1,302,899.96	1,091,450.25
南京兴隆大厦16楼	945.84	5,566,267.80	3,583,285.20
南京天悦花园52幢4-7#门面房（48幢）	330.14	683,478.94	640,191.90

项目名称	建筑面积 (m²)	原始成本	账面净值
合 计	—	235,237,189.72	202,942,553.88

(十一) 固定资产及累计折旧

1、 固定资产项目

类 别	2012.1.1	本期增加	本期减少	2012.12.31
一、固定资产原值				
房屋建筑物	27,220,303.27	0.00	0.00	27,220,303.27
电子设备	8,044,802.13	1,209,507.70	1,094,063.00	8,160,246.83
运输设备	15,539,549.70	1,798,219.47	1,296,267.00	16,041,502.17
其它设备	2,111,932.47	58,690.00	11,951.00	2,158,671.47
固定资产装修费	7,937,894.71	0.00	0.00	7,937,894.71
固定资产原值合计	60,854,482.28	3,066,417.17	2,402,281.00	61,518,618.45
二、累计折旧				
房屋建筑物	11,012,018.94	1,286,188.11	0.00	12,298,207.05
电子设备	6,306,054.30	708,785.97	1,033,218.85	5,981,621.42
运输设备	9,176,237.16	1,809,676.91	1,063,977.68	9,921,936.39
其它设备	1,553,273.78	130,463.53	10,755.90	1,672,981.41
固定资产装修费	7,526,930.22	139,816.17	0.00	7,666,746.39
累计折旧合计	35,574,514.40	4,074,930.69	2,107,952.43	37,541,492.66
三、固定资产账面净值				
房屋建筑物	16,208,284.33	-1,286,188.11	0.00	14,922,096.22
电子设备	1,738,747.83	500,721.73	60,844.15	2,178,625.41
运输设备	6,363,312.54	-11,457.44	232,289.32	6,119,565.78
其它设备	558,658.69	-71,773.53	1,195.10	485,690.06
固定资产装修费	410,964.49	-139,816.17	0.00	271,148.32
固定资产净值合计	25,279,967.88	-1,008,513.52	294,328.57	23,977,125.79

2、期末固定资产的账面价值均低于可收回金额，故未计提固定资产减值准备。

(十二) 无形资产

1、 无形资产项目

项 目	2012.1.1	本期增加	本期减少	2012.12.31
一、无形资产原值				

办公管理财务软件系统	3,245,676.00	1,475,024.00	0.00	4,720,700.00
无形资产原值合计	3,245,676.00	1,475,024.00	0.00	4,720,700.00
二、累计摊销合计				
办公管理财务软件系统	2,904,819.99	392,655.17	0.00	3,297,475.16
累计摊销合计	2,904,819.99	392,655.17	0.00	3,297,475.16
三、无形资产净值				
办公管理财务软件系统	340,856.01	1,082,368.83	0.00	1,423,224.84
无形资产净值合计	340,856.01	1,082,368.83	0.00	1,423,224.84

2、期末无形资产不存在需计提减值准备的情况。

(十三) 递延所得税资产

1、已确认的递延所得税资产

项 目	2012.12.31	2011.12.31
递延所得税资产：		
计提坏帐准备	1,343,433.53	1,149,565.11
计提贷款损失准备	602,175.00	9,375.00
计提存货跌价准备	21,400,000.00	21,400,000.00
投资性房地产成本摊销计税差异	827,252.97	827,252.97
预收帐款预缴所得税	9,311,413.98	15,887,532.75
三年以上未支付的负债	235,400.24	235,400.24
预提土地增值税	26,120,168.38	50,688,804.44
待弥补亏损	4,552,604.93	3,836,458.69
合并报表委托贷款收益资本化利息抵销	948,308.01	62,776.00
预估成本	23,263,590.92	3,509,048.85
利息支出	6,482,589.88	3,996,937.46
其它	5,081,154.67	3,806,671.40
合计	100,168,092.51	105,409,822.91

2、各项递延所得税资产按照预期适用税率25%及12.5%计量。

3、本公司无未确认的递延所得税资产事项。

(十四) 资产减值准备

项 目	2011.12.31	本期增加额		本期减少	2012.12.31
		本期计提	其它增加		
坏账准备	4,598,286.74	892,160.07	0.00	0.00	5,490,446.81
存货跌价准备	85,600,000.00	0.00	0.00	0.00	85,600,000.00
贷款损失准备金	709,400.00	4,431,037.50	0.00	0.00	5,140,437.50
合 计	90,907,686.74	5,323,197.57	0.00	0.00	96,230,884.31

(十五) 短期借款

借款类别	2012.12.31	2011.12.31
信用借款	0.00	60,000,000.00
保证借款	50,000,000.00	50,000,000.00
委托借款	270,000,000.00	0.00
合 计	320,000,000.00	110,000,000.00

注：截止2012年12月31日，本公司无已到期未偿还的借款。

(十六) 应付票据

项目	2012.12.31	2011.12.31
银行承兑汇票	2,540,000.00	19,219,098.35
合计	2,540,000.00	19,219,098.35

注：截止2012年12月31日，期末余额中无欠关联方票据。

(十七) 应付账款

1、账龄分析

项目	2012.12.31		2011.12.31	
	金 额	比 例	金 额	比 例
一年以内	139,920,753.00	57.07%	227,125,830.26	84.20%
一至两年	76,612,553.83	31.25%	23,797,091.03	8.82%
两至三年	16,247,560.34	6.63%	12,100,292.62	4.49%
三年以上	12,388,030.70	5.05%	6,721,720.26	2.49%
合计	245,168,897.87	100.00%	269,744,934.17	100.00%

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、账龄超过一年的大额应付账款

客户名称	金 额	未偿还原因
南通建工集团有限公司	4,178,880.00	工程质保金等

客户名称	金 额	未偿还原因
江苏江中集团有限公司	3,589,220.34	工程质保金等
南通新华建筑安装工程有限公司	2,952,321.51	工程质保金等
深圳市中建南方装饰工程有限公司	2,208,280.28	工程质保金等
金坛市建筑安装工程公司南京分公司	2,047,947.88	工程质保金等
合 计	14,976,650.01	

(十八) 预收账款

1、账龄分析

项 目	2012.12.31		2011.12.31	
	金 额	比 例	金 额	比 例
一年以内	1,076,718,904.93	65.49%	1,030,753,359.07	89.66%
一至两年	552,811,788.55	33.63%	106,372,792.30	9.25%
两至三年	2,400,000.00	0.15%	582,679.90	0.05%
三年以上	12,038,802.84	0.73%	11,918,294.82	1.04%
合 计	1,643,969,496.32	100.00%	1,149,627,126.09	100.00%

2、期末预收账款余额中无预收持有本公司5%以上（含5%）股份的股东单位款项。

3、期末预收账款余额中无欠关联方款项。

4、期末预收账款余额中账龄在一年以上的款项，主要为客户交纳的购房款，其中：三年以上的预收账款主要为预收南京各区拆迁安置部门等百水芊城一期（经济适用房）的安置房款。

5、期末预收账款余额中，房地产项目预收账款为1,639,069,692.05元，预收物业管理费为4,899,804.27元。其中房地产项目预收账款情况如下：

项目名称	2012.12.31	2011.12.31	是否完工	预售比例
南京天泓山庄	98,000.00	108,000.00	已完工	98.48%
南京栖霞园	37,950,845.00	32,719,084.00	已完工	95.30%
南京云锦美地	125,000.00	245,000.00	已完工	99.59%
南京汇林绿洲	85,000.00	85,000.00	已完工	99.82%
南京栖霞庭	23,345,417.00	244,431,513.90	已完工	94.97%
南京上城风景一期	4,263,370.00	2,427,443.00	已完工	87.42%
南京上城风景二期	145,000.00	2,337,193.00	已完工	99.88%
南京百水芊城一期	11,593,764.05	11,513,538.32	已完工	98.00%
南京幸福城	677,167,080.00	536,700,680.00	未完工	56.13%
南京东方天郡	1,131,000.00	415,000.00	已完工	99.38%

项目名称	2012.12.31	2011.12.31	是否完工	预售比例
南京上城名苑	2,075,339.00	0.00	部分完工	87.11%
苏州枫情水岸	19,818,601.00	28,233,153.00	已完工	96.01%
苏州自由水岸	2,613,386.00	6,256,303.00	已完工	99.52%
苏州栖庭花园	217,892,612.00	0.00	未完工	31.52%
无锡瑜憬湾二期	870,000.00	0.00	已完工	98.83%
无锡瑜憬湾三期	23,914,666.00	263,508,679.00	已完工	95.89%
无锡瑜憬湾四期	451,384,345.00	14,757,932.00	未完工	92.48%
无锡东方天郡一期	164,596,267.00	0.00	未完工	38.93%
合 计	1,639,069,692.05	1,143,738,519.22		

(十九) 应付职工薪酬

项 目	2012.1.1	本期增加	本期减少	2012.12.31
工资、奖金、津贴和补贴	8,845,295.11	82,034,136.45	81,159,488.62	9,719,942.94
职工福利费	0.00	6,070,697.83	6,070,697.83	0.00
社会保险费	19,865.48	15,905,609.28	15,858,074.05	67,400.71
其中：医疗保险费	5,134.20	3,687,507.47	3,692,641.67	0.00
养老保险费	13,736.19	9,854,219.85	9,800,555.33	67,400.71
年金缴费	0.00	1,271,832.00	1,271,832.00	0.00
失业保险费	995.09	459,590.53	460,585.62	0.00
工伤保险费	0.00	269,248.02	269,248.02	0.00
生育保险费	0.00	363,211.41	363,211.41	0.00
住房公积金及住房补贴	14,248.96	3,315,490.80	3,329,739.76	0.00
工会会费及教育经费	1,314,726.77	2,347,042.84	2,339,490.38	1,322,279.23
解除劳动关系补偿	0.00	41,860.00	41,860.00	0.00
其它	23,083.58	771,705.42	794,789.00	0.00
合计	10,217,219.90	110,486,542.62	109,594,139.64	11,109,622.88

(二十) 应交税费

税种	2012.12.31	2011.12.31	报告期执行的法定税率
营业税	-86,410,708.82	-50,116,169.86	3.00%&5.00%
城市维护建设税	-5,883,594.73	-3,505,399.27	5.00%&7.00%
教育费附加	-4,306,262.24	-2,486,861.79	4.00%&5.00%
企业所得税	79,092,219.80	18,843,450.65	12.5%&25.00%
土地增值税	55,235,227.02	80,858,179.23	预缴率2.00%-3.00%

房产税	-152,276.85	-32,408.20
印花税等	-55,224.91	103,421.43
个人所得税及其他	44,657.79	315,772.81
合计	37,564,037.06	43,979,985.00

(二十一) 其它应付款

1、账龄分析

项 目	2012.12.31		2011.12.31	
	金 额	比 例	金 额	比 例
一年以内	687,299,880.71	80.46%	274,282,844.40	68.70%
一至两年	158,584,096.88	18.56%	48,255,712.46	12.09%
两至三年	6,381,864.89	0.75%	54,388,026.85	13.62%
三年以上	1,999,297.24	0.23%	22,313,971.89	5.59%
合 计	854,265,139.72	100.00%	399,240,555.60	100.00%

2、期末其它应付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、期末其它应付款余额中关联方欠款

客户名称	金 额	未偿还原因
南京电子网板科技股份有限公司	56,990,000.00	往来款
南京兴隆房地产开发有限公司	28,812.00	往来款
合 计	57,018,812.00	

4、账龄超过一年的大额其它应付款

客户名称	金 额	未偿还原因
南京市保障房建设发展有限公司	147,361,300.00	代建款
合 计	147,361,300.00	

5、金额较大的其它应付款

客户名称	金 额	性质或内容
南京市保障房建设发展有限公司	621,894,900.00	代建款
南京电子网板科技股份有限公司	56,990,000.00	往来款
栖霞区马群街道办事处	18,929,589.00	往来款

客户名称	金 额	性质或内容
合 计	697,814,489.00	

6、按费用类别列示预提费用

费用类别	金 额	期末结余原因
土地增值税	104,480,673.49	预提土地增值税
贷款利息	12,455,315.10	预提贷款利息
合 计	116,935,988.59	

(二十二) 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	2012.12.31	2011.12.31
信用借款	1,216,000,000.00	1,036,450,000.00
抵押借款	84,500,000.00	565,500,000.00
保证借款	550,000,000.00	315,000,000.00
合 计	1,850,500,000.00	1,916,950,000.00

2、金额较大的一年内到期的长期借款

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率(%)	2012.12.31
工行南京城东支行	2011.04.21	2013.04.20	人民币	6.765%	200,000,000.00
工行南京城东支行	2011.04.21	2013.10.20	人民币	6.765%	200,000,000.00
中信银行南京分行	2011.12.27	2013.12.27	人民币	6.650%	160,000,000.00
国联信托股份有限公司	2011.08.23	2013.02.22	人民币	11.500%	150,000,000.00
建行中山支行	2010.08.02	2013.08.01	人民币	6.150%	100,000,000.00
中行新港支行	2012.02.17	2013.12.31	人民币	6.9825%	100,000,000.00
合 计					910,000,000.00

3、截止2012年12月31日，本公司无已到期未偿还的借款。

4、截止2012年12月31日，本公司取得的抵押借款的资产抵押情况，详见注释八、（一）。

(二十三) 长期借款

1、长期借款

借款类别	2012.12.31	2011.12.31
信用借款	1,666,000,000.00	1,657,550,000.00
抵押借款	910,000,000.00	215,500,000.00
保证借款	313,700,000.00	880,000,000.00
委托借款	180,000,000.00	0.00
合计	3,069,700,000.00	2,753,050,000.00

2、金额前五名的长期借款

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率(%)	2012.12.31
交行中央门支行（中航信托）	2012.03.30	2014.03.29	人民币	8.400%	385,000,000.00
国联信托股份有限公司	2012.07.03	2014.06.18	人民币	12.500%	300,000,000.00
工行南京城东支行	2011.04.21	2014.4.20	人民币	6.765%	300,000,000.00
交通银行苏州分行	2012.09.07	2014.09.07	人民币	6.700%	200,000,000.00
中信银行江苏路支行	2012.01.30	2014.01.30	人民币	8.400%	150,000,000.00
合计					1,335,000,000.00

3、截止2012年12月31日，本公司取得的抵押借款的资产抵押情况，详见注释八、（一）。

(二十四) 长期应付款

项 目	2012.12.31	2011.12.31
公共维修基金	297,640.15	297,640.15
合 计	297,640.15	297,640.15

注：期末余额中无欠持本公司5%以上（含5%）表决权股份的股东单位款项。

(二十五) 递延所得税负债

已确认的递延所得税负债

项 目	2012.12.31	2011.12.31
可供出售金融资产公允价值变动产生的利得	146,159,520.00	153,912,403.20
合 计	146,159,520.00	153,912,403.20

(二十六) 其它非流动负债

项 目	2012.12.31	2011.12.31
待转销汇兑收益	3,462,300.00	3,462,300.00
可供出售金融资产公允价值变动产生的利得应缴纳的营业税金及附加	34,681,920.00	36,521,587.20
合 计	38,144,220.00	39,983,887.20

其它非流动负债说明：

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

2、可供出售金融资产公允价值变动产生的利得，详见注释五、(二十九)。

(二十七) 股本

(数量单位：股)

项 目	2012.1.1		本期变动增减 (+、-)				2012.12.31	
	数 量	比 例	发行 新股	公积金 转股	其它	小计	数量	比 例
一、有限售条件股份								
1、国家持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0.00%
2、国有法人持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0.00%
3、其它内资持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0.00%
其中：境内非国有法人持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0.00%
境内自然人持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0.00%
有限售条件股份合计	0	0.00%	0	0	0	0	0	0.00%
二、无限售条件股份								
1、人民币普通股	1,050,000,000	100.00%	0	0	0	0	1,050,000,000	100.00%
2、境内上市的外资股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0.00%
3、境外上市的外资股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0.00%
4、其它	0	0.00%	0	0	0	0	0	0.00%
无限售条件股份合计	1,050,000,000	100.00%	0	0	0	0	1,050,000,000	100.00%
三、股份总数	1,050,000,000	100.00%	0	0	0	0	1,050,000,000	100.00%

(二十八) 资本公积

项 目	2012.1.1	本期增加	本期减少	2012.12.31
股本溢价				
(1) 投资者投入的资本	1,016,864,829.67	0.00	0.00	1,016,864,829.67
其它资本公积				
(1) 可供出售金融资产公允价值变动产生的利得或损失	461,737,209.60	0.00	23,258,649.60	438,478,560.00
(2) 其它	12,104,123.52	0.00	0.00	12,104,123.52
合 计	1,490,706,162.79	0.00	23,258,649.60	1,467,447,513.19

资本公积说明：

本期减少的可供出售金融资产公允价值变动产生的利得或损失为本公司的参股公司棕榈园林公司于 2010 年 6 月股票发行上市，期末按公允价值对此项可供出售金融资产进行调整，本期公允价值变动产生的损失为 32,851,200.00 元，扣除应调整的营业税金及附加 1,839,667.20 元和按预期适用税率 25% 确认的递延所得税负债

7,752,883.20 元后，余额 23,258,649.60 元冲减资本公积。

(二十九) 盈余公积

项 目	2012.1.1	本期增加	本期减少	2012.12.31
法定盈余公积	190,580,251.90	25,813,998.72	0.00	216,394,250.62
合 计	190,580,251.90	25,813,998.72	0.00	216,394,250.62

注： 本年按净利润计提 10%法定盈余公积 25,813,998.72 元。

(三十) 未分配利润

项 目	2012.12.31	2011.12.31
期初未分配利润	654,619,099.76	601,295,294.19
本期追溯调整	0.00	0.00
追溯调整后期初未分配利润	654,619,099.76	601,295,294.19
加：本期归属于母公司所有者的净利润	316,281,277.12	273,852,292.90
减：本期提取盈余公积	-25,813,998.72	-31,528,487.33
减：应付普通股股利	-105,000,000.00	-189,000,000.00
期末未分配利润	840,086,378.16	654,619,099.76

(三十一) 营业收入和营业成本

项 目	2012年度			2011年度		
	主营业务	其它业务	小计	主营业务	其它业务	小计
营业收入	2,619,909,042.47	29,647,031.15	2,649,556,073.62	2,086,758,497.80	21,755,854.08	2,108,514,351.88
营业成本	1,529,178,962.59	13,674,280.09	1,542,853,242.68	1,185,458,549.58	12,051,325.61	1,197,509,875.19
营业毛利	1,090,730,079.88	15,972,751.06	1,106,702,830.94	901,299,948.22	9,704,528.47	911,004,476.69

1、按业务类别列示营业收入、营业成本

项 目	营业收入		营业成本	
	2012年度	2011年度	2012年度	2011年度
房地产开发	2,569,300,506.69	2,037,560,445.86	1,481,513,792.46	1,153,241,596.14
物业经营管理	62,989,329.57	64,761,713.51	53,226,589.75	46,449,049.07
租赁	20,976,263.28	14,513,740.46	10,690,314.54	9,465,149.64
提供劳务等	8,670,767.87	7,324,648.62	2,983,965.55	2,586,175.97
小 计	2,661,936,867.41	2,124,160,548.45	1,548,414,662.30	1,211,741,970.82
减：各业务分部抵销	-12,380,793.79	-15,646,196.57	-5,561,419.62	-14,232,095.63
合 计	2,649,556,073.62	2,108,514,351.88	1,542,853,242.68	1,197,509,875.19

2、房地产开发经营项目列示如下：

项目	营业收入	营业成本	营业毛利
2012年度			
无锡瑜憬湾	694,274,609.00	517,072,594.37	177,202,014.63
南京上城风景	82,287,384.00	67,734,102.18	14,553,281.82
苏州枫情水岸&自由水岸	445,974,206.52	196,503,050.37	249,471,156.15
南京栖霞园	513,632,536.00	219,325,528.72	294,307,007.28
南京栖霞庭	581,651,250.90	307,154,235.39	274,477,015.51
南京上城名苑	198,248,112.00	136,551,415.28	61,696,696.72
其它项目	53,232,408.27	37,172,866.15	16,079,542.12
合计	2,569,300,506.69	1,481,513,792.46	1,087,786,714.23

项 目	营业收入	营业成本	营业毛利
2011年度			
无锡瑜憬湾	499,699,854.00	305,423,388.31	194,276,465.69
南京上城风景	68,135,594.00	34,908,528.49	33,227,065.51
苏州枫情水岸&自由水岸	229,861,731.50	105,010,800.28	124,850,931.22
南京百水芊城	172,714,506.58	169,277,294.28	3,437,212.30
南京栖霞园	301,488,465.10	132,928,833.46	168,559,631.64
南京上城风景二期	78,072,292.00	56,518,209.53	21,554,082.47
南京栖霞庭	611,684,359.00	323,045,032.43	288,639,326.57
其它项目	75,903,643.68	26,129,509.36	49,774,134.32
合 计	2,037,560,445.86	1,153,241,596.14	884,318,849.72

3、以上收入均在江苏省取得。

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

(三十二) 利息收入

项 目	2012年度	2011年度
贷款利息收入	17,585,483.78	1,281,358.36
银行存款利息收入	440,555.55	333,540.00
合 计	18,026,039.33	1,614,898.36

注：利息收入为汇锦小贷本期收取的贷款利息。

(三十三) 手续费及佣金收入

项 目	2012年度	2011年度
手续费及佣金收入	3,053,494.10	1,110,534.60

合 计	3,053,494.10	1,110,534.60
-----	--------------	--------------

注：手续费及佣金收入为汇锦小贷本期收取的手续费及佣金收入。

(三十四) 营业税金及附加

项 目	计缴标准	2012 年度	2011 年度
营业税	3%&5%	134,497,618.82	107,343,586.50
城市维护建设税	5%&7%	8,952,877.36	7,286,079.23
教育费附加	4%&5%	6,720,218.40	4,744,842.75
土地增值税	按项目增值率预计	200,042,031.81	162,256,743.68
出租房产税等	12%	2,183,488.76	1,517,658.88
合 计		352,396,235.15	283,148,911.04

(三十五) 销售费用

项 目	2012年度	2011年度
工资及福利	6,916,729.96	4,728,821.69
办公经费	2,503,692.82	1,741,452.36
广告宣传推广费	22,594,476.25	21,487,862.59
销售代理费	11,837,812.00	9,531,348.00
其它	1,715,572.47	986,689.75
合 计	45,568,283.50	38,476,174.39

(三十六) 管理费用

项 目	2012年度	2011年度
工资及福利	44,102,426.30	49,880,986.68
公司经费	18,431,608.99	18,844,700.54
中介机构咨询费	1,151,133.00	2,863,022.00
各项税金	5,118,646.99	5,739,422.08
折旧费	4,144,079.48	4,465,954.25
其它	1,243,171.65	1,114,142.68
合 计	74,191,066.41	82,908,228.23

(三十七) 财务费用

项 目	2012年度	2011年度
利息支出	65,184,645.44	36,014,087.71
其它融资费用	1,055,093.76	3,836,935.34
减：利息收入	-17,754,534.60	-28,781,389.02
汇兑净损益	1,250.76	53,738.81
其它	180,000.00	808,365.20
合 计	48,666,455.36	11,931,738.04

(三十八) 资产减值损失

项 目	2012年度	2011年度
坏账损失	844,400.96	-446,347.55
存货跌价准备	0.00	49,311,200.00
贷款损失准备金	4,431,037.50	709,400.00
担保责任准备等	292,759.11	0.00
合 计	5,568,197.57	49,574,252.45

(三十九) 投资收益

1、 投资收益明细情况

项 目	2012年度	2011年度
按权益法核算确认的长期股权投资收益	-25,426,642.92	-245,376.85
处置交易性金融资产取得的投资收益	0.00	63,983.99
持有可供出售金融资产等期间取得的投资收益	0.00	1,392,000.00
合 计	-25,426,642.92	1,210,607.14

2、投资收益说明：

① 本期确认网板公司长期股权投资损益调整为-25,426,642.92元。

3、本公司投资收益汇回无重大限制。

(四十) 营业外收入

项 目	2012年度		2011年度	
	金额	计入当期非经常性损益的金额	金额	计入当期非经常性损益的金额
固定资产处置收入	96,456.30	96,456.30	100.10	100.10
政府补助	513,017.00	513,017.00	4,000,000.00	4,000,000.00

无需支付的款项	0.00	0.00	225,742.00	225,742.00
赔款、违约金	674,311.42	674,311.42	148,917.21	148,917.21
其它	692,765.35	692,765.35	344,028.72	344,028.72
合 计	1,976,550.07	1,976,550.07	4,718,788.03	4,718,788.03

政府补助明细:

项 目	2012年度	2011年度
市、区财政名牌奖励资金	230,000.00	1,000,000.00
企业奖励基金	283,017.00	3,000,000.00
合 计	513,017.00	4,000,000.00

(四十一) 营业外支出

项 目	2012年度		2011年度	
	金额	计入当期非经常性损益的金额	金额	计入当期非经常性损益的金额
防洪保安基金等	1,228,271.44	0.00	1,063,645.72	0.00
捐赠支出	524,900.00	524,900.00	160,849.80	160,849.80
固定资产处置损失	188,138.37	188,138.37	42,125.16	42,125.16
其它	843,463.46	843,463.46	185,711.38	185,711.38
合 计	2,784,773.27	1,556,501.83	1,452,332.06	388,686.34

(四十二) 所得税费用

项 目	2012年度	2011年度
应纳税所得额	785,390,904.66	508,105,910.02
所得税税率	12.5%&25%	12.5%&25%
应纳所得税额	139,680,314.60	126,761,312.43
加: 递延所得税费用	10,820,635.84	-11,837,195.21
加: 上年所得税汇算清缴数	1,086,770.30	3,554,355.61
所得税费用	151,587,720.74	118,478,472.83

(四十三) 每股收益

项 目	2012年度	2011年度
基本每股收益	0.3012	0.2608

稀释每股收益	0.3012	0.2608
--------	--------	--------

计算过程：

$$(1)、基本每股收益 = P \div S \quad S = S_0 + S_1 + S_i \times M_i \div M_0 - S_j \times M_j \div M_0 - S_k$$

其中：P 为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于普通股股东的净利润；

S 为发行在外的普通股加权平均数；

S₀ 为期初股份总数；

S₁ 为报告期因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数；

S_i 为报告期因发行新股或债转股等增加股份数；

S_j 为报告期因回购等减少股份数；

S_k 为报告期缩股数；

M₀ 报告期月份数；

M_i 为增加股份下一月份起至报告期期末的月份数；

M_j 为减少股份下一月份起至报告期期末的月份数。

$$(2)、稀释每股收益 (EPS) = [P + (已确认为费用的稀释性潜在普通股利息 - 转换费用) \times (1 - \text{所得税率})] / (S_0 + S_1 + S_i \times M_i \div M_0 - S_j \times M_j \div M_0 - S_k + \text{认股权证、股份期权、可转换债券等增加的普通股加权平均数})$$

其中：P 为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润。

公司在计算稀释每股收益时，考虑所有稀释性潜在普通股的影响，直至稀释每股收益达到最小。

项 目		2012 年度	2011 年度
期初股份总数	S ₀	1,050,000,000	1,050,000,000
报告期月份数	M ₀	12	12
报告期因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数	S ₁	0.00	0.00
报告期因发行新股或债转股等增加股份数	S _i	0.00	0.00
增加股份次月起至报告期期末的累计月数	M _i	0.00	0.00
报告期因回购等减少股份数	S _j	0.00	0.00
减少股份次月起至报告期期末的累计月数	M _j	0.00	0.00
报告期缩股数	S _k	0.00	0.00
发行在外的普通股加权平均数	S	1,050,000,000	1,050,000,000
归属于公司普通股股东的净利润	P ₀	316,281,277.12	273,852,292.90
基本每股收益		0.3012	0.2608

(四十四) 其它综合收益

项 目	本期金额	上期金额
可供出售金融资产产生的利得（损失）金额	-32,851,200.00	-593,548,800.00
减：可供出售金融资产产生的所得税影响	-7,752,883.20	-140,233,231.80
减：可供出售金融资产产生的营业税金及附加的影响	-1,839,667.20	-32,615,872.80
前期计入其它综合收益当期转入损益的净额	0.00	0.00
合 计	-23,258,649.60	-420,699,695.40

(四十五) 现金流量表附注

1、收到的其它与经营活动有关的现金

项 目	2012年度	2011年度
利息收入	17,754,534.60	28,781,389.02
企业奖励基金	513,017.00	4,000,000.00
收回往来款项、押金等	18,000,726.79	7,023,489.00
收回南京市浦口新城开发建设指挥部	100,000,000.00	100,000,000.00
收回无锡市国土资源局土地保证金	0.00	36,580,000.00
收回南京电子网板科技股份有限公司往来款	88,570,000.00	0.00
收回南京市仙林大学城管理委员会保证金	5,000,000.00	0.00
收到南京市保障房建设发展有限公司代建款	265,000,000.00	0.00
收回有限制现金（保证金等）	17,665,598.06	0.00
代收代付款	6,853,583.24	0.00
其它	724,893.25	594,299.42
合 计	520,082,352.94	176,979,177.44

2、支付的其它与经营活动有关的现金

项 目	2012年度	2011年度
公司经费	21,592,214.48	19,407,639.38
广告宣传费	26,186,561.08	22,787,627.03
销售费用	6,697,222.00	9,892,101.80
咨询中介服务费	3,986,711.08	4,276,583.82
支付代收、代付款项等	13,358,006.89	6,544,022.88
往来款	12,206,231.53	60,189,200.00
支付有限制现金（保证金等）	19,772,849.98	43,191,824.84
支付海口市土地竞买保证金	161,775,000.00	0.00
其它	2,128,141.23	1,189,899.98

项 目	2012年度	2011年度
合 计	267,702,938.27	167,478,899.73

3、支付的其它与筹资活动有关的现金

项 目	2012年度	2011年度
子公司减少注册资本	156,000,000.00	83,300,000.00
合 计	156,000,000.00	83,300,000.00

4、现金流量表补充资料

项 目	2012年度	2011年度
①将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	421,825,034.92	333,689,195.78
加：资产减值准备	5,568,197.57	49,574,252.45
固定资产折旧	4,074,930.69	4,545,543.08
投资性房地产成本摊销	10,689,014.54	9,460,949.69
无形资产摊销	392,655.17	150,369.05
长期待摊费用摊销	0.00	109,438.59
处置固定资产、无形资产和其它长期资产损失	91,682.07	42,042.16
财务费用	65,185,896.20	39,904,761.86
投资损失	25,426,642.92	-1,210,607.14
递延所得税资产减少	5,241,730.40	-5,495,976.70
递延所得税负债增加	-7,752,883.20	0.00
存货的减少	-646,287,983.29	-88,969,356.42
经营性应收项目的减少	-403,353,548.49	-1,061,635,152.44
经营性应付项目的增加	829,179,154.38	376,677,685.35
经营活动产生的现金流量净额	310,280,523.88	-343,156,854.69
②本期现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	1,452,831,459.50	1,443,001,794.43
减：现金的期末余额中有限制的资金	-59,125,511.56	-73,094,474.01
减：现金的期初余额	-1,443,001,794.43	-1,532,208,500.87
加：现金的期初余额中有限制的资金	73,094,474.01	29,902,649.17
减：现金等价物的期初余额	0.00	0.00
现金及现金等价物净增加额	23,798,627.52	-132,398,531.28

5、现金和现金等价物

项 目	2012年度	2011年度
一、现金	1,393,705,947.94	1,369,907,320.42
其中：库存现金	136,671.83	103,133.74
可随时用于支付的银行存款	1,393,569,276.11	1,366,804,186.68
可随时用于支付的其它货币资金	0.00	3,000,000.00
二、现金等价物	0.00	0.00
其中：三个月内到期的债券投资	0.00	0.00
三、期末现金及现金等价物余额	1,393,705,947.94	1,369,907,320.42

6、报告期取得或处置子公司及其它营业单位的有关信息

项 目	2012年度	2011年度
① 处置子公司及其它营业单位的有关信息		
A. 处置子公司及其它营业单位的价格	14,294,794.26	0.00
B. 处置子公司及其它营业单位收到的现金和现金等价物	14,294,794.26	0.00
减：子公司及其它营业单位持有的现金和现金等价物	0.00	0.00
C. 处置子公司及其它营业单位收到的现金净额	14,294,794.26	0.00
D. 处置子公司的净资产	20,421,134.67	0.00
流动资产	20,421,134.67	0.00
非流动资产	0.00	0.00
流动负债	0.00	0.00
非流动负债	0.00	0.00

六、关联方及关联交易

(一)、本公司的母公司情况

公司名称	企业类型	注册地	法定代表人	主营业务	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
南京栖霞建设集团有限公司	有限公司	南京市栖霞区和燕路	江劲松	房屋综合开发、建设(住宅除外)、销售、租赁、物业管理;工程管理(工程监理除外)。	18,962.5万元	32.326%	32.326%		13495515-2
南京市栖霞区国有资产投资中心	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。	50,000万元	16.486%	32.326%	本公司最终控股股东	71625789-9

本公司的母公司情况的说明:

本公司的母公司南京栖霞建设集团有限公司由南京市栖霞区国有资产投资中心投资控股,南京市栖霞区国有资产投资中心为国有企业,是本公司的最终控股股东。

(二)、本公司的子公司情况

子公司名称	企业类型	注册地址	法定代表人	主 营 业 务	注册资本	本公司持股比例	本公司表决权比例	组织机构代码
南京东方房地产开发有限公司	中外合资	南京市栖霞区和燕路	陈兴汉	开发建设外汇商品房;建设施工;租赁、销售自建房等。	252万美元	75%	75%	60891076-6
无锡栖霞建设有限公司	有限公司	无锡蠡园开发区	陈兴汉	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、建设。	20,000万元	70%	70%	7658964-7
南京栖霞建设集团有限公司物业有限公司	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。	500万元	70%	70%	13549568-8
苏州栖霞建设有限责任公司	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。	6,000万元	50%	50%	75140474-3
南京栖霞建设仙林有限公司	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。	3,000万元	51%	51%	75685590-6
无锡锡山栖霞建设有限公司	有限公司	无锡锡山区东北塘镇	陈兴汉	房地产开发、经营、销售、租赁及相关配套服务等	20,000万元	100%	100%	6701165-2
南京卓辰投资有限公司	有限公司	南京市栖霞区和燕路	江劲松	实业投资;建筑材料、五金、交电、园艺花卉及设备销售;自有商业店铺出租。	1,000万元	100%	100%	69835902-2
苏州卓辰置业有限公司	有限公司	苏州工业园区娄葑镇	陈兴汉	房地产开发;自有物业的租赁及销售。	30,000万元	100%	100%	69933309-4
南京迈燕房地产开发有限公司	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。	5,000万元	51%	51%	69461368-7
南京市栖霞区汇锦农村小额贷款有限公司	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	15,000万元	77%	80%	58045439-0

(三)、本企业的合营和联营企业情况

被投资单位名称	企业类型	注册地址	法定代表人	主 营 业 务	注册资本	本公司持股比例	本公司表决权比例	组织机构代码
---------	------	------	-------	---------	------	---------	----------	--------

南京电子网板科技股份有限公司	股份公司	南京市中央门外网板路	朱明亮	生产各类彩色显像管和其它CRT显示器件配套的平板荫罩,并对销售后的产品进行技术咨询和服务。	33,800万元	50.00%	50.00%	60892746-1
----------------	------	------------	-----	---	----------	--------	--------	------------

(四)、本企业的其它关联方情况

企业名称	与本公司关系	组织机构代码
南京兴隆房地产开发有限公司	受本公司控股股东控制	60891079-0
南京万辰创业投资有限责任公司	本公司控股股东的股东	76525087-x
南京金港房地产开发有限公司	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	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	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	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	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	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	本公司控股股东的子公司	69835742-2
南京栖霞建设集团建材实业有限公司	本公司控股股东的子公司	79372476-1
南京星叶门窗有限公司	本公司控股股东的子公司	69462177-5
南京星叶中心会所有限公司	本公司控股股东的子公司	71621223-6

注：南京万辰创业投资有限责任公司是本公司控股股东南京栖霞建设集团有限公司的股东，投资比例为 49%，该公司由本公司及集团公司职工投资设立。

(五)、关联交易

1、已纳入合并会计报表范围的子公司，其相互间交易及母子公司交易已作抵销。

2、购买商品的关联交易

① 本期本公司及子公司以市价向南京栖霞建设集团物资供销有限公司购买门窗等建筑材料，各期交易金额及占年度购货比例如下：

关联交易内容	采购方	2012年度		2011年度	
		金 额	占各公司年度购货比例	金 额	占各公司年度购货比例
购买门窗等建筑材料	本公司	0.00	0.00%	714,612.97	4.04%
	东方公司	0.00	0.00%	2,327.34	0.06%
	仙林公司	0.00	0.00%	12,348.00	1.91%
	无锡公司	0.00	0.00%	0.00	0.00%
	苏州公司	0.00	0.00%	0.00	0.00%
合 计		0.00		729,288.31	

② 本期本公司及子公司以市价向南京住宅产业产品展销中心购买涂料、墙地砖、保温等建筑材料，各期交易金额及占年度购货比例如下：

关联交易内容	采购方	2012年度		2011年度	
		金 额	占各公司年度购货比例	金 额	占各公司年度购货比例
购买涂料、墙地砖、保温等建筑材料	本公司	8,166.30	0.05%	515,080.07	2.91%
	苏州公司	0.00	0.00%	138,849.09	0.68%
	无锡公司	0.00	0.00%	0.00	0.00%
	东方公司	0.00	0.00%	15,603.00	0.40%
	仙林公司	0.00	0.00%	7,887.00	1.22%
合计		8,166.30		677,419.16	

③ 本公司及子公司以市价向南京栖霞建设集团建材实业有限公司购买涂料、墙地砖、保温等建筑材料，各期交易金额及占年度购货比例如下：

关联交易内容	采购方	2012年度		2011年度	
		金 额	占各公司年度购货比例	金 额	占各公司年度购货比例
购买涂料、墙地砖、保温等建筑材料	本公司	331,195.38	1.90%	624,322.52	3.53%
	苏州公司	366,162.55	9.78%	816,483.42	4.01%
	苏州卓辰公司	738,580.75	1.01%	0.00	0.00%
	东方公司	44,949.58	6.56%	504,907.74	12.82%
	无锡公司	10,147,975.77	11.93%	3,267,672.17	1.84%
	锡山公司	10,116,988.60	14.97%	0.00	0.00%
	迈燕公司	751,538.19	13.64%	1,837,179.27	18.11%
合 计		22,497,390.82			

④ 本公司以市价向南京星叶门窗有限公司购买门窗等建筑材料，各期交易额及占年度购货比例如下：

关联交易内容	采购方	2012年度		2011年度	
		金 额	占各公司年度购货比例	金 额	占各公司年度购货比例
购买门窗等建筑材料	本公司	285,595.80	1.64%	1,117,627.85	6.31%
	东方公司	550.00	0.08%	351,225.70	8.92%
	无锡公司	2,897,996.23	3.41%	2,610,000.00	1.47%
	锡山公司	11,711,493.40	17.32%	0.00	0.00%
	苏州栖霞	223,737.61	5.98%	0.00	0.00%
	苏州卓辰公司	4,689,446.98	6.43%	0.00	0.00%
	仙林公司	4,658.20	100.00%	0.00	0.00%

	迈燕公司	309,114.12	5.61%	0.00	0.00%
合 计		20,122,592.34		5,703,898.71	

3、提供劳务的关联交易

本期物业公司为南京栖霞建设集团公司及下属子公司的办公楼及开发的小区提供物业管理服务及其它服务，按市价收取物业管理等费用，明细如下：

关联公司名称	2012年度		2011年度	
	金 额	占年度物业管理 费收入比例	金 额	占年度物业管理 费收入比例
南京栖霞建设集团有限公司	86,234.43	0.17%	44,683.40	0.09%
南京兴隆房地产开发有限公司	265,606.92	0.52%	149,527.80	0.30%
南京金港房地产开发有限公司	5,064.00	0.01%	5,064.00	0.01%
南京栖霞建设集团物资供销有限公司	85,931.03	0.17%	0.00	0.00%
南京东方建设监理有限公司	180,894.34	0.36%	0.00	0.00%
南京星叶中心会所有限公司	85,707.70	0.17%	79,627.30	0.16%
南京星叶房地产营销有限公司	0.00	0.00%	959.30	0.002%
南京住宅产业产品展销中心	6,783.00	0.01%	5,586.00	0.01%
合计	716,221.42	1.41%	285,447.80	0.572%

4、接受劳务的关联交易

① 南京东方建设监理有限公司为本公司及子公司提供工程监理及编标服务，本期本公司及子公司共支付工程监理及编标服务费合计4,749,176.54元。

② 南京星叶房地产营销有限公司与本公司及子公司签订商品房营销委托服务协议，按商品房销售总额的0.2%-1.5%支付营销代理服务费，本期本公司及子公司共支付营销代理服务费3,000,000元。

③南京栖云置业顾问有限公司为本公司及子公司的商品房营销提供代理服务，本期本公司及子公司共支付代理服务费2,726,200元。

5、租赁

① 本公司租赁南京兴隆房地产开发有限公司兴隆大厦二十二层部分房屋，面积472.23平方米，按市价每平方米360元/年，本期支付租金170,002元，租赁期为2012年1月1日至2013年12月31日。

②物业公司租赁南京兴隆房地产开发有限公司兴隆大厦七层部分房屋，面积588.38平方米，月租金为17,651元/月，本期支付租金211,817元，租赁期为2012年1月1日至2013年12月31日。

③兴隆公司租赁本公司位于兴隆大厦19层部分房屋，面积137.2m²，按市价每平方米360元/年，本期收取租金78,204元，租赁期为2012年1月1日至2013年7月31日。

6、为本公司的母公司栖霞集团公司提供关联担保情况

① 2010年10月9日召开的本公司2010年第四次临时股东大会审议通过了继续与集团公司互相提供担保的议案，决议规定：因经营需要，在严格控制风险的前提下，本公司拟继续与集团公司互相提供债务担保，互担保的金额不超过12亿元人民币，互担保（签署担保合同）的时间截至2012年12月31日。

② 2011年12月16日召开的本公司2011年第四次临时股东大会审议通过了《为南京栖霞建设集团建材实业有限公司提供借款担保的议案》，决议规定：集团公司的全资子公司南京栖霞建设集团建材实业有限公司因经营需要，拟向银行申请借款不超过1亿元人民币，借款期限不超过2年。经集团公司申请，本公司拟为上述借款提供连带责任保证，集团公司同意将该项担保纳入12亿元的互保总金额范围。

③2012年12月26日召开的本公司2012年第六次临时股东大会审议通过了《继续为控股股东及其子公司提供担保的议案》，决议规定：本公司继续为南京栖霞建设集团有限公司及其子公司提供债务担保，提供担保的总授权额度不超过15亿元人民币，担保授权（签署担保合同）的时间截至2014年12月31日。具体授权担保额度如下：

公 司 名 称	授 权 担 保 额 度
南京栖霞建设集团有限公司	不超过8.2亿元
南京栖霞建设集团建材实业有限公司	不超过2亿元
南京栖霞建设集团科技发展有限公司	不超过4.8亿元
合 计	不超过15亿元

④2012年2月9日，经集团公司2012年第一次临时股东会审议通过，提高为本公司（含子公司）提供担保的总授信额度至25亿元人民币，担保授权（签署担保合同）的时间截至2014年12月31日。

截止2012年12月31日，本公司为栖霞集团公司提供担保的累计借款余额为81,500万元，具体情况如下：

贷款单位	贷款期限	贷款金额	备注
交通银行中央门支行	2011.06.20—2013.06.19	50,000,000	
交通银行中央门支行	2011.06.21—2013.06.20	50,000,000	
交通银行中央门支行	2011.06.24—2013.06.23	50,000,000	
交通银行中央门支行	2011.08.29—2013.08.28	50,000,000	
南京银行	2010.09.26—2012.09.25	50,000,000	本期已归还
南京银行	2010.10.08—2012.09.25	50,000,000	本期已归还
中信银行北京西路支行	2011.06.24—2012.06.24	50,000,000	本期已归还

广发行江宁支行	2011.09.19—2012.09.18	30,000,000	本期已归还
广发行江宁支行	2011.11.18—2012.11.17	5,000,000	本期已归还
中信银行江苏路支行	2012.07.19—2015.01.18	270,000,000	
广发银行江宁支行	2012.08.03—2013.08.02	45,000,000	
工行城东支行	2012.04.01—2013.03.29	300,000,000	

截止2012年12月31日，本公司为栖霞集团建材实业有限公司提供担保的累计借款余额为8,000万元，具体情况如下：

贷款单位	贷款期限	贷款金额	备注
紫金农商行马群支行	2012.06.29—2013.06.28	30,000,000	
中信银行江苏路支行	2012.12.18—2013.12.18	20,000,000	
中信银行江苏路支行	2012.12.24—2013.12.24	30,000,000	

7、为本公司的关联方南京电子网板科技股份有限公司的贷款提供担保情况

本公司2012年5月11日召开的2011年度股东大会通过了《在授权范围内为南京电子网板科技股份有限公司提供借款担保的议案》，为支持合营企业南京电子网板科技股份有限公司对房地产业务的整合，本公司授权董事长，在不超过以下授权范围内，可以按照持股比例签署为网板公司提供借款担保的协议或办理其他有关手续，授权总借款担保额度不超过4亿元人民币，授权期限截止日为2013年6月30日。具体如下：

借款单位	贷款单位	贷款期限	贷款金额	备注
网板公司	安徽国元信托有限责任公司	2012.05.15—2013.02.14	250,000,000	本公司及江苏汇金控股集团提供保证担保

注：网板公司于2013年2月16日已归还上述借款。

8、借款

本公司2011年9月8日召开的第四届董事会第二十九次会议通过了《授权向南京电子网板科技股份有限公司提供借款支持的议案》，为支持合营企业南京电子网板科技股份有限公司的产业调整和经营，本公司授权向该公司提供借款支持，授权总借款余额不超过9000万元人民币（包含已提供的借款），授权期限截止2012年12月31日，借款利率为一年期银行借款基准利率。授权公司经理层根据该公司的实际经营需要，在其它股东按持股比例同时提供条件相等的借款的条件下，办理本公司提供借款的具体手续。该公司承诺将以旧厂区土地拆迁补偿款优先偿还股东借款。具体如下：

借款单位	贷款期限	贷款金额	备注
网板公司	2010.09.27—2012.05.10	14,250,000	本期已归还
网板公司	2011.01.15—2012.01.14	18,000,000	本期已归还

网板公司	2011.09.15—2012.09.14	33,320,000	本期已归还
网板公司	2011.12.21—2012.12.20	23,000,000	本期已归还

9、母公司及其它关联方为本公司以及子公司提供的委托贷款、关联担保以及反担保情况

①本公司接受下列关联方提供的担保以及反担保：

借款单位	贷款单位	贷款期限	贷款金额	提供担保 关联方名称	备注
本公司					
	中信银行北京西路支行	2010.07.16—2012.07.16	250,000,000	集团公司	本期已归还
	工行南京城东支行	2011.04.21—2013.04.20	200,000,000	集团公司	
	工行南京城东支行	2011.04.21—2013.10.20	200,000,000	集团公司	
	工行南京城东支行	2011.04.21—2014.04.20	300,000,000	集团公司	
迈燕公司					
	交通银行南京中央门支行	2010.12.23—2012.08.02	50,000,000	本公司	栖霞集团公司提供反担保， 本期已归还
	交通银行南京中央门支行	2011.02.21—2012.10.16	30,000,000	本公司	栖霞集团公司提供反担保， 本期已归还
无锡栖霞					
	国联信托投资有限公司	2011.08.23-2013.02.22	150,000,000	本公司	由栖霞集团公司提供反担保
	国联信托投资有限公司	2011.12.23-2012.09.30	15,000,000	本公司	由栖霞集团公司提供反担保， 本期已归还
	国联信托投资有限公司	2011.08.23—2012.08.22	50,000,000	本公司	由栖霞集团公司提供反担保， 本期已归还
	国联信托投资有限公司	2012.12.28—2014.06.19	13,700,000	本公司	由栖霞集团公司提供反担保

②本公司及子公司接受下列关联方提供委托贷款：

借款单位	委托单位	委托银行	贷款期限	贷款金额	说 明
无锡栖霞建设有限公司	南京栖霞建设集团 有限公司	中信银行南京 江苏路支行	2012.07.27—2015.01.26	130,000,000.00	
无锡栖霞建设有限公司	南京栖霞建设集团 有限公司	中信银行南京 江苏路支行	2012.08.13—2015.02.12	50,000,000.00	
无锡栖霞建设有限公司	南京栖霞建设集团 有限公司	中信银行南京 分行	2012.04.24—2013.04.24	110,000,000.00	
无锡栖霞建设有限公司	南京栖霞建设集团 有限公司	中信银行南京 分行	2012.04.01—2013.04.01	60,000,000.00	
苏州卓辰置业有限公司	南京栖霞建设集团 有限公司	中信银行南京 分行	2012.04.01—2013.04.01	100,000,000.00	

10、本公司为子公司的借款提供反担保情况

借款单位	贷款单位	贷款期限	贷款金额	提供反担保 关联方名称	备注
汇锦小贷					
	国家开发银行	2012.06.29—2013.03.16	50,000,000	本公司	由江苏省国信信用担 保有限公司提供保证 担保

注：汇锦小贷已于 2013 年 1 月 7 日归还上述借款。

11、股权投资

截至2012年5月17日,本公司子公司南京市栖霞区汇锦小额贷款有限公司股权结构如下: 本公司出资10,500万元, 占注册资本70%; 南京栖霞建设集团有限公司出资3,000万元, 占注册资本20%; 南京栖霞建设集团物业有限公司出资1,500万元, 占注册资本10%。

本公司2012年8月16日召开的第四届董事会第三十九次会议通过了《受让南京市栖霞区汇锦小额贷款有限公司股权的议案》, 议案称: 为更好地实施“主业与投资并重”的经营发展战略, 分散行业风险, 经与南京栖霞建设集团有限公司(以下简称“集团公司”)和南京栖霞建设集团物业有限公司(以下简称“栖霞物业”)平等协商, 本公司拟受让集团公司和栖霞物业持有的南京市汇锦小额贷款有限公司(以下简称“汇锦小贷”)15%和5%的股权, 受让价格分别为人民币2374万元和791万元。本公司于2013年 3月18日、19日分别支付上述股权转让款2374万元和791万元。

12、关联方应收应付款项

应收关联方款项

项 目	关联方单位	2012.12.31		2011.12.31	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
预付账款	南京东方建设监理有限公司	0.00	0.00	3,323,600.00	0.00
预付账款	南京星叶门窗有限公司	4,630,000.00	0.00	4,136,623.12	0.00
其它应收款	南京电子网板科技股份有限公司	0.00	0.00	88,570,000.00	0.00

应付关联方款项

项 目	关联方单位	2012.12.31	2011.12.31
应付账款	南京栖霞建设集团建材实业有限公司	0.00	3,655.80
应付账款	南京星叶门窗有限公司	78,918.08	0.00
其他应付款	南京电子网板科技股份有限公司	56,990,000.00	0.00
其他应付款	南京兴隆房地产开发有限公司	28,812.00	0.00

七、或有事项

(一)、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2012年12月31日, 本公司及子公司提供担保的按揭贷款总额为19,860万元。

(二)、本公司为子公司及母公司的贷款提供担保, 具体如下:

借款单位	贷款单位	贷款期限	贷款金额	备注
无锡公司				
	国联信托投资有限公司	2011.08.23— 2013.02.22	150,000,000	由栖霞集团公司提供反担保
	国联信托投资有限公司	2012.12.28— 2014.06.19	13,700,000	由栖霞集团公司提供反担保
栖霞集团公司				
	交通银行中央门支行	2011.06.20— 2013.06.19	50,000,000	
	交通银行中央门支行	2011.06.21— 2013.06.20	50,000,000	
	交通银行中央门支行	2011.06.24— 2013.06.23	50,000,000	
借款单位	贷款单位	贷款期限	贷款金额	备注
	交通银行中央门支行	2011.08.29— 2013.08.28	50,000,000	
	中信银行江苏路支行	2012.07.19— 2015.01.18	270,000,000	
	广发银行江宁支行	2012.08.03— 2013.08.02	45,000,000	
	工商银行城东支行	2012.04.01— 2013.03.29	300,000,000	
栖霞集团建材实业有限公司				
	紫金农商行马群支行	2012.06.29— 2013.06.28	30,000,000	
	中信银行江苏路支行	2012.12.18— 2013.12.18	20,000,000	
	中信银行江苏路支行	2012.12.24— 2013.12.24	30,000,000	

(三)、本公司为合营企业及其他公司的贷款提供担保，具体如下：

借款单位	贷款单位	贷款期限	贷款金额	备注
南京电子网板科技股份有限公司				
	安徽国元信托有限责任公司	2012.05.15—2013.02.14	250,000,000	本公司及江苏汇金控股集团提供保证担保
南京安居建设集团有限责任公司				
	交通银行鼓楼支行	2012.12.25—2014.06.24	340,000,000	本公司以幸福城3组团在建工程抵押担保

注1：网板公司已于2013年2月16日归还上述借款。

2：南京安居建设集团有限责任公司向交通银行鼓楼支行借款34,000万元全部用于支付幸福城保障房项目专项资金。

(四)、本公司为子公司的贷款提供反担保，具体如下：

借款单位	贷款单位	贷款期限	贷款金额	提供反担保	备注
------	------	------	------	-------	----

				关联方名称	
汇锦小贷					
	国家开发银行股份有限公司	2012.06.29—2013.03.16	50,000,000	本公司	由江苏省国信信用担保有限公司提供保证担保

注：汇锦小贷已于2013年1月7日归还上述借款。

(五)、截止2012年12月31日，除上述事项外本公司无需说明的其它重大或有事项。

八、承诺事项

(一)、抵押资产情况

本公司及子公司以拥有的下述国有土地使用权及在建工程作为以下银行贷款的抵押物：

- 1、 无锡公司以拥有的锡滨国用（2007）第 166 号地块国有土地使用权，地块面积 82,169.90 m²，作为以下银行贷款的抵押物：

贷款单位	2012.12.31	抵押期限
国联信托股份有限公司	300,000,000.00	2012.07.03—2014.06.18

- 2、 苏州卓辰公司以拥有的苏工园国用（2010）第 00127 号地块国有土地使用权，地块面积 51,053.13 m²，作为以下银行贷款的抵押物，抵押担保金额为 30,050 万元人民币：

贷款单位	2012.12.31	抵押期限
交通银行苏州分行	10,500,000.00	2011.11.29—2014.11.28
交通银行苏州分行	45,000,000.00	2011.12.08—2014.12.07
交通银行苏州分行	45,000,000.00	2012.01.09—2014.12.31
交通银行苏州分行	200,000,000.00	2012.09.07—2014.09.07

- 3、 锡山公司以拥有的 XDG-2006-93-B 地块东方天郡一期项目在建工程，作为以下银行贷款的抵押物，抵押担保金额为 3.94 亿元人民币：

贷款单位	2012.12.31	抵押期限
中行无锡分行	50,000,000.00	2012.2.6—2014.12.31
中行无锡分行	100,000,000.00	2012.10.25—2014.12.31
中行无锡分行	100,000,000.00	2012.3.13—2014.12.31
中行无锡崇宁支行	7,000,000.00	2012.7.5—2014.12.31
中行无锡崇宁支行	57,000,000.00	2012.1.19—2014.12.31

中行无锡崇宁支行	25,000,000.00	2012.2.15—2014.12.31
中行无锡崇宁支行	30,000,000.00	2012.2.24—2014.12.31
中行无锡崇宁支行	15,000,000.00	2012.1.31—2014.12.31
中行无锡崇宁支行	10,000,000.00	2012.2.23—2014.12.31

(二)、截止2012年12月31日，除上述事项外，本公司无需说明的其它重大承诺事项。

九、资产负债表日后事项

(一)、重要的资产负债表日后事项说明

1、本公司 2013 年 1 月 14 日召开的第五届董事会第五次会议审议通过了《投资设立全资子公司开发海口地块的议案》，为开发 2012 年 12 月 30 日竞得的海口市滨海大道北侧地块，2013 年 1 月 22 日，本公司投资设立的全资子公司海南卓辰置业有限公司取得 460100000441004 号企业法人营业执照。

2、2013 年 3 月 6 日，迈燕建设在南京产权交易中心公开挂牌转让其所持有的南京迈燕房地产开发有限公司（以下简称“迈燕房地产”）49%的股权，挂牌转让价格为 4317.74 万元。本公司于 2013 年 3 月 18 日召开的第五届董事会第七次会议审议并通过了《拟摘牌受让南京迈燕房地产开发有限公司 49%股权的议案》，本公司拟以挂牌价格 4317.74 万元参与摘牌，受让迈燕房地产 49%股权。若摘牌受让完成，本公司将持有迈燕房地产 100%股权。

3、本公司 2012 年 12 月 7 日召开的第五届董事会第三次会议通过了《受让控股子公司股权的议案》，鉴于本公司控股子公司南京东方房地产开发有限公司（以下简称“东方公司”）中外股东双方约定的 20 年经营期限届满，经与外方股东英国第一东方中国地产（南京）有限公司（以下简称“第一东方”）平等友好协商，以东方公司的注册资本金额为定价依据，本公司拟受让第一东方持有的东方公司 25%的股权。此次股权受让完成后，东方公司将成为本公司的全资子公司。东方公司于 2013 年 1 月 4 日取得南京市投资促进委员会宁投外资批[2013]第 07002 号《关于同意南京东方房地产开发有限公司股权转让及终止合资合同、章程的批复》，原则同意转让双方签署的《股权转让合同》，批准东方公司终止原合资合同、章程，变更企业类型，并撤销其《中华人民共和国外商投资企业批准证书》。

4、本公司经理层于 2012 年 2 月 15 日参加了南京市国有建设用地使用权公开出让的竞买，与江苏汇金控股集团有限公司联合以底价 12.5 亿元竞得 NO.2011G97 地块。本公司

于 2012 年 2 月 15 日召开第四届董事会第三十四次董事会，同意 NO.2011G97 地块的合作方式及双方权益比例待双方协商确定后另行公告。

本公司董事会于 2013 年 2 月 5 日作出公告，经双方友好协商，本着公平互利的原则，汇金控股将退出 NO.2011G97 地块的开发建设，放弃对该地块的所有权益，并已向南京市国土资源局办理了相关变更手续。变更后，本公司将拥有 NO.2011G97 地块 100%的权益。

（二）、资产负债表日后利润分配情况说明

1、本公司第五届董事会第八次会议审议并通过了《2012年度利润分配预案》，公司2012年度实现净利润258,139,987.16元，提取10%的法定盈余公积25,813,998.72元，加上年初未分配利润445,047,076.98元，扣除本期派发现金股利105,000,000.00元，年末实际可供股东分配的净利润为572,373,065.42元。公司决定以2012年末股份总额105,000万股为基数，向全体股东每10股派发现金红利1元（含税），共计派发现金105,000,000.00元。

（三）、截止2012年12月31日，除上述事项外本公司无其它需说明的资产负债表日后非调整事项。

十、其它重要事项

（一）、以公允价值计量的资产和负债

项目	年初金额	本期公允价值变动损益	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	673,171,200.00	-32,851,200.00	428,886,009.60	0.00	640,320,000.00
金融资产合计	673,171,200.00	-32,851,200.00	428,886,009.60	0.00	640,320,000.00

（二）、截至2012年12月31日，本公司无需说明的其它重要事项。

十一、母公司会计报表主要项目注释

(一) 其它应收款

1、其它应收款按种类披露

种 类	2012.12.31				2011.12.31			
	账面余额	比例	坏账准备	比例	账面余额	比例	坏账准备	比例
单项金额重大并单项计提坏账准备的其它应收款	1,228,572,454.46	99.58%	0.00	0.00%	1,956,472,906.50	99.46%	0.00	0.00%
按组合计提坏账准备的其它应收款								
按账龄组合的其它应收款	5,229,929.87	0.42%	495,304.65	9.47%	10,555,058.90	0.54%	727,538.71	6.89%
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其它应收款	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%
合 计	1,233,802,384.33	100.00%	495,304.65	0.04%	1,967,027,965.40	100.00%	727,538.71	0.04%

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其它应收款：

应收账款内容	账面余额	坏账金额	计提比例	理 由
无锡锡山栖霞建设有限公司	883,685,792.81	0.00	0.00%	子公司往来款项，不存在收回风险
苏州卓辰置业有限公司	50,223,031.26	0.00	0.00%	
南京卓辰投资有限公司	132,888,630.39	0.00	0.00%	
海口市土地储备整理中心	161,775,000.00	0.00	0.00%	土地竞拍保证金，不存在收回风险
合 计	1,228,572,454.46	0.00		

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其它应收款：

账 龄	2012.12.31			2011.12.31		
	账面余额	比 例	坏账准备	账面余额	比 例	坏账准备
一年以内	1,806,156.74	34.54%	108,369.40	9,562,538.63	90.60%	573,752.32
一至两年	2,415,150.43	46.17%	193,212.05	92,145.90	0.87%	7,371.67
两至三年	80,013.33	1.53%	8,001.33	236,601.52	3.19%	33,660.16
三年以上	928,609.37	17.76%	185,721.87	563,772.80	5.34%	112,754.56
合 计	5,229,929.87	100.00%	495,304.65	10,555,058.90	100.00%	727,538.71

2、其它应收款金额前五名单位情况

单位名称	金额	年限	占其它应收款总额比例
无锡锡山栖霞建设有限公司	883,685,792.81	一至五年	71.62%
海口市土地储备整理中心	161,775,000.00	一年以内	13.11%
南京卓辰投资有限公司	132,888,630.39	一至四年	10.77%
苏州卓辰置业有限公司	50,223,031.26	一至三年	4.07%

江苏省电力公司南京供电公司	2,700,000.00	一至四年	0.22%
合计	1,231,272,454.46	--	99.79%

3、期末其它应收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、期末其它应收款余额中无关联方欠款。

(二) 长期股权投资

项 目	2012.12.31		2011.12.31	
	账面余额	减值准备	账面余额	减值准备
对子公司的长期股权投资	842,032,068.34	0.00	753,532,068.34	0.00
按权益法核算的长期股权投资	135,790,290.66	0.00	161,216,933.58	0.00
其它按成本法核算的长期股权投资	286,400,000.00	0.00	286,400,000.00	0.00
合 计	1,264,222,359.00	0.00	1,201,149,001.92	0.00

1、对子公司投资

子公司名称	投资成本	2012.1.1 账面余额	本期投资 增减额	2012.12.31 账面余额	在被投资 单位持股 比例(%)	在被 投资 单位 表决 权比 例 (%)	本期现金红利
南京东方房地产开发有限公司	12,267,120.00	12,267,120.00	0.00	12,267,120.00	75%	75%	0.00
无锡栖霞建设有限公司	140,000,000.00	140,000,000.00	0.00	140,000,000.00	70%	70%	35,000,000.00
南京栖霞建设集团物业有限公司	3,964,948.34	3,964,948.34	0.00	3,964,948.34	70%	70%	0.00
南京栖霞建设仙林有限公司	15,300,000.00	15,300,000.00	0.00	15,300,000.00	51%	51%	0.00
苏州栖霞建设有限责任公司	30,000,000.00	180,000,000.00	-150,000,000.00	30,000,000.00	50%	50%	24,000,000.00
无锡锡山栖霞建设有限公司	200,000,000.00	100,000,000.00	100,000,000.00	200,000,000.00	100%	100%	0.00
苏州卓辰置业有限公司	300,000,000.00	200,000,000.00	100,000,000.00	300,000,000.00	100%	100%	0.00
南京卓辰投资有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00	0.00	10,000,000.00	100%	100%	0.00
南京栖霞建设鑫南置业有限公司	14,000,000.00	14,000,000.00	-14,000,000.00	0.00	--	--	0.00
南京迈燕房地产开发有限公司	25,500,000.00	25,500,000.00	0.00	25,500,000.00	51%	51%	0.00
南京市栖霞区汇锦农村小额贷款公司	105,000,000.00	52,500,000.00	52,500,000.00	105,000,000.00	70%	70%	0.00
合 计	856,032,068.34	753,532,068.34	88,500,000.00	842,032,068.34			59,000,000.00

注：1、本公司 2011 年 9 月 8 日召开的第四届董事会第二十九次会议审议通过了《减少子公司注册资本的议案》，议案规定：因控股子公司苏州栖霞建设有限责任公司、南京栖霞建设仙林有限公司的房地产项目开发已进入尾声，为提高资金的

使用效率, 根据实际经营需要, 经股东协商, 拟减少两公司的注册资本。截至 2012 年 4 月 12 日苏州公司减少注册资本人民币 30,000.00 万元, 其中: 本公司按出资比例减少长期投资人民币 15,000.00 万元。仙林公司减资手续在 2011 年完成。

2、本公司根据临时股东大会决议, 于 2012 年 1 月 6 日增加对锡山公司投资人民币 10,000.00 万元。

3、本公司 2012 年 1 月 4 日召开的第四届董事会第三十二次会议审议通过了《增资苏州卓辰置业有限公司的议案》, 议案规定: 因全资子公司苏州卓辰置业有限公司开发建设“苏地 2009-B-71 号”项目的需要, 本公司拟向该公司以现金增资 1 亿元人民币。本公司已于 2012 年 1 月 4 日投入 10,000 万元人民币。

4、2011 年 8 月, 本公司与南京栖霞建设集团有限公司、南京万辰创业投资有限责任公司共同组建设立汇锦小贷公司。汇锦小贷公司于 2011 年 8 月 12 日注册登记, 并取得了南京市工商行政管理局颁发的《企业法人营业执照》, 注册资本为 1.5 亿元人民币, 其中: 本公司出资 10,500 万元, 占注册资本 70%; 南京栖霞建设集团有限公司出资 3,000 万元, 占注册资本 20%; 南京万辰创业投资有限责任公司出资 1,500 万元, 占注册资本 10%。股东三方 2011 年应出资 7,500 万元, 占注册资本的 50%, 剩余部分自公司开业起 1 年内缴足。

本公司于 2011 年 7 月 13 日支付首期出资额 5,250 万元, 于 2012 年 5 月 16 日支付第二期出资额 5,250 万元。

5、本公司的子公司南京栖霞建设鑫南置业有限公司(以下简称“鑫南公司”)于 2011 年 12 月 20 日作出股东会决议, 同意注销鑫南公司, 鑫南公司于 2012 年 5 月 22 日取得南京市工商行政管理局栖霞分局(01138195-1)公司注销【2012】第 05220001 号《公司准予注销登记通知书》。本公司于 2012 年 5 月收回投资款 14,000,000.00 元。

2、按权益法核算的长期股权投资

被投资单位名称	初始金额	2012.1.1	本期投资增减额		2012.12.31
			合计	其中: 分回现金红利	
南京电子网板科技股份有限公司	169,000,000.00	161,216,933.58	- 25,426,642.92	0.00	135,790,290.66
合计	169,000,000.00	161,216,933.58	-25,426,642.92	0.00	135,790,290.66

3、按成本法核算的其它长期股权投资

被投资单位名称	初始金额	2012.1.1	本期投资增减额	2012.12.31	本期分回的现金红利
河北银行股份有限公司	286,400,000.00	286,400,000.00	0.00	286,400,000.00	0.00

合 计	286,400,000.00	286,400,000.00	0.00	286,400,000.00	0.00
-----	----------------	----------------	------	----------------	------

4、长期股权投资减值准备

本公司长期股权投资的账面价值均低于其可收回金额，故未计提长期投资减值准备。

(三) 营业收入和营业成本

项 目	2012年度			2011年度		
	主营业务	其它业务	小计	主营业务	其它业务	小计
营业收入	1,127,814,906.17	9,360,408.20	1,137,175,314.37	1,210,279,404.36	7,256,439.08	1,217,535,843.44
营业成本	558,936,274.46	1,381,385.52	560,317,659.98	699,762,545.32	1,138,890.28	700,901,435.60
营业毛利	568,878,631.71	7,979,022.68	576,857,654.39	510,516,859.04	6,117,548.80	516,634,407.84

1、按业务类别列示营业收入、营业成本

项 目	营业收入		营业成本	
	2012年度	2011年度	2012年度	2011年度
房地产开发	1,127,814,906.17	1,210,279,404.36	558,936,274.46	699,762,545.32
租赁	5,110,408.20	4,256,439.08	1,381,385.52	1,138,890.28
提供劳务收入	4,250,000.00	3,000,000.00	0.00	0.00
小 计	1,137,175,314.37	1,217,535,843.44	560,317,659.98	700,901,435.60

2、房地产开发经营项目列示如下：

项 目	主营业务收入	主营业务成本	主营业务毛利
2012年度			
南京栖霞园	513,632,536.00	219,325,528.72	294,307,007.28
南京栖霞庭	581,651,250.90	307,405,339.39	274,225,911.51
其它项目	32,531,119.27	32,205,406.35	345,712.92
合 计	1,127,814,906.17	558,936,274.46	568,878,631.71
2011年度			
南京栖霞园	301,488,465.10	132,928,833.46	168,559,631.64
南京上城风景二期	78,072,292.00	56,518,209.53	21,554,082.47
南京百水芊城二期	172,441,392.50	168,976,241.51	3,465,150.99
南京栖霞庭	611,684,359.00	323,045,032.43	288,639,326.57
其它项目	46,592,895.76	18,294,228.39	28,298,667.37
合 计	1,210,279,404.36	699,762,545.32	510,516,859.04

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

(四) 投资收益

1、投资收益明细

项 目	2012年度	2011年度
成本法核算确认的长期股权投资收益	59,000,000.00	133,250,000.00
权益法核算确认的长期股权投资收益	-25,426,642.92	-245,376.85
持有可供出售金融资产等期间取得的投资收益	0.00	1,392,000.00
处置长期股权投资取得的投资收益	294,794.26	0.00
合 计	33,868,151.34	134,396,623.15

2、按成本法核算的长期股权投资收益

被投资单位	2012年度	2011年度
苏州栖霞建设有限责任公司	24,000,000.00	60,000,000.00
无锡栖霞建设有限公司	35,000,000.00	35,000,000.00
南京栖霞建设仙林有限公司	0.00	38,250,000.00
合 计	59,000,000.00	133,250,000.00

3、按权益法核算的长期股权投资收益

被投资单位	2012年度	2011年度
南京电子网板科技股份有限公司	-25,426,642.92	-245,376.85
合 计	-25,426,642.92	-245,376.85

4、持有可供出售金融资产等期间取得的投资收益

被投资单位	2012年度	2011年度
广东棕榈园林股份有限公司	0.00	1,392,000.00
合 计	0.00	1,392,000.00

5、处置长期股权投资取得的投资收益

被投资单位	2012年度	2011年度
南京栖霞建设鑫南置业有限公司	294,794.26	0.00
合 计	294,794.26	0.00

6、本公司投资收益汇回无重大限制。

(五) 现金流量表补充资料

1、收到的其它与经营活动有关的现金

项 目	2012年度	2011年度
利息收入	7,171,600.47	6,612,068.21
收回南京市浦口新城开发建设指挥部款项	100,000,000.00	100,000,000.00

项 目	2012年度	2011年度
收回南京电子网板科技股份有限公司款项	88,570,000.00	0.00
收回南京市仙林大学城管理委员会款项	5,000,000.00	0.00
收回南京市保障房建设发展有限公司款项	265,000,000.00	0.00
其它	2,501,125.74	1,120,000.00
合 计	468,242,726.21	107,732,068.21

2、支付的其它与经营活动有关的现金

项 目	2012年度	2011年度
公司经费	5,141,350.68	10,372,748.85
广告宣传费	5,029,172.25	10,442,383.85
销售费用	4,290,831.60	3,988,589.22
咨询中介服务费	1,570,223.38	1,760,022.00
南京市仙林大学城管理委员会	0.00	5,000,000.00
南京电子网板科技股份有限公司	0.00	53,320,000.00
海口市土地储备整理中心土地竞买保证金	161,775,000.00	0.00
其它	2,814,368.08	2,081,935.39
合 计	180,620,945.99	86,965,679.31

3、收到的其它与筹资活动有关的现金

项 目	2012年度	2011年度
收回给子公司的借款	650,051,053.13	160,000,000.00
合 计	650,051,053.13	160,000,000.00

4、现金流量表补充资料

项 目	2012年度	2011年度
①将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	258,139,987.16	315,284,873.34
加：资产减值准备	-232,234.06	47,598,573.64
固定资产折旧	2,592,875.66	3,047,764.18
投资性房地产成本摊销	1,380,585.52	1,137,990.28
无形资产摊销	69,783.46	46,579.17
长期待摊费用摊销	0.00	109,438.59
处置固定资产、无形资产和其它长期资产损失	76,151.47	39,866.01
财务费用	45,579,038.81	21,044,084.19
投资损失	-33,868,151.34	-134,396,623.15

项 目	2012年度	2011年度
递延所得税资产减少	12,432,995.57	-16,089,231.05
递延所得税负债增加	-7,752,883.20	0.00
存货的减少	-758,338,919.78	54,758,276.93
经营性应收项目的减少	-499,991,611.11	-940,017,089.13
经营性应付项目的增加	327,344,522.46	614,884,601.78
经营活动产生的现金流量净额	-652,567,859.38-	-32,550,895.22

②本期现金及现金等价物净变动情况：

现金的期末余额	564,372,389.42	942,244,761.50
减：现金的期末余额中有限制的资金	0.00	0.00
减：现金的期初余额	942,244,761.50	685,525,449.24
减：现金等价物的期初余额	0.00	0.00
现金及现金等价物净增加额	-377,872,372.08	256,719,312.26

5、现金和现金等价物

项 目	2012年度	2011年度
一、现金	564,372,389.42	942,244,761.50
其中：库存现金	12,809.87	2,986.58
可随时用于支付的银行存款	564,359,579.55	942,241,774.92
可随时用于支付的其它货币资金	0.00	0.00
二、现金等价物	0.00	0.00
其中：三个月内到期的债券投资	0.00	0.00
三、期末现金及现金等价物余额	564,372,389.42	942,244,761.50

十二、 补充资料

(一)、当期非经常性损益明细表（收益+、损失-）

项 目	2012年度	2011年度
1、非流动性资产处置损益（包括已计提资产减值损失准备冲回的部分）	-91,682.07	-42,025.06
2、计入当期损益的政府补助	513,017.00	4,000,000.00
3、处置交易性金融资产取得的投资收益	0.00	63,983.99
4、除上述各项之外的其它营业外收入和支出	8,462.64	372,126.75
非经常性损益小计	429,797.57	4,394,085.68

减：企业所得税的影响数	-113,943.69	-1,098,521.42
减：少数股东损益的影响数	-19,369.40	-1,255,233.80
非经常性损益合计	296,484.48	2,040,330.46

(二)、净资产收益率及每股收益

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	2012年度	9.11%	0.3012	0.3012
	2011年度	7.74%	0.2608	0.2608
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	2012年度	9.10%	0.3009	0.3009
	2011年度	7.68%	0.2589	0.2589

计算过程：

① 全面摊薄净资产收益率 = $P \div E$

其中，P为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润；E为归属于公司普通股股东的期末净资产。“归属于公司普通股股东的净利润”不包括少数股东损益金额；“扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润”以扣除少数股东损益后的合并净利润为基础，扣除母公司非经常性损益（考虑所得税影响）、各子公司非经常性损益（考虑所得税影响）中母公司普通股股东所占份额；“归属于公司普通股股东的期末净资产”不包括少数股东权益金额。

② 加权平均净资产收益率 = $P / (E_0 + NP \div 2 + E_i \times M_i \div M_0 - E_j \times M_j \div M_0 \pm E_k \times M_k \div M_0)$

其中：P分别对应于归属于公司普通股股东的净利润、扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润；NP为归属于公司普通股股东的净利润；E₀为归属于公司普通股股东的期初净资产；E_i为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；E_j为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；M₀为报告期月份数；M_i为新增净资产下一月份起至报告期期末的月份数；M_j为减少净资产下一月份起至报告期期末的月份数；E_k为因其它交易或事项引起的净资产增减变动；M_k为发生其它净资产增减变动下一月份起至报告期期末的月份数。

(三)、公司主要会计报表项目的异常情况及原因的说明

报表项目	期末余额 (或本期金额)	年初余额 (或上年金额)	变动比率	变动原因
应收账款	21,460,829.24	5,596,989.70	283.44%	本期无锡置业担保公司的应收款增加

预付款项	1,781,759,329.4 4	1,299,443,535.5 4	37.12%	本期南京幸福城项目的预付工程款增加
短期借款	320,000,000.00	110,000,000.00	190.91%	本期短期借款增加
应付票据	2,540,000.00	19,219,098.35	-86.78%	本期票据到期承兑
预收款项	1,643,969,496.3 2	1,149,627,126.0 9	43.00%	本期无锡瑜憬湾四期、东方天郡，苏州栖庭，南京幸福城项目预收款增加
其他应付款	854,159,096.72	399,240,555.60	113.95%	本期收到南京幸福城项目的代建款
利息收入	18,026,039.33	1,614,898.36	1016.23%	上年汇锦小贷公司在运营初期，本期营运规模扩大
财务费用	48,666,455.36	11,931,738.04	307.87%	本期借款利息费用化比例增加
资产减值损失	5,568,197.57	49,574,252.45	-88.77%	上年计提仙林 G84 项目存货跌价准备
投资收益	-25,426,642.92	1,210,607.14	-2200.32%	本期权益法核算的电子网板公司亏损增加

十三、财务报表的批准报出

本财务报表业经公司全体董事于 2013 年 4 月 17 日批准报出。

董事长：江劲松

南京栖霞建设股份有限公司

二〇一三年四月十七日