



苏宁环球股份有限公司

2012 年度报告

2013 年 04 月

第一节 重要提示、目录和释义

本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证本报告所载资料不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

公司负责人张桂平、主管会计工作负责人王永刚及会计机构负责人(会计主管人员)王永刚声明：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

除下列董事外，其他董事亲自出席了审议本次年报的董事会会议

未亲自出席董事姓名	未亲自出席董事职务	未亲自出席会议原因	被委托人姓名
胡凯	独立董事	因公出差	肖文德

公司经本次董事会审议通过的利润分配预案为：以 2013 年 04 月 26 日的公司总股本为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 1 元（含税），送红股 0 股（含税），不以公积金转增股本。

本年度报告涉及的未来计划、发展战略等前瞻性描述不构成公司对投资者的实质承诺，敬请投资者注意投资风险。

目 录

2012 年度报告	1
一、重要提示、目录和释义.....	2
二、公司简介.....	6
三、会计数据和财务指标摘要.....	8
四、董事会报告.....	10
五、重要事项.....	23
六、股份变动及股东情况.....	29
七、董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	33
八、公司治理.....	40
九、内部控制.....	44
十、财务报告.....	46
十一、备查文件目录.....	143

释义

释义项	指	释义内容
本公司/上市公司/公司	指	苏宁环球股份有限公司
苏宁集团	指	苏宁环球集团有限公司
天华百润	指	南京天华百润投资发展有限责任公司
华浦高科	指	南京华浦高科建材有限公司
乾阳地产	指	江苏乾阳房地产开发有限公司
硅谷地产	指	南京硅谷房地产开发有限公司
绿尔得天	指	南京绿尔得天房地产开发有限公司
浦东公司	指	南京浦东房地产开发有限公司
南京苏宁	指	南京苏宁环球房地产开发有限公司
商业地产	指	南京苏宁环球商业地产管理有限公司
南京鼎坤	指	南京鼎坤房地产开发有限公司
南京鼎基	指	南京鼎基房地产开发有限公司
环球乾阳	指	南京环球乾阳房地产开发有限公司
吉林苏宁	指	吉林市苏宁环球有限公司
北京苏宁	指	北京苏宁环球有限公司
无锡苏宁	指	无锡苏宁环球房地产开发有限公司
无锡北塘	指	无锡北塘苏宁环球房地产开发有限公司
宜兴苏宁	指	宜兴苏宁环球房地产开发有限公司
科学公园	指	上海科学公园发展有限公司
上海公司	指	上海苏宁环球实业有限公司
芜湖苏宁	指	芜湖苏宁环球房地产开发有限公司
云南苏宁	指	云南苏宁环球有限公司
广州公司	指	广州白鹅潭投资有限公司
天润广场	指	南京苏宁环球天润广场有限公司
公司法	指	中华人民共和国公司法
证券法	指	中华人民共和国证券法
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
深交所	指	深圳证券交易所
中喜所/审计机构	指	中喜会计师事务所有限责任公司
元	指	人民币元

重大风险提示

《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》、《证券日报》和巨潮资讯网(<http://www.cninfo.com.cn>)为本公司的指定信息披露媒体，本公司所发布信息均以上述媒体刊登的信息为准，敬请投资者注意投资风险。

第二节 公司简介

一、公司信息

股票简称	苏宁环球	股票代码	000718
股票上市证券交易所	深圳证券交易所		
公司的中文名称	苏宁环球股份有限公司		
公司的中文简称	苏宁环球		
公司的外文名称（如有）	Suning Universal Co.,Ltd		
公司的外文名称缩写（如有）	Suning Universal		
公司的法定代表人	张桂平		
注册地址	吉林省吉林经济技术开发区九站街 718 号		
注册地址的邮政编码	132101		
办公地址	江苏省南京市鼓楼区广州路 188 号 17 楼		
办公地址的邮政编码	210024		
公司网址	www.suning-universal.com		
电子信箱	suning@suning.com.cn		

二、联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	刘登华	邱洪涛
联系地址	江苏省南京市鼓楼区广州路 188 号 17 楼	江苏省南京市鼓楼区广州路 188 号 17 楼
电话	025-83247946	025-83247946
传真	025-83247136	025-83247136
电子信箱	suning@suning.com.cn	suning@suning.com.cn

三、信息披露及备置地点

公司选定的信息披露报纸的名称	《证券时报》、《中国证券报》、《上海证券报》、《证券日报》
登载年度报告的中国证监会指定网站的网址	http://www.cninfo.com.cn
公司年度报告备置地点	苏宁环球股份有限公司证券部

四、注册变更情况

	注册登记日期	注册登记地点	企业法人营业执照注册号	税务登记号码	组织机构代码
首次注册	1993 年 05 月 10 日	吉林省工商行政管理局	220000000089564	220202124482910	12448291-0
报告期末注册	2012 年 07 月 02 日	吉林省工商行政管理局	220000000089564	220202124482910	12448291-0
公司上市以来主营业务的变化情况（如有）	公司上市初主营业务范围为：机制纸、纸板、胶带、纸制品制造、纸浆等的生产和销售。2005 年 12 月 13 日，经苏宁集团重组后，公司发布《吉林纸业股份有限公司关于完成工商变更的公告》，公司主营业务变更为：房地产开发。				
历次控股股东的变更情况（如有）	2005 年 12 月，公司完成重大资产重组，公司控股股东由吉林市国有资产经营有限责任公司变更为苏宁集团。				

五、其他有关资料

公司聘请的会计师事务所

会计师事务所名称	中喜会计师事务所有限责任公司
会计师事务所办公地址	北京市崇文门外大街 11 号新成文化大厦 A 座 11 层
签字会计师姓名	张海龙、刘新培

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的保荐机构

适用 不适用

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的财务顾问

适用 不适用

第三节 会计数据和财务指标摘要

一、主要会计数据和财务指标

公司是否因会计政策变更及会计差错更正等追溯调整或重述以前年度会计数据

是 否

	2012 年	2011 年	本年比上年增减 (%)	2010 年
营业收入（元）	4,406,134,007.27	3,664,524,682.14	20.24%	3,473,492,079.21
归属于上市公司股东的净利润（元）	863,104,220.29	787,003,011.50	9.67%	771,607,255.54
归属于上市公司股东的扣除非经常性 损益的净利润（元）	866,064,667.65	786,413,714.69	10.13%	776,126,330.98
经营活动产生的现金流量净额（元）	2,059,055,720.43	-879,278,232.79	334.18%	-3,414,258,721.74
基本每股收益（元/股）	0.42	0.39	7.69%	0.45
稀释每股收益（元/股）	0.42	0.39	7.69%	0.45
净资产收益率（%）	18.87%	20.53%	-1.66%	23.99%
	2012 年末	2011 年末	本年末比上年末 增减(%)	2010 年末
总资产（元）	19,138,438,217.29	17,350,427,755.56	10.31%	15,211,798,896.32
归属于上市公司股东的净资产（归属 于上市公司股东的所有者权益）（元）	5,005,721,635.86	4,142,617,415.57	20.83%	3,559,933,660.23

二、非经常性损益项目及金额

单位：元

项目	2012 年金额	2011 年金额	2010 年金额	说明
非流动资产处置损益（包括已计提资产减 值准备的冲销部分）	-737,180.15	-61,626.34		本期主要为： 固定资产与长 期待摊费用的 处置
计入当期损益的政府补助（与企业业务密 切相关，按照国家统一标准定额或定量享 受的政府补助除外）	41,816.94	1,922,870.80	1,486,140.29	本期主要为： 华浦高科的税 收返还
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-459,892.55	-265,525.40	-7,333,461.89	计入非经常性 损益的其他营 业外收入和支 出

所得税影响额	1,685,691.97	823,805.02	-1,357,269.26	
少数股东权益影响额（税后）	119,499.63	182,617.23	29,023.10	
合计	-2,960,447.36	589,296.81	-4,519,075.44	--

对公司根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》定义界定的非经常性损益项目，以及把《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因

适用 不适用

第四节 董事会报告

一、概述

2012年，随着国际国内整体经济形势的变化，中国经济增速出现放缓，维持着弱增长的格局，全年国内生产总值（GDP）增速为7.8%，经济增长率告别了“8”时代。我国房地产市场与国家经济息息相关，随着人口老龄化、人口红利效应逐渐递减、调整政策的升级与加码、全球化红利消退等因素的影响，市场不可避免地面临竞争加剧、增长放缓的压力。2012年，房地产调控政策紧中趋稳，在稳增长的背景下，国家对房地产行业的政策调控持续进行，坚持以满足合理住房需求、抑制投资投机性需求为主要基调，一方面，严格执行差别化信贷政策和限购政策，通过向各地派出督查组等方式确保政策落实到位，同时对首次置业的刚性需求给予政策扶持；另一方面，继续推进土地市场管理和改革，加大土地供应，特别是加大保障房供应量及相应资金支持力度，以增加市场有效供给，保护合理性自住需求。2012年12月召开的中央经济工作会议提出要积极稳妥地推进城镇化，着力提高城镇化质量，城镇化是中国最大的内需潜力所在，将对我国房地产业的发展产生深远的影响。在上述宏观政策环境下，2012年全国房地产市场呈现出低开高走的格局，整个行业在严峻的调控中仍然获得较快发展：据国家统计局披露的数据显示，2012年全年全国商品房销售面积一直处于回升通道中，全年为111,304万平方米，同比增长1.8%；销售金额自8月份由负转正后连续5个月增速回升，全年达到64,456亿元，同比增长10%；全年全国房地产开发累计投资71,804亿元，同比增长16.2%。从区域来看，限购的一、二线核心城市的房价回暖力度明显大于中小城市，少数热点一、二线城市潜在需求强烈但供应不足，有价格上涨压力；三、四线城市供应充足但潜在需求弱，价格上涨动力不足；少部分供应严重过剩的城市，其风险则值得关注。从行业发展态势来看，行业竞争更加激烈，集中度进一步提升。

二、主营业务分析

1、概述

报告期内，公司实现营业收入44.06亿元，同比增长20.24%；实现利润总额11.80亿元，同比增长7.07%；实现净利润8.59亿元，同比增长5.41%；归属于母公司所有者的净利润8.63亿元，同比增长9.67%。截止2012年12月31日，资产总额191.38亿元，同比增长10.31%；归属于母公司所有者权益50.06亿元，同比增长20.83%。

公司回顾总结前期披露的发展战略和经营计划在报告期内的进展情况

面对国家持续进行的房地产宏观调控政策和市场竞争格局的深刻变化情况，公司管理层在公司董事会的领导和全体员工的共同努力下，始终坚持“深耕南京，立足江苏，布局全国”的发展战略，认真分析市场变化，不断提高对政策和市场的应变能力，适时主动的调整营销策略，严格控制成本，加强产品品质管理，提高公司品牌美誉度。报告期内，公司实现签约销售面积88.69万平方米，比去年同期增长165.62%；签约销售额66.40亿元，比去年同期增长124.48%；实现营业总收入440,613.40万元，比上年同期增长20.24%；实现归属于上市公司股东的净利润86,310.42万

元，比上年同期增长9.67%。

公司实际经营业绩较曾公开披露过的本年度盈利预测低于或高于 20%以上的差异原因

适用 不适用

2、收入

说明

产品名称	2012年度		2011年度	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产开发	4,111,919,282.40	2,336,847,102.39	3,421,401,099.36	1,808,622,086.57
混凝土生产与销售	208,908,533.57	164,196,675.23	172,910,276.72	137,997,621.63
酒店住宿、餐饮	32,418,933.30	19,877,586.26	31,458,203.29	20,100,552.55
商业百货	34,747,225.91	32,403,895.77	24,157,897.77	25,898,342.96
合计	4,387,993,975.18	2,553,325,259.65	3,649,927,477.14	1,992,618,603.71

公司实物销售收入是否大于劳务收入

是 否

行业分类	项目	2012 年	2011 年	同比增减 (%)
房地产业	销售量	886,905.89	332,655.82	166.61%
	生产量	1,140,239.91	1,317,973.8	-13.49%
	库存量	558,450.92	560,366.02	-0.34%
建筑材料业	销售量	820,453.25	800,753.85	2.46%
	生产量	820,453.25	800,753.85	2.46%
	库存量	0	0	0%

相关数据同比发生变动 30%以上的原因说明

适用 不适用

1、房地产业的计量单位为平米，混凝土业生产与销售业的计量单位为立方。

2、房地产业本期销售量较去年同期增长166.61%的主要原因是本期房地产项目加推新盘与销售状况较好带来收入大幅增加。

公司重大的在手订单情况

适用 不适用

公司报告期内产品或服务发生重大变化或调整有关情况

适用 不适用

公司主要销售客户情况

前五名客户合计销售金额（元）	111,907,463.08
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例（%）	2.54%

公司前 5 大客户资料

√ 适用 □ 不适用

序号	客户名称	销售额（元）	占年度销售总额比例（%）
1	南京地下铁道有限责任公司	52,065,648.69	1.18%
2	中铁电化集团南京有限公司	24,195,842.04	0.55%
3	浙江丰惠建设集团有限公司江苏分公司	13,741,283.00	0.31%
4	龙信建设集团有限公司南京分公司	10,502,726.00	0.24%
5	南通建工集团股份有限公司	11,401,963.35	0.26%
合计	——	111,907,463.08	2.54%

3、成本

行业分类

单位：元

行业分类	2012 年		2011 年		同比增减(%)
	金额	占营业成本比重(%)	金额	占营业成本比重(%)	
房地产开发	2,336,847,102.39	91.52%	1,808,622,086.57	90.77%	29.21%
建筑材料业	164,196,675.23	6.43%	137,997,621.63	6.93%	18.99%
酒店	19,877,586.26	0.78%	20,100,552.55	1.01%	-1.11%
商业	32,403,895.77	1.27%	25,898,342.96	1.3%	25.12%

产品分类

单位：元

产品分类	2012 年		2011 年		同比增减(%)
	金额	占营业成本比重(%)	金额	占营业成本比重(%)	
房地产开发	2,336,847,102.39	91.52%	1,808,622,086.57	90.77%	29.21%
混凝土生产与销售	164,196,675.23	6.43%	137,997,621.63	6.93%	18.99%
酒店住宿、餐饮	19,877,586.26	0.78%	20,100,552.55	1.01%	-1.11%
商业百货	32,403,895.77	1.27%	25,898,342.96	1.3%	25.12%

说明

主营业务（分产品）

产品名称	2012年度		2011年度	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产开发	4,111,919,282.40	2,336,847,102.39	3,421,401,099.36	1,808,622,086.57
混凝土生产与销售	208,908,533.57	164,196,675.23	172,910,276.72	137,997,621.63
酒店住宿、餐饮	32,418,933.30	19,877,586.26	31,458,203.29	20,100,552.55
商业百货	34,747,225.91	32,403,895.77	24,157,897.77	25,898,342.96
合计	4,387,993,975.18	2,553,325,259.65	3,649,927,477.14	1,992,618,603.71

公司主要供应商情况

前五名供应商合计采购金额（元）	934,414,737.15
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例（%）	65.55%

公司前 5 名供应商资料

√ 适用 □ 不适用

序号	供应商名称	采购额（元）	占年度采购总额比例（%）
1	中达建设集团股份有限公司	322,044,371.70	22.59%
2	上海北盛建设工程发展有限公司	219,500,000.00	15.4%
3	中建三局建设工程股份有限公司	141,700,878.46	9.94%
4	南通新华建筑集团有限公司	131,159,363.81	9.2%
5	浙江中成建工集团有限公司	120,010,123.18	8.42%
合计	——	934,414,737.15	65.55%

4、费用

项目	2012 年度	2011 年度	变动幅度(%)	变动原因
销售费用	143,885,827.68	119,793,009.56	20.11	本年新开盘项目增加，相应广告、宣传费等增加
管理费用	110,237,879.51	82,613,273.09	33.44	本年折旧费、招待费及咨询费增加所导致
财务费用	6,993,574.18	12,935,652.00	-45.94	本年定期存单增加相应的利息收入也增加所导致
资产减值损失	25,791,697.11	6,545,666.68	294.03	公司之子公司芜湖苏宁计提存货跌价准备所导致

5、研发支出

6、现金流

单位：元

项目	2012 年	2011 年	同比增减 (%)
经营活动现金流入小计	6,840,799,224.93	3,342,481,986.35	104.66%
经营活动现金流出小计	4,781,743,504.50	4,221,760,219.14	13.26%
经营活动产生的现金流量净额	2,059,055,720.43	-879,278,232.79	334.18%
投资活动现金流入小计	34,930.00	8,300.00	320.84%
投资活动现金流出小计	10,095,514.06	110,694,013.28	-90.88%
投资活动产生的现金流量净额	-10,060,584.06	-110,685,713.28	90.91%
筹资活动现金流入小计	3,948,950,000.00	3,851,876,989.03	2.52%
筹资活动现金流出小计	5,950,694,807.68	2,952,126,307.74	101.57%
筹资活动产生的现金流量净额	-2,001,744,807.68	899,750,681.29	-322.48%
现金及现金等价物净增加额	47,250,328.69	-90,213,264.78	152.38%

相关数据同比发生变动 30%以上的原因说明

适用 不适用

本年新增地产项目销售导致经营性现金流入及净流量大幅增长。

本年购置长期资产减少导致投资活动现金流出大幅减少和投资活动现金流量净额大幅增加。

本年大量归还借款导致筹资活动流出大幅增长和筹资活动现金流量净额大幅减少。

报告期内公司经营活动的现金流量与本年度净利润存在重大差异的原因说明

适用 不适用

三、主营业务构成情况

单位：元

	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年同期增减 (%)	营业成本比上年同期增减 (%)	毛利率比上年同期增减 (%)
分行业						
房地产开发	4,111,919,282.40	2,336,847,102.39	43.17%	20.18%	29.21%	-3.97%
建筑材料业	208,908,533.57	164,196,675.23	21.4%	20.82%	18.99%	1.21%
酒店	32,418,933.30	19,877,586.26	38.69%	3.05%	-1.11%	2.59%

商业	34,747,225.91	32,403,895.77	6.74%	43.83%	25.12%	13.94%
分产品						
房地产开发	4,111,919,282.40	2,336,847,102.39	43.17%	20.18%	29.21%	-3.97%
混凝土生产与销售	208,908,533.57	164,196,675.23	21.4%	20.82%	18.99%	1.21%
酒店住宿、餐饮	32,418,933.30	19,877,586.26	38.69%	3.05%	-1.11%	2.59%
商业百货	34,747,225.91	32,403,895.77	6.74%	43.83%	25.12%	13.94%
分地区						
南京	4,296,245,270.91	2,456,719,786.96	42.82%	19.06%	28.4%	-17.19%
吉林	91,748,704.27	96,605,472.69	-5.03%	63.69%	147.58%	-35.67%

公司主营业务数据统计口径在报告期发生调整的情况下，公司最近 1 年按报告期末口径调整后的主营业务数据

适用 不适用

四、资产、负债状况分析

1、资产项目重大变动情况

单位：元

	2012 年末		2011 年末		比重增减 (%)	重大变动说明
	金额	占总资产比例 (%)	金额	占总资产比例 (%)		
货币资金	1,147,328,480.04	5.99%	854,895,516.19	4.93%	1.06%	
应收账款	140,465,377.40	0.73%	83,654,165.65	0.48%	0.25%	
存货	16,667,215,060.12	87.09%	15,313,914,360.35	88.26%	-1.17%	
投资性房地产	34,022,354.55	0.18%	36,328,746.99	0.21%	-0.03%	
长期股权投资					0%	
固定资产	439,257,689.17	2.3%	445,409,794.54	2.57%	-0.27%	
在建工程	3,036,542.65	0.02%	1,225,050.00	0.01%	0.01%	

2、负债项目重大变动情况

单位：元

	2012 年		2011 年		比重增减 (%)	重大变动说明
	金额	占总资产比例 (%)	金额	占总资产比例 (%)		

短期借款	1,195,950,000.00	6.25%	272,500,000.00	1.57%	4.68%	
长期借款	2,571,000,000.00	13.43%	2,409,550,000.00	13.89%	-0.46%	

五、投资状况分析

1、主要子公司、参股公司分析

主要子公司、参股公司情况

	公司类型	所处行业	主要产品或服务	注册资本	总资产（元）	净资产（元）	营业收入(元)	营业利润(元)	净利润（元）
南京天华百润投资发展有限责任公司	子公司	房地产	房地产开发与经营	18,000 万元	4,204,695,340.35	1,090,828,657.15	2,968,552,377.11	1,116,365,164.35	830,480,768.93
南京华浦高科建材有限公司	子公司	房地产	混凝土的生产、销售	3,000 万元	951,308,664.99	135,620,893.85	275,556,824.17	18,697,163.60	14,201,786.63
江苏乾阳房地产开发有限公司	子公司	房地产	房地产开发与经营	5,000 万元	921,271,338.00	161,697,991.04	138,027,798.70	-53,688,174.61	-54,730,060.86
吉林市苏宁环球有限公司	子公司	房地产	房地产开发与经营	10,000 万元	383,309,812.61	81,699,651.76	91,748,704.27	-14,423,679.78	-12,631,766.02
南京浦东房地产开发有限公司	子公司	房地产	房地产开发与经营	50,000 万元	5,200,024,945.93	744,149,580.94	82,033,878.90	50,429,732.09	-14,281,553.70
南京绿尔得天房地产开发有限公司	子公司	房地产	房地产开发与经营	2,000 万元	167,226,810.23	51,819,683.60	122,815,009.00	34,067,658.19	24,310,200.53
上海苏宁环球实业有限公司	子公司	房地产	房地产开发与经营	50,000 万元	1,477,201,668.91	485,572,665.98	0.00	-12,657,770.25	-9,410,941.94
芜湖苏宁环球房地产开发有限公司	子公司	房地产	房地产开发与经营	50,000 万元	4,035,032,631.65	463,312,848.91	0.00	-33,671,102.73	-29,273,554.60
南京鼎坤房地产开发有限公司	子公司	房地产	房地产开发与经营	1,000 万元	558,800,280.55	8,515,104.39	0.00	-216,533.96	-165,786.84
南京环球乾阳房地产开发有限公司	子公司	房地产	房地产开发与经营	45,000 万元	1,016,733,537.36	518,420,757.79	419,388,124.00	99,388,765.49	74,638,205.52
南京鼎基房地产开发有限公司	子公司	房地产	房地产开发与经营	17,000 万元	273,224,875.40	231,466,503.55	299,422,917.00	85,902,700.88	64,439,921.76
宜兴苏宁环球房地产开发有限公司	子公司	房地产	房地产开发与经营	143,000 万元	3,953,219,433.91	1,410,793,874.19	0.00	-9,631,374.98	-6,179,041.87

主要子公司、参股公司情况说明

报告期内取得和处置子公司的情况

√ 适用 □ 不适用

公司名称	报告期内取得和处置子公司目的	报告期内取得和处置子公司方式	对整体生产和业绩的影响
南京苏宁环球商业地产管理有限公司	基本没有业务发生, 降低成本	注销	无
南京苏宁环球房地产开发有限公司	基本没有业务发生, 降低成本	注销	无

2、非募集资金投资的重大项目情况

单位：万元

项目名称	预计投资总额	本年度投入金额	截至期末累计实际投入金额	项目进度	项目收益情况
天润城十二街区	105,000	104,821	104,821		盈利
天润城十四街区	66,592	8,733	67,000		盈利
天润城十五街区	169,812	68	2,816		盈利
天润城十六街区	107,376	3,166	3,544		盈利
沿江高层二期	47,050	13,302	23,810		盈利
名都汇	49,973	49,212	49,212		盈利
天御国际广场	250,000	24,445	144,987		盈利
城市之光一期	290,000	150,570	282,814		初步预计亏损
天沭御城一期	75,914	42,045	60,088		盈利
朝阳山项目	123,200	36,627	36,627		盈利
合计	1,284,917	432,989	775,719	--	--
非募集资金投资的重大项目情况说明					

六、公司未来发展的展望

(一)、公司所处的行业发展趋势和发展战略

1、行业发展趋势

中国社会经济基本面长期趋好, 中央继续坚持房地产调控政策不动摇, 继续抑制投资投机性需求, 党的“十八大”和今年中央经济工作会议提出的居民收入倍增、积极推进城镇化、提高农民土地增值收益、增加居民财产性收入等举措, 对房地产行业产生积极影响, 同时我国住房的刚性需求依然十分巨大, 总体上房地产行业将持续向好, 仍有很大发展空间。尤其是新一届党中央和政府明确提出大力发展新型城镇化, 新型城镇化必将成为中国未来经济发展的突破口和重要引擎, 是扩大内需的最大潜力所在。

经过多年来的高速发展，房地产行业已进入稳定发展期，随着行业集中度逐步提升，未来的竞争也将更加激烈，这将对房地产企业的发展质量和管理水平提出更高的要求。同时随着国家对房地产行业的宏观调控长效机制的建立和完善，房地产行业必将持续健康稳定发展。

2、公司发展战略

公司将紧紧围绕“深耕南京、立足江苏、布局全国”的发展战略，重点在长三角、珠三角及一二线城市增加土地储备，以江苏为大本营，缩短开发周期，加速资金周转；以市场为导向，严控成本，加强质量管理，提高公司品牌美誉度；以法律法规为准绳，加强内控规范，提高公司规范化运作水平。

（二）、2013年公司经营计划

除南京威尼斯水城项目、南京天润城项目、南京名都汇项目、南京天华绿谷项目、宜兴天沅御城项目、芜湖城市之光项目在售后，2013年上海天御国际项目、无锡北塘项目、南京朝阳山项目、吉林天润城四街区将陆续进入推盘销售，公司计划2013年项目新开工面积186.4万平方米，全年在建面积413.67万平方米，公司可售项目和可售货量将大幅增加，计划全年签约销售额在2012年基础上有50%以上的增长。公司将通过提升管理水平，缩短开发周期，加速资金周转；以市场为导向，严控成本，加强质量管理，提高公司品牌美誉度；以法律法规为准绳，加强内控规范，提高公司规范化运作水平；开源节流提高资金使用效率、广聘贤才储备人才，最终有效达成2013年经营发展目标。

1、产品质量是公司的生命线，紧盯生产安全质量，加快工程建设进度，确保项目开发进度按计划完成。根据公司运营计划，公司在2013年将有大量新项目开工建设，进入全面开发建设的高峰期。为解决工期要求紧，质量要求高的难题，公司将紧盯安全质量，同时适度加快工程建设进度，科学制定工程进度节点计划，指导监督工程开发计划管理、质量管控、招投标管理、安全生产等关键环节，为2013年经营计划的顺利实施完成提供有力保障。

2、以销售为龙头，以市场为导向，高度重视销售工作，确保2013年度签约销售额突破100亿元。2012年公司留存存货80.5亿元，2013年新增货量150.92亿元，公司进入销售期的项目较为集中，年度销售任务艰巨，营销工作的压力巨大。为此，董事会要求以2014年南京青奥会前开通江北地铁3号线，打通江北项目交通瓶颈为契机，重点加大江北的威尼斯水城项目、天润城项目、天华绿谷项目的营销力度，以业绩指标为驱动，统筹营销团队建设，加强广告策划及推广执行的管理，加强在售或拟售项目的市场调研，指导各项目拟定不同阶段的营销策略、销售策略、推广策略、客户定位、产品定位等工作。在总结2012年销售政策执行情况基础上，制订有效的销售考核激励制度，落实制度实施措施，保证重点项目的销售计划能得到有效落实。

3、实行全面预算管理，合理调拨资金，提高资金使用效率，扎实推进融资管理工作。2013年，公司项目新开工量有较大幅度增加，资金投入也相应增长，为保证公司建设需求，公司将大力拓展融资渠道，根据公司项目建设进度，控制、把握融资额度与节奏，在确保资金需求的同时，努力降低融资成本，提高资金使用效率。

4、强化风险意识，提升防范能力，建立全面内控管理机制。2012年，公司聘请德勤会计师事务所进行内控建设的咨询，经过大半年的梳理，风险排查，落实整改，编写内控手册，培训落实，公司的风险意识得到强化，内控管理更加规范。2013年，公司将确保制度落地，执行到位，同时继续推动、完善全面风险管理报告机制及日常风险提示机制的相关工作，积极组织交流、培训，开展职业道德素养教育，提高风险防范能力，强化风险管理意识，带动公司整体风险管理水平上一个新的台阶。

5、“创苏宁伟业 做百年苏宁”，积极引进人才，优化考核机制，加强企业文化建设，形成企业人力资源优势。2013

年公司将有大量新开工项目，很多关键岗位都需要补充人才，公司按照“招得来，留得住”的工作要求，一方面将在人员招聘及专业培训方面制定专门计划，尤其是在工程管理、规划设计、全面预算、战略投资等专业人才的招聘上加大工作力度，采取多渠道、多手段，千方百计吸引优秀人才，建立人才有效供给机制，保障公司人才供给；另一方面，将继续健全完善人力资源相关制度，建立年度业绩考核及奖励机制，做好绩效考核工作，提高员工工作积极性与创造性，为公司持续发展提供有力的人才保证。

6、以法律法规为准绳，提高公司规范化运作水平，加强市值管理。2013年，公司将认真总结经验教训，加强规范运作意识，根据证券监管机构的要求，及时披露投资者最关心的信息，注重信息披露的有效性、公平性，严防内幕交易，提高公司经营的透明度。在此基础上，公司将继续做好投资者关系管理工作，利用深交所互动易、公司网站、电话等途径，加强与投资者互动，完善与投资者交流沟通的渠道和机制，切实加强市值管理，实现公司市值增幅超越房地产指数涨幅的目标。

（三）、未来面对的风险及对策

1、政策风险

近年来，国家对房地产行业保持严格的调控态势，2013年中央将继续坚持房地产调控政策不动摇。尤其是年初以来，一线城市房价出现反弹苗头，今年3月“新国五条”出台，各地陆续发布了实施细则，引起社会各界的强烈反应。如果目前的调控政策未能达到预期，则未来不排除出台新的调控措施，这将使房地产行业短期面临更大的政策不确定性风险。

2、市场风险

经过多年的高速发展，房地产市场越来越成熟，行业集中度也日益提高，尤其是在宏观政策调控之下，市场竞争更加激烈，面临较大的市场风险。

3、管理风险

公司房地产开发经营业务主要由公司总部制定年度经营目标，各城市公司负责具体运作，这种经营模式有利于公司因地、因时制宜，提高运营灵活性和市场反应速度，但随着公司未来业务规模的持续扩张，将会对公司的管理能力提出更高的要求，如果公司人力资源储备、风险控制、项目管理等方面不能及时跟进，公司将面临一定的管理风险。

4、公司应对策略

面对房地产行业当前的政策风险和市场风险，公司认为只要房价不出现大幅的反弹，国家宏观调控政策明显加码的可能性不大。公司将密切关注政策动向，加强对宏观经济政策的解读，紧紧把握市场走势，适应调控常态化的市场环境；公司将积极应对市场的变化，缩短开发周期，通过项目前期设计、严格控制成本、加强质量管理、加快工程进度、丰富营销手段等措施全面提升公司综合经营能力，提升公司核心竞争力。

随着未来公司规模的不间断壮大，对管理能力的要求也不断提高。公司非常重视人才的培养与引进。目前公司主要采取“两条腿走路”的方式。一是管理人员通过内部骨干培养为主，二是高端亟需人才通过外部招聘引进。同时公司有针对性的制订了考评与激励制度，激励管理人员全力完成公司制订的战略发展规划，同时分享公司快速发展带来的收益。

七、与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

报告期内，因公司全资子公司“南京苏宁”和“商业地产”设立之后一直未发生房地产开发业务，为降低成本，经公司决定对其进行注销。

八、公司利润分配及分红派息情况

报告期内利润分配政策特别是现金分红政策的制定、执行或调整情况

2012 年 8 月 13 日，公司 2012 年第一次临时股东大会审议通过了《公司章程》中现金分红政策的相关条款。目前公司的现金分红政策，标准和比例明确、清晰，相关决策程序完备，独立董事能够尽职履责并发挥应有的作用，中小股东的权益能得到充分的保护。

公司报告期利润分配预案及资本公积金转增股本预案符合公司章程等的相关规定。

公司近三年（含报告期）的利润分配预案或方案及资本公积金转增股本预案或方案情况

2010 年度利润分配方案：以公司现有总股本 1,702,660,468 股为基数，向全体股东每 10 股送 1 股红股，派 1.20 元人民币现金（含税），扣税后，个人股东、证券投资基金、合格境外机构投资者每 10 股派 0.98 元人民币现金。对于其他非居民企业，本公司未代扣代缴所得税，由纳税人在所得发生地缴纳。以公司现有总股本 1,702,660,468 股为基数，以资本公积金向全体股东每 10 股转增 1 股。本次权益分派前公司总股本为 1,702,660,468 股，本次权益分派实施后公司总股本为 2,043,192,562 股。

2011 年度利润分配方案：根据公司经营需要用于补充流动资金，不作分配，不以资本公积金转增股本。

2012 年度利润分配预案：以公司现有总股本 2043192561 股为基数，向全体股东每 10 股派 1.00 元人民币现金（含税），不以资本公积金转增股本。

公司近三年现金分红情况表

单位：元

分红年度	现金分红金额（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	204,319,256.16	863,104,220.29	23.67%
2011 年	0.00	787,003,011.50	0%
2010 年	204,319,256.16	771,607,255.54	26.48%

公司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

适用 不适用

九、社会责任情况

公司于 2013 年 4 月 26 日在巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）刊载了《公司 2012 年度社会责任报告》，敬请查阅。

十、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象类型	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料
2012 年 02 月 10 日	公司证券部	实地调研	机构	中国人保、东方证券	公司日常经营情况； 公司发展战略；公司 对行业的看法。
2012 年 02 月 15 日	公司证券部	实地调研	机构	上海从容投资、上投摩根基金、 汇添富基金、富国基金	
2012 年 02 月 22 日	公司证券部	实地调研	机构	南方基金、长江证券	
2012 年 02 月 29 日	公司证券部	实地调研	机构	中信证券	
2012 年 03 月 07 日	公司证券部	实地调研	机构	华泰联合证券、中投证券、华富 基金、中欧基金、新华基金、汇 丰晋信基金、西部证券、北京浦 来德资产	
2012 年 03 月 08 日	公司证券部	实地调研	机构	华泰证券	
2012 年 03 月 16 日	公司证券部	实地调研	机构	广发证券、海通证券、南方基金、 钰霖投资	
2012 年 04 月 27 日	公司证券部	实地调研	机构	国金证券	
2012 年 05 月 10 日	公司证券部	实地调研	机构	高华证券、银华基金、鹏华基金	
2012 年 05 月 17 日	公司证券部	实地调研	机构	申万菱信基金、新华基金	
2012 年 05 月 31 日	公司证券部	实地调研	机构	嘉实基金、华泰柏瑞基金、招商 基金、华安基金、中信建投	
2012 年 06 月 13 日	公司证券部	实地调研	机构	易方达基金、中信建投	
2012 年 06 月 19 日	公司证券部	实地调研	机构	湘财证券、泽熙投资	
2012 年 07 月 04 日	公司证券部	实地调研	机构	申银万国	
2012 年 07 月 10 日	公司证券部	实地调研	机构	中银基金、海通证券、安邦资产、 财通基金、申银万国	
2012 年 07 月 11 日	公司证券部	实地调研	机构	银河证券、南方基金、东莞证券	
2012 年 08 月 03 日	公司证券部	实地调研	机构	国泰君安等 21 家投资机构	
2012 年 08 月 23 日	公司证券部	实地调研	机构	湘财证券	
2012 年 09 月 19 日	公司证券部	实地调研	机构	长城证券、长江证券、长安基金、 泽熙证券、中原证券、上海大智 慧	
2012 年 09 月 20 日	公司证券部	实地调研	机构	中信建投、东吴基金	
2012 年 11 月 07 日	公司证券部	实地调研	机构	华泰证券	
2012 年 12 月 31 日	公司证券部	实地调研	机构	金鹰基金	

第五节 重要事项

一、公司股权激励的实施情况及其影响

2012年4月25日，公司第七届董事会第五次会议审议通过了《关于撤回〈2010年度股票期权激励计划（草案）〉的议案》。会议同意撤回《苏宁环球股份有限公司2010年度股票期权激励计划（草案）》及相关的《苏宁环球股份有限公司2010年度股票期权激励计划实施考核办法》。公司向中国证监会提交申请并终止本次股权激励计划。

二、重大关联交易

1、与日常经营相关的关联交易

关联交易方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	关联交易价格 (万元)	关联交易金额 (万元)	占同类交易金额的比例(%)	市场价格 (万元)	披露日期	披露索引
南京佛手湖环球度假村投资有限公司	同一实际控制人	出售商品、提供劳务	销售混凝土	市场价	0.27	0.27	0.01%	0.27		
南京苏宁门窗制造有限公司	同一实际控制人	出售商品、提供劳务	销售混凝土	市场价	0.75	0.75	0.01%	0.75		
南京苏浦建设有限公司	同一实际控制人	出售商品、提供劳务	销售混凝土	市场价	2.91	2.91	0.01%	2.91		
南京苏宁门窗制造有限公司	同一实际控制人	采购商品、接受劳务	门窗、栏杆	市场价	491.93	491.93	11.4%	491.93		
南京苏浦建设有限公司	同一实际控制人	采购商品、接受劳务	土石方	市场价	4373.32	4,373.32	13.95%	4373.32	2012年 04月27日	《公司2012年度日常关联交易预计公告》(2012-016)

南京苏宁建材设备物流贸易中心有限公司	同一实际控制人	采购商品、接受劳务	材料	市场价	83.73	83.73	0.45%	83.73		
南京苏宁物业管理有限公司	同一实际控制人	采购商品、接受劳务	物业费	市场价	459.81	459.81	100%	459.81		
合计				--	--	5,412.72	--	--	--	--
关联交易的必要性、持续性、选择与关联方（而非市场其他交易方）进行交易的原因				上述与日常经营相关关联交易有利于保证公司正常生产经营的稳定，接受关联方提供的劳务可以充分利用关联方的辅助系统，保证公司经营稳定，降低运营成本。						
按类别对本期将发生的日常关联交易进行总金额预计的，在报告期内的实际履行情况（如有）				公司第七届董事会第五次会议审议通过了《关于 2012 年度日常关联交易预计额度的议案》，预计公司与苏浦建设 2012 年度日常关联交易金额不超过 12,000 万元。报告期内公司与苏浦建设实际发生日常关联交易金额 4,373.32 万元。						

2、关联债权债务往来

是否存在非经营性关联债权债务往来

是 否

关联方	关联关系	债权债务类型	形成原因	是否存在非经营性资金占用	期初余额 (万元)	本期发生额 (万元)	期末余额 (万元)
苏宁环球集团有限公司	控股股东	应付关联方债务	资金统借统贷	否	235,889	-57,992	177,897
苏宁环球集团有限公司	控股股东	应收关联方债权	日常经营	否	7.84	5.41	13.25
南京苏宁门窗制造有限公司	同一实际控制人	应付关联方债务	日常经营	否	2,056.8	-614	1,442.8
南京苏浦建设有限公司	同一实际控制人	应付关联方债务	日常经营	否	3,278.2	-341.4	2,936.8
南京苏宁建材设备物流贸易中心有限公司	同一实际控制人	应付关联方债务	日常经营	否	565.6	-213.4	352.2
南京佛手湖环球度假村投资有限公司	同一实际控制人	应收关联方债权	日常经营	否	43.8	-18.4	25.4
南京苏宁物业管理有限公司	同一实际控制人	应收关联方债权	日常经营	否	-42.4	59	16.6
关联债权债务对公司经营成果及财务状况的影响	公司关联债权债务不会对公司经营成果及财务状况产生重大影响。						

三、重大合同及其履行情况

1、托管、承包、租赁事项情况

(1) 租赁情况

租赁情况说明

公司之子公司天华百润与江苏苏宁环球套房饭店有限公司（以下简称“苏宁套房饭店”）签订租赁合同，天华百润将位于南京市鼓楼区广州路188-2号的苏宁环球大厦第3、4层面积为1,816.64平方米的房屋出租给苏宁套房饭店，租赁期限从2012年1月1日起至2012年12月31日止。全年租金为1,160,378.80元。

为公司带来的损益达到公司报告期利润总额10%以上的项目

适用 不适用

2、担保情况

单位：万元

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）								
担保对象名称	担保额度 相关公告 披露日期	担保额度	实际发生日期 （协议签署 日）	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行 完毕	是否为关 联方担保 （是或 否）
苏宁集团	2011 年 08 月 31 日	80,000	2011 年 03 月 14 日	50,000	抵押	18 个月	否	是
报告期内审批的对外担保额度 合计（A1）		0		报告期内对外担保实际发生 额合计（A2）		0		
报告期末已审批的对外担保额 度合计（A3）		80,000		报告期末实际对外担保余额 合计（A4）		50,000		
公司对子公司的担保情况								
担保对象名称	担保额度 相关公告 披露日期	担保额度	实际发生日期 （协议签署 日）	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行 完毕	是否为关 联方担保 （是或 否）
华浦高科		5,000	2012 年 06 月 29 日	5,000	连带责任保 证	12 个月	否	否
报告期内审批对子公司担保额 度合计（B1）		5,000		报告期内对子公司担保实际 发生额合计（B2）		5,000		
报告期末已审批的对子公司担 保额度合计（B3）		5,000		报告期末对子公司实际担保 余额合计（B4）		5,000		
公司担保总额（即前两大项的合计）								
报告期内审批担保额度合计 （A1+B1）		5000		报告期内担保实际发生额合 计（A2+B2）		5000		
报告期末已审批的担保额度合 计（A3+B3）		85,000		报告期末实际担保余额合计 （A4+B4）		55,000		
实际担保总额（即 A4+B4）占公司净资产的比例				10.99%				
其中：								
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C）				50,000				
直接或间接为资产负债率超过 70%的被担保对象提供的债 务担保金额（D）				5,000				
上述三项担保金额合计（C+D+E）				55,000				
未到期担保可能承担连带清偿责任说明				报告期末实际担保余额为股份公 司为其全资子公司及子公司 之间担保，目前各子公司经营 状况良好，不存在未到期担保 可能承担连带清偿责任的情 况。				

采用复合方式担保的具体情况说明

四、承诺事项履行情况

1、公司或持股 5%以上股东在报告期内或持续到报告期内的承诺事项

承诺事项	承诺方	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
资产重组时所作承诺	苏宁集团、张桂平、张康黎	减少关联交易、避免同业竞争		长期	承诺人严格履行承诺，未发生与承诺内容相违背的事宜。
首次公开发行或再融资时所作承诺	苏宁集团、张桂平、张康黎	减少关联交易、避免同业竞争		长期	承诺人严格履行承诺，未发生与承诺内容相违背的事宜。
其他对公司中小股东所作承诺					
承诺是否及时履行	是				
未完成履行的具体原因及下一步计划	1、持续寻找苏宁门窗受让方过程中，在苏宁门窗未转让第三方之前，公司将持续降低与其关联交易金额； 2、苏浦建设目前正在积极争取建筑二级资质，待完善相关资质之后，苏宁集团将按承诺将苏浦建设 100%股权转让给上市公司，减少关联交易； 3、佛手湖度假村项目目前尚不具备置入上市公司条件，在条件成熟且上市公司确认没有经营风险的情况下，苏宁集团将严格履行相关承诺。				
是否就导致的同业竞争和关联交易问题作出承诺	是				
承诺的解决期限	长期				
解决方式	1、持续寻找苏宁门窗受让方过程中，在苏宁门窗未转让第三方之前，公司将持续降低与其关联交易金额； 2、苏浦建设目前正在积极争取建筑二级资质，待完善相关资质之后，苏宁集团将按承诺将苏浦建设 100%股权转让给上市公司，减少关联交易； 3、佛手湖度假村项目目前尚不具备置入上市公司条件，在条件成熟且上市公司确认没有经营风险的情况下，苏宁集团将严格履行相关承诺。				
承诺的履行情况	除上述承诺事项在履行过程中外，公司股东、关联方以及公司无其他未履行完毕的承诺事项，亦未存在超过承诺履行期限而未履行承诺的情况。				

五、聘任、解聘会计师事务所情况

现聘任的会计师事务所

境内会计师事务所名称	中喜会计师事务所有限责任公司
境内会计师事务所报酬（万元）	100
境内会计师事务所审计服务的连续年限	8
境内会计师事务所注册会计师姓名	张海龙、刘新培

当期是否改聘会计师事务所

是 否

聘请内部控制审计会计师事务所、财务顾问或保荐人情况

√ 适用 □ 不适用

本年度，公司聘请中喜会计师事务所担任公司2012年度内控审计事务所。

六、处罚及整改情况

名称/姓名	类型	原因	调查处罚类型	结论（如有）	披露日期	披露索引
苏宁环球股份有限公司	其他	信息披露违规	被有权机关调查	调查事项现已调查终结。决定对你公司信息披露违法案做结案处理，对你公司及有关当事人不给予行政处罚。	2012年 08月30日	《苏宁环球股份有限公司关于中国证监会对公司立案调查终结的公告》（公告编号：2012-031），详见《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》、《证券日报》及巨潮资讯网
苏宁环球股份有限公司	其他	信息披露违规	其他	公司的整改工作已基本达到整改要求。	2012年 12月14日	《苏宁环球股份有限公司关于收到吉林证监局对公司整改情况验收意见的公告》（公告编号：2012-041），详见《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》、《证券日报》及巨潮资讯网

整改情况说明

详见公司于2012年12月14日在巨潮资讯网披露的《关于吉林证监局对公司采取责令改正措施决定的整改报告》

董事、监事、高级管理人员、持股5%以上的股东涉嫌违规买卖公司股票且公司已披露将收回涉嫌违规所得收益的情况

□ 适用 √ 不适用

七、公司子公司重要事项

2012年4月，公司子公司商业地产经南京市工商行政管理局批准并进行注销；

2012年4月，公司子公司南京苏宁经南京市工商行政管理局批准并进行注销；

2012年9月，公司将持有子公司芜湖苏宁的100%股权转让给公司之全资子公司天华百润；

鉴于公司之子公司无锡苏宁无开发运作项目，为规范管理，公司决定将无锡苏宁注销。2013年1月4日无锡苏宁已办理完毕工商注销手续。

2012年12月28日，公司之子公司硅谷地产召开股东会，经全体股东同意决定注销硅谷地产。2013年3月4日，硅谷地产注销时清算组成员已在南京市工商行政管理局化学工业园分局备案。

第六节 股份变动及股东情况

一、股份变动情况

	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	577,168,099	28.25%				494,309	494,309	577,662,408	28.27%
2、国有法人持股	12,804,480	0.63%						12,804,480	0.62%
3、其他内资持股	221,069	0.01%						221,069	0.01%
其中：境内法人持股	221,069	0.01%						221,069	0.01%
境内自然人持股	0	0%						0	0%
5、高管股份	564,142,550	27.61%				494,309	494,309	564,636,859	27.64%
二、无限售条件股份	1,466,024,462	71.75%				-494,309	-494,309	1,465,530,153	71.73%
1、人民币普通股	1,466,024,462	71.75%				-494,309	-494,309	1,465,530,153	71.73%
三、股份总数	2,043,192,561	100%				0	0	2,043,192,561	100%

股份变动的原因

公司部分董事、监事、高管人员于2012年9月14日至9月17日以自筹资金从二级市场买入本公司股票737,800股，根据规定，上述股份的75%作为高管股份锁定限售。

报告期内，公司第六届监事会监事倪祖瑜女士原持有的59,041股公司股票因限售期满解除限售。

股份变动的批准情况

适用 不适用

股份变动的过户情况

无。

股份变动对最近一年和最近一期基本每股收益和稀释每股收益、归属于公司普通股股东的每股净资产等财务指标的影响

适用 不适用

公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

无。

二、股东和实际控制人情况

1、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期股东总数		43,144	年度报告披露日前第 5 个交易日末股东总数		50,910			
持股 5%以上的股东持股情况								
股东名称	股东性质	持股比例 (%)	报告期末持股数量	报告期内增减变动情况	持有有限售条件的股份数量	持有无限售条件的股份数量	质押或冻结情况	
							股份状态	数量
张桂平	境内自然人	19.73%	403,214,702		302,411,026	100,803,676	质押	243,000,000
张康黎	境内自然人	17.06%	348,525,843		261,394,382	87,131,461	质押	224,000,000
苏宁环球集团有限公司	境内非国有法人	17.02%	347,726,252				质押	197,550,000
中信证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户	其他	9.91%	202,530,382					
中国建设银行—富国天博创新主题股票型证券投资基金	其他	3.03%	61,807,000					
曹晴霞	境内自然人	2.11%	43,200,000					
中国工商银行—富国天惠精选成长混合型证券投资基金 (LOF)	其他	1.69%	34,500,000					
中国建设银行—上投摩根中国优势证券投资基金	其他	1.56%	31,856,358					
交通银行—富国天益价值证券投资基金	其他	1.39%	28,473,993					
季芬莲	境内自然人	1.36%	27,768,774					
上述股东关联关系或一致行动的说明	1、上述股东中张桂平先生为公司实际控制人，苏宁集团为其控制企业，与股东张康黎先生为父子关系，苏宁集团通过中信证券客户信用交易担保证券账户持有公司股票							

	200,000,000 股。除此以外，上述股东与其他股东之间不存在关联关系，也不属于《上市公司收购管理办法》中规定的一致行动人。 2、未知其他流通股股东间是否存在关联关系，也未知其他流通股股东是否属于《上市公司收购管理办法》中规定的一致行动人。		
前 10 名无限售条件股东持股情况			
股东名称	年末持有无限售条件股份数量（注 4）	股份种类	
		股份种类	数量
苏宁环球集团有限公司	347,726,252	人民币普通股	347,726,252
中信证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户	202,530,382	人民币普通股	202,530,382
张桂平	100,803,676	人民币普通股	100,803,676
张康黎	87,131,461	人民币普通股	87,131,461
中国建设银行－富国天博创新主题股票型证券投资基金	61,807,000	人民币普通股	61,807,000
曹晴霞	43,200,000	人民币普通股	43,200,000
中国工商银行－富国天惠精选成长混合型证券投资基金(LOF)	34,500,000	人民币普通股	34,500,000
中国建设银行－上投摩根中国优势证券投资基金	31,856,358	人民币普通股	31,856,358
交通银行－富国天益价值证券投资基金	28,473,993	人民币普通股	28,473,993
季芬莲	27,768,774	人民币普通股	27,768,774
前 10 名无限售流通股股东之间、以及前 10 名无限售流通股股东和前 10 名股东之间关联关系或一致行动的说明	1、上述股东中张桂平先生为公司实际控制人，苏宁集团为其控制企业，与股东张康黎先生为父子关系，苏宁集团通过中信证券客户信用交易担保证券账户持有公司股票 200,000,000 股。除此以外，上述股东与其他股东之间不存在关联关系，也不属于《上市公司收购管理办法》中规定的一致行动人。 2、未知其他流通股股东间是否存在关联关系，也未知其他流通股股东是否属于《上市公司收购管理办法》中规定的一致行动人。		
参与融资融券业务股东情况说明（如有）	公司股东苏宁环球集团有限公司除通过普通证券账户持有 347,726,252 股外，还通过中信证券公司客户信用交易担保证券账户持有 200,000,000 股，实际合计持有 547,726,252 股。		

2、公司控股股东情况

法人

控股股东名称	法定代表人/单位负责人	成立日期	组织机构代码	注册资本	主要经营业务
苏宁环球集团有限公司	张桂平	1992 年 12 月 28 日	13523040-1	20000 万元	房地产开发
经营成果、财务状况、现金流和未来发展战略等	苏宁集团是一家多元化超大型综合性企业，旗下产业涉及住宅地产、商业地产、旅游地产、高档酒店开发与运营、商贸与服务业、矿业资源投资开发与运营等多个产业板块。“苏宁环球”品牌家喻户晓、享誉全国。公司经营情况，财务状况和现金流状况良好。				
控股股东报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	无				

报告期控股股东变更

适用 不适用

3、公司实际控制人情况

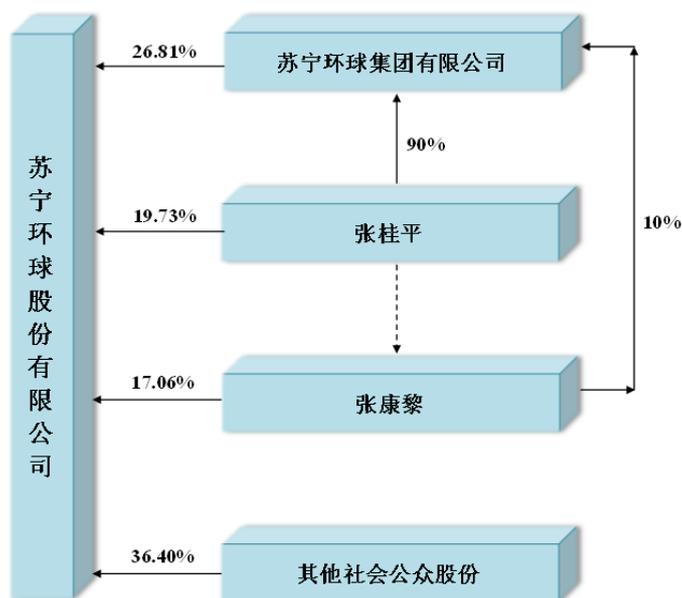
自然人

实际控制人姓名	国籍	是否取得其他国家或地区居留权
张桂平	中国	否
最近 5 年内的职业及职务	董事长兼总裁	
过去 10 年曾控股的境内外上市公司情况	苏宁环球	

报告期实际控制人变更

适用 不适用

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用 不适用

第七节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

一、董事、监事和高级管理人员持股变动

姓名	职务	任职状态	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	期初持股数(股)	本期增持股份数量(股)	本期减持股数(股)	期末持股数(股)
张桂平	董事长 总裁	现任	男	62	2011年 09月20日	2014年 09月19日	403,214,702	0	0	403,214,702
张康黎	董事	现任	男	32	2011年 09月20日	2014年 09月19日	348,525,843	0	0	348,525,843
李伟	董事 副总裁	现任	男	46	2011年 09月20日	2014年 09月19日	139,440	327,200	0	466,640
张峰	董事 副总裁	现任	男	42	2011年 09月20日	2014年 09月19日	0	0	0	0
黄墨斐	董事 副总裁	离任	男	49	2011年 09月20日	2012年 12月13日	0	0	0	0
顾建华	董事	现任	男	50	2011年 09月20日	2014年 09月19日	96,000	50,000	0	146,000
郑蔼梅	独立董事	现任	女	66	2011年 09月20日	2014年 09月19日	0	0	0	0
朱建设	独立董事	现任	男	60	2011年 09月20日	2014年 09月19日	0	0	0	0
方国才	独立董事	现任	男	66	2011年 09月20日	2014年 09月19日	0	0	0	0
胡凯	独立董事	现任	男	52	2011年 12月22日	2014年 09月19日	0	0	0	0
肖文德	独立董事	现任	男	48	2011年 12月22日	2014年 09月19日	0	0	0	0
倪培玲	监事会 主席	现任	女	59	2011年 09月20日	2014年 09月19日	61,922	83,100	0	145,022
张建国	监事	现任	男	36	2011年 09月20日	2014年 09月19日	0	16,400	0	16,400
杨连霞	监事	现任	女	45	2011年 09月20日	2014年 09月19日	27,600	24,200	0	51,800
王文光	执行 副总裁	离任	男	47	2012年 08月13日	2014年 09月19日	0	0	0	0
刘登华	董事会 秘书	现任	男	39	2012年 08月13日	2014年 09月19日	0	188,300	0	188,300
崔振杰	财务 负责人	离任	男	39	2011年 09月20日	2013年 03月07日	45,840	48,600	0	94,440
合计	--	--	--	--	--	--	752,111,347	737,800	0	752,849,147

二、任职情况

公司现任董事、监事、高级管理人员最近5年的主要工作经历

张桂平先生 出生于1951年8月，大学本科学历。曾任江苏省政协常委、江苏省南京市人大代表、全国工商联住宅产业商会副会长，现任江苏省工商联副主席；江苏省工商联房地产商会会长；东南大学董事；南京师范大学董事、兼职教授。自2001年至今任苏宁集团董事长。2005年12月至2007年10月任公司总裁。公司第五届、第六届董事会董事长。2011年9月至今任公司第七届董事会董事长，2009年1月至今任公司总裁。持有公司股份403,214,702股，并持有公司第一大股东苏宁集团90%股权，系公司的实际控制人。最近三年没有受到中国证监会稽查、中国证监会行政处罚、通报批评、证券交易所公开谴责的情形。

张康黎先生 出生于1981年7月，毕业于加拿大多伦多大学经济学和人力资源管理学专业，获得经济学和人力资源管理学硕士学位，现任苏宁环球集团有限公司总经理、苏宁环球股份有限公司董事、南京佛手湖环球度假村投资有限公司董事长、江苏省政协委员、南京市人大代表、南京市工商联副会长、南京市青年民营企业家协会会长等职务。2011年9月至今任公司第七届董事会董事，与公司实际控制人张桂平先生为父子关系，持有公司股份348,525,843股，并持有公司第一大股东苏宁集团10%股权。最近三年没有受到中国证监会稽查、中国证监会行政处罚、通报批评、证券交易所公开谴责的情形。

李伟先生 出生于1967年12月，中共党员，建筑学专业，硕士学历，高级建筑师，国家一级注册建筑师。曾任徐州市第二建筑设计院院长、深圳华森设计公司南京分公司主任建筑师、苏宁集团总裁助理、南京金鹰国际集团副总裁。公司第六届董事会董事，2011年9月任公司第七届董事会董事。2008年8月至今任公司副总裁。持有公司股份466,640股，与本公司控股股东及实际控制人不存在关联关系，最近三年没有受到中国证监会稽查、中国证监会行政处罚、通报批评、证券交易所公开谴责的情形。

张峰先生 出生于1971年10月，毕业于上海交通大学经济管理系技术经济专业，本科学历，经济师，造价师，房地产行业成本、招采领域实战型资深讲师。曾任香港新锦发房地产有限公司、上海仁恒房地产有限公司相关职能条线负责人、龙湖地产集团公司采购中心总监、旭辉集团股份有限公司总裁助理兼成本采购中心总经理。2011年9月至今任公司第七届董事会董事、副总裁。与本公司控股股东及实际控制人不存在关联关系，不存在持有公司股份的情形，最近三年没有受到中国证监会稽查、中国证监会行政处罚、通报批评、证券交易所公开谴责的情形。

黄墨斐先生 已于2012年12月13日因个人原因离职。

顾建华先生 出生于1963年11月，同济大学建筑结构专业本科、硕士毕业，1998年取得日本东北大学博士学位。曾任日本建设业协会中央技术研究所研究员、上海电气集团房地产有限公司副总经理。现任江北公司总经理。2011年9月至今任公司第七届董事会董事。与本公司控股股东及实际控制人不存在关联关系，持有公司股份146,000股。最近三年没有受到中国证监会稽查、中国证监会行政处罚、通报批评、证券交易所公开谴责的情形。

郑蔼梅女士 出生于1947年7月，中共党员，硕士，高级经济师、注册会计师、注册税务师。曾任南京市财政局科员、南京市税务局税政处处长、南京市地税局副局长、江苏天业会计师事务所副董事长、副主任会计师、公司第五届、第六届董事会独立董事。现任南京天业税务事务所所长。2011年9月至今任公司第七届董事独立董事。与本公司控股股东及实际控制人不存在关联关系，不存在持有公司股份的情形，最近三年没有受到中国证监会稽查、中国证监会行政处罚、通报批评、证券交易所公开谴责的情形。

朱建设先生 出生于 1953年3月，中共党员，研究员。南京市玄武区第十四、十五、十六届人大代表。历任东南大学校长办公室秘书、副主任、主任，校企合作共建办公室主任，校法制工作办公室主任，东南大学校务委员会委员兼秘书长，东南大学校长助理，中共东南大学第十一、十二届委员会委员，中共东南大学委员会四牌楼校区工作委员会书记，东南大学四牌楼校区管理委员会主任，东南大学发展委员会常务副主任，东南大学校友总会副会长，东南大学教育基金会委员兼秘书长，东南大学校务委员会委员，中国技术经济研究会高级会员。曾获国家科技进步奖二等奖；教育部技术发明奖一等奖；原电子工业部科技进步奖二等奖；江苏省人民政府科技进步奖二等奖；镇江市科技进步奖一等奖。公司第五届、第六届董事会独立董事。2011年9月至今任公司第七届董事会独立董事。与本公司控股股东及实际控制人不存在关联关系，不存在持有公司股份的情形，最近三年没有受到中国证监会稽查、中国证监会行政处罚、通报批评、证券交易所公开谴责的情形。

方国才先生 出生于1947年6月，中共党员，教授。1974年8月至1986年1月，先后任南京师范学院教师、团委书记、总务处副处长。1986年 2月至1992年12月，任南京师范大学校长办公室副主任、学生处处长。1992年12月至 2002年4月任江苏教育学院副院长、党委书记。2002年4月至2008 年7月任江苏省教育科学研究院、江苏教育学院党委书记。2008年2月至2010年12月任江苏省政协常委、江苏省政协教育文化委员会副主任。公司第六届董事会独立董事，2011年9月至今任公司第七届董事会独立董事。与本公司控股股东及实际控制人不存在关联关系，不存在持有公司股份的情形，最近三年没有受到中国证监会稽查、中国证监会行政处罚、通报批评、证券交易所公开谴责的情形。

胡凯先生 出生于1961年10月，中共党员，博士学位，教授，博士生导师。2001年至2006年任南京大学地球科学系系主任，2006年至2007年在美国Indiana 大学地质学系做高级研究学者，2007年至2010年任南京大学实验室管理与装备处处长；2011年至今任南京大学国有资产管理处处长、地球科学与工程学院教授、博士生导师；兼任中国高等教育学会全国高校实验室研究会副理事长、中国石油学会石油地质专业委员会委员、《石油勘探与开发》编委。主持及参加了多项国家金属矿产与油气资源重点科研项目，其研究成果获得过多次省部级科技进步奖及科技奖励。2011年12月至今任公司第七届董事会独立董事。其不存在持有公司股份的情形，最近三年没有受到中国证监会稽查、中国证监会行政处罚、通报批评和证券交易所公开谴责的情形。

肖文德先生 出生于 1965年11月，中共党员，博士学位，教授，博士生导师。1991年至2009年在华东理工大学国家化学工程重点实验室和联合化学反应工程研究所从事煤化工和石油化工科研和教学工作。1999年获教育部“长江学者”奖励计划特聘教授，2000年授予国务院政府津贴，2001年评为上海市优秀科技“启明星”。现任上海交通大学化工系主任，特聘教授；兼任《石油化工》和《化学工程》编委；主持多项国家重点科技攻关和863项目。2011年12月至今任公司第七届董事会独立董事。其不存在持有公司股份的情形，最近三年没有受到中国证监会稽查、中国证监会行政处罚、通报批评和证券交易所公开谴责的情形。

倪培玲女士 出生于1954年2月，中共党员，大专文化，经济师，国家注册物业管理师。江苏省和南京市首批物业管理评审专家库成员。曾任南京市房产经营总公司城北公司总经理兼党总支书记。1999年起至今任公司第一大股东苏宁环球集团的党委书记、工会主席及子公司南京苏宁物业管理有限公司总经理、公司第六届董事会董事。2011年9月至今任公司第七届监事会主席。持有公司股份145,022股。最近三年没有受到中国证监会稽查、中国证监会行政处罚、通报批评、证券交易所公开谴责的情形。

张建国先生 出生于1977年10月，东南大学结构工程专业，硕士毕业，国家一级注册建造师、一级注册结构师执

业资格。曾任南京市第一建筑工程公司处长助理、南京朗诗置业股份有限公司计划运营负责人、上海HMA建筑设计有限公司项目经理、上海中锐地产有限公司项目管理中心负责人。现任公司江北项目常务副总经理。2011年9月至今任公司第七届监事会监事。与本公司控股股东及实际控制人不存在关联关系，持有公司股份16,400股，最近三年没有受到中国证监会稽查、中国证监会行政处罚、通报批评、证券交易所公开谴责的情形。

杨连霞女士 出生于1968年9月，重庆大学热能工程专业毕业，学士学位，工程师，注册造价师。1990年7月至2002年4月就职于南京新华船舶股份有限公司基建科。2002年5月至2005年12月任苏宁集团预算部副经理。曾任公司成本控制中心成本控制部经理、成本控制中心总监助理、审计部总监助理、审计监察中心副总监、公司第五届、第六届监事会职工代表监事。2011年9月至今任公司第七届监事会职工代表监事。持有公司股份51,800股。现任公司招标采购中心总监。与本公司控股股东及实际控制人不存在关联关系，不存在持有公司股份的情形，最近三年没有受到中国证监会稽查、中国证监会行政处罚、通报批评、证券交易所公开谴责的情形。

王文光先生 已于2013年4月24日因个人原因离职。

刘登华先生 男，出生于1974年9月，毕业于中国人民大学法学院经济法专业，本科学历，拥有律师资格证书、董秘资格证书，曾任荣丰控股集团董事副总经理兼董事会秘书，公司总裁助理，现任公司董事会秘书。与本公司控股股东及实际控制人不存在关联关系，持有公司股份188,300股，最近三年没有受到中国证监会稽查、中国证监会行政处罚、通报批评、证券交易所公开谴责的情形。

崔振杰先生 已于2013年3月7日因个人原因离职。

在股东单位任职情况

适用 不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在股东单位是否领取报酬津贴
张桂平	苏宁环球集团有限公司	董事长	--	--	否
张康黎	苏宁环球集团有限公司	总经理	--	--	否
	南京佛手湖环球度假村投资有限公司	董事长	--	--	否
	南京苏宁房地产开发有限公司	法定代表人	--	--	是
倪培玲	南京苏宁物业管理有限公司	总经理	--	--	是
在股东单位任职情况的说明	除上述人员以外，本公司其他董事、监事、高级管理人员均未在股东单位任职。				

在其他单位任职情况

适用 不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在其他单位是否领取报酬津贴
郑蔼梅	南京天业税务事务所	所长	--	--	是
朱建设	东南大学	校长助理	--	--	是

胡凯	南京大学	国有资产管理处处长	--	--	是
肖文德	上海交通大学	化工系主任	--	--	是
在其他单位任职情况的说明		郑蔼梅、朱建设、胡凯、肖文德均为公司独立董事。			

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、确定依据、实际支付情况

董事会薪酬与考核委员会主要负责制定公司董事及经理人员的考核标准并进行考核；负责制定、审查公司董事及经理人员的薪酬政策与方案，对董事会负责。根据《公司董事会专门委员会工作制度》，按月支付董事、监事、高级管理人员的报酬。

公司报告期内董事、监事和高级管理人员报酬情况

单位：万元

姓名	职务	性别	年龄	任职状态	从公司获得的报酬总额	从股东单位获得的报酬总额	报告期末实际所得报酬
张桂平	董事长、总裁	男	62	现任	111		111
张康黎	董事	男	32	现任	8.34	47.67	56.01
李伟	董事、副总裁	男	46	现任	75.02		75.02
张峰	董事、副总裁	男	42	现任	90.98		90.98
黄墨斐	董事、副总裁	男	48	离任	78.73		78.73
顾建华	董事	男	50	现任	41.27		41.27
朱建设	独立董事	男	60	现任	8		8
郑蔼梅	独立董事	女	66	现任	8		8
方国才	独立董事	男	66	现任	8		8
胡凯	独立董事	男	52	现任	8		8
肖文德	独立董事	男	48	现任	8		8
倪培玲	监事会主席	女	59	现任	3	24.3	27.3
张建国	监事	男	36	现任	19.08		19.08
杨连霞	监事	女	45	现任	16.35		16.35
王文光	执行副总裁	男	47	离任	51.13		51.13
刘登华	董事会秘书	男	39	现任	16.27		16.27
崔振杰	财务负责人	男	39	离任	21.57		21.57
合计	--	--	--	--	572.74	71.97	644.71

公司董事、监事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

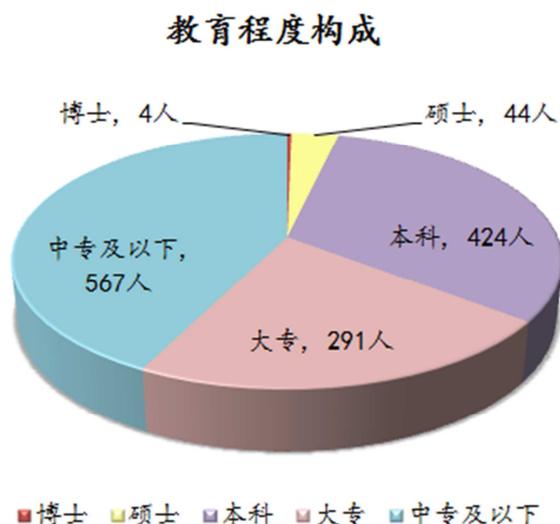
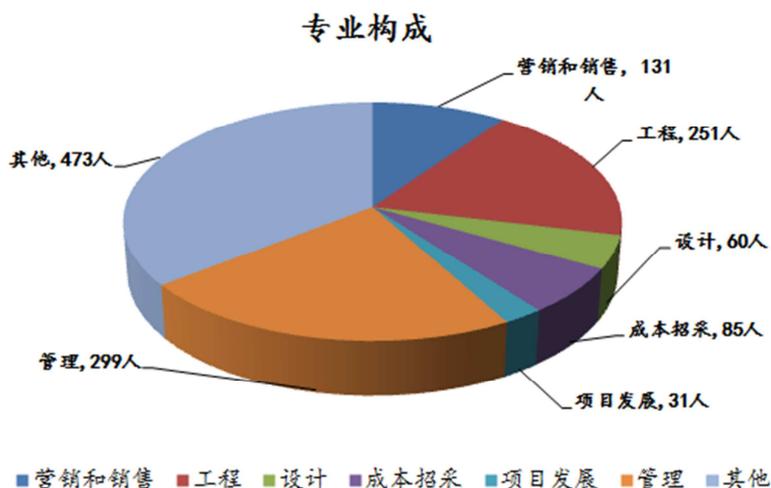
适用 不适用

四、公司董事、监事、高级管理人员离职和解聘情况

姓名	担任的职务	类型	日期	原因
黄墨斐	董事副总裁	离职	2012 年 12 月 13 日	个人原因。
崔振杰	财务负责人	离职	2013 年 03 月 07 日	个人原因。
王文光	执行副总裁	离职	2013 年 04 月 24 日	个人原因。

五、公司员工情况

截至2012年12月31日，公司共有在册员工1330人，较上年增长10.47%。公司无需要承担费用的离退休职工。公司员工的专业结构和教育程度结构详见下图：



公司根据《劳动法》、《劳动合同法》等有关法律法规规定，公司实行全员劳动合同制，基于个人能力、岗位责任、价值贡献和市场价值，确定相应的薪酬水平，总体上坚持价值贡献与利益回报成正比、业内富有竞争力的基本原则。公司已根据国家和地方政府的有关规定，为员工办理并缴纳了基本养老、医疗、失业、工伤、生育等社会保险和住房公积金。

公司在2011年培训管理工作的基础上，进一步加强培训管理工作规范化建设。2012年公司共举行培训 182 次（内训165次，外训 17次）。其中管理类培训课程 60次，专业类培训课程100次，新员工类培训课程22次，参训 3777 人次，年度总体培训满意度为 92.4%，其中管理类培训满意度为 89.75%，专业类培训满意度为 91.3%，新员工培训满意度为96.15%。

第八节 公司治理

一、公司治理的基本状况

1、公司股东大会召集召开程序、提案审议程序、决策程序均符合相关规定，保证全体股东，尤其是中小股东能按其所持股份享有平等权利，并能充分行使其相应的权利。同时，公司严格执行《股东大会网络投票管理办法》，保证了全体股东对公司重大事项的知情权、参与权及表决权。历次股东大会均有独立董事出席，律师现场见证，并作有完整的会议记录，切实维护上市公司和全体股东的合法权益。

2、公司控股股东能够按照法律、法规及《公司章程》的规定行使权利，通过股东大会正常行使出资人权利，没有逾越股东大会直接或间接地干预公司的经营和决策活动，公司与控股股东进行的所有关联交易公平合理，履行了相应的审批程序。公司与控股股东在人员、资产、财务、机构、业务等方面做到五分开。报告期内控股股东及其关联方不存在非经营性占用公司资金或违规要求公司为其担保的情况。

3、公司董事会严格执行《公司董事会议事规则》，会议的召集、召开及表决程序合法有效；公司董事会的构成和人员符合法律、法规和《公司章程》的规定与要求，并严格按照其要求开展工作和履行职责，认真出席董事会和股东大会；公司加强对董事、监事和高级管理人员的培训，保证公司董事、监事、高级管理人员忠实、诚信、勤勉地履行职责。

4、公司监事会向股东大会负责，严格执行《公司监事会议事规则》；监事会的人数和人员构成均符合法律法规的要求；监事能够认真履行职责，依法对公司财务、董事会、经营管理层履行责任的合法合规性等进行日常监督检查。

5、公司充分尊重和维护股东、职工、客户等其他利益相关者的合法权益，推动公司持续、健康发展。

6、公司不断强化信息披露，提升经营管理透明度。（1）严格按照法律、法规和《公司章程》、《公司信息披露管理制度》等的规定，真实、准确、完整、及时地披露信息，并指定《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《证券日报》和巨潮资讯网为公司信息披露的报纸和网站，确保所有投资者能够公平获取公司信息；（2）加强内幕信息管理，认真做好内幕信息知情人登记工作，确保内幕信息保密，维护信息披露的公平原则，保护广大投资者的合法权益；（3）通过电话、投资者关系平台等方式对投资者的咨询及时进行合理回复，加强投资者关系管理。

7、报告期内，公司制定了《公司未来三年股东回报规划》，修订了《公司章程》等制度，有力保障了中小投资者的合法权益，进一步提升了公司法人治理水平。

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

是 否

公司治理专项活动开展情况以及内幕信息知情人登记管理制度的制定、实施情况

公司于2011年12月6日召开公司第七届董事会第三次会议审议修订了《内幕信息知情人登记管理制度》。报告期内，公司重视内幕信息管理，严格按照有关制度控制内幕信息知情人员范围，根据《公司内幕信息知情人登记制度》

的规定及时登记备案知悉公司内幕信息的人员名单及其个人信息，组织董事、监事、高级管理人员以及可接触内幕信息的关键岗位工作人员参加防控内幕交易专题培训和案例学习。经核查，公司未发现内幕信息知情人在影响公司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，也不存在因违反内幕信息及知情人管理制度涉嫌内幕交易被监管部门采取监管措施及行政处罚的情况。

二、报告期内召开的年度股东大会和临时股东大会的有关情况

1、本报告期年度股东大会情况

会议届次	召开日期	会议议案名称	决议情况	披露日期	披露索引
公司 2011 年度股东大会	2012 年 05 月 17 日	1、关于公司 2011 年度董事会工作报告的议案； 2、关于公司 2011 年度监事会工作报告的议案； 3、关于公司 2011 年度财务报告的议案； 4、关于公司 2011 年度利润分配预案的议案； 5、关于续聘会计师事务所的议案； 6、关于聘请 2012 年度内控审计事务所的议案。	审议通过全部议案	2012 年 05 月 18 日	苏宁环球股份有限公司 2011 年度股东大会决议公告（公告编号：2012-019），详见《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》、《证券日报》及巨潮资讯网

2、本报告期临时股东大会情况

会议届次	召开日期	会议议案名称	决议情况	披露日期	披露索引
公司 2012 年第一次临时股东大会	2012 年 08 月 13 日	1、关于修改《公司章程》的议案； 2、关于《公司未来三年（2012-2014）股东回报规划》的议案。	审议通过全部议案	2012 年 08 月 14 日	苏宁环球股份有限公司 2012 年第一次临时股东大会决议公告（公告编号：2012-030），详见《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》、《证券日报》及巨潮资讯网

三、报告期内独立董事履行职责的情况

1、独立董事出席董事会及股东大会的情况

独立董事出席董事会情况						
独立董事姓名	本报告期应参加董事会次数	现场出席次数	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
郑蔼梅	6	4	2	0	0	否
朱建设	6	4	2	0	0	否
方国才	6	3	2	1	0	否

胡凯	6	3	2	1	0	否
肖文德	6	3	2	1	0	否
独立董事列席股东大会次数						2

连续两次未亲自出席董事会的说明

无。

2、独立董事对公司有关事项提出异议的情况

独立董事对公司有关事项是否提出异议

是 否

报告期内独立董事对公司有关事项未提出异议。

3、独立董事履行职责的其他说明

独立董事对公司有关建议是否被采纳

是 否

独立董事对公司有关建议被采纳或未被采纳的说明

报告期内，公司独立董事严格按照《上市公司治理准则》、《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》、《关于加强社会公众股股东权益保护的若干规定》、《公司章程》及相关法律、法规和制度的规定，本着为全体股东负责的态度，认真审议议案，独立履行职责，对公司关联交易、聘任高级管理人员、对外担保及与关联方资金往来等重要事项进行审核，并发表独立意见；在定期报告编制、审核和披露过程中，独立董事认真听取管理层汇报经营情况，与年审注册会计师进行沟通，并深入现场了解各项目的运作情况，以其丰富的专业知识和行业经验，在公司的发展战略、制度完善、财务管理、规范运作等方面提出许多参考意见与有价值建议，为完善公司监督机制，对董事会的科学决策、促进规范运作以及维护中小股东权益等方面都起到了积极作用。

四、董事会下设专门委员会在报告期内履行职责情况

1、审计委员会的履职情况

报告期内，董事会审计委员会依据相关法律法规和规范性文件以及《公司董事会专门委员会工作制度》的规定，认真尽责履职。

(1) 审查公司内部控制制度的建立健全及执行情况，监督指导公司的内部控制规范建设工作，审核公司的内控规范建设工作方案，检查公司内部控制缺陷、评估其执行的效果和效率，并及时提出改进建议。

(2) 对公司定期报告进行审核，先后完成了公司2011年年度财务报告、2012年第一季度财务报表、2012年半年度财务报表、2012年第三季度财务报表的审核，确保了公司定期报告及时、准确披露。

(3) 积极推动2012年年度财务报告的相关审计工作，在审计过程中保持与年审会计师的沟通，对年审会计师发现的问题充分交换意见，并督促会计师尽快提交审计报告。

2、薪酬与考核委员会的履职情况

报告期内，董事会薪酬与考核委员会依据相关法律法规和规范性文件以及《公司董事会专门委员会工作制度》

的规定，认真尽责履职。

公司薪酬委员会根据董事、高管人员的管理岗位职责、年度经营目标的完成情况以及年度经营管理的考评结果进行2012年度绩效考核，认为2012年度公司董事、高管人员披露的薪酬情况符合公司薪酬管理制度，是真实、准确的。

3、提名委员会的履职情况

报告期内，董事会提名委员会依据相关法律法规和规范性文件以及《公司董事会专门委员会工作制度》的规定，认真尽责履职。

提名委员会对公司拟聘任的高级管理人员候选人的任职条件进行审查，认为公司选定的候选人符合高级管理人员的任职资格，未发现有《公司法》、《公司章程》等限制担任高级管理人员的情况，以及被中国证监会确定为市场禁入者且禁入尚未解除的情况。提名的相关程序符合法律法规及《公司章程》的规定。同意将关于聘任王文光为公司执行副总裁的议案和关于聘任刘登华为公司董事会秘书的议案提请董事会审议。

4、战略发展委员会的履职情况

报告期内，董事会战略发展委员会依据相关法律法规和规范性文件以及《公司董事会专门委员会工作制度》的规定，认真尽责履职，时刻关注公司的经营发展方向，对公司制定的战略目标和发展规划进行审阅和研究。

五、监事会工作情况

（一）2012 年度监事会会议情况

本年度公司监事会共召开四次会议，具体情况如下：

召开日期	届次	审议事项	披露日期
2012 年 4 月 25 日	第七届监事会第三次会议	1、审议关于《公司 2011 年度报告及摘要》； 2、审议关于《公司 2011 年度监事会报告》； 3、审议关于《公司 2011 年度财务报告》； 4、审议关于 2011 年度利润分配预案； 5、审议《公司 2011 年度内部控制自我评价报告》； 6、审议《公司 2012 年第一季度报告全文及正文》	2012 年 4 月 27 日
2012 年 8 月 13 日	第七届监事会第四次会议	审议《公司 2012 年半年度报告及摘要》	--
2012 年 10 月 29 日	第七届监事会第五次会议	审议《公司 2012 年第三季度报告全文及正文》	--
2012 年 12 月 13 日	第七届监事会第六次会议	审议《关于吉林证监局对公司采取责令改正措施决定的整改报告》	2012 年 12 月 14 日

（二）监事会对公司 2012 年度有关事项的独立意见

1、公司依法运作情况

2012 年度，公司监事会共计召开了四次会议。公司监事列席了公司召开的所有董事会、股东大会，并根据有关

法律、法规，对董事会、股东大会的召开程序、决议事项、决策程序、董事会对股东大会决议的执行情况、公司董事、经理执行公司职务的情况等进行了监督。

监事会认为，公司董事会能按照《公司法》、《证券法》、《公司章程》及其他法律、法规进行规范运作，严格执行股东大会的各项决议和授权，决策程序科学、合法。公司本着审慎经营的态度，建立和完善了各项内部控制制度。公司董事会及经理等高级管理人员执行公司职务时没有违反国家法律法规、公司章程或损害公司利益的行为。

2、关于公司内部控制情况

公司内部控制自我评价报告客观地反映了公司内部控制制度的建立及运行情况。公司已建立了较为完善、有效的内部控制体系。各项制度建立后，得到了有效贯彻执行，对公司的规范运作起到了较好的监督、指导作用，公司内部控制体系不存在明显薄弱环节和重大缺陷。

3、检查公司财务情况

公司监事会对公司的财务状况进行了认真、细致的检查，认为公司 2012 年度财务报告真实地反映了公司的财务状况和经营成果，中喜所出具的审计报告是客观公正的。

4、收购、出售资产情况

报告期内，公司无收购、出售资产情况。

5、关联交易情况

报告期内公司关联交易公平，无损害上市公司利益的情况。

监事会在报告期内的监督活动中发现公司是否存在风险

是 否

监事会对报告期内的监督事项无异议。

六、公司相对于控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立完整情况

1、人员方面：本公司与控股公司在劳动、人事及工资管理等方面相互独立。公司高级管理人员均未在控股股东单位担任除董事以外的其他职务。

2、资产方面：本公司与控股股东产权关系明确，拥有独立的采购、开发、生产、销售系统。

3、财务方面：本公司设立了财务管理中心、成本管理中心和审计监察中心，并建立了独立的会计核算体系和财务管理制度，独立在银行开户，独立纳税。

4、机构方面：本公司设立了完全独立于控股股东的组织机构，不存在与控股股东合署办公的情况。

5、业务方面：本公司在业务方面完全独立于控股股东，拥有独立的业务系统。

七、高级管理人员的考评及激励情况

公司高级管理人员的考评及激励机制是根据公司年度经营目标的完成情况确定的。由于公司属控股公司，子公司经营项目不同，所以有针对性地分别制定了考评与激励制度，并根据当年的经营业绩、整体管理指标达成情况以及下一年度经营发展计划确定新年度的考核指标。报告期内，公司董事、监事及高级管理人员根据各自的分工，认真履行职责，较好地完成了工作目标和绩效考核指标。

第九节 内部控制

一、内部控制建设情况

本公司根据基本规范的相关要求，结合公司的实际情况，加强了内部控制的制度建设。公司的内部控制建设工作遵循以下原则：全面性原则，即内部控制贯穿决策、执行和监督全过程，覆盖公司及所属二级单位与控股子公司的各种业务和事项；重要性原则，即在全面控制的基础上，关注重要业务事项和高风险领域；制衡性原则，即内部控制在治理结构、机构设置及权责分配、业务流程等方面形成相互制约、相互监督，同时兼顾运营效率；适应性原则，即内部控制与本公司经营规范、业务规范、竞争状况和风险水平相适应，并随着情况变化及时加以调整；成本效益原则，即公司权衡实施成本与预期效益，以适当的成本实现有效控制。到2012年度，公司已建立了一套较为成熟的内部控制体系，包括房产营销，房产开发，物资采购，财务报告，项目论证，人力资源，资金与担保在内的多个业务流程，公司内部控制的制度建设逐步完善。

二、董事会关于内部控制责任的声明

公司董事会全体成员保证本报告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对报告内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

三、建立财务报告内部控制的依据

本公司的内部控制评价基于以下依据进行：财政部、证监会等五部委联合发布的《企业内部控制基本规范》；财政部、证监会等五部委联合发布的18项《企业内部控制应用指引》，这些应用指引包括：组织结构、发展战略、人力资源、企业文化、社会责任、资金活动、采购业务、资产管理、销售业务、研究开发、工程项目、担保业务、业务外包、财务报告、全面预算、合同管理、内部信息传递、信息系统；财政部、证监会等五部委联合发布的《企业内部控制评价指引》；本公司日常内部管理制度；本公司内部控制缺陷严重程度的定义与认定标准；其他与本公司行业或经营活动相关的规章制度。

四、内部控制自我评价报告

内部控制自我评价报告中报告期内发现的内部控制重大缺陷的具体情况	
报告期内未发现内部控制重大缺陷。	
内部控制自我评价报告全文披露日期	2013年04月26日
内部控制自我评价报告全文披露索引	巨潮资讯网《苏宁环球股份有限公司2012年度内部控制自我评价报告》

五、内部控制审计报告

适用 不适用

内部控制审计报告中的审议意见段	
我们认为，苏宁环球公司按照《企业内部控制基本规范》和相关规定在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。	
内部控制审计报告全文披露日期	2013 年 04 月 26 日
内部控制审计报告全文披露索引	巨潮资讯网《苏宁环球股份有限公司内部控制审计报告》

会计师事务所是否出具非标准意见的内部控制审计报告

是 否

会计师事务所出具的内部控制审计报告与董事会的自我评价报告意见是否一致

是 否

六、年度报告重大差错责任追究制度的建立与执行情况

2010年3月18日，公司召开第六届董事会第十三次会议，会议审议通过了《公司年报信息披露重大差错责任追究制度》。对于在年报信息披露工作中有关人员因不履行或者不正确履行职责、义务等原因造成年报披露重大差错的，公司将按制度严格追究责任。报告期内，公司按照《上市公司信息披露管理办法》、《深圳证券交易所股票上市规则》以及有关信息披露指引、准则、通知等要求，严谨开展年报信息披露工作，未发生有关人员因不履行或者不正确履行职责、义务等原因造成年报披露重大差错的情况。

第十节 财务报告

一、审计报告

审计意见类型	标准无保留审计意见
审计报告签署日期	2013 年 04 月 24 日
审计机构名称	中喜会计师事务所有限责任公司
审计报告文号	中喜审字【2013】第 09107 号

审计报告正文



审 计 报 告

中喜审字【2013】第09107号

苏宁环球股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的苏宁环球股份有限公司（以下简称“苏宁环球”）财务报表，包括2012年12月31日的资产负债表及合并资产负债表，2012年度的利润表及合并利润表、股东权益变动表及合并股东权益变动表、现金流量表及合并现金流量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苏宁环球管理层的责任，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，计划和实施审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

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

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、审计意见

我们认为，苏宁环球财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了苏宁环球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。

中喜会计师事务所有限责任公司
中国 北京

中国注册会计师：张海龙
中国注册会计师：刘新培

二〇一三年四月二十四日

二、财务报表

财务附注中报表的单位为：人民币元

1、合并资产负债表

编制单位：苏宁环球股份有限公司

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	1,147,328,480.04	854,895,516.19
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
应收票据	4,657,476.25	950,000.00
应收账款	140,465,377.40	83,654,165.65
预付款项	416,927,027.25	405,970,902.00
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
应收利息		
应收股利		
其他应收款	69,965,934.20	58,989,432.02
买入返售金融资产		
存货	16,667,215,060.12	15,313,914,360.35
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
流动资产合计	18,446,559,355.26	16,718,374,376.21

非流动资产：		
发放委托贷款及垫款		
可供出售金融资产		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资		
投资性房地产	34,022,354.55	36,328,746.99
固定资产	439,257,689.17	445,409,794.54
在建工程	3,036,542.65	1,225,050.00
工程物资		
固定资产清理		
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	18,366,209.59	16,673,941.78
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	6,835,168.59	8,754,278.50
递延所得税资产	145,197,405.24	63,443,577.78
其他非流动资产	45,163,492.24	60,217,989.76
非流动资产合计	691,878,862.03	632,053,379.35
资产总计	19,138,438,217.29	17,350,427,755.56
流动负债：		
短期借款	1,195,950,000.00	272,500,000.00
向中央银行借款		
吸收存款及同业存放		
拆入资金		
交易性金融负债		
应付票据		
应付账款	1,356,747,234.97	1,740,673,104.34
预收款项	5,906,706,267.31	3,424,185,399.26
卖出回购金融资产款		
应付手续费及佣金		
应付职工薪酬		325,302.82
应交税费	-29,234,342.45	137,921,658.63

应付利息		12,026.67
应付股利	108,709,110.00	80,709,110.00
其他应付款	2,369,481,540.12	3,031,568,572.38
应付分保账款		
保险合同准备金		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
一年内到期的非流动负债	502,570,000.00	1,875,130,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	11,410,929,809.95	10,563,025,174.10
非流动负债：		
长期借款	2,571,000,000.00	2,409,550,000.00
应付债券		
长期应付款		
专项应付款		
预计负债		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	2,571,000,000.00	2,409,550,000.00
负债合计	13,981,929,809.95	12,972,575,174.10
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	2,043,192,561.00	2,043,192,561.00
资本公积	130,028,404.60	130,028,404.60
减：库存股		
专项储备		
盈余公积	308,123,297.22	179,489,600.57
一般风险准备		
未分配利润	2,524,377,373.04	1,789,906,849.40
外币报表折算差额		
归属于母公司所有者权益合计	5,005,721,635.86	4,142,617,415.57
少数股东权益	150,786,771.48	235,235,165.89
所有者权益（或股东权益）合计	5,156,508,407.34	4,377,852,581.46
负债和所有者权益（或股东权益）总计	19,138,438,217.29	17,350,427,755.56

法定代表人：张桂平

主管会计工作负责人：王永刚

会计机构负责人：王永刚

2、母公司资产负债表

编制单位：苏宁环球股份有限公司

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	8,410,547.22	53,080,746.19
交易性金融资产		
应收票据		
应收账款		
预付款项		
应收利息		
应收股利		
其他应收款	6,475,556,735.07	7,718,053,575.29
存货		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
流动资产合计	6,483,967,282.29	7,771,134,321.48
非流动资产：		
可供出售金融资产		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	2,614,074,689.46	3,314,074,689.46
投资性房地产		
固定资产	6,485.00	6,485.00
在建工程		
工程物资		
固定资产清理		
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	31,250.00	71,875.00
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产		

其他非流动资产		
非流动资产合计	2,614,112,424.46	3,314,153,049.46
资产总计	9,098,079,706.75	11,085,287,370.94
流动负债：		
短期借款		
交易性金融负债		
应付票据		
应付账款		
预收款项		
应付职工薪酬		
应交税费		
应付利息		
应付股利	709,110.00	709,110.00
其他应付款	5,148,274,486.82	7,771,819,117.49
一年内到期的非流动负债		650,000,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	5,148,983,596.82	8,422,528,227.49
非流动负债：		
长期借款		
应付债券		
长期应付款		
专项应付款		
预计负债		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计		
负债合计	5,148,983,596.82	8,422,528,227.49
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	2,043,192,561.00	2,043,192,561.00
资本公积	330,333,116.99	330,333,116.99
减：库存股		
专项储备		
盈余公积	297,553,628.02	168,919,931.37
一般风险准备		

未分配利润	1,278,016,803.92	120,313,534.09
外币报表折算差额		
所有者权益（或股东权益）合计	3,949,096,109.93	2,662,759,143.45
负债和所有者权益（或股东权益）总计	9,098,079,706.75	11,085,287,370.94

法定代表人：张桂平

主管会计工作负责人：王永刚

会计机构负责人：王永刚

3、合并利润表

编制单位：苏宁环球股份有限公司

单位：元

项目	本期金额	上期金额
一、营业总收入	4,406,134,007.27	3,664,524,682.14
其中：营业收入	4,406,134,007.27	3,664,524,682.14
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	3,210,293,841.55	2,549,374,423.45
其中：营业成本	2,563,965,110.76	2,002,309,379.03
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险合同准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
营业税金及附加	359,419,752.31	325,177,443.09
销售费用	143,885,827.68	119,793,009.56
管理费用	110,237,879.51	82,613,273.09
财务费用	6,993,574.18	12,935,652.00
资产减值损失	25,791,697.11	6,545,666.68
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
投资收益（损失以“-”号填列）	-15,054,497.52	-15,054,497.52
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	1,180,785,668.20	1,100,095,761.17

加：营业外收入	8,979,516.55	10,705,437.30
减：营业外支出	10,134,772.31	9,109,718.24
其中：非流动资产处置损失	866,242.54	71,215.82
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	1,179,630,412.44	1,101,691,480.23
减：所得税费用	320,974,586.56	287,122,742.01
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	858,655,825.88	814,568,738.22
其中：被合并方在合并前实现的净利润		
归属于母公司所有者的净利润	863,104,220.29	787,003,011.50
少数股东损益	-4,448,394.41	27,565,726.72
六、每股收益：	--	--
（一）基本每股收益	0.42	0.39
（二）稀释每股收益	0.42	0.39
七、其他综合收益		
八、综合收益总额	858,655,825.88	814,568,738.22
归属于母公司所有者的综合收益总额	863,104,220.29	787,003,011.50
归属于少数股东的综合收益总额	-4,448,394.41	27,565,726.72

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：元。

法定代表人：张桂平

主管会计工作负责人：王永刚

会计机构负责人：王永刚

4、母公司利润表

编制单位：苏宁环球股份有限公司

单位：元

项目	本期金额	上期金额
一、营业收入	0.00	0.00
减：营业成本	0.00	0.00
营业税金及附加	0.00	112,000.00
销售费用		
管理费用	1,162,046.35	2,171,646.70
财务费用	-236,144.01	-263,191.37
资产减值损失		
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
投资收益（损失以“-”号填列）	1,286,698,632.82	
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	1,285,772,730.48	-2,020,455.33

加：营业外收入	564,236.00	3,644,894.00
减：营业外支出		
其中：非流动资产处置损失		
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	1,286,336,966.48	1,624,438.67
减：所得税费用		
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	1,286,336,966.48	1,624,438.67
五、每股收益：	--	--
（一）基本每股收益	0.63	0.0008
（二）稀释每股收益	0.63	0.0008
六、其他综合收益		
七、综合收益总额	1,286,336,966.48	1,624,438.67

法定代表人：张桂平

主管会计工作负责人：王永刚

会计机构负责人：王永刚

5、合并现金流量表

编制单位：苏宁环球股份有限公司

单位：元

项目	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	6,779,693,533.05	3,265,481,889.57
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保险业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
处置交易性金融资产净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
收到的税费返还	41,816.94	
收到其他与经营活动有关的现金	61,063,874.94	77,000,096.78
经营活动现金流入小计	6,840,799,224.93	3,342,481,986.35
购买商品、接受劳务支付的现金	3,414,823,669.99	2,932,882,045.33
客户贷款及垫款净增加额		

存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	103,364,680.53	108,745,718.16
支付的各项税费	983,838,887.80	978,597,908.47
支付其他与经营活动有关的现金	279,716,266.18	201,534,547.18
经营活动现金流出小计	4,781,743,504.50	4,221,760,219.14
经营活动产生的现金流量净额	2,059,055,720.43	-879,278,232.79
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益所收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	34,930.00	8,300.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	34,930.00	8,300.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	10,095,514.06	108,994,013.28
投资支付的现金		
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		1,700,000.00
投资活动现金流出小计	10,095,514.06	110,694,013.28
投资活动产生的现金流量净额	-10,060,584.06	-110,685,713.28
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		12,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
取得借款收到的现金	3,948,950,000.00	2,632,500,000.00
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		1,207,376,989.03
筹资活动现金流入小计	3,948,950,000.00	3,851,876,989.03
偿还债务支付的现金	4,366,610,000.00	2,200,759,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	483,167,281.60	749,568,128.99
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	52,000,000.00	
支付其他与筹资活动有关的现金	1,100,917,526.08	1,799,178.75

筹资活动现金流出小计	5,950,694,807.68	2,952,126,307.74
筹资活动产生的现金流量净额	-2,001,744,807.68	899,750,681.29
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	47,250,328.69	-90,213,264.78
加：期初现金及现金等价物余额	684,348,651.35	774,561,916.13
六、期末现金及现金等价物余额	731,598,980.04	684,348,651.35

法定代表人：张桂平

主管会计工作负责人：王永刚

会计机构负责人：王永刚

6、母公司现金流量表

编制单位：苏宁环球股份有限公司

单位：元

项目	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		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	841,781.04	3,539,400,242.27
经营活动现金流入小计	841,781.04	3,539,400,242.27
购买商品、接受劳务支付的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金		
支付的各项税费	88,695.89	25,994,265.68
支付其他与经营活动有关的现金	940,011.89	3,103,086,938.64
经营活动现金流出小计	1,028,707.78	3,129,081,204.32
经营活动产生的现金流量净额	-186,926.74	410,319,037.95
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益所收到的现金		420,000,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计		420,000,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		75,000.00
投资支付的现金		803,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		

投资活动现金流出小计		803,075,000.00
投资活动产生的现金流量净额		-383,075,000.00
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金		200,000,000.00
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金	655,213,828.00	
筹资活动现金流入小计	655,213,828.00	200,000,000.00
偿还债务支付的现金	650,000,000.00	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	49,697,100.23	178,763,656.48
支付其他与筹资活动有关的现金		528,378.75
筹资活动现金流出小计	699,697,100.23	179,292,035.23
筹资活动产生的现金流量净额	-44,483,272.23	20,707,964.77
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	-44,670,198.97	47,952,002.72
加：期初现金及现金等价物余额	53,080,746.19	5,128,743.47
六、期末现金及现金等价物余额	8,410,547.22	53,080,746.19

法定代表人：张桂平

主管会计工作负责人：王永刚

会计机构负责人：王永刚

7、合并所有者权益变动表

编制单位：苏宁环球股份有限公司
本期金额

单位：元

项目	本期金额									
	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本 (或股本)	资本公积	减：库存 股	专项储备	盈余公积	一般风险 准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	2,043,192,561.00	130,028,404.60			179,489,600.57		1,789,906,849.40		235,235,165.89	4,377,852,581.46
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年初余额	2,043,192,561.00	130,028,404.60			179,489,600.57		1,789,906,849.40		235,235,165.89	4,377,852,581.46
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					128,633,696.65		734,470,523.64		-84,448,394.41	778,655,825.88
（一）净利润							863,104,220.29		-4,448,394.41	858,655,825.88
（二）其他综合收益										
上述（一）和（二）小计							863,104,220.29		-4,448,394.41	858,655,825.88
（三）所有者投入和减少资本										
1. 所有者投入资本										
2. 股份支付计入所有者权益的金额										
3. 其他										

(四) 利润分配					128,633,696.65		-128,633,696.65		-80,000,000.00	-80,000,000.00
1. 提取盈余公积										
2. 提取一般风险准备										
3. 对所有者（或股东）的分配									-80,000,000.00	-80,000,000.00
4. 其他										
(五) 所有者权益内部结转										
1. 资本公积转增资本（或股本）										
2. 盈余公积转增资本（或股本）										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 其他										
(六) 专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
(七) 其他										
四、本期期末余额	2,043,192,561.00	130,028,404.60			308,123,297.22		2,524,377,373.04		150,786,771.48	5,156,508,407.34

上年金额

单位：元

项目	上年金额									
	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本 (或股本)	资本公积	减：库存 股	专项储备	盈余公积	一般风险 准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	1,702,660,468.00	300,294,451.10			179,327,156.70		1,377,651,584.43		195,669,439.17	3,755,603,099.40

加：同一控制下企业合并产生的追溯调整										
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年年初余额	1,702,660,468.00	300,294,451.10			179,327,156.70		1,377,651,584.43		195,669,439.17	3,755,603,099.40
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	340,532,093.00	-170,266,046.50			162,443.87		412,255,264.97		39,565,726.72	622,249,482.06
（一）净利润							787,003,011.50		27,565,726.72	814,568,738.22
（二）其他综合收益										
上述（一）和（二）小计							787,003,011.50		27,565,726.72	814,568,738.22
（三）所有者投入和减少资本									12,000,000.00	12,000,000.00
1．所有者投入资本									12,000,000.00	12,000,000.00
2．股份支付计入所有者权益的金额										
3．其他										
（四）利润分配	170,266,046.50				162,443.87		-374,747,746.53			-204,319,256.16
1．提取盈余公积										
2．提取一般风险准备										
3．对所有者（或股东）的分配	170,266,046.50						-374,585,302.66			-204,319,256.16
4．其他										
（五）所有者权益内部结转	170,266,046.50	-170,266,046.50								
1．资本公积转增资本（或股本）	170,266,046.50	-170,266,046.50								

2. 盈余公积转增资本（或股本）									
3. 盈余公积弥补亏损									
4. 其他									
（六）专项储备									
1. 本期提取									
2. 本期使用									
（七）其他									
四、本期期末余额	2,043,192,561.00	130,028,404.60			179,489,600.57		1,789,906,849.40	235,235,165.89	4,377,852,581.46

法定代表人：张桂平

主管会计工作负责人：王永刚

会计机构负责人：王永刚

8、母公司所有者权益变动表

编制单位：苏宁环球股份有限公司

本期金额

单位：元

项目	本期金额							
	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	2,043,192,561.00	330,333,116.99			168,919,931.37		120,313,534.09	2,662,759,143.45
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年初余额	2,043,192,561.00	330,333,116.99			168,919,931.37		120,313,534.09	2,662,759,143.45
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					128,633,696.65		1,157,703,269.83	1,286,336,966.48

(一) 净利润							1,286,336,966.48	1,286,336,966.48
(二) 其他综合收益								
上述(一)和(二)小计							1,286,336,966.48	1,286,336,966.48
(三) 所有者投入和减少资本								
1. 所有者投入资本								
2. 股份支付计入所有者权益的金额								
3. 其他								
(四) 利润分配					128,633,696.65		-128,633,696.65	
1. 提取盈余公积					128,633,696.65		-128,633,696.65	
2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者(或股东)的分配								
4. 其他								
(五) 所有者权益内部结转								
1. 资本公积转增资本(或股本)								
2. 盈余公积转增资本(或股本)								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他								
(六) 专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
(七) 其他								
四、本期期末余额	2,043,192,561.00	330,333,116.99			297,553,628.02		1,278,016,803.92	3,949,096,109.93

上年金额

单位：元

项目	上年金额							
	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	1,702,660,468.00	500,599,163.49			168,757,487.50		493,436,841.95	2,865,453,960.94
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年初余额	1,702,660,468.00	500,599,163.49			168,757,487.50		493,436,841.95	2,865,453,960.94
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	340,532,093.00	-170,266,046.50			162,443.87		-373,123,307.86	-202,694,817.49
（一）净利润							1,624,438.67	1,624,438.67
（二）其他综合收益								
上述（一）和（二）小计							1,624,438.67	1,624,438.67
（三）所有者投入和减少资本								
1. 所有者投入资本								
2. 股份支付计入所有者权益的金额								
3. 其他								
（四）利润分配	170,266,046.50				162,443.87		-374,747,746.53	-204,319,256.16
1. 提取盈余公积					162,443.87		-162,443.87	
2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者（或股东）的分配	170,266,046.50						-374,585,302.66	-204,319,256.16
4. 其他								

(五) 所有者权益内部结转	170,266,046.50	-170,266,046.50						
1. 资本公积转增资本(或股本)	170,266,046.50	-170,266,046.50						
2. 盈余公积转增资本(或股本)								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他								
(六) 专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
(七) 其他								
四、本期期末余额	2,043,192,561.00	330,333,116.99			168,919,931.37		120,313,534.09	2,662,759,143.45

法定代表人：张桂平

主管会计工作负责人：王永刚

会计机构负责人：王永刚

三、公司基本情况

苏宁环球股份有限公司（以下简称“本公司”或“公司”）原名吉林纸业股份有限公司，系于1993年5月经吉林省经济体制改革委员会吉改股批（1993）61号文批准，以定向募集方式设立的股份有限公司。1997年3月20日经中国证监会证监发字（1997）82号文批准，向社会公开发行人民币普通股6,000万股。1997年4月8日，公司股票在深圳证券交易所挂牌上市，股票代码000718。截至2004年12月31日，本公司股本399,739,080元，其中，吉林市国有资产经营有限责任公司持股50.06%。

2005年9月25日国务院国有资产监督管理委员会以国资产权【2005】1118号《关于吉林纸业股份有限公司国家股转让有关问题的批复》文批准，同意吉林市国有资产经营有限责任公司将其持有的本公司国家股20,009.808万股转让给江苏苏宁环球集团有限公司（以下简称“苏宁集团”）。转让完成后，该股份属非国有股。2005年11月9日中国证监会以证监公司字【2005】112号《关于同意江苏苏宁环球集团有限公司公告吉林纸业股份有限公司收购报告书并豁免其要约收购义务的批复》批准，同意豁免苏宁环球集团有限公司因持有吉林纸业股份有限公司50.06%的股份而应履行的要约收购义务。

2005年11月8日，中国证券监督管理委员会以证监公司字【2005】113号文《关于吉林纸业股份有限公司重大资产重组方案的意见》批复，同意本公司实施重组，受让苏宁集团持有的南京天华百润投资发展有限公司（以下简称“天华百润”）95%的股权和南京华浦高科建材有限公司（以下简称“华浦高科”）95%的股权，同时被豁免由于受让上述资产而产生的全部债务。

2005年12月9日，本公司2005年第一次临时股东大会通过股权分置方案，以上述资产重组为基础，苏宁集团以将经营性资产注入本公司的方式，向全体流通股股东作出对价安排，公司净资产由0元上升为40,277.90万元，流通股股东每10股获得10.08元净资产。2005年12月26日原非流通股股东持有的非流通股份获得上市流通权，股份性质变更为有限售条件的流通股。至此，本公司股份399,739,080股，全部为流通股份，其中有限售条件的流通股份211,149,406股（其中含高管股份14,326股），占52.82%，无限售条件的流通股份188,589,674股，占47.18%。

根据国家工商行政管理总局的名称核准和吉林省工商行政管理局的核准，公司名称于2005年12月12日变更为苏宁环球股份有限公司。

2007年4月30日，公司经中国证券监督管理委员会证监发行字[2007]38号文核准，非公开发行人民币普通股（A股）91,249,627股，每股面值人民币1元，每股发行价人民币4.51元。其中公司实际控制人张桂平及其关联人张康黎分别以其持有的江苏乾阳房地产开发有限公司（以下简称“乾阳房地产”）51%和49%的股权认购发行股份的90%，南通百汇物资有限公司以现金认购发行股份的10%。本次发行结束后，公司股本变为490,988,707.00元。以上增资，业经中喜会计师事务所中喜验字[2007]第01015号验资报告予以验证。

2008年5月，公司经中国证券监督管理委员会证监许可[2008]703号文核准，非公开发行人民币普通股（A股）192,634,306.00股，每股面值人民币1元，每股发行价人民币26.45元。其中公司实际控制人张桂平及其关联人张康黎分别以其持有的南京浦东房地产开发有限公司（以下简称“浦东房地产”）46%和38%的股权出资认购本次发行的全部股份。本次发行结束后，公司股本变更为683,623,013.00元，以上增资，业经中喜会计师事务所中喜验字[2008]第01023号验资报告予以验证。

根据公司2008年第一次临时股东大会决议，2008年9月，公司以总股本683,623,013股为基数，用未分配利润向全

体股东每10股送9股红利，派发现金股利1元(含税)，共计送红股615,260,711股，变更后的股本为 1,298,883,724.00元。

2008年11月，公司以非公开发行股票方式发行股票120,000,000.00股，每股面值人民币1元，发行后公司股本变更为1,418,883,724.00元。

根据公司 2008 年度股东大会决议，2009 年6月，公司以2008 年12 月31 日的总股本1,418,883,724 股为基数，以资本公积金向全体股东每10股转增2 股，以未分配利润每10股派0.2 元人民币现金（含税），共计转增股本283,776,744 股，转增后公司股本变更为1,702,660,468.00 元。以上增资，业经中喜会计师事务所以中喜验字[2009]第01023号验资报告予以验证。

根据公司2010年度股东大会决议，2011年5月，公司以2010年12月31日总股本1,702,660,468股为基数，以资本公积转增股本的方式，向全体股东每10股转增1股；以未分配利润派发股票股利的方式，每10股送1股红股，派1.2元人民币现金（含税），共计转增股本340,532,093股，转增后公司股本变更为2,043,192,561元。以上增资，业经中喜会计师事务所以中喜验字[2011]第01039号验资报告予以验证。

截至2012年12月31日，公司基本情况如下：

公司注册地：吉林经济技术开发区九站街718号

公司经营范围：房地产开发（凭资质经营）；投资建设城市基础设施、投资教育及相关产业、投资开发高新技术项目；建材生产（凭环保许可生产）；进出口贸易（需专项审批除外）；酒店管理；经济信息咨询服务；黄金等贵金属矿投资；有色金属（含稀有金属及稀土金属）矿投资；电力投资；煤炭和石油化工产品的投资。

公司所属行业：房地产及建筑建材业

公司法定代表人：张桂平

四、公司主要会计政策、会计估计和前期差错

1、财务报表的编制基础

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

2、遵循企业会计准则的声明

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

3、会计期间

自公历一月一日至十二月三十一日。

4、记账本位币

以人民币为记账本位币。

5、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

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，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。合并方为进行企业合并发生的各项直接相关费用，计入当期损益。对于控股合并，合并资产负债表中被合并方的各项资产、负债，按其账面价值计量。

(2) 非同一控制下的企业合并

合并成本为按照购买日为取得被购买方的控制权付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。通过多次交换交易分步实现的企业合并，合并成本为每一单项交易成本之和。购买方为企业合并发生的各项直接相关费用，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。

①对于吸收合并，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。

②对于控股合并，合并资产负债表中被购买方可辨认资产、负债按照合并中确定的公允价值列示，合并成本大于合并中取得的各项可辨认资产、负债公允价值份额的差额，确认为购买日合并资产负债表中的商誉，企业合并成本小于合并中取得的各项可辨认资产、负债公允价值份额的差额，计入当期损益。

6、合并财务报表的编制方法

(1) 合并财务报表的编制方法

公司按《企业会计准则第33号—合并财务报表》及相关会计准则编制合并会计报表。合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，以母公司和子公司财务报表为基础，按照权益法调整对子公司的长期股权投资后，对内部往来、内部交易及权益性投资项目全部抵销编制。

(2) 对同一子公司的股权在连续两个会计年度买入再卖出，或卖出再买入的应披露相关的会计处理方法

7、现金及现金等价物的确定标准

公司持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资确认为现金等价物。

8、外币业务和外币报表折算

(1) 外币业务

(2) 外币财务报表的折算

外币交易在初始确认时，采用交易发生日的即期汇率将外币金额折算为记账本位币金额。

资产负债表日，对外币货币性项目，采用资产负债表日即期汇率折算，因资产负债表日即期汇率与初始确认时或者前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，计入当期损益；以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其记账本位币金额。在资本化期间内，外币借款本金及利息的汇兑差额，予以资本化，计入相关资产的成本。与房地产项目直接有关的汇兑损益，在房地产竣工之前，计入开发成本。

9、金融工具

(1) 金融工具的分类

金融资产在初始确认时划分为四类：①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，包括交易性金融资产和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产；②持有至到期投资；③贷款和应收款项；④可供出售金融资产。

金融负债在初始确认时划分为两类：①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债；②其他金融负债。

(2) 金融工具的确认依据和计量方法

公司成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产或金融负债。

公司在初始确认金融资产时，均按公允价值计量，在进行后续计量时，四类资产的计量方式有所不同。

①公司以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，按取得时的公允价值作为初始确认金额，相关交易费用计入当期损益。持有期间取得的利息或现金股利，确认为投资收益。资产负债表日以公允价值计量，因公允价值变动形成的利得或损失计入当期损益。该金融资产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公司可供出售金融资产，按取得时该金融资产公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。持有期间取得的利息或现金股利，确认为投资收益。资产负债表日以公允价值计量，因公允价值变动形成的利得或损失直接计入资本公积。该金融资产处置时其取得价款与账面价值之间的差额确认为投资收益，同时原计入资本公积的公允价值变动额转入投资收益；

③公司对外销售商品或提供劳务形成的应收款项按双方合同或协议价款作为初始确认金额。收回或处置应收款项时，取得的价款与账面价值之间的差额计入当期损益。

④公司持有至到期投资，按取得时该金融资产公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额，持有期间按实际利率及摊余成本计算确认利息收入计入投资收益。该金融资产处置时其取得价款与账面价值之间的差额确认为投

资收益。

公司以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，取得时以公允价值计量，相关交易费用直接计入当期损益，持有期间按公允价值进行后续计量；其他金融负债，取得时按公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。持有期间按实际利率法，以摊余成本计量。

(3) 金融资产转移的确认依据和计量方法

(4) 金融负债终止确认条件

(5) 金融资产和金融负债公允价值的确定方法

存在活跃市场的金融资产或金融负债，采用活跃市场中的报价确认其公允价值；不存在活跃市场的，采用估值技术确定其公允价值；初始取得或源生的金融资产或承担的金融负债，以市场交易价格为基础确定其公允价值。

(6) 金融资产（不含应收款项）减值测试方法、减值准备计提方法

资产负债表日公司对以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以外的金融资产的账面价值进行检查，有客观证据表明该金融资产发生减值的，计提减值准备。对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试，对单项金额不重大的金融资产，可以单独进行减值测试，或包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。

对贷款及应收款项、持有至到期投资按预计未来现金流量现值与账面价值的差额计提减值准备；计提后如有客观证据表明其价值已恢复，原确认的减值损失可予以转回计入当期损益。

可供出售的金融资产发生减值时，即使该金融资产没有终止确认，原直接计入所有者权益的因公允价值下降形成的累计损失，应予以转出计入当期损益。其中，属于可供出售债务工具的，在随后发生公允价值回升时，原减值准备可转回计入当期损益，属于可供出售权益工具投资，其减值准备不得通过损益转回。

(7) 将尚未到期的持有至到期投资重分类为可供出售金融资产的，说明持有意图或能力发生改变的依据

10、应收款项坏账准备的确认标准和计提方法

(1) 单项金额重大的应收款项坏账准备

单项金额重大的判断依据或金额标准	期末余额 500 万元以上的应收款项
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	公司对于单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，有客观证据表明其发生了减值的，按未来现金流量现值低于其账面价值的差额确认减值损失，计提坏账准备，如未发现减值现象则按账龄分析法计提坏账准备。应收政府款项及公司内部往来款等无回收风险的款项不计提坏账准备。

(2) 按组合计提坏账准备的应收款项

组合名称	按组合计提坏账准备的计提方法	确定组合的依据
组合 1	账龄分析法	除 (1)、(3) 及组合 2 外的其他应收款项
组合 2	其他方法	应收政府款项及公司内部往来款等无回收风险的款项

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的

适用 不适用

账龄	应收账款计提比例(%)	其他应收款计提比例(%)
1 年以内 (含 1 年)	0.5%	0.5%
1-2 年	10%	10%
2-3 年	30%	30%
3-5 年	50%	50%
5 年以上	90%	90%

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的

适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的

适用 不适用

(3) 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

单项计提坏账准备的理由	期末单项金额未达到上述 (1) 标准的，但账龄超过五年的非关联方应收款项或依据公司收集的信息证明债务人已出现资不抵债、濒临破产等情形，影响债务人正常履行信用义务的非关联方应收款项。
坏账准备的计提方法	按照应收款项的 90% 计提。

11、存货

(1) 存货的分类

存货按房地产开发产品和非开发产品分类。房地产开发产品包括已完工开发产品、在建开发产品、出租开发产品。非开发产品包括原材料、库存商品、周转材料。

(2) 发出存货的计价方法

计价方法：加权平均法

存货按成本进行初始计量；资产负债表日按照存货成本与可变现净值孰低计量。周转材料领用采用一次转销法摊销。

（3）存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

公司在中期期末或年度终了，根据存货全面清查的结果，按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额计提存货跌价准备，可变现净值按估计的市价扣除估计完工成本及销售费用和税金确定。

存货按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取存货跌价准备。

计提存货跌价准备后，如果以前减记存货价值的影响因素已经消失，导致存货的可变现净值高于其账面价值后，在原已计提的存货跌价准备金额内予以转回，转回的金额计入当期损益。

（4）存货的盘存制度

盘存制度：永续盘存制

公司的存货盘存采用永续盘存制度

（5）低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品

摊销方法：一次摊销法

包装物

摊销方法：一次摊销法

12、长期股权投资

（1）投资成本的确定

①企业合并形成的长期股权投资，按照下列规定确定其投资成本： A、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投资成本。长期股权投资投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。公司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投资成本。按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。 B、非同一控制下企业合并，以购买日为取得对被购买方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作为投资成本。如果购买成本的公允价值大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值的份额，其差额作为商誉；如果购买成本的公允价值小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值的份额，其差额计入当期损益。

②非企业合并形成的长期股权投资，以支付现金取得的，按照实际支付的购买价款作为投资成本；发行权益性证券取得的，按照发行权益性证券的公允价值作为投资成本；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作为投资成本，合同或协议约定价值不公允的除外；具有商业实质且其公允价值能够可靠计量的非货币资

产交换取得的长期股权投资，以其公允价值和支付的相关税费作为该项投资的投资成本，换出资产账面价值与公允价值的差额计入当期损益；以债务重组方式取得的长期股权投资，以其公允价值作为投资成本，公允价值与重组债务账面价值之间的差额计入当期损益。

(2) 后续计量及损益确认

本公司对被投资单位控制或不具有共同控制或重大影响，并且在活跃市场没有报价，公允价值不能可靠计量的采用成本法核算。本公司对被投资单位具有共同控制或重大影响的采用权益法核算。公司确认投资收益时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确定。

(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共有的控制。公司对外投资符合下列情况时，确定对被投资单位具有共同控制：①任何一个合营方均不能单独控制合营企业的生产经营活动；②涉及合营企业基本经营活动的决策需要各合营方一致同意；③各合营方可能通过合同或协议的形式任命其中的一个合营方对合营企业的日常活动进行管理，但其必须在各合营方已经一致同意的财务和经营政策范围内行使管理权。公司对外投资符合下列情况时，确定对被投资单位具有重大影响：①在被投资单位的董事会或类似权力机构中派有代表；②参与被投资单位的政策制定过程，包括股利分配政策等的制定；③与被投资单位之间发生重要交易；④向被投资单位派出管理人员；⑤向被投资单位提供关键技术资料。公司直接或通过子公司间接拥有企业 20%以上但低于 50%表决权股份时，一般认为对被投资单位具有重大影响。

(4) 减值测试方法及减值准备计提方法

期末公司按成本法核算的、在活跃市场没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，按照其账面价值与按照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，确认减值损失；其他长期股权投资存在减值迹象的，期末可收回金额低于其账面价值的，按被投资单位可收回金额低于长期投资账面价值的差额，计提长期投资减值准备。

13、投资性房地产

(1) 确认依据：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。投资性房地产同时满足下列条件的予以确认：

- A 该投资性房地产包含的经济利益很可能流入公司；
- B 该投资性房地产的成本能够可靠计量。

(2) 计量方法：取得的投资性房地产，按照取得时的成本进行初始计量。

(3) 后续计量：在资产负债表日采用成本模式对投资性房地产进行后续计量，采用成本模式计量的建筑物的后续计量，适用《企业会计准则第 4 号—固定资产》；采用成本模式计量的土地使用权的后续计量，适用《企业会计准

则第 6 号—无形资产》。

14、固定资产

(1) 固定资产确认条件

公司的固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，使用年限超过一年，单位价值较高的有形资产。

(2) 融资租入固定资产的认定依据、计价方法

(3) 各类固定资产的折旧方法

固定资产折旧采用直线法，固定资产残值率均为 5%。分类的折旧年限及折旧率如下：

类别	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	20 年	5%	4.75%
机器设备	5 年	5%	19%
电子设备	5 年	5%	19%
运输设备	10 年	5%	9.5%

(4) 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

当发生下列情况时，如果固定资产的可收回金额低于其账面价值，公司按照固定资产的可收回金额与其账面价值之间的差额计提减值准备：固定资产市价大幅度下跌，其跌幅大大高于因时间推移或正常使用而预计的下跌，并且预计在近期内不可能恢复；公司所处经营环境，如技术、市场、经济或法律环境，或者产品营销市场在当期发生或在近期发生重大变化，并对公司产生负面影响；同期市场利率等大幅度提高，进而很可能影响公司计算固定资产可收回金额的折现率，并导致固定资产可收回金额大幅度降低；固定资产陈旧过时或发生实体损坏等；固定资产预计使用方式发生重大不利变化，如公司计划终止或重组该资产所属的经营业务、提前处置资产等情形，从而对企业产生负面影响；其他有可能表明资产已发生减值的情况。其中，固定资产的可收回金额是指资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之中的较高者。

(5) 其他说明

15、在建工程

(1) 在建工程的类别

(2) 在建工程结转为固定资产的标准和时点

所购建的固定资产在达到预定可使用状态之日起结转固定资产，次月开始计提折旧，若尚未办理竣工决算手续，则先预估价值结转固定资产并计提折旧，办理竣工决算手续后按实际成本调整原估计价值，但不再调整原已计提折旧额。

(3) 在建工程的减值测试方法、减值准备计提方法

公司在建工程预计发生减值时，如长期停建并且预计在 3 年内不会重新开工的在建工程，按该资产可收回金额低于账面价值的差额计提减值准备，对实质上已经不能再给公司带来经济利益的在建工程，全额计提减值准备。

16、借款费用

(1) 借款费用资本化的确认原则

借款费用的内容及资本化原则：公司借款费用包括借款利息、折价或溢价摊销、辅助费用及外币借款汇兑差额。公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

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可使用或者可销售状态的资产，包括固定资产和需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到可使用或可销售状态的存货、投资性房产等。

(2) 借款费用资本化期间

借款费用只有同时满足以下三个条件时开始资本化：①资产支出已经发生；②借款费用已经发生；③为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

(3) 暂停资本化期间

符合资本化条件的资产在购建或者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，暂停借款费用的资本化。在中断期间发生的借款费用确认为费用，计入当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始。如果中断是所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态必要的程序，借款费用的资本化继续进行。

(4) 借款费用资本化金额的计算方法

公司为购建或者生产符合资本化条件的资产借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用，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确定；公司为购建或者生产符合资本化条件的资产占用了一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数与一般借款的加权平均利率计算确定应予资本化利息金额。

17、生物资产

18、油气资产

19、无形资产

(1) 无形资产的计价方法

公司无形资产按照成本进行初始计量。使用寿命有限的无形资产，按照经济利益的预期实现方式，在其使用寿命内系统合理摊销；使用寿命不确定的无形资产不进行摊销。

(2) 使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况

源自合同性权利或其他法定权利取得的无形资产，其使用寿命不超过合同性权利或其他法定权利的期限。没有明确的合同或法律规定的，公司综合各方面情况，如聘请相关专家进行论证、或与同行业的情况进行比较以及企业的历史经验等，来确定无形资产为企业带来未来经济利益的期限。

项目	预计使用寿命	依据
华浦高科土地使用权	50 年	依据土地证使用年限
软件	5 年	依据合同并综合实际使用情况确定

(3) 使用寿命不确定的无形资产的判断依据

如果经过这些努力，确实无法合理确定无形资产为企业带来经济利益期限，将其作为使用寿命不确定的无形资产。

(4) 无形资产减值准备的计提

无形资产在期末时按账面价值与可收回金额孰低计量，对可收回金额低于账面价值的差额，计提无形资产减值准备。

(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

企业内部研究开发项目研究阶段的支出费用化，于发生时计入当期损益。开发阶段的支出符合资本化条件的，确认为无形资产。资本化条件具体为：①从技术上来讲，完成该无形资产以使其能够使用或出售具有可行性；②有

意完成该无形资产并使用或销售它。③该无形资产可以产生可能未来经济利益。④有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产。⑤对归属于该无形资产开发阶段的支出，可以可靠地计量。

(6) 内部研究开发项目支出的核算

20、长期待摊费用

长期待摊费用指公司已经发生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，如经营租赁方式租入的固定资产改良支出等。公司长期待摊费用按受益期限平均摊销。

21、附回购条件的资产转让

22、预计负债

(1) 预计负债的确认标准

公司与或有事项相关义务同时满足以下条件的确认为预计负债：①该义务是企业承担的现时义务；②履行该义务很可能导致经济利益流出企业；③该义务的金额能够可靠地计量。

(2) 预计负债的计量方法

公司按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，于资产负债表日对预计负债进行复核，按照当前最佳估计数对账面价值进行调整。

23、股份支付及权益工具

24、回购本公司股份

25、收入

(1) 销售商品收入确认时间的具体判断标准

销售商品收入确认原则：公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；公司不再对该商品实施继续管理权和实际控制权；收入的金额能够可靠地计量；相关经济利益很可能流入企业；相关的已发生或将要发生的成本能够可靠地计量时，确认收入的实现。 房地产销售在房地产完工并验收合格，签订了销售合同，合同约定的完工开发产品移交条件已经达到，本公司已将完工开发产品所有权上的风险和报酬转移给买方，相关的收入和成本能够可靠地计量时，确认销售收入的实现。

(2) 确认让渡资产使用权收入的依据

让渡资产使用权收入确认：利息收入金额，按照他人使用本公司货币资金的时间和实际利率计算确定；使用费收入金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

(3) 确认提供劳务收入的依据

提供劳务收入确认原则：公司在资产负债表日提供劳务交易的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。

(4) 按完工百分比法确认提供劳务的收入和建造合同收入时，确定合同完工进度的依据和方法

公司采用以下方法确定提供劳务交易的完工进度：①已完工作的测量；②已经提供的劳务占应提供的劳务总量的比例；③已发生的成本占估计总成本的比例。

26、政府补助

(1) 类型

公司能够满足政府补助所附条件且能够收到政府补助时，确认政府补助。货币性资产按照收到或应收到的金额计量，非货币性政府补助按公允价值计量，公允价值不能可靠取得的，以名义金额 1 元计量。

(2) 会计处理方法

与资产相关的政府补助确认为递延收益，并在相关资产使用寿命内平均分配计入当期损益，但以名义金额计量的政府补助直接计入当期损益。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确认为递延收益，并在确认相关费用的期间，计入当期损益；用于补偿企业已发生的相关费用或损失的，计入当期损益。

27、递延所得税资产和递延所得税负债

(1) 确认递延所得税资产的依据

(1) 递延所得税资产 资产、负债的账面价值与其计税基础存在可抵扣暂时性差异的，以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。但是，同时具有下列特征的交易中因资产或负债的初始确认所产生的递延所得税资产不予确认：①该项交易不是企业合并；②交易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）。(2) 对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列条件的，确认相应的递延所得税资产：①暂时性差异在可预见的未来很可能转回；②未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额。(3) 对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款

抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

(2) 确认递延所得税负债的依据

资产、负债的账面价值与其计税基础存在应纳税暂时性差异的，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率，计算确认应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债。

28、经营租赁、融资租赁

29、持有待售资产

30、资产证券化业务

31、套期会计

32、主要会计政策、会计估计的变更

本报告期主要会计政策、会计估计是否变更

是 否

(1) 会计政策变更

本报告期主要会计政策是否变更

是 否

(2) 会计估计变更

本报告期主要会计估计是否变更

是 否

33、前期会计差错更正

本报告期是否发现前期会计差错

是 否

(1) 追溯重述法

本报告期是否发现采用追溯重述法的前期会计差错

是 否

(2) 未来适用法

本报告期是否发现采用未来适用法的前期会计差错

是 否

34、其他主要会计政策、会计估计和财务报表编制方法

五、税项

1、公司主要税种和税率

税种	计税依据	税率
增值税	本公司之子公司华浦高科根据《国家税务总局关于商品混凝土实行简易办法征收增值税问题的通知》（国税发[2000]37号）规定，销售商品混凝土适用6%征收率征收增值税，不得抵扣进项税。2009年8月25日，华浦高科被认定为资源综合利用企业，证书为苏综证书2009第50号，按照国家相关政策，公司享受增值税免征政策。经浦口区国家税务局审核同意自2009年1月1日起享受增值税资源综合利用产品免税税收优惠。2011年11月24日，华浦高科被继续认定为资源综合利用企业，证书为苏综证书2011第665号。公司生产的符合规定标号的混凝土产品免征增值税，不符合规定标号的混凝土产品和砂浆按照6%征收率缴纳增值税。 本公司商品零售业务适用17%增值税税率。	6%、17%
营业税	公司房地产开发业务按预售收入的5%预交营业税；涂料施工收入按照3%缴纳营业税；酒店服务业务适用5%营业税税率；酒店文化体育类收入按照3%缴纳营业税。	3%、5%
城市维护建设税	城建税按流转税的7%缴纳	城建税按流转税的7%缴纳
企业所得税	按应纳税所得额的25%缴纳。采取预售方式销售的房地产企业，按照项目地税务机关规定的预计计税毛利率计算预缴所得税，待开发产品完工时结算计税成本后再进行调整。	25%
土地增值税	按照国家政策预缴。竣工决算后，按房地产销售收入减扣除项目后的金额，按超率累进税率计算。经南京市浦口地方税务局批准，公司之子公司天华百润“天润城”项目和浦东房地产“威尼斯水城”项目土地增值税按照核定征收率政策计征，审批批复号分别为宁浦地税土增清算核字（2010年）003号和宁浦地税土增清算核字（2010年）004号。	

2、税收优惠及批文

本公司之子公司华浦高科根据《国家税务总局关于商品混凝土实行简易办法征收增值税问题的通知》（国税发[2000]37号）规定，销售商品混凝土适用6%征收率征收增值税，不得抵扣进项税。2009年8月25日，华浦高科被认定为资源综合利用企业，证书为苏综证书2009第50号，按照国家相关政策，公司享受增值税免征政策。经浦口区国家税务局审核同意自2009年1月1日起享受增值税资源综合利用产品免税税收优惠。2011年11月24日，华浦高科被继续认定为资源综合利用企业，证书为苏综证书2011第665号。公司生产的符合规定标号的混凝土产品免征增值税，不符合规定标号的混凝土产品和砂浆按照6%征收率缴纳增值税。

3、其他说明

六、企业合并及合并财务报表

1、子公司情况

(1) 通过设立或投资等方式取得的子公司

单位：万元

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际投资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例 (%)	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年初所有者权益中所享有份额后的余额
无锡苏宁环球房地产开发有限公司	有限公司	无锡市工艺桥 1 号	房地产开发、销售；利用自有资产对外投资；提供本省行政区域内的担保服务；自营和代理各类商品及技术的进出口(国家限定企业经营或禁止进出口的商品及技术除外)	10,000 万元	房地产开发、销售；利用自有资产对外投资；提供本省行政区域内的担保服务；自营和代理各类商品及技术的进出口(国家限定企业经营或禁止进出口的商品及技术除外)；酒店管理；经济贸	10,000 万元		100%	100%	是			

			经营或禁止进出口的商品及技术除外); 酒店管理; 经济贸易咨询服务。		易咨询服务。								
北京苏宁环球有限公司	有限公司	北京市东城区东四十条甲 22 号 1 号楼 14 层 B1711A 室	房地产开发、项目投资、货物进出口、技术进出口、代理进出口、酒店管理、经济信息咨询等服务。	10,000 万元	房地产开发、项目投资、货物进出口、技术进出口、代理进出口、酒店管理、经济信息咨询服务等。	10,000 万元		100%	100%	是			
上海苏宁环球实业有限公司	有限公司	上海市普陀区大渡河路 525 号 504 室	房地产开发经营, 酒店管理(除酒店经营、餐饮管理), 商务信息咨询(除经纪), 实业投资, 投资管理(以上均除股权投资和股权投资管理), 销售: 日用百货、建材、五金、针纺织品、工艺品(除专项)、服装、普通机械, 广告设计、制作, 电脑图文设计与制作, 从事货物及技术的进出口业务, 游艇租赁(不得从事金融租赁)。	50,000 万元	房地产开发经营, 酒店管理(除酒店经营、餐饮管理), 商务信息咨询(除经纪), 实业投资, 投资管理(以上均除股权投资和股权投资管理), 销售: 日用百货、建材、五金、针纺织品、工艺品(除专项)、服装、普通机械, 广告设计、制作, 电脑图文设计与制作, 从事货物及技术的进出口业务, 游艇租赁(不得从事金融租赁)。	50,000 万元		100%	100%	是			
南京苏宁环球天润广场有限公司	有限公司	南京市浦口区柳州东路 3 号天润城第七街区	日用百货、服装、鞋帽、箱包、皮具、针纺织品、通讯器材、家用电器、化妆品、日用化妆品、	2,000 万元	日用百货、服装、鞋帽、箱包、皮具、针纺织品、通讯器材、家用电器、化妆品、日用化妆品、文化用品、珠宝、黄金等。	2,000 万元		100%	100%	是			

			文化用品、珠宝、黄金等。											
芜湖苏宁环球房地产开发有限公司	有限公司	芜湖市鸠江开发区管委会大楼 703 室	房地产开发（凭资质经营），投资、租赁，商品房销售及售后服务	50,000 万元	房地产开发（凭资质经营），投资、租赁，商品房销售及售后服务	50,000 万元		100%	100%	是				
南京鼎坤房地产开发有限公司	有限公司	南京市玄武区花园路 2 号	房地产开发与经营	1,000 万元	房地产开发与经营	1,000 万元		100%	100%	是				
南京环球乾阳房地产开发有限公司	有限公司	南京市栖霞区迈皋桥街道寅春路 18 号	房地产开发与经营	45,000 万元	房地产开发与经营	45,000 万元		100%	100%	是				
南京鼎基房地产开发有限公司	有限公司	南京市下关区二板桥 486 号 808 室	房地产开发经营	17,000 万元	房地产开发经营	17,000 万元		100%	100%	是				
宜兴苏宁环球房地产开发有限公司	有限公司	宜兴经济开发区创意软件大厦	房地产开发经营	143,000 万元	房地产开发经营	143,000 万元		100%	100%	是				
无锡北塘苏宁环球房地产开发有限公司	有限公司	无锡市凤翔北路 9 号	房地产开发经营；酒店管理；经济贸易咨询服务	10,000 万元	房地产开发经营；酒店管理；经济贸易咨询服务	10,000 万元		100%	100%	是				
南京硅谷房地产开发有限公司	有限公司	南京化学工业园区方水路 168 号	许可经营项目：房地产开发；一般经营项目：商品房销售并提供相关售后服务；房屋租赁	10,000 万元	许可经营项目：房地产开发；一般经营项目：商品房销售并提供相关售后服务；房屋租赁	10,000 万元		70%	70%	是	27,441,001.27			

广州白鹅潭投资有限公司	有限公司	广州市荔湾区逢源路 128 号 803 房	土地开发经营；房地产开发、经营和销售；酒店投资、开发和管理；项目投资；经济信息咨询服务	10,000 万元	土地开发经营；房地产开发、经营和销售；酒店投资、开发和管理；项目投资；经济信息咨询服务	10,000 万元		88%	88%	是	11,957,443.46		
云南苏宁环球有限公司	有限公司	昆明市五华区东风西路 11/13 号顺城东塔 19 楼	房地产开发、经营、销售、项目投资；投资建设城市基础设施；酒店管理；经济信息咨询服务；货物技术进出口	30,000 万元	房地产开发、经营、销售、项目投资；投资建设城市基础设施；酒店管理；经济信息咨询服务；货物技术进出口	30,000 万元		100%	100%	是			

通过设立或投资等方式取得的子公司的其他说明

(2) 同一控制下企业合并取得的子公司

单位：元

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际投资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例(%)	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年初所有者权益中所享有份额后的余额
江苏乾阳房地产开发有限公司	有限公司	南京市鼓楼区广州路 188 号	房地产开发与经营、物业管理	5,000 万元	房地产开发与经营、物业管理	53,936,058.07		100%	100%	是			

吉林市苏宁环球有限公司	有限公司	吉林丰满经济技术开发区吉桦路 99 号	房地产开发、投资建设城市基础设施、投资教育及相关产业、投资开发高新技术项目；进出口贸易；酒店管理；经济信息咨询服务。	10,000 万元	房地产开发、投资建设城市基础设施、投资教育及相关产业、投资开发高新技术项目；进出口贸易；酒店管理；经济信息咨询服务。	100,000,000.00		100%	100%	是			
南京浦东房地产开发有限公司	有限公司	南京市浦口区沿江镇泰冯路 98 号	房地产开发、销售、租赁；物业管理；资产投资、经营、管理；科技开发、成果转化；建筑材料（不含油漆）销售	50,000 万元	房地产开发、销售、租赁；物业管理；资产投资、经营、管理；科技开发、成果转化；建筑材料（不含油漆）销售	481,841,364.37		84%	84%	是	111,388,326.75		
南京苏宁威尼斯酒店有限公司	有限公司	南京市浦口区浦珠路京新 608 号	中餐、西餐餐饮服务；各类预包装食品零售；住宿；美容店；理发店；游泳场；茶座；日用百货销售。酒店管理咨询服务。	19,000 万元	中餐、西餐餐饮服务；各类预包装食品零售；住宿；美容店；理发店；游泳场；茶座；日用百货销售。酒店管理咨询服务。	159,600,000.00		100%	100%	是			
南京环球游艇俱乐部有限公司	有限公司	南京市鼓楼区广州路 188	游艇出租；游艇相关信息、旅游信息咨询、开	1,000 万元	游艇出租；游艇相关信息、旅游信息咨询、开发；工艺美术品（不含古字	8,400,000.00		100%	100%	是			

限公司		号 17 楼 A 座	发；工艺美术品 (不含古字画) 销售。		画) 销售。								
南京绿尔得天房地产开发 有限公司	有限 公司	南京化学工 业园区方水 路 90 号-65	房地产开发	2,000 万元	南京化学工业园区方水 路 90 号-65	59,776,818.86		100%	100%				

通过同一控制下企业合并取得的子公司的其他说明

南京浦东房地产开发有限公司持有本公司之孙公司南京威尼斯酒店有限公司股权比例为 100%；持有南京环球游艇俱乐部有限公司股权比例为 100%。

2007 年 4 月，公司经中国证券监督管理委员会证监发行字[2007]38 号文核准，非公开发行人民币普通股（A 股）91,249,627 股，每股面值人民币 1 元，每股发行价人民币 4.51 元。其中公司实际控制人张桂平及其关联人张康黎分别以其持有的江苏乾阳房地产开发有限公司 51%和 49%的股权认购发行股份的 90%，公司持有江苏乾阳房地产开发有限公司 100%股权。由于乾阳房地产原股东为张桂平与张康黎，张康黎系张桂平之子，本公司与乾阳房地产实际控制人为张桂平，所以将对乾阳房地产的合并判定为同一控制下的企业合并；

2007 年 3 月 15 日，公司以现金收购苏宁集团持有的吉林市苏宁环球有限公司（以下简称“吉林苏宁”）100%股权。吉林苏宁原股东为苏宁集团，本公司控股股东亦为苏宁集团，苏宁集团实际控制人为张桂平，因此对吉林苏宁的合并判定为同一控制下的企业合并；

2008 年 5 月，公司经中国证券监督管理委员会证监许可[2008]703 号文核准，非公开发行人民币普通股（A 股）192,634,306.00 元，其中公司实际控制人张桂平及其关联人张康黎分别以其持有的南京浦东房地产开发有限公司 46%和 38%的股权认购发行的 100%股份，公司持有浦东房地产 84%的股份。由于浦东房地产原股东张桂平及张康黎持有浦东房地产 84%股权，张康黎系张桂平之子，本公司实际控制人为张桂平，因此对浦东房地产合并判定为同一控制下的企业合并。

2008 年 12 月，公司以现金支付方式取得了苏宁集团的子公司南京绿尔得天房地产开发有限公司（以下简称“绿尔得天”）100%股权（苏宁集团持有 90%股权，自然人黄其才、舒欣各持有 5%股权）。苏宁集团为本公司控股股东，因此对绿尔得天合并判定为同一控制下的企业合并。

（3）非同一控制下企业合并取得的子公司

单位：元

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际投资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例(%)	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年初所有者权益中所享有份额后的余额
南京天华百润投资发展有限责任公司	有限公司	南京市浦口区沿江工业园区泰冯路 98 号	房地产开发与经营、商品房策划资讯服务、实业投资与管理等	18,000 万元	房地产开发与经营、商品房策划资讯服务、实业投资与管理等	461,721,430.22		100%	100%	是			
南京华浦高科建材有限公司	有限公司	南京市浦口区沿江工业园区泰冯路 66 号	混凝土的生产、销售(凭资质经营)、混凝土设备租赁等	3,000 万元	混凝土的生产、销售(凭资质经营)、混凝土设备租赁等	50,789,387.94		100%	100%	是			
上海科学公园发展有限公司	有限公司	上海市青浦区朱家角盈朱公路 10 号	房地产开发经营, 酒店管理(除餐饮管理), 商务信息咨询。(行政许可的, 凭许可证经营)	20,000 万元	房地产开发经营, 酒店管理(除餐饮管理), 商务信息咨询。(行政许可的, 凭许可证经营)	279,009,630.00		100%	100%	是			

通过非同一控制下企业合并取得的子公司的其他说明

2007 年 12 月 12 日, 公司控股股东苏宁集团根据公司的委托在上海产权联合交易所以 8,239.00 万元的价格通过股权挂牌转让的方式取得了上海科学公园发展有限公司 100% 股权 (曾更名为“上海苏宁环球有限公司”)。

2、特殊目的主体或通过受托经营或承租等方式形成控制权的经营实体

3、合并范围发生变更的说明

合并报表范围发生变更说明

2012 年 4 月 27 日，南京苏宁环球商业地产管理有限公司（以下简称“商业地产”）经南京市工商行政管理局批准并进行注销；

2012 年 4 月 23 日，南京苏宁环球房地产开发有限公司（以下简称“苏宁环球房地产”）经南京市工商行政管理局批准并进行注销。

4、报告期内新纳入合并范围的主体和报告期内不再纳入合并范围的主体

本期不再纳入合并范围的子公司、特殊目的主体、通过受托经营或承租等方式形成控制权的经营实体

单位：元

名称	处置日净资产	年初至处置日净利润
南京苏宁环球房地产开发有限公司	99,906,236.57	-1,700.39
南京苏宁环球商业地产管理有限公司	99,792,396.25	-686.78

新纳入合并范围的主体和不再纳入合并范围的主体的其他说明

5、报告期内发生的同一控制下企业合并

6、报告期内发生的非同一控制下企业合并

7、报告期内出售丧失控制权的股权而减少子公司

8、报告期内发生的反向购买

9、本报告期发生的吸收合并

10、境外经营实体主要报表项目的折算汇率

七、合并财务报表主要项目注释

1、货币资金

单位：元

项目	期末数			期初数		
	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：	--	--	1,085,624.68	--	--	1,273,281.65
人民币	--	--	1,085,624.68	--	--	1,273,281.65

银行存款：	--	--	1,126,055,207.81	--	--	840,700,426.39
人民币	--	--	1,126,055,207.81	--	--	840,700,426.39
其他货币资金：	--	--	20,187,647.55	--	--	12,921,808.15
人民币	--	--	20,187,647.55	--	--	12,921,808.15
合计	--	--	1,147,328,480.04	--	--	854,895,516.19

如有因抵押、质押或冻结等对使用有限制、存放在境外、有潜在回收风险的款项应单独说明

(1) 截至 2012 年 12 月 31 日，上述银行存款中定期存款的质押情况如下：

①公司之子公司华浦高科以其自有的定期存单 16,545.75 万元，为取得的 14,995 万元短期借款提供质押担保；

②公司之子公司浦东房地产以其自有的定期存单 10,000 万元，为公司之子公司天华百润 9,695 万元短期借款提供质押担保；

③公司之子公司浦东房地产以其自有的定期存单 7,094.5 万元，为公司之子公司华浦高科 9,100 万元短期借款提供质押担保；

④公司之子公司浦东房地产以其自有的定期存单 4,000 万元，为公司之孙公司苏宁威尼斯酒店 3600 万元短期借款提供质押担保；

⑤公司之子公司天华百润以其自有的定期存单 2,590 万元，为公司之子公司华浦高科 2,505 万元短期借款提供质押担保；

⑥公司之子公司宜兴苏宁以其自有的定期存单 500 万元为取得的借款提供质押担保。

(2) 截至 2012 年 12 月 31 日，上述银行存款中包含 2,427,000.00 元的银行按揭贷款保证金。

(3) 截至 2012 年 12 月 31 日，其他货币资金中包含 6,000,000.00 元履约保函保证金。

2、交易性金融资产

(1) 交易性金融资产

(2) 变现有限制的交易性金融资产

(3) 套期工具及对相关套期交易的说明

3、应收票据

(1) 应收票据的分类

单位：元

种类	期末数	期初数
银行承兑汇票	4,457,476.25	950,000.00
商业承兑汇票	200,000.00	
合计	4,657,476.25	950,000.00

(2) 期末已质押的应收票据情况

(3) 因出票人无力履约而将票据转为应收账款的票据，以及期末公司已经背书给他方但尚未到期的票据情况

说明

公司已经背书给其他方但尚未到期的票据

单位：元

出票单位	出票日期	到期日	金额	备注
江阴中南重工股份有限公司	2012年07月12日	2013年01月12日	500,000.00	
新野县明远电子科技有限公司	2012年07月16日	2013年01月16日	500,000.00	
浙江富客莱化纤有限公司	2012年10月19日	2013年04月18日	400,000.00	
南通建工集团股份有限公司	2012年11月15日	2013年05月15日	400,000.00	
吴江市军晓织造厂	2012年10月30日	2013年04月30日	300,000.00	
合计	--	--	2,100,000.00	--

说明

已贴现或质押的商业承兑票据的说明

4、应收股利

5、应收利息

(1) 应收利息

(2) 逾期利息

(3) 应收利息的说明

6、应收账款

(1) 应收账款按种类披露

单位：元

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	83,524,845.62	57.76%	1,508,748.82	1.81%	26,253,229.22	30.64%	131,266.15	0.5%

按组合计提坏账准备的应收账款								
组合 1	61,074,624.01	42.24%	2,625,343.41	4.3%	59,420,750.49	69.36%	1,888,547.91	3.18%
组合 2								
组合小计	61,074,624.01	42.24%	2,625,343.41	4.3%	59,420,750.49	69.36%	1,888,547.91	3.18%
合计	144,599,469.63	--	4,134,092.23	--	85,673,979.71	--	2,019,814.06	--

应收账款种类的说明

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款

√ 适用 □ 不适用

单位：元

应收账款内容	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
南京地下铁道有限责任公司	27,465,925.35	658,652.24	2.4%	一年以内 25,108,489.35 元； 一年至两年 870,605.00 元； 两年至三年 1,486,831.00 元
浙江丰惠建设集团有限公司江苏分公司	9,741,283.00	48,706.42	0.5%	一年以内
龙信建设集团有限公司南京分公司	9,646,961.00	48,234.81	0.5%	一年以内
江苏金陵建工集团有限公司	7,240,116.30	36,200.58	0.5%	一年以内
南通二建集团有限公司	6,897,290.80	34,486.45	0.5%	一年以内
通州建总集团有限公司南京分公司	6,567,463.50	256,073.92	3.9%	一年以内 4,217,604.50 元； 一年至两年 2,349,859.00 元
南通建工集团股份有限公司	5,451,963.35	27,259.82	0.5%	一年以内
江苏盛禾建设有限公司	5,375,515.55	373,442.95	6.95%	一年以内 1,727,459.03 元； 一年至两年 3,648,056.52 元
江苏苏兴建设工程有限公司南京分公司	5,138,326.77	25,691.63	0.5%	一年以内
合计	83,524,845.62	1,508,748.82	--	--

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

√ 适用 □ 不适用

单位：元

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内						
其中：	--	--	--	--	--	--
1 年以内小计	44,036,968.23	72.1%	219,824.01	48,559,595.55	81.72%	242,426.97
1 至 2 年	14,222,287.76	23.29%	1,422,228.78	8,768,790.20	14.76%	876,879.02

2 至 3 年	2,133,173.15	3.49%	639,951.95	1,384,702.25	2.33%	415,410.67
3 年以上	682,194.87	1.12%	343,338.67	707,662.49	1.19%	353,831.25
3 至 4 年	615,185.60	1.01%	307,592.80	700,688.21	1.18%	350,344.11
4 至 5 年	61,406.19	0.1%	30,703.10	6,974.28	0.01%	3,487.14
5 年以上	5,603.08	0.01%	5,042.77			
合计	61,074,624.01	--	2,625,343.41	59,420,750.49	--	1,888,547.91

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款

适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款

适用 不适用

期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

适用 不适用

(2) 本报告期转回或收回的应收账款情况

(3) 本报告期实际核销的应收账款情况

应收账款核销说明

2012 年度无实际核销应收账款

(4) 本报告期应收账款中持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位情况

(5) 应收账款中金额前五名单位情况

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	占应收账款总额的比例(%)
南京地下铁道有限责任公司	非关联方	27,465,925.35	18.99%
浙江丰惠建设集团有限公司江苏分公司	非关联方	9,741,283.00	6.74%
龙信建设集团有限公司南京分公司	非关联方	9,646,961.00	6.67%
江苏金陵建工集团有限公司	非关联方	7,240,116.30	5.01%
南通二建集团有限公司	非关联方	6,897,290.80	4.77%
合计	--	60,991,576.45	42.18%

(6) 应收关联方账款情况

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	占应收账款总额的比例(%)
南京苏宁门窗制造有限公司	关联方	551,003.36	0.39%
南京苏宁房地产开发有限公司	关联方	1,085.70	

南京苏浦建设有限公司	关联方	13,770.00	
南京佛手湖环球度假村投资有限公司	关联方	254,154.03	0.18%
苏宁环球集团有限公司	关联方	132,453.40	0.09%
南京苏宁物业管理有限公司	关联方	3,832.00	
合计	--	956,298.49	0.68%

(7) 终止确认的应收款项情况

(8) 以应收款项为标的的进行证券化的，列示继续涉入形成的资产、负债的金额

7、其他应收款

(1) 其他应收款按种类披露

单位：元

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)						
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	65,418,329.80	76.52%	11,518,025.35	17.61%	42,451,589.80	60.73%	5,628,784.90	13.26%
按组合计提坏账准备的其他应收款								
组合 1	17,098,168.12	20%	4,011,538.37	23.46%	27,148,981.36	38.83%	5,287,954.24	19.48%
组合 2	2,979,000.00	3.48%			305,600.00	0.44%		
组合小计	20,077,168.12	23.48%	4,011,538.37	19.98%	27,454,581.36	39.27%	5,287,954.24	19.26%
合计	85,495,497.92	--	15,529,563.72	--	69,906,171.16	--	10,916,739.14	--

其他应收款种类的说明

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款

√ 适用 □ 不适用

单位：元

其他应收款内容	账面余额	坏账金额	计提比例 (%)	理由
江苏华夏置业发展有限公司	30,000,000.00	8,571,500.00	28.57%	一年以内 300,000.00 元；一年至两年 1,700,000.00 元；两年至三年 28,000,000.00 元
广州市荔湾区白鹅潭管理委员会	9,600,000.00	48,000.00	0.5%	一年以内
无锡市住房置业担保有限公司宜	7,899,400.00	47,800.00	0.61%	一年以内 7,812,000.00 元；一年至两年

兴分公司				87,400.00 元
南京供电公司浦口供电公司	7,728,839.80	2,514,774.90	32.54%	一年以内 2,331,000.00 元；一年至两年 693,000.00 元；两年至三年 855,000.00 元；三年至四年 882,000.00 元；四年至五年 2,336,839.80 元；五年以上 631,000.00 元
上海市第七建筑有限公司	5,190,090.00	25,950.45	0.5%	一年以内
芜湖市房地产开发项目资本金监管专户	5,000,000.00	310,000.00	6.2%	一年以内 2,000,000.00 元；一年至两年 3,000,000.00 元
合计	65,418,329.80	11,518,025.35	--	--

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

适用 不适用

单位：元

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1 年以内						
其中：						
1 年以内小计	7,374,681.30	43.13%	36,446.71	12,612,688.74	46.46%	63,063.43
1 至 2 年	3,233,891.51	18.91%	323,389.15	4,754,803.73	17.51%	475,480.37
2 至 3 年	2,217,798.72	12.97%	665,339.62	4,894,315.02	18.03%	1,468,291.51
3 年以上	4,271,796.59	24.99%	2,986,362.89	4,887,173.87	18%	3,281,118.93
3 至 4 年	997,892.72	5.84%	498,946.36	2,360,612.37	8.7%	1,180,306.18
4 至 5 年	1,147,742.37	6.71%	573,871.18	432,731.50	1.59%	216,365.75
5 年以上	2,126,161.50	12.44%	1,913,545.35	2,093,830.00	7.71%	1,884,447.00
合计	17,098,168.12	--	4,011,538.37	27,148,981.36	--	5,287,954.24

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款

适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款

适用 不适用

期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款

适用 不适用

(2) 本报告期转回或收回的其他应收款情况

期末单项金额重大或虽不重大但单独进行减值测试的其他应收账款坏账准备计提

单位：元

应收账款内容	账面余额	坏账金额	计提比例(%)	理由
江苏华夏置业发展有限公司	30,000,000.00	8,571,500.00	28.57%	一年以内 300,000.00 元；一年至两年 1,700,000.00 元；两年至三年 28,000,000.00 元
广州市荔湾区白鹅潭管理委员会	9,600,000.00	48,000.00	0.5%	一年以内
无锡市住房置业担保有限公司宜兴分公司	7,899,400.00	47,800.00	0.61%	一年以内 7,812,000.00 元；一年至两年 87,400.00 元
南京供电公司浦口供电公司	7,728,839.80	2,514,774.90	32.54%	一年以内 2,331,000.00 元；一年至两年 693,000.00 元；两年至三年 855,000.00 元；三年至四年 882,000.00 元；四年至五年 2,336,839.80 元；五年以上 631,000.00 元
上海市第七建筑有限公司	5,190,090.00	25,950.45	0.5%	一年以内
芜湖市房地产开发项目资本金监管专户	5,000,000.00	310,000.00	6.2%	一年以内 2,000,000.00 元；一年至两年 3,000,000.00 元
合计	65,418,329.80	11,518,025.35	--	--

单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款的说明

(3) 本报告期实际核销的其他应收款情况

其他应收款核销说明

本报告期无实际核销的其他应收款。

(4) 本报告期其他应收款中持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位情况

(5) 金额较大的其他应收款的性质或内容

单位：元

单位名称	金额	款项的性质或内容	占其他应收款总额的比例(%)
江苏华夏置业发展有限公司	30,000,000.00	少数股东借款	42.88%
广州市荔湾区白鹅潭管理委员会	9,600,000.00	少数股东借款	13.72%
无锡市住房置业担保有限公司宜兴分公司	7,899,400.00	暂存保证金性质	11.29%
南京供电公司浦口供电公司	7,728,839.80	暂存保证金性质	11.05%
上海市第七建筑有限公司	5,190,090.00	工程垫付款	7.42%
芜湖市房地产开发项目资本金监管专户	5,000,000.00	暂存保证金性质	7.15%
合计	65,418,329.80	--	93.5%

(6) 其他应收款金额前五名单位情况

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款总额的比例(%)
江苏华夏置业发展有限公司	非关联方	30,000,000.00	一年以内 300,000.00 元；一年至两年 1,700,000.00 元；两年至三年 28,000,000.00 元	35.09%
广州市荔湾区白鹅潭管理委员会	非关联方	9,600,000.00	一年以内	11.23%
无锡市住房置业担保有限公司宜兴分公司	非关联方	7,899,400.00	一年以内 7,812,000.00 元；一年至两年 87,400.00 元	9.24%
南京供电公司浦口供电公司	非关联方	7,728,839.80	一年以内 2,331,000.00 元；一年至两年 693,000.00 元；两年至三年 855,000.00 元；三年至四年 882,000.00 元；四年至五年 2,336,839.80 元；五年以上 631,000.00 元	9.04%
上海市第七建筑有限公司	非关联方	5,190,090.00	一年以内	6.07%
合计	--	60,418,329.80	--	70.67%

(7) 其他应收关联方账款情况

(8) 终止确认的其他应收款项情况

(9) 以其他应收款为标的进行证券化的，列示继续涉入形成的资产、负债的金额

8、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

单位：元

账龄	期末数		期初数	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	145,049,755.52	34.8%	143,732,446.63	35.4%
1 至 2 年	23,777,208.87	5.7%	232,717,004.22	57.32%
2 至 3 年	224,648,007.04	53.88%	10,252,199.07	2.53%
3 年以上	23,452,055.82	5.62%	19,269,252.08	4.75%
合计	416,927,027.25	--	405,970,902.00	--

预付款项账龄的说明

(2) 预付款项金额前五名单位情况

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	时间	未结算原因
芜湖市国土资源局	非关联方	190,000,000.00	2010 年	见说明
南京苏逸实业有限公司	非关联方	21,993,627.50	2010 年	工程未结算
通州市第二建筑安装工程有限公司	非关联方	17,401,782.95	2012 年	工程未结算
中建二局安装工程有限公司	非关联方	15,387,518.03	2012 年	工程未结算
如皋市建筑安装工程有限公司南京分公司	非关联方	9,960,542.03	2011 年	工程未结算
合计	--	254,743,470.51	--	--

预付款项主要单位的说明

公司之子公司芜湖苏宁与安徽省芜湖市国土资源局签订了编号为340200出让【2010】006号国有建设土地使用权出让合同，出让合同规定公司原缴纳的竞买保证金转做履约合同定金，其中1.39亿元可冲抵以后缴纳的土地出让金，0.51亿元作为建设工期保证金。

(3) 本报告期预付款项中持有本公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位情况

(4) 预付款项的说明

9、存货

(1) 存货分类

单位：元

项目	期末数			期初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	4,648,264.57		4,648,264.57	3,123,613.78		3,123,613.78
库存商品	1,586,653.49		1,586,653.49	1,917,701.08		1,917,701.08
开发成本	8,318,464,067.53	10,931,344.12	8,307,532,723.41	6,519,381,120.02		6,519,381,120.02
开发产品	1,090,549,452.36		1,090,549,452.36	1,305,791,791.58		1,305,791,791.58
拟开发土地	7,271,031,216.53	8,133,250.24	7,262,897,966.29	7,483,700,133.89		7,483,700,133.89
合计	16,686,279,654.48	19,064,594.36	16,667,215,060.12	15,313,914,360.35		15,313,914,360.35

(2) 存货跌价准备

单位：元

存货种类	期初账面余额	本期计提额	本期减少		期末账面余额
			转回	转销	
开发成本	0.00	10,931,344.12			
拟开发土地	0.00	8,133,250.24			
合计		19,064,594.36			19,064,594.36

(3) 存货跌价准备情况

项目	计提存货跌价准备的依据	本期转回存货跌价准备的原因	本期转回金额占该项存货期末余额的比例 (%)
开发成本	账面金额低于可收回金额		
拟开发土地	账面金额低于可收回金额		

存货的说明

① 明细情况

项目	2012年12月31日			2011年12月31日		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	4,648,264.57	-	4,648,264.57	3,123,613.78	-	3,123,613.78
开发成本	8,318,464,067.53	10,931,344.12	8,307,532,723.41	6,519,381,120.02	-	6,519,381,120.02
开发产品	1,090,549,452.36	-	1,090,549,452.36	1,305,791,791.58	-	1,305,791,791.58
拟开发土地	7,271,031,216.53	8,133,250.24	7,262,897,966.29	7,483,700,133.89	-	7,483,700,133.89
库存商品	1,586,653.49	-	1,586,653.49	1,917,701.08	-	1,917,701.08
合计	16,686,279,654.48	19,064,594.36	16,667,215,060.12	15,313,914,360.35	-	15,313,914,360.35

② 开发成本情况如下：

项目	开工时间	预计全部竣工时间	预计总投资	年初余额	期末余额
润富花园三期	2005	2013	5985万元	1,564,565.40	1,564,565.40
天润城八街区	2007	2013	39603万元	76,345,777.82	47,119,893.01
天润城九街区	2007	2012	89164万元	30,305,526.19	-
天润城十街区	2007	2013		68,128,562.01	56,038,524.80
天润城十一街区	2008	2013	39304万元	87,850,013.25	58,024,357.93
天润城十二街区	2008	2013	86732万元	877,074,678.38	333,203,533.75
天润城十三街区	2008	2013	26600万元	59,131,634.64	44,489,394.57
天润城十四街区	2009	2013	87120万元	578,586,593.23	140,447,417.76
天润城十五街区	2013	2015	169812万元	2,135,923.80	2,816,197.60
天润城十六街区	2013	2015	107376万元	3,777,605.74	35,440,334.95
万润嘉园	2012	2013	25615万元	172,500.00	112,842,566.02

天华代建市政道路				108,016,006.74	110,784,743.37
公共配电成本				2,292,881.40	13,136,858.63
天华硅谷一区	2008	2013	28262万元	170,929,848.76	93,898,120.85
天华硅谷二区	2008	2013	19796万元	47,839,621.65	18,086,530.57
天华硅谷三区	2009		21942万元	139,813,064.28	100,488,029.96
天华西路					27,628,970.13
吉林一期二街区	2008	2012	41887万元	16,154,544.28	-
吉林一期三街区	2012	2014	30860万元	69,630,561.66	70,023,231.79
吉林一期四街区	2010	2014	40353万元	138,358,462.79	140,379,219.07
吉林二期				105,135.71	105,135.71
沿江高层二期	2011	2013	47050万元	105,084,677.51	238,104,325.13
威尼斯水城十四街区	2010	2013	69530万元	232,116,028.73	435,040,412.45
威尼斯水城十五街区	2010	2013	73959万元	291,931,113.30	492,608,336.87
威尼斯水城四期				26,773,018.01	84,857,571.95
浦东大厦	2007	2014	27,400万元	28,317,991.52	41,999,166.06
滨江大道				76,587,715.61	85,208,290.71
码头工程	2007	2013		7,133,994.99	8,762,296.48
天华绿谷A地块	2007	2013	9000万元	25,632,776.16	67,283,319.17
名都汇	2011	2013	49,972.98万元	390,084,736.17	201,980,201.43
璞邸花园	2010	2012	17492万元	149,254,097.93	-
苏宁天御国际广场	2010	2013	250,000万元	1,205,375,251.27	1,449,874,595.78
苏宁环球·城市之光一期	2011	2013	219,400万元	1,313,029,582.53	1,355,679,803.74
苏宁环球·城市之光二期	2011	2013		8,651,117.44	875,832,583.13
苏宁环球·城市之光三期	2011	2013		759,418.38	596,630,688.07
苏宁·天沅御城一期	2011	2014	75,914万元	165,862,559.55	477,714,631.96
苏宁·天沅御城二期	2011	2014		14,573,533.19	104,192,058.58
苏宁·天沅御城三期	2012	2015		-	18,977,387.61
朝阳山项目	2012	2014	123,200万元		366,269,428.42
合计				6,519,381,120.02	8,307,532,723.41

天华代建市政道路系公司之子公司天华百润代建的市政配套工程，根据南京市浦口区人民政府浦政发[2005]77号批复，建设费用由天华百润先行垫付，待工程竣工时，经审计后在公司市政配套建设费及其他款项中抵扣。

滨江大道是公司之子公司浦东房地产代建市政配套工程，根据南京市浦口区人民政府浦政发[2005]77号批复，建设费用由浦东房地产先行垫付，待工程竣工时，经审计后在公司市政配套建设费及其他款项中抵扣。

③ 开发产品

项目	竣工时间	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
天润城一街区	2006	14,700,759.59	3,649,465.25	9,006,816.44	9,343,408.40
天润城二街区	2006	12,482,493.93	3,408,336.67	3,408,336.67	12,482,493.93
天润城三街区	2008	93,219,932.72	5,465,394.24	36,663,643.25	62,021,683.71
天润城四街区	2008	31,477,464.11	10,652,212.34	10,643,239.53	31,486,436.92
天润城五街区	2009	29,711,468.28	2,571,172.88	9,107,288.25	23,175,352.91
天润城六街区	2007	79,411,581.80	963,039.82	54,619,150.07	25,755,471.55
天润城七街区	2011	46,345,667.73	7,867,184.03	15,005,227.20	39,207,624.56
润富花园	2008	24,218,452.75	3,480,269.37	3,160,411.97	24,538,310.15
天润城八街区	2009	10,671,542.94	42,445,666.21	42,089,261.14	11,027,948.01
天润城九街区	2009	3,792,309.35	35,892,306.98	35,759,353.33	3,925,263.00
天润城十街区	2009	24,925,123.97	31,045,812.65	32,534,096.31	23,436,840.31
天润城十一街区	2011	10,484,034.00	37,741,433.20	11,309,242.60	36,916,224.60
天润城十三街区	2011	12,224,092.86	19,080,237.95	13,618,570.98	17,685,759.83
天润城十二街区	2012	-	715,007,741.30	700,191,018.03	14,816,723.27
天润城十四街区	2012	-	525,469,605.95	520,437,213.68	5,032,392.27
小计		393,664,924.03	1,444,739,878.84	1,497,552,869.45	340,851,933.42
威尼斯水城一期A区	2007	39,084,085.44	4,910,712.76	-	43,994,798.20
威尼斯水城一期C区	2007	2,022,929.03	287,674.20	279,334.40	2,031,268.83
威尼斯水城一期G区	2007	845,966.69	199,703.64	198,838.65	846,831.68
威尼斯水城一期D区	2007	19,750,309.22	777,089.09	1,584,308.64	18,943,089.67
威尼斯水城一期F区	2007	14,504,458.35	315,472.83	291,531.08	14,528,400.10
威尼斯水城二期四街区	2008	26,782,227.14	1,736,570.29	1,541,139.39	26,977,658.04
威尼斯水城二期五街区	2008	56,524,606.72	2,107,632.02	19,378,603.60	39,253,635.14
威尼斯水城第六街区	2009	51,607,739.30	1,695,864.93	1,597,573.74	51,706,030.49
威尼斯水城第七街区	2009	67,082,393.21	1,475,075.98	1,714,751.34	66,842,717.85
威尼斯水城第八街区	2009	75,617,567.36	11,773,985.43	11,172,252.44	76,219,300.35
浦东花园	2005	8,858,187.33	-	-	8,858,187.33
威尼斯水城第九街区	2011	76,685,471.59	15,882,903.65	22,877,428.49	69,690,946.75
威尼斯水城第十街区	2011	109,926,452.47	2,810,171.10	6,147,802.52	106,588,821.05
沿江高层	2011	13,102,290.51	-109,587.91	1,629,307.57	11,363,395.03
小计		562,394,684.36	43,863,268.01	68,412,871.86	537,845,080.51
天华硅谷庄园一街区	2011	9,434,452.54	119,707,219.84	120,658,979.20	8,482,693.18
天华硅谷庄园二街区	2011	28,550,461.89	60,700,058.82	80,895,102.77	8,355,417.94
小计		37,984,914.43	180,407,278.66	201,554,081.97	16,838,111.12
吉林天润城一街区	2011	58,152,133.89	16,393,027.05	48,111,917.42	26,433,243.52
吉林天润城二街区	2011	147,802,929.99	21,576,355.18	48,302,070.07	121,077,215.10
小计		205,955,063.88	37,969,382.23	96,413,987.49	147,510,458.62
天华绿谷	2011	105,792,204.88	-21,846,103.68	67,276,808.15	16,669,293.05
名都汇	2012	-	290,142,055.94	264,339,137.30	25,802,918.64

璞邸花园	2012	-	180,402,047.24	175,370,390.24	5,031,657.00
合计		1,305,791,791.58	2,155,677,807.24	2,370,920,146.46	1,090,549,452.36

④ 存货跌价准备

项目	期初金额	本年增加	本年减少		期末余额
			转回	其他转出	
城市之光项目	-	19,064,594.36	-	-	19,064,594.36
合计	-	19,064,594.36	-	-	19,064,594.36

2012年12月31日，公司之子公司芜湖苏宁所开发“城市之光”项目根据可变现净值低于账面价值的金额计提存货跌价准备19,064,594.36元。

⑤ 存货跌价准备计提

项目	计提依据	本年转回原因	本年转回金额占该项存货期末余额的比例
房地产开发成本	账面金额低于预计可收回金额	-	-

⑥ 存货抵押情况

A、截至2012年12月31日，公司之子公司浦东房地产以其自有的土地使用权142,618,956.48元作为抵押担保，取得103,207万元长期借款（其中：一年内到期的长期借款金额50,257万元）；以土地使用权18,353,440.56元作为抵押，为公司之子公司华浦高科20,500万元短期借款提供抵押担保；以土地使用权14,567,280.00元作为抵押，为公司之子公司天华百润20,000万元长期借款提供抵押担保；以土地使用权28,081,522.56元作为抵押，为公司之子公司环球乾阳35,000万元长期借款提供抵押担保。

B、截至2012年12月31日，公司之子公司鼎坤房地产以其自有的土地使用权47,586万元作为抵押担保，取得8,000万元长期借款。

C、截至2012年12月31日，公司之子公司上海实业以其自有的土地使用权100,219万元及所开发项目“苏宁天御国际广场”在建工程447,684,595.78元作为抵押担保，取得93,150万元长期借款。

D、截至2012年12月31日，公司之子公司宜兴苏宁以其自有的土地使用权369,692,583.86元及所开发项目“苏宁·天洩御城”在建工程42,758,709.35元作为抵押担保，取得48,000万元长期借款。

E、根据2011年9月20日苏宁环球股份有限公司2011年度第一次临时股东大会决议，审议通过公司之子公司宜兴苏宁以其自有的土地使用权为苏宁集团向渤海国际信托有限公司借款提供抵押担保。截至2012年12月31日，宜兴苏宁以其自有的土地使用权647,291,758.38元，为苏宁集团50,000万元借款提供抵押担保，于2013年4月8日解除抵押登记。

10、其他流动资产**11、可供出售金融资产****(1) 可供出售金融资产情况**

本期将持有至到期投资重分类为可供出售金融资产的，本期重分类的金额元，该金额占重分类前持有至到期投资总额的比例。

(2) 可供出售金融资产中的长期债权投资**12、持有至到期投资****(1) 持有至到期投资情况****(2) 本报告期内出售但尚未到期的持有至到期投资情况****13、长期应收款****14、对合营企业投资和联营企业投资****15、长期股权投资****(1) 长期股权投资明细情况****(2) 向投资企业转移资金的能力受到限制的有关情况****16、投资性房地产****(1) 按成本计量的投资性房地产**

单位：元

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、账面原值合计	48,555,630.00			48,555,630.00
1.房屋、建筑物	48,555,630.00			48,555,630.00
二、累计折旧和累计摊销合计	12,226,883.01	2,306,392.44		14,533,275.45
1.房屋、建筑物	12,226,883.01	2,306,392.44		14,533,275.45
三、投资性房地产账面净值合计	36,328,746.99	-2,306,392.44		34,022,354.55
五、投资性房地产账面价值合计	36,328,746.99	-2,306,392.44		34,022,354.55
1.房屋、建筑物	36,328,746.99	-2,306,392.44		34,022,354.55

单位：元

	本期
本期折旧和摊销额	2,306,392.44
投资性房地产本期减值准备计提额	0.00

(2) 按公允价值计量的投资性房地产

说明报告期内改变计量模式的投资性房地产和未办妥产权证书的投资性房地产有关情况，说明未办妥产权证书的原因和预计办结时间

无未办妥产权证书的投资性房地产情况。

截至2012年12月31日，公司之子公司南京天华百润投资发展有限责任公司以其拥有的投资性房产（账面原值为48,555,630.00元）为公司之子公司南京华浦高科建材有限公司银行借款提供抵押担保，该抵押已于2013年2月24日解除。

17、固定资产

(1) 固定资产情况

单位：元

项目	期初账面余额	本期增加		本期减少	期末账面余额
一、账面原值合计：	550,608,441.63	49,166,401.41		6,293,983.19	593,480,859.85
其中：房屋及建筑物	294,574,335.15	33,231,740.74		327,806,075.89	327,806,075.89
机器设备	12,805,890.11	980,422.02		265,140.00	13,521,172.13
运输工具	101,189,104.60	11,841,382.73		4,663,454.28	108,367,033.05
办公设备及其他	142,039,111.77	3,112,855.92		1,365,388.91	143,786,578.78
--	期初账面余额	本期新增	本期计提	本期减少	本期期末余额
二、累计折旧合计：	105,198,647.09		52,930,371.31	3,905,847.72	154,223,170.68
其中：房屋及建筑物	31,108,206.52		14,552,503.92		45,660,710.44
机器设备	7,985,501.89		803,364.19	174,643.10	8,614,222.98
运输工具	39,448,928.62		11,413,164.29	2,879,234.02	47,982,858.89
办公设备及其他	26,656,010.06		26,161,338.91	851,970.60	51,965,378.37
--	期初账面余额	--			本期期末余额
三、固定资产账面净值合计	445,409,794.54	--			439,257,689.17
其中：房屋及建筑物	263,466,128.63	--			282,145,365.45
机器设备	4,820,388.22	--			4,906,949.15
运输工具	61,740,175.98	--			60,384,174.16
办公设备及其他	115,383,101.71	--			91,821,200.41

办公设备及其他		--	
五、固定资产账面价值合计	445,409,794.54	--	439,257,689.17
其中：房屋及建筑物	263,466,128.63	--	282,145,365.45
机器设备	4,820,388.22	--	4,906,949.15
运输工具	61,740,175.98	--	60,384,174.16
办公设备及其他	115,383,101.71	--	91,821,200.41

本期折旧额 52,930,371.31 元；本期由在建工程转入固定资产原价为 0.00 元。

(2) 暂时闲置的固定资产情况

(3) 通过融资租赁租入的固定资产

(4) 通过经营租赁租出的固定资产

(5) 期末持有待售的固定资产情况

(6) 未办妥产权证书的固定资产情况

项目	未办妥产权证书原因	预计办结产权证书时间
天润城七街区商业	正在办理竣工验收	2013 年

固定资产说明

公司固定资产中受限资产有：截至2012年12月31日，公司之孙公司南京苏宁威尼斯酒店有限公司以其拥有的房产（房产账面原值75,889,129.53元；土地使用权账面原值35,030,000.00元，合计110,919,129.53元）为公司之子公司南京华浦高科建材有限公司向银行借款提供抵押担保，于2013年1月23日解除抵押。

18、在建工程

(1) 在建工程情况

单位：元

项目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
华浦搅拌楼的扩建	1,811,492.65		1,811,492.65			
宝船公园游艇码头	1,225,050.00		1,225,050.00	1,225,050.00		1,225,050.00
合计	3,036,542.65		3,036,542.65	1,225,050.00		1,225,050.00

(2) 重大在建工程项目变动情况

(3) 在建工程减值准备

(4) 重大在建工程的工程进度情况

(5) 在建工程的说明

华浦搅拌楼的扩建和宝船公园游艇码头的在建工程

19、工程物资

20、固定资产清理

21、生产性生物资产

(1) 以成本计量

(2) 以公允价值计量

22、油气资产

23、无形资产

(1) 无形资产情况

单位：元

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、账面原值合计	21,846,965.57	3,102,910.00		24,949,875.57
土地使用权	16,740,500.00			16,740,500.00
软件	4,996,465.57	3,102,910.00		8,099,375.57
车辆网管调度系统	110,000.00			110,000.00
二、累计摊销合计	5,173,023.79	1,410,642.19		6,583,665.98
土地使用权	2,706,380.71	334,809.96		3,041,190.67
软件	2,399,726.29	1,064,832.19		3,464,558.48
车辆网管调度系统	66,916.79	11,000.04		77,916.83
三、无形资产账面净值合计	16,673,941.78	1,692,267.81		18,366,209.59
土地使用权	14,034,119.29			13,699,309.33
软件	2,596,739.28			4,634,817.09
车辆网管调度系统	43,083.21			32,083.17

土地使用权				
软件				
车辆网管调度系统				
无形资产账面价值合计	16,673,941.78	1,692,267.81		18,366,209.59
土地使用权	14,034,119.29			13,699,309.33
软件	2,596,739.28			4,634,817.09
车辆网管调度系统	43,083.21			32,083.17

本期摊销额 1,410,642.19 元。

(2) 公司开发项目支出

24、商誉

25、长期待摊费用

单位：元

项目	期初数	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	期末数	其他减少的原因
租入固定资产改良支出	76,352.38	886,397.00	961,234.66		1,514.72	
立柱广告塔及网架工程	1,833,449.78		772,680.84	624,976.65	435,792.29	长期待摊的处置
装修费	4,046,862.99	784,800.00	1,051,408.88		3,780,254.11	
广告牌及模型制作	2,797,613.35	2,968,486.71	3,148,492.59		2,617,607.47	
合计	8,754,278.50	4,639,683.71	5,933,816.97	624,976.65	6,835,168.59	--

26、递延所得税资产和递延所得税负债

(1) 递延所得税资产和递延所得税负债不以抵销后的净额列示

已确认的递延所得税资产和递延所得税负债

单位：元

项目	期末数	期初数
递延所得税资产：		
资产减值准备	2,605,822.38	2,362,081.36
可抵扣亏损	9,538,338.30	4,659,720.96
合并报表中抵销内部销售未实现损益的影响	7,954,341.02	5,340,246.09
广告费	266,189.59	
长期股权投资差额摊销	26,345,370.66	22,581,746.28
预收账款	69,880,261.38	28,499,783.09
成本暂估	28,607,081.91	

小计	145,197,405.24	63,443,577.78
递延所得税负债：		

未确认递延所得税资产明细

单位：元

项目	期末数	期初数
可抵扣暂时性差异	28,304,960.79	3,488,227.76
可抵扣亏损	53,211,545.46	57,373,445.20
合计	81,516,506.25	60,861,672.96

未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

应纳税差异和可抵扣差异项目明细

单位：元

项目	暂时性差异金额	
	期末	期初
应纳税差异项目		
可抵扣差异项目		
2013 年	1,236,415.65	1,525,267.83
2014 年	3,872,042.21	7,334,329.63
2015 年	22,376,174.22	24,102,258.87
2016 年	21,535,900.77	24,411,588.87
2017 年	4,191,012.61	
小计	53,211,545.46	57,373,445.20

(2) 递延所得税资产和递延所得税负债以抵销后的净额列示

互抵后的递延所得税资产及负债的组成项目

单位：元

项目	报告期末互抵后的递延所得税资产或负债	报告期末互抵后的可抵扣或应纳税暂时性差异	报告期初互抵后的递延所得税资产或负债	报告期初互抵后的可抵扣或应纳税暂时性差异
递延所得税资产	145,197,405.24		63,443,577.78	

递延所得税资产和递延所得税负债的说明

项目	暂时性差异金额
坏账准备	10,423,289.48
存货（未实现的内销利润）	31,817,364.05
广告费	1,064,758.36
公司亏损	38,153,353.16
长期股权投资差额摊销	105,381,482.64

预收账款	279,521,045.56
成本暂估	114,428,327.63
合计	580,789,620.88

27、资产减值准备明细

单位：元

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少		期末账面余额
			转回	转销	
一、坏账准备	12,936,553.20	6,727,102.75			19,663,655.95
二、存货跌价准备		19,064,594.36			19,064,594.36
合计	12,936,553.20	25,791,697.11			38,728,250.31

28、其他非流动资产

单位：元

项目	期末数	期初数
天华百润	41,809,985.49	55,746,647.41
华浦高科	3,353,506.75	4,471,342.35
合计	45,163,492.24	60,217,989.76

其他非流动资产的说明

2005年12月，公司完成对南京天华百润投资发展有限公司和南京华浦高科建材有限公司的股权收购行为，并同时确认了股权投资差额，自2006年起摊销。2006年12月31日，长期股权投资差额摊销余额为135,490,477.36元，根据企业会计准则讲解（2008），企业持有的非同一控制下企业合并产生的对子公司的长期股权投资，在首次执行日及执行新会计准则后，按照原制度核算的股权投资借方差额的余额，在原股权投资差额的剩余摊销年限内平均摊销，计入合并利润表相关的投资收益项目，尚未摊销完毕的余额在合并资产负债表中作为“其他非流动资产”列示。

29、短期借款

（1）短期借款分类

单位：元

项目	期末数	期初数
质押借款	476,950,000.00	177,500,000.00
抵押借款	379,000,000.00	65,000,000.00
保证借款	70,000,000.00	30,000,000.00
委托借款	270,000,000.00	

合计	1,195,950,000.00	272,500,000.00
----	------------------	----------------

短期借款分类的说明

(1) 截至2012年12月31日，上述抵押借款情况如下：

- ① 500万元由南京苏宁房地产开发有限公司以其拥有的鼓楼区广州路188号17楼房产进行抵押担保；
- ② 6,000万元由浦东房地产以其拥有的土地使用权进行抵押担保；
- ③ 14,500万元由浦东房地产以其拥有的土地使用权进行抵押担保，同时由苏宁集团与张桂平提供保证担保；
- ④ 15,900万元由苏宁威尼斯酒店以其拥有的酒店大楼与天华百润拥有的位于南京市广州路188号房产进行抵押担保及在担保期内所产生的售楼款与租金收益进行质押担保，同时由苏宁集团与张桂平提供保证担保；
- ⑤ 1,000万元由南京华宁房地产开发有限公司以其拥有的位于湖南路18-1号的房产进行抵押担保。

(2) 截至2012年12月31日，上述质押借款情况如下：

- ① 7,800万元借款由苏宁集团以其拥有的8,240万元定期存单进行质押担保；
- ② 4,750万元借款由浦东房地产以其拥有的定期存单2,500万元进行质押担保，同时由张桂平以其拥有的定期存单2,500万元进行质押担保；
- ③ 5,995万元借款由华浦高科以其拥有的定期存单6,545.75万元进行质押担保；
- ④ 2,505万元借款由天华百润以其拥有的定期存单2,590万元进行质押担保；
- ⑤ 9,000万元由华浦高科以其拥有的定期存单10,000万元进行质押担保，同时由苏宁威尼斯酒店所拥有的酒店大楼资产在借款期内所产生的售楼款及租金收益进行质押担保；
- ⑥ 17,645万元借款由浦东房地产以其拥有的定期存单18,594.50万元进行质押担保。

(3) 截至2012年12月31日，上述保证借款情况如下：

- ① 5,000万元借款由苏宁环球股份有限公司提供保证担保；
- ② 2,000万元借款由苏宁集团与张桂平提供保证担保。

(4) 截至2012年12月31日，委托借款情况如下：

- ① 25,000万元由芜湖市鸠江建设投资有限公司提供委托借款；
- ② 2,000万元由自然人何平玲提供委托借款。

(5) 截至2012年12月31日，无逾期借款。

(2) 已到期未偿还的短期借款情况**30、交易性金融负债****31、应付票据****32、应付账款****(1) 应付账款情况**

单位：元

项目	期末数	期初数
1 年以内	318,296,649.03	917,794,545.66

1~2 年	447,617,045.00	367,977,351.62
2~3 年	190,226,620.89	202,228,856.60
3 年以上	400,606,920.05	252,672,350.46
合计	1,356,747,234.97	1,740,673,104.34

(2) 本报告期应付账款中应付持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位款项

(3) 账龄超过一年的大额应付账款情况的说明

账龄超一年以上的大额应付账款未支付的原因是项目尚未决算。

33、预收账款

(1) 预收账款情况

单位：元

项目	期末数	期初数
1 年以内	5,257,910,383.19	2,857,010,264.07
1~2 年	646,040,936.12	567,095,135.19
2~3 以	2,674,948.00	80,000.00
3 年以上	80,000.00	
合计	5,906,706,267.31	3,424,185,399.26

(2) 本报告期预收账款中预收持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位款项

(3) 账龄超过一年的大额预收账款情况的说明

预收账款主要为预收的房屋预售款，预收账款中预收房款明细如下：

项目名称	2012年12月31日	2011年12月31日	预计（实际）竣工时间	预售情况
天润城一街区储藏室	-	3,500.00	2006	34%
天润城二街区储藏室	-	1,100.00	2006	64%
天润城三街区储藏室	-	5,500.00	2007	35%
天润城第七街区商铺	-	352,459.10	2008	74%
天润城八街区商铺	-	431,117.00	2010	93%
天润城十一街区商铺	-	523,468.90	2011	39%
天润城十二街区	2,269,646.50	1,168,006,558.20	2012	100%
天润城十四街区	1,206,727.60	937,275,153.50	2012	100%
浦东花园车位	80,000.00	80,000.00	2005	44.83%
威尼斯水城一期D区	-	1,606,480.00	2007	99.12%
威尼斯水城二期第四街区	346,698.00	-	2008	99.77%

威尼斯水城二期第五街区	827,977.60	-	2008	99.45%
威尼斯水城二期第六街区	-	587,080.00	2008	100.00%
威尼斯水城二期第七街区	433,653.00	773,696.00	2009	99.92%
威尼斯水城二期第八街区	-	1,156,955.50	2009	98.77%
威尼斯水城沿江高层	397,090,091.90	435,888.30	2013	93.10%
威尼斯水城三期第九街区	6,246,466.50	1,656,105.80	2010	99.13%
威尼斯水城三期第十街区	4,135,669.40	618,810.30	2011	99.56%
威尼斯水城第十四街区	1,329,585,758.20	464,194,941.40	2013	89.51%
威尼斯水城第十五街区	1,382,092,918.20	-	2013	89.15%
天华硅谷一街区	20,000.00	64,814,624.90	2012	99%
天华硅谷二街区	-	2,253,843.00	2011	98%
吉林天润城一街区	575,669.00	5,807,884.00	2010	90%
吉林天润城二街区	4,167,206.00	24,159,652.00	2010	93%
吉林天润城四街区	2,667,954.00	9,590,062.00	2014	10%
天华绿谷A地块	64,765,644.10	122,470,048.00	2014	92.35%
璞邸花园	1,671,520.00	288,143,372.00	2012	95.93%
城市之光一期	747,295,703.00	46,121,359.00	2013	76.38%
城市之光二期	151,219,319.00	-	2014	52%
城市之光三期	26,913,355.00	-	2015	4%
天沅御城一期一区	260,243,282.00	117,319,426.00	2013	30.11%
天沅御城一期二区	291,570,151.00		2014	90.74%
天沅御城一期三区	688,160,221.00	17,565,808.00	2013	98.29%
天沅御城一期五区	466,082,107.80	-	2013	99.79%
名都花园	75,304,015.00	145,496,642.00	2013	65.50%
合计	5,904,971,753.80	3,421,451,534.90		

34、应付职工薪酬

单位：元

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	21,431.94	80,047,680.08	80,069,112.02	0.00
二、职工福利费	284,763.35	8,453,492.35	8,738,255.70	0.00
三、社会保险费		14,748,076.24	14,748,076.24	0.00
四、住房公积金		2,079,011.00	2,079,011.00	0.00
五、辞退福利	19,107.53	1,501,751.81	1,520,859.34	0.00
合计	325,302.82	106,830,011.48	107,155,314.30	0.00

35、应交税费

单位：元

项目	期末数	期初数
增值税	422,922.23	58,287.20
消费税	4,680.39	
营业税	-298,378,060.74	-149,155,177.29
企业所得税	350,583,809.54	225,728,488.10
个人所得税	327,322.90	271,767.91
城市维护建设税	-20,801,329.75	-10,381,148.83
土地增值税	-116,892,535.93	-15,165,215.60
契税	67,150,548.63	91,652,887.63
房产税	158,217.89	-126,161.13
文化事业建设费	7.98	102.72
土地使用税	1,184,424.38	477,262.50
教育费附加	-12,994,349.97	-5,439,434.58
合计	-29,234,342.45	137,921,658.63

应交税费说明，所在地税务机关同意各分公司、分厂之间应纳税所得额相互调剂的，应说明税款计算过程

(1) 部分税金期末余额负数形成原因系公司按照预收账款中预售房屋收入和法定税率一定比例预交税金所致。

(2) 本账项2012年12月31日余额比2011年12月31日减少167,156,001.08元，减幅为121.20%，主要原因是公司之子公司浦东房地产、宜兴苏宁、芜湖苏宁预收款增加，按照预收款金额与法定税率预交税金所导致。

36、应付利息

单位：元

项目	期末数	期初数
短期借款应付利息		12,026.67
合计		12,026.67

37、应付股利

单位：元

单位名称	期末数	期初数	超过一年未支付原因
何健	108,000,000.00	80,000,000.00	
其他	709,110.00	709,110.00	
合计	108,709,110.00	80,709,110.00	--

应付股利的说明

38、其他应付款

(1) 其他应付款情况

单位：元

项目	期末数	期初数
账龄		
1 年以内	1,880,786,861.15	3,015,637,904.92
1~2 年	479,058,869.14	9,772,807.71
2~3 年	5,252,302.32	3,515,170.41
3 年以上	4,383,507.51	2,642,689.34
合计	2,369,481,540.12	3,031,568,572.38

(2) 本报告期其他应付款中应付持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位款项

(3) 账龄超过一年的大额其他应付款情况的说明

1、经公司2010年第六届董事会第二十一次会议决议，公司以统借统还的方式向苏宁集团借款，公司本年减少统借统贷借款834,418,776.08元并冲减其他应付款，应承担但尚未支付的利息金额合计304,331,525.25元计入其他应付款。

2、公司之子公司芜湖苏宁本年归还芜湖市鸠江建设投资有限公司借款13,000.00万元。

3、期末其他应付款中包含有公司之子公司芜湖苏宁从芜湖市鸠江建设投资有限公司借款470,000,000.00元及相应的借款利息33,765,036.25元。

(4) 金额较大的其他应付款说明内容

(1) 本账项2012年12月31日余额比2011年12月31日减少662,087,032.26元，减少比例为21.84%，减少的主要原因如下：

① 经公司2010年第六届董事会第二十一次会议决议，公司以统借统还的方式向苏宁集团借款，公司本年减少统借统贷借款834,418,776.08元并冲减其他应付款，应承担但尚未支付的利息金额合计304,331,525.25元计入其他应付款。

② 公司之子公司芜湖苏宁本年归还芜湖市鸠江建设投资有限公司借款13,000.00万元。

(2) 期末其他应付款中包含有公司之子公司芜湖苏宁从芜湖市鸠江建设投资有限公司借款470,000,000.00元及相应的借款利息33,765,036.25元。

39、预计负债

40、一年内到期的非流动负债

(1) 一年内到期的非流动负债情况

单位：元

项目	期末数	期初数
1 年内到期的长期借款	502,570,000.00	1,875,130,000.00
合计	502,570,000.00	1,875,130,000.00

(2) 一年内到期的长期借款

一年内到期的长期借款

单位：元

项目	期末数	期初数
质押借款		1,355,130,000.00
抵押借款	502,570,000.00	500,000,000.00
保证借款		20,000,000.00
合计	502,570,000.00	1,875,130,000.00

金额前五名的一年内到期的长期借款

单位：元

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率 (%)	期末数		期初数	
					外币金额	本币金额	外币金额	本币金额
交通银行城中支行	2011 年 01 月 18 日	2013 年 01 月 06 日	人民币	5.54%		200,000,000.00		
工行城西支行	2010 年 12 月 10 日	2013 年 12 月 09 日	人民币	6.65%		120,000,000.00		200,000,000.00
交通银行城中支行	2011 年 09 月 23 日	2013 年 03 月 23 日	人民币	6.15%		57,570,000.00		
建行白下支行	2011 年 10 月 08 日	2013 年 03 月 26 日	人民币	6.65%		50,000,000.00		
建行白下支行	2011 年 11 月 29 日	2013 年 03 月 26 日	人民币	6.65%		44,000,000.00		
合计	--	--	--	--	--	471,570,000.00	--	200,000,000.00

一年内到期的长期借款说明

截至2012年12月31日，上述抵押借款50,257万元由公司之子公司浦东房地产以其拥有的土地使用权进行抵押担保，同时由苏宁集团提供保证担保

(3) 一年内到期的应付债券**(4) 一年内到期的长期应付款****41、其他流动负债****42、长期借款****(1) 长期借款分类**

单位：元

项目	期末数	期初数
抵押借款	2,571,000,000.00	2,409,550,000.00
合计	2,571,000,000.00	2,409,550,000.00

长期借款分类的说明

截至2012年12月31日，上述抵押借款情况如下：

- 1、77,750万元由公司之子公司浦东房地产以其拥有的土地使用权进行抵押担保，同时由苏宁集团提供保证担保；
- 2、24,200万元由公司之子公司浦东房地产以其拥有的土地使用权进行抵押担保，同时由苏宁集团及张桂平提供保证担保；
- 3、6,000万元由公司之子公司浦东房地产以其拥有的土地使用权进行抵押担保；
- 4、8,000万元由公司之子公司鼎坤房地产以其拥有的土地使用权进行抵押担保，同时由苏宁集团、张桂平及吴兆兰提供保证担保；
- 5、48,000万元由公司之子公司宜兴苏宁以其拥有的土地使用权及所开发的天沅御城一区、二区、三区部分房产进行抵押担保，同时由苏宁集团与张桂平提供保证担保；
- 6、93,150万元由公司之子公司上海实业以其拥有的土地使用权及所开发苏宁天御国际广场项目在建工程进行抵押担保，同时由苏宁集团提供保证担保。

(2) 金额前五名的长期借款

单位：元

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率 (%)	期末数		期初数	
					外币金额	本币金额	外币金额	本币金额
中国银行上海普陀支行	2012年 01月12日	2015年 01月13日	人民币			931,500,000.00		
建行宜兴支行	2012年 03月23日	2015年 03月22日	人民币			480,000,000.00		
交行玄武支行	2011年 08月30日	2014年 01月03日	人民币	6.15%		290,000,000.00		290,000,000.00

徽商银行延安路支行	2012 年 12 月 18 日	2014 年 12 月 17 日	人民币	9.5%		200,000,000.00		
中行鼓楼支行	2011 年 04 月 28 日	2014 年 04 月 26 日	人民币	6.15%		187,500,000.00		
合计	--	--	--	--	--	2,089,000,000.00	--	290,000,000.00

长期借款说明，因逾期借款获得展期形成的长期借款，应说明获得展期的条件、本金、利息、预计还款安排等

上述中国银行上海普陀支行和建行宜兴支行执行贷款浮动利润。

43、应付债券

44、长期应付款

(1) 金额前五名长期应付款情况

(2) 长期应付款中的应付融资租赁款明细

45、专项应付款

46、其他非流动负债

47、股本

单位：元

	期初数	本期变动增减（+、-）					期末数
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	2,043,192,561.00						2,043,192,561.00

48、库存股

49、专项储备

50、资本公积

单位：元

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
资本溢价（股本溢价）	130,028,404.60			130,028,404.60
合计	130,028,404.60			130,028,404.60

51、盈余公积

单位：元

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
法定盈余公积	179,489,600.57	128,633,696.65		308,123,297.22
合计	179,489,600.57	128,633,696.65		308,123,297.22

52、一般风险准备

53、未分配利润

单位：元

项目	金额	提取或分配比例
调整前上年末未分配利润	1,789,906,849.40	--
调整后年初未分配利润	1,789,906,849.40	--
加：本期归属于母公司所有者的净利润	863,104,220.29	--
减：提取法定盈余公积	128,633,696.65	10%
期末未分配利润	2,524,377,373.04	--

54、营业收入、营业成本

(1) 营业收入、营业成本

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
主营业务收入	4,387,993,975.18	3,649,927,477.14
其他业务收入	18,140,032.09	14,597,205.00
营业成本	2,563,965,110.76	2,002,309,379.03

(2) 主营业务（分行业）

单位：元

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产开发	4,111,919,282.40	2,336,847,102.39	3,421,401,099.36	1,808,622,086.57
建筑材料业	208,908,533.57	164,196,675.23	172,910,276.72	137,997,621.63
酒店	32,418,933.30	19,877,586.26	31,458,203.29	20,100,552.55
商业	34,747,225.91	32,403,895.77	24,157,897.77	25,898,342.96
合计	4,387,993,975.18	2,553,325,259.65	3,649,927,477.14	1,992,618,603.71

(3) 主营业务（分产品）

单位：元

产品名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产开发	4,111,919,282.40	2,336,847,102.39	3,421,401,099.36	1,808,622,086.57
混凝土生产与销售	208,908,533.57	164,196,675.23	172,910,276.72	137,997,621.63
酒店住宿、餐饮	32,418,933.30	19,877,586.26	31,458,203.29	20,100,552.55
商业百货	34,747,225.91	32,403,895.77	24,157,897.77	25,898,342.96
合计	4,387,993,975.18	2,553,325,259.65	3,649,927,477.14	1,992,618,603.71

(4) 主营业务（分地区）

单位：元

地区名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
南京	4,296,245,270.91	2,456,719,786.96	3,593,878,556.09	1,953,598,246.25
吉林	91,748,704.27	96,605,472.69	56,048,921.05	39,020,357.46
合计	4,387,993,975.18	2,553,325,259.65	3,649,927,477.14	1,992,618,603.71

(5) 公司前五名客户的营业收入情况

单位：元

客户名称	主营业务收入	占公司全部营业收入的比例(%)
南京地下铁道有限责任公司	52,065,648.69	1.18%
中铁电化集团南京有限公司	24,195,842.04	0.55%
浙江丰惠建设集团有限公司江苏分公司	13,741,283.00	0.31%
龙信建设集团有限公司南京分公司	10,502,726.00	0.24%
南通建工集团股份有限公司	11,401,963.35	0.26%

55、合同项目收入**56、营业税金及附加**

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计缴标准
消费税	118,280.30		
营业税	208,984,427.06	174,031,081.36	营业收入的 3%、5%
城市维护建设税	14,864,842.32	12,203,724.42	流转税 7%
教育费附加	10,505,899.53	8,709,129.57	流转税的 5%
土地增值税	123,783,919.15	129,324,205.94	注 1
房产税	1,162,088.03	907,841.46	房租收入的 12%
文化事业建设费	295.92	1,460.34	KTV 收入的 3%
合计	359,419,752.31	325,177,443.09	--

营业税金及附加的说明

注1：公司之子公司天华百润、浦东房地产土地增值税按照核定征收清算方式计征；其余子公司按照查账清算方式计征。

57、销售费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
广告费	47,591,303.18	37,792,295.30
销售佣金	24,563,135.35	25,534,094.23
广告制作费	14,651,110.22	8,635,646.90
宣传费	20,316,499.57	13,845,726.04
工资	7,616,639.03	7,096,229.78
折旧费	14,844,583.09	9,004,130.83
其他	14,302,557.24	17,884,886.48
合计	143,885,827.68	119,793,009.56

58、管理费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
工资	14,278,875.67	17,685,621.68
折旧费	16,202,854.82	12,704,946.83
税费	12,377,831.04	9,151,843.78
董事会	1,783,057.38	1,458,128.75
业务招待费	17,318,784.90	4,431,616.27

社会统筹	3,902,515.14	4,273,254.59
会议费	3,039,184.75	4,946,576.88
办公费	3,563,473.25	1,791,945.16
差旅费	2,974,819.54	1,848,308.63
福利费	3,960,700.27	2,685,538.90
无形资产摊销	1,410,642.19	2,211,005.31
车辆费	1,582,120.43	1,558,636.33
审计费	1,475,380.22	1,641,818.53
低值易耗品	788,564.80	1,193,084.13
物管费	927,106.07	1,186,764.97
通讯费	1,123,015.25	1,065,934.68
租赁费	3,916,775.18	274,089.94
咨询费	6,725,043.00	567,376.67
其他	12,887,135.61	11,936,781.06
合计	110,237,879.51	82,613,273.09

59、财务费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	29,406,539.50	26,544,554.18
减：利息收入	-24,525,381.85	-16,214,904.83
手续费	1,596,468.74	1,159,994.17
其他	515,947.79	1,446,008.48
合计	6,993,574.18	12,935,652.00

60、公允价值变动收益

61、投资收益

(1) 投资收益明细情况

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	-15,054,497.52	-15,054,497.52
合计	-15,054,497.52	-15,054,497.52

(2) 按成本法核算的长期股权投资收益

单位：元

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
天华百润	-13,936,661.92	-13,936,661.92	
华浦高科	-1,117,835.60	-1,117,835.60	
合计	-15,054,497.52	-15,054,497.52	--

(3) 按权益法核算的长期股权投资收益

62、资产减值损失

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失	6,727,102.75	6,545,666.68
二、存货跌价损失	19,064,594.36	
合计	25,791,697.11	6,545,666.68

63、营业外收入

(1) 营业外收入情况

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
其中：固定资产处置利得	129,062.39	9,589.48	129,062.39
罚款收入	3,888,102.84	702,309.22	3,888,102.84
纳税奖励	1,691,000.00	606,000.00	1,691,000.00
政府扶持基金	41,816.94	1,922,870.80	41,816.94
补偿收入	1,747,000.00		1,747,000.00
其他收入	968,298.38	2,465,773.80	968,298.38
拆迁补偿款		3,960,000.00	
纳税手续费	514,236.00	1,038,894.00	514,236.00
合计	8,979,516.55	10,705,437.30	8,979,516.55

(2) 政府补助明细**64、营业外支出**

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	866,242.54	71,215.82	
其中：固定资产处置损失	866,242.54	71,215.82	866,242.54
对外捐赠	7,528,000.00	6,422,000.00	7,528,000.00
罚款、滞纳金支出	770,023.60	627,501.06	770,023.60
违约金	173,962.61	1,507,275.20	173,962.61
赔款支出	280,795.65	158,625.72	280,795.65
其他	515,747.91	323,100.44	515,747.91
合计	10,134,772.31	9,109,718.24	10,134,772.31

65、所得税费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
按税法及相关规定计算的当期所得税	402,728,414.02	291,756,940.51
递延所得税调整	-81,753,827.46	-4,634,198.50
合计	320,974,586.56	287,122,742.01

66、基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

(1) 基本每股收益0.42元/股，参照如下公式计算：

$$\text{基本每股收益} = P_0 \div S$$

$$S = S_0 + S_1 + S_i \times M_i \div M_0 - S_j \times M_j \div M_0 - S_k$$

其中：P₀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为增加股份次月起至报告期期末的累计月数；M_j为减少股份次月起至报告期期末的累计月数。

$$2012\text{年基本每股收益} = 863,104,220.29 \div 2,043,192,561.00 = 0.42$$

(2) 稀释每股收益0.42/股，参照如下公式计算：

稀释每股收益 = P₁ / (S₀ + S₁ + S_i × M_i ÷ M₀ - S_j × M_j ÷ M₀ - S_k + 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，P1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，并考虑稀释性潜在普通股对其影响，按《企业会计准则》及有关规定进行调整。公司在计算稀释每股收益时，应考虑所有稀释性潜在普通股对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和加权平均股数的影响，按照其稀释程度从大到小的顺序计入稀释每股收益，直至稀释每股收益达到最小值。

$$2012\text{年稀释每股收益} = 863,104,220.29 / 2,043,192,561.00 = 0.42$$

67、其他综合收益

68、现金流量表附注

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	金额
利息收入	19,473,028.32
收投标保证金	11,643,768.46
收回押金	1,373,000.00
奖励收入	2,270,269.91
房地产市场管理处返还预留资金	3,865,349.50
返还按揭贷款保证金	4,190,614.84
收违约金	2,524,572.70
补偿、补贴款	1,747,000.00
暂收款项	5,553,274.97
代收款	3,229,574.04
其他	5,193,422.20
合计	61,063,874.94

收到的其他与经营活动有关的现金说明

收到的其他与经营活动有关的现金

项目	金额
利息收入	19,473,028.32
收投标保证金	11,643,768.46
收回押金	1,373,000.00
奖励收入	2,270,269.91
房地产市场管理处返还预留资金	3,865,349.50
返还按揭贷款保证金	4,190,614.84
收违约金	2,524,572.70

补偿、补贴款	1,747,000.00
暂收款项	5,553,274.97
代收款	3,229,574.04
其他	5,193,422.20
合计	61,063,874.94

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	金额
差旅费、车辆费用	9,086,201.98
通讯费	138,349.87
劳动保护费	1,064,576.94
租金	15,399,804.71
业务招待费	31,506,305.10
办公费	9,703,275.58
会议费	4,753,848.25
投标保证金	13,952,328.45
董事会费	475,833.38
律师、审计及服务费	13,524,944.37
水电费	3,554,146.56
广告、宣传费	91,639,927.16
修理费	447,872.90
销售佣金	45,872,593.72
捐款	1,678,000.00
单位及个人借款	10,454,788.20
房地产开发项目资本金	2,000,000.00
代付施工方水电费	13,720,549.68
手续费	1,981,232.00
罚款及违约金	834,307.81
其他	7,927,379.52
合计	279,716,266.18

支付的其他与经营活动有关的现金说明

支付的其他与经营活动有关的现金

项目	金额
差旅费、车辆费用	9,086,201.98
通讯费	138,349.87
劳动保护费	1,064,576.94
租金	15,399,804.71
业务招待费	31,506,305.10
办公费	9,703,275.58
会议费	4,753,848.25
投标保证金	13,952,328.45
董事会费	475,833.38
律师、审计及服务费	13,524,944.37
水电费	3,554,146.56
广告、宣传费	91,639,927.16
修理费	447,872.90
销售佣金	45,872,593.72
捐款	1,678,000.00
单位及个人借款	10,454,788.20
房地产开发项目资本金	2,000,000.00
代付施工方水电费	13,720,549.68
手续费	1,981,232.00
罚款及违约金	834,307.81
其他	7,927,379.52
合计	279,716,266.18

(3) 收到的其他与投资活动有关的现金

(4) 支付的其他与投资活动有关的现金

(5) 收到的其他与筹资活动有关的现金

(6) 支付的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

项目	金额
贷款中间业务费	19,876,250.00
定期存单	246,622,500.00
归还苏宁集团款项	834,418,776.08
合计	1,100,917,526.08

支付的其他与筹资活动有关的现金说明

支付的其他与筹资活动有关的现金

项目	金额
贷款中间业务费	19,876,250.00
定期存单	246,622,500.00
归还苏宁集团款项	834,418,776.08
合计	1,100,917,526.08

69、现金流量表补充资料**(1) 现金流量表补充资料**

单位：元

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：	--	--
净利润	858,655,825.88	814,568,738.22
加：资产减值准备	25,791,697.11	6,545,666.68
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	52,930,371.31	42,922,946.50
无形资产摊销	1,410,642.19	1,174,605.39
长期待摊费用摊销	5,933,816.97	4,574,459.22
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	737,180.15	61,626.34
财务费用（收益以“-”号填列）	29,377,201.20	26,544,554.18
投资损失（收益以“-”号填列）	15,054,497.52	15,054,497.52
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-81,753,827.46	-4,634,198.50
存货的减少（增加以“-”号填列）	-870,133,418.17	-1,915,638,329.32
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-88,624,411.78	298,414,742.51
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	2,109,676,145.51	-168,867,541.53
经营活动产生的现金流量净额	2,059,055,720.43	-879,278,232.79

2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：	--	--
3. 现金及现金等价物净变动情况：	--	--
现金的期末余额	731,598,980.04	684,348,651.35
减：现金的期初余额	684,348,651.35	774,561,916.13
现金及现金等价物净增加额	47,250,328.69	-90,213,264.78

(2) 本报告期取得或处置子公司及其他营业单位的相关信息

(3) 现金和现金等价物的构成

单位：元

项目	期末数	期初数
一、现金	731,598,980.04	684,348,651.35
其中：库存现金	1,085,624.68	1,273,281.65
可随时用于支付的银行存款	716,325,707.81	671,153,561.55
可随时用于支付的其他货币资金	14,187,647.55	11,921,808.15
三、期末现金及现金等价物余额	731,598,980.04	684,348,651.35

现金流量表补充资料的说明

货币资金与现金及现金等价物的调节：

项目	2012年12月31日	2011年12月31日
期末货币资金余额	1,147,328,480.04	854,895,516.19
减：使用受到限制的存款	415,729,500.00	170,546,864.84
期末现金及现金等价物余额	731,598,980.04	684,348,651.35

70、所有者权益变动表项目注释

八、资产证券化业务的会计处理

1、说明资产证券化业务的主要交易安排及其会计处理、破产隔离条款

2、公司不具有控制权但实质上承担其风险的特殊目的主体情况

九、关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

单位：元

母公司名称	关联关系	企业类型	注册地	法定代表人	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例 (%)	母公司对本企业的表决权比例 (%)	本企业最终控制方	组织机构代码
苏宁环球集团有限公司	控股股东	有限责任公司	南京市广州路 188 号	张桂平	房地产开发与经营等	20,000	26.81%	26.81%	张桂平	13523040-1

本企业的母公司情况的说明

2、本企业的子公司情况

单位：元

子公司全称	子公司类型	企业类型	注册地	法定代表人	业务性质	注册资本	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	组织机构代码
南京天华百润投资发展有限责任公司	控股子公司	有限公司	南京市浦口区沿江工业园区泰冯路 98 号	张康黎	房地产开发与经营、商品房策划资讯服务、实业投资与管理等	18,000 万元	100%	100%	75126413-8
南京华浦高科建材有限公司	控股子公司	有限公司	南京市浦口区沿江工业园区泰冯路 66 号	张康黎	混凝土的生产、销售(凭资质经营)、混凝土设备租赁等	3,000 万元	100%	100%	75127204-X
江苏乾阳房地产开发有限公司	控股子公司	有限公司	南京市鼓楼区广州路 188 号	张康黎	房地产开发与经营、物业管理	5,000 万元	100%	100%	68254066-0
吉林市苏宁环球有限公司	控股子公司	有限公司	吉林丰满经济技术开发区吉桦路 99 号	张桂平	房地产开发、投资建设城市基础设施、投资教育及相关产业、投资开发高新技术项目；进出口贸易；酒店管理；经济信息咨询服务。	10,000 万元	100%	100%	79112919-2
南京浦东房地产开发有限公司	控股子公司	有限公司	南京市浦口区沿江镇泰冯路 98 号	李伟	房地产开发、销售、租赁；物业管理；资产投资、经营、管理；科技开发、成果转化；建筑材料（不含油漆）销售	50,000 万元	84%	84%	74236709-8

南京绿尔得天房地产开发有限公	控股子公司	有限公司	南京化学工业园区方水路 90 号-65	艾海燕	房地产开发	2,000 万元	100%	100%	76213210-6
无锡苏宁环球房地产开发有限公	控股子公司	有限公司	无锡市工艺桥 1 号	李伟	房地产开发、销售；利用自有资产对外投资；提供本省行政区域内的担保服务；自营和代理各类商品及技术的进出口；酒店管理；经济贸易咨询服务。	10,000 万元	100%	100%	66960551-1
北京苏宁环球有限公	控股子公司	有限公司	北京市东城区东四十条甲 22 号 1 号楼 14 层 B1711A 室	吴兆兰	房地产开发、项目投资、货物进出口、技术进出口、代理进出口、酒店管理、经济信息咨询服务等。	10,000 万元	100%	100%	79160438-7
上海苏宁环球实业有	控股子公司	有限公司	上海市普陀区大渡河路 525 号 504 室	张康黎	房地产开发经营，酒店管理，商务信息咨询(除经纪)，实业投资，投资管理，销售等	50,000 万元	100%	100%	69293612-4
南京硅谷房地产开发有限公	控股子公司	有限公司	南京化学工业园区方水路 168 号	张康黎	许可经营项目：房地产开发；一般经营项目：商品房销售并提供相关售后服务；房屋租赁	10,000 万元	70%	70%	69835996-2
上海科学公园发展有	控股子公司	有限公司	上海市青浦区朱家角盈朱公路 10 号	张桂平	房地产开发经营，酒店管理(除餐饮管理)，商务信息咨询。	20,000 万元	100%	100%	60726401-0
南京苏宁威尼斯酒店有限公	控股子公司	有限公司	南京市浦口区浦珠路京新 608 号	史臻	中餐、西餐餐饮服务；各类预包装食品零售；住宿；美容店；理发店；游泳场；茶座；日用百货销售。酒店管理咨询服务。	19,000 万元	100%	100%	66737734-0
南京环球游艇俱乐部有限公	控股子公司	有限公司	南京市鼓楼区广州路 188 号 17 楼 A 座	许晶	游艇出租；游艇相关信息、旅游信息咨询、开发；工艺美术品（不含古字画）销售。	1,000 万元	100%	100%	66066730-2
南京苏宁环球天润广	控股子公司	有限公司	南京市浦口区柳州东路 3 号天润城第七街区	林纲	日用百货、服装、鞋帽、箱包、皮具、针纺织品、通讯器材、家用电器、化妆	2,000 万元	100%	100%	55886370-2

					品、日用化妆品、文化用品、珠宝、黄金等。				
芜湖苏宁环球房地产开发有限公司	控股子公司	有限公司	芜湖市鸠江开发区管委会大楼 703 室	李伟	房地产开发(凭资质经营), 投资、租赁, 商品房销售及售后服务	50,000 万元	100%	100%	55633456-7
南京鼎坤房地产开发有限公司	控股子公司	有限公司	南京市玄武区花园路 2 号	张康黎	房地产开发与经营	1,000 万元	100%	100%	55551780-4
南京环球乾阳房地产开发有限公司	控股子公司	有限公司	南京市栖霞区迈皋桥街道寅春路 18 号	张康黎	房地产开发与经营	45,000 万元	100%	100%	55552570-8
南京鼎基房地产开发有限公司	控股子公司	有限公司	南京市下关区二板桥 486 号 808 室	张康黎	房地产开发经营	17,000 万元	100%	100%	55550341-0
宜兴苏宁环球房地产开发有限公司	控股子公司	有限公司	宜兴经济开发区创意软件大厦	张康黎	房地产开发经营	143,000 万元	100%	100%	55020470-2
无锡北塘苏宁环球房地产开发有限公司	控股子公司	有限公司	无锡市凤翔北路 9 号	张康黎	房地产开发经营; 酒店管理; 经济贸易咨询服务	10,000 万元	100%	100%	55707624-8
广州白鹅潭投资有限公司	控股子公司	有限公司	广州市荔湾区逢源路 128 号 803 房	李伟	土地开发经营; 房地产开发、经营和销售; 酒店投资、开发和管理; 项目投资; 经济信息咨询服务	10,000 万元	88%	88%	58189382-X
云南苏宁环球有限公司	控股子公司	有限公司	昆明市五华区东风西路 11/13 号顺城东塔 19 楼	张康黎	房地产开发、经营、销售、项目投资; 投资建设城市基础设施; 酒店管理; 经济信息咨询服务; 货物技术进出口	30,000 万元	100%	100%	56881597-4

3、本企业的合营和联营企业情况

4、本企业的其他关联方情况

其他关联方名称	与本公司关系	组织机构代码
南京苏浦建设有限公司	同一实际控制人	74821852-8
苏宁环球套房饭店有限责任公司	同一实际控制人	72058706-5
南京苏宁物业管理有限公司	同一实际控制人	24982343-2
南京苏宁门窗制造有限公司	同一实际控制人	13524613-9
南京苏宁建材设备物流贸易中心有限公司	同一实际控制人	75128111-4
南京苏宁房地产开发有限公司	同一实际控制人	13523858-5
南京佛手湖度假村投资有限公司	同一实际控制人	75689984-5
南京华宁房地产开发有限公司	同一实际控制人	60892206-2

5、关联方交易

(1) 采购商品、接受劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本期发生额		上期发生额	
			金额	占同类交易金额的比例 (%)	金额	占同类交易金额的比例 (%)
南京苏宁门窗制造有限公司	门窗、栏杆	市场价	4,919,348.62	11.4%	22,740,549.38	31.58%
南京苏浦建设有限公司	土石方	市场价	43,733,213.25	13.95%	88,237,291.82	57.97%
南京苏宁建材设备物流贸易中心有限公司	材料	市场价	837,286.30	0.45%	2,332,039.03	1.1%
南京苏宁物业管理有限公司	物业服务费	市场价	6,308,807.96		2,236,595.42	

出售商品、提供劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本期发生额		上期发生额	
			金额	占同类交易金额的比例 (%)	金额	占同类交易金额的比例 (%)
南京佛手湖环球度假村投资有限公司	销售混凝土	市场价	2,732.00	0.01%	300,765.50	0.11%
南京苏宁门窗制造有限公司	销售混凝土	市场价	7,532.21	0.01%	282,720.00	0.1%
南京苏浦建设有限公司	销售混凝土	市场价	29,120.40	0.01%		

(2) 关联托管/承包情况

(3) 关联租赁情况

公司出租情况表

单位：元

出租方名称	承租方名称	租赁资产种类	租赁起始日	租赁终止日	租赁收益定价依据	本报告期确认的租赁收益
天华百润	江苏苏宁环球套房饭店有限公司	苏宁环球大厦第3、4层	2012年01月01日	2012年12月31日	市场价	1,160,378.80

关联租赁情况说明

公司之子公司天华百润与江苏苏宁环球套房饭店有限公司（以下简称“苏宁套房饭店”）签订租赁合同，天华百润将位于南京市鼓楼区广州路188-2号的苏宁环球大厦第3、4层面积为1,816.64平方米的房屋出租给苏宁套房饭店，租赁期限从2012年1月1日起至2012年12月31日止。全年租金为1,160,378.80元。

(4) 关联担保情况

单位：元

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
苏宁集团	公司之子公司华浦高科	3,800.00	2012年02月29日	2013年03月28日	否
苏宁集团	公司之子公司华浦高科	4,000.00	2012年12月05日	2013年12月04日	否
苏宁集团、张桂平	公司之子公司华浦高科	8,000.00	2012年09月26日	2013年08月24日	否
苏宁集团、张桂平	公司之子公司华浦高科	24,900.00	2012年01月17日	2013年01月17日	否
苏宁集团、张桂平	公司之子公司华浦高科	11,000.00	2012年04月01日	2013年03月31日	否

张桂平	公司之子公司华浦高科	4,750.00	2012 年 12 月 11 日	2013 年 06 月 10 日	否
苏宁房地产	公司之子公司华浦高科	1,000.00	2012 年 02 月 23 日	2013 年 02 月 15 日	否
苏宁集团、张桂平	公司之孙公司威尼斯酒店	1,000.00	2012 年 08 月 30 日	2013 年 08 月 28 日	否
苏宁集团、张桂平	公司之孙公司威尼斯酒店	1,000.00	2012 年 10 月 22 日	2013 年 10 月 21 日	否
苏宁房地产	公司之孙公司威尼斯酒店	500.00	2012 年 07 月 26 日	2013 年 07 月 25 日	否
苏宁集团	公司之子公司天华百润	20,000.00	2012 年 12 月 18 日	2014 年 12 月 17 日	否
苏宁集团	公司之子公司浦东房地产	10,000.00	2012 年 03 月 26 日	2015 年 03 月 22 日	否
苏宁集团、张桂平	公司之子公司浦东房地产	6,500.00	2012 年 07 月 25 日	2014 年 06 月 20 日	否
苏宁集团、张桂平	公司之子公司浦东房地产	7,700.00	2012 年 06 月 18 日	2014 年 06 月 17 日	否
苏宁集团、张桂平	公司之子公司浦东房地产	10,000.00	2012 年 06 月 26 日	2014 年 06 月 17 日	否
苏宁集团	公司之子公司浦东房地产	18,700.00	2011 年 04 月 28 日	2014 年 04 月 26 日	否
苏宁集团	公司之子公司环球乾阳	35,000.00	2011 年 01 月 04 日	2014 年 01 月 03 日	否
苏宁集团、张桂平、吴兆兰	公司之子公司鼎坤房地产	8,000.00	2012 年 08 月 31 日	2014 年 08 月 30 日	否
苏宁集团、张桂平	公司之子公司宜兴苏宁	48,000.00	2012 年 03 月 26 日	2015 年 03 月 25 日	否
苏宁集团	公司之子公司上海实业	93,150.00	2012 年 01 月 05 日	2015 年 12 月 31 日	否
苏宁集团	公司之子公司浦东房地产	20,000.00	2011 年 01 月 18 日	2013 年 01 月 06 日	否
苏宁集团	公司之子公司浦东房地产	5,757.00	2011 年 09 月 23 日	2013 年 03 月 23 日	否
苏宁集团	公司之子公司浦东房地产	12,000.00	2010 年 12 月 10 日	2013 年 12 月 09 日	否
苏宁集团	公司之子公司浦东房地产	12,500.00	2011 年 09 月 01 日	2013 年 03 月 26 日	否
股份公司	公司之子公司华浦高科	5,000.00	2012 年 06 月 29 日	2013 年 06 月 28 日	否
公司之子公司宜兴苏宁	苏宁集团	50,000.00	2011 年 03 月 14 日	2013 年 03 月 13 日	否

关联担保情况说明

根据2011年9月20日苏宁环球股份有限公司2011年度第一次临时股东大会决议，审议通过公司之子公司宜兴苏宁以其自有的土地使用权647,291,758.38元为苏宁集团向渤海国际信托有限公司借款提供抵押担保，该款项用于公司之子公司浦东房地产所开发的威尼斯水城15街区项目建设。于2013年4月8日解除抵押登记。

(5) 关联方资金拆借

(6) 关联方资产转让、债务重组情况

(7) 其他关联交易

(1) 统借统贷

经公司2010年第六届董事会第二十一次会议决议，公司以统借统贷的方式向苏宁集团借款，截至2012年12月31日，统借统贷借款余额为1,778,969,877.16元。2012年度承担统借统贷利息200,921,159.30元。

(2) 其他借款

2011年3月14日，苏宁集团与渤海国际信托有限公司（以下简称“渤海信托”）签订借款合同，合同约定苏宁集团向渤海信托借款50,000万元，款项用于公司之子公司浦东房地产所开发的威尼斯水城15街区项目建设，借款期限自2011年3月14日至2013年3月14日，并按照8.30%/年的固定利率按季支付利息。2012年度公司之子公司浦东房地产承担此项借款利息42,191,666.68元。

6、关联方应收应付款项

上市公司应收关联方款项

单位：元

项目名称	关联方	期末		期初	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	南京苏宁门窗制造有限公司	551,003.36	27,688.03	543,471.15	27,650.37
应收账款	南京苏宁房地产开发有限公司	1,085.70	977.13	1,085.70	542.85
应收账款	南京苏浦建设有限公司	13,770.00	68.85	422,986.95	2,114.93
应收账款	南京佛手湖环球度假村投资有限公司	254,154.03	25,155.86	438,482.30	15,275.51
应收账款	苏宁环球集团有限公司	132,453.40	662.28	78,395.10	391.98
应收账款	南京苏宁物业管理有限公司	3,832.00	19.16		
预付账款	南京苏宁物业管理有限公司	162,463.14			

上市公司应付关联方款项

单位：元

项目名称	关联方	期末金额	期初金额
应付账款	南京苏宁建材设备物流贸易中心有限公司	3,522,340.80	5,656,093.55
应付账款	南京苏宁门窗制造有限公司	14,972,867.90	21,111,970.98
应付账款	南京苏浦建设有限公司	29,382,400.07	33,205,142.98
应付账款	南京苏宁物业管理有限公司		424,030.79
其他应付款	苏宁环球集团有限公司	1,778,969,877.16	2,358,891,464.16

十、股份支付

- 1、股份支付总体情况
- 2、以权益结算的股份支付情况
- 3、以现金结算的股份支付情况
- 4、以股份支付服务情况
- 5、股份支付的修改、终止情况

十一、或有事项

- 1、未决诉讼或仲裁形成的或有负债及其财务影响
- 2、为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

其他或有负债及其财务影响

公司之子公司浦东房地产、天华百润、环球乾阳、宜兴苏宁、芜湖苏宁及绿尔得天房地产就自身开发的商品房销售，为商品房承购人向银行申请按揭贷款提供阶段性保证。截至 2012 年 12 月 31 日累计按揭贷款余额为人民币 2,459,251,253.60 元。

十二、承诺事项

- 1、重大承诺事项
- 2、前期承诺履行情况

十三、资产负债表日后事项

- 1、重要的资产负债表日后事项说明
- 2、资产负债表日后利润分配情况说明
- 3、其他资产负债表日后事项说明

(1) 鉴于公司之子公司无锡苏宁环球房地产开发有限公司（以下简称“无锡苏宁”）无开发运作项目，为规范管理，公司决定将该公司注销。2013 年 1 月 4 日无锡苏宁已办理完毕工商注销手续。

(2) 2012 年 12 月 28 日，公司之子公司硅谷房地产召开股东会，经全体股东同意决定注销硅谷房地产。2013 年 3 月 4 日，硅谷房地产注销时清算组成员已在南京市工商行政管理局化学工业园分局备案。

(3) 本公司于 2013 年 4 月 24 日召开董事会，提出公司 2012 年度利润分配预案如下：
分红派息方案：每 10 股派 1 元（含税）现金股息。

十四、其他重要事项

- 1、非货币性资产交换
- 2、债务重组
- 3、企业合并
- 4、租赁
- 5、期末发行在外的、可转换为股份的金融工具
- 6、以公允价值计量的资产和负债
- 7、外币金融资产和外币金融负债
- 8、年金计划主要内容及重大变化
- 9、其他

十五、母公司财务报表主要项目注释

- 1、应收账款
- 2、其他应收款

(1) 其他应收款

单位：元

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	6,475,556,735.07	100%			7,717,863,575.29	99.99%		
按组合计提坏账准备的其他应收款								
组合 1								
组合 2					190,000.00	0.01%		
组合小计					190,000.00	0.01%		
合计	6,475,556,735.07	--		--	7,718,053,575.29	--		--

其他应收款种类的说明

截至2012年12月31日，应收关联方款项如下：

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款总额的比例%
芜湖苏宁环球房地产开发有限公司	子公司	1,867,246,217.58	1年以内859,797,091.51元； 1-2年1,007,449,126.07元	28.83
南京天华百润投资发展有限责任公司	子公司	1,664,731,608.76	1年以内1,664,731,608.76元	25.71
江苏乾阳房地产开发有限公司	子公司	640,798,261.34	1年以内259,857,324.73元； 1-2年 380,940,936.61元	9.89
无锡北塘苏宁环球房地产开发有限公司	子公司	536,172,261.66	1年以内315,243,498.25元； 1-2年 220,928,763.41元	8.28
上海科学公园发展有限公司	子公司	529,861,526.07	1年以内 529,861,526.07元	8.18
南京鼎坤房地产开发有限公司	子公司	468,566,129.16	1年以内94,437,060.31元； 1-2年374,129,068.85元	7.24
宜兴苏宁环球房地产开发有限公司	子公司	443,347,250.40	1年以内341,616,511.64元； 1-2年101,730,738.76元	6.85
吉林市苏宁环球有限公司	子公司	265,233,696.92	1年以内19,534,344.98元； 1-2年245,699,351.94元	4.10
上海苏宁环球实业有限公司	子公司	58,409,783.18	1年以内58,409,783.18元	0.90
广州白鹅潭投资有限公司	子公司	1,190,000.00	1年以内1,000,000.00元； 1-2年190,000.00元	0.02
合计		6,475,556,735.07		100.00

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款

适用 不适用

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

适用 不适用

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款

适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款

适用 不适用

期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款

适用 不适用

(2) 本报告期转回或收回的其他应收款情况

单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款的说明

截至2012年12月31日，应收关联方款项如下：

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款 总额的比例%
芜湖苏宁环球房地产开发有限公司	子公司	1,867,246,217.58	1年以内859,797,091.51元; 1-2年1,007,449,126.07元	28.83
南京天华百润投资发展有限责任公司	子公司	1,664,731,608.76	1年以内1,664,731,608.76元	25.71
江苏乾阳房地产开发有限公司	子公司	640,798,261.34	1年以内259,857,324.73元; 1-2年 380,940,936.61元	9.89
无锡北塘苏宁环球房地产开发有限公司	子公司	536,172,261.66	1年以内315,243,498.25元; 1-2年 220,928,763.41元	8.28
上海科学公园发展有限公司	子公司	529,861,526.07	1年以内 529,861,526.07元	8.18
南京鼎坤房地产开发有限公司	子公司	468,566,129.16	1年以内94,437,060.31元; 1-2年374,129,068.85元	7.24
宜兴苏宁环球房地产开发有限公司	子公司	443,347,250.40	1年以内341,616,511.64元; 1-2年101,730,738.76元	6.85
吉林市苏宁环球有限公司	子公司	265,233,696.92	1年以内19,534,344.98元; 1-2年245,699,351.94元	4.10
上海苏宁环球实业有限公司	子公司	58,409,783.18	1年以内58,409,783.18元	0.90
广州白鹅潭投资有限公司	子公司	1,190,000.00	1年以内1,000,000.00元; 1-2年190,000.00元	0.02
合计		6,475,556,735.07		100.00

上述其他应收款的性质与内容为母公司与子公司之间的往来款。

(6) 其他应收款金额前五名单位情况

单位：元

单位名称	与本公司 关系	金额	年限	占其他应收款 总额的比例(%)
芜湖苏宁环球房地产开发有限公司	子公司	1,867,246,217.58	1年以内 859,797,091.51 元; 1-2年 1,007,449,126.07 元	28.83%
南京天华百润投资发展有限责任公司	子公司	1,664,731,608.76	1年以内 1,664,731,608.76 元	25.71%
江苏乾阳房地产开发有限公司	子公司	640,798,261.34	1年以内 259,857,324.73 元; 1-2年 380,940,936.61 元	9.89%
无锡北塘苏宁环球房地产开发有限公司	子公司	536,172,261.66	1年以内 315,243,498.25 元; 1-2年 220,928,763.41 元	8.28%
上海科学公园发展有限公司	子公司	529,861,526.07	1年以内 529,861,526.07 元	8.18%

合计	--	5,238,809,875.41	--	80.89%
----	----	------------------	----	--------

(7) 其他应收关联方账款情况

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	占其他应收款总额的比例(%)
芜湖苏宁环球房地产开发有限公司	子公司	1,867,246,217.58	28.83%
南京天华百润投资发展有限责任公司	子公司	1,664,731,608.76	25.71%
江苏乾阳房地产开发有限公司	子公司	640,798,261.34	9.89%
无锡北塘苏宁环球房地产开发有限公司	子公司	536,172,261.66	8.28%
上海科学公园发展有限公司	子公司	529,861,526.07	8.18%
南京鼎坤房地产开发有限公司	子公司	468,566,129.16	7.24%
宜兴苏宁环球房地产开发有限公司	子公司	443,347,250.40	6.85%
吉林市苏宁环球有限公司	子公司	265,233,696.92	4.1%
上海苏宁环球实业有限公司	子公司	58,409,783.18	0.9%
广州白鹅潭投资有限公司	子公司	1,190,000.00	0.02%
合计	--	6,475,556,735.07	100%

3、长期股权投资

单位：元

被投资单位	核算方法	投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	在被投资单位持股比例 (%)	在被投资单位表决权比例 (%)	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本期计提减值准备	本期现金红利
天华百润		356,105,030.22	461,721,430.22		461,721,430.22	100%	100%				800,000,000.00
华浦高科		46,673,987.94	50,789,387.94		50,789,387.94	100%	100%				
北京苏宁		100,000,000.00	100,000,000.00		100,000,000.00	100%	100%				
乾阳房地产		53,936,058.07	53,936,058.07		53,936,058.07	100%	100%				
无锡苏宁		49,000,000.00	49,000,000.00		49,000,000.00	49%	49%				
吉林苏宁		100,000,000.00	100,000,000.00		100,000,000.00	100%	100%				
上海苏宁		279,009,630.00	279,009,630.00		279,009,630.00	100%	100%				
绿尔得天		59,776,818.86	59,776,818.86		59,776,818.86	100%	100%				67,000,000.00
南京商业地产		100,000,000.00	100,000,000.00	-100,000,000.00							
浦东房地产		481,841,364.37	481,841,364.37		481,841,364.37	84%	84%				420,000,000.00
南京苏宁环球		100,000,000.00	100,000,000.00	-100,000,000.00							
上海苏宁实业		500,000,000.00	500,000,000.00		500,000,000.00	100%	100%				
芜湖苏宁		500,000,000.00	500,000,000.00	-500,000,000.00							
天润广场		20,000,000.00	20,000,000.00		20,000,000.00	100%	100%				
硅谷房地产		70,000,000.00	70,000,000.00		70,000,000.00	70%	70%				
云南苏宁		300,000,000.00	300,000,000.00		300,000,000.00	100%	100%				

广州白鹅潭		88,000,000.00	88,000,000.00		88,000,000.00	88%	88%				
合计	--	3,204,342,889.46	3,314,074,689.46	-700,000,000.00	2,614,074,689.46	--	--	--			1,287,000,000.00

长期股权投资的说明

(1) 由于公司和子公司天华百润共同投资设立了无锡苏宁，公司为无锡苏宁的实际控制人，因此公司对无锡苏宁按照成本法进行核算。

(2) 2012年9月，公司将持有子公司芜湖苏宁的100%股权作价50,000万元转让给公司之全资子公司天华百润。

4、营业收入和营业成本

5、投资收益

(1) 投资收益明细

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	1,286,698,632.82	
合计	1,286,698,632.82	

(2) 按成本法核算的长期股权投资收益

单位：元

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
商业地产	-207,603.75		公司注销
苏宁环球房地产	-93,763.43		公司注销
浦东房地产	420,000,000.00		年度分红
天华百润	800,000,000.00		年度分红
绿尔得天	67,000,000.00		年度分红
合计	1,286,698,632.82		--

(3) 按权益法核算的长期股权投资收益

6、现金流量表补充资料

单位：元

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：	--	--
净利润	1,286,336,966.48	1,624,438.67
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧		6.75
无形资产摊销	40,625.00	3,125.00
投资损失（收益以“-”号填列）	-1,286,698,632.82	
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	575,650,994.28	-7,333,185,858.78
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-575,516,879.68	7,741,877,326.31
经营活动产生的现金流量净额	-186,926.74	410,319,037.95
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：	--	--
3. 现金及现金等价物净变动情况：	--	--

现金的期末余额	8,410,547.22	53,080,746.19
减：现金的期初余额	53,080,746.19	5,128,743.47
现金及现金等价物净增加额	-44,670,198.97	47,952,002.72

7、反向购买下以评估值入账的资产、负债情况

十六、补充资料

1、净资产收益率及每股收益

单位：元

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	18.87%	0.42	0.42
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	18.93%	0.42	0.42

2、公司主要会计报表项目的异常情况及原因的说明

(1) 合并资产负债表

项目	2012年12月31日	2011年12月31日	变动幅度(%)	变动原因
货币资金	1,147,328,480.04	854,895,516.19	34.21	本年预售房款增加所导致
应收账款	140,465,377.40	83,654,165.65	67.91	公司之子公司华浦高科销售增加所致
递延所得税资产	145,197,405.24	63,443,577.78	128.86	注1
短期借款	1,195,950,000.00	272,500,000.00	338.88	本年短期借款增加所导致
应付账款	1,356,747,234.97	1,740,673,104.34	-22.06	本年结算量增加所导致
预收账款	5,906,706,267.31	3,424,185,399.26	72.50	销售量增加所导致
应交税费	-29,234,342.45	137,921,658.63	-121.20	销售量增加，而根据销售金额与法定税率预交的税金增加所导致
其他应付款	2,369,481,540.12	3,031,568,572.38	-21.84	注2
一年内到期的非流动负债	502,570,000.00	1,875,130,000.00	-73.20	本年归还的借款增加所导致

注1：本年由于预收账款增加，根据预收账款预计毛利率计算的递延所得税资产增加；同时对暂估成本超过合同金额10%的部分计算递延所得税资产增加所导致。

注2：本年归还苏宁集团统借统贷资金及公司之子公司芜湖苏宁归还芜湖市鸠江建设投资有限公司借款所导致。

(2) 合并利润表

项目	2012年度	2011年度	变动幅度(%)	变动原因
营业收入	4,406,134,007.27	3,664,524,682.14	20.24	公司结算量增加
营业成本	2,563,965,110.76	2,002,309,379.03	28.05	公司结算量增加
销售费用	143,885,827.68	119,793,009.56	20.11	本年新开盘项目增加，相应广告、宣传费等增加
管理费用	110,237,879.51	82,613,273.09	33.44	本年折旧费、招待费及咨询费增加所导致
财务费用	6,993,574.18	12,935,652.00	-45.94	本年定期存单增加相应的利息收入也增加所导致
资产减值损失	25,791,697.11	6,545,666.68	294.03	公司之子公司芜湖苏宁计提存货跌价准备所导致

第十一节 备查文件目录

- 1、载有法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责签名并盖章的会计报表；
- 2、载有会计师事务所盖章、注册会计师亲笔签名并盖章的审计报告原件；
- 3、报告期内在《证券时报》、《中国证券报》、《上海证券报》、《证券日报》及巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）上公开披露的所有公司文件正本及公告原稿；
- 4、公司章程。

苏宁环球股份有限公司

董事长：张桂平

2013年4月24日