



苏宁环球股份有限公司

2013 年度报告

2014 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、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

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
张康黎	董事	因公出差	李伟
肖文德	独立董事	因公出差	胡凯

公司经本次董事会审议通过的利润分配预案为：以 2013 年 12 月 31 日的公司总股本为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 1.00 元（含税），送红股 0 股（含税），不以公积金转增股本。

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。

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

2013 年度报告.....	0
一、重要提示、目录和释义	1
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.....	9
五、重要事项.....	21
六、股份变动及股东情况	28
七、董事、监事、高级管理人员和员工情况	32
八、公司治理.....	39
九、内部控制.....	43
十、财务报告.....	45
十一、备查文件目录	140

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
威尼斯酒店	指	南京威尼斯酒店有限公司
环球游艇	指	南京环球游艇俱乐部有限公司
苏浦建设	指	南京苏浦建设有限公司
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(特殊普通合伙)
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	2013 年 11 月 15 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(特殊普通合伙)
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	祁卫红、邓海伏

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

	2013 年	2012 年	本年比上年增减(%)	2011 年
营业收入（元）	6,720,564,495.37	4,406,134,007.27	52.53%	3,664,524,682.14
归属于上市公司股东的净利润（元）	487,222,758.31	863,104,220.29	-43.55%	787,003,011.50
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	486,903,732.36	866,064,667.65	-43.78%	786,413,714.69
经营活动产生的现金流量净额（元）	2,374,061,204.19	2,059,055,720.43	15.3%	-879,278,232.79
基本每股收益（元/股）	0.24	0.42	-42.86%	0.39
稀释每股收益（元/股）	0.24	0.42	-42.86%	0.39
加权平均净资产收益率（%）	10.45%	18.87%	-8.42%	20.53%
	2013 年末	2012 年末	本年末比上年末增减(%)	2011 年末
总资产（元）	20,696,857,295.79	19,138,438,217.29	8.14%	17,350,427,755.56
归属于上市公司股东的净资产（元）	4,316,377,267.60	5,005,721,635.86	-13.77%	4,142,617,415.57

二、非经常性损益项目及金额

单位：元

项目	2013 年金额	2012 年金额	2011 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）	-101,491.58	-737,180.15	-61,626.34	
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）	0.00	41,816.94	1,922,870.80	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	1,292,169.23	-459,892.55	-265,525.40	
减：所得税影响额	1,048,187.29	1,685,691.97	823,805.02	
少数股东权益影响额（税后）	-176,535.59	119,499.63	182,617.23	
合计	319,025.95	-2,960,447.36	589,296.81	--

第四节 董事会报告

一、概述

2013年全球经济逐步摆脱金融危机阴霾，但整体经济复苏仍然处于低速增长阶段。美国继续温和复苏；欧元区初步摆脱衰退危机，但全年经济增长仍然为负；日本在经济政策刺激下，经济复苏加快。

2013年我国在面临错综复杂国内外形势下，坚持稳中求进的总基调，国民经济呈现稳中有进，稳中向好的局面，按照国家统计局的初步核算，2013年国民生产总值同比增长7.7%，2014年国民经济增长目标为7.5%，中国经济进入平稳增长的新阶段，未来中国经济将遵循“稳增长、调结构、促改革”的总基调平稳健康发展。

2013年房地产形势整体向好，全年房地产新开工面积20.12亿平，同比增长13.5%；房地产开发投资额8.6万亿，同比增长19.8%；全年商品房销售面积13.1亿平，同比增长17.3%；商品房销售金额8.14万亿，同比增长26.3%。在行业数据向好的情况下，房地产行业也暴露出一线城市房价上涨较快，部分城市供不应求而三四线城市供应量和库存却不断加大的风险，结构化矛盾愈发凸显。

2014年2月份，业内传闻部分银行暂停房地产贷款业务后，杭州市场率先降价，随后不少城市也随之降价。国家统计局数据显示，2014年前3月，全国房地产开发投资额1.53万亿元，同比增长16.8%；全国房地产新开工面积2.91亿平，同比下降25.2%；全国商品房销售面积2.01亿平，同比下降3.8%；全国商品房销售额1.33万亿元，同比下降5.2%。除了房地产投资维持惯性增长外，其余数据全线下滑。

资本市场方面，随着房地产上市公司再融资终于开闸，房地产公司的融资渠道将更加丰富。

我们认为，调控政策短时间内大幅度松绑并不现实，但也很难出现进一步严调的可能，在政策相对平稳的阶段，房地产行业本身可能需要一段时间进行自身的休整。在这个阶段，龙头公司的市场份额将进一步变大，中小公司则将积极谋求战略战术上的转型和调整，行业内的兼并收购将层出不穷。

二、主营业务分析

1、概述

报告期内，公司实现营业收入67.21亿元，同比增长52.53%；实现利润总额9.36亿元，同比下降20.64%；实现净利润6.54亿元，同比下降23.82%；归属于母公司所有者的净利润4.87亿元，同比下降43.55%。截止2013年12月31日，资产总额206.97亿元，同比增长8.14%；归属于母公司所有者权益43.16亿元，同比下降13.77%。

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97.13万平方米，比去年同期增长9.52%；签约销售额84.35亿元，比去年同期增长27.04%；实现营业总收入672,056.45万元，比上年同期增长52.53%；实现归属于上市公司股东的净利润48,722.28万元，比上年同期下降43.55%。

2、收入

说明

产品名称	2013年度		2012年度	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产开发	6,427,708,435.83	4,566,272,518.95	4,111,919,282.40	2,336,847,102.39
混凝土	229,172,523.94	203,259,174.66	208,908,533.57	164,196,675.23
酒店	28,974,139.30	17,205,308.90	32,418,933.30	19,877,586.26
商业	22,372,291.94	10,042,363.57	34,747,225.91	32,403,895.77
合计	6,708,227,391.01	4,796,779,366.08	4,387,993,975.18	2,553,325,259.65

公司实物销售收入是否大于劳务收入

√ 是 □ 否

行业分类	项目	2013年	2012年	同比增减(%)
房地产业	销售量	971,333.01	886,905.89	9.52%
	生产量	1,118,151	1,140,239.91	-1.94%
	库存量	705,268.91	558,450.92	26.29%
建筑材料业	销售量	897,736.67	820,453.25	9.42%
	生产量	897,736.67	820,453.25	9.42%
	库存量	0	0	0%

公司主要销售客户情况

前五名客户合计销售金额(元)	134,364,413.45
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例(%)	2%

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	龙信建设集团有限公司南京分公司	51,672,585.47	0.77%
2	中城建第二工程局集团有限公司苏州分公司	36,151,102.11	0.54%
3	浙江丰惠建设集团有限公司江苏分公司	16,173,232.50	0.24%
4	中铁电气化局	15,550,194.93	0.23%
5	江苏扬建集团有限公司	14,817,298.44	0.22%
合计	--	134,364,413.45	2%

3、成本

行业分类

单位：元

行业分类	2013 年		2012 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	4,566,272,518.95	95.19%	2,336,847,102.39	91.52%	95.4%
混凝土	203,259,174.66	4.24%	164,196,675.23	6.43%	23.79%
酒店	17,205,308.90	0.36%	19,877,586.26	0.78%	-13.44%
商业	10,042,363.57	0.21%	32,403,895.77	1.27%	-69.01%

产品分类

单位：元

产品分类	2013 年		2012 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	4,566,272,518.95	95.19%	2,336,847,102.39	91.52%	95.4%
混凝土生产与销售	203,259,174.66	4.24%	164,196,675.23	6.43%	23.79%
酒店住宿、餐饮	17,205,308.90	0.36%	19,877,586.26	0.78%	-13.44%
商业百货	10,042,363.57	0.21%	32,403,895.77	1.27%	-69.01%

说明

房地产结算量增加，导致成本增加。商业天润广场改变经营模式，导致成本减少。

公司主要供应商情况

前五名供应商合计采购金额（元）	922,952,014.67
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例（%）	22.59%

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	中建二局安装工程有限公司	268,107,973.07	9.25%
2	龙信建设集团有限公司	238,924,740.32	8.24%
3	中建三局建设工程股份有限公司	159,187,597.57	5.49%
4	中达建设集团股份有限公司	129,191,351.07	4.46%
5	浙江中成建工集团有限公司	127,540,352.64	4.4%
合计	--	922,952,014.67	22.59%

4、费用

项目	2013年度	2012年度	变动幅度(%)	变动原因
销售费用	189,300,033.70	143,885,827.68	31.56	销量增加, 相应的销售佣金增加
管理费用	147,527,787.78	110,237,879.51	33.83	本年工资及咨询费增加所致
财务费用	5,366,361.10	6,993,574.18	-23.27	定期存单利息收入增加所致
资产减值损失	18,328,231.82	25,791,697.11	-28.94	注1

注1: 公司之子公司南京硅谷房地产开发有限公司本年度注销, 收回江苏华夏置业发展有限公司的借款并冲回已经计提的坏账准备所致。

5、研发支出

无

6、现金流

单位: 元

项目	2013年	2012年	同比增减(%)
经营活动现金流入小计	7,847,280,856.87	6,840,799,224.93	14.71%
经营活动现金流出小计	5,473,219,652.68	4,781,743,504.50	14.46%
经营活动产生的现金流量净额	2,374,061,204.19	2,059,055,720.43	15.3%
投资活动现金流入小计	34,906.30	34,930.00	-0.07%
投资活动现金流出小计	711,432,185.77	10,095,514.06	6,947.01%
投资活动产生的现金流量净额	-711,397,279.47	-10,060,584.06	-6,971.13%
筹资活动现金流入小计	4,715,354,000.00	3,948,950,000.00	19.41%
筹资活动现金流出小计	5,815,286,602.90	5,950,694,807.68	-2.28%
筹资活动产生的现金流量净额	-1,099,932,602.90	-2,001,744,807.68	45.05%
现金及现金等价物净增加额	562,731,321.82	47,250,328.69	1,090.96%

相关数据同比发生变动 30%以上的原因说明

√ 适用 □ 不适用

本期收购浦东公司少数股东权益, 导致投资活动现金流出大幅增加和投资活动现金流量净额大幅减少。

本期借款增加导致筹资活动现金流入增加和筹资活动现金流量净额增加。

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	6,427,708,435.83	4,566,272,518.95	28.96%	56.32%	95.4%	-14.21%
混凝土	229,172,523.94	203,259,174.66	11.31%	9.7%	23.79%	-10.1%
酒店	28,974,139.30	17,205,308.90	40.62%	-10.63%	-13.44%	1.93%
商业	22,372,291.94	10,042,363.57	55.11%	-35.61%	-69.01%	48.37%
分产品						
房地产开发	6,427,708,435.83	4,566,272,518.95	28.96%	56.32%	95.4%	-14.21%
混凝土生产与销售	229,172,523.94	203,259,174.66	11.31%	9.7%	23.79%	-10.1%
酒店住宿、餐饮	28,974,139.30	17,205,308.90	40.62%	-10.63%	-13.44%	1.93%
商业百货	22,372,291.94	10,042,363.57	55.11%	-35.61%	-69.01%	48.37%
分地区						
南京	4,579,234,210.79	2,531,835,312.44	44.71%	6.59%	3.06%	1.89%
吉林	35,088,342.00	23,470,387.19	33.11%	-61.76%	-75.7%	38.4%
芜湖	487,790,844.00	519,355,544.53	-6.47%	100%	100%	-6.47%
宜兴	1,606,113,994.22	1,722,118,121.92	-7.22%	100%	100%	-7.22%

四、资产、负债状况分析

1、资产项目重大变动情况

单位：元

	2013 年末		2012 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	1,829,530,001.86	8.84%	1,147,328,480.04	5.99%	2.85%	
应收账款	175,883,463.89	0.85%	140,465,377.40	0.73%	0.12%	
存货	17,012,868,687.60	82.2%	16,667,215,060.12	87.09%	-4.89%	
投资性房地产	31,715,962.11	0.15%	34,022,354.55	0.18%	-0.03%	
长期股权投资		0%		0%	0%	
固定资产	421,352,064.94	2.04%	439,257,689.17	2.3%	-0.26%	
在建工程	1,245,643.88	0.01%	3,036,542.65	0.02%	-0.01%	

2、负债项目重大变动情况

单位：元

	2013 年		2012 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	1,354,850,000.00	6.55%	1,195,950,000.00	6.25%	0.3%	
长期借款	3,639,820,000.00	17.59%	2,571,000,000.00	13.43%	4.16%	

五、投资状况分析

1、对外股权投资情况

(1) 对外投资情况

对外投资情况		
报告期投资额 (元)	上年同期投资额 (元)	变动幅度 (%)
1,247,782,700.00	0.00	0%
被投资公司情况		
公司名称	主要业务	上市公司占被投资公司权益比例 (%)
南京浦东房地产开发有限公司	房地产开发与经营	100%

2、主要子公司、参股公司分析

主要子公司、参股公司情况

单位：元

公司名称	公司类型	所处行业	主要产品或服务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
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	4,709,769,402.67	889,776,414.23	113,596,006.77	-240,173,726.82	-201,052,242.92
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	1,124,041,390.53	162,419,980.66	293,700,586.38	-6,865,669.09	-6,571,392.90
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	273,619,495.10	157,883,118.07	17,218,077.91	-15,048,870.66	-3,814,872.97
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	403,541,425.77	82,795,964.93	35,485,008.69	3,901,994.69	1,096,313.17
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	6,070,900,118.70	1,812,347,467.29	3,930,636,811.60	1,495,101,471.73	1,116,170,425.09
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	187,508,565.39	34,031,163.36	8,186,696.30	-20,093,425.81	-17,788,520.24
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	2,548,334,574.43	595,617,951.52	0.00	-18,748,045.07	-14,187,427.02
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	4,270,086,016.89	396,637,125.83	487,790,844.00	-93,472,061.33	-66,675,723.08
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	671,269,054.13	7,429,419.31	0.00	-1,453,225.49	-1,085,685.08
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	684,862,899.30	553,386,418.68	262,220,132.00	47,202,256.64	34,965,660.89
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	245,373,241.68	229,046,229.42	6,361,030.00	-2,381,392.15	-2,420,274.13
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	3,211,885,464.57	1,212,526,541.67	1,606,113,994.22	-235,274,684.96	-198,267,332.52

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
无锡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	公司注销	无
南京硅谷房地产开发有限公司	基本没有业务发生，降低成本	公司注销	无

3、非募集资金投资的重大项目情况

单位：万元

项目名称	计划投资总额	本报告期投入金额	截至报告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	2,571	107,392		盈利
天润城十六街区	107,376	20,168.81	23,712.81		盈利
水城十五街区	73,000	29,830	80,382		盈利
水城十四街区	67,000	31,096	74,867		盈利
沿江高层二期	47,050	43,545.16	67,355.16		盈利
名都花园	49,973	6,115	55,327		盈利
天御国际广场	250,000	30,336.58	175,323.58		盈利
城市之光一期	290,000	64,523	347,337		亏损
天沅御城一区	75,914	16,172.4	76,260.4		亏损
朝阳山项目	123,200	11,185.02	47,812.02		盈利
合计	1,188,513	255,542.97	1,055,768.97	--	--

六、2014 年 1-3 月经营业绩的预计

预测年初至下一报告期期末的累计净利润可能为亏损或者与上年同期相比发生大幅度变动的警示及原因说明

√ 适用 □ 不适用

业绩预告情况:同向大幅下降

业绩预告填写数据类型: 区间数

	年初至下一报告期期末		上年同期	增减变动(%)				
累计净利润的预计数(万元)	2,100	--	2,600	27,926	下降	90.69%	--	92.48%
基本每股收益(元/股)	0.0103	--	0.0127	0.1367	下降	90.71%	--	92.47%
业绩预告的说明	因交付周期所致,2014 年 1 至 3 月实现结算营业收入较去年同期大幅下降。							

七、公司未来发展的展望

(一)、公司所处的行业发展趋势

房地产行业快速增长的时代已经过去,未来将进入平稳增长的阶段。在城镇化进程不断深化、经济稳增长的前提下,房地产行业仍然在国民经济中占有重要地位,随着人民生活水平的不断提高,对居住的品质追求也在不断提升,房地产行业仍然具有广阔的发展空间,公司认为房地产行业中长期前景依然良好。

(二)、2014 年公司经营计划

公司今年将继续推进威尼斯水城、天润城、朝阳山项目、名都汇项目、芜湖项目、宜兴项目、无锡北塘项目、上海天御国际项目、吉林项目的销售,计划全年签约销售额在2013年基础上有所增长。公司将继续通过广纳贤才,提升管理绩效;进

一步加强质量管理，提升公司品牌美誉度；加强内控规范，提高公司规范化运作水平来力保完成2014年经营发展目标。公司近几年未在三、四线城市新增土地储备，降低了财务杠杆，积累了一定的发展资金，为公司的中长期发展和战略转型奠定了坚实的基础。

1、公司积极进行组织架构优化调整，实行管控分离，董事会下达任务执行更加通畅，同时加强了对管理人员的监管力度，制定完善了各类管理制度。

2、加强对工程质量和进度的管控力度，筛选优秀的单位进入供应商管理库。建立健全激励、奖惩制度，对工程进度按月考核跟进，及时发现问题，解决问题。

3、销售是核心，品牌美誉度是关键，面对今年的房地产市场形势，公司将通过加大营销力度，采取多种营销手段，力争销售额同比2013年有所增长。

4、广纳贤才，公司目前的人力资源管理中心下辖招聘培训岗、招聘管理岗、绩效管理岗、薪酬管理岗、员工发展岗等职位，今年将加大优秀人才的引进力度，建立中高层日常跟踪考评机制，健全优化考核机制，加强企业文化建设，形成企业人力资源优势，为公司持续发展提供有力的人才保证

5、积极寻求资本市场上的收购兼并和投资机会，充分利用各种资源，积极壮大自身实力和拓展新的战略转型方向。

八、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

2013年1月4日，无锡苏宁环球房地产开发有限公司经无锡市工商行政管理局批准并进行注销；

2013年11月13日，南京硅谷房地产开发有限公司经南京市工商行政管理局批准并进行注销。

九、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

适用 不适用

根据中国证监会《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》和吉林证监局《关于进一步加强现金分红工作完善现金分红政策的通知》（吉证监发【2012】159号）的文件精神，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，独立董事能够尽职尽责并发挥应有的作用，中小股东的权益能得到充分的保护。

现金分红政策的专项说明	
是否符合公司章程的规定或股东大会决议的要求：	是
分红标准和比例是否明确和清晰：	是
相关的决策程序和机制是否完备：	是
独立董事是否履职尽责并发挥了应有的作用：	是
中小股东是否有充分表达意见和诉求的机会，其合法权益是否得到了充分保护：	是
现金分红政策进行调整或变更的，条件及程序是否合规、透明：	未调整或变更

公司近3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

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年度利润分配方案：以公司现有总股本2,043,192,561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。

2013年度利润分配方案：以公司现有总股本2,043,192,561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（%）
2013 年	204,319,256.16	487,222,758.31	41.94%
2012 年	204,319,256.16	863,104,220.29	23.67%
2011 年	0.00	787,003,011.50	0%

十、本报告期利润分配及资本公积金转增股本预案

每 10 股送红股数（股）	0
每 10 股派息数（元）（含税）	1.00
分配预案的股本基数（股）	2,043,192,561
现金分红总额（元）（含税）	204,319,256.10
可分配利润（元）	487,222,758.31
现金分红占利润分配总额的比例（%）	100%
现金分红政策：	
其他	
利润分配或资本公积金转增预案的详细情况说明	
经中喜会计师事务所(特殊普通合伙)审计，公司 2013 年度合并后归属于上市公司股东的净利润为 48,722.28 万元，本次可供股东分配的净利润为 107,074.67 万元。经公司董事会讨论，以公司现有总股本 2,043,192,561 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 1 元（含税），不以资本公积金转增股本。	

十一、社会责任情况

公司于2014年4月25日在巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）刊载了《公司2013年度社会责任报告》，敬请查阅。

上市公司及其子公司是否属于国家环境保护部门规定的重污染行业

是 否 不适用

上市公司及其子公司是否存在其他重大社会安全问题

是 否 不适用

报告期内是否被行政处罚

是 否 不适用

十二、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
2013年01月11日	公司证券部	实地调研	机构	中银国际、国金通用基金	详见公司在巨潮资讯网互动易平台披露的投资者关系活动记录表
2013年01月16日	公司证券部	实地调研	机构	中信建投、易方达基金	
2013年01月17日	公司证券部	实地调研	机构	申银万国、富国基金、国泰君安、东方证券、湘财证券、招商证券、上海证券、中银国际、海通证券、银河证券、上投摩根、华宝兴业基金、交银施罗德、华安基金、信诚基金、汇添富基金	
2013年01月29日	公司证券部	实地调研	机构	国泰君安、国金证券、合众资产、光大永明资产、泰康资产、鸿道投资、道睿择投资、新华基金、国金通用基金	
2013年02月05日	公司证券部	实地调研	机构	国泰君安	
2013年02月20日	公司证券部	实地调研	机构	湘财证券	
2013年02月27日	公司证券部	实地调研	机构	星石投资、华夏基金、中金国际、人保资产、上投摩根基金、常州投资集团、华安基金、兴业全球基金、兴业证券、南方基金、诺德基金、中航证券、鑫巢资本、泰达宏利、汇超投资、泓利隆投资、Atlantis Investment、Telligent Capital	
2013年03月07日	公司证券部	实地调研	机构	瑞银证券、易方达基金、华夏基金	
2013年03月13日	公司证券部	实地调研	机构	长江证券、华宝兴业基金、富安达基金	
2013年03月22日	公司证券部	实地调研	机构	长城证券、华泰证券	
2013年05月07日	公司证券部	实地调研	机构	湘财证券、长信基金	
2013年05月10日	公司证券部	实地调研	机构	银河证券、华泰柏瑞基金、人保资产	
2013年05月23日	公司证券部	实地调研	机构	招商证券、国投瑞银基金、国元证券、海通证券	
2013年06月03日	公司证券部	实地调研	机构	中信建投证券、招商基金、华夏基金、易方达基金	
2013年06月04日	公司证券部	实地调研	机构	民生证券	
2013年06月25日	公司证券部	实地调研	机构	国泰君安	
2013年07月02日	公司证券部	实地调研	机构	国信证券；民森投资；建信基金；安邦资产；招商证券；东方资管；上海聚湘投资	
2013年07月04日	公司证券部	实地调研	机构	浙商证券	
2013年07月12日	公司证券部	实地调研	机构	齐鲁证券	

2013年07月18日	公司证券部	实地调研	机构	银河证券；博时基金；兴业证券	详见公司在巨潮资讯网互动易平台披露的投资者关系活动记录表
2013年08月28日	公司证券部	实地调研	机构	南方基金	
2013年09月12日	公司证券部	实地调研	机构	东方基金；东方证券	
2013年10月15日	公司证券部	实地调研	机构	中海基金	
2013年11月05日	公司证券部	实地调研	机构	宏源证券；财通证券；珩生投资；复兴控股；上投摩根；中欧基金；国富投资	

第五节 重要事项

一、重大诉讼仲裁事项

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项。

二、媒体质疑情况

本报告期公司无媒体普遍质疑事项。

三、资产交易事项

1、收购资产情况

交易对方或最终控制方	被收购或置入资产	交易价格(万元)	进展情况	对公司经营的影响	对公司损益的影响	该资产为上市公司贡献的净利润占净利润总额的比率(%)	是否为关联交易	与交易对方的关联关系(适用关联交易情形)	披露日期	披露索引
何健	浦东公司16%股权	124,778.27	股权变更已完成		1,444.08万元	2.96	否		2013年08月23日	苏宁环球股份有限公司关于收购浦东公司少数股东股份的公告(公告编号:2013-027),详见2013年8月28日《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》、《证券日报》及巨潮资讯网

四、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	关联交易金额(万元)	占同类交易金额的比例(%)	关联交易结算方式	可获得的同类交易市价	披露日期	披露索引
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		51.14	0.02%				
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		491.29	2.82%				
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		5,464.27	2.54%				

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		157.71	1.74%				
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		606.33	100%				
合计					--	6,770.74	--	--	--	--	--
大额销货退回的详细情况				无							
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。							
关联交易对上市公司独立性的影响				本公司与关联方发生的关联交易根据公司生产经营需要而确定，并按照市场定价原则确定交易价格。因此，公司对关联方不存在依赖关系，也不影响公司的独立性。							
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十一次会议审议通过了《关于 2013 年度日常关联交易以及额度的议案》，预计 2013 年度公司与苏浦建设发生的日常关联交易累计金额不超过 20,000 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为 5,464.27 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	177,897	-107,489.58	70,407.42
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	13.25	-5.41	7.84
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	1,442.8	-797.6	645.2
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	2,936.8	355.42	3,292.22
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	352.2	-146.93	205.27
南京苏宁物业管理有限公司	同一实际控制人	应付关联方债务	日常经营	否	-16.6	228.59	211.99
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	25.4	0	25.4

五、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2013年1月1日起至2013年12月31日止。全年租金为1,160,378.80元。

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	是	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）		0		报告期末实际对外担保余 额合计（A4）		0		
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	是	否
浦东公司	2013 年 05 月 03 日	40,000	2013 年 04 月 27 日	38,000	一般保证	36 个月	否	否
报告期内审批对子公司担保额度合计（B1）			40,000	报告期内对子公司担保实际发生额合计（B2）			38,000	
报告期末已审批的对子公司担保额度合计（B3）			40,000	报告期末对子公司实际担保余额合计（B4）			38,000	
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）			40,000	报告期内担保实际发生额合计（A2+B2）			38,000	
报告期末已审批的担保额度合计（A3+B3）			40,000	报告期末实际担保余额合计（A4+B4）			38,000	
实际担保总额（即 A4+B4）占公司净资产的比例（%）				8.8%				
其中：								
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C）				0				
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）				38,000				
担保总额超过净资产 50%部分的金额（E）				0				
上述三项担保金额合计（C+D+E）				38,000				
违反规定程序对外提供担保的说明（如有）				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。				

六、承诺事项履行情况

1、公司或持股 5%以上股东在报告期内发生或以前期间发生但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
股改承诺					
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺					
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	<p>1、在本次非公开发行结束后，通过出售南京苏宁门窗制造有限公司（以下简称“苏宁门窗”）股权给第三方的方式，减少与公司之间的关联交易。</p> <p>2、在本次非公开发行结束后，苏宁环球集团控股的南京苏浦建设有限公司（以下简称“苏浦建设”）可能在建筑施工方面与公司存在关联销售业务，苏宁环球集团承诺在苏浦建设前期项目结算完毕，完善相关资质后，尽快将持有的苏浦建设 100%股权转让给上市公司，届时该等关联交易也将随之减少。3、在佛手湖度假村项目开发完毕前，若有可能将相关未开发土地的用地性质由商业、旅游、综合变更为住宅用地，则苏宁环球集团将促使其尽快办理相关用地性质变更手续，并在完成相关手续后将佛手湖度假村的股权按市场公允价值转让给苏宁环球。</p>		长期	<p>1、持续寻找受让方过程中，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，苏宁环球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不完全具备置入上市公司条件，在完成相关手续后且上市公司确认没有经营风险的情况下，苏宁环球集团将严格履行相关承诺。</p>
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（如有）	按照中国证券监督管理委员会【2013】55号公告《上市公司监管指引第4号—上市公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及上市公司承诺及履行》和吉林证监局《关于开展吉林辖区上市公司“清理规范承诺履行”专项工作的通知》（吉证监发〔2014〕23号）的要求，公司对控股股东、关联				

	方及本公司承诺的履行情况进行了自查。目前，公司按照上述文件要求就尚未履行完毕的承诺事项[均为控股股东苏宁环球集团有限公司（以下简称“苏宁集团”）在公司 2007 年度非公开发行中做出的承诺]与控股股东进行了协商，确认相关承诺已无法履行或履行承诺将不利于维护上市公司权益。控股股东申请豁免履行承诺。公司召开第七届董事会第十五次会议，审议《关于豁免控股股东履行承诺事项的议案》，对控股股东承诺的上述事项进行豁免。该议案在董事会审议通过后需提交公司 2013 年度股东大会审议。
--	--

七、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(特殊普通合伙)
境内会计师事务所报酬（万元）	90
境内会计师事务所审计服务的连续年限	9
境内会计师事务所注册会计师姓名	祁卫红、邓海伏

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

2013年度，公司聘请中喜会计师事务所(特殊普通合伙)

八、公司子公司重要事项

2013年1月4日，无锡苏宁环球房地产开发有限公司经无锡市工商行政管理局批准并进行注销；

2013年8月27日，公司决定收购何健持有的浦东公司16%股权，交易价格为124,778.27万元，现浦东公司已成为公司全资子公司，该收购事项已于2013年8月28日披露（公告号：2013-007）；

2013年11月13日，南京硅谷房地产开发有限公司经南京市工商行政管理局批准并进行注销。

第六节 股份变动及股东情况

一、股份变动情况

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例(%)	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例(%)
一、有限售条件股份	577,662,408	28.27%	0	0	0	-4,317,210	-4,317,210	573,345,198	28.06%
2、国有法人持股	12,804,480	0.63%	0	0	0	-4,268,160	-4,268,160	8,536,320	0.42%
3、其他内资持股	564,857,928	0.01%	0	0	0	-49,050	-49,050	564,808,878	0.01%
其中：境内法人持股	221,069	0.01%	0	0	0	0	0	221,069	0.01%
境内自然人持股	564,636,859	27.64%	0	0	0	-49,050	-49,050	564,587,809	27.63%
二、无限售条件股份	1,465,530,153	71.73%	0	0	0	4,317,210	4,317,210	1,469,847,363	71.94%
1、人民币普通股	1,465,530,153	71.73%	0	0	0	4,317,210	4,317,210	1,469,847,363	71.94%
三、股份总数	2,043,192,561	1,003%	0	0	0		0	2,043,192,561	100%

股份变动的原因

√ 适用 □ 不适用

- 2013年12月5日，中国轻工集团公司持有的4,268,160股股改限售股份解除限售。
- 公司高管的离职与聘任导致公司高管股份减少49,050股。

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

报告期末股东总数	56,406		年度报告披露日前第 5 个交易日末 股东总数	56,449				
持股 5%以上的股东或前 10 名股东持股情况								
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

苏宁环球集团有限公司	境内非国有法人	26.81%	547,726,252			547,726,252		
张桂平	境内自然人	19.73%	403,214,702		302,411,027	100,803,675	质押	360,214,702
张康黎	境内自然人	17.06%	348,525,843		261,394,382	87,131,461	质押	49,612,328
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			61,807,000		
曹晴霞	境内自然人	2.11%	43,200,000			43,200,000		
季芬莲	境内自然人	1.36%	27,768,774			27,768,774		
交通银行－富国天益价值证券投资基金	其他	0.93%	19,003,993			19,003,993		
中国工商银行－汇添富均衡增长股票型证券投资基金	其他	0.64%	13,028,814			13,028,814		
青海青业石化有限公司	境内非国有法人	0.62%	12,700,933			12,700,933		
深圳东方壹投资有限公司	境内非国有法人	0.61%	12,393,972			12,393,972		
战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东的情况（如有）	不适用。							
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。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	报告期末持有无限售条件 股份数量		股份种类					
			股份种类	数量				
苏宁环球集团有限公司	547,726,252		人民币普通股	247,726,252				
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				
季芬莲	27,768,774		人民币普通股	27,768,774				
交通银行－富国天益价值证券投资基金	19,003,993		人民币普通股	19,003,993				
中国工商银行－汇添富均衡增长股票型证券投资基金	13,028,814		人民币普通股	13,028,814				
青海青业石化有限公司	12,700,933		人民币普通股	12,700,933				

深圳东方壹投资有限公司	12,393,972	人民币普通股	12,393,972
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。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。		
前十大股东参与融资融券业务股东情况说明(如有)	1、公司控股股东苏宁环球集团有限公司通过普通证券账户持有公司股票 247,726,252 股、信用证券账户持有公司股票 300,000,000 股,合计持有本公司股票 547,726,252 股。 2、青海青业石化有限公司通过信用证券账户持有公司股票 12,700,933 股。		

公司股东在报告期内是否进行约定购回交易

是 否

2、公司控股股东情况

法人

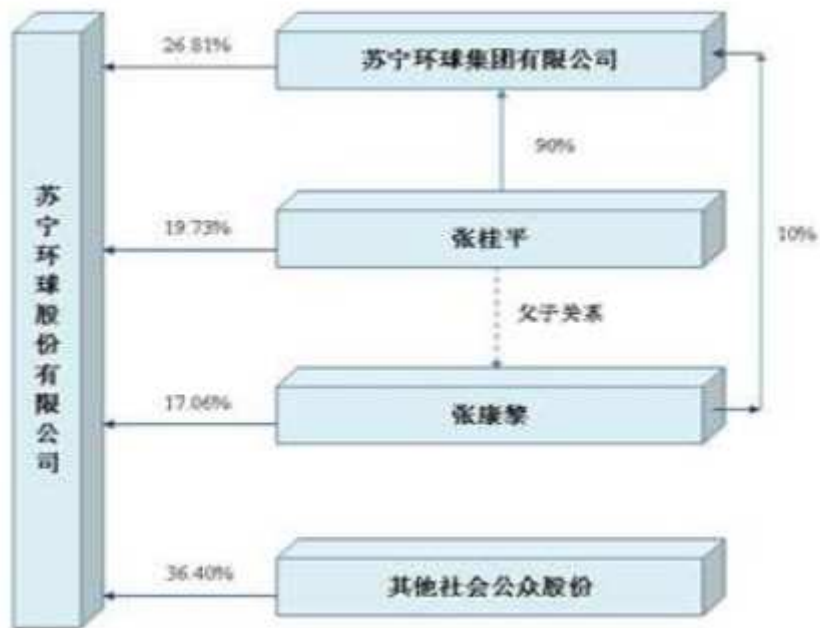
控股股东名称	法定代表人/ 单位负责人	成立日期	组织机构代码	注册资本	主要经营业务
苏宁环球集团有限公司	张桂平	1992 年 12 月 28 日	13523040-1	20000 万元	房地产开发
经营成果、财务状况、现金流和未来发展策略等	苏宁集团是一家多元化超大型综合性企业,旗下产业涉及住宅地产、商业地产、旅游地产、高档酒店开发与运营、商贸与服务、矿业资源投资开发与运营等多个产业板块。“苏宁环球”品牌家喻户晓、享誉全国。公司经营情况,财务状况和现金流状况良好。				
控股股东报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	无				

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	公司董事长兼总裁	
过去 10 年曾控股的境内外上市公司情况	无	

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



4、其他持股在 10%以上的法人股东

无

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 股份 数量 (股)	期末持股数 (股)
张桂平	董事长 总裁	现任	男	63	2011年 09月20日		403,214,702			403,214,702
张康黎	董事	现任	男	33	2011年 09月20日		348,525,843			348,525,843
李伟	董事 副总裁	现任	男	47	2011年 09月20日		466,640			466,640
顾建华	董事	现任	男	51	2011年 09月20日		146,000			146,000
王永刚	董事 财务负责人	现任	男	36	2013年 03月08日		29,040			29,040
郑蔼梅	独立董事	现任	女	67	2011年 09月20日					
朱建设	独立董事	现任	男	61	2011年 09月20日					
方国才	独立董事	现任	男	67	2011年 09月20日					
胡凯	独立董事	现任	男	53	2011年 12月22日					
肖文德	独立董事	现任	男	49	2011年 12月22日					
倪培玲	监事会主席	现任	女	57	2011年 09月20日		145,022			145,022
张建国	监事	现任	男	37	2011年 09月20日		16,400			16,400
杨连霞	监事	现任	女	46	2011年 09月20日		51,800			51,800
郭如金	副总裁	现任	男	52	2013年 04月24日					
刘登华	董事会秘书	现任	男	40	2012年 08月13日		188,300			188,300
王文光	执行副总裁	离任	男	48	2012年 08月13日	2013年 04月24日				
张峰	董事 副总裁	离任	男	43	2011年 09月20日	2013年 05月16日				

崔振杰	财务负责人	离任	男	40	2011年 09月20日	2013年 03月07日	94,440			94,440
合计	--	--	--	--	--	--	752,878,187	0	0	752,878,187

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。江苏省工商联副主席、全国工商联房地产商会副会长、江苏省工商联房地产商会会长、江苏省慈善总会荣誉会长、江苏省光彩事业促进会副会长、江苏省安徽商会创会会长、合肥之友江苏理事会理事长等社会职务。曾获得为“优秀中国特色社会主义建设者”、“改革开放30年南京地产功勋人物”、抗震救灾先进个人、“中华诚信英才”、“中国最具影响力地产人物”、“中国管理一百人”、“江苏省劳动模范”、“建设新南京有功个人”、省市“慈善之星”等荣誉称号。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专业，获得经济学和人力资源管理硕士学位，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联合会会长等职务。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。

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。2010年10月至2014年2月任江北项目总经理，现任江南项目总经理。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。

王永刚先生，出生于1978年1月，毕业于南京大学国际商学院，投资经济专业，本科学历，曾任华夏银行南京分行鼓楼支行信贷科负责人、江苏地华实业集团资金部经理、公司财务管理中心副总监，现任公司财务管理中心总监。与本公司控股股东及实际控制人不存在关联关系，持有公司股份29,040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委员，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。

郭如金先生 出生于1962年1月，毕业于西安冶金建筑学院建筑工程系，曾任南京铁合金厂工程师，苏宁房地产开发有限公司副总经理，江苏北合工程管理咨询有限公司总经理，现任公司副总裁，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。

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，现任公司董事会秘书、总裁助理。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。

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			是
张康黎	南京佛手湖环球度假村投资有限公司	董事长			是
张康黎	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	63	现任	268.67		268.87
张康黎	董事	男	33	现任		77.74	77.74
李伟	董事、副总裁	男	47	现任	101.41		101.41
顾建华	董事	男	51	现任	53.1		53.1
王永刚	董事、财务负责人	男	36	现任	22.55		22.55
朱建设	独立董事	男	61	现任	8		8
郑蔼梅	独立董事	女	67	现任	8		8
方国才	独立董事	男	67	现任	8		8
胡凯	独立董事	男	53	现任	8		8
肖文德	独立董事	男	49	现任	8		8
倪培玲	监事会主席	女	57	现任		27	27
张建国	监事	男	37	现任	23.93		23.93
杨连霞	监事	女	46	现任	22.19		22.19
郭如金	副总裁	男	52	现任	61		61
刘登华	董事会秘书	男	40	现任	28.08		28.08
合计	--	--	--	--	620.93	104.74	725.87

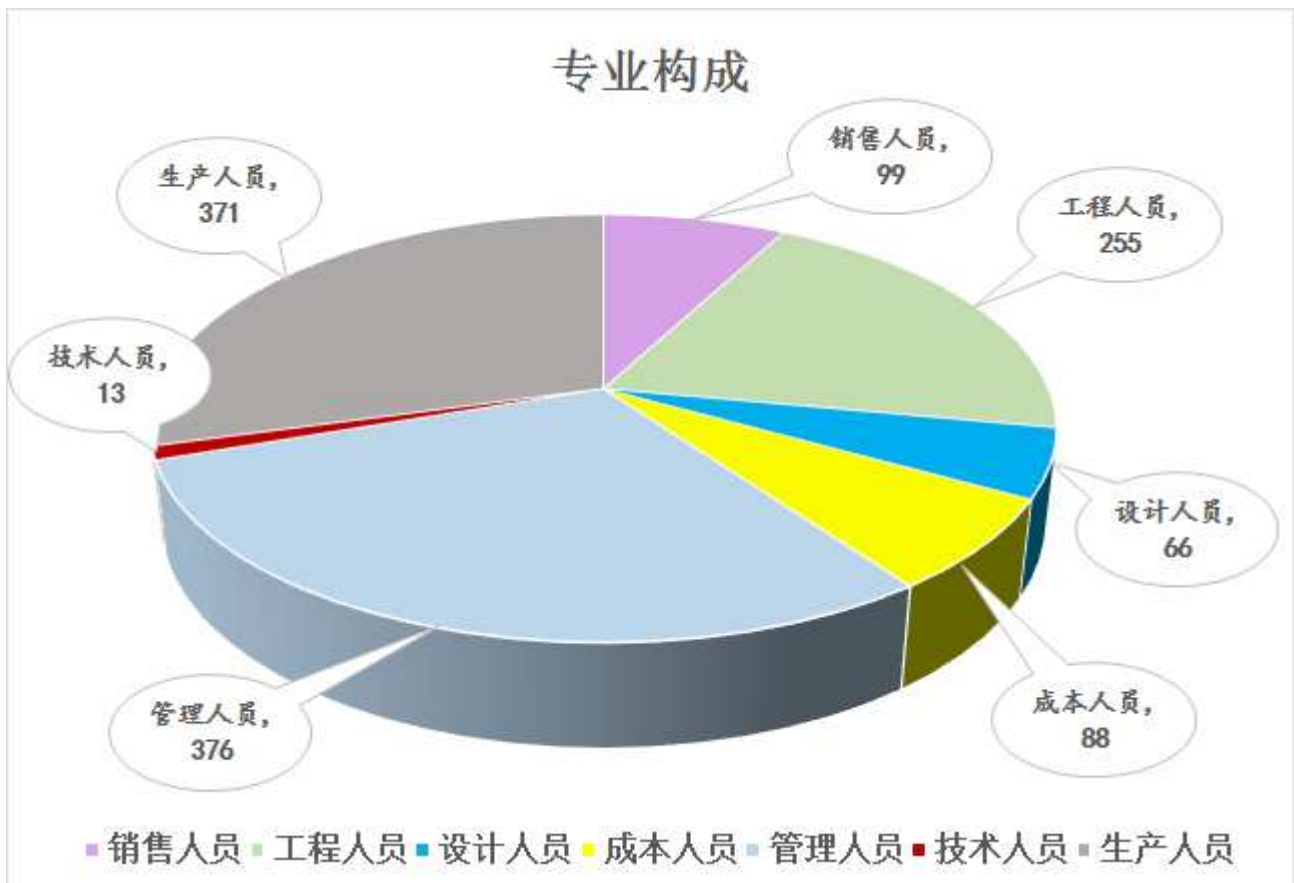
四、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

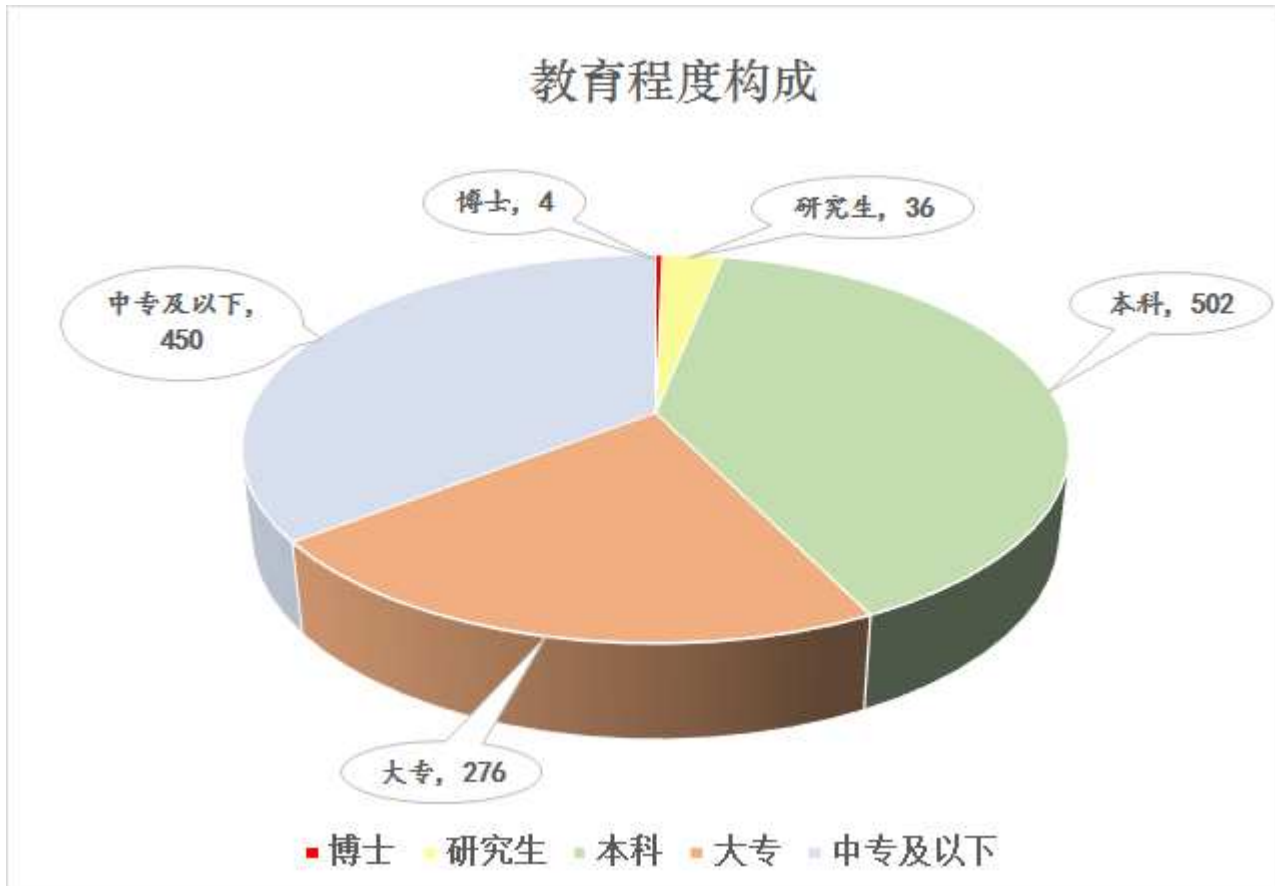
姓名	担任的职务	类型	日期	原因
郭如金	副总裁	聘任	2013 年 04 月 24 日	董事会聘任
王永刚	董事	被选举	2013 年 05 月 17 日	股东大会选任
崔振杰	财务负责人	离任	2013 年 03 月 07 日	个人原因提交辞职报告
王永刚	财务负责人	聘任	2013 年 03 月 08 日	董事会聘任
王文光	执行副总裁	离任	2013 年 04 月 24 日	个人原因提交辞职报告
张峰	董事、副总裁	离任	2013 年 05 月 16 日	个人原因提交辞职报告

五、公司员工情况

截至2013年12月31日，公司共有在册员工1268人，较上年下降0.047%。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2012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。2013年公司共举行培训 239次（计划内培训198次，计划外培训41次）。其中管理类培训课程 95次，专业类培训课程144次，累计参训人数 6486人次。

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。

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

公司治理与《公司法》和中国证监会相关规定的要求不存在差异。

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，公司未发现有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 2012 年 度股东大会	2013 年 05 月 17 日	(一) 审议《2012 年度董事会工作报告》 (二) 审议《2012 年度监事会工作报告》 (三) 审议《2012 年度财务报告》 (四) 审议《2012 年度利润分配预案》 (五) 审议《关于续聘会计师事务所的议案》 (六) 审议《关于续聘内控审计事务所的议案》 (七) 审议《关于增补公司董事的议案》 (八) 审议《关于为公司控股子公司提供担保的议案》	审议通过 全部议案	2013 年 05 月 18 日	苏宁环球股份有 限公司 2012 年 度股东大会决议 公告(公告编号: 2013-018), 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

无

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	5	2	3	0	0	否
朱建设	5	2	3	0	0	否
方国才	5	1	3	1	0	否
胡凯	5	1	3	1	0	否
肖文德	5	2	3	0	0	否
独立董事列席股东大会次数						1

连续两次未亲自出席董事会的说明

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到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2012年年度财务报告、2013年第一季度财务报表、2013年半年度财务报表、2013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2013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2013年度绩效考核，认为2013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《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。同意将关于聘任郭如金为公司副总裁的议案和关于聘

任王永刚为公司财务负责人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

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。

目前，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。

公司聘请中喜会计师事务所作为公司的内部审计机构，对公司的内部控制情况进行审计。

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、内部控制评价报告

内部控制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。	
内部控制评价报告全文披露日期	2014 年 04 月 25 日
内部控制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	2014 年 04 月 25 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	2014 年 04 月 24 日
审计机构名称	中喜会计师事务所（特殊普通合伙）
审计报告文号	中喜审字【2014】第 0488 号
注册会计师姓名	祁卫红、邓海伏

审计报告正文

审计报告

中喜审字【2014】第 0488 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“贵公司”）财务报表，包括 2013 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2013 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司股东权益变动表和合并及母公司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贵公司管理层的责任，这种责任包括：(1)按照企业会计准则的规定编制财务报表，并使其实现公允反映；(2)设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

二、注册会计师的责任

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

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

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、审计意见

我们认为，贵公司财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了贵公司 2013 年 12 月 31 日的财务状况以及 2013 年度的经营成果和现金流量。

中喜会计师事务所
(特殊普通合伙)

祁卫红

邓海伏

中国 北京

二〇一四年四月二十四日

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	1,829,530,001.86	1,147,328,480.04
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
应收票据	1,400,000.00	4,657,476.25
应收账款	175,883,463.89	140,465,377.40
预付款项	377,253,749.50	416,927,027.25
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	67,680,044.04	69,965,934.20

买入返售金融资产		
存货	17,012,868,687.60	16,667,215,060.12
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	406,363,281.17	
流动资产合计	19,870,979,228.06	18,446,559,355.26
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	31,715,962.11	34,022,354.55
固定资产	421,352,064.94	439,257,689.17
在建工程	1,245,643.88	3,036,542.65
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	17,065,455.87	18,366,209.59
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	4,302,185.84	6,835,168.59
递延所得税资产	320,087,760.37	145,197,405.24
其他非流动资产	30,108,994.72	45,163,492.24
非流动资产合计	825,878,067.73	691,878,862.03
资产总计	20,696,857,295.79	19,138,438,217.29
流动负债：		
短期借款	1,354,850,000.00	1,195,950,000.00
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	2,058,222,551.80	1,356,747,234.97

预收款项	7,018,028,294.62	5,906,706,267.31
卖出回购金融资产款		
应付手续费及佣金		
应付职工薪酬	7,215.00	
应交税费	289,281,052.57	-29,234,342.45
应付利息		
应付股利	709,110.00	108,709,110.00
其他应付款	1,682,390,583.21	2,369,481,540.12
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	325,000,000.00	502,570,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	12,728,488,807.20	11,410,929,809.95
非流动负债：		
长期借款	3,639,820,000.00	2,571,000,000.00
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	3,639,820,000.00	2,571,000,000.00
负债合计	16,368,308,807.20	13,981,929,809.95
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
减：库存股		
专项储备		
盈余公积		308,123,297.22
一般风险准备		
未分配利润	2,273,184,706.60	2,524,377,373.04
外币报表折算差额		

归属于母公司所有者权益合计	4,316,377,267.60	5,005,721,635.86
少数股东权益	12,171,220.99	150,786,771.48
所有者权益（或股东权益）合计	4,328,548,488.59	5,156,508,407.34
负债和所有者权益（或股东权益）总计	20,696,857,295.79	19,138,438,217.29

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	248,921.81	8,410,547.22
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	4,948,761,527.32	6,475,556,735.07
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	4,949,010,449.13	6,483,967,282.29
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	3,742,857,389.46	2,614,074,689.46
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
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	3,742,863,874.46	2,614,112,424.46
资产总计	8,691,874,323.59	9,098,079,706.75
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	42,976.95	
应付利息		
应付股利	709,110.00	709,110.00
其他应付款	4,949,296,204.70	5,148,274,486.82
一年内到期的非流动负债		
其他流动负债		
流动负债合计	4,950,048,291.65	5,148,983,596.82
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	4,950,048,291.65	5,148,983,596.82
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	297,553,628.02
一般风险准备		
未分配利润	1,070,746,725.93	1,278,016,803.92
外币报表折算差额		
所有者权益（或股东权益）合计	3,741,826,031.94	3,949,096,109.93
负债和所有者权益（或股东权益）总计	8,691,874,323.59	9,098,079,706.75

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	6,720,564,495.37	4,406,134,007.27
其中：营业收入	6,720,564,495.37	4,406,134,007.27
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	5,770,534,067.79	3,210,293,841.55
其中：营业成本	4,799,985,757.64	2,563,965,110.76
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	610,025,895.75	359,419,752.31
销售费用	189,300,033.70	143,885,827.68
管理费用	147,527,787.78	110,237,879.51
财务费用	5,366,361.10	6,993,574.18

资产减值损失	18,328,231.82	25,791,697.11
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）	934,975,930.06	1,180,785,668.20
加：营业外收入	12,537,545.29	8,979,516.55
减：营业外支出	11,346,867.64	10,134,772.31
其中：非流动资产处置损失		
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	936,166,607.71	1,179,630,412.44
减：所得税费用	282,013,009.24	320,974,586.56
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	654,153,598.47	858,655,825.88
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	487,222,758.31	863,104,220.29
少数股东损益	166,930,840.16	-4,448,394.41
六、每股收益：	--	--
（一）基本每股收益	0.24	0.42
（二）稀释每股收益	0.24	0.42
七、其他综合收益		
八、综合收益总额	654,153,598.47	858,655,825.88
归属于母公司所有者的综合收益总额	487,222,758.31	863,104,220.29
归属于少数股东的综合收益总额	166,930,840.16	-4,448,394.41

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	168,000.00	0.00
销售费用		
管理费用	2,814,089.55	1,162,046.35
财务费用	-146,302.10	-236,144.01

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）	-3,116,794.44	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）	-5,952,581.89	1,285,772,730.48
加：营业外收入	3,001,760.00	564,236.00
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）	-2,950,821.89	1,286,336,966.48
减：所得税费用		
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-2,950,821.89	1,286,336,966.48
五、每股收益：	--	--
（一）基本每股收益		
（二）稀释每股收益		
六、其他综合收益		
七、综合收益总额	-2,950,821.89	1,286,336,966.48

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	7,773,874,509.80	6,779,693,533.05
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	73,406,347.07	61,063,874.94
经营活动现金流入小计	7,847,280,856.87	6,840,799,224.93
购买商品、接受劳务支付的现金	3,859,442,792.88	3,414,823,669.99
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	118,142,244.38	103,364,680.53
支付的各项税费	1,202,676,900.45	983,838,887.80
支付其他与经营活动有关的现金	292,957,714.97	279,716,266.18
经营活动现金流出小计	5,473,219,652.68	4,781,743,504.50
经营活动产生的现金流量净额	2,374,061,204.19	2,059,055,720.43
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	1,636.30	
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	33,270.00	34,930.00
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	34,906.30	34,930.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	11,432,185.77	10,095,514.06
投资支付的现金	700,000,000.00	
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	711,432,185.77	10,095,514.06
投资活动产生的现金流量净额	-711,397,279.47	-10,060,584.06
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
取得借款收到的现金	4,715,354,000.00	3,948,950,000.00
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		

筹资活动现金流入小计	4,715,354,000.00	3,948,950,000.00
偿还债务支付的现金	3,874,724,290.32	4,366,610,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	640,466,240.03	483,167,281.60
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		
支付其他与筹资活动有关的现金	1,300,096,072.55	1,100,917,526.08
筹资活动现金流出小计	5,815,286,602.90	5,950,694,807.68
筹资活动产生的现金流量净额	-1,099,932,602.90	-2,001,744,807.68
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	562,731,321.82	47,250,328.69
加：期初现金及现金等价物余额	731,598,980.04	684,348,651.35
六、期末现金及现金等价物余额	1,294,330,301.86	731,598,980.04

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	3,151,738.92	841,781.04
经营活动现金流入小计	3,151,738.92	841,781.04
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	486,000.00	
支付的各项税费	7,803,361.84	88,695.89
支付其他与经营活动有关的现金	1,751,404.97	940,011.89
经营活动现金流出小计	10,040,766.81	1,028,707.78
经营活动产生的现金流量净额	-6,889,027.89	-186,926.74
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	1,636.30	
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		
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	1,636.30	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		
投资支付的现金	700,000,000.00	
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	700,000,000.00	
投资活动产生的现金流量净额	-699,998,363.70	
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		
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金	896,066,794.89	655,213,828.00
筹资活动现金流入小计	896,066,794.89	655,213,828.00
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	197,341,028.71	49,697,100.23
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	197,341,028.71	699,697,100.23
筹资活动产生的现金流量净额	698,725,766.18	-44,483,272.23
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	-8,161,625.41	-44,670,198.97
加：期初现金及现金等价物余额	8,410,547.22	53,080,746.19
六、期末现金及现金等价物余额	248,921.81	8,410,547.22

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			308,123,297.22		2,524,377,373.04		150,786,771.48	5,156,508,407.34
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			308,123,297.22		2,524,377,373.04		150,786,771.48	5,156,508,407.34
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）		-130,028,404.60			-308,123,297.22		-251,192,666.44		-138,615,550.49	-827,959,918.75
（一）净利润							487,222,758.31		166,930,840.16	654,153,598.47
（二）其他综合收益										
上述（一）和（二）小计							487,222,758.31		166,930,840.16	654,153,598.47
（三）所有者投入和减少资本		-130,028,404.60			-308,123,297.22		-534,096,168.65		-305,546,390.65	-1,277,794,261.12
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		-130,028,404.60			-308,123,297.22		-534,096,168.65		-305,546,390.65	-1,277,794,261.12
（四）利润分配							-204,319,256.10			-204,319,256.10

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							-204,319,256.10			-204,319,256.10
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						2,273,184,706.60	12,171,220.99		4,328,548,488.59

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	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：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					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									-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

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			297,553,628.02		1,278,016,803.92	3,949,096,109.93
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			297,553,628.02		1,278,016,803.92	3,949,096,109.93
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）							-207,270,077.99	-207,270,077.99
（一）净利润							-2,950,821.89	-2,950,821.89
（二）其他综合收益								
上述（一）和（二）小计							-2,950,821.89	-2,950,821.89
（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							-204,319,256.10	-204,319,256.10
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							-204,319,256.10	-204,319,256.10
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		1,070,746,725.93	3,741,826,031.94

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	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

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以中喜验字[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以中喜验字[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，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，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2013年12月31日，公司基本情况如下：

公司注册资本：2,043,192,561元

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、分步处置股权至丧失控制权相关的具体会计政策

(1) “一揽子交易”的判断原则

(2) “一揽子交易”的会计处理方法

(3) 非“一揽子交易”的会计处理方法

7、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

8、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。

9、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。

10、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。

各类可供出售金融资产减值的各项认定标准

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

11、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—4 年	50%	50%
4—5 年	50%	50%
5 年以上	90%	90%

(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。

12、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：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，在原先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

13、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。

14、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》。

15、固定资产

(1) 固定资产确认条件

固定资产标准：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**16、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。

17、借款费用

(1) 借款费用资本化的确认原则

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。

18、生物资产

19、油气资产

20、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。

(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

21、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。

22、附回购条件的资产转让

23、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。

24、股份支付及权益工具

(1) 股份支付的种类

(2) 权益工具公允价值的确定方法

(3) 确认可行权权益工具最佳估计的依据

(4) 实施、修改、终止股份支付计划的相关会计处理

25、回购本公司股份

26、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。

27、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) 会计政策

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。

28、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。

29、经营租赁、融资租赁

(1) 经营租赁会计处理

(2) 融资租赁会计处理

(3) 售后租回的会计处理

30、持有待售资产

(1) 持有待售资产确认标准

(2) 持有待售资产的会计处理方法

31、资产证券化业务

32、套期会计

33、主要会计政策、会计估计的变更

无

(1) 会计政策变更

无

(2) 会计估计变更

本报告期主要会计估计是否变更

是 否

34、前期会计差错更正

无

(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

35、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。	6%
营业税	按预售收入的5%预交营业税；公司之孙公司苏宁威尼斯酒店文化体育类收入按照3%缴纳营业税；公司之子公司华浦高科涂料施工收入按照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，待开发产品完工核算出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。	
其他税项	其他税项按国家和地方有关规定计算缴纳	

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。

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：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
北京苏宁环球有限公司	二级全资子公司	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、经济信息咨询服务等。	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。	100,000,000.00		100%	100%	是			
上海苏宁环球实业有限公司	二级全资子公司	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、	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、	500,000,000.00		100%	100%	是			

			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)。		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)。									
南京苏宁环球天润广场有限公司	二级全资子公司	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、文化用品、珠宝、黄金等。	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。	20,000,000.00		100%	100%	是				
广州白鹅潭投资有限公司	二级全资子公司	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	88,000,000.00		88%	88%	是	12,171,220.99			
云南苏宁环球有限公司	二级全资子公司	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	300,000,000.00		100%	100%	是				
芜湖苏宁环球房地产开发有限公司	三级全资子公司	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	500,000,000.00		100%	100%	是				
南京鼎坤房地产开发有限公司	三级全资子公司	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	10,000,000.00		100%	100%	是				

南京环球乾阳房地产开发有限公司	三级全资子公司	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	450,000,000.00		100%	100%	是			
南京鼎基房地产开发有限公司	三级全资子公司	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	170,000,000.00		100%	100%	是			
宜兴苏宁环球房地产开发有限公司	三级全资子公司	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	1,430,000,000.00		100%	100%	是			
无锡北塘苏宁环球房地产开发有限公司	三级全资子公司	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	100,000,000.00		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	二级全资子公司	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	二级全资子公司	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	二级全资子公司	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	1,729,624,064.37		100%	100%	是			
南京苏宁威尼斯酒店有限公司	三级全资子公司	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；	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；	190,000,000.00		100%	100%	是			

			游泳场；茶座；日用百货销售。酒店管理咨询服务。		游泳场；茶座；日用百货销售。酒店管理咨询服务。								
南京环球游艇俱乐部有限公司	三级全资子公司	南京市鼓楼区广州路 188 号 17 楼 A 座	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	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。	10,000,000.00		100%	100%	是			
南京绿尔得天房地产开发有限公司	二级全资子公司	南京化学工业园区方水路 90 号 -65	房地产开发	2,000 万元	房地产开发	59,776,818.86		100%	100%	是			

通过同一控制下企业合并取得的子公司的其他说明

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。

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%。

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	二级全资子公司	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	二级全资子公司	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	二级全资子公司	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

- 1、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责任公司95%的股权和南京华浦高科建材有限公司95%的股权。
- 2、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。

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

2013年1月4日，无锡苏宁环球房地产开发有限公司（以下简称“无锡苏宁”）经无锡市工商行政管理局批准并进行注销；
2013年11月13日，南京硅谷房地产开发有限公司（以下简称“硅谷房地产”）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

本期新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	期末净资产	本期净利润
无		

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
无锡苏宁环球房地产开发有限公司	93,635,855.63	-215.93
南京硅谷房地产开发有限公司	100,013,197.42	8,543,193.18

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

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：	--	--	1,428,286.03	--	--	1,085,624.68
人民币	--	--	1,428,286.03	--	--	1,085,624.68
银行存款：	--	--	1,804,300,231.69	--	--	1,126,055,207.81
人民币	--	--	1,804,300,231.69	--	--	1,126,055,207.81

其他货币资金：	--	--	23,801,484.14	--	--	20,187,647.55
人民币	--	--	23,801,484.14	--	--	20,187,647.55
合计	--	--	1,829,530,001.86	--	--	1,147,328,480.04

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2013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41,000.00万元，为取得的40,400.00万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8,230.00万元，为公司之子公司华浦高科8,000万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4,000.00万元，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；

(2) 截至2013年12月31日，上述银行存款中包含39.97万元的银行按揭贷款保证金。

(3) 截至2013年12月31日，其他货币资金中包含250.00万元履约保函保证金。

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	1,400,000.00	4,457,476.25
商业承兑汇票		200,000.00
合计	1,400,000.00	4,657,476.25

(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

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
江苏苏兴建设工程有限公司南京分公司	2013年07月12日	2014年01月11日	1,500,000.00	
江苏扬建集团有限公司	2013年09月12日	2014年03月11日	1,300,000.00	
龙信建设集团有限公司南京分公司	2013年11月16日	2014年05月15日	1,000,000.00	
浙江宝华建设集团有限公司	2013年07月12日	2014年01月11日	500,000.00	
南通二建集团有限公司	2013年11月12日	2014年05月11日	400,000.00	
合计	--	--	4,700,000.00	--

注：期末公司已经背书给他方但尚未到期的票据金额为 1,275.21 万

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(%)
按组合计提坏账准备的应收账款								
组合 1	183,518,923.34	100%	7,635,459.45	4.16%	144,599,469.63	100%	4,134,092.23	2.86%
组合小计	183,518,923.34	100%	7,635,459.45	4.16%	144,599,469.63	100%	4,134,092.23	2.86%
合计	183,518,923.34	--	7,635,459.45	--	144,599,469.63	--	4,134,092.23	--

应收账款种类的说明

- ① 单项金额重大的应收账款是期末余额在500万以上的应收账款
- ② 组合1是按账龄分析法计提坏账的应收账款

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	143,675,782.04	78.29%	718,000.43	119,206,462.33	82.44%	595,671.48
1 至 2 年	28,529,220.65	15.55%	2,852,922.06	21,090,808.28	14.59%	2,109,080.83
2 至 3 年	8,032,493.56	4.38%	2,409,748.07	3,620,004.15	2.5%	1,086,001.25
3 年以上	3,281,427.09	1.78%	1,654,788.89	682,194.87	0.47%	343,338.67
3 至 4 年	2,634,045.60	1.43%	1,317,022.80	615,185.60	0.43%	307,592.80
4 至 5 年	612,193.12	0.33%	306,096.56	61,406.19	0.04%	30,703.10
5 年以上	35,188.37	0.02%	31,669.53	5,603.08		5,042.77
合计	183,518,923.34	--	7,635,459.45	144,599,469.63	--	4,134,092.23

(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

2013 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	年限	占应收账款总额的比例(%)
龙信建设集团有限公司南京分公司	非关联方	24,793,754.97	1 年以内	13.51%
南京地下铁道有限责任公司	非关联方	20,293,609.82	1 年以内 18,945,938.32 元，1-2 年 29,032.50 元，2-3 年 497,061.25 元，3-4 年 821,577.75 元	11.06%
中城建第二工程局集团有限公司苏州分公司	非关联方	15,306,809.70	1 年以内	8.34%
浙江丰惠建设集团有限公司江苏分公司	非关联方	13,914,515.50	1 年以内	7.58%
江苏扬建集团有限公司	非关联方	9,404,747.72	1 年以内	5.12%
合计	--	83,713,437.71	--	45.61%

(6) 应收关联方账款情况

(7) 终止确认的应收款项情况

(8) 以应收款项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

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(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
按组合计提坏账准备的其他应收款								
组合 1	71,179,096.25	92.21%	9,509,052.21	13.36%	82,516,497.92	96.52%	15,529,563.72	18.82%
组合 2	6,010,000.00	7.79%			2,979,000.00	3.48%		
组合小计	77,189,096.25	100%	9,509,052.21	12.32%	85,495,497.92	100%	15,529,563.72	18.16%
合计	77,189,096.25	--	9,509,052.21	--	85,495,497.92	--	15,529,563.72	--

其他应收款种类的说明

- ① 单项金额重大的其他应收款是期末余额在 500 万以上的其他应收款；
- ② 组合 1 是按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款；
- ③ 组合 2 是应收政府款项及公司内部往来款等无回收风险的款项，不需要计提坏账准备。

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	42,080,807.82	59.12%	210,265.07	34,695,171.30	42.05%	181,352.16
1 至 2 年	17,375,262.98	24.41%	1,731,676.30	8,626,891.51	10.45%	862,689.15
2 至 3 年	3,213,077.78	4.51%	885,923.34	31,072,798.72	37.66%	9,321,839.62
3 年以上	8,509,947.67	11.96%	6,681,187.50	8,121,636.39	9.84%	5,163,682.79
3 至 4 年	1,509,325.00	2.12%	749,914.50	1,879,892.72	2.28%	939,946.36

4 至 5 年	914,479.00	1.28%	453,743.70	3,484,582.17	4.22%	1,742,291.08
5 年以上	6,086,143.67	8.56%	5,477,529.30	2,757,161.50	3.34%	2,481,445.35
合计	71,179,096.25	--	9,509,052.21	82,516,497.92	--	15,529,563.72

(2) 本报告期转回或收回的其他应收款情况

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

(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(%)
无锡市住房置业担保有限公司 宜兴分公司	非关联方	14,430,900.00	1 年以内 6,531,500.00 元； 1-2 年 7,812,000.00 元； 2-3 年 87,400.00 元	20.27%
中达建设集团股份有限公司	非关联方	11,319,999.00	1 年以内	15.9%
上海鸿栋幕墙装饰有限公司	非关联方	10,000,000.00	1 年以内	14.05%
南京供电公司浦口供电公司	非关联方	9,329,839.80	1 年以内 1,701,000.00 元； 1-2 年 2,331,000.00 元； 2-3 年 693,000.00 元； 3-4 年 855,000.00 元； 4-5 年 882,000.00 元； 5 年以上 2,867,839.80 元	13.11%
芜湖市房地产开发项目资本金 监管专户	非关联方	6,000,000.00	1 年以内 1,000,000.00 元； 1-2 年 2,000,000.00 元； 2-3 年 3,000,000.00 元	8.43%
合计	--	51,080,738.80	--	71.76%

(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

(10) 报告期末按应收金额确认的政府补助

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	84,795,065.63	22.48%	145,049,755.52	34.8%
1 至 2 年	29,411,907.78	7.8%	23,777,208.87	5.7%
2 至 3 年	18,337,222.92	4.86%	224,648,007.04	53.88%
3 年以上	244,709,553.17	64.86%	23,452,055.82	5.62%
合计	377,253,749.50	--	416,927,027.25	--

预付款项账龄的说明

账龄1年以上预付款项除（2）中所示芜湖市国土资源局和南京世联投资管理顾问有限公司外均系工程尚未进行结算所致。

(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 1
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
南京世联投资管理顾问有限公司	非关联方	17,132,925.74	2012 年	销售佣金
龙信建设集团有限公司	非关联方	14,877,142.09	2013 年	工程未结算
中国建筑一局（集团）有限公司	非关联方	9,691,730.90	2013 年	工程未结算
合计	--	253,695,426.23	--	--

预付款项主要单位的说明

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**

无持有本公司5%（含5%）以上股份的股东单位的欠款。

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	4,037,041.58		4,037,041.58	4,648,264.57		4,648,264.57
库存商品	1,147,599.68		1,147,599.68	1,586,653.49		1,586,653.49
开发成本	10,938,251,613.54	25,731,061.06	10,912,520,552.48	8,318,464,067.53	10,931,344.12	8,307,532,723.41
开发产品	2,309,254,064.82	282,940.93	2,308,971,123.89	1,090,549,452.36		1,090,549,452.36
拟开发土地	3,798,507,465.23	12,315,095.26	3,786,192,369.97	7,271,031,216.53	8,133,250.24	7,262,897,966.29
合计	17,051,197,784.85	38,329,097.25	17,012,868,687.60	16,686,279,654.48	19,064,594.36	16,667,215,060.12

(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	10,931,344.12	16,382,590.16		1,582,873.22	25,731,061.06
开发产品		282,940.93			282,940.93
拟开发土地	8,133,250.24	4,181,845.02			12,315,095.26
合计	19,064,594.36	20,847,376.11		1,582,873.22	38,329,097.25

(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	账面金额低于预计可收回金额		

存货的说明

①截至2013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175,990,677.82元及开发项目“威尼斯水城十一街区”和“威尼斯水城十三街区”在建工程471,648,850.05元作为抵押担保，取得91,580.00万元长期借款（其中：一年内到期的长期借款金额6,500.00万元），其中土地使用权8,736,000.00元抵押于2014年3月31日解除。以土地使用权12,238,240.56元作为抵押，为公司之子公司华浦高科14,000.00万元短期借款提供抵押担保；以土地使用权64,523,135.04元作为抵押，为公司之子公司天华百润69,400.00万元长期借款（其中：一年内到期的长期借款金额20,000.00万元）提供抵押担保；以土地使用权4,743,931.92元作为抵押，为公司之子公司环球乾阳6,000万元长期借款提供抵押担保，此项抵押于2014年3月7日解除。

②截至2013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8,000.00万元长期借款。

③截至2013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100,219.00万元及所开发项目“苏宁天御国际广场”在建工程751,045,760.11元作为抵押担保，取得101,548.00万元长期借款。

④截至2013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·天洺御城”在建工程231,953,732.89元作为抵押担保，取得42,954.00万元长期借款。

⑤截至2013年12月31日，公司之子公司天华百润以其自有的土地使用权397,968,998.40元为抵押担保，取得36,000.00万元长期借款。此项抵押分别于2014年1月8日和2014年3月13日解除

⑥截至2013年12月31日，公司之子公司无锡北塘以其自有的土地使用权551,050,000.00元及所开发项目“苏宁·天御广场”在建工程152,928,981.65元作为抵押担保，取得10,000.00万元长期借款。

⑦截至2013年12月31日，公司之子公司芜湖苏宁以其自有的土地使用权500,244,629.46元作为抵押担保，取得21,000.00万元长期借款。

⑧截至2013年12月31日，公司值子公司浦东房地产公司之子公司浦东房地产以其自有的土地使用权6,115,200.00元，为公司之子公司华浦高科6,500万元短期借款提供抵押担保。

10、其他流动资产

单位：元

项目	期末数	期初数
预交土地增值税	71,569,938.59	
预交营业税	298,853,799.05	
预交城建税	20,780,069.41	
预交教育费附加	13,268,253.31	
预交河道管理费	143,004.96	
预交综合规费	1,748,215.85	
合计	406,363,281.17	

其他流动资产说明

- (1) 为更准确地表述公司预交税费，本期将预交税费重新分类至其他流动资产列示；
- (2) 本项目下预交税费是按照预收账款中预售房屋收入和法定税率一定比例预交的税费。

11、可供出售金融资产

- (1) 可供出售金融资产情况
- (2) 可供出售金融资产中的长期债权投资
- (3) 可供出售金融资产的减值情况
- (4) 报告期内可供出售金融资产减值的变动情况

单位：元

(5) 可供出售权益工具期末公允价值大幅下跌或持续下跌相关说明

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	14,533,275.45	2,306,392.44		16,839,667.89
1.房屋、建筑物	14,533,275.45	2,306,392.44		16,839,667.89
三、投资性房地产账面净值合计	34,022,354.55	-2,306,392.44		31,715,962.11
1.房屋、建筑物	34,022,354.55	-2,306,392.44		31,715,962.11
五、投资性房地产账面价值合计	34,022,354.55	-2,306,392.44		31,715,962.11
1.房屋、建筑物	34,022,354.55	-2,306,392.44		31,715,962.11

单位：元

	本期
本期折旧和摊销额	2,306,392.44

(2) 按公允价值计量的投资性房地产

无未办妥产权证书的投资性房地产情况。

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：	593,480,859.85	38,517,701.25		517,095.60	631,481,465.50
其中：房屋及建筑物	327,806,075.89	25,713,141.73			353,519,217.62
机器设备	13,521,172.13	5,051,057.97			18,572,230.10
运输工具	108,367,033.05	5,364,665.50			113,731,698.55
办公设备及其他	143,786,578.78	2,388,836.05		517,095.60	145,658,319.23
--	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：	154,223,170.68		56,374,459.45	468,229.57	210,129,400.56
其中：房屋及建筑物	45,660,710.44		16,335,625.15		61,996,335.59
机器设备	8,614,222.98		1,892,685.37		10,506,908.35
运输工具	47,982,858.89		11,369,241.24		59,352,100.13
办公设备及其他	51,965,378.37		26,776,907.69	468,229.57	78,274,056.49
--	期初账面余额	--			本期期末余额
三、固定资产账面净值合计	439,257,689.17	--			421,352,064.94
其中：房屋及建筑物	282,145,365.45	--			291,522,882.03
机器设备	4,906,949.15	--			8,065,321.75
运输工具	60,384,174.16	--			54,379,598.42
办公设备及其他	91,821,200.41	--			67,384,262.74
办公设备及其他		--			
五、固定资产账面价值合计	439,257,689.17	--			421,352,064.94
其中：房屋及建筑物	282,145,365.45	--			291,522,882.03
机器设备	4,906,949.15	--			8,065,321.75
运输工具	60,384,174.16	--			54,379,598.42
办公设备及其他	91,821,200.41	--			67,384,262.74

本期折旧额 56,374,459.45 元；本期由在建工程转入固定资产原价为 6,965,016.82 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	2014 年

固定资产说明

公司固定资产中受限资产有：截至2013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）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。

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
码头工程	1,225,050.00		1,225,050.00	1,225,050.00		1,225,050.00
搅拌楼				1,811,492.65		1,811,492.65
沉淀池	20,593.88		20,593.88			
合计	1,245,643.88		1,245,643.88	3,036,542.65		3,036,542.65

(2) 重大在建工程项目变动情况

单位：元

项目名称	预算数	期初数	本期增加	转入固定资产	其他减少	工程投入占预算比例(%)	工程进度	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本化率(%)	资金来源	期末数
搅拌楼		1,811,492.65	3,616,716.72	5,428,209.37			100%				自筹	
料场改造			1,536,807.45	1,536,807.45			100%				自筹	
合计		1,811,492.65	5,153,524.17	6,965,016.82		--	--			--	--	

(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

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	24,949,875.57	457,720.00		25,407,595.57
土地使用权	16,740,500.00			16,740,500.00
软件	8,099,375.57	457,720.00		8,557,095.57
车辆网管调度系统	110,000.00			110,000.00
二、累计摊销合计	6,583,665.98	1,758,473.72		8,342,139.70
土地使用权	3,041,190.67	334,809.96		3,376,000.63
软件	3,464,558.48	1,412,663.72		4,877,222.20
车辆网管调度系统	77,916.83	11,000.04		88,916.87
三、无形资产账面净值合计	18,366,209.59	-1,300,753.72		17,065,455.87
土地使用权	13,699,309.33	-334,809.96		13,364,499.37
软件	4,634,817.09	-954,943.72		3,679,873.37
车辆网管调度系统	32,083.17	-11,000.04		21,083.13
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	18,366,209.59	-1,300,753.72		17,065,455.87
土地使用权	13,699,309.33	-334,809.96		13,364,499.37
软件	4,634,817.09	-954,943.72		3,679,873.37
车辆网管调度系统	32,083.17	-11,000.04		21,083.13

本期摊销额 1,758,473.72 元。

(2) 公司开发项目支出

24、商誉

说明商誉的减值测试方法和减值准备计提方法

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	1,514.72		1,514.72			
立柱广告塔及网架工程	435,792.29		435,792.29			
装修费	3,780,254.11	119,753.25	1,151,753.67		2,748,253.69	
广告牌及模型制作	2,617,607.47	1,208,408.30	2,272,083.62		1,553,932.15	
合计	6,835,168.59	1,328,161.55	3,861,144.30		4,302,185.84	--

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	4,223,589.07	2,605,822.38
可抵扣亏损	43,200,689.66	9,538,338.30
合并报表中抵销内部销售未实现损益的影响	3,241,743.95	7,954,341.02
广告费	233,224.50	266,189.59
长期股权投资差额摊销	30,108,995.04	26,345,370.66
预收账款	71,850,027.31	69,880,261.38

成本暂估	167,229,490.84	28,607,081.91
小计	320,087,760.37	145,197,405.24
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	38,579,252.63	28,304,960.79
可抵扣亏损	319,678,027.95	53,211,545.46
合计	358,257,280.58	81,516,506.25

未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

单位：元

年份	期末数	期初数	备注
2014 年	3,872,042.21	3,872,042.21	
2015 年	20,830,180.93	22,376,174.22	
2016 年	11,469,888.54	21,535,900.77	
2017 年	3,838,886.22	4,191,012.61	
2018 年	279,676,030.05		
合计	319,687,027.95	51,975,129.81	--

应纳税差异和可抵扣差异项目明细

(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	320,087,760.37		145,197,405.24	

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	16,894,356.28
存货（未实现的内销利润）	12,966,975.79
子公司亏损	172,802,758.64

长期股权投资差额摊销	120,435,980.16
预收账款	287,400,109.26
成本暂估	668,917,963.34
广告费	932,898.00
合计	1,280,351,041.47

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	19,663,655.95	6,675,199.37	9,194,343.66		17,144,511.66
二、存货跌价准备	19,064,594.36	20,847,376.11		1,582,873.22	38,329,097.25
合计	38,728,250.31	27,522,575.48	9,194,343.66	1,582,873.22	55,473,608.91

28、其他非流动资产

单位：元

项目	期末数	期初数
天华百润	27,873,323.57	41,809,985.49
华浦高科	2,235,671.15	3,353,506.75
合计	30,108,994.72	45,163,492.24

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	579,850,000.00	476,950,000.00
抵押借款	305,000,000.00	379,000,000.00
保证借款	70,000,000.00	70,000,000.00
委托借款	400,000,000.00	270,000,000.00
合计	1,354,850,000.00	1,195,950,000.00

短期借款分类的说明

(1) 截至2013年12月31日，上述抵押借款情况如下：

- ① 500.00万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 6,000.00万元由浦东房地产以其拥有的土地使用权进行抵押担保；
- ③ 1,000.00万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6层的房产进行抵押担保。
- ④ 8,000.00万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；
- ⑤ 15,000万元由苏宁威尼斯酒店所属的商品房抵押担保，同时由苏宁集团和张桂平提供保证担保；

(2) 截至2013年12月31日，上述质押借款情况如下：

- ① 11,600.00万元借款由浦东房地产以其拥有的定期存单12,230.00万元进行质押担保；
- ② 5,985.00万元借款由张桂平以其拥有的定期存单6,300.00万元进行质押担保；
- ③ 40,400.00万元借款由华浦高科以其拥有的定期存单41,000.00万元进行质押担保；

(3) 截至2013年12月31日，上述保证借款情况如下：

- ① 5,000.00万元借款由苏宁集团、张桂平与张康黎共同提供保证担保；
- ② 2,000.00万元借款由苏宁集团与张桂平共同提供保证担保。

(4) 截至2013年12月31日，委托借款情况如下：

40,000.00万元由天风证券股份有限公司提供委托借款同时苏宁集团提供保证担保及石林苏宁环球以其土地使用权提供抵押担保；

(5) 截至2013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	1,220,465,373.15	318,296,649.03
1~2 年	96,411,241.89	447,617,045.00
2~3 年	229,240,684.21	190,226,620.89
3 年以上	512,105,252.55	400,606,920.05
合计	2,058,222,551.80	1,356,747,234.97

(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 1 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	6,422,348,375.92	5,257,910,383.19
1~2 年	592,864,689.93	646,040,936.12
2~3 以	93,882.37	2,674,948.00
3 年以上	2,721,346.40	80,000.00
合计	7,018,028,294.62	5,906,706,267.31

(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	2013年12月31日	2012年12月31日	预计（实际）竣工时间	预售情况
天润城四街区	291,947.00	-	2009	82.53%
天润城五街区	258,856.00	-	2006	99.30%
天润城十街区商铺	535,512.50	-	2009	63.84%
天润城七街区商铺	15,995,707.70	-	2008	65.85%
天润城八街区商铺	682,660.20	-	2010	95.43%
天润城十二街区商铺	21,303,412.90	-	2012	73.97%
天润城十二街区住宅	644,544.70	2,269,646.50	2012	100.00%
天润城十三街区商铺	2,737,021.70	-	2011	85.54%
天润城十四街区商铺	19,869,338.10	-	2012	20.27%
天润城十四街区住宅	-	1,206,727.60	2012	100.00%
天润城十六街区	1,697,486,197.80	-	2016	99.13%
万润嘉园	150,751,332.11	-	2015	69.08%
浦东花园车位	70,000.00	80,000.00	2005	45.93%
威尼斯水城二期第四街区	-	346,698.00	2008	
威尼斯水城二期第五街区	-	827,977.60	2008	
威尼斯水城二期第七街区	3,176,702.40	433,653.00	2009	99.93%
威尼斯水城二期第八街区	1,831,431.00	-	2009	99.99%
威尼斯水城沿江高层一期	4,206,296.00	397,090,091.90	2013	96.65%
威尼斯水城三期第九街区	-	6,246,466.50	2010	
威尼斯水城三期第十街区	2,413,972.20	4,135,669.40	2011	99.56%
威尼斯水城沿江高层二期	108,342,930.20	-	2015	71.92%
威尼斯水城第十三街区	318,416,900.80	-	2015	46.39%
威尼斯水城第十一街区	1,331,358,556.60	-	2015	87.26%
浦东大厦	207,266,459.30	-	2015	72.46%
威尼斯水城第十四街区	19,447,143.00	1,329,585,758.20	2013	97.28%
威尼斯水城第十五街区	14,995,669.00	1,382,092,918.20	2013	97.92%
天华硅谷一街区	706,721.00	20,000.00	2012	99.00%

吉林天润城一街区	1,774,367.00	575,669.00	2010	94.00%
吉林天润城二街区	5,255,341.00	4,167,206.00	2010	96.00%
吉林天润城四街区	37,926,984.00	2,667,954.00	2015	12.00%
天华绿谷A地块	122,052,017.30	64,765,644.10	2014	93.65%
璞邸花园	20,000.00	1,671,520.00	2012	99.79%
苏宁·天御国际广场	378,057,250.00		2014	15.93%
城市之光一期	497,402,407.00	747,295,703.00	2013	90.77%
城市之光二期	336,556,144.00	151,219,319.00	2014	69.02%
城市之光三期	455,800,214.00	26,913,355.00	2015	24.97%
天沅御城一期一区	34,464,238.00	260,243,282.00	2013	33.90%
天沅御城一期二区	389,738,857.00	291,570,151.00	2014	92.88%
天沅御城一期三区	41,134,525.00	688,160,221.00	2013	99.28%
天沅御城一期五区	17,299,967.00	466,082,107.80	2013	99.79%
天沅御城一期六区	585,444,373.00		2015	51.19%
天沅御城一期七区	47,919,943.00		2015	4.23%
名都花园	16,618,333.00	75,304,015.00	2013	87.08%
苏宁·天御广场	124,453,513.00		2015	22.26%
合计	7,014,707,785.51	5,904,971,753.80		

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		95,157,452.14	95,157,452.14	
二、职工福利费		6,739,555.07	6,732,340.07	7,215.00
三、社会保险费		15,145,427.46	15,145,427.46	
四、住房公积金		2,464,794.00	2,464,794.00	
五、辞退福利		646,204.76	646,204.76	
六、其他		2,686,108.00	2,686,108.00	
合计		122,839,541.43	122,832,326.43	7,215.00

应付职工薪酬中属于拖欠性质的金额 0.00 元。

工会经费和职工教育经费金额 2,686,108.00 元，非货币性福利金额元，因解除劳动关系给予补偿 646,204.76 元。

35、应交税费

单位：元

项目	期末数	期初数
增值税	864,940.70	422,922.23
消费税		4,680.39
营业税		-298,378,060.74
企业所得税	243,425,733.44	350,583,809.54
个人所得税	537,950.01	327,322.90
城市维护建设税		-20,801,329.75
教育费附加		-12,994,349.97
房产税	47,609.29	158,217.89
契税	43,849,693.83	67,150,548.63
河道管理费		
文化事业建设费		7.98
综合规费		
土地使用税	555,125.30	1,184,424.38
土地增值税		-116,892,535.93
合计	289,281,052.57	-29,234,342.45

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
为更准确地表述公司预交税费，本期将预交税费重新分类至其他流动资产列示。

36、应付利息

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	
其他	709,110.00	709,110.00	
合计	709,110.00	108,709,110.00	--

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
1 年以内	1,388,552,551.05	1,880,786,861.15
1~2 年	20,208,618.61	479,058,869.14
2~3 年	266,197,749.65	5,252,302.32
3 年以上	7,431,663.90	4,383,507.51
合计	1,682,390,583.21	2,369,481,540.12

(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) 本账项2013年12月31日余额比2012年12月31日减少687,090,956.91元，减少比例为29.00%，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1,171,316,822.55元并冲减其他应付款，应承担但尚未支付的利息金额合计392,321,712.17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209,524,290.34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260,475,709.68元及相应的借款利息59,625,905.91元。

(4) 金额较大的其他应付款说明内容**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	325,000,000.00	502,570,000.00
合计	325,000,000.00	502,570,000.00

(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	325,000,000.00	502,570,000.00
合计	325,000,000.00	502,570,000.00

一年内到期的长期借款中属于逾期借款获得展期的金额 0.00 元。

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	人民币元	5.54%				200,000,000.00
工行城西 支行	2012 年 12 月 10 日	2013 年 12 月 09 日	人民币元	6.65%				120,000,000.00
交通银行 城中支行	2011 年 09 月 23 日	2013 年 03 月 23 日	人民币元	6.15%				57,570,000.00
建行白下 支行	2011 年 10 月 08 日	2013 年 03 月 26 日	人民币元	6.65%				50,000,000.00
建行白下 支行	2011 年 11 月 29 日	2013 年 03 月 26 日	人民币元	6.65%				44,000,000.00
徽商银行	2012 年 12 月 18 日	2014 年 12 月 17 日	人民币元	9.5%		150,000,000.00		
徽商银行	2012 年 12 月 18 日	2014 年 12 月 26 日	人民币元	9.5%		50,000,000.00		
建行白下 支行	2012 年 07 月 25 日	2014 年 06 月 20 日	人民币元	6.15%		65,000,000.00		
交通银行 玄武支行	2011 年 06 月 21 日	2014 年 01 月 03 日	人民币元	6.15%		40,000,000.00		
交通银行 玄武支行	2011 年 08 月 15 日	2014 年 01 月 03 日	人民币元	6.15%		20,000,000.00		
合计	--	--	--	--	--	325,000,000.00	--	471,570,000.00

一年内到期的长期借款说明

(3) 一年内到期的应付债券

(4) 一年内到期的长期应付款

一年内到期的长期应付款的说明

截至2013年12月31日，上述抵押借款情况如下：

① 6,500.00万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、张桂平提供保证担保；

② 26,000.00万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。

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	3,639,820,000.00	2,571,000,000.00
合计	3,639,820,000.00	2,571,000,000.00

长期借款分类的说明

截至2013年12月31日，上述抵押借款情况如下：

- ① 5,780.00万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；
- ② 15,000.00万元由公司之子公司天华百润以其拥有的土地使用权进行抵押担保；
- ③ 15,000.00万元由公司之子公司佛手湖以其拥有的土地使用权进行抵押担保；
- ④ 84,400.00万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；
- ⑤ 6,300.00万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；
- ⑥ 38,000.00万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，同时由股份公司、张桂平及张康黎提供保证担保；
- ⑦ 21,000.00万元由公司之子公司天华百润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；
- ⑧ 8,000.00万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；
- ⑨ 42,954.00万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；
- ⑩ 101,548.00万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；
- ⑪ 21,000.00万元由公司之子公司芜湖苏宁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。
- ⑫ 5,000.00万元由公司之子公司无锡北塘以其拥有的土地使用权抵押，以无锡北塘公司100%股权质押，集团进行担保。

(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	人民币元					931,500,000.00
建行宜兴支行	2012年03月23日	2015年03月22日	人民币元					480,000,000.00
交行玄武支行	2011年08月30日	2014年01月03日	人民币元	6.15%				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	人民币元	9.5%				200,000,000.00
中行鼓楼支行	2011年04月28日	2014年04月26日	人民币元	6.15%				187,500,000.00
中行上海普陀支行	2012年01月12日	2015年01月13日	人民币元	6.46%		1,015,480,000.00		
交行江苏省分行	2013年02月08日	2015年02月07日	人民币元	6.46%		494,000,000.00		
建行宜兴东山支行	2012年03月23日	2015年03月22日	人民币元	6.15%		429,540,000.00		
广州银行南京分行	2013年04月25日	2016年04月25日	人民币元	6.77%		380,000,000.00		
中行南京鼓楼支行	2013年03月29日	2016年03月28日	人民币元	6.49%		250,000,000.00		
合计	--	--	--	--	--	2,569,020,000.00	--	2,089,000,000.00

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

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

股本变动情况说明，本报告期内有增资或减资行为的，应披露执行验资的会计师事务所名称和验资报告文号；运行不足3年的股份有限公司，设立前的年份只需说明净资产情况；有限责任公司整体变更为股份公司应说明公司设立时的验资情况

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	

资本公积说明

2013年9月30日，公司以1,247,782,700.00元的价格收购控股子公司南京浦东房地产开发有限公司16%的少数股东权益，购买价款超过按照新增持股比例16%计算应享有子公司自购买日开始持续计算的账面净资产份额275,534,829.53元

（1,722,092,684.59元*16%）之间的差额，依次冲减合并报表中资本公积130,028,404.60元，盈余公积308,123,297.22，未分配利润534,096,168.65元。

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	308,123,297.22		308,123,297.22	
合计	308,123,297.22		308,123,297.22	

盈余公积说明，用盈余公积转增股本、弥补亏损、分派股利的，应说明有关决议

2013年9月30日，公司以1,247,782,700.00元的价格收购控股子公司南京浦东房地产开发有限公司16%的少数股东权益，购买价款超过按照新增持股比例16%计算应享有子公司自购买日开始持续计算的账面净资产份额275,534,829.53元

(1,722,092,684.59元*16%)之间的差额，依次冲减合并报表中资本公积130,028,404.60元，盈余公积308,123,297.22，未分配利润534,096,168.65元。

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	2,524,377,373.04	--
调整后年初未分配利润	2,524,377,373.04	--
加：本期归属于母公司所有者的净利润	487,222,758.31	--
应付普通股股利	204,319,256.10	
购买少数股东权益	534,096,168.65	
期末未分配利润	2,273,184,706.60	--

调整年初未分配利润明细：

- 1)、由于《企业会计准则》及其相关新规定进行追溯调整，影响年初未分配利润元。
- 2)、由于会计政策变更，影响年初未分配利润元。
- 3)、由于重大会计差错更正，影响年初未分配利润元。
- 4)、由于同一控制导致的合并范围变更，影响年初未分配利润元。
- 5)、其他调整合计影响年初未分配利润元。

未分配利润说明，对于首次公开发行证券的公司，如果发行前的滚存利润经股东大会决议由新老股东共同享有，应明确予以说明；如果发行前的滚存利润经股东大会决议在发行前进行分配并由老股东享有，公司应明确披露应付股利中老股东享有的经审计的利润数

注①：2013年9月30日，公司以1,247,782,700.00元的价格收购控股子公司南京浦东房地产开发有限公司16%的少数股东权益，购买价款超过按照新增持股比例16%计算应享有子公司自购买日开始持续计算的账面净资产份额275,534,829.53元

(1,722,092,684.59元*16%)之间的差额，依次冲减合并报表中资本公积130,028,404.60元，盈余公积308,123,297.22，未分配

利润534,096,168.65元。

注②：根据公司2012年度股东大会决议，公司以2012年12月31日总股本2,043,192,561.00股为基数，向全体股东每10股派发现金红利1元（含税），不以资本公积转增股本，本年度应付普通股股利204,319,256.10元。

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	6,708,227,391.01	4,387,993,975.18
其他业务收入	12,337,104.36	18,140,032.09
营业成本	4,799,985,757.64	2,563,965,110.76

（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	6,427,708,435.83	4,566,272,518.95	4,111,919,282.40	2,336,847,102.39
混凝土	229,172,523.94	203,259,174.66	208,908,533.57	164,196,675.23
酒店	28,974,139.30	17,205,308.90	32,418,933.30	19,877,586.26
商业	22,372,291.94	10,042,363.57	34,747,225.91	32,403,895.77
合计	6,708,227,391.01	4,796,779,366.08	4,387,993,975.18	2,553,325,259.65

（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	6,427,708,435.83	4,566,272,518.95	4,111,919,282.40	2,336,847,102.39
混凝土	229,172,523.94	203,259,174.66	208,908,533.57	164,196,675.23
酒店	28,974,139.30	17,205,308.90	32,418,933.30	19,877,586.26
商业	22,372,291.94	10,042,363.57	34,747,225.91	32,403,895.77
合计	6,708,227,391.01	4,796,779,366.08	4,387,993,975.18	2,553,325,259.65

(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	4,579,234,210.79	2,531,835,312.44	4,296,245,270.91	2,456,719,786.96
吉林	35,088,342.00	23,470,387.19	91,748,704.27	96,605,472.69
芜湖	487,790,844.00	519,355,544.53		
宜兴	1,606,113,994.22	1,722,118,121.92		
合计	6,708,227,391.01	4,796,779,366.08	4,387,993,975.18	2,553,325,259.65

(5) 公司来自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(%)
龙信建设集团有限公司南京分公司	51,672,585.47	0.77%
中城建第二工程局集团有限公司苏州分公司	36,151,102.11	0.54%
浙江丰惠建设集团有限公司江苏分公司	16,173,232.50	0.24%
中铁电气化局	15,550,194.93	0.23%
江苏扬建集团有限公司	14,817,298.44	0.22%
合计	134,364,413.45	2%

营业收入的说明

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
营业税	325,469,026.74	208,984,427.06	
城市维护建设税	23,996,861.44	14,864,842.32	
教育费附加	16,847,764.53	10,505,899.53	
土地增值税	242,762,600.92	123,783,919.15	
房产税	949,603.57	1,162,088.03	
文化事业建设费	38.55	295.92	
消费税		118,280.30	
合计	610,025,895.75	359,419,752.31	--

57、销售费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
广告费	67,291,268.28	47,591,303.18
销售佣金	57,938,829.96	24,563,135.35
广告制作费	12,758,099.60	14,651,110.22
宣传费	14,896,269.36	20,316,499.57
工资	7,843,349.14	7,616,639.03
折旧费	14,889,396.61	14,844,583.09
其他	13,682,820.75	14,302,557.24
合计	189,300,033.70	143,885,827.68

58、管理费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
工资	29,947,812.38	14,278,875.67
折旧费	16,761,455.11	16,202,854.82
税费	16,198,832.32	12,377,831.04
董事会费	1,677,459.15	1,783,057.38
业务招待费	17,168,700.31	17,318,784.90
社会统筹	5,359,197.27	3,902,515.14
会议费	733,900.10	3,039,184.75
办公费	3,704,988.10	3,563,473.25
差旅费	4,948,042.03	2,974,819.54
福利费	2,878,772.52	3,960,700.27
无形资产摊销	2,814,270.10	1,410,642.19
车辆费	3,134,698.80	1,582,120.43
审计费	1,624,733.10	1,475,380.22
低值易耗品	301,398.00	788,564.80
物管费	524,881.38	927,106.07
通讯费	1,260,033.61	1,123,015.25
租赁费	2,447,492.02	3,916,775.18
咨询费	24,988,188.00	6,725,043.00
其他	11,052,933.48	12,887,135.61
合计	147,527,787.78	110,237,879.51

59、财务费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	35,297,752.49	29,406,539.50
减：利息收入	-32,363,365.01	-24,525,381.85
手续费	2,101,173.19	1,596,468.74
其他	330,800.43	515,947.79
合计	5,366,361.10	6,993,574.18

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	-2,519,144.29	6,727,102.75
二、存货跌价损失	20,847,376.11	19,064,594.36
合计	18,328,231.82	25,791,697.11

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
非流动资产处置利得合计	13,663.59	129,062.39	13,663.59
其中：固定资产处置利得	13,663.59	129,062.39	13,663.59
罚没收入	5,504,092.35	3,888,102.84	5,504,092.35
纳税奖励	3,032,036.99	1,691,000.00	3,032,036.99
政府扶持基金		41,816.94	
占地补偿收入	3,000,000.00	1,747,000.00	3,000,000.00
其他收入	987,752.36	968,298.38	987,752.36
纳税手续费		514,236.00	
合计	12,537,545.29	8,979,516.55	12,537,545.29

(2) 计入当期损益的政府补助

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
其中：固定资产处置损失	115,155.17	866,242.54	115,155.17
对外捐赠	4,459,181.52	7,528,000.00	4,459,181.52
罚款、滞纳金支出	2,204,797.21	770,023.60	2,204,797.21
违约金	1,421,592.45	173,962.61	1,421,592.45
赔款支出	2,159,320.26	280,795.65	2,159,320.26
其他	986,821.03	515,747.91	986,821.03
合计	11,346,867.64	10,134,772.31	11,346,867.64

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	456,903,364.37	402,728,414.02
递延所得税调整	-174,890,355.13	-81,753,827.46
合计	282,013,009.24	320,974,586.56

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0.24元/股，参照如下公式计算：

$$\text{基本每股收益} = P0 \div S$$

$$S = S0 + S1 + Si \times Mi \div M0 - Sj \times Mj \div M0 - Sk$$

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；Si为报告期因发行新股或债转股等增加股份数；Sj为报告期因回购等减少股份数；Sk为报告期缩股数；M0报告期月份数；Mi为增加股份次月起至报告期期末的累计月数；Mj为减少股份次月起至报告期期末的累计月数。

$$2013\text{年基本每股收益} = 487,222,758.31 / 2,043,192,561.00 = 0.24$$

(2) 稀释每股收益0.24元/股，参照如下公式计算：

$$\text{稀释每股收益} = P1 / (S0 + S1 + Si \times Mi \div M0 - Sj \times Mj \div M0 - Sk + \text{认股权证、股份期权、可转换债券等增加的普通股加权平均数})$$

其中，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。

$$2013\text{年稀释每股收益} = 487,222,758.31 / 2,043,192,561.00 = 0.24$$

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	22,453,466.04
收投标保证金	11,744,326.56
收回押金	1,974,670.32
奖励收入	2,985,141.18

返还按揭贷款保证金	4,687,794.33
收违约金	1,466,461.50
补偿、补贴款	3,000,000.00
暂收款项	10,168,088.01
代收款	1,767,614.38
收回白鹅潭管委会借款	9,600,000.00
其他	3,558,784.75
合计	73,406,347.07

(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	11,877,016.36
劳动保护费	1,315,173.10
租金	7,890,520.26
业务招待费	7,888,358.01
办公费	8,629,222.92
会议费	2,047,395.40
投标保证金	15,206,156.15
律师、审计及服务费	30,606,786.30
水电费	9,429,385.43
广告、宣传费	96,907,648.28
销售佣金	53,418,292.69
捐款	4,705,174.00
单位及个人借款	14,494,211.19
房地产开发项目资本金	1,000,000.00
代付施工方水电费	9,909,349.12
手续费	2,077,686.06
罚款及违约金	2,167,176.02
修理费	777,067.81
清洁卫生费	1,094,199.90
赔款	1,050,000.00

财产保险	253,650.92
其他	10,213,245.05
合计	292,957,714.97

(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
定期存单	128,779,250.00
归还苏宁集团款项	1,171,316,822.55
合计	1,300,096,072.55

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	654,153,598.47	858,655,825.88
加：资产减值准备	18,328,231.82	25,791,697.11
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	56,374,459.45	52,930,371.31
无形资产摊销	1,758,473.72	1,410,642.19
长期待摊费用摊销	3,861,144.30	5,933,816.97
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）	101,491.58	737,180.15
财务费用（收益以“-”号填列）	35,297,752.49	29,377,201.20
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）	-174,890,355.13	-81,753,827.46
存货的减少（增加以“-”号填列）	-345,653,627.48	-870,133,418.17
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	14,836,846.25	-88,624,411.78

经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	2,094,838,691.20	2,109,676,145.51
经营活动产生的现金流量净额	2,374,061,204.19	2,059,055,720.43
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	1,294,330,301.86	731,598,980.04
减：现金的期初余额	731,598,980.04	684,348,651.35
现金及现金等价物净增加额	562,731,321.82	47,250,328.69

(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	1,294,330,301.86	731,598,980.04
其中：库存现金	1,428,286.03	1,085,624.68
可随时用于支付的银行存款	1,270,600,531.69	716,325,707.81
可随时用于支付的其他货币资金	22,301,484.14	14,187,647.55
三、期末现金及现金等价物余额	1,294,330,301.86	731,598,980.04

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	2013年12月31日	2012年12月31日
期末货币资金余额	1,829,530,001.86	1,147,328,480.04
减：使用受到限制的存款	535,199,700.00	415,729,500.00
期末现金及现金等价物余额	1,294,330,301.86	731,598,980.04

70、所有者权益变动表项目注释

说明对上年年末余额进行调整的“其他”项目名称及调整金额、由同一控制下企业合并产生的追溯调整等事项

本报告期“资本公积—所有者投入和减少资本”项下其他、“盈余公积—所有者投入和减少资本”项下其他及“未分配利润—所有者投入和减少资本”项下其他为本公司收购子公司剩余少数股东股权所分别调整的资本公积、盈余公积、未分配利润。

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

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
张桂平	实际控制人						19.73%	19.73%		
张康黎	实际控制人						17.06%	17.06%		

2、本企业的子公司情况

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%	74065275-X
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、成果转让；建筑材料（不含油漆）销售	50,000 万元	100%	100%	74236709-8
南京绿尔得天房地产开发有限公司	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
北京苏宁环球有限公司	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限公司	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	50,000 万元	100%	100%	69293612-4

					投资, 投资管理, 销售等				
上海科学公园发展有限公司	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
南京苏宁环球天润广场有限公司	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 045 幢 101 室	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、化妆品、日用化妆品、文化用品、珠宝、黄金等。	2,000 万元	100%	100%	55886370-2
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
南京苏宁威尼斯酒店有限公司	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司	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
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	50,000 万元	100%	100%	55633456-7

					售后服务				
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

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
石林苏宁旅游文化投资有限公司	同一实际控制人	57466120-3

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	4,912,854.57	2.82%	4,919,348.62	11.4%
南京苏浦建设有限公司	土石方	市场价	54,642,707.70	2.54%	43,733,213.25	13.95%
南京苏宁建材设备物流贸易中心有限公司	材料	市场价	1,577,088.52	1.74%	837,286.30	0.45%
南京苏宁物业管理有限公司	物业服务费	市场价	6,063,289.73		6,308,807.96	

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%
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%
南京苏浦建设有限公司	销售混凝土	市场价	511,447.27	0.02%	29,120.40	0.01%

(2) 关联托管/承包情况

公司受托管理/承包情况表

(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	2013年01月01日	2013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2013年1月1日起至2013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、张桂平、张康黎	公司之子公司华浦高科	5,000.00	2013年12月26日	2014年12月25日	否
华宁房地产	公司之子公司华浦高科	1,000.00	2013年03月13日	2014年02月18日	否
张桂平	公司之子公司华浦高科	3,135.00	2013年07月26日	2014年07月26日	否
张桂平	公司之子公司华浦高科	2,850.00	2013年10月18日	2014年10月18日	否
苏宁集团、张桂平	公司之子公司华浦高科	15,000.00	2013年04月18日	2014年04月17日	否
苏宁集团、张桂平	公司之子公司华浦高科	3,000.00	2013年10月12日	2014年10月12日	否
苏宁集团、张桂平	公司之子公司华浦高科	5,000.00	2013年10月28日	2014年10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	2013年09月27日	2014年09月26日	否
苏宁集团、张桂平	公司之孙公司威尼斯酒店	1,000.00	2013年09月30日	2014年09月16日	否
苏宁房地产、苏宁集团	公司之孙公司威尼斯酒店	500.00	2013年09月26日	2014年08月22日	否
苏宁集团	公司之孙公司无锡北塘	2,000.00	2013年11月29日	2013年11月29日	否
苏宁集团	公司之孙公司无锡北塘	3,000.00	2013年11月29日	2015年11月29日	否
苏宁集团	公司之孙公司芜湖苏宁	21,000.00	2013年05月10日	2015年05月09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	公司之子公司天华百润	13,200.00	2013年02月08日	2015年02月07日	否

苏宁集团	公司之子公司天华百润	7,500.00	2013年02月08日	2015年02月07日	否
苏宁集团	公司之子公司天华百润	4,300.00	2013年02月08日	2015年02月07日	否
苏宁集团	公司之子公司天华百润	18,000.00	2013年04月10日	2015年04月09日	否
苏宁集团	公司之子公司天华百润	5,000.00	2013年04月10日	2015年04月09日	否
苏宁集团	公司之子公司天华百润	1,400.00	2014年04月10日	2015年04月09日	否
苏宁集团、张桂平	公司之子公司天华百润	11,900.00	2013年03月20日	2016年03月19日	否
苏宁集团、张桂平	公司之子公司天华百润	9,100.00	2013年03月20日	2016年03月19日	否
苏宁集团	公司之子公司浦东房地产	3,000.00	2012年03月26日	2015年03月13日	否
苏宁集团	公司之子公司浦东房地产	5,000.00	2012年03月29日	2015年03月13日	否
苏宁集团	公司之子公司浦东房地产	2,000.00	2012年03月31日	2015年03月13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
张桂平	公司之子公司浦东房地产	6,300.00	2013年12月20日	2015年12月31日	否
股份公司、张桂平、张康黎	公司之子公司浦东房地产	38,000.00	2013年04月26日	2016年04月25日	否
佛手湖	公司之子公司浦东房地产	10,000.00	2013年07月28日	2016年01月28日	否
佛手湖	公司之子公司浦东房地产	5,000.00	2013年07月28日	2016年01月28日	否
苏宁集团	公司之孙公司环球乾阳	4,000.00	2011年06月21日	2014年01月03日	否
苏宁集团	公司之孙公司环球乾阳	2,000.00	2011年08月15日	2014年01月03日	否
苏宁集团、张桂平、吴兆兰	公司之孙公司鼎坤房地产	8,000.00	2012年08月31日	2014年08月30日	否
苏宁集团、张桂平	公司之孙公司宜兴苏宁	42,954.00	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	101,584.00	2012年01月05日	2015年12月31日	否
苏宁集团、石林苏宁	公司之子公司上海实业	40,000.00	2013年07月12日	2014年07月11日	否

(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

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2013年12月31日，统借统贷借款余额为704,074,234.17元。2013年度承担统借统贷利息87,990,186.92元。

6、关联方应收应付款项

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	541,262.70	54,126.27	551,003.36	27,688.03
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	977.13
应收账款	南京苏浦建设有限公司	136,266.99	681.33	13,770.00	68.85
应收账款	南京佛手湖环球度假村投资有限公司	254,154.03	76,246.21	254,154.03	25,155.86
应收账款	苏宁环球集团有限公司	78,372.00	391.86	132,453.40	662.28
应收账款	南京苏宁物业管理有限公司	8,513.00	42.57	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	2,052,724.50	3,522,340.80
应付账款	南京苏宁门窗制造有限公司	6,993,313.06	14,972,867.90
应付账款	南京苏浦建设有限公司	33,058,453.35	29,382,400.07
应付账款	南京苏宁物业管理有限公司	2,128,356.20	29,382,400.07
其他应付款	苏宁环球集团有限公司	704,074,234.17	1,778,969,877.16

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、江苏乾阳、鼎基房地产、无锡北塘、上海实业、吉林苏宁、环球乾阳、宜兴苏宁、芜湖苏宁、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2013年12月31日累计按揭贷款余额为人民币 4,899,764,198.50 元。

十二、承诺事项

1、重大承诺事项

本公司无需披露的承诺事项。

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

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

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2013年1月1日起至2013年12月31日止。全年租金为1,160,378.80元。

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

本公司无需披露的其他重要事项。

十五、母公司财务报表主要项目注释

1、应收账款

(1) 应收账款

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

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款

适用 不适用

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
- (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) 金额较大的其他的应收账款的性质或内容
- (6) 应收账款中金额前五名单位情况
- (7) 应收关联方账款情况
- (8) 以应收款项为标的资产进行资产证券化的，需简要说明相关交易安排

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 (%)
按组合计提坏账准备的其他应收款								
组合 1	4,948,761,527.32	100%			6,475,556,735.07	100%		
组合小计	4,948,761,527.32				6,475,556,735.07			
合计	4,948,761,527.32	--		--	6,475,556,735.07	--		--

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

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

(3) 本报告期实际核销的其他应收款情况

(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

(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	1,950,840,449.12	1 年以内 734,616,931.54 元, 1-2 年 859,797,091.51 元, 2-3 年 356,426,426.07 元	39.42%
南京鼎坤房地产开发有限公司	子公司	555,917,724.00	1 年以内 330,554,343.54 元, 1-2 年 94,437,060.31 元, 2-3 年 130,926,320.15 元	11.23%
上海科学公园发展有限公司	子公司	488,773,880.54	1 年以内 164,024,351.88 元, 1-2 年 324,749,528.66 元	9.88%
云南苏宁环球有限公司	子公司	472,399,648.65	1 年以内 472,399,648.65 元;	9.55%
无锡北塘苏宁环球房地产开发有限公司	子公司	469,688,146.94	1 年以内 130,515,362.36 元, 1-2 年 315,243,498.25 元, 2-3 年 23,929,286.33 元	9.49%
合计	--	3,937,619,849.25	--	79.57%

(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	1,950,840,449.12	39.42%
南京天华百润投资发展有限责任公司	子公司	293,072,809.85	5.92%
江苏乾阳房地产开发有限公司	子公司	23,525,817.62	0.48%
无锡北塘苏宁环球房地产开发有限公司	子公司	469,688,146.94	9.49%
上海科学公园发展有限公司	子公司	488,773,880.54	9.88%
南京鼎坤房地产开发有限公司	子公司	555,917,724.00	11.23%
宜兴苏宁环球房地产开发有限公司	子公司	251,742,888.58	5.09%

吉林市苏宁环球有限公司	子公司	269,915,916.36	5.45%
上海苏宁环球实业有限公司	子公司	171,584,245.66	3.47%
广州白鹅潭投资有限公司	子公司	1,290,000.00	0.02%
云南苏宁环球有限公司	子公司	472,399,648.65	9.55%
于志科	公司员工	10,000.00	
合计	--	4,948,761,527.32	100%

(8) 以其他应收款项为标的资产进行资产证券化的，需简要说明相关交易安排

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%				
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							
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%				
浦东房地产		481,841,364.37	481,841,364.37	1,247,782,700.00	1,729,624,064.37	100%	100%				
上海苏宁实业		500,000,000.00	500,000,000.00		500,000,000.00	100%	100%				
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							
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	--	2,504,342,889.46	2,614,074,689.46	1,128,782,700.00	3,742,857,389.46	--	--	--			

4、营业收入和营业成本

(1) 营业收入

(2) 主营业务（分行业）

(3) 主营业务（分产品）

(4) 主营业务（分地区）

(5) 公司来自前五名客户的营业收入情况

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	-3,116,794.44	1,286,698,632.82
合计	-3,116,794.44	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
硅谷房地产	1,636.30		公司注销
无锡苏宁	-3,118,430.74		公司注销
合计	-3,116,794.44	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	-2,950,821.89	1,286,336,966.48
无形资产摊销	31,250.00	40,625.00
投资损失（收益以“-”号填列）	3,116,794.44	-1,286,698,632.82
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	3,889,282,825.26	575,650,994.28
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-4,792,435,870.59	-575,516,879.68
经营活动产生的现金流量净额	-6,889,027.89	-186,926.74
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	248,921.81	8,410,547.22
减：现金的期初余额	8,410,547.22	53,080,746.19
现金及现金等价物净增加额	-8,161,625.41	-44,670,198.97

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、当期非经常性损益明细表

单位：元

项目	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）	-101,491.58	
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）	0.00	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	1,292,169.23	
减：所得税影响额	1,048,187.29	
少数股东权益影响额（税后）	-176,535.59	
合计	319,025.95	--

计入当期损益的政府补助为经常性损益项目，应说明逐项披露认定理由。

适用 不适用

2、境内外会计准则下会计数据差异

(1) 同时按照国际会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

单位：元

	归属于上市公司股东的净利润		归属于上市公司股东的净资产	
	本期数	上期数	期末数	期初数
按中国会计准则	487,222,758.31	863,104,220.29	4,316,377,267.60	5,005,721,635.86
按国际会计准则调整的项目及金额				

(2) 同时按照境外会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

单位：元

	归属于上市公司股东的净利润		归属于上市公司股东的净资产	
	本期数	上期数	期末数	期初数
按中国会计准则	487,222,758.31	863,104,220.29	4,316,377,267.60	5,005,721,635.86
按境外会计准则调整的项目及金额				

(3) 境内外会计准则下会计数据差异原因说明

3、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	10.45%	0.24	0.24
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	10.45%	0.24	0.24

4、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	2013年12月31日	2012年12月31日	变动幅度(%)	变动原因
货币资金	1,829,530,001.86	1,147,328,480.04	59.46	本年预售房款增加所导致
应收账款	175,883,463.89	140,465,377.40	25.21	子公司华浦高科销售增加
其他流动资产	406,363,281.17			将预交税费重新分类至此
递延所得税资产	320,087,760.37	145,197,405.24	120.45	注1

应付账款	2,058,222,551.80	1,356,747,234.97	51.70	应付工程款增加所致
预收账款	7,018,028,294.62	5,906,706,267.31	18.81	销售量增加所导致
应交税费	289,281,052.57	-29,234,342.45	1,089.52	注3
其他应付款	1,682,390,583.21	2,369,481,540.12	-29.00	注2
一年内到期的非流动负债	325,000,000.00	502,570,000.00	-35.33	本年归还的借款增加所导致
长期借款	3,639,820,000.00	2,571,000,000.00	41.57	长期借款增加所致

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。

注3: 本期将预交税费重新分类到其他流动资产科目列示, 导致本科目增加; 同时由于本期应交所得税减少, 导致本科目考虑预交税费后较上年金额减少。

(2) 合并利润表

项目	2013年度	2012年度	变动幅度(%)	变动原因
营业收入	6,720,564,495.37	4,406,134,007.27	52.53	公司结算量增加
营业成本	4,799,985,757.64	2,563,965,110.76	87.21	公司结算量增加
销售费用	189,300,033.70	143,885,827.68	31.56	销量增加, 相应的销售佣金增加
管理费用	147,527,787.78	110,237,879.51	33.83	本年工资及咨询费增加所致
财务费用	5,366,361.10	6,993,574.18	-23.27	定期存单利息收入增加所致
资产减值损失	18,328,231.82	25,791,697.11	-28.94	注1

注1: 公司之子公司南京硅谷房地产开发有限公司本年度注销, 收回江苏华夏置业发展有限公司的借款并冲回已经计提的坏账准备所致。

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。