



# 苏宁环球股份有限公司

## 2014 年年度报告

2015 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
赵曙明	独立董事	因公出差	韩顺平

公司经本次董事会审议通过的利润分配预案为：以 2,043,192,561 为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 2.00 元（含税），送红股 3 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。

## 目 录

2014 年度报告.....	2
第一节 重要提示、目录和释义.....	4
第二节 公司简介.....	6
第三节 会计数据和财务指标摘要.....	8
第四节 董事会报告.....	10
第五节 重要事项.....	25
第六节 股份变动及股东情况.....	36
第七节 优先股相关情况.....	41
第八节 董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	42
第九节 公司治理.....	48
第十节 内部控制.....	53
第十一节 财务报告.....	55
第十二节 备查文件目录.....	143

## 释义

释义项	指	释义内容
本公司/上市公司/公司	指	苏宁环球股份有限公司
苏宁集团	指	苏宁环球集团有限公司
天华百润	指	南京天华百润投资发展有限责任公司
华浦高科	指	南京华浦高科建材有限公司
乾阳地产	指	江苏乾阳房地产开发有限公司
硅谷地产	指	南京硅谷房地产开发有限公司
绿尔得天	指	南京绿尔得天房地产开发有限公司
浦东公司	指	南京浦东房地产开发有限公司
南京鼎坤	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
苏宁文化	指	苏宁文化产业有限公司
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
威尼斯酒店	指	南京威尼斯酒店有限公司
天润广场	指	南京苏宁环球天润广场有限公司
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

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。

## 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环球集团。				

#### 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

	2014 年	2013 年	本年比上年增减	2012 年
营业收入（元）	5,456,601,809.89	6,720,564,495.37	-18.81%	4,406,134,007.27
归属于上市公司股东的净利润（元）	762,510,748.04	487,222,758.31	56.50%	863,104,220.29
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	770,777,682.11	486,903,732.36	58.30%	866,064,667.65
经营活动产生的现金流量净额（元）	802,468,268.58	2,374,061,204.19	-66.20%	2,059,055,720.43
基本每股收益（元/股）	0.373	0.238	56.72%	0.42
稀释每股收益（元/股）	0.373	0.238	56.72%	0.42
加权平均净资产收益率	16.23%	10.45%	5.78%	18.87%
	2014 年末	2013 年末	本年末比上年末增减	2012 年末
总资产（元）	21,376,167,781.21	20,696,857,295.79	3.28%	19,138,438,217.29
归属于上市公司股东的净资产（元）	4,874,568,759.54	4,316,377,267.60	12.93%	5,005,721,635.86

#### 二、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

适用  不适用

公司报告期不存在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。

##### 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

适用  不适用

公司报告期不存在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。

#### 三、非经常性损益项目及金额

适用  不适用

单位：元

项目	2014 年金额	2013 年金额	2012 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）	-1,181,792.79	-101,491.58	-737,180.15	
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）			41,816.94	
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	-63,818.30			
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-8,648,088.92	1,292,169.23	-459,892.55	
减：所得税影响额	-1,626,631.83	1,048,187.29	1,685,691.97	
少数股东权益影响额（税后）	-134.11	-176,535.59	119,499.63	
合计	-8,266,934.07	319,025.95	-2,960,447.36	--

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

适用  不适用

公司报告期不存在将根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》定义、列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目的情形。

## 第四节 董事会报告

### 一、概述

2014年,国内房地产市场进入新常态,区域差异、供需失衡和结构失衡现象更加突出。公司项目所在的南京、上海、芜湖、宜兴等地,市场亦出现显著分化。2014年前三季度,各地项目均出现成交量低迷、库存压力大的现象。2014年9月开始,监管层明确分类调控的思路,推出了一系列扶持购房刚性需求政策、重新定义首套房贷款政策、调整公积金贷款政策等措施;时隔两年后,央行首次降息,信贷政策趋向宽松。随着限购、限贷政策的解除,第四季度,南京和上海成交量反弹,市场明显回暖,去化加快。南京地区房地产市场刚性需求和改善性需求稳定。同时随着南京地铁三号线通车预期日益明显,威尼斯水城项目和天润城项目呈现供不应求的状态。

为建立和完善劳动者与所有者的利益共享机制,改善公司治理水平,提高员工的凝聚力和公司竞争力,促进公司长期、持续、健康发展,报告期内公司审议通过公司2014年员工持股计划,参加本次员工持股计划的员工总人数不超过76人,通过大宗交易方式定向受让苏宁环球集团所持有的本公司股票4000万股,该员工持股计划股票购买工作已于2015年1月完成。

2015年是公司战略转型至关重要的一年,公司在转型的道路上意志坚定、信心十足、目标明确。基于原有地产主业的优势及资源,并考虑产业之间的协同效应,公司确定了大文体、大健康、大金融的转型目标。

在大文体方面,除影视公司成长迅速,公司还将致力于产业链以及横向资源整合,将在动漫、游戏产业进行布局,以促进基于内容以及渠道为核心,发挥集合效应,打造传媒体系。同时借助公司在各地的土地及建筑物资源,通过合适的方式积极参与体育资源改革以及教育资源的整合。

教育是个十万亿规模的产业,在线教育正快速发展。一,根据《国家中长期教育改革和发展规划纲要(2010-2020年)》的规划,2015年我国的学前教育,九年义务教育,高中阶段教育,高等教育,继续教育人数/人次分别为3,400万人、1.61亿人、4,500万人、3,350万人、2.9亿人次,巨量的基础用户是我国教育产业能够形成庞大市场空间的基石。二,根据调查,我国家庭用在义务教育阶段的教育支出在万亿规模,占城市家庭总收入约30%左右,较强的教育消费能力符合我国社会和家庭历来对教育极其看重的传统。三,在线教育正呈现快速发展态势,预计到2017,在线教育的市场规模将达到1,733.9亿,在线教育用户规模将达到1.27亿人。公司将在优质教育资源整合,推动线下资源往线上转移等方面展开布局。

在大健康方面,公司将在大专科、小综合方面大力发展医疗机构,积极引进国际顶级医疗资源进行合作,参与解决目前所存在的医疗资源不均衡、医疗水平不均衡等问题。除医疗机构线下辐射范围外,借助互联网平台开展远程诊疗、社区诊疗、专科疾病数据收集研究等工作,为未来专科医疗整体水平的提升提供基础服务。

在大金融方面,公司计划通过参与传统金融机构迅速展开布局,并大力开展互联网金融项目的培育、并购等工作,尽快促使大金融转型工作的落地及发展。

为保障战略转型的进度及效果,公司深刻意识到人才是不可或缺并极为重要的因素,因此公司在人才的储备、培养及人才引进方面高度重视,公司从内部激励机制、培养机制、管理架构、文化再造等方面都进行了系统调整,以顺应转型需求。目前已取得较好成效,相信转型所需要的人力资源问题已得到较好解决。

目前,所有转型工作都在有条不紊、紧锣密鼓地开展,公司土地、建筑物、线下客户、现金流等资源都将对上述转型方向形成支撑作用,相信基于公司这些良好基础和积累,战略转型工作必将厚积薄发。同时,凭借公司的大力支持以及团队高

强的执行力，有信心转型工作在2015年取得实质进展。

## 二、主营业务分析

### 1、概述

#### 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

报告期内，公司实现营业收入54.57亿元，同比下降18.81%；实现利润总额12.01亿元，同比增长28.25%；实现净利润7.63亿元，同比增长16.58%；归属于母公司所有者的净利润7.63亿元，同比增长56.50%。截止2014年12月31日，资产总额213.76亿元，同比增长3.28%；归属于母公司所有者权益48.75亿元，同比增长12.93%。

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，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54.14万平方米，比去年同期下降44.26%；签约销售额 48.91亿元，比去年同期下降42.02 %。

报告期内，公司收购了苏宁文化产业有限公司作为公司转型大文化产业的整合平台，通过投资英皇影业有限公司电影制作、与江苏省广播电视集团共同投资文化产业投资基金、与南京艺术学院合作投资苏宁环球影业投资有限公司等一系列举动，正逐步完善大文化产业布局。

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

适用  不适用

主要经营模式的变化情况

适用  不适用

### 2、收入

说明

产品名称	2014年度		2013年度	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产开发	5,266,856,088.19	3,245,046,400.11	6,427,708,435.83	4,566,272,518.95
混凝土	125,132,795.34	117,051,658.82	229,172,523.94	203,259,174.66
酒店	29,823,528.75	16,583,000.46	28,974,139.30	17,205,308.90
商业			22,372,291.94	10,042,363.57
<b>合计</b>	<b>5,421,812,412.28</b>	<b>3,378,681,059.39</b>	<b>6,708,227,391.01</b>	<b>4,796,779,366.08</b>

公司实物销售收入是否大于劳务收入

是  否

行业分类	项目	单位	2014 年	2013 年	同比增减
房地产业	销售量	平方米	541,419.99	971,333.01	-44.26%
	生产量	平方米	835,586	1,118,151	-25.27%
	库存量	平方米	999,434.92	705,268.91	41.71%

建筑材料业	销售量	立方米	402,469.38	897,736.67	-55.17%
	生产量	立方米	402,469.38	897,736.67	-55.17%

相关数据同比发生变动 30% 以上的原因说明

适用  不适用

销售量减少

公司重大的在手订单情况

适用  不适用

公司报告期内产品或服务发生重大变化或调整有关情况

适用  不适用

公司主要销售客户情况

前五名客户合计销售金额（元）	308,178,896.86
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例	5.65%

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	魏丽华	162,836,460.00	2.98%
2	潘以江	51,064,308.35	0.94%
3	中建三局集团有限公司	42,180,621.77	0.77%
4	上海攀升国际贸易有限公司	30,303,746.00	0.56%
5	赵爱华	21,793,760.74	0.40%
合计	--	308,178,896.86	5.65%

主要客户其他情况说明

适用  不适用

### 3、成本

行业分类

单位：元

行业分类	2014 年		2013 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	3,245,046,400.11	95.66%	4,566,272,518.95	95.13%	-28.93%
混凝土	117,051,658.82	3.45%	203,259,174.66	4.23%	-42.41%
酒店	16,583,000.46	0.49%	17,205,308.90	0.36%	-3.62%
商业			10,042,363.57	0.21%	

产品分类

单位：元

产品分类	2014 年		2013 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	3,245,046,400.11	95.66%	4,566,272,518.95	95.13%	-28.93%
混凝土生产与销售	117,051,658.82	3.45%	203,259,174.66	4.23%	-42.41%
酒店住宿、餐饮	16,583,000.46	0.49%	17,205,308.90	0.36%	-3.62%
商业百货			10,042,363.57	0.21%	

说明

房地产结算量减少，导致成本减少。商业天润广场改变经营模式由自营改成租赁，所以商业成本减少。

公司主要供应商情况

前五名供应商合计采购金额（元）	1,283,114,425.56
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例	29.52%

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	龙信建设集团有限公司	484,279,026.05	11.14%
2	中建三局建设工程股份有限公司	235,502,269.48	5.42%
3	中建二局安装工程有限公司	208,210,373.10	4.79%
4	上海市第七建筑有限公司	208,164,036.30	4.79%
5	浙江中成建工集团有限公司	146,958,720.63	3.38%
合计	--	1,283,114,425.56	29.52%

主要供应商其他情况说明

 适用  不适用

#### 4、费用

项目	2014年度	2013年度	变动幅度(%)	变动原因
销售费用	188,319,238.57	189,300,033.70	-0.52%	
管理费用	128,995,805.01	147,527,787.78	-12.56%	
财务费用	31,656,397.25	5,366,361.10	489.90%	借款增加导致利息支出增加
资产减值损失	31,750,454.59	18,328,231.82	73.23%	宜兴苏宁地产计提减值

#### 5、研发支出

不适用

## 6、现金流

单位：元

项目	2014 年	2013 年	同比增减
经营活动现金流入小计	5,366,908,190.58	7,847,280,856.87	-31.61%
经营活动现金流出小计	4,564,439,922.00	5,473,219,652.68	-16.60%
经营活动产生的现金流量净额	802,468,268.58	2,374,061,204.19	-66.20%
投资活动现金流入小计	2,558,586.00	34,906.30	7,229.87%
投资活动现金流出小计	661,279,457.09	711,432,185.77	-7.05%
投资活动产生的现金流量净额	-658,720,871.09	-711,397,279.47	7.40%
筹资活动现金流入小计	5,160,200,000.00	4,715,354,000.00	9.43%
筹资活动现金流出小计	5,624,627,327.66	5,815,286,602.90	-3.28%
筹资活动产生的现金流量净额	-464,427,327.66	-1,099,932,602.90	57.78%
现金及现金等价物净增加额	-320,679,930.17	562,731,321.82	-156.99%

相关数据同比发生变动 30% 以上的原因说明

 适用  不适用

经营活动现金流入小计	5,366,908,190.58	7,847,280,856.87	-31.61%	预售量减少
经营活动产生的现金流量净额	802,468,268.58	2,374,061,204.19	-66.20%	预售量减少
投资活动现金流入小计	2,558,586.00	34,906.30	7229.87%	固定资产处置增加
筹资活动产生的现金流量净额	-464,427,327.66	-1,099,932,602.90	57.78%	借款增加
现金及现金等价物净增加额	-320,679,930.17	562,731,321.82	-156.99%	预售量减少

报告期内公司经营活动的现金流量与本年度净利润存在重大差异的原因说明

 适用  不适用

## 三、主营业务构成情况

单位：元

	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业成本比上年同期增减	毛利率比上年同期增减
分行业						
房地产开发	5,266,856,088.19	3,245,046,400.11	38.39%	-18.06%	-28.93%	9.43%
混凝土	125,132,795.34	117,051,658.82	6.46%	-45.40%	-42.41%	-4.85%
酒店	29,823,528.75	16,583,000.46	44.40%	2.93%	-3.62%	3.78%
商业						
分产品						
房地产开发	5,266,856,088.19	3,245,046,400.11	38.39%	-18.06%	-28.93%	9.43%

混凝土生产与销售	125,132,795.34	117,051,658.82	6.46%	-45.40%	-42.41%	-4.85%
酒店住宿、餐饮	29,823,528.75	16,583,000.46	44.40%	2.93%	-3.62%	3.78%
商业百货						
分地区						
南京	3,427,605,164.99	1,530,963,135.56	55.33%	-25.15%	-39.53%	10.62%
吉林	19,462,452.00	13,287,953.92	31.73%	-44.53%	-43.38%	-1.39%
芜湖	783,615,471.00	909,418,790.92	-16.05%	60.65%	75.11%	-9.58%
宜兴	547,385,541.00	515,794,388.23	5.77%	-65.92%	-70.05%	12.99%
上海	643,743,783.29	409,216,790.76	36.43%			

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

适用  不适用

## 四、资产、负债状况分析

### 1、资产项目重大变动情况

单位：元

	2014 年末		2013 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	1,607,901,750.69	7.52%	1,829,530,001.86	8.84%	-1.32%	
应收账款	169,525,907.37	0.79%	175,883,463.89	0.85%	-0.06%	
存货	17,987,154,178.37	84.15%	17,012,868,687.60	82.20%	1.95%	
投资性房地产	217,463,396.16	1.02%	31,715,962.11	0.15%	0.87%	原自营固定资产转为租赁
固定资产	196,837,286.56	0.92%	421,352,064.94	2.04%	-1.12%	原自营固定资产转为租赁
在建工程	1,326,197.85	0.01%	1,245,643.88	0.01%	0.00%	
其他流动资产	547,229,119.00	2.56%	406,363,281.17	1.96%	0.60%	将应交税费中属于预交部分的税金重分类到其他流动资产中。
递延所得税资产	133,598,028.19	0.62%	320,087,760.37	1.55%	-0.93%	暂时性差异减少

### 2、负债项目重大变动情况

单位：元

	2014 年		2013 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	1,779,400,000.00	8.32%	1,354,850,000.00	6.55%	1.77%	
长期借款	2,009,060,000.00	9.40%	3,639,820,000.00	17.59%	-8.19%	部分长期借款 2015 年到期转入一年内到期的非流动资产
应交税费	398,249,348.56	1.86%	289,281,052.57	1.40%	0.46%	应缴企业所得税增加
其他应付款	736,293,220.26	3.44%	1,682,390,583.21	8.13%	-4.69%	还集团款及支付股权收购款
一年内到期的非流动负债	2,215,310,000.00	10.36%	325,000,000.00	1.57%	8.79%	部分长期借款 2015 年到期转入一年内到期的非流动资产

### 3、以公允价值计量的资产和负债

适用  不适用

### 4、主要境外资产情况

适用  不适用

## 五、投资状况分析

### 1、对外股权投资情况

#### (1) 对外投资情况

适用  不适用

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
800,800,000.00	1,247,782,700.00	-35.82%
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
江苏聚合创意新兴产业投资基金（有限合伙）	创业投资；股权投资；基金投资；债权投资；投资管理；投资咨询；对上市公司非公开发行股票的投资及相关咨询服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	37.13%
南京聚合企业管理中心（有限合伙）	资产经营与资本运营管理；股权投资；实业投资；股权投资基金管理；企业投融资咨询；商务信息咨询；营销策划；文化旅游项目策划；财务顾问服务；展览展示服务；会务服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	10.00%
苏宁文化产业有限公司	艺术品展览展示（除专项），广告设计、制作、代理、发布，文化艺术交流策划（除演出、除经纪），企业形象策划，实业投资、投资管理（除股权投资及股权投资管理），电子商务	100.00%

	(不得从事增值电信、金融业务), 计算机网络工程 (除专项), 网页设计, 销售: 工艺礼品 (除专项)。	
--	---	--

## (2) 持有金融企业股权情况

适用  不适用

公司报告期未持有金融企业股权。

## (3) 证券投资情况

适用  不适用

公司报告期不存在证券投资。

## (4) 持有其他上市公司股权情况的说明

适用  不适用

公司报告期未持有其他上市公司股权。

## 2、委托理财、衍生品投资和委托贷款情况

### (1) 委托理财情况

适用  不适用

公司报告期不存在委托理财。

### (2) 衍生品投资情况

适用  不适用

公司报告期不存在衍生品投资。

### (3) 委托贷款情况

适用  不适用

公司报告期不存在委托贷款。

## 3、募集资金使用情况

适用  不适用

公司报告期无募集资金使用情况。

#### 4、主要子公司、参股公司分析

√ 适用 □ 不适用

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	5,452,027,698.76	1,330,623,538.81	1,227,045,989.64	549,996,350.87	440,847,124.58
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	1,076,576,240.87	131,842,916.07	129,314,780.42	-29,047,993.59	-30,577,064.59
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	284,322,305.11	150,200,293.45	1,406,721.10	-3,862,162.52	-7,682,824.62
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	492,104,336.16	81,364,558.78	19,915,451.99	194,703.85	-1,431,406.15
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	7,609,701,911.39	1,411,739,531.12	1,906,634,303.10	762,689,105.88	599,392,063.83
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	121,734,143.29	67,461,533.97	128,384,109.60	40,380,521.17	33,430,370.61
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	2,938,421,709.40	699,117,941.66	643,743,783.29	152,205,847.93	103,499,990.14
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	3,874,068,538.82	159,454,154.85	783,643,551.00	-186,349,050.03	-237,182,970.98
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	726,886,101.93	916,401.65		-5,684,506.26	-6,513,017.66
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	588,380,424.27	562,734,996.69	48,223,675.00	11,363,519.94	9,348,578.01
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	239,184,567.02	227,992,445.53	1,287,450.00	-1,037,225.35	-1,053,783.89
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	3,016,652,051.36	1,107,832,062.11	547,455,541.00	-39,809,220.79	-104,694,479.56
苏宁文化产业有限公司	子公司	文化产业	文化产业投资	10,000 万元	97,250,343.03	97,178,177.71	51,319.10	-2,821,738.16	-2,821,822.29

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
广州白鹅潭投资有限公司	基本没有业务发生，降低成本	公司注销	无

**5、非募集资金投资的重大项目情况**

√ 适用 □ 不适用

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	披露日期（如有）	披露索引（如有）
江苏聚合创意新兴产业投资基金（有限合伙）	30,000	0	0	0.00%		2014年12月19日	苏宁环球股份有限公司关于全资子公司与江苏广播电视集团等公司共同投资江苏聚合创意新兴产业投资基金（有限合伙）的公告（公告编号：2014-059），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
南京聚合企业管理中心（有限合伙）	80	16	16	20.00%		2014年12月19日	苏宁环球股份有限公司关于全资子公司与江苏广播电视集团等公司共同投资南京聚合企业管理中心（有限合伙）的公告（公告编号：2014-060），详见《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》、《证券日报》及巨潮资讯网
苏宁文化产业有限公司	40,000	0	0	0.00%	-282.18	2014年10月15日	苏宁环球股份有限公司关于苏宁文化产业有限公司增资的公告（公告编号：2014-030），详见《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》、《证券日报》及巨潮资讯网
苏宁文化产业有限公司	10,000	10,000	10,000	100.00%	-282.18	2014年07月17日	苏宁环球股份有限公司第七届第十八次董事会决议的公告（公告编号：2014-031），详见《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》、《证券日报》及巨潮资讯网
<b>合计</b>	<b>80,080</b>	<b>10,016</b>	<b>10,016</b>	--	--	--	--

## 六、2015 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

## 七、公司控制的特殊目的主体情况

适用  不适用

## 八、公司未来发展的展望

展望2015年，房地产行业仍然是机遇与挑战并存的一年。2014年底的中央经济工作会议把稳增长作为2015年五大任务之首，实施积极的财政政策和稳健的货币政策，同时强调“积极的财政政策要有力度，货币政策要更加注重松紧适度”，我们预期年内货币政策仍将持续宽松，保持合理流动性；其次，再融资事前审查的取消，为房地产上市公司利用资本市场融资提供了便利；限购限贷政策以及基准利率的调整等一系列利好政策的不断推出，我们认为行业政策环境将持续改善。

2015年，公司将适应新常态、继续秉承稳健经营的原则，认真研究市场变化，加速商品房项目的建设和去化。公司在确保房地产业务未来在“新常态”下走产品精品化、特色化道路，持续不断提升产品质量和服务。

2015年是公司战略转型至关重要的一年，公司在转型的道路上意志坚定、信心十足、目标明确。基于原有地产主业的优势及资源，并考虑产业之间的协同效应，公司确定了大文体、大健康、大金融的转型目标。

在大文体方面，除影视公司成长迅速，公司还将致力于产业链以及横向资源整合，将在动漫、游戏产业进行布局，以促进基于内容以及渠道为核心，发挥集合效应，打造传媒体系。同时借助公司在各地的土地及建筑物资源，通过合适的方式积极参与体育资源改革以及教育资源的整合。

教育是个十万亿规模的产业，在线教育正快速发展。一，根据《国家中长期教育改革和发展规划纲要(2010-2020年)》的规划，2015年我国的学前教育,九年义务教育,高中阶段教育,高等教育,继续教育人数/人次分别为3,400万人、1.61亿人、4,500万人、3,350万人、2.9亿人次，巨量的基础用户是我国教育产业能够形成庞大市场空间的基石。二，根据调查,我国家庭用在义务教育阶段的教育支出在万亿规模,占城市家庭总收入30%左右,较强的教育消费能力符合我国社会和家庭历来对教育极其看重的传统。三，在线教育正呈现快速发展态势，预计到2017,在线教育的市场规模将达到1,733.9亿,在线教育用户规模将达到1.27亿人。公司将在优质教育资源整合，推动线下资源往线上转移等方面展开布局。

在大健康方面，公司将在大专科、小综和方面大力发展医疗机构，积极引进国际顶级医疗资源进行合作，参与解决目前所存在的医疗资源不均衡、医疗水平不均衡等问题。除医疗机构线下辐射范围外，借助互联网平台开展远程诊疗、社区诊疗、专科疾病数据收集研究等工作，为未来专科医疗整体水平的提升提供基础服务。

在大金融方面，公司计划通过参与传统金融机构迅速展开布局，并大力开展互联网金融项目的培育、并购等工作，尽快促使大金融转型工作的落地及发展。

为保障战略转型的进度及效果，公司深刻意识到人才是不可或缺并极为重要的因素，因此公司在人才的储备、培养及人才引进方面高度重视，公司从内部激励机制、培养机制、管理架构、文化再造等方面都进行了系统调整，以顺应转型需求。目前已取得较好成效，相信转型所需要的人力资源问题已得到较好解决。

目前，所有转型工作都在有条不紊、紧锣密鼓地开展，公司土地、建筑物、线下客户、现金流等资源都将对上述转型方向形成支撑作用，相信基于公司这些良好基础和积累，战略转型工作必将厚积薄发。同时，凭借公司的大力支持以及团队高

强的执行力，有信心转型工作在2015年取得实质进展。

## 九、董事会、监事会对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

适用  不适用

## 十、与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况说明

适用  不适用

公司报告期无会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况。

## 十一、报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况说明

适用  不适用

公司报告期无重大会计差错更正需追溯重述的情况。

## 十二、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

适用  不适用

(1) 2014年7月，公司与苏宁环球集团有限公司签署股权转让协议，以货币资金10,000万元收购苏宁文化产业有限公司100%的股权。2015年8月6日本次股权转让的工商变更登记完成，苏宁文化产业有限公司成为本公司的全资子公司，纳入本公司的合并范围。

(2) 本公司之子公司广州白鹅潭投资有限公司根据广州市工商行政管理局荔湾分局于2014年12月9日出具的(穗)登记内销字【2014】第03201412090006号企业核准注销登记通知书注销。本期不再合并其资产负债表，仅对其期初至注销日的利润表和现金流量表进行合并。

## 十三、公司利润分配及分红派息情况

报告期内利润分配政策的制定、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，独立董事能够尽职履责并发挥应有的作用，中小股东的权益能得到充分的保护。

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

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

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。

2014年度利润分配预案：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2.00元人民币现金（含税），每10股送3股，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	以现金方式要约回购股份资金计入现金分红的金额	以现金方式要约回购股份资金计入现金分红的比例
2014年	408,638,512.20	762,510,748.04	53.59%		
2013年	204,319,256.16	487,222,758.31	41.94%		
2012年	204,319,256.16	863,104,220.29	23.67%		

公司报告期内盈利且母公司未分配利润为正但未提出现金红利分配预案

适用  不适用

#### 十四、本报告期利润分配及资本公积金转增股本预案

适用  不适用

每10股送红股数（股）	3
每10股派息数（元）（含税）	2.00
每10股转增数（股）	0
分配预案的股本基数（股）	2,043,192,561
现金分红总额（元）（含税）	408,638,512.20
可分配利润（元）	1,845,107,753.86
现金分红占利润分配总额的比例	40.00%
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	
经公司董事会讨论，公司2014年利润分配预案为：公司以现有总股本2,043,192,561股为基数，向全体股东每10股送红股3股、派发现金股利2元（含税），不以资本公积金转增股本。	

## 十五、社会责任情况

√ 适用 □ 不适用

请参见公司同日披露的社会责任报告。

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

## 十六、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

√ 适用 □ 不适用

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
2014 年 01 月 09 日	公司证券部	实地调研	机构	易方达基金；国泰君安	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
2014 年 01 月 23 日	公司证券部	实地调研	机构	华泰证券	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
2014 年 03 月 07 日	公司证券部	实地调研	机构	平安证券	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
2014 年 04 月 25 日	公司证券部	实地调研	机构	中信建投；华夏基金；恒道投资；财通证券	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
2014 年 09 月 15 日	公司证券部	实地调研	机构	国信证券、大成基金、益民基金、招商基金、天弘基金、东吴证券	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
2014 年 10 月 16 日	公司证券部	实地调研	机构	国信证券、人保基金、民生加银基金、云程泰投资、	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
2014 年 10 月 17 日	公司证券部	实地调研	机构	国信证券、大成基金	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
2014 年 11 月 05 日	公司证券部	实地调研	机构	华泰证券	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

2014 年 11 月 13 日	公司证券部	实地调研	机构	中银国际、汇丰晋信基金、 平安资产、清水源投资	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
接待次数			9		
接待机构数量			25		
接待个人数量			0		
接待其他对象数量			0		
是否披露、透露或泄露未公开重大信息			否		

## 第五节 重要事项

### 一、重大诉讼仲裁事项

适用  不适用

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项。

### 二、媒体质疑情况

适用  不适用

媒体质疑事项说明	披露日期	披露索引
《经济观察报》报道了一篇名为《转向大文化苏宁环球收购泓霆或“踩雷”》的文章，内容涉及我公司转型及公司全资子公司苏宁文化产业有限公司拟并购上海泓霆影业有限公司的相关事项。	2014 年 10 月 22 日	苏宁环球股份有限公司关于媒体报道的澄清及复牌公告（公告编号：2014-050），详见《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》、《证券日报》及巨潮资讯网

### 三、控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金情况

适用  不适用

公司报告期不存在控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金。

### 四、破产重整相关事项

适用  不适用

公司报告期未发生破产重整相关事项。

## 五、资产交易事项

### 1、收购资产情况

√ 适用 □ 不适用

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(注2)	对公司经营的影响(注3)	对公司损益的影响(注4)	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(注5)	披露索引
苏宁环球集团有限公司	收购苏宁环球集团全资子公司苏宁文化产业有限公司	10,000	已完成	为配合公司的长远规划及战略发展,积极利用资本市场的融资渠道,寻找兼并收购和投资机会,寻求新的发展机遇,追求新的利润增长点并拓展现有业务范围。公司以人民币 10,000 万元收购苏宁环球集团有限公司持有的苏宁文化产业有限公司 100% 的股权。公司未来将以苏宁文化产业有限公司为平台,进军文化传媒领域,充分整合各种资源,积极壮大自身实力和拓展新的战略转型方向。	-282.18 万元	-0.37%	是	苏宁环球集团有限公司全资子公司	2014 年 07 月 17 日	苏宁环球股份有限公司第七届第十八次董事会决议的公告(公告编号:2014-030),详见《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》、《证券日报》及巨潮资讯网

### 2、出售资产情况

□ 适用 √ 不适用

公司报告期末未出售资产。

### 3、企业合并情况

适用  不适用

公司报告期未发生企业合并情况。

### 六、公司股权激励的实施情况及其影响

适用  不适用

为建立和完善劳动者与所有者的利益共享机制，改善公司治理水平，提高员工的凝聚力和公司竞争力，促进公司长期、持续、健康发展，报告期内公司审议通过公司2014年员工持股计划，参加本次员工持股计划的员工总人数不超过76人，通过大宗交易方式定向受让苏宁环球集团所持有的本公司股票4000万股，该员工持股计划股票购买工作已于2015年1月完成。具体详见披露于《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》、《证券日报》及巨潮资讯网的苏宁环球股份有限公司2014年员工持股计划（草案）摘要（公告编号：2014-055）、苏宁环球股份有限公司2014年第二次临时股东大会决议公告（公告编号：2014-063）、苏宁环球股份有限公司关于公司2014年员工持股计划完成股票购买的公告（公告编号：2015-002）。

## 七、重大关联交易

### 1、与日常经营相关的关联交易

√ 适用 □ 不适用

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		687.64	5.32%				
江苏苏宁环球套房饭店有限公司	同一实际控制人	出售商品、提供劳务	酒店消费	市场价		0.43	0.01%				
苏宁环球集团有限公司	同一实际控制人	出售商品、提供劳务	酒店消费	市场价		35.86	1.17%				
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		4,080.14	2.22%				
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	采购商品、接受劳务	材料	市场价		14.84	0.01%				
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	物业服务费	市场价		471.8	28.07%				
<b>合计</b>					--	<b>5,290.71</b>	--	--	--	--	--
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十五次会议审议通过了《关于 2014 年度日常关联交易以及额度的议案》，预计 2014 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 4,080.14 万元。							

## 2、资产收购、出售发生的关联交易

适用  不适用

关联方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	转让资产的账面价值(万元)	转让资产的评估价值(万元)	市场公允价值(万元)	转让价格(万元)	关联交易结算方式	交易损益(万元)	披露日期	披露索引
苏宁环球集团有限公司	母公司	购买股权	股权	公允价值	9,993.62	10,000	10,000	10,000	现金	-6.38	2014年08月06日	(公告编号: 2014-030), 详见《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》、《证券日报》及巨潮资讯网
转让价格与账面价值或评估价值差异较大的原因(如有)				无								
对公司经营成果与财务状况的影响情况				无								

## 3、共同对外投资的关联交易

适用  不适用

公司报告期未发生共同对外投资的关联交易。

## 4、关联债权债务往来

适用  不适用

是否存在非经营性关联债权债务往来

是  否

公司报告期不存在非经营性关联债权债务往来。

## 5、其他关联交易

适用  不适用

公司报告期无其他关联交易。

## 八、重大合同及其履行情况

### 1、托管、承包、租赁事项情况

#### (1) 托管情况

适用  不适用

公司报告期不存在托管情况。

#### (2) 承包情况

适用  不适用

公司报告期不存在承包情况。

#### (3) 租赁情况

适用  不适用

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2014年1月1日起至2014年12月31日止。全年租金为1,160,378.80元。

为公司带来的损益达到公司报告期利润总额 10%以上的项目

适用  不适用

公司报告期不存在为公司带来的损益达到公司报告期利润总额 10%以上的租赁项目。

### 2、担保情况

适用  不适用

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
天华百润	2014年4月25日	20,000	2013年2月19日	20,000	抵押担保	24个月	否	否
天华百润	2014年4月25日	10,000	2013年2月19日	10,000	抵押担保	24个月	否	否
天华百润	2014年4月25日	18,000	2013年4月15日	18,000	抵押担保	24个月	否	否
天华百润	2014年4月25日	10,500	2013年4月15日	10,500	抵押担保	24个月	否	否
天华百润	2014年4月25日	9,300	2014年11月5日	9,300	质押担保	18个月	否	否
天华百润	2014年4月25日	14,000	2014年11月5日	14,000	抵押担保	18个月	否	否
天华百润	2014年4月25日	26,000	2014年12月24日	26,000	质押担保	36个月	否	否

天华百润	2014 年 4 月 25 日	20,000	2012 年 12 月 12 日	20,000	抵押担保	24 个月	否	否
华浦高科	2014 年 4 月 25 日	2,850	2014 年 1 月 28 日	2,850	抵押担保	12 个月	否	否
华浦高科	2014 年 4 月 25 日	14,000	2014 年 5 月 30 日	14,000	抵押担保	12 个月	否	否
华浦高科	2014 年 4 月 25 日	8,000	2014 年 8 月 18 日	8,000	抵押担保	12 个月	否	否
华浦高科	2014 年 4 月 25 日	8,000	2014 年 10 月 23 日	8,000	抵押担保	12 个月	否	否
华浦高科	2014 年 4 月 25 日	5,600	2014 年 10 月 24 日	5,600	抵押担保	12 个月	否	否
华浦高科	2014 年 4 月 25 日	15,000	2013 年 4 月 17 日	15,000	抵押担保	12 个月	否	否
华浦高科	2014 年 4 月 25 日	8,000	2013 年 8 月 30 日	8,000	抵押担保	12 个月	否	否
华浦高科	2014 年 4 月 25 日	6,000	2013 年 8 月 22 日	6,000	抵押担保	12 个月	否	否
华浦高科	2014 年 4 月 25 日	8,000	2013 年 9 月 5 日	8,000	抵押担保	12 个月	否	否
鼎坤地产	2014 年 4 月 25 日	20,000	2014 年 4 月 22 日	20,000	抵押担保	24 个月	否	否
鼎坤地产	2014 年 4 月 25 日	10,000	2012 年 8 月 29 日	10,000	抵押担保	24 个月	否	否
威尼斯酒店	2014 年 4 月 25 日	6,000	2014 年 1 月 20 日	6,000	抵押担保	12 个月	否	否
威尼斯酒店	2014 年 4 月 25 日	3,600	2013 年 9 月 23 日	3,600	抵押担保	12 个月	否	否
无锡北塘	2014 年 4 月 25 日	60,000	2014 年 10 月 29 日	40,000	抵押担保	12 个月	否	否
环球乾阳	2014 年 4 月 25 日	6,000	2011 年 3 月 3 日	6,000	抵押担保	36 个月	否	否
报告期内审批的对外担保额度合计 (A1)			360,000	报告期内对外担保实际发生额合计 (A2)				288,850
报告期末已审批的对外担保额度合计 (A3)			308,850	报告期末实际对外担保余额合计 (A4)				146,410
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
浦东公司	2013 年 05 月 03 日	40,000	2013 年 04 月 27 日	34,000	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)				40,000
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)				34,000
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)			400,000	报告期内担保实际发生额合计 (A2+B2)				328,850
报告期末已审批的担保额度合计 (A3+B3)			348,850	报告期末实际担保余额合计 (A4+B4)				180,410
实际担保总额 (即 A4+B4) 占公司净资产的比例				37.01%				
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)	18,025
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)	18,025
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公司为其全资子公司及全资子公司之间担保, 相关额度经 2013 年年度股东大会批准, 不存在违规担保情况。

### (1) 违规对外担保情况

适用  不适用

公司报告期无违规对外担保情况。

### 3、其他重大合同

适用  不适用

合同订立公司方名称	合同订立对方名称	合同签订日期	合同涉及资产的账面价值 (万元) (如有)	合同涉及资产的评估价值 (万元) (如有)	评估机构名称 (如有)	评估基准日 (如有)	定价原则	交易价格 (万元)	是否关联交易	关联关系	截至报告期末的执行情况
苏宁文化产业有限公司	江苏省广播电视集团有限公司	2014 年 12 月 17 日						30,000	否	无	暂未出资

### 4、其他重大交易

适用  不适用

公司报告期不存在其他重大交易。

## 九、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

适用  不适用

承诺事由	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					
首次公开发行或再融资时所作承诺	苏宁环球集团有限公司; 张桂平; 张康黎	以下 1、2 项承诺已经股东大会豁免，第 3 项承诺经股东大会通过完善为：苏宁环球集团最晚不迟于 2016 年 6 月 30 日完成将佛手湖度假村股权置入上市公司的工作。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股权给第三方的方式，减少与公司之间的关联交易。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	2008 年 06 月 13 日	2016 年 6 月 30 日	"2014 年 5 月 9 日，公司第七届董事会第十六次会议、公司第七届监事会第十一次会议审议通过了《关于豁免控股股东履行承诺事项（承诺一、承诺二）的议案》。2014 年 5 月 20 日，公司召开 2013 年度股东大会，在关联股东回避表决的情况下，以 98.87% 的同意票数审议通过了《关于豁免控股股东履行承诺事项（承诺一、承诺二）的议案》。

		值转让给苏宁环 球。			
其他对公司中小股东所作承诺					
承诺是否及时履行	是				

## 2、公司资产或项目存在盈利预测，且报告期仍处在盈利预测期间，公司就资产或项目达到原盈利预测及其原因做出说明

适用  不适用

## 十、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）	115
境内会计师事务所审计服务的连续年限	10
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

2014年度，公司聘请中喜会计师事务所(特殊普通合伙)为内控审计会计师事务所

## 十一、监事会、独立董事（如适用）对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

适用  不适用

## 十二、处罚及整改情况

适用  不适用

公司报告期不存在处罚及整改情况。

## 十三、年度报告披露后面临暂停上市和终止上市情况

适用  不适用

## 十四、其他重大事项的说明

适用  不适用

公司报告期不存在需要说明的其他重大事项。

## 十五、公司子公司重要事项

适用  不适用

## 十六、公司发行公司债券的情况

适用  不适用

## 第六节 股份变动及股东情况

### 一、股份变动情况

#### 1、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	573,345,198	28.06%				43,950	43,950	573,389,148	28.06%
2、国有法人持股	8,536,320	0.42%						8,536,320	0.42%
3、其他内资持股	564,808,878	27.64%				43,950	43,950	564,852,828	27.65%
其中：境内法人持股	221,069	0.01%						221,069	0.01%
境内自然人持股	564,587,809	27.63%				43,950	43,950	564,631,759	27.63%
二、无限售条件股份	1,469,847,363	71.94%				-43,950	-43,950	1,469,803,413	71.94%
1、人民币普通股	1,469,847,363	71.94%				-43,950	-43,950	1,469,803,413	71.94%
三、股份总数	2,043,192,561	100.00%						2,043,192,561	100.00%

股份变动的原因

 适用  不适用

股份变动的批准情况

 适用  不适用

股份变动的过户情况

 适用  不适用

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

 适用  不适用

公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

 适用  不适用

#### 2、限售股份变动情况

 适用  不适用

单位：股

股东名称	期初限售股数	本期解除限售股数	本期增加限售股数	期末限售股数	限售原因	解除限售日期
顾建华	109,500	0	31,000	140,500	董事离任，根据持股管理办法，锁定其持有的全部股份，因此增加锁定股份 31000 股	2015 年 6 月 2 日

杨连霞	38,850	0	12,950	51,800	监事离任，根据持股管理办法，锁定其持有的全部股份，因此增加锁定股份 12950 股	2015 年 6 月 2 日
<b>合计</b>	<b>148,350</b>	<b>0</b>	<b>43,950</b>	<b>192,300</b>	--	--

## 二、证券发行与上市情况

### 1、报告期末近三年历次证券发行情况

适用  不适用

### 2、公司股份总数及股东结构的变动、公司资产和负债结构的变动情况说明

适用  不适用

### 3、现存的内部职工股情况

适用  不适用

## 三、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

报告期末普通股股东总数	49,787	年度报告披露日前第 5 个交易日末普通股股东总数	48,186	报告期末表决权恢复的优先股股东总数（如有）（参见注 8）	0			
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	0	0	547,726,252		
张桂平	境内自然人	19.73%	403,214,702	0	302,411,026	100,803,676		
张康黎	境内自然人	17.06%	348,525,843	0	261,394,382	87,131,461	质押	151,000,000
曹晴霞	境内自然人	2.11%	43,200,000	0	0	43,200,000		
季芬莲	境内自然人	1.34%	27,378,774	-390,000	0	27,378,774		
中国建设银行股份有限公司—华夏盛世精选股票型证券投资基金	其他	0.93%	19,065,770	1,906,5770	0	19,065,770		
青海青业石化有限公司	境内非国有法人	0.74%	15,058,043	2,357,110	0	15,058,043		

全国社保基金四一四组合	其他	0.73%	14,999,894	14,999,894	0	14,999,894		
中国人民人寿保险股份有限公司一分红一团险分红	其他	0.67%	13,771,244	13,771,244	0	13,771,244		
中国工商银行一汇添富均衡增长股票型证券投资基金	其他	0.56%	11,425,290	-1,603,524	0	11,425,290		
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）（参见注 3）	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	547,726,252					
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					
曹晴霞	43,200,000	人民币普通股	43,200,000					
季芬莲	27,378,774	人民币普通股	27,378,774					
中国建设银行股份有限公司一华夏盛世精选股票型证券投资基金	19,065,770	人民币普通股	19,065,770					
青海青业石化有限公司	15,058,043	人民币普通股	15,058,043					
全国社保基金四一四组合	14,999,894	人民币普通股	14,999,894					
中国人民人寿保险股份有限公司一分红一团险分红	13,771,244	人民币普通股	13,771,244					
中国工商银行一汇添富均衡增长股票型证券投资基金	11,425,290	人民币普通股	11,425,290					
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 10 名普通股股东参与融资融券业务股东情况说明（如有）（参见注 4）	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 15,058,043 股。							

公司前 10 名普通股股东、前 10 名无限售条件普通股股东在报告期内是否进行约定购回交易

是  否

公司前 10 名普通股股东、前 10 名无限售条件普通股股东在报告期内未进行约定购回交易。

## 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	房地产开发与经营；实业投资， 资产经营，科技开发与成果转 让，家用电器；空调制冷设备、 建筑材料的制造和销售，国内贸 易。自营和代理各类商品和技术 的进出口业务。
未来发展战略			控股股东全力支持上市公司在发展好主业的基础上积极转型。		
经营成果、财务状况、现金流等			经营成果良好，财务状况及现金流正常。		
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		

控股股东报告期内变更

适用  不适用

公司报告期控股股东未发生变更。

## 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	张桂平自 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、第七届董事会董事长。2014 年 10 月至今任公 司第八届董事会董事长，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。	
过去 10 年曾控股的境内外上市公司情况	除本公司外，本公司实际控制人未有控股其他境内外上市公司情况	

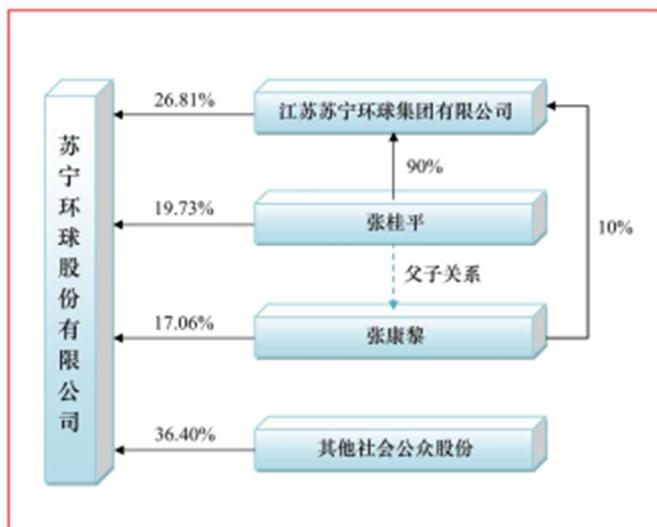
实际控制人报告期内变更

适用  不适用

公司报告期实际控制人未发生变更。

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

### 公司股权结构图



实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用  不适用

#### 4、其他持股在 10%以上的法人股东

适用  不适用

#### 四、公司股东及其一致行动人在报告期提出或实施股份增持计划的情况

适用  不适用

在公司所知的范围内，没有公司股东及其一致行动人在报告期提出或实施股份增持计划。

## 第七节 优先股相关情况

适用  不适用

报告期公司不存在优先股。

## 第八节 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	64	2014年10月10日		403,214,702			403,214,702
张康黎	董事	现任	男	34	2014年10月10日		348,525,843			348,525,843
李伟	董事、副总裁	现任	男	48	2014年10月10日		466,640			466,640
郭如金	董事、副总裁	现任	男	53	2014年10月10日					
赵曙明	独立董事	现任	男	63	2014年10月10日					
韩顺平	独立董事	现任	男	49	2014年10月10日					
吴斌	独立董事	现任	男	50	2014年10月10日					
倪培玲	监事会主席	现任	女	58	2014年10月10日		145,022			145,022
张建国	监事	现任	男	38	2014年10月10日		16,400			16,400
贾森	监事	现任	男	32	2014年10月10日					
刘登华	董事会秘书	现任	男	41	2014年10月10日		188,300			188,300
王永刚	财务负责人	现任	男	37	2014年10月10日		29,040			29,040
顾建华	董事	离任	男	52	2011年09月20日	2014年10月10日	146,000		5,500	140,500
郑蔼梅	独立董事	离任	女	68	2011年09月20日	2014年10月10日				
朱建设	独立董事	离任	男	62	2011年09月20日	2014年10月10日				
方国才	独立董事	离任	男	68	2011年09月20日	2014年10月10日				
胡凯	独立董事	离任	男	54	2011年09月20日	2014年10月10日				
肖文德	独立董事	离任	男	50	2011年09月20日	2014年10月10日				
杨连霞	监事	离任	女	47	2011年09月20日	2014年10月10日	51,800			51,800
<b>合计</b>	-	-	-	-	-	-	<b>752,783,747</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>752,778,247</b>

### 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，曾任公司第五届、第六届、第七届董事会董事长。2014年10月至今任公司第八届董事会董事长，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学硕士学位，现任苏宁环球集团有限公司总经理、苏宁环球股份有限公司董事、南京佛手湖环球度假村投资有限公司董事长。曾任公司第七届董事会董事，2014年10月至今任公司第八届董事会董事。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。曾任公司第六届、第七届董事会董事。2014年10月至今任公司第八届董事会董事，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。

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，2014年10月至今任公司第八届董事会董事、副总裁，与本公司控股股东及实际控制人不存在关联关系，不存在持有公司股份的情形，最近三年没有受到中国证监会稽查、中国证监会行政处罚、通报批评、证券交易所公开谴责的情形。

赵曙明先生 出生于1952年12月，博士学位，特聘教授，博士生导师。现任南京大学商学院名誉院长，同时兼任中国人力资源研究会副理事长、江苏省人力资源学会会长、澳门特别行政区政府人力资源发展委员会委员、江苏地区经济和社会发展专家咨询委员会委员、江苏省企业家高层论坛主席、江苏省企业管理协会和江苏省企业家协会副会长、英国 International Journal of Cross-Cultural Management 的Co-Editor、美国Advances in Competitiveness Research编委、澳大利亚 Asia Pacific Journal of Human Resources编委等职。2014年10月至今任公司第八届董事会独立董事。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。

韩顺平先生 出生于1966年7月，工学学士、工商管理硕士（MBA）、企业管理博士，现任南京大学商学院院长助理，管理学院市场营销系教授。主要从事市场营销（服务品牌管理）的教学和研究工作。曾获南京大学商学院开元奖教金及科研新星奖等奖励。2014年10月至今任公司第八届董事会独立董事。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。

吴斌先生 出生于1965年7月，管理学博士学位，教授。中国会计学会高级会员，中国技术经济学会会员，江苏省会计学学会会员。现任东南大学经济管理学院财务与会计系副主任，主要从事会计学专业（会计学、财务管理、税法等）的教学和研究工作。2014年10月至今任公司第八届董事会独立董事。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、公司第七届监事会主席，

2014年10月至今任公司第八届监事会主席。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。

贾森先生 出生于1983年9月，毕业于河海大学商学院，工商管理专业，硕士研究生学历，民进成员。曾任公司第七届董事会董事。2014年10月至今任第八届监事会监事，现任公司总裁助理。与本公司控股股东及实际控制人不存在关联关系，不持有公司股份，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。曾任公司第七届监事会监事。2014年10月至今任公司第八届监事会监事，现任公司总裁助理。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。

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，曾任公司第七届董事会董事，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。

刘登华，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，现任公司总裁助理、董事会秘书。与本公司控股股东及实际控制人不存在关联关系，持有公司股份188,300股，最近三年没有受到中国证监会稽查、中国证监会行政处罚、通报批评、证券交易所公开谴责的情形。

#### 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
赵曙明	南京大学商学院	名誉院长	2014年10月10日		是
韩顺平	南京大学商学院	院长助理	2014年10月10日		是
吴斌	东南大学经济管理学院	副主任	2014年10月10日		是
在其他单位任职情况的说明	赵曙明、韩顺平、吴斌均为公司独立董事。				

### 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	男	64	现任	281.49		281.49
张康黎	董事	男	34	现任	0	90.67	90.67
李伟	董事	男	47	现任	101.58		101.58
郭如金	董事	男	51	现任	72		72
赵曙明	独立董事	男	63	现任	2		2
韩顺平	独立董事	男	49	现任	2		2
吴斌	独立董事	男	50	现任	2		2
倪培玲	监事会主席	女	58	现任	0	27.76	27.76
贾森	监事	男	32	现任	34.98		34.98
张建国	监事	男	38	现任	25.5		25.5
刘登华	董事会秘书	男	41	现任	28.8		28.8
王永刚	财务负责人	男	38	现任	31.01		31.01
郑蔼梅	独立董事	女	68	离任	6		6
朱建设	独立董事	男	62	离任	6		6
方国才	独立董事	男	68	离任	6		6
胡凯	独立董事	男	54	离任	6		6
肖文德	独立董事	男	50	离任	6		6
顾建华	董事	男		离任	44.47		44.47
杨连霞	监事	女		离任	25.43		25.43
<b>合计</b>	--	--	--	--	<b>681.26</b>	<b>118.43</b>	<b>799.69</b>

公司董事、监事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

适用  不适用

#### 四、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

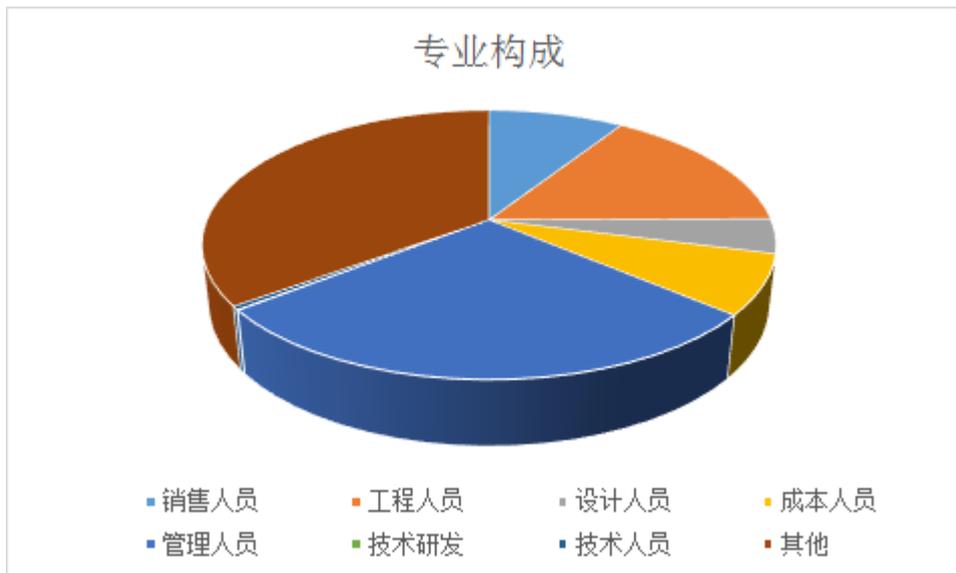
姓名	担任的职务	类型	日期	原因
顾建华	董事	任期满离任	2014 年 10 月 10 日	董事会换届选举
王永刚	董事	任期满离任	2014 年 10 月 10 日	董事会换届选举
贾森	董事	任期满离任	2014 年 10 月 10 日	董事会换届选举
贾森	监事	被选举	2014 年 10 月 10 日	监事会换届选举
杨连霞	监事	任期满离任	2014 年 10 月 10 日	监事会换届选举
郑蔼梅	独立董事	任期满离任	2014 年 10 月 10 日	董事会换届选举
朱建设	独立董事	任期满离任	2014 年 10 月 10 日	董事会换届选举
胡凯	独立董事	任期满离任	2014 年 10 月 10 日	董事会换届选举
肖文德	独立董事	任期满离任	2014 年 10 月 10 日	董事会换届选举
赵曙明	独立董事	被选举	2014 年 10 月 10 日	董事会换届选举
韩顺平	独立董事	被选举	2014 年 10 月 10 日	董事会换届选举
吴斌	独立董事	被选举	2014 年 10 月 10 日	董事会换届选举

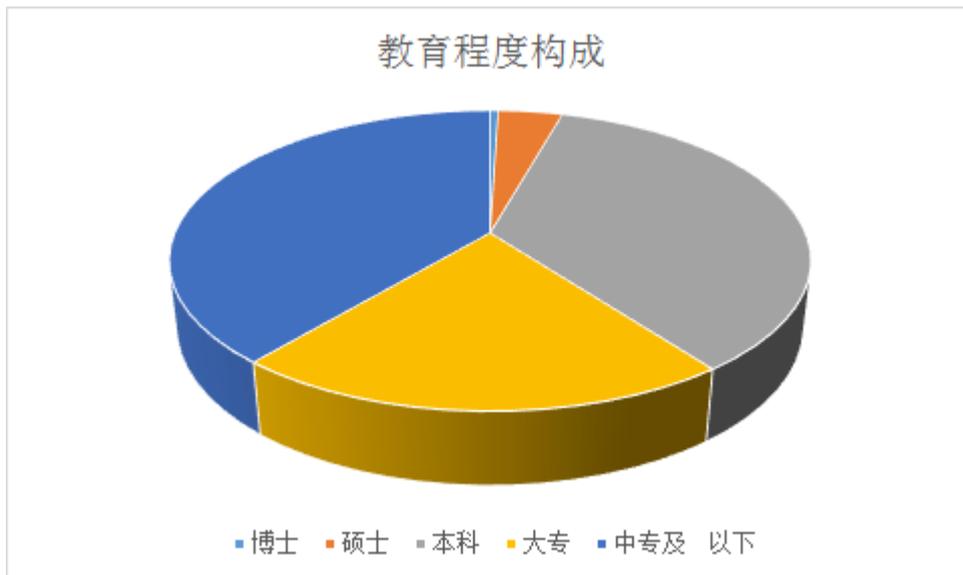
#### 五、报告期核心技术团队或关键技术人员变动情况（非董事、监事、高级管理人员）

不适用

#### 六、公司员工情况

截至2014年12月31日，公司共有在册员工1034人，较上年下降18.45%。公司无需要承担费用的离退休职工。





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2013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。2014年公司举行形式多样，种类丰富的各类培训，加强管理类培训、专业类培训课程。

## 第九节 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 2013 年 年度股东大会	2014 年 05 月 20 日	(一) 审议《2013 年度董事会工作报告》；(二) 审议《2013 年度监事会工作报告》；(三) 审议《2013 年度财务报告》；(四) 审议《2013 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《关于公司 2014 年度对全资子公司提供担保预计额度的议案》；(九) 审议《关于豁免控股股东履行承诺事项的议案》	审议通过 全部议案	2014 年 05 月 21 日	苏宁环球股份有限公司 2013 年度股东大会决议公告（公告编号：2014-024），详见《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》、《证券日报》及巨潮资讯网

### 2、本报告期临时股东大会情况

会议届次	召开日期	会议议案名称	决议情况	披露日期	披露索引
公司 2014 年 第一次临时 股东大会	2014 年 10 月 10 日	(一) 审议《关于修改公司章程的议案》；(二) 审议《关于选举公司第八届董事会非独立董事的议案》；(三) 审议《关于选举第八届董事会独立董事的议案》；(四) 审议《关于选举第八届监事会监事的议案》	审议通过全 部议案	2014 年 10 月 11 日	苏宁环球股份有限公司 2014 年度第一次临时股东大会决议公告（公告编号：2014-042），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
公司 2014 年 第二次临时 股东大会	2014 年 12 月 26 日	(一) 审议关于《公司 2014 年员工持股计划（草案）》的议案；(二) 审议关于授权董事会办理公司员工持股计划相关事宜的议案；(三) 审议关于《员工持股计划管理规则》的议案	审议通过全 部议案	2014 年 12 月 27 日	苏宁环球股份有限公司 2014 年度第二次临时股东大会决议公告（公告编号：2014-063），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

### 3、表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会

适用  不适用

### 三、报告期内独立董事履行职责的情况

#### 1、独立董事出席董事会及股东大会的情况

独立董事出席董事会情况						
独立董事姓名	本报告期应参加董事会次数	现场出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议
郑蔼梅	6	1	5	0	0	否
朱建设	6	1	5	0	0	否
方国才	6	1	5	0	0	否
胡凯	6	1	5	0	0	否
肖文德	6	0	4	1	1	否
赵曙明	4	1	2	0	1	否
韩顺平	4	1	3	0	0	否
吴斌	4	1	3	0	0	否
独立董事列席股东大会次数					3	

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项目的运作情况，以其丰富的专业知识和行业经验，在公司的发展战略、制度完善、财务管理、规范运作等方面提出许多参考意见与有价值建议，为完善公司监督机制，对董事会的科学决策、促进规范运作以及维护中小股东权益等方面都起到了积极作用。

## 四、董事会下设专门委员会在报告期内履行职责情况

### 1、审计委员会的履职情况

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

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

(2) 对公司定期报告进行审核，先后完成了公司2013年年度财务报告、2014年第一季度财务报表、2014年半年度财务报表、2014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2014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，未发现有《公司法》、《公司章程》等限制担任高级管理人员的情况，以及被中国证监会确定为市场禁入者且禁入尚未解除的情况。提名的相关程序符合法律法规及《公司章程》的规定。同意将关于聘任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、同业竞争情况

适用  不适用

## 八、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。

## 第十节 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	2015 年 04 月 22 日
内部控制评价报告全文披露索引	苏宁环球股份有限公司内控自我评价报告，详见巨潮资讯网（2015 年 4 月 22 日披露）

## 五、内部控制审计报告或鉴证报告

内部控制审计报告

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	2015 年 04 月 22 日
内部控制审计报告全文披露索引	苏宁环球股份有限公司内控自我评价报告，详见巨潮资讯网（2015 年 4 月 22 日披露）

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。

## 第十一节 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	2015 年 04 月 21 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[2015]第 0637 号
注册会计师姓名	邓海伏、祁卫红

## 审计报告

中喜审字【2015】第0637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2014年12月31日的合并及母公司资产负债表，2014年度的合并及母公司利润表、合并及母公司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2014年12月31日的财务状况以及2014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)  
中国 北京

祁卫红、邓海伏

二〇一五年四月二十一日

## 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

2014 年 12 月 31 日

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	1,607,901,750.69	1,829,530,001.86
结算备付金		
拆出资金		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据	7,850,000.00	1,400,000.00
应收账款	169,525,907.37	175,883,463.89
预付款项	377,216,320.92	377,253,749.50
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
应收利息	29,633,446.00	
应收股利		
其他应收款	66,110,957.43	67,680,044.04
买入返售金融资产		
存货	17,987,154,178.37	17,012,868,687.60
划分为持有待售的资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	547,229,119.00	406,363,281.17
流动资产合计	20,792,621,679.78	19,870,979,228.06
非流动资产：		
发放贷款及垫款		
可供出售金融资产	160,000.00	
持有至到期投资		

长期应收款		
长期股权投资		
投资性房地产	217,463,396.16	31,715,962.11
固定资产	196,837,286.56	421,352,064.94
在建工程	1,326,197.85	1,245,643.88
工程物资		
固定资产清理		
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	18,188,222.07	17,065,455.87
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	918,473.40	4,302,185.84
递延所得税资产	133,598,028.19	320,087,760.37
其他非流动资产	15,054,497.20	30,108,994.72
非流动资产合计	583,546,101.43	825,878,067.73
资产总计	21,376,167,781.21	20,696,857,295.79
流动负债：		
短期借款	1,779,400,000.00	1,354,850,000.00
向中央银行借款		
吸收存款及同业存放		
拆入资金		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	2,412,830,104.62	2,058,222,551.80
预收款项	6,949,747,238.21	7,018,028,294.62
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	398,249,348.56	289,281,052.57
应付利息		
应付股利	709,110.02	709,110.00

其他应付款	736,293,220.26	1,682,390,583.21
应付分保账款		
保险合同准备金		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
划分为持有待售的负债		
一年内到期的非流动负债	2,215,310,000.00	325,000,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	14,492,539,021.67	12,728,488,807.20
非流动负债：		
长期借款	2,009,060,000.00	3,639,820,000.00
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
专项应付款		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	2,009,060,000.00	3,639,820,000.00
负债合计	16,501,599,021.67	16,368,308,807.20
所有者权益：		
股本	2,043,192,561.00	2,043,192,561.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积		
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积		
一般风险准备		

未分配利润	2,831,376,198.54	2,273,184,706.60
归属于母公司所有者权益合计	4,874,568,759.54	4,316,377,267.60
少数股东权益		12,171,220.99
所有者权益合计	4,874,568,759.54	4,328,548,488.59
负债和所有者权益总计	21,376,167,781.21	20,696,857,295.79

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

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	803,838.84	248,921.81
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款		
预付款项		
应收利息		
应收股利	1,000,000,000.00	
其他应收款	6,819,768,477.19	4,948,761,527.32
存货		
划分为持有待售的资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
流动资产合计	7,820,572,316.03	4,949,010,449.13
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	3,754,793,571.16	3,742,857,389.46
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		
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	3,754,800,056.16	3,742,863,874.46
资产总计	11,575,372,372.19	8,691,874,323.59
流动负债：		
短期借款		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
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	709,110.02	709,110.00
其他应付款	6,459,790,020.60	4,949,296,204.70
划分为持有待售的负债		
一年内到期的非流动负债		
其他流动负债		
流动负债合计	6,460,499,130.62	4,950,048,291.65
非流动负债：		
长期借款	598,750,000.00	
应付债券		
其中：优先股		
永续债		

长期应付款		
长期应付职工薪酬		
专项应付款		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	598,750,000.00	
负债合计	7,059,249,130.62	4,950,048,291.65
所有者权益：		
股本	2,043,192,561.00	2,043,192,561.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	330,269,298.69	330,333,116.99
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	297,553,628.02	297,553,628.02
未分配利润	1,845,107,753.86	1,070,746,725.93
所有者权益合计	4,516,123,241.57	3,741,826,031.94
负债和所有者权益总计	11,575,372,372.19	8,691,874,323.59

### 3、合并利润表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入	5,456,601,809.89	6,720,564,495.37
其中：营业收入	5,456,601,809.89	6,720,564,495.37
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	4,231,052,405.22	5,770,534,067.79
其中：营业成本	3,392,444,513.08	4,799,985,757.64
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	457,885,996.72	610,025,895.75
销售费用	188,319,238.57	189,300,033.70
管理费用	128,995,805.01	147,527,787.78
财务费用	31,656,397.25	5,366,361.10
资产减值损失	31,750,454.59	18,328,231.82
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
投资收益（损失以“-”号填列）	-15,054,497.52	-15,054,497.52
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	1,210,494,907.15	934,975,930.06
加：营业外收入	12,202,013.14	12,537,545.29
其中：非流动资产处置利得	308,005.63	13,663.59
减：营业外支出	22,031,894.85	11,346,867.64
其中：非流动资产处置损失	1,489,798.42	115,155.17
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	1,200,665,025.44	936,166,607.71
减：所得税费用	438,067,363.60	282,013,009.24
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	762,597,661.84	654,153,598.47
归属于母公司所有者的净利润	762,510,748.04	487,222,758.31
少数股东损益	86,913.80	166,930,840.16
六、其他综合收益的税后净额		
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动		
2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		

2.可供出售金融资产公允价值变动损益		
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
4.现金流量套期损益的有效部分		
5.外币财务报表折算差额		
6.其他		
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	762,597,661.84	654,153,598.47
归属于母公司所有者的综合收益总额	762,510,748.04	487,222,758.31
归属于少数股东的综合收益总额	86,913.80	166,930,840.16
八、每股收益：		
（一）基本每股收益	0.373	0.238
（二）稀释每股收益	0.373	0.238

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：-63,818.30 元，上期被合并方实现的净利润为：0.00 元。

法定代表人：张桂平

主管会计工作负责人：王永刚

会计机构负责人：王永刚

#### 4、母公司利润表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
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	168,000.00
销售费用		
管理费用	1,413,016.14	2,814,089.55
财务费用	24,907,361.26	-146,302.10
资产减值损失		
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）		
投资收益（损失以“－”号填列）	1,001,956,290.43	-3,116,794.44
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）	975,467,913.03	-5,952,581.89
加：营业外收入	3,212,371.00	3,001,760.00
其中：非流动资产处置利得		
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）	978,680,284.03	-2,950,821.89
减：所得税费用		
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	978,680,284.03	-2,950,821.89
五、其他综合收益的税后净额		
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动		
2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
2.可供出售金融资产公允价值变动损益		
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
4.现金流量套期损益的有效部分		
5.外币财务报表折算差额		
6.其他		
六、综合收益总额	978,680,284.03	-2,950,821.89
七、每股收益：		
（一）基本每股收益		
（二）稀释每股收益		

## 5、合并现金流量表

单位：元

项目	本期发生额	上期金额发生额
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	5,319,296,536.61	7,773,874,509.80
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保险业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		

处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	47,611,653.97	73,406,347.07
经营活动现金流入小计	5,366,908,190.58	7,847,280,856.87
购买商品、接受劳务支付的现金	3,351,305,840.62	3,859,442,792.88
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	119,759,431.46	118,142,244.38
支付的各项税费	781,579,336.90	1,202,676,900.45
支付其他与经营活动有关的现金	311,795,313.02	292,957,714.97
经营活动现金流出小计	4,564,439,922.00	5,473,219,652.68
经营活动产生的现金流量净额	802,468,268.58	2,374,061,204.19
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	2,558,586.00	33,270.00
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	2,558,586.00	34,906.30
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	13,336,757.09	11,432,185.77
投资支付的现金	647,942,700.00	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	661,279,457.09	711,432,185.77
投资活动产生的现金流量净额	-658,720,871.09	-711,397,279.47
三、筹资活动产生的现金流量：		

吸收投资收到的现金	100,000,000.00	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
取得借款收到的现金	5,050,200,000.00	4,715,354,000.00
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金	10,000,000.00	
筹资活动现金流入小计	5,160,200,000.00	4,715,354,000.00
偿还债务支付的现金	4,626,575,709.68	3,874,724,290.32
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	525,558,929.06	640,466,240.03
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	472,492,688.92	1,300,096,072.55
筹资活动现金流出小计	5,624,627,327.66	5,815,286,602.90
筹资活动产生的现金流量净额	-464,427,327.66	-1,099,932,602.90
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	-320,679,930.17	562,731,321.82
加：期初现金及现金等价物余额	1,294,330,301.86	731,598,980.04
六、期末现金及现金等价物余额	973,650,371.69	1,294,330,301.86

## 6、母公司现金流量表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	3,358,205.40	3,151,738.92
经营活动现金流入小计	3,358,205.40	3,151,738.92
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	500,000.00	486,000.00
支付的各项税费	498,220.00	7,803,361.84
支付其他与经营活动有关的现金	374,430.22	1,751,404.97
经营活动现金流出小计	1,372,650.22	10,040,766.81
经营活动产生的现金流量净额	1,985,555.18	-6,889,027.89
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	88,000,000.00	1,636.30

取得投资收益收到的现金	1,956,290.43	
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	89,956,290.43	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	647,782,700.00	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	647,782,700.00	700,000,000.00
投资活动产生的现金流量净额	-557,826,409.57	-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	600,000,000.00	
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金	61,081,529.06	896,066,794.89
筹资活动现金流入小计	661,081,529.06	896,066,794.89
偿还债务支付的现金	1,250,000.00	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	103,435,757.64	197,341,028.71
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	104,685,757.64	197,341,028.71
筹资活动产生的现金流量净额	556,395,771.42	698,725,766.18
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	554,917.03	-8,161,625.41
加：期初现金及现金等价物余额	248,921.81	8,410,547.22
六、期末现金及现金等价物余额	803,838.84	248,921.81

## 7、合并所有者权益变动表

本期金额

项目	本期												
	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计	
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备			未分配利润
优先股		永续债	其他										
一、上年期末余额	2,043,192,561.00										2,273,184,706.60	12,171,220.99	4,328,548,488.59
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年期初余额	2,043,192,561.00										2,273,184,706.60	12,171,220.99	4,328,548,488.59
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）											558,191,491.94	-12,171,220.99	546,020,270.95
（一）综合收益总额											762,510,748.04	86,913.80	762,597,661.84
（二）所有者投入和减少资本												-12,258,134.79	-12,258,134.79
1. 股东投入的普通股													
2. 其他权益工具持有者投入资本													
3. 股份支付计入所有者权益的金额													
4. 其他												-12,258,134.79	-12,258,134.79
（三）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



二、本年期初余额	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）综合收益总额											487,222,758.31	166,930,840.16	654,153,598.47
（二）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. 股东投入的普通股													
2. 其他权益工具持有者投入资本													
3. 股份支付计入所有者权益的金额													
4. 其他					-130,028,404.60				-308,123,297.22		-534,096,168.65	-305,546,390.65	-1,277,794,261.12
（三）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													
（四）所有者权益内部结转													
1. 资本公积转增资本（或股本）													
2. 盈余公积转增资本（或股本）													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 其他													
（五）专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
（六）其他													
四、本期期末余额	2,043,192,561.00										2,273,184,706.60	12,171,220.99	4,328,548,488.59

**8、母公司所有者权益变动表**

本期金额

单位：元

项目	本期										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	2,043,192,561.00				330,333,116.99				297,553,628.02	1,070,746,725.93	3,741,826,031.94
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	2,043,192,561.00				330,333,116.99				297,553,628.02	1,070,746,725.93	3,741,826,031.94
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					-63,818.30					774,361,027.93	774,297,209.63
（一）综合收益总额										978,680,284.03	978,680,284.03
（二）所有者投入和减少资本					-63,818.30						-63,818.30
1. 股东投入的普通股					-63,818.30						-63,818.30
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
（三）利润分配										-204,319,256.10	-204,319,256.10
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者（或股东）的分配										-204,319,256.10	-204,319,256.10
3. 其他											

(四) 所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本 (或股本)											
2. 盈余公积转增资本 (或股本)											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 其他											
(五) 专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六) 其他											
四、本期期末余额	2,043,192,561.00				330,269,298.69				297,553,628.02	1,845,107,753.86	4,516,123,241.57

上期金额

单位：元

项目	上期										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	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、本年期初余额	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) 综合收益总额										-2,950,821.89	-2,950,821.89

(二) 所有者投入和减少资本											
1. 股东投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
(三) 利润分配										-204,319,256.10	-204,319,256.10
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者（或股东）的分配										-204,319,256.10	-204,319,256.10
3. 其他											
(四) 所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本（或股本）											
2. 盈余公积转增资本（或股本）											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 其他											
(五) 专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六) 其他											
四、本期期末余额	2,043,192,561.00				330,333,116.99				297,553,628.02	1,070,746,725.93	3,741,826,031.94

### 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2014年12月31日，公司股本2,043,192,561元。

本公司行业及主要产品：房地产及建筑建材业

本公司经营范围：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。

本公司注册地：吉林经济技术开发区九站街718号

本公司总部办公地址：南京市鼓楼区广州路188号

本公司实际控制人：张桂平

本财务报表业经本公司董事会于2015年4月21日决议批准报出。

本公司纳入合并财务报表范围的公司情况：

公司名称	注册资本	持股比例		备注
		直接	间接	
南京天华百润投资发展有限责任公司	180,000,000.00	100%		
南京华浦高科建材有限公司	30,000,000.00	100%		
江苏乾阳房地产开发有限公司	50,000,000.00	100%		
吉林市苏宁环球有限公司	100,000,000.00	100%		
南京浦东房地产开发有限公司	500,000,000.00	100%		
南京绿尔得天房地产开发有限公司	20,000,000.00	100%		
北京苏宁环球有限公司	100,000,000.00	100%		
上海苏宁环球实业有限公司	500,000,000.00	100%		
上海科学公园发展有限公司	200,000,000.00	100%		
南京苏宁环球天润广场有限公司	20,000,000.00	100%		
苏宁文化产业有限公司	100,000,000.00	100%		新增
云南苏宁环球有限公司	300,000,000.00	100%		
南京苏宁威尼斯酒店有限公司	190,000,000.00		100%	
南京环球游艇俱乐部有限公司	10,000,000.00		100%	
芜湖苏宁环球房地产开发有限公司	500,000,000.00		100%	
南京鼎坤房地产开发有限公司	10,000,000.00		100%	
南京环球乾阳房地产开发有限公司	450,000,000.00		100%	
南京鼎基房地产开发有限公司	170,000,000.00		100%	
宜兴苏宁环球房地产开发有限公司	1,430,000,000.00		100%	
无锡北塘苏宁环球房地产开发有限公司	100,000,000.00		100%	

合并范围发生变更的说明:

(1) 2014年7月, 公司与苏宁环球集团有限公司签署股权转让协议, 以货币资金10,000万元收购苏宁文化产业有限公司100%的股权。2014年8月6日本次股权转让的工商变更登记完成, 苏宁文化产业有限公司成为本公司的全资子公司, 纳入本公司的合并范围。

(2) 本公司之子公司广州白鹅潭投资有限公司根据广州市工商行政管理局荔湾分局于2014年12月9日出具的(穗)登记内销字【2014】第03201412090006号企业核准注销登记通知书注销。本期不再合并其资产负债表, 仅对其期初至注销日的利润表和现金流量表进行合并。

详细情况见本附注八、合并范围的变更及附注九、在其他主体中的权益。

## 四、财务报表的编制基础

### 1、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。

本公司基于以上所述之编制基础编制的财务报表符合企业会计准则的要求, 真实、完整地反映了公司的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

### 2、持续经营

公司自本报告期末至少12个月内具备持续经营能力, 无影响持续经营能力的重大事项。

## 五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示:

### 1、遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求, 真实、完整地反映了本公司2014年12月31日的财务状况及2014年度的经营成果和现金流量等有关信息。此外, 本公司的财务报表在所有重大方面符合中国证券监督管理委员会2014年修订的《公开发行证券的公司信息披露编报规则第15号—财务报告的一般规定》有关财务报表及其附注的披露要求。

### 2、会计期间

自公历一月一日至十二月三十一日。

### 3、营业周期

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

#### 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

企业合并，是指将两个或两个以上单独的企业合并形成一个报告主体的交易或事项。企业合并分为同一控制下企业合并和非同一控制下企业合并。

##### （1）同一控制下企业合并

本公司在同一控制下企业合并中取得的资产和负债，除因会计政策不同而进行的调整以外，均按合并日被合并方资产、负债（包括最终控制方收购被合并方而形成的商誉）在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。本公司在合并中取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积（股本溢价）；资本公积（股本溢价）不足冲减的，调整留存收益。

合并方发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。与发行权益性工具作为合并对价直接相关的交易费用，应当冲减资本公积（股本溢价），资本公积（股本溢价）不足冲减的，冲减留存收益。

##### （2）非同一控制下企业合并

本公司在购买日对为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券按公允价值计量，本公司对合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日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，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并：

①在个别财务报表中，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本；购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在处置该项投资时采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，即除了按照权益法核算的在被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份额以外，其余转入当期投资收益。

②在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，与其相关的其他综合收益应当采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，即除了按照权益法核算的在被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份额以外，其余转为购买日所属当期投资收益。

为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他管理费用于发生时计入当期损益。购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

#### 6、合并财务报表的编制方法

##### （1）合并财务报表范围的确定原则

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定，不仅包括根据表决权（或类似权利）本身或者结合其他安排确定的子公司，也包括基于一项或多项合同安排决定的结构化主体。控制是指本公司拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响该回报金额。子公司，是指被本公司控制的企业或主体。

## （2）合并财务报表编制的方法

### ①合并程序

在编制合并财务报表时，以公司及其子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，编制合并财务报表。子公司与本公司采用的会计政策、会计期间不一致的，按照本公司的会计政策和会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。编制合并财务报表时，遵循重要性原则，对母公司与子公司、子公司与子公司之间的内部往来、内部交易及权益性投资项目予以抵销。

子公司的股东权益及当期净损益中不属于本公司所拥有的部分作为少数股东权益及少数股东损益在合并财务报表中股东权益及净利润项下单独列示。少数股东分担的子公司的亏损超过了少数股东在该子公司期初股东权益中所享有的份额，冲减少数股东权益。

### ②增加子公司以及业务

本公司从取得子公司的净资产和生产经营决策的实际控制权之日起，将其纳入合并范围。

报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，编制合并资产负债表时，调整合并资产负债表的期初数；编制利润表时，将该子公司以及业务合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；合并现金流量表时，将该子公司以及业务合并当期期初至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表；同时对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

报告期内因非同一控制下企业合并或其他方式增加的子公司以及业务，编制合并资产负债表时，不调整合并资产负债表的期初数；编制利润表时，将该子公司以及业务自购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；编制现金流量表时，将该子公司购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。

公司对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，在合并财务报表中确认为商誉；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，经复核后计入合并当期损益。

通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并的，在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，应当按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益、其他所有者权益变动的，应当转为购买日所属当期投资收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

本公司因购买子公司的少数股权新取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日开始持续计算的可辨认净资产份额之间的差额，调整合并资产负债表中的资本公积（股本溢价），资本公积（股本溢价）不足冲减的，调整留存收益。

### ③处置子公司以及业务

本公司从丧失对子公司实际控制权之日起停止将其纳入合并范围，处置日前的经营成果和现金流量纳入合并利润表和合并现金流量表中，不调整合并资产负债表的期初数。

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益，同时冲减商誉。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时转为当期投资收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

本公司通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

在不丧失控制权的情况下因部分处置对子公司的长期股权投资而取得的处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整合并资产负债表中的资本公积中（股本溢价），资本公积（股本溢价）不足冲减的，调整留存收益。

## 7、合营安排分类及共同经营会计处理方法

合营安排分为共同经营和合营企业。共同经营，是指合营方享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。合营企业，是指合营方仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

合营方确认其与共同经营中利益份额相关的下列项目：确认单独所持有的资产，以及按其份额确认共同持有的资产；确认单独所承担的负债，以及按其份额确认共同承担的负债；确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；确认单独所发生的费用，以及按其份额确认共同经营发生的费用。

## 8、现金及现金等价物的确定标准

现金等价物是指持有时间短（一般为从购买之日起，三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

## 9、外币业务和外币报表折算

### （1）外币业务

本公司发生的外币交易在初始确认时，按交易日的即期汇率折算为记账本位币金额。

资产负债表日，对于外币货币性项目采用资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除：①属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理；②可供出售的外币货币性项目除摊余成本之外的其他账面余额变动产生的汇兑差额计入其他综合收益之外，均计入当期损益。

以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算的记账本位币金额计量。以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，作为公允价值变动（含汇率变动）处理，计入当期损益或确认为其他综合收益。

### （2）外币财务报表的折算

①资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。

②利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。

③产生的外币财务报表折算差额，计入其他综合收益。处置境外经营时，将与该境外经营相关的外币财务报表折算差额，自所有者权益项目转入处置当期损益。

④现金流量表采用现金流量发生日的即期汇率折算。汇率变动对现金的影响额作为调节项目，在现金流量表中单独列示。

## 10、金融工具

金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。

### （1）金融资产、金融负债的分类

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

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（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）作为初始确认金额，相关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（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。持有期间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，以及公司持有的其他企业的不包括在活跃市场上有报价的债务工具的债权，包括应收账款、其他应收款等，按双方合同或协议价款作为初始确认金额；具有融资性质的，按其现值进行初始确认。收回或处置应收款项时，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（扣除已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额，持有期间按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

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

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将因转移而收到的对价与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额（涉及可供出售金融资产）之和，与所转移金融资产账面价值之间的差额计入当期损益。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体账面价值在终止确认和未终止确认部分之间，按照各自相对公允价值进行分摊，并将终止确认部分的对价与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中终止确认部分的金额（涉及可供出售金融资产）之和，与终止确认部分的账面价值之间的差额计入当期损益。

如保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则不终止确认该金融资产。

### (4) 金融负债终止确认条件

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，则终止确认该金融负债或其一部分；本公司若与债权人签定协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，则终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。对现存金融负债全部或部分合同条款作出实质性修改的，则终止确认现存金融负债或其一部分，同时将修改条款后的金融负债确认为一项新金融负债。

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

### (5) 金融资产和金融负债公允价值的确定

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) 金融资产减值准备测试及提取方法

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

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

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

## 11、应收款项

### (1) 单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项

单项金额重大的判断依据或金额标准	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) 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项

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

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)	0.50%	0.50%
1—2 年	10.00%	10.00%
2—3 年	30.00%	30.00%
3—4 年	50.00%	50.00%
4—5 年	50.00%	50.00%
5 年以上	90.00%	90.00%

组合中, 采用余额百分比法计提坏账准备的:

适用  不适用

组合中, 采用其他方法计提坏账准备的:

适用  不适用

## (3) 单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项

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) 计量方法: 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) 公司的存货盘存采用永续盘存制度。

(4) 存货跌价准备确认标准和计提方法: 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，在原先已计提的存货跌价准备金额内予以转回，转回的金额计入当期损益。

(5) 开发用土地的核算办法：项目开发时，全部转入在建开发产品，在开发成本科目中单独设置土地开发明细，核算土地开发过程中所发生的各项费用，包括土地征用及拆迁补偿费、购入土地使用权价款、缴纳土地使用权出让金、过户费及三通一平前期工程费等直接或间接费用，计算每平方米的土地开发单位成本，根据用途及使用面积，分别转入开发产品—其他项目。

(6) 用于开发房地产的借款的借款费用，在房地产竣工之前计入开发成本，开发产品完工之后发生的利息等借款费用，计入财务费用。若开发房地产发生非正常中断，并且连续时间超过3个月，暂停计入开发成本，将其确认为当期费用，直至开发活动重新开始。其他的借款费用均于发生当期确认为财务费用。

### 13、划分为持有待售资产

本公司将同时满足下列条件的非流动资产划分为持有待售资产：

- (1) 已经就处置该非流动资产作出决议；
- (2) 与受让方签订了不可撤销的转让协议；
- (3) 该项转让很可能在一年内完成。

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

符合持有待售条件的无形资产等其他非流动资产，按上述原则处理。

### 14、长期股权投资

长期股权投资是指本公司对被投资单位具有控制、重大影响的权益性投资，以及对其合营企业的权益性投资。

#### (1) 投资成本的确定

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：

①对于同一控制下企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、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。以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照被合并方在最终控制方合并财务报表中的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。

②对于非同一控制下企业合并取得的长期股权投资，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、发行的权益性证券的公允价值之和作为投资成本。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。

除企业合并形成的长期股权投资外的其他股权投资，按成本进行初始计量，该成本视长期股权投资取得方式的不同，分别按照本公司实际支付的现金购买价款、本公司发行的权益性证券的公允价值、投资合同或协议约定的价值、非货币性资产交换交易中换出资产的公允价值或原账面价值、该项长期股权投资自身的公允价值等方式确定。与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出也计入投资成本。对于因追加投资能够对被投资单位实施重大影响或实施共同控制但不构成控制的，长期股权投资成本为原持有股权投资的公允价值加上新增投资成本之和。

#### (2) 后续计量及损益确认方法

能够对被投资单位实施控制的长期股权投资，采用成本法核算。对被投资单位具有共同控制（构成共同经营者除外）或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算；对联营企业的权益性投资中，通过风险投资机构、共同基金、信托公司或包括投连险基金在内的类似主体间接持有的，以公允价值计量且其变动计入损益。

①成本法核算的长期股权投资按初始投资成本计价，追加或收回投资调整长期股权投资的成本。除取得投资时实际支付的价款或者对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或者利润外，当期投资收益按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认。

②权益法核算的长期股权投资，初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

采用权益法核算时，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与本公司不一致的，按照本公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益。

计算确认应享有或应分担被投资单位的净损益时，与联营企业、合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照应享有的比例计算归属于母公司的部分，予以抵销，在此基础上确认投资收益。母公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失属于资产减值损失的，予以全额确认。

在确认应分担被投资单位发生的净亏损时，以长期股权投资的账面价值和其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限，本公司对被投资单位负有承担额外损失的义务，则按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。被投资单位以后期间实现净利润的，本公司在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

#### (3) 处置长期股权投资

长期股权投资处置，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。采用权益法核算的长期股权投资，在处置该项投资时，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础，将原计入股东权益的其他综合收益部分按相应的比例进行会计处理。因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，按比例结转转入当期损益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

#### (4) 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，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同

意后才能决策。投资企业与其他方对被投资单位实施共同控制且对被投资单位净资产享有权利的权益性投资，即对合营企业投资。

重大影响，是指投资方对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。在确定能否对被投资单位施加重大影响时，应当考虑投资方和其他方持有的被投资单位当期可转换公司债券、当期可执行认股权证等潜在表决权因素。投资方能够对被投资单位施加重大影响的，被投资单位为其联营企业。

## 15、投资性房地产

投资性房地产计量模式

成本法计量

折旧或摊销方法

(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：

- ①该投资性房地产包含的经济利益很可能流入公司；
- ②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》。

## 16、固定资产

### (1) 确认条件

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计期间的有形资产。固定资产在同时满足下列条件时予以确认：①与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；②该固定资产的成本能够可靠计量。

### (2) 折旧方法

类别	折旧方法	折旧年限	残值率	年折旧率
房屋、建筑物	年限平均法	20 年	5.00%	4.75%
机械、机器设备	年限平均法	5 年	5.00%	19%
办公设备及其他	年限平均法	5 年	5.00%	19%
运输设备	年限平均法	10 年	5.00%	9.5%

### (3) 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

公司在租入的固定资产实质上转移了与资产有关的全部风险和报酬时确认该项固定资产的租赁为融资租赁。融资租赁取得的固定资产的成本，按租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者确定。公司融资租入的固定资产采用与自有固定资产应计提折旧相一致的折旧政策。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产尚可使用年限内计提折旧；无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期间内计提折旧。

## 17、在建工程

(1) 在建工程指正在兴建中的资本性资产，以实际成本入账。成本包括建筑工程、安装工程、机器设备的购置成本、建筑费用及其他直接费用，以及资本化利息与汇兑损益。

(2) 在建工程结转固定资产的时限：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) 在建工程减值准备：在建工程的减值测试方法和减值准备计提方法详见第十一节(22)“长期资产减值”。

## 18、借款费用

### (1) 借款费用的内容及资本化原则

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

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

### (2) 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及利率的确定

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。

## 19、生物资产

## 20、油气资产

## 21、无形资产

### (1) 计价方法、使用寿命、减值测试

(1) 核算内容：公司的无形资产指公司拥有或控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。包括专利权、非专利技术、商标权、著作权、特许权、土地使用权等。

(2) 计量：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。

源自合同性权利或其他法定权利取得的无形资产，其有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。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。

(3) 无形资产使用寿命的复核：企业至少应当于每年年度终了，对无形资产的使用寿命进行复核，如果有证据表明无形资产的使用寿命不同于以前的估计，则对于使用寿命有限的无形资产，应改变其摊销年限；对于使用寿命不确定的无形资产，如果有证据表明其使用寿命是有限的，则按照使用寿命有限无形资产的处理原则处理。

### (2) 内部研究开发支出会计政策

(1) 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。

(2) 土地使用权的核算：公司购入的土地使用权，或以支付土地出让金方式取得的土地使用权，按成本进行初始计量。公司购入的土地使用权用于开发商品房时，应将土地使用权的账面价值全部转入开发成本；土地使用权用于建造自用某项目时，土地使用权的账面价值不与地上建筑物合并计算成本，而仍作为无形资产核算，单独进行摊销。

## 22、长期资产减值

对于固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产、以成本模式计量的投资性房地产及长期股权投资等非流动性资产，本公司于资产负债表日判断是否存在减值迹象。如存在减值迹象的，则估计其可收回金额，进行减值测试。商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为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间的较高者。资产的公允价值根据公平交易中销售协议价格确定；不存在销售协议但存在资产活跃市场的，公允价值按照该资产的买方出价确定；不存在销售协议和资产活跃市场的，则以可获取的最佳信息为基础估计资产的公允价值。处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、

搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用。资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。资产减值准备一般按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

在财务报表中单独列示的商誉，在进行减值测试时，将商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。测试结果表明包含分摊的商誉的资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。减值损失金额先抵减分摊至该资产组或资产组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉以外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

## 23、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。

## 24、职工薪酬

### (1) 短期薪酬的会计处理方法

短期薪酬主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、生育保险费、工伤保险费、住房公积金、工会经费和职工教育经费、非货币性福利等。本公司在职工为本公司提供服务的会计期间将实际发生的短期职工薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。其中非货币性福利按公允价值计量。

### (2) 离职后福利的会计处理方法

离职后福利主要包括设定提存计划和设定受益计划。其中，设定提存计划是指向独立的基金缴存固定费用后，本公司不再承担进一步支付义务的离职后福利计划；设定受益计划是指除设定提存计划以外的离职后福利计划。

①设定提存计划：本公司按当地政府的相关规定为职工缴纳基本养老保险和失业保险，在职工为其提供服务的会计期间，按以当地规定的缴纳基数和比例计算应缴纳金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

②设定受益计划：本公司根据预期累计福利单位法确定的公式将设定受益计划产生的福利义务归属于职工提供服务的期间，并计入当期损益或相关资产成本。

### (3) 辞退福利的会计处理方法

辞退福利指公司在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或为鼓励职工自愿接受裁减而给予职工的补偿。在本公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时，和本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本两者孰早日，确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。

#### (4) 其他长期职工福利的会计处理方法

职工内部退休计划采用上述辞退福利相同的原则处理。本公司将自职工停止提供服务日至正常退休日的期间拟支付的内退人员工资和缴纳的社会保险费等，在符合预计负债确认条件时，计入当期损益（辞退福利）。

### 25、预计负债

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。

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。

### 26、股份支付

### 27、优先股、永续债等其他金融工具

### 28、收入

(1) 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) 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。

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。

(3) 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。

### 29、政府补助

#### (1) 与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

本公司从政府取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的补助，确认为与资产相关的政府补助。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。

## (2) 与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

本公司将从政府取得的各种奖励、定额补贴、财政贴息、拨付的研发经费（不包括购建固定资产）等与资产相关的政府补助之外的政府补助，确认为与收益相关的政府补助。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。

## 30、递延所得税资产/递延所得税负债

### (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，以未来期间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，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率，确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。如果无法产生足够的应纳税所得额用以利用可抵扣暂时性差异的影响，使得与可抵扣暂时性差异相关的经济利益无法实现的，则不应确认递延所得税资产。

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

### (2) 递延所得税负债

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。

## 31、租赁

### (1) 经营租赁的会计处理方法

### (2) 融资租赁的会计处理方法

## 32、其他重要的会计政策和会计估计

## 33、重要会计政策和会计估计变更

### (1) 重要会计政策变更

√ 适用 □ 不适用

会计政策变更的内容和原因	审批程序	备注
《企业会计准则——基本准则》（修订）		
《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》（修订）		
《企业会计准则第 9 号——职工薪酬》（修订）		
《企业会计准则第 30 号——财务报表列报》（修订）		
《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》（修订）		

《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》(修订)		
《企业会计准则第 39 号——公允价值计量》		
《企业会计准则第 40 号——合营安排》		
《企业会计准则第 41 号——在其他主体中权益的披露》。		

本公司执行上述企业会计准则对本期和上期财务报表不存在重大影响。

## (2) 重要会计估计变更

适用  不适用

## 34、其他

## 六、税项

### 1、主要税种及税率

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%交纳营业税;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

## 3、其他

# 七、合并财务报表项目注释

## 1、货币资金

单位：元

项目	期末余额	期初余额
库存现金	1,033,580.55	1,428,286.03
银行存款	1,582,050,642.37	1,804,300,231.69
其他货币资金	24,817,527.77	23,801,484.14
合计	1,607,901,750.69	1,829,530,001.86

其他说明

截至2014年12月31日，本公司因抵押、质押或冻结等对使用有限制的货币资金情况如下：

项目	金额	受限原因
定期存款	629,515,900.00	借款质押、持有至到期
按揭保证金	2,235,479.00	按揭保证金
保函保证金	2,500,000.00	保函保证金
<b>合计</b>	<b>634,251,379.00</b>	

## 2、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

## 3、衍生金融资产

适用  不适用

## 4、应收票据

### (1) 应收票据分类列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
银行承兑票据	7,850,000.00	1,400,000.00
合计	7,850,000.00	1,400,000.00

**(2) 期末公司已质押的应收票据**
**(3) 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据**

单位：元

项目	期末终止确认金额	期末未终止确认金额
银行承兑票据	5,850,000.00	
合计	5,850,000.00	

**(4) 期末公司因出票人未履约而将其转应收账款的票据**
**5、应收账款**
**(1) 应收账款分类披露**

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	181,075,359.36	100.00%	11,549,451.99	6.38%	169,525,907.37	183,518,923.34	100.00%	7,635,459.45	4.16%	175,883,463.89
合计	181,075,359.36	100.00%	11,549,451.99	6.38%	169,525,907.37	183,518,923.34	100.00%	7,635,459.45	4.16%	175,883,463.89

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，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	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例
1 年以内分项			
1 年以内小计	110,647,506.01	552,115.67	0.50%
1 至 2 年	56,171,971.37	5,617,197.14	10.00%
2 至 3 年	8,766,005.79	2,629,801.74	30.00%
3 年以上	5,489,876.19	2,750,337.44	50.10%
3 至 4 年	3,277,515.82	1,638,757.91	50.00%

4 至 5 年	2,198,862.00	1,099,431.00	50.00%
5 年以上	13,498.37	12,148.53	90.00%
合计	181,075,359.36	11,549,451.99	6.38%

确定该组合依据的说明：

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：

## (2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 3,913,992.54 元；本期收回或转回坏账准备金额 0.00 元。

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

## (3) 本期实际核销的应收账款情况

应收账款核销说明：本期无实际核销的应收账款。

## (4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位名称	金额	坏账准备	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	18,342,345.16	719,637.12	10.13
华北建设集团有限公司	17,770,054.29	88,850.27	9.81
浙江丰惠建设集团有限公司江苏分公司	10,759,323.00	891,175.59	5.94
中城建第二工程局集团有限公司苏州分公司	13,042,720.27	814,791.06	7.20
中建三局集团有限公司	27,999,599.93	139,998.00	15.46
<b>合计</b>	<b>87,914,042.65</b>	<b>2,654,452.04</b>	<b>48.54</b>

## (5) 因金融资产转移而终止确认的应收账款

本期无因金融资产转移而终止确认的应收账款。

## (6) 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

本期无转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债。

## 6、预付款项

### (1) 预付款项按账龄列示

单位：元

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例	金额	比例
1 年以内	136,709,673.30	36.24%	84,795,065.63	22.48%
1 至 2 年	5,844,039.70	1.55%	29,411,907.78	7.80%
2 至 3 年	10,135,206.14	2.69%	18,337,222.92	4.86%
3 年以上	224,527,401.78	59.52%	244,709,553.17	64.86%
合计	377,216,320.92	--	377,253,749.50	--

账龄超过 1 年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明:

项目	金额	未结算原因
芜湖市国土资源局	190,000,000.00	见注1
预付土地款	8,131,845.00	正在办理土地证
其他	42,374,802.62	工程尚未结算
<b>合计</b>	<b>240,506,647.62</b>	

注1: 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。

## (2) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

单位名称	金额	占预付款项总额的比例(%)
芜湖市国土资源局	190,000,000.00	50.37
中国建筑一局(集团)有限公司	69,687,414.85	18.47
南京世联投资管理顾问有限公司	16,557,506.60	4.39
预付土地款	8,131,845.00	2.16
上海市电力公司	6,050,146.15	1.60
<b>合计</b>	<b>290,426,912.60</b>	<b>76.99</b>

## 7、应收利息

### (1) 应收利息分类

单位: 元

项目	期末余额	期初余额
定期存款	29,633,446.00	
合计	29,633,446.00	

## (2) 重要逾期利息

## 8、应收股利

## (1) 应收股利

## (2) 重要的账龄超过 1 年的应收股利

## 9、其他应收款

## (1) 其他应收款分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	78,394,835.40	100.00%	12,283,877.97	15.67%	66,110,957.43	77,189,096.25	100.00%	9,509,052.21	12.32%	67,680,044.04
合计	78,394,835.40	100.00%	12,283,877.97	15.67%	66,110,957.43	77,189,096.25	100.00%	9,509,052.21	12.32%	67,680,044.04

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，按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	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例
1 年以内分项			
1 年以内小计	33,148,936.78	165,724.19	0.50%
1 至 2 年	15,812,911.02	1,581,671.10	10.00%
2 至 3 年	14,303,890.95	4,291,257.29	30.00%
3 年以上	8,152,496.65	6,245,225.39	76.60%
3 至 4 年	1,787,153.98	893,576.99	50.00%
4 至 5 年	822,900.00	411,450.00	50.00%
5 年以上	5,542,442.67	4,940,198.40	90.00%
合计	71,418,235.40	12,283,877.97	17.20%

确定该组合依据的说明：

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

不计提坏账准备的其他应收款：

项目	金额	不计提理由
芜湖市房地产开发项目资本金监管专户	6,000,000.00	项目资本金，项目结束后退回
吉林市住房公积金管理中心	976,600.00	应收政府款项
<b>合计</b>	<b>6,976,600.00</b>	

## (2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 2,774,825.76 元；本期收回或转回坏账准备金额 0.00 元。

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

## (3) 本期实际核销的其他应收款情况

其他应收款核销说明：本期无实际核销的其他应收款。

## (4) 其他应收款按款项性质分类情况

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
往来款	51,254,674.33	55,312,161.66
押金及保证金	16,284,691.96	17,728,119.87
备用金	84,411.00	106,988.00
代垫维修基金	7,667,053.00	1,370,200.00
其他	3,104,005.11	2,671,626.72
<b>合计</b>	<b>78,394,835.40</b>	<b>77,189,096.25</b>

## (5) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
无锡市住房置业担保有限公司宜兴分公司	往来款	16,572,400.00	1-4 年	21.14%	3,023,932.50
宜兴市房地产业协会	保证金	7,370,282.00	1 年以内及 1-2	9.40%	177,749.81

			年		
南京供电公司浦口供电公司	保证金	7,376,839.80	2-5 年以上	9.41%	3,498,043.82
芜湖市房地产开发项目资本金监管专户	保证金	6,000,000.00	1-4 年	7.65%	
吉林市房地产市场管理中心	往来款	1,914,170.80	1 年以内及 1-2 年	2.44%	116,564.43
<b>合计</b>	<b>--</b>	<b>39,233,692.60</b>	<b>--</b>	<b>50.04%</b>	<b>6,816,290.56</b>

### (6) 涉及政府补助的应收款项

本期无涉及政府补助的应收款项。

### (7) 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

本期无金融资产转移而终止确认的其他应收款。

### (8) 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

本期无转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债。

## 10、存货

### (1) 存货分类

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	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	3,680,983.33		3,680,983.33	4,037,041.58		4,037,041.58
库存商品	552,683.71		552,683.71	1,147,599.68		1,147,599.68
开发成本	10,607,919,738.34	27,257,019.92	10,580,662,718.42	10,938,251,613.54	25,731,061.06	10,912,520,552.48
开发产品	3,275,225,522.52	25,573,754.33	3,249,651,768.19	2,309,254,064.82	282,940.93	2,308,971,123.89
拟开发土地	4,152,606,024.72		4,152,606,024.72	3,798,507,465.23	12,315,095.26	3,786,192,369.97
<b>合计</b>	<b>18,039,984,952.62</b>	<b>52,830,774.25</b>	<b>17,987,154,178.37</b>	<b>17,051,197,784.85</b>	<b>38,329,097.25</b>	<b>17,012,868,687.60</b>

### (2) 存货跌价准备

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
城市之光项目	38,329,097.25			10,559,959.29		27,769,137.96
天沅御城		25,061,636.29				25,061,636.29

合计	38,329,097.25	25,061,636.29		10,559,959.29		52,830,774.25
----	---------------	---------------	--	---------------	--	---------------

### (3) 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明

### (4) 期末建造合同形成的已完工未结算资产情况

单位：元

项目	金额
----	----

其他说明：

#### 存货抵押情况

①截至2014年12月31日，公司之子公司南京浦东房地产开发有限公司以其自有的土地使用权98,181,241.70元及开发项目北外滩水城第三街区02幢及北外滩水城十三街区在建工程313,517,305.91元作为抵押担保，取得143,030.00万元长期借款（其中：一年内到期的长期借款金额55,700.00万元）。以土地使用权10,807,371.12元作为抵押，为公司之子公司南京华浦高科建材有限公司13,600.00万元短期借款提供抵押担保；以土地使用权62,469,366.96元作为抵押，为公司之子公司南京天华百润投资发展有限责任公司67,960.00万元长期借款（其中：一年内到期的长期借款金额41,960.00万元）提供抵押担保；以土地使用权18,685,168.32元作为抵押，为公司之子公司南京鼎坤房地产开发有限公司20,000万元长期借款提供抵押担保。

②截至2014年12月31日，公司之子公司上海苏宁环球实业有限公司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203,187,097.00元作为抵押担保，取得36,138.00万元一年内到期的长期借款。

③截至2014年12月31日，公司之子公司宜兴苏宁环球房地产开发有限公司以其自有的土地使用权746,262,999.33元及所开发项目“苏宁·天沭御城”在建工程1,129,745,042.48元作为抵押担保，取得51,884.00万元长期借款（其中：一年内到期的长期借款金额39,133.00万元）。

④截至2014年12月31日，公司之子公司南京天华百润投资发展有限公司以其开发项目天润城十六街区26#、27#、29#在建工程83,749,091.65元为抵押担保，取得3,960.00万元一年内到期的长期借款。

⑤截至2014年12月31日，公司之子公司无锡北塘苏宁环球房地产开发有限公司以其自有的土地使用权551,050,000.00元作为抵押担保，取得39,600.00万元一年内到期的长期借款。

⑥截至2014年12月31日，公司之子公司芜湖苏宁环球房地产开发有限公司以其自有的土地使用权484,427,372.50元作为抵押担保，取得20,950.00万元长期借款。

⑦截至2014年12月31日，公司之子公司上海科学公园发展有限公司以其自有的土地使用权642,045,537.21元为担保，取得40,000.00万元的短期借款。

### 11、划分为持有待售的资产

### 12、一年内到期的非流动资产

### 13、其他流动资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
待抵扣增值税	298,414.56	
预缴企业所得税	29,037,117.12	
预缴土地增值税	159,857,225.42	71,569,938.59
预缴营业税	319,207,364.56	298,853,799.05

预缴城市维护建设税	22,289,243.60	20,780,069.41
预缴教育费附加	14,483,106.84	13,268,253.31
预缴房产税	222,734.41	
预缴综合规费	1,833,912.49	1,748,215.85
预交河道管理费		143,004.96
合计	547,229,119.00	406,363,281.17

其他说明：

#### 14、可供出售金融资产

##### (1) 可供出售金融资产情况

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售权益工具：	160,000.00		160,000.00			
按成本计量的	160,000.00		160,000.00			
合计	160,000.00		160,000.00			

##### (2) 期末按公允价值计量的可供出售金融资产

##### (3) 期末按成本计量的可供出售金融资产

单位：元

被投资单位	账面余额				减值准备				在被投资单位持股比例	本期现金红利
	期初	本期增加	本期减少	期末	期初	本期增加	本期减少	期末		
南京聚合企业管理中心（有限合伙）		160,000.00		160,000.00					10.00%	
合计		160,000.00		160,000.00					--	

(4) 报告期内可供出售金融资产减值的变动情况

(5) 可供出售权益工具期末公允价值严重下跌或非暂时性下跌但未计提减值准备的相关说明

15、持有至到期投资

(1) 持有至到期投资情况

(2) 期末重要的持有至到期投资

(3) 本期重分类的持有至到期投资

其他说明

16、长期应收款

(1) 长期应收款情况

(2) 因金融资产转移而终止确认的长期应收款

(3) 转移长期应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

其他说明

17、长期股权投资

18、投资性房地产

(1) 采用成本计量模式的投资性房地产

√ 适用 □ 不适用

单位：元

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、账面原值				
1.期初余额	48,555,630.00			48,555,630.00
2.本期增加金额	214,518,542.77	8,826,833.60		223,345,376.37
(1) 外购				
(2) 存货\固定资产\在建工程转入	214,518,542.77	8,826,833.60		223,345,376.37
(3) 企业合并增加				

3.本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4.期末余额	263,074,172.77	8,826,833.60		271,901,006.37
二、累计折旧和累计摊销				
1.期初余额	16,839,667.89			16,839,667.89
2.本期增加金额	36,157,586.60	1,440,355.72		37,597,942.32
(1) 计提或摊销	12,224,150.17	408,087.79		12,632,237.96
固定资产转入	23,933,436.43	1,032,267.93		24,965,704.36
3.本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4.期末余额	52,997,254.49	1,440,355.72		54,437,610.21
三、减值准备				
1.期初余额				
2.本期增加金额				
(1) 计提				
3.本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4.期末余额				
四、账面价值				
1.期末账面价值	210,076,918.28	7,386,477.88		217,463,396.16
2.期初账面价值	31,715,962.11			31,715,962.11

## (2) 采用公允价值计量模式的投资性房地产

适用  不适用

### (3) 未办妥产权证书的投资性房地产情况

其他说明：无未办妥产权证书的投资性房地产情况。

公司之子公司南京天华百润投资发展有限公司拥有的天润城商业七街区商业楼因以出租为主，本期转入投资性房地产核算。

抵押情况说明：本项下投资性房地产为公司之子公司无锡北塘苏宁环球房地产开发有限公司 40,000.00 万短期借款及公司之孙公司南京苏宁威尼斯酒店有限公司 6,000.00 万短期借款提供抵押担保。

## 19、固定资产

### (1) 固定资产情况

单位：元

项目	房屋及建筑物	机器设备	电子设备	运输设备	其他	合计
一、账面原值：						
1.期初余额	353,519,217.62	18,572,230.10		113,732,538.55	145,657,479.23	631,481,465.50
2.本期增加金额	461,676.50			8,595,749.00	5,104,730.25	14,162,155.75
(1) 购置				8,595,749.00	4,933,636.07	13,529,385.07
(2) 在建工程转入	461,676.50				171,094.18	632,770.68
(3) 企业合并增加						
3.本期减少金额	213,479,574.66	1,267,971.38		33,463,256.09	758,643.90	248,969,446.03
(1) 处置或报废		1,267,971.38		33,463,256.09	758,643.90	35,489,871.37
(2) 转入投资性房地产	213,479,574.60					213,479,574.66
4.期末余额	140,501,319.46	17,304,258.72		88,865,031.46	150,003,565.58	396,674,175.22
二、累计折旧						
1.期初余额	61,996,335.59	10,506,908.35		59,352,100.13	78,274,056.49	210,129,400.56
2.本期增加金额	6,690,569.49	1,284,962.03		12,201,792.47	24,345,676.39	44,523,000.38
(1) 计提	6,690,569.49	1,284,962.03		12,201,792.47	24,345,676.39	44,523,000.38
3.本期减少金额	24,965,704.36	642,578.80		28,603,723.57	603,505.55	54,815,512.28
(1) 处置或报废		642,578.80		28,603,723.57	603,505.55	29,849,807.92
(2) 转入投资性房地产	24,965,704.36					24,965,704.36
4.期末余额	43,721,200.72	11,149,291.58		42,950,169.03	102,016,227.33	199,836,888.66
三、减值准备						
1.期初余额						

2.本期增加金额						
(1) 计提						
3.本期减少金额						
(1) 处置或报废						
4.期末余额						
四、账面价值						
1.期末账面价值	96,780,118.74	6,154,967.14		45,914,862.43	47,987,338.25	196,837,286.56
2.期初账面价值	291,522,882.03	8,065,321.75		54,380,438.42	67,383,422.74	421,352,064.94

## (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情况

## (4) 通过经营租赁租出的固定资产

## (5) 未办妥产权证书的固定资产情况

其他说明

(1) 本公司无暂时闲置的固定资产。

(2) 本公司无通过融资租赁租入的固定资产情况。

(3) 本公司无通过经营租赁租出固定资产。

(4) 本公司无未办妥产权证书的固定资产。

(5) 抵押情况说明：本项下房屋建筑物期末账面价值中的63,993,508.65元为公司之子公司南京华浦高科建材有限公司14,000万短期借款提供担保。

## 20、在建工程

### (1) 在建工程情况

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	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
其他	101,147.85		101,147.85			
沉淀池				20,593.88		20,593.88
合计	1,326,197.85		1,326,197.85	1,245,643.88		1,245,643.88

(2) 重要在建工程项目本期变动情况

(3) 本期计提在建工程减值准备情况

其他说明

21、工程物资

22、固定资产清理

23、生产性生物资产

(1) 采用成本计量模式的生产性生物资产

适用  不适用

(2) 采用公允价值计量模式的生产性生物资产

适用  不适用

24、油气资产

适用  不适用

25、无形资产

(1) 无形资产情况

单位：元

项目	土地使用权	专利权	非专利技术	其他	合计
一、账面原值					
1.期初余额	16,740,500.00			8,667,095.57	25,407,595.57
2.本期增加金额				2,935,293.88	2,935,293.88
(1) 购置				2,935,293.88	2,935,293.88
(2) 内部研发					
(3) 企业合并增加					
(4) 固定资产转入					
3.本期减少金额					
(1) 处置					

4.期末余额	16,740,500.00			11,602,389.45	28,342,889.45
二、累计摊销					
1.期初余额	3,376,000.63			4,966,139.07	8,342,139.70
2.本期增加金额	334,809.96			1,477,717.72	1,812,527.68
(1) 计提	334,809.96			1,477,717.72	1,812,527.68
3.本期减少金额					
(1) 处置					
4.期末余额	3,710,810.59			6,443,856.79	10,154,667.38
三、减值准备					
1.期初余额					
2.本期增加金额					
(1) 计提					
3.本期减少金额					
(1) 处置					
4.期末余额					
四、账面价值					
1.期末账面价值	13,029,689.41			5,158,532.66	18,188,222.07
2.期初账面价值	13,364,499.37			3,700,956.50	17,065,455.87

本期末通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产余额的比例。

## (2) 未办妥产权证书的土地使用权情况

其他说明：本公司无未办妥产权证书的土地使用权情况。

**26、开发支出**
**27、商誉**
**(1) 商誉账面原值**
**(2) 商誉减值准备**
**28、长期待摊费用**

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
装修费	2,748,253.69	482,991.71	2,757,497.00		473,748.40
广告牌及模型制作	1,553,932.15	139,250.00	1,248,457.15		444,725.00
合计	4,302,185.84	622,241.71	4,005,954.15		918,473.40

其他说明

**29、递延所得税资产/递延所得税负债**
**(1) 未经抵销的递延所得税资产**

单位：元

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	8,152,483.55	2,038,120.91	16,894,356.28	4,223,589.07
内部交易未实现利润	7,964,804.51	1,991,201.13	12,966,975.79	3,241,743.95
广告费	932,898.00	233,224.50	932,898.00	233,224.50
子公司亏损	2,642,104.35	660,526.09	172,802,758.64	43,200,689.66
长期股权投资差额摊销	135,490,477.68	33,872,619.42	120,435,980.16	30,108,995.04
预收账款	157,223,640.25	39,305,910.06	287,400,109.26	71,850,027.31
成本暂估	221,985,704.32	55,496,426.08	668,917,963.34	167,229,490.84
合计	534,392,112.66	133,598,028.19	1,280,351,041.47	320,087,760.37

**(2) 未经抵销的递延所得税负债**
**(3) 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债**

单位：元

项目	递延所得税资产和负债 期末互抵金额	抵销后递延所得税资产 或负债期末余额	递延所得税资产和负债 期初互抵金额	抵销后递延所得税资产 或负债期初余额
----	----------------------	-----------------------	----------------------	-----------------------

递延所得税资产		133,598,028.19		320,087,760.37
---------	--	----------------	--	----------------

#### (4) 未确认递延所得税资产明细

单位：元

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	68,511,620.67	38,579,252.63
可抵扣亏损	530,671,425.60	319,678,027.95
合计	599,183,046.27	358,257,280.58

#### (5) 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	期末金额	期初金额	备注
2014 年		3,872,042.21	
2015 年	4,999,881.80	20,830,180.93	
2016 年	10,401,352.16	11,469,888.54	
2017 年	556,654.72	3,838,886.22	
2018 年	276,725,208.16	279,676,030.05	
2019 年	237,988,328.76		
合计	530,671,425.60	319,687,027.95	--

其他说明：

### 30、其他非流动资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
股权投资差额	15,054,497.20	30,108,994.72
合计	15,054,497.20	30,108,994.72

其他说明：

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总额150,544,974.88元，自2006年起摊销。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。

### 31、短期借款

#### (1) 短期借款分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
质押借款	623,400,000.00	579,850,000.00
抵押借款	736,000,000.00	305,000,000.00
保证借款	20,000,000.00	70,000,000.00
委托借款	400,000,000.00	400,000,000.00
合计	1,779,400,000.00	1,354,850,000.00

短期借款分类的说明：

#### 抵押借款情况说明：

1、8,000.00万元由南京浦东房地产开发有限公司以其拥有的土地使用权进行抵押担保，同时由苏宁环球集团有限公司、张桂平提供保证担保。

2、14,000.00万元由南京苏宁威尼斯酒店有限公司以其拥有的房产进行抵押担保，同时由苏宁环球集团有限公司、张桂平提供保证担保；

3、5,600.00万元由南京浦东房地产开发有限公司以其拥有的土地使用权进行抵押担保，同时由苏宁环球集团有限公司、张桂平、吴兆兰提供保证担保。

4、40,000.00万元由南京天华百润投资发展有限责任公司以其拥有的天润城商业中心房地产进行抵押担保，同时由苏宁环球集团有限公司集团、张桂平、张康黎提供保证担保担保。

5、6,000.00万元由南京天华百润投资发展有限责任公司以其拥有的广州路88号房产的地上、一、二、三、四及十三层房屋所有权及土地使用权进行抵押担保，同时由苏宁环球集团有限公司集团提供保证担保

#### 质押借款情况说明：

1、500.00万元由苏宁环球集团有限公司以其拥有的定期存单质押。

2、45,290.00万元由南京华浦高科建材有限公司以其拥有的定期存单进行质押。

3、10,850.00万元由南京浦东房地产开发有限公司以其拥有的定期存单进行质押。

4、5,700.00万元由张桂平以其拥有的个人存单进行质押。

#### 保证借款情况说明：

1、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；

2、1,000.00万元由苏宁环球集团有限公司、张桂平、吴兆兰提供保证。

#### 委托借款情况说明：

40,000.00万元由上海海通证券资产管理有限公司委托上海银行股份有限公司徐汇支行发放，同时由上海科学公园发展有限公司以其拥有的土地使用权提供抵押担保。

## (2) 已逾期未偿还的短期借款情况

其他说明：本期无已逾期未偿还的短期借款情况

## 32、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

## 33、衍生金融负债

适用  不适用

## 34、应付票据

## 35、应付账款

### (1) 应付账款列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应付工程款	2,366,769,646.70	1,985,806,564.48
应付材料款	40,860,216.29	66,914,330.48
应付其他款	5,200,241.63	5,501,656.84
合计	2,412,830,104.62	2,058,222,551.80

### (2) 账龄超过 1 年的重要应付账款

其他说明：账龄超过 1 年的重要应付账款为尚未结算的工程款。

## 36、预收款项

### (1) 预收款项列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
预收售楼款	6,944,431,167.29	7,014,707,785.51
预收其他款	5,316,070.92	3,320,509.11
合计	6,949,747,238.21	7,018,028,294.62

## (2) 账龄超过 1 年的重要预收款项

## (3) 期末建造合同形成的已结算未完工项目情况

## 37、应付职工薪酬

## (1) 应付职工薪酬列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	7,215.00	111,655,060.24	111,662,275.24	
二、离职后福利-设定提存计划		10,296,472.96	10,296,472.96	
三、辞退福利		2,342,597.15	2,342,597.15	
合计	7,215.00	124,294,130.35	124,301,345.35	

## (2) 短期薪酬列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴		97,195,978.69	97,195,978.69	
2、职工福利费	7,215.00	6,461,465.53	6,468,680.53	
3、社会保险费		4,960,773.92	4,960,773.92	
其中：医疗保险费		4,264,184.98	4,264,184.98	
工伤保险费		316,733.36	316,733.36	
生育保险费		379,855.58	379,855.58	
4、住房公积金		2,620,863.00	2,620,863.00	
5、工会经费和职工教育经费		415,979.10	415,979.10	
8、因解除劳动关系给予的补偿				
合计	7,215.00	111,655,060.24	111,662,275.24	

## (3) 设定提存计划列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险		9,600,935.53	9,600,935.53	

2、失业保险费		695,537.43	695,537.43	
合计		10,296,472.96	10,296,472.96	

其他说明：

### 38、应交税费

单位：元

项目	期末余额	期初余额
增值税	275,888.30	864,940.70
营业税	5,636,263.00	
企业所得税	316,278,767.08	243,425,733.44
个人所得税	422,783.20	537,950.01
城市维护建设税	413,817.18	
土地增值税	29,707,165.51	
契税	43,849,693.83	43,849,693.83
教育费附加	295,583.70	
房产税	71,490.40	47,609.29
河道管理费	51,721.49	
印花税	20,972.30	
土地使用税	1,225,202.57	555,125.30
合计	398,249,348.56	289,281,052.57

其他说明：

### 39、应付利息

### 40、应付股利

单位：元

项目	期末余额	期初余额
其他	709,110.02	709,110.00
合计	709,110.02	709,110.00

其他说明，包括重要的超过 1 年未支付的应付股利，应披露未支付原因：

### 41、其他应付款

#### (1) 按款项性质列示其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
往来款	660,690,908.22	1,602,452,895.49
保证金	45,372,761.82	35,726,325.50
押金、定金	7,622,310.75	6,018,840.00
质保金	5,174,921.91	3,790,094.00
待退面积差及订金	9,448,357.98	11,516,969.72
代收代付款项	4,234,029.46	14,926,742.35
其他	3,749,930.12	7,958,716.15
合计	736,293,220.26	1,682,390,583.21

## (2) 账龄超过 1 年的重要其他应付款

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
芜湖市鸠江建设投资有限公司	65,873,404.20	公司之子公司芜湖苏宁环球房地产开发有限公司应付芜湖市鸠江建设投资有限公司借款利息 65,873,404.20 元。
合计	65,873,404.20	--

其他说明：代收代付款项为本公司代收的契税、维修基金及水电费。

## 42、划分为持有待售的负债

## 43、一年内到期的非流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款	2,215,310,000.00	325,000,000.00
合计	2,215,310,000.00	325,000,000.00

其他说明：

(1) 截至2014年12月31日，上述借款情况如下：

①36,138.00万元抵押情况见第十一节（七）合并报表项目注释（10）存货中其他说明之②项。

②41,960.00万元抵押情况见第十一节（七）合并报表项目注释（10）存货中其他说明之①④项，其中3,960.00万元同时由苏宁环球集团有限公司提供保证担保。

③9,000.00万元由南京佛手湖环球度假村投资有限公司以其拥有的土地使用权进行抵押担保。

④55,700.00万元的抵押情况见第十一节（七）合并报表项目注释（10）存货中其他说明之①项，其中20,000.00万元同时由苏宁环球集团有限公司提供保证担保；4,000.00万元同时有苏宁环球股份有限公司、张桂平、张康黎提供保证担保；17,950.00万元同时由张桂平、吴兆兰提供保证担保。

⑤39,133.00万元抵押情况见第十一节（七）合并报表项目注释（10）存货中其他说明之③项，同时由苏宁环球集团有限公司、张桂平、提供保证担保。

⑥39,600.00万元抵押情况见第十一节（七）合并报表项目注释（10）存货中其他说明之⑤项，同时由南京天华百润投资发展有限责任公司持有无锡北塘苏宁环球房地产有限公司100%的股权进行质押，及由苏宁环球集团有限公司提供保证担保。

（2）本项下借款利息区间为6.4575%-7.3800%。

#### 44、其他流动负债

#### 45、长期借款

##### （1）长期借款分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
质押借款	598,750,000.00	
抵押借款	1,410,310,000.00	3,639,820,000.00
合计	2,009,060,000.00	3,639,820,000.00

长期借款分类的说明：

抵押借款情况说明：

- 20,000.00万元抵押情况见第十一节（七）合并报表项目注释（10）存货中其他说明之①项，同时由张桂平、吴兆兰提供保证担保。
- 12,751.00万元抵押情况见第十一节（七）合并报表项目注释（10）存货中其他说明之③项，同时由苏宁环球集团有限公司、张桂平、吴兆兰提供保证担保。
- 20,950.00万元抵押情况见第十一节（七）合并报表项目注释（10）存货中其他说明之⑥项，同时由苏宁环球集团有限公司提供保证担保。
- 87,330.00万元抵押情况见第十一节（七）合并报表项目注释（10）存货中其他说明之①项，其中30000万元同时由苏宁环球股份有限公司、张桂平、张康黎提供保证担保；5000万元同时由苏宁环球集团有限公司提供保证担保。

**质押借款情况说明：**

质押借款由苏宁环球股份有限公司拥有的南京浦东房地产开发有限公司50,000.00万股的股权进行质押，同时由苏宁环球集团有限公司、张桂平提供保证担保。

其他说明，包括利率区间：长期借款利息区间为 6.4575%-8.3025%。

**46、应付债券**

## (1) 应付债券

(2) 应付债券的增减变动（不包括划分为金融负债的优先股、永续债等其他金融工具）

(3) 可转换公司债券的转股条件、转股时间说明

(4) 划分为金融负债的其他金融工具说明

**47、长期应付款**

(1) 按款项性质列示长期应付款

**48、长期应付职工薪酬**

(1) 长期应付职工薪酬表

(2) 设定受益计划变动情况

**49、专项应付款**
**50、预计负债**
**51、递延收益**
**52、其他非流动负债**
**53、股本**

单位：元

	期初余额	本次变动增减（+、—）					期末余额
		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

其他说明：

**54、其他权益工具**

(1) 期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

(2) 期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

**55、资本公积**
**56、库存股**
**57、其他综合收益**
**58、专项储备**
**59、盈余公积**
**60、未分配利润**

单位：元

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	2,273,184,706.60	2,524,377,373.04
调整后期初未分配利润	2,273,184,706.60	2,524,377,373.04
加：本期归属于母公司所有者的净利润	762,510,748.04	487,222,758.31
应付普通股股利	204,319,256.10	204,319,256.10
购买少数股东股权		534,096,168.65
期末未分配利润	2,831,376,198.54	2,273,184,706.60

调整期初未分配利润明细：

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

**61、营业收入和营业成本**

单位：元

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	5,421,812,412.28	3,378,681,059.39	6,708,227,391.01	4,796,779,366.08

其他业务	34,789,397.61	13,763,453.69	12,337,104.36	3,206,391.56
合计	5,456,601,809.89	3,392,444,513.08	6,720,564,495.37	4,799,985,757.64

## 62、营业税金及附加

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
营业税	267,017,670.25	325,469,026.74
城市维护建设税	19,136,055.04	23,996,861.44
教育费附加	13,531,842.79	16,847,764.53
土地增值税	157,254,085.19	242,762,600.92
房产税	946,343.45	949,603.57
文化事业建设费		38.55
合计	457,885,996.72	610,025,895.75

其他说明：

## 63、销售费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
广告费	48,306,216.00	67,291,268.28
销售佣金	58,434,583.58	57,938,829.96
广告制作费	12,852,785.49	12,758,099.60
宣传费	28,635,624.49	14,896,269.36
工资	8,468,439.93	7,843,349.14
折旧费	16,819,892.20	14,889,396.61
其他	14,801,696.88	13,682,820.75
合计	188,319,238.57	189,300,033.70

其他说明：

## 64、管理费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
工资	39,662,720.23	29,947,812.38
折旧费	17,870,643.16	16,761,455.11
税费	9,369,516.31	16,198,832.32

董事会费	714,583.14	1,677,459.15
业务招待费	5,636,135.50	17,168,700.31
社会统筹	6,127,456.80	5,359,197.27
会议费	2,747,053.50	733,900.10
办公费	7,423,016.85	3,704,988.10
差旅费	3,874,589.63	4,948,042.03
福利费	3,870,776.33	2,878,772.52
无形资产摊销	2,848,927.60	2,814,270.10
车辆费	3,644,693.48	3,134,698.80
审计费	1,559,563.90	1,624,733.10
低值易耗品		301,398.00
物管费	2,267,349.35	524,881.38
通讯费	1,136,518.14	1,260,033.61
租赁费	1,794,651.72	2,447,492.02
咨询费	2,591,699.78	24,988,188.00
律师诉讼费	1,308,299.50	
劳动保护费	1,777,904.44	
维修费	4,279,197.89	
其他	8,490,507.76	11,052,933.48
合计	128,995,805.01	147,527,787.78

其他说明：

## 65、财务费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	80,269,993.58	35,297,752.49
减：利息收入	50,535,957.97	32,363,365.01
手续费	1,440,684.22	2,101,173.19
其他	481,677.42	330,800.43
合计	31,656,397.25	5,366,361.10

其他说明：

## 66、资产减值损失

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失	6,688,818.30	-2,519,144.29
二、存货跌价损失	25,061,636.29	20,847,376.11
合计	31,750,454.59	18,328,231.82

## 67、公允价值变动收益

## 68、投资收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
股权投资差额摊销	-15,054,497.52	-15,054,497.52
合计	-15,054,497.52	-15,054,497.52

其他说明：

股权投资差额摊销明细

被投资单位	本期发生额	上期发生额
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

## 69、营业外收入

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	308,005.63	13,663.59	308,005.63
罚没收入	5,152,714.22	5,504,092.35	5,152,714.22
纳税奖励	2,432,611.45	3,032,036.99	2,432,611.45
政府扶持基金	244,000.00		244,000.00
占地补偿收入	3,000,000.00	3,000,000.00	3,000,000.00
其他收入	1,064,681.84	987,752.36	1,064,681.84
合计	12,202,013.14	12,537,545.29	12,202,013.14

## 70、营业外支出

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	1,489,798.42	115,155.17	1,489,798.42
其中：固定资产处置损失	1,489,798.42	115,155.17	1,489,798.42
对外捐赠	8,690,000.00	4,459,181.52	8,690,000.00
罚款、滞纳金支出	4,309,354.09	2,204,797.21	4,309,354.09
违约金	5,007,082.76	1,421,592.45	5,007,082.76
赔款支出	2,372,926.67	2,159,320.26	2,372,926.67
其他	162,732.91	986,821.03	162,732.91
合计	22,031,894.85	11,346,867.64	22,031,894.85

## 71、所得税费用

### (1) 所得税费用表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	251,577,631.42	456,903,364.37
递延所得税费用	186,489,732.18	-174,890,355.13
合计	438,067,363.60	282,013,009.24

### (2) 会计利润与所得税费用调整过程

单位：元

项目	本期发生额
利润总额	1,200,665,025.44
按法定/适用税率计算的所得税费用	300,166,256.35
调整以前期间所得税的影响	87,813,543.13
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	4,336,085.97
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-29,001,230.52
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	74,752,708.67
所得税费用	438,067,363.60

## 72、其他综合收益

详见附注。

**73、现金流量表项目**
**(1) 收到的其他与经营活动有关的现金**

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息收入	17,096,722.78	22,453,466.04
奖励、补偿及罚没收入	9,014,585.96	5,985,141.18
收投标保证金	12,898,123.40	11,744,326.56
暂收款、代收款及收回代垫款	4,341,435.87	11,935,702.39
其他	4,260,785.96	21,287,710.90
合计	47,611,653.97	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	本期发生额	上期发生额
付现销售费用	141,170,523.15	159,755,326.40
付现管理费用	57,745,812.33	72,379,390.98
退还投标保证金	20,020,204.56	15,206,156.15
代垫款项	28,051,742.21	9,909,349.12
其他	64,807,030.77	35,707,492.32
合计	311,795,313.02	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**

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
定期存单转回	10,000,000.00	
合计	10,000,000.00	

**(6) 支付的其他与筹资活动有关的现金**

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
质押定期存单	104,500,000.00	128,779,250.00
按揭保证金	1,835,779.00	
归还少数股东投资款	12,000,000.00	
归还苏宁集团款项	354,156,909.92	1,171,316,822.55
合计	472,492,688.92	1,300,096,072.55

## 74、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	762,597,661.84	654,153,598.47
加：资产减值准备	31,750,454.59	18,328,231.82
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	57,155,238.34	56,374,459.45
无形资产摊销	1,812,527.68	1,758,473.72
长期待摊费用摊销	4,005,954.15	3,861,144.30
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）	1,181,792.79	101,491.58
财务费用（收益以“-”号填列）	80,269,993.58	35,297,752.49
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）	186,489,732.18	-174,890,355.13
存货的减少（增加以“-”号填列）	-615,322,764.74	-345,653,627.48
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-154,434,107.69	14,836,846.25
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	431,907,288.34	2,094,838,691.20
经营活动产生的现金流量净额	802,468,268.58	2,374,061,204.19
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	973,650,371.69	1,294,330,301.86
减：现金的期初余额	1,294,330,301.86	731,598,980.04
现金及现金等价物净增加额	-320,679,930.17	562,731,321.82

(2) 本期支付的取得子公司的现金净额

(3) 本期收到的处置子公司的现金净额

(4) 现金和现金等价物的构成

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一、现金	973,650,371.69	1,294,330,301.86
其中：库存现金	1,033,580.55	1,428,286.03
可随时用于支付的银行存款	952,534,742.37	1,270,600,531.69
可随时用于支付的其他货币资金	20,082,048.77	22,301,484.14
三、期末现金及现金等价物余额	973,650,371.69	1,294,330,301.86

其他说明：

## 75、所有者权益变动表项目注释

说明对上年期末余额进行调整的“其他”项目名称及调整金额等事项：

本报告期“少数股东权益—所有者投入和减少资本”项下其他-12,258,134.79 元，为本公司之子公司广州白鹅潭投资有限公司注销，少数股东权益减少所致。

## 76、所有权或使用权受到限制的资产

单位：元

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	634,251,379.00	借款质押、持有至到期
存货	5,374,927,994.18	借款抵押
固定资产	63,993,508.65	借款抵押
投资性房地产	217,463,396.16	借款抵押
合计	6,290,636,277.99	--

其他说明：

## 77、外币货币性项目

(1) 外币货币性项目

(2) 境外经营实体说明，包括对于重要的境外经营实体，应披露其境外主要经营地、记账本位币及选择依据，记账本位币发生变化的还应披露原因。

适用  不适用

## 78、套期

按照套期类别披露套期项目及相关套期工具、被套期风险的定性和定量信息：

## 79、其他

# 八、合并范围的变更

## 1、非同一控制下企业合并

### (1) 本期发生的非同一控制下企业合并

其他说明：本报告期无非同一控制下企业合并。

### (2) 合并成本及商誉

### (3) 被购买方于购买日可辨认资产、负债

### (4) 购买日之前持有的股权按照公允价值重新计量产生的利得或损失

是否存在通过多次交易分步实现企业合并并且在报告期内取得控制权的交易

是  否

### (5) 购买日或合并当期期末无法合理确定合并对价或被购买方可辨认资产、负债公允价值的相关说明

### (6) 其他说明

## 2、同一控制下企业合并

### (1) 本期发生的同一控制下企业合并

单位：元

被合并方名称	企业合并中取得的权益比例	构成同一控制下企业合并的依据	合并日	合并日的确定依据	合并当期期初至合并日被合并方的收入	合并当期期初至合并日被合并方的净利润	比较期间被合并方的收入	比较期间被合并方的净利润
苏宁文化产业有限公司	100.00%	同一母公司	2014 年 08 月 06 日	工商变更完成	51,319.10	-63,818.30		

其他说明：

### (2) 合并成本

合并成本	苏宁文化产业有限公司
--现金	100,000,000.00
--非现金资产的账面价值	
--发行或承担的债务的账面价值	
--发行的权益性证券的面值	
--或有对价	

### (3) 合并日被合并方资产、负债的账面价值

	苏宁文化产业有限公司	
	合并日	上期期末
<b>资产：</b>		
货币资金	65,079.67	
应收款项	99,862,431.20	
存货	8,798.76	
<b>负债：</b>		
应付款项	127.93	
净资产	99,936,181.70	
减：少数股东权益		
取得的净资产	99,936,181.70	

### 3、反向购买

交易基本信息、交易构成反向购买的依据、上市公司保留的资产、负债是否构成业务及其依据、合并成本的确定、按照权益性交易处理时调整权益的金额及其计算：

本报告期无反向购买情况。

### 4、处置子公司

是否存在单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

是  否

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

是  否

### 5、其他原因的合并范围变动

说明其他原因导致的合并范围变动（如，新设子公司、清算子公司等）及其相关情况：

本公司之子公司广州白鹅潭投资有限公司根据广州市工商行政管理局荔湾分局于2014年12月9日出具的（穗）登记内销字【2014】第03201412090006号企业核准注销登记通知书注销。

## 6、其他

### 九、在其他主体中的权益

#### 1、在子公司中的权益

##### (1) 企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
				直接	间接	
南京天华百润投资发展有限责任公司	南京市	南京市	房地产	100.00%		非同一控制下企业合并
南京华浦高科建材有限公司	南京市	南京市	混凝土	100.00%		非同一控制下企业合并
江苏乾阳房地产开发有限公司	南京市	南京市	房地产	100.00%		同一控制下企业合并
吉林市苏宁环球有限公司	吉林市	吉林市	房地产	100.00%		同一控制下企业合并
南京浦东房地产开发有限公司	南京市	南京市	房地产	100.00%		同一控制下企业合并
南京绿尔得天房地产开发有限公司	南京市	南京市	房地产	100.00%		同一控制下企业合并
北京苏宁环球有限公司	北京市	北京市	项目投资等	100.00%		设立
上海苏宁环球实业有限公司	上海市	上海市	房地产	100.00%		设立
上海科学公园发展有限公司	上海市	上海市	房地产	100.00%		非同一控制下企业合并
南京苏宁环球天润广场有限公司	南京市	南京市	商业零售	100.00%		设立
苏宁文化产业有限公司	上海市	上海市	文化	100.00%		同一控制下企业合并
云南苏宁环球有限公司	昆明市	昆明市	房地产	100.00%		设立
南京苏宁威尼斯酒店有限公司	南京市	南京市	酒店餐饮		100.00%	同一控制下企业合并
南京环球游艇俱乐部有限公司	南京市	南京市	游艇出租等		100.00%	同一控制下企业合并
芜湖苏宁环球房地产开发有限公司	芜湖市	芜湖市	房地产		100.00%	设立
南京鼎坤房地产开发有限公司	南京市	南京市	房地产		100.00%	设立
南京环球乾阳房地产开发有限公司	南京市	南京市	房地产		100.00%	设立
南京鼎基房地产开发有限公司	南京市	南京市	房地产		100.00%	设立
宜兴苏宁环球房地产开发有限公司	宜兴市	宜兴市	房地产		100.00%	设立
无锡北塘苏宁环球房地产开发有限公司	无锡市	无锡市	房地产		100.00%	设立

(2) 重要的非全资子公司

(3) 重要非全资子公司的主要财务信息

(4) 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制

(5) 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持

2、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

(1) 在子公司所有者权益份额发生变化的情况说明

本报告期无在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易。

(2) 交易对于少数股东权益及归属于母公司所有者权益的影响

3、在合营安排或联营企业中的权益

(1) 重要的合营企业或联营企业

合营企业或联营 企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		对合营企业或联 营企业投资的会 计处理方法
				直接	间接	

在合营企业或联营企业的持股比例不同于表决权比例的说明：

本报告期无在合营安排或联营企业中的权益。

(2) 重要合营企业的主要财务信息

其他说明

### (3) 重要联营企业的主要财务信息

### (4) 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

### (5) 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明

### (6) 合营企业或联营企业发生的超额亏损

### (7) 与合营企业投资相关的未确认承诺

### (8) 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

## 4、重要的共同经营

其他说明：本报告期本公司无重要的共同经营。

## 5、在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

未纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关说明：

## 6、其他

本报告期本公司无在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益。

## 十、与金融工具相关的风险

本公司与金融工具相关的风险源于本公司在经营过程中所确认的各类金融资产和金融负债，包括：信用风险、流动性风险和市场风险。

本公司与金融工具相关的各类风险的管理目标和政策的制度由本公司管理层负责。经营管理层通过职能部门负责日常的风险管理。本公司内部审计部门对公司风险管理的政策和程序的执行情况进行日常监督，并且将有关发现及时报告给本公司审计委员会。

本公司风险管理的总体目标是在不过度影响公司竞争力和应变力的情况下，制定尽可能降低各类与金融工具相关风险的风险管理政策。

### 1、信用风险

本公司的信用风险主要来自货币资金、应收票据、应收账款等。本公司持有的货币资金，主要存放于商业银行等金融机构，管理层认为这些商业银行具备较高信誉和资产状况，存在较低的信用风险；本公司持有的应收票据全部为银行承兑汇票，具有较强的流动性，公司已制定相应的票据管理和控制流程并得到有效执行，极大程度地确保票据保管和使用的安全性，存在较低的信用风险；本公司仅与信用良好的客户进行交易，且会持续监控应收账款余额，以确保公司避免发生重大坏账损失的风险。本公司所承受的最大信用风险敞口为资产负债表中每项金融资产(包括衍生金融工具)的账面价值，整体信用风险评价较低。

### 2、流动性风险信息

流动性风险为本公司在履行与金融负债有关的义务时遇到资金短缺的风险。本公司在资金正常和紧张的情况下，确保有足够的流动性来履行到期债务，且与金融机构进行融资磋商，保持一定水平的备用授信额度以降低流动性风险。本公司主要金融资产及金融负债以未折现的合同现金流量列示如下：

单位：万元

项目	期末金额				合计
	1 年以内	1-2 年	2-3 年	3 年以上	
货币资金	160,790.18				160,790.18
应收票据	785.00				785.00
应收账款	11,064.75	5,617.20	876.60	548.99	18,107.54
应收利息	2,963.34				2,963.34
短期借款	177,940.00				177,940.00
应付账款	119,936.52	54,926.28	3,452.84	62,967.37	241,283.01
一年内到期的非流动负债	221,531.00				221,531.00
长期借款		141,031.00	59,875.00		200,906.00

(续)

项目	期初金额				合计
	1 年以内	1-2 年	2-3 年	3 年以上	
货币资金	182,953.00				182,953.00
应收票据	140.00				140.00
应收账款	14,367.58	2,852.92	803.25	328.14	18,351.89
短期借款	135,485.00				135,485.00
应付账款	122,046.54	9,641.12	22,924.07	51,210.53	205,822.26
一年内到期的非流动负债	32,500.00				32,500.00
长期借款	363,982.00				363,982.00

### 3、市场风险

金融工具的市场风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场价格变动而发生波动的风险，包括汇率风险、利率风险。

#### (1) 利率风险

利率风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场利率变动而发生波动的风险。本公司面临的利率风险主要来源于银行借款。公司通过建立良好的银企关系，对授信额度、授信品种以及授信期限进行合理的设计，保障银行授信额度充足，满足公司各类短期融资需求。

#### (2) 汇率风险

汇率风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因外汇汇率变动而发生波动的风险。本公司无外币业务，不涉及汇率风险。

## 十一、公允价值的披露

- 1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值
- 2、持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据
- 3、持续和非持续第二层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息
- 4、持续和非持续第三层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息
- 5、持续的第三层次公允价值计量项目，期初与期末账面价值间的调节信息及不可观察参数敏感性分析
- 6、持续的公允价值计量项目，本期内发生各层级之间转换的，转换的原因及确定转换时点的政策
- 7、本期内发生的估值技术变更及变更原因
- 8、不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况
- 9、其他

本公司无以公允价值计量的资产和负债。

## 十二、关联方及关联交易

### 1、本企业的母公司情况

母公司名称	注册地	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
苏宁环球集团有限公司	南京市	房地产开发与经营	200,000,000.00	26.81%	26.81%

本企业的母公司情况的说明：苏宁环球集团有限公司为民营企业，实际控制人为张桂平。

### 2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注九、其他权益中的主体。

### 3、本企业合营和联营企业情况

其他说明：本公司无合营和联营企业。

### 4、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
南京苏浦建设有限公司	同一实际控制人
苏宁环球套房饭店有限责任公司	同一实际控制人
南京苏宁物业管理有限公司	同一实际控制人
南京苏宁门窗制造有限公司	同一实际控制人
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
南京苏宁房地产开发有限公司	同一实际控制人
南京佛手湖度假村投资有限公司	同一实际控制人
南京华宁房地产开发有限公司	同一实际控制人

## 5、关联交易情况

### (1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
南京苏宁门窗制造有限公司	门窗、栏杆		4,912,854.57
南京苏浦建设有限公司	土石方	40,801,365.45	54,642,707.70
南京苏宁建材设备物流贸易中心有限公司	材料	148,447.66	1,577,088.52
南京苏宁物业管理有限公司	物业服务费	4,717,976.03	6,063,289.73

出售商品/提供劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
江苏苏宁环球套房饭店有限公司	酒店消费	4,320.00	
苏宁环球集团有限公司	租赁及酒店消费	358,595.64	
南京苏浦建设有限公司	销售混凝土	6,876,351.97	511,447.27

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

### (2) 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

本公司受托管理/承包情况表：

### (3) 关联租赁情况

本公司作为出租方：

单位：元

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
江苏苏宁环球套房饭店有限公司	房屋	1,160,378.80	1,160,378.80

#### (4) 关联担保情况

本公司作为被担保方

单位：元

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
苏宁环球集团有限公司、张桂平	199,500,000.00	2014 年 05 月 30 日	2017 年 05 月 30 日	否
苏宁环球集团有限公司、张桂平	199,500,000.00	2014 年 06 月 04 日	2017 年 06 月 04 日	否
苏宁环球集团有限公司、张桂平	99,750,000.00	2014 年 06 月 30 日	2017 年 06 月 30 日	否
苏宁环球集团有限公司、张桂平	100,000,000.00	2014 年 07 月 01 日	2017 年 07 月 01 日	否
张桂平	28,500,000.00	2014 年 07 月 28 日	2015 年 07 月 28 日	否
张桂平	28,500,000.00	2014 年 10 月 23 日	2015 年 10 月 23 日	否
苏宁环球集团有限公司、张桂平	80,000,000.00	2014 年 10 月 28 日	2015 年 10 月 28 日	否
苏宁环球集团有限公司、张桂平	140,000,000.00	2014 年 06 月 10 日	2015 年 06 月 09 日	否
苏宁环球集团有限公司、张桂平、吴兆兰	56,000,000.00	2014 年 10 月 30 日	2015 年 10 月 29 日	
南京华宁房地产开发有限公司	10,000,000.00	2014 年 03 月 04 日	2015 年 03 月 03 日	否
苏宁环球集团有限公司	100,000,000.00	2012 年 03 月 14 日	2015 年 03 月 13 日	否
张桂平、张康黎	340,000,000.00	2013 年 04 月 27 日	2016 年 04 月 26 日	否
南京佛手湖度假村投资有限公司	57,000,000.00	2013 年 08 月 22 日	2015 年 08 月 22 日	否
南京佛手湖度假村投资有限公司	33,000,000.00	2013 年 08 月 27 日	2015 年 08 月 21 日	否
张桂平、吴兆兰	48,800,000.00	2013 年 12 月 27 日	2015 年 12 月 26 日	否
张桂平、吴兆兰	130,700,000.00	2014 年 01 月 02 日	2015 年 12 月 26 日	否
苏宁环球集团有限公司	100,000,000.00	2014 年 04 月 30 日	2016 年 06 月 30 日	否
苏宁环球集团有限公司	50,000,000.00	2014 年 05 月 04 日	2016 年 06 月 30 日	否
苏宁环球集团有限公司、张桂平、张康黎	400,000,000.00	2014 年 11 月 04 日	2015 年 11 月 03 日	否
苏宁环球集团有限公司	396,000,000.00	2013 年 11 月 29 日	2015 年 11 月 29 日	否
苏宁环球集团有限公司	209,500,000.00	2013 年 05 月 10 日	2016 年 05 月 08 日	否
苏宁环球集团有限公司、张桂平	391,330,000.00	2012 年 03 月 23 日	2015 年 03 月 22 日	否
苏宁环球集团有限公司、张桂平、吴兆兰	127,510,000.00	2014 年 04 月 08 日	2016 年 04 月 08 日	否
苏宁环球集团有限公司	60,000,000.00	2014 年 01 月 27 日	2015 年 01 月 26 日	否

苏宁环球集团有限公司	5,000,000.00	2014 年 09 月 24 日	2015 年 03 月 24 日	否
苏宁环球集团有限公司、张桂平、吴兆兰	10,000,000.00	2014 年 09 月 26 日	2015 年 09 月 15 日	否
苏宁环球集团有限公司	200,000,000.00	2013 年 02 月 08 日	2015 年 02 月 07 日	否
苏宁环球集团有限公司	39,600,000.00	2014 年 10 月 23 日	2016 年 04 月 23 日	否
张桂平、吴兆兰	200,000,000.00	2014 年 04 月 17 日	2016 年 03 月 31 日	否

#### (5) 关联方资金拆借

#### (6) 关联方资产转让、债务重组情况

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
苏宁文化产业有限公司	本公司以现金方式收购母公司苏宁环球集团有限公司所持苏宁文化产业有限公司 100% 股权		

#### (7) 关键管理人员报酬

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	6,812,600.00	6,209,300.00

#### (8) 其他关联交易

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2014年12月31日，统借统贷借款余额为554,354,168.23元。2014年度承担统借统贷利息73,408,827.46元。

### 6、关联方应收应付款项

#### (1) 应收项目

单位：元

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		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	162,378.81	541,262.70	54,126.27
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	6,870,224.71	34,355.38	136,266.99	681.33
应收账款	南京佛手湖环球度假村投资有限公司	254,154.03	127,077.02	254,154.03	76,246.21
应收账款	苏宁环球集团有限公司	12,002.00	60.01	78,372.00	391.86
应收账款	南京苏宁物业管理有限公司	8,513.00	851.30	8,513.00	42.57

预付账款	南京苏宁物业管理有限公司	64,139.43			
------	--------------	-----------	--	--	--

## (2) 应付项目

单位：元

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
应付账款	南京苏宁建材设备物流贸易中心有限公司	1,925,023.03	2,052,724.50
应付账款	南京苏宁门窗制造有限公司	4,975,919.84	6,993,313.06
应付账款	南京苏浦建设有限公司	29,416,914.74	33,058,453.35
应付账款	南京苏宁物业管理有限公司	0.00	2,128,356.20
其他应付款	苏宁环球集团有限公司	554,354,168.23	704,074,234.17

## 7、关联方承诺

苏宁环球集团有限公司、张桂平、张康黎承诺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，则苏宁环球集团有限公司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股份有限公司。苏宁环球集团有限公司最晚不迟于2016年6月30日完成将佛手湖度假村股权置入上市公司的工作。

## 8、其他

### 十三、股份支付

#### 1、股份支付总体情况

适用  不适用

#### 2、以权益结算的股份支付情况

适用  不适用

#### 3、以现金结算的股份支付情况

适用  不适用

#### 4、股份支付的修改、终止情况

无

## 5、其他

### 十四、承诺及或有事项

#### 1、重要承诺事项

资产负债表日存在的重要承诺

#### 2、或有事项

##### (1) 资产负债表日存在的重要或有事项

公司之子公司南京浦东房地产开发有限公司、南京天华百润投资发展有限责任公司、无锡北塘苏宁环球房地产开发有限公司、上海苏宁环球实业有限公司、吉林市苏宁环球有限公司、芜湖苏宁环球房地产开发有限公司、宜兴苏宁环球房地产开发有限公司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2014年12月31日累计按揭贷款余额为人民币4,200,647,000.00元。

##### (2) 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明

公司不存在需要披露的重要或有事项。

#### 3、其他

### 十五、资产负债表日后事项

#### 1、重要的非调整事项

单位：元

项目	内容	对财务状况和经营成果的影响数	无法估计影响数的原因
重要的对外投资	2015年1月16日，本公司全资子公司苏宁文化产业有限公司（以下简称“苏宁文化公司”）与南京艺术学院艺术设计院签署《苏宁环球影业投资有限公司合作协议》（以下简称“合作协议”），共同投资组建“苏宁环球影业投资有限公司”（以下简称“苏宁影业公司”）。苏宁影业公司注册资本5,000万元，其中苏宁文化公司出资人民币3,500万元，持股70%；南京艺术学院以院校资源(无形资产)折合人民币500万元及资金1,000万元总计1500万元出资，持股30%。2014年12月17日，公司全资子公司苏宁文化产业有限公司与江苏省广播电视集团有限公司（以下简称“江苏广电”）等公司在江苏省南京市签署《江苏聚合创意新兴产业投资基金（有限合伙）之有限合伙协议》（以下简称“合伙协议”），共同投资组建江苏聚合创意新兴产业投资基金（有限合伙）（以下简称“聚合基金”）。聚合基金认缴资本总额人民币80,800万元，其中有限合伙人出资人民币80,000万元整，普通合伙人出资人民币800万元整。苏宁文化公司出资30,000万元，持股37.129%，首次实缴金额占出资总额的25%，苏宁文化公司于2015年1月缴付首期出资		

	7,500 万元。		
--	-----------	--	--

## 2、利润分配情况

单位：元

拟分配的利润或股利	1,021,596,280.50
经审议批准宣告发放的利润或股利	1,021,596,280.50

## 3、销售退回

本公司无销售退回。

## 4、其他资产负债表日后事项说明

# 十六、其他重要事项

## 1、前期会计差错更正

### (1) 追溯重述法

### (2) 未来适用法

## 2、债务重组

## 3、资产置换

### (1) 非货币性资产交换

### (2) 其他资产置换

## 4、年金计划

## 5、终止经营

## 6、分部信息

### (1) 报告分部的确定依据与会计政策

本公司经营分部的大部分收入是对外交易收入，且满足下列条件之一的，本公司将其确定为报告分部：该分部的分部收入占所有分部收入合计的10%或者以上；该分部的分部利润（亏损）的绝对额，占所有盈利分部利润合计额或者所有亏损分部亏损合计额的绝对额两者中较大者的10%或者以上；该分部的分部资产占所有分部资产合计额的10%或者以上。

根据上述标准本公司分为两个经营分部，分别为房地产业务经营分部和其他业务经营分部。

经营分部的会计政策与本公司执行的会计政策相同。

## (2) 报告分部的财务信息

项目	房地产业务分部	其他业务分部	分部间抵消	合计
主营业务收入	5,278,670,818.72	186,102,476.25	8,171,485.08	5,456,601,809.89
主营业务成本	3,264,508,093.49	141,785,991.96	13,849,572.37	3,392,444,513.08

(3) 公司无报告分部的，或者不能披露各报告分部的资产总额和负债总额的，应说明原因。

(4) 其他说明

## 7、其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

## 8、其他

## 十七、母公司财务报表主要项目注释

### 1、应收账款

#### (1) 应收账款分类披露

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，按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：

#### (2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 0.00 元；本期收回或转回坏账准备金额 0.00 元。

**(3) 本期实际核销的应收账款情况**
**(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况**
**(5) 因金融资产转移而终止确认的应收账款**
**(6) 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额**
**2、其他应收款**
**(1) 其他应收款分类披露**

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	6,819,768,477.19	100.00%			6,819,768,477.19	4,948,761,527.32	100.00%			4,948,761,527.32
合计	6,819,768,477.19	100.00%			6,819,768,477.19	4,948,761,527.32				4,948,761,527.32

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，按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

**(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况**

本期计提坏账准备金额 0.00 元；本期收回或转回坏账准备金额 0.00 元。

**(3) 本期实际核销的其他应收款情况**

其他应收款核销说明：本期无实际核销的其他应收款

**(4) 其他应收款按款项性质分类情况**

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
往来款	6,819,768,477.19	4,948,761,527.32
合计	6,819,768,477.19	4,948,761,527.32

**(5) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况**

单位：元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
南京天华百润投资发展有限责任公司	往来款	688,927,871.36	1 年以内	10.10%	
上海苏宁环球实业有限公司	往来款	1,545,462,426.77	1 年以内	22.66%	
南京鼎坤房地产开发有限公司	往来款	479,597,604.68	1 年以内	7.03%	
芜湖苏宁环球房地产开发有限公司	往来款	2,384,023,354.61	1-3 年	34.96%	
云南苏宁环球有限公司	往来款	1,040,369,336.28	1-4 年	15.26%	
合计	--	6,138,380,593.70	--	90.01%	

**(6) 涉及政府补助的应收款项**
**(7) 因金融资产转移而终止确认的其他应收款**
**(8) 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额**

其他说明：

本期无涉及政府补助的应收款项。

本期无金融资产转移而终止确认的其他应收款。

本期无转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债。

**3、长期股权投资**

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	3,754,793,571.16		3,754,793,571.16	3,742,857,389.46		3,742,857,389.46
合计	3,754,793,571.16		3,754,793,571.16	3,742,857,389.46		3,742,857,389.46

**(1) 对子公司投资**

单位：元

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
南京天华百润投资发展有限责任公司	461,721,430.22			461,721,430.22		
南京华浦高科建材有限公司	50,789,387.94			50,789,387.94		
北京苏宁环球有限公司	100,000,000.00			100,000,000.00		
江苏乾阳房地产开发有限公司	53,936,058.07			53,936,058.07		
吉林苏宁环球有限公司	100,000,000.00			100,000,000.00		
上海科学公园发展有限公司	279,009,630.00			279,009,630.00		
南京绿尔得天房地产开发有限公司	59,776,818.86			59,776,818.86		
南京浦东房地产开发有限公司	1,729,624,064.37			1,729,624,064.37		
上海苏宁环球实业有限公司	500,000,000.00			500,000,000.00		
南京苏宁环球天润广场有限公司	20,000,000.00			20,000,000.00		
云南苏宁环球有限公司	300,000,000.00			300,000,000.00		
广州白鹅潭投资有限公司	88,000,000.00		88,000,000.00			
苏宁文化产业有限公司		99,936,181.70		99,936,181.70		
合计	3,742,857,389.46	99,936,181.70	88,000,000.00	3,754,793,571.16		

**(2) 对联营、合营企业投资**
**(3) 其他说明**
**4、营业收入和营业成本**
**5、投资收益**

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	1,001,956,290.43	-3,116,794.44
合计	1,001,956,290.43	-3,116,794.44

## 6、其他

### 十八、补充资料

#### 1、当期非经常性损益明细表

适用  不适用

单位：元

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	-1,181,792.79	
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	-63,818.30	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-8,648,088.92	
减：所得税影响额	-1,626,631.83	
少数股东权益影响额	-134.11	
合计	-8,266,934.07	--

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

适用  不适用

#### 2、净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率	每股收益	
		基本每股收益（元/股）	稀释每股收益（元/股）
归属于公司普通股股东的净利润	16.23%	0.373	0.373
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	16.41%	0.377	0.377

#### 3、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

适用  不适用

##### (2) 同时按照境外会计准则与按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

适用  不适用

(3) 境内外会计准则下会计数据差异原因说明, 对已经境外审计机构审计的数据进行差异调节的, 应注明该境外机构的名称

#### 4、会计政策变更相关补充资料

适用  不适用

#### 5、其他

## 第十二节 备查文件目录

- 1、苏宁环球股份有限公司2014年度财务报表
- 2、苏宁环球股份有限公司2014年度审计报告
- 3、报告期内在巨潮资讯网上公开披露过的所有公司文件正本及公告原稿。