



# 苏宁环球股份有限公司 2013 年半年度财务报告

2013 年 08 月

## 财务报告

### 一、审计报告

半年度报告是否经过审计

是  否

公司半年度财务报告未经审计。

### 二、财务报表

财务附注中报表的单位为：人民币元

#### 1、合并资产负债表

编制单位：苏宁环球股份有限公司

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	1,684,252,908.74	1,147,328,480.04
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
应收票据	238,160.00	4,657,476.25
应收账款	183,908,314.81	140,465,377.40
预付款项	410,502,936.05	416,927,027.25
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
应收利息		
应收股利		
其他应收款	180,072,804.64	69,965,934.20
买入返售金融资产		
存货	17,718,528,947.53	16,667,215,060.12
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
流动资产合计	20,177,504,071.77	18,446,559,355.26

非流动资产：		
发放委托贷款及垫款		
可供出售金融资产		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资		
投资性房地产	32,869,158.33	34,022,354.55
固定资产	427,232,018.36	439,257,689.17
在建工程	1,285,995.68	3,036,542.65
工程物资		
固定资产清理		
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	16,968,186.45	18,366,209.59
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	5,728,010.42	6,835,168.59
递延所得税资产	160,330,298.16	145,197,405.24
其他非流动资产	37,636,243.48	45,163,492.24
非流动资产合计	682,049,910.88	691,878,862.03
资产总计	20,859,553,982.65	19,138,438,217.29
流动负债：		
短期借款	1,228,500,000.00	1,195,950,000.00
向中央银行借款		
吸收存款及同业存放		
拆入资金		
交易性金融负债		
应付票据		
应付账款	1,582,807,296.76	1,356,747,234.97
预收款项	6,124,814,871.69	5,906,706,267.31
卖出回购金融资产款		
应付手续费及佣金		
应付职工薪酬		
应交税费	-16,148,728.22	-29,234,342.45

应付利息		
应付股利	292,779,866.10	108,709,110.00
其他应付款	1,243,021,856.28	2,369,481,540.12
应付分保账款		
保险合同准备金		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
一年内到期的非流动负债	558,000,000.00	502,570,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	11,013,775,162.61	11,410,929,809.95
非流动负债：		
长期借款	4,044,820,000.00	2,571,000,000.00
应付债券		
长期应付款		
专项应付款		
预计负债		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	4,044,820,000.00	2,571,000,000.00
负债合计	15,058,595,162.61	13,981,929,809.95
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	2,043,192,561.00	2,043,192,561.00
资本公积	130,028,404.60	130,028,404.60
减：库存股		
专项储备		
盈余公积	308,123,297.22	308,123,297.22
一般风险准备		
未分配利润	3,005,398,778.43	2,524,377,373.04
外币报表折算差额		
归属于母公司所有者权益合计	5,486,743,041.25	5,005,721,635.86
少数股东权益	314,215,778.79	150,786,771.48
所有者权益（或股东权益）合计	5,800,958,820.04	5,156,508,407.34
负债和所有者权益（或股东权益）总计	20,859,553,982.65	19,138,438,217.29

法定代表人：张桂平

主管会计工作负责人：王永刚

会计机构负责人：王永刚

## 2、母公司资产负债表

编制单位：苏宁环球股份有限公司

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	10,307,857.58	8,410,547.22
交易性金融资产		
应收票据		
应收账款		
预付款项		
应收利息		
应收股利		
其他应收款	5,775,168,088.41	6,475,556,735.07
存货		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
流动资产合计	5,785,475,945.99	6,483,967,282.29
非流动资产：		
可供出售金融资产		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	2,565,074,689.46	2,614,074,689.46
投资性房地产		
固定资产	6,485.00	6,485.00
在建工程		
工程物资		
固定资产清理		
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	12,500.00	31,250.00
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产		

其他非流动资产		
非流动资产合计	2,565,093,674.46	2,614,112,424.46
资产总计	8,350,569,620.45	9,098,079,706.75
流动负债：		
短期借款		
交易性金融负债		
应付票据		
应付账款		
预收款项		
应付职工薪酬		
应交税费		
应付利息		
应付股利	205,028,366.10	709,110.00
其他应付款	4,401,926,910.90	5,148,274,486.82
一年内到期的非流动负债		
其他流动负债		
流动负债合计	4,606,955,277.00	5,148,983,596.82
非流动负债：		
长期借款		
应付债券		
长期应付款		
专项应付款		
预计负债		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计		
负债合计	4,606,955,277.00	5,148,983,596.82
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	2,043,192,561.00	2,043,192,561.00
资本公积	330,333,116.99	330,333,116.99
减：库存股		
专项储备		
盈余公积	297,553,628.02	297,553,628.02
一般风险准备		

未分配利润	1,072,535,037.44	1,278,016,803.92
外币报表折算差额		
所有者权益（或股东权益）合计	3,743,614,343.45	3,949,096,109.93
负债和所有者权益（或股东权益）总计	8,350,569,620.45	9,098,079,706.75

法定代表人：张桂平

主管会计工作负责人：王永刚

会计机构负责人：王永刚

### 3、合并利润表

编制单位：苏宁环球股份有限公司

单位：元

项目	本期金额	上期金额
一、营业总收入	3,363,152,288.44	1,950,698,609.13
其中：营业收入	3,363,152,288.44	1,950,698,609.13
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	2,216,881,554.73	1,387,318,584.39
其中：营业成本	1,785,532,848.38	1,051,989,187.21
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	288,083,988.61	192,699,483.71
销售费用	69,693,302.75	75,157,226.52
管理费用	75,795,568.34	53,572,336.12
财务费用	-5,613,757.56	12,938,380.36
资产减值损失	3,389,604.21	961,970.47
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）	-7,527,248.76	-7,527,248.76
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）	1,138,743,484.95	555,852,775.98

加：营业外收入	5,438,733.24	2,840,185.68
减：营业外支出	3,560,448.99	1,615,010.33
其中：非流动资产处置损失	23,711.69	82,661.23
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	1,140,621,769.20	557,077,951.33
减：所得税费用	291,852,100.40	147,383,085.07
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	848,769,668.80	409,694,866.26
其中：被合并方在合并前实现的净利润		
归属于母公司所有者的净利润	685,340,661.49	412,776,389.65
少数股东损益	163,429,007.31	-3,081,523.39
六、每股收益：	--	--
（一）基本每股收益	0.335	0.202
（二）稀释每股收益	0.335	0.202
七、其他综合收益		
八、综合收益总额	848,769,668.80	409,694,866.26
归属于母公司所有者的综合收益总额	685,340,661.49	412,776,389.65
归属于少数股东的综合收益总额	163,429,007.31	-3,081,523.39

法定代表人：张桂平

主管会计工作负责人：王永刚

会计机构负责人：王永刚

#### 4、母公司利润表

编制单位：苏宁环球股份有限公司

单位：元

项目	本期金额	上期金额
一、营业收入	0.00	0.00
减：营业成本	0.00	0.00
营业税金及附加	168,000.00	
销售费用		
管理费用	960,304.00	506,939.38
财务费用	-84,224.36	51,802.71
资产减值损失		
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
投资收益（损失以“-”号填列）	-3,118,430.74	1,286,698,632.82
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-4,162,510.38	1,286,139,890.73
加：营业外收入	3,000,000.00	

减：营业外支出		
其中：非流动资产处置损失		
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-1,162,510.38	1,286,139,890.73
减：所得税费用		
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-1,162,510.38	1,286,139,890.73
五、每股收益：	--	--
（一）基本每股收益		
（二）稀释每股收益		
六、其他综合收益		
七、综合收益总额	-1,162,510.38	1,286,139,890.73

法定代表人：张桂平

主管会计工作负责人：王永刚

会计机构负责人：王永刚

## 5、合并现金流量表

编制单位：苏宁环球股份有限公司

单位：元

项目	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	3,524,559,756.98	3,393,748,433.78
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保险业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
处置交易性金融资产净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
收到的税费返还	16,352.10	791,453.14
收到其他与经营活动有关的现金	14,885,863.23	35,406,072.47
经营活动现金流入小计	3,539,461,972.31	3,429,945,959.39
购买商品、接受劳务支付的现金	2,361,853,638.58	1,504,948,073.73
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	59,804,558.20	54,095,051.67
支付的各项税费	599,537,674.46	600,195,838.65
支付其他与经营活动有关的现金	143,686,334.94	108,526,675.24
经营活动现金流出小计	3,164,882,206.18	2,267,765,639.29
经营活动产生的现金流量净额	374,579,766.13	1,162,180,320.10
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益所收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	2,000.00	125,000.00
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	2,000.00	125,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	3,803,128.00	4,304,770.13
投资支付的现金		
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	3,803,128.00	4,304,770.13
投资活动产生的现金流量净额	-3,801,128.00	-4,179,770.13
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
取得借款收到的现金	3,497,504,000.00	2,222,000,000.00
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	3,497,504,000.00	2,222,000,000.00
偿还债务支付的现金	1,735,700,000.00	1,235,930,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	340,129,898.04	320,053,210.05
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	20,248,500.00	
支付其他与筹资活动有关的现金	1,707,793,027.79	1,502,548,797.78

筹资活动现金流出小计	3,783,622,925.83	3,058,532,007.83
筹资活动产生的现金流量净额	-286,118,925.83	-836,532,007.83
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	84,659,712.30	321,468,542.14
加：期初现金及现金等价物余额	731,598,980.04	684,348,651.35
六、期末现金及现金等价物余额	816,258,692.34	1,005,817,193.49

法定代表人：张桂平

主管会计工作负责人：王永刚

会计机构负责人：王永刚

## 6、母公司现金流量表

编制单位：苏宁环球股份有限公司

单位：元

项目	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	3,087,076.26	64,863.85
经营活动现金流入小计	3,087,076.26	64,863.85
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	162,000.00	2,000.00
支付的各项税费	206,120.00	88,100.02
支付其他与经营活动有关的现金	881,000.00	1,536,243,959.46
经营活动现金流出小计	1,249,120.00	1,536,334,059.48
经营活动产生的现金流量净额	1,837,956.26	-1,536,269,195.63
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		200,000,000.00
取得投资收益所收到的现金		1,286,698,632.82
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计		1,486,698,632.82
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		

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		
投资活动产生的现金流量净额		1,486,698,632.82
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金		
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金	59,354.10	
筹资活动现金流入小计	59,354.10	
偿还债务支付的现金		
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计		
筹资活动产生的现金流量净额	59,354.10	
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	1,897,310.36	-49,570,562.81
加：期初现金及现金等价物余额	8,410,547.22	53,080,746.19
六、期末现金及现金等价物余额	10,307,857.58	3,510,183.38

法定代表人：张桂平

主管会计工作负责人：王永刚

会计机构负责人：王永刚

7、合并所有者权益变动表

编制单位：苏宁环球股份有限公司

本期金额

单位：元

项目	本期金额									
	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本 (或股本)	资本公积	减： 库存股	专项 储备	盈余公积	一般风 险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	2,043,192,561.00	130,028,404.60			308,123,297.22		2,524,377,373.04		150,786,771.48	5,156,508,407.34
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年初余额	2,043,192,561.00	130,028,404.60			308,123,297.22		2,524,377,373.04		150,786,771.48	5,156,508,407.34
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）							481,021,405.39		163,429,007.31	644,450,412.70
（一）净利润							685,340,661.49		163,429,007.31	848,769,668.80
（二）其他综合收益										
上述（一）和（二）小计							685,340,661.49		163,429,007.31	848,769,668.80
（三）所有者投入和减少资本										
1. 所有者投入资本										
2. 股份支付计入所有者权益的金额										
3. 其他										
（四）利润分配							-204,319,256.10			-204,319,256.10
1. 提取盈余公积										
2. 提取一般风险准备										

3. 对所有者（或股东）的分配							-204,319,256.10			-2,204,319,256.10
4. 其他										
（五）所有者权益内部结转										
1. 资本公积转增资本（或股本）										
2. 盈余公积转增资本（或股本）										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 其他										
（六）专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
（七）其他										
四、本期期末余额	2,043,192,561.00	130,028,404.60			308,123,297.22		3,005,398,778.43		314,215,778.79	5,800,958,820.04

上年金额

单位：元

项目	上年金额									
	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	2,043,192,561.00	130,028,404.60			179,489,600.57		1,789,906,849.40		235,235,165.89	4,377,852,581.46
加：同一控制下企业合并产生的追溯调整										
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年初余额	2,043,192,561.00	130,028,404.60			179,489,600.57		1,789,906,849.40		235,235,165.89	4,377,852,581.46

三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					128,633,696.65		734,470,523.64		-84,448,394.41	778,655,825.88
（一）净利润							863,104,220.29		-4,448,394.41	858,655,825.88
（二）其他综合收益										
上述（一）和（二）小计							863,104,220.29		-4,448,394.41	858,655,825.88
（三）所有者投入和减少资本										
1. 所有者投入资本										
2. 股份支付计入所有者权益的金额										
3. 其他										
（四）利润分配					128,633,696.65		-128,633,696.65		-80,000,000.00	-80,000,000.00
1. 提取盈余公积					128,633,696.65		-128,633,696.65			
2. 提取一般风险准备										
3. 对所有者（或股东）的分配									-80,000,000.00	-80,000,000.00
4. 其他										
（五）所有者权益内部结转										
1. 资本公积转增资本（或股本）										
2. 盈余公积转增资本（或股本）										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 其他										
（六）专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
（七）其他										
四、本期期末余额	2,043,192,561.00	130,028,404.60			308,123,297.22		2,524,377,373.04		150,786,771.48	5,156,508,407.34

法定代表人：张桂平

主管会计工作负责人：王永刚

会计机构负责人：王永刚

### 8、母公司所有者权益变动表

编制单位：苏宁环球股份有限公司

本期金额

单位：元

项目	本期金额							
	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	2,043,192,561.00	330,333,116.99			297,553,628.02		1,278,016,803.92	3,949,096,109.93
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年初余额	2,043,192,561.00	330,333,116.99			297,553,628.02		1,278,016,803.92	3,949,096,109.93
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）							-205,481,766.48	-205,481,766.48
（一）净利润							-1,162,510.38	-1,162,510.38
（二）其他综合收益								
上述（一）和（二）小计							-1,162,510.38	-1,162,510.38
（三）所有者投入和减少资本								
1. 所有者投入资本								
2. 股份支付计入所有者权益的金额								
3. 其他								
（四）利润分配							-204,319,256.10	-204,319,256.10
1. 提取盈余公积								
2. 提取一般风险准备							-204,319,256.10	-204,319,256.10

3. 对所有者（或股东）的分配								
4. 其他								
（五）所有者权益内部结转								
1. 资本公积转增资本（或股本）								
2. 盈余公积转增资本（或股本）								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他								
（六）专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
（七）其他								
四、本期期末余额	2,043,192,561.00	330,333,116.99			297,553,628.02		1,072,535,037.44	3,743,614,343.45

上年金额

单位：元

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

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

法定代表人：张桂平

主管会计工作负责人：王永刚

会计机构负责人：王永刚

### 三、公司基本情况

#### 一、公司基本状况

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，以未分配利润每 10 股派 0.2 元人民币现金(含税)，共计转增股本 283,776,744 股，转增后公司股本变更为 1,702,660,468.00 元。以上增资，业经中喜会计师事务所以中喜验字[2009]第 01023 号验资报告予以验证。

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

截至 2013 年 6 月 30 日，公司基本情况如下：

公司注册地：吉林经济技术开发区九站街 718 号

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

公司所属行业：房地产及建筑建材业

公司法定代表人：张桂平

## 四、公司主要会计政策、会计估计和前期差错

### 1、财务报表的编制基础

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

### 2、遵循企业会计准则的声明

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

### 3、会计期间

本次中报会计期间自公历一月一日至六月三十日

#### 4、记账本位币

以人民币为记账本位币。

#### 5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

##### (1) 同一控制下企业合并

公司在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日在被合并方的账面价值计量，取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值(或发行股份面值总额)的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并方为进行企业合并发生的各项直接相关费用，计入当期损益。对于控股合并，合并资产负债表中被合并方的各项资产、负债，按其账面价值计量。

##### (2) 非同一控制下的企业合并

合并成本为按照购买日为取得被购买方的控制权付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。通过多次交换交易分步实现的企业合并，合并成本为每一单项交易成本之和。购买方为企业合并发生的各项直接相关费用，于发生时计入当期损益；购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

①对于吸收合并，合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产、公允价值份额的差额，确认为商誉。合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。

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

#### 6、合并财务报表的编制方法

##### (1) 合并财务报表的编制方法

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

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

#### 7、现金及现金等价物的确定标准

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

## 8、外币业务和外币报表折算

### (1) 外币业务

### (2) 外币财务报表的折算

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

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

## 9、金融工具

### (1) 金融工具的分类

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

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

### (2) 金融工具的确认依据和计量方法

公司成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产或金融负债。

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

①公司以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，按取得时的公允价值作为初始确认金额，相关交易费用计入当期损益。持有期间取得的利息或现金股利，确认为投资收益。资产负债表日以公允价值计量，因公允价值变动形成的利得或损失计入当期损益。该金融资产处置时其公允价值与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允价值变动损益；

②公司可供出售金融资产，按取得时该金融资产公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。持有期间取得的利息或现金股利，确认为投资收益。资产负债表日以公允价值计量，因公允价值变动形成的利得或损失直接计入资本公积。该金融资产处置时其取得价款与账面价值之间的差额确认为投资收益，同时原计入资本公积的公允价值变动额转入投资收益；

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

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

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

**(3) 金融资产转移的确认依据和计量方法**

**(4) 金融负债终止确认条件**

**(5) 金融资产和金融负债公允价值的确定方法**

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

**(6) 金融资产（不含应收款项）减值测试方法、减值准备计提方法**

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

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

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

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

**10、应收款项坏账准备的确认标准和计提方法**

**(1) 单项金额重大的应收款项坏账准备**

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

**(2) 按组合计提坏账准备的应收款项**

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

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的

√ 适用 □ 不适用

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

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的

适用  不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的

适用  不适用

### (3) 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

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

## 11、存货

### (1) 存货的分类

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

### (2) 发出存货的计价方法

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

### (3) 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

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

存货按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取存货跌价准备。

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

### (4) 存货的盘存制度

公司的存货盘存采用永续盘存制度

## (5) 低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品摊销方法：一次摊销法

包装物摊销方法：一次摊销法

## 12、长期股权投资

### (1) 投资成本的确定

(1) 企业合并形成的长期股权投资，按照下列规定确定其投资成本：

A、同一控制下的企业合并，公司以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为长期股权投资的投资成本。长期股权投资投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。公司以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为长期股权投资的投资成本。按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

B、非同一控制下企业合并，以购买日为取得对被购买方控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值作为投资成本。如果购买成本的公允价值大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值的份额，其差额作为商誉；如果购买成本的公允价值小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值的份额，其差额计入当期损益。

(2) 非企业合并形成的长期股权投资，以支付现金取得的，按照实际支付的购买价款作为投资成本；发行权益性证券取得的，按照发行权益性证券的公允价值作为投资成本；投资者投入的长期股权投资，按照投资合同或协议约定的价值作为投资成本，合同或协议约定价值不公允的除外；具有商业实质且其公允价值能够可靠计量的非货币资产交换取得的长期股权投资，以其公允价值和支付的相关税费作为该项投资的投资成本，换出资产账面价值与公允价值的差额计入当期损益；以债务重组方式取得的长期股权投资，以其公允价值作为投资成本，公允价值与重组债务账面价值之间的差额计入当期损益。

### (2) 后续计量及损益确认

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

### (3) 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

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

### (4) 减值测试方法及减值准备计提方法

期末公司按成本法核算的、在活跃市场没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，按照其账面价值与按照类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额，确认减值损失；其他长期股权投资存在减值迹象的，

期末可收回金额低于其账面价值的，按被投资单位可收回金额低于长期投资账面价值的差额，计提长期投资减值准备。

### 13、投资性房地产

(1) 确认依据：投资性房地产，是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。投资性房地产同时满足下列条件的予以确认：

A 该投资性房地产包含的经济利益很可能流入公司；

B 该投资性房地产的成本能够可靠计量。

(2) 计量方法：取得的投资性房地产，按照取得时的成本进行初始计量。

(3) 后续计量：在资产负债表日采用成本模式对投资性房地产进行后续计量，采用成本模式计量的建筑物的后续计量，适用《企业会计准则第4号—固定资产》；采用成本模式计量的土地使用权的后续计量，适用《企业会计准则第6号—无形资产》。

### 14、固定资产

#### (1) 固定资产确认条件

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

#### (2) 融资租入固定资产的认定依据、计价方法

#### (3) 各类固定资产的折旧方法

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

#### (4) 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

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

## (5) 其他说明

## 15、在建工程

### (1) 在建工程的类别

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) 在建工程结转为固定资产的标准和时点

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

### (3) 在建工程的减值测试方法、减值准备计提方法

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

## 16、借款费用

### (1) 借款费用资本化的确认原则

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

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

### (2) 借款费用资本化期间

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

### (3) 暂停资本化期间

符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生的非正常中断、且中断时间连续超过3个月的，暂停借款费用的资本化。在中断期间发生的借款费用确认为费用，计入当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始。如果中断是所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态必要的程序，借款费用的资本化继续进行。

### (4) 借款费用资本化金额的计算方法

公司为购建或者生产符合资本化条件的资产借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额确定；公司为购建或者生产符合资本化条件的资

产占用了一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数与一般借款的加权平均利率计算确定应予资本化利息金额。

## 17、生物资产

## 18、油气资产

## 19、无形资产

### (1) 无形资产的计价方法

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

### (2) 使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况

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

### (3) 使用寿命不确定的无形资产的判断依据

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。

### (4) 无形资产减值准备的计提

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

### (5) 划分公司内部研究开发项目的研究阶段和开发阶段具体标准

企业内部研究开发项目研究阶段的支出费用化，于发生时计入当期损益。开发阶段的支出符合资本化条件的，确认为无形资产。资本化条件具体为：①从技术上来讲，完成该无形资产以使其能够使用或出售具有可行性；②有意完成该无形资产并使用或销售它。③该无形资产可以产生可能未来经济利益。④有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产。⑤对归属于该无形资产开发阶段的支出，可以可靠地计量。

### (6) 内部研究开发项目支出的核算

适用  不适用

## 20、长期待摊费用

长期待摊费用指公司已经发生应由本期和以后各期负担的分摊期限在1年以上的各项费用，如经营租赁方式租入的固定资产改良支出等。公司长期待摊费用按受益期限平均摊销。

## 21、附回购条件的资产转让

## 22、预计负债

### (1) 预计负债的确认标准

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

### (2) 预计负债的计量方法

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

## 23、股份支付及权益工具

## 24、回购本公司股份

## 25、收入

### (1) 销售商品收入确认时间的具体判断标准

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

### (2) 确认让渡资产使用权收入的依据

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

### (3) 确认提供劳务收入的依据

提供劳务收入确认原则：公司在资产负债表日提供劳务交易的结果能够可靠估计的，采用完工百分比法确认提供劳务收入。

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

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

## 26、政府补助

### (1) 类型

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

### (2) 会计处理方法

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

## 27、递延所得税资产和递延所得税负债

### (1) 确认递延所得税资产的依据

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

### (2) 确认递延所得税负债的依据

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

## 28、经营租赁、融资租赁

## 29、持有待售资产

## 30、资产证券化业务

## 31、套期会计

## 32、主要会计政策、会计估计的变更

本报告期主要会计政策、会计估计是否变更

是  否

### 33、前期会计差错更正

本报告期是否发现前期会计差错

是  否

### 34、其他主要会计政策、会计估计和财务报表编制方法

## 五、税项

### 1、公司主要税种和税率

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

### 2、税收优惠及批文

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

值税。

### 3、其他说明

六、企业合并及合并财务报表

1、子公司情况

(1) 通过设立或投资等方式取得的子公司

单位：元

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际投资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司年初所有者权益中所享有份额后的余额
北京苏宁环球有限公司	有限公司	北京市东城区东四十条甲 22 号 1 号楼 14 层 B1711A 室	房地产开发、项目投资、货物进出口、技术进出口、代理进出口、酒店管理、经济信息咨询服务等。	10,000 万元	房地产开发、项目投资、货物进出口、技术进出口、代理进出口、酒店管理、经济信息咨询服务等。	100,000,000.00		100%	100%	是			
上海苏宁环球实业有限公司	有限公司	上海市普陀区大渡河路 525 号 504 室	房地产开发经营, 酒店管理(除酒店经营、餐饮管理), 商务信息咨询(除经纪), 实业投资, 投资管理(以上均除股权投资和股权	50,000 万元	房地产开发经营, 酒店管理(除酒店经营、餐饮管理), 商务信息咨询(除经纪), 实业投资, 投资管理(以上均除股权投资和股权投资管理), 销售: 日用百货、建材、五金、针纺织品、工艺品(除专	500,000,000.00		100%	100%	是			

			投资管理), 销售: 日用百货、建材、五金、针纺织品、工艺品(除专项)、服装、普通机械, 广告设计、制作, 电脑图文设计与制作, 从事货物及技术的进出口业务, 游艇租赁(不得从事金融租赁)。		项)、服装、普通机械, 广告设计、制作, 电脑图文设计与制作, 从事货物及技术的进出口业务, 游艇租赁(不得从事金融租赁)。								
南京苏宁环球天润广场有限公司	有限公司	南京市浦口区柳州东路 3 号天润城第七街区	日用百货、服装、鞋帽、箱包、皮具、针纺织品、通讯器材、家用电器、化妆品、日用化妆品、文化用品、珠宝、黄金等。	2,000 万元	日用百货、服装、鞋帽、箱包、皮具、针纺织品、通讯器材、家用电器、化妆品、日用化妆品、文化用品、珠宝、黄金等。	20,000,000.00		100%	100%	是			
芜湖苏宁环球房地产开发有限公司	有限公司	芜湖市鸠江开发区管委会大楼 703 室	房地产开发(凭资质经营), 投资、租赁, 商品房销售及售后服务	50,000 万元	房地产开发(凭资质经营), 投资、租赁, 商品房销售及售后服务	500,000,000.00		100%	100%	是			
南京鼎坤房地产开发有限公司	有限公司	南京市玄武区花园路 2 号	房地产开发与经营	1,000 万元	房地产开发与经营	10,000,000.00		100%	100%	是			
南京环球乾阳房地产开发有限公司	有限公司	南京市栖霞区迈皋桥街道寅春路 18 号	房地产开发与经营	45,000 万元	房地产开发与经营	450,000,000.00		100%	100%	是			
南京鼎基房地产开发有限公司	有限公司	南京市下关区二板桥 486	房地产开发经营	17,000 万元	房地产开发经营	170,000,000.00		100%	100%	是			

限公司		号 808 室												
宜兴苏宁环 球房地产开 发有限公司	有限 公司	宜兴经济开 发区创意软 件大厦	房地产开发经营	143,000 万元	房地产开发经营	1,430,000,000.00		100%	100%	是				
无锡北塘苏 宁环球房地 产开发有限 公司	有限 公司	无锡市凤翔 北路 9 号	房地产开发经营；酒 店管理；经济贸易咨 询服务	10,000 万元	房地产开发经营；酒店管理；经 济贸易咨询服务	100,000,000.00		100%	100%	是				
南京硅谷房 地产开发有 限公司	有限 公司	南京化学工 业园区方水 路 168 号	许可经营项目：房地 产开发；一般经营项 目：商品房销售并提 供相关售后服务；房 屋租赁	10,000 万元	许可经营项目：房地产开 发；一般经营项目：商品房销售并提 供相关售后服务；房屋租赁	70,000,000.00		70%	70%	是	27,439,115.93			
广州白鹅潭 投资有限公 司	有限 公司	广州市荔湾 区逢源路 128 号 803 房	土地开发经营；房地 产开发、经营和销售； 酒店投资、开发和管 理；项目投资；经济 信息咨询服务	10,000 万元	土地开发经营；房地产开 发、经营和销售；酒店投资、开发和管 理；项目投资；经济信息咨询服务	88,000,000.00		88%	88%	是	11,931,197.85			
云南苏宁环 球有限公司	有限 公司	昆明市五华 区东风西路 11/13 号顺城 东塔 19 楼	房地产开发、经营、 销售、项目投资；投 资建设城市基础设 施；酒店管理；经济 信息咨询服务；货物 技术进出口	30,000 万元	房地产开发、经营、销售、项目 投资；投资建设城市基础设施； 酒店管理；经济信息咨询服务； 货物技术进出口	300,000,000.00		100%	100%	是				

通过设立或投资等方式取得的子公司的其他说明

(2) 同一控制下企业合并取得的子公司

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际投资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例(%)	表决权比例(%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司年初所有者权益中所享有份额后的余额
江苏乾阳房地产开发有限公司	有限公司	南京市鼓楼区广州路 188 号	房地产开发与经营、物业管理	5,000 万元	房地产开发与经营、物业管理	53,936,058.07		100%	100%	是			
吉林市苏宁环球有限公司	有限公司	吉林丰满经济技术开发区吉桦路 99 号	房地产开发、投资建设城市基础设施、投资教育及相关产业、投资开发高新技术项目；进出口贸易；酒店管理；经济信息咨询服务。	10,000 万元	房地产开发、投资建设城市基础设施、投资教育及相关产业、投资开发高新技术项目；进出口贸易；酒店管理；经济信息咨询服务。	100,000,000.00		100%	100%	是			
南京浦东房地产开发有限公司	有限公司	南京市浦口区沿江镇泰冯路 98 号	房地产开发、销售、租赁；物业管理；资产投资、经营、管理；科技开发、成果转化；建筑材料（不含油漆）销售	50,000 万元	房地产开发、销售、租赁；物业管理；资产投资、经营、管理；科技开发、成果转化；建筑材料（不含油漆）销售	481,841,364.37		84%	84%	是	274,845,465.01		

南京苏宁威尼斯酒店有限公司	有限公司	南京市浦口区浦珠路京新608号	中餐、西餐餐饮服务；各类预包装食品零售；住宿；美容店；理发店；游泳场；茶座；日用百货销售。酒店管理咨询服务。	19,000 万元	中餐、西餐餐饮服务； 各类预包装食品零售； 住宿；美容店；理发店； 游泳场；茶座；日用百货销售。酒店管理咨询服务。	159,600,000.00		100%	100%	是			
南京环球游艇俱乐部有限公司	有限公司	南京市鼓楼区广州路188号17楼A座	游艇出租；游艇相关信息、旅游信息咨询、开发；工艺美术品（不含古字画）销售。	1,000 万元	游艇出租；游艇相关信息、旅游信息咨询、开发；工艺美术品（不含古字画）销售。	8,400,000.00		100%	100%	是			
南京绿尔得天房地产开发有限公司	有限公司	南京化学工业园区方水路90号-65	房地产开发	2,000 万元	房地产开发	59,776,818.86		100%	100%				

通过同一控制下企业合并取得的子公司的其他说明

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

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

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

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

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

(3) 非同一控制下企业合并取得的子公司

单位：元

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

通过非同一控制下企业合并取得的子公司的其他说明

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

**2、特殊目的主体或通过受托经营或承租等方式形成控制权的经营实体**

适用  不适用

**3、合并范围发生变更的说明**

合并报表范围发生变更说明

适用  不适用

与上年相比本年（期）减少合并单位 2 家，原因为

- 1、2012年4月23日公司之子公司南京苏宁环球房地产开发有限公司完成工商注销。
- 2、2012年6月5日公司之子公司南京苏宁环球商业地产管理有限公司完成工商注销。

**4、报告期内新纳入合并范围的主体和报告期内不再纳入合并范围的主体**

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

单位：元

名称	处置日净资产	年初至处置日净利润
无锡苏宁环球房地产开发有限公司	93,636,071.56	-215.93

新纳入合并范围的主体和不再纳入合并范围的主体的其他说明

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

**5、报告期内发生的同一控制下企业合并**

适用  不适用

**6、报告期内发生的非同一控制下企业合并**

适用  不适用

**7、报告期内出售丧失控制权的股权而减少子公司**

适用  不适用

**8、报告期内发生的反向购买**

适用  不适用

**9、本报告期发生的吸收合并**

适用  不适用

10、境外经营实体主要报表项目的折算汇率

七、合并财务报表主要项目注释

1、货币资金

单位：元

项目	期末数			期初数		
	外币金额	折算率	人民币金额	外币金额	折算率	人民币金额
现金：	--	--	2,268,139.04	--	--	1,085,624.68
人民币	--	--	2,268,139.04	--	--	1,085,624.68
银行存款：	--	--	1,618,043,426.54	--	--	1,126,055,207.81
人民币	--	--	1,618,043,426.54	--	--	1,126,055,207.81
其他货币资金：	--	--	63,941,343.16	--	--	20,187,647.55
人民币	--	--	63,941,343.16	--	--	20,187,647.55
合计	--	--	1,684,252,908.74	--	--	1,147,328,480.04

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

(1) 截至2013年06月30日，上述银行存款中定期存款的质押情况如下：

- ①公司之子公司华浦高科以其自有的定期存单41,000万元，为取得的5,400万元短期借款和35,000万元长期借款提供质押担保；
- ②公司之子公司浦东房地产以其自有的定期存单17,824.5万元，为公司之子公司华浦高科17,050万元短期借款提供质押担保；
- ③公司之子公司浦东房地产以其自有的定期存单4,000万元，为公司之孙公司苏宁威尼斯酒店3,600万元短期借款提供质押担保；
- ④公司之子公司浦东房地产以其自有的定期存单20,300万元，为公司之子公司天润广场20,000万元短期借款提供质押担保；

(2) 截至2013年06月30日，上述银行存款中包含30,749,216.40元的银行按揭贷款保证金。

(3) 截至2013年06月30日，其他货币资金中包含6,000,000.00元履约保函保证金。

2、交易性金融资产

适用  不适用

3、应收票据

(1) 应收票据的分类

单位：元

种类	期末数	期初数
银行承兑汇票	238,160.00	4,657,476.25
合计	238,160.00	4,657,476.25

(2) 期末已质押的应收票据情况

适用  不适用

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

适用  不适用

4、应收股利

适用  不适用

5、应收利息

适用  不适用

6、应收账款

(1) 应收账款按种类披露

单位：元

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	129,943,758.33	68.16%	1,885,158.31	1.45%	83,524,845.62	57.76%	1,508,748.82	1.81%
按组合计提坏账准备的应收账款								
其他不重大应收账款组合(账龄分析法)	60,709,798.79	31.84%	4,860,084.00	8.01%	61,074,624.01	42.24%	2,625,343.41	4.3%
组合小计	60,709,798.79	31.84%	4,860,084.00	8.01%	61,074,624.01	42.24%	2,625,343.41	4.3%
<b>合计</b>	<b>190,653,557.12</b>	<b>--</b>	<b>6,745,242.31</b>	<b>--</b>	<b>144,599,469.63</b>	<b>--</b>	<b>4,134,092.23</b>	<b>--</b>

应收账款种类的说明

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款

适用  不适用

单位：元

应收账款内容	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
龙信建设集团有限公司南京分公司	31,190,960.00	155,954.80	0.5%	一年以内
浙江丰惠建设集团有限公司江苏分公司	15,118,196.50	75,590.98	0.5%	一年以内
南通二建集团有限公司	11,339,845.70	56,699.23	0.5%	一年以内
中铁电气化局（宁天城际）	11,199,559.78	55,997.80	0.5%	一年以内
江苏苏兴建设工程有限公司南京分公司	10,721,103.37	282,542.72	2.64%	一年以内 8311238.10 元，一年至二年 2409865.27 元；
中铁隧道股份有限公司	10,393,476.79	51,967.38	0.5%	一年以内
江苏金陵建工集团	8,852,133.15	44,260.67	0.5%	一年以内
中城建第二工程局集团有限公司苏州分公司	8,676,546.66	43,382.73	0.5%	一年以内
南通建工集团股份有限公司	6,477,617.63	32,388.09	0.5%	一年以内
南京苏浦建设有限公司	5,790,115.00	119,814.66	2.07%	一年以内 4833651 元元，一年至二年 956464 元；
江苏盛禾	5,111,248.75	856,706.23	16.76%	一年以内 1103185.74 元，一年至二年 1756143.01 元，二年至三年 2251920 元
江苏省江南建筑技术发展总公司	5,072,955.00	109,853.02	2.17%	一年以内 4183605 元，一年至二年 889350 元；
<b>合计</b>	<b>129,943,758.33</b>	<b>1,885,158.31</b>	<b>--</b>	<b>--</b>

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

√ 适用 □ 不适用

单位：元

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1 年以内						
其中：	--	--	--	--	--	--
1 年以内小计	19,614,662.53	32.31%	98,073.31	44,036,968.23	72.1%	219,824.01
1 至 2 年	38,533,412.12	63.47%	3,854,760.84	14,222,287.76	23.29%	1,422,228.78
2 至 3 年	1,868,061.15	3.08%	560,418.35	2,133,173.15	3.49%	639,951.95
3 年以上	693,662.99	1.14%	346,831.50	615,185.60	1.01%	307,592.80
3 至 4 年	607,337.32	1%	303,668.66	61,406.19	0.1%	30,703.10
4 至 5 年	86,325.67	0.14%	43,162.84	5,603.08	0.01%	5,042.77

5 年以上	0.00	0%	0.00			
<b>合计</b>	<b>60,709,798.79</b>	<b>--</b>	<b>4,860,083.99</b>	<b>61,074,624.01</b>	<b>--</b>	<b>2,625,343.41</b>

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款

适用  不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款

适用  不适用

期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

适用  不适用

**(2) 本报告期转回或收回的应收账款情况**

适用  不适用

**(3) 本报告期实际核销的应收账款情况**

适用  不适用

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

适用  不适用

**(5) 应收账款中金额前五名单位情况**

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例(%)
龙信建设集团有限公司南京分公司	非关联方	31,190,960.00	一年以内	16.36%
浙江丰惠建设集团有限公司江苏分公司	非关联方	15,118,196.50	一年以内	7.93%
南通二建集团有限公司	非关联方	11,339,845.70	一年以内	5.95%
中铁电气化局（宁天城际）	非关联方	11,199,559.78	一年以内	5.87%
江苏苏兴建设工程有限公司南京分公司	非关联方	10,721,103.37	一年以内 8311238.10 元， 一年至二年 2409865.27 元；	5.62%
<b>合计</b>	<b>--</b>	<b>79,569,665.35</b>	<b>--</b>	<b>41.73%</b>

**(6) 应收关联方账款情况**

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	占应收账款总额的比例(%)
南京苏宁门窗制造有限公司	同一实际控制人	551,003.36	0.29%
南京苏浦建设有限公司	同一实际控制人	389,073.20	0.2%

南京佛手湖环球度假村投资有限公司	同一实际控制人	254,154.03	0.13%
<b>合计</b>	<b>--</b>	<b>1,194,230.59</b>	<b>0.62%</b>

(7) 终止确认的应收款项情况

适用  不适用

(8) 以应收款项为标的进行证券化的，列示继续涉入形成的资产、负债的金额

适用  不适用

7、其他应收款

(1) 其他应收款按种类披露

单位：元

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	58,732,639.80	29.91%	11,247,626.90	19.15%	65,418,329.80	76.52%	11,518,025.35	17.61%
按组合计提坏账准备的其他应收款								
其他不重大其他应收款组合（账龄分析法）	57,052,488.57	29.05%	5,060,390.95	8.87%	17,098,168.12	20%	4,011,538.37	23.46%
不需计提坏账准备的其他应收款	80,595,694.12	41.04%	0.00	0%	2,979,000.00	3.48%	0.00	0%
组合小计	137,648,182.69	70.09%	5,060,390.95	8.87%	20,077,168.12	23.48%	4,011,538.37	19.98%
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	0.00		0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%
<b>合计</b>	<b>196,380,822.49</b>	<b>--</b>	<b>16,308,017.85</b>	<b>--</b>	<b>85,495,497.92</b>	<b>--</b>	<b>15,529,563.72</b>	<b>--</b>

其他应收款种类的说明

不需计提坏账准备的其他应收款:说明: 1、本报告期内派发2012年现金股利, 按相关规定存入74,595,694.12元到深交所指定的代派息银行账户, 该派息款项已于本年7月份实际派发。

2、芜湖市房地产开发项目资本金监管专户6000万元, 不需要计提坏账准备。

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款

适用  不适用

单位：元

其他应收款内容	账面余额	坏账金额	计提比例 (%)	理由
江苏华夏置业发展有限公司	30,000,000.00	8,571,500.00	28.57%	一年以内 300,000.00 元；一年至两年 1,700,000.00 元；两年至三年 28,000,000.00 元
广州市荔湾区白鹅潭管理委员会	9,600,000.00	96,000.00	10%	一至二年
无锡市住房置业担保有限公司宜兴分公司	11,403,800.00	65,352.00	0.57%	一年以内 11,316,400.00 元；一年至两年 87,400.00 元
南京供电公司浦口供电公司	7,728,839.80	2,514,774.90	32.54%	一年以内 2,331,000.00 元；一年至两年 693,000.00 元；两年至三年 855,000.00 元；三年至四年 882,000.00 元；四年至五年 2,336,839.80 元；五年以上 631,000.00 元
<b>合计</b>	<b>58,732,639.80</b>	<b>11,247,626.90</b>	<b>--</b>	<b>--</b>

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

√ 适用 □ 不适用

单位：元

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1 年以内						
其中：						
1 年以内小计	37,803,173.71	66.26%	189,016.85	7,374,681.30	43.13%	36,446.71
1 至 2 年	10,343,750.57	18.13%	827,500.05	3,233,891.51	18.91%	323,389.15
2 至 3 年	2,609,790.31	4.57%	678,545.48	2,217,798.72	12.97%	665,339.62
3 年以上	6,295,773.98	11.04%	3,365,328.57	4,271,796.59	24.99%	2,986,362.89
3 至 4 年	1,295,065.18	2.27%	401,470.21	997,892.72	5.84%	498,946.36
4 至 5 年	1,831,747.50	3.21%	751,016.48	1,147,742.37	6.71%	573,871.18
5 年以上	3,168,961.30	5.55%	2,212,841.89	2,126,161.50	12.44%	1,913,545.35
<b>合计</b>	<b>57,052,488.57</b>	<b>--</b>	<b>5,060,390.95</b>	<b>17,098,168.12</b>	<b>--</b>	<b>4,011,538.37</b>

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款

□ 适用 √ 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款

□ 适用 √ 不适用

期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款

□ 适用 √ 不适用

(2) 本报告期转回或收回的其他应收款情况

适用  不适用

(3) 本报告期实际核销的其他应收款情况

适用  不适用

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

适用  不适用

(5) 金额较大的其他应收款的性质或内容

单位：元

单位名称	金额	款项的性质或内容	占其他应收款总额的比例(%)
深圳证券交易所登记结算中心	74,595,694.12	预付分红代派息款	37.57%
江苏华夏置业发展有限公司	30,000,000.00	少数股东借款	15.11%
无锡市住房置业担保有限公司宜兴分公司	11,403,800.00	暂存保证金性质	5.74%
广州市荔湾区白鹅潭管理委员会	9,600,000.00	暂付款	4.84%
南京供电公司浦口供电公司	7,728,839.80	暂存保证金性质	3.89%
芜湖市房地产开发项目资本金监管专户	6,000,000.00	暂存保证金性质	3.02%
<b>合计</b>	<b>139,328,333.92</b>	<b>--</b>	<b>70.17%</b>

(6) 其他应收款金额前五名单位情况

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款总额的比例(%)
深圳证券交易所登记结算中心	非关联方	74,595,694.12	一年以内	37.57%
江苏华夏置业发展有限公司	非关联方	30,000,000.00	一年以内 300,000.00 元；一年至两年 1,700,000.00 元；两年至三年 28,000,000.00 元	15.11%
无锡市住房置业担保有限公司宜兴分公司	非关联方	11,403,800.00	一年以内 11,316,400.00 元；一年至两年 87,400.00 元	5.74%
广州市荔湾区白鹅潭管理委员会	非关联方	9,600,000.00	一至二年	4.84%
南京供电公司浦口供电公司	非关联方	7,728,839.80	"一年以内 2,331,000.00 元；一年至两年 693,000.00 元；两年至三年 855,000.00 元；三年至四年 882,000.00 元；	3.89%

			四年至五年 2,336,839.80 元； 五年以上 631,000.00 元"	
合计	--	133,328,333.92	--	67.15%

(7) 其他应收关联方账款情况

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	占其他应收款总额的比例(%)
深圳证券交易所登记结算中心	非关联方	74,595,694.12	39.51%
江苏华夏置业发展有限公司	非关联方	30,000,000.00	15.89%
无锡市住房置业担保有限公司宜兴分公司	非关联方	11,403,800.00	6.04%
广州市荔湾区白鹅潭管理委员会	非关联方	9,600,000.00	5.08%
南京供电公司浦口供电公司	非关联方	7,728,839.80	4.09%
合计	--	133,328,333.92	70.61%

(8) 终止确认的其他应收款项情况

适用  不适用

(9) 以其他应收款为标的进行证券化的，列示继续涉入形成的资产、负债的金额

适用  不适用

8、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

单位：元

账龄	期末数		期初数	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内	134,327,846.28	32.72%	145,049,755.52	34.8%
1 至 2 年	26,437,304.20	6.44%	23,777,208.87	5.7%
2 至 3 年	226,865,176.87	55.27%	224,648,007.04	53.88%
3 年以上	22,872,608.70	5.57%	23,452,055.82	5.62%
合计	410,502,936.05	--	416,927,027.25	--

(2) 预付款项金额前五名单位情况

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	时间	未结算原因
芜湖市国土资源局	非关联方	190,000,000.00	2010 年	见说明 1
龙信建设集团有限公司	非关联方	31,595,843.79	2013 年	工程未结算
如皋市建筑安装工程有限公司南京分公司	非关联方	21,783,550.73	2011 年	工程未结算
泰州市建设工程有限公司	非关联方	13,792,966.26	2010 年	工程未结算
南京鼎新建筑安装工程有限公司	非关联方	13,133,837.81	2010 年	工程未结算
<b>合计</b>	<b>--</b>	<b>270,306,198.59</b>	<b>--</b>	<b>--</b>

预付款项主要单位的说明

说明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。

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

适用  不适用

(4) 预付款项的说明

9、存货

(1) 存货分类

单位：元

项目	期末数			期初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	4,508,653.43	0.00	4,508,653.43	4,648,264.57		4,648,264.57
库存商品	1,417,953.12	0.00	1,417,953.12	1,586,653.49		1,586,653.49
开发成本	8,538,559,171.94	10,931,344.12	8,527,627,827.82	8,318,464,067.53	10,931,344.12	8,307,532,723.41
开发产品	1,697,803,613.68	0.00	1,697,803,613.68	1,090,549,452.36		1,090,549,452.36
拟开发土地	7,495,304,149.72	8,133,250.24	7,487,170,899.48	7,271,031,216.53	8,133,250.24	7,262,897,966.29
<b>合计</b>	<b>17,737,593,541.89</b>	<b>19,064,594.36</b>	<b>17,718,528,947.53</b>	<b>16,686,279,654.48</b>	<b>19,064,594.36</b>	<b>16,667,215,060.12</b>

(2) 存货跌价准备

单位：元

存货种类	期初账面余额	本期计提额	本期减少		期末账面余额
			转回	转销	
原材料					0.00

库存商品					0.00
开发成本	10,931,344.12				10,931,344.12
拟开发土地	8,133,250.24				8,133,250.24
<b>合计</b>	<b>19,064,594.36</b>				<b>19,064,594.36</b>

### (3) 存货跌价准备情况

存货的说明

#### (1) 开发成本

项目	开工时间 (年)	预计全部竣工 时间(年)	预计总投资	年初余额	2013年6-30日余额
润富花园三期	2005	2013	5985 万元	1,564,565.40	1,571,200.08
天润城八街区	2007	2013	39603 万元	47,119,893.01	47,119,893.01
天润城九街区	2007	2012	89164 万元	-	
天润城十街区	2007	2013		56,038,524.80	16,985,866.75
天润城十一街区	2008	2013	39304 万元	58,024,357.93	57,222,903.47
天润城十二街区	2008	2013	86732 万元	333,203,533.75	296,623,516.75
天润城十三街区	2008	2013	26600 万元	44,489,394.57	44,489,394.57
天润城十四街区	2009	2013	87120 万元	140,447,417.76	92,881,588.12
天润城十五街区	2013	2015	169812 万元	2,816,197.60	10,051,146.55
天润城十六街区	2013	2015	107376 万元	35,440,334.95	120,189,516.87
万润嘉园	2012	2013	25615 万元	112,842,566.02	195,328,323.87
天华代建市政道路				110,784,743.37	113,349,327.95
公共配电成本				13,136,858.63	13,136,858.63
天华硅谷一区	2008	2013	28262 万元	93,898,120.85	96,177,023.31
天华硅谷二区	2008	2013	19796 万元	18,086,530.57	18,695,247.05
天华硅谷三区	2009		21942 万元	100,488,029.96	100,488,029.96
天华西路				27,628,970.13	27,628,970.13
吉林一期二街区	2008	2012	41887 万元	-	
吉林一期三街区	2012	2014	30860 万元	70,023,231.79	71,164,208.37
吉林一期四街区	2010	2014	40353 万元	140,379,219.07	146,446,727.70
吉林二期				105,135.71	100,000.00
沿江高层二期	2011	2013	47050 万元	238,104,325.13	341,691,510.42

威尼斯水城十四街区	2010	2013	69530 万元	435,040,412.45	163,730,438.78
威尼斯水城十五街区	2010	2013	73959 万元	492,608,336.87	197,891,525.60
威尼斯水城四期				84,857,571.95	250,687,314.59
浦东大厦	2007	2014	27,400 万元	41,999,166.06	74,874,931.06
滨江大道				85,208,290.71	93,905,948.91
码头工程	2007	2013		8,762,296.48	9,070,952.63
天华绿谷 A 地块	2007	2013	9000 万元	67,283,319.17	74,429,457.37
名都花园	2011	2013	49,972.98 万元	201,980,201.43	217,832,575.58
璞邸花园	2010	2012	17492 万元	-	0.00
苏宁天御国际广场	2010	2013	250,000 万元	1,449,874,595.78	1,666,035,579.97
苏宁环球 城市之光一期	2011	2013	219,400 万元	1,355,679,803.74	1,466,099,871.66
苏宁环球 城市之光二期	2011	2013		875,832,583.13	958,216,681.52
苏宁环球 城市之光三期	2011	2013		596,630,688.07	654,456,281.41
苏宁 天沅御城一期	2011	2014	75,914 万元	477,714,631.96	53,205,133.92
苏宁 天沅御城二期	2011	2014		104,192,058.58	204,922,135.47
苏宁 天沅御城三期	2012	2015		18,977,387.61	224,210,565.97
朝阳山项目	2012	2014	123,200 万元	366,269,428.42	406,717,179.82
<b>合计</b>				<b>8,307,532,723.41</b>	<b>8,527,627,827.82</b>

(2) 开发产品

项目	竣工时间	年初余额	本期增加	本期减少	2013 年 6 月 30 日余额
天润城一街区	2006	9,343,408.40	152,550.00	152,550.00	9,343,408.40
天润城二街区	2006	12,482,493.93	-62,062.00	-62,062.00	12,482,493.93
天润城三街区	2008	62,021,683.71	119,492.68	119,492.68	62,021,683.71
天润城四街区	2008	31,486,436.92	54,208.34	55,233.04	31,485,412.22
天润城五街区	2009	23,175,352.91	197,526.82	673,932.16	22,698,947.57
天润城六街区	2007	25,755,471.55	-3,422,236.48	-3,416,584.48	25,749,819.55
天润城七街区	2011	39,207,624.56	148,742.50	148,167.38	39,208,199.68
润富花园	2008	24,538,310.15	17,138.32	14,605.53	24,540,842.94
天润城八街区	2009	11,027,948.01	7,390,840.54	7,126,488.42	11,292,300.13
天润城九街区	2009	3,925,263.00	8,903,192.67	9,019,707.47	3,808,748.20

天润城十街区	2009	23,436,840.31	49,749,500.78	49,449,838.05	23,736,503.04
天润城十一街区	2011	36,916,224.60	9,814,234.35	8,879,609.71	37,850,849.24
天润城十三街区	2011	17,685,759.83	121,680.27	1,107,208.44	16,700,231.66
天润城十二街区	2012	14,816,723.27	51,504,956.62	11,053,814.78	55,267,865.11
天润城十四街区	2012	5,032,392.27	53,032,724.45	4,397,329.21	53,667,787.51
<b>小计</b>		<b>340,851,933.42</b>	<b>177,722,489.86</b>	<b>88,719,330.39</b>	<b>429,855,092.89</b>
威尼斯水城一期 A 区	2007	43,994,798.20	434,178.39		44,428,976.59
威尼斯水城一期 C 区	2007	2,031,268.83	18,920.05	18,371.55	2,031,817.33
威尼斯水城一期 G 区	2007	846,831.68	226,433.85	225,453.09	847,812.44
威尼斯水城一期 D 区	2007	18,943,089.67	146,468.07	912,994.06	18,176,563.68
威尼斯水城一期 F 区	2007	14,528,400.10	469,782.83	434,130.24	14,564,052.69
威尼斯水城二期四街区	2008	26,977,658.04	1,196,571.60	1,933,885.02	26,240,344.62
威尼斯水城二期五街区	2008	39,253,635.14	2,574,052.87	3,803,367.37	38,024,320.64
威尼斯水城第六街区	2009	51,706,030.49	1,180,615.98	1,132,015.62	51,754,630.85
威尼斯水城第七街区	2009	66,842,717.85	9,638,354.34	9,354,975.77	67,126,096.42
威尼斯水城第八街区	2009	76,219,300.35	4,370,882.78	39,773,597.32	40,816,585.81
浦东花园	2005	8,858,187.33	192,837.00		9,051,024.33
威尼斯水城第九街区	2011	69,690,946.75	11,660,726.44	57,926,231.77	23,425,441.42
威尼斯水城第十街区	2011	106,588,821.05	11,546,417.54	12,682,314.82	105,452,923.77
沿江高层	2011	11,363,395.03	3,275,587.97	4,156,863.69	10,482,119.31
威尼斯水城第十四街区	2013	0.00	584,773,016.59	584,773,016.59	0.00
威尼斯水城第十五街区	2013	0.00	545,390,366.34	531,349,149.33	14,041,217.01
小学	2013	0.00	20,071,959.66	3,499,991.99	16,571,967.67
<b>小计</b>		<b>537,845,080.51</b>	<b>1,197,167,172.30</b>	<b>1,251,976,358.23</b>	<b>483,035,894.58</b>
天华硅谷庄园一街区	2011	8,482,693.18	9,916,243.05	10,569,817.97	7,829,118.26
天华硅谷庄园二街区	2011	8,355,417.94	15,875,270.70	16,937,055.55	7,293,633.09
小计		16,838,111.12	25,791,513.75	27,506,873.52	15,122,751.35
吉林天润城一街区	2011	26,433,243.52	-744,133.28	5,289,691.08	20,399,419.16
吉林天润城二街区	2011	121,077,215.10	-1,921,585.17	8,568,861.53	110,586,768.40
<b>小计</b>		<b>147,510,458.62</b>	<b>-2,665,718.45</b>	<b>13,858,552.61</b>	<b>130,986,187.56</b>
天华绿谷	2011	16,669,293.05	1,321,848.07	2,583,259.79	15,407,881.33

名都花园	2012	25,802,918.64	2,031,598.92	5,766,672.45	22,067,845.11
璞邸花园	2012	5,031,657.00	0.00	3,770,563.11	1,261,093.89
苏宁 天沅御城一期（别墅）	2013	0.00	856,690,893.88	256,624,026.91	600,066,866.97
<b>小计</b>		<b>47,503,868.69</b>	<b>860,044,340.87</b>	<b>268,744,522.26</b>	<b>638,803,687.30</b>
<b>合计</b>		<b>1,090,549,452</b>	<b>2,258,059,798.33</b>	<b>1,650,805,637.01</b>	<b>1,697,803,613.68</b>

### （3）存货的抵押情况

①截至 2013 年 6 月 30 日，公司之子公司浦东房地产以其自有的（08）11195P、（08）11015P、13271P、10115P、（2008）11180P、（2010）06529P、（2009）11696P、（2009）11696P、（2009）22770P 地块的土地使用权作为抵押担保，取得 114,370 万元长期借款（其中：一年内到期的长期借款金额 20,800 万元）；以（08）10115P 地块的土地使用权作为抵押，为公司之子公司华浦高科 14,000 万元短期借款提供抵押担保；以土地使用权 14,567,280.00 元作为抵押，为公司之子公司天华百润 20,000 万元长期借款提供抵押担保；以土地使用权 28,081,522.56 元作为抵押，为公司之子公司环球乾阳 35,000 万元长期借款提供抵押担保；以（2009）11694P、（2010）08839P、（08）11180P、地块的土地使用权作为抵押，为公司之子公司天华百润 56,500 万元长期借款提供抵押担保。

②截至 2013 年 6 月 30 日，公司之子公司鼎坤房地产以其自有的土地使用权 47,586 万元作为抵押担保，取得 8,000 万元长期借款。

③截至 2013 年 6 月 30 日，公司之子公司上海实业以其自有的土地使用权作为抵押担保，取得 114,912 万元长期借款。

④截至 2013 年 6 月 30 日，公司之子公司宜兴苏宁以其（2010）40107765、（2010）40107767 地块的土地使用权及所开发项目“苏宁·天沅御城”在建工程作为抵押担保，取得 43,500 万元长期借款。

⑤截至 2013 年 6 月 30 日，公司之子公司天华百润以自有的（09）12189P 土地使用权做为抵押，取得 20,000 万元长期借款；以自有的（09）12243P 地块的土地使用权 79480.9 m<sup>2</sup>作为抵押取得 21,000 万元长期借款。

⑥截至 2013 年 6 月 30 日，公司之子公司芜湖苏宁以自有的 D1 地块 34803.49 m<sup>2</sup>、B2 二区、酒店地块土地使用权作为抵押，取得 28,500 万元长期借款。

### （4）存货余额中借款费用资本化情况

项目名称	年初数	本期增加	本期减少	2013 年 6 月 30 日余额
天润城	960,767,294.36	303,063,834.76	207,459,349.06	1,056,371,780.06
威尼斯水城	471,566,254.65	28,398,199.27	96,656,302.52	403,308,151.40
朝阳山项目	37,798,820.98	16,738,547.07	0.00	54,537,368.05
名都汇项目	0.00	615,000.00	0.00	615,000.00
城市之光	313,038,742.16	71,164,650.79	0.00	384,203,392.95
苏宁天沅御城	269,065,398.02	24,161,446.07	52,701,610.49	240,525,233.60
苏宁天御商业广场	47,134,069.51	15,567,863.19		62,701,932.70
上海天御国际	126,682,815.40	36,739,493.77		163,422,309.17
上海科学公园	73,544,082.11	13,955,875.99		87,499,958.10
<b>合计</b>	<b>2,299,597,477.19</b>	<b>510,404,910.91</b>	<b>356,817,262.07</b>	<b>2,453,185,126.03</b>

**10、其他流动资产**

适用  不适用

**11、可供出售金融资产**

适用  不适用

**12、持有至到期投资**

适用  不适用

**13、长期应收款**

适用  不适用

**14、对合营企业投资和联营企业投资**

适用  不适用

**15、长期股权投资**

适用  不适用

**16、投资性房地产**

**(1) 按成本计量的投资性房地产**

单位：元

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、账面原值合计	48,555,630.00			48,555,630.00
1.房屋、建筑物	48,555,630.00			48,555,630.00
二、累计折旧和累计摊销合计	14,533,275.45	1,153,196.22		15,686,471.67
1.房屋、建筑物	14,533,275.45	1,153,196.22		15,686,471.67
三、投资性房地产账面净值合计	34,022,354.55	-1,153,196.22		32,869,158.33
1.房屋、建筑物	34,022,354.55	-1,153,196.22		32,869,158.33
五、投资性房地产账面价值合计	34,022,354.55	-1,153,196.22		32,869,158.33
1.房屋、建筑物	34,022,354.55	-1,153,196.22		32,869,158.33

单位：元

	本期
本期折旧和摊销额	1,153,196.22
投资性房地产本期减值准备计提额	0.00

## (2) 按公允价值计量的投资性房地产

□ 适用 √ 不适用

## 17、固定资产

## (1) 固定资产情况

单位：元

项目	期初账面余额	本期增加		本期减少	期末账面余额
一、账面原值合计：	593,480,859.85	12,733,399.63		112,574.00	606,101,685.48
其中：房屋及建筑物	327,806,075.89	323,461.49			328,129,537.38
机器设备	13,521,172.13	5,428,209.37			18,949,381.50
运输工具	108,367,033.05	860,692.00			109,227,725.05
办公设备及其他	143,786,578.78	6,112,056.77		112,574.00	149,786,061.55
--	期初账面余额	本期新增	本期计提	本期减少	本期期末余额
二、累计折旧合计：	154,223,170.68		24,734,377.98	87,881.54	178,869,667.12
其中：房屋及建筑物	45,660,710.44		5,871,339.30		51,532,049.74
机器设备	8,614,222.98		644,008.03		9,258,231.01
运输工具	47,982,858.89		5,059,394.68		53,042,253.57
办公设备及其他	51,965,378.37		13,005,057.84	87,881.54	64,882,554.67
--	期初账面余额		--		本期期末余额
三、固定资产账面净值合计	439,257,689.17		--		427,232,018.36
其中：房屋及建筑物	282,145,365.45		--		276,597,487.64
机器设备	4,906,949.15		--		9,691,150.49
运输工具	60,384,174.16		--		56,185,471.48
办公设备及其他	91,821,200.41		--		84,903,506.88
办公设备及其他			--		
五、固定资产账面价值合计	439,257,689.17		--		427,232,018.36
其中：房屋及建筑物	282,145,365.45		--		276,597,487.64
机器设备	4,906,949.15		--		9,691,150.49
运输工具	60,384,174.16		--		56,185,471.48
办公设备及其他	91,821,200.41		--		84,903,506.88

本期折旧额 24,734,377.98 元；本期由在建工程转入固定资产原价为 6,428,018.26 元。

**(2) 暂时闲置的固定资产情况**

适用  不适用

**(3) 通过融资租赁租入的固定资产**

适用  不适用

**(4) 通过经营租赁租出的固定资产**

适用  不适用

**(5) 期末持有待售的固定资产情况**

适用  不适用

**(6) 未办妥产权证书的固定资产情况**

项目	未办妥产权证书原因	预计办结产权证书时间
天润城商业七街区商业	正在办理竣工验收	2013 年

固定资产说明

公司固定资产中受限资产有：截至2013年6月30日，公司之孙公司南京苏宁威尼斯酒店有限公司以其拥有的房产（房产账面原值75,889,129.53元；土地使用权账面原值35,030,000.00元，合计110,919,129.53元）为公司之子公司南京华浦高科建材有限公司向银行借款1.5亿元提供抵押担保。

**18、在建工程**

**(1) 在建工程情况**

单位：元

项目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
华浦搅拌楼的扩建	60,945.68		60,945.68	1,811,492.65		1,811,492.65
游艇码头	1,225,050.00		1,225,050.00	1,225,050.00		1,225,050.00
合计	1,285,995.68		1,285,995.68	3,036,542.65		3,036,542.65

**(2) 重大在建工程项目变动情况**

适用  不适用

(3) 在建工程减值准备

适用  不适用

(4) 重大在建工程的工程进度情况

适用  不适用

(5) 在建工程的说明

19、工程物资

适用  不适用

20、固定资产清理

适用  不适用

21、生产性生物资产

适用  不适用

22、油气资产

适用  不适用

23、无形资产

(1) 无形资产情况

单位：元

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、账面原值合计	24,949,875.57	9,000.00		24,958,875.57
土地使用权	16,740,500.00			16,740,500.00
软件	8,099,375.57	9,000.00		8,108,375.57
车辆网管调度系统	110,000.00			110,000.00
二、累计摊销合计	6,583,665.98	1,407,023.14		7,990,689.12
土地使用权	3,041,190.67	167,404.98		3,208,595.65
软件	3,464,558.48	1,234,118.14		4,698,676.62
车辆网管调度系统	77,916.83	5,500.02		83,416.85
三、无形资产账面净值合计	18,366,209.59	-1,398,023.14		16,968,186.45

土地使用权	13,699,309.33	-167,404.98		13,531,904.35
软件	4,634,817.09	-1,225,118.14		3,409,698.95
车辆网管调度系统	32,083.17	-5,500.02		26,583.15
土地使用权				
软件				
车辆网管调度系统				
无形资产账面价值合计	18,366,209.59	-1,398,023.14		16,968,186.45
土地使用权	13,699,309.33	-167,404.98		13,531,904.35
软件	4,634,817.09	-1,225,118.14		3,409,698.95
车辆网管调度系统	32,083.17	-5,500.02		26,583.15

本期摊销额 1,407,023.14 元。

## (2) 公司开发项目支出

适用  不适用

## 24、商誉

适用  不适用

## 25、长期待摊费用

单位：元

项目	期初数	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	期末数	其他减少的原因
租入固定资产改良支出	1,514.72		1,009.80		504.92	
立柱广告塔及网架工程	435,792.29		217,896.12		217,896.17	
装修费及其他	5,493,170.77	539,537.00	566,178.61		5,466,529.16	
广告牌及模型制作	904,690.81		861,610.64		43,080.17	
<b>合计</b>	<b>6,835,168.59</b>	<b>539,537.00</b>	<b>1,646,695.17</b>		<b>5,728,010.42</b>	--

长期待摊费用的说明

## 26、递延所得税资产和递延所得税负债

### (1) 递延所得税资产和递延所得税负债不以抵销后的净额列示

已确认的递延所得税资产和递延所得税负债

单位：元

项目	期末数	期初数
递延所得税资产：		
资产减值准备	8,566,556.72	2,605,822.38
可抵扣亏损	8,685,555.66	9,538,338.30
长期股权投资差额摊销	28,227,182.85	26,345,370.66
预收账款	81,859,091.80	69,880,261.38
成本暂估	26,514,720.37	28,607,081.91
广告费	266,189.59	266,189.59
合并报表中抵销内部销售未实现损益的影响	6,211,001.17	7,954,341.02
<b>小计</b>	<b>160,330,298.16</b>	<b>145,197,405.24</b>
递延所得税负债：		

(2) 递延所得税资产和递延所得税负债以抵销后的净额列示

互抵后的递延所得税资产及负债的组成项目

单位：元

项目	报告期末互抵后的递延所得税资产或负债	报告期末互抵后的可抵扣或应纳税暂时性差异	报告期初互抵后的递延所得税资产或负债	报告期初互抵后的可抵扣或应纳税暂时性差异
递延所得税资产	160,330,298.16	0.00	145,197,405.24	0.00
递延所得税负债		0.00		0.00

27、资产减值准备明细

单位：元

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少		期末账面余额
			转回	转销	
一、坏账准备	19,663,655.95	3,389,604.21			23,053,260.16
二、存货跌价准备	19,064,594.36				19,064,594.36
合计	38,728,250.31	3,389,604.21			42,117,854.52

28、其他非流动资产

单位：元

项目	期末数	期初数
天华百润	34,841,654.53	41,809,985.49
华浦高科	2,794,588.95	3,353,506.75
合计	37,636,243.48	45,163,492.24

其他非流动资产的说明

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

29、短期借款

(1) 短期借款分类

单位：元

项目	期末数	期初数
质押借款	888,500,000.00	476,950,000.00
抵押借款	320,000,000.00	379,000,000.00
保证借款	20,000,000.00	70,000,000.00
信用借款		270,000,000.00
委托借款		
<b>合计</b>	<b>1,228,500,000.00</b>	<b>1,195,950,000.00</b>

短期借款分类的说明

1、截至2013年6月30日，上述抵押借款情况如下：

- (1) 500万元由南京苏宁房地产开发有限公司以其拥有的鼓楼区广州路188号17楼房产进行抵押担保，同时由苏宁房地产与张桂平提供保证担保。
- (2) 6,000万元由浦东房地产以其拥有的土地使用权进行抵押担保；
- (3) 1,000万元由南京华宁房地产开发有限公司以其拥有的位于湖南路18-1号的房产进行抵押担保。
- (4) 8,000万元由浦东房地产以其拥有的土地使用权进行抵押担保，同时由苏宁集团与张桂平提供保证担保。
- (5) 15,000万元由苏宁威尼斯酒店以其拥有的酒店房产做抵押，同时由苏宁集团与张桂平提供保证担保。
- (6) 1,500万元由浦东房地产以其拥有的土地使用权进行抵押担保；

2、截至2013年6月30日，上述质押借款情况如下：

- (1) 2,850万元借款由浦东房地产以其拥有的定期存单3,000万元进行质押担保。
- (2) 1,500万元借款由浦东房地产以其拥有的定期存单1,594.50万元进行质押担保。
- (3) 3,600万元借款由浦东房地产以其拥有的定期存单4,000万元进行质押担保。
- (4) 4,000万元借款由苏宁集团以其拥有的4,240万元定期存单进行质押担保。
- (5) 3,800万元借款由张桂平以其拥有的4,000万元定期存单进行质押担保。
- (6) 8,000万元借款由浦东房地产以其拥有的定期存单8,230万元进行质押担保。

(7) 20,000万元借款由浦东房地产以其拥有的定期存单20,300万元进行质押担保。

(8) 5,400万元借款由华浦高科以其拥有的定期存单6,000万元进行质押担保。

(9) 15,000万元借款由华浦高科以其拥有的定期存单15,000万元进行质押担保。

(10) 20,000万元借款由华浦高科以其拥有的定期存单20,000万元进行质押担保。

(11) 4,700万元借款由浦东房地产以其拥有的定期存单5,000万元进行质押担保。

3、截至2013年6月30日，上述保证借款情况如下：2,000万元借款由苏宁集团与张桂平提供保证担保。

## (2) 已逾期未偿还的短期借款情况

适用  不适用

## 30、交易性金融负债

适用  不适用

## 31、应付票据

适用  不适用

## 32、应付账款

### (1) 应付账款情况

单位：元

项目	期末数	期初数
1年以内	580,440,705.75	318,296,649.03
1~2年	355,911,568.49	447,617,045.00
2~3年	259,422,667.33	190,226,620.89
3年以上	387,032,355.19	400,606,920.05
合计	1,582,807,296.76	1,356,747,234.97

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

适用  不适用

### (3) 账龄超过一年的大额应付账款情况的说明

账龄超一年以上的大额应付账款未支付的原因是项目尚未决算。

### 33、预收账款

#### (1) 预收账款情况

单位：元

项目	期末数	期初数
一年以内	4,857,624,424.78	5,257,910,383.19
1~2 年	1,264,559,190.91	646,040,936.12
2~3 年	0.00	2,674,948.00
3 年以上	2,631,256.00	80,000.00
<b>合计</b>	<b>6,124,814,871.69</b>	<b>5,906,706,267.31</b>

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

单位：元

单位名称	期末数	期初数

#### (3) 账龄超过一年的大额预收账款情况的说明

预收账款主要为预收的房屋预售款，预收账款中预收房款明细如下：

项目名称	2013 年 6 月 30 日	2012 年 12 月 31 日	预计（实际）竣工时间	预售情况（%）
天润城十二街区	208,054.70	2,269,646.50	2012	88%
天润城十二街区（商铺）	12,940,227.30			40%
天润城十三街区（商铺）	1,935,284.00			68%
天润城十六街区（住宅）	828,055,484.70		2012	52%
天润城十街区（7#车库）	94,000.00			3%
天润城七街区（车库）	114,000.00			5%
天润城十四街区		1,206,727.60	2012	
浦东花园车位	80,000.00	80,000.00	2005	44.83%
威尼斯水城二期第四街区		346,698.00	2008	100.00%
威尼斯水城二期第五街区	238,205.00	827,977.60	2008	99.57%
威尼斯水城二期第七街区	433,653.00	433,653.00	2009	99.83%
威尼斯水城第八街区	3,521,000.00		2010	99.28%
威尼斯水城沿江高层	781,380,398.40	397,090,091.90	2013	93.31%
威尼斯水城三期第九街区	2,011,445.10	6,246,466.50	2010	89.35%

威尼斯水城三期第十街区	637,524.60	4,135,669.40	2011	98.21%
威尼斯水城第十一街区	508,312,119.10		2014	43.42%
威尼斯水城第十四街区	14,515,594.40	1,329,585,758.20	2013	97.43%
威尼斯水城第十五街区	21,801,049.10	1,382,092,918.20	2013	97.56%
天华硅谷一街区	3,396,155.00	20,000.00	2012	
天华硅谷二街区	673,794.60		2012	
吉林天润城一街区	1,733,777.00	575,669.00	2010	90%
吉林天润城二街区	2,335,039.00	4,167,206.00	2010	93%
吉林天润城四街区	2,551,256.00	2,667,954.00	2014	10%
天华硅谷 A 地块	104,667,460.60	64,765,644.10	2014	
璞邸花园	20,000.00	1,671,520.00	2012	98.00%
城市之光一期	936,451,478.00	747,295,703.00	2013	86.07%
城市之光二期	292,577,604.00	151,219,319.00	2014	84.29%
城市之光三期	235,968,826.00	26,913,355.00	2015	37.16%
天沅御城一期一区	64,494,481.51	260,243,282.00	2013	30.86%
天沅御城一期二区	1,247,918,276.00	291,570,151.00	2014	96.00%
天沅御城一期三区	688,160,221.00	2013		
天沅御城一期五区	511,906,401.80	466,082,107.80	2013	100.00%
天沅御城一期六区	301,817,945.00		2015	32.38%
名都花园	137,826,971.00	75,304,015.00	2013	71.95%
上海天御国际广场	98,904,394.00		2014	5.91%
<b>合计</b>	<b>6,119,521,898.91</b>	<b>5,904,971,753.80</b>		

### 34、应付职工薪酬

单位：元

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、工资、奖金、津贴和补贴		49,694,862.08	49,694,862.08	
二、职工福利费		3,429,242.99	3,429,242.99	
三、社会保险费		7,392,505.58	7,392,505.58	
四、住房公积金		1,175,944.00	1,175,944.00	
五、辞退福利		538,254.76	538,254.76	

工会经费和职工教育经费		500,990.00	500,990.00	
<b>合计</b>		<b>62,230,809.41</b>	<b>62,230,809.41</b>	

应付职工薪酬中属于拖欠性质的金额 0.00 元。

工会经费和职工教育经费金额 500,990.00 元，非货币性福利金额 0.00 元，因解除劳动关系给予补偿 538,254.76 元。

应付职工薪酬预计发放时间、金额等安排

### 35、应交税费

单位：元

项目	期末数	期初数
增值税	1,244,731.20	422,922.23
消费税		4,680.39
营业税	-270,103,958.07	-298,378,060.74
企业所得税	307,957,991.86	350,583,809.54
个人所得税	504,739.53	327,322.90
城市维护建设税	-18,743,941.26	-20,801,329.75
教育费附加	-11,524,859.56	-12,994,349.97
土地增值税	-63,953,065.83	-116,892,535.93
契税	43,945,752.13	67,150,548.63
其他	-5,476,118.22	
房产税		158,217.89
文化事业建设费		7.98
土地使用税		1,184,424.38
<b>合计</b>	<b>-16,148,728.22</b>	<b>-29,234,342.45</b>

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

### 36、应付利息

适用  不适用

### 37、应付股利

单位：元

单位名称	期末数	期初数	超过一年未支付原因
张桂平	40,321,470.20		
张康黎	34,852,584.30		
苏宁环球集团有限公司	54,772,625.20		

何健	87,751,500.00	108,000,000.00	
其他	75,081,686.40	709,110.00	
<b>合计</b>	<b>292,779,866.10</b>	<b>108,709,110.00</b>	<b>--</b>

应付股利的说明

### 38、其他应付款

#### (1) 其他应付款情况

单位：元

项目	期末数	期初数
1 年以内	725,316,768.91	1,880,786,861.15
1~2 年	456,417,033.75	479,058,869.14
2~3 年	56,747,894.00	5,252,302.32
3 年以上	4,540,159.62	4,383,507.51
<b>合计</b>	<b>1,243,021,856.28</b>	<b>2,369,481,540.12</b>

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

适用  不适用

#### (3) 账龄超过一年的大额其他应付款情况的说明

1、经公司2010年第六届董事会第二十一次会议决议，公司以统借统还的方式向苏宁集团借款，公司本期减少统借统贷借款1,253,116,417.91元并冲减其他应付款，本期新增的应承担但尚未支付的利息金额95,214,714.30元计入其他应付款。

2、期末其他应付款中包含有公司之子公司芜湖苏宁从芜湖市鸠江建设投资有限公司借款470,000,000.00元及相应的借款利息47,567,643.75元。

#### (4) 金额较大的其他应付款说明内容

1、经公司2010年第六届董事会第二十一次会议决议，公司以统借统还的方式向苏宁集团借款，截止至本报告期末公司向苏宁集团的借款金额为621,068,173.55元。

2、期末其他应付款中包含有公司之子公司芜湖苏宁从芜湖市鸠江建设投资有限公司借款470,000,000.00元及相应的借款利息47,567,643.75元。

### 39、预计负债

适用  不适用

#### 40、一年内到期的非流动负债

##### (1) 一年内到期的非流动负债情况

单位：元

项目	期末数	期初数
1 年内到期的长期借款	558,000,000.00	502,570,000.00
<b>合计</b>	<b>558,000,000.00</b>	<b>502,570,000.00</b>

##### (2) 一年内到期的长期借款

一年内到期的长期借款

单位：元

项目	期末数	期初数
抵押借款	558,000,000.00	502,570,000.00
<b>合计</b>	<b>558,000,000.00</b>	<b>502,570,000.00</b>

一年内到期的长期借款中属于逾期借款获得展期的金额 0.00 元。

金额前五名的一年内到期的长期借款

单位：元

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率 (%)	期末数		期初数	
					外币金额	本币金额	外币金额	本币金额
交行玄武支行	2011 年 09 月 09 日	2014 年 01 月 03 日		7.68%		100,000,000.00		100,000,000.00
交行玄武支行	2011 年 10 月 08 日	2014 年 01 月 03 日		7.68%		100,000,000.00		100,000,000.00
交行玄武支行	2011 年 08 月 30 日	2014 年 01 月 03 日		7.68%		80,000,000.00		80,000,000.00
建行白下支行	2012 年 07 月 25 日	2014 年 06 月 20 日		6.15%		65,000,000.00		65,000,000.00
建行白下支行	2012 年 08 月 14 日	2014 年 06 月 20 日		6.15%		50,000,000.00		50,000,000.00
<b>合计</b>	--	--	--	--	--	<b>395,000,000.00</b>	--	<b>395,000,000.00</b>

一年内到期的长期借款说明

(1) 截至2013年6月30日，上述抵押借款35,000万元由公司之子公司浦东房地产以其拥有的土地使用权进行抵押担保，同时由苏宁集团提供保证担保。

(2) 截至2013年6月30日，上述抵押借款20,800万元由公司之子公司浦东房地产以其拥有的土地使用权进行抵押担保，同时由集团和张桂平提供保证担保。

##### (3) 一年内到期的应付债券

□ 适用 √ 不适用

(4) 一年内到期的长期应付款

□ 适用 √ 不适用

41、其他流动负债

□ 适用 √ 不适用

42、长期借款

(1) 长期借款分类

单位：元

项目	期末数	期初数
质押借款	4,044,820,000.00	2,571,000,000.00
合计	4,044,820,000.00	2,571,000,000.00

长期借款分类的说明

- (1) 114,912万元由公司之子公司上海实业以其拥有的土地使用权及所开发苏宁天御国际广场项目在建工程进行抵押担保，同时由苏宁集团提供保证担保。
- (2) 8,000万元由公司之子公司鼎坤房地产以其拥有的土地使用权进行抵押担保，同时由苏宁集团、张桂平及吴兆兰提供保证担保。
- (3) 10,000万元由公司之子公司浦东房地产以其拥有的土地使用权进行抵押担保，同时由苏宁集团提供保证担保。
- (4) 25,000万元由公司之子公司浦东房地产以其拥有的土地使用权进行抵押担保，同时由苏宁集团提供保证担保。
- (5) 40,000万元由公司之子公司浦东房地产以其拥有的土地使用权进行抵押担保，同时由股份公司、张桂平、张康黎提供保证担保。
- (6) 18,570万元由公司之子公司浦东房地产以其拥有的土地使用权进行抵押担保。
- (7) 20,000万元由公司之子公司浦东房地产以其拥有的土地使用权进行抵押担保。
- (8) 20,000万元由公司之子公司天华百润以其拥有的土地使用权进行抵押担保。
- (9) 55,000万元由公司之子公司浦东房地产以其拥有的土地使用权进行抵押担保，同时由苏宁集团提供保证担保。
- (10) 21,000万元由公司之子公司天华百润以其拥有的土地使用权进行抵押担保，同时由苏宁集团、张桂平提供保证担保。
- (11) 28,500万元由公司之子公司芜湖苏宁以其拥有的土地使用权进行抵押担保，同时由苏宁集团提供保证担保。
- (12) 43,500万元由公司之子公司宜兴苏宁以其拥有的土地使用权及所开发的天沅御城一区、二区、三区部分房产进行抵押担保，同时由苏宁集团与张桂平提供保证担保。

(2) 金额前五名的长期借款

单位：元

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率 (%)	期末数		期初数	
					外币金额	本币金额	外币金额	本币金额
中行上海普陀支行	2012年01月12日	2015年01月12日		6.46%		1,149,120,000.00		931,500,000.00
建行宜兴支行	2012年03月23日	2015年03月22日		6.65%		435,000,000.00		480,000,000.00

南京广州银行	2013年04月27日	2015年04月26日		6.77%		400,000,000.00		0.00
芜湖光大银行	2013年05月10日	2015年05月09日		7.38%		285,000,000.00		0.00
中行鼓楼支行	2013年03月29日	2016年03月28日		6.46%		250,000,000.00		0.00
<b>合计</b>	--	--	--	--	--	<b>2,519,120,000.00</b>	--	<b>1,411,500,000.00</b>

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

#### 43、应付债券

适用  不适用

#### 44、长期应付款

##### (1) 金额前五名长期应付款情况

适用  不适用

##### (2) 长期应付款中的应付融资租赁款明细

适用  不适用

#### 45、专项应付款

适用  不适用

#### 46、其他非流动负债

适用  不适用

#### 47、股本

单位：元

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例(%)	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例(%)
一、有限售条件股份	577,662,408	28.27%				45,390	45,390	577,707,798	28.28%
2、国有法人持股	12,804,480	0.62%						12,804,480	0.62%
3、其他内资持股	221,069	0.01%						221,069	0.01%
其中：境内法人持股	221,069	0.01%						221,069	0.01%
5、高管股份	564,636,859	27.64%				45,390	45,390	564,682,249	27.64%

二、无限售条件股份	1,465,530,153	71.73%				-45,390	-45,390	1,465,484,763	71.72%
1、人民币普通股	1,465,530,153	71.73%				-45,390	-45,390	1,465,484,763	71.72%
三、股份总数	2,043,192,561	100%				0	0	2,043,192,561	100%

#### 48、库存股

适用  不适用

#### 49、专项储备

适用  不适用

#### 50、资本公积

单位：元

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

#### 51、盈余公积

单位：元

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
法定盈余公积	308,123,297.22			308,123,297.22
合计	308,123,297.22			308,123,297.22

#### 52、一般风险准备

适用  不适用

#### 53、未分配利润

单位：元

项目	金额	提取或分配比例
调整前上年末未分配利润	2,524,377,373.04	--
调整后年初未分配利润	2,524,377,373.04	--
加：本期归属于母公司所有者的净利润	685,340,661.49	--
应付普通股股利	204,319,256.10	
期末未分配利润	3,005,398,778.43	--

## 54、营业收入、营业成本

## (1) 营业收入、营业成本

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
主营业务收入	3,360,870,601.06	1,938,766,493.51
其他业务收入	2,281,687.38	11,932,115.62
营业成本	1,785,532,848.38	1,051,989,187.21

## (2) 主营业务（分行业）

单位：元

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产业	3,219,934,921.37	1,667,523,637.95	1,821,723,129.10	965,429,009.10
建筑材料业	122,227,600.75	108,697,005.35	80,053,302.08	58,782,192.77
酒店	14,047,590.94	9,260,128.73	15,362,832.37	9,715,085.35
商业	4,660,488.00	52,076.35	21,627,229.96	18,062,899.99
<b>合计</b>	<b>3,360,870,601.06</b>	<b>1,785,532,848.38</b>	<b>1,938,766,493.51</b>	<b>1,051,989,187.21</b>

## (3) 主营业务（分产品）

单位：元

产品名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产开发	3,219,934,921.37	1,667,523,637.95	1,821,723,129.10	965,429,009.10
混凝土	122,227,600.75	108,697,005.35	80,053,302.08	58,782,192.77
酒店服务	14,047,590.94	9,260,128.73	15,362,832.37	9,715,085.35
商业零售	4,660,488.00	52,076.35	21,627,229.96	18,062,899.99
<b>合计</b>	<b>3,360,870,601.06</b>	<b>1,785,532,848.38</b>	<b>1,938,766,493.51</b>	<b>1,051,989,187.21</b>

## (4) 主营业务（分地区）

单位：元

地区名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
南京	3,101,843,930.32	1,515,050,268.86	1,912,322,470.66	1,027,948,182.68

吉林	24,706,663.96	13,858,552.61	26,444,022.85	24,041,004.53
宜兴	234,320,006.78	256,624,026.91		
<b>合计</b>	<b>3,360,870,601.06</b>	<b>1,785,532,848.38</b>	<b>1,938,766,493.51</b>	<b>1,051,989,187.21</b>

(5) 公司来自前五名客户的营业收入情况

单位：元

客户名称	主营业务收入	占公司全部营业收入的比例(%)
中城建第二工程局集团有限公司苏州分公司	11,706,134.92	0.35%
中铁电气化局	9,177,929.18	0.27%
龙信建设集团有限公司南京分公司	7,500,000.00	0.22%
浙江丰惠建设集团有限公司江苏分公司	6,000,000.00	0.18%
中铁隧道股份有限公司	5,636,174.74	0.16%
<b>合计</b>	<b>40,020,238.84</b>	<b>1.18%</b>

营业收入的说明

55、合同项目收入

适用  不适用

56、营业税金及附加

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计缴标准
营业税	162,709,013.17	93,074,402.56	营业收入的 3%、5%
城市维护建设税	12,022,980.64	6,528,405.12	流转税 5%、7%
教育费附加	8,587,843.33	4,551,836.91	流转税的 4%、5%
文化事业建设费	38.55	260.88	KTV 收入的 3%
土地增值税	104,061,152.90	88,544,578.24	公司之子公司天华百润、浦东房地产按照核定征收清算方式计征；其余子公司按照查账清算方式计征。
其他综合规费	702,960.02		
<b>合计</b>	<b>288,083,988.61</b>	<b>192,699,483.71</b>	--

营业税金及附加的说明

57、销售费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

广告费	25,982,443.30	22,677,256.00
销售佣金	13,832,689.86	16,981,513.12
广告制作费	4,947,982.74	7,736,520.17
宣传费	5,216,479.64	8,379,656.10
工资	4,311,795.75	2,516,931.17
折旧费	7,445,060.63	7,357,170.14
其他	7,956,850.83	9,508,179.82
<b>合计</b>	<b>69,693,302.75</b>	<b>75,157,226.52</b>

## 58、管理费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
工资	14,657,400.57	7,590,311.75
折旧费	7,119,965.48	7,006,447.18
税费	3,255,956.13	7,204,411.39
董事会	200,000.00	475,833.38
业务招待费	13,108,850.60	1,801,304.48
社会统筹	2,587,910.15	1,775,405.56
会议费	719,394.10	1,125,337.35
办公费	1,606,466.95	2,022,871.12
差旅费	2,677,117.83	1,710,506.58
福利费	1,720,088.91	1,829,177.60
无形资产摊销	1,406,773.10	1,100,153.18
车辆费	1,279,923.50	1,032,314.20
审计费	1,037,000.00	852,000.00
低值易耗品	240,115.00	526,721.00
物管费	399,615.66	403,312.66
通讯费	583,156.96	452,820.91
租赁费	956,836.74	2,040,549.56
咨询费	15,442,388.00	358,783.00
其他	6,796,608.66	14,264,075.22
<b>合计</b>	<b>75,795,568.34</b>	<b>53,572,336.12</b>

**59、财务费用**

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	13,330,300.86	22,865,640.92
减：利息收入	-20,106,136.61	-11,166,441.96
手续费	884,244.53	602,104.33
其他	277,833.66	637,077.07
<b>合计</b>	<b>-5,613,757.56</b>	<b>12,938,380.36</b>

**60、公允价值变动收益**

□ 适用 √ 不适用

**61、投资收益****(1) 投资收益明细情况**

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	-7,527,248.76	-7,527,248.76
<b>合计</b>	<b>-7,527,248.76</b>	<b>-7,527,248.76</b>

**(2) 按成本法核算的长期股权投资收益**

单位：元

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
天华百润	-6,968,330.96	-6,968,330.96	
华浦高科	-558,917.80	-558,917.80	
<b>合计</b>	<b>-7,527,248.76</b>	<b>-7,527,248.76</b>	--

**(3) 按权益法核算的长期股权投资收益**

□ 适用 √ 不适用

**62、资产减值损失**

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失	3,389,604.21	961,970.47

合计	3,389,604.21	961,970.47
----	--------------	------------

### 63、营业外收入

#### (1) 营业外收入情况

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计	980.77	16,290.00	980.77
其中：固定资产处置利得	980.77	16,290.00	980.77
政府补助		791,453.14	0.00
罚款收入	460,395.31	346,545.50	460,395.31
纳税奖励	13,150.00		13,150.00
违约金		1,482,121.60	0.00
补偿收入	3,000,000.00		3,000,000.00
其他收入	1,964,207.16	203,775.44	1,964,207.16
<b>合计</b>	<b>5,438,733.24</b>	<b>2,840,185.68</b>	<b>5,438,733.24</b>

#### (2) 政府补助明细

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	说明
政府奖励补助		791,453.14	
<b>合计</b>		<b>791,453.14</b>	--

### 64、营业外支出

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	23,711.69	82,661.23	23,711.69
对外捐赠	457,174.00	478,000.00	457,174.00
罚款、滞纳金支出	1,079,165.09	647,747.28	1,079,165.09
违约金	517,443.75	17,640.00	517,443.75
赔款支出	1,395,067.60	206,608.85	1,395,067.60
其他	87,886.86	182,352.97	87,886.86

合计	3,560,448.99	1,615,010.33	3,560,448.99
----	--------------	--------------	--------------

### 65、所得税费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
按税法及相关规定计算的当期所得税	306,984,993.32	156,236,804.92
递延所得税调整	-15,132,892.92	-8,853,719.85
合计	291,852,100.40	147,383,085.07

### 66、基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

(1) 基本每股收益 0.42 元/股，参照如下公式计算：

基本每股收益 =  $P0 \div S$

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

其中：P0 为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于普通股股东的净利润；S 为发行在外的普通股加权平均数；S0 为期初股份总数；S1 为报告期因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数；Si 为报告期因发行新股或债转股等增加股份数；Sj 为报告期因回购等减少股份数；Sk 为报告期缩股数；M0 报告期月份数；Mi 为增加股份次月起至报告期期末的累计月数；Mj 为减少股份次月起至报告期期末的累计月数。

2013 年 6 月基本每股收益 =  $685,340,661.49 / 2,043,192,561.00 = 0.34$

(2) 稀释每股收益 0.42/股，参照如下公式计算：

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

其中，P1 为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润，并考虑稀释性潜在普通股对其影响，按《企业会计准则》及有关规定进行调整。公司在计算稀释每股收益时，应考虑所有稀释性潜在普通股对归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润和加权平均股数的影响，按照其稀释程度从大到小的顺序计入稀释每股收益，直至稀释每股收益达到最小值。

2013 年 6 月稀释每股收益 =  $685,340,661.49 / 2,043,192,561.00 = 0.34$

### 67、其他综合收益

适用  不适用

### 68、现金流量表附注

#### (1) 收到的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	金额
(1) 利息收入	11,885,863.23
(2) 收到地铁补偿款	3,000,000.00
合计	14,885,863.23

## (2) 支付的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	金额
广告、宣传、展览费支出	40,648,998.01
销售佣金	17,750,348.72
办公用品、耗材及修理事物耗	4,802,327.53
差旅、交通、通讯、车辆费用	5,858,017.49
劳动保护费用	1,220,404.20
业务招待费	3,696,658.40
水电费	6,948,069.68
房租物管费	3,792,005.71
律师审计咨询费	17,032,159.85
会议费、会费	1,434,880.30
慈善捐款	32,000.00
误餐费用	37,000.00
财产保险费	149,228.72
退款及退还各种保证金	8,446,045.59
其他	31,838,190.74
<b>合计</b>	<b>143,686,334.94</b>

支付的其他与经营活动有关的现金说明

## (3) 收到的其他与投资活动有关的现金

 适用  不适用

## (4) 支付的其他与投资活动有关的现金

 适用  不适用

## (5) 收到的其他与筹资活动有关的现金

 适用  不适用

## (6) 支付的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

项目	金额
新增定期存单	454,842,500.00

芜湖保证金户新增	18,395,124.18
归还苏宁集团款项	1,234,555,403.61
<b>合计</b>	<b>1,707,793,027.79</b>

## 69、现金流量表补充资料

### (1) 现金流量表补充资料

单位：元

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：	--	--
净利润	848,769,668.80	409,694,866.26
加：资产减值准备	3,389,604.21	961,970.47
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	29,550,088.77	55,840,855.80
无形资产摊销	1,333,343.73	1,150,348.46
长期待摊费用摊销	1,646,695.17	2,950,941.31
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）	23,711.69	-125,000.00
固定资产报废损失（收益以“—”号填列）	23,711.69	
财务费用（收益以“—”号填列）	13,330,300.86	25,106,703.00
投资损失（收益以“—”号填列）	7,527,248.76	7,527,248.74
递延所得税资产减少（增加以“—”号填列）	-15,132,892.92	-16,826,908.96
存货的减少（增加以“—”号填列）	-472,443,226.05	-403,527,715.12
经营性应收项目的减少（增加以“—”号填列）	-142,941,496.65	-85,559,071.70
经营性应付项目的增加（减少以“—”号填列）	99,526,719.76	1,164,986,081.84
经营活动产生的现金流量净额	374,579,766.13	1,162,180,320.10
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：	--	--
债务转为资本		47,250,328.69
3. 现金及现金等价物净变动情况：	--	--
现金的期末余额	816,258,692.34	1,005,817,193.49
减：现金的期初余额	731,598,980.04	684,348,651.35
现金及现金等价物净增加额	84,659,712.30	321,468,542.14

### (2) 本报告期取得或处置子公司及其他营业单位的相关信息

适用  不适用

**(3) 现金和现金等价物的构成**

单位：元

项目	期末数	期初数
一、现金	816,258,692.34	731,598,980.04
其中：库存现金	2,072,294.78	1,623,022.29
可随时用于支付的银行存款	760,871,288.40	947,908,781.79
可随时用于支付的其他货币资金	53,315,109.16	56,285,389.41
二、期末现金及现金等价物余额	816,258,692.34	731,598,980.04

**70、所有者权益变动表项目注释**

□ 适用 √ 不适用

**八、资产证券化业务的会计处理**

□ 适用 √ 不适用

## 九、关联方及关联交易

### 1、本企业的母公司情况

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

本企业的母公司情况的说明

### 2、本企业的子公司情况

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

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

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

### 3、本企业的合营和联营企业情况

适用  不适用

## 4、本企业的其他关联方情况

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

## 5、关联方交易

## (1) 采购商品、接受劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本期发生额		上期发生额	
			金额	占同类交易金额的比例(%)	金额	占同类交易金额的比例(%)
南京苏宁门窗制造有限公司	门窗、栏杆	市场价	1,531,706.02	2.7%	14,171,205.89	19.67%
南京苏浦建设有限公司	土石方等工程	市场价	26,698,912.65	24.63%	18,024,248.16	20.01%
南京苏宁建材设备物流贸易中心有限公司	材料	市场价	1,116,709.82	0.93%	520,138.76	0.07%
南京苏宁物业管理有限公司	物业管理服务	市场价	1,046,171.73	34.8%		

## (2) 关联托管/承包情况

□ 适用 √ 不适用

## (3) 关联租赁情况

公司承租情况表

单位：元

出租方名称	承租方名称	租赁资产种类	租赁起始日	租赁终止日	租赁费定价依据	本报告期确认的租赁费
天华百润	江苏苏宁环球套房饭店有限公司	苏宁环球大厦第3、4层	2013年01月01日	2013年12月31日	市场价	580,189.40

## 关联租赁情况说明

公司之子公司天华百润与江苏苏宁环球套房饭店有限公司（以下简称“苏宁套房饭店”）签订租赁合同，天华百润将位于南京市鼓楼区广州路188-2号的苏宁环球大厦第3、4层面积为1,816.64平方米的房屋出租给苏宁套房饭店，租赁期限从2013年1月1日起至2013年12月31日止。全年租金为1,160,378.80元。

## (4) 关联担保情况

单位：元

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
环球集团	公司之孙公司环球乾阳	350,000,000.00	2011年06月21日	2014年01月03日	否
环球集团	公司之子公司上海苏宁	1,149,120,000.00	2012年01月12日	2015年01月13日	否
环球集团	公司之子公司宜兴苏宁	155,000,000.00	2012年03月23日	2015年03月22日	否
环球集团	公司之孙公司威尼斯酒店	10,000,000.00	2012年08月30日	2013年08月28日	否
环球集团	公司之孙公司威尼斯酒店	10,000,000.00	2012年10月22日	2013年09月18日	否
环球集团	公司之子公司华浦高科	80,000,000.00	2012年09月26日	2013年08月24日	否
环球集团	公司之子公司华浦高科	150,000,000.00	2013年04月18日	2014年04月17日	否
环球集团	公司之子公司天华百润	565,000,000.00	2013年03月08日	2015年04月09日	否
环球集团	公司之子公司天华百润	210,000,000.00	2013年03月20日	2016年03月19日	否
环球集团	公司之子公司浦东公司	250,000,000.00	2013年03月29日	2016年03月28日	否
环球集团	公司之子公司芜湖苏宁	285,000,000.00	2013年05月10日	2015年05月09日	否
环球集团	公司之孙公司南京鼎坤	80,000,000.00	2012年08月31日	2014年08月30日	否
环球集团	公司之子公司浦东公司	100,000,000.00	2012年03月26日	2015年03月13日	否
苏宁房地产	公司之孙公司威尼斯酒店	5,000,000.00	2012年07月26日	2013年07月25日	否
本公司	公司之子公司浦东公司	400,000,000.00	2013年04月27日	2015年04月26日	否

## (5) 关联方资金拆借

□ 适用 √ 不适用

## (6) 关联方资产转让、债务重组情况

□ 适用 √ 不适用

## (7) 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2013年6月30日，统借统贷借款余额为621,068,173.55元。2013年1-6月承担统借统贷利息95,214,714.30元。

## 6、关联方应收应付款项

上市公司应收关联方款项

单位：元

项目名称	关联方	期末		期初	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	南京佛手湖环球度假村投资有限公司	257,857.32	1,289.28	254,154.03	25,155.86
应收账款	南京苏宁门窗制造有限公司	551,003.36	27,688.03	551,003.36	27,688.03
应收账款	苏宁环球集团有限公司	130,447.44	652.24	132,453.40	662.28
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	江苏苏宁环球套房饭店有限公司	3,168.00	0.00	0.00	0.00
预付账款	南京苏宁物业管理有限公司	313,243.80	0.00	162,463.14	

上市公司应付关联方款项

单位：元

项目名称	关联方	期末金额	期初金额
应付账款	南京苏宁建材设备物流贸易中心有限公司	3,173,900.26	3,522,340.80
应付账款	南京苏宁门窗制造有限公司	19,724,908.81	14,972,867.90
应付账款	南京苏浦建设有限公司	24,311,581.05	29,382,400.07
其他应付款	苏宁环球集团有限公司	621,068,173.55	1,778,969,877.16

## 十、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、以股份支付服务情况

适用  不适用

## 5、股份支付的修改、终止情况

### 十一、或有事项

#### 1、未决诉讼或仲裁形成的或有负债及其财务影响

#### 2、为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

其他或有负债及其财务影响

公司之子公司浦东公司产、天华百润、环球乾阳、宜兴苏宁、芜湖苏宁、上海苏宁公司及绿尔得天房地产就自身开发的商品房销售，为商品房承购人向银行申请按揭贷款提供阶段性保证。截至2013年6月30日累计按揭贷款余额为人民币2,193,663,000.00元。

### 十二、承诺事项

#### 1、重大承诺事项

#### 2、前期承诺履行情况

### 十三、资产负债表日后事项

#### 1、重要的资产负债表日后事项说明

适用  不适用

#### 2、资产负债表日后利润分配情况说明

适用  不适用

#### 3、其他资产负债表日后事项说明

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

### 十四、其他重要事项

适用  不适用

### 十五、母公司财务报表主要项目注释

#### 1、应收账款

适用  不适用

## 2、其他应收款

### (1) 其他应收款

单位：元

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	5,775,168,088.41	100%	0.00		6,475,556,735.07	100%	0.00	
按组合计提坏账准备的其他应收款								
<b>合计</b>	<b>5,775,168,088.41</b>	<b>--</b>	<b>0.00</b>	<b>--</b>	<b>6,475,556,735.07</b>	<b>--</b>	<b>0.00</b>	<b>--</b>

其他应收款种类的说明

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款

√ 适用 □ 不适用

单位：元

其他应收款内容	账面余额	坏账金额	计提比例 (%)	理由
南京天华百润投资发展有限责任公司	828,638,526.32	0.00		子公司借款
江苏乾阳房地产开发有限公司	37,965,367.71	0.00		子公司借款
上海科学公园发展有限公司	482,976,861.34	0.00		子公司借款
上海苏宁环球实业有限公司	654,150,103.16	0.00		子公司借款
宜兴苏宁环球房地产开发有限公司	247,540,792.81	0.00		孙公司借款
南京鼎坤房地产开发有限公司	510,708,364.99	0.00		孙公司借款
芜湖苏宁环球房地产开发有限公司	1,644,005,428.87	0.00		孙公司借款
无锡北塘苏宁环球房地产开发有限公司	569,471,726.75	0.00		孙公司借款
云南苏宁环球有限公司	460,635,000.00	0.00		子公司借款
广州白鹅潭投资有限公司	1,290,000.00	0.00		子公司借款
吉林市苏宁环球有限公司	263,190,222.34	0.00		子公司借款
深圳证券交易所登记结算中心	74,595,694.12	0.00		缴纳分红代派息款，实际在 7 月份派发。
<b>合计</b>	<b>5,775,168,088.41</b>	<b>0.00</b>	<b>--</b>	<b>--</b>

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

□ 适用 √ 不适用

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款

□ 适用 √ 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款

适用  不适用

期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款

适用  不适用

**(2) 本报告期转回或收回的其他应收款情况**

适用  不适用

**(3) 本报告期实际核销的其他应收款情况**

适用  不适用

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

适用  不适用

**(5) 金额较大的其他应收款的性质或内容**

适用  不适用

**(6) 其他应收款金额前五名单位情况**

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款总额的比例(%)
芜湖苏宁环球房地产开发有限公司	子公司	1,644,005,428.87	一年以内	28.46%
南京天华百润投资发展有限责任公司	子公司	828,638,526.32	一年以内	14.35%
上海苏宁环球实业有限公司	子公司	654,150,103.16	一年以内	11.33%
无锡北塘苏宁环球房地产开发有限公司	孙公司	569,471,726.75	一年以内	9.86%
南京鼎坤房地产开发有限公司	孙公司	510,708,364.99	一年以内	8.84%
<b>合计</b>	<b>--</b>	<b>4,206,974,150.09</b>	<b>--</b>	<b>72.84%</b>

**(7) 其他应收关联方账款情况**

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	占其他应收款总额的比例(%)
南京天华百润投资发展有限责任公司	子公司	828,638,526.32	14.35%
江苏乾阳房地产开发有限公司	子公司	37,965,367.71	0.66%
上海科学公园发展有限公司	子公司	482,976,861.34	8.36%
上海苏宁环球实业有限公司	子公司	654,150,103.16	11.33%
宜兴苏宁环球房地产开发有限公司	孙公司	247,540,792.81	4.29%

南京鼎坤房地产开发有限公司	孙公司	510,708,364.99	8.84%
芜湖苏宁环球房地产开发有限公司	孙公司	1,644,005,428.87	28.46%
无锡北塘苏宁环球房地产开发有限公司	孙公司	569,471,726.75	9.86%
云南苏宁环球有限公司	子公司	460,635,000.00	7.98%
广州白鹅潭投资有限公司	子公司	1,290,000.00	0.02%
吉林市苏宁环球有限公司	子公司	263,190,222.34	4.56%
深圳证券交易所登记结算中心	非关联方	74,595,694.12	1.29%
<b>合计</b>	<b>--</b>	<b>5,775,168,088.41</b>	<b>100%</b>

(8) 以其他应收款项为标的资产进行资产证券化的，需简要说明相关交易安排

适用  不适用

3、长期股权投资

单位：元

被投资单位	核算方法	投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本期计提减值准备	本期现金红利
天华百润	成本法	356,105,030.22	461,721,430.22		461,721,430.22	100%	100%				
华浦高科	成本法	46,673,987.94	50,789,387.94		50,789,387.94	100%	100%				
北京苏宁	成本法	100,000,000.00	100,000,000.00		100,000,000.00	100%	100%				
乾阳房地产	成本法	53,936,058.07	53,936,058.07		53,936,058.07	100%	100%				
无锡苏宁	成本法	49,000,000.00	49,000,000.00	-49,000,000.00							
吉林苏宁	成本法	100,000,000.00	100,000,000.00		100,000,000.00	100%	100%				
上海苏宁	成本法	279,009,630.00	279,009,630.00		279,009,630.00	100%	100%				
绿尔得天	成本法	59,776,818.86	59,776,818.86		59,776,818.86	100%	100%				
浦东房地产	成本法	481,841,364.37	481,841,364.37		481,841,364.37	84%	84%				
上海苏宁实业	成本法	500,000,000.00	500,000,000.00		500,000,000.00	100%	100%				
南京苏宁环球天润广场有限公司	成本法	20,000,000.00	20,000,000.00		20,000,000.00	100%	100%				
硅谷房地产	成本法	70,000,000.00	70,000,000.00		70,000,000.00	70%	70%				
云南苏宁	成本法	300,000,000.00	300,000,000.00		300,000,000.00	100%	100%				
广州白鹅潭	成本法	88,000,000.00	88,000,000.00		88,000,000.00	88%	88%				
合计	--	2,504,342,889.46	2,614,074,689.46	-49,000,000.00	2,565,074,689.46	--	--	--			

#### 4、营业收入和营业成本

适用  不适用

#### 5、投资收益

##### (1) 投资收益明细

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	-3,118,430.74	1,286,698,632.82
<b>合计</b>	<b>-3,118,430.74</b>	<b>1,286,698,632.82</b>

##### (2) 按成本法核算的长期股权投资收益

单位：元

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
无锡苏宁	-3,118,430.74		公司注销

##### (3) 按权益法核算的长期股权投资收益

适用  不适用

#### 6、现金流量表补充资料

单位：元

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：	--	--
净利润	-1,162,510.38	1,286,139,890.73
无形资产摊销	18,750.00	18,750.00
投资损失（收益以“-”号填列）	3,118,430.74	-1,286,698,632.82
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	1,155,795,989.51	1,611,880,884.88
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-1,155,932,703.61	-3,147,610,088.42
经营活动产生的现金流量净额	1,837,956.26	-1,536,269,195.63
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	10,307,857.58	3,510,183.38
减：现金的期初余额	8,410,547.22	53,080,746.19
现金及现金等价物净增加额	1,897,310.36	-49,570,562.81

7、反向购买下以评估值入账的资产、负债情况

适用  不适用

十六、补充资料

1、当期非经常性损益明细表

单位：元

项目	金额	说明
非流动资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分）	-22,730.92	本期主要为：固定资产与长期待摊费用的处置
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	13,150.00	本期主要为：政府返还性补助
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	1,911,576.86	计入非经常性损益的其他营业外收入和支出
减：所得税影响额	475,289.45	
少数股东权益影响额（税后）	28,045.51	浦东公司少数股东权益影响
<b>合计</b>	<b>1,398,660.98</b>	--

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、境内外会计准则下会计数据差异

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

单位：元

	归属于上市公司股东的净利润		归属于上市公司股东的净资产	
	本期数	上期数	期末数	期初数
按中国会计准则	685,340,661.49	412,776,389.65	5,486,743,041.25	5,005,721,635.86
按国际会计准则调整的项目及金额				

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

单位：元

	归属于上市公司股东的净利润		归属于上市公司股东的净资产	
	本期数	上期数	期末数	期初数
按中国会计准则	685,340,661.49	412,776,389.65	5,486,743,041.25	5,005,721,635.86

按境外会计准则调整的项目及金额

(3) 境内外会计准则下会计数据差异原因说明

3、净资产收益率及每股收益

单位：元

报告期利润	加权平均净资产收益率 (%)	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	12.94%	0.335	0.335
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	12.92%	0.3347	0.3347

4、公司主要会计报表项目的异常情况及原因的说明

(1) 合并资产负债表

项目	2013年6月30日	2012年12月31日	变动幅度(%)	变动原因
货币资金	1,684,252,908.74	1,147,328,480.04	46.80%	本期预售房款增加所导致
其他应收款	180,072,804.64	69,965,934.20	157.37%	预付代派息分红款
应交税费	-16,148,728.22	-29,234,342.45	-44.76%	本期销售量增加，而根据销售金额与法定税率预交的税金增加所导致
应付股利	292,779,866.10	108,709,110.00	169.32%	本期宣告发放 2012 年现金股利分红所致
其他应付款	1,243,021,856.28	2,369,481,540.12	-47.54%	本期归还集团统借统贷借款所致

(2) 合并利润表

项目	2013年6月30日	2012年6月30日	变动幅度(%)	变动原因
营业收入	3,363,152,288.44	1,950,698,609.13	72.41%	公司结算量增加
营业成本	1,785,532,848.38	1,051,989,187.21	69.73%	公司结算量增加
营业税金及附加	288,083,988.61	192,699,483.71	49.50%	公司结算量增加
管理费用	75,795,568.34	53,572,336.12	41.48%	本年折旧费、招待费及咨询费增加所导致
财务费用	-5,613,757.56	12,938,380.36	-143.39%	去年同期存在大额信托贷款，导致去年财务费用较大，本期定期存单增加相应利息收入
资产减值损失	3,389,604.21	961,970.47	252.36%	本期计提坏账准备增加所导致
营业外收入	5438733.24	2840185.68	91.49%	本期收到 300 万地铁补偿款所导致
营业外支出	3560448.99	1615010.33	120.46%	本期提前终止与施工方的合同，支付的补偿款所致

## 第九节 备查文件目录

- 1、载有公司法定代表人签名并盖章的公司 2013 年半年度报告全文；
- 2、载有公司法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的财务报表；
- 3、报告期内在中国证监会指定报刊上公开披露过的所有文件的正本及公告原稿；
- 4、其他有关资料。

苏宁环球股份有限公司

董事长：张桂平

2013 年 8 月 28 日