

审计报告

中喜审字【2014】第 0488 号

苏宁环球股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的苏宁环球股份有限公司（以下简称“贵公司”）财务报表，包括2013年12月31日的合并及母公司资产负债表，2013年度的合并及母公司利润表、合并及母公司股东权益变动表和合并及母公司现金流量表以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

编制和公允列报财务报表是贵公司管理层的责任，这种责任包括：(1)按照企业会计准则的规定编制财务报表，并使其实现公允反映；(2)设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

二、注册会计师的责任

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

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

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、审计意见

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

(此页无正文)

中喜会计师事务所
(特殊普通合伙)

中国 北京

中国注册会计师：

中国注册会计师：

二〇一四年四月二十四日

合并资产负债表

编制单位：苏宁环球股份有限公司

单位：元

币种：人民币

项目	附注	2013年12月31日	2012年12月31日	项目	附注	2013年12月31日	2012年12月31日
流动资产：				流动负债：			
货币资金	五、1	1,829,530,001.86	1,147,328,480.04	短期借款	五、16	1,354,850,000.00	1,195,950,000.00
交易性金融资产				交易性金融负债			
应收票据	五、2	1,400,000.00	4,657,476.25	应付票据			
应收账款	五、3	175,883,463.89	140,465,377.40	应付账款	五、17	2,058,222,551.80	1,356,747,234.97
预付款项	五、4	377,253,749.50	416,927,027.25	预收款项	五、18	7,018,028,294.62	5,906,706,267.31
应收利息				应付职工薪酬	五、19	7,215.00	
应收股利				应交税费	五、20	289,281,052.57	-29,234,342.45
其他应收款	五、5	67,680,044.04	69,965,934.20	应付利息			
存货	五、6	17,012,868,687.60	16,667,215,060.12	应付股利	五、21	709,110.00	108,709,110.00
一年内到期的非流动资产				其他应付款	五、22	1,682,390,583.21	2,369,481,540.12
其他流动资产	五、7	406,363,281.17		一年内到期的非流动负债	五、23	325,000,000.00	502,570,000.00
				其他流动负债			
流动资产合计		19,870,979,228.06	18,446,559,355.26	流动负债合计		12,728,488,807.20	11,410,929,809.95
非流动资产：				非流动负债：			
可供出售金融资产				长期借款	五、24	3,639,820,000.00	2,571,000,000.00
持有至到期投资				应付债券			
长期应收款				长期应付款			
长期股权投资				专项应付款			
投资性房地产	五、8	31,715,962.11	34,022,354.55	预计负债			
固定资产	五、9	421,352,064.94	439,257,689.17	递延所得税负债			
在建工程	五、10	1,245,643.88	3,036,542.65	其他非流动负债			
工程物资							
固定资产清理				非流动负债合计		3,639,820,000.00	2,571,000,000.00
生产性生物资产				负债合计		16,368,308,807.20	13,981,929,809.95
油气资产				所有者权益：			
无形资产	五、11	17,065,455.87	18,366,209.59	股本	五、25	2,043,192,561.00	2,043,192,561.00
开发支出				资本公积	五、26		130,028,404.60
商誉				减库存股			
长期待摊费用	五、12	4,302,185.84	6,835,168.59	盈余公积	五、27		308,123,297.22
递延所得税资产	五、13	320,087,760.37	145,197,405.24	一般风险准备			
其他非流动资产	五、14	30,108,994.72	45,163,492.24	未分配利润	五、28	2,273,184,706.60	2,524,377,373.04
				外币报表折算差额			
				归属于母公司所有者权益合计		4,316,377,267.60	5,005,721,635.86
				少数股东权益		12,171,220.99	150,786,771.48
非流动资产合计		825,878,067.73	691,878,862.03	所有者权益合计		4,328,548,488.59	5,156,508,407.34
资产总计		20,696,857,295.79	19,138,438,217.29	负债和所有者权益合计		20,696,857,295.79	19,138,438,217.29

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

合 并 利 润 表

编制单位：苏宁环球股份有限公司

单位：元 币种：人
民 币

项 目	附注	2013 年度	2012 年度
一、营业总收入		6,720,564,495.37	4,406,134,007.27
其中：营业收入	五、29	6,720,564,495.37	4,406,134,007.27
二、营业总成本		5,770,534,067.79	3,210,293,841.55
其中：营业成本	五、29	4,799,985,757.64	2,563,965,110.76
营业税金及附加	五、30	610,025,895.75	359,419,752.31
销售费用	五、31	189,300,033.70	143,885,827.68
管理费用	五、32	147,527,787.78	110,237,879.51
财务费用	五、33	5,366,361.10	6,993,574.18
资产减值损失	五、34	18,328,231.82	25,791,697.11
加：公允价值变动收益			
投资收益	五、35	-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			
三、营业利润		934,975,930.06	1,180,785,668.20
加：营业外收入	五、36	12,537,545.29	8,979,516.55
减：营业外支出	五、37	11,346,867.64	10,134,772.31
其中：非流动资产处置损失		115,155.17	866,242.54
四、利润总额		936,166,607.71	1,179,630,412.44
减：所得税费用	五、38	282,013,009.24	320,974,586.56
五、净利润		654,153,598.47	858,655,825.88
归属于母公司所有者的净利润		487,222,758.31	863,104,220.29
少数股东损益		166,930,840.16	-4,448,394.41
六、每股收益：			
（一）基本每股收益	五、39	0.24	0.42
（二）稀释每股收益	五、39	0.24	0.42
七、其他综合收益			
八、综合收益总额		654,153,598.47	858,655,825.88
归属于母公司所有者的综合收益总额		487,222,758.31	863,104,220.29
归属于少数股东的综合收益总额		166,930,840.16	-4,448,394.41

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

合并现金流量表

编制单位：苏宁环球股份有限公司

单位：元

币种：人民币

项 目	附注	2013 年度	2012 年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		7,773,874,509.80	6,779,693,533.05
收到的税费返还			41,816.94
收到的其他与经营活动有关的现金	五、40-1	73,406,347.07	61,063,874.94
经营活动现金流入小计		7,847,280,856.87	6,840,799,224.93
购买商品、接受劳务支付的现金		3,859,442,792.88	3,414,823,669.99
支付给职工以及为职工支付的现金		118,142,244.38	103,364,680.53
支付的各项税费		1,202,676,900.45	983,838,887.80
支付的其他与经营活动有关的现金	五、40-2	292,957,714.97	279,716,266.18
经营活动现金流出小计		5,473,219,652.68	4,781,743,504.50
经营活动产生的现金流量净额		2,374,061,204.19	2,059,055,720.43
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资所收到的现金		1,636.30	
取得投资收益所收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		33,270.00	34,930.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到的其他与投资活动有关的现金			
投资活动 现金流入小计		34,906.30	34,930.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金		11,432,185.77	10,095,514.06
投资所支付的现金		700,000,000.00	
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付的其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		711,432,185.77	10,095,514.06
投资活动产生的现金流量净额		-711,397,279.47	-10,060,584.06
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资所收到的现金			
借款所收到的现金		4,715,354,000.00	3,948,950,000.00
收到的其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		4,715,354,000.00	3,948,950,000.00
偿还债务所支付的现金		3,874,724,290.32	4,366,610,000.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金		640,466,240.03	483,167,281.60
支付的其他与筹资活动有关的现金	五、40-3	1,300,096,072.55	1,100,917,526.08
筹资活动现金流出小计		5,815,286,602.90	5,950,694,807.68
筹资活动产生的现金流量净额		-1,099,932,602.90	-2,001,744,807.68
四、汇率变动对现金的影响额			
五、现金及现金等价物净增加额		562,731,321.82	47,250,328.69
加：期初现金及现金等价物余额		731,598,980.04	684,348,651.35
六、期末现金及现金等价物余额		1,294,330,301.86	731,598,980.04

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

合并股东权益变动表

编制单位：苏宁环球股份有限公司

单位：元

币种：人民币

项目	2013 年度							2012 年度						
	归属于母公司所有者权益						所有者权 益合计	归属于母公司所有者权益					少数股 东权益	所有者权 益合计
	股本	资本公 积	减： 库存 股	盈余公积	未分配利 润	少数股 东权益		股本	资本公 积	减： 库存 股	盈余公 积	未分配利 润	少数股 东权益	
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	2,043,192,561.00	130,028,404.60		179,489,600.57	1,789,906,849.40	235,235,165.89	4,377,852,581.46
加：会计政策变更														
前期差错更正														
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	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、本年增减变动金额(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				128,633,696.65	734,470,523.64	-84,448,394.41	778,655,825.88
(一) 净利润					487,222,758.31	166,930,840.16	654,153,598.47					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					487,222,758.31	166,930,840.16	654,153,598.47					863,104,220.29	-4,448,394.41	858,655,825.88
(三) 所有者投入和减少资本		-130,028,404.60		-308,123,297.22	-534,096,168.65	-305,546,390.65	-1,277,794,261.12							
1、所有者投入资本														
2、股份支付计入所有者权益的金额														
3、其他		-130,028,404.60		-308,123,297.22	-534,096,168.65	-305,546,390.65	-1,277,794,261.12							
(四) 利润分配					-204,319,256.10		-204,319,256.10				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					-204,319,256.10		-204,319,256.10						-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														

苏宁环球股份有限公司财务报表附注 本附注为会计报表的重要组成部分

四、本年年末余额	2,043,192,561.00				2,273,184,706.60	12,171,220.99	4,328,548,488.59	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：
 主管会计工作的负责人：
 会计机构负责人：

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 币种：人民币

项目	附注	2013年12月31日	2012年12月31日	项目	附注	2013年12月31日	2012年12月31日
流动资产：				流动负债：			
货币资金		248,921.81	8,410,547.22	短期借款			
交易性金融资产				交易性金融负债			
应收票据				应付票据			
应收账款				应付账款			
预付款项				预收款项			
应收利息				应付职工薪酬			
应收股利				应交税费		42,976.95	
其他应收款	十一、1	4,948,761,527.32	6,475,556,735.07	应付利息			
存货				应付股利		709,110.00	709,110.00
一年内到期的非流动资产				其他应付款	十一、3	4,949,296,204.70	5,148,274,486.82
其他流动资产				一年内到期的非流动负债			
				其他流动负债			
流动资产合计		4,949,010,449.13	6,483,967,282.29	流动负债合计		4,950,048,291.65	5,148,983,596.82
非流动资产：				非流动负债：			
可供出售金融资产				长期借款			
持有至到期投资				应付债券			
长期应收款				长期应付款			
长期股权投资	十一、2	3,742,857,389.46	2,614,074,689.46	专项应付款			
投资性房地产				预计负债			
固定资产		6,485.00	6,485.00	递延所得税负债			
在建工程				其他非流动负债			
工程物资							
固定资产清理				非流动负债合计			
生产性生物资产				负债合计		4,950,048,291.65	5,148,983,596.82
油气资产				所有者权益：			
无形资产			31,250.00	股本		2,043,192,561.00	2,043,192,561.00
开发支出				资本公积		330,333,116.99	330,333,116.99
商誉				减：库存股			
长期待摊费用				盈余公积		297,553,628.02	297,553,628.02
递延所得税资产				一般风险准备			
其他非流动资产				未分配利润		1,070,746,725.93	1,278,016,803.92
非流动资产合计		3,742,863,874.46	2,614,112,424.46	所有者权益合计		3,741,826,031.94	3,949,096,109.93
资产总计		8,691,874,323.59	9,098,079,706.75	负债及所有者权益总计		8,691,874,323.59	9,098,079,706.75

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

母 公 司 利 润 表

编制单位：苏宁环球股份有限公司

单位：元

币种：人民币

项 目	附注	2013 年度	2012 年度
一、营业收入			
营业成本			
营业税金及附加		168,000.00	
销售费用			
管理费用		2,814,089.55	1,162,046.35
财务费用		-146,302.10	-236,144.01
资产减值损失			
加：公允价值变动收益			
投资收益	十一、4	-3,116,794.44	1,286,698,632.82
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
二、营业利润		-5,952,581.89	1,285,772,730.48
加：营业外收入		3,001,760.00	564,236.00
减：营业外支出			
其中：非流动资产处置损失			
三、利润总额		-2,950,821.89	1,286,336,966.48
减：所得税费用			
四、净利润		-2,950,821.89	1,286,336,966.48
归属于母公司所有者的净利润			
少数股东损益			
五、其他综合收益			
六、综合收益总额		-2,950,821.89	1,286,336,966.48
归属于母公司所有者的综合收益总额		-2,950,821.89	1,286,336,966.48
归属于少数股东的综合收益总额			

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

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 币种: 人民币

项 目	附注	2013 年度	2012 年度
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			
收到的其他与经营活动有关的现金		3,151,738.92	841,781.04
经营活动现金流入小计		3,151,738.92	841,781.04
购买商品、接受劳务支付的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		486,000.00	
支付的各项税费		7,803,361.84	88,695.89
支付的其他与经营活动有关的现金		1,751,404.97	940,011.89
经营活动现金流出小计		10,040,766.81	1,028,707.78
经营活动产生的现金流量净额		-6,889,027.89	-186,926.74
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资所收到的现金		1,636.30	
取得投资收益所收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到的其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		1,636.30	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金			
投资所支付的现金		700,000,000.00	
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付的其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		700,000,000.00	
投资活动产生的现金流量净额		-699,998,363.70	
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资所收到的现金			
借款所收到的现金			
收到的其他与筹资活动有关的现金		896,066,794.89	655,213,828.00
筹资活动现金流入小计		896,066,794.89	655,213,828.00
偿还债务所支付的现金			650,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金		197,341,028.71	49,697,100.23
支付的其他与筹资活动有关的现金		-	
筹资活动现金流出小计		197,341,028.71	699,697,100.23
筹资活动产生的现金流量净额		698,725,766.18	-44,483,272.23
四、汇率变动对现金的影响额			
五、现金及现金等价物净增加额		-8,161,625.41	-44,670,198.97
加: 期初现金及现金等价物余额		8,410,547.22	53,080,746.19
六、期末现金及现金等价物余额		248,921.81	8,410,547.22

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

母 公 司 股 东 权 益 变 动 表

编制单位：苏宁环球股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项 目	2013 年度						2012 年度					
	股本	资本公积	减：库 存股	盈余公积	未分配利润	所有者权益 合计	股本	资本公积	减：库 存股	盈余公积	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	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												
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	2,043,192,561.00	330,333,116.99		168,919,931.37	120,313,534.09	2,662,759,143.45
三、本年增减变动金额					-207,270,077.99	-207,270,077.99				128,633,696.65	1,157,703,269.83	1,286,336,966.48
（一）净利润					-2,950,821.89	-2,950,821.89					1,286,336,966.48	1,286,336,966.48
（二）其他综合收益						-						
上述（一）和（二）小计					-2,950,821.89	-2,950,821.89					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					-204,319,256.10	-204,319,256.10				128,633,696.65	-128,633,696.65	
1. 提取盈余公积										128,633,696.65	-128,633,696.65	
2. 对所有者（或股东）的分配					-204,319,256.10	-204,319,256.10						
3. 其他												
（五）所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本												
2. 盈余公积转增资本												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 其他												

苏宁环球股份有限公司财务报表附注。本附注为会计报表的重要组成部分

四、本年年末余额	2,043,192,561.00	330,333,116.99		297,553,628.02	1,070,746,725.93	3,741,826,031.94	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：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

苏宁环球股份有限公司

2013 年度财务报表附注

(无特别指明本报表附注货币单位为人民币元)

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中喜验字[2007]第 01015 号验资报告予以验证。

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

根据公司2008年第一次临时股东大会决议,2008年9月,公司以总股本683,623,013股为基数,用未分配利润向全体股东每10股送9股红利,派发现金股利1元(含税),共计送红股615,260,711股,变更后的股本为1,298,883,724.00元。

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

根据公司2008年度股东大会决议,2009年6月,公司以2008年12月31日的总股本1,418,883,724股为基数,以资本公积金向全体股东每10股转增2股,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中喜验字[2011]第01039号验资报告予以验证。

截至2013年12月31日,公司基本情况如下:

公司注册资本:2,043,192,561元

公司注册地:吉林经济技术开发区九站街718号公司经营范围:房地产开发(凭资质经营);投资建设城市基础设施、投资教育及相关产业、投资开发高新技术项目;建材生产(凭环保许可生产);进出口贸易(需专项审批除外);酒店管理;经济信息咨询服务;黄金等贵金属矿投资;有色金属(含稀有金属及稀土金属)矿投资;电力投资;煤炭和石油化工产品的投资。

公司所属行业:房地产及建筑建材业

公司法定代表人:张桂平

二、公司主要会计政策、会计估计和前期差错

1、财务报表的编制基础

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

2、遵循企业会计准则的声明

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

3、会计期间

自公历一月一日至十二月三十一日。

4、记账本位币

以人民币为记账本位币。

5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

企业合并是指将两个或者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。分为同一控制下的企业合并和非同一控制下的企业合并。

(1) 同一控制下的企业合并

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

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。

7、现金及现金等价物确定标准

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

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、金融资产和金融负债

(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。

（4）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。

10、应收款项

(1) 单项金额重大并单项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) 按组合计提坏账准备应收款项：

确定组合的依据	
组合 1	除（1）、（3）及组合 2 外的其他应收款项
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
按组合计提坏账准备的计提方法	
组合 1	按照账龄分析法计提
组合 2	不计提坏账准备

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的：

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

(3) 单项金额虽不重大但单项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。

11、存货核算方法

(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。

12、长期股权投资的核算方法

(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。

(3) 长期股权投资后续计量及收益确认

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。

(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。

(5) 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、投资性房地产的核算方法

(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：

- 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、固定资产确认条件、分类和折旧方法

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

(2) 固定资产计量：固定资产按成本进行初始计量。

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

固定资产类别	折旧年限	年折旧率
房屋、建筑物	20 年	4.75%
机械、机器设备	5 年	19%
办公设备及其他	5 年	19%
运输设备	10 年	9.5%

(4) 固定资产后续支出：与固定资产有关的后续支出，如果与该固定资产有关的经济利益很

可能流入企业，且该固定资产的成本能够可靠计量的，计入固定资产价值。

(5) 固定资产减值准备：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。

15、在建工程核算方法

(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：公司在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。

17、无形资产计价和摊销方法

(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。

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。

(4) 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。

(5) 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，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。

(6) 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。

18、长期待摊费用的摊销方法

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。

19、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。

20、政府补助

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。

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。

21、销售商品、提供劳务及让渡资产使用权等交易的收入确认原则

(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。

22、递延所得税资产和递延所得税负债

(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。

(4) 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。

(5) 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。

23、所得税的会计处理方法

所得税费用的会计处理采用资产负债表债务法。将当期所得税和递延所得税作为所得税费用或收益计入当期损益，递延税款按资产负债表债务法根据暂时性差异计算。但不包括下列情况产生的所得税：

- ①企业合并；
- ②直接在所有者权益中确认的交易或事项。

24、利润分配方法

本公司的税后利润，在弥补以前年度亏损后按以下顺序分配：

项目	计提比例
提取法定公积金	10%
提取任意公积金	由股东大会决定
支付普通股股利	由股东大会决定

25、会计政策及会计估计变更

无

26、会计差错更正

本年未发生前期会计差错更正事项

三、税项及税率

1、流转税及附加

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。

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。

城建税和教育费附加：城建税按流转税的7%缴纳；教育费附加按照流转税的5%计缴。

2、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。

3、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。

4、其他税项：其他税项按国家和地方有关规定计算缴纳。

四、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

企业名称	子公司类型	注册地址	主营业务	注册资本	期末实际出资额	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期初所有者权益中所享有份额后的余额
北京苏宁环球有限公司	二级全资子公司	北京市东城区东四十条甲 22 号 1 号楼 14 层 B1711A 室	房地产开发、项目投资、货物进出口、技术进出口、代理进出口、酒店管理、经济信息咨询服务等。	10,000 万元	10,000 万元	100	100	是			
上海苏宁环球实业有限公司	二级全资子公司	上海市普陀区大渡河路 525 号 504 室	房地产开发经营, 酒店管理(除酒店经营、餐饮管理), 商务信息咨询(除经纪), 实业投资, 投资管理(以上均除股权投资和股权投资管理), 销售: 日用百货、建材、五金、针纺织品、工艺品(除专项)、服装、普通机械, 广告设计、制作, 电脑图文设计与制作, 从事货物及技术的进出口业务, 游艇租赁(不得从事金融租赁)。	50,000 万元	50,000 万元	100	100	是			
南京苏宁环球天润广场有限公司	二级全资子公司	南京市浦口区柳州东路 3 号天润城第七街区	日用百货、服装、鞋帽、箱包、皮具、针纺织品、通讯器材、家用电器、化妆品、日用化妆品、文化用品、珠宝、黄金等。	2,000 万元	2,000 万元	100	100	是			

企业名称	子公司类型	注册地址	主营业务	注册资本	期末实际出资额	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期初所有者权益中所享有份额后的余额
广州白鹅潭投资有限公司	二级控股子公司	广州市荔湾区逢源路 128 号 803 房	土地开发经营；房地产开发、经营和销售；酒店投资、开发和管理；项目投资；经济信息咨询服务	10,000 万元	8,800 万元	88	88	是	12,171,220.99		
云南苏宁环球有限公司	二级全资子公司	昆明市五华区东风西路 11/13 号顺城东塔 19 楼	房地产开发、经营、销售、项目投资；投资建设城市基础设施；酒店管理；经济信息咨询服务；货物技术进出口	30,000 万元	30,000 万元	100	100	是			
芜湖苏宁环球房地产开发有限公司	三级全资子公司	芜湖市鸠江开发区管委会大楼 703 室	房地产开发（凭资质经营），投资、租赁，商品房销售及售后服务	50,000 万元	50,000 万元	100	100	是			
南京鼎坤房地产开发有限公司	三级全资子公司	南京市玄武区花园路 2 号	房地产开发与经营	1,000 万元	1,000 万元	100	100	是			
南京环球乾阳房地产开发有限公司	三级全资子公司	南京市栖霞区迈皋桥街道寅春路 18 号	房地产开发与经营	45,000 万元	45,000 万元	100	100	是			
南京鼎基房地产开发有限公司	三级全资子公司	南京市下关区二板桥 486 号 808 室	房地产开发经营	17,000 万元	17,000 万元	100	100	是			
宜兴苏宁环球房地产开发有限公司	三级全资子公司	宜兴经济开发区创意软件大厦	房地产开发经营	143,000 万元	143,000 万元	100	100	是			
无锡北塘苏宁环球房地产开发有限公司	三级全资子公司	无锡市凤翔北路 9 号	房地产开发经营；酒店管理；经济贸易咨询服务	10,000 万元	10,000 万元	100	100	是			

(2) 非同一控制企业合并下取得的子公司

企业名称	子公司类型	注册地址	主营业务	注册资本	期末实际出资额	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期初所有者权益中所享有份额后的余额
南京天华百润投资发展有限责任公司	二级全资子公司	南京市浦口区沿江工业园区泰冯路 98 号	房地产开发与经营、商品房策划资讯服务、实业投资与管理等	18,000 万元	461,721,430.22	100	100	是			
南京华浦高科建材有限公司	二级全资子公司	南京市浦口区沿江工业园区泰冯路 66 号	混凝土的生产、销售(凭资质经营)、混凝土设备租赁等	3,000 万元	50,789,387.94	100	100	是			
上海科学公园发展有限公司	二级全资子公司	上海市青浦区朱家角盈朱公路 10 号	房地产开发经营, 酒店管理(除餐饮管理), 商务信息咨询。(行政许可的, 凭许可证经营)	20,000 万元	279,009,630.00	100	100	是			

通过非同一控制下企业合并取得的子公司的其他说明

- 1、2005 年 11 月 8 日, 中国证券监督管理委员会以证监公司字【2005】113 号文《关于吉林纸业股份有限公司重大资产重组方案的意见》批复, 同意本公司实施重组, 受让苏宁集团持有的南京天华百润投资发展有限公司 95%的股权和南京华浦高科建材有限公司 95%的股权。
- 2、2007 年 12 月 12 日, 公司控股股东苏宁集团根据公司的委托在上海产权联合交易所以 8,239.00 万元的价格通过股权挂牌转让的方式取得了上海科学公园发展有限公司 100%股权。

(3) 同一控制下企业合并取得的子公司

企业名称	经济性质或类型	注册地址	主营业务	注册资本	期末实际出资额	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期初所有者权益中所享有份额后的余额
江苏乾阳房地产开发有限公司	二级全资子公司	南京市鼓楼区广州路 188 号	房地产开发与经营、物业管理	5,000 万元	53,936,058.07	100	100	是			
吉林市苏宁环球有限公司	二级全资子公司	吉林丰满经济技术开发区吉桦路 99 号	房地产开发、投资建设城市基础设施、投资教育及相关产业、投资开发高新技术项目；进出口贸易；酒店管理；经济信息咨询服务。	10,000 万元	100,000,000.00	100	100	是			
南京浦东房地产开发有限公司	二级全资子公司	南京市浦口区沿江镇泰冯路 98 号	房地产开发、销售、租赁；物业管理；资产投资、经营、管理；科技开发、成果转让；建筑材料（不含油漆）销售	50,000 万元	1,729,624,064.37	100	100	是			
南京苏宁威尼斯酒店有限公司	三级全资子公司	南京市浦口区浦珠路京新 608 号	中餐、西餐餐饮服务；各类预包装食品零售；住宿；美容店；理发店；游泳场；茶座；日用百货销售。酒店管理咨询服务。	19,000 万元	190,000,000.00	100	100	是			
南京环球游艇俱乐部有限公司	三级全资子公司	南京市鼓楼区广州路 188 号 17 楼 A 座	游艇出租；游艇相关信息、旅游信息咨询、开发；工艺美术品（不含古字画）销售。	1,000 万元	10,000,000.00	100	100	是			

企业名称	经济性质 或类型	注册地址	主营业务	注册资本	期末实际出资额	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 该子公司期初所有 者权益中所享有份 额后的余额
南京绿尔得天房地产开发有限公司	二级全资子公司	南京化学工业园区方水路 90 号-65	房地产开发	2,000 万元	59,776,818.86	100	100	是			

通过同一控制下企业合并取得的子公司的其他说明：

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

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

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

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

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

2、本年发生子公司合并报表编制范围变化及其原因

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

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

3、本期新纳入合并范围的子公司

无

4、本期不再纳入合并范围的子公司

企业名称	注销日净资产	期初至注销日净利润
无锡苏宁环球房地产开发有限公司	93,635,855.63	-215.93
南京硅谷房地产开发有限公司	100,013,197.42	8,543,193.18

五、合并会计报表主要项目注释

1、货币资金

项目	2013 年 12 月 31 日			2012 年 12 月 31 日		
	外币金额	折算率	人民币金额	外币金额	折算率	人民币金额
现金：						-
人民币			1,428,286.03			1,085,624.68
银行存款：						-
人民币			1,804,300,231.69			1,126,055,207.81
其他货币资金：						-
人民币			23,801,484.14			20,187,647.55
合计			1,829,530,001.86			1,147,328,480.04

(1) 截至 2013 年 12 月 31 日，上述银行存款中定期存款的质押情况如下：

①公司之子公司华浦高科以其自有的定期存单 41,000.00 万元，为取得的 40,400.00 万元短期借款提供质押担保；

②公司之子公司浦东房地产以其自有的定期存单 8,230.00 万元，为公司之子公司华浦高科 8,000 万元短期借款提供质押担保；

③公司之子公司浦东房地产以其自有的定期存单 4,000.00 万元，为公司之孙公司苏宁威尼斯酒店 3600 万元短期借款提供质押担保；

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

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

2、应收票据

(1) 应收票据分类

种类	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
银行承兑汇票	1,400,000.00	4,457,476.25
商业承兑汇票		200,000.00
合计	1,400,000.00	4,657,476.25

(2) 期末公司已经背书给他方但尚未到期的票据金额最大的前五名如下：

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

注：期末公司已经背书给他方但尚未到期的票据金额为 1,275.21 万

3、应收账款

(1) 应收账款按种类披露

种类	2013 年 12 月 31 日				2012 年 12 月 31 日			
	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%
① 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款								
② 按组合计提坏账准备的应收账款								
组合 1	183,518,923.34	100.00	7,635,459.45	4.16	144,599,469.63	100.00	4,134,092.23	2.86
组合 2								
组合小计	183,518,923.34	100.00	7,635,459.45	4.16	144,599,469.63	100.00	4,134,092.23	2.86
③ 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款								
合计	183,518,923.34	100.00	7,635,459.45	4.16	144,599,469.63	100.00	4,134,092.23	2.86

应收账款说明：

① 单项金额重大的应收账款是期末余额在 500 万以上的应收账款

② 组合 1 是按账龄分析法计提坏账的应收账款

(2) 组合 1 中，采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

账龄	2013 年 12 月 31 日			2012 年 12 月 31 日		
	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	143,675,782.04	78.29	718,000.43	119,206,462.33	82.44	595,671.48
1 至 2 年	28,529,220.65	15.55	2,852,922.06	21,090,808.28	14.59	2,109,080.83
2 至 3 年	8,032,493.56	4.38	2,409,748.07	3,620,004.15	2.50	1,086,001.25
3 至 4 年	2,634,045.60	1.43	1,317,022.80	615,185.60	0.43	307,592.80
4 至 5 年	612,193.12	0.33	306,096.56	61,406.19	0.04	30,703.10
5 年以上	35,188.37	0.02	31,669.53	5,603.08		5,042.77
合计	183,518,923.34	100.00	7,635,459.45	144,599,469.63	100.00	4,134,092.23

(3) 2013 年度无实际核销应收账款。

(4) 期末本账项中无应收持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位款项。

(5) 应收账款金额前五名单位情况:

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

(6) 截至 2013 年 12 月 31 日, 应收关联方款项见附注六—5。

4、预付款项

(1) 账龄分析	2013 年 12 月 31 日		2012 年 12 月 31 日	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内	84,795,065.63	22.48	145,049,755.52	34.80
1~2 年	29,411,907.78	7.80	23,777,208.87	5.70
2~3 年	18,337,222.92	4.86	224,648,007.04	53.88
3 年以上	244,709,553.17	64.86	23,452,055.82	5.62
合计	377,253,749.50	100.00	416,927,027.25	100.00

(2) 无持有本公司 5% (含 5%) 以上股份的股东单位的欠款。

(3) 账龄 1 年以上预付款项除 (4) 中所示芜湖市国土资源局和南京世联投资管理顾问有限公司外均系工程尚未进行结算所致。

(4) 预付款项金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	发生时间	未结算原因
芜湖市国土资源局	非关联方	190,000,000.00	2010 年	见说明 1
南京苏逸实业有限公司	非关联方	21,993,627.50	2010 年	工程未结算
南京世联投资管理顾问有限公司	非关联方	17,132,925.74	2012 年	销售佣金
龙信建设集团有限公司	非关联方	14,877,142.09	2013 年	工程未结算
中国建筑一局 (集团) 有限公司	非关联方	9,691,730.90	2013 年	工程未结算
合计		253,695,426.23		

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。

5、其他应收款

(1) 其他应收款按种类披露

种类	2013 年 12 月 31 日				2012 年 12 月 31 日			
	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%
① 单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款								
② 按组合计提坏账准备的其他应收款								
组合 1	71,179,096.25	92.21	9,509,052.21	13.36	82,516,497.92	96.52	15,529,563.72	18.82
组合 2	6,010,000.00	7.79			2,979,000.00	3.48		
组合小计	77,189,096.25	100.00	9,509,052.21	12.32	85,495,497.92	100.00	15,529,563.72	18.16
③ 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款								
合计	77,189,096.25	100.00	9,509,052.21	12.32	85,495,497.92	100.00	15,529,563.72	18.16

其他应收款种类说明:

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

(2) 组合 1 中, 采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款:

账龄	2013 年 12 月 31 日			2012 年 12 月 31 日		
	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	42,080,807.82	59.12	210,265.07	34,695,171.30	42.05	181,352.16
1 至 2 年	17,375,262.98	24.41	1,731,676.30	8,626,891.51	10.45	862,689.15
2 至 3 年	3,213,077.78	4.51	885,923.34	31,072,798.72	37.66	9,321,839.62
3 至 4 年	1,509,325.00	2.12	749,914.50	1,879,892.72	2.28	939,946.36
4 至 5 年	914,479.00	1.28	453,743.70	3,484,582.17	4.22	1,742,291.08
5 年以上	6,086,143.67	8.56	5,477,529.30	2,757,161.50	3.34	2,481,445.35
合计	71,179,096.25	100.00	9,509,052.21	82,516,497.92	100.00	15,529,563.72

(3) 组合 2 中, 不计提坏账准备的其他应收款:

单位名称	与本公司关系	金额	占其他应收款总额的比例%
芜湖市房地产开发项目资本金监管专户	非关联方	6,000,000.00	7.78
于志科	公司员工	10,000.00	0.01
合计	-	6,010,000.00	7.79

(3) 期末其他应收款中无应收持有公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东款项。

(4) 其他应收款金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款总额的比例%
无锡市住房置业担保有限公司宜兴分公司	非关联方	14,430,900.00	1年以内 6,531,500.00 元; 1-2 年 7,812,000.00 元; 2-3 年 87,400.00 元	20.27
中达建设集团股份有限公司	非关联方	11,319,999.00	1 年以内	15.90
上海鸿栋幕墙装饰有限公司	非关联方	10,000,000.00	1 年以内	14.05
南京供电公司浦口供电公司	非关联方	9,329,839.80	1 年以内 1,701,000.00 元; 1-2 年 2,331,000.00 元; 2-3 年 693,000.00 元; 3-4 年 855,000.00 元; 4-5 年 882,000.00 元; 5 年以上 2,867,839.80 元	13.11
芜湖市房地产开发项目资本金监管专户	非关联方	6,000,000.00	1 年以内 1,000,000.00 元; 1-2 年 2,000,000.00 元; 2-3 年 3,000,000.00 元	8.43
合计		51,080,738.80		71.76

(5) 其他应收关联方款项详见附注六—5。

(6) 本报告期无实际核销的其他应收款。

6、存货

(1) 明细情况

项目	2013 年 12 月 31 日			2012 年 12 月 31 日		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	4,037,041.58		4,037,041.58	4,648,264.57	-	4,648,264.57
开发成本	10,938,251,613.54	25,731,061.06	10,912,520,552.48	8,318,464,067.53	10,931,344.12	8,307,532,723.41
开发产品	2,309,254,064.82	282,940.93	2,308,971,123.89	1,090,549,452.36	-	1,090,549,452.36
拟开发土地	3,798,507,465.23	12,315,095.26	3,786,192,369.97	7,271,031,216.53	8,133,250.24	7,262,897,966.29
库存商品	1,147,599.68		1,147,599.68	1,586,653.49	-	1,586,653.49
合计	17,051,197,784.85	38,329,097.25	17,012,868,687.60	16,686,279,654.48	19,064,594.36	16,667,215,060.12

(2) 开发成本情况如下:

项目	开工时间	预计全部竣工时间	预计总投资	年初余额	期末余额
润富花园三期	2005	2014	5,985 万元	1,564,565.40	1,564,565.40
天润城八街区	2007	2014	39,603 万元	47,119,893.01	46,544,773.04
天润城九街区	2007	2012	89,164 万元		
天润城十街区	2007	2014		56,038,524.80	14,435,099.51
天润城十一街区	2008	2014	39,304 万元	58,024,357.93	54,627,703.39
天润城十二街区	2008	2015	86,732 万元	333,203,533.75	288,041,908.13
天润城十三街区	2008	2013	26,600 万元	44,489,394.57	

项目	开工时间	预计全部竣工时间	预计总投资	年初余额	期末余额
天润城十四街区	2009	2015	87,120 万元	140,447,417.76	83,171,320.63
天润城十五街区	2013	2015	169,812 万元	2,816,197.60	49,992,142.68
天润城十六街区	2013	2016	107,376 万元	35,440,334.95	237,128,062.03
万润嘉园	2012	2015	25,615 万元	112,842,566.02	226,096,113.94
天华代建市政道路				110,784,743.37	115,195,899.62
公共配电成本				13,136,858.63	13,136,858.63
天华硅谷一区	2008	2014	28,262 万元	93,898,120.85	95,914,123.45
天华硅谷二区	2008	2014	19,796 万元	18,086,530.57	18,631,042.76
天华硅谷三区	2009		21,942 万元	100,488,029.96	100,478,029.96
天华西路				27,628,970.13	27,628,970.13
吉林一期三街区	2012	2017	30,860 万元	70,023,231.79	71,664,438.29
吉林一期四街区	2010	2014	40,353 万元	140,379,219.07	189,306,057.03
吉林二期				105,135.71	100,000.00
沿江高层二期	2011	2015	47,050 万元	238,104,325.13	335,609,611.87
威尼斯水城十四街区	2010	2013	69,530 万元	435,040,412.45	
威尼斯水城十五街区	2010	2013	73,959 万元	492,608,336.87	
威尼斯水城十一街区	2012	2015	70,000 万元		396,843,035.91
威尼斯水城十三街区	2013	2015	54,200 万元		74,805,914.14
威尼斯水城四期				84,857,571.95	21,831,045.51
浦东大厦	2007	2015	27,400 万元	41,999,166.06	121,502,658.17
滨江大道				85,208,290.71	95,563,191.46
码头工程	2007	2015		8,762,296.48	9,144,952.63
天华绿谷 A 地块	2007	2014	9,000 万元	67,283,319.17	50,977,803.28
名都花园	2011	2013	49,972.98 万元	201,980,201.43	
苏宁·天御国际广场	2010	2014	250,000 万元	1,449,874,595.78	1,753,235,760.11
苏宁环球·城市之光一期	2011	2015	954,000 万元	1,355,679,803.74	1,135,828,774.82
苏宁环球·城市之光二期	2011	2015		875,832,583.13	1,014,020,500.52
苏宁环球·城市之光三期	2011	2015		596,630,688.07	1,189,893,735.88
苏宁·天沅御城一期	2011	2014	600,724 万元	477,714,631.96	473,554,085.83
苏宁·天沅御城二期	2011	2013		104,192,058.58	
苏宁·天沅御城三期	2012	2015		18,977,387.61	1,423,953,188.34
苏宁·天御广场	2013	2015	13,0671 万		703,978,981.65
朝阳山项目	2012	2014	123,200 万元	366,269,428.42	478,120,203.74
合计				8,307,532,723.41	10,912,520,552.48

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

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

(3) 开发产品

项目	竣工时间	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
天润城一街区	2006	9,343,408.40	140,778.80	1,140,871.49	8,343,315.71
天润城二街区	2006	12,482,493.93		909,021.41	11,573,472.52
天润城三街区	2008	62,021,683.71	736,639.75	7,637,612.43	55,120,711.03
天润城四街区	2008	31,486,436.92	454,978.90	6,179,405.62	25,762,010.20
天润城五街区	2009	23,175,352.91	255,558.07	731,963.41	22,698,947.57
天润城六街区	2007	25,755,471.55	9,856.62		25,765,328.17
天润城七街区	2011	39,207,624.56		2,663,302.85	36,544,321.71
润富花园	2008	24,538,310.15	950,583.90	862,849.77	24,626,044.28
天润城八街区	2009	11,027,948.01	8,903,085.86	9,459,461.68	10,471,572.19
天润城九街区	2009	3,925,263.00	9,488,367.72	9,594,934.56	3,818,696.16
天润城十街区	2009	23,436,840.31	53,968,914.90	51,339,077.09	26,066,678.12
天润城十一街区	2011	36,916,224.60	15,430,335.44	13,746,021.30	38,600,538.74
天润城十三街区	2011	17,685,759.83	45,356,923.15	33,132,971.94	29,909,711.04
天润城十二街区	2012	14,816,723.27	70,880,249.93	38,320,688.33	47,376,284.87
天润城十四街区	2012	5,032,392.27	72,239,305.89	24,954,088.88	52,317,609.28
威尼斯水城一期 A 区	2007	43,994,798.20	730,110.00		44,724,908.20
威尼斯水城一期 C 区	2007	2,031,268.83	28,893.69	28,056.05	2,032,106.47
威尼斯水城一期 G 区	2007	846,831.68	294,256.56	292,982.04	848,106.20
威尼斯水城一期 D 区	2007	18,943,089.67	359,612.99	1,126,138.98	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	17,577,382.73	34,159,956.64	10,395,084.13
威尼斯水城二期五街区	2008	39,253,635.14	52,051,101.02	67,903,948.89	23,400,787.27
威尼斯水城第六街区	2009	51,706,030.49	3,735,082.16	3,581,326.53	51,859,786.12
威尼斯水城第七街区	2009	66,842,717.85	14,402,428.14	13,978,980.38	67,266,165.61
威尼斯水城第八街区	2009	76,219,300.35	2,552,070.75	48,713,096.35	30,058,274.75
浦东花园	2005	8,858,187.33	258,908.00	36,010.62	9,081,084.71
威尼斯水城第九街区	2011	69,690,946.75	20,033,338.48	41,798,043.88	47,926,241.35

项目	竣工时间	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
威尼斯水城第十街区	2011	106,588,821.05	80,983,071.36	152,363,364.67	35,208,527.74
沿江高层	2011	11,363,395.03	2,820,412.13	5,474,539.33	8,709,267.83
水城十五街区	2013		803,819,611.95	695,682,412.61	108,137,199.34
水城十四街区	2013		748,670,907.85	618,472,554.34	130,198,353.51
沿江高层二期	2013		339,450,313.71	315,868,104.35	23,582,209.36
天华硅谷庄园一街区	2011	8,482,693.18	10,689,944.83	11,860,211.03	7,312,426.98
天华硅谷庄园二街区	2011	8,355,417.94	14,255,276.93	15,620,329.55	6,990,365.32
吉林天润城一街区	2011	26,433,243.52		10,389,579.52	16,043,664.00
吉林天润城二街区	2011	121,077,215.10		14,416,084.86	106,661,130.24
天华绿谷	2011	16,669,293.05	32,559,491.43	30,679,159.31	18,549,625.17
名都花园	2012	25,802,918.64	261,416,165.95	187,031,582.46	100,187,502.13
璞邸花园	2012	5,031,657.00	4,317,284.87	8,219,463.57	1,129,478.30
天沅御城	2013		2,429,742,044.88	1,466,571,993.30	963,170,051.58
城市之光	2013		564,984,278.30	521,221,358.68	43,762,919.62
合计		1,090,549,452.36	5,685,017,350.47	4,466,595,678.94	2,308,971,123.89

(4) 存货跌价准备

项目	期初金额	本年增加	本年减少		期末余额
			转回	转销	
城市之光项目	19,064,594.36	20,847,376.11		1,582,873.22	38,329,097.25
合计	19,064,594.36	20,847,376.11		1,582,873.22	38,329,097.25

2013 年 12 月 31 日，公司之子公司芜湖苏宁所开发“城市之光”项目根据可变现净值低于账面价值的金额计提存货跌价准备 20,847,376.11 元。同时由于 2013 年部分项目结转收入，将 2012 年确认存货跌价准备转出 1,582,873.22 元。

(5) 存货跌价准备计提

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

(6) 存货抵押情况

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

20,000.00 万元) 提供抵押担保; 以土地使用权 4,743,931.92 元作为抵押, 为公司之子公司环球乾阳 6,000 万元长期借款提供抵押担保, 此项抵押于 2014 年 3 月 7 日解除。

②截至 2013 年 12 月 31 日, 公司之子公司鼎坤房地产以其自有的土地使用权 47,586 万元作为抵押担保, 取得 8,000.00 万元长期借款。

③截至 2013 年 12 月 31 日, 公司之子公司上海实业以其自有的土地使用权 100,219.00 万元及所开发项目“苏宁天御国际广场”在建工程 751,045,760.11 元作为抵押担保, 取得 101,548.00 万元长期借款。

④截至 2013 年 12 月 31 日, 公司之子公司宜兴苏宁以其自有的土地使用权 369,692,583.86 元及所开发项目“苏宁·天沅御城”在建工程 231,953,732.89 元作为抵押担保, 取得 42,954.00 万元长期借款。

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

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

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

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

7、其他流动资产

项 目	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
预交土地增值税	71,569,938.59	
预交营业税	298,853,799.05	
预交城建税	20,780,069.41	
预交教育费附加	13,268,253.31	
预交河道管理费	143,004.96	
预交综合规费	1,748,215.85	
合计	406,363,281.17	

(1) 为更准确地表述公司预交税费, 本期将预交税费重新分类至其他流动资产列示;

(2) 本项目下预交税费是按照预收账款中预售房屋收入和法定税率一定比例预交的税费。

8、投资性房地产

(1) 采用成本计量模式的投资性房地产本年增减变动如下:

项目	2012 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2013 年 12 月 31 日
一、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
2、土地使用权				
二、累计折旧和累计摊销合计	14,533,275.45	2,306,392.44		16,839,667.89
1、房屋、建筑物	14,533,275.45	2,306,392.44		16,839,667.89
2、土地使用权				
三、减值准备累计金额合计				
1、房屋、建筑物				
2、土地使用权				
四、账面价值合计	34,022,354.55			31,715,962.11
1、房屋、建筑物	34,022,354.55			31,715,962.11
2、土地使用权				

(2) 无未办妥产权证书的投资性房地产情况。

9、固定资产及累计折旧

(1) 固定资产分类披露

项目	2012 年 12 月 31 日	本年增加数		本年减少数	2013 年 12 月 31 日
一、账面原值合计	593,480,859.85	38,517,701.25		517,095.60	631,481,465.50
房屋建筑物	327,806,075.89	25,713,141.73			353,519,217.62
机器设备	13,521,172.13	5,051,057.97			18,572,230.10
运输设备	108,367,033.05	5,364,665.50			113,731,698.55
办公设备及其他	143,786,578.78	2,388,836.05		517,095.60	145,658,319.23
		本期新增	本期计提		
二、累计折旧合计	154,223,170.68	56,374,459.45		468,229.57	210,129,400.56
房屋建筑物	45,660,710.44	16,335,625.15			61,996,335.59
机器设备	8,614,222.98	1,892,685.37			10,506,908.35
运输设备	47,982,858.89	11,369,241.24			59,352,100.13
办公设备及其他	51,965,378.37	26,776,907.69		468,229.57	78,274,056.49
三、固定资产账面净值合计	439,257,689.17				421,352,064.94
房屋建筑物	282,145,365.45				291,522,882.03
机器设备	4,906,949.15				8,065,321.75
运输设备	60,384,174.16				54,379,598.42

办公设备及其他	91,821,200.41			67,384,262.74
四、减值准备合计				
房屋建筑物				
机器设备				
运输设备				
办公设备及其他				
五、固定资产账面价值合计	439,257,689.17			421,352,064.94
房屋建筑物	282,145,365.45			291,522,882.03
机器设备	4,906,949.15			8,065,321.75
运输设备	60,384,174.16			54,379,598.42
办公设备及其他	91,821,200.41			67,384,262.74

本期折旧额 56,374,459.45 元。

本期由在建工程转入固定资产的原值为 6,965,016.82 元。

(2) 暂时闲置的固定资产情况：无

(3) 通过经营租赁租出的固定资产情况：无

(4) 通过融资租赁租入的固定资产情况：无

(5) 期末持有待售的固定资产情况：无

(6) 未办妥产权证书的固定资产情况：

项目	未办妥产权证书原因	预计办结产权证书时间
天润城七街区商业	正在办理竣工验收	2014 年

(7) 公司固定资产中受限资产有：截至 2013 年 12 月 31 日，公司之孙公司南京苏宁威尼斯酒店有限公司以其拥有的房产（房产账面原值 75,889,129.53 元）为公司之子公司南京华浦高科建材有限公司向银行借款提供抵押担保。

10、在建工程

(1) 在建工程情况

项目	2013 年 12 月 31 日			2012 年 12 月 31 日		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
码头工程	1,225,050.00		1,225,050.00	1,225,050.00		1,225,050.00
搅拌楼				1,811,492.65		1,811,492.65
沉淀池	20,593.88		20,593.88			
合计	1,245,643.88		1,245,643.88	3,036,542.65		3,036,542.65

(2) 重大在建工程项目变动情况

项目名称	预算数	2012 年 12 月 31 日	本期增加	转入固定资产	其他减少	工程投入占预算比例(%)	工程进度	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本化率(%)	资金来源	2013 年 12 月 31 日
搅拌楼		1,811,492.65	3,616,716.72	5,428,209.37			100%				自筹	
料场改造			1,536,807.45	1,536,807.45			100%				自筹	
合计		1,811,492.65	5,153,524.17	6,965,016.82								

11、无形资产

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、账面原值合计	24,949,875.57	457,720.00		25,407,595.57
土地使用权	16,740,500.00			16,740,500.00
软件	8,099,375.57	457,720.00		8,557,095.57
车辆网管调度系统	110,000.00			110,000.00
二、累计摊销合计	6,583,665.98	1,758,473.72		8,342,139.70
土地使用权	3,041,190.67	334,809.96		3,376,000.63
软件	3,464,558.48	1,412,663.72		4,877,222.20
车辆网管调度系统	77,916.83	11,000.04		88,916.87
三、无形资产账面净值合计	18,366,209.59			17,065,455.87
土地使用权	13,699,309.33			13,364,499.37
软件	4,634,817.09			3,679,873.37
车辆网管调度系统	32,083.17			21,083.13
四、减值准备合计				
五、无形资产账面价值合计	18,366,209.59			17,065,455.87
土地使用权	13,699,309.33			13,364,499.37
软件	4,634,817.09			3,679,873.37
车辆网管调度系统	32,083.17			21,083.13

本期摊销额 1,758,473.72 元。

无形资产的说明：土地使用权系公司之子公司华浦高科厂区土地。

12、长期待摊费用

项目	期初余额	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	期末余额
租入固定资产改良支	1,514.72		1,514.72		
立柱广告塔及网架工	435,792.29		435,792.29		
装修费	3,780,254.11	119,753.25	1,151,753.67		2,748,253.69
广告牌及模型制作	2,617,607.47	1,208,408.30	2,272,083.62		1,553,932.15
合计	6,835,168.59	1,328,161.55	3,861,144.30		4,302,185.84

13、递延所得税资产

(1) 已确认的递延所得税资产

项 目	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
递延所得税资产：		
资产减值准备	4,223,589.07	2,605,822.38
合并报表中抵销内部销售未实现损益的影响	3,241,743.95	7,954,341.02
广告费	233,224.50	266,189.59

子公司亏损	43,200,689.66	9,538,338.30
长期股权投资差额摊销	30,108,995.04	26,345,370.66
预收账款	71,850,027.31	69,880,261.38
成本暂估	167,229,490.84	28,607,081.91
小 计	320,087,760.37	145,197,405.24

(2) 未确认递延所得税资产明细

项 目	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
可抵扣暂时性差异	38,579,252.63	28,304,960.79
可抵扣亏损	319,678,027.95	53,211,545.46
合计	358,257,280.58	81,516,506.25

(3) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年份	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
2014 年	3,872,042.21	3,872,042.21
2015 年	20,830,180.93	22,376,174.22
2016 年	11,469,888.54	21,535,900.77
2017 年	3,838,886.22	4,191,012.61
2018 年	279,676,030.05	
合计	319,687,027.95	51,975,129.81

(4) 引起暂时性差异的资产或负债项目对应的暂时性差异

项目	暂时性差异金额
坏账准备	16,894,356.28
存货（未实现的内销利润）	12,966,975.79
子公司亏损	172,802,758.64
长期股权投资差额摊销	120,435,980.16
预收账款	287,400,109.26
成本暂估	668,917,963.34
广告费	932,898.00
合计	1,280,351,041.47

14、其他非流动资产

项目	摊销期限	初始金额	2012 年 12 月 31 日	本年摊销	累计摊销	2013 年 12 月 31 日
天华百润	10 年	139,366,618.93	41,809,985.49	13,936,661.92	111,493,295.36	27,873,323.57
华浦高科	10 年	11,178,355.95	3,353,506.75	1,117,835.60	8,942,684.8	2,235,671.15
合计		150,544,974.88	45,163,492.24	15,054,497.52	120,435,980.16	30,108,994.72

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。

15、资产减值准备

项目	2012 年 12 月 31 日	本期计提额	本期计提额		2013 年 12 月 31 日
			转回	转销	
坏账准备	19,663,655.95	6,675,199.37	9,194,343.66		17,144,511.66
存货跌价准备	19,064,594.36	20,847,376.11		1,582,873.22	38,329,097.25
合计	38,728,250.31	27,522,575.48	9,194,343.66	1,582,873.22	55,473,608.91

16、短期借款

借款类别	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
抵押借款	305,000,000.00	379,000,000.00
质押借款	579,850,000.00	476,950,000.00
保证借款	70,000,000.00	70,000,000.00
委托借款	400,000,000.00	270,000,000.00
合计	1,354,850,000.00	1,195,950,000.00

(1) 截至 2013 年 12 月 31 日，上述抵押借款情况如下：

- ① 500.00 万元由南京苏宁房地产开发有限公司以其拥有的鼓楼区广州路 188 号 17 楼房产进行抵押担保；
- ② 6,000.00 万元由浦东房地产以其拥有的土地使用权进行抵押担保；
- ③ 1,000.00 万元由南京华宁房地产开发有限公司以其拥有的位于湖南路 18-1 号 6 层的房产进行抵押担保；
- ④ 8,000.00 万元由浦东房地产以其拥有的土地使用权进行抵押担保，同时由苏宁集团与张桂平提供保证担保；
- ⑤ 15,000 万元由苏宁威尼斯酒店所属的商品房抵押担保，同时由苏宁集团和张桂平提供保证担保。

(2) 截至 2013 年 12 月 31 日，上述质押借款情况如下：

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

(3) 截至 2013 年 12 月 31 日，上述保证借款情况如下：

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

(4) 截至 2013 年 12 月 31 日，委托借款情况如下：

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

(5) 截至 2013 年 12 月 31 日，无逾期借款。

17、应付账款

账龄	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
1 年以内	1,220,465,373.15	318,296,649.03
1~2 年	96,411,241.89	447,617,045.00
2~3 年	229,240,684.21	190,226,620.89
3 年以上	512,105,252.55	400,606,920.05
合计	2,058,222,551.80	1,356,747,234.97

(1) 无欠持有本公司 5%（含 5%）以上股份的股东单位账款。

(2) 账龄 1 年以上的大额应付账款未支付的原因是项目尚未决算。

(3) 本项目中含有关联方往来，具体明细见附注六—5。

18、预收款项

账龄	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
1 年以内	6,422,348,375.92	5,257,910,383.19
1~2 年	592,864,689.93	646,040,936.12
2~3 以	93,882.37	2,674,948.00
3 年以上	2,721,346.40	80,000.00
合计	7,018,028,294.62	5,906,706,267.31

(1) 预收账款主要为预收的房屋预售款，预收账款中预收房款明细如下：

项目名称	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日	预计（实际）竣工时间	预售情况
天润城四街区	291,947.00		2009	82.53%
天润城五街区	258,856.00		2006	99.30%
天润城十街区商铺	535,512.50		2009	63.84%
天润城七街区商铺	15,995,707.70		2008	65.85%
天润城八街区商铺	682,660.20		2010	95.43%
天润城十二街区商铺	21,303,412.90		2012	73.97%
天润城十二街区住宅	644,544.70	2,269,646.50	2012	100.00%
天润城十三街区商铺	2,737,021.70		2011	85.54%
天润城十四街区商铺	19,869,338.10		2012	20.27%
天润城十四街区住宅		1,206,727.60	2012	100.00%
天润城十六街区	1,697,486,197.80		2016	99.13%
万润嘉园	150,751,332.11		2015	69.08%

项目名称	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日	预计（实际） 竣工时间	预售情况
浦东花园车位	70,000.00	80,000.00	2005	45.93%
威尼斯水城二期第四街区		346,698.00	2008	
威尼斯水城二期第五街区		827,977.60	2008	
威尼斯水城二期第七街区	3,176,702.40	433,653.00	2009	99.93%
威尼斯水城二期第八街区	1,831,431.00		2009	99.99%
威尼斯水城沿江高层一期	4,206,296.00	397,090,091.90	2013	96.65%
威尼斯水城三期第九街区		6,246,466.50	2010	
威尼斯水城三期第十街区	2,413,972.20	4,135,669.40	2011	99.56%
威尼斯水城沿江高层二期	108,342,930.20		2015	71.92%
威尼斯水城第十三街区	318,416,900.80		2015	46.39%
威尼斯水城第十一街区	1,331,358,556.60		2015	87.26%
浦东大厦	207,266,459.30		2015	72.46%
威尼斯水城第十四街区	19,447,143.00	1,329,585,758.20	2013	97.28%
威尼斯水城第十五街区	14,995,669.00	1,382,092,918.20	2013	97.92%
天华硅谷一街区	706,721.00	20,000.00	2012	99.00%
吉林天润城一街区	1,774,367.00	575,669.00	2010	94.00%
吉林天润城二街区	5,255,341.00	4,167,206.00	2010	96.00%
吉林天润城四街区	37,926,984.00	2,667,954.00	2015	12.00%
天华绿谷 A 地块	122,052,017.30	64,765,644.10	2014	93.65%
璞邸花园	20,000.00	1,671,520.00	2012	99.79%
苏宁·天御国际广场	378,057,250.00		2014	15.93%
城市之光一期	497,402,407.00	747,295,703.00	2013	90.77%
城市之光二期	336,556,144.00	151,219,319.00	2014	69.02%
城市之光三期	455,800,214.00	26,913,355.00	2015	24.97%
天沅御城一期一区	34,464,238.00	260,243,282.00	2013	33.90%
天沅御城一期二区	389,738,857.00	291,570,151.00	2014	92.88%
天沅御城一期三区	41,134,525.00	688,160,221.00	2013	99.28%
天沅御城一期五区	17,299,967.00	466,082,107.80	2013	99.79%
天沅御城一期六区	585,444,373.00		2015	51.19%
天沅御城一期七区	47,919,943.00		2015	4.23%
名都花园	16,618,333.00	75,304,015.00	2013	87.08%
苏宁·天御广场	124,453,513.00		2015	22.26%
合计	7,014,707,785.51	5,904,971,753.80		

无预收持有本公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东款项。

19、应付职工薪酬

项目	2012 年 12 月 31 日	本期增加额	本期减少额	2013 年 12 月 31 日
一、工资、奖金、津贴和补贴		95,157,452.14	95,157,452.14	
二、职工福利费		6,739,555.07	6,732,340.07	7,215.00
三、社会保险费		15,145,427.46	15,145,427.46	
其中：1、基本养老保险费		9,463,712.70	9,463,712.70	
2、医疗保险费		785,715.54	785,715.54	
3、失业保险费		4,236,989.48	4,236,989.48	
4、工伤保险费		299,909.21	299,909.21	
5、生育保险费		359,100.53	359,100.53	
四、住房公积金		2,464,794.00	2,464,794.00	
五、工会经费和职工教育经费		2,686,108.00	2,686,108.00	
六、因解除劳动关系给予的补偿		646,204.76	646,204.76	
七、其他				
合 计		122,839,541.43	122,832,326.43	7,215.00

20、应交税费

税种	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
企业所得税	243,425,733.44	350,583,809.54
土地增值税		-116,892,535.93
契税	43,849,693.83	67,150,548.63
营业税		-298,378,060.74
城建税		-20,801,329.75
教育费附加		-12,994,349.97
个人所得税	537,950.01	327,322.90
房产税	47,609.29	158,217.89
增值税	864,940.70	422,922.23
消费税		4,680.39
文化事业建设费		7.98
土地使用税	555,125.30	1,184,424.38
合计	289,281,052.57	-29,234,342.45

如五、7 所述，为更准确地表述公司预交税费，本期将预交税费重新分类至其他流动资产列示。

21、应付股利

单位名称	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
何健		108,000,000.00
其他	709,110.00	709,110.00
合计	709,110.00	108,709,110.00

22、其他应付款

账龄	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
1 年以内	1,388,552,551.05	1,880,786,861.15
1~2 年	20,208,618.61	479,058,869.14
2~3 年	266,197,749.65	5,252,302.32
3 年以上	7,431,663.90	4,383,507.51
合计	1,682,390,583.21	2,369,481,540.12

(1) 本账项 2013 年 12 月 31 日余额比 2012 年 12 月 31 日减少 687,090,956.91 元, 减少比例为 29.00%, 减少的主要原因如下:

① 经公司 2010 年第六届董事会第二十一次会议决议, 公司以统借统还的方式向苏宁集团借款, 公司本年减少统借统贷借款 1,171,316,822.55 元并冲减其他应付款, 应承担但尚未支付的利息金额合计 392,321,712.17 元计入其他应付款。

② 公司之子公司芜湖苏宁本年归还芜湖市鸠江建设投资有限公司借款 209,524,290.34 元。

(2) 期末其他应付款中包含有公司之子公司芜湖苏宁从芜湖市鸠江建设投资有限公司借款 260,475,709.68 元及相应的借款利息 59,625,905.91 元。

(3) 本项目中含有关联方往来, 具体明细见附注六—5。

23、一年内到期的非流动负债

(1) 借款类别	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
抵押借款	325,000,000.00	502,570,000.00
合计	325,000,000.00	502,570,000.00

(2) 金额前五名的一年内到期的长期借款

币种: 人民币

贷款单位	借款 起始日	借款 终止日	利率 (%)	期末数		期初数	
				外币 金额	本币金额	外币 金额	本币金额
交通银行城中支行	2011-01-18	2013-01-6	5.535				200,000,000.00
工行城西支行	2010-12-10	2013-12-9	6.65				120,000,000.00
交通银行城中支行	2011-09-23	2013-03-23	6.15				57,570,000.00
建行白下支行	2011-10-8	2013-03-26	6.65				50,000,000.00
建行白下支行	2011-11-29	2013-03-26	6.65				44,000,000.00
徽商银行	2012-12-18	2014-12-17	9.5		150,000,000.00		

贷款单位	借款 起始日	借款 终止日	利率 (%)	期末数		期初数	
				外币 金额	本币金额	外币 金额	本币金额
徽商银行	2012-12-18	2014-12-26	9.5		50,000,000.00		
建行白下支行	2012-07-25	2014-06-20	6.15		65,000,000.00		
交通银行玄武支行	2011-06-21	2014-01-03	6.15		40,000,000.00		
交通银行玄武支行	2011-08-15	2014-01-03	6.15		20,000,000.00		
合计					325,000,000.00		471,570,000.00

截至 2013 年 12 月 31 日，上述抵押借款情况如下：

① 6,500.00 万元由公司之子公司浦东房地产以其拥有的土地使用权进行抵押担保，同时由苏宁集团、张桂平提供保证担保；

② 26,000.00 万元由公司之子公司浦东房地产以其拥有的土地使用权进行抵押担保，同时由苏宁集团提供保证担保。

24、长期借款

(1) 长期借款分类

项目	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
抵押借款	3,639,820,000.00	2,571,000,000.00
合计	3,639,820,000.00	2,571,000,000.00

(2) 金额前五名的长期借款

币种：人民币

贷款单位	借款起始日	借款终止日	利率 (%)	期末数		期初数	
				外币 金额	本币金额	外币 金额	本币金额
中国银行上海普陀支行	2012-01-12	2015-01-13					931,500,000.00
建行宜兴支行	2012-03-23	2015-03-22					480,000,000.00
交行玄武支行	2011-08-30	2014-01-03	6.15				290,000,000.00
徽商银行延安路支行	2012-12-18	2014-12-17	9.50				200,000,000.00
中行鼓楼支行	2011-04-28	2014-04-26	6.15				187,500,000.00
中行上海普陀支行	2012-01-12	2015-01-13	6.458		1,015,480,000.00		
交行江苏省分行	2013-02-08	2015-02-07	6.458		494,000,000.00		
建行宜兴东山支行	2012-03-23	2015-03-22	6.15		429,540,000.00		
广州银行南京分行	2013-04-25	2016-04-25	6.765		380,000,000.00		
中行南京鼓楼支行	2013-03-29	2016-03-28	6.485		250,000,000.00		
合计					2,569,020,000.00		2,089,000,000.00

截至 2013 年 12 月 31 日，上述抵押借款情况如下：

① 5,780.00 万元由公司之子公司浦东房地产以其拥有的土地使用权进行抵押担保；

② 15,000.00 万元由公司之子公司天华百润以其拥有的土地使用权进行抵押担保；

③ 15,000.00 万元由公司之子公司佛手湖以其拥有的土地使用权进行抵押担保；

④ 84,400.00 万元由公司之子公司浦东房地产以其拥有的土地使用权进行抵押担保，同时由苏宁集团提供保证担保；

⑤ 6,300.00 万元由公司之子公司浦东房地产以其拥有的土地使用权进行抵押担保，同时由苏宁集团及张桂平提供保证担保；

⑥ 38,000.00 万元由公司之子公司浦东房地产以其拥有的土地使用权进行抵押担保，同时由股份公司、张桂平及张康黎提供保证担保；

⑦ 21,000.00 万元由公司之子公司天华百润以其拥有的土地使用权进行抵押担保，同时由苏宁集团及张桂平提供保证担保；

⑧ 8,000.00 万元由公司之子公司鼎坤房地产以其拥有的土地使用权进行抵押担保，同时由苏宁集团、张桂平及吴兆兰提供保证担保；

⑨ 42,954.00 万元由公司之子公司宜兴苏宁以其拥有的土地使用权及所开发的天沕御城一区、二区、三区部分房产进行抵押担保，同时由苏宁集团与张桂平提供保证担保；

⑩ 101,548.00 万元由公司之子公司上海实业以其拥有的土地使用权及所开发苏宁天御国际广场项目在建工程进行抵押担保，同时由苏宁集团提供保证担保；

⑪ 21,000.00 万元由公司之子公司芜湖苏宁以其拥有的土地使用权进行抵押担保，同时由苏宁集团提供保证担保；

⑫ 5,000.00 万元由公司之子公司无锡北塘以其拥有的土地使用权抵押，以无锡北塘公司 100% 股权质押，集团进行担保。

25、股本

	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%				-4,317,210	-4,317,210	573,345,198	28.06%
1、国家持股									
2、国有法人持股	12,804,480	0.63%				-4,268,160	-4,268,160	8,536,320	0.42%
3、其他内资持股	221,069	0.01%						221,069	0.01%
其中：境内非国有法人持股	221,069	0.01%						221,069	0.01%
境内自然人持股									
4、外资持股									
其中：境外法人持股									
境外自然人持股									
5、高管股份	564,636,859	27.64%				-49,050	-49,050	564,587,809	27.63%

	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
二、无限售条件股份	1,465,530,153	71.73%				4,317,210	4,317,210	1,469,847,363	71.94%
1、人民币普通股	1,465,530,153	71.73%				4,317,210	4,317,210	1,469,847,363	71.94%
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
4、其他									
三、股份总数	2,043,192,561	100.00%						2,043,192,561	100.00%

26、资本公积

项目	2012 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2013 年 12 月 31 日
资本溢价	130,028,404.60		130,028,404.60	

注：本年减少的资本公积（资本溢价）详见本附注五、28 注①。

27、盈余公积

项目	2012 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2013 年 12 月 31 日
法定盈余公积	308,123,297.22		308,123,297.22	

注：本年减少的资本公积（资本溢价）详见本附注五、28 注①。

28、未分配利润

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 年初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后 年初未分配利润	2,524,377,373.04	
加：本期归属于母公司所有者的净利润	487,222,758.31	
减：提取法定盈余公积		
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
购买少数股东股权	534,096,168.65	注①
应付普通股股利	204,319,256.10	注②
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	2,273,184,706.60	

注①：2013 年 9 月 30 日，公司以 1,247,782,700.00 元的价格收购控股子公司南京浦东房地产开发有限公 16% 的少数股东权益，购买价款超过按照新增持股比例 16% 计算应享有子公司自购买日开始持续计算的账面净资产份额 275,534,829.53 元（1,722,092,684.59 元*16%）之间的差额，依次冲减合并报表中资本公积 130,028,404.60 元，盈余公积 308,123,297.22，未分配利润

534,096,168.65 元。

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

29、营业收入、营业成本

（1）营业收入、营业成本

项目	2013 年度	2012 年度
主营业务收入	6,708,227,391.01	4,387,993,975.18
其他业务收入	12,337,104.36	18,140,032.09
合计	6,720,564,495.37	4,406,134,007.27
主营业务成本	4,796,779,366.08	2,553,325,259.65
其他业务成本	3,206,391.56	10,639,851.11
合计	4,799,985,757.64	2,563,965,110.76

（2）主营业务（分产品）

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

（3）主营业务（分地区）

地区名称	2013 年度		2012 年度	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
南京	4,579,234,210.79	2,531,835,312.44	4,296,245,270.91	2,456,719,786.96
吉林	35,088,342.00	23,470,387.19	91,748,704.27	96,605,472.69
芜湖	487,790,844.00	519,355,544.53		
宜兴	1,606,113,994.22	1,722,118,121.92		
合计	6,708,227,391.01	4,796,779,366.08	4,387,993,975.18	2,553,325,259.65

（4）公司前五名客户的营业收入情况

客户名称	营业收入	占公司全部营业收入的比例(%)
龙信建设集团有限公司南京分公司	51,672,585.47	0.77
中城建第二工程局集团有限公司苏州分公司	36,151,102.11	0.54
浙江丰惠建设集团有限公司江苏分公司	16,173,232.50	0.24
中铁电气化局	15,550,194.93	0.23

江苏扬建集团有限公司	14,817,298.44	0.22
合计	134,364,413.45	2.00

30、营业税金及附加

项目	2013 年度	2012 年度
营业税	325,469,026.74	208,984,427.06
土地增值税	242,762,600.92	123,783,919.15
城市建设维护税	23,996,861.44	14,864,842.32
教育费附加	16,847,764.53	10,505,899.53
房产税	949,603.57	1,162,088.03
文化事业建设费	38.55	295.92
消费税		118,280.30
合计	610,025,895.75	359,419,752.31

31、销售费用

内容	2013 年度	2012 年度
广告费	67,291,268.28	47,591,303.18
销售佣金	57,938,829.96	24,563,135.35
广告制作费	12,758,099.60	14,651,110.22
宣传费	14,896,269.36	20,316,499.57
工资	7,843,349.14	7,616,639.03
折旧费	14,889,396.61	14,844,583.09
其他	13,682,820.75	14,302,557.24
合计	189,300,033.70	143,885,827.68

32、管理费用

内容	2013 年度	2012 年度
工资	29,947,812.38	14,278,875.67
折旧费	16,761,455.11	16,202,854.82
税费	16,198,832.32	12,377,831.04
董事会费	1,677,459.15	1,783,057.38
业务招待费	17,168,700.31	17,318,784.90
社会统筹	5,359,197.27	3,902,515.14
会议费	733,900.10	3,039,184.75
办公费	3,704,988.10	3,563,473.25
差旅费	4,948,042.03	2,974,819.54
福利费	2,878,772.52	3,960,700.27

无形资产摊销	2,814,270.10	1,410,642.19
车辆费	3,134,698.80	1,582,120.43
审计费	1,624,733.10	1,475,380.22
低值易耗品	301,398.00	788,564.80
物管费	524,881.38	927,106.07
通讯费	1,260,033.61	1,123,015.25
租赁费	2,447,492.02	3,916,775.18
咨询费	24,988,188.00	6,725,043.00
其他	11,052,933.48	12,887,135.61
合计	147,527,787.78	110,237,879.51

33、财务费用

类别	2013 年度	2012 年度
利息支出	35,297,752.49	29,406,539.50
减：利息收入	32,363,365.01	24,525,381.85
手续费	2,101,173.19	1,596,468.74
其他	330,800.43	515,947.79
合计	5,366,361.10	6,993,574.18

34、资产减值损失

类别	2013 年度	2012 年度
坏账损失	-2,519,144.29	6,727,102.75
存货跌价损失	20,847,376.11	19,064,594.36
合计	18,328,231.82	25,791,697.11

35、投资收益

(1) 明细情况

项目	2013 年度	2012 年度
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

(2) 股权投资差额摊销明细

被投资单位	2013 年度	2012 年度
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

36、营业外收入

项目	2013 年度	2012 年度	计入当期非经常性损益的金额
处置固定资产净收益	13,663.59	129,062.39	13,663.59
罚没收入	5,504,092.35	3,888,102.84	5,504,092.35
纳税奖励	3,032,036.99	1,691,000.00	3,032,036.99
政府扶持基金		41,816.94	
占地补偿收入	3,000,000.00	1,747,000.00	3,000,000.00
其他收入	987,752.36	968,298.38	987,752.36
纳税手续费		514,236.00	
合计	12,537,545.29	8,979,516.55	12,537,545.29

37、营业外支出

项目	2013 年度	2012 年度	计入当期非经常性损益的金额
罚款、滞纳金支出	2,204,797.21	770,023.60	2,204,797.21
捐赠支出	4,459,181.52	7,528,000.00	4,459,181.52
处置固定资产净损失	115,155.17	866,242.54	115,155.17
违约金	1,421,592.45	173,962.61	1,421,592.45
赔款支出	2,159,320.26	280,795.65	2,159,320.26
其他	986,821.03	515,747.91	986,821.03
合计	11,346,867.64	10,134,772.31	11,346,867.64

38、所得税费用

项目	2013 年度	2012 年度
按税法及相关规定计算的当期所得税	456,903,364.37	402,728,414.02
递延所得税调整	-174,890,355.13	-81,753,827.46
合计	282,013,009.24	320,974,586.56

39、基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

(1) 基本每股收益 0.24 元/股，参照如下公式计算：

$$\text{基本每股收益} = P0 \div S$$

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

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

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

(2) 稀释每股收益 0.24 元/股, 参照如下公式计算:

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 年稀释每股收益 = $487,222,758.31 / 2,043,192,561.00 = 0.24$

40、现金流量表项目注释

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金

项目	金额
利息收入	22,453,466.04
收投标保证金	11,744,326.56
收回押金	1,974,670.32
奖励收入	2,985,141.18
返还按揭贷款保证金	4,687,794.33
收违约金	1,466,461.50
补偿、补贴款	3,000,000.00
暂收款项	10,168,088.01
代收款	1,767,614.38
收回白鹅潭管委会借款	9,600,000.00
其他	3,558,784.75
合计	73,406,347.07

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	金额
差旅费、车辆费用	11,877,016.36
劳动保护费	1,315,173.10
租金	7,890,520.26
业务招待费	7,888,358.01
办公费	8,629,222.92
会议费	2,047,395.40
投标保证金	15,206,156.15
律师、审计及服务费	30,606,786.30

项目	金额
水电费	9,429,385.43
广告、宣传费	96,907,648.28
销售佣金	53,418,292.69
捐款	4,705,174.00
单位及个人借款	14,494,211.19
房地产开发项目资本金	1,000,000.00
代付施工方水电费	9,909,349.12
手续费	2,077,686.06
罚款及违约金	2,167,176.02
修理费	777,067.81
清洁卫生费	1,094,199.90
赔款	1,050,000.00
财产保险	253,650.92
其他	10,213,245.05
合计	292,957,714.97

(3) 支付的其他与筹资活动有关的现金

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

41、现金流量表补充资料

(1) 补充资料

1、将净利润调节为经营活动现金流量	2013 年度	2012 年度
净利润	654,153,598.47	858,655,825.88
加：资产减值准备	18,328,231.82	25,791,697.11
固定资产折旧	56,374,459.45	52,930,371.31
无形资产摊销	1,758,473.72	1,410,642.19
长期待摊费用摊销	3,861,144.30	5,933,816.97
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“－”号填列）	101,491.58	737,180.15
固定资产报废损失(收益以“－”号填列)		
公允价值变动损失(收益以“－”号填列)		
财务费用(收益以“－”号填列)	35,297,752.49	29,377,201.20
投资损失(收益以“－”号填列)	15,054,497.52	15,054,497.52

递延所得税资产减少(增加以“—”号填列)	-174,890,355.13	-81,753,827.46
递延所得税负债增加(减少以“—”号填列)		
存货的减少(增加以“—”号填列)	-345,653,627.48	-870,133,418.17
经营性应收项目的减少(增加以“—”号填列)	14,836,846.25	-88,624,411.78
经营性应付项目的增加(减少以“—”号填列)	2,094,838,691.20	2,109,676,145.51
其他		
经营活动产生的现金流量净额	2,374,061,204.19	2,059,055,720.43
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3、现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	1,294,330,301.86	731,598,980.04
减：现金的期初余额	731,598,980.04	684,348,651.35
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	562,731,321.82	47,250,328.69

(2) 现金和现金等价物的构成

项目	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
一、现金：	1,294,330,301.86	731,598,980.04
其中：库存现金	1,428,286.03	1,085,624.68
可随时用于支付的银行存款	1,270,600,531.69	716,325,707.81
可随时用于支付的其他货币资金	22,301,484.14	14,187,647.55
二、现金等价物：		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额：	1,294,330,301.86	731,598,980.04

(3) 货币资金与现金及现金等价物的调节：

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

42、所有者权益变动表项目注释

本报告期“资本公积—所有者投入和减少资本”项下其他、“盈余公积—所有者投入和减少资本”项下其他及“未分配利润—所有者投入和减少资本”项下其他为本公司收购子公司剩余少数股东股权所分别调整的资本公积、盈余公积、未分配利润，具体详见本附注五、28 注①所述。

六、关联方关系及其交易

1、本企业的母公司及实际控制人情况(金额单位：万元)

母公司/实 控制人	关联关 系	企业 类型	注册地 址	法定 代表人	业务性质	注册 资本	持股 比例 (%)	表决 权比例 (%)	最终 控制 方	组织机构 代码
苏宁环球集 团有限公司	母公司	有限 责任公 司	南京市 广州路 188 号	张桂平	房地产开 发与经营 等	20,000	26.81	26.81	张桂 平	13523040-1
张桂平	实际控 制人						19.73	19.73		
张康黎	实际控 制人						17.06	17.06		

2、本企业的子公司情况

企业名称	子公司类型	注册地址	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	二级全资子公司	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	二级全资子公司	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	二级全资子公司	南京市鼓楼区广州路 188 号	张康黎	房地产开发与经营、物业管理	5,000 万元	100	100	74065275-X
吉林市苏宁环球有限公司	二级全资子公司	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	二级全资子公司	南京市浦口区沿江镇泰冯路 98 号	李伟	房地产开发、销售、租赁；物业管理；资产投资、经营、管理；科技开发、成果转让；建筑材料（不含油漆）销售	50,000 万元	100	100	74236709-8
南京绿尔得天房地产开发有限公司	二级全资子公司	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	二级全资子公司	北京市东城区东四十条甲 22 号 1 号楼 14 层 B1711A 室	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

企业名称	子公司类型	注册地址	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
上海苏宁环球实业有限公司	二级全资子公司	上海市普陀区大渡河路 525 号 504 室	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
上海科学公园发展有限公司	二级全资子公司	上海市青浦区朱家角盈朱公路 10 号	张桂平	房地产开发经营, 酒店管理(除餐饮管理), 商务信息咨询。	20,000 万元	100	100	60726401-0
南京苏宁环球天润广场有限公司	二级全资子公司	南京市浦口区柳州东路 3 号天润城第七街区 045 幢 101 室	林纲	日用百货、服装、鞋帽、箱包、皮具、针纺织品、通讯器材、家用电器、化妆品、日用化妆品、文化用品、珠宝、黄金等。	2,000 万元	100	100	55886370-2
广州白鹅潭投资有限公司	二级全资子公司	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	二级全资子公司	昆明市五华区东风西路 11/13 号顺城东塔 19 楼	张康黎	房地产开发、经营、销售、项目投资; 投资建设城市基础设施; 酒店管理; 经济信息咨询服务; 货物技术进出口	30,000 万元	100	100	56881597-4
南京苏宁威尼斯酒店有限公司	三级全资子公司	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	三级全资子公司	南京市鼓楼区广州路 188 号 17 楼 A 座	许晶	游艇出租; 游艇相关信息、旅游信息咨询、开发; 工艺美术品(不含古字画)销售。	1,000 万元	100	100	66066730-2
芜湖苏宁环球房地产开发有限公司	三级全资子公司	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

企业名称	子公司类型	注册地址	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
南京鼎坤房地产开发有限公司	三级全资子公司	南京市玄武区花园路2号	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	三级全资子公司	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	三级全资子公司	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	三级全资子公司	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	三级全资子公司	无锡市凤翔北路9号	张康黎	房地产开发经营；酒店管理；经济贸易咨询服务	10,000 万元	100	100	55707624-8

3、本企业的其他关联方情况

企业名称	与本企业关系	组织机构代码
南京苏浦建设有限公司	同一实际控制人	74821852-8
苏宁环球套房饭店有限责任公司	同一实际控制人	72058706-5
南京苏宁物业管理有限公司	同一实际控制人	24982343-2
南京苏宁门窗制造有限公司	同一实际控制人	13524613-9
南京苏宁建材设备物流贸易中心有限公司	同一实际控制人	75128111-4
南京苏宁房地产开发有限公司	同一实际控制人	13523858-5
南京佛手湖度假村投资有限公司	同一实际控制人	75689984-5
南京华宁房地产开发有限公司	同一实际控制人	60892206-2
石林苏宁旅游文化投资有限公司	同一实际控制人	57466120-3

4、关联交易情况

(1) 出售商品/提供劳务情况表

单位：元

币种：人民币

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本期发生额		上期发生额	
			金额	占同类交易金额的比例(%)	金额	占同类交易金额的比例(%)
南京佛手湖环球度假村投资有限公司	销售混凝土	市场价			2,732.00	0.01
南京苏宁门窗制造有限公司	销售混凝土	市场价			7,532.21	0.01
南京苏浦建设有限公司	销售混凝土	市场价	511,447.27	0.02	29,120.40	0.01

采购商品/接受劳务情况表

单位：元

币种：人民币

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本期发生额		上期发生额	
			金额	占同类交易金额的比例(%)	金额	占同类交易金额的比例(%)
南京苏宁门窗制造有限公司	门窗、栏杆	市场价	4,912,854.57	2.82	4,919,348.62	11.40
南京苏浦建设有限公司	土石方	市场价	54,642,707.70	2.54	43,733,213.25	13.95
南京苏宁建材设备物流贸易中心有限公司	材料	市场价	1,577,088.52	1.74	837,286.30	0.45
南京苏宁物业管理有限公司	物业服务费	市场价	6,063,289.73		6,308,807.96	

定价政策：本公司与关联公司之间的交易价格以同类产品的市场价格为基础确定。

(2) 担保

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
苏宁集团、张桂平、张康黎	公司之子公司华浦高科	5,000.00	2013/12/26	2014/12/25	否
华宁房地产	公司之子公司华浦高科	1,000.00	2013/03/13	2014/02/18	否
张桂平	公司之子公司华浦高科	3,135.00	2013/07/26	2014/07/26	否
张桂平	公司之子公司华浦高科	2,850.00	2013/10/18	2014/10/18	否
苏宁集团、张桂平	公司之子公司华浦高科	15,000.00	2013/04/18	2014/04/17	否
苏宁集团、张桂平	公司之子公司华浦高科	3,000.00	2013/10/12	2014/10/12	否
苏宁集团、张桂平	公司之子公司华浦高科	5,000.00	2013/10/28	2014/10/28	否

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
苏宁集团、张桂平	公司之孙公司威尼斯酒店	1,000.00	2013/09/27	2014/09/26	否
苏宁集团、张桂平	公司之孙公司威尼斯酒店	1,000.00	2013/09/30	2014/09/16	否
苏宁房地产、苏宁集团	公司之孙公司威尼斯酒店	500.00	2013/09/26	2014/08/22	否
苏宁集团	公司之孙公司无锡北塘	2,000.00	2013/11/29	2013/11/29	否
苏宁集团	公司之孙公司无锡北塘	3,000.00	2013/11/29	2015/11/29	否
苏宁集团	公司之孙公司芜湖苏宁	21,000.00	2013/05/10	2015/05/09	否
苏宁集团	公司之子公司天华百润	20,000.00	2012/12/18	2014/12/17	否
苏宁集团	公司之子公司天华百润	13,200.00	2013/02/08	2015/02/07	否
苏宁集团	公司之子公司天华百润	7,500.00	2013/02/08	2015/02/07	否
苏宁集团	公司之子公司天华百润	4,300.00	2013/02/08	2015/02/07	否
苏宁集团	公司之子公司天华百润	18,000.00	2013/04/10	2015/04/09	否
苏宁集团	公司之子公司天华百润	5,000.00	2013/04/10	2015/04/09	否
苏宁集团	公司之子公司天华百润	1,400.00	2014/04/10	2015/04/09	否
苏宁集团、张桂平	公司之子公司天华百润	11,900.00	2013/03/20	2016/03/19	否
苏宁集团、张桂平	公司之子公司天华百润	9,100.00	2013/03/20	2016/03/19	否
苏宁集团	公司之子公司浦东房地产	3,000.00	2012/03/26	2015/03/13	否
苏宁集团	公司之子公司浦东房地产	5,000.00	2012/03/29	2015/03/13	否
苏宁集团	公司之子公司浦东房地产	2,000.00	2012/03/31	2015/03/13	否
苏宁集团、张桂平	公司之子公司浦东房地产	6,500.00	2012/07/25	2014/06/20	否
张桂平	公司之子公司浦东房地产	6,300.00	2013/12/20	2015/12/31	否
股份公司、张桂平、张康黎	公司之子公司浦东房地产	38,000.00	2013/04/26	2016/04/25	否
佛手湖	公司之子公司浦东房地产	10,000.00	2013/07/28	2016/01/28	否
佛手湖	公司之子公司浦东房地产	5,000.00	2013/07/28	2016/01/28	否
苏宁集团	公司之孙公司环球乾阳	4,000.00	2011/06/21	2014/01/03	否
苏宁集团	公司之孙公司环球乾阳	2,000.00	2011/08/15	2014/01/03	否
苏宁集团、张桂平、吴兆兰	公司之孙公司鼎坤房地产	8,000.00	2012/08/31	2014/08/30	否
苏宁集团、张桂平	公司之孙公司宜兴苏宁	42,954.00	2012/03/26	2015/03/25	否
苏宁集团	公司之子公司上海实业	101,584.00	2012/01/05	2015/12/31	否
苏宁集团、石林苏宁	公司之子公司上海实业	40,000.00	2013/07/12	2014/07/11	否
合计		428,223.00			

(3) 租赁

出租方名称	承租方名称	租赁资产情况	租赁资产涉及金额	租赁起始日	租赁终止日	租赁收益	租赁收益确定依据
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	18,980,109.20	2013年1月1日	2013年12月31日	1,160,378.80	市场价

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) 统借统贷

经公司 2010 年第六届董事会第二十一次会议决议，公司以统借统贷的方式向苏宁集团借款，截至 2013 年 12 月 31 日，统借统贷借款余额为 704,074,234.17 元。2013 年度承担统借统贷利息 87,990,186.92 元。

5、关联方应收应付款项

(1) 应收关联方款项

项目名称	关联方	2013 年 12 月 31 日		2012 年 12 月 31 日	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	南京苏宁门窗制造有限公司	541,262.70	54,126.27	551,003.36	27,688.03
应收账款	南京苏宁房地产开发有限公司	1,085.70	977.13	1,085.70	977.13
应收账款	南京苏浦建设有限公司	136,266.99	681.33	13,770.00	68.85
应收账款	南京佛手湖环球度假村投资有限公司	254,154.03	76,246.21	254,154.03	25,155.86
应收账款	苏宁环球集团有限公司	78,372.00	391.86	132,453.40	662.28
应收账款	南京苏宁物业管理有限公司	8,513.00	42.57	3,832.00	19.16
预付账款	南京苏宁物业管理有限公司			162,463.14	-

(2) 应付关联方款项

	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
应付账款		
南京苏宁建材设备物流贸易中心有限公司	2,052,724.50	3,522,340.80
南京苏宁门窗制造有限公司	6,993,313.06	14,972,867.90
南京苏浦建设有限公司	33,058,453.35	29,382,400.07
南京苏宁物业管理有限公司	2,128,356.20	-
其他应付款		
苏宁环球集团有限公司	704,074,234.17	1,778,969,877.16

七、或有事项

公司之子公司浦东房地产、天华百润、江苏乾阳、鼎基房地产、无锡北塘、上海实业、吉林苏宁、环球乾阳、宜兴苏宁、芜湖苏宁、绿尔得天房地产就自身开发的商品房销售，为商品房承购人向银行申请按揭贷款提供阶段性保证。截至 2013 年 12 月 31 日累计按揭贷款余额为人民币 4,899,764,198.50 元。

八、承诺事项

本公司无需披露的承诺事项。

九、资产负债表日后事项

本公司于 2014 年 4 月 24 日召开董事会，提出公司 2013 年度利润分配预案如下：

分红派息方案：每 10 股派 1 元（含税）现金股息。

十、其他重要事项

本公司无需披露的其他重要事项。

十一、母公司会计报表主要项目注释

1、其他应收款

(1) 其他应收款按种类披露

种类	2013 年 12 月 31 日				2012 年 12 月 31 日			
	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%
① 单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款								
② 按组合计提坏账准备的其他应收款								
组合 1								
组合 2	4,948,761,527.32	100.00			6,475,556,735.07	100.00		
组合小计	4,948,761,527.32	100.00			6,475,556,735.07	100.00		
③ 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款								
合计	4,948,761,527.32	100.00			6,475,556,735.07	100.00		

(2) 期末其他应收款中无应收持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东款项。

(3) 组合 2 中，不计提坏账准备的其他应收款：

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款总额的比例%
芜湖苏宁环球房地产开发有限公司	子公司	1,950,840,449.12	1 年以内 734,616,931.54 元 1-2 年 859,797,091.51 元 2-3 年 356,426,426.07 元	39.42
南京天华百润投资发展有限责任公司	子公司	293,072,809.85	1 年以内	5.92
江苏乾阳房地产开发有限公司	子公司	23,525,817.62	1 年以内	0.48
无锡北塘苏宁环球房地产开发有限公司	子公司	469,688,146.94	1 年以内 130,515,362.36 元 1-2 年 315,243,498.25 元 2-3 年 23,929,286.33 元	9.49
上海科学公园发展有限公司	子公司	488,773,880.54	1 年以内 164,024,351.88 元 1-2 年 324,749,528.66 元	9.88
南京鼎坤房地产开发有限公司	子公司	555,917,724.00	1 年以内 330,554,343.54 元 1-2 年 94,437,060.31 元 2-3 年 130,926,320.15	11.23
宜兴苏宁环球房地产开发有限公司	子公司	251,742,888.58	1 年以内	5.09
吉林市苏宁环球有限公司	子公司	269,915,916.36	1 年以内 52,823,464.44 元 1-2 年 19,534,344.98 元 2-3 年 197,558,106.94 元	5.45
上海苏宁环球实业有限公司	子公司	171,584,245.66	1 年以内	3.47

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%
广州白鹅潭投资有限公司	子公司	1,290,000.00	1 年以内 100,000.00 元 1-2 年 1,000,000.00 元 2-3 年 190,000.00 元	0.02
云南苏宁环球有限公司	子公司	472,399,648.65	1 年以内	9.55
于志科	公司员工	10,000.00	1 年以内	
合计		4,948,761,527.32		100.00

(4) 其他应收款金额前五名单位情况

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

(5) 本报告期无实际核销的其他应收款。

2、长期股权投资

(1) 明细情况

项目	2013 年 12 月 31 日		2012 年 12 月 31 日	
	金额	减值准备	金额	减值准备
成本法核算的长期股权投资	3,742,857,389.46		2,614,074,689.46	

(2) 成本法核算的长期股权投资明细

被投资单位名称	初始投资成本	2012 12月31日	本期增加	本期减少	2013 12月31日	持股比例	表决权比例	减值准备	本期计提减值准备	本期现金红利
天华百润	356,105,030.22	461,721,430.22			461,721,430.22	100%	100%			
华浦高科	46,673,987.94	50,789,387.94			50,789,387.94	100%	100%			
北京苏宁	100,000,000.00	100,000,000.00			100,000,000.00	100%	100%			
乾阳房地产	53,936,058.07	53,936,058.07			53,936,058.07	100%	100%			
无锡苏宁	49,000,000.00	49,000,000.00		49,000,000.00						
吉林苏宁	100,000,000.00	100,000,000.00			100,000,000.00	100%	100%			
上海苏宁	279,009,630.00	279,009,630.00			279,009,630.00	100%	100%			
绿尔得天	59,776,818.86	59,776,818.86			59,776,818.86	100%	100%			
浦东房地产	481,841,364.37	481,841,364.37	1,247,782,700.00		1,729,624,064.37	100%	100%			
上海苏宁实业	500,000,000.00	500,000,000.00			500,000,000.00	100%	100%			
天润广场	20,000,000.00	20,000,000.00			20,000,000.00	100%	100%			
硅谷房地产	70,000,000.00	70,000,000.00		70,000,000.00						
云南苏宁	300,000,000.00	300,000,000.00			300,000,000.00	100%	100%			
广州白鹅潭	88,000,000.00	88,000,000.00			88,000,000.00	88%	88%			
合计	2,504,342,889.46	2,614,074,689.46	1,247,782,700.00	119,000,000.00	3,742,857,389.46					

3、其他应付款

(1) 账龄	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
1 年以内	4,532,965,269.05	5,148,268,986.82
1~2 年	416,325,435.65	5,500.00
2~3 年	5,500.00	-
合计	4,949,296,204.70	5,148,274,486.82

(2) 截至 2013 年 12 月 31 日，本账项中应付关联方款项如下：

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应付款总额的比例%
苏宁环球集团有限公司	子公司	704,074,234.17	1 年以内	14.23
南京浦东房地产开发有 限公司	子公司	2,473,525,177.39	1 年以内	49.98
南京环球乾阳房地产开 发有限公司	子公司	577,960,735.67	1 年以内 257,091,655.08 元 1-2 年 320,869,080.59 元	11.68
南京华浦高科建材有限 公司	子公司	89,022,826.90	1 年以内	1.80
南京鼎基房地产开发有 限公司	子公司	239,256,850.00	1 年以内	4.83
南京苏宁威尼斯酒店有 限公司	子公司	110,466,989.21	1 年以内	2.23
北京苏宁环球有限公司	子公司	88,319,491.23	1 年以内 120,426.04 元 1-2 年 88,199,065.19 元	1.78
南京绿尔得天房地产开 发有限公司	子公司	104,782,174.98	1 年以内	2.12
南京苏宁环球天润广场 有限公司	子公司	6,842,235.28	1 年以内	0.14
南京环球游艇俱乐部有 限公司	子公司	7,257,289.87	1-2 年	0.15
合计		4,401,508,004.70		88.94

4、投资收益

(1) 明细情况

项目	2013 年度	2012 年度
权益法核算投资收益		
成本法核算投资收益	-3,116,794.44	1,286,698,632.82
合计	-3,116,794.44	1,286,698,632.82

(2) 成本法核算的投资收益

被投资单位	2013 年度	2012 年度	本年比上年增减变的原因
商业地产		-207,603.75	公司注销
苏宁环球房地产		-93,763.43	公司注销
浦东房地产		420,000,000.00	年度分红
天华百润		800,000,000.00	年度分红
绿尔得天		67,000,000.00	年度分红

硅谷房地产	1,636.30		公司注销
无锡苏宁	-3,118,430.74		公司注销
小计	-3,116,794.44	1,286,698,632.82	

5、母公司流量表补充资料

1、将净利润调节为经营活动现金流量	2013 年度	2012 年度
净利润	-2,950,821.89	1,286,336,966.48
加：资产减值准备		
固定资产折旧		
无形资产摊销	31,250.00	40,625.00
长期待摊费用摊销		
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）		
固定资产报废损失（收益以“－”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“－”号填列）		
财务费用（收益以“－”号填列）		
投资损失（收益以“－”号填列）	3,116,794.44	-1,286,698,632.82
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）		
递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）		
存货的减少（增加以“－”号填列）		
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	3,889,282,825.26	575,650,994.28
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	-4,792,435,870.59	-575,516,879.68
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-6,889,027.89	-186,926.74
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3、现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	248,921.81	8,410,547.22
减：现金的期初余额	8,410,547.22	53,080,746.19
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-8,161,625.41	-44,670,198.97

十二、补充资料

1、非经常性损益项目

项 目	2013年度	说明
非流动资产处置损益	-101,491.58	
越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的税收返还、减免		
计入当期损益的政府补助		
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
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		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
对外委托贷款取得的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收支净额	1,292,169.23	
其他非经常性损益项目		
非经常性损益合计	1,190,677.65	
减：所得税影响数	1,048,187.29	
非经常性损益净额	142,490.36	
其中：影响少数股东损益	-176,535.59	
影响归属于母公司普通股股东净利润	319,025.95	

2、每股收益与净资产收益率

报告期利润	加权平均净资产收益率 (%)	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	10.45	0.24	0.24
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	10.45	0.24	0.24

3、公司主要会计报表项目的异常情况及原因的说明

(1) 合并资产负债表

项目	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日	变动幅度(%)	变动原因
货币资金	1,829,530,001.86	1,147,328,480.04	59.46	本年预售房款增加所导致
应收账款	175,883,463.89	140,465,377.40	25.21	子公司华浦高科销售增加
其他流动资产	406,363,281.17			将预交税费重新分类至此
递延所得税资产	320,087,760.37	145,197,405.24	120.45	注 1
应付账款	2,058,222,551.80	1,356,747,234.97	51.70	应付工程款增加所致
预收账款	7,018,028,294.62	5,906,706,267.31	18.81	销售量增加所导致
应交税费	289,281,052.57	-29,234,342.45	1,089.52	注 3
其他应付款	1,682,390,583.21	2,369,481,540.12	-29.00	注 2
一年内到期的非流动负债	325,000,000.00	502,570,000.00	-35.33	本年归还的借款增加所导致
长期借款	3,639,820,000.00	2,571,000,000.00	41.57	长期借款增加所致

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

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

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

(2) 合并利润表

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

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

十三、比较数字

为了与 2013 年的表达方式相一致，财务报表附注中 2012 年若干比较数字进行了重新分类。

十四、会计报表之批准

本会计报表于 2014 年 4 月 24 日业经本公司董事会批准通过。

（此页无正文，为签字盖章页）

苏宁环球股份有限公司

公司法定代表人

主管会计工作负责人

会计机构负责人

二〇一四年四月二十四日