



审计报告

中喜审字【2015】第 0637 号

苏宁环球股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的苏宁环球股份有限公司（以下简称“贵公司”）财务报表，包括2014年12月31日的合并及母公司资产负债表，2014年度的合并及母公司利润表、合并及母公司股东权益变动表和合并及母公司现金流量表以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

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

二、注册会计师的责任

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

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

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。



中喜会计师事务所(特殊普通合伙)
ZHONGXI CPAs (SPECIAL GENERAL PARTNERSHIP)

三、审计意见

我们认为，贵公司财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了贵公司2014年12月31日的财务状况以及2014年度的经营成果和现金流量。

中喜会计师事务所
(特殊普通合伙)

中国 北京

中国注册会计师：

中国注册会计师：

二〇一五年四月二十一日

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	2014年12月31日	2013年12月31日	项目	附注	2014年12月31日	2013年12月31日
流动资产：				流动负债：			
货币资金	五、1	1,607,901,750.69	1,829,530,001.86	短期借款	五、17	1,779,400,000.00	1,354,850,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
应收票据	五、2	7,850,000.00	1,400,000.00	应付票据			
应收账款	五、3	169,525,907.37	175,883,463.89	应付账款	五、18	2,412,830,104.62	2,058,222,551.80
预付款项	五、4	377,216,320.92	377,253,749.50	预收款项	五、19	6,949,747,238.21	7,018,028,294.62
应收利息	五、5	29,633,446.00		应付职工薪酬	五、20		7,215.00
应收股利				应交税费	五、21	398,249,348.56	289,281,052.57
其他应收款	五、6	66,110,957.43	67,680,044.04	应付利息			
存货	五、7	17,987,154,178.37	17,012,868,687.60	应付股利	五、22	709,110.02	709,110.00
一年内到期的非流动资产				其他应付款	五、23	736,293,220.26	1,682,390,583.21
其他流动资产	五、8	547,229,119.00	406,363,281.17	一年内到期的非流动负债	五、24	2,215,310,000.00	325,000,000.00
				其他流动负债			
流动资产合计		20,792,621,679.78	19,870,979,228.06	流动负债合计		14,492,539,021.67	12,728,488,807.20
非流动资产：				非流动负债：			
可供出售金融资产	五、9	160,000.00		长期借款	五、25	2,009,060,000.00	3,639,820,000.00
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、10	217,463,396.16	31,715,962.11	预计负债			
固定资产	五、11	196,837,286.56	421,352,064.94	递延收益			
在建工程	五、12	1,326,197.85	1,245,643.88	递延所得税负债			
工程物资				其他非流动负债			
固定资产清理				非流动负债合计		2,009,060,000.00	3,639,820,000.00
生产性生物资产				负债合计		16,501,599,021.67	16,368,308,807.20
油气资产				所有者权益：			
无形资产	五、13	18,188,222.07	17,065,455.87	股本	五、26	2,043,192,561.00	2,043,192,561.00
开发支出				资本公积			
商誉				减：库存股			
长期待摊费用	五、14	918,473.40	4,302,185.84	其他综合收益			
递延所得税资产	五、15	133,598,028.19	320,087,760.37	盈余公积			
其他非流动资产	五、16	15,054,497.20	30,108,994.72	一般风险准备			
				未分配利润	五、27	2,831,376,198.54	2,273,184,706.60
				外币报表折算差额			
				归属于母公司所有者权益合计		4,874,568,759.54	4,316,377,267.60
				少数股东权益			12,171,220.99
非流动资产合计		583,546,101.43	825,878,067.73	所有者权益合计		4,874,568,759.54	4,328,548,488.59
资产总计		21,376,167,781.21	20,696,857,295.79	负债和所有者权益合计		21,376,167,781.21	20,696,857,295.79

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	2014年度	2013年度
一、营业总收入		5,456,601,809.89	6,720,564,495.37
其中：营业收入	五、28	5,456,601,809.89	6,720,564,495.37
二、营业总成本		4,231,052,405.22	5,770,534,067.79
其中：营业成本	五、28	3,392,444,513.08	4,799,985,757.64
营业税金及附加	五、29	457,885,996.72	610,025,895.75
销售费用	五、30	188,319,238.57	189,300,033.70
管理费用	五、31	128,995,805.01	147,527,787.78
财务费用	五、32	31,656,397.25	5,366,361.10
资产减值损失	五、33	31,750,454.59	18,328,231.82
加：公允价值变动收益			
投资收益	五、34	-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		1,210,494,907.15	934,975,930.06
加：营业外收入	五、35	12,202,013.14	12,537,545.29
其中：非流动资产处置利得		308,005.63	13,663.59
减：营业外支出	五、36	22,031,894.85	11,346,867.64
其中：非流动资产处置损失		1,489,798.42	115,155.17
四、利润总额		1,200,665,025.44	936,166,607.71
减：所得税费用	五、37	438,067,363.60	282,013,009.24
五、净利润		762,597,661.84	654,153,598.47
归属于母公司所有者的净利润		762,510,748.04	487,222,758.31
少数股东损益		86,913.80	166,930,840.16
六、其他综合收益的税后净额			
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动			
2. 权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益 中享有的份额			
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收 益中享有的份额			
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益			
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4. 现金流经套期损益的有效部分			
5. 外币财务报表折算差额			
七、综合收益总额		762,597,661.84	654,153,598.47
归属于母公司所有者的综合收益总额		762,510,748.04	487,222,758.31
归属于少数股东的综合收益总额		86,913.80	166,930,840.16
八、每股收益：			
（一）基本每股收益	十六、2	0.373	0.238
（二）稀释每股收益	十六、2	0.373	0.238

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	2014年度	2013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		5,319,296,536.61	7,773,874,509.80
收到的税费返还			
收到的其他与经营活动有关的现金	五、38-1	47,611,653.97	73,406,347.07
经营活动现金流入小计		5,366,908,190.58	7,847,280,856.87
购买商品、接受劳务支付的现金		3,351,305,840.62	3,859,442,792.88
支付给职工以及为职工支付的现金		119,759,431.46	118,142,244.38
支付的各项税费		781,579,336.90	1,202,676,900.45
支付的其他与经营活动有关的现金	五、38-2	311,795,313.02	292,957,714.97
经营活动现金流出小计		4,564,439,922.00	5,473,219,652.68
经营活动产生的现金流量净额		802,468,268.58	2,374,061,204.19
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资所收到的现金			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		2,558,586.00	33,270.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到的其他与投资活动有关的现金			
投资活动 现金流入小计		2,558,586.00	34,906.30
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金		13,336,757.09	11,432,185.77
投资所支付的现金		647,942,700.00	700,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付的其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		661,279,457.09	711,432,185.77
投资活动产生的现金流量净额		-658,720,871.09	-711,397,279.47
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资所收到的现金		100,000,000.00	
借款所收到的现金		5,050,200,000.00	4,715,354,000.00
收到的其他与筹资活动有关的现金	五、38-3	10,000,000.00	
筹资活动现金流入小计		5,160,200,000.00	4,715,354,000.00
偿还债务所支付的现金		4,626,575,709.68	3,874,724,290.32
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金		525,558,929.06	640,466,240.03
支付的其他与筹资活动有关的现金	五、38-4	472,492,688.92	1,300,096,072.55
筹资活动现金流出小计		5,624,627,327.66	5,815,286,602.90
筹资活动产生的现金流量净额		-464,427,327.66	-1,099,932,602.90
四、汇率变动对现金的影响额			
五、现金及现金等价物净增加额		-320,679,930.17	562,731,321.82
加：期初现金及现金等价物余额		1,294,330,301.86	731,598,980.04
六、期末现金及现金等价物余额		973,650,371.69	1,294,330,301.86

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	2014年度								2013年度							
	归属于母公司所有者权益						少数股东权益	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	其他综合收益	盈余公积	未分配利润			股本	资本公积	减：库存股	其他综合收益	盈余公积	未分配利润		
一、上年年末余额	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
加：会计政策变更																
前期差错更正																
二、本年初余额	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
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)						558,191,491.94	-12,171,220.99	546,020,270.95		-130,028,404.60			-308,123,297.22	-251,192,666.44	-138,615,550.49	-827,959,918.75
（一）综合收益总额						762,510,748.04	86,913.80	762,597,661.84						487,222,758.31	166,930,840.16	654,153,598.47
（二）所有者投入和减少资本							-12,258,134.79	-12,258,134.79		-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							-12,258,134.79	-12,258,134.79		-130,028,404.60			-308,123,297.22	-534,096,168.65	-305,546,390.65	-1,277,794,261.12
（三）利润分配						-204,319,256.10		-204,319,256.10						-204,319,256.10		-204,319,256.10
1、提取盈余公积																
2、提取一般风险准备																
3、对所有者(或股东)的分配						-204,319,256.10		-204,319,256.10						-204,319,256.10		-204,319,256.10
4、其他																
（四）所有者权益内部结转																
1、资本公积转增资本（或股本）																
2、盈余公积转增资本（或股本）																
3、盈余公积弥补亏损																
4、其他																
（五）其他																
四、本年年末余额	2,043,192,561.00					2,831,376,198.54		4,874,568,759.54	2,043,192,561.00					2,273,184,706.60	12,171,220.99	4,328,548,488.59

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	2014年12月31日	2013年12月31日	项目	附注	2014年12月31日	2013年12月31日
流动资产：				流动负债：			
货币资金		803,838.84	248,921.81	短期借款			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
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		1,000,000,000.00		应交税费			42,976.95
其他应收款	十五、1	6,819,768,477.19	4,948,761,527.32	应付利息			
存货				应付股利		709,110.02	709,110.00
一年内到期的非流动资产				其他应付款		6,459,790,020.60	4,949,296,204.70
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		7,820,572,316.03	4,949,010,449.13	流动负债合计		6,460,499,130.62	4,950,048,291.65
非流动资产：				非流动负债：			
可供出售金融资产				长期借款		598,750,000.00	
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	十五、2	3,754,793,571.16	3,742,857,389.46	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	递延收益			
在建工程				递延所得税负债			
工程物资				其他非流动负债			
固定资产清理				非流动负债合计		598,750,000.00	
生产性生物资产				负 债 合 计		7,059,249,130.62	4,950,048,291.65
油气资产				所有者权益：			
无形资产				股本		2,043,192,561.00	2,043,192,561.00
开发支出				资本公积		330,269,298.69	330,333,116.99
商誉				减：库存股			
长期待摊费用				其他综合收益			
递延所得税资产				盈余公积		297,553,628.02	297,553,628.02
其他非流动资产				一般风险准备			
				未分配利润		1,845,107,753.86	1,070,746,725.93
非流动资产合计		3,754,800,056.16	3,742,863,874.46	所有者权益合计		4,516,123,241.57	3,741,826,031.94
资产总计		11,575,372,372.19	8,691,874,323.59	负债及所有者权益总计		11,575,372,372.19	8,691,874,323.59

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	2014年度	2013年度
一、营业收入			
营业成本			
营业税金及附加		168,000.00	168,000.00
销售费用			
管理费用		1,413,016.14	2,814,089.55
财务费用		24,907,361.26	-146,302.10
资产减值损失			
加：公允价值变动收益			
投资收益	十五、3	1,001,956,290.43	-3,116,794.44
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
二、营业利润		975,467,913.03	-5,952,581.89
加：营业外收入		3,212,371.00	3,001,760.00
其中：非流动资产处置损失			
减：营业外支出			
其中：非流动资产处置损失			
三、利润总额		978,680,284.03	-2,950,821.89
减：所得税费用			
四、净利润		978,680,284.03	-2,950,821.89
五、其他综合收益的税后净额			
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益			
1.重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动			
2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益 中享有的份额			
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益			
1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收 益中享有的份额			
2.可供出售金融资产公允价值变动损益			
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4.现金流经套期损益的有效部分			
5.外币财务报表折算差额			
六、综合收益总额		978,680,284.03	-2,950,821.89

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

项 目	附注	2014年度	2013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		3,358,205.40	3,151,738.92
经营活动现金流入小计		3,358,205.40	3,151,738.92
购买商品、接受劳务支付的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		500,000.00	486,000.00
支付的各项税费		498,220.00	7,803,361.84
支付的其他与经营活动有关的现金		374,430.22	1,751,404.97
经营活动现金流出小计		1,372,650.22	10,040,766.81
经营活动产生的现金流量净额		1,985,555.18	-6,889,027.89
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资所收到的现金		88,000,000.00	1,636.30
取得投资收益所收到的现金		1,956,290.43	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到的其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		89,956,290.43	1,636.30
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金			
投资所支付的现金		647,782,700.00	700,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付的其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		647,782,700.00	700,000,000.00
投资活动产生的现金流量净额		-557,826,409.57	-699,998,363.70
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资所收到的现金			
借款所收到的现金		600,000,000.00	
收到的其他与筹资活动有关的现金		61,081,529.06	896,066,794.89
筹资活动现金流入小计		661,081,529.06	896,066,794.89
偿还债务所支付的现金		1,250,000.00	
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金		103,435,757.64	197,341,028.71
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		104,685,757.64	197,341,028.71
筹资活动产生的现金流量净额		556,395,771.42	698,725,766.18
四、汇率变动对现金的影响额			
五、现金及现金等价物净增加额		554,917.03	-8,161,625.41
加: 期初现金及现金等价物余额		248,921.81	8,410,547.22
六、期末现金及现金等价物余额		803,838.84	248,921.81

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	2014年度							2013年度						
	股本	资本公积	减：库存股	其他综合收益	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	其他综合收益	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	1,070,746,725.93	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
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	1,070,746,725.93	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
三、本年增减变动金额		-63,818.30				774,361,027.93	774,297,209.63						-207,270,077.99	-207,270,077.99
（一）综合收益总额						978,680,284.03	978,680,284.03						-2,950,821.89	-2,950,821.89
（二）所有者投入和减少资本		-63,818.30					-63,818.30							
1.所有者投入资本		-63,818.30					-63,818.30							
2. 股份支付计入所有者权益的金额														
3. 其他														
（三）利润分配						-204,319,256.10	-204,319,256.10						-204,319,256.10	-204,319,256.10
1. 提取盈余公积														
2. 对所有者（或股东）的分配						-204,319,256.10	-204,319,256.10						-204,319,256.10	-204,319,256.10
3. 其他														
（四）所有者权益内部结转														
1. 资本公积转增资本														
2. 盈余公积转增资本														
3. 盈余公积弥补亏损														
4. 其他														
（五）其他														
四、本年年末余额	2,043,192,561.00	330,269,298.69			297,553,628.02	1,845,107,753.86	4,516,123,241.57	2,043,192,561.00	330,333,116.99			297,553,628.02	1,070,746,725.93	3,741,826,031.94

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 2014 年度财务报表附注

(无特别指明本报财务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以中喜验字[2007]第 01015 号验资报告予以验证。

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

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

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

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

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

截至 2014 年 12 月 31 日，公司股本 2,043,192,561 元。

本公司行业及主要产品：房地产及建筑建材业

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

本公司注册地：吉林经济技术开发区九站街 718 号

本公司总部办公地址：南京市鼓楼区广州路 188 号

本公司实际控制人：张桂平

本财务报表业经本公司董事会于 2015 年 4 月 21 日决议批准报出。

本公司纳入合并财务报表范围的公司情况：

公司名称	注册资本	持股比例		备注
		直接	间接	

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

合并范围发生变更的说明：

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

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

详细情况见本附注六、合并范围的变更及附注七、在其他主体中的权益。

二、财务报表编制基础

1、编制基础

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

本公司基于附注二、1 所述之编制基础编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了公司的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

2、持续经营

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

三、重要会计政策和会计估计

1、遵循企业会计准则的声明

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

2、会计期间

自公历一月一日至十二月三十一日。

3、营业周期

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

4、记账本位币

以人民币为记账本位币。

5、同一控制下和非同一控制下企业合并

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

（1）同一控制下企业合并

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

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

（2）非同一控制下企业合并

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

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并：

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

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

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

6、合并财务报表的编制方法

（1）合并财务报表范围的确定原则

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

（2）合并财务报表编制的方法

①合并程序

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

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

②增加子公司以及业务

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

报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，编制合并资产负债表时，调整合并资产负债表的期初数；编制利润表时，将该子公司以及业务合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；合并现金流量表时，将该子公司以及业务合并当期期初至报告期末的现金流

量纳入合并现金流量表；同时对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

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

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

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

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

③处置子公司以及业务

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

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

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

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

7、合营安排分类及共同经营会计处理方法

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

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

8、编制现金流量表时现金及现金等价物的确定标准

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

9、外币业务及外币报表折算

（1）外币业务

本公司发生的外币交易在初始确认时，按交易日的即期汇率折算为记账本位币金额。

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

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

（2）外币财务报表的折算

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

②利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。

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

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

10、金融工具

金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。

（1）金融资产、金融负债的分类

金融资产在初始确认时划分为四类：①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，包括交易性金融资产和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产；②持有至到期投

资；③贷款和应收款项；④可供出售金融资产。

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

(2) 金融工具的确认依据和计量

公司成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产或金融负债。

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

①公司以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，按取得时的公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）作为初始确认金额，相关交易费用计入当期损益。持有期间取得的利息或现金股利，确认为投资收益。资产负债表日以公允价值计量，因公允价值变动形成的利得或损失计入当期损益。该金融资产处置时其公允价值与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允价值变动损益；

②公司可供出售金融资产，按取得时该金融资产公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。持有期间取得的利息或现金股利，确认为投资收益。资产负债表日以公允价值计量，因公允价值变动形成的利得或损失直接计入资本公积。该金融资产处置时其取得价款与账面价值之间的差额确认为投资收益，同时原计入资本公积的公允价值变动额转入投资收益；

③公司对外销售商品或提供劳务形成的应收款项，以及公司持有的其他企业的不包括在活跃市场上有报价的债务工具的债权，包括应收账款、其他应收款等，按双方合同或协议价款作为初始确认金额；具有融资性质的，按其现值进行初始确认。收回或处置应收款项时，取得的价款与账面价值之间的差额计入当期损益。

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

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

(3) 金融资产转移的确认依据和计量方法

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

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

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体账面价值在终止确认和未终止

确认部分之间，按照各自相对公允价值进行分摊，并将终止确认部分的对价与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中终止确认部分的金额（涉及可供出售金融资产）之和，与终止确认部分的账面价值之间的差额计入当期损益。

如保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则不终止确认该金融资产。

（4）金融负债终止确认条件

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

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

（5）金融资产和金融负债公允价值的确定

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

（6）金融资产减值准备测试及提取方法

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

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

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

11、应收款项

（1）单项金额重大并单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。

	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。

12、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。

13、划分为持有待售资产

本公司将同时满足下列条件的非流动资产划分为持有待售资产：

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

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

符合持有待售条件的无形资产等其他非流动资产，按上述原则处理。

14、长期股权投资

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

(1) 投资成本的确定

企业合并形成的长期股权投资，按照下列规定确定其投资成本：

①对于同一控制下企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照被合并方在最终控制方合并财务报表中的所有者权益账面价值的份额作为长期股权投资的投资成本，按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

②对于非同一控制下企业合并取得的长期股权投资，以购买日为取得对被购买方控制权而付出的资产、发生或承担的负债、发行的权益性证券的公允价值之和作为投资成本。如果购买成本的公允价值大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值的份额，其差额作为商誉；如果购买成本的公允价值小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值的份额，其差额计入当期损益。

除企业合并形成的长期股权投资外的其他股权投资，按成本进行初始计量，该成本视长期股权投资取得方式的不同，分别按照本公司实际支付的现金购买价款、本公司发行的权益性证券的公允价值、投资合同或协议约定的价值、非货币性资产交换交易中换出资产的公允价值或原账面价值、

该项长期股权投资自身的公允价值等方式确定。与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出也计入投资成本。对于因追加投资能够对被投资单位实施重大影响或实施共同控制但不构成控制的，长期股权投资成本为原持有股权投资的公允价值加上新增投资成本之和。

（2）后续计量及损益确认方法

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

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

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

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

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

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

（3）处置长期股权投资

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

方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

(4) 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。投资企业与其他方对被投资单位实施共同控制且对被投资单位净资产享有权利的权益性投资，即对合营企业投资。

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

15、投资性房地产的核算方法

(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：

- ①该投资性房地产包含的经济利益很可能流入公司；
- ②该投资性房地产的成本能够可靠计量。

(2) 计量方法：取得的投资性房地产，按照取得时的成本进行初始计量。

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

16、固定资产计价和折旧方法

(1) 固定资产确认条件

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计期间的有形资产。固定资产在同时满足下列条件时予以确认：

- ①与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；
- ②该固定资产的成本能够可靠计量。

(2) 固定资产的计价：固定资产按照成本进行计量。

(3) 公司固定资产按预计使用年限和预计净残值采用直线法计提折旧，分类折旧年限如下：

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）融资租入固定资产

公司在租入的固定资产实质上转移了与资产有关的全部风险和报酬时确认该项固定资产的租赁为融资租赁。融资租赁取得的固定资产的成本，按租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者确定。

公司融资租入的固定资产采用与自有固定资产应计提折旧相一致的折旧政策。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产尚可使用年限内计提折旧；无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期间内计提折旧。

17、在建工程

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

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

（3）在建工程减值准备：在建工程的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注三、18“长期资产减值”。

18、借款费用

（1）借款费用的内容及资本化原则

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

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

（2）资本化期间

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

（3）暂停资本化期间

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

（4）借款费用资本化金额及利率的确定

公司为购建或者生产符合资本化条件的资产借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息

费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额确定；公司为购建或者生产符合资本化条件的资产占用了一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数与一般借款的加权平均利率计算确定应予资本化利息金额。

19、无形资产

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

（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，应将土地使用权的账面价值全部转入开发成本；土地使用权用于建造自用某项目时，土地使用权的账面价值不与地上建筑物合并计算成本，而仍作为无形资产核算，单独进行摊销。

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、长期资产减值

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

减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产的公允价值根据公平交易中销售协议价格确定；不存在销售协议但存在资产活跃市场的，公允价值按照该资产的买方出价确定；不存在销售协议和资产活跃市场的，则以可获取的最佳信息为基础估计资产的公允价值。处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用。资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。资产减值准备一般按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

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

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

22、职工薪酬

本公司职工薪酬主要包括短期职工薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工薪酬。其中：

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

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

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

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

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

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

23、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。

24、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。

25、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。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收到的金额计量；政府补助为非货币性资产的，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。政府补助包括与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

与资产相关的政府补助确认的标准：本公司从政府取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的补助，确认为与资产相关的政府补助。与资产相关的政府补助确认为递延收益，并在相关资产使用寿命内平均分配计入当期损益，但以名义金额计量的政府补助直接计入当期损益。

与收益相关的政府补助确认的标准：本公司将从政府取得的各种奖励、定额补贴、财政贴息、拨付的研发经费（不包括购建固定资产）等与资产相关的政府补助之外的政府补助，确认为与收益相关的政府补助。与收益相关的政府补助，用于补偿企业以后期间的相关费用或损失的确认为递延收益，并在确认相关费用的期间，计入当期损益；用于补偿企业已发生的相关费用或损失的，计入当期损益。

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

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

（2）递延所得税负债

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

27、重要会计政策和会计估计变更

（1）重要会计政策变更

本公司已执行财政部于 2014 年颁布及修订的以下企业会计准则：《企业会计准则——基本准则》（修订）、《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》（修订）、《企业会计准则第 9 号——职工薪酬》（修订）、《企业会计准则第 30 号——财务报表列报》（修订）、《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》（修订）、《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》（修订）、《企业会计准则第 39 号——公允价值计量》、《企业会计准则第 40 号——合营安排》、《企业会计准则第 41 号——在其他主体中权益的披露》。本公司执行上述企业会计准则对本期和上期财务报表不存在重大影响。

（2）公司无重要会计估计变更。

28、前期会计差错更正

本公司报告期内无重大会计差错更正。

四、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。

五、合并会计报表主要项目注释

1、货币资金

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

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

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

2、应收票据

(1) 应收票据分类

种类	期末余额	期初余额
银行承兑汇票	7,850,000.00	1,400,000.00
商业承兑汇票		
合计	7,850,000.00	1,400,000.00

(2) 期末无用于抵押、质押的银行承兑汇票。

(3) 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据：

票据种类	期末终止确认金额	期末未终止确认金额
期末已背书且尚未到期的银行承兑汇票	5,850,000.00	
合计	5,850,000.00	

3、应收账款

(1) 应收账款按种类披露

种类	期末余额
----	------

	账面余额		坏账准备		账面价值
	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按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款					
组合 1	181,075,359.36	100.00	11,549,451.99	6.38	169,525,907.37
组合 2					
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	181,075,359.36	100.00	11,549,451.99	6.38	169,525,907.37

(续)

种类	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	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按信用风险特征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	175,883,463.89
组合 2					
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	175,883,463.89

组合 1 中，采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

账龄	期末余额		
	金额	坏账准备	计提比例
1 年以内	110,647,506.01	552,115.67	0.50%
1 至 2 年	56,171,971.37	5,617,197.14	10.00%
2 至 3 年	8,766,005.79	2,629,801.74	30.00%
3 至 4 年	3,277,515.82	1,638,757.91	50.00%
4 至 5 年	2,198,862.00	1,099,431.00	50.00%
5 年以上	13,498.37	12,148.53	90.00%
合计	181,075,359.36	11,549,451.99	6.38%

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备 3,913,992.54 元，本期收回或转回坏账准备 0 元。

(3) 本期无实际核销的应收账款。

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况：

单位名称	金额	坏账准备	占应收账款总额的比例(%)
龙信建设集团有限公司南京分公司	18,342,345.16	719,637.12	10.13
华北建设集团有限公司	17,770,054.29	88,850.27	9.81

浙江丰惠建设集团有限公司江苏分公司	10,759,323.00	891,175.59	5.94
中城建第二工程局集团有限公司苏州分公司	13,042,720.27	814,791.06	7.20
中建三局集团有限公司	27,999,599.93	139,998.00	15.46
合计	87,914,042.65	2,654,452.04	48.54

(5) 本期无因金融资产转移而终止确认的应收账款。

(6) 本期无转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债。

4、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

账龄分析	期末余额		期初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内	136,709,673.30	36.24	84,795,065.63	22.48
1~2 年	5,844,039.70	1.55	29,411,907.78	7.80
2~3 年	10,135,206.14	2.69	18,337,222.92	4.86
3 年以上	224,527,401.78	59.52	244,709,553.17	64.86
合计	377,216,320.92	100.00	377,253,749.50	100.00

(2) 账龄超过 1 年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明:

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

注 1: 公司之子公司芜湖苏宁与安徽省芜湖市国土资源局签订了编号为 340200 出让【2010】006 号国有建设土地使用权出让合同, 出让合同规定公司原缴纳的竞买保证金转做履约合同定金, 其中 1.39 亿元可冲抵以后缴纳的土地出让金, 0.51 亿元作为建设工期保证金。

(3) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

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

5、应收利息

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

定期存款	29,633,446.00	
合计	29,633,446.00	

6、其他应收款

(1) 其他应收款按种类披露

种类	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	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按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款					
组合 1	71,418,235.40	91.10	12,283,877.97	17.20	59,134,357.43
组合 2	6,976,600.00	8.90			6,976,600.00
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	78,394,835.40	100.00	12,283,877.97	15.67	66,110,957.43

(续)

种类	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	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按信用风险特征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	61,670,044.04
组合 2	6,010,000.00	7.79			6,010,000.00
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	77,189,096.25	100.00	9,509,052.21	12.32	67,680,044.04

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	期末余额		
	金额	坏账准备	计提比例
1 年以内	33,148,936.78	165,724.19	0.50%
1 至 2 年	15,812,911.02	1,581,671.10	10.00%
2 至 3 年	14,303,890.95	4,291,257.29	30.00%
3 至 4 年	1,787,153.98	893,576.99	50.00%
4 至 5 年	822,900.00	411,450.00	50.00%
5 年以上	5,542,442.67	4,940,198.40	90.00%
合计	71,418,235.40	12,283,877.97	17.20%

组合 2 中，不计提坏账准备的其他应收款：

项目	金额	不计提理由
芜湖市房地产开发项目资本金监管专户	6,000,000.00	项目资本金，项目结束后退回

吉林市住房公积金管理中心	976,600.00	应收政府款项
合计	6,976,600.00	

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备 2,774,825.76 元，本期收回或转回坏账准备 0 元。

(3) 本期无实际核销的其他应收款。

(4) 其他应收款按款项性质分类情况：

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

(5) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况：

单位名称	款项性质	金额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例 (%)	坏账准备年末余额
无锡市住房置业担保有限公司宜兴分公司	往来款	16,572,400.00	1-4 年	21.14	3,023,932.50
宜兴市房地产业协会	保证金	7,370,282.00	1 年以内及 1-2 年	9.40	177,749.81
南京供电公司浦口供电公司	保证金	7,376,839.80	2-5 年以上	9.41	3,498,043.82
芜湖市房地产开发项目资本金监管专户	保证金	6,000,000.00	1-4 年	7.65	
吉林市房地产市场管理中心	往来款	1,914,170.80	1 年以内及 1-2 年	2.44	116,564.43
合计		39,233,692.60		50.04	6,816,290.56

(6) 本期无涉及政府补助的应收款项。

(7) 本期因金融资产转移而终止确认的其他应收款。

(8) 本期无转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债。

7、存货

(1) 明细情况

项目	期末余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	3,680,983.33		3,680,983.33
开发成本	10,607,919,738.34	27,257,019.92	10,580,662,718.42
开发产品	3,275,225,522.52	25,573,754.33	3,249,651,768.19
拟开发土地	4,152,606,024.72		4,152,606,024.72

库存商品	552,683.71		552,683.71
合计	18,039,984,952.62	52,830,774.25	17,987,154,178.37

(续)

项目	期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	4,037,041.58		4,037,041.58
开发成本	10,938,251,613.54	25,731,061.06	10,912,520,552.48
开发产品	2,309,254,064.82	282,940.93	2,308,971,123.89
拟开发土地	3,798,507,465.23	12,315,095.26	3,786,192,369.97
库存商品	1,147,599.68		1,147,599.68
合计	17,051,197,784.85	38,329,097.25	17,012,868,687.60

(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	期初余额	期末余额
润富花园三期	2005	2015	5,985 万元	1,564,565.40	1,564,565.40
天润城八街区	2007	2015	39,603 万元	46,544,773.04	15,275,049.37
天润城九街区	2007	2012	89,164 万元		
天润城十街区	2007	2014		14,435,099.51	
天润城十一街区	2008	2015	39,304 万元	54,627,703.39	20,690,373.78
天润城十二街区	2008	2015	86,732 万元	288,041,908.13	296,213,435.21
天润城十四街区	2009	2015	87,120 万元	83,171,320.63	83,171,320.63
天润城十六街区(中)	2013	2015	107,376 万元	237,128,062.03	671,080,480.99
天润城十六街区(北)	2013	2016	169,000 万元	49,992,142.68	432,428,637.48
万润嘉园	2012	2015	25,615 万元	226,096,113.94	318,755,092.29
天华代建市政道路				115,195,899.62	118,705,230.42
公共配电成本				13,136,858.63	9,178,214.51
天华硅谷一区	2008	2015	28,262 万元	95,914,123.45	95,537,699.80
天华硅谷二区	2008	2015	19,796 万元	18,631,042.76	18,847,676.90
天华硅谷三区	2009		21,942 万元	100,478,029.96	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	71,664,438.29	72,558,584.62
吉林一期四街区	2010	2015	40,353 万元	189,306,057.03	243,140,825.75
吉林二期				100,000.00	100,000.00
沿江高层二期	2011	2015	47,050 万元	335,609,611.87	320,315,922.83

项目	开工时间	预计全部竣工时间	预计总投资	期初余额	期末余额
威尼斯水城十一街区	2012	2015	70,000 万元	396,843,035.91	
威尼斯水城十二街区	2013	2016	98,000 万元		232,636,788.37
威尼斯水城十三街区	2013	2015	54,200 万元	74,805,914.14	177,515,648.50
水城十八街区	2014	2017			8,013,668.22
水城十六街区	2014	2016	99,000 万元		20,277,778.11
威尼斯水城四期				21,831,045.51	11,685,911.74
浦东大厦	2007	2015	27,400 万元	121,502,658.17	147,394,646.08
滨江大道				95,563,191.46	124,512,737.86
码头工程	2007	2015		9,144,952.63	9,465,952.63
天华绿谷 A 地块	2007	2015	9,000 万元	50,977,803.28	4,087,039.86
苏宁·天御国际广场	2010	2015	250,000 万元	1,753,235,760.11	1,054,526,279.52
苏宁环球·城市之光一期	2011	2015	908,000 万元	1,135,828,774.82	633,964,679.78
苏宁环球·城市之光二期	2011	2015		1,014,020,500.52	759,852,200.84
苏宁环球·城市之光三期	2011	2015		1,189,893,735.88	1,352,768,432.18
苏宁·天沅御城一期	2011	2015	600,724 万元	473,554,085.83	123,623,633.38
苏宁·天沅御城三期	2012	2015		1,423,953,188.34	1,668,316,771.78
苏宁·天御广场	2013	2015	130,671 万	703,978,981.65	881,160,534.38
朝阳山项目	2012	2017	123,200 万元	478,120,203.74	525,189,905.12
合计				10,912,520,552.48	10,580,662,718.42

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	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
天润城一街区	2006	8,343,315.71	1,111,403.39	1,111,403.39	8,343,315.71
天润城二街区	2006	11,573,472.52	515,116.50	515,116.50	11,573,472.52
天润城三街区	2008	55,120,711.03	3,587.76	3,587.76	55,120,711.03
天润城四街区	2008	25,762,010.20	466,105.32	1,149,917.97	25,078,197.55
天润城五街区	2009	22,698,947.57	7,662,852.69	4,707,403.20	25,654,397.06
天润城六街区	2007	25,765,328.17	4,853,597.95	4,831,408.22	25,787,517.90

项目	竣工时间	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
天润城七街区	2011	36,544,321.71		177,281.74	36,367,039.97
润富花园	2008	24,626,044.28	2,560,226.25	2,323,402.75	24,862,867.78
天润城八街区	2009	10,471,572.19	37,214,395.39	5,641,012.01	42,044,955.57
天润城九街区	2009	3,818,696.16	477,048.49	470,556.53	3,825,188.12
天润城十街区	2009	26,066,678.12	26,896,627.91	11,600,617.17	41,362,688.86
天润城十一街区	2011	38,600,538.74	43,205,671.00	25,187,124.96	56,619,084.78
天润城十三街区	2011	29,909,711.04	2,230,533.12	4,243,569.91	27,896,674.25
天润城十二街区	2012	47,376,284.87	4,010,003.39	20,766,419.34	30,619,868.92
天润城十四街区	2012	52,317,609.28	10,466,016.83	17,256,139.24	45,527,486.87
天润城十六街区（中）	2014		381,812,705.99	377,080,639.52	4,732,066.47
威尼斯水城一期 A 区	2007	44,724,908.20	1,106,378.33		45,831,286.53
威尼斯水城一期 C 区	2007	2,032,106.47	6,899.65	6,699.63	2,032,306.49
威尼斯水城一期 G 区	2007	848,106.20	125,601.65	125,057.62	848,650.23
威尼斯水城一期 D 区	2007	18,176,563.68			18,176,563.68
威尼斯水城一期 F 区	2007	14,564,052.69	362,932.05	335,388.54	14,591,596.20
威尼斯水城第四街区	2008	10,395,084.13	290,921.90	1,112,194.18	9,573,811.85
威尼斯水城第五街区	2008	23,400,787.27	2,683,720.37	4,608,015.33	21,476,492.31
威尼斯水城第六街区	2009	51,859,786.12	3,908,534.16	5,659,148.66	50,109,171.62
威尼斯水城第七街区	2009	67,266,165.61	3,763,048.07	4,846,166.95	66,183,046.73
威尼斯水城第八街区	2009	30,058,274.75	526,280.41	1,952,201.38	28,632,353.78
浦东花园	2005	9,081,084.71	27,731.16	27,731.16	9,081,084.71
威尼斯水城第九街区	2011	47,926,241.35	750,983.76	254,428.89	48,422,796.22
威尼斯水城第十街区	2011	35,208,527.74		2,306,289.35	32,902,238.39
沿江高层	2011	8,709,267.83	1,519,112.53	6,491,471.52	3,736,908.84
水城十五街区	2013	108,137,199.34		27,452,685.05	80,684,514.29
水城十四街区	2013	130,198,353.51		39,411,771.63	90,786,581.88
威尼斯水城第十一街区	2014		863,237,622.66	736,249,236.98	126,988,385.68
沿江高层二期	2013	23,582,209.36	13,047,522.82	21,267,217.86	15,362,514.32
天华硅谷庄园一街区	2011	7,312,426.98	10,602,214.33	10,715,969.83	7,198,671.48
天华硅谷庄园二街区	2011	6,990,365.32	6,078,671.09	5,990,853.99	7,078,182.42
吉林天润城一街区	2011	16,043,664.00		2,104,655.72	13,939,008.28
吉林天润城二街区	2011	106,661,130.24	1,074,706.19	11,207,398.28	96,528,438.15
天华绿谷	2011	18,549,625.17	66,141,392.54	66,012,911.75	18,678,105.96

项目	竣工时间	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
名都花园	2012	100,187,502.13	544,258.40	26,403,983.75	74,327,776.78
璞邸花园	2012	1,129,478.30	104,392.64	470,057.21	763,813.73
天沅御城	2013	963,170,051.58	386,026,739.00	515,794,388.23	833,402,402.35
城市之光	2013	43,762,919.62	965,999,847.25	920,207,927.32	89,554,839.55
天御国际广场	2015		1,386,561,483.14	409,216,790.76	977,344,692.38
合计		2,308,971,123.89	4,237,976,886.08	3,297,296,241.78	3,249,651,768.19

(4) 拟开发土地成本

项目	预计开工时间	期末余额	期初余额
天润城	2015 年	262,069,374.59	505,770,497.95
威尼斯水城	2015 年	702,837,415.23	767,058,616.33
科学公园项目	2015 年	825,916,601.58	766,949,686.84
城市之光项目	2016 年	603,178,480.85	555,840,881.87
天沅御城	2016 年	228,879,327.62	228,879,327.62
朝阳山项目	2016 年	191,529,353.71	191,529,353.71
云南苏宁项目	2015 年	1,338,195,471.14	770,164,005.65
合计		4,152,606,024.72	3,786,192,369.97

(5) 存货跌价准备

项目	期初余额	本年增加	本年减少		期末余额
			转回	转销	
城市之光项目	38,329,097.25			10,559,959.29	27,769,137.96
天沅御城		25,061,636.29			25,061,636.29
合计	38,329,097.25	25,061,636.29		10,559,959.29	52,830,774.25

2014 年 12 月 31 日，由于部分项目结转收入，将 2013 年确认存货跌价准备转出 10,559,959.29 元。

(6) 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	—	—

(7) 存货抵押情况

①截至 2014 年 12 月 31 日，公司之子公司南京浦东房地产开发有限公司以其自有的土地使用权 98,181,241.70 元及开发项目北外滩水城第三街区 02 幢及北外滩水城十三街区在建工程 313,517,305.91 元作为抵押担保，取得 143,030.00 万元长期借款（其中：一年内到期的长期借款金额 55,700.00 万元）。以土地使用权 10,807,371.12 元作为抵押，为公司之子公司南京华浦高科建材

有限公司 13,600.00 万元短期借款提供抵押担保；以土地使用权 62,469,366.96 元作为抵押，为公司之子公司南京天华百润投资发展有限责任公司 67,960.00 万元长期借款（其中：一年内到期的长期借款金额 41,960.00 万元）提供抵押担保；以土地使用权 18,685,168.32 元作为抵押，为公司之子公司南京鼎坤房地产开发有限公司 20,000 万元长期借款提供抵押担保。

②截至 2014 年 12 月 31 日，公司之子公司上海苏宁环球实业有限公司以其自有的土地使用权 100,219.00 万元及所开发项目“苏宁天御国际广场”在建工程 203,187,097.00 元作为抵押担保，取得 36,138.00 万元一年内到期的长期借款。

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

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

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

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

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

8、其他流动资产

项 目	期末余额	期初余额
待抵扣增值税	298,414.56	
预缴企业所得税	29,037,117.12	
预缴土地增值税	159,857,225.42	71,569,938.59
预缴营业税	319,207,364.56	298,853,799.05
预缴城市维护建设税	22,289,243.60	20,780,069.41
预缴教育费附加	14,483,106.84	13,268,253.31
预缴房产税	222,734.41	
预缴综合规费	1,833,912.49	1,748,215.85
预交河道管理费		143,004.96
合计	547,229,119.00	406,363,281.17

9、可供出售金融资产

（1）可供出售金融资产情况

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

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

(2) 期末按成本计量的可供出售金融资产

被投资单位	账面余额			
	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
南京聚合企业管理中心（有限合伙）		160,000.00		160,000.00
合计		160,000.00		160,000.00

(续)

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

10、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	房屋建筑物	土地使用权	合计
一、账面原值：			
1.期初余额	48,555,630.00		48,555,630.00
2.本期增加金额	214,518,542.77	8,826,833.60	223,345,376.37
（1）固定资产转入	204,652,741.06	8,826,833.60	213,479,574.66
（2）在建转入	9,865,801.71		9,865,801.71
3.本期减少金额			
4.期末余额	263,074,172.77	8,826,833.60	271,901,006.37
二、累计折旧和累计摊销			
1.期初余额	16,839,667.89		16,839,667.89
2.本期增加金额	36,157,586.60	1,440,355.72	37,597,942.32
（1）计提	12,224,150.17	408,087.79	12,632,237.96
（2）固定资产转入	23,933,436.43	1,032,267.93	24,965,704.36
3.本期减少金额			
4.期末余额	52,997,254.49	1,440,355.72	54,437,610.21
三、减值准备			
1.期初余额			

2.本期增加金额			
3.本期减少金额			
4.期末余额			
四、账面价值			
1.期末账面价值	210,076,918.28	7,386,477.88	217,463,396.16
2.期初账面价值	31,715,962.11		31,715,962.11

(2) 无未办妥产权证书的投资性房地产情况。

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

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

11、固定资产及累计折旧

(1) 固定资产情况

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

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

(2) 本公司无暂时闲置的固定资产。

(3) 本公司无通过融资租赁租入的固定资产情况。

(4) 本公司无通过经营租赁租出固定资产。

(5) 本公司无未办妥产权证书的固定资产。

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

12、在建工程

(1) 在建工程情况

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
码头工程	1,225,050.00		1,225,050.00	1,225,050.00		1,225,050.00
其他	101,147.85		101,147.85			
沉淀池				20,593.88		20,593.88
合计	1,326,197.85		1,326,197.85	1,245,643.88		1,245,643.88

13、无形资产

(1) 无形资产情况

项目	土地使用权	软件	车辆网管调度系统	合计
一、账面原值：				
1.期初余额	16,740,500.00	8,557,095.57	110,000.00	25,407,595.57
2.本期增加金额		2,935,293.88		2,935,293.88
(1) 购置		2,935,293.88		2,935,293.88
(2) 固定资产转入				
3.本期减少金额				
(1) 处置				

4.期末余额	16,740,500.00	11,492,389.45	110,000.00	28,342,889.45
二、累计摊销				
1.期初余额	3,376,000.63	4,877,222.20	88,916.87	8,342,139.70
2.本期增加金额	334,809.96	1,466,717.32	11,000.40	1,812,527.68
（1）计提	334,809.96	1,466,717.32	11,000.40	1,812,527.68
（2）固定资产转入				
3.本期减少金额				
（1）处置或报废				
4.期末余额	3,710,810.59	6,343,939.52	99,917.27	10,154,667.38
三、减值准备				
1.期初余额				
2.本期增加金额				
（1）计提				
3.本期减少金额				
（1）处置或报废				
4.期末余额				
四、账面价值				
1.期末账面价值	13,029,689.41	5,148,449.93	10,082.73	18,188,222.07
2.期初账面价值	13,364,499.37	3,679,873.37	21,083.13	17,065,455.87

（2）本公司无未办妥产权证书的土地使用权情况。

14、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
装修费	2,748,253.69	482,991.71	2,757,497.00		473,748.40
广告牌及模型制作	1,553,932.15	139,250.00	1,248,457.15		444,725.00
合计	4,302,185.84	622,241.71	4,005,954.15		918,473.40

15、递延所得税资产

（1）未经抵销的递延所得税资产

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	8,152,483.55	2,038,120.91	16,894,356.28	4,223,589.07
内部交易未实现利润	7,964,804.51	1,991,201.13	12,966,975.79	3,241,743.95
广告费	932,898.00	233,224.50	932,898.00	233,224.50
子公司亏损	2,642,104.35	660,526.09	172,802,758.64	43,200,689.66
长期股权投资差额摊销	135,490,477.68	33,872,619.42	120,435,980.16	30,108,995.04

预收账款	157,223,640.25	39,305,910.06	287,400,109.26	71,850,027.31
成本暂估	221,985,704.32	55,496,426.08	668,917,963.34	167,229,490.84
合计	534,392,112.66	133,598,028.19	1,280,351,041.47	320,087,760.37

(2) 未确认递延所得税资产明细

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

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

16、其他非流动资产

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

2005 年 12 月，公司完成对南京天华百润投资发展有限公司和南京华浦高科建材有限公司的股权收购行为，并同时确认了股权投资差额总额 150,544,974.88 元，自 2006 年起摊销。根据企业会计准则讲解（2008），企业持有的非同一控制下企业合并产生的对子公司的长期股权投资，在首次执行日及执行新会计准则后，按照原制度核算的股权投资借方差额的余额，在原股权投资差额的剩余摊销年限内平均摊销，计入合并利润表相关的投资收益项目，尚未摊销完毕的余额在合并资产负债表中作为“其他非流动资产”列示。

17、短期借款

(1) 短期借款分类

借款类别	期末余额	期初余额
抵押借款	736,000,000.00	305,000,000.00
质押借款	623,400,000.00	579,850,000.00
保证借款	20,000,000.00	70,000,000.00
委托借款	400,000,000.00	400,000,000.00

合计	1,779,400,000.00	1,354,850,000.00
----	------------------	------------------

(2) 短期借款说明

抵押借款情况说明：

①8,000.00 万元由南京浦东房地产开发有限公司以其拥有的土地使用权进行抵押担保，同时由及苏宁环球集团有限公司、张桂平提供保证担保。

②14,000.00 万元由南京苏宁威尼斯酒店有限公司以其拥有的房产进行抵押担保，同时由苏宁环球集团有限公司、张桂平提供保证担保；

③5,600.00 万元由南京浦东房地产开发有限公司以其拥有的土地使用权进行抵押担保，同时由及苏宁环球集团有限公司、张桂平、吴兆兰提供保证担保。

④40,000.00 万元由南京天华百润投资发展有限责任公司以其拥有的天润城商业中心房地产进行抵押担保，同时由苏宁环球集团有限公司集团、张桂平、张康黎提供保证担保担保。

⑤6,000.00 万元由南京天华百润投资发展有限责任公司以其拥有的广州路 88 号房产的地上一、二、三、四及十三层房屋所有权及土地使用权进行抵押担保，同时由苏宁环球集团有限公司集团提供保证担保。

质押借款情况说明：

①500.00 万元由苏宁环球集团有限公司以其拥有的定期存单质押。

②45,290.00 万元由南京华浦高科建材有限公司以其拥有的定期存单进行质押。

③10,850.00 万元由南京浦东房地产开发有限公司以其拥有的定期存单进行质押。

④5,700.00 万元由张桂平以其拥有的个人存单进行质押。

保证借款情况说明：

①1,000.00 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；

②1,000.00 万元由苏宁环球集团有限公司、张桂平、吴兆兰提供保证。

委托借款情况说明：

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

(3) 本期无已逾期未偿还的短期借款情况。

18、应付账款

(1) 应付账款列示

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

(2) 账龄超过 1 年的重要应付账款为尚未结算的工程款。

19、预收款项

(1) 预收款项列示

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

(2) 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	期末余额	期初余额	预计（实际） 竣工时间	预售情况
天润城四街区	3,300,000.00	291,947.00	2009	85.53%
天润城五街区		258,856.00	2006	99.40%
天润城十街区住宅	1,051,592.00		2009	100.00%
天润城十街区商铺		535,512.50	2009	65.00%
天润城七街区商铺		15,995,707.70	2008	68.00%
天润城八街区商铺		682,660.20	2010	100.00%
天润城十一街区商铺	4,420,038.40		2011	99.00%
天润城十二街区商铺	1,889,998.30	21,303,412.90	2012	75.00%
天润城十二街区住宅		644,544.70	2012	100.00%
天润城十三街区商铺		2,737,021.70	2011	96.00%
天润城十四街区商铺		19,869,338.10	2012	21.00%
天润城十六街（中）区住宅	1,048,370,368.50	1,697,486,197.80	2015	99.20%
天润城十六街（北）区住宅	653,789,814.10		2016	70.00%
天润城十六街（中）区商铺	24,523,302.60		2015	17.00%
万润嘉园	169,180,442.22	150,751,332.11	2015	97.00%
浦东花园车位	70,000.00	70,000.00	2005	45.93%
威尼斯水城二期第六街区	50,000.00		2009	100.00%
威尼斯水城二期第七街区	1,695,703.80	3,176,702.40	2009	99.94%
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	313,111.00	4,206,296.00	2013	96.70%
威尼斯水城三期第九街区	300,000.00		2010	100.00%
威尼斯水城三期第十街区		2,413,972.20	2011	99.94%
威尼斯水城沿江高层二期	202,619,554.30	108,342,930.20	2015	91.84%
威尼斯水城第十三街区	1,274,997,202.30	318,416,900.80	2015	94.94%
威尼斯水城第十二街区	642,515,328.70		2016	51.09%
威尼斯水城第十一街区	3,412,322.80	1,331,358,556.60	2015	92.60%
浦东大厦	454,213,989.60	207,266,459.30	2015	98.93%
威尼斯水城第十四街区	1,771,964.20	19,447,143.00	2013	99.03%

项目名称	期末余额	期初余额	预计（实际） 竣工时间	预售情况
威尼斯水城第十五街区	357,952.60	14,995,669.00	2013	99.82%
天华硅谷一街区		706,721.00	2012	99.00%
吉林天润城一街区	40,000.00	1,774,367.00	2010	95.00%
吉林天润城二街区	1,777,946.00	5,255,341.00	2010	96.00%
吉林天润城四街区	124,165,763.00	37,926,984.00	2015	50.00%
天华绿谷 A 地块		122,052,017.30	2014	94.05%
璞邸花园	20,000.00	20,000.00	2012	99.79%
苏宁·天御国际广场	600,000.00	378,057,250.00	2014	17.75%
城市之光一期	122,351,287.00	497,402,407.00	2013	91.00%
城市之光二期	4,433,848.00	336,556,144.00	2014	98.34%
城市之光三期	724,712,398.00	455,800,214.00	2015	68.73%
天沅御城一期一区	16,312,650.00	34,464,238.00	2013	40.80%
天沅御城一期二区	2,357,245.00	389,738,857.00	2014	92.88%
天沅御城一期三区	200,000.00	41,134,525.00	2013	99.30%
天沅御城一期五区		17,299,967.00	2013	99.79%
天沅御城一期六区	874,237,855.00	585,444,373.00	2015	75.92%
天沅御城一期七区	65,793,054.00	47,919,943.00	2015	15.20%
名都花园		16,618,333.00	2013	88.00%
苏宁·天御广场	495,527,518.00	124,453,513.00	2015	45.42%
朝阳山一期	23,058,917.87		2015	3.17%
合计	6,944,431,167.29	7,014,707,785.51		

(3) 账龄超过 1 年的重要预收款项为预收售楼款。

20、应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	7,215.00	111,655,060.24	111,662,275.24	
二、离职后福利-设定提存计划		10,296,472.96	10,296,472.96	
三、辞退福利		2,342,597.15	2,342,597.15	
四、一年内到期的其他福利				
合计	7,215.00	124,294,130.35	124,301,345.35	

(2) 短期薪酬列示

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴		97,195,978.69	97,195,978.69	

二、职工福利费	7,215.00	6,461,465.53	6,468,680.53	
三、社会保险费		4,960,773.92	4,960,773.92	
其中：1、医疗保险费		4,264,184.98	4,264,184.98	
2、工伤保险费		316,733.36	316,733.36	
3、生育保险费		379,855.58	379,855.58	
四、住房公积金		2,620,863.00	2,620,863.00	
五、工会经费和职工教育经费		415,979.10	415,979.10	
六、非货币性福利				
七、因解除劳动关系给予的补偿				
八、其他				
其中：以现金结算的股份支付				
合 计	7,215.00	111,655,060.24	111,662,275.24	

(3) 设定提存计划列示

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险		9,600,935.53	9,600,935.53	
2、失业保险费		695,537.43	695,537.43	
3、企业年金缴费				
合计		10,296,472.96	10,296,472.96	

21、应交税费

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

22、应付股利

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

23、其他应付款

(1) 按款项性质列示其他应付款

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

注：代收代付款项为本公司代收的契税、维修基金及水电费。

(2) 账龄超过 1 年的重要其他应付款

单位名称	期末余额	未偿还或结转的原因
芜湖市鸠江建设投资有限公司	65,873,404.20	注

注：公司之子公司芜湖苏宁环球房地产开发有限公司应付芜湖市鸠江建设投资有限公司借款利息 65,873,404.20 元。

24、一年内到期的非流动负债

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

(1) 截至 2014 年 12 月 31 日，上述借款情况如下：

①36,138.00 万元抵押情况见附注 7 存货（7）之②项。

②41,960.00 万元抵押情况见附注 7 存货（7）之①④项，其中 3,960.00 万元同时由苏宁环球集团有限公司提供保证担保。

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

④55,700.00 万元的抵押情况见附注 7 存货（7）之①项，其中 20,000.00 万元同时由苏宁环球集团有限公司提供保证担保；4,000.00 万元同时有苏宁环球股份有限公司、张桂平、张康黎提供保证担保；17,950.00 万元同时由张桂平、吴兆兰提供保证担保。

⑤39,133.00 万元抵押情况见附注 7 存货（7）之③项，同时由苏宁环球集团有限公司、张桂平、

提供保证担保。

⑥39,600.00 万元抵押情况见附注 7 存货（7）之⑤项，同时由南京天华百润投资发展有限责任公司持有无锡北塘苏宁环球房地产有限公司 100%的股权进行质押，及由苏宁环球集团有限公司提供保证担保。

（2）本项下借款利息区间为 6.4575%-7.3800%。

25、长期借款

（1）长期借款分类

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

（2）长期借款分类说明

抵押借款情况说明：

①20,000.00 万元抵押情况见附注 7 存货（7）之①项，同时由张桂平、吴兆兰提供保证担保。

②12,751.00 万元抵押情况见附注 7 存货（7）之③项，同时由苏宁环球集团有限公司、张桂平、吴兆兰提供保证担保。

③20,950.00 万元抵押情况见附注 7 存货（7）之⑥项，同时由苏宁环球集团有限公司提供保证担保。

④87,330.00 万元抵押情况见附注 7 存货（7）之①项，其中 30,000.00 万元同时由苏宁环球股份有限公司、张桂平、张康黎提供保证担保；5000 万元同时由苏宁环球集团有限公司提供保证担保。

质押借款情况说明：

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

（3）长期借款利息区间为 6.4575%-8.3025%。

26、股本

项目	期初余额	本次变动增减（+、-）					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	2,043,192,561.00						2,043,192,561.00

27、未分配利润

项目	本期	上期
调整前 上年末未分配利润	2,273,184,706.60	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	2,273,184,706.60	2,524,377,373.04

加：本期归属于母公司所有者的净利润	762,510,748.04	487,222,758.31
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
应付普通股股利	204,319,256.10	204,319,256.10
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	2,831,376,198.54	2,273,184,706.60

注：根据公司 2013 年度股东大会决议，公司以 2013 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。

28、营业收入、营业成本

项目	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
主营业务	5,421,812,412.28	3,378,681,059.39	6,708,227,391.01	4,796,779,366.08
其他业务	34,789,397.61	13,763,453.69	12,337,104.36	3,206,391.56
合计	5,456,601,809.89	3,392,444,513.08	6,720,564,495.37	4,799,985,757.64

29、营业税金及附加

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

30、销售费用

内容	本期发生额	上期发生额
广告费	48,306,216.00	67,291,268.28
销售佣金	58,434,583.58	57,938,829.96
广告制作费	12,852,785.49	12,758,099.60
宣传费	28,635,624.49	14,896,269.36
工资	8,468,439.93	7,843,349.14
折旧费	16,819,892.20	14,889,396.61

其他	14,801,696.88	13,682,820.75
合计	188,319,238.57	189,300,033.70

31、管理费用

内容	本期发生额	上期发生额
工资	39,662,720.23	29,947,812.38
折旧费	17,870,643.16	16,761,455.11
税费	9,369,516.31	16,198,832.32
董事会费	714,583.14	1,677,459.15
业务招待费	5,636,135.50	17,168,700.31
社会统筹	6,127,456.80	5,359,197.27
会议费	2,747,053.50	733,900.10
办公费	7,423,016.85	3,704,988.10
差旅费	3,874,589.63	4,948,042.03
福利费	3,870,776.33	2,878,772.52
无形资产摊销	2,848,927.60	2,814,270.10
车辆费	3,644,693.48	3,134,698.80
审计费	1,559,563.90	1,624,733.10
低值易耗品		301,398.00
物管费	2,267,349.35	524,881.38
通讯费	1,136,518.14	1,260,033.61
租赁费	1,794,651.72	2,447,492.02
咨询费	2,591,699.78	24,988,188.00
律师诉讼费	1,308,299.50	
劳动保护费	1,777,904.44	
维修费	4,279,197.89	
其他	8,490,507.76	11,052,933.48
合计	128,995,805.01	147,527,787.78

32、财务费用

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

33、资产减值损失

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

34、投资收益

(1) 明细情况

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

(2) 股权投资差额摊销明细

被投资单位	本期发生额	上期发生额
天华百润	-13,936,661.92	-13,936,661.92
华浦高科	-1,117,835.60	-1,117,835.60
合计	-15,054,497.52	-15,054,497.52

35、营业外收入

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

36、营业外支出

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
罚款、滞纳金支出	4,309,354.09	2,204,797.21	4,309,354.09
捐赠支出	8,690,000.00	4,459,181.52	8,690,000.00
处置固定资产净损失	1,489,798.42	115,155.17	1,489,798.42
违约金	5,007,082.76	1,421,592.45	5,007,082.76
赔款支出	2,372,926.67	2,159,320.26	2,372,926.67
其他	162,732.91	986,821.03	162,732.91
合计	22,031,894.85	11,346,867.64	22,031,894.85

37、所得税费用

(1) 所得税费用表

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

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

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

38、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	本期发生额	上期发生额
利息收入	17,096,722.78	22,453,466.04
奖励、补偿及罚没收入	9,014,585.96	5,985,141.18
收投标保证金	12,898,123.40	11,744,326.56
暂收款、代收款及收回代垫款	4,341,435.87	11,935,702.39
其他	4,260,785.96	21,287,710.90
合计	47,611,653.97	73,406,347.07

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
付现销售费用	141,170,523.15	159,755,326.4
付现管理费用	57,745,812.33	72,379,390.98
退还投标保证金	20,020,204.56	15,206,156.15
代垫款项	28,051,742.21	9,909,349.12
其他	64,807,030.77	35,707,492.32
合计	311,795,313.02	292,957,714.97

(3) 收到的其他与筹资活动有关的现金

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

(4) 支付的其他与筹资活动有关的现金

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

39、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	本期金额	上期金额
净利润	762,597,661.84	654,153,598.47
加：资产减值准备	31,750,454.59	18,328,231.82
固定资产折旧	57,155,238.34	56,374,459.45
无形资产摊销	1,812,527.68	1,758,473.72
长期待摊费用摊销	4,005,954.15	3,861,144.30
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失 (收益以“－”号填列)	1,181,792.79	101,491.58
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)	80,269,993.58	35,297,752.49
投资损失(收益以“－”号填列)	15,054,497.52	15,054,497.52
递延所得税资产减少(增加以“－”号填列)	186,489,732.18	-174,890,355.13
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)	-615,322,764.74	-345,653,627.48
经营性应收项目的减少(增加以“－”号填列)	-154,434,107.69	14,836,846.25
经营性应付项目的增加(减少以“－”号填列)	431,907,288.34	2,094,838,691.20
其他		
经营活动产生的现金流量净额	802,468,268.58	2,374,061,204.19
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动		
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	973,650,371.69	1,294,330,301.86
减：现金的期初余额	1,294,330,301.86	731,598,980.04
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	-320,679,930.17	562,731,321.82

(2) 现金和现金等价物的构成

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

40、所有者权益变动表项目注释

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

41、所有权或使用权受到限制的资产

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

六、合并范围的变更

1、非同一控制下企业合并

本报告期无非同一控制下企业合并。

2、同一控制下企业合并

(1) 本期发生的同一控制下企业合并

被合并方名称	企业合并中取得的权益比例	构成同一控制下企业合并的依据	合并日	合并日的确定依据	合并当期期初至合并日被合并方的收入	合并当期期初至合并日被合并方的净利润	比较期间被合并方的收入	比较期间被合并方的净利润
苏宁文化产业有限公司	100.00%	同一母公司	2014 年 8 月 6 日	工商变更完成	51,319.10	-63,818.30		

(2) 合并成本

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

(3) 合并日被合并方资产、负债的账面价值

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

3、反向购买

本报告期无反向购买情况。

4、处置子公司

本报告期无处置子公司情况。

5、其他原因的合并范围变动

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

七、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
				直接	间接	
南京天华百润投资发展有限责任公司	南京市	南京市	房地产	100%		非同一控制下企业合并
南京华浦高科建材有限公司	南京市	南京市	混凝土	100%		非同一控制下企业合并
江苏乾阳房地产开发有限公司	南京市	南京市	房地产	100%		同一控制下企业合并
吉林市苏宁环球有限公司	吉林市	吉林市	房地产	100%		同一控制下企业合并

南京浦东房地产开发有限公司	南京市	南京市	房地产	100%		同一控制下企业合并
南京绿尔得天房地产开发有限公司	南京市	南京市	房地产	100%		同一控制下企业合并
北京苏宁环球有限公司	北京市	北京市	项目投资等	100%		设立
上海苏宁环球实业有限公司	上海市	上海市	房地产	100%		设立
上海科学公园发展有限公司	上海市	上海市	房地产	100%		非同一控制下企业合并
南京苏宁环球天润广场有限公司	南京市	南京市	商业零售	100%		设立
苏宁文化产业有限公司	上海市	上海市	文化	100%		同一控制下企业合并
云南苏宁环球有限公司	昆明市	昆明市	房地产	100%		设立
南京苏宁威尼斯酒店有限公司	南京市	南京市	酒店餐饮		100%	同一控制下企业合并
南京环球游艇俱乐部有限公司	南京市	南京市	游艇出租等		100%	同一控制下企业合并
芜湖苏宁环球房地产开发有限公司	芜湖市	芜湖市	房地产		100%	设立
南京鼎坤房地产开发有限公司	南京市	南京市	房地产		100%	设立
南京环球乾阳房地产开发有限公司	南京市	南京市	房地产		100%	设立
南京鼎基房地产开发有限公司	南京市	南京市	房地产		100%	设立
宜兴苏宁环球房地产开发有限公司	宜兴市	宜兴市	房地产		100%	设立
无锡北塘苏宁环球房地产开发有限公司	无锡市	无锡市	房地产		100%	设立

2、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

本报告期无在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易。

3、在合营安排或联营企业中的权益

本报告期无在合营安排或联营企业中的权益。

4、重要的共同经营

本报告期本公司无重要的共同经营。

5、在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

本报告期本公司无在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益。

八、与金融工具相关的风险

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

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

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

1、信用风险

本公司的信用风险主要来自货币资金、应收票据、应收账款等。本公司持有的货币资金，主要

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

2、流动性风险信息

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

单位：万元

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

(续)

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

3、市场风险

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

风险，包括汇率风险、利率风险。

（1）利率风险

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

（2）汇率风险

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

九、公允价值的披露

本公司无以公允价值计量的资产和负债。

十、关联方关系及其交易

1、本公司的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例	母公司对本企业的表决权比例
苏宁环球集团有限公司	南京市	房地产开发与经营	200,000,000.00	26.81%	26.81%

苏宁环球集团有限公司为民营企业，实际控制人为张桂平。

本公司的最终控制方为张桂平。

2、本公司的子公司情况

本公司的子公司情况见附注九、其他权益中的主体。

3、本公司合营和联营企业情况

本公司无合营和联营企业。

4、其他关联方情况

企业名称	与本企业关系
南京苏浦建设有限公司	同一实际控制人
江苏苏宁环球套房饭店有限公司	同一实际控制人
南京苏宁物业管理有限公司	同一实际控制人
南京苏宁门窗制造有限公司	同一实际控制人
南京苏宁建材设备物流贸易中心有限公司	同一实际控制人
南京苏宁房地产开发有限公司	同一实际控制人
南京佛手湖度假村投资有限公司	同一实际控制人
南京华宁房地产开发有限公司	同一实际控制人

5、关联交易情况

（1）销售商品、提供劳务的关联交易

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
江苏苏宁环球套房饭店有限公司	酒店消费	4,320.00	

苏宁环球集团有限公司	酒店消费	358,595.64	
南京苏浦建设有限公司	销售混凝土	6,876,351.97	511,447.27

(2) 购买商品、接受劳务的关联交易

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

(3) 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

本公司无关联受托管理/承包及委托管理/出包情况。

(4) 关联租赁情况

本公司为出租方

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

(5) 关联担保情况

本公司及本公司之子公司作为被担保方

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
苏宁环球集团有限公司、张桂平	199,500,000.00	2014/5/30	2017/5/30	否
苏宁环球集团有限公司、张桂平	199,500,000.00	2014/6/4	2017/6/4	否
苏宁环球集团有限公司、张桂平	99,750,000.00	2014/6/30	2017/6/30	否
苏宁环球集团有限公司、张桂平	100,000,000.00	2014/7/1	2017/7/1	否
张桂平	28,500,000.00	2014/7/28	2015/7/28	否
张桂平	28,500,000.00	2014/10/23	2015/10/23	否
苏宁环球集团有限公司、张桂平	80,000,000.00	2014/10/28	2015/10/28	否
苏宁环球集团有限公司、张桂平	140,000,000.00	2014/6/10	2015/6/9	否
苏宁环球集团有限公司、张桂平、吴兆兰	56,000,000.00	2014/10/30	2015/10/29	否
南京华宁房地产开发有限公司	10,000,000.00	2014/3/4	2015/3/3	否
苏宁环球集团有限公司	100,000,000.00	2012/3/14	2015/3/13	否
张桂平、张康黎	340,000,000.00	2013/4/27	2016/4/26	否
南京佛手湖度假村投资有限公司	57,000,000.00	2013/8/22	2015/8/22	否
南京佛手湖度假村投资有限公司	33,000,000.00	2013/8/27	2015/8/21	否
张桂平、吴兆兰	48,800,000.00	2013/12/27	2015/12/26	否
张桂平、吴兆兰	130,700,000.00	2014/1/2	2015/12/26	否
苏宁环球集团有限公司	100,000,000.00	2014/4/30	2016/6/30	否

苏宁环球集团有限公司	50,000,000.00	2014/5/4	2016/6/30	否
苏宁环球集团有限公司、张桂平、张康黎	400,000,000.00	2014/11/4	2015/11/3	否
苏宁环球集团有限公司	396,000,000.00	2013/11/29	2015/11/29	否
苏宁环球集团有限公司	209,500,000.00	2013/5/10	2016/5/8	否
苏宁环球集团有限公司、张桂平	391,330,000.00	2012/3/23	2015/3/22	否
苏宁环球集团有限公司、张桂平、吴兆兰	127,510,000.00	2014/4/8	2016/4/8	否
苏宁环球集团有限公司	60,000,000.00	2014/1/27	2015/1/26	否
苏宁环球集团有限公司	5,000,000.00	2014/9/24	2015/3/24	否
苏宁环球集团有限公司、张桂平、吴兆兰	10,000,000.00	2014/9/26	2015/9/15	否
苏宁环球集团有限公司	200,000,000.00	2013/2/8	2015/2/7	否
苏宁环球集团有限公司	39,600,000.00	2014/10/23	2016/4/23	否
张桂平、吴兆兰	200,000,000.00	2014/4/17	2016/3/31	否

(6) 关联方资金拆借

本公司无关联方资金拆借情况。

(7) 关联方资产转让、债务重组情况

如附注六、2 所述，本公司以现金方式收购母公司苏宁环球集团有限公司所持苏宁文化产业有限公司 100%股权，于 2014 年 8 月 6 日完成工商变更手续。

本公司与关联方无其他资产转让、债务重组情况。

(8) 关键管理人员报酬

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	681.26 万元	620.93 万元

(9) 其他关联交易

经公司 2010 年第六届董事会第二十一次会议决议，公司以统借统贷的方式向苏宁集团借款，截至 2014 年 12 月 31 日，统借统贷借款余额为 554,354,168.23 元。2014 年度承担统借统贷利息 73,408,827.46 元。

6、关联方应收应付款项

(1) 应收项目

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	南京苏宁门窗制造有限公司	541,262.70	162,378.81	541,262.70	54,126.27
应收账款	南京苏宁房地产开发有限公司	1,085.70	977.13	1,085.70	977.13
应收账款	南京苏浦建设有限公司	6,870,224.71	34,355.38	136,266.99	681.33
应收账款	南京佛手湖环球度假村投资有限公司	254,154.03	127,077.02	254,154.03	76,246.21
应收账款	苏宁环球集团有限公司	12,002.00	60.01	78,372.00	391.86
应收账款	南京苏宁物业管理有限公司	8,513.00	851.30	8,513.00	42.57

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

(2) 应付项目

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

7、关联方承诺

苏宁环球集团有限公司、张桂平、张康黎承诺在佛手湖度假村项目开发完毕前，若有可能将相关未开发土地的用地性质由商业、旅游、综合变更为住宅用地，则苏宁环球集团有限公司将促使其尽快办理相关用地性质变更手续，并在完成相关手续后将佛手湖度假村的股权按市场公允价值转让给苏宁环球股份有限公司。苏宁环球集团有限公司最晚不迟于 2016 年 6 月 30 日完成将佛手湖度假村股权置入上市公司的工作。

十一、股份支付

本公司无股份支付情况。

十二、承诺及或有事项

1、重要承诺事项

本公司无需披露的承诺事项。

2、或有事项

公司之子公司南京浦东房地产开发有限公司、南京天华百润投资发展有限责任公司、无锡北塘苏宁环球房地产开发有限公司、上海苏宁环球实业有限公司、吉林市苏宁环球有限公司、芜湖苏宁环球房地产开发有限公司、宜兴苏宁环球房地产开发有限公司就自身开发的商品房销售，为商品房承购人向银行申请按揭贷款提供阶段性保证。截至 2014 年 12 月 31 日累计按揭贷款余额为人民币 4,200,647,000.00 元。

十三、资产负债表日后事项

1、重要的非调整事项

2015 年 1 月 16 日，本公司全资子公司苏宁文化产业有限公司（以下简称“苏宁文化公司”）与南京艺术学院艺术设计院签署《苏宁环球影业投资有限公司合作协议》（以下简称“合作协议”），共同投资组建“苏宁环球影业投资有限公司”（以下简称“苏宁影业公司”）。苏宁影业公司注册资本 5,000 万元，其中苏宁文化公司出资人民币 3,500 万元，持股 70%；南京艺术学院以院校资源(无形资产)折合人民币 500 万元及资金 1,000 万元总计 1500 万元出资，持股 30%。

2014 年 12 月 17 日，公司全资子公司苏宁文化产业有限公司与江苏省广播电视集团有限公司（以下简称“江苏广电”）等公司在江苏省南京市签署《江苏聚合创意新兴产业投资基金（有限合伙）之有限合伙协议》（以下简称“合伙协议”），共同投资组建江苏聚合创意新兴产业投资基金（有限合伙）（以下简称“聚合基金”）。聚合基金认缴资本总额人民币 80,800 万元，其中有限合伙人出资人民

币 80,000 万元整, 普通合伙人出资人民币 800 万元整。苏宁文化公司出资 30,000 万元, 持股 37.129%, 首次实缴金额占出资总额的 25%, 苏宁文化公司于 2015 年 1 月缴付首期出资 7,500 万元。

2、利润分配情况

本公司于 2015 年 4 月 21 日召开董事会, 提出公司 2014 年度利润分配预案如下:

分红派息方案: 每 10 股派 2 元 (含税) 现金股息, 同时每 10 股送 3 股。

十四、其他重要事项

1、分部信息

(1) 报告分部的确定依据与会计政策

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

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

经营分部的会计政策与本公司执行的会计政策相同。

(2) 报告分部的财务信息

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

十五、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	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	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 按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款					
组合 1					
组合 2	6,819,768,477.19	100.00			6,819,768,477.19
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	6,819,768,477.19	100.00			6,819,768,477.19

(续)

种类	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	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 按信用风险特征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			4,948,761,527.32
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			4,948,761,527.32

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况
本期计提坏账准备 0 元，本期收回或转回坏账准备 0 元。

(3) 本期无实际核销的其他应收款。

(4) 其他应收款按款项性质分类情况：

款项性质	期末余额	期初余额
往来款	6,819,768,477.19	4,948,761,527.32
合计	6,819,768,477.19	4,948,761,527.32

(5) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况：

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

(6) 本期无涉及政府补助的应收款项。

(7) 本期因金融资产转移而终止确认的其他应收款。

(8) 本期无转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债。

2、长期股权投资

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	3,754,793,571.16		3,754,793,571.16	3,742,857,389.46		3,742,857,389.46
对联营、合营企业投资						
合计	3,754,793,571.16		3,754,793,571.16	3,742,857,389.46		3,742,857,389.46

(1) 对子公司投资

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
南京天华百润投资发展有限责任公司	461,721,430.22			461,721,430.22		
南京华浦高科建材有限公司	50,789,387.94			50,789,387.94		
北京苏宁环球有限公司	100,000,000.00			100,000,000.00		
江苏乾阳房地产开发有限公司	53,936,058.07			53,936,058.07		

吉林苏宁环球有限公司	100,000,000.00			100,000,000.00		
上海科学公园发展有限公司	279,009,630.00			279,009,630.00		
南京绿尔得天房地产开发有限公司	59,776,818.86			59,776,818.86		
南京浦东房地产开发有限公司	1,729,624,064.37			1,729,624,064.37		
上海苏宁环球实业有限公司	500,000,000.00			500,000,000.00		
南京苏宁环球天润广场有限公司	20,000,000.00			20,000,000.00		
云南苏宁环球有限公司	300,000,000.00			300,000,000.00		
广州白鹅潭投资有限公司	88,000,000.00		88,000,000.00			
苏宁文化产业有限公司		99,936,181.70		99,936,181.70		
合计	3,742,857,389.46	99,936,181.70	88,000,000.00	3,754,793,571.16		

3、投资收益

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算投资收益	1,001,956,290.43	-3,116,794.44
合计	1,001,956,290.43	-3,116,794.44

注：本期投资收益为广州白鹅潭投资有限公司注销分回的投资收益 1,956,290.43 元，公司子公司南京浦东房地产开发有限公司分红 1,000,000,000.00 元。

十六、补充资料

1、非经常性损益项目

项 目	金额	说明
非流动资产处置损益	-1,181,792.79	
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免		
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）		
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，如安置职工的支出、整合费用等		
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	-63,818.30	
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入和支出	-8,648,088.92	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
减：所得税影响额	-1,626,631.83	
少数股东权益影响额	-134.11	
合计	-8,266,934.07	

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（元/股）	稀释每股收益（元/股）
归属于公司普通股股东的净利润	16.23%	0.373	0.373
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	16.41%	0.377	0.377

（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

二〇一五年四月二十一日