



苏宁环球股份有限公司

2025 年半年度报告

【2025 年 8 月】

第一节 重要提示、目录和释义

公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证半年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

公司负责人张桂平、主管会计工作负责人刘得波及会计机构负责人(会计主管人员)刘得波声明：保证本半年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

所有董事均已出席了审议本次半年报的董事会会议。

本报告中所涉及的未来计划等前瞻性陈述，不构成公司对投资者的实质承诺，敬请投资者注意投资风险。

公司经本次董事会审议通过的利润分配预案为：以 3,034,636,384 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 0.30 元（含税），送红股 0 股（含税），不以公积金转增股本。

目录

第一节 重要提示、目录和释义	1
第二节 公司简介和主要财务指标	5
第三节 管理层讨论与分析	8
第四节 公司治理、环境和社会	21
第五节 重要事项	24
第六节 股份变动及股东情况	30
第七节 债券相关情况	35
第八节 财务报告	36
第九节 其他报送数据	142

备查文件目录

- 1、载有公司法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的财务报表。
- 2、报告期内在中国证监会指定报纸上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。
- 3、载有公司法定代表人签名的公司 2025 年半年度报告文本。
- 4、以上备查文件的备置地点：公司证券部

释义

释义项	指	释义内容
本公司/上市公司/公司	指	苏宁环球股份有限公司
苏宁环球集团	指	苏宁环球集团有限公司
天华百润	指	南京天华百润投资发展有限责任公司
华浦高科	指	南京华浦高科建材有限公司
江苏乾阳	指	江苏乾阳房地产开发有限公司
绿尔得天	指	南京绿尔得天房地产开发有限公司
浦东房地产	指	南京浦东房地产开发有限公司
科学公园	指	上海科学公园发展有限公司
上海公司	指	上海苏宁环球实业有限公司
芜湖苏宁	指	芜湖苏宁环球房地产开发有限公司
天润广场	指	南京苏宁环球天润广场有限公司
REDROVER	指	韩国株式会社 REDROVER
FNC	指	韩国 FNC Entertainment Co., Ltd
南京佛手湖	指	南京佛手湖环球度假村投资有限公司
石家庄苏亚	指	石家庄苏亚美联臣医疗美容医院有限公司
唐山苏亚	指	唐山苏亚美联臣医疗美容医院有限公司
无锡苏亚	指	无锡苏亚医疗美容医院有限公司
中科华瑞	指	中科华瑞生物科技有限公司
湖南瑞生科	指	湖南瑞生科生物科技有限公司
宜兴明湖	指	宜兴明湖房地产开发有限公司
公司法	指	中华人民共和国公司法
证券法	指	中华人民共和国证券法
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
深交所	指	深圳证券交易所
元、万元	指	人民币元、万元

第二节 公司简介和主要财务指标

一、公司简介

股票简称	苏宁环球	股票代码	000718
股票上市证券交易所	深圳证券交易所		
公司的中文名称	苏宁环球股份有限公司		
公司的中文简称（如有）	苏宁环球		
公司的外文名称（如有）	Suning Universal Co., Ltd		
公司的外文名称缩写（如有）	Suning Universal		
公司的法定代表人	张桂平		

二、联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	蒋立波	王燕
联系地址	南京市鼓楼区集庆门大街 270 号苏宁环球国际中心 49 楼	南京市鼓楼区集庆门大街 270 号苏宁环球国际中心 49 楼
电话	025-83247946	025-83247946
传真	025-83247136	025-83247136
电子信箱	suning@suning.com.cn	suning@suning.com.cn

三、其他情况

1、公司联系方式

公司注册地址、公司办公地址及其邮政编码、公司网址、电子信箱等在报告期是否变化

☐适用 ☒不适用

公司注册地址、公司办公地址及其邮政编码、公司网址、电子信箱等在报告期无变化，具体可参见 2024 年年报。

2、信息披露及备置地点

信息披露及备置地点在报告期是否变化

☐适用 ☒不适用

公司披露半年度报告的证券交易所网站和媒体名称及网址，公司半年度报告备置地在报告期无变化，具体可参见 2024 年年报。

3、其他有关资料

其他有关资料在报告期是否变更情况

☐适用 ☒不适用

四、主要会计数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

☐ 是 ☒ 否

	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减
营业收入（元）	933,641,824.08	1,308,905,701.68	-28.67%
归属于上市公司股东的净利润（元）	137,308,468.73	252,005,835.07	-45.51%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	136,953,795.47	250,950,393.83	-45.43%
经营活动产生的现金流量净额（元）	-62,583,631.40	-27,491,220.89	-127.65%
基本每股收益（元/股）	0.0452	0.0830	-45.54%
稀释每股收益（元/股）	0.0452	0.0830	-45.54%
加权平均净资产收益率	1.45%	2.65%	-1.20%
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减
总资产（元）	13,803,828,378.84	14,374,947,268.45	-3.97%
归属于上市公司股东的净资产（元）	9,428,120,597.60	9,412,197,584.23	0.17%

五、境内外会计准则下会计数据差异

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

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期不存在按照国际会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况。

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

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期不存在按照境外会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况。

六、非经常性损益项目及金额

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：元

项目	金额	说明
非流动性资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分）	-27,595.82	
计入当期损益的政府补助（与公司正常经营业务密切相关、符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外）	504,965.07	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-122,695.99	
合计	354,673.26	

其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况：

☐适用 ☒不适用

公司不存在其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况。

将《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益项目的情况说明

☐适用 ☒不适用

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

第三节 管理层讨论与分析

一、报告期内公司从事的主要业务

公司主营业务为房地产开发与销售。公司深耕房地产行业三十余载，始终践行稳健、高质量发展路线，聚焦长三角核心区域，致力于开发优质地产项目。报告期内，公司在保持房地产核心业务稳步发展的同时，持续推进“地产+医美”双主业协同并进，强化资源整合，抓好风险控制，积极探索新业务、新模式，促进公司治理水平及市场竞争力持续攀升。

（一）公司所处行业的发展情况

1、房地产行业发展情况

2025 年上半年我国房地产市场投资和销售端，仍处于承压状态，但重点数据降幅进一步收窄，已逐步出现企稳迹象。根据国家统计局数据显示，2025 年上半年全国房地产开发投资完成额 4.67 万亿元，同比下降 11.2%；新开工面积 3.04 亿平方米，同比下降 20%，房企拿地仍较谨慎，土地市场以盘活存量为主；新建商品房销售面积 4.59 亿平方米，同比下降 3.5%，销售额 4.42 万亿元，同比下降 5.5%，降幅同比收窄。根据中指研究院发布数据，2025 年上半年 300 城住宅用地成交面积延续缩量，但出让金同比增长逾两成，成交集中度显著提升。

房地产政策方面呈现“中央统筹定调、多部门协同攻坚、地方因城施策”特征：中央锚定供需两端调控，构建全周期政策闭环—3 月国务院部署“促需求、去库存、防风险”；4 月中央政治局会议明确城中村改造与存量房收购；5 月金融“组合拳”将 5 年期以上 LPR 降至 3.5%；6 月聚焦“好房子”建设深化调控。多部门协同发力，自然资源部以专项债盘活存量土地，财政部等部门设 20 个城市更新试点，央行强化购房融资支持，覆盖土地、金融、财政关键领域。地方落实因城施策，通过优化公积金政策、发放购房补贴等相关政策，因地制宜激活市场活力，共同推动房地产市场止跌回稳。

2、医美行业发展情况

2025 年上半年，随着上游原材料供应多元化与产品矩阵持续扩容，医美行业在消费复苏与技术创新的双轮驱动下，呈现出多元化、理性化与专业化的发展态势。一方面，行业规模持续扩大，轻医美消费继续领跑市场，占据 50% 左右的市场份额，光电类和注射类项目因其创伤小、恢复快、风险低等特点备受青睐。再生医美市场同比激增，成为行业新增长点。医美服务机构战略重心从“广覆盖”转向“精准匹配需求”，重点聚焦高性价比与差异化产品的筛选。

与此同时，行业面临价格竞争加剧与合规运营成本攀升的双重压力，中小机构加速出清，超过半数医美机构经营业绩同比下滑。随着“医美乱象专项整治”工作收官，行业正式进入“合规红利”阶段，市场集中度进一步提高。当前，差异化竞争策略与高品质定制化服务模式同步推进，深耕产品品质与服务质量的医美服务企业竞争优势将进一步凸显，共同驱动医美行业迈入品质化升级的全新发展阶段。

（二）报告期内公司的主要经营情况

2025 年上半年，房地产行业延续整体承压态势，部分房企持续出现较大亏损。公司坚持稳健经营理念，聚焦地产与医美双主业，优化资源配置，推进多元业态协同发展，深化内控与风险管理，积极应对宏观及行业挑战，保障公司稳定健康、可持续发展。2025 年上半年，公司实现营业收入 9.34 亿元，同比下降 28.67%，实现归属于上市公司股东的净利润 1.37 亿元，同比下降 45.51%。公司保持良性、健康的财务状况，资产负债率仅为 29.74%，筑牢公司行稳致远的根基。报告期内，公司开展的重点工作如下：

1、房地产业务：品质筑基，稳中求进

公司房地产业务集中资源深耕长三角区域，持续夯实发展根基。公司践行“品质为先，以客户需求为中心”的项目开发理念，持续优化产品结构，聚焦户型设计科学性与功能实用性双提升，以精细化空间规划精准匹配不同客群居住需求，构建覆盖刚需、改善及高端住宅的全梯度产品体系，全面提升产品市场竞争力。

报告期内，公司以重点项目开发为抓手，通过全周期精细化管理与高标准建设管控，实现项目开发品质与进度的同步提升。重点项目南京荣锦瑞府为公司新一代高端改善型住宅产品代表，一期已顺利交付业主，二期于 2025 年 8 月初提前近两个月高品质交付，取得广大业主及市场的一致好评，目前三、四期正按计划有序推进开工建设。2025 年上半年，公司新一代刚需改善型住宅项目南京滨江璟园开工建设，该项目整体规划建筑面积 21.5 万平方米，已开工面积 5 万平方米。公司通过建立节点目标责任制、优化资源调配效率，严格保障交付品质，成功推动标杆项目提前高品质交付，客户满意度与品牌美誉度增强，市场影响力持续扩大。

公司以关键销售节点为抓手精准铺排推售节奏，通过分阶段释放限时优惠、清栋特价、赠送精装修、赠送车位、减免物业费等阶梯式政策激活需求；通过加大抖音、小红书等新媒体平台营销力度，建立周边县市拓客网络、大幅提升老带新激励政策多元拓客，以实现项目的较快去化，加速销售回款。报告期内，公司南京荣锦瑞府、滨江雅园等住宅项目持续热销，销售情况处于区域前列。南京、无锡、芜湖等地商业项目销售成交金额同比增长 100.47%。

公司扎实推进提质增效工作，以“源头严控、过程精管、结果增效”的成本管控理念，将成本管控深度嵌入业务全周期。设计端在严格践行设计标准、确保项目交付品质的基础上，采用模块化设计理念，高效运用 BIM 等先进技术，实现项目建安成本降低 2%-3%，工期压缩 10%-15%。

2、医美业务：持续突破，加速成长

公司持续加大医美产业相关投入，在技术创新、人才建设、数字化运营、品牌拓展及合规管理等方面全面发力，促进公司医美业务板块综合竞争力不断攀升。报告期内，公司医美业务实现营业收入 9,171.58 万元，同比增长 4.44%；下属各机构预收达 9,282.9 万元，同比增长 18%。依托公司强大的品牌影响力以及良好的市场口碑，公司医美板块实现业务的持续性突破及快速成长。

苏亚医美以“顾客至上”为核心服务理念，围绕医疗安全、专业能力、个性服务三大支柱，打造全链条高品质诊疗体系。报告期内，针对医美行业消费趋势的变化，制定并实施一系列精准营销策略，实现新客高效转化、老客粘性提升及复购率稳步增长，显著提升品牌影响力和市场份额。2025 年上半年，

公司旗下医美机构总上门服务达 78,273 人次，同比增长 11.4%；消费达 39,862 人次，同比增长 18.1%；新增新客 15,521 人，新客预收金额同比增长 50.4%。

公司医美机构覆盖南京、上海、无锡、北京、石家庄、唐山六座重点城市，各机构均严格按照行业高标准建设及运营，经营规范，资质齐全，市场地位处于区域前列。2025 年上半年，无锡苏亚医美凭借卓越实力，斩获美团医美“2025 年度影响力品牌”“验真破万先锋”“匠心服务奖”三项奖项，成为江苏唯一同时斩获三项荣誉的医美机构；石家庄苏亚医美及医生荣登美团北极星医美榜，充分彰显消费者对公司医美机构的满意度及品牌影响力。同时，无锡第二家医美机构已完成全部建设工作，于 8 月开始试营业，将进一步增强苏亚医美在无锡及周边苏南区域的市场竞争力。

2025 年下半年，公司计划在长三角经济发达城市增设医美机构，持续扩大医美业务版图，深耕高净值客群集中的重点城市，进一步夯实多城多院的优势地位，充分满足更多消费者多样化的爱美需求，推动公司医美业务经营规模、盈利水平、品牌影响力持续提升。

3、管理提升与内控强化：夯实基础，稳健前行

2025 年上半年，公司秉持“高效运作、合规经营、稳健发展”的经营管理方针，重点围绕组织体系优化、内部控制强化、风险防控及合规监督等方面持续推进公司治理及内部控制水平提升，全面夯实公司高质量发展的组织根基，保障公司稳健前行。

公司聚焦组织效能提升，通过架构完善、跨部门协同、流程精简三方面优化管理体系：一是系统梳理部门架构与岗位职责，明确权责边界，保障运转高效；二是强化跨部门协作与资源共享，打破信息壁垒，提升业务协同效率；三是精简重点业务单元冗余流程，缩短决策执行周期，增强响应速度。报告期内，公司精简优化审批流程 90 余项，将平均审批周期缩短 2-3 个工作日，有效增强了组织协同性、执行效率与应变能力。

公司持续完善风险管理体系，重视风险管理与合规监督工作，通过定期风险评估、压力测试及预警预案，强化关键环节风险识别与应对能力。同时，进一步完善合规管理制度，强化内部监督检查，健全合理的监督评价体系，形成长效风险管控机制，为公司健康发展提供坚实保障。

公司需遵守《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 3 号——行业信息披露》中的“房地产业”的披露要求
新增土地储备项目

宗地或项目名称	所在位置	土地规划用途	土地面积（m ² ）	计容建筑面积（m ² ）	土地取得方式	权益比例	土地总价款（万元）	权益对价（万元）
---------	------	--------	-----------------------	-------------------------	--------	------	-----------	----------

累计土地储备情况

项目/区域名称	总占地面积（万 m ² ）	总建筑面积（万 m ² ）	剩余可开发建筑面积（万 m ² ）
南京-浦东	56.53	91.32	91.32
南京-天华	2.89	13.28	13.28
南京-佛手湖	43.39	19.77	19.77
上海地产	42.95	18.00	18.00
宜兴地产	3.15	5.83	5.83
西咸新区空港新城	1.67	5.00	5.00
宜兴明湖项目	2.41	2.46	2.46
总计	152.99	155.66	155.66

主要项目开发情况

城市/ 区域	项目名称	所在位置	项目 业态	权益 比例	开工 时间	开发 进度	完工 进度	土地 面积 (m ²)	规划 计容 建筑 面积 (m ²)	本期 竣工 面积 (m ²)	累计 竣工 面积 (m ²)	预计 总投资金 额 (万元)	累计 投资总金 额 (万元)
南京市	荣锦瑞府 (天华硅谷三期)	江北 新区	住宅	100%	2021 年 10 月 13 日	80%	80%	75,72 6.19	151,3 14.21	30,07 5.25	71,04 1.54	199,7 00	148,0 92.62
南京市	滨江璟园 (北外滩水城 17 街区)	江北 新区	住宅	100%	2025 年 4 月 1 日	5%		60,00 0.00	215,0 00.00			161,2 50	2,938 .93

主要项目销售情况

城市/ 区域	项目名称	所在位置	项目 业态	权益 比例	计容 建筑 面积 (m ²)	可售 面积 (m ²)	累计 预售 (销售) 面积 (m ²)	本期 预售 (销售) 面积 (m ²)	本期 预售 (销售) 金额 (万元)	累计 结算 面积 (m ²)	本期 结算 面积 (m ²)	本期 结算 金额 (万元)
南京项目	北外滩水城 19 街区	南京市	住宅	100.0 0%	335,8 88.60	327,7 02.57	326,8 07.88	113.2 4	223.5 7	326,7 99.47	113.2 4	223.5 7
南京项目	北外滩水城 19 街区	南京市	商业	100.0 0%	9,571 .20	5,045 .33	4,648 .63	331.7 9	426.5 9	4,648 .63	331.7 9	426.5 9
南京项目	北外滩水城 18 街区	南京市	住宅	100.0 0%	307,5 63.20	295,9 19.71	289,3 62.07	545.6 7	388.9 4	289,0 47.12	230.7 2	326.4 9
南京项目	滨江雅园 (北外滩水城 20 街区)	南京市	住宅	100.0 0%	258,9 42.27	251,6 05.82	232,6 22.74	10,49 7.74	15,19 8.12	232,1 59.91	12,99 5.72	19,18 3.6
吉林项目	天润城 3 街区	吉林市	住宅	100.0 0%	102,7 11.00	102,4 44.83	94,54 1.49	1,012 .68	387.4	93,48 0.83	1,147 .25	442.6 7
吉林项目	天润城 4 街区 C28、C31	吉林市	住宅	100.0 0%	9,990 .00	9,591 .19	4,441 .84	1,249 .33	519.2 7	4,441 .84	1,336 .05	510.4 1
宜兴	天洩	宜兴	车库	100.0	35,20	32,24	16,68	318.0	102.8	16,68	318.0	108

项目	御城五区	市		0%	0.65	0.26	3.90	0	6	3.90	0	
无锡项目	天御商业广场	无锡市	商业	100.00%	45,898.79	42,646.22	16,310.23	9,466.56	6,833.61	7,108.74	265.07	284.89
南京项目	荣锦瑞府（天华硅谷三期）	南京市	住宅	100.00%	151,314.21	122,159.00	89,498.61	11,790.31	21,292	68,947.40	28,366.03	46,912.73
南京项目	天润城十四街区	南京市	商业	100.00%	15,517.50	15,517.50	10,499.56	823.30	790.28	9,676.26	275.30	308.33
芜湖项目	城市之光	芜湖市	商业	100.00%	107,495.59	76,770.07	39,837.54	3,125.93	2,429.87	36,165.65	1,323.64	1,332.71

主要项目出租情况

项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	可出租面积（m²）	累计已出租面积（m²）	平均出租率
绿谷	南京市	商业	100.00%	3,019.02	871.67	28.87%
硅谷	南京市	商业	100.00%	28,530.56	28,530.56	100.00%
天洳御城	宜兴市	独立商业	100.00%	2,762.87		
天洳御城	宜兴市	商业	100.00%	6,119.95	6,119.95	100.00%
天御国际广场	上海市	办公	100.00%	58,962.61	41,601.15	70.56%
天润城	吉林市	商业	100.00%	1,813.22	1,813.22	100.00%
天润城	吉林市	别墅	100.00%	308.00	154.00	50.00%
天御广场	无锡市	商业	100.00%	26,335.99	17,570.34	66.72%
城市之光	芜湖市	商业	100.00%	100,885.54	85,034.45	84.29%
北外滩水城	南京市	商业	100.00%	56,072.16	40,795.73	72.76%
天润城	南京市	商业	100.00%	119,063.41	119,063.41	100.00%

土地一级开发情况

☐ 适用 ☒ 不适用

融资途径

融资途径	期末融资余额（万元）	融资成本区间/平均融资成本	期限结构（元）			
			1 年之内	1-2 年	2-3 年	3 年以上
银行贷款	159,277	2.8%-6.5%	490,880,000.00	269,538,900.00	364,500,000.00	467,851,100.00
合计	159,277	2.8%-6.5%	490,880,000.00	269,538,900.00	364,500,000.00	467,851,100.00

发展战略和未来一年经营计划

展望未来，政策基调将转向“更大力度推动止跌回稳”，通过强化政策落地与市场预期引导，加速行业深度出清，高品质产品将更受青睐，推动房地产向租购并举、市场与保障协同、绿色智能的高质量新模式转型。

公司将始终秉持“稳健经营、稳中求进”的经营理念，以长期价值创造为战略牵引，系统推进三大核心任务，全面增强发展韧性、激活内生动力，加速迈向高质量发展新阶段。

1、以需促优，锻造市场优势

紧扣市场需求动态变化，以品质为内核驱动，以前瞻性视野系统性优化产品结构：一方面加大高品质项目供给力度，另一方面通过产品力升级与服务精细化适配，精准响应市场差异化需求，全面提升项目竞争力与客户满意度，巩固市场优势地位。

2、聚焦效能提升，深化经营韧性

以深化经营管理效率为抓手，持续提升组织效能与资源配置精准度，强化内部运作质量，通过全流程动态风控机制，提高资金使用效率及安全边际，通过内部挖潜与结构优化，筑牢风险防控屏障，保障经营行稳致远。

3、守正拓新，激活长效动力

在稳健发展的基础上加快创新赋能，深化数字化技术对开发效率的提升应用，加速推动多元化业态协同模式落地，加快构建“需求精准适配、风险动态可控、创新持续赋能”的可持续发展模式，持续增强核心竞争力，推动公司向更高质量发展层级进阶。

向商品房承购人因银行抵押贷款提供担保

☒适用 ☐不适用

公司之子公司吉林市苏宁环球有限公司、江苏乾阳房地产开发有限公司、芜湖苏宁环球房地产开发有限公司等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2025年6月30日累计按揭贷款余额为人民币535,970,503.36元。此为阶段性担保，办理按揭的客户均以房产进行抵押，在客户办理完房产证后公司担保责任即解除，公司在此项上不存在风险。

董监高与上市公司共同投资（适用于投资主体为上市公司董监高）

☐适用 ☒不适用

二、核心竞争力分析

公司依托深厚的品牌积淀、优质的土地储备、卓越的管理能力以及健康稳健的财务结构，构建起多维度、差异化的综合竞争优势，助力公司在复杂多变的市场环境中始终保持稳健、高质量发展态势，为长期可持续经营奠定坚实基础。

1、品牌优势：锻造市场竞争力

公司在房地产领域深耕细作三十余载，匠心打造了“苏宁·天润城”、“苏宁·北外滩水城”、“苏宁·城市之光”、“苏宁·天御国际广场”等多个高品质标杆项目，赢得了广大消费者的高度赞誉及广泛认可，形成了强大的品牌影响力及市场号召力。公司旗下“苏亚医美”品牌凭借先进的医疗技术、一流的器械设备、资深的专家团队以及优质的服务体系，建立了良好的市场口碑，吸引了一批高粘性、高活跃度、高消费能力的客户群体。公司地产及医美业务在客户资源、渠道拓展和品牌推广上实现协同效应，通过交叉营销及数据共享，有效提升客户覆盖率、品牌认知度及公司整体盈利能力，助力公司在市场竞争中保持优势地位。

2、土地优势：构筑稳健盈利基石

得益于早期前瞻性的购地策略及科学的土地布局规划，公司以较低的获地成本积累了大批优质的土地储备，且多位于长三角经济发达地区，区位优势及土地成本优势明显，在行业周期波动中展现出较强的抗风险能力。随着房地产市场逐步回暖，核心区域优质土地价值进一步凸显，可为公司未来项目开发提供强力支撑。凭借充足的核心区域土地储备及突出的土地成本优势，在保障项目建设品质的同时，可有效提升项目投资回报率，持续为公司带来稳健收益，巩固公司长期可持续发展基础。

3、管理优势：战略引领与高效执行

公司核心管理团队人员稳定，在房地产开发、医美业务及公司运营管理等领域积累了深厚的行业背景知识及运作实战经验，具备出色的战略规划能力及高效的协作执行能力，能够精准把握行业发展趋势及市场变化机遇，制定科学的发展战略，并确保各项战略目标高效落地。同时，高度重视创新驱动，通过持续优化业务流程、推进数字化与信息化建设、强化跨部门协作，实现资源的高效整合与业务的协同发展。公司管理团队素质卓越，可有力保障公司高效运转，在复杂多变的市场环境中始终保持强势应变能力，助力公司长期稳定健康发展。

4、财务优势：坚实支撑与价值创造

公司长期践行“低负债，高收益”的经营理念，资本结构健康，偿债风险可控。截至报告期末，公司资产负债率仅为 29.74%，扣除合同负债后的资产负债率低至 27.43%，公司有息负债总额 15.93 亿元，全部为银行贷款，资金使用成本低，债务结构稳定，现金流充足，财务安全边际较高。公司良好健康的财务状况，为公司管理运营、业务发展及战略投资提供坚实支撑，持续提升公司内在价值，巩固公司长期竞争优势。

三、主营业务分析

概述

参见“一、报告期内公司从事的主要业务”相关内容。

主要财务数据同比变动情况

单位：元

	本报告期	上年同期	同比增减	变动原因
营业收入	933,641,824.08	1,308,905,701.68	-28.67%	本期项目交付量较上年同期下降
营业成本	455,575,469.70	518,237,071.40	-12.09%	本期项目交付量较上年同期下降
销售费用	61,879,101.17	63,558,222.37	-2.64%	
管理费用	115,572,451.39	117,638,496.45	-1.76%	
财务费用	34,206,497.79	34,654,644.20	-1.29%	
所得税费用	59,552,511.16	106,610,368.84	-44.14%	本期项目交付量下降利润总额下降，所得税费用减少
经营活动产生的现金流量净额	-62,583,631.40	-27,491,220.89	-127.65%	本期项目销售回款下降
投资活动产生的现金流量净额	127,631,465.44	118,478,466.93	7.73%	

筹资活动产生的现金流量净额	-83,858,133.48	-48,671,521.38	-72.29%	本期借款金额下降
现金及现金等价物净增加额	-18,810,299.44	42,315,724.66	-144.45%	本期项目销售回款下降

公司报告期利润构成或利润来源发生重大变动

☐适用 ☒不适用

公司报告期利润构成或利润来源没有发生重大变动。

营业收入构成

单位：元

	本报告期		上年同期		同比增减
	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	
营业收入合计	933,641,824.08	100%	1,308,905,701.68	100%	-28.67%
分行业					
房地产业	748,688,546.98	80.19%	1,124,753,618.01	85.93%	-33.44%
医美及生物医药	91,715,847.09	9.82%	87,815,867.73	6.71%	4.44%
酒店	49,451,343.46	5.30%	52,778,425.83	4.03%	-6.30%
其他	43,786,086.55	4.69%	43,557,790.11	3.33%	0.52%
分产品					
房地产业	748,688,546.98	80.19%	1,124,753,618.01	85.93%	-33.44%
医美及生物医药	91,715,847.09	9.82%	87,815,867.73	6.71%	4.44%
酒店	49,451,343.46	5.30%	52,778,425.83	4.03%	-6.30%
其他	43,786,086.55	4.69%	43,557,790.11	3.33%	0.52%
分地区					
南京	755,754,286.50	80.95%	1,121,938,552.09	85.72%	-32.64%
芜湖	36,774,621.21	3.94%	38,163,864.63	2.92%	-3.64%
宜兴	2,786,271.86	0.30%	3,378,372.03	0.26%	-17.53%
上海	48,237,276.76	5.17%	45,809,865.43	3.50%	5.30%
吉林	10,772,294.97	1.15%	12,301,560.37	0.94%	-12.43%
无锡	32,259,844.84	3.46%	40,037,074.74	3.06%	-19.43%
其他地区	47,057,227.94	5.03%	47,276,412.39	3.60%	-0.46%

占公司营业收入或营业利润 10%以上的行业、产品或地区情况

☒适用 ☐不适用

单位：元

	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业成本比上年同期增减	毛利率比上年同期增减
分行业						
房地产业	748,688,546.98	318,343,874.08	57.48%	-33.44%	-17.69%	-8.13%
分产品						
房地产业	748,688,546.98	318,343,874.08	57.48%	-33.44%	-17.69%	-8.13%
分地区						
南京	755,754,286.50	309,820,547.13	59.01%	-32.64%	-14.81%	-8.57%

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

☐ 适用 ☒ 不适用

四、非主营业务分析

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：元

	金额	占利润总额比例	形成原因说明	是否具有可持续性
投资收益	40,072.03	0.02%	系权益法确认损益	否
公允价值变动损益				否
资产减值				否
营业外收入	182,003.74	0.09%	主要系公司收取的违约金等	否
营业外支出	254,699.72	0.13%	主要系客户赔偿款、违约金等	否

五、资产及负债状况分析

1、资产构成重大变动情况

单位：元

	本报告期末		上年末		比重增减	重大变动说明
	金额	占总资产比例	金额	占总资产比例		
货币资金	713,381,838.48	5.17%	852,584,953.63	5.93%	-0.76%	无重大变化
应收账款	72,816,983.63	0.53%	75,282,256.98	0.52%	0.01%	无重大变化
合同资产						
存货	8,061,381,912.61	58.40%	8,187,878,715.95	56.96%	1.44%	无重大变化
投资性房地产	640,484,361.35	4.64%	669,493,117.67	4.66%	-0.02%	无重大变化
长期股权投资	1,186,463,141.87	8.60%	1,184,723,245.60	8.24%	0.36%	无重大变化
固定资产	1,116,266,238.43	8.09%	1,155,701,887.83	8.04%	0.05%	无重大变化
在建工程	1,237,050.00	0.01%	1,237,050.00	0.01%	0.00%	无重大变化
使用权资产	65,312,632.96	0.47%	62,994,067.15	0.44%	0.03%	无重大变化
短期借款	490,880,000.00	3.56%	501,734,166.67	3.49%	0.07%	无重大变化
合同负债	439,043,075.71	3.18%	704,836,271.74	4.90%	-1.72%	主要系本期销售回款下降
长期借款	832,351,100.00	6.03%	1,004,981,510.44	6.99%	-0.96%	无重大变化
租赁负债	58,437,694.54	0.42%	50,818,527.49	0.35%	0.07%	无重大变化

2、主要境外资产情况

☐ 适用 ☒ 不适用

3、以公允价值计量的资产和负债

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：元

项目	期初数	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	本期购买金额	本期出售金额	其他变动	期末数
金融资产								
1. 交易性金融资产（不含衍生金融资产）	1.00							1.00
上述合计	1.00							1.00
金融负债	0.00							0.00

其他变动的内容

报告期内公司主要资产计量属性是否发生重大变化

☐是 ☒否

4、截至报告期末的资产权利受限情况

项目	期末			
	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况
货币资金	252,322,040.59	252,322,040.59	其他	保证金、质押、冻结、房管局监管
存货	1,058,504,188.59	1,058,504,188.59	抵押	借款抵押
固定资产	796,520,179.71	573,643,925.03	抵押	借款抵押
无形资产	257,732,031.94	198,210,442.34	抵押	借款抵押
应收账款	12,736,460.20	12,281,385.81	质押	借款质押
投资性房地产	898,431,563.65	533,568,068.65	抵押	借款抵押
合计	3,276,246,464.68	2,628,530,051.01		

六、投资状况分析

1、总体情况

☒适用 ☐不适用

报告期投资额（元）	上年同期投资额（元）	变动幅度
0.00	5,000,000.00	-100.00%

2、报告期内获取的重大的股权投资情况

☐适用 ☒不适用

3、报告期内正在进行的重大的非股权投资情况

☒适用 ☐不适用

单位：元

项目名称	投资方式	是否为固定资产投资	投资项目涉及行业	本报告期投入金额	截至报告期末累计实际投入金额	资金来源	项目进度	预计收益	截止报告期末累计实现的收益	未达到计划进度和预计收益的原因	披露日期（如有）	披露索引（如有）
荣锦瑞府（天华硅谷三区）	自建	否	房地产	153,733,796.11	1,480,926,215.02	自有及融资	80.00%	1,500,000.00	683,676,366.20	不适用		
滨江璟园（水城十七街区）	自建	否	房地产	29,389,255.00	29,389,255.00	自有及融资	5.00%	1,065,000.00		不适用		
合计	—	—	—	183,123,051.11	1,510,315,470.02	—	—	2,565,000.00	683,676,366.20	—	—	—

4、金融资产投资

（1）证券投资情况

☐适用 ☒不适用

公司报告期不存在证券投资。

（2）衍生品投资情况

☐适用 ☒不适用

公司报告期不存在衍生品投资。

5、募集资金使用情况

☐适用 ☒不适用

公司报告期无募集资金使用情况。

七、重大资产和股权出售

1、出售重大资产情况

☐适用 ☒不适用

公司报告期未出售重大资产。

2、出售重大股权情况

☐适用 ☒不适用

八、主要控股参股公司分析

☒适用 ☐不适用

主要子公司及对公司净利润影响达 10%以上的参股公司情况

单位：元

公司名称	公司类型	主要业务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
南京浦东房地产开发有限公司	子公司	房地产开发与经营	1,750,000,000.00	6,565,728,207.45	2,910,706,822.95	220,529,660.58	78,563,660.91	48,420,313.11
江苏乾阳房地产开发有限公司	子公司	房地产开发与经营	100,000,000.00	1,461,203,393.71	523,760,478.68	472,305,076.71	175,819,217.32	148,038,023.92
上海苏宁环球实业有限公司	子公司	房地产开发与经营	1,900,000,000.00	3,121,970,739.54	1,863,995,054.28	25,557,327.06	-21,475,277.79	-21,475,277.79

报告期内取得和处置子公司的情况

☒适用 ☐不适用

公司名称	报告期内取得和处置子公司方式	对整体生产经营和业绩的影响
广州美瑞臻生物科技有限公司	注销	对公司经营业绩影响较小
广州可睿思生物科技有限公司	注销	对公司经营业绩影响较小
南京苏亚荃颜美容医院有限公司	注销	对公司经营业绩影响较小
北京荃颜美莲臣美容服务有限公司	注销	对公司经营业绩影响较小

主要控股参股公司情况说明

九、公司控制的结构化主体情况

☐适用 ☒不适用

十、公司面临的风险和应对措施

1、市场风险

房地产行业受宏观经济、利率水平及供需关系影响明显，可能面临市场需求不足、价格波动、销售回款不及预期等风险。

应对措施：公司项目聚焦长三角经济发达地区、区位优势明显，同时不断优化产品结构、持续打造满足不同消费者多样化需求的各类型优质住宅项目；公司时刻关注市场环境变化，灵活调整销售策略及营销手段，加速项目去化及资金回笼。

2、政策风险

房地产行业高度依赖政策环境，土地政策、税收政策、信贷政策等变化均会对公司发展产生一定影响，给公司战略规划、运营安排、项目开发节奏等带来不确定性。

应对措施：公司密切关注国家及地方房地产相关政策变化情况，建立动态监测机制，及时分析政策变化产生的影响，科学调整公司战略规划及运营安排，最大限度降低政策风险影响。

3、财务风险

房地产行业项目开发建设资金需求量大，现金流压力、资金成本压力及债务结构波动可能给公司带来一定财务风险。

应对措施：公司秉持“低负债、高收益”的经营理念，高度重视资产结构健康，持续优化融资结构，降低资金成本，将资产负债率控制在较低水平；同时，不断完善财务管理体系及风险预警机制，保障公司财务安全。

4、项目开发风险

房地产项目开发周期长、涉及环节众多，从前期规划设计、报批报建到施工建设、竣工交付，任一环节出现问题，均可能影响项目进度与收益。

应对措施：公司严格执行项目全过程管控，强化前期可行性研究与风险评估，确保项目方案可行；在建设阶段，严控工程质量与施工安全，合理安排工期以确保工程进度；同时，建立项目动态监控与预警机制，及时发现潜在问题并采取防范应对措施，保障项目高效开发、顺利推进。

十一、市值管理制度和估值提升计划的制定落实情况

公司是否制定了市值管理制度。

☒是 ☐否

公司是否披露了估值提升计划。

☒是 ☐否

为提升公司投资价值和股东回报能力，增强投资者信心，维护全体股东利益，促进公司估值提升和高质量发展，公司制定了《估值提升计划》。公司将牢固树立以投资者为本的核心理念，认真落实估值提升计划，立足于公司可持续、健康、高质量发展，强化责任担当，切实维护广大投资者利益，具体内容详见 2025 年 4 月 15 日登载在巨潮资讯网上的公司《估值提升计划》。

十二、“质量回报双提升”行动方案贯彻落实情况

公司是否披露了“质量回报双提升”行动方案公告。

☐是 ☒否

第四节 公司治理、环境和社会

一、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

☒适用 ☐不适用

姓名	担任的职务	类型	日期	原因
程德俊	独立董事	离任	2025 年 05 月 26 日	个人原因
赵劲	独立董事	被选举	2025 年 05 月 26 日	

二、本报告期利润分配及资本公积金转增股本情况

☒适用 ☐不适用

每 10 股送红股数（股）	0
每 10 股派息数（元）（含税）	0.30
分配预案的股本基数（股）	3,034,636,384
现金分红金额（元）（含税）	91,039,091.52
以其他方式（如回购股份）现金分红金额（元）	0.00
现金分红总额（含其他方式）（元）	91,039,091.52
可分配利润（元）	4,682,576,362.57
现金分红总额（含其他方式）占利润分配总额的比例	100%
本次现金分红情况	
公司发展阶段属成熟期且有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 40%	
利润分配或资本公积金转增预案的详细情况说明	
公司董事会提议的 2025 年半年度利润分配预案如下： 拟以总股本 3,034,636,384 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金股利 0.30 元（含税），拟合计派发现金股息人民币 91,039,091.52 元（含税），不送红股，不以公积金转增股本，剩余未分配利润结转至下一年度。 如公司在分红派息股权登记日之前发生增发、回购等情形导致分红派息股权登记日总股份数发生变化的，公司拟维持每股分配比例不变，相应调整分配总额，公司将另行公告具体调整情况。	

三、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的实施情况

☒适用 ☐不适用

1、股权激励

不适用。

2、员工持股计划的实施情况

☒适用 ☐不适用

报告期内全部有效的员工持股计划情况

员工的范围	员工人数	持有的股票总数 (股)	变更情况	占上市公司股本 总额的比例	实施计划的资金 来源
2022 年第二期员工持股计划：公司（含控股子公司）的董事（不含独立董事）、监事、高级管理人员及核心员工	67	36,000,000	无	1.19%	员工自筹资金与公司计提的专项基金
成长共赢员工持股计划：公司（含控股子公司）的董事（不含独立董事）、监事、高级管理人员及核心员工	93	86,774,577	无	2.86%	员工的自筹资金以及其他法律允许的方式

报告期内董事、监事、高级管理人员在员工持股计划中的持股情况

姓名	职务	报告期初持股数 (股)	报告期末持股数 (股)	占上市公司股本总额 的比例
李伟、蒋立波、李俊、史臻、向喆、刘得波	董事、监事、高级管理人员	30,600,000	30,600,000	1.01%

报告期内资产管理机构的变更情况

☐适用 ☒不适用

报告期内因持有人处置份额等引起的权益变动情况

☐适用 ☒不适用

报告期内股东权利行使的情况

不适用

报告期内员工持股计划的其他相关情形及说明

☒适用 ☐不适用

1、公司成长共赢员工持股计划第一批股票锁定期届满，第一批股票解锁时点对应的业绩考核目标未达成，成长共赢员工持股计划管理委员会作出决议出售该员工持股计划部分股份。依据该员工持股计划及管理规定的有关规定，全部出售完毕后以售出金额为限将个人出资部分返还给持有人，售出金额如有剩余则归属于公司。该员工持股计划期初持股 100,774,577 股，报告期内减持 14,000,000 股，截至报告期末持股 86,774,577 股。

2、公司 2022 年第二期员工持股计划报告期内持股未发生变化。

员工持股计划管理委员会成员发生变化

☐适用 ☒不适用

员工持股计划对报告期上市公司的财务影响及相关会计处理

☐适用 ☒不适用

报告期内员工持股计划终止的情况

☐适用 ☒不适用

其他说明：

3、其他员工激励措施

☐适用 ☒不适用

四、环境信息披露情况

上市公司及其主要子公司是否纳入环境信息依法披露企业名单

☐是 ☒否

五、社会责任情况

公司将实现公司高质量发展目标与积极践行各项社会责任紧密结合，在不断追求公司经营发展的同时，切实履行公益慈善、生态保护、社会经济效益及员工关怀等方面的社会责任。公司把践行社会责任渗入企业文化、经营决策及日常运营管理中，以实际行动彰显公司责任担当，为社会和谐发展做出积极贡献。公司严格遵守各项法律法规及行业规范，依法合规经营，依法纳税，积极响应国家经济发展战略，聚焦主业、稳健经营，持续推动公司高质量发展，为地方经济建设及社会就业作出积极贡献。

公司践行绿色环保发展理念，将可持续发展观贯穿整个项目开发周期。坚持绿色、节能、环保的设计理念，选用绿色建筑材料，降低能源消耗；施工过程中，严格控制粉尘、噪声及废弃物排放污染，加强资源循环利用，减少对生态环境的影响。在日常运营管理中，积极推行绿色办公，推行办公室 6S 管理模式，较大程度实现无纸化办公，打造干净整洁高效节能的办公场所，降低办公能源消耗，共同创造绿色生态环境。

未来，公司将继续把积极践行社会责任作为公司发展的重要组成部分，在保持稳健发展的同时，积极响应国家号召，努力回馈股东、回馈员工、回馈社会，为推动国家经济高质量发展及社会和谐进步贡献更大力量。

第五节 重要事项

一、公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内履行完毕及截至报告期末超期未履行完毕的承诺事项

☐适用 ☒不适用

公司报告期不存在由公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内履行完毕及截至报告期末超期未履行完毕的承诺事项。

二、控股股东及其他关联方对上市公司的非经营性占用资金情况

☐适用 ☒不适用

公司报告期不存在控股股东及其他关联方对上市公司的非经营性占用资金。

三、违规对外担保情况

☐适用 ☒不适用

公司报告期无违规对外担保情况。

四、聘任、解聘会计师事务所情况

半年度财务报告是否已经审计

☐是 ☒否

公司半年度报告未经审计。

五、董事会、监事会对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

☐适用 ☒不适用

六、董事会对上年度“非标准审计报告”相关情况的说明

☐适用 ☒不适用

七、破产重整相关事项

☐适用 ☒不适用

公司报告期未发生破产重整相关事项。

八、诉讼事项

重大诉讼仲裁事项

☐适用 ☒不适用

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项。

其他诉讼事项

☐适用 ☒不适用

九、处罚及整改情况

☐适用 ☒不适用

公司报告期不存在处罚及整改情况。

十、公司及其控股股东、实际控制人的诚信状况

☐适用 ☒不适用

十一、重大关联交易

1、与日常经营相关的关联交易

☒适用 ☐不适用

关联 交易 方	关联 关系	关联 交易 类型	关联 交易 内容	关联 交易 定价 原则	关联 交易 价格	关联 交易 金额 (万元)	占同 类交 易金 额的 比例	获 批 的交 易额 度 (万 元)	是 否 超 过 获 批 额 度	关 联 交 易 结 算 方 式	可 获 得 的 同 类 交 易 市 价	披 露 日 期	披 露 索 引
南京 苏浦 建设 有限 公司	同一 实际 控制 人	工程 施工	工程 施工	市场 价	50,00 0,000 .00	5,000	25.18 %	20,00 0	否	转账	50,00 0,000 .00		
南京 聚比 特信 息科 技有 限公 司	同一 实际 控制 人	信息 维护 费、 弱电 施工	信息 维护 费、 弱电 施工	市场 价	0	0	0.00%	1,500	否	转账	0		
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	水泥、 砂浆、 混凝 土、 建筑 装饰 材料	水泥、 砂浆、 混凝 土、 建筑 装饰 材料	市场 价	3,506 ,695. 51	350.6 7	36.20 %	15,00 0	否	转账	3,506 ,695. 51		
南京 苏宁 房地 产开 发有 限公 司	同一 实际 控制 人	承租 房屋	承租 房屋	市场 价	2,178 ,773. 34	217.8 8	36.78 %	2,000	否	转账	2,178 ,773. 34		
合计				--	--	5,568 .55	--	38,50 0	--	--	--	--	--
大额销货退回的详细情况				无									
按类别对本期将发生的日常关联交易进行总金额预计的，在报告				2025 年半年度与各关联方的日常关联交易是基于市场需求及公司经营情况发生，预计金额是双方 2025 年度合作可能发生业务的上限金额。实际发生额是按照实际业务									

期内的实际履行情况（如有）	需求和执行进度确定，受市场情况、采购等因素影响。
交易价格与市场参考价格差异较大的原因（如适用）	不适用

2、资产或股权收购、出售发生的关联交易

☐适用 ☒不适用

公司报告期未发生资产或股权收购、出售的关联交易。

3、共同对外投资的关联交易

☐适用 ☒不适用

公司报告期未发生共同对外投资的关联交易。

4、关联债权债务往来

☐适用 ☒不适用

公司报告期不存在关联债权债务往来。

5、与存在关联关系的财务公司的往来情况

☐适用 ☒不适用

公司与存在关联关系的财务公司与关联方之间不存在存款、贷款、授信或其他金融业务。

6、公司控股的财务公司与关联方的往来情况

☐适用 ☒不适用

公司控股的财务公司与关联方之间不存在存款、贷款、授信或其他金融业务。

7、其他重大关联交易

☐适用 ☒不适用

公司报告期无其他重大关联交易。

十二、重大合同及其履行情况

1、托管、承包、租赁事项情况

（1）托管情况

☐适用 ☒不适用

公司报告期不存在托管情况。

（2）承包情况

☐适用 ☒不适用

公司报告期不存在承包情况。

(3) 租赁情况

☐适用 ☒不适用
 公司报告期不存在租赁情况。

2、重大担保

☒适用 ☐不适用

单位：万元

公司及其子公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）										
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保物（如有）	反担保情况（如有）	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
公司对子公司的担保情况										
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保物（如有）	反担保情况（如有）	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
环球大酒店	2021 年 04 月 09 日	20,000	2021 年 08 月 18 日	5,800				96 月	否	否
华浦高科	2024 年 04 月 25 日	8,250	2024 年 10 月 28 日	7,925				15 月	否	否
华浦高科	2024 年 04 月 25 日	3,000	2024 年 04 月 23 日	3,000				12 月	是	否
江苏乾阳	2023 年 04 月 17 日	40,000	2023 年 06 月 30 日	16,725				60 月	否	否
天华百润	2024 年 04 月 25 日	14,000	2024 年 11 月 01 日	13,612				180 月	否	否
公司（浦东房地产对公司担保）	2024 年 04 月 25 日	15,000	2024 年 09 月 14 日	15,000	抵押			12 月	否	否
报告期内审批对子公司担保额度合计（B1）		220,000		报告期内对子公司担保实际发生额合计（B2）		62,062				
报告期末已审批的对子公司担保额度合计（B3）		100,250		报告期末对子公司实际担保余额合计（B4）		59,062				
子公司对子公司的担保情况										
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保物（如有）	反担保情况（如有）	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
华浦高科	2024 年 04 月 25	8,250	2024 年 10 月 28	7,000		土地、房产		15 月	否	否

	日		日							
华浦高科	2023 年 04 月 17 日	6,800	2024 年 02 月 02 日	6,800		存单		12 月	是	否
华浦高科	2025 年 04 月 15 日	6,115	2025 年 03 月 04 日	5,900		存单		12 月	否	否
华浦高科	2025 年 04 月 15 日	7,500	2025 年 12 月 06 日	7,500				12 月	否	否
华浦高科	2025 年 04 月 15 日	4,000	2025 年 06 月 26 日	4,000		房产		12 月	否	否
苏宁大酒店	2025 年 04 月 15 日	1,000	2025 年 06 月 26 日	1,000		房产		12 月	否	否
江苏乾阳	2023 年 04 月 17 日	40,000	2023 年 06 月 30 日	16,725		土地		60 月	否	否
天华百润	2024 年 04 月 25 日	14,000	2024 年 11 月 01 日	13,612				180 月	否	否
报告期内审批对子公司担保额度合计（C1）		162,000		报告期内对子公司担保实际发生额合计（C2）		62,537				
报告期末已审批的对子公司担保额度合计（C3）		87,665		报告期末对子公司实际担保余额合计（C4）		55,737				
公司担保总额（即前三大项的合计）										
报告期内审批担保额度合计（A1+B1+C1）		382,000		报告期内担保实际发生额合计（A2+B2+C2）		124,599				
报告期末已审批的担保额度合计（A3+B3+C3）		187,915		报告期末实际担保余额合计（A4+B4+C4）		114,799				
实际担保总额（即 A4+B4+C4）占公司净资产的比例				12.18%						
其中：										

采用复合方式担保的具体情况说明

3、委托理财

☐适用 ☒不适用

公司报告期不存在委托理财。

4、其他重大合同

☐适用 ☒不适用

公司报告期不存在其他重大合同。

十三、其他重大事项的说明

☐适用 ☒不适用

公司报告期不存在需要说明的其他重大事项。

十四、公司子公司重大事项

☐适用 ☒不适用

第六节 股份变动及股东情况

一、股份变动情况

1、股份变动情况

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例
一、有限售条件股份	752,543,262	24.80%						752,543,262	24.80%
1、国家持股									
2、国有法人持股	11,097,216	0.37%						11,097,216	0.37%
3、其他内资持股	741,446,046	24.43%						741,446,046	24.43%
其中：境内法人持股	287,390	0.01%						287,390	0.01%
境内自然人持股	741,158,656	24.42%						741,158,656	24.42%
4、外资持股									
其中：境外法人持股									
境外自然人持股									
二、无限售条件股份	2,282,093,122	75.20%						2,282,093,122	75.20%
1、人民币普通股	2,282,093,122	75.20%						2,282,093,122	75.20%
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	3,034,636,384	100.00%						3,034,636,384	100.00%

股份变动的原因

☐ 适用 ☒ 不适用

股份变动的批准情况

☐ 适用 ☒ 不适用

股份变动的过户情况

☐ 适用 ☒ 不适用

股份回购的实施进展情况

☐ 适用 ☒ 不适用

采用集中竞价方式减持回购股份的实施进展情况

☐ 适用 ☒ 不适用

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

☐ 适用 ☒ 不适用

公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

☐ 适用 ☒ 不适用

2、限售股份变动情况

☐ 适用 ☒ 不适用

二、证券发行与上市情况

☐ 适用 ☒ 不适用

三、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末普通股股东总数		71,745		报告期末表决权恢复的优先股股东总数（如有）（参见注 8）			0	
持股 5%以上的股东或前 10 名股东持股情况（不含通过转融通出借股份）								
股东名称	股东性质	持股比例	报告期末持股数量	报告期内增减变动情况	持有有限售条件的股份数量	持有无限售条件的股份数量	质押、标记或冻结情况	
							股份状态	数量
苏宁环球集团有限公司	境内非国有法人	17.46%	529,966,134	0	0	529,966,134	质押	291,479,991
张桂平	境内自然人	17.38%	527,369,113	0	395,526,835	131,842,278	不适用	0
张康黎	境内自然人	14.99%	454,970,596	0	341,227,947	113,742,649	不适用	0
苏宁环球股份有限公司一成长共赢员工持股计	其他	2.86%	86,774,577	-14,000,000	0	86,774,577	不适用	0

划								
孙天豪	境内自然人	1.43%	43,419,000	3,311,900	0	43,419,000	不适用	0
上海阿杏投资管理有限公司—阿杏延安 26 号私募证券投资基金	其他	1.26%	38,237,800	0	0	38,237,800	不适用	0
青岛城投城金控股集团有限公司	国有法人	1.25%	37,848,605	0	0	37,848,605	不适用	0
苏宁环球股份有限公司—2022 年第二期员工持股计划	其他	1.19%	36,000,000	0	0	36,000,000	不适用	0
华泰证券资管—卢燕—华泰尊享稳进 56 号单一资产管理计划	其他	1.15%	34,767,652	0	0	34,767,652	不适用	0
香港中央结算有限公司	境外法人	1.00%	30,314,937	— 14,625,332	0	30,314,937	不适用	0
战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东的情况（如有）（参见注 3）	无							
上述股东关联关系或一致行动的说明	1、上述股东中，张桂平先生为公司实际控制人，苏宁环球集团为其控制的企业，张桂平先生与股东张康黎先生为父子关系。 2、未知其他流通股股东间是否存在关联关系，也未知其他流通股股东是否属于《上市公司收购管理办法》中规定的一致行动人。							
上述股东涉及委托/受托表决权、放弃表决权情况的说明	不适用							
前 10 名股东中存在回购专户的特别说明（如有）（参见注 11）	无							
前 10 名无限售条件股东持股情况（不含通过转融通出借股份、高管锁定股）								
股东名称	报告期末持有无限售条件股份数量					股份种类		
						股份种类	数量	
苏宁环球集团有限公司	529,966,134					人民币普通股	529,966,134	
张桂平	131,842,278					人民币普通股	131,842,278	
张康黎	113,742,649					人民币普通股	113,742,649	
苏宁环球股份有限公司—成长共赢员工持股计	86,774,577					人民币普通股	86,774,577	

划			
孙天豪	43,419,000	人民币普通股	43,419,000
上海阿杏投资管理有限公司—阿杏延安 26 号私募证券投资基金	38,237,800	人民币普通股	38,237,800
青岛城投城金控股集团有限公司	37,848,605	人民币普通股	37,848,605
苏宁环球股份有限公司—2022 年第二期员工持股计划	36,000,000	人民币普通股	36,000,000
华泰证券资管—卢燕—华泰尊享稳进 56 号单一资产管理计划	34,767,652	人民币普通股	34,767,652
香港中央结算有限公司	30,314,937	人民币普通股	30,314,937
前 10 名无限售条件股东之间，以及前 10 名无限售条件股东和前 10 名股东之间关联关系或一致行动的说明	1、上述股东中，张桂平先生为公司实际控制人，苏宁环球集团为其控制的企业，张桂平先生与股东张康黎先生为父子关系。2、未知其他流通股股东间是否存在关联关系，也未知其他流通股股东是否属于《上市公司收购管理办法》中规定的一致行动人。		
前 10 名普通股股东参与融资融券业务情况说明（如有）（参见注 4）	1、孙天豪通过信用账户持有 38,576,000.00 股； 2、上海阿杏投资管理有限公司—阿杏延安 26 号私募证券投资基金通过信用账户持有 38,237,800.00 股； 3、华泰证券资管—卢燕—华泰尊享稳进 56 号单一资产管理计划通过信用账户持有 25,625,648.00 股。		

持股 5%以上股东、前 10 名股东及前 10 名无限售流通股股东参与转融通业务出借股份情况

☐适用 ☒不适用

前 10 名股东及前 10 名无限售流通股股东因转融通出借/归还原因导致较上期发生变化

☐适用 ☒不适用

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

☐是 ☒否

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

四、董事、监事和高级管理人员持股变动

☐适用 ☒不适用

公司董事、监事和高级管理人员在报告期持股情况没有发生变动，具体可参见 2024 年年报。

五、控股股东或实际控制人变更情况

控股股东报告期内变更

☐适用 ☒不适用

公司报告期控股股东未发生变更。

实际控制人报告期内变更

☐适用 ☒不适用

公司报告期实际控制人未发生变更。

六、优先股相关情况

☐适用 ☒不适用

报告期公司不存在优先股。

第七节 债券相关情况

☐适用 ☒不适用

第八节 财务报告

一、审计报告

半年度报告是否经过审计

☐是 ☒否

公司半年度财务报告未经审计。

二、财务报表

财务附注中报表的单位为：元

1、合并资产负债表

编制单位：苏宁环球股份有限公司

2025 年 06 月 30 日

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	713,381,838.48	852,584,953.63
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	1.00	1.00
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	72,816,983.63	75,282,256.98
应收款项融资		
预付款项	139,278,892.75	137,769,295.18
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	602,323,384.87	704,165,506.51
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	8,061,381,912.61	8,187,878,715.95
其中：数据资源		
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	225,003,782.21	346,308,402.21
流动资产合计	9,814,186,795.55	10,303,989,131.46

非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款		
长期股权投资	1,186,463,141.87	1,184,723,245.60
其他权益工具投资	3,000,000.00	3,000,000.00
其他非流动金融资产		
投资性房地产	640,484,361.35	669,493,117.67
固定资产	1,116,266,238.43	1,155,701,887.83
在建工程	1,237,050.00	1,237,050.00
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	65,312,632.96	62,994,067.15
无形资产	342,865,002.32	349,756,565.79
其中：数据资源		
开发支出		
其中：数据资源		
商誉	144,598,473.24	144,598,473.24
长期待摊费用	135,692,539.96	141,551,614.04
递延所得税资产	239,121,080.56	242,833,515.63
其他非流动资产	114,601,062.60	115,068,600.04
非流动资产合计	3,989,641,583.29	4,070,958,136.99
资产总计	13,803,828,378.84	14,374,947,268.45
流动负债：		
短期借款	490,880,000.00	501,734,166.67
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	1,093,789,821.35	1,235,168,488.84
预收款项	14,414,062.86	18,415,873.23
合同负债	439,043,075.71	704,836,271.74
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	10,681,163.64	11,517,290.02
应交税费	536,711,366.42	580,443,523.63
其他应付款	276,219,953.45	288,456,245.90
其中：应付利息		

应付股利		
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	284,402,791.26	200,673,854.61
其他流动负债	32,003,073.71	59,591,816.63
流动负债合计	3,178,145,308.40	3,600,837,531.27
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	832,351,100.00	1,004,981,510.44
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	58,437,694.54	50,818,527.49
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	35,923,901.62	35,923,901.62
其他非流动负债		
非流动负债合计	926,712,696.16	1,091,723,939.55
负债合计	4,104,858,004.56	4,692,561,470.82
所有者权益：		
股本	3,034,636,384.00	3,034,636,384.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	792,988,833.66	792,988,833.66
减：库存股		
其他综合收益	-8,038,365.14	-8,038,365.14
专项储备		
盈余公积	925,957,382.51	925,957,382.51
一般风险准备		
未分配利润	4,682,576,362.57	4,666,653,349.20
归属于母公司所有者权益合计	9,428,120,597.60	9,412,197,584.23
少数股东权益	270,849,776.68	270,188,213.40
所有者权益合计	9,698,970,374.28	9,682,385,797.63
负债和所有者权益总计	13,803,828,378.84	14,374,947,268.45

法定代表人：张桂平 主管会计工作负责人：刘得波 会计机构负责人：刘得波

2、母公司资产负债表

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	3,782,843.38	124,582,617.11

交易性金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款		
应收款项融资		
预付款项		
其他应收款	221,674,091.62	210,004,272.31
其中：应收利息		
应收股利		
存货		
其中：数据资源		
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	298,225.10	291,226.46
流动资产合计	225,755,160.10	334,878,115.88
非流动资产：		
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款		
长期股权投资	10,377,502,186.39	10,303,576,123.46
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产		
固定资产	6,485.00	6,485.00
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产		
其中：数据资源		
开发支出		
其中：数据资源		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产		
其他非流动资产		
非流动资产合计	10,377,508,671.39	10,303,582,608.46
资产总计	10,603,263,831.49	10,638,460,724.34
流动负债：		
短期借款	150,000,000.00	150,385,000.00
交易性金融负债		

衍生金融负债		
应付票据		
应付账款		
预收款项		
合同负债		
应付职工薪酬		
应交税费	1,534,458.70	2,398,091.87
其他应付款	89,126,495.93	81,454,790.50
其中：应付利息		
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债		
其他流动负债		
流动负债合计	240,660,954.63	234,237,882.37
非流动负债：		
长期借款		
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计		
负债合计	240,660,954.63	234,237,882.37
所有者权益：		
股本	3,034,636,384.00	3,034,636,384.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	813,609,735.39	813,609,735.39
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	1,221,396,037.53	1,221,396,037.53
未分配利润	5,292,960,719.94	5,334,580,685.05
所有者权益合计	10,362,602,876.86	10,404,222,841.97
负债和所有者权益总计	10,603,263,831.49	10,638,460,724.34

3、合并利润表

单位：元

项目	2025 年半年度	2024 年半年度
一、营业总收入	933,641,824.08	1,308,905,701.68
其中：营业收入	933,641,824.08	1,308,905,701.68
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	750,904,206.28	953,265,806.72
其中：营业成本	455,575,469.70	518,237,071.40
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	83,670,686.23	219,177,372.30
销售费用	61,879,101.17	63,558,222.37
管理费用	115,572,451.39	117,638,496.45
研发费用		
财务费用	34,206,497.79	34,654,644.20
其中：利息费用	32,472,758.01	32,511,002.98
利息收入	1,740,521.20	653,067.67
加：其他收益	503,465.07	1,190,670.26
投资收益（损失以“—”号填列）	40,072.03	48,877.93
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
汇兑收益（损失以“—”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“—”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“—”号填列）		
信用减值损失（损失以“—”号填列）	14,314,084.25	13,006.28
资产减值损失（损失以“—”号填列）		
资产处置收益（损失以“—”号填列）		-2,428.40
三、营业利润（亏损以“—”号填列）	197,595,239.15	356,890,021.03
加：营业外收入	182,003.74	1,798,155.97

减：营业外支出	254,699.72	1,928,528.18
四、利润总额（亏损总额以“—”号填列）	197,522,543.17	356,759,648.82
减：所得税费用	59,552,511.16	106,610,368.84
五、净利润（净亏损以“—”号填列）	137,970,032.01	250,149,279.98
（一）按经营持续性分类		
1. 持续经营净利润（净亏损以“—”号填列）	137,970,032.01	250,149,279.98
2. 终止经营净利润（净亏损以“—”号填列）		
（二）按所有权归属分类		
1. 归属于母公司股东的净利润（净亏损以“—”号填列）	137,308,468.73	252,005,835.07
2. 少数股东损益（净亏损以“—”号填列）	661,563.28	-1,856,555.09
六、其他综合收益的税后净额		
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		
（一）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变动额		
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益		
3. 其他权益工具投资公允价值变动		
4. 企业自身信用风险公允价值变动		
5. 其他		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
1. 权益法下可转损益的其他综合收益		
2. 其他债权投资公允价值变动		
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
4. 其他债权投资信用减值准备		
5. 现金流量套期储备		
6. 外币财务报表折算差额		
7. 其他		
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	137,970,032.01	250,149,279.98
归属于母公司所有者的综合收益总额	137,308,468.73	252,005,835.07
归属于少数股东的综合收益总额	661,563.28	-1,856,555.09
八、每股收益：		
（一）基本每股收益	0.0452	0.0830
（二）稀释每股收益	0.0452	0.0830

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

法定代表人：张桂平 主管会计工作负责人：刘得波 会计机构负责人：刘得波

4、母公司利润表

单位：元

项目	2025 年半年度	2024 年半年度
一、营业收入	0.00	0.00
减：营业成本	0.00	0.00
税金及附加	100.00	7,600.00
销售费用		
管理费用	621,616.72	7,288,970.25
研发费用		
财务费用	-6,447,410.78	5,078,086.75
其中：利息费用		
利息收入		
加：其他收益	23,733.26	96,263.58
投资收益（损失以“—”号填列）	73,926,062.93	140,884,844.91
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“—”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“—”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“—”号填列）		
信用减值损失（损失以“—”号填列）		
资产减值损失（损失以“—”号填列）		
资产处置收益（损失以“—”号填列）		
二、营业利润（亏损以“—”号填列）	79,775,490.25	128,606,451.49
加：营业外收入		
减：营业外支出	10,000.00	
三、利润总额（亏损总额以“—”号填列）	79,765,490.25	128,606,451.49
减：所得税费用		
四、净利润（净亏损以“—”号填列）	79,765,490.25	128,606,451.49
（一）持续经营净利润（净亏损以“—”号填列）	79,765,490.25	128,606,451.49
（二）终止经营净利润（净亏损以“—”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额		
（一）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变动		

额		
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益		
3. 其他权益工具投资公允价值变动		
4. 企业自身信用风险公允价值变动		
5. 其他		
(二) 将重分类进损益的其他综合收益		
1. 权益法下可转损益的其他综合收益		
2. 其他债权投资公允价值变动		
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
4. 其他债权投资信用减值准备		
5. 现金流量套期储备		
6. 外币财务报表折算差额		
7. 其他		
六、综合收益总额	79,765,490.25	128,606,451.49
七、每股收益：		
(一) 基本每股收益	0.0263	0.0424
(二) 稀释每股收益	0.0263	0.0424

5、合并现金流量表

单位：元

项目	2025 年半年度	2024 年半年度
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	717,530,794.37	826,299,652.92
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还	169,715.47	742,631.95
收到其他与经营活动有关的现金	9,303,567.16	10,046,671.13
经营活动现金流入小计	727,004,077.00	837,088,956.00
购买商品、接受劳务支付的现金	449,188,066.05	372,653,353.31
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	75,784,063.43	76,709,548.30
支付的各项税费	154,797,604.07	289,640,991.28

支付其他与经营活动有关的现金	109,817,974.85	125,576,284.00
经营活动现金流出小计	789,587,708.40	864,580,176.89
经营活动产生的现金流量净额	-62,583,631.40	-27,491,220.89
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	132,015,384.62	121,783,966.91
取得投资收益收到的现金	3,243,835.62	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	135,259,220.24	121,783,966.91
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	7,627,754.80	3,305,499.98
投资支付的现金		
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	7,627,754.80	3,305,499.98
投资活动产生的现金流量净额	127,631,465.44	118,478,466.93
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
取得借款收到的现金	275,980,000.00	491,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	151,392,815.71	200,000,000.00
筹资活动现金流入小计	427,372,815.71	691,000,000.00
偿还债务支付的现金	423,147,199.33	477,470,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	76,083,749.86	57,116,068.17
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		
支付其他与筹资活动有关的现金	12,000,000.00	205,085,453.21
筹资活动现金流出小计	511,230,949.19	739,671,521.38
筹资活动产生的现金流量净额	-83,858,133.48	-48,671,521.38
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	-18,810,299.44	42,315,724.66
加：期初现金及现金等价物余额	479,870,097.33	335,097,255.00
六、期末现金及现金等价物余额	461,059,797.89	377,412,979.66

6、母公司现金流量表

单位：元

项目	2025 年半年度	2024 年半年度
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		
收到其他与经营活动有关的现金	31,276.89	247,970.25
经营活动现金流入小计	31,276.89	247,970.25
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	308,195.80	377,835.48
支付的各项税费	882,931.46	175,131.20
支付其他与经营活动有关的现金	788,444.63	657,298.16

经营活动现金流出小计	1,979,571.89	1,210,264.84
经营活动产生的现金流量净额	-1,948,295.00	-962,294.59
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计		
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		
投资支付的现金		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计		
投资活动产生的现金流量净额		
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金	31,000,000.00	200,000,000.00
筹资活动现金流入小计	31,000,000.00	200,000,000.00
偿还债务支付的现金		
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	9,550,000.00	4,575,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金	140,301,478.73	178,858,706.84
筹资活动现金流出小计	149,851,478.73	183,433,706.84
筹资活动产生的现金流量净额	-118,851,478.73	16,566,293.16
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	-120,799,773.73	15,603,998.57
加：期初现金及现金等价物余额	124,582,617.11	6,327,637.21
六、期末现金及现金等价物余额	3,782,843.38	21,931,635.78

7、合并所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2025 年半年度													
	归属于母公司所有者权益													少数股东权益
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他	小计	
一、上年期末余额	3,034,636,384.00				792,988,833.66		-8,038,365.14		925,957,382.51		4,666,653,349.20		9,412,197,584.23	270,188,213.40

加：会 计政策变更															
前 期差错更正															
其 他															
二、本年期 初余额	3,0 34, 636 ,38 4.0 0				792 ,98 8,8 33. 66		- 8,0 38, 365 .14		925 ,95 7,3 82. 51		4,6 66, 653 ,34 9.2 0		9,4 12, 197 ,58 4.2 3	270 ,18 8,2 13. 40	9,6 82, 385 ,79 7.6 3
三、本期增 减变动金额 （减少以 “—”号填 列）											15, 923 ,01 3.3 7		15, 923 ,01 3.3 7	661 ,56 3.2 8	16, 584 ,57 6.6 5
（一）综合 收益总额											137 ,30 8,4 68. 73		137 ,30 8,4 68. 73	661 ,56 3.2 8	137 ,97 0,0 32. 01
（二）所有 者投入和减 少资本															
1. 所有者 投入的普通 股															
2. 其他权 益工具持有 者投入资本															
3. 股份支 付计入所有 者权益的金 额															
4. 其他															
（三）利润 分配											- 121 ,38 5,4 55. 36		- 121 ,38 5,4 55. 36		- 121 ,38 5,4 55. 36
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											- 121 ,38 5,4 55. 36		- 121 ,38 5,4 55. 36		- 121 ,38 5,4 55. 36
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. 设定受益计划变动额结转留存收益															
5. 其他综合收益结转留存收益															
6. 其他															
(五) 专项储备															
1. 本期提取															
2. 本期使用															
(六) 其他															
四、本期期末余额	3,034,636,384.00				792,988,833.66		-8,038,365.14		925,957,382.51		4,682,576,362.57		9,428,120,597.60	270,849,776.68	9,698,970,374.28

上年金额

单位：元

项目	2024 年半年度														
	归属于母公司所有者权益														少数股东权益
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他	小计		所有者权益合计
		优先股	永续债	其他											
一、上年期末余额	3,034,636,384.00				676,946,661.79		7,214,740.90		917,503,741.90		4,752,394,100.37		9,388,695,628.96	269,656,401.48	9,658,352,030.44
加：会计政策变更															
前															

期差错更正															
其他															
二、本年期初余额	3,034,636,384.00				676,946,661.79		7,214,740.90		917,503,741.90		4,752,394,100.37		9,388,695,628.96	269,656,401.48	9,658,352,034.4
三、本期增减变动金额（减少以“—”号填列）											191,313,107.39		191,313,107.39	-1,856,555.09	189,456,552.30
（一）综合收益总额											252,005,835.07		252,005,835.07	-1,856,555.09	250,149,279.98
（二）所有者投入和减少资本															
1. 所有者投入的普通股															
2. 其他权益工具持有者投入资本															
3. 股份支付计入所有者权益的金额															
4. 其他															
（三）利润分配											-60,692,727.68		-60,692,727.68		-60,692,727.68
1. 提取盈余公积															
2. 提取一般风险准备															
3. 对所有（或股东）的分配											-60,692,727.68		-60,692,727.68		-60,692,727.68
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. 设定受益计划变动额结转留存收益															
5. 其他综合收益结转留存收益															
6. 其他															
（五）专项储备															
1. 本期提取															
2. 本期使用															
（六）其他															
四、本期期末余额	3,034,636,384.00				676,946,661.79		7,214,740.90		917,503,741.90		4,943,707,207.76		9,580,008,736.35	267,799,846.39	9,847,808,582.74

8、母公司所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2025 年半年度											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	3,034,636,384.00				813,609,735.39				1,221,396,037.53	5,334,580,685.05		10,404,222,841.97
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期	3,034,636,384.00				813,609,735.39				1,221,396,037.53	5,334,580,685.05		10,404,222,841.97

初余额	384.0 0				5.39				037.5 3	685.0 5		,841. 97
三、本期增 减变动金额 (减少以 “—”号填 列)										- 41,61 9,965 .11		- 41,61 9,965 .11
(一) 综合 收益总额										79,76 5,490 .25		79,76 5,490 .25
(二) 所有 者投入和减 少资本												
1. 所有者 投入的普通 股												
2. 其他权 益工具持有 者投入资本												
3. 股份支 付计入所有 者权益的金 额												
4. 其他												
(三) 利润 分配										- 121,3 85,45 5.36		- 121,3 85,45 5.36
1. 提取盈 余公积												
2. 对所有 者(或股 东)的分配										- 121,3 85,45 5.36		- 121,3 85,45 5.36
3. 其他												
(四) 所有 者权益内部 结转												
1. 资本公 积转增资本 (或股本)												
2. 盈余公 积转增资本 (或股本)												
3. 盈余公 积弥补亏损												
4. 设定受 益计划变动 额结转留存 收益												
5. 其他综 合收益结转 留存收益												

6. 其他												
(五) 专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
(六) 其他												
四、本期末余额	3,034,636,384.00				813,609,735.39				1,221,396,037.53	5,292,960,719.94		10,362,602,876.86

上年金额

单位：元

项目	2024 年半年度											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	3,034,636,384.00				700,493,043.67				1,212,942,396.92	5,501,268,830.28		10,449,340,654.87
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年初余额	3,034,636,384.00				700,493,043.67				1,212,942,396.92	5,501,268,830.28		10,449,340,654.87
三、本期增减变动金额（减少以“—”号填列）										67,913,723.81		67,913,723.81
（一）综合收益总额										128,606,451.49		128,606,451.49
（二）所有者投入和减少资本												
1. 所有者投入的普通股												
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支												

付计入所有者权益的金额												
4. 其他												
(三) 利润分配										- 60,69 2,727 .68		- 60,69 2,727 .68
1. 提取盈余公积												
2. 对所有者(或股东)的分配										- 60,69 2,727 .68		- 60,69 2,727 .68
3. 其他												
(四) 所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本(或股本)												
2. 盈余公积转增资本(或股本)												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他综合收益结转留存收益												
6. 其他												
(五) 专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
(六) 其他												
四、本期期末余额	3,034,636,384.00				700,493,043.67				1,212,942,396.92	5,569,182,554.09		10,517,254,378.68

三、公司基本情况

苏宁环球股份有限公司（以下简称“本公司”或“公司”）原名吉林纸业股份有限公司，系于 1993 年 5 月经吉林省经济体制改革委员会吉改股批（1993）61 号文批准，以定向募集方式设立的股份有限公司。1997 年 3 月 20 日经中国证监会证监发字（1997）82 号文批准，向社会公开发行人民币普通股 6,000 万股。

1997 年 4 月 8 日，公司股票在深圳证券交易所挂牌上市，股票代码 000718。截至 2004 年 12 月 31 日，本公司股本 399,739,080 元，其中，吉林市国有资产经营有限责任公司持股 50.06%。

2005 年 9 月 25 日国务院国有资产监督管理委员会以国资产权【2005】1118 号《关于吉林纸业股份有限公司国家股转让有关问题的批复》文批准，同意吉林市国有资产经营有限责任公司将其持有的本公司国家股 20,009.808 万股转让给江苏苏宁环球集团有限公司（以下简称“苏宁环球集团”）。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，受让苏宁环球集团持有的南京天华百润投资发展有限责任公司（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，苏宁环球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。

根据公司 2014 年度股东大会决议，2015 年 7 月，公司以 2014 年 12 月 31 日总股本 2,043,192,561 股为基数，以未分配利润派发股票股利的方式，每 10 股送 3 股红股，共计转增股本 612,957,768 股，转增后公司股本变更为 2,656,150,329.00 元。以上增资，业经中喜会计师事务所中喜验字[2015]第 0358 号验资报告予以验证。

2015 年 12 月，公司以非公开发行股票方式发行人民币普通股 378,486,055 股，每股面值人民币 1 元，发行后公司股本变更为 3,034,636,384.00 元。以上增资业经中喜会计师事务所中喜验字【2015】第 0569 号验资报告予以验证。

截至 2025 年 6 月 30 日，公司股本 3,034,636,384.00 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：江苏省南京市鼓楼区集庆门大街 270 号苏宁环球国际中心 48-51 楼

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 2025 年 8 月 28 日决议批准报出。

四、财务报表的编制基础

1、编制基础

本公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”），以及中国证券监督管理委员会《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》（2023 修订）的披露规定编制财务报表。

2、持续经营

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

五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

本公司根据生产经营特点确定具体会计政策和会计估计，会计政策和会计估计遵守了房地产行业的特殊要求，主要体现在存货的计价方法、投资性房地产的计量模式、收入的确认时点等。

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 2025 年 6 月 30 日的财务状况及 2025 年半年度的经营成果和现金流量等有关信息。

2、会计期间

自公历一月一日至六月三十日。

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、重要性标准确定方法和选择依据

☒适用 ☐不适用

项目	重要性标准
账龄超过三年的单项金额重大的应收账款	金额超过 1000 万元的
账龄超过三年的单项金额重大的其他应收款	金额超过 1000 万元的
账龄超过 1 年且金额重要的预付款项	金额超过 1000 万元的
重要的在建工程项目	预算在 3000 万元以上的

6、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

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

（1）同一控制下企业合并

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

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。

7、控制的判断标准和合并财务报表的编制方法

（1）控制的判断标准

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制，是指投资方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其回报金额。所称相关活动，是指对被投资方的回报产生重大影响的活动。被投资方的相关活动应当根据具体情况进行判断，通常包括商品或劳务的销售和购买、金融资产的管理、资产的购买和处置、研究与开发活动以及融资活动等。当相关事实和情况的变化导致对控制定义所涉及的相关要素发生变化时，本公司将进行重新评估。

在判断是否将结构化主体纳入合并范围时，本公司综合所有事实和情况，包括评估结构化主体设立目的和设计、识别可变回报的类型、通过参与其相关活动是否承担了部分或全部的回报可变性等的基础上评估是否控制该结构化主体。

（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（股本溢价），资本公积（股本溢价）不足冲减的，调整留存收益。

8、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。

9、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。

10、外币业务和外币报表折算

（1）外币业务

本公司发生的外币交易在初始确认时，按交易日的即期汇率折算为记账本位币金额。

资产负债表日，对于外币货币性项目采用资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除：

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

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

（2）外币财务报表的折算

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

②利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。

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

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

11、金融工具

金融工具，是指形成一方的金融资产并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。本公司在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。

金融资产和金融负债在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关的交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产和金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

金融资产或金融负债的摊余成本是以该金融资产或金融负债的初始确认金额扣除已偿还的本金，加上或减去采用实际利率法将该初始确认金额与到期日金额之间的差额进行摊销形成的累计摊销额，再扣除累计计提的损失准备(仅适用于金融资产)。

实际利率法是指计算金融资产或金融负债的摊余成本以及将利息收入或利息费用分摊计入各会计期间的方法。

实际利率，是指将金融资产或金融负债在预计存续期的估计未来现金流量，折现为该金融资产账面余额或该金融负债摊余成本所使用的利率。在确定实际利率时，在考虑金融资产或金融负债所有合同条款(如提前还款、展期、看涨期权或其他类似期权等)的基础上估计预期现金流量，但不考虑预期信用损失。

(1) 金融资产的分类与计量

金融资产在初始确认时以公允价值计量。初始确认后，本公司根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产划分为：（1）以摊余成本计量的金融资产；（2）以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产；（3）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

债务工具

本公司持有的债务工具是指从发行方角度分析符合金融负债定义的工具，分别采用以下三种方式进行后续计量。

①以摊余成本计量

金融资产的合同条款规定在特定日期产生的现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付，且本公司管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标，则本公司将该金融资产分类为以摊余成本计量的金融资产。

该类金融资产采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，发生减值时或终止确认产生的利得或损失，计入当期损益。本公司此类金融资产包括货币资金、应收票据、应收账款、其他应收款、债权投资和长期应收款等。本公司将自资产负债表日起一年内（含一年）到期的债权投资和长期应收款，列示为一年内到期的非流动资产；取得时期限在一年内（含一年）的债权投资列示为其他流动资产。

本公司对分类为以摊余成本计量的金融资产按照实际利率法确认利息收入。除下列情况外，本公司根据金融资产账面余额乘以实际利率计算确定利息收入：

对于购入或源生的已发生信用减值的金融资产，本公司自初始确认起，按照该金融资产的摊余成本和经信用调整的实际利率计算确定其利息收入。

对于购入或源生的未发生信用减值、但在后续期间成为已发生信用减值的金融资产，本公司在后续期间，按照该金融资产的摊余成本和实际利率计算确定其利息收入。若该金融工具在后续期间因其信用风险有所改善而不再存在信用减值，本公司转按实际利率乘以该金融资产账面余额来计算确定利息收入。

②以公允价值计量且其变动计入其他综合收益

金融资产的合同条款规定在特定日期产生的现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付，且本公司管理该金融资产的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标的，则该金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。

分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产相关的减值损失或利得、采用实际利率法计算的利息收入及汇兑损益计入当期损益，除此以外该金融资产的公允价值变动均计入其他综合收益。该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入当期损益。本公司此类金融资产主要包括应收款项融资、其他债权投资等。

③以公允价值计量且其变动计入当期损益

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产包括分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的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。

本公司将持有的未划分为以摊余成本计量和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具，分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，列示为交易性金融资产。自资产负债表日起超过一年到期且预期持有超过一年的，列示为其他非流动金融资产。

本公司以公允价值对该等金融资产进行后续计量，并将公允价值变动形成的利得或损失以及与该等金融资产相关的股利和利息收入计入当期损益。

权益工具投资

本公司将对其没有控制、共同控制和重大影响的权益工具投资按照公允价值计量且其变动计入当期损益，列示为交易性金融资产；自资产负债表日起超过一年到期且预期持有超过一年的，列示为其他非流动金融资产。

此外，于初始确认时，本公司可以单项金融资产为基础不可撤销地将非交易性权益工具指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，列示为其他权益工具投资。

进行指定后，该金融资产的公允价值变动在其他综合收益中进行确认，该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。本公司持有该权益工具投资期间，在本公司收取股利的权利已经确立，与股利相关的经济利益很可能流入本公司，且股利的金额能够可靠计量时，确认股利收入并计入当期损益。

（2）金融工具减值

本公司对分类为以摊余成本计量、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资以及财务担保合同等，以预期信用损失为基础确认损失准备。

预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，是指本公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。其中，对于本公司购买或源生的已发生信用减值的金融资产，应按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

本公司对由收入准则规范的交易形成的未包含重大融资成分的应收账款按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

对于其他金融工具，除购买或源生的已发生信用减值的金融资产外，本公司在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后的变动情况。若该金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加，本公司按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备；若该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加，本公司按照相当于该金融工具未来 12 个月内预期信用损失的金额计量其损失准备。信用损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。除分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产外，本公司将信用损失准备抵减相关金融资产的账面余额；对于分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，本公司在其他综合收益中确认其信用损失准备，不减少该金融资产在资产负债表中列示的账面价值。

本公司在上一会计期间已经按照相当于金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量了损失准备，但在当期资产负债表日，该金融工具已不再属于自初始确认后信用风险显著增加的情形的，本公司在当期资产负债表日按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量该金融工具的损失准备，由此形成的损失准备的转回金额作为减值利得计入当期损益。

①信用风险显著增加

本公司利用可获得的合理且有依据的前瞻性信息，通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。对于财务担保合同，本公司在应用金融工具减值规定时，将本公司成为做出不可撤销承诺的一方之日作为初始确认日。

·本公司在评估信用风险是否显著增加时会考虑如下因素：

- 同一金融工具或具有相同预计存续期的类似金融工具的信用风险的外部市场指标是否发生显著变化；
- 金融工具外部信用评级实际或预期是否发生显著变化；
- 预期将导致债务人履行其偿债义务的能力是否发生显著变化的业务、财务或经济状况的不利变化；
- 债务人经营成果实际或预期是否发生显著变化；
- 债务人所处的监管、经济或技术环境是否发生显著不利变化；

·合同付款是否发生逾期超过(含) 30 日，除非本公司无需付出过多成本或努力即可获得合理且有依据的信息，证明虽然超过合同约定的付款期限 30 天，但信用风险自初始确认以来并未显著增加。

于资产负债表日，若本公司判断金融工具只具有较低的信用风险，则本公司假定该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。如果金融工具的违约风险较低，借款人在短期内履行其合同现金流量义务的能力很强，并且即使较长时期内经济形势和经营环境存在不利变化但未必一定降低借款人履行其合同现金义务，则该金融工具被视为具有较低的信用风险。

②已发生信用减值的金融资产

当本公司预期对金融资产未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时，该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。金融资产已发生信用减值的证据包括下列可观察信息：

- 发行方或债务人发生重大财务困难；
- 债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；
- 债权人出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步；
- 债务人很可能破产或进行其他财务重组；
- 发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失。

本公司认为如果一项金融工具逾期超过 90 日，则已发生违约，除非本公司有合理且有依据的信息，表明以更长的逾期时间作为违约标准更为恰当。

③预期信用损失的确定

本公司对已经发生信用减值的应收账款按照单项考虑预期信用损失，对于其他应收账款在组合基础上采用减值矩阵确定相关信用损失。本公司以共同风险特征为依据，将按组合考虑的应收账款分为不同组别，采用的共同信用风险特征包括：应收账款对应的业务类型和业务渠道、债务人所处地理位置等。

本公司对于其他应收款项(包括应收票据、其他应收款、一年内到期的非流动资产、其他流动资产、长期应收款等)和其他债权投资按照单项考虑预期信用损失。

本公司按照下列方法确定相关金融工具的预期信用损失：

对于金融资产，信用损失为本公司应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值。

对于财务担保合同，信用损失为本公司就该合同持有人发生的信用损失向其做出赔付的预计付款额，减去本公司预期向该合同持有人、债务人或任何其他方收取的金额之间差额的现值。

对于资产负债表日已发生信用减值但并非购买或源生已发生信用减值的金融资产，信用损失为该金融资产账面余额与按原实际利率折现的估计未来现金流量的现值之间的差额。

本公司计量金融工具预期信用损失的方法反映的因素包括：通过评价一系列可能的结果而确定的无偏概率加权平均金额；货币时间价值；在资产负债表日无须付出不必要的额外成本或努力即可获得的有关过去事项、当前状况以及未来经济状况预测的合理且有依据的信息。

④减记金融资产

当本公司不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回的，直接减记该金融资产的账面余额。这种减记构成相关金融资产的终止确认。

(3) 金融资产的转移

满足下列条件之一的金融资产，予以终止确认：

①收取该金融资产现金流量的合同权利终止；

②该金融资产已转移，且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；

③该金融资产已转移，虽然本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是未保留对该金融资产的控制。

若本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有风险和报酬，且保留了对该金融资产控制的，则按照其继续涉入被转移金融资产的程度继续确认该被转移金融资产，并相应确认相关负债。

本公司按照下列方式对相关负债进行计量：

①被转移金融资产以摊余成本计量的，相关负债的账面价值等于继续涉入被转移金融资产的账面价值减去本公司保留的权利(如果本公司因金融资产转移保留了相关权利)的摊余成本并加上本公司承担的义务(如果本公司因金融资产转移承担了相关义务)的摊余成本，相关负债不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被转移金融资产以公允价值计量的，相关负债的账面价值等于继续涉入被转移金融资产的账面价值减去本公司保留的权利(如果本公司因金融资产转移保留了相关权利)的公允价值并加上本公司承担的义务(如果本公司因金融资产转移承担了相关义务)的公允价值，该权利和义务的公允价值为按独立基础计量时的公允价值。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值及因转移收到的对价与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额计入当期损益。针对指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将转移前金融资产整体的账面价值在终止确认部分和继续确认部分之间按照转移日各自的相对公允价值进行分摊，并将因转移收到的对价与应分摊至终止确认部分的原计入其他综合收益的公允价值变动累计额与分摊的前述账面金额之和的差额计入当期损益。若本公司转移的金融资产是指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资，之前计入其他综合收益的累计利得或损失应终止确认的部分从其他综合收益中转出，计入留存收益。

金融资产整体转移未满足终止确认条件的，本公司继续确认所转移的金融资产整体，因资产转移而收到的对价在收到时确认为负债。

(4) 金融负债的分类、确认及计量

本公司根据所发行金融工具的合同条款及其所反映的经济实质而非仅以法律形式，结合金融负债和权益工具的定义，在初始确认时将该金融工具或其组成部分分类为金融负债或权益工具。

金融负债在初始确认时划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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(含属于金融负债的衍生工具)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。

在初始确认时，符合下列条件之一的金融负债可不可撤销地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：(1)该指定可以消除或明显减少由于该金融负债的计量基础不同所导致的相关利得或损失在确认和计量方面不一致的情况；(2)根据正式书面文件载明的企业风险管理或投资策略，以公允价值为基础对金融负债组合或金融资产和金融负债组合进行管理和业绩评价，并在本公司内部以此为基础向关键管理人员报告；(3)符合条件的包含嵌入衍生工具的混合工具。

交易性金融负债采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失以及与该等金融负债相关的股利或利息支出计入当期损益。

被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，该负债由本公司自身信用风险变动引起的公允价值变动应当计入其他综合收益，且终止确认该负债时，计入其他综合收益的自身信用风险变动引起的其公允价值累计变动额转入留存收益。

其余公允价值变动形成的利得或损失以及与该等金融负债相关的股利或利息支出计入当期损益。若按上述方式对该等金融负债的自身信用风险变动的影响进行处理会造成或扩大损益中的会计错配的，本公司将该金融负债的全部利得或损失(包括企业自身信用风险变动的影响金额)计入当期损益。

②其他金融负债

除继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债、财务担保合同外的其他金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债，采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

财务担保合同是指当特定债务人到期不能按照最初或修改后的债务工具条款偿付债务时，财务担保的签发人向蒙受损失的合同持有人赔付特定金额的合同。不属于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的财务担保合同，在初始确认后按照损失准备金额以及初始确认金额扣除担保期内的累计摊销额后的余额孰高进行计量。

(5) 金融负债的终止确认

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，终止确认该金融负债或其一部分。本公司(借入方)与借出方之间签订协议，以承担新金融负债方式替换原金融负债，且新金融负债与原金融负债的合同条款实质上不同的，本公司终止确认原金融负债，并同时确认新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认的，将终止确认部分的账面价值与支付的对价(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。

(6) 权益工具

权益工具是指能证明拥有本公司在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。本公司发行(含再融资)、回购、出售或注销权益工具作为权益的变动处理。本公司不确认权益工具的公允价值变动。与权益性交易相关的交易费用从权益中扣减。

本公司对权益工具持有方的分配作为利润分配处理，发放的股票股利不影响股东权益总额。

(7) 衍生工具及嵌入衍生工具

本公司相关衍生金融工具为期权合同、掉期、远期等。衍生工具于相关合同签署日以公允价值进行初始计量，并以公允价值进行后续计量。衍生工具的公允价值变动计入当期损益。

对于嵌入衍生工具与主合同构成的混合合同，若主合同属于金融资产的，本公司不从该混合合同中分拆嵌入衍生工具，而将该混合合同作为一个整体适用关于金融资产分类的会计准则规定。

若混合合同包含的主合同不属于金融资产，且同时符合下列条件的，本公司将嵌入衍生工具从混合工具中分拆，作为单独的衍生金融工具处理：

- ①嵌入衍生工具与该主合同在经济特征及风险方面不紧密相关；
- ②与该嵌入衍生工具具有相同条款的单独工具符合衍生工具的定义；
- ③该混合合同不是以公允价值计量且其变动计入当期损益进行会计处理。

嵌入衍生工具从混合合同中分拆的，本公司按照适用的会计准则规定对混合合同的主合同进行会计处理。本公司无法根据嵌入衍生工具的条款和条件对嵌入衍生工具的公允价值进行可靠计量的，该嵌入衍生工具的公允价值根据混合合同公允价值和主合同公允价值之间的差额确定。使用了上述方法后，该嵌入衍生工具在取得日或后续资产负债表日的公允价值仍然无法单独计量的，本公司将该混合合同整体指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融工具。

（8）金融工具的公允价值

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定其公允价值。不存在活跃市场的，本公司采用估值技术确定其公允价值。在估值时，本公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并尽可能优先使用相关可观察输入值。在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，使用不可观察输入值。

估值技术包括参考市场参与者最近进行的有序交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具的当前公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。对于现金流量折现分析，估计未来现金流量乃根据管理层最佳估计，其所使用的折现率乃类似工具的市场折现率。若干金融工具(包括衍生金融工具)，使用考虑合约及市场价格、相关系数、货币时间价值、信用风险、收益曲线变化因素及/或提前偿还比率的定价模型进行估值。使用不同定价模型及假设可能导致公允价值估计的重大差异。

对于在估值方法中，使用了重大不可观察输入值的金融工具，将其在公允价值层次中分类为第三层级。

（9）金融资产和金融负债的抵销

当本公司具有抵销已确认金融资产和金融负债的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的，同时本公司计划以净额结算或同时变现该金融资产和清偿该金融负债时，金融资产和金融负债以相互抵销后的金额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

12、应收票据

应收票据的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本财务附注三、11 金融工具（2）金融工具减值。

当单项金融资产或合同资产无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，本公司依据信用风险特征对应收票据划分组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据如下：

应收票据组合 1：银行承兑汇票

应收票据组合 2：商业承兑汇票

对于划分为组合的应收票据，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

13、应收账款

应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本财务附注三、11 金融工具（2）金融工具减值。

当单项金融资产或合同资产无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，本公司依据信用风险特征对应收账款划分组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据如下：

应收账款组合 1：应收其他客户

应收账款组合 2：应收合并范围内关联方

对于划分为组合的应收账款，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收账款账龄/逾期天数与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失。应收账款的账龄自确认之日起计算。

14、其他应收款

其他应收款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

其他应收款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本财务附注三、11 金融工具（2）金融工具减值。

本公司依据信用风险特征将其他应收款划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据如下：

其他应收款组合 1：应收其他款

其他应收款组合 2：应收合并范围内关联方

对划分为组合的其他应收款，本公司通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。对于按账龄划分组合的其他应收款，账龄自确认之日起计算。

15、存货

（1）存货分类：存货按房地产业存货和非房地产业存货分类。房地产业存货包括已完工开发产品、在建开发产品、出租开发产品。非房地产业存货包括原材料、库存商品、周转材料、在产品。

（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) 出租开发产品：公司将出租开发产品作为存货进行核算，该类开发产品管理层主要意图或目的是出售，次要目的是取得临时性租金。

出租开发产品的摊销方法：根据预计尚可使用年限采用年限平均法摊销。

(7) 低值易耗品的摊销方法

本公司低值易耗品领用时采用一次转销法摊销。

16、持有待售资产

(1) 划分为持有待售的非流动资产或处置组的确认标准和会计处理方法

本公司若主要通过出售（包括具有商业实质的非货币性资产交换，下同）而非持续使用一项非流动资产或处置组收回其账面价值的，则将其划分为持有待售类别。具体标准为同时满足以下条件：某项非流动资产或处置组根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；本公司已经就出售计划作出决议且获得确定的购买承诺；预计出售将在一年内完成。其中，处置组是指在一项交易中作为整体通过出售或其他方式一并处置的一组资产，以及在该交易中转让的与这些资产直接相关的负债。处置组所属的资产组或资产组组合按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》分摊了企业合并中取得的商誉的，该处置组应当包含分摊至处置组的商誉。

本公司初始计量或在资产负债表日重新计量划分为持有待售的非流动资产和处置组时，其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的，将账面价值减记至公允价值减去出售费用后的净额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备。对于处置组，所确认的资产减值损失先抵减处置组中商誉的账面价值，再按比例抵减该处置组内适用《企业会计准则第 42 号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》（以下简称“持有待售准则”）的计量规定的各项非流动资产的账面价值。后续资产负债表日持有待售的处置组公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额应当予以恢复，并在划分为持有待售类别后适用持有待售准则计量规定的非流动资产确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益，并根据处置组中除商誉外适用持有待售准则计量规定的各项

非流动资产账面价值所占比重按比例增加其账面价值；已抵减的商誉账面价值，以及适用持有待售准则计量规定的非流动资产在划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不得转回。

持有待售的非流动资产或处置组中的非流动资产不计提折旧或摊销，持有待售的处置组中负债的利息和其他费用继续予以确认。

非流动资产或处置组不再满足持有待售类别的划分条件时，本公司不再将其继续划分为持有待售类别或将非流动资产从持有待售的处置组中移除，并按照以下两者孰低计量：（1）划分为持有待售类别前的账面价值，按照假定不划分为持有待售类别情况下本应确认的折旧、摊销或减值等进行调整后的金额；（2）可收回金额。

（2）终止经营的认定标准和列报方法

终止经营，是指满足下列条件之一的已被公司处置或划归为持有待售的、在经营和编制财务报表时能够单独区分的组成部分：该组成部分代表一项独立的主要业务或一个主要经营地区；该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个主要经营地区进行处置计划的一部分。

如果终止经营划分为持有待售类别，应当按照上述持有待售类别的列报要求处理。如果终止经营没有划分为持有待售类别，而是被处置，无论当期或是可比会计期间的资产负债表中都不应当列报与之相关的持有待售资产或负债。

企业应当分别列示持续经营损益和终止经营损益，在利润表“净利润”项下增设“持续经营净利润”和“终止经营净利润”项目，以税后净额分别反映持续经营相关损益和终止经营相关损益。

17、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。

18、投资性房地产

投资性房地产计量模式

成本法计量

折旧或摊销方法

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

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

（2）计量方法：取得的投资性房地产，按照取得时的成本进行初始计量。

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

19、固定资产

（1）确认条件

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

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

（2）固定资产的计价

固定资产按照成本进行计量。

（3）折旧方法

类别	折旧方法	折旧年限	残值率	年折旧率
房屋、建筑物	年限平均法	20 年	5%-10%	4.5%~4.75%
机械、机器设备	年限平均法	5-10 年	5%-10%	9%~19%

办公设备及其他	年限平均法	3-5 年	5%-10%	18%~31.66%
运输设备	年限平均法	5-10 年	5%-10%	9%~19%

(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。

20、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。

21、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。

22、无形资产

（1）使用寿命及其确定依据、估计情况、摊销方法或复核程序

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。

使用寿命有限的无形资产摊销方法如下：

项目	预计使用寿命	使用寿命的确定依据	摊销方法
土地使用权	30-50 年	产权登记期限	年限平均法
专利权	5-10 年	预计受益年限	年限平均法
软件	5-10 年	预计受益年限	年限平均法

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

（2）研发支出的归集范围及相关会计处理方法

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。

（3）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。

23、长期资产减值

对于长期股权投资、以成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、使用权资产、使用寿命有限的无形资产、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。

24、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。

25、合同负债

合同负债反映本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务。在向客户转让商品之前，客户已经支付了合同对价或已经取得了无条件收取合同对价权利的，在客户实际支付款项与到期应支付款项孰早时点，按照已收或应收的金额确认合同负债。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示，不同合同下的合同资产和合同负债不予抵销。

26、职工薪酬

（1）短期薪酬的会计处理方法

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

（2）离职后福利的会计处理方法

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

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

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

（3）辞退福利的会计处理方法

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

（4）其他长期职工福利的会计处理方法

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

27、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。

28、股份支付

以权益结算的股份支付：

为了获取职工提供的服务，本公司向雇员（包括董事）做出以权益结算、以股份为基础的员工持股计划。对于用以换取职工提供的服务的以权益结算的股份支付，本公司以授予职工权益工具在授予日的公允价值计量。该公允价值的金额在等待期内以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按直线法计算计入相关成本或费用，相应增加资本公积。

在等待期内每个资产负债表日，后续信息表明可行权权益工具的数量与以前估计不同的，应当进行调整，并在可行权日调整至实际可行权的权益工具数量。

对于权益结算的股份支付，在可行权日之后不再对已确认的成本费用和所有者权益总额进行调整。企业应在行权日根据行权情况，确认股本和股本溢价，同时结转等待期内确认的资本公积（其他资本公积）。

29、收入

按照业务类型披露收入确认和计量所采用的会计政策

(1) 收入是指公司在日常活动中形成的、会导致所有者权益增加的、与所有者投入资本无关的经济利益的总流入。

公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品控制权时确认收入。取得相关商品控制权，是指能够主导该商品的使用并从中获得几乎全部的经济利益。

当公司与客户之间的合同同时满足下列条件时，公司应当在客户取得相关商品控制权时确认收入：

- ①合同各方已批准该并承诺将履行各自义务；
- ②该合同明确了合同各方与所转让商品或提供劳务相关的权利和义务；
- ③该合同有明确的与所转让商品相关的支付条款；
- ④该合同具有商业实质，即履行该合同将改变企业未来现金流量的风险、时间分布或金额；
- ⑤公司因向客户转让商品而有权取得的对价很可能收回。

合同开始日，公司应当对合同进行评估，识别该合同所包含的各单项履约义务，并确定各单项履约义务是在某一时段内履行，还是在某一时点履行，然后，在履行了各单项履约义务时分别确认收入。

合同中包含两项或多项履约义务的，在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品或服务的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务，按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。

满足下列条件之一时，属于在某一时段内履行履约义务，否则，属于在某一时点履行履约义务：

- ①客户在公司履约的同时即取得并消耗公司履约所带来的经济利益；
- ②客户能够控制公司履约过程中在建的商品；
- ③公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务，公司在该段时间内按照履约进度确认收入。履约进度不能合理确定时，公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

对于在某一时点履行的履约义务，公司在客户取得相关商品或服务控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品或服务控制权时，公司会考虑下列迹象：

- ①公司就该商品或服务享有现时收款权利；
- ②公司已将该商品的实物转移给客户；
- ③公司已将该商品的法定所有权或所有权上的主要风险和报酬转移给客户；
- ④客户已接受该商品或服务。

(2) 与公司取得收入的主要活动相关的具体会计政策描述如下：

- ①销售商品收入确认原则：

房地产销售收入确认：1）工程已经完工并通过有关部门验收；2）完成合同约定的履约义务，且取得了买方付款证明；3）办理完成商品房实物移交手续，或取得按照合同约定视同客户接受房屋同等效力的文件。

②整形美容医疗服务收入：在整形美容医疗服务已经提供，收到价款或取得收取价款的权利时确认收入。

③物业租赁收入：物业出租按与承租方签订的合同或协议规定按直线法确认房屋出租收入的实现。

④酒店运营收入，主要经营酒店业务，收入来源包括客房、餐饮、商品销售、商务中心、健身娱乐、电话服务、洗衣、客运等。除餐饮服务收入在服务提供结束的时点确认，其他酒店经营业务在提供相关服务的期间内按履约进度确认收入，销售商品的收入于商品控制权转让予客户时确认为收入。

同类业务采用不同经营模式涉及不同收入确认方式及计量方法的情况

30、合同成本

（1）与合同成本有关的资产金额的确定方法

本公司与合同成本有关的资产包括合同履约成本和合同取得成本。

合同履约成本，即为履行合同发生的成本，不属于《企业会计准则第 14 号-收入》（财会〔2017〕22 号）之外的其他企业会计准则规范范围且同时满足下列条件的，作为合同履约成本确认为一项资产：该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本；该成本增加了本公司未来用于履行履约义务的资源；该成本预期能够收回。

合同取得成本，即为取得合同发生的增量成本预期能够收回的，作为合同取得成本确认为一项资产；该资产摊销期限不超过一年的，在发生时计入当期损益。增量成本，是指不取得合同就不会发生的成本（销售佣金等）。为取得合同发生的、除预期能够收回的增量成本之外的其他支出（如无论是否取得合同均会发生的差旅费等），在发生时计入当期损益，但是明确由客户承担的除外。

（2）与合同成本有关的资产的摊销

与合同成本有关的资产采用与该资产相关的商品收入确认相同的基础进行摊销，计入当期损益。

（3）与合同成本有关的资产的减值

在确定与合同成本有关的资产的减值损失时，首先对按照其他相关企业会计准则确认的、与合同有关的其他资产确定减值损失；然后根据其账面价值高于因转让与该资产相关的商品预期能够取得的剩余对价以及为转让该相关商品估计将要发生的成本这两项差额的，超出部分应当计提减值准备，并确认为资产减值损失。

以前期间减值的因素之后发生变化，使得前述差额高于该资产账面价值的，转回原已计提的资产减值准备，并计入当期损益，但转回后的资产账面价值不应超过假定不计提减值准备情况下该资产在转回日的账面价值。

31、政府补助

政府补助是指本公司从政府无偿取得货币性资产和非货币性资产，不包括政府以投资者身份并享有相应所有者权益而投入的资本。

本公司政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。本公司将所取得的用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助界定为与资产相关的政府补助；其余政府补助界定为与收益相关的政府补助。若政府文件未明确规定补助对象，则采用以下方式将补助款划分为与收益相关的政府补助和与资产相关的政府补助：（1）政府文件明确了补助所针对的特定项目的，根据该特定项目的预算中将形成资产的支出金额和计入费用的支出金额的相对比例进行划分，对该划分比例需在每个资产负债表日进行复核，必要时进行变更；（2）政府文件中对用途仅作一般性表述，没有指明特定项目的，作为与收益相关的政府补助。

政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

本公司对于政府补助通常在实际收到时，按照实收金额予以确认和计量。但对于期末有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相关条件预计能够收到财政扶持资金，按照应收的金额计量。按照应收金额计量的政府补助应同时符合以下条件：（1）应收补助款的金额已经过有权政府部门发文确认，或者可根据正式发布的财政资金管理办法的有关规定自行合理测算，且预计其金额不存在重大不确定性；（2）所依据的是当地财政部门正式发布并按照《政府信息公开条例》的规定予以主动公开的财政扶持项目及其财政资金管理办法，且该管理办法应当是普惠性的（任何符合规定条件的企业均可申请），而不是专门针对特定企业制定的；（3）相关的补助款批文中已明确承诺了拨付期限，且该款项的拨付是有相应财政预算作为保障的，因而可以合理保证其可在规定期限内收到。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产的使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入当期损益。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间计入当期损益；用于补偿已经发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益。

同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助，区分不同部分分别进行会计处理；难以区分的，将其整体归类为与收益相关的政府补助。

与本公司日常活动相关的政府补助，按照经济业务的实质，计入其他收益或冲减相关成本费用；与日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

已确认的政府补助需要退回时，存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；属于其他情况的，直接计入当期损益。

32、递延所得税资产/递延所得税负债

（1）递延所得税资产

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

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

（2）递延所得税负债

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

33、租赁

（1）作为承租方租赁的会计处理方法

在租赁期开始日，本公司对所有租赁确认使用权资产和租赁负债，简化处理的短期租赁和低价值资产租赁除外。

短期租赁是指不包含购买选择权且租赁期不超过 12 个月的租赁。低价值资产租赁是指单项租赁资产为全新资产时价值较低的租赁。本公司对短期租赁和低价值资产租赁不确认使用权资产和租赁负债，相关租赁付款额在租赁期内各个期间按照直线法计入相关资产成本或当期损益。

本公司对除上述以外的短期租赁和低价值资产租赁确认使用权资产和租赁负债。

①使用权资产

使用权资产是指公司作为承租人可在租赁期内使用租赁资产的权利。除短期租赁和低价值资产租赁外，本公司在租赁期开始日对租赁确认使用权资产。使用权资产在同时满足经济利益很可能流入、成本能够可靠计量时予以确认。公司使用权资产类别主要包括房屋及建筑物、机器和仪器设备、租赁土地及运输设备。

使用权资产按照成本进行初始计量。该成本包括：

- 1) 租赁负债的初始计量金额；
- 2) 在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；
- 3) 本公司发生的初始直接费用；
- 4) 本公司为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本。

公司后续采用成本模式对使用权资产计提折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，公司在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，公司在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

本公司按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》的相关规定来确定使用权资产是否已发生减值并进行会计处理。

公司按照变动后的租赁付款额的现值重新计量租赁负债，并相应调整使用权资产的账面价值时，如使用权资产账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，公司将剩余金额计入当期损益。

②租赁负债

在租赁开始日，公司将尚未支付的租赁付款额的现值确认为租赁负债，短期租赁和低价值资产租赁除外。计算租赁付款额现值时采用租赁内含利率作为折现率，无法确定租赁内含利率的，采用公司增量借款利率作为折现率。租赁付款额与其现值之间的差额作为未确认融资费用，在租赁期各个期间内按照确认租赁付款额现值的折现率确认利息费用，并计入当期损益。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额于实际发生时计入当期损益。

租赁付款额是指本公司向出租人支付的与在租赁期内使用租赁资产的权利相关的款项，包括：

- 1)固定付款额及实质固定付款额，存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；
- 2)本公司合理确定将行使的购买选择权的行权价格；
- 3)租赁期反映出本公司将行使终止租赁选择权的，行使终止租赁选择权需支付的款项。

租赁期开始日后，本公司按照固定的周期性利率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入当期损益或相关资产成本。

租赁期开始日后，当实质固定付款额发生变动、担保余值预计的应付金额发生变化、用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动、购买选择权、续租选择权或终止选择权的评估结果或实际行权情况发生变化时，公司按照变动后的租赁付款额的现值重新计量租赁负债，并调整相应的使用权资产，若使用权资产的账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，本公司将差额计入当期损益。

③租赁变更

租赁发生变更且同时符合下列条件的，本公司将该租赁变更作为一项单独租赁进行会计处理：①该租赁变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；②增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

租赁变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，在租赁变更生效日，本公司重新分摊变更后合同的对价，重新确定租赁期，并按照变更后租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债。

租赁变更导致租赁范围缩小或租赁期缩短的，本公司相应调减使用权资产的账面价值，并将部分终止或完全终止租赁的相关利得或损失计入当期损益。

其他租赁变更导致租赁负债重新计量的，本公司相应调整使用权资产的账面价值。

(2) 作为出租方租赁的会计处理方法

本公司在租赁开始日，基于交易的实质，将租赁分为融资租赁和经营租赁。融资租赁是指实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁。经营租赁是指除融资租赁以外的其他租赁。

①经营租赁

本公司采用直线法将经营租赁的租赁收款额确认为租赁期内各期间的租金收入。与经营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁付款额，于实际发生时计入当期损益。

②融资租赁

于租赁期开始日，本公司确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。应收融资租赁款以租赁投资净额（未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和）进行初始计量，并按照固定的周期性利率计算确认租赁期内的利息收入。本公司取得的未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

34、重要会计政策和会计估计变更

(1) 重要会计政策变更

☐适用 ☒不适用

(2) 重要会计估计变更

☐适用 ☒不适用

(3) 2025 年起首次执行新会计准则调整首次执行当年年初财务报表相关项目情况

☐适用 ☒不适用

35、其他

无

六、税项

1、主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	销售砂浆、销售商品混凝土、礼盒收入、美容产品	13%
增值税	房地产业务销售收入、出租收入	5%、9%
增值税	文化体育类收入	6%
增值税	整形美容医疗服务收入	免税，6%，13%
城市维护建设税	应交流转税	7%
教育费附加	应交流转税	3%
地方教育费附加	应交流转税	2%
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。	根据税务局规定的税率缴纳
企业所得税	应纳税所得额	25%，20%
其他税项	其他税项按国家和地方有关规定计算缴纳。	

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

纳税主体名称	所得税税率
--------	-------

2、税收优惠

上海天大医疗美容医院有限公司、北京荟颜美莲臣医疗美容诊所有限公司等公司根据《国家税务总局关于落实支持小型微利企业和个体工商户发展所得税优惠政策有关事项的公告》（国家税务总局公告 2023 年第 6 号）及《财政部 税务总局关于进一步支持小微企业和个体工商户发展有关税费政策的公告》（财政部 税务总局公告 2023 年第 12 号）对小型微利企业年应纳税所得额不超过 100 万元的部分，减按

12.5%计入应纳税所得额，对小型微利企业年应纳税所得额超过 100 万元但不超过 300 万元的部分，减按 25%计入应纳税所得额，按 20%的税率缴纳企业所得税。

七、合并财务报表项目注释

1、货币资金

单位：元

项目	期末余额	期初余额
库存现金	662,138.61	834,458.90
银行存款	710,538,173.93	848,087,532.90
其他货币资金	2,181,525.94	3,662,961.83
合计	713,381,838.48	852,584,953.63
其中：存放在境外的款项总额	1,114,920.96	1,129,931.94

其他说明

2、交易性金融资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	1.00	1.00
其中：		
REDROVER 股票	1.00	1.00
其中：		
合计	1.00	1.00

其他说明

3、应收账款

(1) 按账龄披露

单位：元

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内（含 1 年）	33,306,963.85	39,137,620.21
1 至 2 年	31,585,414.35	27,687,389.61
2 至 3 年	16,207,418.87	16,313,149.67
3 年以上	2,012,521.72	2,449,663.09
3 至 4 年	9,147.95	30,000.00
4 至 5 年	47,083.24	5,096.84
5 年以上	1,956,290.53	2,414,566.25
合计	83,112,318.79	85,587,822.58

(2) 按坏账计提方法分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
其中：										
按组合计提坏账准备的应收账款	83,112,318.79	100.00%	10,295,335.16	12.39%	72,816,983.63	85,587,822.58	100.00%	10,305,565.60	12.04%	75,282,256.98
其中：										
组合1：应收其他客户款	83,112,318.79	100.00%	10,295,335.16	12.39%	72,816,983.63	85,587,822.58	100.00%	10,305,565.60	12.04%	75,282,256.98
合计	83,112,318.79	100.00%	10,295,335.16	12.39%	72,816,983.63	85,587,822.58	100.00%	10,305,565.60	12.04%	75,282,256.98

按组合计提坏账准备类别名称：

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
1年以内	33,306,963.85	1,189,024.53	3.57%
1-2年	31,585,414.35	2,357,493.38	7.46%
2-3年	16,207,418.87	4,862,225.66	30.00%
3-4年	9,147.95	4,573.98	50.00%
4-5年	47,083.24	23,541.62	50.00%
5年以上	1,956,290.53	1,858,475.99	95.00%
合计	83,112,318.79	10,295,335.16	

确定该组合依据的说明：

如是按照预期信用损失一般模型计提应收账款坏账准备：

☐适用 ☒不适用

(3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
按组合计提坏账准备	10,305,565.60		10,230.44			10,295,335.16
合计	10,305,565.60		10,230.44			10,295,335.16

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

单位：元

单位名称	收回或转回金额	转回原因	收回方式	确定原坏账准备计提比例的依据及其合理性
------	---------	------	------	---------------------

(4) 本期实际核销的应收账款情况

单位：元

项目	核销金额
----	------

其中重要的应收账款核销情况：

单位：元

单位名称	应收账款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	款项是否由关联交易产生
------	--------	------	------	---------	-------------

应收账款核销说明：

本期无实际核销的应收账款。

(5) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款和合同资产情况

单位：元

单位名称	应收账款期末余额	合同资产期末余额	应收账款和合同资产期末余额	占应收账款和合同资产期末余额合计数的比例	应收账款坏账准备和合同资产减值准备期末余额
江苏中昱建设工程有限公司	40,913,797.29		40,913,797.29	49.23%	4,916,215.92
南京禹天资产管理有限公司	12,480,000.00		12,480,000.00	15.02%	719,055.47
上海美华医疗投资管理有限公司	3,949,672.88		3,949,672.88	4.75%	155,593.47
合肥市义兴建筑安装工程有限责任公司	2,957,775.60		2,957,775.60	3.56%	777,264.23
孙文华	2,744,250.00		2,744,250.00	3.30%	28,921.88
合计	63,045,495.77		63,045,495.77	75.86%	6,597,050.97

4、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
其他应收款	602,323,384.87	704,165,506.51
合计	602,323,384.87	704,165,506.51

(1) 其他应收款

1) 其他应收款按款项性质分类情况

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
应收股权处置款	587,000,000.00	714,400,000.00
应收土地处置款		12,589,835.00
往来款	58,798,318.13	47,570,023.53
押金及保证金	40,259,765.70	29,585,806.46
备用金	2,231,343.92	1,237,475.74
代垫款项	24,126,305.62	20,304,254.92
其他	24,900,024.28	27,775,436.46
合计	737,315,757.65	853,462,832.11

2) 按账龄披露

单位：元

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内（含 1 年）	9,822,409.81	25,117,153.35
1 至 2 年	660,746,283.73	753,928,419.35
2 至 3 年	1,913,659.58	1,156,944.62
3 年以上	64,833,404.53	73,260,314.79
3 至 4 年	920,449.09	1,796,107.92
4 至 5 年	526,362.84	13,023,973.30
5 年以上	63,386,592.60	58,440,233.57
合计	737,315,757.65	853,462,832.11

3) 按坏账计提方法分类披露

☒适用 ☐不适用

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按单项计提坏账准备	587,000,000.00	79.61%	58,700,000.00	10.00%	528,300,000.00	714,400,000.00	83.71%	71,440,000.00	10.00%	642,960,000.00
其中：										
单项 1：应收其他款	587,000,000.00	79.61%	58,700,000.00	10.00%	528,300,000.00	714,400,000.00	83.71%	71,440,000.00	10.00%	642,960,000.00
按组合计提坏账准备	150,315,757.65	20.39%	76,292,372.78	50.75%	74,023,384.87	139,062,832.11	16.29%	77,857,325.60	55.99%	61,205,506.51
其中：										
组合	150,315	20.39%	76,292,	50.75%	74,023,	139,062	16.29%	77,857,	55.99%	61,205,

1: 应收其他款	, 757.65		372.78		384.87	, 832.11		325.60		506.51
合计	737,315,757.65	100.00%	134,992,372.78	18.31%	602,323,384.87	853,462,832.11	100.00%	149,297,325.60	17.49%	704,165,506.51

按单项计提坏账准备类别名称:

单位: 元

名称	期初余额		期末余额			
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
陕西地建嘉信置业有限公司	714,400,000.00	71,440,000.00	587,000,000.00	58,700,000.00	10.00%	省属国有企业实力雄厚, 回收股权款的风险较低
合计	714,400,000.00	71,440,000.00	587,000,000.00	58,700,000.00		

按组合计提坏账准备类别名称:

单位: 元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
组合 1: 应收其他款	150,315,757.65	76,292,372.78	50.75%
合计	150,315,757.65	76,292,372.78	

确定该组合依据的说明:

按预期信用损失一般模型计提坏账准备:

单位: 元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失 (未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失 (已发生信用减值)	
2025 年 1 月 1 日余额	77,857,325.60	71,440,000.00		149,297,325.60
2025 年 1 月 1 日余额在本期				
本期转回	1,564,952.82	12,740,000.00		14,304,952.82
2025 年 6 月 30 日余额	76,292,372.78	58,700,000.00		134,992,372.78

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

☐ 适用 ☒ 不适用

4) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况:

单位: 元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他	
坏账准备	149,297,325.60		14,304,952.82			134,992,372.78
合计	149,297,325.60		14,304,952.82			134,992,372.78

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

单位：元

单位名称	收回或转回金额	转回原因	收回方式	确定原坏账准备计提比例的依据及其合理性
陕西地建嘉信置业有限公司	12,740,000.00	收回部分款项	银行存款	省属国有企业实力雄厚，回收股权款的风险较低
合计	12,740,000.00			

5) 本期实际核销的其他应收款情况

单位：元

项目	核销金额
----	------

其中重要的其他应收款核销情况：

单位：元

单位名称	其他应收款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	款项是否由关联交易产生
------	---------	------	------	---------	-------------

其他应收款核销说明：

6) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
陕西地建嘉信置业有限公司	应收股权处置款	587,000,000.00	1-2 年	79.61%	58,700,000.00
南京市浦口区物业管理中心	保证金	14,374,449.00	5 年以上	1.95%	14,374,449.00
南京市江北新区住房建设与管理中心	保证金	11,006,046.40	4-5 年	1.49%	6,667,584.19
上海自贸区国际文化投资发展有限公司	保证金	10,000,000.00	1 年以内	1.36%	0.00
中建三局装饰有限公司	往来款	6,500,000.00	5 年以上	0.88%	6,500,000.00
合计		628,880,495.40		85.29%	86,242,033.19

5、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

单位：元

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例	金额	比例

1 年以内	112,755,023.38	80.96%	108,654,677.01	78.87%
1 至 2 年	9,872,827.20	7.09%	10,342,836.84	7.51%
2 至 3 年	5,736,905.17	4.12%	7,447,853.83	5.41%
3 年以上	10,914,137.00	7.83%	11,323,927.50	8.21%
合计	139,278,892.75		137,769,295.18	

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
上海宁兴百纳影视传播有限公司	14,180,000.00	项目尚未完工
上海星景影视传媒有限公司	13,033,925.65	项目尚未完工
合计	27,213,925.65	

(2) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

单位名称	期末余额	占预付款项总额的比例	坏账准备期末余额
江苏中昱建设工程有限公司	31,980,219.79	22.96%	
南京苏浦建设有限公司	25,685,971.27	18.44%	
东江元泰建设工程(上海)有限公司	24,000,000.00	17.23%	
上海宁兴百纳影视传播有限公司	14,180,000.00	10.18%	14,180,000.00
上海星景影视传媒有限公司	13,033,925.65	9.36%	13,033,925.65
合计	108,880,116.71	78.17%	27,213,925.65

其他说明:

6、存货

公司是否需要遵守房地产行业的披露要求
是

(1) 存货分类

公司需遵守《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 3 号——行业信息披露》中的“房地产业”的披露要求
按性质分类:

单位: 元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	存货跌价准备 或合同履约成本 减值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备 或合同履约成本 减值准备	账面价值
开发成本	3,478,795,19 8.41		3,478,795,19 8.41	3,525,541,23 4.40		3,525,541,23 4.40
开发产品	2,837,102,36 3.03	74,729,648.1 4	2,762,372,71 4.89	2,904,726,48 7.07	74,729,648.1 4	2,829,996,83 8.93
出租开发产品	1,120,572,68 7.14	881,287.13	1,119,691,40 0.01	1,113,162,73 8.58	881,287.13	1,112,281,45 1.45
原材料	2,416,625.81	551,871.28	1,864,754.53	3,676,851.28	551,871.28	3,124,980.00

库存商品	39,513,663.34	192,153.73	39,321,509.61	37,319,408.65	273,706.18	37,045,702.47
周转材料	73,591.35	13,530.20	60,061.15	124,765.77	13,530.20	111,235.57
拟开发土地	659,276,274.01		659,276,274.01	679,777,273.13		679,777,273.13
合计	8,137,750,403.09	76,368,490.48	8,061,381,912.61	8,264,328,758.88	76,450,042.93	8,187,878,715.95

按下列格式披露“开发成本”主要项目及其利息资本化情况：

单位：元

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	期初余额	本期转入开发产品	本期其他减少金额	本期（开发成本）增加	期末余额	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	资金来源
天润城			500,000,000.00	196,245,304.13	23,810,734.15		23,810,734.15	196,245,304.13			其他
荣锦瑞府（天华硅谷三期）	2008年01月01日	2028年01月01日	1,997,000,000.00	948,332,711.47	277,778,411.52		153,733,796.11	824,288,096.06			银行贷款
吉林天润城	2010年01月01日	2024年01月01日	712,130,000.00		107,680.58		107,680.58				其他
北外滩水城	2007年01月01日	2026年01月01日		387,453,178.27	6,686,728.34		84,135,298.55	464,901,748.48	10,020,422.03	10,020,422.03	其他
苏宁环球·城市之光	2011年01月01日	2025年01月01日	9,080,000,000.00	31,625,523.37	453,341.83	499,390.08	46,048.25	31,625,523.37			其他
苏宁·天沅御城	2012年01月01日	2025年01月01日	6,007,240,000.00	48,027,280.21	914,112.66		848,074.92	48,093,317.95			其他
佛手湖环球度假村	2008年01月01日	2025年01月01日	1,018,809,700.00	870,970,248.60		249,033.91		870,721,214.69	315,147,076.30		其他
珊瑚岛项目	2018年01月01日	2025年01月01日	2,500,000,000.00	990,090,057.94			33,005.38	990,123,063.32	225,077,888.51		其他
空港新城	2020年01月01日			52,796,930.41				52,796,930.41			其他
合计			21,815,179,700.00	3,525,541,234.40	259,394,631.80	748,423.99	213,397,019.80	3,478,795,198.41	550,245,386.84	10,020,422.03	

按下列格式项目披露“开发产品”主要项目信息：

单位：元

项目名称	竣工时间	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额
天润城	2006年01月01日	641,963,511.96	23,810,734.15	20,306,200.35	638,458,978.16	52,399,746.87	
北外滩水城	2026年01	701,171,21	6,686,728.	67,578,351	640,279,58	21,324,120	

	月 01 日	3.37	34	.81	9.90	.81	
天华硅谷	2028 年 01 月 01 日	69,040,745.42	277,778,411.52	231,189,442.17	115,629,714.77	9,219,051.97	
吉林天润城	2008 年 01 月 01 日	128,666,766.82	107,680.58	10,097,712.49	118,676,734.91		
天华绿谷	2011 年 01 月 01 日	6,041,417.60		951,553.56	5,089,864.04		
名都花园	2012 年 01 月 01 日	36,965,567.33			36,965,567.33		
璞邸花园	2012 年 01 月 01 日	168,571.36			168,571.36		
天沅御城	2013 年 01 月 01 日	155,645,958.47	-914,112.66	1,703,451.78	153,028,394.03		
城市之光	2013 年 01 月 01 日	413,618,034.13	-453,341.83	34,179,256.14	378,985,436.16	62,687,960.38	
天御国际广场	2015 年 01 月 01 日	460,056,974.41			460,056,974.41	66,265,720.18	
天御广场	2015 年 01 月 01 日	76,972,901.62	1,745,154.85	3,368,741.39	75,349,315.08	31,592,875.53	
朝阳山项目	2016 年 01 月 01 日	214,414,824.58	-16,193.30	-14,591.60	214,413,222.88	38,587,467.84	
合计		2,904,726,487.07	261,123,593.35	328,747,717.39	2,837,102,363.03	282,076,943.58	

按下列格式分项目披露“分期收款开发产品”、“出租开发产品”、“周转房”：

单位：元

项目名称	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
------	------	------	------	------

（2） 存货分类

（1） 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	2025 年	69,133,503.65	69,133,503.65
威尼斯水城	2025 年	115,413,563.65	135,914,562.77
天沅御城	2025 年	241,593,160.68	241,593,160.68
明湖项目	2025 年	233,136,046.03	233,136,046.03
合计		659,276,274.01	679,777,273.13

（2） 出租开发产品

项目	期初	本期增加	本期摊销	本期转回	期末
天御广场	294,018,687.08		3,703,433.77	994,992.21	289,320,261.10
天华硅谷	47,093,839.95				47,093,839.95
城市之光	224,668,620.18	25,994,075.18	3,729,792.73	6,783,840.03	240,149,062.60
天华绿谷	8,249,082.69				8,249,082.69
天沅御城	120,158,190.49		1,087,404.44		119,070,786.05
天润城	303,332,300.78				303,332,300.78
北外滩水城	115,642,017.41		2,284,663.44		113,357,353.97
合计	1,113,162,738.58	25,994,075.18	10,805,294.38	7,778,832.24	1,120,572,687.14

(3) 存货跌价准备和合同履约成本减值准备

按下列格式披露存货跌价准备金计提情况：

按性质分类：

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额	备注
		计提	其他	转回或转销	其他		
开发产品	74,729,648.14					74,729,648.14	
出租开发产品	881,287.13					881,287.13	
原材料	551,871.28					551,871.28	
库存商品	273,706.18			81,552.45		192,153.73	
周转材料	13,530.20					13,530.20	
合计	76,450,042.93			81,552.45		76,368,490.48	

按主要项目分类：

单位：元

项目名称	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额	备注
		计提	其他	转回或转销	其他		
城市之光	37,936,064.72					37,936,064.72	
天沅御城	37,674,870.55					37,674,870.55	
医美	839,107.66			81,552.45		757,555.21	
合计	76,450,042.93			81,552.45		76,368,490.48	

(4) 存货期末余额中利息资本化率的情况

存货期末余额中借款费用资本化金额为 835,545,713.14 元，本年借款费用资本化率为 0.61%。

(5) 存货受限情况

按项目披露受限存货情况：

单位：元

项目名称	期初余额	期末余额	受限原因
存货	678,685,133.59	1,058,504,188.59	借款抵押
合计	678,685,133.59	1,058,504,188.59	

(6) 存货具体抵押情况说明

①截至 2025 年 06 月 30 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账面价值为 96,958,952.57 元的存货为公司之子公司南京天华百润投资发展有限责任公司 272,240,000.00 元长期借款（其中：一年以内到期的长期借款金额 15,788,900.00 元）提供抵押。

②截至 2025 年 06 月 30 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 12,790,080.00 元为公司 150,000,000.00 元短期借款提供抵押。

③截至 2025 年 06 月 30 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 36,418,871.72 元为公司之子公司南京华浦高科建材有限公司 40,000,000.00 元的短期借款提供抵押。

④截至 2025 年 06 月 30 日，公司之子公司南京浦东房地产开发有限公司以其账面价值为 14,566,480.00 元的土地使用权为公司之子公司南京华浦高科建材有限公司 149,250,000.00 元的长期借款。

⑤截至 2025 年 06 月 30 日，公司之子公司南京浦东房地产开发有限公司以账面价值为 65,485,223.81 元的土地使用权为公司之子公司江苏乾阳房地产开发有限公司 322,500,000.00 元长期借款（其中：一年内到期的长期借款金额 23,000,000.00 元）提供抵押。

⑥截至 2025 年 06 月 30 日，公司之子公司江苏乾阳房地产开发有限公司以其账面价值为 736,506,086.72 元的土地使用权及开发成本为公司之子公司江苏乾阳房地产开发有限公司 322,500,000.00 元长期借款（其中：一年内到期的长期借款金额 23,000,000.00 元）提供抵押。

⑦截至 2025 年 06 月 30 日，公司之子公司南京浦东房地产开发有限公司以其账面价值为 17,715,075.53 元的开发产品为公司之子公司南京苏宁环球大酒店 10,000,000.00 元短期借款提供抵押担保。

⑧截至 2025 年 06 月 30 日，公司之子公司上海苏宁环球实业有限公司以账面价值 78,063,418.23 元的存货为公司之子公司上海苏宁环球实业有限公司 174,900,000.00 元长期借款（其中：一年内到期的长期借款金额 69,500,000.00 元）提供抵押。

7、其他流动资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
待抵扣增值税	12,461,664.82	4,311,065.46
预交增值税	1,269,453.48	6,179,610.36
预缴企业所得税	40,947,175.30	71,868,694.09
预缴土地增值税	20,582,922.15	40,226,496.15
预缴营业税	971,216.95	971,216.95
预缴城市维护建设税	374,373.94	320,359.42
预缴教育费附加	108,350.21	115,705.03
预缴房产税	56,070.66	71.46
融资租赁应收款及贷款净值	127,953,359.89	202,016,527.43
合同取得成本	19,758,011.79	20,258,011.79
其他	521,183.02	40,644.07
合计	225,003,782.21	346,308,402.21

其他说明：

8、其他权益工具投资

单位：元

项目名称	期初余额	本期计入其他综合收益的利得	本期计入其他综合收益的损失	本期末累计计入其他综合收益的利得	本期末累计计入其他综合收益的损失	本期确认的股利收入	期末余额	指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的原因
南京聚合企业管理中心（有限合伙）								战略投资
南京石城教育发展有限公司	3,000,000.00						3,000,000.00	战略投资
合计	3,000,000.00						3,000,000.00	

本期存在终止确认

单位：元

项目名称	转入留存收益的累计利得	转入留存收益的累计损失	终止确认的原因
------	-------------	-------------	---------

分项披露本期非交易性权益工具投资

单位：元

项目名称	确认的股利收入	累计利得	累计损失	其他综合收益转入留存收益的金额	指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的原因	其他综合收益转入留存收益的原因
------	---------	------	------	-----------------	---------------------------	-----------------

其他说明：

9、长期股权投资

单位：元

被投资单位	期初余额 （账面价值）	减值准备 期初余额	本期增减变动								期末余额 （账面价值）	减值准备 期末余额
			追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业												
二、联营企业												
FNC ENTER TAINM ENT CO LTD	237,105,908.66										237,105,908.66	
江苏 聚合 创意 新兴 产业 投资 基金 （有 限合 伙）	103,105,495.49										103,105,495.49	
株式 会社 ID 健 康产 业集 团	301,486,138.78										301,486,138.78	
镇江 苏宁 环球 医美 产业 基金	521,203,538.72				-24,767.24						521,178,771.48	

合伙企业（有限合伙）												
苏宁信德营销策划有限公司	21,822,163.95				64,839.27						21,887,003.22	
小计	1,184,723,245.60				40,072.03						1,184,763,317.63	
合计	1,184,723,245.60				40,072.03						1,184,763,317.63	

可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定

☐适用 ☒不适用

可收回金额按预计未来现金流量的现值确定

☐适用 ☒不适用

前述信息与以前年度减值测试采用的信息或外部信息明显不一致的差异原因

公司以前年度减值测试采用信息与当年实际情况明显不一致的差异原因

其他说明

10、投资性房地产

（1）采用成本计量模式的投资性房地产

☒适用 ☐不适用

单位：元

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、账面原值				
1. 期初余额	729,374,890.24	309,197,112.56		1,038,572,002.80
2. 本期增加金额				
（1）外购				
（2）存货\固定资产\在建工程转入				
（3）企业合并增加				
3. 本期减少金额	7,942,611.15			7,942,611.15
（1）处置				
（2）其他转出				

(3) 转入存货	7,942,611.15			7,942,611.15
4. 期末余额	721,432,279.09	309,197,112.56		1,030,629,391.65
二、累计折旧和累计摊销				
1. 期初余额	313,564,426.41	55,514,458.72		369,078,885.13
2. 本期增加金额	17,459,298.66	3,606,846.51		21,066,145.17
(1) 计提或摊销	17,459,298.66	3,606,846.51		21,066,145.17
3. 本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4. 期末余额	331,023,725.07	59,121,305.23		390,145,030.30
三、减值准备				
1. 期初余额				
2. 本期增加金额				
(1) 计提				
3. 本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4. 期末余额				
四、账面价值				
1. 期末账面价值	390,408,554.02	250,075,807.33		640,484,361.35
2. 期初账面价值	415,810,463.83	253,682,653.84		669,493,117.67

可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定

☐适用 ☒不适用

可收回金额按预计未来现金流量的现值确定

☐适用 ☒不适用

前述信息与以前年度减值测试采用的信息或外部信息明显不一致的差异原因

公司以前年度减值测试采用信息与当年实际情况明显不一致的差异原因

其他说明：

(2) 未办妥产权证书的投资性房地产情况

单位：元

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
水城八街区商业办公楼	3,094,778.32	尚未办理竣工验收

其他说明

11、固定资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
固定资产	1,116,266,238.43	1,155,701,887.83
合计	1,116,266,238.43	1,155,701,887.83

(1) 固定资产情况

单位：元

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	1,534,530,651.63	60,211,820.41	52,065,357.08	190,796,470.42	1,837,604,299.54
2. 本期增加金额		1,697,563.75		458,271.48	2,155,835.23
(1) 购置		1,697,563.75		458,271.48	2,155,835.23
(2) 在建工程转入					
(3) 企业合并增加					
3. 本期减少金额				140,448.09	140,448.09
(1) 处置或报废				140,448.09	140,448.09
4. 期末余额	1,534,530,651.63	61,909,384.16	52,065,357.08	191,114,293.81	1,839,619,686.68
二、累计折旧					
1. 期初余额	411,389,913.64	46,470,217.32	47,230,012.40	176,812,268.35	681,902,411.71
2. 本期增加金额	36,871,226.63	1,765,886.24	297,574.70	2,628,651.24	41,563,338.81
(1) 计提	36,871,226.63	1,765,886.24	297,574.70	2,628,651.24	41,563,338.81
3. 本期减少金额				112,302.27	112,302.27
(1) 处置或报废				112,302.27	112,302.27
4. 期末余额	448,261,140.27	48,236,103.56	47,527,587.10	179,328,617.32	723,353,448.25
三、减值准备					
1. 期初余额					
2. 本期增加金额					
(1) 计提					

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	1,086,269,511.36	13,673,280.60	4,537,769.98	11,785,676.49	1,116,266,238.43
2. 期初账面 价值	1,123,140,737.99	13,741,603.09	4,835,344.68	13,984,202.07	1,155,701,887.83

(2) 暂时闲置的固定资产情况

单位：元

项目	账面原值	累计折旧	减值准备	账面价值	备注
----	------	------	------	------	----

(3) 通过经营租赁租出的固定资产

单位：元

项目	期末账面价值
----	--------

(4) 未办妥产权证书的固定资产情况

单位：元

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
陆郎会所	9,906,765.50	无产权
苏宁环球国际中心办公楼	326,258,701.79	正在办理
苏宁慧谷 E06-2 楼宇	164,387,965.59	正在办理

其他说明

12、在建工程

单位：元

项目	期末余额	期初余额
在建工程	1,237,050.00	1,237,050.00
合计	1,237,050.00	1,237,050.00

(1) 在建工程情况

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
码头工程	1,237,050.00		1,237,050.00	1,237,050.00		1,237,050.00

合计	1,237,050.00		1,237,050.00	1,237,050.00		1,237,050.00
----	--------------	--	--------------	--------------	--	--------------

(2) 重要在建工程项目本期变动情况

单位：元

项目名称	预算数	期初余额	本期增加金额	本期转入固定资产金额	本期其他减少金额	期末余额	工程累计投入占预算比例	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
------	-----	------	--------	------------	----------	------	-------------	------	-----------	--------------	----------	------

(3) 在建工程的减值测试情况

☐ 适用 ☒ 不适用

13、使用权资产

(1) 使用权资产情况

单位：元

项目	房屋及建筑物	土地使用权	合计
一、账面原值			
1. 期初余额	115,550,006.08	2,208,000.36	117,758,006.44
2. 本期增加金额	11,739,130.69		11,739,130.69
3. 本期减少金额	9,692,656.45		9,692,656.45
4. 期末余额	117,596,480.32	2,208,000.36	119,804,480.68
二、累计折旧			
1. 期初余额	54,460,339.24	303,600.05	54,763,939.29
2. 本期增加金额	9,365,364.88	55,200.00	9,420,564.88
(1) 计提	9,365,364.88	55,200.00	9,420,564.88
3. 本期减少金额	9,692,656.45		9,692,656.45
(1) 处置	9,692,656.45		9,692,656.45
4. 期末余额	54,133,047.67	358,800.05	54,491,847.72
三、减值准备			
1. 期初余额			
2. 本期增加金额			
(1) 计提			
3. 本期减少金额			
(1) 处置			

4. 期末余额			
四、账面价值			
1. 期末账面价值	63,463,432.65	1,849,200.31	65,312,632.96
2. 期初账面价值	61,089,666.84	1,904,400.31	62,994,067.15

(2) 使用权资产的减值测试情况

☐适用 ☒不适用

其他说明：

14、无形资产

(1) 无形资产情况

单位：元

项目	土地使用权	专利权	非专利技术	软件	合计
一、账面原值					
1. 期初余额	436,894,091.26	60,000.00		21,677,478.12	458,631,569.38
2. 本期增加金额					
(1) 购置					
(2) 内部研发					
(3) 企业合并增加					
3. 本期减少金额				169,000.00	169,000.00
(1) 处置				169,000.00	169,000.00
4. 期末余额	436,894,091.26	60,000.00		21,508,478.12	458,462,569.38
二、累计摊销					
1. 期初余额	88,071,664.32	6,000.00		20,797,339.27	108,875,003.59
2. 本期增加金额	6,704,235.96	3,000.00		184,327.51	6,891,563.47
(1) 计提	6,704,235.96	3,000.00		184,327.51	6,891,563.47
3. 本期减少金额				169,000.00	169,000.00
(1) 处置				169,000.00	169,000.00

4. 期末余额	94,775,900.28	9,000.00		20,812,666.78	115,597,567.06
三、减值准备					
1. 期初余额					
2. 本期增加 金额					
(1) 计 提					
3. 本期减少 金额					
(1) 处 置					
4. 期末余额					
四、账面价值					
1. 期末账面 价值	342,118,190.98	51,000.00		695,811.34	342,865,002.32
2. 期初账面 价值	348,822,426.94	54,000.00		880,138.85	349,756,565.79

本期末通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产余额的比例

(2) 未办妥产权证书的土地使用权情况

单位：元

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
----	------	------------

其他说明

本公司无未办妥产权证书的土地使用权情况。

15、商誉

(1) 商誉账面原值

单位：元

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		企业合并形 成的		处置		
收购上海天大医疗美容医院有限公司	69,149,274.15					69,149,274.15
收购唐山苏亚美联臣医疗美容医院有限公司	28,605,926.59					28,605,926.59
收购石家庄苏亚美联臣医疗美容医院有限公司	36,830,585.60					36,830,585.60
收购无锡苏亚医疗美容医院有限公司	43,696,657.12					43,696,657.12
收购湖南瑞生科生物科技有限公司	30,114,779.04					30,114,779.04
收购深圳中科华瑞生物科技有限公司	5,742,828.58					5,742,828.58
合计	214,140,051.08					214,140,051.08

(2) 商誉减值准备

单位：元

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		计提		处置		
收购上海天大医疗美容医院有限公司	33,683,970.22					33,683,970.22
收购湖南瑞生科生物科技有限公司	30,114,779.04					30,114,779.04
收购深圳中科华瑞生物科技有限公司	5,742,828.58					5,742,828.58
合计	69,541,577.84					69,541,577.84

(3) 商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

名称	所属资产组或组合的构成及依据	所属经营分部及依据	是否与以前年度保持一致
上海天大资产组	该资产组的管理自成体系并严格独立	医美及生物医药	是
唐山苏亚资产组	该资产组的管理自成体系并严格独立	医美及生物医药	是
石家庄苏亚资产组	该资产组的管理自成体系并严格独立	医美及生物医药	是
无锡苏亚资产组	该资产组的管理自成体系并严格独立	医美及生物医药	是
湖南瑞生科资产组	该资产组的管理自成体系并严格独立	医美及生物医药	是
深圳中科华瑞资产组	该资产组的管理自成体系并严格独立	医美及生物医药	是

资产组或资产组组合发生变化

名称	变化前的构成	变化后的构成	导致变化的客观事实及依据
----	--------	--------	--------------

其他说明

(4) 可收回金额的具体确定方法

可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定

☐适用 ☒不适用

可收回金额按预计未来现金流量的现值确定

☐适用 ☒不适用

前述信息与以前年度减值测试采用的信息或外部信息明显不一致的差异原因

公司以前年度减值测试采用信息与当年实际情况明显不一致的差异原因

(5) 业绩承诺完成及对应商誉减值情况

形成商誉时存在业绩承诺且报告期或报告期上一期间处于业绩承诺期内

☐适用 ☒不适用

其他说明

16、长期待摊费用

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
装修费	141,451,293.40	4,020,000.00	9,936,624.88		135,534,668.52
其他	100,320.64	253,561.10	196,010.30		157,871.44
合计	141,551,614.04	4,273,561.10	10,132,635.18		135,692,539.96

其他说明

17、递延所得税资产/递延所得税负债

(1) 未经抵销的递延所得税资产

单位：元

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	108,544,942.28	27,136,235.57	122,859,026.53	30,714,756.65
长期股权投资差额摊销	150,544,974.88	37,636,243.72	150,544,974.88	37,636,243.72
预收房款	84,085,501.71	21,021,375.44	84,085,501.71	21,021,375.44
成本暂估	197,213,750.29	49,303,437.57	197,213,750.29	49,303,437.57
亏损确认的递延	351,031,678.77	87,757,919.69	351,031,678.77	87,757,919.69
租赁负债	65,599,130.52	16,399,782.56	65,599,130.52	16,399,782.56
合计	957,019,978.45	239,254,994.55	971,334,062.70	242,833,515.63

(2) 未经抵销的递延所得税负债

单位：元

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
预收房款	80,701,539.20	20,175,384.80	80,701,539.20	20,175,384.80
使用权资产	62,994,067.13	15,748,516.82	62,994,067.13	15,748,516.82
合计	143,695,606.33	35,923,901.62	143,695,606.33	35,923,901.62

(3) 未确认递延所得税资产明细

单位：元

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	161,137,757.26	161,137,757.26
可抵扣亏损	1,053,638,346.75	983,869,437.62
合计	1,214,776,104.01	1,145,007,194.88

(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

单位：元

年份	期末金额	期初金额	备注
2025 年	123,186,683.84	123,186,683.84	
2026 年	176,307,111.75	176,307,111.75	
2027 年	61,058,660.45	61,058,660.45	
2028 年	373,650,943.30	373,650,943.30	
2029 年	249,666,038.28	249,666,038.28	
2030 年	69,768,909.13		
合计	1,053,638,346.75	983,869,437.62	

其他说明

18、其他非流动资产

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
装饰品	114,601,062.60		114,601,062.60	115,068,600.04		115,068,600.04
合计	114,601,062.60		114,601,062.60	115,068,600.04		115,068,600.04

其他说明：

19、所有权或使用权受到限制的资产

单位：元

项目	期末				期初			
	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况
货币资金	252,322,040.59	252,322,040.59	其他	保证金、质押、冻结、房管局监管	372,714,856.30	372,714,856.30	其他	保证金、质押、冻结、房管局监管
存货	1,058,504,188.59	1,058,504,188.59	抵押	借款抵押	678,685,133.59	678,685,133.59	抵押	借款抵押
固定资产	796,520,179.71	573,643,925.03	抵押	借款抵押	873,427,434.66	662,739,810.75	抵押	借款抵押
无形资产	257,732,031.94	198,210,442.34	抵押	借款抵押	257,732,031.94	203,921,914.95	抵押	借款抵押
应收账款	12,736,460.20	12,281,385.81	质押	借款质押	9,155,831.89	8,823,879.92	质押	借款质押
投资性房地产	898,431,563.65	533,568,068.65	抵押	借款抵押	898,431,563.65	551,294,645.76	抵押	借款抵押
合计	3,276,246,464.68	2,628,530,051.01			3,090,146,852.03	2,478,180,241.27		

其他说明：

20、短期借款

(1) 短期借款分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
质押借款	60,000,000.00	50,061,111.11
保证借款	37,880,000.00	9,900,000.00
抵押、保证借款	275,000,000.00	305,606,833.34
抵押、质押、保证借款	118,000,000.00	136,166,222.22
合计	490,880,000.00	501,734,166.67

短期借款分类的说明：

(2) 已逾期未偿还的短期借款情况

本期末已逾期未偿还的短期借款总额为 0.00 元，其中重要的已逾期未偿还的短期借款情况如下：

单位：元

借款单位	期末余额	借款利率	逾期时间	逾期利率
------	------	------	------	------

其他说明

本期无已逾期未偿还的短期借款情况。

21、应付账款

(1) 应付账款列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应付工程款	1,060,149,978.60	1,196,671,623.05
应付材料款	20,346,871.24	24,567,999.26
应付其他款	13,292,971.51	13,928,866.53
合计	1,093,789,821.35	1,235,168,488.84

(2) 账龄超过 1 年或逾期的重要应付账款

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
----	------	-----------

其他说明：

账龄超过 1 年的重要应付账款为尚未结算的工程款。

22、其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
其他应付款	276,219,953.45	288,456,245.90
合计	276,219,953.45	288,456,245.90

(1) 其他应付款

1) 按款项性质列示其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
往来款	114,135,822.03	118,663,169.41
保证金	66,780,365.30	67,524,738.88
押金、定金	3,162,723.86	3,608,273.13
质保金	4,975,973.51	3,688,144.00
待退面积差及订金	8,551,917.18	8,784,968.18
股权激励分红	67,524,738.88	67,986,059.78
应付罚款、滞纳金		8,545,523.13
其他	11,088,412.69	9,655,369.39
合计	276,219,953.45	288,456,245.90

2) 账龄超过 1 年或逾期的重要其他应付款

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
----	------	-----------

其他说明

23、预收款项

(1) 预收款项列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
预收租赁款	11,713,272.06	12,324,892.05
预收其他款	2,700,790.80	6,090,981.18
合计	14,414,062.86	18,415,873.23

24、合同负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
预收售房款	363,285,972.05	631,007,800.75
预收医美款项	74,338,373.75	72,241,683.34
预收其他款	1,418,729.91	1,586,787.65
合计	439,043,075.71	704,836,271.74

账龄超过 1 年的重要合同负债

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
----	------	-----------

报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

单位：元

项目	变动金额	变动原因
荣锦瑞府（天华硅谷三期）	-254,285,855.63	项目结算结转预售房款至营业收入
合计	-254,285,855.63	

公司需遵守《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 3 号——行业信息披露》中“房地产业”的披露要求
预售金额前五的项目收款信息：

单位：元

序号	项目名称	期初余额	期末余额	预计竣工时间	预售比例
1	荣锦瑞府（天华硅谷三期）	566,921,811.02	312,635,955.39	2026 年 04 月 30 日	52.40%
2	滨江雅园（北外滩水城 20 街区）	41,593,817.07	2,270,206.99	2024 年 12 月 31 日	93.41%
3	芜湖城市之光	4,237,970.48	15,201,166.67	2018 年 12 月 31 日	
4	无锡天御商业广场	975,537.20	17,999,328.13	2016 年 12 月 31 日	
5	吉林天润城	2,434,081.65	2,287,292.66	2021 年 12 月 31 日	

25、应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	11,330,246.38	76,983,713.56	77,736,534.00	10,577,425.94
二、离职后福利-设定提存计划	187,043.64	6,046,208.81	6,129,514.75	103,737.70
三、辞退福利		1,423,396.52	1,423,396.52	
合计	11,517,290.02	84,453,318.89	85,289,445.27	10,681,163.64

(2) 短期薪酬列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	11,105,226.83	70,850,292.51	71,556,817.12	10,398,702.22
2、职工福利费		1,430,615.39	1,430,615.39	
3、社会保险费	140,807.55	3,264,894.31	3,310,010.14	95,691.72
其中：医疗保险费	5,486.25	2,926,831.00	2,835,543.27	96,773.98
工伤保险费	2,745.47	165,576.45	166,975.26	1,346.66
生育保险费	132,575.83	172,486.86	307,491.61	-2,428.92
4、住房公积金	84,212.00	1,250,733.00	1,251,913.00	83,032.00
5、工会经费和职工教育经费		187,178.35	187,178.35	
合计	11,330,246.38	76,983,713.56	77,736,534.00	10,577,425.94

(3) 设定提存计划列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	180,724.94	5,854,486.28	5,935,414.19	99,797.03
2、失业保险费	6,318.70	191,722.53	194,100.56	3,940.67
合计	187,043.64	6,046,208.81	6,129,514.75	103,737.70

其他说明

26、应交税费

单位：元

项目	期末余额	期初余额
企业所得税	43,948,998.71	109,865,734.77
土地增值税	433,019,553.06	435,989,430.14
契税	4,480,690.77	5,434,858.31
城建税	9,561,207.49	7,562,906.60
教育费附加	8,032,680.01	6,651,693.95

个人所得税	1,939,744.97	2,865,596.13
房产税	3,509,577.39	5,640,597.83
增值税	31,946,764.02	5,344,860.18
水利基金	1,967.13	2,270.21
印花税	16,656.49	7,960.02
土地使用税	253,526.38	1,077,615.49
合计	536,711,366.42	580,443,523.63

其他说明

27、一年内到期的非流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款	269,538,900.00	185,893,251.82
一年内到期的租赁负债	14,863,891.26	14,780,602.79
合计	284,402,791.26	200,673,854.61

其他说明：

28、其他流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
待转销项税	32,003,073.71	59,591,816.63
合计	32,003,073.71	59,591,816.63

短期应付债券的增减变动：

单位：元

债券名称	面值	票面利率	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还		期末余额	是否违约
合计													

其他说明：

29、长期借款

(1) 长期借款分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
抵押、保证借款	276,400,000.00	295,500,000.00
抵押、质押、保证借款	555,951,100.00	709,481,510.44
合计	832,351,100.00	1,004,981,510.44

长期借款分类的说明：

①507,150,000.00 元长期借款（其中：一年内到期的长期借款金额 230,750,000.00 元）由公司之子公司南京浦东房地产开发有限公司、上海苏宁环球实业有限公司及南京苏宁环球大酒店有限公司以其土地使用权提供抵押担保，同时由苏

宁环球集团有限公司、张桂平、吴兆兰、苏宁环球股份有限公司提供保证担保。

②597,740,000.00 元长期借款（其中：一年内到期的长期借款金额 38,788,900.00 元）由公司之子公司江苏乾阳房地产开发有限公司以其在建房产及土地使用权、南京浦东房地产开发有限公司以其土地使用权，南京天华百润投资发展有限责任公司以其拥有的房产及土地使用权，上海苏宁环球视野有限公司以其拥有的土地使用权提供抵押担保；同时苏宁环球股份有限公司及上海苏宁环球实业有限公司以其持有的江苏乾阳房地产开发有限公司的股权、南京浦东房地产开发有限公司持有南京苏宁环球天润广场有限公司股权、苏宁环球股份有限公司持有南京天华百润投资发展有限责任公司的股权、南京苏宁环球天润广场有限公司名下苏宁环球天润广场（面积 49,987.27 平方米）经营收入对应的应收账款以及南京天华百润投资发展有限责任公司名下苏宁环球天润广场、环球大厦及天润城沿街商业自持部分全部资产（面积合计 91,906.36 平方米）经营收入对应的应收账款、上海苏宁环球实业有限公司保证金及部分应收账款提供质押担保；同时苏宁环球股份有限公司、南京浦东房地产开发有限公司、苏宁环球集团有限公司、张桂平、吴兆兰提供保证担保。

其他说明，包括利率区间：

长期借款利率区间为 3.45%-6.50%。

30、租赁负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
租赁负债	58,437,694.54	50,818,527.49
合计	58,437,694.54	50,818,527.49

其他说明：

31、长期应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

（1）按款项性质列示长期应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

其他说明：

32、股本

单位：元

	期初余额	本次变动增减（+、-）					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	3,034,636,384.00						3,034,636,384.00

其他说明：

33、资本公积

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	718,110,553.09			718,110,553.09
其他资本公积	74,878,280.57			74,878,280.57
合计	792,988,833.66			792,988,833.66

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

34、其他综合收益

单位：元

项目	期初余额	本期发生额						期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
一、不能重分类进损益的其他综合收益	6,190,157.82							6,190,157.82
权益法下不能转损益的其他综合收益	6,190,157.82							6,190,157.82
二、将重分类进损益的其他综合收益	-							-
外币财务报表折算差额	14,228,522.96							-14,228,522.96
其他	141,947.99							141,947.99
其他综合收益合计	-8,038,365.14							-8,038,365.14

其他说明，包括对现金流量套期损益的有效部分转为被套期项目初始确认金额调整：

35、盈余公积

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	923,842,409.51			923,842,409.51
其他	2,114,973.00			2,114,973.00
合计	925,957,382.51			925,957,382.51

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

36、未分配利润

单位：元

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	4,666,653,349.20	4,752,394,100.37
调整后期初未分配利润	4,666,653,349.20	4,752,394,100.37
加：本期归属于母公司所有者的净利润	137,308,468.73	252,005,835.07
应付普通股股利	121,385,455.36	60,692,727.68
期末未分配利润	4,682,576,362.57	4,943,707,207.76

调整期初未分配利润明细：

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

37、营业收入和营业成本

单位：元

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	890,089,797.92	407,973,526.67	1,254,250,456.83	459,782,407.61
其他业务	43,552,026.16	47,601,943.03	54,655,244.85	58,454,663.79
合计	933,641,824.08	455,575,469.70	1,308,905,701.68	518,237,071.40

营业收入、营业成本的分解信息：

单位：元

合同分类	分部 1		分部 2		房地产业		医疗美容业		酒店业		其他		合计	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
业务类型														
其中：														
					748,688,546.98	318,343,874.08	91,715,47.09	51,846,31.68	49,451,43.46	50,474,52.90	43,786,86.55	34,910,11.04	933,641,824.08	455,575,469.70
按经营地区分类														
其中：														
市场或客														

户类型														
其中:														
合同类型														
其中:														
按商品转让的时间分类														
其中:														
按合同期限分类														
其中:														
按销售渠道分类														
其中:														
合计														

与履约义务相关的信息:

项目	履行履约义务的时间	重要的支付条款	公司承诺转让商品的性质	是否为主要责任人	公司承担的预期将退还给客户的款项	公司提供的质量保证类型及相关义务
房地产销售		依合同约定	销售房产	是	无	产品质量保证
医疗美容		依合同约定	提供服务	是	无	服务质量保证
酒店		依合同约定	客房、餐饮等酒店服务	是	无	不适用

其他说明

与分摊至剩余履约义务的交易价格相关的信息:

本报告期末已签订合同、但尚未履行或尚未履行完毕的履约义务所对应的收入金额为 0.00 元，其中，元预计将于年度确认收入，元预计将于年度确认收入，元预计将于年度确认收入。

合同中可变对价相关信息:

重大合同变更或重大交易价格调整

单位：元

项目	会计处理方法	对收入的影响金额
----	--------	----------

其他说明

公司需遵守《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 3 号——行业信息披露》中的“房地产业”的披露要求
报告期内确认收入金额前五的项目信息：

单位：元

序号	项目名称	收入金额
1	荣锦瑞府（天华硅谷三期）	469,127,319.27
2	滨江雅园（北外滩水城 20 街区）	192,414,866.97
3	芜湖城市之光	13,327,120.96
4	吉林天润城	10,772,294.97
5	南京天润城	8,987,833.81

38、税金及附加

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	3,803,599.55	5,682,784.54
教育费附加	2,717,367.65	3,844,523.13
房产税	9,273,106.29	10,922,090.75
土地使用税	2,892,872.41	3,055,799.30
印花税	720,721.30	1,637,428.30
土地增值税	63,972,493.79	193,696,619.34
水利基金	35,451.12	37,874.33
其他	255,074.12	300,252.61
合计	83,670,686.23	219,177,372.30

其他说明：

39、管理费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
工资	30,293,006.18	29,883,591.17
折旧费	9,785,561.13	9,448,758.56
董事会费	120,000.00	120,000.00
业务招待费	2,110,470.75	3,323,272.10
社会统筹	4,420,325.24	5,010,716.20
会议费	222,098.68	157,650.90
办公费	15,656,073.35	14,556,635.80
差旅费	1,131,131.73	1,309,556.35
福利费	1,769,969.12	2,020,230.73
无形资产摊销	837,753.76	888,830.22
车辆费	668,193.54	483,430.96
审计费	441,926.04	172,377.36
物管费	2,283,550.72	2,368,710.40
通讯费	588,539.74	573,564.67
租赁费	5,923,437.99	5,871,181.15

咨询费	4,649,518.38	4,364,818.63
律师诉讼费	1,050,256.98	913,791.07
劳动保护费	327,417.24	394,276.14
维修费	3,836,066.52	3,682,005.52
长期待摊费用摊销	10,336,080.57	9,971,262.65
低值易耗品	233,832.15	145,944.59
税费	9,488.70	4,836.49
其他	18,877,752.88	21,973,054.79
合计	115,572,451.39	117,638,496.45

其他说明

40、销售费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
广告费	8,667,054.13	9,346,855.81
销售佣金	21,471,804.30	23,661,192.17
广告制作费	2,696,911.75	2,275,974.40
宣传费	4,675,312.79	2,196,618.04
工资	14,958,766.41	14,078,991.49
折旧费	166,225.59	172,769.15
技术服务费	1,729,737.15	2,311,288.02
其他	7,513,289.05	9,514,533.29
合计	61,879,101.17	63,558,222.37

其他说明：

41、财务费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	32,472,758.01	32,511,002.98
减：利息收入	-1,740,521.20	-653,067.67
手续费	1,793,956.32	1,376,058.67
汇兑损失	9,140.46	26,051.50
未确认融资费用	1,663,793.80	1,380,318.09
其他	7,370.40	14,280.63
合计	34,206,497.79	34,654,644.20

其他说明

42、其他收益

单位：元

产生其他收益的来源	本期发生额	上期发生额
增值税加计扣除		38,356.84
其他	504,965.07	1,152,313.42
合计	504,965.07	1,190,670.26

43、公允价值变动收益

单位：元

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
---------------	-------	-------

其他说明：

44、投资收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	40,072.03	48,877.93
合计	40,072.03	48,877.93

其他说明

45、信用减值损失

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
应收账款坏账损失	10,230.44	13,006.28
其他应收款坏账损失	14,303,853.81	
合计	14,314,084.25	13,006.28

其他说明

46、资产减值损失

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

其他说明：

47、资产处置收益

单位：元

资产处置收益的来源	本期发生额	上期发生额
处置非流动资产收益		-2,428.40

48、营业外收入

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
政府补助		101,961.82	
罚没收入		433,787.96	
无需支付的应付款项	104,290.60	110,650.19	
其他收入	77,713.14	1,151,756.00	
合计	182,003.74	1,798,155.97	

其他说明：

49、营业外支出

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金 额
对外捐赠		20,000.00	
罚款、滞纳金支出		1,640,901.27	
赔款支出	138,814.10	241,369.00	
其他	115,885.62	26,257.91	
合计	254,699.72	1,928,528.18	

其他说明：

50、所得税费用

(1) 所得税费用表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	56,107,904.07	106,140,150.25
递延所得税费用	3,444,607.09	470,218.59
合计	59,552,511.16	106,610,368.84

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

单位：元

项目	本期发生额
利润总额	197,522,543.17
按法定/适用税率计算的所得税费用	63,191,259.98
非应税收入的影响	213,227.59
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	5,603,578.94
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-14,984,781.01
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	13,291,776.44
所得税费用	59,552,511.16

其他说明

51、现金流量表项目

(1) 与经营活动有关的现金

收到的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息收入	1,907,024.25	638,004.45
奖励、补偿及罚没收入	53,500.37	295,446.40

收投标保证金	1,578,513.16	3,303,490.17
暂收款、代收款及收回代垫款	3,524,299.10	3,714,727.02
其他	2,240,230.28	2,095,003.09
合计	9,303,567.16	10,046,671.13

收到的其他与经营活动有关的现金说明：

支付的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
差旅费、车辆费用	2,928,360.61	3,851,599.66
劳动保护费	483,433.66	549,492.68
租金	9,152,314.26	9,465,843.51
业务招待费	2,138,008.90	2,248,221.05
办公费	14,637,555.09	15,759,216.07
会议费	225,402.45	154,838.80
保证金及代付维修资金	9,090,365.12	9,457,837.09
律师、审计及服务咨询费	11,480,189.31	13,664,546.51
水电费	5,354,147.77	5,289,937.95
广告、宣传费	13,548,134.09	16,172,344.07
销售佣金	26,331,925.66	30,989,649.65
单位及个人借款	2,353,272.73	3,460,876.09
财产保险	3,349,162.25	3,669,683.79
捐赠		20,000.00
其他	8,745,702.95	10,822,197.08
合计	109,817,974.85	125,576,284.00

支付的其他与经营活动有关的现金说明：

（2）与投资活动有关的现金

收到的其他与投资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

收到的重要的与投资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

收到的其他与投资活动有关的现金说明：

支付的其他与投资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

支付的重要的与投资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

支付的其他与投资活动有关的现金说明：

（3）与筹资活动有关的现金

收到的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
冻结资金解冻	120,392,815.71	
员工持股计划资金收回	31,000,000.00	200,000,000.00
合计	151,392,815.71	200,000,000.00

收到的其他与筹资活动有关的现金说明：

支付的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
资金冻结		69,085,453.21
归还集团款项	12,000,000.00	136,000,000.00
合计	12,000,000.00	205,085,453.21

支付的其他与筹资活动有关的现金说明：

筹资活动产生的各项负债变动情况

☐适用 ☒不适用**(4) 以净额列报现金流量的说明**

项目	相关事实情况	采用净额列报的依据	财务影响
----	--------	-----------	------

(5) 不涉及当期现金收支、但影响企业财务状况或在未来可能影响企业现金流量的重大活动及财务影响**52、现金流量表补充资料****(1) 现金流量表补充资料**

单位：元

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	137,970,032.01	250,149,279.98
加：资产减值准备	-14,314,084.25	-13,006.28
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	62,629,483.98	59,302,765.15
使用权资产折旧	9,420,564.88	7,648,419.06
无形资产摊销	6,891,563.48	6,231,506.52
长期待摊费用摊销	10,132,635.18	9,293,155.58
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）	27,595.82	2,428.40
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	34,206,497.79	34,654,644.20

列)		
投资损失 (收益以 “-” 号填列)	40,072.03	48,877.93
递延所得税资产减少 (增加以 “-” 号填列)	3,712,435.07	416,808.05
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)	126,496,803.34	-95,310,145.46
经营性应收项目的减少 (增加以 “-” 号填列)	52,797,797.41	62,119,882.84
经营性应付项目的增加 (减少以 “-” 号填列)	-492,595,028.14	-362,035,836.86
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-62,583,631.40	-27,491,220.89
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	461,059,797.89	377,412,979.66
减: 现金的期初余额	479,870,097.33	335,097,255.00
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	-18,810,299.44	42,315,724.66

(2) 本期收到的处置子公司的现金净额

单位: 元

	金额
其中:	
其中:	
其中:	

其他说明:

(3) 现金和现金等价物的构成

单位: 元

项目	期末余额	期初余额
一、现金	461,059,797.89	479,870,097.33
其中: 库存现金	662,138.61	834,458.90
可随时用于支付的银行存款	458,216,133.34	475,372,676.60
可随时用于支付的其他货币资金	2,181,525.94	3,662,961.83

三、期末现金及现金等价物余额	461,059,797.89	479,870,097.33
----------------	----------------	----------------

53、外币货币性项目

(1) 外币货币性项目

单位：元

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金			
其中：美元	7,487.14	7.1586	53,597.44
欧元			
港币	1,219,853.94	0.91195	1,112,445.80
应收账款			
其中：美元			
欧元			
港币			
长期借款			
其中：美元			
欧元			
港币			

其他说明：

八、合并范围的变更

1、非同一控制下企业合并

(1) 本期发生的非同一控制下企业合并

单位：元

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例	股权取得方式	购买日	购买日的确定依据	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润	购买日至期末被购买方的现金流
--------	--------	--------	--------	--------	-----	----------	---------------	----------------	----------------

其他说明：

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

单位：元

被合并方名称	企业合并中取得的权益比例	构成同一控制下企业合并的依据	合并日	合并日的确定依据	合并当期期初至合并日被合并方的收入	合并当期期初至合并日被合并方的净利润	比较期间被合并方的收入	比较期间被合并方的净利润
--------	--------------	----------------	-----	----------	-------------------	--------------------	-------------	--------------

其他说明：

本报告期无同一控制下企业合并。

3、反向购买

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

本报告期无反向购买情况。

4、处置子公司

本期是否存在丧失子公司控制权的交易或事项

☐是 ☒否

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

☐是 ☒否

5、其他原因的合并范围变动

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

广州美瑞臻生物科技有限公司、广州可睿思生物科技有限公司、南京苏亚荟颜美容医院有限公司、北京荟颜美莲臣美容服务有限公司于本报告期内注销，不再纳入合并范围。

6、其他

九、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

（1）企业集团的构成

单位：元

子公司名称	注册资本	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	1,765,673,669.00	南京市	南京市	房地产	100.00%		非同一控制下企业合并
南京华浦高科建材有限公司	300,000,000.00	南京市	南京市	混凝土	100.00%		非同一控制下企业合并

江苏乾阳房地产开发有限公司	100,000,000.00	南京市	南京市	房地产	50.00%	50.00%	同一控制下企业合并
吉林市苏宁环球有限公司	30,000,000.00	吉林市	吉林市	房地产	100.00%		同一控制下企业合并
南京浦东房地产开发有限公司	1,750,000,000.00	南京市	南京市	房地产	100.00%		同一控制下企业合并
南京绿尔得天房地产开发有限公司	2,000,000.00	南京市	南京市	房地产	100.00%		同一控制下企业合并
北京苏宁环球有限公司	100,000,000.00	北京市	北京市	项目投资等	100.00%		设立
上海苏宁环球实业有限公司	1,900,000,000.00	上海市	上海市	房地产	100.00%		设立
上海科学公园发展有限公司	900,000,000.00	上海市	上海市	房地产	22.22%	77.78%	非同一控制下企业合并
南京苏宁环球天润广场有限公司	20,000,000.00	南京市	南京市	商业零售		100.00%	设立
苏宁文化产业有限公司	500,000,000.00	上海市	上海市	文化	100.00%		同一控制下企业合并
南京苏宁环球大酒店有限公司	190,000,000.00	南京市	南京市	酒店餐饮		100.00%	同一控制下企业合并
南京环球游艇俱乐部有限公司	10,000,000.00	南京市	南京市	游艇出租等		100.00%	同一控制下企业合并
芜湖苏宁环球房地产开发有限公司	2,300,000,000.00	芜湖市	芜湖市	房地产		100.00%	设立
南京鼎坤房地产开发有限公司	300,000,000.00	南京市	南京市	房地产		100.00%	设立
南京环球乾阳房地产开发有限公司	10,000,000.00	南京市	南京市	房地产		100.00%	设立
南京鼎基房地产开发有限公司	10,000,000.00	南京市	南京市	房地产		100.00%	设立
宜兴苏宁环球房地产开发有限公司	910,000,000.00	宜兴市	宜兴市	房地产		100.00%	设立
无锡北塘苏宁环球房地产开发有限公司	550,000,000.00	无锡市	无锡市	房地产		100.00%	设立
苏宁资本有限公司	99,000,000.00 ^{注1}	香港	香港	投资	100.00%		设立
苏宁环球(上海)金融信息服务有限公司	100,000,000.00	上海市	上海市	金融服务	100.00%		设立
苏宁环球健	1,420,000,000.00	上海市	上海市	健康投资	100.00%		设立

康投资发展有限公司							
上海苏宁环球无锡商业运营管理有限公司	5,000,000.00	无锡	无锡	商业运营		100.00%	设立
上海苏宁艺术馆	100,000.00	上海市	上海市	文化		100.00%	设立
苏宁环球传媒有限公司	550,000,000.00	上海市	上海市	影视	90.91%	9.09%	设立
苏宁环球教育投资发展有限公司	100,000,000.00	上海市	上海市	教育投资		100.00%	设立
上海普陀文化艺术发展有限公司	50,000,000.00	上海市	上海市	文化创意		66.00%	设立
南京苏宁环球文化艺术有限公司	50,000,000.00	南京市	南京市	文化创意		100.00%	设立
上海红漫科技有限公司	100,000,000.00	上海	上海	动漫		67.00%	设立
南京佛手湖环球度假村投资有限公司	900,000,000.00	南京	南京	房地产	100.00%		同一控制下企业合并
上海红熠文化传播有限公司	122,450,000.00	上海	上海	文化创意		51.00%	设立
上海苏亚医疗科技有限公司	600,000,000.00	上海	上海	医美		60.00%	设立
上海天大医疗美容医院有限公司	20,000,000.00	上海	上海	医美		90.00%	非同一控制下企业合并
重庆苏亚医疗美容医院有限公司	200,000,000.00	重庆	重庆	医美		100.00%	设立
苏宁环球典当（南京）有限公司	30,000,000.00	南京	南京	质押典当		100.00%	设立
芜湖苏宁环球大酒店有限公司	10,000,000.00	芜湖	芜湖	酒店餐饮		100.00%	设立
苏宁环球融资租赁（天津）有限公司	170,000,000.00	天津	天津	融资租赁	100.00%		设立
江苏苏宁城市建设投资有限公司	50,000,000.00	南京	南京	房地产		55.00%	设立
无锡苏亚医疗美容医院有限公司	65,000,000.00	无锡	无锡	医美		100.00%	同一控制下企业合并
唐山苏亚美联臣医疗美容医院有限公司	18,000,000.00	唐山	唐山	医美		100.00%	同一控制下企业合并

石家庄苏亚美联臣医疗美容医院有限公司	40,000,000.00	石家庄	石家庄	医美		100.00%	同一控制下企业合并
上海红熠文化发展有限公司	50,000,000.00	上海	上海	文化创意		100.00%	设立
湖南瑞生生物科技有限公司	13,000,000.00	湘潭市	湘潭市	医美		60.00%	非同一控制下企业合并
深圳中科华瑞生物科技有限公司	17,500,000.00	广州市	深圳市	医美		80.00%	非同一控制下企业合并
南京苏亚医疗美容门诊部有限公司	5,000,000.00	南京市	南京市	医美		100.00%	设立
无锡苏亚医疗器械有限公司	1,000,000.00	无锡市	无锡市	医美		100.00%	设立
宜兴明湖房地产开发有限公司	10,000,000.00	宜兴市	宜兴市	房地产开发		100.00%	设立
无锡碧优缇健康管理有限公司	200,000.00	无锡市	无锡市	医美		100.00%	设立
北京荟颜美莲臣医疗美容诊所有限公司	2,000,000.00	北京市	北京市	医美		100.00%	设立
无锡苏亚美莲臣医疗美容医院有限公司	5,000,000.00	无锡市	无锡市	医美		100.00%	设立
湖南悦美生物技术有限公司	2,000,000.00	湘潭市	湘潭市	医美		100.00%	设立
湖南美华瑞生物科技有限公司	2,000,000.00	湘潭市	湘潭市	医美		100.00%	设立
湖南美臻生物科技有限公司	2,000,000.00	湘潭市	湘潭市	医美		100.00%	设立
湖南丽瑞生物科技有限公司	2,000,000.00	湘潭市	湘潭市	医美		100.00%	设立

注 1：单位为美元

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：

持有半数或以下表决权但仍控制被投资单位、以及持有半数以上表决权但不控制被投资单位的依据：

对于纳入合并范围的重要的结构化主体，控制的依据：

确定公司是代理人还是委托人的依据：

其他说明：

2、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

(1) 在子公司所有者权益份额发生变化的情况说明

本报告期无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、在合营企业或联营企业中的权益

(1) 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

单位：元

	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
合营企业：		
下列各项按持股比例计算的合计数		
联营企业：		
投资账面价值合计	1,184,763,317.63	1,181,453,967.87
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	14,651,022.32	-35,165,964.23
--其他综合收益	-14,218,274.78	-6,328,288.72
--综合收益总额	392,675.51	-41,543,130.88

其他说明

4、重要的共同经营

共同经营名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例/享有的份额	
				直接	间接

在共同经营中的持股比例或享有的份额不同于表决权比例的说明：

本报告期本公司无重要的共同经营。

共同经营为单独主体的，分类为共同经营的依据：

其他说明

5、在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

未纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关说明：

本报告期本公司无在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益。

十、政府补助

1、报告期末按应收金额确认的政府补助

☐适用 ☒不适用

未能在预计时点收到预计金额的政府补助的原因

☐适用 ☒不适用

2、涉及政府补助的负债项目

☐适用 ☒不适用

3、计入当期损益的政府补助

☒适用 ☐不适用

单位：元

会计科目	本期发生额	上期发生额
其他收益	504,965.07	1,151,405.92
营业外收入		101,961.82

其他说明：

十一、与金融工具相关的风险

1、金融工具产生的各类风险

2、套期

(1) 公司开展套期业务进行风险管理

☐适用 ☒不适用

(2) 公司开展符合条件套期业务并应用套期会计

单位：元

项目	与被套期项目以及套期工具相关账面价值	已确认的被套期项目账面价值中所包含的被套期项目累计公允价值套期调整	套期有效性和套期无效部分来源	套期会计对公司的财务报表相关影响
套期风险类型				
套期类别				

其他说明

(3) 公司开展套期业务进行风险管理、预期能实现风险管理目标但未应用套期会计

☐适用 ☒不适用

3、金融资产

(1) 转移方式分类

☐适用 ☒不适用

(2) 因转移而终止确认的金融资产

☐适用 ☒不适用

(3) 继续涉入的资产转移金融资产

☐适用 ☒不适用

其他说明

十二、公允价值的披露

1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

单位：元

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量	--	--	--	--
（一）交易性金融资产			1.00	1.00
1. 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			1.00	1.00
（2）权益工具投资			1.00	1.00
（三）其他权益工具投资			3,000,000.00	3,000,000.00
持续以公允价值计量的资产总额			3,000,001.00	3,000,001.00
二、非持续的公允价值计量	--	--	--	--

2、持续和非持续第三层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

项目	估值信息
结构性存款	本公司划分为第三层次的以公允价值计量且其变动计入当期损益的交易性金融资产为银行理财产品。采用预期收益率预测未来现金流确定该项金融资产期末公允价值。
REDROVER 公司股票	REDROVER 原为韩国上市公司，现在已退市，保留 1 元名义价格
其他非上市权益投资-按公允价值变动计入其他综合收益	公允值基于投资对象持有的相关资产及负债的公允值。

十三、关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企	母公司对本企业
-------	-----	------	------	--------	---------

				业的持股比例	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	17.46%	17.46%

本企业的母公司情况的说明

苏宁环球集团有限公司实际控制人为张桂平。

本企业最终控制方是张桂平。

其他说明：

2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注九、在其他主体中的权益。

3、本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注。

本期与本公司发生关联方交易，或前期与本公司发生关联方交易形成余额的其他合营或联营企业情况如下：

合营或联营企业名称	与本企业关系
株式会社 ID 健康产业集团	本企业参股
FNC ENTERTAINMENT CO LTD	本企业参股
江苏聚合创意新兴产业投资基金（有限合伙）	本企业参股
镇江苏宁环球医美产业基金合伙企业（有限合伙）	本企业参股
江苏宁信德营销策划有限公司	本企业参股

其他说明

4、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
南京苏浦建设有限公司	同一实际控制人
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
南京聚比特信息科技有限公司	同一实际控制人
上海合雅瑞悦文化发展有限公司	同一实际控制人
德昌士文物（天津）有限公司	同一实际控制人
北京苏亚医疗美容医院有限公司	同一实际控制人

其他说明

5、关联交易情况

（1）购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	获批的交易额度	是否超过交易额度	上期发生额
南京苏浦建设有限公司	工程施工	50,000,000.00	200,000,000.00	否	81,425,960.67
南京苏宁物业管理有限	物业服务、维修	913,454.74			141,438.21

公司					
南京聚比特信息科技有限公司	信息维护、弱电施工	0.00	15,000,000.00	否	911,844.26
南京苏宁建材设备物流贸易中心有限公司	水泥、砂浆、混凝土、建筑装饰材料	3,506,695.51	150,000,000.00	否	4,897,756.94

出售商品/提供劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
南京苏宁物业管理有限公司	酒店消费	9,795.00	180,414.00

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

（2）关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

本公司受托管理/承包情况表：

单位：元

委托方/出包方名称	受托方/承包方名称	受托/承包资产类型	受托/承包起始日	受托/承包终止日	托管收益/承包收益定价依据	本期确认的托管收益/承包收益
-----------	-----------	-----------	----------	----------	---------------	----------------

关联托管/承包情况说明

本公司委托管理/出包情况表：

单位：元

委托方/出包方名称	受托方/承包方名称	委托/出包资产类型	委托/出包起始日	委托/出包终止日	托管费/出包费定价依据	本期确认的托管费/出包费
-----------	-----------	-----------	----------	----------	-------------	--------------

关联管理/出包情况说明

（3）关联租赁情况

本公司作为出租方：

单位：元

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
江苏苏宁环球套房饭店有限公司	房屋	213,227.52	213,227.52

本公司作为承租方：

单位：元

出租方名称	租赁资产种类	简化处理的短期租赁和低价值资产租赁的租金费用（如适用）		未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额（如适用）		支付的租金		承担的租赁负债利息支出		增加的使用权资产	
		本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额
南京苏宁房地产开发有限公司	房屋	2,178,773.34	2,221,310.34								

关联租赁情况说明

(4) 关联担保情况

本公司作为担保方

单位：元

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
------	------	-------	-------	------------

本公司作为被担保方

单位：元

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
苏宁环球集团有限公司、张桂平、吴兆兰	60,000,000.00	2024 年 09 月 14 日	2025 年 09 月 12 日	否
苏宁环球集团有限公司、张桂平、吴兆兰	30,000,000.00	2024 年 09 月 24 日	2025 年 09 月 24 日	否
苏宁环球集团有限公司、张桂平、吴兆兰	30,000,000.00	2024 年 09 月 26 日	2025 年 09 月 26 日	否
苏宁环球集团有限公司、张桂平、吴兆兰	30,000,000.00	2024 年 10 月 10 日	2025 年 10 月 10 日	否
苏宁环球集团有限公司	125,000,000.00	2019 年 06 月 27 日	2027 年 06 月 12 日	否
苏宁环球集团有限公司	174,900,000.00	2020 年 09 月 07 日	2035 年 09 月 07 日	否
苏宁环球集团有限公司、张桂平、吴兆兰	75,000,000.00	2024 年 12 月 06 日	2025 年 12 月 06 日	否
张桂平	29,000,000.00	2021 年 08 月 31 日	2029 年 08 月 18 日	否
张桂平	29,000,000.00	2022 年 01 月 26 日	2029 年 08 月 18 日	否
张桂平、吴兆兰	39,750,000.00	2024 年 10 月 28 日	2026 年 01 月 28 日	否
张桂平、吴兆兰	43,750,000.00	2024 年 11 月 06 日	2026 年 02 月 06 日	否
张桂平、吴兆兰	65,750,000.00	2024 年 11 月 11 日	2026 年 02 月 11 日	否
张桂平	334,500,000.00	2023 年 06 月 30 日	2028 年 05 月 08 日	否
苏宁环球集团有限公司、张桂平、吴兆兰	40,000,000.00	2025 年 06 月 26 日	2026 年 06 月 26 日	否
苏宁环球集团有限公司、张桂平、吴兆兰	10,000,000.00	2025 年 06 月 26 日	2026 年 06 月 26 日	否
张桂平、吴兆兰	272,240,000.00	2024 年 11 月 01 日	2039 年 10 月 17 日	否
苏宁环球集团有限公司	9,900,000.00	2024 年 12 月 27 日	2025 年 12 月 27 日	否
苏宁环球集团有限公司	8,000,000.00	2025 年 02 月 27 日	2026 年 02 月 27 日	否
苏宁环球集团有限公司	9,990,000.00	2025 年 03 月 28 日	2026 年 03 月 28 日	否
苏宁环球集团有限公司	9,990,000.00	2025 年 03 月 28 日	2026 年 03 月 28 日	否
苏宁环球集团有限公司	59,000,000.00	2025 年 03 月 04 日	2026 年 03 月 03 日	否

关联担保情况说明

(5) 关联方资金拆借

单位：元

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
拆出				

(6) 关联方资产转让、债务重组情况

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
-----	--------	-------	-------

(7) 关键管理人员报酬

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	3,014,705.71	2,458,796.32

(8) 其他关联交易

经公司第十一届董事会第七次会议审议通过，公司从苏宁环球集团取得借款，截至 2025 年 6 月 30 日借款余额为 799,690.69 元。

6、关联方应收应付款项

(1) 应收项目

单位：元

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	南京苏宁物业管理有限公司			2,088.00	71.80
应收账款	北京苏亚医疗美容医院有限公司			78,000.00	23,400.00
预付账款	南京苏宁建材设备物流贸易中心有限公司	3,782,084.73		7,288,780.24	
预付账款	南京苏浦建设有限公司	25,685,971.27		25,675,882.36	
预付账款	南京苏宁物业管理有限公司	4,901,758.31		4,917,758.15	
预付账款	南京苏宁房地产开发有限公司	9,135,629.78		11,314,403.12	
预付账款	南京聚比特信息科技有限公司	2,800,000.00		2,800,000.00	
其他应收款	FNC ENTERTAINMENT CO LTD	333,011.08	333,011.08	333,011.08	333,011.08
其他流动资产	上海合雅瑞悦文化发展有限公司			7,500,000.00	75,000.00
其他流动资产	德昌士文物（天津）有限公司			120,000.00	1,200.00

(2) 应付项目

单位：元

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
应付账款	南京聚比特信息科技有限公司	542,430.44	542,430.44
应付账款	南京苏浦建设有限公司	240,769.38	240,769.38

应付账款	南京苏宁物业管理有限公司	223,916.35	223,916.35
应付账款	南京苏宁建材设备物流贸易中心有限公司	721,998.35	721,998.35
应付账款	江苏苏宁环球套房饭店有限公司	23,373.98	20,258.94
其他应付款	南京聚比特信息科技有限公司	100,000.00	100,000.00
其他应付款	苏宁环球集团有限公司	799,690.69	12,799,690.69
其他应付款	南京苏宁物业管理有限公司	836,819.00	1,251,819.00
其他应付款	镇江苏宁环球医美产业基金合伙企业（有限合伙）	6,263,493.81	6,263,493.81
其他应付款	南京苏浦建设有限公司	8,784,000.55	8,784,000.55

7、关联方承诺

无

十四、股份支付

1、股份支付总体情况

☐适用 ☒不适用

2、以权益结算的股份支付情况

☐适用 ☒不适用

3、以现金结算的股份支付情况

☐适用 ☒不适用

4、本期股份支付费用

☐适用 ☒不适用

5、股份支付的修改、终止情况

6、其他

十五、承诺及或有事项

1、重要承诺事项

资产负债表日存在的重要承诺

本公司无需披露的承诺事项。

2、或有事项

（1）资产负债表日存在的重要或有事项

①公司之子公司吉林市苏宁环球有限公司、江苏乾阳房地产开发有限公司、芜湖苏宁环球房地产开发有限公司等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 2025 年 6 月 30 日累计按揭贷款余额为人民币 535,970,503.36 元。此为阶段性担保，办理按揭的客户均以房产进行抵押，在客户办理完房产证后公司担保责任即解除，公司在此项上不存在风险。

②公司为下属子公司、以及下属子公司之间互相担保明细：

担保方	被担保方	担保金额	担保期限
苏宁环球股份有限公司、江苏苏宁城市建设投资有限公司	南京华浦高科建材有限公司	118,000,000.00	2025-03-04 至 2026-03-03
南京浦东房地产开发有限公司	南京华浦高科建材有限公司	75,000,000.00	2024-12-06 至 2025-12-06
南京浦东房地产开发有限公司	南京华浦高科建材有限公司	40,000,000.00	2025-06-26 至 2026-06-26
苏宁环球股份有限公司、南京浦东房地产开发有限公司、上海苏宁环球实业有限公司	南京华浦高科建材有限公司	39,750,000.00	2024-10-28 至 2026-01-28
苏宁环球股份有限公司、南京浦东房地产开发有限公司、上海苏宁环球实业有限公司	南京华浦高科建材有限公司	43,750,000.00	2024-11-06 至 2026-02-06
苏宁环球股份有限公司、南京浦东房地产开发有限公司、上海苏宁环球实业有限公司	南京华浦高科建材有限公司	65,750,000.00	2024-11-11 至 2026-02-11
南京浦东房地产开发有限公司	南京苏宁环球大酒店有限公司	10,000,000.00	2025-06-26 至 2026-06-26
苏宁环球股份有限公司	南京苏宁环球大酒店有限公司	29,000,000.00	2021-08-18 至 2029-08-18
苏宁环球股份有限公司	南京苏宁环球大酒店有限公司	29,000,000.00	2021-08-18 至 2029-08-18
苏宁环球股份有限公司、上海苏宁环球实业有限公司、南京浦东房地产开发有限公司	江苏乾阳房地产开发有限公司	241,900,000.00	2023-06-30 至 2028-05-08
苏宁环球股份有限公司、上海苏宁环球实业有限公司、南京浦东房地产开发有限公司	江苏乾阳房地产开发有限公司	31,600,000.00	2023-11-02 至 2028-05-08
苏宁环球股份有限公司、上海苏宁环球实业有限公司、南京浦东房地产开发有限公司	江苏乾阳房地产开发有限公司	21,000,000.00	2025-05-19 至 2028-05-08
苏宁环球股份有限公司、上海苏宁环球实业有限公司、南京浦东房地产开发有限公司	江苏乾阳房地产开发有限公司	28,000,000.00	2025-06-25 至 2028-05-08
南京苏宁环球天润广场有限公司、南京浦东房地产开发有限公司、苏宁环球股份有限公司	南京天华百润投资发展有限责任公司	194,485,000.00	2024-11-01 至 2039-10-17
南京苏宁环球天润广场有限公司、南京浦东房地产开发有限公司、苏宁环球股份有限公司	南京天华百润投资发展有限责任公司	77,755,000.00	2024-12-02 至 2039-10-17

(2) 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明

公司不存在需要披露的重要或有事项。

3、其他

十六、资产负债表日后事项

1、重要的非调整事项

单位：元

项目	内容	对财务状况和经营成果的影响数	无法估计影响数的原因
----	----	----------------	------------

2、利润分配情况

利润分配方案	公司董事会提议的 2025 年半年度利润分配预案如下： 拟以总股本 3,034,636,384 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金股利 0.30 元（含税），拟合计派发现金股息人民币 91,039,091.52 元（含税），不送红股，不以公积金转增股本，剩余未分配利润结转至下一年度。 如公司在分红派息股权登记日之前发生增发、回购等情形导致分红派息股权登记日总股份数发生变化的，公司拟维持每股分配比例不变，相应调整分配总额，公司将另行公告具体调整情况。
--------	--

3、其他资产负债表日后事项说明

无

十七、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；

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、医美及生物医药、酒店及其他业务经营分部。

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

单位：元

项目	房地产	医美及生物医药	酒店	其他	分部间抵销	合计
----	-----	---------	----	----	-------	----

营业收入	748,688,546.98	91,715,847.09	49,451,343.46	43,786,086.55		933,641,824.08
营业成本	318,343,874.08	51,846,131.68	50,474,652.90	34,910,811.04		455,575,469.70

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

(4) 其他说明

十八、母公司财务报表主要项目注释

1、应收账款

(1) 按账龄披露

单位：元

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内（含 1 年）	0.00	0.00
合计	0.00	0.00

(2) 按坏账计提方法分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
其中：										
其中：										
合计	0.00					0.00				

如是按照预期信用损失一般模型计提应收账款坏账准备：

☐适用 ☒不适用

(3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

单位：元

单位名称	收回或转回金额	转回原因	收回方式	确定原坏账准备计提比例的依据及其合理性
------	---------	------	------	---------------------

(4) 本期实际核销的应收账款情况

单位：元

项目	核销金额
----	------

其中重要的应收账款核销情况：

单位：元

单位名称	应收账款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	款项是否由关联交易产生
------	--------	------	------	---------	-------------

应收账款核销说明：

(5) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款和合同资产情况

单位：元

单位名称	应收账款期末余额	合同资产期末余额	应收账款和合同资产期末余额	占应收账款和合同资产期末余额合计数的比例	应收账款坏账准备和合同资产减值准备期末余额
------	----------	----------	---------------	----------------------	-----------------------

2、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
其他应收款	221,674,091.62	210,004,272.31
合计	221,674,091.62	210,004,272.31

(1) 其他应收款

1) 其他应收款按款项性质分类情况

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
往来款	221,515,604.30	209,844,267.24
保证金	200,000.00	200,000.00
其他	484.18	2,001.93
合计	221,716,088.48	210,046,269.17

2) 按账龄披露

单位：元

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内（含 1 年）	221,516,088.48	209,846,269.17
1 至 2 年		200,000.00
2 至 3 年	200,000.00	

合计	221,716,088.48	210,046,269.17
----	----------------	----------------

3) 按坏账计提方法分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
其中：										
按组合计提坏账准备	221,716,088.48	100.00%	41,996.86	0.02%	221,674,091.62	210,046,269.17	100.00%	41,996.86	0.02%	210,004,272.31
其中：										
组合1：应收其他款	200,484.18	0.09%	41,996.86	20.95%	158,487.32	202,001.93	0.10%	41,996.86	20.79%	160,005.07
组合2：应收合并范围款	221,515,604.30	99.91%			221,515,604.30	209,844,267.24	99.90%			209,844,267.24
合计	221,716,088.48	100.00%	41,996.86	0.02%	221,674,091.62	210,046,269.17	100.00%	41,996.86	0.02%	210,004,272.31

按预期信用损失一般模型计提坏账准备：

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失（未发生信用减值）	整个存续期预期信用损失（已发生信用减值）	
2025年1月1日余额	41,996.86			41,996.86
2025年1月1日余额在本期				
2025年6月30日余额	41,996.86			41,996.86

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

☐适用 ☒不适用

4) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他	
坏账准备	41,996.86					41,996.86

合计	41,996.86					41,996.86
----	-----------	--	--	--	--	-----------

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

单位：元

单位名称	转回或收回金额	转回原因	收回方式	确定原坏账准备计提比例的依据及其合理性
------	---------	------	------	---------------------

5) 本期实际核销的其他应收款情况

单位：元

项目	核销金额
----	------

其中重要的其他应收款核销情况：

单位：元

单位名称	其他应收款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	款项是否由关联交易产生
------	---------	------	------	---------	-------------

其他应收款核销说明：

本期无实际核销的其他应收款。

6) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
------	-------	------	----	------------------	----------

3、长期股权投资

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	9,901,797,734.49		9,901,797,734.49	9,901,797,734.49		9,901,797,734.49
对联营、合营企业投资	475,704,451.90		475,704,451.90	401,778,388.97		401,778,388.97
合计	10,377,502,186.39		10,377,502,186.39	10,303,576,123.46		10,303,576,123.46

(1) 对子公司投资

单位：元

被投资单位	期初余额 (账面价值)	减值准备 期初余额	本期增减变动				期末余额 (账面价值)	减值准备 期末余额
			追加投资	减少投资	计提减值准备	其他		

南京天华百润投资发展有限责任公司	2,047,395,099.52						2,047,395,099.52	
南京华浦高科建材有限公司	50,789,387.94						50,789,387.94	
上海苏宁环球实业有限公司	1,790,551,355.99						1,790,551,355.99	
苏宁文化产业有限公司	499,936,181.70						499,936,181.70	
苏宁环球传媒有限公司	308,912,025.68						308,912,025.68	
苏宁环球健康投资发展有限公司	1,420,000,000.00						1,420,000,000.00	
苏宁环球股权投资有限公司	0.00						0.00	
苏宁资本有限公司	11,574,300.00						11,574,300.00	
北京苏宁环球有限公司	100,000,000.00						100,000,000.00	
苏宁环球租赁（天津）有限公司	170,000,000.00						170,000,000.00	
南京浦东房地产开发有限公司	2,479,624,064.37						2,479,624,064.37	
南京佛手湖环球度假村投资有限公司	890,131,868.94						890,131,868.94	
南京绿尔得天房地产开发有限公司	41,776,818.86						41,776,818.86	
吉林市苏宁环球有限公司	91,106,631.49						91,106,631.49	
合计	9,901,797,734.49						9,901,797,734.49	

（2）对联营、合营企业投资

单位：元

投资单位	期初余额（账面价）	减值准备期初余额	本期增减变动								期末余额（账面价）	减值准备期末余额
			追加投资	减少投资	权益法下确认	其他综合收益	其他权益	宣告发放现金	计提减值	其他		

	值)				的投 资损 益	调整	变动	股利 或利 润	准备		值)	
一、合营企业												
江苏 乾阳 房地 产开 发有 限公 司	187,8 61,22 7.38				74,01 9,011 .96						261,8 80,23 9.34	
小计	187,8 61,22 7.38				74,01 9,011 .96						261,8 80,23 9.34	
二、联营企业												
上海 科学 公园 发展 有限 公司	213,9 17,16 1.59				- 92,94 9.03						213,8 24,21 2.56	
小计	213,9 17,16 1.59				- 92,94 9.03						213,8 24,21 2.56	
合计	401,7 78,38 8.97				73,92 6,062 .93						475,7 04,45 1.90	

可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定

☐适用 ☒不适用

可收回金额按预计未来现金流量的现值确定

☐适用 ☒不适用

前述信息与以前年度减值测试采用的信息或外部信息明显不一致的差异原因

公司以前年度减值测试采用信息与当年实际情况明显不一致的差异原因

(3) 其他说明

4、营业收入和营业成本

单位：元

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本

营业收入、营业成本的分解信息：

单位：元

合同分类	分部 1		分部 2				合计	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
业务类型								
其中：								
按经营地区分类								

其中：								
市场或客户类型								
其中：								
合同类型								
其中：								
按商品转让的时间分类								
其中：								
按合同期限分类								
其中：								
按销售渠道分类								
其中：								
合计								

与履约义务相关的信息：

项目	履行履约义务的时间	重要的支付条款	公司承诺转让商品的性质	是否为主要责任人	公司承担的预期将退还给客户的款项	公司提供的质量保证类型及相关义务
----	-----------	---------	-------------	----------	------------------	------------------

其他说明

与分摊至剩余履约义务的交易价格相关的信息：

本报告期末已签订合同、但尚未履行或尚未履行完毕的履约义务所对应的收入金额为 0.00 元，其中，元预计将于年度确认收入，元预计将于年度确认收入，元预计将于年度确认收入。

重大合同变更或重大交易价格调整

单位：元

项目	会计处理方法	对收入的影响金额
----	--------	----------

其他说明：

5、投资收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	73,926,062.93	140,884,844.91
合计	73,926,062.93	140,884,844.91

6、其他

十九、补充资料

1、当期非经常性损益明细表

☒适用 ☐不适用

单位：元

项目	金额	说明
非流动性资产处置损益	-27,595.82	
计入当期损益的政府补助（与公司正常经营业务密切相关、符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外）	504,965.07	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-122,695.99	
合计	354,673.26	--

其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况：

☐适用 ☒不适用

公司不存在其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况。

将《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益项目的情况说明

☐适用 ☒不适用

2、净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率	每股收益	
		基本每股收益（元/股）	稀释每股收益（元/股）
归属于公司普通股股东的净利润	1.45%	0.0452	0.0452
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	1.45%	0.0451	0.0451

3、境内外会计准则下会计数据差异

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

☐适用 ☒不适用

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

☐适用 ☒不适用

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

4、其他

第九节 其他报送数据

一、其他重大社会安全问题情况

上市公司及其子公司是否存在其他重大社会安全问题

☐是 ☐否 ☒不适用

报告期内是否被行政处罚

☐是 ☐否 ☒不适用

二、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

☒适用 ☐不适用

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象类型	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料	调研的基本情况索引
2025 年 01 月 09 日	公司会议室	实地调研	机构	财通证券、开源证券、申万宏源证券、泓德基金、梵胜资产	详见公司投资者关系活动记录表（编号：2025-001）	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn
2025 年 04 月 29 日	深圳证券交易所“互动易”平台“云访谈”栏目	网络平台线上交流	其他	公司投资者	详见公司投资者关系活动记录表（编号：2025-002）	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn
2025 年 05 月 27 日	“全景路演”网站	网络平台线上交流	其他	公司投资者	详见公司投资者关系活动记录表（编号：2025-003）	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn
2025 年 06 月 06 日	公司会议室	实地调研	机构	申万宏源证券、开源证券、吉石资本、江海证券、国信证券	详见公司投资者关系活动记录表（编号：2025-004）	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn

三、上市公司与控股股东及其他关联方资金往来情况

☒适用 ☐不适用

单位：万元

往来方名称	往来性质	期初余额	报告期发生额	报告期偿还额	期末余额	利息收入	利息支出
南京苏宁物业管理有限公司	经营性往来	0.21	0.98	1.19			
北京苏亚医疗美容医院有限公司	经营性往来	7.8		7.8			
上海合雅瑞	经营性往来	750		750			

悦文化发展有限公司							
德昌士文物（天津）有限公司	经营性往来	12		12			
南京苏浦建设有限公司	经营性往来	2,567.59	5,001.01	5,000	2,568.6		
南京苏宁房地产开发有限公司	经营性往来	1,131.44		217.88	913.56		
南京苏宁物业管理有限公司	经营性往来	491.77	89.75	91.35	490.17		
南京苏宁建材设备物流贸易中心有限公司	经营性往来	728.88		350.67	378.21		
南京聚比特信息科技有限公司	经营性往来	280			280		
南京浦东房地产开发有限公司（上市公司的子公司及其附属企业）	非经营性往来	20,984.42			-6,875.55		
FNC ENTERTAINMENT CO LTD（其他关联方及其附属企业）	非经营性往来	33.3			33.3		
合计	--	26,987.41	5,091.74	6,430.89	-2,211.71	0	0

苏宁环球股份有限公司

2025 年 8 月 30 日