



苏宁环球股份有限公司 2019 年半年度报告

2019 年 08 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何庆生及会计机构负责人(会计主管人员)何庆生声明：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报告的董事会会议。

本报告中所涉及的未来计划、发展战略等前瞻性描述不构成公司对投资者的实质承诺，投资者及相关人士均应当对此保持足够的风险认识，并且应当理解计划、预测与承诺之间的差异。

公司提请投资者关注公司半年报第四节“公司面临的风险和应对措施”。

公司计划不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

目录

2019 年半年度报告.....	2
第一节 重要提示、释义.....	2
第二节 公司简介和主要财务指标.....	6
第三节 公司业务概要.....	9
第四节 经营情况讨论与分析.....	11
第五节 重要事项.....	21
第六节 股份变动及股东情况.....	28
第七节 优先股相关情况.....	31
第八节 董事、监事、高级管理人员情况.....	32
第九节 公司债相关情况.....	33
第十节 财务报告.....	34
第十一节 备查文件目录.....	161

释义

释义项	指	释义内容
本公司/上市公司/公司	指	苏宁环球股份有限公司
苏宁集团	指	苏宁环球集团有限公司
天华百润	指	南京天华百润投资发展有限责任公司
华浦高科	指	南京华浦高科建材有限公司
乾阳地产	指	江苏乾阳房地产开发有限公司
绿尔得天	指	南京绿尔得天房地产开发有限公司
浦东公司	指	南京浦东房地产开发有限公司
南京鼎坤	指	南京鼎坤房地产开发有限公司
南京鼎基	指	南京鼎基房地产开发有限公司
环球乾阳	指	南京环球乾阳房地产开发有限公司
吉林苏宁	指	吉林市苏宁环球有限公司
北京苏宁	指	北京苏宁环球有限公司
无锡苏宁	指	无锡苏宁环球房地产开发有限公司
无锡北塘	指	无锡北塘苏宁环球房地产开发有限公司
宜兴苏宁	指	宜兴苏宁环球房地产开发有限公司
科学公园	指	上海科学公园发展有限公司
上海公司	指	上海苏宁环球实业有限公司
芜湖苏宁	指	芜湖苏宁环球房地产开发有限公司
苏宁文化	指	苏宁文化产业有限公司
威尼斯酒店	指	南京威尼斯酒店有限公司
天润广场	指	南京苏宁环球天润广场有限公司
环球游艇	指	南京环球游艇俱乐部有限公司
苏宁资本	指	苏宁资本有限公司
苏浦建设	指	南京苏浦建设有限公司
环球影视	指	苏宁环球影业投资有限公司
苏宁环球传媒	指	苏宁环球传媒有限公司
苏宁环球教育	指	苏宁环球教育投资发展有限公司
苏宁环球金融	指	苏宁环球（上海）金融信息服务有限公司
苏宁环球健康	指	苏宁环球健康投资发展有限公司

红漫科技	指	上海红漫科技有限公司
REDROVER	指	韩国株式会社 REDROVER
FNC	指	韩国 FNC Entertainment Co.,Ltd
ID	指	韩国 ID 健康产业集团
医美产业基金	指	镇江苏宁环球医美产业基金合伙企业（有限合伙）
南京佛手湖	指	南京佛手湖环球度假村投资有限公司
红熠文化	指	上海红熠文化传播有限公司
上海苏亚	指	上海苏亚医疗科技有限公司
环球北京影业	指	苏宁环球（北京）影业有限公司
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	指	人民币元

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	梁永振	李蕾
联系地址	江苏省南京市鼓楼区广州路 188 号 17 楼	江苏省南京市鼓楼区广州路 188 号 17 楼
电话	025-83247946	025-83247946
传真	025-83247136	025-83247136
电子信箱	suning@suning.com.cn	suning@suning.com.cn

三、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、电子信箱报告期无变化，具体可参见 2018 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

公司选定的信息披露报纸的名称，登载半年度报告的中国证监会指定网站的网址，公司半年度报告备置地报告期无变化，具体可参见 2018 年年报。

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）	1,717,480,436.05	1,489,162,551.34	15.33%
归属于上市公司股东的净利润（元）	620,993,634.17	421,165,296.07	47.45%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	608,788,385.27	396,048,757.40	53.72%
经营活动产生的现金流量净额（元）	-430,359,637.14	91,529,459.41	-570.19%
基本每股收益（元/股）	0.2046	0.1388	47.41%
稀释每股收益（元/股）	0.2046	0.1388	47.41%
加权平均净资产收益率	7.55%	5.07%	2.48%
	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）	18,853,653,841.37	18,887,604,442.51	-0.18%
归属于上市公司股东的净资产（元）	7,847,617,253.55	8,604,238,841.81	-8.79%

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：人民币元

项目	金额	说明
非流动资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分）	1,198,916.30	
委托他人投资或管理资产的损益	14,724,853.07	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	349,895.83	
减：所得税影响额	4,068,416.30	
少数股东权益影响额（税后）	0.00	

合计	12,205,248.90	--
----	---------------	----

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

适用 不适用

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

第三节 公司业务概要

一、报告期内公司从事的主要业务

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

否

公司主营业务为房地产业务，目前主要在售项目为南京天润城、威尼斯水城（又“北外滩水城”）、紫金朝阳府、上海天御国际广场、吉林绿谷庄园、宜兴天沅御城、芜湖城市之光等地产项目。报告期内，公司根据市场需求变化，狠抓项目质量，着力打造精品工程，在合理去化进度下争取利润最大化，有力提升了房地产主业的盈利能力。

报告期内，公司房地产主业盈利能力稳步提升，产业转型工作持续推进，呈现以房地产业为主多元化发展的良好态势。

二、主要资产重大变化情况

1、主要资产重大变化情况

主要资产	重大变化说明
股权资产	无重大变化
固定资产	无重大变化
无形资产	无重大变化
在建工程	无重大变化
其他流动资产	短期理财产品到期赎回

2、主要境外资产情况

适用 不适用

三、核心竞争力分析

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

否

1、战略规划能力。公司房地产业绩良好，文体、健康、金融转型工作有序推进，产业投资项目纷纷落地，战略布局逐步形成。公司在转型的道路上意志坚定、信心十足、目标明确，体现出公司具备较高的战略决策能力、中长期发展规划能力和建立核心业务能力。

2、资源整合能力。公司通过投资、参股等一系列资产整合，以及强强战略合作等方式，强势介入文化、健康、金融等产业，充分体现出公司发挥自身优势，整合利用市场资源的能力。同时，公司强化地产板块与文体板块的融合发展，资源共享、模式创新，为公司发展带来新的契机。在内部管理上，充分挖掘内部资源，优化管理资源，通过建立以业绩为导向的绩效考核与激励机制，人才结构优化，激发员工积极性和创造性，提升管理效率，从而进一步增强公司整体竞争力。

3、品牌打造能力。公司深耕大盘开发，很多房地产项目一直伴随城市化进程和消费者家庭的成长，在岁月流转中树立

了品牌形象，积淀了美誉度。天润城、威尼斯水城成为江北超级大盘，位居江北核心区——中国第十三个、江苏省唯一的国家级新区，区位优势明显，交通条件便利。公司开展了一系列品牌推广活动，在广大消费者心中建立了良好的品牌形象。

公司在立足于房地产开发基础上，坚持稳中求进的经营策略，围绕低负债、高收益的运营目标，打造了健康良性、可持续发展的企业运营态势。房地产主营业务赢利能力稳健、现金流充沛，项目选择谨慎务实，对公司调整经营结构、转型升级发展奠定了坚实基础，增添了发展后劲。转型发展则为公司在后地产时代突破增长瓶颈、实现后续长期稳定增长创造了条件。

第四节 经营情况讨论与分析

一、概述

今年以来，面对国内外风险挑战明显增多的复杂局面，国内经济延续总体平稳、稳中有进的发展态势，主要宏观经济指标保持在合理区间。

报告期内，房地产行业调控继续以“房住不炒”为导向，坚持因城施策、一城一策的精准调控。7月，中央政治局会议首次明确“不将房地产作为短期刺激经济的手段”，围绕“稳地价、稳房价、稳预期”的目标，保持调控政策的连续和稳定。

报告期内，公司紧紧围绕“稳中求进”、“低负债，高收益”的目标开展生产经营活动，在确保主营房地产业务持续稳健发展的同时，进一步有序推进产业转型升级发展，不断增强公司产业优势和市场核心竞争力。

报告期内，公司实现营业收入17.17亿元，同比增长15.33%；公司实现净利润6.21亿元，同比增长47.45%；毛利率持续提升，由上年同期56.79%增加到68.42%，盈利能力远超同行业平均水平；公司资产负债率56.69%，剔除预收账款后的其他负债占总资产的比例为32.53%，远低于同行业平均水平，财务状况十分稳健。

中央政治局会议明确要求结构性去杠杆，在推动高质量发展中防范化解风险。房地产延续长效管理机制，企业融资渠道全面收缩，负债驱动型的高负债房企在信贷收缩中开始面临考验。而公司用可持续发展的眼光看待市场，已先于行业实现了降杠杆，在半年度业绩同比大幅提升的同时，资产负债率保持在历史极低水平，为公司未来可持续发展打造了防火墙。同时，公司从全体股东利益最大化的角度出发，将上市公司拥有的优质土地资源，持续、稳健的实现资产增值兑现，始终保持上市公司极强的利润率。在目前房地产调控常态化的大环境下，公司轻装上阵，把资产优势、经营优势、财务优势转化为胜势，稳中求进，提升公司的长远价值！

报告期内，公司房地产主业盈利能力稳步提升，产业转型升级工作持续推进，呈现以房地产业为主、多元化发展的良好态势。

在房地产开发方面：公司目前主要在售项目为南京天润城、威尼斯水城（又名“北外滩水城”）、紫金朝阳府、上海天御国际广场、吉林绿谷庄园、宜兴天沏御城、芜湖城市之光等地产项目。在房住不炒的长效调控机制背景下，公司根据市场需求变化，狠抓项目质量，着力打造精品工程，合理把控销售进度，不断提升产品利润率。公司各地项目积极推售，部分项目实现了价格销量双突破，有力提升了房地产主业的盈利能力。

在文体产业方面：文产集团围绕主营业务，在文化艺术综合服务、艺术品金融、影视、娱乐经纪、文化综合体运营等产业中不断探索进取，以内容和渠道为核心，全力发挥全产业链集合效应，构建全新的文化产业生态系统。上半年，文产集团积极推进艺术品综合平台搭建工作并初具规模。平台将借助大数据等信息化技术，逐渐建成国内第一家专业的艺术品价值评估数据库，并进一步赋能艺术品鉴定、估价、托管、融资、拍卖等服务业态快速发展。公司艺术品金融业务规模迅速扩大，业务形态不断完善，其中艺术品融资租赁业务规模在去年基础上又创新高，且合作行业广泛，业务前景广阔。苏宁艺术馆集群效应凸显，赢得业内外广泛认同。红熠文化致力于艺人培养、艺人经纪、影视演艺、广告等全产业链经营模式，不断发掘培养有潜力的演艺人才。旗下艺人通过综艺节目，热度不断增高，并将组建国际化男子团体，进军国际市场。

在医美产业方面：公司着力打造苏亚医美品牌定位升级，凸显苏亚品牌优势，转型升级为“新医美”发展战略规划，同时，公司根据产业发展现状及市场竞争态势进行了经营战略调整整顿，初步建立起既符合医美行业特点又遵循公司管理模式的医美产业管理体系，公司医美产业经营能力与盈利能力得到进一步提升与加强。

报告期内，公司持续实施股份回购工作，截至本报告披露日，公司共回购股份2.64亿股，回购金额9.08亿元，有力地维护了公司价值及股东权益。

1、截至报告期末主要土地储备情况

单位：万平方米

区域	项目	业态	土地面积	规划建筑面积
南京-浦东	威尼斯水城	住宅	62.53	112.82
南京-天华	天润城16南	商业、住宅	2.89	13.28
南京-江苏乾阳	硅谷三期	住宅	10.44	16.21
南京-佛手湖	佛手湖度假村	住宅	43.39	19.77
芜湖地产	城市之光A地块	商业	12.30	42.55
上海	科学公园	商业、文化	42.95	18.00
宜兴地产	天玖御城一期四区	住宅	3.15	5.83
合计			177.65	228.46

2、报告期公司房地产在建及完工项目

二级开发业务

单位：万元、万平方米

区域	项目	街区	项目状态	权益比例	占地面积	计容建筑面积	截至2019年6月末已完工建筑面积	预计总投资金额	截至2019年6月末实际投资金额
南京浦东	威尼斯水城	18 街区	完工	100%	9.91	30.76	30.76	133,000.00	119,963.84
南京浦东	威尼斯水城	19 街区	在建	100%	11.75	35.24	7.24	155,000.00	150,663.87
南京浦东	威尼斯水城	20 街区	在建	100%	9.02	26.09	-	128,000.00	13,660.16
南京天华	天润城	润富花园三期	在建	100%	0.30	0.38	-	5,985.00	248.81
江苏乾阳	天华硅谷	商业	在建	100%	3.56	3.15	-	15,000.00	8,156.11
上海	科学公园	商业、文化	在建	100%	4.77	1.99	-	254,40.36	93,409.54
吉林地产	三、四街区	住宅	在建	100%	7.89	15.92	-	63,680.00	16,631.94
芜湖地产	城市之光	商业三区	在建	100%	5.07	11.00	-	100,000.00	36,475.34
芜湖地产	城市之光	酒店	完工	100%	3.40	6.34	6.34	60,000.00	51,938.23
芜湖地产	城市之光	D2 住宅二标段	在建	100%	3.97	7.38	-	50,000.00	37,569.25
合计					59.64	138.25	44.34	736105.36	528,717.09

3、报告期公司房地产销售情况

单位：万平米、万元

区域	权益比例	业态	签约面积	签约金额	结算面积	结算金额
南京项目	100%	商铺	0.03	979.72	0.10	3,316.88
南京项目	100%	住宅	5.33	109,138.28	7.16	147,551.91

南京项目	100%	车库	0.04	348.39	0.04	331.80
芜湖项目	100%	车库	0.04	181.30	0.02	84.38
宜兴项目	100%	住宅	0.09	699.76	0.07	464.71
宜兴项目	100%	车库	0.15	777.20	0.15	740.19
上海项目	100%	车库	0.01	64.00	0.01	60.95
吉林项目	100%	住宅	2.20	13,284.53	0.03	82.37
吉林项目	100%	车库	0.04	78.05	0.04	75.29
合计			8.43	131,050.09	7.62	152,708.48

4、报告期公司房地产出租情况

区域	业态	权益比例	出租面积	出租率
南京浦东	商业、幼儿园	100%	31,903.39	100%
南京天华	商业、幼儿园	100%	153,986.96	100%
绿尔得天	商业	100%	2,593.99	100%
宜兴公司	商业、幼儿园	100%	6,825.96	100%
上海实业	商业	100%	5,722.31	71%
上海实业	办公	100%	13,153.00	71%
吉林公司	幼儿园	100%	2,049.22	100%
无锡公司	商业	100%	32,774.02	100%
江苏乾阳	商铺	100%	10,077.01	100%
芜湖公司	商业	100%	12,315.98	100%

5、报告期内公司融资情况

公司融资主要通过银行贷款方式取得资金，截止 2019 年 6 月 30 日，银行贷款余额 31.15 亿元，成本是 4.75%-6.37%，期限是 6 个月-8 年。

二、主营业务分析

参见“经营情况讨论与分析”中的“一、概述”相关内容。

主要财务数据同比变动情况

单位：人民币元

	本报告期	上年同期	同比增减	变动原因
营业收入	1,717,480,436.05	1,489,162,551.34	15.33%	
营业成本	542,425,201.94	643,433,332.42	-15.70%	
销售费用	52,500,812.74	57,380,508.88	-8.50%	

管理费用	135,510,268.21	135,835,903.43	-0.24%	
财务费用	23,398,145.15	14,279,498.33	63.86%	主要系本期利息收入下降
所得税费用	227,675,602.10	162,656,238.19	39.97%	本期利润总额增加
经营活动产生的现金流量净额	-430,359,637.14	91,529,459.41	-570.19%	本期售楼收到的现金减少，成本支出的现金增加
投资活动产生的现金流量净额	688,258,968.27	250,841,725.91	174.38%	本期购买短期理财产品的支出大幅下降
筹资活动产生的现金流量净额	-460,952,433.14	-666,850,758.19	30.88%	本期取得借款同比增加
现金及现金等价物净增加额	-203,051,365.64	-324,440,219.78	37.41%	投资活动现金流量净额增加所致

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。

主营业务构成情况

单位：人民币元

	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	1,527,607,024.04	419,007,977.14	72.57%	17.12%	-12.18%	9.15%
分产品						
房地产业	1,527,607,024.04	419,007,977.14	72.57%	17.12%	-12.18%	9.15%
分地区						
南京	1,645,701,993.56	468,853,668.52	71.51%	28.95%	11.69%	4.40%

三、非主营业务分析

适用 不适用

单位：人民币元

	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	-929,542.05	-0.11%	主要系理财产品收益和权益法核算的长期股权投资收益	否
公允价值变动损益	-11,712,948.98	-1.39%	redover 股权公允价值变化	否
资产减值	-3,986,223.44	-0.47%	计提坏账准备	否
营业外收入	2,631,468.59	0.31%	主要系罚没收入	否
营业外支出	2,281,572.76	0.27%	捐赠支出及违约金	否

四、资产及负债状况

1、资产构成重大变动情况

单位：人民币元

	本报告期末		上年同期末		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	2,635,466,325.54	13.98%	2,352,597,732.40	12.89%	1.09%	无重大变动
应收账款	186,943,384.26	0.99%	329,960,210.90	1.81%	-0.82%	无重大变动
存货	11,752,179,893.22	62.33%	11,307,762,561.46	61.94%	0.39%	无重大变动
投资性房地产	525,754,114.27	2.79%	514,794,873.16	2.82%	-0.03%	无重大变动
长期股权投资	923,877,929.93	4.90%	840,736,937.80	4.61%	0.29%	无重大变动
固定资产	598,462,667.71	3.17%	690,952,558.41	3.78%	-0.61%	无重大变动
在建工程	3,411,737.85	0.02%	3,258,882.40	0.02%	0.00%	无重大变动
短期借款	540,000,000.00	2.86%	525,000,000.00	2.88%	-0.02%	无重大变动
长期借款	2,174,989,800.00	11.54%	403,260,003.00	2.21%	9.33%	新增项目贷款及经营性物业贷款

2、以公允价值计量的资产和负债

 适用 不适用

单位：人民币元

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	期末数
金融资产							
1.交易性金融资产(不含衍生金融资产)	18,236,204.69	-11,712,948.98					6,523,255.71
上述合计	18,236,204.69	-11,712,948.98					6,523,255.71
金融负债	0.00						0.00

报告期内公司主要资产计量属性是否发生重大变化

 是 否

3、截至报告期末的资产权利受限情况

单位：元

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	26,878,411.31	保证金、冻结款

应收票据		
存货	188,779,327.98	借款抵押
固定资产	558,189,983.36	借款抵押
无形资产		
投资性房地产	497,713,028.21	借款抵押
合计	1,271,560,750.86	--

五、投资状况分析

1、总体情况

适用 不适用

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)
水城十八街区	自建	否	房地产	2,389,906.54	1,199,638,411.10	募集资金	100.00%	3,161,140,497.00	3,060,705,189.91	不适用		
水城十九街区	自建	否	房地产	908,397,996.65	1,506,638,768.22	自有及融资	80.00%	4,729,523,850.00	607,151,390.75	不适用		
水城二十街区	自建	否	房地产	27,117,802.29	136,601,657.25	自有及融资	20.00%	3,914,245,500.00		不适用		
芜湖城市之光 B2 商业三区	自建	否	房地产	380,700.14	364,753,355.64	自有及融资	5.00%	200,000,000.00	0.00	不适用		
芜湖城市之光 D2 住宅 2 标	自建	否	房地产	40,916,461.60	375,692,535.19	自有及融资	60.00%	200,000,000.00	0.00	不适用		
吉林天润城四街区	自建	否	房地产	16,590,702.15	411,224,956.22	自有及融资	100.00%	85,000,000.00	9,272,295.98	不适用		
吉林天润城三街区	自建	否	房地产	12,169,509.34	93,927,035.29	自有及融资	30.00%	100,000,000.00		不适用		
天御国际广场	自建	否	房地产	5,592,587.77	2,766,834,680.48	自有及融资	100.00%	2,000,000,000.00	15,225,114.15	不适用		
合计	--	--	--	1,013,555,666.48	6,855,311,399.39	--	--	14,389,909,847.00	3,692,353,990.79	--	--	--

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。

六、重大资产和股权出售

1、出售重大资产情况

适用 不适用

公司报告期末未出售重大资产。

2、出售重大股权情况

适用 不适用

七、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：人民币元

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	5,150,000,000.00	12,364,636,853.86	5,955,247,852.84	1,401,142,998.99	1,205,316,391.79	976,623,941.34
南京天华百润投资发展有限责任公司	子公司	房地产开发与经营	1,765,673,669.30	4,552,278,970.60	2,007,046,586.88	43,088,832.55	133,864,739.36	134,591,436.88
南京鼎坤房地产开发有限公司	子公司	房地产开发与经营	3,000,000,000.00	425,253,876.02	336,859,356.88	122,161,468.03	39,837,324.64	39,973,449.39

报告期内取得和处置子公司的情况

 适用 不适用

主要控股参股公司情况说明

八、公司控制的结构化主体情况

 适用 不适用

九、对 2019 年 1-9 月经营业绩的预计

预测年初至下一报告期期末的累计净利润可能为亏损或者与上年同期相比发生大幅度变动的警示及原因说明

 适用 不适用

十、公司面临的风险和应对措施

2019 年下半年我国面临的外部环境依然较为复杂，“房住不炒”的房地产调控思路将贯穿2019年全年，公司在未来发展中可能面临政策、市场等方面的风险，面对风险，公司将继续秉持稳中求进的发展思路，随时关注政策和市场变化，苦练内功，通过集团信息化智能化建设，加强对产业运营情况的实时监控分析和精细化管理，不断构筑公司的核心竞争力。

第五节 重要事项

一、报告期内召开的年度股东大会和临时股东大会的有关情况

1、本报告期股东大会情况

会议届次	会议类型	投资者参与比例	召开日期	披露日期	披露索引
2018 年度股东大会	年度股东大会	45.28%	2019 年 04 月 29 日	2019 年 04 月 30 日	详见《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》、《证券日报》及巨潮资讯网的《苏宁环球股份有限公司 2018 年度股东大会决议公告》（公告编号：2019-041）

2、表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会

适用 不适用

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

公司计划半年度不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

三、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。

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

公司报告期末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

报告期内，公司及其控股股东、实际控制人不存在未履行法院生效判决、所负数额较大的债务到期未清偿等情况。

十一、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

公司报告期无股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施及其实施情况。

十二、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	采购商品、接受劳务	土石方	市场价	1,732.02	1,732.02	2.03%	10,000	否	转账	1,732.02	2019年4月3日	详见《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》、《证券日报》及巨潮资讯网的《苏宁环球股份有限公司2019年度日常关联交易预计公告》(公告编号:2019-030)
南京苏宁房地产开发有限公司	同一实际控制人	承租房屋	房屋租赁	市场价	784.45	784.45	26.37%	3,000	否	转账	784.45		
合计				--	--	2,516.47	--	13,000	--	--	--	--	--
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,在报告期内的实际履行情况(如有)				无									
交易价格与市场参考价格差异较大的原因(如适用)				无									

2、资产或股权收购、出售发生的关联交易

□ 适用 √ 不适用

公司报告期末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

是否存在非经营性关联债权债务往来

是 否

公司报告期不存在非经营性关联债权债务往来。

5、其他重大关联交易

适用 不适用

公司报告期无其他重大关联交易。

十三、控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金情况

适用 不适用

公司报告期不存在控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金。

十四、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

(1) 担保情况

单位：万元

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）								
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期（协议签署日）	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
公司对子公司的担保情况								
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期（协议签署日）	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
浦东地产	2016年03月18日	80,000	2016年12月12日	3,750	连带责任保证	36个月	否	否
天华百润	2019年1月18日	50,000	2019年01月18日	50,000	连带责任保证	96个月	否	否
华浦高科	2019年2月11日	8,000	2019年02月03日	8,000	连带责任保证	12个月	否	否
报告期内审批对子公司担保额度合计（B1）			215,000	报告期内对子公司担保实际发生额合计（B2）				65,500
报告期末已审批的对子公司担保额度合计（B3）			138,000	报告期末对子公司实际担保余额合计（B4）				61,750
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（协议签署日）	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
华浦高科		26,600	2018年04月04日	3,000	抵押	36个月	否	否
华浦高科		8,000	2019年01月21日	2,000	抵押	12个月	否	否
报告期内审批对子公司担保额度合计（C1）			215,000	报告期内对子公司担保实际发生额合计（C2）				5,000
报告期末已审批的对子公司担保额度合计（C3）			34,600	报告期末对子公司实际担保余额合计（C4）				5,000
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）			430,000	报告期内担保实际发生额合计（A2+B2+C2）				70,500
报告期末已审批的担保额度合计（A3+B3+C3）			172,600	报告期末实际担保余额合计（A4+B4+C4）				66,750
实际担保总额（即 A4+B4+C4）占公司净资产的比例				8.51%				
其中：								

采用复合方式担保的具体情况说明

(2) 违规对外担保情况
 适用 不适用

公司报告期无违规对外担保情况。

3、其他重大合同

适用 不适用

公司报告期不存在其他重大合同。

十五、社会责任情况

1、重大环保问题情况

上市公司及其子公司是否属于环境保护部门公布的重点排污单位

否

公司及子公司不属于环境保护部门公布的重点排污单位。

2、履行精准扶贫社会责任情况

(1) 精准扶贫规划

公司报告半年度暂未开展精准扶贫工作，也暂无后续精准扶贫计划

(2) 半年度精准扶贫概要

(3) 精准扶贫成效

(4) 后续精准扶贫计划

十六、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。

十七、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	745,282,953	24.56%						745,282,953	24.56%
2、国有法人持股	11,097,216	0.37%						11,097,216	0.37%
3、其他内资持股	734,185,737	24.19%						734,185,737	24.19%
其中：境内法人持股	287,390	0.01%						287,390	0.01%
境内自然人持股	733,898,347	24.18%						733,898,347	24.18%
二、无限售条件股份	2,289,353,431	75.44%						2,289,353,431	75.44%
1、人民币普通股	2,289,353,431	75.44%						2,289,353,431	75.44%
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

截至本报告披露日，公司以集中竞价方式累计回购股份数量为263,745,853股，约占公司总股本的8.6912%，最高成交价为4.19元/股，最低成交价为3.11元/股，支付的总金额为907,659,910.09元（不含交易费用）。其中本报告期回购股份数量为149,483,116股，支付的总金额为517,239,796.93元。

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	73,662		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% 以上的普通股股东或前 10 名普通股股东持股情况								
股东名称	股东性质	持股比例	报告期末持有的普通股数量	报告期内增减变动情况	持有有限售条件的普通股数量	持有无限售条件的普通股数量	质押或冻结情况	
							股份状态	数量
苏宁环球集团有限公司	境内非国有法人	23.46%	712,044,128	52,000,000		712,044,128	质押	552,199,992
张桂平	境内自然人	17.27%	524,179,113		393,134,335	131,044,778		
张康黎	境内自然人	14.93%	453,083,596		339,812,697	113,270,899		
中国人民财产保险股份有限公司—传统—普通保险产品	其他	2.03%	61,514,603			61,514,603		
安徽省铁路发展基金股份有限公司	国有法人	1.64%	49,800,796			49,800,796		
青岛城投金融控股集团有限公司	国有法人	1.25%	37,848,605			37,848,605		
#潘晓东	境内自然人	0.81%	24,545,691			24,545,691		
中国证券金融股份有限公司	国有法人	0.66%	19,985,219			19,985,219		
香港中央结算有限公司	境外法人	0.65%	19,815,479	-22,993,469		19,815,479		
中国农业银行股份有限公司—中证 500 交易型开放式指数证券投资基金	其他	0.60%	18,324,300			18,324,300		
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企业，与股东张康黎先生为父子关系。除此以外，上述股东与其他股东之间不存在关联关系，也不属于《上市公司收购管理办法》中规定的一致行动人。2、未知其他流通股股东间是否存在关联关系，也未知其他流通股股东是否属于《上市公司收购管理办法》中规定的一致行动人。							

前 10 名无限售条件普通股股东持股情况			
股东名称	报告期末持有无限售条件普通股股份数量	股份种类	
		股份种类	数量
苏宁环球集团有限公司	712,044,128	人民币普通股	712,044,128
张桂平	131,044,778	人民币普通股	131,044,778
张康黎	113,270,899	人民币普通股	113,270,899
中国人民财产保险股份有限公司—传统—普通保险产品	61,514,603	人民币普通股	61,514,603
安徽省铁路发展基金股份有限公司	49,800,796	人民币普通股	49,800,796
青岛城投金融控股集团有限公司	37,848,605	人民币普通股	37,848,605
#潘晓东	24,545,691	人民币普通股	24,545,691
中国证券金融股份有限公司	19,985,219	人民币普通股	19,985,219
香港中央结算有限公司	19,815,479	人民币普通股	19,815,479
中国农业银行股份有限公司—中证 500 交易型开放式指数证券投资基金	18,324,300	人民币普通股	18,324,300
前 10 名无限售条件普通股股东之间,以及前 10 名无限售条件普通股股东和前 10 名普通股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企业,与股东张康黎先生为父子关系。除此以外,上述股东与其他股东之间不存在关联关系,也不属于《上市公司收购管理办法》中规定的一致行动人。2、未知其他流通股股东间是否存在关联关系,也未知其他流通股股东是否属于《上市公司收购管理办法》中规定的一致行动人。		
前 10 名普通股股东参与融资融券业务股东情况说明(如有)(参见注 4)	#潘晓东通过信用账户持有公司股份 23,723,010 股。		

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

是 否

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

四、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。

第七节 优先股相关情况

适用 不适用

报告期公司不存在优先股。

第八节 董事、监事、高级管理人员情况

一、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 2018 年年报。

二、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

适用 不适用

公司董事、监事和高级管理人员在报告期没有发生变动，具体可参见 2018 年年报。

第九节 公司债相关情况

公司是否存在公开发行并在证券交易所上市，且在半年度报告批准报出日未到期或到期未能全额兑付的公司债券
否

第十节 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：人民币元

1、合并资产负债表

编制单位：苏宁环球股份有限公司

2019 年 06 月 30 日

单位：元

项目	2019 年 6 月 30 日	2018 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	2,635,466,325.54	2,846,735,233.78
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	6,523,255.71	
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据	11,310,000.00	10,320,000.00
应收账款	186,943,384.26	233,778,761.41
应收款项融资		
预付款项	447,097,039.11	457,819,926.26
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	98,312,249.49	112,890,380.60
其中：应收利息	6,566,944.44	19,769,890.29
应收股利		

买入返售金融资产		
存货	11,752,179,893.22	11,052,609,542.95
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	1,110,416,327.78	1,648,181,316.48
流动资产合计	16,248,248,475.11	16,362,335,161.48
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资		
可供出售金融资产		21,396,204.69
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	923,877,929.93	850,851,831.44
其他权益工具投资	3,160,000.00	
其他非流动金融资产		
投资性房地产	525,754,114.27	513,386,114.02
固定资产	598,462,667.71	602,991,110.35
在建工程	3,411,737.85	3,393,928.81
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	284,213,589.92	285,028,334.81
开发支出		
商誉	69,149,274.15	69,149,274.15
长期待摊费用	30,051,485.01	10,879,475.06
递延所得税资产	167,324,567.42	168,193,007.70
其他非流动资产		
非流动资产合计	2,605,405,366.26	2,525,269,281.03
资产总计	18,853,653,841.37	18,887,604,442.51
流动负债：		
短期借款	540,000,000.00	440,000,000.00
向中央银行借款		

拆入资金		
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	2,329,724,138.97	2,327,195,302.69
预收款项	4,554,415,126.87	4,777,890,553.85
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	2,604,504.98	3,115,757.65
应交税费	412,000,598.49	511,000,765.21
其他应付款	273,315,725.53	244,520,407.37
其中：应付利息	2,999,703.14	5,795,382.52
应付股利	709,126.59	709,126.59
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
合同负债		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	400,266,803.00	262,697,142.00
其他流动负债		
流动负债合计	8,512,326,897.84	8,566,419,928.77
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	2,174,989,800.00	1,433,911,432.00
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	2,174,989,800.00	1,433,911,432.00
负债合计	10,687,316,697.84	10,000,331,360.77
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	1,063,493,985.80	1,063,493,985.80
减：库存股	739,937,196.72	222,697,399.79
其他综合收益	2,244,917.60	2,244,917.60
专项储备		
盈余公积	511,590,243.67	511,590,243.67
一般风险准备		
未分配利润	3,975,588,919.20	4,214,970,710.53
归属于母公司所有者权益合计	7,847,617,253.55	8,604,238,841.81
少数股东权益	318,719,889.98	283,034,239.93
所有者权益合计	8,166,337,143.53	8,887,273,081.74
负债和所有者权益总计	18,853,653,841.37	18,887,604,442.51

法定代表人：张桂平

主管会计工作负责人：何庆生

会计机构负责人：何庆生

2、母公司资产负债表

单位：元

项目	2019年6月30日	2018年12月31日
流动资产：		
货币资金	276,121,888.67	33,179,773.30
交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	14,625,750.00	10,202,520.00

应收款项融资		
预付款项		
其他应收款	5,882,504,636.89	6,627,977,002.47
其中：应收利息		
应收股利		
存货		
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		185,414,100.00
流动资产合计	6,173,252,275.56	6,856,773,395.77
非流动资产：		
债权投资		
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	9,195,169,680.37	8,835,975,617.10
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		
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产		
其他非流动资产		
非流动资产合计	9,195,176,165.37	8,835,982,102.10
资产总计	15,368,428,440.93	15,692,755,497.87

流动负债：		
短期借款	410,000,000.00	410,000,000.00
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
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	169.74	225,762.93
其他应付款	5,950,377,812.78	6,107,018,437.58
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	6,360,377,982.52	6,517,244,200.51
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	6,360,377,982.52	6,517,244,200.51
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	1,383,563,680.99	1,383,563,680.99
减：库存股	739,937,196.72	222,697,399.79
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	809,143,871.69	809,143,871.69
未分配利润	4,520,643,718.45	4,170,864,760.47
所有者权益合计	9,008,050,458.41	9,175,511,297.36
负债和所有者权益总计	15,368,428,440.93	15,692,755,497.87

3、合并利润表

单位：元

项目	2019 年半年度	2018 年半年度
一、营业总收入	1,717,480,436.05	1,489,162,551.34
其中：营业收入	1,717,480,436.05	1,489,162,551.34
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	866,049,151.98	959,605,005.50
其中：营业成本	542,425,201.94	643,433,332.42
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险合同准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	112,214,723.94	108,675,762.44
销售费用	52,500,812.74	57,380,508.88
管理费用	135,510,268.21	135,835,903.43
研发费用		

财务费用	23,398,145.15	14,279,498.33
其中：利息费用	34,819,380.49	32,438,651.62
利息收入	12,699,664.11	18,613,594.60
加：其他收益	31,057.71	
投资收益（损失以“-”号填列）	-929,542.05	20,621,429.56
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-15,653,901.51	-13,726,299.87
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）		
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）	-11,712,948.98	
信用减值损失（损失以“-”号填列）		
资产减值损失（损失以“-”号填列）	3,986,223.44	1,723,342.34
资产处置收益（损失以“-”号填列）	1,198,916.30	153,545.69
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	844,004,990.49	552,055,863.43
加：营业外收入	2,631,468.59	1,869,393.43
减：营业外支出	2,281,572.76	2,881,950.32
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	844,354,886.32	551,043,306.54
减：所得税费用	227,675,602.10	162,656,238.19
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	616,679,284.22	388,387,068.35
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	616,679,284.22	388,387,068.35
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.归属于母公司所有者的净利润	620,993,634.17	421,165,296.07
2.少数股东损益	-4,314,349.95	-32,778,227.72
六、其他综合收益的税后净额		-14,587,753.92

归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		-14,587,753.92
（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		-14,587,753.92
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.可供出售金融资产公允价值变动损益		
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
6.其他债权投资信用减值准备		
7.现金流量套期储备		
8.外币财务报表折算差额		
9.其他		-14,587,753.92
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	616,679,284.22	373,799,314.43
归属于母公司所有者的综合收益总额	620,993,634.17	406,577,542.15
归属于少数股东的综合收益总额	-4,314,349.95	-32,778,227.72
八、每股收益：		
（一）基本每股收益	0.2046	0.1388

(二) 稀释每股收益	0.2046	0.1388
------------	--------	--------

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：何庆生

会计机构负责人：何庆生

4、母公司利润表

单位：元

项目	2019 年半年度	2018 年半年度
一、营业收入	4,172,858.36	8,503,254.38
减：营业成本	0.00	0.00
税金及附加	157,050.08	167,175.89
销售费用		
管理费用	1,797,169.95	2,447,098.64
研发费用		
财务费用	11,418,642.80	2,744,847.77
其中：利息费用	12,846,373.51	2,975,645.27
利息收入	1,506,516.80	237,046.22
加：其他收益	2,210.47	
投资收益（损失以“-”号填列）	1,219,194,063.27	775,235,566.15
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-10,805,936.73	54,235,566.15
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）	1,209,996,269.27	778,379,698.23
加：营业外收入	158,179.37	76,631.20

减：营业外支出	65.16	25.64
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	1,210,154,383.48	778,456,303.79
减：所得税费用		
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	1,210,154,383.48	778,456,303.79
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	1,210,154,383.48	778,456,303.79
（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.可供出售金融资产公允价值变动损益		
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
6.其他债权投资信用减值准备		
7.现金流量套期储备		
8.外币财务报表折算差额		
9.其他		

六、综合收益总额	1,210,154,383.48	778,456,303.79
七、每股收益：		
（一）基本每股收益	0.3988	0.2565
（二）稀释每股收益	0.3988	0.2565

5、合并现金流量表

单位：元

项目	2019 年半年度	2018 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	1,629,097,931.11	1,978,475,625.54
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保险业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
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	14,666,772.47	5,400,185.25
收到其他与经营活动有关的现金	105,025,047.75	43,671,218.35
经营活动现金流入小计	1,748,789,751.33	2,027,547,029.14
购买商品、接受劳务支付的现金	1,473,531,479.39	1,059,474,803.43
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		
为交易目的而持有的金融资产净增加额		
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	74,394,536.39	95,589,543.90
支付的各项税费	470,765,541.80	642,755,376.79
支付其他与经营活动有关的现金	160,457,830.89	138,197,845.61
经营活动现金流出小计	2,179,149,388.47	1,936,017,569.73
经营活动产生的现金流量净额	-430,359,637.14	91,529,459.41
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		19,023,058.10
取得投资收益收到的现金	1,320,000.00	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	1,247,000.00	194,447.61
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		115,711,496.59
收到其他与投资活动有关的现金	1,367,104,829.52	1,131,013,376.70
投资活动现金流入小计	1,369,671,829.52	1,265,942,379.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	3,412,861.25	11,150,653.09
投资支付的现金	90,000,000.00	
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金	588,000,000.00	1,003,950,000.00
投资活动现金流出小计	681,412,861.25	1,015,100,653.09
投资活动产生的现金流量净额	688,258,968.27	250,841,725.91
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	40,000,000.00	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	40,000,000.00	
取得借款收到的现金	1,930,000,000.00	1,540,000,000.00
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金	8,217,542.60	17,633,675.79
筹资活动现金流入小计	1,978,217,542.60	1,557,633,675.79
偿还债务支付的现金	947,503,400.00	1,861,470,804.33
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	949,007,657.96	363,013,629.65
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	542,658,917.78	
筹资活动现金流出小计	2,439,169,975.74	2,224,484,433.98
筹资活动产生的现金流量净额	-460,952,433.14	-666,850,758.19
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	1,736.37	39,353.09
五、现金及现金等价物净增加额	-203,051,365.64	-324,440,219.78
加：期初现金及现金等价物余额	2,811,639,279.87	2,477,037,952.18
六、期末现金及现金等价物余额	2,608,587,914.23	2,152,597,732.40

6、母公司现金流量表

单位：元

项目	2019 年半年度	2018 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	3,434,486.17	1,386,489.35
经营活动现金流入小计	3,434,486.17	1,386,489.35
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	1,072,350.01	1,116,020.46
支付的各项税费	1,484,802.50	1,093,621.93
支付其他与经营活动有关的现金	2,488,053.80	2,297,492.72
经营活动现金流出小计	5,045,206.31	4,507,135.11
经营活动产生的现金流量净额	-1,610,720.14	-3,120,645.76
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		721,000,000.00
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	98,576,000.00	
收到其他与投资活动有关的现金	185,413,500.00	
投资活动现金流入小计	283,989,500.00	721,000,000.00
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	370,000,000.00	170,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	370,000,000.00	170,000,000.00
投资活动产生的现金流量净额	-86,010,500.00	551,000,000.00
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	810,000,000.00	1,510,000,000.00
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金	1,718,437,845.73	
筹资活动现金流入小计	2,528,437,845.73	1,510,000,000.00
偿还债务支付的现金	810,000,000.00	1,455,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	870,634,713.29	317,840,495.73
支付其他与筹资活动有关的现金	517,239,796.93	193,419,444.88
筹资活动现金流出小计	2,197,874,510.22	1,966,259,940.61
筹资活动产生的现金流量净额	330,563,335.51	-456,259,940.61
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	242,942,115.37	91,619,413.63
加：期初现金及现金等价物余额	33,179,773.30	2,141,138.70
六、期末现金及现金等价物余额	276,121,888.67	93,760,552.33

7、合并所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2019 年半年度													
	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计		
	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
优先股		永续债	其他											
一、上年期末余额	3,034,636,384.00				1,063,493,985.80	222,697,399.79	2,244,917.60	511,590,243.67		4,214,970,710.53		8,604,238,841.81	283,034,239.93	8,887,273,081.74
加：会计政策变更														
前期差错更正														
同一控制下企业合并														
其他														
二、本年期初余额	3,034,636,384.00				1,063,493,985.80	222,697,399.79	2,244,917.60	511,590,243.67		4,214,970,710.53		8,604,238,841.81	283,034,239.93	8,887,273,081.74
三、本期增减变						517,239,796.93				-239,381,791.33		-756,621,588.26	35,685,650.05	-720,935,938.21

动金额（减少以“—”号填列）													
（一）综合收益总额								620,993,634.17		620,993,634.17	-4,314,349.95		616,679,284.22
（二）所有者投入和减少资本					517,239,796.93					-517,239,796.93	40,000,000.00		-477,239,796.93
1. 所有者投入的普通股					517,239,796.93					-517,239,796.93	40,000,000.00		-477,239,796.93
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								-860,375,425.50		-860,375,425.50			-860,375,425.50
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								-860,375,425.50		-860,375,425.50			-860,375,425.50
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			1,063,493,985.80	739,937,196.72	2,244,917.60	511,590,243.67	3,975,588,919.20	7,847,617,253.55	318,719,889.98	8,166,337,143.53		

上期金额

单位：元

项目	2018 年半年度													少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益														
	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		
优先股		永续债	其他												
一、上年期末余额	3,034,636,384.00				1,037,569,513.36		21,468,506.00		363,348,472.64		3,645,800,528.52		8,102,823,404.52	953,407,764.75	9,056,231,169.27
加：会计政策变更															
前期差错更正															
同一控制下企业合并															
其他															
二、本年期初余额	3,034,636,384.00				1,037,569,513.36		21,468,506.00		363,348,472.64		3,645,800,528.52		8,102,823,404.52	953,407,764.75	9,056,231,169.27
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）							-14,587,753.92				117,701,657.67		103,113,903.75	-658,245,358.05	-555,131,454.30
（一）综合收益总额							-14,587,753.92				421,165,296.07		406,577,542.15	-32,778,227.72	373,799,314.43

(二) 所有者投入和减少资本												0.00	29,956,147.71	29,956,147.71
1. 所有者投入的普通股												0.00		
2. 其他权益工具持有者投入资本												0.00		
3. 股份支付计入所有者权益的金额												0.00		
4. 其他												0.00	29,956,147.71	29,956,147.71
(三) 利润分配														
1. 提取盈余公积												0.00		0.00
2. 提取一般风险准备												0.00		
3. 对所有者(或股东)的分配														
4. 其他												0.00		
(四) 所有者权益内部结转												0.00		
1. 资本公积转增资本(或股本)												0.00		
2. 盈余公积转增资本(或股本)												0.00		

3. 盈余公积弥补亏损												0.00		
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												0.00		
5. 其他综合收益结转留存收益												0.00		
6. 其他												0.00		
(五) 专项储备												0.00		
1. 本期提取												0.00		
2. 本期使用												0.00		
(六) 其他												0.00	-655,423,278.04	-655,423,278.04
四、本期期末余额	3,034,636,384.00			1,037,569,513.36	6,880,752.08	363,348,472.64	3,763,502,186.19	8,205,937,308.27	295,162,406.70	8,501,099,714.97				

8、母公司所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2019 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				1,383,563,680.99	222,697,399.79			809,143,871.69	4,170,864,760.47		9,175,511,297.36

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				1,383,563,680.99	222,697,399.79			809,143,871.69	4,170,864,760.47		9,175,511,297.36
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）						517,239,796.93				349,778,957.98		-167,460,838.95
（一）综合收益总额										1,210,154,383.48		1,210,154,383.48
（二）所有者投入和减少资本						517,239,796.93						-517,239,796.93
1. 所有者投入的普通股						517,239,796.93						-517,239,796.93
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										-860,375,425.50		-860,375,425.50
1. 提取盈余公积												
2. 对所有者（或股东）的分配										-860,375,425.50		-860,375,425.50

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				1,383,563,680.99	739,937,196.72			809,143,871.69	4,520,643,718.45		9,008,050,458.41

上期金额

单位：元

项目	2018 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				1,357,970,680.99				660,902,100.66	3,140,152,459.63		8,193,661,625.28
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				1,357,970,680.99				660,902,100.66	3,140,152,459.63		8,193,661,625.28
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）										474,992,665.39		474,992,665.39
（一）综合收益总额										778,456,303.79		778,456,303.79
（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										-303,463,638.40		-303,463,638.40
1. 提取盈余公积												
2. 对所有者（或股东）的分配										-303,463,638.40		-303,463,638.40
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				1,357,970,680.99					660,902,100.66	3,615,145,125.02	8,668,654,290.67

三、公司基本情况

苏宁环球股份有限公司（以下简称“本公司”或“公司”）原名吉林纸业股份有限公司，系于1993年5月经吉林省经济体制改革委员会吉改股批（1993）61号文批准，以定向募集方式设立的股份有限公司。1997年3月20日经中国证监会证监发字（1997）82号文批准，向社会公开发行人民币普通股6,000万股。1997年4月8日，公司股票在深圳证券交易所挂牌上市，股票代码000718。截至2004年12月31日，本公司股本399,739,080元，其中，吉林市国有资产经营有限责任公司持股50.06%。

2005年9月25日国务院国有资产监督管理委员会以国资产权【2005】1118号《关于吉林纸业股份有限公司国家股转让有关问题的批复》文批准，同意吉林市国有资产经营有限责任公司将其持有的本公司国家股20,009.808万股转让给江苏苏宁环球集团有限公司（以下简称“苏宁集团”）。转让完成后，该股份属非国有股。2005年11月9日中国证监会以证监公司字【2005】112号《关于同意江苏苏宁环球集团有限公司公告吉林纸业股份有限公司收购报告书并豁免其要约收购义务的批复》批准，同意豁免苏宁环球集团有限公司因持有吉林纸业股份有限公司50.06%的股份而应履行的要约收购义务。

2005年11月8日，中国证券监督管理委员会以证监公司字【2005】113号文《关于吉林纸业股份有限公司重大资产重组方案的意见》批复，同意本公司实施重组，受让苏宁集团持有的南京天华百润投资发展有限公司（以下简称“天华百润”）95%的股权和南京华浦高科建材有限公司（以下简称“华浦高科”）95%的股权，同时被豁免由于受让上述资产而产生的全部债务。

2005年12月9日，本公司2005年第一次临时股东大会通过股权分置方案，以上述资产重组为基础，苏宁集团以将经营性资产注入本公司的方式，向全体流通股股东作出对价安排，公司净资产由0元上升为40,277.90万元，流通股股东每10股获得10.08元净资产。2005年12月26日原非流通股股东持有的非流通股份获得上市流通权，股份性质变更为有限售条件的流通股。至此，本公司股份399,739,080股，全部为流通股份，其中有限售条件的流通股份211,149,406股（其中含高管股份14,326股），占52.82%，无限售条件的流通股份188,589,674股，占47.18%。

根据国家工商行政管理总局的名称核准和吉林省工商行政管理局的核准，公司名称于2005年12月12日变更为苏宁环球股份有限公司。

2007年4月30日，公司经中国证券监督管理委员会证监发行字[2007]38号文核准，非公开发行人民币普通股（A股）91,249,627股，每股面值人民币1元，每股发行价人民币4.51元。其中公司实际控制人张桂平及其关联人张康黎分别以其持有的江苏乾阳房地产开发有限公司（以下简称“乾阳房地产”）51%和49%的股权认购发行股份的90%，南通百汇投资有限公司以现金认购发行股份的10%。本次发行结束后，公司股本变为490,988,707.00元。以上增资，业经中喜会计师事务所以中喜验字[2007]第01015号验资报告予以验证。

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

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

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

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

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

号验资报告予以验证。

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，转增后贵公司股本变更为2,656,150,329.00元。以上增资，业经中喜会计师事务所以中喜验字[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2018年12月31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：南京市鼓楼区广州路188号。

本公司实际控制人：张桂平

本财务报表业经本公司董事会于2019年8月19日决议批准报出。

本公司纳入合并财务报表范围的公司情况：

公司名称	注册资本	持股比例		备注
		直接	间接	
南京天华百润投资发展有限责任公司	1,765,673,669.30	100%		
南京华浦高科建材有限公司	30,000,000.00	100%		
江苏乾阳房地产开发有限公司	50,000,000.00	100%		
吉林市苏宁环球有限公司	300,000,000.00	33.33%	66.67%	
南京浦东房地产开发有限公司	5,150,000,000.00	51.46%	48.54%	
南京绿尔得天房地产开发有限公司	20,000,000.00	100%		
北京苏宁环球有限公司	100,000,000.00	100%		
上海苏宁环球实业有限公司	1,000,000,000.00	50%	50%	
上海科学公园发展有限公司	200,000,000.00	100%		
南京苏宁环球天润广场有限公司	20,000,000.00		100%	
苏宁文化产业有限公司	500,000,000.00	100%		
南京苏宁威尼斯酒店有限公司	190,000,000.00		100%	
南京环球游艇俱乐部有限公司	10,000,000.00		100%	
芜湖苏宁环球房地产开发有限公司	2,800,000,000.00		100%	
南京鼎坤房地产开发有限公司	300,000,000.00		100%	
南京环球乾阳房地产开发有限公司	450,000,000.00		100%	
南京鼎基房地产开发有限公司	170,000,000.00		100%	
宜兴苏宁环球房地产开发有限公司	1,710,000,000.00		100%	
无锡北塘苏宁环球房地产开发有限公司	550,000,000.00		100%	
苏宁资本有限公司	USD99,000,000.00	100%		
苏宁环球股权投资有限公司	100,000,000.00	100%		
苏宁环球(上海)金融信息服务有限公司	100,000,000.00	100%		

苏宁环球健康投资发展有限公司	820,000,000.00	100%		
上海苏宁环球无锡商业运营管理有限公司	5,000,000.00		100%	
上海苏宁艺术馆	100,000.00		100%	
苏宁环球传媒有限公司	50,000,000.00		100%	
苏宁环球影业投资有限公司	50,000,000.00		70%	
苏宁环球教育投资发展有限公司	100,000,000.00		100%	
上海普陀文化艺术发展有限公司	50,000,000.00		66%	
南京苏宁环球文化艺术有限公司	20,000,000.00		100%	
上海红漫科技有限公司	100,000,000.00		67%	
南京佛手湖环球度假村投资有限公司	130,000,000.00	100%		
上海红熠文化传播有限公司	122,450,000.00		51%	
上海苏亚医疗科技有限公司	600,000,000.00		60%	
苏宁环球（北京）影业有限公司	80,000,000.00		100%	
上海天大医疗美容医院有限公司	20,000,000.00		90%	
重庆苏亚医疗美容医院有限公司	40,000,000.00		100%	
苏宁环球典当（南京）有限公司	30,000,000.00		100%	
芜湖苏宁环球大酒店有限公司	10,000,000.00		100%	
苏宁环球融资租赁（天津）有限公司	170,000,000.00	100%		

四、财务报表的编制基础

1、编制基础

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

2、持续经营

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

五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

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，主要体现在应收款项坏账准备的计提方法、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2018年6月30日的财务状况及2018年1-6月份的经营成果和现金流量等有关信息。此外，本公司的财务报表在所有重大方面符合中国证券监督管理委员会2014年修订的《公开发行证券的公司信息披露编报规则第15号—财务报告的一般规定》有关财务报表及其附注的披露要求。

2、会计期间

自公历一月一日至六月三十日。

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、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

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

（1）同一控制下企业合并

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

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

（2）非同一控制下企业合并

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

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并：

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

②在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，与其相关的其他综合收益应当采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，即除了按照权益法核算的在

被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份额以外，其余转为购买日所属当期投资收益。为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他管理费用于发生时计入当期损益。购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

6、合并财务报表的编制方法

（1）合并财务报表范围的确定原则

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

（2）合并财务报表编制的方法

①合并程序

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

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

②增加子公司以及业务

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

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

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

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

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

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

③处置子公司以及业务

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

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

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

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

7、合营安排分类及共同经营会计处理方法

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

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

8、现金及现金等价物的确定标准

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

9、外币业务和外币报表折算

（1）外币业务

本公司发生的外币交易在初始确认时，按交易日的即期汇率折算为记账本位币金额。

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

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

（2）外币财务报表的折算

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

②利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。

③产生的外币财务报表折算差额，计入其他综合收益。处置境外经营时，将与该境外经营相关的外币财务报表折

算差额，自所有者权益项目转入处置当期损益。

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

10、金融工具

金融工具（自2019年1月1日起适用）

金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。

（1）金融工具的分类

根据公司管理金融资产的商业模式和金融资产的合同现金流量特征，金融资产于初始确认时分类为：以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）和以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。对于非交易性权益工具投资，公司在初始确认时确定是否将其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（权益工具）。在初始确认时，为了能够消除或显著减少会计错配，可以将金融资产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。

金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和以摊余成本计量的金融负债。符合以下条件之一的金融负债可在初始计量时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该项指定能够消除或显著减少会计错配。

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，并在企业内部以此为基础向关键管理人员报告。

③该金融负债包含需单独分拆的嵌入衍生工具。

（2）金融工具的确认依据和计量方法

①以摊余成本计量的金融资产

以摊余成本计量的金融资产包括应收票据及应收账款、其他应收款、长期应收款、债权投资等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额；不包含重大融资成分的应收账款以及公司决定不考虑不超过一年的融资成分的应收账款，以合同交易价格进行初始计量。持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。收回或处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额计入当期损益。

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（债务工具）

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）包括其他债权投资等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。该金融资产按公允价值进行后续计量，公允价值变动除采用实际利率法计算的利息、减值损失或利得和汇兑损益之外，均计入其他综合收益。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。

③以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（权益工具）

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（权益工具）包括其他权益工具投资等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。该金融资产按公允价值进行后续计量，公允价值变动计入其他综合收益。取得的股利计入当期损益。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。

④以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产包括交易性金融资产、衍生金融资产、其他非流动金融资产等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入当期损益。该金融资产按公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。终止确认时，其公允价值与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允价值变动损益。

⑤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、衍生金融负债等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入当期损益。该金融负债按公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。终止确认时，其公允价值与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允价值变动损益。

⑥以摊余成本计量的金融负债

以摊余成本计量的金融负债包括短期借款、应付票据及应付账款、其他应付款、长期借款、应付债券、长期应付款，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。终止确认时，将支付的对价与该金融负债账面价值之间的差额计入当期损益。

(3) 金融资产转移的确认依据和计量方法

公司发生金融资产转移时，如已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方，则终止确认该金融资产；如保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则不终止确认该金融资产。在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时，采用实质重于形式的原则。公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：①所转移金融资产的账面价值；②因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：①终止确认部分的账面价值；②终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认该金融资产，所收到的对价确认为一项金融负债。

(4) 金融负债终止确认条件

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，则终止确认该金融负债或其一部分；公司若与债权人签定协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，则终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

对现存金融负债全部或部分合同条款作出实质性修改的，则终止确认现存金融负债或其一部分，同时将修改条款后的金融负债确认为一项新金融负债。金融负债全部或部分终止确认时，终止确认的金融负债账面价值与支付对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

公司若回购部分金融负债的，在回购日按照继续确认部分与终止确认部分的相对公允价值，将该金融负债整体的账面价值进行分配。分配给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。

(5) 金融资产和金融负债的公允价值的确定方法

存在活跃市场的金融工具，以活跃市场中的报价确定其公允价值。不存在活跃市场的金融工具，采用估值技术确定其公允价值。在估值时，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，并优先使用相关可观察输入值。只有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，才使用不可观察输入值。

(6) 金融资产（不含应收款项）减值的测试方法及会计处理方法

公司考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息，以单项或组合的方式对以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）的预期信用损失进行估计。预期信用损失的计量取决于金融资产自初始确认后是否发生信用风险显著增加。

如果该金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加，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；如果该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加，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。由此形成的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。

通常逾期超过30日，公司即认为该金融工具的信用风险已显著增加，除非有确凿证据证明该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。如果金融工具于资产负债表日的信用风险较低，公司即认为该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

(7) 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，与权益性交易相关的交易费用从权益中扣减。本公司不确认权益工具的公允价值变动。本公司权益工具在存续期间分派股利（含分类为权益工具的工具所产生的“利息”）的，作为利润分配处理。

金融工具（适用于2018年度）

金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。

（1）金融资产、金融负债的分类

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

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

（2）金融工具的确认依据和计量

公司成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产或金融负债。

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

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

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

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

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

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

（3）金融资产转移的确认依据和计量方法

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

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

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

如保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则不终止确认该金融资产。

（4）金融负债终止确认条件

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

债或其一部分，同时将修改条款后的金融负债确认为一项新金融负债。

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

(5) 金融资产和金融负债公允价值的确定

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

(6) 金融资产减值准备测试及提取方法

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

对贷款及应收款项、持有至到期投资按预计未来现金流量现值与账面价值的差额计提减值准备；计提后如有客观证据表明其价值已恢复，原确认的减值损失可予以转回计入当期损益。可供出售的金融资产发生减值时，即使该金融资产没有终止确认，原直接计入所有者权益的因公允价值下降形成的累计损失，应予以转出计入当期损益。其中，属于可供出售债务工具的，在随后发生公允价值回升时，原减值准备可转回计入当期损益，属于可供出售权益工具投资，其减值准备不得通过损益转回。

11、应收票据

(自2019年1月1日起适用)

应收票据的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

对于应收票据，无论是否包含重大融资成分，本公司始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备，由此形成的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。

本公司将该应收票据按类似信用风险特征划分为若干组合，在组合基础上基于所有合理且有依据的信息（包括前瞻性信息）计算预期信用损失，确定组合的依据如下：

项目	确定组合的依据	计量预期信用损失的方法
应收票据——银行承兑汇票	承兑票据出票人	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

12、应收账款

(自2019年1月1日起适用)

(1) 应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

对于应收账款，无论是否包含重大融资成分，本公司始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备，由此形成的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。

本公司将该应收账款按类似信用风险特征划分为若干组合，在组合基础上基于所有合理且有依据的信息（包括前瞻性信息）计算预期信用损失，确定组合的依据如下：

项目	确定组合的依据	计量预期信用损失的方法
----	---------	-------------

应收账款——账龄组合	账龄组合	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，编制应收账款账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失
------------	------	---

(适用于2018年度)

(1) 单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款

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

(2) 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款

组合名称	坏账准备计提方法
组合1	账龄分析法
组合2	其他方法

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的：

账龄	应收账款计提比例
1年以内（含1年）	0.50%
1—2年	10.00%
2—3年	30.00%
3—4年	50.00%
4—5年	50.00%
5年以上	90.00%

(3) 单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款

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

13、应收款项融资

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

（自2019年1月1日起适用）

其他应收款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

对于其他应收款，无论是否包含重大融资成分，本公司始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备，由此形成的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。

本公司将该其他应收款按类似信用风险特征划分为若干组合，在组合基础上基于所有合理且有依据的信息（包括前瞻性信息）计算预期信用损失，确定组合的依据如下：

项目	确定组合的依据	计量预期信用损失的方法
其他应收款——信用风险特征组合	账龄组合	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，编制其他应收款账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失

（适用于2018年度）

（1）单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项

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

（2）按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项

组合名称	坏账准备计提方法
组合1	账龄分析法
组合2	其他方法

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的：

账龄	其他应收款计提比例
1年以内（含1年）	0.50%
1—2年	10.00%
2—3年	30.00%
3—4年	50.00%

4—5年	50.00%
5年以上	90.00%

(3) 单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项

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

15、存货

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

否

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

否

（1）存货分类：存货按房地产开发产品和非开发产品分类。房地产开发产品包括已完工开发产品、在建开发产品、出租开发产品。非开发产品包括原材料、库存商品、周转材料、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，计算每平方米的土地开发单位成本，根据用途及使用面积，分别转入开发产品—其他项目。

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

（7）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。

（8）在产品：公司正在拍摄的照片。

16、合同资产

17、合同成本

18、持有待售资产

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。

19、债权投资

20、其他债权投资

21、长期应收款

22、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。

23、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

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》。

24、固定资产

(1) 确认条件

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

(2) 折旧方法

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

(3) 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

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

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

25、在建工程

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

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

(3) 在建工程减值准备：在建工程的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注三、21“长期资产减值”。

26、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。

27、生物资产

28、油气资产

29、使用权资产

30、无形资产

(1) 计价方法、使用寿命、减值测试

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

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

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

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

(4) 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。

(2) 内部研究开发支出会计政策

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。

31、长期资产减值

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

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

组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

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

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

32、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。

33、合同负债

34、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。

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）。

(4) 其他长期职工福利的会计处理方法

35、租赁负债

36、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。

37、股份支付

38、优先股、永续债等其他金融工具

39、收入

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

否

是否已执行新收入准则

是 否

收入确认和计量所采用的会计政策

(1) 销售商品收入确认原则：公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；公司不再对该商品实施继续管理权和实际控制权；收入的金额能够可靠地计量；相关经济利益很可能流入企业；相关的已发生或将要发生的成本能够可靠地计量时，确认收入的实现。

房地产销售收入确认：房地产销售在房地产完工并验收合格，签订了销售合同，合同约定的完工开发产品移交条件已经达到，本公司已将完工开发产品所有权上的风险和报酬转移给买方，相关的收入和成本能够可靠地计量时，确认销售收入的实现。

电视剧销售收入确认：在电视剧完成摄制并经电影电视行政主管部门审查通过取得《电视剧发行许可证》，电视剧拷贝、播映带和其他载体转移给购货方、相关经济利益很可能流入本公司时确认。

电影版权收入确认：在影片取得《电影片公映许可证》、母带已经交付，且与交易相关的经济利益很可能流入本公司时确认。

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

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

Redrover公司动漫影视制作的收入确认：按照资产负债表日项目制作的完工百分比确认收入。与提供服务有关收入、成本或进度等不能合理计算时，在收回收入的可能性不高的情况下，发生成本内可收回金额计入在收入，发生成本全额都计入当期费用。

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

同类业务采用不同经营模式导致收入确认会计政策存在差异的情况

40、政府补助

(1) 与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

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。

(2) 与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

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。

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。

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。

41、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。

42、租赁

(1) 经营租赁的会计处理方法

(2) 融资租赁的会计处理方法

43、其他重要的会计政策和会计估计

44、重要会计政策和会计估计变更

(1) 重要会计政策变更

适用 不适用

会计政策变更的内容和原因	审批程序	备注
财政部于 2017 年 3 月 31 日分别发布了《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量（2017 年修订）》（财会〔2017〕7 号）、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移（2017 年修订）》（财会〔2017〕8 号）、《企业会计准则第 24 号——套期会计（2017 年修订）》（财会〔2017〕9 号），于 2017 年 5 月 2 日发布了《企业会计准则第 37 号——金融工具列报（2017 年修订）》（财会〔2017〕14 号），公司于 2019 年 1 月 1 日执行上述新金融工具准则。根据新金融工具准则衔接相关规定的要求，公司对上年同期报表不进行追溯调整。	业经公司第九届董事会第十九次会议审议通过	
本公司根据财会【2019】6 号及其解读规定的财务报表格式编制 2019 年半年度财务报表，并采用追溯调整法变更了相关财务报表列报。	业经公司第九届董事会第二十二次会议审议通过	

2019年1月1日受影响的合并资产负债表和母公司资产负债表：

单位：元

科目	合并资产负债表		母公司资产负债表	
	原报表	新报表	原报表	新报表
交易性金融资产		18,236,204.69		
可供出售金融资产	21,396,204.69			
其他权益工具投资		3,160,000.00		

2018年12月31日受影响的合并资产负债表和母公司资产负债表：

单位：元

科目	合并资产负债表		母公司资产负债表	
	原报表	新报表	原报表	新报表
应收票据及应收账款	244,098,761.41		10,202,520.00	
应收票据		10,320,000.00		
应收账款		233,778,761.41		10,202,520.00
应付票据及应付账款	2,327,195,302.69		-	
应付票据				-
应付账款		2,327,195,302.69		-

（2）重要会计估计变更

适用 不适用

（3）首次执行新金融工具准则、新收入准则、新租赁准则调整首次执行当年年初财务报表相关情况

适用 不适用

合并资产负债表

单位：元

项目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 01 月 01 日	调整数
流动资产：			
货币资金	2,846,735,233.78	2,846,735,233.78	
结算备付金		0.00	
拆出资金		0.00	
交易性金融资产		18,236,204.69	18,236,204.69
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		0.00	
衍生金融资产		0.00	
应收票据	10,320,000.00	10,320,000.00	
应收账款	233,778,761.41	233,778,761.41	
应收款项融资		0.00	
预付款项	457,819,926.26	457,819,926.26	
应收保费		0.00	
应收分保账款		0.00	
应收分保合同准备金		0.00	
其他应收款	112,890,380.60	112,890,380.60	
其中：应收利息	19,769,890.29	19,769,890.29	
应收股利		0.00	
买入返售金融资产		0.00	
存货	11,052,609,542.95	11,052,609,542.95	
合同资产		0.00	
持有待售资产		0.00	
一年内到期的非流动资产		0.00	
其他流动资产	1,648,181,316.48	1,648,181,316.48	
流动资产合计	16,362,335,161.48	16,380,571,366.17	18,236,204.69
非流动资产：			
发放贷款和垫款		0.00	
债权投资		0.00	
可供出售金融资产	21,396,204.69	0.00	-21,396,204.69
其他债权投资		0.00	
持有至到期投资		0.00	

长期应收款		0.00	
长期股权投资	850,851,831.44	850,851,831.44	
其他权益工具投资		3,160,000.00	3,160,000.00
其他非流动金融资产		0.00	
投资性房地产	513,386,114.02	513,386,114.02	
固定资产	602,991,110.35	602,991,110.35	
在建工程	3,393,928.81	3,393,928.81	
生产性生物资产		0.00	
油气资产		0.00	
使用权资产		0.00	
无形资产	285,028,334.81	285,028,334.81	
开发支出		0.00	
商誉	69,149,274.15	69,149,274.15	
长期待摊费用	10,879,475.06	10,879,475.06	
递延所得税资产	168,193,007.70	168,193,007.70	
其他非流动资产		0.00	
非流动资产合计	2,525,269,281.03	2,507,033,076.34	-18,236,204.69
资产总计	18,887,604,442.51	18,887,604,442.51	0.00
流动负债：			
短期借款	440,000,000.00	440,000,000.00	
向中央银行借款		0.00	
拆入资金		0.00	
交易性金融负债		0.00	
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		0.00	
衍生金融负债		0.00	
应付票据		0.00	
应付账款	2,327,195,302.69	2,327,195,302.69	
预收款项	4,777,890,553.85	4,777,890,553.85	
卖出回购金融资产款		0.00	
吸收存款及同业存放		0.00	
代理买卖证券款		0.00	
代理承销证券款		0.00	

应付职工薪酬	3,115,757.65	3,115,757.65	
应交税费	511,000,765.21	511,000,765.21	
其他应付款	244,520,407.37	244,520,407.37	
其中：应付利息	5,795,382.52	5,795,382.52	
应付股利	709,126.59	709,126.59	
应付手续费及佣金		0.00	
应付分保账款		0.00	
合同负债		0.00	
持有待售负债		0.00	
一年内到期的非流动 负债	262,697,142.00	262,697,142.00	
其他流动负债		0.00	
流动负债合计	8,566,419,928.77	8,566,419,928.77	
非流动负债：			
保险合同准备金		0.00	
长期借款	1,433,911,432.00	1,433,911,432.00	
应付债券		0.00	
其中：优先股		0.00	
永续债		0.00	
租赁负债		0.00	
长期应付款		0.00	
长期应付职工薪酬		0.00	
预计负债		0.00	
递延收益		0.00	
递延所得税负债		0.00	
其他非流动负债		0.00	
非流动负债合计	1,433,911,432.00	1,433,911,432.00	
负债合计	10,000,331,360.77	10,000,331,360.77	
所有者权益：			
股本	3,034,636,384.00	3,034,636,384.00	
其他权益工具		0.00	
其中：优先股		0.00	
永续债		0.00	
资本公积	1,063,493,985.80	1,063,493,985.80	

减：库存股	222,697,399.79	222,697,399.79	
其他综合收益	2,244,917.60	2,244,917.60	
专项储备		0.00	
盈余公积	511,590,243.67	511,590,243.67	
一般风险准备		0.00	
未分配利润	4,214,970,710.53	4,214,970,710.53	
归属于母公司所有者权益合计	8,604,238,841.81	8,604,238,841.81	
少数股东权益	283,034,239.93	283,034,239.93	
所有者权益合计	8,887,273,081.74	8,887,273,081.74	
负债和所有者权益总计	18,887,604,442.51	18,887,604,442.51	

调整情况说明

母公司资产负债表

单位：元

项目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 01 月 01 日	调整数
流动资产：			
货币资金	33,179,773.30	33,179,773.30	
交易性金融资产		0.00	
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		0.00	
衍生金融资产		0.00	
应收票据		0.00	
应收账款	10,202,520.00	10,202,520.00	
应收款项融资		0.00	
预付款项		0.00	
其他应收款	6,627,977,002.47	6,627,977,002.47	
其中：应收利息		0.00	
应收股利		0.00	
存货		0.00	
合同资产		0.00	
持有待售资产		0.00	
一年内到期的非流动资产		0.00	
其他流动资产	185,414,100.00	185,414,100.00	

流动资产合计	6,856,773,395.77	6,856,773,395.77	
非流动资产：			
债权投资		0.00	
可供出售金融资产		0.00	
其他债权投资		0.00	
持有至到期投资		0.00	
长期应收款		0.00	
长期股权投资	8,835,975,617.10	8,835,975,617.10	
其他权益工具投资		0.00	
其他非流动金融资产		0.00	
投资性房地产		0.00	
固定资产	6,485.00	6,485.00	
在建工程		0.00	
生产性生物资产		0.00	
油气资产		0.00	
使用权资产		0.00	
无形资产		0.00	
开发支出		0.00	
商誉		0.00	
长期待摊费用		0.00	
递延所得税资产		0.00	
其他非流动资产		0.00	
非流动资产合计	8,835,982,102.10	8,835,982,102.10	
资产总计	15,692,755,497.87	15,692,755,497.87	
流动负债：			
短期借款	410,000,000.00	410,000,000.00	
交易性金融负债		0.00	
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		0.00	
衍生金融负债		0.00	
应付票据		0.00	
应付账款		0.00	
预收款项		0.00	

合同负债		0.00	
应付职工薪酬		0.00	
应交税费	225,762.93	225,762.93	
其他应付款	6,107,018,437.58	6,107,018,437.58	
其中：应付利息		0.00	
应付股利		0.00	
持有待售负债		0.00	
一年内到期的非流动 负债		0.00	
其他流动负债		0.00	
流动负债合计	6,517,244,200.51	6,517,244,200.51	
非流动负债：			
长期借款		0.00	
应付债券		0.00	
其中：优先股		0.00	
永续债		0.00	
租赁负债		0.00	
长期应付款		0.00	
长期应付职工薪酬		0.00	
预计负债		0.00	
递延收益		0.00	
递延所得税负债		0.00	
其他非流动负债		0.00	
非流动负债合计		0.00	
负债合计	6,517,244,200.51	6,517,244,200.51	
所有者权益：			
股本	3,034,636,384.00	3,034,636,384.00	
其他权益工具		0.00	
其中：优先股		0.00	
永续债		0.00	
资本公积	1,383,563,680.99	1,383,563,680.99	
减：库存股	222,697,399.79	222,697,399.79	
其他综合收益		0.00	
专项储备		0.00	

盈余公积	809,143,871.69	809,143,871.69	
未分配利润	4,170,864,760.47	4,170,864,760.47	
所有者权益合计	9,175,511,297.36	9,175,511,297.36	
负债和所有者权益总计	15,692,755,497.87	15,692,755,497.87	

调整情况说明

(4) 首次执行新金融工具准则、新租赁准则追溯调整前期比较数据说明

适用 不适用

45、其他

六、税项

1、主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	销售商品	3%、17%、16%
城市维护建设税	应交流转税	7%
企业所得税	应纳税所得额	25%
增值税	房地产业务销售收入（2016年5月1日始）	5%、11%、10%
增值税	文化体育类收入（2016年5月1日始）	6%
营业税	预收售楼款、出租收入（2016年5月1日之前）	5%
营业税	文化体育类收入（2016年5月1日之前）	3%
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
其他税项	其他税项按国家和地方有关规定计算缴纳。	

2、税收优惠

3、其他

七、合并财务报表项目注释

1、货币资金

单位：元

项目	期末余额	期初余额
库存现金	863,590.75	1,167,434.04
银行存款	2,627,832,542.18	2,840,525,187.98
其他货币资金	6,770,192.61	5,042,611.76
合计	2,635,466,325.54	2,846,735,233.78
其中：存放在境外的款项总额	1,038,001.74	1,036,265.37

其他说明

截至2019年6月30日，本公司因抵押、质押或冻结等对使用有限制的货币资金情况如下：

项目	金额	受限原因
保证金	17,713,411.31	按揭保证金
法院冻结款项	9,165,000.00	冻结款
合计	26,878,411.31	

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	6,523,255.71	18,236,204.69
其中：		
redrover 公司股权	6,523,255.71	18,236,204.69
其中：		
合计	6,523,255.71	18,236,204.69

其他说明：

3、衍生金融资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
合计		0.00

其他说明：

4、应收票据

(1) 应收票据分类列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
银行承兑票据	11,310,000.00	10,320,000.00
合计	11,310,000.00	10,320,000.00

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的应收票据	11,310,000.00	100.00%	0.00	100.00%	11,310,000.00	10,320,000.00	100.00%	0.00	100.00%	10,320,000.00
其中：										
其中：										
合计	11,310,000.00	100.00%	0.00	100.00%	11,310,000.00	10,320,000.00	100.00%	0.00	100.00%	10,320,000.00

、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票据坏账准备，请参照其他应收款的披露方式披露坏账准备的相关信息：

适用 不适用

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

、其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

(3) 期末公司已质押的应收票据

(4) 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

(5) 期末公司因出票人未履约而将其转应收账款的票据

其他说明

(6) 本期实际核销的应收票据情况

其中重要的应收票据核销情况：

应收票据核销说明：

5、应收账款

(1) 应收账款分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
其中：										
按组合计提坏账准备的应收账款	222,854,925.81	100.00%	35,911,541.55	16.00%	186,943,384.26	276,375,288.30	100.00%	42,596,526.89	15.41%	233,778,761.41
其中：										
合计	222,854,925.81	100.00%	35,911,541.55	16.00%	186,943,384.26	276,375,288.30	100.00%	42,596,526.89	15.41%	233,778,761.41

按单项计提坏账准备：

按组合计提坏账准备： -6,684,985.34

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	76,494,434.25	367,561.76	0.50%
1-2 年	45,181,534.74	4,518,153.21	10.00%
2-3 年	97,942,249.92	29,382,674.97	30.00%
3-4 年	1,912,486.35	956,243.18	50.00%
4-5 年	1,262,259.35	631,129.68	50.00%

5 年以上	61,961.20	55,778.75	90.00%
合计	222,854,925.81	35,911,541.55	--

确定该组合依据的说明:

以应收款项的账龄为信用风险特征划分组合

按组合计提坏账准备:

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, 请参照其他应收款的披露方式披露坏账准备的相关信息:

适用 不适用

按账龄披露

单位: 元

账龄	期末余额
1 年以内 (含 1 年)	76,126,872.49
	76,126,872.49
1 至 2 年	40,663,381.53
2 至 3 年	68,559,574.95
3 年以上	1,593,555.29
3 至 4 年	956,243.17
4 至 5 年	631,129.67
5 年以上	6,182.45
合计	186,943,384.26

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况:

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	
账龄组合	42,596,526.89	-6,684,985.34	0.00	0.00	35,911,541.55
合计	42,596,526.89	-6,684,985.34	0.00	0.00	35,911,541.55

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的:

(3) 本期实际核销的应收账款情况

其中重要的应收账款核销情况:

应收账款核销说明:

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位名称	金额	坏账准备	占应收账款总额的比例
上海多伦建材有限公司	41,021,937.00	12,080,960.45	18.41%
上海多彧商贸有限公司	36,290,889.98	10,687,667.10	16.28%
江苏华昊建设集团有限公司	22,168,604.46	642,404.66	9.95%
上海翊巧贸易有限公司	19,437,759.00	5,724,420.03	8.72%
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	16,732,220.26	165,051.85	7.51%
合计	135,651,410.70	29,300,504.08	60.87%

(5) 因金融资产转移而终止确认的应收账款

(6) 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

其他说明：

6、应收款项融资

单位：元

项目	期末余额	期初余额
合计		0.00

应收款项融资本期增减变动及公允价值变动情况

 适用 不适用

如是按照预期信用损失一般模型计提应收款项融资减值准备，请参照其他应收款的披露方式披露减值准备的相关信息：

 适用 不适用

其他说明：

7、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	106,765,621.72	24.00%	146,207,455.43	31.93%
1 至 2 年	31,019,699.29	7.00%	31,392,248.65	6.86%
2 至 3 年	43,242,451.60	10.00%	48,718,672.65	10.64%
3 年以上	266,069,266.50	60.00%	231,501,549.53	50.57%
合计	447,097,039.11	--	457,819,926.26	--

账龄超过 1 年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明:

项目	金额	未结算原因
芜湖市国土资源局	190,000,000.00	见注1
上海宁兴百纳影视传播有限公司	14,180,000.00	项目尚未完工
南京市浦口区国土资源局	8,131,845.00	正在办理土地证
贵州盛世家娱传媒有限公司	7,000,000.00	项目尚未完工
合计	219,311,845.00	

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

(2) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

单位名称	金额	占预付款项总额的比例
芜湖市国土资源局	190,000,000.00	42.50%
上海翰墨文化艺术发展有限公司	150,000,000.00	33.55%
孙金强	26,000,000.00	5.82%
合肥市义兴建筑安装工程有限责任公司	24,118,976.00	5.39%
如皋市建筑安装工程有限公司南京分公司	21,534,720.37	4.82%
合计	411,653,696.37	92.07%

其他说明:

8、其他应收款

单位: 元

项目	期末余额	期初余额
应收利息	6,566,944.44	19,769,890.29
应收股利		0.00
其他应收款	91,745,305.05	93,120,490.31
合计	98,312,249.49	112,890,380.60

(1) 应收利息

1) 应收利息分类

单位: 元

项目	期末余额	期初余额
定期存款	731,250.00	
短期金融产品	5,835,694.44	19,769,890.29
合计	6,566,944.44	19,769,890.29

2) 重要逾期利息

其他说明:

3) 坏账准备计提情况

 适用 不适用

(2) 应收股利

1) 应收股利分类

单位: 元

项目(或被投资单位)	期末余额	期初余额
合计		0.00

2) 重要的账龄超过 1 年的应收股利

单位: 元

项目(或被投资单位)	期末余额	账龄	未收回的原因	是否发生减值及其判断依据

3) 坏账准备计提情况

 适用 不适用

其他说明:

(3) 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
备用金	4,869,092.38	1,599,543.99
往来款	76,266,164.65	37,248,013.41
保证金	24,788,558.20	72,388,943.14
代垫款项	20,829,831.74	11,346,314.52
其他	5,477,865.22	8,395,357.69
合计	132,231,512.19	130,978,172.75

2) 坏账准备计提情况

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

按账龄披露

单位：元

账龄	期末余额
1 年以内（含 1 年）	35,326,750.78
	35,326,750.78
1 至 2 年	28,130,868.28
2 至 3 年	13,367,122.55
3 年以上	14,920,563.44
3 至 4 年	7,716,085.45
4 至 5 年	5,137,409.63
5 年以上	2,067,068.36
合计	91,745,305.05

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	
账龄组合	37,857,682.44	2,628,524.70		40,486,207.14
合计	37,857,682.44	2,628,524.70		40,486,207.14

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
1年以内	35,501,428.78	174,678.00	0.50%
1-2年	31,256,520.30	3,125,652.03	10.00%
2-3年	19,095,889.37	5,728,766.81	30.00%
3-4年	15,432,170.91	7,716,085.46	50.00%
4-5年	10,274,819.26	5,137,409.63	50.00%
5年以上	20,670,683.57	18,603,615.21	90.00%
合计	132,231,512.19	40,486,207.14	--

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

4) 本期实际核销的其他应收款情况

其中重要的其他应收款核销情况：

其他应收款核销说明：

5) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
无锡市住房置业担保有限公司宜兴分公司	保证金	96,700.00	1 年以内	0.07%	483.50
无锡市住房置业担保有限公司宜兴分公司	保证金	270,000.00	1-2 年	0.20%	27,000.00
无锡市住房置业担保有限公司宜兴分公司	保证金	2,664,100.00	2-3 年	2.01%	799,230.00
无锡市住房置业担保有限公司宜兴分公司	保证金	7,787,900.00	3-4 年	5.89%	3,893,950.00
无锡市住房置业担保有限公司宜兴分公司	保证金	4,745,800.00	4-5 年	3.59%	2,372,900.00
无锡市住房置业担保有限公司宜兴分公司	保证金	4,264,500.00	5 年以上	3.23%	3,838,050.00
南京市浦口区物业管理中心	保证金	14,374,449.00	2-3 年	10.87%	4,312,334.70
吉林吉化华强建设有限责任公司	保证金	8,315,874.32	1 年以内	6.29%	41,579.37
吉林吉化华强建设有限责任公司	保证金	4,206,717.18	1-2 年	3.18%	420,671.72
宜兴市房地产业协会	保证金	1,000,000.00	4-5 年	0.76%	500,000.00
宜兴市房地产业协会	保证金	5,887,141.00	5 年以上	4.45%	5,298,426.90
中建三局装饰有限公司	保证金	6,398,049.66	1 年以内	4.84%	31,990.25
合计	--	60,011,231.16	--	45.38%	21,536,616.44

6) 涉及政府补助的应收款项

7) 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

8) 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

其他说明：

9、存货

是否已执行新收入准则

是 否

(1) 存货分类

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	6,205,744.48		6,205,744.48	6,369,271.23		6,369,271.23
开发成本	5,315,537,717.01	4,661,406.57	5,310,876,310.44	4,515,796,098.94	4,661,406.57	4,511,134,692.37
开发产品	5,014,470,560.50	44,060,778.04	4,970,409,782.46	5,065,205,146.97	44,060,778.04	5,021,144,368.93
拟开发土地	1,142,651,895.10		1,142,651,895.10	1,113,564,273.97		1,113,564,273.97
库存商品	3,302,561.32		3,302,561.32	15,940,520.71		15,940,520.71
出租开发产品	318,733,599.42		318,733,599.42	384,456,415.74		384,456,415.74
合计	11,800,902,077.83	48,722,184.61	11,752,179,893.22	11,101,331,727.56	48,722,184.61	11,052,609,542.95

公司是否需遵守《深圳证券交易所行业信息披露指引第4号—上市公司从事种业、种植业务》的披露要求

参照披露

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
润富花园三期	2005年1月1日	2020年12月31日	59,890,000.00	1,754,964.53				1,754,964.53	86,426.61		其他

天润城十六街区（北）	2013年1月1日	2018年12月31日	1,690,000,000.00	84,614,250.01	84,614,250.01						其他
天润城十六街区（南）			450,000,000.00	3,131,339.18				3,131,339.18			其他
润富花园3-07项目			50,000,000.00	120,877.57			612,273.36	733,150.93			其他
天华代建市政道路				181,925,122.29			4,610,396.90	186,535,519.19			其他
公共配电成本				4,929,239.87				4,929,239.87			其他
天华硅谷一区		2019年12月31日	282,620,000.00	20,375,435.32	220,895.25		222,207.27	20,376,747.34	1,820,142.20		其他
天华硅谷二区		2019年12月30日	197,960,000.00	14,387,156.20	9,958.85		10,248.14	14,387,445.49	669,339.89		其他
天华硅谷三区		2021年1月31日	219,420,000.00	105,163,567.50			26,531,149.94	131,694,717.44	1,575,160.43	1,007,365.94	其他
天华西路				27,628,970.13		25,208,827.44		2,420,142.69			其他
吉林一期三街区		2019年12月31日	308,600,000.00	81,757,525.95			5,877,965.69	87,635,491.64	3,702,867.46		其他
吉林一期四街区		2019年12月31日	403,530,000.00	67,948,461.66		-18,238,565.65	-13,441,527.60	72,745,499.71			其他
吉林二期				100,000.00				100,000.00			其他
B区酒店二期				79,871.00			1,343,330.00	1,423,201.00			其他
水城十八街		2019年3月	1,330,000,000.00		2,389,906.54		2,389,906.54				其他

区		31日									
水城十六街区		2018年12月31日	990,000,000.00		33,403,019.90		33,403,019.90				其他
水城十九街区		2019年12月31日	1,550,000,000.00	598,344,677.82	198,097,078.64		908,294,090.40	1,308,541,689.58			其他
水城二十街区		2020年12月31日		112,109,021.63			24,492,635.62	136,601,657.25			其他
滨江大道				306,144,003.41			11,975,308.66	318,119,312.07			其他
码头工程				10,418,224.63			44,000.00	10,462,224.63			其他
天华绿谷A地块		2019年12月31日	90,000,000.00	3,534,896.21				3,534,896.21	2,697,262.32		其他
苏宁·天御国际广场		2019年3月31日	2,500,000,000.00	15,294,194.51			5,592,587.77	20,886,782.28	78,755,144.97		其他
苏宁·城市之光		2020年12月31日	9,080,000,000.00	1,199,857,090.55	914,578.66		56,787,893.52	1,255,730,405.41	184,018,932.88	2,779,305.58	其他
苏宁·天沅御城		2019年12月31日	6,007,240,000.00	47,038,339.40	16,556,427.43		16,556,427.43	47,038,339.40			其他
佛手湖环球度假村		2020年12月31日	1,018,809,700.00	788,645,188.40			20,729,371.81	809,374,560.21	260,796,597.54	18,071,027.64	其他
珊瑚岛项目		2020年12月31日	2,500,000,000.00	925,107,931.18			8,987,427.89	934,095,359.07	196,967,834.04	5,670,529.65	其他
合计	--	--	28,728,069,700.00	4,600,410,348.95	336,206,115.28	6,970,261.79	1,115,018,713.24	5,372,252,685.12	731,089,708.34	27,528,228.81	--

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
天润城一街区	2006年1月1日	8,343,315.71	109,815.15	109,815.15	8,343,315.71	54,738.07	
天润城二街区	2006年1月1日	5,783,756.33			5,783,756.33	34,649.70	
天润城三街区	2008年1月1日	55,120,711.03			55,120,711.03	241,557.71	
天润城四街区	2008年1月1日	13,189,052.16			13,189,052.16	104,201.69	
天润城五街区	2009年1月1日	25,667,726.68	438,411.21	438,411.21	25,667,726.68	202,980.66	
天润城六街区	2007年1月1日	25,788,688.70			25,788,688.70	560,718.21	
天润城七街区	2011年1月1日	36,430,125.15	15,687.43	15,504.53	36,430,308.05	910,264.25	
润富花园	2008年1月1日	23,908,406.01			23,908,406.01	291,495.49	
天润城八街区	2009年1月1日	48,608,043.02			48,608,043.02	660,053.83	
天润城九街区	2009年1月1日	3,810,842.01			3,810,842.01	90,398.04	
天润城十街区	2009年1月1日	42,217,878.77	-11,256.18	-10,778.26	42,217,400.85	752,363.21	
天润城十一街区	2011年1月1日	44,597,083.03			44,597,083.03	1,506,777.68	
天润城十二街区	2015年1月1日	309,748,973.09	1,262,296.80	1,140,443.61	309,870,826.28	27,941,779.25	
天润城十三街区	2012年1月1日	27,434,829.45	713,766.53	658,066.00	27,490,529.98	1,760,536.59	
天润城十四街区	2015年1月1日	123,841,695.46	3,875,992.30	3,731,070.97	123,986,616.79	14,162,742.80	
天润城十六街区（中）	2014年1月1日	157,864,254.19	-1,578,163.34	-1,535,144.55	157,821,235.40	6,727,140.78	
万润嘉园	2016年1月1日	23,155,478.61	-27,631.32	-25,849.47	23,153,696.76		
天润城十六街区（北）	2016年1月1日	104,927,848.03	-2,880,326.39	-2,247,495.17	104,295,016.81		
威尼斯水城一期A区	2007年1月1日	46,073,812.42			46,073,812.42	782,738.08	
威尼斯水城一期G区	2007年1月1日	856,491.39			856,491.39	15,303.61	
威尼斯水城第四街区	2008年1月1日	7,660,093.67		64,299.44	7,595,794.23	165,657.09	
威尼斯水城第五街区	2008年1月1日	3,949,967.73		32,417.97	3,917,549.76	234,415.80	

威尼斯水城第六街区	2009年1月1日	14,501,908.36			14,501,908.36	300,797.68
威尼斯水城第七街区	2009年1月1日	64,991,428.22	-3,185.30	-3,185.30	64,991,428.22	814,860.28
威尼斯水城第八街区	2009年1月1日	26,496,784.65	789,100.00	783,039.44	26,502,845.21	735,817.97
浦东花园	2005年1月1日	9,081,084.71			9,081,084.71	
威尼斯水城第九街区	2009年1月1日	61,865,665.32	-1,442,485.53	-1,442,485.53	61,865,665.32	1,370,493.42
威尼斯水城第十街区	2011年1月1日	28,424,265.69	-72.61	61,937.14	28,362,255.94	892,879.24
沿江高层	2011年1月1日	3,776,372.27			3,776,372.27	119,564.08
水城十五街区	2013年1月1日	44,644,666.32	-3,021,020.61	-2,239,415.57	43,863,061.28	1,757,954.94
水城十四街区	2013年1月1日	47,778,285.26	22,014.80	142,746.84	47,657,553.22	1,985,940.26
威尼斯水城第十一街区	2014年1月1日	83,283,889.15	19,396.16	-119,935.64	83,423,220.95	10,179,355.15
沿江高层二期	2013年1月1日	87,378,958.32	-484,102.18	-484,102.18	87,378,958.32	3,091,316.71
水城十三街区	2015年1月1日	54,488,776.62	16,734.08	15,146.37	54,490,364.33	6,063,757.03
浦东大厦	2015年1月1日	62,798,860.51	198,917.52	198,917.52	62,798,860.51	
水城十八街区	2018年1月1日	259,185,350.13	2,343,213.14	112,582,404.27	148,946,159.00	
水城十九街区	2020年6月30日	-	196,591,622.77	198,097,078.64	-1,505,455.87	-
水城十二街区	2016年1月1日	111,315,035.46	-463,343.26	-413,808.02	111,265,500.22	16,183,969.13
水城十六街区	2017年1月1日	94,521,946.30	33,403,019.90	31,497,924.51	96,427,041.69	
天华硅谷庄园一街区	2011年1月1日	10,432,948.03	5,622,987.41	214,853.64	15,841,081.80	2,693,639.10
天华硅谷庄园二街区	2011年1月1日	10,012,242.97			10,012,242.97	427,281.20
吉林天润城一街区	2011年1月1日	9,118,941.22	283,176.58	809,079.49	8,593,038.31	
吉林天润城二街区	2011年1月1日	72,573,733.64	404,895.11	1,817,398.60	71,161,230.15	
吉林天润城四街区	2015年1月1日	6,632,825.01	-18,238,565.65	-18,442,631.74	6,836,891.10	
天华绿谷	2011年1月1日	13,535,628.18	6,169.47	288,409.74	13,253,387.91	83,420.48
名都花园	2012年1月1日	40,419,814.65	-195,463.73	-167,377.41	40,391,728.33	1,326,570.80
璞邸花园	2012年1月1日	168,571.36			168,571.36	
天沅御城	2013年1月1日	492,619,349.25	16,556,427.43	30,740,521.82	478,435,254.86	

城市之光	2013年1月1日	915,103,144.60	411,496.11	207,447.10	915,307,193.61	85,321,870.56	
天御国际广场	2015年1月1日	705,132,764.67		41,277,510.97	663,855,253.70	385,131,992.77	
天御广场	2015年1月1日	160,803,829.68		2,659,344.07	158,144,485.61	34,273,991.37	
朝阳山项目	2016年1月1日	435,139,003.78	6,336,889.64	60,238,472.67	381,237,420.75	58,603,890.43	
合计	--	5,065,205,146.97	241,076,413.44	460,690,052.87	4,845,591,507.54	668,559,875.14	-

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
天御广场	321,706,063.56	1,340,626.47	5,631,808.21	317,414,881.82
天华硅谷	62,750,352.18	0.00	61,431,634.58	1,318,717.60
合计	384,456,415.74	1,340,626.47	67,063,442.79	318,733,599.42

(2) 存货跌价准备

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
开发产品	44,060,778.04					44,060,778.04
开发成本	4,661,406.57					4,661,406.57
合计	48,722,184.61					48,722,184.61

(3) 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明

存货期末余额中借款费用资本化金额为1,399,649,583.48元。

(4) 期末建造合同形成的已完工未结算资产情况

10、合同资产

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
合计						0.00

合同资产的账面价值在本期内发生的重大变动金额和原因：

如是按照预期信用损失一般模型计提合同资产坏账准备，请参照其他应收款的披露方式披露坏账准备的相关信息：

适用 不适用

本期合同资产计提减值准备情况

11、持有待售资产

12、一年内到期的非流动资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
合计		0.00

重要的债权投资/其他债权投资

13、其他流动资产

是否已执行新收入准则

是 否

单位：元

项目	期末余额	期初余额
待抵扣增值税	37,995,638.69	23,325,267.73
预交增值税	22,155,010.18	57,913,389.25
预缴企业所得税	17,282,705.63	13,657,886.74
预缴土地增值税	154,242,683.18	185,314,377.31
预缴营业税	1,603,351.98	1,396,849.24
预缴城市维护建设税	806,895.34	3,425,688.79
预缴教育费附加	528,079.22	2,267,509.71
预缴房产税	4,846.02	4,845.98
短期金融产品	500,000,000.00	1,063,950,000.00
融资租赁应收款	374,350,000.00	111,500,000.00
其他	1,447,117.54	12,001.73
预付投资款		185,413,500.00
合计	1,110,416,327.78	1,648,181,316.48

其他说明：

14、债权投资

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
合计						0.00

重要的债权投资

单位：元

债权项目	期末余额				期初余额			
	面值	票面利率	实际利率	到期日	面值	票面利率	实际利率	到期日

减值准备计提情况

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)	
2019 年 1 月 1 日余额在 本期	—	—	—	—

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

其他说明：

15、其他债权投资

单位：元

项目	期初余额	应计利息	本期公允价值变动	期末余额	成本	累计公允价值变动	累计在其他综合收益中确认的损失准备	备注
合计	0.00							—

重要的其他债权投资

单位：元

其他债权项目	期末余额				期初余额			
	面值	票面利率	实际利率	到期日	面值	票面利率	实际利率	到期日

减值准备计提情况

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)	
2019 年 1 月 1 日余额在 本期	—	—	—	—

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

其他说明：

16、长期应收款

(1) 长期应收款情况

单位：元

项目	期末余额			期初余额			折现率区间
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值	
合计						0.00	--

坏账准备减值情况

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)	
2019 年 1 月 1 日余额在本期	—	—	—	—

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

(2) 因金融资产转移而终止确认的长期应收款

(3) 转移长期应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

其他说明

17、长期股权投资

单位：元

被投资单位	期初余额(账面价值)	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 ENTERTAINMENT CO LTD	289,970,185.19			-7,451,268.00							282,518,917.19	
江苏聚合创意新兴产业投资基金(有限合伙)	141,658,307.66			105,534.93							141,763,842.59	

株式会社 ID 健康产业集团	302,645,705.96		817,026.13					303,462,732.09
镇江苏宁环球医美产业基金合伙企业（有限合伙）	96,577,632.63	90,000,000.00	-10,297,527.17					176,280,105.46
南京苏宁宽石文化产业合伙企业（有限合伙）	20,000,000.00		1,172,332.60		1,320,000.00			19,852,332.60
小计	850,851,831.44	90,000,000.00	-15,653,901.51		1,320,000.00			923,877,929.93
合计	850,851,831.44	90,000,000.00	-15,653,901.51		1,320,000.00			923,877,929.93

其他说明

18、其他权益工具投资

单位：元

项目	期末余额	期初余额
南京聚合企业管理中心（有限合伙）	160,000.00	160,000.00
南京石城教育发展有限公司	3,000,000.00	3,000,000.00
合计	3,160,000.00	3,160,000.00

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：

19、其他非流动金融资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
合计		0.00

其他说明：

20、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	462,168,842.81	179,906,791.37		642,075,634.18
2.本期增加金额	21,969,764.78	18,854,003.17		40,823,767.95
(1) 外购				
(2) 存货\固定资产\在建工程转入	21,969,764.78	18,854,003.17		40,823,767.95
(3) 企业合并增加				
3.本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4.期末余额	484,138,607.59	198,760,794.54		682,899,402.13
二、累计折旧和累计摊销				
1.期初余额	118,901,338.54	9,788,181.62		128,689,520.16
2.本期增加金额	23,024,705.92	5,431,061.78		28,455,767.70
(1) 计提或摊销	23,024,705.92	5,431,061.78		28,455,767.70
3.本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4.期末余额	141,926,044.46	15,219,243.40		157,145,287.86
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	342,212,563.13	183,541,551.14		525,754,114.27
2.期初账面价值	343,267,504.27	170,118,609.75		513,386,114.02

(2) 采用公允价值计量模式的投资性房地产

适用 不适用

(3) 未办妥产权证书的投资性房地产情况

单位：元

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

其他说明

21、固定资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
固定资产	595,504,654.91	600,033,097.55
固定资产清理	2,958,012.80	2,958,012.80
合计	598,462,667.71	602,991,110.35

(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	641,295,466.25	27,248,845.99	97,813,624.62	160,038,553.11	926,396,489.97
2.本期增加金额		292,208.00	305,789.66	3,497,065.53	4,095,063.19
(1) 购置		292,208.00	305,789.66	3,497,065.53	4,095,063.19
(2) 在建工程转					

入					
(3) 企业合并增加					
3.本期减少金额			20,701,201.38	67,714.73	20,768,916.11
(1) 处置或报废			20,701,201.38	67,714.73	20,768,916.11
4.期末余额	641,295,466.25	27,541,053.99	77,418,212.90	163,467,903.91	909,722,637.05
二、累计折旧					
1.期初余额	89,148,320.41	23,758,941.27	70,284,919.52	143,172,830.81	326,365,012.01
2.本期增加金额	1,865,658.24	348,662.61	2,361,218.57	2,784,613.95	7,360,153.37
(1) 计提	1,865,658.24	348,662.61	2,361,218.57	2,784,613.95	7,360,153.37
3.本期减少金额			19,426,201.33	80,981.91	19,507,183.24
(1) 处置或报废			19,426,201.33	80,981.91	19,507,183.24
4.期末余额	91,013,978.65	24,107,603.88	53,219,936.76	145,876,462.85	314,217,982.14
三、减值准备					
1.期初余额					
2.本期增加金额					
(1) 计提					
3.本期减少金额					
(1) 处置或报废					
4.期末余额					
四、账面价值					
1.期末账面价值	550,281,487.60	3,433,450.11	24,198,276.14	17,591,441.06	595,504,654.91
2.期初账面价值	552,147,145.84	3,489,904.72	27,528,705.10	16,865,722.30	600,031,477.96

(2) 暂时闲置的固定资产情况

(3) 通过融资租赁租入的固定资产情况

单位：元

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

(4) 通过经营租赁租出的固定资产

单位：元

项目	期末账面价值
----	--------

(5) 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
水城八街区商业办公楼	5,767,070.31	尚未办理竣工验收

其他说明

(6) 固定资产清理

单位：元

项目	期末余额	期初余额
固定资产清理	2,958,012.80	2,958,012.80
合计	2,958,012.80	2,958,012.80

其他说明

22、在建工程

单位：元

项目	期末余额	期初余额
在建工程	3,411,737.85	3,393,928.81
合计	3,411,737.85	3,393,928.81

(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
其他	2,174,687.85		2,174,687.85	2,156,878.81		2,156,878.81
合计	3,411,737.85		3,411,737.85	3,393,928.81		3,393,928.81

(2) 重要在建工程项目本期变动情况

(3) 本期计提在建工程减值准备情况

其他说明

(4) 工程物资

其他说明:

23、生产性生物资产

(1) 采用成本计量模式的生产性生物资产

适用 不适用

(2) 采用公允价值计量模式的生产性生物资产

适用 不适用

24、油气资产

适用 不适用

25、使用权资产

其他说明:

26、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	土地使用权	软件		合计
一、账面原值							
1.期初余额				291,529,631.10	17,764,112.27		309,293,743.37
2.本期增加金额					776,396.85		776,396.85
(1) 购置					776,396.85		776,396.85
(2) 内部研发							
(3) 企业合并 增加							

3.本期减少金额							
(1) 处置							
4.期末余额				291,529,631.10	18,349,411.62		309,879,042.72
二、累计摊销							
1.期初余额				11,526,908.59	12,547,402.47		24,074,311.06
2.本期增加金额				692,854.98	855,341.52		1,548,196.50
(1) 计提				692,854.98	855,341.52		1,548,196.50
3.本期减少金额							
(1) 处置							
4.期末余额				12,219,763.57	13,402,743.99		25,622,507.56
三、减值准备							
1.期初余额					42,945.24		42,945.24
2.本期增加金额					42,945.24		42,945.24
(1) 计提							
3.本期减少金额							
(1) 处置							
4.期末余额					42,945.24		42,945.24
四、账面价值							
1.期末账面价值				279,309,867.53	4,903,722.39		284,213,589.92
2.期初账面价值				280,002,722.51	5,025,612.30		285,028,334.81

本期末通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产余额的比例。

(2) 未办妥产权证书的土地使用权情况

其他说明：

27、开发支出

其他说明

28、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
收购上海天大医疗美容医院有限公司	69,149,274.15					69,149,274.15
合计	69,149,274.15					69,149,274.15

(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

商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

上海天大医疗美容医院有限公司（以下简称“天大医院”）含商誉资产组为天大医院固定资产及100%商誉所组成的资产组组合，账面价值为78,259,872.78元，该资产组与购买日、以前年度商誉减值测试时所确定的资产组一致。公司采用预计未来现金流量现值的方法计算资产组的可收回金额并与调整后的资产组账面价值进行比较。其预计现金流量根据资产或资产组未来现金流量预测为基础，根据历史实际经营数据、行业发展趋势、预期收入增长率、毛利率等指标编制预测未来现金流量。减值测试中的采用的其他关键数据包括：产品预期销售收入、成本及其他相关费用。公司根据历史经验及对市场发展的预测确定上述关键数据经测算。

说明商誉减值测试过程、关键参数（如预计未来现金流量现值时的预测期增长率、稳定期增长率、利润率、折现率、预测期等）及商誉减值损失的确认方法：

现金流预测期为五年，税前折现率9.39%。折现率根据被收购方的加权平均资本成本确定，折现率反映了货币的时间价值和被收购方各自业务的特定风险。五年以后的现金流量根据5%的增长率推算。

商誉减值测试的影响

其他说明

29、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	10,879,475.06	19,545,541.63	373,531.68		30,051,485.01
合计	10,879,475.06	19,545,541.63	373,531.68		30,051,485.01

其他说明

30、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	42,181,767.48	10,545,441.87	41,094,359.76	10,273,589.96
内部交易未实现利润			797,051.44	199,262.86
可抵扣亏损	42,104,750.92	10,526,187.73	57,704,045.45	14,426,011.36
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
预收账款	317,519,068.48	79,379,767.12	291,184,383.29	72,796,095.81
成本暂估	116,947,707.92	29,236,926.98	131,447,215.94	32,861,803.99
合计	669,298,269.68	167,324,567.42	672,772,030.76	168,193,007.70

(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

(3) 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

单位：元

项目	递延所得税资产和负债 期末互抵金额	抵销后递延所得税资产 或负债期末余额	递延所得税资产和负债 期初互抵金额	抵销后递延所得税资产 或负债期初余额
递延所得税资产		167,324,567.42		168,193,007.70
递延所得税负债				0.00

(4) 未确认递延所得税资产明细

单位：元

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	107,138,497.16	107,138,497.16
可抵扣亏损	1,087,669,691.77	1,117,439,951.54
合计	1,194,808,188.93	1,224,578,448.70

(5) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

单位：元

年份	期末金额	期初金额	备注
2019 年	166,346,805.67	219,655,757.23	
2020 年	402,494,759.45	402,494,759.45	
2021 年	77,005,048.69	77,005,048.69	
2022 年	255,895,045.14	255,895,045.14	
2023 年	162,389,341.03	162,389,341.03	
2024 年	23,538,691.79		
合计	1,087,669,691.77	1,117,439,951.54	--

其他说明：

31、其他非流动资产

是否已执行新收入准则

 是 否

单位：元

项目	期末余额	期初余额
合计		0.00

其他说明：

32、短期借款
(1) 短期借款分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
抵押借款	50,000,000.00	30,000,000.00
保证借款	490,000,000.00	410,000,000.00
合计	540,000,000.00	440,000,000.00

短期借款分类的说明：

抵押、保证借款借款情况说明：

3,000.00万元由南京苏宁威尼斯酒店有限公司以其拥有的房产进行抵押担保。

2,000.00万元由南京佛手湖环球度假村投资有限公司以其拥有的土地进行抵押担保。

保证借款情况说明：

41,000.00万元由苏宁环球集团有限公司提供担保。

8000.00万元由苏宁环球股份有限公司及张桂平、吴兆兰提供保证担保。

(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元，其中重要的已逾期未偿还的短期借款情况如下：

其他说明：

33、交易性金融负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
其中：		
其中：		
合计		0.00

其他说明：

34、衍生金融负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
合计		0.00

其他说明：

35、应付票据

单位：元

种类	期末余额	期初余额
合计		0.00

本期末已到期未支付的应付票据总额为元。

36、应付账款

(1) 应付账款列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应付工程款	2,281,133,584.39	2,266,630,321.07
应付材料款	38,396,943.70	39,020,582.23
应付其他款	10,193,610.88	21,544,399.39
合计	2,329,724,138.97	2,327,195,302.69

(2) 账龄超过 1 年的重要应付账款

其他说明：

37、预收款项

是否已执行新收入准则

是 否

(1) 预收款项列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
预收售楼款	4,516,463,111.01	4,736,880,716.64
预收其他款	37,952,015.86	41,009,837.21
合计	4,554,415,126.87	4,777,890,553.85

(2) 账龄超过 1 年的重要预收款项

(3) 期末建造合同形成的已结算未完工项目情况

其他说明：

公司需遵守《深圳证券交易所行业信息披露指引第3号—上市公司从事房地产业务》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	威尼斯水城第十九街区	3,444,560,194.00	3,443,603,189.00	2020年12月31日	79.00%
2	城市之光三期	622,500,388.00	780,685,819.00	2020年12月31日	100.00%
3	朝阳山三期	17,495,061.00	4,074,349.00	2017年12月31日	99.51%
4	朝阳山一期		2,900,000.00	2016年12月31日	72.00%
5	威尼斯水城第十八街区	494,568,772.00	2,431,684.00	2018年12月31日	95.20%

38、合同负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
合计		0.00

报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

39、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	2,881,906.12	70,359,370.08	70,836,651.05	2,404,625.15
二、离职后福利-设定提存计划	233,851.53	6,116,437.31	6,150,409.00	199,879.83
三、辞退福利		484,734.55	484,734.55	
合计	3,115,757.65	76,960,541.94	77,471,794.60	2,604,504.98

(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	1,544,744.54	59,922,832.03	60,061,950.36	1,405,626.21
2、职工福利费	1,143,035.68	5,310,085.55	5,652,626.57	800,494.66
3、社会保险费	121,602.90	3,261,762.79	3,252,576.41	130,789.28
其中：医疗保险费	108,370.38	2,911,701.25	2,904,989.22	115,082.41
工伤保险费	1,825.14	59,841.13	58,073.32	3,592.95
生育保险费	11,407.38	290,220.41	289,513.87	12,113.92
4、住房公积金	72,523.00	1,568,893.29	1,573,701.29	67,715.00
5、工会经费和职工教育经费		295,796.42	295,796.42	
合计	2,881,906.12	70,359,370.08	70,836,651.05	2,404,625.15

(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	228,147.83	5,951,966.43	5,986,291.38	193,822.87
2、失业保险费	5,703.70	164,470.88	164,117.62	6,056.96
合计	233,851.53	6,116,437.31	6,150,409.00	199,879.83

其他说明：

40、应交税费

单位：元

项目	期末余额	期初余额
企业所得税	229,905,122.50	357,492,306.11
土地增值税	148,941,834.31	104,961,443.84
契税	25,644,512.11	32,873,473.51
城建税	192,447.32	444,706.33
教育费附加	1,476,207.25	1,602,460.72
个人所得税	430,561.81	375,841.89
房产税	1,419,162.17	4,326,992.48
增值税	3,872,975.65	7,640,515.24
印花税	11,691.57	1,283,025.09
土地使用税	103,017.15	
水利基金	3,066.65	
合计	412,000,598.49	511,000,765.21

其他说明：

41、其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应付利息	2,999,703.14	5,795,382.52
应付股利	709,126.59	709,126.59
其他应付款	269,606,895.80	238,015,898.26
合计	273,315,725.53	244,520,407.37

(1) 应付利息

单位：元

项目	期末余额	期初余额
分期付息到期还本的长期借款利息	2,999,703.14	5,795,382.52
合计	2,999,703.14	5,795,382.52

重要的已逾期未支付的利息情况：

其他说明：

(2) 应付股利

单位：元

项目	期末余额	期初余额
普通股股利	709,126.59	709,126.59
合计	709,126.59	709,126.59

其他说明，包括重要的超过 1 年未支付的应付股利，应披露未支付原因：

(3) 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	162,190,255.34	129,907,769.23
保证金	64,686,996.04	69,754,917.08
押金、定金	23,199,942.56	12,612,876.51
质保金	1,011,497.87	4,210,671.36
待退面积差及订金	3,721,357.08	7,683,065.57
代收代付款项	2,751,376.71	2,970,494.41
其他	12,045,470.20	10,876,104.10
合计	269,606,895.80	238,015,898.26

2) 账龄超过 1 年的重要其他应付款

其他说明

42、持有待售负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
合计		0.00

其他说明：

43、一年内到期的非流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款	400,266,803.00	262,697,142.00
合计	400,266,803.00	262,697,142.00

其他说明：

其他说明：（1）截至2019年6月30日，上述一年内到期的长期借款情况如下：

- 1、3,750.00万元由南京浦东房地产开发有限公司以其拥有的土地使用权提供抵押担保，同时由苏宁环球股份有限公司、苏宁环球集团有限公司提供保证担保。
 - 2、200,006,800.00元由南京浦东房地产开发有限公司以其拥有的土地使用权提供抵押担保，同时由苏宁环球集团有限公司提供担保。
 - 3、107,760,003.00元由上海苏宁环球实业有限公司以其苏宁天御国际广场上海市普陀区丹巴路99号A2幢1-5层共30套总建筑面积6128.57平方米的办公房产全部租金及其他经营收入的收益权益提供质押担保，以及苏宁天御国际广场上海市普陀区丹巴路99号A2幢1-5层共30套总建筑面积6128.57平方米的办公房产及与之相应的土地使用权（评估值23921万元）提供抵押，同时苏宁环球集团有限公司、南京苏宁房地产开发有限公司、江苏苏宁环球套房饭店有限公司、张桂平提供保证担保。
 - 4、1,000万元由天华百润公司名下位于广州路188号1-4层、天润城七街区1-9层（天润广场）、天润城八街区、十一街区等，建筑面积80125.24平方米商业房产提供抵押，同时苏宁环球股份有限公司提供保证担保。
 - 5、4,500万元由上海苏宁环球实业公司以其苏宁天御国际广场上海市普陀区丹巴路99号A1-A3、B1-B3等，建筑面积35771.63平方米商业房产提供抵押担保，同时苏宁环球集团有限公司提供保证担保。
- (2) 本项下借款利息区间为4.9000%- 6.37000%。

44、其他流动负债

是否已执行新收入准则

是 否

单位：元

项目	期末余额	期初余额
合计		0.00

短期应付债券的增减变动：

其他说明：

45、长期借款

(1) 长期借款分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
质押借款	200,000,000.00	200,000,000.00
抵押借款	1,974,989,800.00	1,233,911,432.00
合计	2,174,989,800.00	1,433,911,432.00

长期借款分类的说明：

抵押借款情况说明：

①1,109,989,800.00元由南京浦东房地产开发有限公司以其拥有的土地使用权提供抵押担保，同时由苏宁环球集团有限公司提供担保。

②49,000.00万元由天华百润公司名下位于广州路188号1-4层、天润城七街区1-9层（天润广场）、天润城八街区、十一街区等，建筑面积80125.24平方米商业房产提供抵押，同时苏宁环球股份有限公司提供保证担保。

③37,500.00万元由上海苏宁环球实业公司以其苏宁天御国际广场上海市普陀区丹巴路99号A1-A3、B1-B3等，建

筑面积35771.63平方米商业房产提供抵押担保，同时苏宁环球集团有限公司提供保证担保。

质押借款情况说明：

20,000.00万元由苏宁环球集团有限公司以其拥有的定期存单提供质押担保。
长期借款利息区间为4.7500%- 6.3700%。

其他说明，包括利率区间：

46、应付债券

(1) 应付债券

单位：元

项目	期末余额	期初余额
合计		0.00

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

(3) 可转换公司债券的转股条件、转股时间说明

(4) 划分为金融负债的其他金融工具说明

期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

其他金融工具划分为金融负债的依据说明

其他说明

47、租赁负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
合计		0.00

其他说明

48、长期应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
合计		0.00

(1) 按款项性质列示长期应付款

其他说明：

(2) 专项应付款

其他说明：

49、长期应付职工薪酬

(1) 长期应付职工薪酬表

单位：元

项目	期末余额	期初余额
合计		0.00

(2) 设定受益计划变动情况

设定受益计划义务现值：

计划资产：

设定受益计划净负债（净资产）

设定受益计划的内容及与之相关风险、对公司未来现金流量、时间和不确定性的影响说明：

设定受益计划重大精算假设及敏感性分析结果说明：

其他说明：

50、预计负债

是否已执行新收入准则

是 否

单位：元

项目	期末余额	期初余额	形成原因
合计		0.00	--

其他说明，包括重要预计负债的相关重要假设、估计说明：

51、递延收益

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
合计	0.00				--

涉及政府补助的项目：

其他说明：

52、其他非流动负债

是否已执行新收入准则

是 否

单位：元

项目	期末余额	期初余额
合计		0.00

其他说明：

53、股本

单位：元

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

其他说明：

54、其他权益工具

(1) 期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

(2) 期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

单位：元

发行在外的金融工具	期初		本期增加		本期减少		期末	
	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值
合计		0.00						

其他权益工具本期增减变动情况、变动原因说明，以及相关会计处理的依据：

其他说明：

55、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）	1,037,569,513.36			1,037,569,513.36
其他资本公积	25,924,472.44			25,924,472.44
合计	1,063,493,985.80			1,063,493,985.80

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

56、库存股

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
股份回购	222,697,399.79	517,239,796.93		739,937,196.72
合计	222,697,399.79	517,239,796.93		739,937,196.72

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

57、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	
一、不能重分类进损益的其他综合收益	-6,689,631.25						-6,689,631.25
权益法下不能转损益的其他综合收益	-6,689,631.25						-6,689,631.25
二、将重分类进损益的其他综合收益	8,934,548.85						8,934,548.85
可供出售金融资产公允价值变动损益	3,820.39						3,820.39
外币财务报表折算差额	8,941,937.66						8,941,937.66
其他	11,209.20						11,209.20
其他综合收益合计	2,244,917.60						2,244,917.60

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：

58、专项储备

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
合计	0.00			

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

59、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	511,590,243.67			511,590,243.67
合计	511,590,243.67			511,590,243.67

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

60、未分配利润

单位：元

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	4,214,970,710.53	3,645,800,528.52
调整后期初未分配利润	4,214,970,710.53	3,645,800,528.52
加：本期归属于母公司所有者的净利润	620,993,634.17	421,165,296.07
应付普通股股利	860,375,425.50	303,463,638.40
期末未分配利润	3,975,588,919.20	3,763,502,186.19

调整期初未分配利润明细：

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

61、营业收入和营业成本

单位：元

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	1,642,151,503.34	494,467,889.38	1,454,418,244.26	612,553,779.07
其他业务	75,328,932.71	47,957,312.56	34,744,307.08	30,879,553.35
合计	1,717,480,436.05	542,425,201.94	1,489,162,551.34	643,433,332.42

是否已执行新收入准则

是 否

其他说明

公司需遵守《深圳证券交易所行业信息披露指引第3号—上市公司从事房地产业务》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	威尼斯水城	1,400,140,399.27
2	天沅御城	12,048,974.29
3	天润城	1,943,959.05
4	天华绿谷	1,722,809.52
5	吉林天润城	1,576,567.63

62、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	5,795,008.03	6,020,293.53
教育费附加	4,117,624.83	4,300,209.77
房产税	9,753,193.12	7,435,885.38
土地使用税	2,295,846.52	2,664,359.65
印花税	1,015,270.32	1,312,812.81
营业税		22,329,022.02
土地增值税	88,047,922.24	64,316,619.30
防洪基金		28,003.52
水利基金	212,051.37	193,100.92
其他	977,807.51	75,455.54
合计	112,214,723.94	108,675,762.44

其他说明：

63、销售费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
广告费	9,787,045.86	12,327,956.28
销售佣金	16,278,940.82	17,824,810.92
广告制作费	3,370,101.45	4,266,211.54
宣传费	7,400,199.13	7,466,064.48
工资	6,086,614.15	8,031,356.04
折旧费	74,795.13	67,880.67
其他	9,503,116.20	7,396,228.95

合计	52,500,812.74	57,380,508.88
----	---------------	---------------

其他说明：

64、管理费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
工资	32,739,257.63	51,354,996.72
折旧费	5,567,466.87	7,796,154.42
税费	298,853.12	283,841.10
董事会	578,537.74	510,288.44
业务招待费	8,611,181.06	2,108,498.61
社会统筹	5,632,756.82	5,603,108.62
会议费	1,268,858.27	693,229.70
办公费	14,679,665.93	7,086,379.74
差旅费	5,545,932.99	3,664,432.18
福利费	2,673,570.37	4,629,033.44
无形资产摊销	1,570,788.24	3,549,620.59
车辆费	1,518,059.96	1,586,067.59
审计费	813,605.67	416,946.78
低值易耗品	1,087,249.87	124,635.04
物管费	4,079,824.36	5,627,411.41
通讯费	1,411,279.16	1,251,066.20
租赁费	17,305,044.43	8,436,651.98
咨询费	5,933,195.62	6,431,400.98
律师诉讼费	2,156,446.11	2,027,322.30
劳动保护费	1,000,690.39	1,916,352.99
维修费	2,840,754.86	5,017,087.75
其他	17,823,717.06	14,961,862.10
长期待摊费用摊销	373,531.68	759,514.75
合计	135,510,268.21	135,835,903.43

其他说明：

65、研发费用

其他说明：

66、财务费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	34,819,380.49	32,438,651.62
减：利息收入	-12,699,664.11	-18,613,594.60
手续费	285,735.74	251,343.08
汇兑损失	-1,736.37	-39,353.09
其他	994,429.40	242,451.32
合计	23,398,145.15	14,279,498.33

其他说明：

67、其他收益

68、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	-15,653,901.51	-13,726,299.87
处置长期股权投资产生的投资收益	-493.61	15,460,665.26
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得		-5,142,598.91
理财产品	14,724,853.07	24,029,663.08
合计	-929,542.05	20,621,429.56

其他说明：

69、净敞口套期收益

70、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
交易性金融资产	-11,712,948.98	
合计	-11,712,948.98	

其他说明：

71、信用减值损失

72、资产减值损失

是否已执行新收入准则

是 否

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失	3,986,223.44	1,723,342.34
合计	3,986,223.44	1,723,342.34

其他说明：

73、资产处置收益

74、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
接受捐赠		1,000,000.00	
政府补助		33,299.30	
罚款收入	1,609,285.66	693,072.13	
其他收入	703,062.93	3,022.00	
没收的定金	319,120.00	140,000.00	
合计	2,631,468.59	1,869,393.43	

计入当期损益的政府补助：

其他说明：

75、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	1,900,000.00	2,450,000.00	
违约金	227,403.78	369,810.57	
赔款	126,828.00	49,648.00	
其他	27,340.98	12,491.75	
合计	2,281,572.76	2,881,950.32	

其他说明：

76、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	226,807,161.82	157,047,858.39
递延所得税费用	868,440.28	5,608,379.80
合计	227,675,602.10	162,656,238.19

(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	844,354,886.32
按法定/适用税率计算的所得税费用	211,088,721.58
调整以前期间所得税的影响	-1,484,121.19
非应税收入的影响	3,913,475.38
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	-1,015,567.07
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-13,327,237.88
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	28,500,331.29
所得税费用	227,675,602.10

其他说明

77、其他综合收益

详见附注。

78、现金流量表项目

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息收入	9,340,746.78	10,866,006.75
收到保证金	7,789,682.03	15,728,469.87
代收契税款等代收款项	11,672,671.39	13,064,790.23
罚没收入	260,879.00	571,070.10

融资租赁业务净回收	72,324,191.78	0.00
收到捐赠	0.00	1,000,000.00
其他	3,636,876.77	2,440,881.40
合计	105,025,047.75	43,671,218.35

收到的其他与经营活动有关的现金说明：

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
差旅费、车辆费用	9,628,346.45	7,653,477.88
劳动保护费	2,587,085.72	2,118,391.84
租金	29,751,535.17	15,004,238.46
业务招待费	8,453,627.18	1,898,040.35
办公费	20,971,701.39	11,477,910.77
会议费	1,090,275.71	573,880.81
保证金及代付维修资金	3,836,240.32	16,824,924.94
律师、审计及服务费	6,207,376.83	9,482,793.76
水电费	9,726,294.47	10,163,410.09
广告、宣传费	21,024,032.52	22,218,053.02
销售佣金	19,962,092.38	14,696,718.40
单位及个人借款	6,163,504.57	2,156,747.77
财产保险	858,644.66	116,064.09
捐赠	1,904,800.00	2,450,000.00
其他	18,292,273.52	21,363,193.43
合计	160,457,830.89	138,197,845.61

支付的其他与经营活动有关的现金说明：

(3) 收到的其他与投资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
理财产品到期收回及收益	1,181,691,329.52	1,131,013,376.70
宜兴农业投资款退回	185,413,500.00	
合计	1,367,104,829.52	1,131,013,376.70

收到的其他与投资活动有关的现金说明：

(4) 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
购买理财产品	588,000,000.00	1,003,950,000.00
合计	588,000,000.00	1,003,950,000.00

支付的其他与投资活动有关的现金说明：

(5) 收到的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
收回贷款质押保证金		13,153,527.01
借苏宁环球集团款项		4,480,148.78
冻结资金解冻	8,217,542.60	
合计	8,217,542.60	17,633,675.79

收到的其他与筹资活动有关的现金说明：

(6) 支付的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
归还苏宁环球集团款项	25,419,120.85	0.00
回购股份	517,239,796.93	0.00
合计	542,658,917.78	

支付的其他与筹资活动有关的现金说明：

79、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	616,679,284.22	388,387,068.35
加：资产减值准备	-3,986,223.44	-1,723,342.34
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	35,815,921.07	33,901,850.27

无形资产摊销	1,548,196.50	1,432,872.15
长期待摊费用摊销	373,531.68	149,236.04
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	-1,198,916.30	-153,545.69
财务费用（收益以“-”号填列）	34,819,380.49	32,438,651.62
投资损失（收益以“-”号填列）	929,542.05	-20,621,429.56
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	868,440.28	1,397,627.44
存货的减少（增加以“-”号填列）	-699,570,350.27	827,643,996.74
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	62,989,910.20	587,913,488.12
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-479,628,353.62	-451,505,553.05
其他		-1,307,731,460.68
经营活动产生的现金流量净额	-430,359,637.14	91,529,459.41
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：	--	--
3. 现金及现金等价物净变动情况：	--	--
现金的期末余额	2,608,587,914.23	2,152,597,732.40
减：现金的期初余额	2,811,639,279.87	2,477,037,952.18
现金及现金等价物净增加额	-203,051,365.64	-324,440,219.78

（2）本期支付的取得子公司的现金净额

其他说明：

（3）本期收到的处置子公司的现金净额

其他说明：

（4）现金和现金等价物的构成

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一、现金	2,608,587,914.23	2,811,639,279.87
其中：库存现金	863,590.75	1,167,434.04
可随时用于支付的银行存款	2,600,954,130.87	2,665,429,234.07
可随时用于支付的其他货币资金	6,770,192.61	5,042,611.76

三、期末现金及现金等价物余额	2,608,587,914.23	2,811,639,279.87
----------------	------------------	------------------

其他说明：

80、所有者权益变动表项目注释

说明对上年期末余额进行调整的“其他”项目名称及调整金额等事项：

81、所有权或使用权受到限制的资产

单位：元

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	26,878,411.31	保证金、冻结款
存货	188,779,327.98	借款抵押
固定资产	558,189,983.36	借款抵押
投资性房地产	497,713,028.21	借款抵押
合计	1,271,560,750.86	--

其他说明：

82、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	150,988.66	6.8747	1,038,001.74
欧元			
港币			
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：

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

适用 不适用

83、套期

按照套期类别披露套期项目及相关套期工具、被套期风险的定性和定量信息：

84、政府补助

(1) 政府补助基本情况

(2) 政府补助退回情况

适用 不适用

其他说明：

85、其他

八、合并范围的变更

1、非同一控制下企业合并

(1) 本期发生的非同一控制下企业合并

其他说明：

(2) 合并成本及商誉

合并成本公允价值的确定方法、或有对价及其变动的说明：

大额商誉形成的主要原因：

其他说明：

(3) 被购买方于购买日可辨认资产、负债

可辨认资产、负债公允价值的确定方法：

企业合并中承担的被购买方的或有负债：

其他说明：

(4) 购买日之前持有的股权按照公允价值重新计量产生的利得或损失

是否存在通过多次交易分步实现企业合并并且在报告期内取得控制权的交易

是 否

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

(6) 其他说明

2、同一控制下企业合并

(1) 本期发生的同一控制下企业合并

其他说明：

(2) 合并成本

或有对价及其变动的说明：

其他说明：

(3) 合并日被合并方资产、负债的账面价值

企业合并中承担的被合并方的或有负债：

其他说明：

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：

4、处置子公司

是否存在单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

是 否

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

是 否

5、其他原因的合并范围变动

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

6、其他

九、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

(1) 企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
				直接	间接	
南京天华百润投资发展有限责任公司	南京市	南京市	房地产	100.00%		非同一控制下企业合并
南京华浦高科建材有限公司	南京市	南京市	混凝土	100.00%		非同一控制下企业合并
江苏乾阳房地产开发有限公司	南京市	南京市	房地产	100.00%		同一控制下企业合并
吉林市苏宁环球有限公司	吉林市	吉林市	房地产	33.33%	66.67%	同一控制下企业合并
南京浦东房地产开发有限公司	南京市	南京市	房地产	51.46%	48.54%	同一控制下企业合并
南京绿尔得天房地产开发有限公司	南京市	南京市	房地产	100.00%		同一控制下企业合并
北京苏宁环球有限公司	北京市	北京市	项目投资等	100.00%		设立
上海苏宁环球实业有限公司	上海市	上海市	房地产	50.00%	50.00%	设立
上海科学公园发展有限公司	上海市	上海市	房地产	100.00%		非同一控制下企业合并
南京苏宁环球天润广场有限公司	南京市	南京市	商业零售		100.00%	设立
苏宁文化产业有限公司	上海市	上海市	文化	100.00%		同一控制下企业合并
南京苏宁威尼斯酒店有限公司	南京市	南京市	酒店餐饮		100.00%	同一控制下企业合并
南京环球游艇俱乐部有限公司	南京市	南京市	游艇出租等		100.00%	同一控制下企业合并
芜湖苏宁环球房地产开发有限公司	芜湖市	芜湖市	房地产		100.00%	设立
南京鼎坤房地产开发有限公司	南京市	南京市	房地产		100.00%	设立
南京环球乾阳房地产开发有限公司	南京市	南京市	房地产		100.00%	设立
南京鼎基房地产开发有限公司	南京市	南京市	房地产		100.00%	设立
宜兴苏宁环球房地产开发有限公司	宜兴市	宜兴市	房地产		100.00%	设立
无锡北塘苏宁环球房地产开发有限公司	无锡市	无锡市	房地产		100.00%	设立
苏宁资本有限公司	香港	香港	投资	100.00%		设立
苏宁环球股权投资有限公司	上海市	上海市	投资	100.00%		设立
苏宁环球(上海)金融信息服务有限公司	上海市	上海市	金融服务	100.00%		设立
苏宁环球健康投资发展有限公司	上海市	上海市	健康投资	100.00%		设立
上海苏宁环球无锡商业运营管理有限公司	无锡	无锡	商业运营		100.00%	设立
上海苏宁艺术馆	上海市	上海市	文化		100.00%	设立

苏宁环球传媒有限公司	上海市	上海市	影视		100.00%	设立
苏宁环球影业投资有限公司	南京市	南京市	影视		70.00%	设立
苏宁环球教育投资发展有限公司	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	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	南京市	南京市	文化创意		100.00%	设立
上海红漫科技有限公司	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	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	上海	上海	文化创意		51.00%	设立
上海苏亚医疗科技有限公司	上海	上海	医美		60.00%	设立
苏宁环球（北京）影业有限公司	北京	北京	文化创意		100.00%	设立
上海天大医疗美容医院有限公司	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	重庆	重庆	医美		100.00%	设立
苏宁环球典当（南京）有限公司	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	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	天津	天津	融资租赁	100.00%		设立

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）重要的非全资子公司

子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的说明：

其他说明：

（3）重要非全资子公司的主要财务信息

其他说明：

（4）使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制

（5）向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持

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

(2) 交易对于少数股东权益及归属于母公司所有者权益的影响

其他说明

3、在合营安排或联营企业中的权益

(1) 重要的合营企业或联营企业

在合营企业或联营企业的持股比例不同于表决权比例的说明:

持有 20% 以下表决权但具有重大影响, 或者持有 20% 或以上表决权但不具有重大影响的依据:

(2) 重要合营企业的主要财务信息

其他说明

(3) 重要联营企业的主要财务信息

其他说明

(4) 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	923,877,929.93	850,851,831.44
下列各项按持股比例计算的合计数	--	--
--净利润	-15,653,901.51	-13,726,299.87
--其他综合收益		0.00
--综合收益总额	-15,653,901.51	-13,726,299.87

其他说明

(5) 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明

(6) 合营企业或联营企业发生的超额亏损

其他说明

(7) 与合营企业投资相关的未确认承诺

(8) 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

4、重要的共同经营

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：

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：

6、其他

十、与金融工具相关的风险

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

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

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

1、信用风险

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

2、流动性风险信息

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

单位：万元

项目	期末金额				合计
	1年以内	1-2年	2-3年	3年以上	
货币资金	263,546.63	0	0	0	263,546.63
应收票据及应收账款	8,780.44	4,518.15	9,794.22	323.67	23,416.49
短期借款	54,000.00	0	0	0	54,000.00
应付票据及应付账款	71,290.56	33,352.68	23,236.79	105,092.39	232,972.41
一年内到期的非流动负债	40,026.68	0	0	0	40,026.68
长期借款	0	20,000.00	110,998.98	86500	217,498.98
项目	期初金额				合计
	1年以内	1-2年	2-3年	3年以上	
货币资金	284,673.52				284,673.52
应收票据及应收账款	10,202.88	7,611.45	10,197.52	657.68	28,669.53
短期借款	44,000.00				44,000.00
应付票据及应付账款	58,820.84	40,473.10	29,138.26	104,287.33	232,719.53
一年内到期的非流动负债	26,269.71				26,269.71
长期借款		30,391.14	113,000.00		143,391.14

3、市场风险

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

(1) 利率风险

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

(2) 汇率风险

汇率风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因外汇汇率变动而发生波动的风险。本公司尽可能将外币收入与外币支出相匹配以降低汇率风险。本公司本期外币金融资产和外币金融负债折算成人民币的金额列示如下

项目	美元	合计
货币资金	1,038,001.74	1,038,001.74

十一、公允价值的披露

1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

单位：元

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计

	量			
一、持续的公允价值计量	--	--	--	--
(2) 权益工具投资	6,523,255.71			6,523,255.71
持续以公允价值计量的资产总额	6,523,255.71			6,523,255.71
二、非持续的公允价值计量	--	--	--	--

2、持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

REDROVER为韩国上市公司，根据其股票市价确定公允价值。

3、持续和非持续第二层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

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

5、持续的第三层次公允价值计量项目，期初与期末账面价值间的调节信息及不可观察参数敏感性分析

6、持续的公允价值计量项目，本期内发生各层级之间转换的，转换的原因及确定转换时点的政策

7、本期内发生的估值技术变更及变更原因

8、不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

9、其他

十二、关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例	母公司对本企业的表决权比例
苏宁环球集团有限公司	南京市	房地产开发与经营	200,000,000.00	21.75%	21.75%

本企业的母公司情况的说明

苏宁环球集团有限公司为民营企业，实际控制人为张桂平。

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、其他权益中的主体。

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
南京苏宁宽石文化产业合伙企业（有限合伙）	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
南京苏宁门窗制造有限公司	同一实际控制人
南京苏宁建材设备物流贸易中心有限公司	同一实际控制人
南京苏宁房地产开发有限公司	同一实际控制人
南京华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
南京苏宁房地产开发有限公司苏宁环球购物中心	同一实际控制人
石家庄美联臣医疗美容医院有限公司	同一实际控制人
唐山苏亚美联臣医疗美容医院有限公司	同一实际控制人
苏宁现代农业股份有限公司	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	土石方等工程	17,320,170.12	100,000,000.00	否	28,339,887.38

南京苏宁物业管理有限公司	物业管理服务	2,428,305.12		否	1,461,522.67
南京聚比特信息科技有限公司	弱电施工	8,355,992.23		否	7,134,877.00
南京苏宁房地产开发有限公司 苏宁环球购物中心	购物卡			否	2,377,945.00
上海苏宁云商销售有限公司	电器			否	912,412.30
苏宁云商集团股份有限公司	电器			否	254,600.00

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
苏宁环球集团有限公司	酒店消费		207,241.00

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：

关联托管/承包情况说明

本公司委托管理/出包情况表：

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	苏宁环球大厦第 3、4 层	500,665.00	476,823.83

本公司作为承租方：

单位：元

出租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁费	上期确认的租赁费
南京苏宁房地产开发有限公司	房屋	7,844,477.82	

关联租赁情况说明

(4) 关联担保情况

本公司作为担保方

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
南京苏宁房地产开发有	107,760,003.00	2015 年 10 月 19 日	2020 年 10 月 19 日	否

限公司、苏宁环球集团有限公司、江苏苏宁环球套房饭店有限公司、张桂平				
苏宁环球集团有限公司	200,000,000.00	2015 年 10 月 20 日	2020 年 10 月 20 日	否
苏宁环球集团有限公司	37,500,000.00	2016 年 12 月 12 日	2019 年 12 月 11 日	否
苏宁环球集团有限公司	520,000,000.00	2018 年 07 月 24 日	2021 年 07 月 20 日	否
苏宁环球集团有限公司	43,320,000.00	2018 年 09 月 30 日	2021 年 07 月 20 日	否
苏宁环球集团有限公司	303,340,000.00	2018 年 07 月 25 日	2021 年 07 月 20 日	否
苏宁环球集团有限公司	303,340,000.00	2018 年 08 月 27 日	2021 年 07 月 20 日	否
苏宁环球集团有限公司	93,330,000.00	2019 年 01 月 04 日	2021 年 07 月 20 日	否
苏宁环球集团有限公司	46,666,600.00	2018 年 12 月 28 日	2021 年 07 月 20 日	否
苏宁环球集团有限公司	200,000,000.00	2019 年 05 月 23 日	2019 年 11 月 23 日	否
苏宁环球集团有限公司	100,000,000.00	2019 年 04 月 26 日	2020 年 04 月 26 日	否
苏宁环球集团有限公司	110,000,000.00	2019 年 05 月 15 日	2020 年 05 月 15 日	否
张桂平、吴兆兰	80,000,000.00	2019 年 02 月 03 日	2020 年 02 月 02 日	否
苏宁环球集团有限公司	210,000,000.00	2019 年 06 月 26 日	2027 年 06 月 12 日	否
苏宁环球集团有限公司	210,000,000.00	2019 年 06 月 27 日	2027 年 06 月 12 日	否

关联担保情况说明

(5) 关联方资金拆借

(6) 关联方资产转让、债务重组情况

(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	4,289,135.35	4,335,993.23

(8) 其他关联交易

经公司2010年第六届董事会第二十一次会议决议，公司以统借统贷的方式向苏宁集团借款，截至2019年6月30日，统借统贷借款余额为27,218,685.81元。2019年1-6月承担统借统贷利息68,344.86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	南京苏宁房地产开发有限公司	1,085.70	977.13	1,085.70	977.13
应收账款	南京苏浦建设有限公司	4,804,931.10	1,562,347.23	4,804,931.10	1,476,311.21
应收账款	苏宁环球集团有限公司			5,320.00	26.60
预付账款	南京苏宁物业管理有限公司	3,061,073.51		750,291.48	
其他应收款	唐山苏亚美联臣医疗美容医院有限公司			5,975.50	29.88
其他流动资产	苏宁现代农业股份有限公司			185,413,500.00	

(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	南京苏宁建材设备物流贸易中心有限公司	1,286,671.29	1,286,671.29
应付账款	南京苏浦建设有限公司	22,291,105.90	28,810,055.11
其他应付款	苏宁环球集团有限公司	27,256,764.95	20,039,380.01
应付账款	南京聚比特信息科技有限公司	8,901,396.51	4,871,982.14

7、关联方承诺

8、其他

十三、股份支付

1、股份支付总体情况

 适用 不适用

2、以权益结算的股份支付情况

 适用 不适用

3、以现金结算的股份支付情况

 适用 不适用

4、股份支付的修改、终止情况

5、其他

十四、承诺及或有事项

1、重要承诺事项

资产负债表日存在的重要承诺
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) 公司之子公司南京浦东房地产开发有限公司、吉林市苏宁环球有限公司、芜湖苏宁环球房地产开发有限公司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2019年6月30日累计按揭贷款余额为人民币2,612,658,000元。此为阶段性担保，办理按揭的客户均是以房产进行抵押的，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) 公司之子公司南京浦东房地产开发有限公司由于与万源生态股份有限公司建设工程施工合同纠纷，根据(2018)苏0111民初4809号之一，交行泰山新村支行（账号：320006616010141016876）被冻结，冻结资金金额为600,000.00元。南京浦东房地产开发有限公司由于与北京康迪监理公司施工合同纠纷，根据2019苏0111执保212号之一，建设银行泰山新村支行0327户（账号：32050159573600000327）被冻结，冻结资金金额为7,305,000.00元。

(3) 公司之子公司南京鼎坤房地产开发有限公司由于与上海浦东发展银行股份有限公司南京分公司金融借款合同纠纷，根据南京市秦淮区人民法院（2018）苏0104民初12758号查封、扣押、冻结财产结果及期限告知书，江苏银行（账号：31030188000053678）被冻结，冻结资金金额为1,260,000.00元。

(2) 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明

公司不存在需要披露的重要或有事项。

3、其他

十五、资产负债表日后事项

1、重要的非调整事项

2、利润分配情况

3、销售退回

4、其他资产负债表日后事项说明

十六、其他重要事项

1、前期会计差错更正

(1) 追溯重述法

(2) 未来适用法

2、债务重组

3、资产置换

(1) 非货币性资产交换

(2) 其他资产置换

4、年金计划

5、终止经营

其他说明

6、分部信息

(1) 报告分部的确定依据与会计政策

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

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

经营分部的会计政策与本公司执行的会计政策相同。

(2) 报告分部的财务信息

单位：元

项目	南京	芜湖	宜兴	上海	吉林	无锡	云南	北京	天津	重庆	国外	分部间抵销	合计
营业收入	1,645,701,993.56	10,933,099.04	13,071,707.69	64,838,409.50	1,700,377.11	3,276,672.79	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-22,041,823.64	1,717,480,436.05
营业成本	468,853,668.52	8,259,960.30	30,990,808.18	44,505,110.38	-15,816,153.65	5,631,808.21	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	542,425,201.94
营业利润	3,081,872,621.71	-7,835,633.02	-19,973,999.07	-51,010,857.99	-3,395,402.69	-4,285,096.26	0.00	-1,184,281.64	-2,473,511.70	-52,236.78	1,736.37	-2,147,658,348.44	844,004,990.49
资产总额	38,246,180,354.51	3,551,976,052.36	1,484,491,911.53	6,724,318,835.83	612,223,340.03	510,216,237.97	0.00	89,129,068.63	375,349,885.73	5,087.77	7,951,481.26	-32,748,188,414.25	18,853,653,841.37

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

(4) 其他说明

7、其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

8、其他

十七、母公司财务报表主要项目注释

1、应收账款

(1) 应收账款分类披露

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	14,625,750.00	100.00%	0.00	0.00%	14,625,750.00	10,202,520.00	100.00%	0.00	0.00%	10,202,520.00
其中：										

内部往来	14,625,750.00	100.00%	0.00	0.00%	14,625,750.00	10,202,520.00	100.00%	0.00	0.00%	10,202,520.00
合计	14,625,750.00	100.00%	0.00	0.00%	14,625,750.00	10,202,520.00	100.00%	0.00	0.00%	10,202,520.00

按单项计提坏账准备：0

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
内部往来	14,625,750.00	0.00	0.00%
合计	14,625,750.00	0.00	--

确定该组合依据的说明：

按组合计提坏账准备：0

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，请参照其他应收款的披露方式披露坏账准备的相关信息：

适用 不适用

按账龄披露

单位：元

账龄	期末余额
1 年以内（含 1 年）	14,625,750.00
1 年以内	14,625,750.00
合计	14,625,750.00

（2）本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

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	

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

（3）本期实际核销的应收账款情况

其中重要的应收账款核销情况：

应收账款核销说明：

（4）按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位名称	金额	坏账准备	占应收账款总额的比例
南京浦东房地产开发有限公司	6,393,420.00	0	43.71%
南京佛手湖环球度假村投资有限公司	2,978,170.00	0	20.36%
上海苏宁环球实业有限公司	2,658,090.00	0	18.17%
南京天华百润投资发展有限责任公司	2,596,070.00	0	17.75%
合计	14,625,750.00	0	100.00%

(5) 因金融资产转移而终止确认的应收账款

(6) 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

其他说明：

2、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应收利息		0.00
应收股利		0.00
其他应收款	5,882,504,636.89	6,627,977,002.47
合计	5,882,504,636.89	6,627,977,002.47

(1) 应收利息

1) 应收利息分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
合计		0.00

2) 重要逾期利息

其他说明：

3) 坏账准备计提情况

适用 不适用

(2) 应收股利

1) 应收股利分类

单位：元

项目(或被投资单位)	期末余额	期初余额
合计		0.00

2) 重要的账龄超过 1 年的应收股利

3) 坏账准备计提情况

适用 不适用

其他说明:

(3) 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	5,882,504,636.89	6,627,977,002.47
合计	5,882,504,636.89	6,627,977,002.47

2) 坏账准备计提情况

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)	
2019 年 1 月 1 日余额在 本期	—	—	—	—

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

按账龄披露

单位: 元

账龄	期末余额
1 年以内 (含 1 年)	3,402,049,035.14
1 年以内	3,402,049,035.14
1 至 2 年	1,070,917,725.85
2 至 3 年	1,409,535,875.90
3 年以上	2,000.00
3 至 4 年	2,000.00
合计	5,882,504,636.89

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:

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的:

4) 本期实际核销的其他应收款情况

其中重要的其他应收款核销情况:

其他应收款核销说明:

5) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款 期末余额合计 数的比例	坏账准备期末 余额
单位名称	款项的性质		账龄		
南京佛手湖环球度假村投资有限公司	往来款	689,580,197.29	1 年以内	11.72%	
南京佛手湖环球度假村投资有限公司	往来款	788,364,809.40	1-2 年	13.40%	
南京佛手湖环球度假村投资有限公司	往来款	678,397,225.42	2-3 年	11.53%	
南京天华百润投资发展有限责任公司	往来款	1,419,272,569.01	1 年以内	24.13%	
上海苏宁环球实业有限公司	往来款	843,739,775.05	1 年以内	14.34%	
上海科学公园发展有限公司	往来款	130,408,864.06	1 年以内	2.22%	
上海科学公园发展有限公司	往来款	13,929,307.94	1-2 年	0.24%	
上海科学公园发展有限公司	往来款	632,496,210.45	2-3 年	10.75%	
芜湖苏宁环球房地产开发有限公司	往来款	100,115,196.51	1 年以内	1.70%	
芜湖苏宁环球房地产开发有限公司	往来款	253,925,916.05	1-2 年	4.32%	
合计	--	5,550,230,071.18	--	94.35%	

6) 涉及政府补助的应收款项

7) 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

8) 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

其他说明：

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	8,463,173,409.40		8,463,173,409.40	8,093,173,409.40		8,093,173,409.40
对联营、合营企业投资	731,996,270.97		731,996,270.97	742,802,207.70		742,802,207.70
合计	9,195,169,680.37		9,195,169,680.37	8,835,975,617.10		8,835,975,617.10

(1) 对子公司投资

单位：元

被投资单位	期初余额(账面价值)	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	
北京苏宁环球有限公司	100,000,000.00					100,000,000.00	
江苏乾阳房地产开发有限公司	53,936,058.07					53,936,058.07	
上海科学公园发展有限公司	279,009,630.00					279,009,630.00	
南京绿尔得天房地产开发有限公司	59,776,818.86					59,776,818.86	
南京浦东房地产开发有限公司	3,879,624,064.37					3,879,624,064.37	
苏宁资本有限公司	11,574,300.00					11,574,300.00	
苏宁文化产业有限公司	499,936,181.70					499,936,181.70	
南京佛手湖环球度假村投资有限公司	120,131,868.94					120,131,868.94	
苏宁环球健康投资发展有限公司	820,000,000.00					820,000,000.00	
苏宁环球股权投资有限公司	1,000,000.00					1,000,000.00	
苏宁环球租赁（天津）有限公司	170,000,000.00					170,000,000.00	
苏宁环球传媒有限公司		370,000,000.00				370,000,000.00	
合计	8,093,173,409.40	370,000,000.00				8,463,173,409.40	

(2) 对联营、合营企业投资

单位：元

投资单位	期初余额(账面价值)	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											
吉林苏宁环球有限公司	103,073,294.35			-814,376.42						102,258,917.93	
上海苏宁环球实业有限公司	639,728,913.35			-9,991,560.31						629,737,353.04	

小计	742,802,207.70			-10,805,936.73					731,996,270.97
合计	742,802,207.70			-10,805,936.73					731,996,270.97

(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
主营业务	4,172,858.36	0.00	8,503,254.38	0.00
其他业务		0.00		0.00
合计	4,172,858.36	0.00	8,503,254.38	0.00

是否已执行新收入准则

 是 否

其他说明：

5、投资收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	1,230,000,000.00	721,000,000.00
权益法核算的长期股权投资收益	-10,805,936.73	54,235,566.15
合计	1,219,194,063.27	775,235,566.15

6、其他

十八、补充资料

1、当期非经常性损益明细表

 适用 不适用

单位：元

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	1,198,916.30	
委托他人投资或管理资产的损益	14,724,853.07	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	349,895.83	
减：所得税影响额	4,068,416.30	

少数股东权益影响额	0.00	
合计	12,205,248.90	--

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

适用 不适用

2、净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率	每股收益	
		基本每股收益（元/股）	稀释每股收益（元/股）
归属于公司普通股股东的净利润	7.55%	0.2046	0.2046
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	7.40%	0.2006	0.2006

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

第十一节 备查文件目录

- (一) 载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表。
- (二) 报告期内在中国证监会指定网站上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。