

苏宁环球股份有限公司

审计报告

中喜财审2024S01375号

中喜会计师事务所（特殊普通合伙）

地址：北京市东城区崇文门外大街11号新成文化大厦A座11层

邮编：100062

电话：010-67085873

传真：010-67084147

邮箱：zhongxi@zhongxicpa.net





审计报告

中喜财审 2024S01375 号

苏宁环球股份有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了苏宁环球股份有限公司（以下简称“苏宁环球”）财务报表，包括 2023 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2023 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了苏宁环球 2023 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2023 年度的合并及母公司经营成果和合并及母公司现金流量。

二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于苏宁环球，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、关键审计事项

关键审计事项是我们根据职业判断，认为对本期财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景，我们不对这些事项单独发表意见。





(一) 房地产开发项目收入确认

1、事项描述

请参阅财务报表附注“三、重要会计政策和会计估计”之“29、收入”，财务报表附注“五、合并财务报表主要项目注释”之“37、营业收入和营业成本”，财务报表附注“十五、其他重要事项”之“1、分部信息”。

苏宁环球为房地产开发企业，房地产开发项目收入在满足以下条件时予以确认：

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

2023年度房地产业务收入占营业收入76.21%。由于房地产业务收入对苏宁环球的重要性，以及单个房地产开发项目销售收入确认上的微小差错汇总起来可能对苏宁环球的利润产生重大影响，因此我们将其识别为关键审计事项。

2、审计应对

针对房地产业务收入确认我们执行的审计程序中包括：

(1) 了解苏宁环球管理层对房地产开发项目收入确认相关的关键内部控制，评价其设计和运行有效性；

(2) 检查苏宁环球的房产销售合同条款，以评价有关房地产开发项目的收入确认政策是否符合相关会计准则的要求；

(3) 了解房地产项目所在地的房价及销售状况，分析苏宁环球房地产项目的收入及毛利率变动情况；

(4) 针对本年确认收入的项目，抽取样本，检查项目验收文件、房屋销售合同、房屋交付资料、网签备案等支持性文件，评价本年确认收入的项目是否符合收入确认原则；

(5) 针对资产负债表日前后确认收入的项目，抽取样本，检查项目验收文件、房





屋销售合同、房屋交付资料、网签备案等支持性文件，以确定该项目的收入是否确
认在恰当的会计期间。

(6) 结合存货盘点及房管部门查询等支持性文件，评价收入确认的完整性。

(二) 房地产项目存货可变现净值的评估

1、事项描述

请参阅财务报表附注“三、重要会计政策和会计估计”之“15、存货的核算方
法”，财务报表附注“五、合并财务报表主要项目注释”之“6、存货”。

截至2023年12月31日苏宁环球存货账面原值859,276.06万元，存货跌价准备余额
为8,235.13万元，账面价值为851,040.93万元。资产负债表日按照存货成本与可变现
净值孰低计量。

管理层根据存货的预计售价减去至完工时预计将要发生的成本、预计的销售费
用及相关税费后的金额确定存货的可变现净值。存货可变现净值的评估中预计销售
价格、预计销售费用及存货的预计完工成本均涉及管理层的关键假设、重大判断、
预计和估计。同时由于存货金额较大，账面价值占资产总额的57.03%，因此我们将
该事项列为关键审计事项。

2、审计应对

针对房地产项目存货可变现净值的评估我们执行的审计程序中包括：

(1) 评价与房地产项目存货可变现净值相关的关键内部控制的设计和运行有效
性；

(2) 选取样本，对存货项目进行实地观察，并询问管理层这些存货项目的进度
及各项目最新预测所反映的总开发成本预算；

(3) 复核苏宁环球管理层在房地产项目存货可变现净值的估计的过程中各项参
数选取是否合理，包括选取估计的售价、至完工时将要发生的成本、销售费用、相





关税费等；

(4) 了解项目所在地房地产市场情况，以评价管理层选用的销售单价是否符合项目及项目所在地实际情况；

(5) 检查房地产项目存货可变现净值的计算过程是否准确。

四、其他信息

苏宁环球管理层对其他信息负责。其他信息包括苏宁环球2023年年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息，我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。

结合我们对财务报表的审计，我们的责任是阅读其他信息，在此过程中，考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。

基于我们已执行的工作，如果我们确定其他信息存在重大错报，我们应当报告该事实。在这方面，我们无任何事项需要报告。

五、管理层和治理层对财务报表的责任

苏宁环球管理层负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，管理层负责评估苏宁环球的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划清算苏宁环球、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督苏宁环球的财务报告过程。





六、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据合并财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

(1) 识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

(2) 了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

(3) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

(4) 对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对苏宁环球持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意合并财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致苏宁环球不能持续经营。

(5) 评价财务报表的总体列报、结构和内容（包括披露），并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。





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

(6) 就苏宁环球中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

我们还就已遵守与独立性相关的职业道德要求向治理层提供声明，并与治理层沟通可能被合理认为影响我们独立性的所有关系和其他事项，以及相关的防范措施（如适用）。

从与治理层沟通过的事项中，我们确定哪些事项对本期财务报表审计最为重要，因而构成关键审计事项。我们在审计报告中描述这些事项，除非法律法规禁止公开披露这些事项，或在极少数情形下，如果合理预期在审计报告中沟通某事项造成的负面后果超过在公众利益方面产生的益处，我们确定不应在审计报告中沟通该事项。






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

(此页无正文, 为《2023年度苏宁环球股份有限公司审计报告》签字盖章页)



中喜会计师事务所(特殊普通合伙)

中国·北京

中国注册会计师:  
(项目合伙人) 魏娜

中国注册会计师:  
邓海伏

二〇二四年四月二十五日



1、合并资产负债表

编制单位：苏宁环球股份有限公司

2023年12月31日

单位：元

项目	2023年12月31日	2023年1月1日
流动资产：		
货币资金	523,103,830.02	1,113,641,941.36
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	18,076,556.43	1,529,638.59
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	62,584,349.70	74,294,720.85
应收款项融资		
预付款项	356,762,068.80	287,906,628.34
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	918,278,172.10	228,539,517.29
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	8,510,409,284.28	9,390,077,575.16
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	514,670,925.47	629,125,170.15
流动资产合计	10,903,885,186.80	11,725,115,191.74
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款		
长期股权投资	1,181,405,089.94	1,225,757,201.54
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		
投资性房地产	700,765,347.87	672,047,638.23
固定资产	1,066,066,313.25	820,819,926.99
在建工程	133,109,779.22	3,347,234.07
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	46,142,035.03	35,807,013.51

无形资产	363,376,137.27	393,177,774.89
开发支出		
商誉	144,598,473.24	189,295,321.60
长期待摊费用	149,372,555.79	160,603,182.68
递延所得税资产	117,761,979.92	110,351,501.78
其他非流动资产	115,219,469.03	62,219,469.03
非流动资产合计	4,020,977,180.56	3,676,586,264.32
资产总计	14,924,862,367.36	15,401,701,456.06
流动负债：		
短期借款	450,485,260.42	614,201,996.05
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	1,392,094,904.90	1,748,127,461.30
预收款项	17,478,511.16	7,934,896.74
合同负债	1,032,718,645.07	447,241,166.31
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	11,124,328.16	8,089,546.47
应交税费	598,786,808.24	580,739,058.07
其他应付款	426,054,883.35	537,040,594.50
其中：应付利息		
应付股利		709,126.59
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	184,138,746.20	863,331,111.00
其他流动负债	87,995,213.33	36,114,906.32
流动负债合计	4,200,877,300.83	4,842,820,736.76
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	1,005,600,000.00	722,140,000.00
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	34,531,341.35	25,069,646.99
长期应付款	14,000,000.00	20,000,000.00
长期应付职工薪酬		

预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	11,501,694.74	12,025,703.37
其他非流动负债		
非流动负债合计	1,065,633,036.09	779,235,350.36
负债合计	5,266,510,336.92	5,622,056,087.12
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	676,946,661.79	605,783,888.26
减：库存股		
其他综合收益	7,214,740.90	13,671,393.34
专项储备		
盈余公积	917,503,741.90	917,503,741.90
一般风险准备		
未分配利润	4,752,394,100.37	4,934,427,447.14
归属于母公司所有者权益合计	9,388,695,628.96	9,506,022,854.64
少数股东权益	269,656,401.48	273,622,514.30
所有者权益合计	9,658,352,030.44	9,779,645,368.94
负债和所有者权益总计	14,924,862,367.36	15,401,701,456.06

法定代表人：张桂平

主管会计工作负责人：刘得波

会计机构负责人：刘得波

2、母公司资产负债表

单位：元

项目	2023年12月31日	2023年1月1日
流动资产：		
货币资金	6,327,637.21	298,939,594.48
交易性金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	564,580.00	18,214,720.00
应收款项融资		
预付款项		
其他应收款	601,766,337.77	3,022,864,059.87
其中：应收利息		
应收股利		46,662,000.00
存货	6,417,000.00	
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	242,908.33	219,391.47
流动资产合计	615,318,463.31	3,340,237,765.82
非流动资产：		
债权投资		

其他债权投资		
长期应收款		
长期股权投资	10,163,510,433.98	10,494,279,187.93
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	10,163,516,918.98	10,494,285,672.93
资产总计	10,778,835,382.29	13,834,523,438.75
流动负债：		
短期借款	150,250,000.00	150,100,073.82
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款		
预收款项		
合同负债		
应付职工薪酬		
应交税费	186,576.64	804,056.27
其他应付款	179,058,150.78	2,707,298,386.02
其中：应付利息		
应付股利		709,126.59
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	329,494,727.42	2,858,202,516.11
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	329,494,727.42	2,858,202,516.11
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	700,493,043.67	790,285,027.70
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	1,212,942,396.92	1,212,942,396.92
未分配利润	5,501,268,830.28	5,938,457,114.02
所有者权益合计	10,449,340,654.87	10,976,320,922.64
负债和所有者权益总计	10,778,835,382.29	13,834,523,438.75

3、合并利润表

单位：元

项目	2023 年度	2022 年度
一、营业总收入	2,113,479,654.69	2,239,152,699.86
其中：营业收入	2,113,479,654.69	2,239,152,699.86
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	1,580,902,923.63	1,568,933,817.04
其中：营业成本	853,772,862.96	839,756,040.37
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任合同准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	170,244,888.79	137,618,591.99
销售费用	134,060,275.33	140,364,485.69
管理费用	312,500,418.55	309,068,853.21
研发费用		
财务费用	110,324,478.00	142,125,845.78

其中：利息费用	105,641,732.98	139,304,526.51
利息收入	3,167,852.34	9,320,242.49
加：其他收益	2,600,210.18	2,442,644.86
投资收益（损失以“-”号填列）	-73,912,970.25	-34,909,398.02
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	5,669,275.41	-15,985,525.38
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-43,168,358.36	-22,205,900.31
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-38,985,387.62	-171,213,954.10
资产处置收益（损失以“-”号填列）	63,241.58	13,863.77
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	384,842,742.00	428,360,613.64
加：营业外收入	16,170,928.79	9,617,778.87
减：营业外支出	132,590,768.27	38,776,324.69
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	268,422,902.52	399,202,067.82
减：所得税费用	90,972,938.73	36,955,932.02
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	177,449,963.79	362,246,135.80
（一）按经营持续性分类		
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	177,449,963.79	362,246,135.80
2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
（二）按所有权归属分类		
1. 归属于母公司股东的净利润	182,123,019.31	357,965,449.21
2. 少数股东损益	-4,673,055.52	4,280,686.59
六、其他综合收益的税后净额	-6,456,652.44	-1,562,530.24
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-6,456,652.44	-1,562,530.24
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	-638,319.23	-329,463.25
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	-638,319.23	-329,463.25
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	-5,818,333.21	-1,233,066.99

1. 权益法下可转损益的其他综合收益		
2. 其他债权投资公允价值变动		
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
4. 其他债权投资信用减值准备		
5. 现金流量套期储备		
6. 外币财务报表折算差额	-5,818,333.21	-1,233,066.99
7. 其他		
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	170,993,311.35	360,683,605.56
归属于母公司所有者的综合收益总额	175,666,366.87	356,402,918.97
归属于少数股东的综合收益总额	-4,673,055.52	4,280,686.59
八、每股收益		
（一）基本每股收益	0.0600	0.1180
（二）稀释每股收益	0.0600	0.1180

法定代表人：张桂平 主管会计工作负责人：刘得波 会计机构负责人：刘得波

4、母公司利润表

单位：元

项目	2023 年度	2022 年度
一、营业收入	0.00	7,349,641.44
减：营业成本	0.00	0.00
税金及附加	7,700.00	93,882.27
销售费用		
管理费用	64,707,430.23	75,372,754.42
研发费用		
财务费用	220,166.58	818,297.31
其中：利息费用		873,787.48
利息收入		90,428.30
加：其他收益	17,433.60	36,162.13
投资收益（损失以“-”号填列）	-8,813,025.10	40,421,208.76
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-10,155.94	
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）	-73,741,044.25	-28,477,921.67
加：营业外收入	709,126.59	
减：营业外支出		
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-73,031,917.66	-28,477,921.67
减：所得税费用		
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-73,031,917.66	-28,477,921.67
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-73,031,917.66	-28,477,921.67
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1. 重新计量设定受益计划变动额		
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益		
3. 其他权益工具投资公允价值变动		
4. 企业自身信用风险公允价值变动		
5. 其他		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
1. 权益法下可转损益的其他综合收益		
2. 其他债权投资公允价值变动		
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
4. 其他债权投资信用减值准备		
5. 现金流量套期储备		
6. 外币财务报表折算差额		
7. 其他		
六、综合收益总额	-73,031,917.66	-28,477,921.67
七、每股收益		
（一）基本每股收益		
（二）稀释每股收益		

5、合并现金流量表

单位：元

项目	2023 年度	2022 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	2,813,223,662.44	2,355,873,915.14
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保业务现金净额		

保户储金及投资款净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还	2,190,169.35	6,879,382.53
收到其他与经营活动有关的现金	41,555,983.92	47,805,985.98
经营活动现金流入小计	2,856,969,815.71	2,410,559,283.65
购买商品、接受劳务支付的现金	1,552,152,174.93	756,190,057.12
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	160,918,085.99	161,641,256.53
支付的各项税费	379,747,966.08	458,138,567.05
支付其他与经营活动有关的现金	256,049,777.49	240,905,881.44
经营活动现金流出小计	2,348,868,004.49	1,616,875,762.14
经营活动产生的现金流量净额	508,101,811.22	793,683,521.51
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	59,307,692.31	
取得投资收益收到的现金	6,131.01	9,277,046.20
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		569,049.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	19,997,796.30	
收到其他与投资活动有关的现金		130,000,000.00
投资活动现金流入小计	79,311,619.62	139,846,095.20
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	416,198,237.21	19,989,302.78
投资支付的现金	57,600,000.00	20,000,000.00
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		15,767,585.02
支付其他与投资活动有关的现金		101,198,913.00
投资活动现金流出小计	473,798,237.21	156,955,800.80
投资活动产生的现金流量净额	-394,486,617.59	-17,109,705.60
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		406,308,340.12
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
取得借款收到的现金	1,044,000,000.00	949,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	482,681,793.74	820,104,116.81
筹资活动现金流入小计	1,526,681,793.74	2,175,412,456.93
偿还债务支付的现金	1,522,199,031.11	1,280,360,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	482,877,579.76	351,006,104.06
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	52,405,839.55	792,536,037.90
筹资活动现金流出小计	2,057,482,450.42	2,423,902,141.96

筹资活动产生的现金流量净额	-530,800,656.68	-248,489,685.03
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	26,063.04	84,977.93
五、现金及现金等价物净增加额	-417,159,400.01	528,169,108.81
加：期初现金及现金等价物余额	752,256,655.01	224,087,546.20
六、期末现金及现金等价物余额	335,097,255.00	752,256,655.01

6、母公司现金流量表

项目	单位：元	
	2023 年度	2022 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	17,650,140.00	255,240.00
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	80,972.23	119,578.95
经营活动现金流入小计	17,731,112.23	374,818.95
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	565,735.34	297,865.90
支付的各项税费	38,243.49	1,248,238.10
支付其他与经营活动有关的现金	8,411,847.19	1,841,759.45
经营活动现金流出小计	9,015,826.02	3,387,863.45
经营活动产生的现金流量净额	8,715,286.21	-3,013,044.50
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计		
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		
投资支付的现金		770,000,000.00
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		770,000,000.00
投资活动产生的现金流量净额		-770,000,000.00
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		396,308,340.12
取得借款收到的现金	150,000,000.00	300,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	70,706,761.50	911,946,554.83
筹资活动现金流入小计	220,706,761.50	1,608,254,894.95
偿还债务支付的现金	150,000,000.00	350,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	372,034,004.98	199,859,218.53
支付其他与筹资活动有关的现金	3,473.49	520,000.00
筹资活动现金流出小计	522,037,478.47	550,379,218.53
筹资活动产生的现金流量净额	-301,330,716.97	1,057,875,676.42
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	-292,615,430.76	284,862,631.92
加：期初现金及现金等价物余额	298,939,594.48	14,076,962.56
六、期末现金及现金等价物余额	6,324,163.72	298,939,594.48

增资本 (或股本)															
2. 盈余公积转增资本 (或股本)															
3. 盈余公积弥补亏损															
4. 设定受益计划变动额结转留存收益															
5. 其他综合收益结转留存收益															
6. 其他															
(五) 专项储备															
1. 本期提取															
2. 本期使用															
(六) 其他															
四、本期末余额	3,034,636.40				676,946,661.79		7,214,740.90		917,503,741.90		4,752,394,100.37		9,388,695,628.96	269,656,401.48	9,658,352,030.44

上期金额

单位：元

项目	2022 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			小计
	优先 股	永续 债	其他												
一、上年期末余额	3,034,636.38				1,077,660.59	999,909.911	15,233.923.5		917,503,741.90		4,777,742.32		8,822,867.05	259,254,054.22	9,082,121,83
加：会计政策变更															
期差错更正															
其他															
二、本年期初余额	3,034,636.38				1,077,660.59	999,909.911	15,233.923.5		917,503,741.90		4,777,742.32		8,822,867.05	259,254,054.22	9,082,121,83
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）					-471,876,708.33	-999,909,911.88	-1,562,530.24				156,685,122.72		683,155,796.03	14,368,460.08	697,524,256.11
（一）综合收益总额							-1,562,530.24				357,965,449.21		356,402,918.97	4,280,686.59	360,683,605.56
（二）所有者投入和减少资本					-531,979,947.34	-999,909,911.88							467,929,964.54	10,087,773.49	478,017,738.03
1.所有者投入的普通股														10,000,000.00	10,000,000.00

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					60,1 03,2 39.0 1							60,1 03,2 39.0 1		60,1 03,2 39.0 1	
四、 本期 期末 余额	3,03 4,63 6,38 4.00				605, 783, 888. 26		13,6 71,3 93.3 4		917, 503, 741. 90		4,93 4,42 7,44 7.14		9,50 6,02 2,85 4.64	273, 622, 514. 30	9,77 9,64 5,36 8.94

8、母公司所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2023 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	3,034,636.00				790,285.027.70				1,212,942,396.92	5,938,457,114.02		10,976,320,922.64
加：会计政策变更												
期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	3,034,636.00				790,285.027.70				1,212,942,396.92	5,938,457,114.02		10,976,320,922.64
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）					-89,791.984.03					-437,188,283.74		-526,980,267.77
（一）综合收益总额										-73,031,917.66		-73,031,917.66
（二）所有者投入和减少资本					-89,791.984.03							-89,791,984.03
1. 所有者投入的普					-153,233,967.95							-153,233,967.95

期提 取												
2. 本 期使 用												
(六) 其他												
四、本 期期 末余 额	3,034 ,636, 384.0 0				790,2 85,02 7.70				1,212 ,942, 396.9 2	5,938 ,457, 114.0 2		10,97 6,320 ,922. 64

苏宁环球股份有限公司 2023 年度财务报表附注

(无特别指明本报表附注货币单位为人民币元)

一、公司基本状况

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

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

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

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

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

2007 年 4 月 30 日，公司经中国证券监督管理委员会证监发行字[2007]38 号文核准，非公开发行人民币普通股（A 股）91,249,627 股，每股面值人民币 1 元，每股发行价人民币 4.51 元。其中公司实际控制人张桂平及其关联人张康黎分别以其持有的江苏乾阳房地产开发有限公司（以下简称“乾阳房地产”）51% 和 49% 的股权认购发行股份的 90%，南通百汇物资有限公司以现金认购发行股份的 10%。



本次发行结束后,公司股本变为490,988,707.00元。以上增资,业经中喜会计师事务所以中喜验字[2007]第01015号验资报告予以验证。

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

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

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

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

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

根据公司2014年度股东大会决议,2015年7月,公司以2014年12月31日总股本2,043,192,561股为基数,以未分配利润派发股票股利的方式,每10股送3股红股,共计转增股本612,957,768股,转增后公司股本变更为2,656,150,329.00元。以上增资,业经中喜会计师事务所以中喜验字[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2023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：江苏省南京市鼓楼区集庆门大街 270 号苏宁环球国际中心 48-51 楼

本公司实际控制人：张桂平

本财务报表业经本公司董事会于 2024 年 4 月 25 日决议批准报出。

二、财务报表编制基础

1、编制基础

本公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”），以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第15号——财务报告的一般规定》（2023修订）的披露规定编制财务报表。

2、持续经营

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

三、重要会计政策和会计估计

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

1、遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司2023年12月31日的财务状况及2023年度的经营成果和现金流量等有关信息。

2、会计期间

自公历一月一日至十二月三十一日。

3、营业周期

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

4、记账本位币

以人民币为记账本位币。

5、重要性标准确定方法和选择依据

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

6、同一控制下和非同一控制下企业合并

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



(1) 同一控制下企业合并

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

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

(2) 非同一控制下企业合并

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

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并：

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

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

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

7、控制的判断标准和合并财务报表的编制方法

(1) 控制的判断标准

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制，是指投资方拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。所称相关活动，是指对被投资方的回报产生重大影响的活动。被投资方的相关活动应当根据具体情况进



行判断，通常包括商品或劳务的销售和购买、金融资产的管理、资产的购买和处置、研究与开发活动以及融资活动等。当相关事实和情况的变化导致对控制定义所涉及的相关要素发生变化时，本公司将进行重新评估。

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

（2）合并财务报表编制的方法

①合并程序

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

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

②增加子公司以及业务

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

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

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

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

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



产变动而产生的其他综合收益除外。

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

③处置子公司以及业务

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

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

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

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

8、合营安排分类及共同经营会计处理方法

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

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

9、编制现金流量表时现金及现金等价物的确定标准

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

10、外币业务及外币报表折算

（1）外币业务

本公司发生的外币交易在初始确认时，按交易日的即期汇率折算为记账本位币金额。

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

①属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原



则处理；②可供出售的外币货币性项目除摊余成本之外的其他账面余额变动产生的汇兑差额计入其他综合收益之外，均计入当期损益。

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

（2）外币财务报表的折算

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

②利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。

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

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

11、金融工具

金融工具，是指形成一方的金融资产并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。本公司在成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

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

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

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

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

（1）金融资产的分类与计量

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



债务工具

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

①以摊余成本计量

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

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

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

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

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

②以公允价值计量且其变动计入其他综合收益

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

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

③以公允价值计量且其变动计入当期损益

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

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

本公司以公允价值对该等金融资产进行后续计量，并将公允价值变动形成的利得或损失以及与该



等金融资产相关的股利和利息收入计入当期损益。

权益工具投资

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

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

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

(2) 金融工具减值

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

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

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

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

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

①信用风险显著增加

本公司利用可获得的合理且有依据的前瞻性信息，通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的



风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。对于财务担保合同，本公司在应用金融工具减值规定时，将本公司成为做出不可撤销承诺的一方之日作为初始确认日。

·本公司在评估信用风险是否显著增加时会考虑如下因素：

·同一金融工具或具有相同预计存续期的类似金融工具的信用风险的外部市场指标是否发生显著变化；

·金融工具外部信用评级实际或预期是否发生显著变化；

·预期将导致债务人履行其偿债义务的能力是否发生显著变化的业务、财务或经济状况的不利变化；

·债务人经营成果实际或预期是否发生显著变化；

·债务人所处的监管、经济或技术环境是否发生显著不利变化；

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

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

②已发生信用减值的金融资产

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

·发行方或债务人发生重大财务困难；

·债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；

·债权人出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步；

·债务人很可能破产或进行其他财务重组；

·发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失。

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

③预期信用损失的确定

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

本公司对于其他应收款项(包括应收票据、其他应收款、一年内到期的非流动资产、其他流动资



产、长期应收款等)和其他债权投资按照单项考虑预期信用损失。

本公司按照下列方法确定相关金融工具的预期信用损失：

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

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

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

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

④减记金融资产

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

(3) 金融资产的转移

满足下列条件之一的金融资产，予以终止确认：

- ①收取该金融资产现金流量的合同权利终止；
- ②该金融资产已转移，且将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；
- ③该金融资产已转移，虽然本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是未保留对该金融资产的控制。

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

本公司按照下列方式对相关负债进行计量：

①被转移金融资产以摊余成本计量的，相关负债的账面价值等于继续涉入被转移金融资产的账面价值减去本公司保留的权利(如果本公司因金融资产转移保留了相关权利)的摊余成本并加上本公司承担的义务(如果本公司因金融资产转移承担了相关义务)的摊余成本，相关负债不指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

②被转移金融资产以公允价值计量的，相关负债的账面价值等于继续涉入被转移金融资产的账面价值减去本公司保留的权利(如果本公司因金融资产转移保留了相关权利)的公允价值并加上本公司承担的义务(如果本公司因金融资产转移承担了相关义务)的公允价值，该权利和义务的公允价值为按独立基础计量时的公允价值。

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



益中转出，计入留存收益。

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

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

(4) 金融负债的分类、确认及计量

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

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

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债(含属于金融负债的衍生工具)和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

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

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

被指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，该负债由本公司自身信用风险变动引起的公允价值变动应当计入其他综合收益，且终止确认该负债时，计入其他综合收益的自身信用风险变动引起的其公允价值累计变动额转入留存收益。

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

②其他金融负债

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



财务担保合同是指当特定债务人到期不能按照最初或修改后的债务工具条款偿付债务时，财务担保的签发人向蒙受损失的合同持有人赔付特定金额的合同。不属于指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的财务担保合同，在初始确认后按照损失准备金额以及初始确认金额扣除担保期内的累计摊销额后的余额孰高进行计量。

（5）金融负债的终止确认

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

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

（6）权益工具

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

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

（7）衍生工具及嵌入衍生工具

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

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

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

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

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

（8）金融工具的公允价值

存在活跃市场的金融资产或金融负债，采用活跃市场中的报价确定其公允价值。不存在活跃市场的，本公司采用估值技术确定其公允价值。在估值时，本公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负



债特征相一致的输入值，并尽可能优先使用相关可观察输入值。在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，使用不可观察输入值。

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

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

(9) 金融资产和金融负债的抵销

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

12、应收票据

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

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

应收票据组合 1：银行承兑汇票

应收票据组合 2：商业承兑汇票

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

13、应收账款

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

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

应收账款组合 1：应收其他客户

应收账款组合 2：应收合并范围内关联方

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

14、其他应收款



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

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

其他应收款组合 1：应收其他款

其他应收款组合 2：应收合并范围内关联方

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

15、存货核算方法

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

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

（3）公司的存货盘存采用永续盘存制度。

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

存货按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取存货跌价准备。

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

（5）开发用土地的核算办法：项目开发时，全部转入在建开发产品，在开发成本科目中单独设置土地开发明细，核算土地开发过程中所发生的各项费用，包括土地征用及拆迁补偿费、购入土地使用权价款、缴纳土地使用权出让金、过户费及三通一平前期工程费等直接或间接费用，计算每平米的土地开发单位成本，根据用途及使用面积，分别转入开发产品—其他项目。

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

出租开发产品的摊销方法：根据预计尚可使用年限采用年限平均法摊销。

（7）低值易耗品的摊销方法

本公司低值易耗品领用时采用一次转销法摊销。

16、持有待售资产

（1）划分为持有待售的非流动资产或处置组的确认标准和会计处理方法

本公司若主要通过出售（包括具有商业实质的非货币性资产交换，下同）而非持续使用一项非流动资产或处置组收回其账面价值的，则将其划分为持有待售类别。具体标准为同时满足以下条件：某项非流动资产或处置组根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；



本公司已经就出售计划作出决议且获得确定的购买承诺；预计出售将在一年内完成。其中，处置组是指在一项交易中作为整体通过出售或其他方式一并处置的一组资产，以及在该交易中转让的与这些资产直接相关的负债。处置组所属的资产组或资产组组合按照《企业会计准则第8号——资产减值》分摊了企业合并中取得的商誉的，该处置组应当包含分摊至处置组的商誉。

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

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

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

（2）终止经营的认定标准和列报方法

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

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

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

17、长期股权投资

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

（1）投资成本的确定



企业合并形成的长期股权投资，按照下列规定确定其投资成本：

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

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

除企业合并形成的长期股权投资外的其他股权投资，按成本进行初始计量，该成本视长期股权投资取得方式的不同，分别按照本公司实际支付的现金购买价款、本公司发行的权益性证券的公允价值、投资合同或协议约定的价值、非货币性资产交换交易中换出资产的公允价值或原账面价值、该项长期股权投资自身的公允价值等方式确定。与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出也计入投资成本。对于因追加投资能够对被投资单位实施重大影响或实施共同控制但不构成控制的，长期股权投资成本为原持有股权投资的公允价值加上新增投资成本之和。

（2）后续计量及损益确认方法

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

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

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

采用权益法核算时，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为



基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与本公司不一致的，按照本公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益。

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

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

（3）处置长期股权投资

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

（4）确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

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

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

18、投资性房地产的核算方法

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

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

（2）计量方法：取得的投资性房地产，按照取得时的成本进行初始计量。

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

19、固定资产计价和折旧方法



(1) 固定资产确认条件

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

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

(2) 固定资产的计价：固定资产按照成本进行计量。

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

固定资产类别	折旧方法	折旧年限	残值率	年折旧率
房屋、建筑物	平均年限法	20年	5%-10%	4.5%~4.75%
机械、机器设备	平均年限法	5-10年	5%-10%	9%~19%
办公设备及其他	平均年限法	3-5年	5%-10%	18%~31.66%
运输设备	平均年限法	5-10年	5%-10%	9%~19%

(4) 固定资产后续支出

与固定资产有关的后续支出，如果与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业，且该固定资产的成本能够可靠计量的，计入固定资产价值。

20、在建工程

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

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

21、借款费用

(1) 借款费用的内容及资本化原则

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

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

(2) 资本化期间

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

(3) 暂停资本化期间

符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生的非正常中断、且中断时间连续超过3个月的，



暂停借款费用的资本化。在中断期间发生的借款费用确认为费用，计入当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始。如果中断是所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态必要的程序，借款费用的资本化继续进行。

(4) 借款费用资本化金额及利率的确定

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

22、无形资产

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

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

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

使用寿命有限的无形资产摊销方法如下：

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

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

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

(5) 土地使用权的核算：公司购入的土地使用权，或以支付土地出让金方式取得的土地使用权，



按成本进行初始计量。公司购入的土地使用权用于开发商品房时，应将土地使用权的账面价值全部转入开发成本；土地使用权用于建造自用某项目时，土地使用权的账面价值不与地上建筑物合并计算成本，而仍作为无形资产核算，单独进行摊销。

23、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。

24、长期资产减值

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

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

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

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

25、合同负债

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

26、职工薪酬

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

(1) 短期薪酬主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、生育保险费、工



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

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

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

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

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

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

27、预计负债

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

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

28、股份支付

以权益结算的股份支付

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

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

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



29、收入

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(2) 与公司取得收入的主要活动相关的具体会计政策描述如下：

- ①销售商品收入确认原则：

房地产销售收入确认：1) 工程已经完工并通过有关部门验收；2) 完成合同约定的履约义务，且



取得了买方付款证明；3）办理完成商品房实物移交手续，或取得按照合同约定视同客户接受房屋同等效力的文件。

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

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

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

30、合同成本

（1）与合同成本有关的资产金额的确定方法

本公司与合同成本有关的资产包括合同履约成本和合同取得成本。

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

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

（2）与合同成本有关的资产的摊销

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

（3）与合同成本有关的资产的减值

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

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

31、政府补助

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



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

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

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

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

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

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

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

32、递延所得税资产和递延所得税负债

（1）递延所得税资产

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



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

(2) 递延所得税负债

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

33、租赁

在合同开始日，本公司作为承租人或出租人评估合同中的客户是否有权获得在使用期间内因使用已识别资产所产生的几乎全部经济利益，并有权在该使用期间主导已识别资产的使用。如果合同中一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则本公司认定合同为租赁或者包含租赁。

(1) 本公司作为承租人

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

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

本公司对除上述以外的短期租赁和低价值资产租赁确认使用权资产和租赁负债。

①使用权资产

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

使用权资产按照成本进行初始计量。该成本包括：

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

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

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



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

②租赁负债

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

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

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

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

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

③租赁变更

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

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

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

其他租赁变更导致租赁负债重新计量的，本公司相应调整使用权资产的账面价值。

(2) 本公司作为出租人

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

①经营租赁

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



②融资租赁

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

34、重要会计政策和会计估计变更

(1) 重要会计政策变更

执行《企业会计准则解释第 16 号》中“关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理”。

2022 年 11 月 30 日，财政部发布了《企业会计准则解释第 16 号》（财会[2022]31 号，以下简称解释 16 号），其中“关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理”内容自 2023 年 1 月 1 日起施行。

本公司于 2023 年 1 月 1 日执行解释 16 号的该项规定，对于在首次施行解释 16 号的财务报表列报最早期间的期初（即 2022 年 1 月 1 日）至 2023 年 1 月 1 日之间发生的适用解释 16 号的单项交易，本公司按照解释 16 号的规定进行调整。对于 2022 年 1 月 1 日因适用解释 16 号的单项交易而确认的租赁负债和使用权资产，产生应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的，本公司按照解释 16 号和《企业会计准则第 18 号——所得税》的规定，将累积影响数调整 2022 年 1 月 1 日的留存收益及其他相关财务报表项目。执行上述会计政策对 2022 年 12 月 31 日合并资产负债表和 2022 年度利润表的影响如下：

受影响的报表项目(2022 年 12 月 31 日)	变更前	累计影响金额	变更后
合并资产负债表项目			
递延所得税资产	101,189,940.26	9,161,561.52	110,351,501.78
递延所得税负债	3,073,950.00	8,951,753.37	12,025,703.37
未分配利润	4,934,217,638.99	209,808.15	4,934,427,447.14
合并利润表项目（2022 年度）			
所得税费用	36,975,476.79	-19,544.77	36,955,932.02

本次会计政策变更对母公司财务报表无影响。

上述会计政策变更已经公司第十一届董事会第三次会议审议通过。

除上述会计政策变更外，报告期内本公司无重要的会计政策发生变更。

(2) 重要会计估计变更。

无

35、其他

无



四、税项及税率

1、主要税种和税率

税种	计税依据	税率
增值税	销售商品混凝土收入	3%
增值税	销售砂浆、礼盒收入、美容产品	13%
增值税	房地产业务销售收入、出租收入	5%、9%
增值税	文化体育类收入	6%
增值税	整形美容医疗服务收入	免税, 6%, 13%
城市维护建设税	应交流转税	7%
教育费附加	应交流转税	3%
地方教育费附加	应交流转税	2%
土地增值税	按照国家政策预缴。竣工决算后, 按房地产销售收入减扣除项目后的金额, 按超率累进税率计算。经南京市浦口地方税务局批准, 公司之子公司天华百润“天润城”项目和浦东房地产“威尼斯水城”项目土地增值税按照核定征收率政策计征。	根据税务局规定的税率缴纳
企业所得税	应纳税所得额	25%, 20%
其他税项	其他税项按国家和地方有关规定计算缴纳。	

2、税收优惠

广州可睿思生物科技有限公司、广州美瑞臻生物科技有限公司、湖南丽瑞生物科技有限公司、湖南美美瑞生物技术有限公司、湖南美臻生物科技有限公司、湖南悦美生物技术有限公司、苏宁环球典当(南京)有限公司、无锡碧优缇健康管理有限公司、无锡苏亚医疗器械有限公司根据《国家税务总局关于落实支持小型微利企业和个体工商户发展所得税优惠政策有关事项的公告》(国家税务总局公告2021年第8号)及《财政部 税务总局关于进一步实施小微企业所得税优惠政策的公告》(财政部税务总局公告2022年第13号)对小型微利企业年应纳税所得额不超过100万元的部分, 减按12.5%计入应纳税所得额, 对小型微利企业年应纳税所得额超过100万元但不超过300万元的部分, 减按25%计入应纳税所得额, 按20%的税率缴纳企业所得税。

五、合并会计报表主要项目注释

(说明: 本注释中“期初余额”指“2022年12月31日”, “期末余额”指“2023年12月31日”; “本期”“本期发生额”“本期金额”指“2023年度”, “上期”“上期发生额”“上期金额”指“2022年度”。此说明适用于“附注五”至“附注十六”)

1、货币资金

项目	期末余额	期初余额
库存现金	1,498,518.79	1,082,079.20
银行存款	506,620,410.78	1,089,729,180.59



项目	期末余额	期初余额
其他货币资金	14,984,900.45	22,830,681.57
合计	523,103,830.02	1,113,641,941.36
其中：存放在境外的款项总额	1,019,829.26	1,771,217.43

2、交易性金融资产

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		
其中：REDROVER 股票	1.00	330,725.59
结构性存款及理财产品	18,076,555.43	1,198,913.00
合计	18,076,556.43	1,529,638.59

3、应收账款

(1) 按账龄披露

账龄	期末余额	期初余额
1 年以内	43,247,222.64	66,348,598.28
1 至 2 年	19,415,504.31	2,788,887.12
2 至 3 年	113,333.34	2,101,402.93
3 至 4 年	1,127,109.39	7,857,408.07
4 至 5 年	623,322.02	5,888.35
5 年以上	2,137,204.66	5,947,268.20
合计	66,663,696.36	85,049,452.95

(2) 按坏账计提方法分类披露

种类	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例	金额	比例	
按单项计提坏账准备的应收账款					
按组合计提坏账准备的应收账款	66,663,696.36	100.00%	4,079,346.66	6.12%	62,584,349.70
其中：					
组合 1：应收其他客户款	66,663,696.36	100.00%	4,079,346.66	6.12%	62,584,349.70
合计	66,663,696.36	100.00%	4,079,346.66	6.12%	62,584,349.70



(续)

种类	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例	金额	比例	
按单项计提坏账准备的应收账款					
按组合计提坏账准备的应收账款	85,049,452.95	100.00%	10,754,732.10	12.65%	74,294,720.85
其中：					
组合 1：应收其他客户款	85,049,452.95	100.00%	10,754,732.10	12.65%	74,294,720.85
合计	85,049,452.95	100.00%	10,754,732.10	12.65%	74,294,720.85

按组合计提坏账准备

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
1 年以内	43,411,695.86	780,724.12	1.80%
1 至 2 年	19,415,504.31	613,948.52	3.16%
2 至 3 年	113,333.34	34,000.00	30.00%
3 至 4 年	1,127,109.39	563,554.70	50.00%
4 至 5 年	623,322.02	311,661.01	50.00%
5 年以上	1,972,731.44	1,775,458.31	90.00%
合计	66,663,696.36	4,079,346.66	6.12%

(3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

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	
按组合计提坏账准备	10,754,732.10	-6,675,385.44			4,079,346.66
合计	10,754,732.10	-6,675,385.44			4,079,346.66

(4) 本期实际核销的应收账款

本期无实际核销的应收账款。

(5) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况：

单位名称	金额	占应收账款总额的比例	应收账款坏账准备
江苏中昱建设工程有限公司	36,248,653.77	54.38%	515,726.79
南京禹天资产管理有限公司	4,523,809.51	6.79%	147,023.81
合肥市义兴建筑安装工程有限责任公司	2,957,775.60	4.44%	57,584.12
上海美华医疗投资管理有限公司	2,954,393.21	4.43%	96,064.13
南京新鑫跃商业管理有限公司	2,475,125.36	3.71%	80,441.57
合计	49,159,757.45	73.75%	896,840.42



4、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

账龄分析	期末余额		期初余额	
	金额	比例	金额	比例
1 年以内	240,555,843.83	62.79%	126,078,017.17	40.52%
1 至 2 年	16,231,013.93	4.24%	23,973,179.42	7.70%
2 至 3 年	33,506,791.77	8.75%	3,542,910.62	1.14%
3 年以上	92,832,094.92	24.22%	157,548,416.78	50.64%
减：坏账准备	26,363,675.65		23,235,895.65	
合计	356,762,068.80	100.00%	287,906,628.34	100.00%

(2) 账龄超过 1 年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明：

项目	金额	未结算原因
南京苏宁建材设备物流贸易中心有限公司	10,087,472.63	项目尚未完工
上海宁兴百纳影视传播有限公司	14,180,000.00	项目尚未完工
合计	24,267,472.63	

(3) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

单位名称	期末余额	占预付款项 总额的比例	坏账准备 期末余额
江苏中昱建设工程有限公司	143,478,071.71	37.45%	
南京苏浦建设有限公司	37,595,883.60	9.81%	
合肥市义兴建筑安装工程有限责任公司	36,170,081.96	9.44%	
上海宁兴百纳影视传播有限公司	14,180,000.00	3.70%	
上海星景影视传媒有限公司	13,033,925.65	3.40%	13,033,925.65
合计	244,457,962.92	63.80%	13,033,925.65

5、其他应收款

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
其他应收款	918,278,172.10	228,539,517.29
合计	918,278,172.10	228,539,517.29

(1) 其他应收款

1) 其他应收款按款项性质分类情况：

款项性质	期末余额	期初余额
应收股权处置款	873,482,116.33	
土地出让金		117,564,613.20



款项性质	期末余额	期初余额
往来款	49,879,145.48	104,863,110.36
押金及保证金	46,544,748.87	35,937,277.96
备用金	2,077,451.02	2,369,481.27
代垫款项	26,690,713.22	18,931,995.17
其他	25,284,639.64	3,959,224.66
合计	1,023,958,814.56	283,625,702.62

2) 按账龄披露:

账龄	期末余额	期初余额
1年以内	948,411,320.28	59,021,045.71
1至2年	1,959,367.54	141,051,073.62
2至3年	2,589,639.60	21,139,319.95
3至4年	13,262,634.67	7,940,331.87
4至5年	6,623,358.07	11,018,597.00
5年以上	51,112,494.40	43,455,334.46
合计	1,023,958,814.56	283,625,702.61

3) 按坏账计提方法分类披露

种类	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例	金额	比例	
按单项计提坏账准备的应收账款					
按组合计提坏账准备的应收账款	1,023,958,814.56	100.00%	105,680,642.46	10.32%	918,278,172.10
其中:					
组合 1: 应收其他款	1,023,958,814.56	100.00%	105,680,642.46	10.32%	918,278,172.10
合计	1,023,958,814.56	100.00%	105,680,642.46	10.32%	918,278,172.10

(续)

种类	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例	金额	比例	
按单项计提坏账准备的应收账款					
按组合计提坏账准备的应收账款	283,625,702.61	100.00%	55,086,185.32	19.42%	228,539,517.29
其中:					
组合 1: 应收其他款	283,625,702.61	100.00%	55,086,185.32	19.42%	228,539,517.29



种类	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例	金额	比例	
合计	283,625,702.61	100.00%	55,086,185.32	19.42%	228,539,517.29

①按组合计提坏账准备:

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
1年以内	948,411,320.28	48,115,800.55	5.07%
1至2年	1,959,367.54	351,521.66	17.94%
2至3年	2,589,639.60	1,075,315.20	41.52%
3至4年	13,262,634.67	6,556,631.15	49.44%
4至5年	6,623,358.07	3,577,268.95	54.01%
5年以上	51,112,494.40	46,004,104.95	90.01%
合计	1,023,958,814.56	105,680,642.46	10.32%

②按预期信用损失一般模型计提坏账准备:

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)	
2023年1月1日余额	55,086,185.32			55,086,185.32
2023年1月1日余额在本期				
转入第二阶段				
转入第三阶段	-2,428.01		2,428.01	
转回第二阶段				
转回第一阶段				
本期计提	50,922,843.39	-	506,400.41	51,429,243.80
本期转回				
本期转销				
本期核销			480,228.42	480,228.42
其他变动	-354,558.24			-354,558.24
2023年12月31日余额	105,652,042.46	-	28,600.00	105,680,642.46

4) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
坏账准备	55,086,185.32	51,429,243.80		480,228.42	-354,558.24	105,680,642.46



类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
合计	55,086,185.32	51,429,243.80		480,228.42	-354,558.24	105,680,642.46

5) 本期实际核销的其他应收款

项目	核销金额
苏宁环球(北美)有限公司	238,262.53
苏宁环球资本(国际)控股集团	236,965.89
王硕	5,000.00
合计	480,228.42

6) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况:

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
陕西地建嘉信置业有限公司	应收股权处置款	873,482,116.33	1年以内	85.30%	44,355,142.05
芜湖市自然资源和规划局	保证金	17,000,000.00	1年以内	1.66%	863,254.55
南京市浦口区物业管理中心	保证金	14,374,449.00	5年以上	1.40%	12,937,004.10
南京市江北新区住房建设与管理中心	保证金	11,006,046.40	3-4年	1.07%	4,570,121.99
北京世邦魏理仕物业管理服务有限公司上海分公司	往来款	7,989,018.33	1年以内	0.78%	405,679.79
合计		923,851,630.06		90.21%	63,131,202.48

6、存货

(1) 存货分类

项目	期末余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	3,467,792.18		3,467,792.18
库存商品	53,043,945.24		53,043,945.24
周转材料	59,137.04		59,137.04
拟开发土地	677,579,269.73		677,579,269.73
开发成本	3,562,618,671.13		3,562,618,671.13
开发产品	3,626,981,154.20	80,634,431.66	3,546,346,722.54
出租开发产品	669,010,651.99	1,716,905.57	667,293,746.42
合计	8,592,760,621.51	82,351,337.23	8,510,409,284.28

(续)

项目	期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	3,591,244.33		3,591,244.33



项目	期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
库存商品	46,726,694.44		46,726,694.44
周转材料	47,368.33		47,368.33
拟开发土地	447,933,068.90		447,933,068.90
开发成本	4,760,678,485.78	144,627,211.71	4,616,051,274.07
开发产品	4,016,101,925.71	94,575,663.15	3,921,526,262.56
出租开发产品	354,201,662.53		354,201,662.53
合计	9,629,280,450.02	239,202,874.86	9,390,077,575.16



(2) 开发成本情况如下:

项目	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	期初余额	本期转入开发产品金额	本期其他减少	本期(开发成本)增加	期末余额	利息资本化累计金额	其中:本期利息资本化金额	资金来源
天润城十六街区(南)			50,000 万元	6,392,642.88			1,930,377.27	8,323,020.15			其他
天润城十一街区					6,371.22		6,371.22				其他
天润城十三街区					91,749.62		91,749.62				其他
天润城十四街区					2,765,341.00		2,765,341.00				其他
十六街区(北区)					257,247.94		257,247.94				其他
天润城七街区					797,508.86		797,508.86				其他
润富花园 3-07 项目					25,157.96		25,157.96				其他
天华代建市政道路				187,039,434.57				187,039,434.57			其他
天华硅谷一区	2008	2023	28,262 万元	20,370,767.17	6,301,501.84	14,069,265.33					贷款
天华硅谷二区	2008	2023	19,796 万元	14,403,719.24	14,402,663.49	1,055.75					贷款
天华硅谷三区	2009	2025	21,942 万元	475,079,024.04		1,500.00	481,904,071.10	956,981,595.14	48,161,092.29	17,486,609.12	贷款
天华西路				27,943,926.69		25,523,784.00		2,420,142.69			其他
天华硅谷三期售楼处				8,725,265.13			4,697,624.53	13,422,889.66			贷款
吉林一期三街区					412,089.39		412,089.39				其他
吉林一期四街区	2010		40,353 万元	11,306,220.40	10,775.62		11,158,618.54	22,454,063.32			其他
吉林二期				100,000.00	458,834.14		458,834.14	100,000.00			其他
B 区酒店二期				2,032,987.48				2,032,987.48			其他
水城第十九街区					19,256,769.83		19,256,769.83				其他
滨江雅园	2016	2023		457,189,979.99	477,066,766.39		19,876,786.40				募投及贷款



水城十七街区				6,590,321.00			1,746,070.62	8,336,391.62			其他
滨江雅园二期				960,534.90				960,534.90			其他
滨江大道				348,169,844.05				348,169,844.05			其他
码头工程				10,773,568.69				10,773,568.69			其他
名都花园					422,394.12		422,394.12				其他
天华绿谷 A 地块	2007	2024	9,000 万元	3,500,071.12	3,574,543.69		74,472.57	-			其他
苏宁环球·城市之光	2011	2024	908,000 万元	367,812,924.21	3,257,099.02	326,658,911.71	5,831,123.18	43,728,036.66			贷款
苏宁·天沅御城	2012	2024	600,724 万元	47,022,563.23	1,114,559.94		2,364,559.94	48,272,563.23			其他
佛手湖环球度假村	2008	2024	101,880.97 万元	868,451,800.26			369,791.12	868,821,591.38	315,147,076.30		贷款
珊瑚岛项目	2018	2024	250,000 万元	986,357,536.06			2,695,171.12	989,052,707.18	225,077,888.51		贷款
空港新城	2020			910,455,354.67		976,683,176.79	117,957,122.53	51,729,300.41			其他
合计				4,760,678,485.78	530,221,374.07	1,342,937,693.58	675,099,253.00	3,562,618,671.13	588,386,057.10	17,486,609.12	

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

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



(3) 开发产品情况如下:

项目	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	8,343,315.71			8,343,315.71	54,738.07	
天润城二街区	2006	5,544,216.63			5,544,216.63	34,649.70	
天润城三街区	2008	14,079,492.20			14,079,492.20	241,557.71	
天润城四街区	2008	13,189,052.16			13,189,052.16	104,201.69	
天润城五街区	2009	25,745,556.82			25,745,556.82	202,980.66	
天润城六街区	2007	25,779,236.04			25,779,236.04	560,718.21	
天润城七街区	2011	36,432,632.60			36,432,632.60	910,264.25	
润富花园	2008	23,555,685.11		2,525,049.25	21,030,635.86	261,664.64	
天润城八街区	2009	48,468,672.48			48,468,672.48	660,053.83	
天润城九街区	2009	3,803,663.84			3,803,663.84	90,398.04	
天润城十街区	2009	42,176,545.68		2,441,549.65	39,734,996.03	707,480.05	
天润城十一街区	2011	42,101,962.66	6,371.22	1,611,935.92	40,496,397.96	854,479.73	
天润城十二街区	2015	309,886,090.80		1,558,876.73	308,327,214.07	27,790,266.03	
天润城十三街区	2012	27,484,598.99	91,749.62	82,664.56	27,493,684.05	1,760,536.59	
天润城十四街区	2015	120,756,480.20	2,765,341.00	15,444,656.96	108,077,164.24	11,827,572.89	
天润城十六街（中区）	2014	142,179,314.68		23,044,633.14	119,134,681.54	6,481,415.40	
万润嘉园	2016	22,453,417.25			22,453,417.25		
天润城十六街区（北）	2016	96,139,200.59	257,247.94	257,422.98	96,139,025.55		
润富花园 3-07 项目	2021	16,436,475.14	25,157.96	14,934,265.14	1,527,367.96	185,091.73	



项目	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
威尼斯水城一期 A 区	2007	46,289,131.66			46,289,131.66	782,738.08	
威尼斯水城一期 G 区	2007	282,108.08			282,108.08	15,301.61	
威尼斯水城第四街区	2008	5,387,341.08		245,542.92	5,141,798.16	112,606.95	
威尼斯水城第五街区	2008	6,042,827.32		76,880.20	5,965,947.12	85,586.36	
威尼斯水城第六街区	2009	13,804,309.06		167,577.07	13,636,731.99	272,717.60	
威尼斯水城第七街区	2009	63,364,676.69		428,179.24	62,936,497.45	558,468.04	
威尼斯水城第八街区	2009	25,762,109.96		954,329.91	24,807,780.05	564,494.37	
威尼斯水城第九街区	2011	61,095,553.27		12,847,196.83	48,248,356.44	874,081.85	
威尼斯水城第十街区	2011	26,809,715.83		217,256.70	26,592,459.13	772,818.04	
沿江高层一期	2011	1,503,050.16			1,503,050.16	48,396.88	
浦东花园	2005	6,979,351.51			6,979,351.51		
威尼斯水城第十五街区	2013	36,165,555.76		721,318.27	35,444,237.49	1,387,138.53	
威尼斯水城第十四街区	2013	43,662,157.15		16,802,906.86	26,859,250.29	762,679.51	
沿江高层二期	2013	44,817,517.63		1,989,657.65	42,827,859.98	1,648,230.00	
威尼斯水城第十一街区	2014	2,541,653.15		934,779.32	1,606,873.83	202,921.88	
威尼斯水城第十三街区	2015	24,170,462.99		185,646.33	23,984,816.66	3,663,998.33	
浦东大厦	2015	62,942,773.79		0.01	62,942,773.78		
威尼斯水城第十二街区	2016	59,612,470.34		20,606,826.30	39,005,644.04	6,081,885.27	
威尼斯水城第十八街区	2017	63,341,596.10		3,158,223.24	60,183,372.86		
威尼斯水城第十六街区	2017	49,127,256.55		15,022,981.54	34,104,275.01		



项目	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
威尼斯水城第十九街区	2019	77,797,374.24	19,256,769.83	37,049,749.56	60,004,394.51		
滨江雅园	2021	202,692,567.16	477,066,766.39	273,025,837.66	406,733,495.89	33,864,742.73	
天华硅谷庄园一街区	2011	9,892,314.12	6,301,501.84		16,193,815.96	4,513,781.30	
天华硅谷庄园二街区	2011	10,023,790.79	14,402,663.49		24,426,454.28	1,096,621.09	
吉林天润城一街区	2011	6,772,630.00			6,772,630.00		
吉林天润城二街区	2011	47,257,108.52	458,834.14	5,009,472.61	42,706,470.05		
吉林天润城四街区	2015	4,262,508.85	10,775.62	544,098.45	3,729,186.02		
吉林天润城三街区	2021	92,470,608.19	412,089.39	19,711,347.62	73,171,349.96	442,699.92	
天华绿谷	2011	2,045,291.42	4,067,562.12	71,435.94	6,041,417.60	2,780,682.80	
名都花园	2012	39,858,331.10	422,394.12	3,315,556.65	36,965,168.57		
璞邸花园	2012	168,571.36			168,571.36		
天沭御城	2013	267,431,239.36		103,010,117.33	164,421,122.03		
城市之光	2013	724,782,248.75	3,257,099.02	243,173,404.85	484,865,942.92	70,510,001.00	
天御国际广场	2015	466,331,416.10			466,331,416.10	66,265,720.18	
天御广场	2015	167,759,729.95	165,488.88	83,080,743.48	84,844,475.35	31,592,875.53	
朝阳山项目	2016	228,298,968.14		13,836,463.22	214,462,504.92	38,645,420.94	
合计		4,016,101,925.71	528,967,812.58	918,088,584.09	3,626,981,154.20	320,274,678.01	



(4) 出租开发产品

项目名称	期初余额	本期增加	本期摊销	本期转回	期末余额
天御广场	248,932,630.46	69,705,950.98	6,579,748.58	8,188,023.32	303,870,809.54
天华硅谷	52,318,338.47		2,612,249.26		49,706,089.21
城市之光	4,993,270.48	185,751,577.19	6,030,156.66		184,714,691.01
天华绿谷	9,184,884.50		305,803.19	493,018.43	8,386,062.88
天沅御城	38,772,538.62	85,735,269.61		2,174,808.88	122,332,999.35
合计	354,201,662.53	341,192,797.78	15,527,957.69	10,855,850.63	669,010,651.99

(5) 拟开发土地成本

项目	预计开工时间	期末余额	期初余额
天润城	2024年	69,133,503.65	69,133,503.65
威尼斯水城	2024年	135,914,562.77	137,706,404.57
天沅御城	2024年	241,093,160.68	241,093,160.68
明湖项目	2024年	231,438,042.63	
合计		677,579,269.73	447,933,068.90

(6) 存货跌价准备

1) 按性质分类

项目	期初余额	本年增加		本年减少		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
开发成本	144,627,211.71			144,627,211.71		
开发产品	94,575,663.15			12,224,325.92	1,716,905.57	80,634,431.66
出租开发产品			1,716,905.57			1,716,905.57
合计	239,202,874.86		1,716,905.57	156,851,537.63	1,716,905.57	82,351,337.23

2) 按项目分类

项目	期初余额	本年增加		本年减少		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
城市之光	190,963,584.16			149,849,895.30		41,113,688.86
天沅御城	48,239,290.70			7,001,642.33		41,237,648.37
合计	239,202,874.86			156,851,537.63		82,351,337.23

(7) 存货期末余额中借款费用资本化金额为 908,660,735.11 元, 本年借款费用资本化率为 1.08%。

(8) 存货受限情况

项目名称	期末余额	期初余额	受限原因
存货	481,967,054.29	249,176,066.91	借款抵押



项目名称	期末余额	期初余额	受限原因
合计	481,967,054.29	249,176,066.91	

具体抵押情况说明：

①截至 2023 年 12 月 31 日，公司之子公司南京天华百润投资发展有限责任公司以其面积为 14,840.84 平方米，账面价值为 46,541,100.60 元的开发产品为公司之子公司南京天华百润投资发展有限责任公司 253,010,475.00 元长期借款（其中：一年内到期的长期借款金额 53,010,475.00 元）提供抵押。

②截至 2023 年 12 月 31 日，公司之子公司南京浦东房地产开发有限公司以其自有的土地使用权 18,119,400.45 元为公司之子公司南京华浦高科建材有限公司 235,374,305.56 元短期借款提供抵押。

③截至 2023 年 12 月 31 日，公司之子公司南京浦东房地产开发有限公司以其自有的土地使用权 29,956,783.45 元为公司之子公司江苏乾阳房地产开发有限公司 445,445,839.02 元长期借款（其中：一年内到期的长期借款金额 44,945,839.02 元）提供抵押。

④截至 2023 年 12 月 31 日，公司之子公司南京浦东房地产开发有限公司以其面积为 100,001.8 平方米，账面价值为 35,531,113.97 元的土地使用权为公司之子公司江苏乾阳房地产开发有限公司 445,445,839.02 元长期借款（其中：一年内到期的长期借款金额 44,945,839.02 元）提供抵押。

⑤截至 2023 年 12 月 31 日，公司之子公司南京浦东房地产开发有限公司以其面积为 36,000 平方米，账面价值为 12,790,165.03 元的土地使用权为公司 150,250,000.00 元短期借款提供抵押。

⑥截至 2023 年 12 月 31 日，公司之子公司江苏乾阳房地产开发有限公司以其面积为 46317.02 平方米，账面价值为 195,867,567.49 元的土地使用权为公司之子公司江苏乾阳房地产开发有限公司 445,445,839.02 元长期借款（其中：一年内到期的长期借款金额 44,945,839.02 元）提供抵押。

⑦截至 2023 年 12 月 31 日，公司之子公司江苏乾阳房地产开发有限公司以其面积为 1195.15 平方米，账面价值为 3,336,777.35 元的天华硅谷三区 A-7 幢十套房产为公司之子公司江苏乾阳房地产开发有限公司 445,445,839.02 元长期借款（其中：一年内到期的长期借款金额 44,945,839.02 元）提供抵押。

⑧截至 2023 年 12 月 31 日，公司之子公司上海苏宁环球实业有限公司以自有的上海市普陀区丹巴路 99 号苏宁天御国际广场 C8 共建筑面积 3,534.33 平方米，账面价值 41,595,847.86 元的房产及与之相应的土地使用权价值为 36,808,703.90 元，为公司之子公司上海苏宁环球实业有限公司 193,984,511.11 元长期借款（其中：一年内到期的长期借款金额 3,784,511.11 元）提供抵押。

⑨截至 2023 年 12 月 31 日，公司之子公司上海苏宁环球实业以其面积为 2,768.68 平方米，账面价值为 61,419,594.20 元的房产及土地使用权，为公司之子公司南京华浦高科建材有限公司 64,860,954.86 元的短期借款提供抵押。



7、其他流动资产

(1) 其他流动资产情况：

项 目	期末余额	期初余额
待抵扣增值税	4,343,911.55	10,826,897.14
预交增值税	51,414,639.20	15,356,403.89
预缴企业所得税	874,357.53	2,030,851.96
预缴土地增值税	106,394,097.93	95,737,491.80
预缴营业税	957,716.95	1,342,866.47
预缴城市维护建设税	1,846,729.05	880,591.53
预缴教育费附加	1,252,087.64	475,417.74
预缴房产税	71.47	71.48
融资租赁应收款	333,757,610.95	501,582,391.21
减：坏账准备	6,200,000.00	7,785,500.00
融资租赁应收款净值	327,557,610.95	493,796,891.21
合同取得成本	19,758,306.79	8,103,785.48
其他	271,396.41	573,901.45
合计	514,670,925.47	629,125,170.15

(2) 其他流动资产减值准备计提情况：

减值准备	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)	
2023年1月1日余额	7,785,500.00			7,785,500.00
2023年1月1日余额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	-1,585,500.00			-1,585,500.00
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2023年12月31日余额	6,200,000.00			6,200,000.00

8、长期股权投资



被投资单位	期初余额	本期增减变动			
		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
联营企业:					
FNC ENTERTAINMENT CO LTD	250,879,905.07			-9,302,955.64	-3,342,254.52
江苏聚合创意新兴产业投资基金(有限合伙)	134,139,998.77			-42,619,037.73	
株式会社 ID 健康产业集团	309,713,604.30			6,473,803.33	-2,986,034.20
镇江苏宁环球医美产业基金合伙企业(有限合伙)	510,828,035.46			9,987,150.62	
江苏宁信德营销策划有限公司	20,195,657.94			246,197.26	
合计	1,225,757,201.54			-35,214,842.16	-6,328,288.72

(续)

被投资单位	本期增减变动				期末余额	减值准备期末余额
	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		
联营企业:						
FNC ENTERTAINMENT CO LTD	2,498,711.59				240,733,406.50	
江苏聚合创意新兴产业投资基金(有限合伙)		5,307,692.31			86,213,268.73	
株式会社 ID 健康产业集团					313,201,373.43	
镇江苏宁环球医美产业基金合伙企业(有限合伙)					520,815,186.08	
江苏宁信德营销策划有限公司					20,441,855.20	
合计	2,498,711.59	5,307,692.31			1,181,405,089.94	

9、其他权益工具投资

项目	期末余额	期初余额	本期计入其他综合收益的利得	本期计入其他综合收益的损失	本期末累计计入其他综合收益的利得
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			

(续)

项目	本期末累计计入其他综合收益的损失	本期确认的股利收入	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	确认的股利收入	累计利得
南京聚合企业管理中心(有限合伙)			战略投资		
南京石城教育发展有限公司			战略投资		
合计					

(续)



项目名称	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
南京聚合企业管理中心（有限合伙）				
南京石城教育发展有限公司				
合计				

10、投资性房地产

(1) 采用成本计量模式的投资性房地产本年增减变动如下：

项目	房屋建筑物	土地使用权	合计
一、账面原值：			
1.期初余额	656,526,335.87	289,937,660.96	946,463,996.83
2.本期增加金额	62,281,029.49	19,259,451.60	81,540,481.09
(1) 购置			
(2) 固定资产及无形资产转入	62,281,029.49	19,259,451.60	81,540,481.09
3.本期减少金额			
(1) 处置或报废			
(2) 转入固定资产及无形资产			
4.期末余额	718,807,365.36	309,197,112.56	1,028,004,477.92
二、累计折旧和累计摊销			
1.期初余额	237,559,599.04	36,856,759.56	274,416,358.60
2.本期增加金额	41,731,256.08	11,091,515.37	52,822,771.45
(1) 计提	32,968,707.87	7,566,183.56	40,534,891.43
(2) 固定资产及无形资产转入	8,762,548.21	3,525,331.81	12,287,880.02
3.本期减少金额			
(1) 处置或报废			
(2) 转入固定资产及无形资产			
4.期末余额	279,290,855.12	47,948,274.93	327,239,130.05
三、减值准备			
1.期初余额			
2.本期增加金额			
3.本期减少金额			
4.期末余额			
四、账面价值			
1.期末账面价值	439,516,510.24	261,248,837.63	700,765,347.87
2.期初账面价值	418,966,736.83	253,080,901.40	672,047,638.23



(2) 未办妥产权证书的投资性房地产情况

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	3,629,266.72	尚未办理竣工验收

(3) 抵押情况说明：

项目名称	期末余额	期初余额	受限原因
房屋建筑物	350,054,868.02	364,786,710.74	借款抵押
土地使用权	254,319,717.78	245,566,878.74	借款抵押
合计	604,374,585.80	610,353,589.48	

抵押情况说明：

①截至 2023 年 12 月 31 日，公司之子公司南京天华百润投资发展有限责任公司以其面积为 55,444.83 平方米，账面价值为 106,895,887.55 元的建筑物和 3,595,752.51 元土地使用权，为公司之子公司南京天华百润投资发展有限责任公司 253,010,475.00 元长期借款（其中：一年内到期的长期借款金额 53,010,475.00 元）提供抵押。

②截至 2023 年 12 月 31 日，公司之子公司上海苏宁环球实业有限公司以其面积为 2,766.28 平方米，账面价值为 27,595,141.40 元的建筑物和 26,383,670.38 元的土地使用权，为公司之子公司南京华浦高科建材有限公司 64,860,954.86 元的短期借款提供抵押。

③截至 2023 年 12 月 31 日，公司之子公司上海苏宁环球实业有限公司以其面积为 15,190.82 平方米，账面价值为 131,774,461.88 元的建筑物和 134,939,588.65 元的土地使用权，为上海苏宁环球实业有限公司 210,291,958.33 元的长期借款（其中：一年以内到期的长期借款金额 55,291,958.33）提供抵押。

④截至 2023 年 12 月 31 日，公司之子公司上海苏宁环球实业有限公司以其面积为 1,849.27 平方米，账面价值为 14,481,263.91 元的建筑物和 16,179,417.59 元的土地使用权，为上海苏宁环球实业有限公司 190,577,758.33 元的长期借款（其中：一年以内到期的长期借款金额 4,477,758.33）提供抵押。

⑤截至 2023 年 12 月 31 日，公司之子公司上海苏宁环球实业有限公司以其面积为 8,228.76 平方米，账面价值为 69,308,113.28 元的建筑物和 73,221,288.65 元的土地使用权，为上海苏宁环球实业有限公司 190,577,758.33 元的长期借款（其中：一年以内到期的长期借款金额 4,477,758.33）提供抵押。

11、固定资产

项目	期末余额	期初余额
固定资产	1,066,066,313.25	820,819,926.99
固定资产清理		
合计	1,066,066,313.25	820,819,926.99



(1) 固定资产情况

项目	房屋建筑物	机器设备	运输工具	办公设备及其他	合计
一、账面原值：					
1.期初余额	1,071,629,298.57	52,908,706.74	50,976,940.27	182,843,134.30	1,358,358,079.88
2.本期增加金额	372,723,515.57	5,092,678.98		2,960,528.48	380,776,723.03
(1) 购置	370,472,013.56	5,092,678.98		2,382,527.98	377,947,220.52
(2) 开发产品转入	2,251,502.01				2,251,502.01
(3) 其他				578,000.50	578,000.50
3.本期减少金额	62,744,729.99	2,121,910.00	114,300.00	235,685.67	65,216,625.66
(1) 处置或报废		2,121,910.00		235,685.67	2,357,595.67
(2) 转入投资性房地产	62,281,029.49				62,281,029.49
(3) 其他	463,700.50		114,300.00		578,000.50
4.期末余额	1,381,608,084.15	55,879,475.72	50,862,640.27	185,567,977.11	1,673,918,177.25
二、累计折旧					
1.期初余额	284,857,849.78	42,201,061.84	46,295,981.58	164,183,259.69	537,538,152.89
2.本期增加金额	68,445,449.98	3,292,101.11	765,165.19	9,143,139.96	81,645,856.24
(1) 计提	68,445,449.98	3,292,101.11	704,226.51	8,852,262.75	81,294,040.35
(2) 其他			60,938.68	290,877.21	351,815.89
3.本期减少金额	9,012,168.39	1,987,686.92	116,111.99	216,177.83	11,332,145.13
(1) 处置或报废		1,987,686.92	20,263.20	209,830.91	2,217,781.03
(2) 转入投资性房地产	8,762,548.21				8,762,548.21
(3) 其他	249,620.18		95,848.79	6,346.92	351,815.89
4.期末余额	344,291,131.37	43,505,476.03	46,945,034.78	173,110,221.82	607,851,864.00
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	1,037,316,952.78	12,373,999.69	3,917,605.49	12,457,755.29	1,066,066,313.25
2.期初账面价值	786,771,448.79	10,707,644.90	4,680,958.69	18,659,874.61	820,819,926.99



- (2) 本公司无暂时闲置的固定资产。
 (3) 本公司无通过经营租赁租出固定资产。
 (4) 未办妥产权证书的固定资产：

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
陆郎会所	10,757,322.92	无产权
苏宁环球国际中心办公楼	352,634,654.03	正在办理

(5) 本项下抵押担保情况

项目名称	期末余额	期初余额	受限原因
房屋建筑物	354,983,162.51	395,232,581.38	借款抵押
合计	354,983,162.51	395,232,581.38	

抵押情况说明：

①截至 2023 年 12 月 31 日，公司之子公司南京苏宁环球大酒店有限公司以其面积为 19,226.43 平方米，账面价值为 2,799,492.82 元的建筑物，为公司之子公司南京苏宁环球大酒店有限公司 76,117,297.22 元长期借款（其中：一年内到期的长期借款金额 12,117,297.22 元）提供抵押。

②截至 2023 年 12 月 31 日，公司之子公司上海苏宁环球实业有限公司以其面积为 3,954.86 平方米，账面价值为 70,952,759.06 元的建筑物，为公司之子公司南京华浦高科建材有限公司 64,860,954.86 元的短期借款提供抵押。

③截至 2023 年 12 月 31 日，公司之子公司上海苏宁环球实业有限公司以其面积为 20,580.81 平方米，账面价值为 281,230,910.63 元的建筑物，为公司之子公司上海苏宁环球实业有限公司 210,291,958.33 元的长期借款（其中：一年以内到期的长期借款金额 55,291,958.33 元）提供抵押。

12、在建工程

(1) 在建工程情况

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
码头工程	1,237,050.00		1,237,050.00	1,237,050.00		1,237,050.00
其他	1,745,077.07		1,745,077.07	2,110,184.07		2,110,184.07
苏宁慧谷 E06-2 楼宇项目	130,127,652.15		130,127,652.15			
合计	133,109,779.22		133,109,779.22	3,347,234.07		3,347,234.07

(2) 重要在建工程项目本期变动情况

项目名称	预算数	期初余额	本期增加金额	本期转入固 定资产金额	本期其他 减少金额	期末余额
苏宁慧谷 E06-2 楼宇项目	154,800,000.00		130,127,652.15			130,127,652.15
合计	154,800,000.00		130,127,652.15			130,127,652.15



(续)

项目名称	工程累计投入占预算比例	工程进度	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本化率	资金来源
苏宁慧谷 E06-2 楼宇项目	74.29%	84.06%				自筹
合计						

13、使用权资产

项目	房屋及建筑物	土地使用权	合计
一、账面原值：			
1.期初余额	54,711,559.93	2,208,000.36	56,919,560.29
2.本期增加金额	25,683,629.43		25,683,629.43
3.本期减少金额	545,720.13		545,720.13
4.期末余额	79,849,469.23	2,208,000.36	82,057,469.59
二、累计摊销			
1.期初余额	21,029,746.77	82,800.01	21,112,546.78
2.本期增加金额	14,692,487.76	110,400.02	14,802,887.78
(1) 计提	14,692,487.76	110,400.02	14,802,887.78
3.本期减少金额			
(1) 处置或报废			
4.期末余额	35,722,234.53	193,200.03	35,915,434.56
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.期末余额	44,127,234.70	2,014,800.33	46,142,035.03
2.期初余额	33,681,813.16	2,125,200.35	35,807,013.51

14、无形资产

(1) 无形资产情况

项目	土地使用权	软件	专利权	合计
一、账面原值：				
1.期初余额	456,153,542.86	21,414,196.50	9,200.00	477,576,939.36



项目	土地使用权	软件	专利权	合计
2.本期增加金额		30,980.73	60,000.00	90,980.73
(1) 购置		30,980.73		30,980.73
(2) 内部研发			60,000.00	60,000.00
3.本期减少金额	19,259,451.60		9,200.00	19,268,651.60
(1) 处置			9,200.00	9,200.00
(2) 转入投资性房地产	19,259,451.60			19,259,451.60
4.汇率变动影响				
5.期末余额	436,894,091.26	21,445,177.23	60,000.00	458,399,268.49
二、累计摊销				
1.期初余额	64,780,052.27	19,616,275.41	2,836.79	84,399,164.47
2.本期增加金额	13,408,471.93	743,663.42	613.36	14,152,748.71
(1) 计提	13,408,471.93	743,663.42	613.36	14,152,748.71
3.本期减少金额	3,525,331.81		3,450.15	3,528,781.96
(1) 处置或报废			3,450.15	3,450.15
(2) 转入投资性房地产	3,525,331.81			3,525,331.81
4.汇率变动影响				
5.期末余额	74,663,192.39	20,359,938.83		95,023,131.22
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.汇率变动影响				
5.期末余额				
四、账面价值				
1.期末账面价值	362,230,898.87	1,085,238.40	60,000.00	363,376,137.27
2.期初账面价值	391,373,490.59	1,797,921.09	6,363.21	393,177,774.89

(2) 本公司无未办妥产权证书的土地使用权情况。

(3) 本项下抵押担保情况

项目名称	期末余额	期初余额	受限原因
土地使用权	211,607,181.34	235,917,170.41	借款抵押
合计	211,607,181.34	235,917,170.41	



抵押情况说明：

①截至 2023 年 12 月 31 日，公司之子公司南京苏宁环球大酒店有限公司以其账面价值为 1,238,823.25 元的土地使用权，为公司之子公司南京苏宁环球大酒店有限公司 76,117,297.22 元长期借款（其中：一年内到期的长期借款金额 12,117,297.22 元）提供抵押。

②截至 2023 年 12 月 31 日，公司之子公司上海苏宁环球实业有限公司以其面积为 3,954.86 平方米，账面价值为 35,350,643.16 元的土地使用权，为公司之子公司南京华浦高科建材有限公司 64,860,954.86 元的短期借款提供抵押。

③截至 2023 年 12 月 31 日，公司之子公司上海苏宁环球实业有限公司以其面积为 20,580.81 平方米，账面价值为 175,017,714.93 元的土地使用权，为上海苏宁环球实业有限公司 210,291,958.33 元的长期借款（其中：一年以内到期的长期借款金额 55,291,958.33 元）提供抵押。

15、商誉

(1) 商誉账面原值

被投资单位名称	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
收购西咸新区苏宁置业有限公司	8,839,240.74		8,839,240.74	
收购唐山苏亚美联臣医疗美容医院有限公司	28,605,926.59			28,605,926.59
收购石家庄苏亚美联臣医疗美容医院有限公司	36,830,585.60			36,830,585.60
收购无锡苏亚医疗美容医院有限公司	43,696,657.12			43,696,657.12
收购湖南瑞生科生物科技有限公司	30,114,779.04			30,114,779.04
收购深圳中科华瑞生物科技有限公司	5,742,828.58			5,742,828.58
合计	222,979,291.82		8,839,240.74	214,140,051.08

(2) 商誉减值准备

被投资单位名称	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	33,683,970.22			33,683,970.22
收购湖南瑞生科生物科技有限公司		30,114,779.04		30,114,779.04
收购深圳中科华瑞生物科技有限公司		5,742,828.58		5,742,828.58
合计	33,683,970.22	35,857,607.62		69,541,577.84

(3) 商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

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



深圳中科华瑞资产组	该资产组的管理自成体系并严格独立	医美及生物医药	是
-----------	------------------	---------	---

(4) 可收回金额的具体确定方法

1) 可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定

项目	账面价值	可收回金额	减值金额	公允价值和处置费用的确定方式	关键参数	关键参数的确定依据
湖南瑞生科资产组	30,566,986.22	418,607.00	30,148,379.23	成本法	重置成本	市场报价
深圳中科华瑞资产组	5,758,288.66	11,679.88	5,746,608.78	成本法	重置成本	市场报价
合计	36,325,274.88	430,286.88	35,894,988.01			

2) 可收回金额按预计未来现金流量的现值确定

项目	账面价值	可收回金额	减值金额	预测期的年限	预测期的关键参数	稳定期的关键参数	稳定期的关键参数的确定依据
上海天大资产组	69,339,564.41	36,815,039.90	32,524,524.51	5年	增长率5%，折现率13.32%	增长率0%	
唐山苏亚资产组	40,205,813.02	76,534,482.80		5年	增长率5%，折现率13.32%	增长率0%	
石家庄苏亚资产组	41,923,757.44	89,372,831.86		5年	增长率5%，折现率13.32%	增长率0%	
无锡苏亚资产组	55,296,543.55	143,785,225.32		5年	增长率5%，折现率13.32%	增长率0%	
合计	206,765,678.42	346,507,579.88	32,524,524.51				

(5) 业绩承诺完成及对应商誉减值情况

项目	业绩承诺完成情况						商誉减值金额	
	本期			上期			本期	上期
	承诺业绩	实际业绩	完成率	承诺业绩	实际业绩	完成率		
收购唐山苏亚美联臣医疗美容医院有限公司	9,215,100.00	8,770,143.07	95.17%	8,270,200.00	6,498,349.43	78.58%		
收购石家庄苏亚美联臣医疗美容医院有限公司	8,345,200.00	7,651,423.06	91.69%	7,576,000.00	5,385,164.46	71.08%		
收购无锡苏亚医疗美容医院有限公司	9,922,800.00	11,984,089.14	120.77%	9,614,800.00	6,117,573.39	63.63%		

16、长期待摊费用

项目	期初余额	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	期末余额
装修费	160,455,469.10	7,438,902.04	18,747,915.76		149,146,455.38
其他	147,713.58	622,034.98	543,648.15		226,100.41
合计	160,603,182.68	8,060,937.02	19,291,563.91		149,372,555.79

17、递延所得税资产/递延所得税负债

(1) 未经抵销的递延所得税资产

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



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	94,356,948.73	23,589,235.65	49,486,320.93	12,360,705.91
内部交易未实现利润			488,922.88	122,230.72
长期股权投资差额摊销	150,544,974.88	37,636,243.72	150,544,974.88	37,636,243.72
预收房款	118,870,667.40	29,717,666.85	44,584,491.19	11,146,122.80
成本暂估	59,291,879.29	14,822,969.82	136,211,682.06	34,052,920.52
亏损确认的递延			23,486,866.36	5,871,716.59
租赁负债	47,979,673.18	11,995,863.88	36,646,246.08	9,161,561.52
合计	471,044,143.48	117,761,979.92	441,449,504.38	110,351,501.78

(2) 未经抵销的递延所得税负债

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
非同一控制企业合并资产评估增值			12,295,800.00	3,073,950.00
使用权资产	46,006,778.87	11,501,694.74	35,807,013.48	8,951,753.37
合计	46,006,778.87	11,501,694.74	48,102,813.48	12,025,703.37

(3) 未确认递延所得税资产明细

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	51,588,821.63	275,060,749.15
可抵扣亏损	903,873,968.53	946,444,634.49
合计	955,462,790.16	1,221,505,383.64

(4) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年份	期末余额	期初余额
2023年		143,210,903.33
2024年	164,373,787.58	182,958,143.10
2025年	128,420,360.92	186,139,368.08
2026年	176,307,111.75	202,535,450.47
2027年	61,058,660.45	231,600,769.51
2028年	373,714,047.83	
合计	903,873,968.53	946,444,634.49

18、其他非流动资产

项目	期末余额	期初余额
装饰品	115,219,469.03	62,219,469.03



项 目	期末余额	期初余额
合计	115,219,469.03	62,219,469.03

19、所有权或使用权受到限制的资产

项目	期末			
	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况
货币资金	188,006,575.02	188,006,575.02	其他	保证金、冻结资金、房管局监管户
应收账款	37,397,997.96	37,200,178.92	质押	借款质押
存货	481,967,054.29	481,967,054.29	抵押	借款抵押
投资性房地产	912,499,645.21	604,374,585.80	抵押	借款抵押
固定资产	505,326,826.50	354,983,162.51	抵押	借款抵押
无形资产	257,732,031.95	211,607,181.34	抵押	借款抵押
合计	2,382,930,130.93	1,878,138,737.88		

(续)

项目	期初			
	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况
货币资金	361,385,286.35	361,385,286.35	其他	保证金、冻结资金、房管局监管户
存货	249,176,066.91	249,176,066.91	抵押	借款抵押
投资性房地产	871,103,236.95	610,353,589.48	抵押	借款抵押
固定资产	526,971,798.24	395,232,581.38	抵押	借款抵押
无形资产	276,991,476.27	235,917,170.41	抵押	借款抵押
合计	2,285,627,864.72	1,852,064,694.53		

20、短期借款

(1) 短期借款分类

借款类别	期末余额	期初余额
抵押、保证借款	450,485,260.42	614,201,996.05
合计	450,485,260.42	614,201,996.05

(2) 短期借款说明

抵押、保证借款情况说明：

①235,374,305.56 元由公司之南京浦东房地产开发有限公司名下的位于浦口区沿江街道京新608号的土地使用权提供抵押担保，同时苏宁环球集团有限公司、张桂平、吴桂兰提供保证担保。

②64,860,954.86 元由公司之上海苏宁环球实业有限公司名下的位于上海市普陀区丹巴路99号“苏宁天御国际广场”项目C3幢、C5幢、C6幢三处独栋办公楼提供抵押担保，同时苏宁环球集团有限公司、张桂平提供保证担保。

③150,250,000.00 元由公司之南京浦东房地产开发有限公司名下的位于浦口区沿江街道京新



608 号的土地使用权提供抵押担保，同时苏宁环球集团有限公司提供保证担保。

(3) 本期无已逾期未偿还的短期借款情况。

21、应付账款

(1) 应付账款列示

项目	期末余额	期初余额
应付工程款	1,359,041,114.66	1,685,990,757.49
应付材料款	19,986,756.20	24,340,691.67
应付其他款	13,067,034.04	37,796,012.14
合计	1,392,094,904.90	1,748,127,461.30

(2) 账龄超过 1 年的重要应付账款为尚未结算的工程款。

22、预收款项

(1) 预收款项列示

项目	期末余额	期初余额
预收租赁款	13,547,956.65	3,669,672.10
预收其他款	3,930,554.51	4,265,224.64
合计	17,478,511.16	7,934,896.74

23、合同负债

(1) 合同负债列示

项目	期末余额	期初余额
预收售房款	950,263,116.30	365,169,341.01
预收医美款项	80,936,463.56	82,071,825.30
预收其他款	1,519,065.21	
合计	1,032,718,645.07	447,241,166.31

(2) 合同负债主要为房屋预售款，明细如下：

项目名称	期末余额	期初余额	预计（实际）竣工时间	预售情况
威尼斯水城二期第七街区	406,862.10	406,862.10	2009	100.00%
威尼斯水城第八街区		857,142.85		94.00%
威尼斯水城第十一街区		526,062.85		99.80%
威尼斯水城第十三街区	18,166,704.76			
威尼斯水城第十九街区	952,380.95		2021	99.13%
滨江雅园	45,079,488.64	49,835,762.39	2023	74.82%
天润城十一街区	1,737,910.57	3,311,928.57		
润富花园	5,481,955.24	428,571.43		
天华硅谷三期	853,130,913.05	286,062,001.47	2024	63.00%



项目名称	期末余额	期初余额	预计（实际）竣工时间	预售情况
朝阳山三期	6,252,827.62	6,252,827.62	2017	77.92%
吉林天润城三街区	5,319,833.03	8,640,222.94	2021	
吉林天润城四街区	5,693,649.87	6,740.70	2015	
城市之光一期	23,809.52	2,233,333.33	2013	
城市之光二期	5,635,828.57	2,416,552.38	2017	
城市之光三期	9,523.81	19,047.62	2020	
苏宁·天御广场	2,371,428.57	3,057,142.86	2016	
名都汇		1,115,141.90	2014	99.50%
合计	950,263,116.30	365,169,341.01		

(3) 合同负债金额前五的项目收款信息:

序号	项目名称	期末余额	期初余额	预计（实际）竣工时间	预售比例
1	天华硅谷三期	853,130,913.05	286,062,001.47	2024	63.00%
2	滨江雅园	45,079,488.64	49,835,762.39	2023	74.82%
3	吉林天润城三街区	5,319,833.03	8,640,222.94	2021	
4	朝阳山三期	6,252,827.62	6,252,827.62	2017	
5	水城十三街区	18,166,704.76			
	合计	927,949,767.10	350,790,814.42		

(4) 账龄超过 1 年的重要款项为预收售楼款及医美款。

24、应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	7,879,988.62	146,162,456.21	143,215,016.38	10,827,428.45
二、离职后福利-设定提存计划	178,557.85	13,534,814.13	13,486,472.27	226,899.71
三、辞退福利	31,000.00	5,730,795.70	5,691,795.70	70,000.00
合计	8,089,546.47	165,428,066.04	162,393,284.35	11,124,328.16

(2) 短期薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	6,895,933.71	130,641,064.71	127,372,004.61	10,164,993.81
二、职工福利费	21,284.00	4,632,743.14	4,654,027.14	
三、社会保险费	455,997.38	7,594,890.43	7,910,605.70	140,282.11
其中：1、医疗保险费	412,238.45	6,782,980.39	7,094,516.80	100,702.04
2、工伤保险费	3,281.48	388,964.55	389,402.14	2,843.89



项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
3、生育保险费	40,477.45	422,945.49	426,686.76	36,736.18
四、住房公积金	79,349.00	2,780,436.20	2,765,057.20	94,728.00
五、工会经费和职工教育经费	427,424.53	513,321.73	513,321.73	427,424.53
合计	7,879,988.62	146,162,456.21	143,215,016.38	10,827,428.45

(3) 设定提存计划列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	173,147.09	13,107,225.14	13,060,348.06	220,024.17
2、失业保险费	5,410.76	427,588.99	426,124.21	6,875.54
3、企业年金缴费				
合计	178,557.85	13,534,814.13	13,486,472.27	226,899.71

25、应交税费

税种	期末余额	期初余额
企业所得税	20,232,844.44	18,540,275.64
土地增值税	538,926,255.44	502,054,877.98
契税	12,410,345.71	12,410,345.71
城建税	8,134,594.86	8,180,148.56
教育费附加	7,105,344.37	7,051,621.78
个人所得税	704,369.73	1,143,212.69
房产税	3,656,006.71	4,588,000.08
增值税	6,565,506.00	25,619,841.51
水利基金	2,372.72	1,104.81
印花税	6,651.05	31,534.46
土地使用税	1,029,035.21	1,118,094.85
车船使用税	13,482.00	
合计	598,786,808.24	580,739,058.07

26、其他应付款

项目	期末余额	期初余额
应付利息		
应付股利		709,126.59
其他应付款	426,054,883.35	536,331,467.91
合计	426,054,883.35	537,040,594.50

(1) 应付股利



项目	期末余额	期初余额
其他		709,126.59
合计		709,126.59

(2) 其他应付款

1) 按款项性质列示其他应付款

项目	期末余额	期初余额
往来款	262,531,843.03	381,026,503.75
保证金	67,027,269.93	84,378,817.50
押金、定金	5,159,119.00	21,993,301.28
质保金	3,780,194.00	3,731,694.00
待退面积差及订金	12,469,965.31	4,938,612.09
股权激励分红	43,533,520.07	9,000,000.00
应付罚款、滞纳金	9,766,953.56	9,766,953.56
其他	21,786,018.45	21,495,585.73
合计	426,054,883.35	536,331,467.91

2) 无账龄超过 1 年的重要其他应付款。

27、一年内到期的非流动负债

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款	169,843,327.90	848,598,010.04
一年内到期的租赁负债	14,295,418.30	14,733,100.96
合计	184,138,746.20	863,331,111.00

说明：一年内到期的长期借款抵押情况说明详见 29、长期借款之（2）长期借款分类说明

28、其他流动负债

项目	期末余额	期初余额
待转销项税	87,995,213.33	36,114,906.32
合计	87,995,213.33	36,114,906.32

29、长期借款

(1) 长期借款分类

项目	期末余额	期初余额
抵押、保证借款	419,000,000.00	531,940,000.00
抵押、质押、保证借款	586,600,000.00	190,200,000.00
合计	1,005,600,000.00	722,140,000.00

(2) 长期借款分类说明



①253,010,475.00 元长期借款（其中：一年内到期的长期借款金额 53,010,475.00 元）由公司之子公司南京天华百润投资发展有限责任公司位于广州路 188 号 1-4 层、天润城七街区 1-9 层（天润广场）、天润城八街区、十一街区等商业房产提供抵押担保，同时由苏宁环球股份有限公司提供保证担保。

②445,445,839.02 元长期借款（其中：一年内到期的长期借款金额 44,945,839.02 元）由公司之子公司南京浦东房地产开发有限公司位于浦口区沿江街道京新 608 号的土地使用权提供抵押担保及位于浦口区浦洲路 66 号的土地上的在建工程、地上建筑物（含现有及未来新增）、地上构筑物等全部资产提供抵押担保；由公司之子公司江苏乾阳房地产开发有限公司名下的位于浦口区沿江街道宁六路东侧泰冯路西侧土地使用权提供抵押担保，及位于土地上的在建工程(A-7 幢 10 套房产)提供抵押担保；苏宁环球股份有限公司和上海苏宁环球实业有限公司以其持有的江苏乾阳房地产开发有限公司的股权提供质押，同时由苏宁环球股份有限公司、张桂平提供保证担保。

③76,117,297.22 元长期借款（其中：一年内到期的长期借款金额 12,117,297.22 元）由公司之子公司南京苏宁环球大酒店有限公司名下的位于南京市浦口区京新 608-1 苏宁威尼斯酒店的房产及土地使用权提供抵押担保，并由苏宁环球股份有限公司、张桂平提供保证担保。

④210,291,958.33 元的长期借款（其中：一年以内到期的长期借款金额 55,291,958.33 元）由公司之子公司上海苏宁环球实业有限公司名下的位于上海市普陀区丹巴路 99 号 A1-A3、B1-B3 等办公楼抵押担保，同时苏宁环球集团有限公司提供保证担保。

⑤190,577,758.33 元的长期借款（其中：一年以内到期的长期借款金额 4,477,758.33 元）由公司之子公司上海苏宁环球实业有限公司名下的位于上海市普陀区丹巴路 99 号“苏宁天御国际广场”项目 A2 幢（1-5 层）的商业、办公及 C2 幢、C8 幢两处独栋办公楼抵押担保，同时由保证金 860.00 万元整及应收账款租金收入提供质押担保，并由苏宁环球集团有限公司提供保证担保。

（3）长期借款利率区间为 4.9000%-6.3700%。

30、租赁负债

项目	期末余额	期初余额
租赁负债	34,531,341.35	25,069,646.99
合计	34,531,341.35	25,069,646.99

31、长期应付款

项目	期末余额	期初余额
股权转让款	14,000,000.00	20,000,000.00
合计	14,000,000.00	20,000,000.00

32、股本



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

33、资本公积

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）	537,991,180.61	5,222,078.02		543,213,258.63
其他资本公积	67,792,707.65	65,940,695.51		133,733,403.16
合计	605,783,888.26	71,162,773.53		676,946,661.79

（1）资本溢价（股本溢价）增加说明：

公司之子公司苏宁环球健康投资发展有限公司之子公司唐山苏亚美联臣医疗美容医院有限公司及石家庄苏亚美联臣医疗美容医院有限公司未完成 2023 年度业绩承诺，根据股权转让协议中业绩补偿的相关承诺，原股东镇江苏宁环球医美产业基金合伙企业（有限合伙）、苏宁环球集团（上海）股权投资有限公司进行现金补偿，补偿金额共计 5,222,078.02 元。

（2）其他资本公积增加说明

①本报告期公司实施员工支付计划在员工持股计划存续期内，确认等待期费用导致资本公积增加 63,441,983.92 元。

②本报告期公司之子公司苏宁环球传媒有限公司投资 FNC ENTERTAINMENT CO LTD，持股比例由 22% 下降至 20.53%，导致资本公积增加 2,498,711.59 元。



34、其他综合收益

项目	期初余额	本期发生额						期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
一、以后不能重分类进损益的其他综合收益	5,769,613.25	-638,319.23				-638,319.23		5,131,294.02
其中：权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额	5,769,613.25	-638,319.23				-638,319.23		5,131,294.02
二、以后将重分类进损益的其他综合收益	7,901,780.09	-5,818,333.21				-5,818,333.21		2,083,446.88
其中：外币报表折算差额	8,043,728.08	-5,818,333.21				-5,818,333.21		2,225,394.87
其他	-141,947.99							-141,947.99
合计	13,671,393.34	-6,456,652.44				-6,456,652.44		7,214,740.90



35、盈余公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积金	915,388,768.90			915,388,768.90
其他盈余公积金	2,114,973.00			2,114,973.00
合计	917,503,741.90			917,503,741.90

36、未分配利润

项目	本期	上期
调整前 上年末未分配利润	4,934,427,447.14	4,777,742,324.42
调整年初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后 年初未分配利润	4,934,427,447.14	4,777,742,324.42
加：本期归属于母公司所有者的净利润	182,123,019.31	357,965,449.21
减：提取法定盈余公积		
应付普通股股利	364,156,366.08	201,280,326.49
期末未分配利润	4,752,394,100.37	4,934,427,447.14

37、营业收入和营业成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
主营业务	1,984,898,718.24	727,283,549.38	2,124,988,131.28	722,010,083.03
其他业务	128,580,936.45	126,489,313.58	114,164,568.58	117,745,957.34
合计	2,113,479,654.69	853,772,862.96	2,239,152,699.86	839,756,040.37

(1) 营业收入、营业成本分解信息

项目	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产业	1,610,750,008.90	543,637,855.11	1,786,567,085.67	570,009,854.08
医疗美容	198,327,663.34	99,739,448.76	191,875,310.36	78,378,964.00
酒店业	118,440,444.56	112,929,438.29	86,771,584.04	94,260,417.37
其他	185,961,537.89	97,466,120.80	173,938,719.79	97,106,804.92
合计	2,113,479,654.69	853,772,862.96	2,239,152,699.86	839,756,040.37

(2) 房地产业务按项目分类明细

项目	本期发生额		上期发生额	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
威尼斯水城	1,168,218,088.59	367,639,879.43	1,573,069,533.65	432,043,846.29
天润城	310,138,078.39	61,539,350.62	25,636,124.77	7,473,880.50
城市之光	43,097,966.33	42,513,261.90	63,295,829.08	36,666,810.27



项目	本期发生额		上期发生额	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
天沅御城	9,897,742.15	10,205,485.36	22,256,565.11	27,748,226.66
吉林天润城	28,194,204.95	25,110,379.47	49,589,736.83	36,722,908.37
天御广场	38,435,310.39	21,658,075.65	14,035,471.46	8,484,480.20
紫金朝阳府	8,380,952.38	11,584,430.09	38,683,824.77	20,869,701.79
名都花园	4,387,665.72	3,315,556.65		
天华绿谷		71,435.94		
合计	1,610,750,008.90	543,637,855.11	1,786,567,085.67	570,009,854.08

(3) 履约义务的说明

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

(4) 报告期内确认收入金额前五的项目收款信息

序号	项目	金额
1	威尼斯水城	1,168,218,088.59
2	天润城	310,138,078.39
3	城市之光	43,097,966.33
4	天御广场	38,435,310.39
5	吉林天润城	28,194,204.95
	合计	1,588,083,648.65

38、税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额
土地增值税	121,333,707.45	87,609,819.35
城市维护建设税	8,541,768.15	10,886,022.70
教育费附加	6,095,332.28	7,748,632.30
房产税	22,052,642.67	19,685,358.42
环境保护税	348,083.73	1,245,445.37
印花税	2,521,545.76	1,602,689.19
土地使用税	8,875,687.94	8,714,811.77
其他	476,120.81	125,812.89
合计	170,244,888.79	137,618,591.99



39、销售费用

项目	本期发生额	上期发生额
广告费	11,522,465.03	13,841,701.71
销售佣金	41,340,211.66	46,413,042.36
广告制作费	4,458,584.39	6,461,388.10
宣传费	10,944,032.82	16,434,759.46
工资	35,385,035.68	27,249,362.95
折旧费	1,184,477.63	776,427.46
技术服务费	2,193,423.52	3,524,283.27
其他	27,032,044.60	25,663,520.38
合计	134,060,275.33	140,364,485.69

40、管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
工资	62,789,676.94	64,581,299.79
折旧费	37,690,686.99	30,025,257.36
董事会费	506,934.64	2,392,554.33
业务招待费	4,639,268.35	5,053,505.44
社会统筹	11,127,541.14	13,098,883.75
会议费	529,552.80	641,336.59
办公费	14,675,249.08	15,956,262.38
差旅费	2,250,195.67	1,745,572.26
福利费	5,122,488.89	5,072,507.32
无形资产摊销	3,037,129.26	3,269,464.33
车辆费	1,303,935.76	1,177,060.27
审计费	3,201,519.02	1,694,852.99
物管费	9,718,413.81	8,960,831.74
通讯费	1,252,111.36	1,565,625.79
租赁费	484,640.19	2,223,729.21
咨询费	8,728,652.37	13,225,430.68
律师诉讼费	3,192,964.58	2,669,053.51
劳动保护费	363,101.96	834,071.95
维修费	9,038,639.93	7,405,667.73
长期待摊费用摊销	18,500,711.40	18,407,379.09
股权激励专项资金	65,340,652.42	71,410,892.79



项目	本期发生额	上期发生额
其他	49,006,351.99	37,657,613.91
合计	312,500,418.55	309,068,853.21

41、财务费用

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	105,641,732.98	139,304,526.51
减：利息收入	3,167,852.34	9,320,242.49
手续费	1,260,656.73	1,837,969.32
汇兑损失	1,870,223.85	-377,631.64
未确认融资费用	3,188,212.22	7,666,050.96
其他	1,531,504.56	3,015,173.12
合计	110,324,478.00	142,125,845.78

42、其他收益

产生其他收益的来源	本期发生额	上期发生额
增值税进项税额加计抵减	2,079,392.31	1,100,893.05
其他	520,817.87	1,341,751.81
合计	2,600,210.18	2,442,644.86

43、投资收益

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	-35,214,842.16	-34,957,444.82
处置长期股权投资产生的投资收益	-35,530,652.48	
结构性存款收益	5,783.97	48,046.80
理财产品收益	469,111.97	
其他	-3,642,371.55	
合计	-73,912,970.25	-34,909,398.02

44、公允价值变动收益

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	-330,724.59	-15,985,525.38
其他	6,000,000.00	
合计	5,669,275.41	-15,985,525.38

45、信用减值损失

类别	本期发生额	上期发生额
应收账款坏账损失	6,675,385.44	-3,441,726.32



类别	本期发生额	上期发生额
其他应收款坏账损失	-51,429,243.80	-13,938,435.66
应收融资租赁本金坏账损失	1,585,500.00	-4,825,738.33
合计	-43,168,358.36	-22,205,900.31

46、资产减值损失

类别	本期发生额	上期发生额
商誉减值损失	-35,857,607.62	
预付款项计提减值损失	-3,127,780.00	-9,100,000.00
存货跌价损失		-162,113,954.10
合计	-38,985,387.62	-171,213,954.10

47、资产处置收益

项目	本期发生额	上期发生额
处置非流动资产收益	63,241.58	13,863.77
合计	63,241.58	13,863.77

48、营业外收入

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
罚没收入	3,597,698.15	1,400,070.77	3,597,698.15
政府补助		970,000.00	
无需支付的应付款	709,126.59		709,126.59
违约金	3,618,731.93	3,640,745.02	3,618,731.93
补偿款	7,605,534.35		7,605,534.35
其他	639,837.77	3,606,963.08	639,837.77
合计	16,170,928.79	9,617,778.87	16,170,928.79

计入当期损益的政府补助：



补助项目	发放主体	发放原因	性质类型	补贴是否影响当年盈亏	是否特殊补贴	本期发生金额	上期发生金额	与资产相关/与收益相关
促进产业发展资金	天津东疆保税港区管理委员会	补助	因符合地方政府招商引资等地方性扶持政策而获得的补助	否	否		970,000.00	与收益相关



49、营业外支出

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
罚款、滞纳金支出	1,450,769.45	13,546,575.06	1,450,769.45
捐赠支出	407,800.00	6,130,000.00	407,800.00
违约金	129,459,990.41	17,874,304.68	129,459,990.41
赔款支出	581,593.55	872,304.39	581,593.55
其他	666,433.94	233,787.76	666,433.94
非流动资产处置损失	24,180.92	119,352.80	24,180.92
合计	132,590,768.27	38,776,324.69	132,590,768.27

50、所得税费用

(1) 所得税费用表

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	95,833,475.51	51,508,940.04
递延所得税费用	-4,860,536.78	-14,553,008.02
合计	90,972,938.73	36,955,932.02

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

项目	本期发生额
利润总额	268,422,902.52
按法定/适用税率计算的所得税费用	67,105,725.63
子公司适用不同税率的影响	-661,807.59
调整以前期间所得税的影响	118,240.13
非应税收入的影响	
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	1,031,311.66
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-69,687,932.00
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	93,067,400.90
其他	
所得税费用	90,972,938.73

51、现金流量表项目注释

(1) 与经营活动有关的现金

1) 收到的其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
利息收入	2,940,019.72	9,617,778.87
奖励、补偿及罚没收入	259,084.90	1,637,851.12
收投标保证金	21,822,259.08	9,419,649.16



项目	本期发生额	上期发生额
暂收款、代收款及收回代垫款	12,210,014.26	8,357,049.11
其他	4,324,605.96	18,773,657.72
合计	41,555,983.92	47,805,985.98

2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
付现销售费用	116,693,057.98	102,867,304.59
付现管理费用	77,054,383.70	95,548,971.79
退还投标保证金	16,045,737.50	1,668,540.32
代垫款项	23,378,442.60	8,655,220.29
捐赠支出	735,598.00	5,830,000.00
其他	22,142,557.71	26,335,844.45
合计	256,049,777.49	240,905,881.44

(2) 与投资活动有关的现金

1) 收到的其他与投资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
结构性存款收回		130,000,000.00
合计		130,000,000.00

2) 收到的重要的与投资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
收回贷款	53,000,000.00	
收回江苏聚合创意新兴产业投资基金(有限合伙)投资	5,307,692.31	
结构性存款收回		130,000,000.00
合计	58,307,692.31	130,000,000.00

3) 支付的其他与投资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
结构性存款		101,198,913.00
合计		101,198,913.00

4) 支付的重要得投资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
投资苏宁信德营销策划有限公司出资		20,000,000.00
发放贷款	38,900,000.00	
结构性存款	17,700,000.00	101,198,913.00



合计	56,600,000.00	121,198,913.00
----	---------------	----------------

(3) 与筹资活动有关的现金

1) 收到的其他与筹资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
资金往来	192,103,543.10	199,068,882.25
冻结资金解冻	196,215,767.91	147,571,346.69
员工持股计划分红款	34,530,000.00	
收到补偿款	59,743,840.84	
收回按揭保证金		81,200,554.54
定期存单转回		392,263,333.33
其他	88,641.89	
合计	482,681,793.74	820,104,116.81

2) 支付的其他与筹资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
按揭保证金		37,036,781.47
资金冻结	1,225,339.47	65,420,120.59
房管局监管金额		258,928,384.29
新租赁准则下支付租赁租金金额	24,434,560.57	30,630,751.55
定期存单	2,000,000.00	400,000,000.00
借款保证金	22,480,347.98	
其他	2,265,591.53	520,000.00
合计	52,405,839.55	792,536,037.90

3) 筹资活动产生的各项负债变动情况

项目	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		现金变动	非现金变动	现金变动	非现金变动	
短期借款	614,201,996.05	599,000,000.00	13,248,944.23	714,441,420.02	61,524,259.84	450,485,260.42
一年内到期长期借款	848,598,010.04		169,843,327.90	848,598,010.04		169,843,327.90
长期借款	722,140,000.00	445,000,000.00	86,752,974.90	77,880,814.73	170,412,160.17	1,005,600,000.00
应付股利	709,126.59		364,156,366.08	364,156,366.08	709,126.59	
合计	2,185,649,132.68	1,044,000,000.00	634,001,613.11	2,005,076,610.87	232,645,546.60	1,625,928,588.32

52、现金流量表补充资料

(1) 补充资料

1、将净利润调节为经营活动现金流量	本期金额	上期金额
-------------------	------	------



1、将净利润调节为经营活动现金流量	本期金额	上期金额
净利润	177,449,963.79	362,246,135.80
加：资产减值准备	38,985,387.62	171,213,954.10
信用减值准备	43,168,358.36	22,205,900.31
固定资产折旧	81,294,040.35	55,215,129.27
投资性房地产摊销	40,534,891.43	39,595,444.32
使用权资产折旧	14,802,887.78	24,463,546.29
无形资产摊销	14,152,748.71	22,999,517.71
长期待摊费用摊销	19,291,563.91	19,051,923.60
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)	-63,241.58	-13,863.77
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)	24,180.92	119,352.80
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)	-5,669,275.41	15,985,525.38
财务费用(收益以“-”号填列)	108,829,945.20	93,268,174.17
投资损失(收益以“-”号填列)	73,912,970.25	34,909,398.02
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-7,410,478.14	-20,347,154.64
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	2,549,941.37	5,794,146.62
存货的减少(增加以“-”号填列)	-138,122,488.40	395,001,725.85
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-225,829,579.87	-159,024,655.50
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	270,199,994.93	-289,000,678.82
其他		
经营活动产生的现金流量净额	508,101,811.22	793,683,521.51
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3、现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	335,097,255.00	752,256,655.01
减：现金的期初余额	752,256,655.01	224,087,546.20
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-417,159,400.01	528,169,108.81

(2) 本期收到的处置子公司的现金净额

项目	金额
----	----



项目	金额
本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	20,000,000.00
其中：西咸新区苏宁置业有限公司	20,000,000.00
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	2,203.70
其中：西咸新区苏宁置业有限公司	2,203.70
处置子公司收到的现金净额	19,997,796.30

(3) 现金和现金等价物的构成

项目	期末余额	期初余额
一、现金：	335,097,255.00	752,256,655.01
其中：库存现金	1,498,518.79	1,082,079.20
可随时用于支付的银行存款	327,308,893.98	728,343,894.24
可随时用于支付的其他货币资金	6,289,842.23	22,830,681.57
二、现金等价物：		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额：	335,097,255.00	752,256,655.01

53、外币货币性项目

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	192,206.06		1,032,768.69
其中：美元	139,009.40	7.0827	984,561.88
港币	53,196.66	0.9062	48,206.81

说明：2023年12月31日，汇率中间价为：1美元=7.0827元、1港币=0.9062元

六、合并范围的变更

1、非同一控制下企业合并

本报告期无非同一控制下企业合并

2、同一控制下企业合并

本报告期无同一控制下企业合并

3、反向购买

本报告期无反向购买情况。

4、处置子公司

子公司名称	丧失控制权时点的处置价款	丧失控制权时点的处置比例	丧失控制权时点的处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的判断依据	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额
西咸新区苏宁置业有限公司	837,000,000.00	100.00%	出让股权	2023年12月5日	完成股权变更登记	-35,530,652.48



(续)

子公司名称	丧失控制权之日剩余股权的比例	丧失控制权之日合并财务报表层面剩余股权的账面价值	丧失控制权之日合并财务报表层面剩余股权的公允价值	按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失	丧失控制权之日合并财务报表层面剩余股权公允价值的确定方法及主要假设	与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益或留存收益的金额
西咸新区苏宁置业有限公司						

5、其他原因的合并范围变动

(1) 宜兴明湖房地产开发有限公司、北京荟颜美莲臣美容服务有限公司、无锡碧优缇健康管理服务有限公司于本报告期注册成立，纳入合并范围。

(2) 苏宁环球影业投资有限公司、唐山丰南区美连臣美容有限公司、石家庄苏亚市场营销策划有限公司、无锡碧优缇营销策划有限公司于本报告期内注销，不在纳入合并范围。

七、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	注册资本	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
					直接	间接	
南京天华百润投资发展有限责任公司	1,765,673,669.00	南京市	南京市	房地产	100%		非同一控制下企业合并
南京华浦高科建材有限公司	300,000,000.00	南京市	南京市	混凝土	100%		非同一控制下企业合并
江苏乾阳房地产开发有限公司	100,000,000.00	南京市	南京市	房地产	50%	50%	同一控制下企业合并
吉林市苏宁环球有限公司	30,000,000.00	吉林市	吉林市	房地产	100%		同一控制下企业合并
南京浦东房地产开发有限公司	1,750,000,000.00	南京市	南京市	房地产	100%		同一控制下企业合并
南京绿尔得天房地产开发有限公司	2,000,000.00	南京市	南京市	房地产	100%		同一控制下企业合并
北京苏宁环球有限公司	100,000,000.00	北京市	北京市	项目投资等	100%		设立
上海苏宁环球实业有限公司	1,900,000,000.00	上海市	上海市	房地产	100%		设立
上海科学公园发展有限公司	900,000,000.00	上海市	上海市	房地产	22.22%	77.78%	非同一控制下企业合并
南京苏宁环球天润广场有限公司	20,000,000.00	南京市	南京市	商业零售		100%	设立
苏宁文化产业有限公司	500,000,000.00	上海市	上海市	文化	100%		同一控制下企业合并
南京苏宁环球大酒店有限公司	190,000,000.00	南京市	南京市	酒店餐饮		100%	同一控制下企业合并
南京环球游艇俱乐部有限公司	10,000,000.00	南京市	南京市	游艇出租等		100%	同一控制下企业合并
芜湖苏宁环球房地产开发有限公司	2,300,000,000.00	芜湖市	芜湖市	房地产		100%	设立



子公司名称	注册资本	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
					直接	间接	
南京鼎坤房地产开发有限公司	300,000,000.00	南京市	南京市	房地产		100%	设立
南京环球乾阳房地产开发有限公司	10,000,000.00	南京市	南京市	房地产		100%	设立
南京鼎基房地产开发有限公司	10,000,000.00	南京市	南京市	房地产		100%	设立
宜兴苏宁环球房地产开发有限公司	910,000,000.00	宜兴市	宜兴市	房地产		100%	设立
无锡北塘苏宁环球房地产开发有限公司	550,000,000.00	无锡市	无锡市	房地产		100%	设立
苏宁资本有限公司	美元 99,000,000.00	香港	香港	投资	100%		设立
苏宁环球股权投资有限公司	100,000,000.00	上海市	上海市	投资	100%		设立
苏宁环球(上海)金融信息服务有限公司	100,000,000.00	上海市	上海市	金融服务	100%		设立
苏宁环球健康投资发展有限公司	1,420,000,000.00	上海市	上海市	健康投资	100%		设立
上海苏宁环球无锡商业运营管理有限公司	5,000,000.00	无锡	无锡	商业运营		100%	设立
上海苏宁艺术馆	100,000.00	上海市	上海市	文化		100%	设立
苏宁环球传媒有限公司	550,000,000.00	上海市	上海市	影视	90.91%	9.09%	设立
苏宁环球教育投资发展有限公司	100,000,000.00	上海市	上海市	教育投资		100%	设立
上海普陀文化艺术发展有限公司	50,000,000.00	上海市	上海市	文化创意		66%	设立
南京苏宁环球文化艺术有限公司	50,000,000.00	南京市	南京市	文化创意		100%	设立
上海红漫科技有限公司	100,000,000.00	上海	上海	动漫		67%	设立
南京佛手湖环球度假村投资有限公司	900,000,000.00	南京	南京	房地产	100%		同一控制下企业合并
上海红熠文化传播有限公司	122,450,000.00	上海	上海	文化创意		51%	设立
上海苏亚医疗科技有限公司	600,000,000.00	上海	上海	医美		60%	设立
上海天大医疗美容医院有限公司	20,000,000.00	上海	上海	医美		90%	非同一控制下企业合并
重庆苏亚医疗美容医院有限公司	200,000,000.00	重庆	重庆	医美		100%	设立
苏宁环球典当(南京)有限公司	30,000,000.00	南京	南京	质押典当		100%	设立
芜湖苏宁环球大酒店有限公司	10,000,000.00	芜湖	芜湖	酒店餐饮		100%	设立
苏宁环球融资租赁(天津)有限公司	170,000,000.00	天津	天津	融资租赁	100%		设立
江苏苏宁城市建设投资有限公司	50,000,000.00	南京	南京	房地产		55%	设立
无锡苏亚医疗美容医院有限公司	65,000,000.00	无锡	无锡	医美		100%	同一控制下企业合并
唐山苏亚美联臣医疗美容医院有限公司	18,000,000.00	唐山	唐山	医美		100%	同一控制下企业合并
石家庄苏亚美联臣医疗美容医院有限公司	40,000,000.00	石家庄	石家庄	医美		100%	同一控制下企业合并



子公司名称	注册资本	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
					直接	间接	
上海红熠文化发展有限公司	50,000,000.00	上海	上海	文化创意		100%	设立
湖南瑞生科生物科技有限公司	13,000,000.00	湘潭市	湘潭市	医美		60%	非同一控制下企业合并
深圳中科华瑞生物科技有限公司	17,500,000.00	广州市	深圳市	医美		80%	非同一控制下企业合并
南京苏亚医疗美容门诊部有限公司	5,000,000.00	南京市	南京市	医美		100%	设立
南京苏亚荟颜美容医院有限公司	5,000,000.00	南京市	南京市	医美		100%	设立
无锡苏亚医疗器械器械有限公司	1,000,000.00	无锡市	无锡市	医美		100%	设立
宜兴明湖房地产开发有限公司	10,000,000.00	宜兴市	宜兴市	房地产开发		100%	设立
北京荟颜美莲臣美容服务有限公司	100,000.00	北京市	北京市	医美		100%	设立
无锡碧优缇健康管理服务有限公司	200,000.00	无锡市	无锡市	医美		100%	设立
北京荟颜美莲臣医疗美容诊所有限公司	2,000,000.00	北京市	北京市	医美		100%	设立
唐山苏亚营销策划有限公司	1,000,000.00	唐山市	唐山市	营销策划		100%	设立
湖南悦美生物技术有限公司	2,000,000.00	湘潭市	湘潭市	医美		100%	设立
湖南美华瑞生物科技有限公司	2,000,000.00	湘潭市	湘潭市	医美		100%	设立
湖南美臻生物科技有限公司	2,000,000.00	湘潭市	湘潭市	医美		100%	设立
湖南丽瑞生物科技有限公司	2,000,000.00	湘潭市	湘潭市	医美		100%	设立
广州美瑞臻生物科技有限公司	1,000,000.00	广州市	广州市	医美		100%	设立
广州可睿思生物科技有限公司	1,000,000.00	广州市	广州市	医美		100%	设立
上海苏亚华瑞生物医药科技有限公司	10,000,000.00	上海市	上海市	医美		100%	设立

子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：

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

本报告期无子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易。

3、在合营安排或联营企业中的权益

(1) 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
合营企业：		
投资账面价值合计		
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润		
--其他综合收益		



--综合收益总额		
联营企业：		
投资账面价值合计	1,181,698,684.37	1,225,757,201.54
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	-35,214,842.16	-34,957,444.82
--其他综合收益	-6,328,288.72	-1,112,417.49
--综合收益总额	-41,543,130.88	-36,069,862.31

4、重要的共同经营

本报告期本公司无重要的共同经营。

5、在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

本报告期本公司无在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益。

八、政府补助

1、计入当期损益的政府补助

会计科目	本期发生额	上期发生额
其他收益	482,118.04	1,300,534.79
营业外收入		970,000.00

九、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	52,310.38				52,310.38
应收账款	4,341.17	1,941.55	11.33	372.32	6,666.37
短期借款	45,048.53				45,048.53
应付票据					
应付账款	6,373.44	14,849.94	8,535.51	109,450.61	139,209.50
一年内到期的非流动负债	18,413.87				18,413.87
长期借款		24,706.00	25,466.00	50,388.00	100,560.00

(续)

项目	期初金额				合计
	1年以内	1-2年	2-3年	3年以上	
货币资金	111,364.19				111,364.19
应收账款	6,634.86	278.89	210.14	1,381.06	8,504.95
短期借款	61,420.20				61,420.20
应付票据					
应付账款	22,499.30	21,951.68	10,110.90	120,250.87	174,812.75
一年内到期的非流动负债	86,333.11				86,333.11
长期借款		15,110.00	15,810.00	41,294.00	72,214.00

3、市场风险

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

(1) 利率风险

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

(2) 汇率风险

汇率风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因外汇汇率变动而发生波动的风险。本公司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	币种	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金	美元	139,009.40	7.0827	984,561.88
货币资金	港币	53,196.66	0.9062	48,206.81

十、公允价值的披露

1、以公允价值计量的资产的期末公允价值

项目	2023年12月31日			合计
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	
一、持续的公允价值计量				
（一）交易性金融资产				
1.以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产				
（1）债务工具投资				
（2）权益工具投资			1.00	1.00
（3）衍生金融资产				
（4）结构性存款及理财产品			18,076,555.43	18,076,555.43
2.指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
（1）债务工具投资				
（2）权益工具投资				
（二）其他债权投资				
（三）其他权益工具投资				
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
持续以公允价值计量的资产总额			21,236,556.43	21,236,556.43

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

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

十一、关联方关系及其交易

1、本公司的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例	母公司对本企业的表决权比例
苏宁环球集团有限公司	南京市	房地产开发与经营	200,000,000.00	17.46%	17.46%



苏宁环球集团有限公司实际控制人为张桂平。

本公司的最终控制方为张桂平。

2、本公司的子公司情况

本公司的子公司情况见附注七、在其他主体中的权益。

3、本公司合营和联营企业情况

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

4、其他关联方情况

企业名称	与本企业关系
南京苏浦建设有限公司	同一实际控制人
江苏苏宁环球套房饭店有限公司	同一实际控制人
南京苏宁物业管理有限公司	同一实际控制人
南京苏宁建材设备物流贸易中心有限公司	同一实际控制人
南京苏宁房地产开发有限公司	同一实际控制人
南京聚比特信息科技有限公司	同一实际控制人
宜兴苏宁环球现代农业有限公司	同一实际控制人
上海合雅瑞悦文化发展有限公司	同一实际控制人
德昌士文物（天津）有限公司	同一实际控制人
苏宁环球集团（上海）股权投资有限公司	同一实际控制人
北京苏亚医疗美容医院有限公司	同一实际控制人
上海苏宁国际投资管理有限公司	同一实际控制人

5、关联交易情况

（1）购销商品、提供和接受劳务的关联交易

1）采购商品、接受劳务的关联交易

关联方	关联交易内容	本期发生额	获批的交易额度	是否超过交易额度	上期发生额
南京苏浦建设有限公司	工程施工	129,392,577.34	15,000 万元	否	113,675,680.47
南京苏宁物业管理有限公司	物业服务费	929,185.92			582,352.14
南京苏宁物业管理有限公司	销售佣金				75,000.00
江苏宁信德营销策划有限公司	宣传费				3,800,000.00
南京聚比特信息科技有限公司	信息维护费	500,000.00			500,000.00



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
南京聚比特信息科技有限公司	弱电施工	377,789.50			170,491.74
南京苏宁建材设备物流贸易中心有限公司	水泥款	5,849,188.71	15,000 万元	否	5,579,352.80
南京苏宁建材设备物流贸易中心有限公司	建筑装饰材料款	53,000,000.00	15,000 万元	否	62,219,469.03
北京苏亚医疗美容医院有限公司	材料款	777,330.62			1,632,388.22

2) 销售商品、提供劳务的关联交易

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
南京苏宁物业管理有限公司	酒店消费及商砼	18,841.12	55,283.96
上海合雅瑞悦文化发展有限公司	综合服务费		410,190.00
德昌士文物(天津)有限公司	综合服务费		522,060.00
北京苏亚医疗美容医院有限公司	医疗美容	73,194.69	2,981,402.69

(2) 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

本公司无关联受托管理/承包及委托管理/出包情况。

(3) 关联租赁情况

1) 本公司为出租方

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
江苏苏宁环球套房饭店有限公司	房屋	406,147.66	213,227.52

2) 本公司为承租方

出租方名称	租赁资产种类	简化处理的短期租赁和低价值资产租赁的租金费用(如适用)		未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额(如适用)	
		本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额
南京苏宁房地产开发有限公司	房屋及土地				

(续)

出租方名称	租赁资产种类	支付的租金		承担的租赁负债利息支出		增加的使用权资产	
		本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额
南京苏宁房地产开发有限公司	房屋及土地	11,517,362.70	16,836,966.87	1,130,240.53	1,349,679.72	8,075,879.95	2,381,018.07

(4) 关联担保情况

本公司及本公司之子公司作为被担保方

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
苏宁环球集团有限公司	苏宁环球股份有限公司	150,250,000.00	2021-10-20	2023-12-31	否
张桂平、吴兆兰	南京华浦高科建材有限公司	100,152,777.78	2023-3-2	2024-3-1	否
张桂平、吴兆兰	南京华浦高科建材有限公司	50,091,666.67	2023-11-14	2024-11-13	否
苏宁环球集团有限公司、张桂平	南京华浦高科建材有限公司	64,860,954.86	2023-3-30	2024-3-13	否



担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
苏宁环球集团有限公司、张桂平、吴兆兰	南京华浦高科建材有限公司	85,129,861.11	2023-2-17	2024-2-17	否
张桂平	江苏乾阳房地产开发有限公司	800,645,839.02	2023-6-30	2028-5-8	否
张桂平	南京苏宁环球大酒店有限公司	38,057,475.00	2021-8-31	2029-8-18	否
张桂平	南京苏宁环球大酒店有限公司	38,059,822.22	2022-1-26	2029-8-18	否
苏宁环球集团有限公司	上海苏宁环球实业有限公司	210,291,958.33	2019-6-27	2027-6-12	否
苏宁环球集团有限公司	上海苏宁环球实业有限公司	190,577,758.33	2020-9-7	2035-9-1	否

(5) 关联方资金拆借

本公司无关联方资金拆借情况。

(6) 关联方资产转让、债务重组情况

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	固定资产转让	403,539,777.82	
南京苏宁房地产开发有限公司	固定资产转让		12,592,084.35

(7) 关键管理人员报酬

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	4,079,137.94	5,836,695.94

(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 2023 年 12 月 31 日，统借统贷借款余额为 138,224,630.71 元。2023 年度承担统借统贷利息 340,029.12 元。

6、关联方应收应付款项

(1) 应收项目

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	南京苏宁房地产开发有限公司			1,085.70	977.13
应收账款	南京苏浦建设有限公司			2,080,834.18	1,861,404.41
应收账款	北京苏亚医疗美容医院有限公司	78,000.00	1,279.69	116,090.20	628.87
预付账款	南京苏宁建材设备物流贸易中心有限公司	10,087,472.63		17,288,890.92	
预付账款	南京苏浦建设有限公司	37,595,883.60		45,817,652.83	
预付账款	南京苏宁物业管理有限公司	4,218,070.49		1,923,291.62	
预付账款	江苏宁信德营销策划有限公司	3,410,000.00		4,688,414.00	
预付账款	南京苏宁房地产开发有限公司	2,311,020.14		8,539,359.84	
预付账款	南京聚比特信息科技有限公司	1,571,079.37			



其他应收款	南京苏宁物业管理有限公司			400.00	360.00
其他应收款	南京苏浦建设有限公司			952.50	26.49
其他应收款	上海苏宁国际投资管理有限公司			1,712.80	1,284.55
其他应收款	苏宁环球集团（上海）股权投资有限公司			481,162.86	
其他应收款	镇江苏宁环球医美产业基金合伙企业（有限合伙）	5,404,828.12	274,024.78	65,512,507.98	

(2) 应付项目

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
应付账款	南京聚比特信息科技有限公司	834,664.94	7,127,078.13
应付账款	南京苏浦建设有限公司	5,633,256.59	12,833,629.46
应付账款	江苏宁信德营销策划有限公司		300,000.00
应付账款	北京苏亚医疗美容医院有限公司	1,523,498.02	1,632,388.22
应付账款	南京苏宁物业管理有限公司	35,303.07	180,650.23
应付账款	南京苏宁建材设备物流贸易中心有限公司	1,255,165.44	
其他应付款	南京聚比特信息科技有限公司	108,111.57	1,415,915.25
其他应付款	苏宁环球集团有限公司	138,165,134.91	218,503,562.81
其他应付款	南京苏宁物业管理有限公司	836,819.00	842,819.00
其他应付款	镇江苏宁环球医美产业基金合伙企业（有限合伙）	630,000.00	630,000.00
其他应付款	南京苏浦建设有限公司	6,472,854.74	6,238,841.68
其他应付款	北京苏亚医疗美容医院有限公司	4,006,993.54	
其他应付款	江苏苏宁环球套房饭店有限公司	3,300.00	
其他应付款	上海合雅瑞悦文化发展有限公司	6,580,000.00	

7、关联方承诺

无

十二、股份支付

1、股份支付总体情况

授予对象类别	本期授予		本期行权		本期解锁		本期失效	
	数量	金额	数量	金额	数量	金额	数量	金额
管理人员							107,774,577.00	396,308,340.12
合计							107,774,577.00	396,308,340.12

期末发行在外的股票期权或其他权益工具

授予对象类别	期末发行在外的股票期权		期末发行在外的其他权益工具	
	行权价格的范围	合同剩余期限	行权价格的范围	合同剩余期限
管理人员			1.83 元	至 2024 年 12 月 31 日

2、以权益结算的股份支付情况



授予日权益工具公允价值的确定方法	授予日股票公允价值与授予价款的差
授予日权益工具公允价值的重要参数	股票价格、行权价格、无风险利率、剩余年限、预期波动率、预期股息率、预期、历史行权行为
可行权权益工具数量的确定依据	以公司与各获授人约定的行权条件达成后，方可获得行使权，其中可能涉及目标达成情况和可行权职工人数变动
本期估计与上期估计有重大差异的原因	因 2023 年业绩指标未完成，导致成长共赢员工持股计划未达到解锁条件。
以权益结算的股份支付计入资本公积的累计金额	90,932,876.71
本期以权益结算的股份支付确认的费用总额	63,441,983.92

3、本期股份支付费用

授予对象类别	以权益结算的股份支付费用	以现金结算的股份支付费用
管理人员	63,441,983.92	
合计	63,441,983.92	

根据公司第十届董事会第二十二次会议、2022 年第二次临时股东大会审议通过的《2022 年第二期员工持股计划(草案)》，第二期员工持股计划共认购股份 12,000 万股，每股面值为人民币 1 元，每股购买价格 1.83 元，共计人民币 21,960.00 万元。员工的自筹资金与公司计提的专项基金的比例为 8:2 其中,员工个人自筹资金缴款 17,568.00 万元,公司计提的专项基金缴款 4,392.00 万元。股票来源为公司从二级市场回购公司 A 股普通股。此次员工持股计划出资情况业经立信会计师事务所（特殊普通合伙）江苏分所以信会苏报字[2022]第 10012 号验资报告予以验证。

根据公司第十届董事会第二十三次会议、2022 年第三次临时股东大会决议审议通过的《公司成长共赢员工持股计划(草案)》，成长共赢员工持股计划共认购股份 10,777.4577 万股，每股面值为人民币 1 元，每股购买价格 1.56 元，共计人民币 16,812.8340 万元。本次员工持股计划皆由员工的自筹缴款资金构成。此次员工持股计划出资情况业经立信会计师事务所（特殊普通合伙）江苏分所以信会苏报字[2022]第 10013 号验资报告予以验证。因 2023 年业绩指标未完成，导致成长共赢员工持股计划未达到解锁条件。不再确认等待期股份支付费用。

十三、承诺及或有事项

1、重要承诺事项

本公司无需披露的承诺事项。

2、或有事项

(1) 公司之子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等公司就自身开发的商品房销售，为商品房承购人向银行申请按揭贷款提供阶段性保证。截至 2023 年 12 月 31 日累计按揭贷款余额为人民币 234,124,340.00 元。此为阶段性担保，办理按揭的客户均以房产进行抵押，在客户办理完房产证后公司担保责任即解除，公司在此项上不存在风险。

(2) 公司为下属子公司、以及下属子公司之间互相担保明细：

担保方	被担保方	担保金额	担保期限
-----	------	------	------



南京浦东房地产开发有限公司	苏宁环球股份有限公司	150,250,000.00	2021-10-20 至 2023-12-31
苏宁环球股份有限公司、南京浦东房地产开发有限公司	南京华浦高科建材有限公司	100,152,777.78	2023-3-2 至 2024-3-1
苏宁环球股份有限公司、南京浦东房地产开发有限公司	南京华浦高科建材有限公司	50,091,666.67	2023-11-14 至 2024-11-13
上海苏宁环球实业有限公司	南京华浦高科建材有限公司	64,860,954.86	2023-3-30 至 2024-3-13
南京浦东房地产开发有限公司	南京华浦高科建材有限公司	85,129,861.11	2023-2-17 至 2024-2-17
苏宁环球股份有限公司、上海苏宁环球实业有限公司	江苏乾阳房地产开发有限公司	800,645,839.02	2023-6-30 至 2028-5-8
苏宁环球股份有限公司	南京天华百润投资发展有限责任公司	252,600,000.00	2019-1-19 至 2027-1-18
苏宁环球股份有限公司	南京苏宁环球大酒店有限公司	38,057,475.00	2021-8-31 至 2029-8-18
苏宁环球股份有限公司	南京苏宁环球大酒店有限公司	38,059,822.22	2022-1-26 至 2029-8-18

十四、资产负债表日后事项

1、重要的非调整事项

无

2、利润分配情况

本公司于 2024 年 4 月 25 日召开第十一届董事会第三次会议，审议通过 2023 年度利润分配预案：公司拟以总股本 3,034,636,384 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 0.2 元（含税），送红股 0 股（含税），不以公积金转增股本。本预案尚需公司 2023 年年度股东大会审议通过。

3、其他资产负债表日后事项说明

无

十五、其他重要事项

1、分部信息

(1) 报告分部的确定依据与会计政策

本公司经营分部的大部分收入是对外交易收入，且满足下列条件之一的，本公司将其确定为报告分部：该分部的分部收入占所有分部收入合计的 10% 或者以上；

根据上述标准本公司分为两个经营分部，分别为房地产业务经营分部、医美及生物医药、文化及其他业务经营分部。

经营分部的会计政策与本公司执行的会计政策相同。

(2) 报告分部的财务信息

分部	营业收入	营业成本
房地产	1,610,750,008.90	543,637,855.11
医美及生物医药	198,327,663.34	99,739,448.76
酒店	118,440,444.56	112,929,438.29
其他	185,961,537.89	97,466,120.80
合计	2,113,479,654.69	853,772,862.96

十六、母公司会计报表主要项目注释

1、应收账款



(1) 按账龄披露

账龄	期末余额	期初余额
1 年以内		7,688,620.00
1 至 2 年	564,580.00	10,526,100.00
合计	564,580.00	18,214,720.00

(2) 按坏账计提方法分类披露

种类	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例	金额	比例	
按单项计提坏账准备的应收账款					
按组合计提坏账准备的应收账款	564,580.00	100.00%			564,580.00
其中:					
组合 2: 应收合并范围款	564,580.00	100.00%			564,580.00
合计	564,580.00	100.00%			564,580.00

(续)

种类	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例	金额	比例	
按单项计提坏账准备的应收账款					
按组合计提坏账准备的应收账款	18,214,720.00	100.00%			18,214,720.00
其中:					
组合 1: 应收合并范围款	18,214,720.00	100.00%			18,214,720.00
合计	18,214,720.00	100.00%			18,214,720.00

按组合计提坏账准备:

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
1 年以内			
1 至 2 年	564,580.00		
合计	564,580.00		

(3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况: 应收合并范围款, 不计提坏账准备

(4) 本期无实际核销的应收账款

(5) 按欠款方归集的期末余额较大的应收账款情况:

单位名称	金额	占应收账款总额的比例
------	----	------------



苏宁环球融资租赁（天津）有限公司	564,580.00	100.00%
合计	564,580.00	100.00%

2、其他应收款

项目	期末余额	期初余额
应收股利		46,662,000.00
其他应收款	601,766,337.77	2,976,202,059.87
合计	601,766,337.77	3,022,864,059.87

(1) 应收股利

被投资单位	期末余额	期初余额
吉林市苏宁环球有限公司		46,662,000.00
合计		46,662,000.00

(2) 其他应收款

1) 其他应收款按款项性质分类情况：

款项性质	期末余额	期初余额
往来款	601,576,493.71	2,976,202,059.87
保证金	200,000.00	
合计	601,776,493.71	2,976,202,059.87

2) 按账龄披露：

账龄	期末余额	期初余额
1 年以内	601,776,493.71	2,964,570,476.07
1 至 2 年		11,627,583.80
2 至 3 年		2,000.00
5 年以上		2,000.00
合计	601,776,493.71	2,976,202,059.87

3) 按坏账计提方法分类披露

种类	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例	金额	比例	
按单项计提坏账准备的应收账款					
按组合计提坏账准备的应收账款					
其中：					
组合 1：应收其他款	200,000.00	0.03%	10,155.94	5.08%	189,844.06



种类	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例	金额	比例	
组合 2: 应收合并范围款	601,576,493.71	99.97%			601,576,493.71
合计	601,776,493.71	100.00%	10,155.94		601,766,337.77

(续)

种类	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例	金额	比例	
按单项计提坏账准备的 应收账款					
按组合计提坏账准备的 应收账款					
其中:					
组合 1: 应收其他款					
组合 2: 应收合并范围款	2,976,202,059.87	100.00%			2,976,202,059.87
合计	2,976,202,059.87	100.00%			2,976,202,059.87

①按组合 1 计提坏账准备:

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
1 年以内	200,000.00	10,155.94	5.08%
合计	200,000.00	10,155.94	5.08%

②按预期信用损失一般模型计提坏账准备:

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)	
2023 年 1 月 1 日余额				
2023 年 1 月 1 日余额在本期				
转入第二阶段				
转入第三阶段				
转回第二阶段				
转回第一阶段				
本期计提	10,155.94			10,155.94
本期转回				
本期转销				
本期核销				



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)	
其他变动				
2023年12月31日余额	10,155.94			10,155.94

4) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他变动	
坏账准备		10,155.94				10,155.94
合计		10,155.94				10,155.94

5) 本期无实际核销的其他应收款

6) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况:

单位名称	款项性质	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
南京浦东房地产开发有限公司	往来款	601,576,493.71	1年以内	99.97%	
遵义国酒茅台销售有限公司	保证金	200,000.00	1年以内	0.03%	10,155.94
合计		601,776,493.71		100.00%	10,155.94

3、长期股权投资

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	9,902,797,734.49		9,902,797,734.49	9,933,192,066.57		9,933,192,066.57
对联营企业投资	214,121,171.73		214,121,171.73	561,087,121.36		561,087,121.36
对合营企业投资	46,591,527.76		46,591,527.76			
合计	10,163,510,433.98		10,163,510,433.98	10,494,279,187.93		10,494,279,187.93



(1) 对子公司投资

被投资单位	期初余额 (账面价值)	减值准备 期初余额	本期增减变动				期末余额 (账面价值)	减值准备 期末余额
			追加投资	减少投资	计提减值准备	其他		
南京天华百润投资发展有限责任公司	2,047,395,099.52						2,047,395,099.52	
南京华浦高科建材有限公司	50,789,387.94						50,789,387.94	
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		
上海苏宁环球实业有限公司			1,790,551,355.99				1,790,551,355.99	
苏宁文化产业有限公司	499,936,181.70						499,936,181.70	
苏宁环球传媒有限公司	308,912,025.68						308,912,025.68	
苏宁环球健康投资发展有限公司	1,420,000,000.00						1,420,000,000.00	
苏宁环球股权投资有限公司	1,000,000.00						1,000,000.00	
苏宁资本有限公司	11,574,300.00						11,574,300.00	
北京苏宁环球有限公司	100,000,000.00						100,000,000.00	
苏宁环球租赁(天津)有限公司	170,000,000.00						170,000,000.00	
南京浦东房地产开发有限公司	3,879,624,064.37			1,400,000,000.00			2,479,624,064.37	
南京佛手湖环球度假村投资有限公司	890,131,868.94						890,131,868.94	
南京绿尔得天房地产开发有限公司	59,776,818.86			18,000,000.00			41,776,818.86	
吉林市苏宁环球有限公司	161,106,631.49			70,000,000.00			91,106,631.49	
合计	9,933,192,066.57		1,790,551,355.99	1,488,000,000.00		-332,945,688.07	9,902,797,734.49	



(2) 对联营和合营企业投资

被投资单位	期初余额	本期增减变动							期末余额	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
联营企业:											
上海科学公园发展有限公司				-3,436,523.83		-61,451,934.44			279,009,630.00	214,121,171.73	
上海苏宁环球实业有限公司	561,087,121.36	1,229,464,234.63							-1,790,551,355.99		
合营企业:											
江苏乾阳房地产开发有限公司				-5,376,501.27		-1,968,029.04			53,936,058.07	46,591,527.76	
合计	561,087,121.36	1,229,464,234.63		-8,813,025.10		-63,419,963.48			-1,457,605,667.92	260,712,699.49	



4、营业收入

项目	本期发生额	上期发生额
管理费		7,349,641.44
合计		7,349,641.44

5、投资收益

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算投资收益		46,662,000.00
权益法核算的长期股权投资收益	-8,813,025.10	-6,240,791.24
合计	-8,813,025.10	40,421,208.76

十七、补充资料

1、非经常性损益项目

项 目	金额	说明
非流动性资产处置损益	-35,467,410.90	
计入当期损益的政府补助（与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外）	2,600,210.18	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，非金融企业持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产生的损益	5,669,275.41	
委托他人投资或管理资产的损益	5,783.97	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-116,419,839.48	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
减：所得税影响额	-35,904,716.14	
少数股东权益影响额（税后）	529,879.04	
合计	-108,237,143.72	

2、每股收益与净资产收益率

报告期利润	加权平均净资产收益率	每股收益	
		基本每股收益（元/股）	稀释每股收益（元/股）
归属于公司普通股股东的净利润	1.93%	0.0600	0.0600
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	3.07%	0.0957	0.0957



（此页无正文，为《苏宁环球股份有限公司 2023 年度财务报表附注》盖章页）





营业执照

(副本) (10-1)

统一社会信用代码

9111010108553078XF



扫描市场主体身份码
了解更多登记、备案、
许可、监管信息，体
验更多应用服务。

名称 中喜会计师事务所(特殊普通合伙)

出资额 2550万元

类型 特殊普通合伙企业

成立日期 2013年11月28日

执行事务合伙人 张增刚

主要经营场所 北京市东城区崇文门外大街11号11层1101室

经营范围

审查企业会计报表、出具审计报告；验证企业资本、出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务。
(市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)

登记机关



2022年 03月 07日



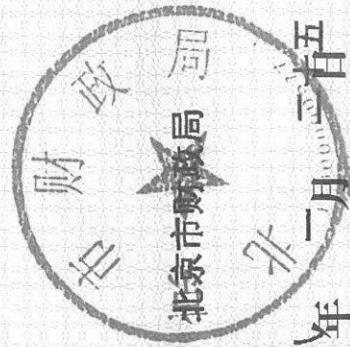
企业信用信息公示系统网址：<http://www.gsxt.gov.cn>
市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过
国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

证书序号: 0000058

说明

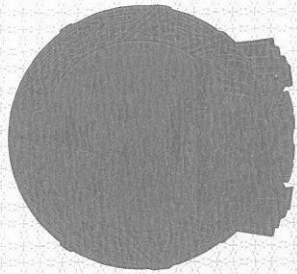
- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



发证机关:

二〇一八年

中华人民共和国财政部制



会计师事务所

执业证书



名称: 中喜会计师事务所(特殊普通合伙)

首席合伙人: 张增刚

主任会计师:

经营场所: 北京市东城区崇文门外大街11号11层1101室

组织形式: 特殊普通合伙

执业证书编号: 11000168

批准执业文号: 京财会许可〔2013〕0071号

批准执业日期: 2013年11月08日





首页

机构概况

新闻发布

政务信息

办事服务

互动交流

统计信息

专题专栏

当前位置: 首页 > 政务信息 > 政府信息公开 > 主动公开目录 > 按主题查看 > 证券服务机构监管 > 审计与评估机构

索引号	bm56000001/2023-00002630	分类	审计与评估机构监管对象
发布机构		发布日期	2023年02月27日
名称	从事证券服务业务会计师事务所名录(截至2022.12.31)		
文号		关键词	



从事证券服务业务会计师事务所名录(截至2022.12.31)

从事证券服务业务会计师事务所名录(截至2022.12.31)

从事证券服务业务会计师事务所名录(截至 2022. 12. 31)

序号	会计师事务所名称	通讯地址	联系电话
88	致同会计师事务所(特殊普通合伙)	北京市朝阳区建国门外大街22号赛特广场5层	010-85665218
89	中汇会计师事务所(特殊普通合伙)	杭州市上城区新业路8号华联时代大厦A幢601室	0571-88879063
90	中京国瑞(武汉)会计师事务所(普通合伙)	湖北省武汉市武昌区公正路216号平安金融科技大厦11楼	027-87318882
91	中勤万信会计师事务所(特殊普通合伙)	北京市西城区西直门外大街112号10层	010-68360123
92	中瑞诚会计师事务所(特殊普通合伙)	北京市西城区阜成门外大街31号5层512A	010-62267688
93	中审华会计师事务所(特殊普通合伙)	天津市和平区解放北路188号信达广场52层	022-88238268-8239
94	中审亚太会计师事务所(特殊普通合伙)	北京市海淀区复兴路47号天行建商务大厦20层2206	010-51716767
95	中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)	武汉市武昌区东湖路169号2-9层	027-86781250
96	中天运会计师事务所(特殊普通合伙)	北京市西城区车公庄大街9号院五栋大楼B1座1七、八层	010-88395676
97	中喜会计师事务所(特殊普通合伙)	北京市东城区崇文门外大街11号新成文化大厦A座11层	010-67088759
98	中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)	北京市西城区阜成门外大街2号22层A24	0311-85927137
99	中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)	北京市西城区阜成门外大街1号东塔楼15层	010-51423818
100	中证天通会计师事务所(特殊普通合伙)	北京市海淀区西直门北大街甲43号1号楼13层1316-1326	010-62212990
101	中准会计师事务所(特殊普通合伙)	北京市海淀区首体南路22号国兴大厦4层	010-88356126

