



苏宁环球股份有限公司

2025 年年度报告

【2026 年 4 月】

2025 年年度报告

第一节 重要提示、目录和释义

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

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

所有董事均已出席了审议本报告的董事会会议。

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

公司需遵守《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 3 号——行业信息披露》中房地产业的披露要求

公司在本报告“第三节 管理层讨论与分析”之“十一、公司未来发展的展望”部分描述了公司未来发展可能存在的风险及应对措施，敬请投资者注意查阅。

公司计划不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

目录

第一节 重要提示、目录和释义.....	1
第二节 公司简介和主要财务指标.....	5
第三节 管理层讨论与分析.....	9
第四节 公司治理、环境和社会.....	30
第五节 重要事项.....	45
第六节 股份变动及股东情况.....	52
第七节 债券相关情况.....	59
第八节 财务报告.....	60

备查文件目录

- 一、载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的公司 2025 年度财务报表。
- 二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的 2025 年度审计报告原件。
- 三、报告期内在巨潮资讯网上公开披露过的所有公司文件正本及公告原稿。
- 四、载有公司法定代表人签名的公司 2025 年年度报告文本。

释义

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

第二节 公司简介和主要财务指标

一、公司信息

股票简称	苏宁环球	股票代码	000718
股票上市证券交易所	深圳证券交易所		
公司的中文名称	苏宁环球股份有限公司		
公司的中文简称	苏宁环球		
公司的外文名称（如有）	Suning Universal Co., Ltd		
公司的外文名称缩写（如有）	Suning Universal		
公司的法定代表人	张桂平		
注册地址	吉林省吉林经济技术开发区九站街 718 号		
注册地址的邮政编码	132101		
公司注册地址历史变更情况	无		
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		
办公地址的邮政编码	210024		
公司网址	www.suning-universal.com		
电子信箱	suning@suning.com.cn		

二、联系人和联系方式

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

三、信息披露及备置地点

公司披露年度报告的证券交易所网站	深圳证券交易所 (http://www.szse.cn/)
公司披露年度报告的媒体名称及网址	《中国证券报》、《证券时报》、巨潮资讯网 (http://www.cninfo.com.cn)
公司年度报告备置地点	苏宁环球股份有限公司证券投资中心

四、注册变更情况

统一社会信用代码	91220000124482910C
公司上市以来主营业务的变化情况（如有）	公司上市初主营业务范围为：机制纸、纸板、胶带、纸制品制造、纸浆等的生产和销售。2005 年 12 月 13 日，经苏宁环球集团重组后，公司发布《吉林纸业股份有限公司关于完成工商变更的公告》，公司主营业务变更为：房地产

	开发。
历次控股股东的变更情况（如有）	2005 年 12 月，公司完成重大资产重组，公司控股股东由吉林市国有资产经营有限责任公司变更为苏宁环球集团。

五、其他有关资料

公司聘请的会计师事务所

会计师事务所名称	中喜会计师事务所(特殊普通合伙)
会计师事务所办公地址	北京市崇文门外大街 11 号新成文化大厦 A 座 11 层
签字会计师姓名	祁卫红、王会栓

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的保荐机构

适用 不适用

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的财务顾问

适用 不适用

六、主要会计数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

是 否

	2025 年	2024 年	本年比上年增减	2023 年
营业收入（元）	1,387,372,693.11	2,121,037,451.32	-34.59%	2,113,479,654.69
归属于上市公司股东的净利润（元）	18,595,226.85	165,179,668.65	-88.74%	182,123,019.31
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	8,064,138.49	146,238,026.17	-94.49%	290,360,163.03
经营活动产生的现金流量净额（元）	223,948,311.25	522,782,944.58	-57.16%	508,101,811.22
基本每股收益（元/股）	0.0061	0.0544	-88.79%	0.0600
稀释每股收益（元/股）	0.0061	0.0544	-88.79%	0.0600
加权平均净资产收益率	0.20%	1.76%	-1.56%	1.93%
	2025 年末	2024 年末	本年末比上年末增减	2023 年末
总资产（元）	13,119,276,644.67	14,374,947,268.45	-8.74%	14,924,862,367.36
归属于上市公司股东的净资产（元）	9,147,552,470.20	9,412,197,584.23	-2.81%	9,388,695,628.96

公司最近三个会计年度扣除非经常性损益前后净利润孰低者均为负值，且最近一年审计报告显示公司持续经营能力存在不确定性

是 否

公司报告期内经审计利润总额、净利润、扣除非经常性损益后的净利润三者孰低为负值

是 否

七、境内外会计准则下会计数据差异

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

适用 不适用

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

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

适用 不适用

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

八、分季度主要财务指标

单位：元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	392,739,356.29	540,902,467.79	228,254,357.54	225,476,511.49
归属于上市公司股东的净利润	46,934,627.20	90,373,841.53	-37,122,813.90	-81,590,427.98
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	46,577,390.19	90,376,405.28	-21,243,955.22	-107,645,701.76
经营活动产生的现金流量净额	-72,865,329.32	10,281,697.92	72,539,767.65	213,992,175.00

上述财务指标或其加总数是否与公司已披露季度报告、半年度报告相关财务指标存在重大差异

是 否

九、非经常性损益项目及金额

适用 不适用

单位：元

项目	2025 年金额	2024 年金额	2023 年金额	说明
非流动性资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分）	-14,691,084.64	4,269,003.30	-35,467,410.90	主要系收回对外投资产生的投资损失
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）	362,122.64	1,765,083.66	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		14,000,000.00	5,669,275.41	

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				
委托他人投资或管理资产的损益	288,584.34	250,869.85	5,783.97	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	12,683,367.00			主要系收回股权投资款转回的减值准备
债务重组损益	11,367,545.54			主要系因工程款抵房款产生的债务重组损益
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	3,923,964.10	7,053,518.86	-116,419,839.48	
减：所得税影响额	3,467,932.30	8,281,803.59	-35,904,716.14	
少数股东权益影响额（税后）	-64,521.68	115,029.60	529,879.04	
合计	10,531,088.36	18,941,642.48	-108,237,143.72	--

其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况：

适用 不适用

公司不存在其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况。

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

适用 不适用

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

第三节 管理层讨论与分析

一、报告期内公司从事的主要业务

公司需遵守《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 3 号——行业信息披露》中房地产业的披露要求

公司以房地产开发与销售为主业、医美为新增长极，双主业协同并进，秉持“稳健经营、稳中求进”战略，通过深化产业布局、优化业务结构、强化资源整合，稳步推进公司健康发展。其中，房地产业务聚焦长三角核心区域，致力于“精耕细作、品质至上”，打造舒适宜居的标杆项目，以现金流稳定与区域优势筑牢根基；医美业务加速规模化、综合化、精品化布局，通过自建及收购拓展连锁机构，构建全品类体系及市场领先的产品设备矩阵，完善以客户为中心的医疗客服体系，形成“地产稳基础、医美促增长”双轮驱动格局，构建“居住-健康-美丽”生态闭环，不断促进公司高质量发展。

新增土地储备项目

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

累计土地储备情况

项目/区域名称	总占地面积 (万m ²)	总建筑面积 (万m ²)	剩余可开发建筑面积 (万m ²)
南京-浦东	56.53	91.32	91.32
南京-天华	2.89	13.28	13.28
南京-佛手湖	43.39	19.77	19.77
上海地产	42.95	18	18
宜兴地产	2.1	2.12	2.12
宜兴明湖项目	2.41	2.46	2.46
总计	150.27	146.95	146.95

主要项目开发情况

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	开工时间	开发进度	完工进度	土地面积 (m ²)	规划计容建筑面积 (m ²)	本期竣工面积 (m ²)	累计竣工面积 (m ²)	预计总投资金额 (万元)	累计投资总金额 (万元)
南京市	荣锦瑞府 (天华硅谷三期)	江北新区	住宅	100.00%	2021年10月13日	85.00%	85.00%	75,726.19	151,314.21	30,075.25	71,041.54	199,700	146,861.05
南京市	滨江璟园 (北外滩水城17街区)	江北新区	住宅	100.00%	2025年04月01日	23.00%	23.00%	60,000.00	215,000.00	0.00	0.00	161,250	14,694.98

主要项目销售情况

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	计容建筑面积	可售面积 (m ²)	累计预售 (销售) 面积 (m ²)	本期预售 (销售) 面积 (m ²)	本期预售 (销售) 金额 (万元)	累计结算面积 (m ²)	本期结算面积 (m ²)	本期结算金额 (万元)
南京项目	北外滩水城 8 街区	南京市	商铺	100.00%	2,139.51	2,139.51	2,139.51	145.08	280.00	2,139.51	303.07	557.20
南京项目	北外滩水城 15 街区	南京市	商铺	100.00%	3,540.58	3,540.58	3,368.56	481.77	529.89	3,368.56	481.80	529.89
南京项目	北外滩水城 19 街区	南京市	住宅	100.00%	335,888.60	327,702.57	327,034.36	226.48	420.92	327,034.36	348.13	525.97
南京项目	北外滩水城 19 街区	南京市	商铺	100.00%	9,571.20	5,045.33	4,793.23	476.39	622.91	4,793.23	476.39	622.91
南京项目	北外滩水城 18 街区	南京市	住宅	100.00%	307,563.20	295,919.71	289,948.89	1,132.49	1,099.09	289,948.89	1,132.49	1,099.09
南京项目	滨江雅园 (北外滩水城 20 街区)	南京市	住宅	100.00%	258,942.27	251,605.82	238,988.07	16,863.07	22,633.10	237,821.87	18,657.68	25,691.23
南京项目	滨江璟园 (北外滩水城 17 街区)	南京市	住宅	100.00%	89,832.90	29,370.77	1,065.27	1,065.27	335.81			
吉林项目	天润城 3 街区	吉林市	住宅	100.00%	102,711.00	102,444.83	96,008.22	2,479.41	914.11	95,239.94	2,906.36	1,001.37
吉林项目	天润城 4 街区 C28、C31	吉林市	住宅	100.00%	9,990.00	9,591.19	6,228.49	3,035.98	1,143.06	6,125.72	3,019.93	1,187.34
宜兴项目	天洳御城五区	宜兴市	车库	100.00%	35,200.65	32,240.26	18,397.37	2,031.47	218.29	18,397.37	2,031.47	218.29
无锡项目	天御商业广场	无锡市	商业	100.00%	45,898.79	42,646.22	16,440.05	9,596.38	6,922.63	16,440.05	9,596.38	6,922.63
南京项目	荣锦瑞府 (天华硅谷三	南京市	住宅	100.00%	151,314.21	131,864.00	100,116.27	22,407.97	35,973.88	69,900.04	29,318.67	48,209.05

期)												
芜湖项目	城市之光	芜湖市	商铺	100.00%	107,495.59	76,770.07	40,636.64	3,925.03	3,423.26	39,345.49	4,503.48	3,661.20
南京项目	天润城八街区	南京市	商铺	100.00%	16,638.29	16,638.29	11,506.36	4,396.92	4,761.90	11,506.36	4,396.92	4,761.90
南京项目	天润城十一街区	南京市	商铺	100.00%	25,118.77	25,118.77	12,129.78	3,254.17	3,142.86	8,875.61		

主要项目出租情况

项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	可出租面积 (m ²)	累计已出租面积 (m ²)	平均出租率
绿谷	南京市	商业	100.00%	1,272.73	1,272.73	100.00%
硅谷	南京市	商铺	100.00%	28,608.63	28,608.63	100.00%
天洫御城	宜兴市	商业	100.00%	2,762.87		0.00%
天洫御城	宜兴市	商业	100.00%	6,119.95	6,119.95	100.00%
天御国际广场	上海市	办公	100.00%	59,073.36	35,170.01	59.54%
天润城	吉林市	商业	100.00%	1,813.22	1,813.22	100.00%
天润城	吉林市	别墅	100.00%	308.00		0.00%
天御广场	无锡市	商业	100.00%	26,205.94	17,060.76	65.10%
城市之光	芜湖市	商业	100.00%	107,546.20	87,156.55	81.04%
北外滩水城	南京市	商业	100.00%	55,146.58	51,173.43	92.80%
天润城	南京市	商业	100.00%	114,666.49	114,666.49	100.00%

土地一级开发情况

 适用 不适用

融资途径

融资途径	期末融资余额 (万元)	融资成本区间 / 平均融资成本 (万元)	期限结构			
			1年之内	1-2年	2-3年	3年以上
银行贷款	132,430.10	2.7%-6.5%	65,585.68	3,250.00	18,700.00	44,894.42
合计	132,430.10	2.7%-6.5%	65,585.68	3,250.00	18,700.00	44,894.42

发展战略和未来一年经营计划

具体内容详见本节“十一、公司未来发展的展望”。

向商品房承购人因银行抵押贷款提供担保

 适用 不适用

公司之子公司吉林市苏宁环球有限公司、江苏乾阳房地产开发有限公司、芜湖苏宁环球房地产开发有限公司等公司就自身开发的商品房销售，为商品房承购人向银行申请按揭贷款提供阶段性保证。截至

2025 年 12 月 31 日累计按揭贷款余额为人民币 303,182,526.20 元。此为阶段性担保，办理按揭的客户均以房产进行抵押，在客户办理完房产证后公司担保责任即解除，公司在此项上不存在风险。

董事、高级管理人员与上市公司共同投资（适用于投资主体为上市公司董事、高级管理人员）

适用 不适用

二、报告期内公司所处行业情况

公司需遵守《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 3 号——行业信息披露》中房地产业的披露要求

2025 年，在全球格局深度调整的考验下，我国经济以党中央的战略擘画为根本遵循，在压力测试下韧性增长，全年国内生产总值（GDP）同比增长 5.0%，不仅为“十四五”收官之战画上圆满句号，更为“十五五”谋篇布局打下坚实基础，成为世界经济版图中的“稳定锚”。

报告期内，公司持续推进“房地产+医美”双主业发展战略，积极应对行业深度调整与结构性变革，践行长期主义价值理念，在稳健经营过程中，积极探索新的产业方向与发展机遇，不断夯实经营底盘、提升经营质效，增强公司综合竞争力与抗风险能力，为公司长远高质量健康发展注入持久动力。

（一）房地产行业发展情况

2025 年，房地产行业在延续调整中呈现边际改善迹象，在政策托底下实现止跌回稳，筑底修复态势逐渐显现，政策调控效应持续释放。

根据国家统计局数据，2025 年全国新建商品房销售面积 88,101 万平方米，同比下降 8.7%，降幅较 2024 年收窄 4.2 个百分点；新建商品房销售额 83,937 亿元，同比下降 12.6%，降幅较 2024 年收窄 4.5 个百分点，呈现止跌回稳态势。全年房地产开发投资 82,788 亿元，同比下降 17.2%，新房供应持续减少，库存去化压力有所缓解，市场供求关系逐步改善。

结构方面区域分化态势显著，“二八格局”特征凸显，进一步向高能级城市及住宅需求集中，一线城市新建商品住宅销售价格环比降幅持续收窄。中指研究院数据显示，2025 年 TOP20 城市住宅用地出让金占全国比重达 52%，房企拿地进一步向核心城市聚焦；30 个重点城市二手房成交套数同比基本持平，二手房成交占比提升至 65%左右，但二手房市场“以价换量”行情未变，刚需购房者通过购买二手房解决居住问题，新房市场转向满足改善性需求。

政策方面持续宽松优化提振，以“宽松优化、稳市转型”为核心主线，形成“中央顶层设计引领方向—地方精准施策激活市场—供给侧改革深化长效”的三级联动格局。从 2025 年 6 月国务院常务会强调有力推进“好房子”建设，构建房地产发展新模式，到 10 月的中央委员会第四次全体会议公报中明确提到要推动房地产高质量发展，加大保障和改善民生力度。2025 年底召开的中央经济工作会议，明确强调“着力稳定房地产市场”，并以“因城施策控增量、去库存、优供给”为房地产市场发展指明方向，助力巩固下半年形成的稳定态势。各级地方全年出台房地产相关政策超 400 条，通过降低房贷利率、放宽限购、加大公积金支持等措施激活需求，推动“好房子”建设、城市更新等供给侧改革。

展望 2026 年，房地产市场预计将逐步摸清底部边界，进入筑底企稳阶段，政策将围绕稳定预期、激活需求、优化供给方向持续发力，改善性需求、城市更新、保障房需求将会成为市场的关键支撑力量。

房企围绕财务稳健、产品创新重构逻辑，通过降负债、提效率及聚焦“好房子+好服务”实现可持续发展，推动房地产发展新模式不断完善。

（二）医美行业发展情况

医美行业在消费复苏与技术迭代的驱动下，呈现出“多元化、理性化、专业化”的发展态势，迈入规范化、成熟化发展新阶段。根据艾媒咨询发布的《2025 年中国医美行业发展状况与消费行为调查数据》，2025 年中国医美服务市场规模达到 3,701 亿元。弗若斯特沙利文预测，到 2026 年，我国医美市场规模将达到 3,998 亿元，到 2030 年有望增至 6,382 亿元，年复合增长率为 12.4%。

我国医美市场的增长得益于消费端从“基础满足”向“品质追求”转变，技术普及带来的服务可及性增强，降低了体验门槛，进一步打开市场空间，和轻医美项目高频复购的消费特性形成了“尝试—信任—依赖”的消费闭环，“需求升级+技术赋能+场景渗透”的三者叠加构建了从“尝试”到“依赖”的用户转化闭环。当前行业进入以精细化运营锚定效率、差异化服务塑造辨识度、合规化发展筑牢底线的新发展范式。这一范式的核心从“抢流量”转向“留用户”、从“拼价格”转向“建能力”，通过用户生命周期的深度运营、服务体验的温度升级、用户终身价值管理、合规底线的刚性坚守，由流量焦虑过渡到信任经营，将短期增长转化为长期竞争力。

2025 年，医美产业链上下游呈现“上游创新驱动、下游竞争重构、消费端需求迭代”的态势。上游产品创新加速，获批医美产品数量大幅增长，突破性品类如琼脂糖、羟基磷灰石、水光针、溶脂针等不断涌现，产品多元化程度显著提升；下游市场竞争分散但内卷加剧，随着医美行业监管进入“合规红利”阶段，合规成本上升推动行业集中度提高，超过半数医美机构经营业绩同比下滑，天眼查数据显示，医美相关企业 2025 年注销 1.2 万家，中小机构加速出清。中研普华产业研究院发布的《2026-2030 年中国医美行业市场前瞻与未来投资战略分析报告》显示，预计未来五年，合规机构的市场集中度将从目前的不足 30%迅速提升至 50%以上。

消费端呈轻医美主导、大众化、多元化趋势，消费群体在地域、年龄、性别维度进一步扩散，消费者从追求立竿见影的手术效果，转向注重安全性、便捷性和可持续性的综合考量。健康美、自然美的审美理念普及，过度整形的市场需求持续萎缩，强调“微创、自然、个性化”的医美服务更受青睐，共同推动行业从“野蛮生长”转向“精耕细作”更长远的高质量发展。

三、核心竞争力分析

报告期内，公司依托土地资源优势、稳健财务底盘、专业管理团队以及多元化业务布局，持续构建并巩固核心竞争优势，为公司运营管理及战略发展筑牢坚实屏障，不断提升经营韧性及抗风险能力，保障公司持续稳健经营以及长远高质量发展。

1、土地优势：筑牢可持续发展根基

公司长期深耕长三角核心区域，前瞻性布局区域内经济发达的重点城市，区位优势突出，市场需求根基稳固，具有较强的发展韧性及增长潜力。截至报告期末，公司剩余可开发建筑面积 146.95 万平方米，土地储备规模充足。依托早期积极拿地策略，公司土地储备区位优势及成本优势明显，有效拓宽项目盈

利空间，增强市场抗风险能力。体量充裕、质地优良、成本可控的土地储备，可充分保障公司未来项目开发的连续性与稳定性，为公司稳健可持续发展筑牢坚实的核心资产基础。

2、财务优势：护航高质量发展进程

公司财务结构健康且富有韧性，持续保持低负债运营，截至报告期末，公司有息负债总额为 13.24 亿元，均为银行贷款，融资成本较低，平均融资利率同比下降 0.85%，债务风险整体可控；资产负债率为 29.67%，扣除合同负债后的资产负债率仅为 26.59%，始终保持在行业较低水平。公司现金流充裕，融资渠道畅通，具备较强的资金保障能力及抗风险能力。稳健扎实的财务基本面有效增强了公司在行业周期波动中的经营灵活性及战略主动性，为抢抓市场机遇、优化资源配置及实现高质量发展提供坚实支撑。

3、品牌优势：赋能公司长远发展

公司在房地产开发领域深耕三十余载，开发面积超千万平方米，“苏宁·天润城”、“苏宁·北外滩水城”、“苏宁·城市之光”、“苏宁·天御国际广场”等众多优质项目在全国各地落地生根。医疗美容业务板块“苏亚医美”品牌，凭借先进的医疗技术及设备、资深的专家团队、一流的服务体系，盈利能力及市场影响力不断增强。同时，融合酒店、文旅等业态，构建了多元化业态协同发展的产业格局，有效分散了单一业务风险，增强公司抗市场波动能力，通过交叉营销及数据共享，有效提升客户覆盖率和品牌认知度，有利于拓宽利润来源，持续释放长期发展动能，为公司带来稳定现金流和长期回报。

4、管理优势：引领公司稳健前行

公司管理团队素质卓越、经验丰富、稳定高效。核心成员具备敏锐的市场洞察力、前瞻性的战略研判力以及成熟专业的运营管理能力，行业积淀深厚，能够快速响应市场变化，精准把控经营节奏，适时调整战略方向，助力公司穿越行业周期，实现长远发展。团队成员权责明晰、协同紧密、执行高效，始终秉持稳健务实的经营理念，科学决策、规范管控，统筹推进各项战略及经营部署有效落地，促进公司高效运转，稳健前行。

四、主营业务分析

1、概述

公司坚持稳健经营，以低负债模式深耕房地产开发，以规范化医疗美容业务开辟增长新曲线，双主业协同并进，驱动业务发展与产业升级。报告期内，公司在持续打造精品地产项目，夯实发展基础的同时，加速医美业务布局，双轮驱动战略纵深推进，为高质量发展注入强劲动能。2025 年，公司实现营业收入 13.87 亿元，实现归属于上市公司股东的净利润 1,859.52 万元。公司管理运营稳健有序，发展根基坚实牢固，产业协同效应逐步显现，为公司长期可持续发展筑牢稳固根基。

（1）地产业务：深耕优势区域，精益求精

公司房地产业务深耕长三角核心区域，聚焦区域内高发展潜力城市，以消费者需求为导向，以产品力提升为核心驱动，构建覆盖刚需、改善及高端住宅的全梯度产品体系，精心打造品质可靠、理念先进、满足消费者多元化需求的优质地产项目，全面提升产品市场竞争力。

统筹开发节奏，推动高效建设与品质交付协同提升。报告期内，公司重点项目荣锦瑞府项目是公司新一代高端改善型住宅产品代表，2025 年累计开工面积达 6 万 m^2 ，项目二期已于 2025 年 8 月提前实现全面交付，交付面积合计 3 万 m^2 ，荣锦瑞府项目凭借高端品质以及良好的区位和配套优势，获得广大业主一致好评。公司通过全周期精细化管理与高标准建设管控，实现项目建设进度与品质交付的双向发力和同步提升，为客户提供优良舒适的居住体验。

公司刚需改善型住宅项目滨江璟园顺利开工建设，该项目整体规划建筑面积 21.5 万平方米，已于 10 月份开盘入市，进一步丰富了公司产品矩阵，公司综合竞争力和品牌影响力持续攀升。

优化营销策略，促进销售去化与资金回笼加速实现。公司紧跟市场动态，灵活调整推盘节奏及营销策略，立足产品品质，精准聚焦客群触达，多措并举加速房源去化。报告期内，公司核心在售产品荣锦瑞府项目已推售楼栋累计去化率超过 70%，凭借优质产品力及良好口碑获得市场高度认可，去化表现稳居区域前列；南京滨江雅园项目强化精准营销与客户导流，全力加快尾盘房源销售，项目累计去化率已突破 95%，预计 2026 年实现全面清盘。

公司积极搭建线上多元化推广渠道，成立新媒体发展中心，通过抖音、小红书、微信视频号等线上平台精准引流获客，挖掘客群需求，实现线上引流、线下承接的高效联动，有效提升意向客户转化率。南京、无锡、芜湖等地商业项目销售增长态势良好，高效推进销售回款工作，加速项目资金回笼，切实增强资金周转与抗风险能力，为房地产主业稳健运营提供了坚实的资金保障。

强化项目管控，助力运营成本降低及项目效益释放。报告期内，公司持续完善全流程动态成本管理体系，扎实推进提质增效工作，以“源头严控、过程精管、结果增效”为核心导向，闭环管理机制，管理费用同比下降 35.54%，聚焦方案设计、招标采购、现场施工等关键环节，践行精细化成本管控，将成本管控深度嵌入设计、招采、项目建设等业务全周期。

在恪守工程质量标准与施工安全规范的前提下，优化业务流程，有效降低项目运营成本，提升运行效率，审批流周期平均缩短 2-3 个工作日，流程内部协同及响应速度持续增强。通过数字化赋能与规范化管理相结合，不断健全风险识别和预警机制，精准排查，及时发现并化解各类潜在风险，全力保障项目高效推进及高品质交付，持续推动公司项目运营管理水平不断提升。

(2) 医美业务：深化产业布局，提升增长动能

公司旗下苏亚医美以“客户至上”为核心价值导向，形成以医疗安全为底线、专业能力为支撑、个性服务为特色，覆盖“诊前-诊中-诊后”全周期的精细化诊疗服务体系。2025 年，公司持续完善医美业务运营管理能力，全面推动合规管理、诊疗水平、客户服务及品牌运营等多环节高效协同发展，医美业务突破增长，成为公司重要的业绩增长动能。

报告期内，公司医美业务板块实现营业收入 1.86 亿元，同比增长 3.96%；医美机构全年预收达 1.86 亿元，同比增长 11.37%；全年新增客户超 3.5 万人，同比提升 22%；总存量客户超 60 万人；总消费人次超 7.7 万，同比增长 15.83%。公司强大的品牌基础及多元化产业积淀，为医美业务强势发展注入了强劲动力，医美板块整体经营表现良好。

医疗安全：筑牢信任的“生命线”。

公司旗下医美机构证照齐全、资质合规，严格按照行业监管要求及合规标准运营管理。公司完成全链条合规体系升级，全面构建正品验真、可视化配药、认证仪器三大核心模块，持续提升供应链质量管控水平。在医美市场行业竞争加剧的背景下，公司医美机构占据区域细分市场头部领先地位，报告期内行业认可度持续提升。无锡苏亚医美凭借卓越实力，斩获美团医美“2025 年度影响力品牌”“验真破万先锋”“匠心服务奖”三项奖项，成为江苏唯一同时斩获三项荣誉的医美机构；石家庄苏亚医美及医生荣登美团北极星医美榜；北京机构荣获“2025 美团放心美·年度影响力品牌”。

报告期内，公司新设无锡第二家医美机构，定位中高端医美，重点布局皮肤美容、微创美容两大轻医美服务。公司已形成北京、上海、南京、无锡、石家庄、唐山“六城七院”的机构布局，医美业务版图持续扩大。苏亚医美始终把诊疗安全及客户健康权益放在首要位置，赢得客户的广泛信赖与好评，树立了良好的品牌口碑及行业标杆。

个性服务：打造品质服务与极致客户体验。

苏亚医美聚焦服务提质与精细化管理，健全术前咨询、术中诊疗、术后跟踪的 365 天关怀链服务机制，持续迭代不同层级会员权益体系，推进客户服务体系全面升级。报告期内，苏亚医美注重服务项目的差异化及特性化，融合美学设计及医疗技术实现个性化专属定制方案及服务，推进超级 VIP 中心建设，极致优化高端客群服务体验，高净值客户群体占比不断提升。

苏亚医美高端客群业绩占比提升至 70%以上，再生类产品营收同比增长 120%，有效提升了客单价和综合盈利能力，差异化优势显著增强，进一步巩固公司医美机构区域头部市场地位。

技术实力：构建差异化技术壁垒，提升品牌美誉度。

苏亚医美不断加强医生团队建设及专业能力培养，核心医疗人员均具备合规执业资质及丰富的临床经验，团队专业能力及协作效率高度领先。2025 年，苏亚医美持续引进国际先进设备仪器及高端产品，升级 AI 智能超声炮、热玛吉等抗衰设备；紧跟市场变化，引进新一代产品，与头部供应商签订长期战略合作协议，有效压降采购成本。报告期内，苏亚医美组织各类培训 60 余场，通过系统化专业培训赋能员工，提升团队服务意识与专业素养，实现服务品质与运营效能的双向提质，持续提高消费者满意度。

2025 年，苏亚医美品牌老带新人数同比提升 21.16%，老客复购成为业绩重要支撑。依托小红书、抖音等新媒体矩阵，深耕专业内容传播，提升品牌曝光与传播力，形成口碑引流、品牌增效的良性循环，全方位塑造良好品牌形象，提升品牌影响力及品牌美誉度。

公司将持续提升医美板块的资源整合能力，聚焦长三角、京津冀进行布局，进一步扩大医美业务版图，并逐步向上游医美产品、器械延伸，打造全产业链布局，搭建规模化、专业化、综合性的医美业务体系，推动公司医美业务经营规模、盈利水平、品牌影响力持续提升。

(3) 夯实治理与运营基础，提升综合管理效能

报告期内，公司围绕规范运作要求及高质量发展目标，持续推进治理结构优化、内部控制完善及经营管理水平提升，不断增强公司运营管理效率及风险防控能力，进一步夯实公司稳健发展的管理基础。

完善法人治理结构，推动治理效能提升。报告期内，根据《公司法》及相关法律法规的规定，公司圆满完成监事会改革相关工作，稳步推进监督机制调整与职能衔接，内部监督与决策更加规范高效；同

时，系统梳理公司治理制度，对《公司章程》等 20 余项治理制度进行了制定或修订完善，为治理架构稳健运行及决策效率持续提升筑牢制度基础。公司治理更加科学完善，有效保障决策质量，治理效能显著提升。

强化内部控制体系，增强经营发展韧性。报告期内，公司不断强化内部控制体系建设，持续对资金管理、项目开发、采购管理及运营管理等重点环节实行全过程动态管控，提升风险预警与应对能力；提高资源配置效率，增强跨部门协同与执行落地能力，优化人力资源配置，行政办公费用连年大幅降低，确保公司在快速变化的市场环境中始终保持竞争力，经营韧性持续增强。

报告期内，公司经营稳健有序，各项业务协同推进，经营质效持续优化。在重点推进房地产及医美业务稳步发展的同时，依托既有资源及产业基础，积极推动酒店、文旅等多业态协同发展，持续优化产业结构，增强综合运营能力。未来，公司将持续关注新产业、新机遇，审慎推进相关领域探索与布局，不断提升资源整合与价值创造能力，进一步夯实经营基础、优化发展动能，推动公司实现长期稳健高质量发展。

2、收入与成本

(1) 营业收入构成

单位：元

	2025 年		2024 年		同比增减
	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	
营业收入合计	1,387,372,693.11	100%	2,121,037,451.32	100%	-34.59%
分行业					
房地产业	952,711,712.54	68.67%	1,654,937,028.21	78.02%	-42.43%
医美及生物医药	185,589,944.60	13.38%	178,522,336.95	8.42%	3.96%
酒店业	99,216,627.36	7.15%	106,215,717.00	5.01%	-6.59%
其他	149,854,408.61	10.80%	181,362,369.16	8.55%	-17.37%
分产品					
房地产业	952,711,712.54	68.67%	1,654,937,028.21	78.02%	-42.43%
医美及生物医药	185,589,944.60	13.38%	178,522,336.95	8.42%	3.96%
酒店业	99,216,627.36	7.15%	106,215,717.00	5.01%	-6.59%
其他	149,854,408.61	10.80%	181,362,369.16	8.55%	-17.37%
分地区					
南京	971,100,573.94	70.00%	1,726,743,215.75	81.41%	-43.76%
芜湖	72,696,039.19	5.24%	76,153,128.62	3.59%	-4.54%
宜兴	4,510,845.38	0.33%	7,648,959.84	0.36%	-41.03%
上海	95,465,264.96	6.88%	95,448,428.89	4.50%	0.02%
吉林	22,167,839.75	1.60%	43,416,620.46	2.05%	-48.94%
无锡	127,427,281.02	9.18%	76,796,270.39	3.62%	65.93%
其他地区	94,004,848.87	6.77%	94,830,827.37	4.47%	-0.87%
分销售模式					

(2) 占公司营业收入或营业利润 10%以上的行业、产品、地区、销售模式的情况

适用 不适用

单位：元

	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业成本比上年同期增减	毛利率比上年同期增减
分行业						
房地产	952,711,712.54	568,046,998.57	40.38%	-42.43%	-31.84%	-9.26%
医疗美容	185,589,944.60	103,022,365.05	44.49%	3.96%	6.62%	-1.38%
分产品						
房地产	952,711,712.54	568,046,998.57	40.38%	-42.43%	-31.84%	-9.27%
医疗美容	185,589,944.60	103,022,365.05	44.49%	3.96%	6.62%	-1.38%
分地区						
南京	971,100,573.94	506,877,709.37	47.80%	-43.76%	-37.85%	-4.97%
分销售模式						

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

适用 不适用

(3) 公司实物销售收入是否大于劳务收入

是 否

(4) 公司已签订的重大销售合同、重大采购合同截至本报告期的履行情况

适用 不适用

(5) 营业成本构成

行业分类

单位：元

行业分类	项目	2025 年		2024 年		同比增减
		金额	占营业成本比重	金额	占营业成本比重	
房地产业	土地成本	7,625,073.14	1.34%	14,480,622.41	1.74%	-47.34%
房地产业	建安成本	528,985,200.10	93.12%	618,714,583.67	74.24%	-14.50%
房地产业	前期工程费	10,518,047.55	1.85%	61,806,881.44	7.42%	-82.98%
房地产业	基础设施费	17,846,466.69	3.14%	81,912,110.71	9.83%	-78.21%
房地产业	配套设施费	737,457.25	0.13%	482,707.37	0.06%	52.78%
房地产业	开发间接费	2,334,753.84	0.42%	55,980,751.32	6.72%	-95.83%
房地产业	合计	568,046,998.57	100.00%	833,377,656.92	100.00%	-31.84%
酒店业	原材料	22,105,355.23	23.21%	24,808,621.44	23.56%	-10.90%
酒店业	人工工资	22,989,978.60	24.14%	26,000,362.38	24.69%	-11.58%
酒店业	折旧	46,103,677.49	48.41%	51,029,417.96	48.46%	-9.65%
酒店业	能源和动力	4,040,259.36	4.24%	3,458,943.09	3.28%	16.81%
酒店业	合计	95,239,270.68	100.00%	105,297,344.87	100.00%	-9.55%
医美及生物医药	原材料	65,181,840.95	63.27%	55,550,942.91	57.49%	17.34%
医美及生物医药	人工工资	21,469,144.88	20.84%	21,694,068.44	22.45%	-1.04%
医美及生物医药	辅助费用	13,793,657.98	13.39%	12,512,212.80	12.95%	10.24%
医美及生物医药	其他费用	2,577,721.24	2.50%	6,871,169.19	7.11%	-62.48%
医美及生物医药	合计	103,022,365.05	100.00%	96,628,393.34	100.00%	6.62%

说明

无

(6) 报告期内合并范围是否发生变动
是 否

报告期内合并范围变动情况具体详见“第八节财务报告”中的“八、合并范围的变更”。

(7) 公司报告期内业务、产品或服务发生重大变化或调整有关情况
适用 不适用

(8) 主要销售客户和主要供应商情况

公司主要销售客户情况

前五名客户合计销售金额（元）	165,158,003.72
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例	12.63%
前五名客户销售额中关联方销售额占年度销售总额比例	1.04%

公司前 5 大客户资料

序号	客户名称	销售额（元）	占年度销售总额比例
1	张卫邦	50,400,949.00	3.86%
2	吴敏	50,000,015.00	3.82%
3	南京泽茹信息科技有限公司	33,000,213.00	2.52%
4	江苏中昱建设工程有限公司	18,118,826.72	1.39%
5	南京苏宁物业有限公司	13,638,000.00	1.04%
合计	--	165,158,003.72	12.63%

主要客户其他情况说明

适用 不适用

公司主要供应商情况

前五名供应商合计采购金额（元）	267,218,449.32
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例	51.09%
前五名供应商采购额中关联方采购额占年度采购总额比例	3.58%

公司前 5 名供应商资料

序号	供应商名称	采购额（元）	占年度采购总额比例
1	江苏中昱建设工程有限公司	134,254,683.53	25.67%
2	合肥市义兴建筑安装工程有限责任公司	66,326,666.52	12.68%
3	宜兴市自然资源和规划局	27,880,000.00	5.33%
4	汉海信息技术(上海)有限公司	20,053,361.23	3.83%
5	南京苏浦建设有限公司	18,703,738.04	3.58%
合计	--	267,218,449.32	51.09%

主要供应商其他情况说明

适用 不适用

报告期内公司贸易业务收入占营业收入比例超过 10%

适用 不适用

3、费用

单位：元

	2025 年	2024 年	同比增减	重大变动说明
销售费用	139,844,913.14	142,485,612.12	-1.85%	无重大变动
管理费用	179,113,733.13	277,857,579.56	-35.54%	主要系以权益结算的股份支付费用减少
财务费用	69,058,148.82	77,365,422.26	-10.74%	无重大变动
研发费用				无重大变动

4、研发投入

 适用 不适用

5、现金流

单位：元

项目	2025 年	2024 年	同比增减
经营活动现金流入小计	1,371,682,464.03	2,102,770,475.91	-34.77%
经营活动现金流出小计	1,147,734,152.78	1,579,987,531.33	-27.36%
经营活动产生的现金流量净额	223,948,311.25	522,782,944.58	-57.16%
投资活动现金流入小计	273,128,644.53	177,183,966.91	54.15%
投资活动现金流出小计	85,567,930.70	54,059,885.77	58.28%
投资活动产生的现金流量净额	187,560,713.83	123,124,081.14	52.33%
筹资活动现金流入小计	1,119,481,783.04	1,486,684,389.19	-24.70%
筹资活动现金流出小计	1,488,494,039.51	1,987,834,673.89	-25.12%
筹资活动产生的现金流量净额	-369,012,256.47	-501,150,284.70	26.37%
现金及现金等价物净增加额	42,490,385.03	144,772,842.33	-70.65%

相关数据同比发生重大变动的主要影响因素说明

 适用 不适用

投资活动产生的现金流量净额增加，主要系收回处置子公司的交易对价款。

报告期内公司经营活动产生的现金净流量与本年度净利润存在重大差异的原因说明

 适用 不适用

五、非主营业务分析

 适用 不适用

单位：元

	金额	占利润总额比例	形成原因说明	是否具有可持续性
投资收益	-16,277,183.61	-40.85%	主要系收回股权投资确认的投资损失。	否
公允价值变动损益				否
资产减值	-51,524,110.16	-129.32%	主要系本年对资产计提的减值。	否

营业外收入	7,350,747.34	18.45%	主要系工程项目罚款收入及无需支付的款项。	否
营业外支出	3,489,920.80	8.76%	主要系工程项目违约金、赔偿金等支出。	否

六、资产及负债状况分析

1、资产构成重大变动情况

单位：元

	2025 年末		2025 年初		比重增减	重大变动说明
	金额	占总资产比例	金额	占总资产比例		
货币资金	614,582,895.80	4.68%	852,584,953.63	5.93%	-1.25%	偿还银行贷款
应收账款	90,508,055.13	0.69%	75,282,256.98	0.52%	0.17%	无重大变化
存货	7,729,817,179.29	58.92%	8,187,878,715.95	56.96%	1.96%	无重大变化
投资性房地产	720,775,848.60	5.49%	669,493,117.67	4.66%	0.83%	无重大变化
长期股权投资	871,475,006.28	6.64%	1,184,723,245.60	8.24%	-1.60%	收回股权投资款
固定资产	1,056,262,356.46	8.05%	1,155,701,887.83	8.04%	0.01%	无重大变化
在建工程		0.00%	1,237,050.00	0.01%	-0.01%	无重大变化
使用权资产	57,050,391.43	0.43%	62,994,067.15	0.44%	-0.01%	无重大变化
短期借款	361,278,411.99	2.75%	501,734,166.67	3.49%	-0.74%	偿还银行贷款
合同负债	551,363,962.21	4.20%	704,836,271.74	4.90%	-0.70%	无重大变化
长期借款	643,267,077.89	4.90%	1,004,981,510.44	6.99%	-2.09%	偿还银行贷款
租赁负债	44,944,243.56	0.34%	50,818,527.49	0.35%	-0.01%	无重大变化

境外资产占比较高

 适用 不适用

2、以公允价值计量的资产和负债

 适用 不适用

单位：元

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

其他变动的内容

无

报告期内公司主要资产计量属性是否发生重大变化

是 否

3、截至报告期末的资产权利受限情况

项目	期末			
	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况
货币资金	92,222,413.44	92,222,413.44	其他	保证金、质押、冻结、房管局监管
存货	875,157,622.05	875,157,622.05	抵押、查封	借款抵押、查封
固定资产	585,360,057.56	375,793,686.71	抵押	借款抵押
无形资产	249,371,315.44	179,327,805.25	抵押	借款抵押
应收账款	16,170,387.75	15,750,185.88	质押	借款质押
投资性房地产	1,040,473,780.60	606,560,448.64	抵押	借款抵押
合计	2,858,755,576.84	2,144,812,161.97		

七、投资状况分析

1、总体情况

适用 不适用

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

2、报告期内获取的重大的股权投资情况

适用 不适用

3、报告期内正在进行的重大的非股权投资情况

适用 不适用

单位：元

项目名称	投资方式	是否为固定资产投资	投资项目涉及行业	本报告期投入金额	截至报告期末累计实际投入金额	资金来源	项目进度	预计收益	截止报告期末累计实现的收益	未达到计划进度和预计收益的原因	披露日期（如有）	披露索引（如有）
荣锦瑞府（天华硅谷三期）	自建	否	房地产	141,418,119.29	1,468,610,538.20	自有及融资	85.00%	1,500,000.00	576,402,941.09	不适用		
滨江璟园	自建	否	房地产	126,901,25	146,949,76	自有及	23.00%	1,050,000,		不适用		

(北 外滩 水城 17 街 区)				3.42	7.87	融资		000.0 0				
合计	--	--	--	268,3 19,37 2.71	1,615 ,560, 306.0 7	--	--	2,550 ,000, 000.0 0	576,4 02,94 1.09	--	--	--

4、金融资产投资

(1) 证券投资情况

适用 不适用

公司报告期不存在证券投资。

(2) 衍生品投资情况

适用 不适用

公司报告期不存在衍生品投资。

八、重大资产和股权出售

1、出售重大资产情况

适用 不适用

公司报告期末未出售重大资产。

2、出售重大股权情况

适用 不适用

九、主要控股参股公司分析

适用 不适用

主要子公司及对公司净利润影响达 10%以上的参股公司情况

单位：元

公司名称	公司类型	主要业务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
南京天华百润投资发展有限公司	子公司	房地产开发与经营	1,765,673,669.00	2,984,380,163.70	2,355,958,568.96	132,039,940.94	93,572,185.92	95,035,097.74
江苏乾阳房地产开发有限公司	子公司	房地产开发与经营	100,000,000.00	1,243,986,762.76	111,858,545.72	492,046,254.23	115,293,394.55	86,136,090.96
南京浦东房地产开发有限公司	子公司	房地产开发与经营	1,750,000,000.00	7,091,774,877.01	2,900,695,703.93	313,979,961.47	55,615,412.62	38,409,194.09

司								
上海苏宁环球实业有限公司	子公司	房地产开发与经营	1,900,000,000.00	2,977,567,572.96	1,917,276,684.99	55,689,233.48	4,546,123.40	31,806,352.92
无锡苏亚医疗美容医院有限公司	子公司	医疗美容	10,000,000.00	9,476,864.77	-19,040,817.96	52,313,257.22	2,915,378.61	2,241,965.68
南京绿尔得天房地产开发有限公司	子公司	房地产开发与经营	2,000,000.00	36,156,380.50	25,006,377.05	4,069,205.67	1,853,536.59	1,942,971.76
上海天大医疗美容医院有限公司	子公司	医疗美容	20,000,000.00	5,937,913.09	-82,260,891.51	33,052,389.35	2,010,287.66	1,928,866.86
南京苏宁环球天润广场有限公司	子公司	商业零售	20,000,000.00	98,317,154.85	82,289,644.39	18,961,989.25	2,249,003.77	1,796,597.55
南京佛手湖环球度假村投资有限公司	子公司	房地产开发与经营	900,000,000.00	904,180,872.18	889,534,392.29	-	2,412,797.87	-2,366,052.62
无锡苏亚美莲臣医疗美容医院有限公司	子公司	医疗美容	5,000,000.00	5,068,598.73	2,480,442.31	352,406.74	3,227,311.54	-2,473,322.99
南京苏宁环球大酒店有限公司	子公司	酒店餐饮	190,000,000.00	307,155,231.86	199,066,523.62	28,625,753.58	2,410,453.40	-2,632,847.08
北京荟颜美莲臣医疗美容诊所有限公司	子公司	医疗美容	2,000,000.00	15,431,059.71	4,062,335.89	11,838,978.53	3,716,582.06	-3,666,911.27
南京苏亚医疗美容门诊部有限公司	子公司	医疗美容	5,000,000.00	16,400,755.65	-6,115,853.15	13,056,916.90	4,876,956.98	-4,887,660.89
宜兴苏宁环球房地产开发有限公司	子公司	房地产开发与经营	280,000,000.00	789,591,866.12	-117,982,979.91	4,510,845.38	6,319,525.43	-6,319,525.41
吉林市苏宁环球有限公司	子公司	房地产开发与经营	30,000,000.00	118,042,218.61	37,401,819.01	23,398,570.95	5,476,186.40	-6,425,979.45
苏宁环球传媒有限公司	子公司	影视	550,000,000.00	702,363,055.27	196,619,435.11	-	15,430,563.38	-15,396,247.01
无锡北塘苏宁环球房地产开发有限公司	子公司	房地产开发与经营	450,000,000.00	307,703,754.49	293,866,713.01	74,385,778.53	24,401,393.61	-24,055,468.81

南京华浦 高科建材 有限公司	子公司	混凝土	300,000,000.00	438,342,209.95	100,717,293.14	5,118,259.80	- 25,139,522.45	- 25,139,470.45
苏宁环球 健康投资 发展有限 公司	子公司	健康投资	1,420,000,000.00	1,599,250,653.72	1,013,578,216.84	301,247.54	- 20,940,386.76	- 26,261,797.88
芜湖苏宁 环球房地 产开发有 限公司	子公司	房地产开 发与经营	2,300,000,000.00	1,109,654,794.26	1,026,291,689.34	56,175,029.38	- 47,302,807.47	- 47,268,515.32

报告期内取得和处置子公司的情况

适用 不适用

公司名称	报告期内取得和处置子公司方式	对整体生产经营和业绩的影响
湖南悦美生物技术有限公司	注销	对公司经营业绩影响较小
湖南美臻生物科技有限公司	注销	对公司经营业绩影响较小
湖南丽瑞生物科技有限公司	注销	对公司经营业绩影响较小
广州美瑞臻生物科技有限公司	注销	对公司经营业绩影响较小
广州可睿思生物科技有限公司	注销	对公司经营业绩影响较小
南京苏亚荟颜美容医院有限公司	注销	对公司经营业绩影响较小
北京荟颜美莲臣美容服务有限公司	注销	对公司经营业绩影响较小

主要控股参股公司情况说明

十、公司控制的结构化主体情况

适用 不适用

十一、公司未来发展的展望

（一）2026 年公司重点工作计划

1、深耕主业，促进发展动能长效释放

公司将聚焦主业发展，围绕房地产及医美双主业，统筹强化资源配置、深化业务协同，优化运营模式，推动各业务板块在经营规模、发展质效及管理水平等方面协同提质，促进公司稳健经营、高质量发展。

在房地产业务方面，公司将继续秉持稳健经营理念，科学把控项目开发节奏，强化设计创新及品质提升，优化项目管理及成本管控，积极践行绿色建筑理念，持续打造品质高端、舒适宜居的住宅项目。2026 年，公司将稳步推进荣锦瑞府及滨江璟园项目后续建设工作，持续加推住宅入市面积，严格把控项目工程质量，保障项目高品质建设及交付。同时，充分激活存量土地价值，对标第四代住宅设计，科学有序地推进宜兴项目、北外滩水城项目的开发工作，加快推出新一代高品质楼盘，在确保风险可控的前提下提升开发效率，全力实现项目开发效益最大化。

在医美业务方面，依托公司深厚的品牌积淀，以“高端化、精细化、合规化、综合化”为发展理念，聚焦技术革新、产品升级与服务提质，持续构建核心技术壁垒，强化精细运营管控，完善合规管理

体系，稳步拓展医美机构布局，不断提升综合竞争力，致力打造国内知名的高端综合性医美品牌。2026 年，公司将在优势区域，积极布局医美新机构，依托现有品牌影响力、专业运营经验及优质资源储备，加速实现新机构落地，推动医美业务规模化、专业化、品牌化发展态势，持续释放板块增长动能。

2、优化管理机制，推动运营效能持续提升

公司持续推动管理体系升级优化，2026 年将聚焦成本控制、运营效率、绩效管理三大环节，不断优化内部管理机制，持续强化资源配置效率和组织协同能力，推动公司整体运营质量稳步提升。

在成本控制层面，持续完善全流程成本管控体系，动态审查、适时调整，合理控制各项成本支出，精准压降无效成本，实现管理效益最大化。

在运营层面，聚焦结果导向，强化跨部门协同联动，优化关键流程衔接，确保相关业务流程精准执行、高效落地；加强对核心业务环节的过程跟踪及动态纠偏，确保各项经营计划有序推进。同时，持续推进数字化信息建设，强化数据驱动决策能力，实现经营管理过程的可视化、精准化与智能化，全面提升公司管理效能。

在绩效管理层面，健全绩效考核与激励约束机制，充分激发组织活力与员工内生动力，推动个人绩效与公司战略目标深度协同，促进组织效能与运营效益同步提升。

3、强化风险管控，筑牢高质量发展安全屏障

当前市场环境依旧复杂严峻，公司经营管理和持续发展面临诸多挑战。公司将不断完善风险管理体系，强化市场风险、资金风险、合规风险及运营风险的综合防控能力，全面保障公司经营发展安全。

在资金管理方面，继续秉持稳健的财务策略，不断优化融资和债务结构，降低资金使用成本，提升资金使用效率，确保资金链安全稳健；在业务层面，加强对重点项目及关键环节的风险识别和动态监控，完善风险预警和应急处置机制，全面提升风险预判、快速响应及风险化解能力；在合规管理方面，持续健全内控体系建设及内部审计监督，确保各项业务有序开展，规范运行。通过构建多层次、全覆盖的风险防控体系，有效抵御各类经营风险，为公司稳健经营与高质量发展筑牢安全屏障。

4、探索发展机遇，积蓄可持续发展强韧后劲

公司将密切关注宏观经济环境、产业政策及行业发展趋势，持续挖掘潜在发展机遇，审慎推进新业务、新模式探索。在巩固现有业务根基的同时，重点关注与现有产业具有协同效应的细分领域，拓展医美业务上下游产业链，促进医美业务快速发展。同时，合理运用资本市场工具，聚焦新产业、新机会，培育新兴产业机会，不断增强发展后劲，助力公司实现可持续高质量发展。

（二）公司未来发展可能存在的风险及应对措施

1、市场风险

房地产及医美市场均存在一定波动性，受宏观经济环境、居民消费预期、行业竞争格局等多重因素影响，可能对公司房地产项目销售去化及医美业务客群增长产生不确定性影响，进而对公司经营业绩产生影响。

应对措施：公司将持续加强市场研判与趋势分析，动态优化房地产项目的区域布局、产品结构及开发节奏，匠心打磨产品品质，精准匹配市场需求，全面提升项目抗风险能力；在医美业务方面，着力加强医护团队建设，深化产品及技术迭代升级，持续提升诊疗水平与服务体验，增强客户粘性，夯实品牌核心竞争力，充分抵御市场波动风险。

2、政策风险

房地产及医美行业均受行业政策环境影响较大，如房地产行业的土地政策、税收政策、信贷政策；医美行业的医疗资质、产品监管、价格及行业整治等政策。相关行业政策的变化，可能对公司战略规划、项目开发节奏及医美业务运营拓展产生一定影响。

应对措施：公司将持续强化政策研判与前瞻布局能力，建立常态化政策跟踪与评估机制，及时把握监管导向及行业变化趋势，科学调整战略规划与运营安排，充分抵御政策变化可能带来的风险。

3、项目开发风险

房地产项目开发周期长，涉及环节多，可能面临规划审批滞后、工期延误、建材价格波动、成本超支及工程质量安全等风险，对公司项目开发带来一定影响。

应对措施：公司将健全报批报建流程管理，确保相关手续合法完备；强化供应商准入及动态评估，优选优质施工及供应链单位，加强施工进度、工程质量及施工安全管控，严格保障工期及工程质量；完善成本动态监控与预警机制，充分应对材料价格波动；优化应急处置预案，有效防范各类开发风险，全力保障项目按计划顺利推进及高品质交付。

4、合规风险

医美行业对合规经营及医疗安全要求较高，在经营管理过程中如果出现合规或安全管理疏漏，可能对公司品牌形象及业务发展产生不利影响。

应对措施：公司将持续构建全链路合规管理体系，强化内部控制与监督机制，严格把控产品来源及产品质量，落实正品保障与全流程溯源管理，安全诊疗，合规经营，切实维护公司良好的品牌形象，规避合规风险。

十二、报告期内接待调研、沟通、采访等活动

适用 不适用

接待时间	接待地点	接待方	接待对象	接待对象	谈论的主要内容及提	调研的基本情
------	------	-----	------	------	-----------	--------

		式	类型		供的资料	况索引
2025 年 01 月 09 日	公司会议室	实地调研	机构	财通证券、开源证券、申万宏源证券、泓德基金、梵胜资产	详见公司投资者关系活动记录表（编号：2025-001）	巨潮资讯网（http://www.cninfo.com.cn）
2025 年 04 月 29 日	深圳证券交易所“互动易”平台“云访谈”栏目	网络平台线上交流	其他	公司投资者	详见公司投资者关系活动记录表（编号：2025-002）	巨潮资讯网（http://www.cninfo.com.cn）
2025 年 05 月 27 日	“全景路演”网站	网络平台线上交流	其他	公司投资者	详见公司投资者关系活动记录表（编号：2025-003）	巨潮资讯网（http://www.cninfo.com.cn）
2025 年 06 月 06 日	公司会议室	实地调研	机构	申万宏源证券、开源证券、吉石资本、江海证券、国信证券	详见公司投资者关系活动记录表（编号：2025-004）	巨潮资讯网（http://www.cninfo.com.cn）
2025 年 09 月 17 日	公司会议室	实地调研	机构	国泰海通证券、国盛证券、西南证券、浙商证券、华泰证券、中邮证券、恒泰证券、东方财富证券、中金公司、渣打银行、绅徽投资、昆吾九鼎投资、金库骐骥私募基金、太乙私募基金、北京俊远投资、上海燕园投资、中富私募基金、南京一三一私募基金、广东合丰私募基金、深圳龙腾资产管理	详见公司投资者关系活动记录表（编号：2025-005）	巨潮资讯网（http://www.cninfo.com.cn）
2025 年 12 月 26 日	公司会议室	实地调研	机构	中信证券	详见公司投资者关系活动记录表（编号：2025-006）	巨潮资讯网（http://www.cninfo.com.cn）

十三、市值管理制度和估值提升计划的制定落实情况

公司是否制定了市值管理制度。

是 否

公司是否披露了估值提升计划。

是 否

为提升公司投资价值 and 股东回报能力，促进公司估值提升和高质量发展，公司披露了《估值提升计划》，具体内容详见 2025 年 4 月 15 日登载于巨潮资讯网上的公司《估值提升计划》。

2025 年，公司牢固树立以投资者为本的核心理念，认真落实估值提升计划，立足于公司可持续、健康、高质量发展，强化责任担当，围绕《估值提升计划》，深入贯彻落实聚焦主业发展、强化公司治理、探索发展新机遇、深化投资者关系以及规范信息披露等多项举措，持续提升公司经营质效，积极推动公司投资价值合理反映公司质量，促进公司健康发展。经过上述举措，公司已不再属于《上市公司监管指引第 10 号——市值管理》中规定的长期破净情形。公司披露了《2025 年度估值提升计划实施评估报告》，具体内容详见同日登载于巨潮资讯网的相关报告。

十四、“质量回报双提升”行动方案贯彻落实情况

公司是否披露了“质量回报双提升”行动方案公告。

是 否

为深入贯彻落实中央政治局会议提出的“要活跃资本市场、提振投资者信心”及国务院常务会议提出的“要大力提升上市公司质量和投资价值，要采取更加有力有效措施，着力稳市场、稳信心”的指导思想，积极响应深圳证券交易所深入开展深市公司“质量回报双提升”专项行动的倡议。公司结合发展战略、经营情况及财务状况，制定了“质量回报双提升”行动方案，聚焦提升经营质量及强化股东回报，持续夯实公司内在价值基础，促进公司持续高质量健康发展。具体内容详见同日登载于巨潮资讯网的《“质量回报双提升”行动方案》。

第四节 公司治理、环境和社会

一、公司治理的基本状况

公司严格按照《公司法》《证券法》《深圳证券交易所股票上市规则》《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 1 号-主板上市公司规范运作》等法律法规、规范性文件的要求，不断优化公司法人治理结构，持续深入开展公司治理活动，提高公司规范运作水平。报告期内，公司完成监事会改革，由董事会审计委员会承接监事会的相关职责，进一步健全公司内部控制制度，对《公司章程》《股东会议事规则》《独立董事工作制度》等多项制度进行修订及完善，推动公司规范、健康发展。截至报告期末，公司治理结构的实际情况符合中国证监会发布的有关上市公司治理的规范性文件的要求。公司治理具体情况如下：

1、关于股东与股东会

报告期内，公司严格按照《公司章程》及《股东会议事规则》的规定和要求，规范股东会召集、召开和表决程序，确保全体股东特别是中小股东享有平等地位，能够充分行使股东权利。同时聘请律师列席股东会并对股东会的召开和表决程序出具法律意见书，充分尊重和维护全体股东的合法权益。

2、关于公司与控股股东

公司拥有独立完整的业务和自主经营能力，在业务、人员、资产、机构、财务上独立于控股股东。报告期内，公司控股股东通过股东会依法行使其权利并承担相应义务，严格规范自己的行为，没有超越股东会直接或间接干预公司的决策和经营活动，不存在损害公司及其他股东利益的情形。

3、关于董事和董事会

公司董事会的人数及人员构成符合法律、法规和《公司章程》的要求。公司董事会下设审计委员会、提名委员会、薪酬与考核委员会和战略委员会，董事能够依据《董事会议事规则》《独立董事工作制度》《董事会专门委员会工作制度》《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 1 号—主板上市公司规范运作》等开展工作，出席董事会和各专门委员会会议，勤勉尽责地履行职责和义务，不断提高公司董事会的运行效率和科学决策水平。

4、关于信息披露与投资者关系

报告期内，公司严格按照有关法律法规以及《信息披露管理制度》等的要求，真实、准确、及时、公平、完整地披露有关信息，指定《中国证券报》《证券时报》和巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）为公司信息披露的指定报纸和网站，确保公司所有股东能够以平等的机会获得信息。公司不断强化内幕信息知情人的管理工作，严格遵照公司《内幕信息知情人登记制度》做好内幕信息知情人档案登记工作

与保密义务通知工作。同时，公司持续完善多样化的投资者沟通渠道，通过业绩说明会、互动易平台、电话交流、投资者调研等方式，加强与投资者的互动与交流。

5、关于绩效评价与激励约束机制

公司已建立了公正、透明的绩效考核标准和激励约束机制，并持续完善。董事和高级管理人员的选聘及薪酬绩效评价由董事会下设的提名委员会、薪酬与考核委员会负责。公司实施员工持股计划，全体员工实行收益与工作业绩、公司效益挂钩的绩效考核机制，持续优化薪酬绩效体系，激发员工潜能，推动公司健康发展。

6、关于相关利益者

公司充分尊重和维护相关利益者的合法权益，实现社会、股东、公司、员工、供应商，客户等各方面利益的协调平衡，重视公司的社会责任，坚持与相关利益者互利共赢的原则，共同推动公司健康、持续发展。

公司治理的实际状况与法律、行政法规和中国证监会发布的关于上市公司治理的规定是否存在重大差异

是 否

公司治理的实际状况与法律、行政法规和中国证监会发布的关于上市公司治理的规定不存在重大差异。

二、公司相对于控股股东、实际控制人在保证公司资产、人员、财务、机构、业务等方面的独立情况

公司严格按照《公司法》和《公司章程》规范运作，建立健全公司的法人治理结构，在资产、人员、财务、机构、业务等各方面与控股股东独立，具有独立完整的业务体系及面向市场自主开发经营的能力。

1、资产方面：公司资产独立于控股股东，拥有独立于股东单位的完整的生产、采购、销售系统及配套设施，资产完整、产权清晰。

2、人员方面：公司在劳动人事、薪酬管理方面与控股股东完全独立，公司高级管理人员均在本公司领薪，没有在控股股东控制的其他企业及其关联方中兼任董事、监事之外职务的情形。

3、财务方面：公司有独立的财务部门，拥有独立的财务核算体系和财务管理制度，有独立的财务账户，独立纳税，独立进行财务决策。

4、机构方面：公司股东会、董事会、专业委员会及其他内部机构独立运作，并依照法律、法规和《公司章程》独立行使职权。在内部机构设置上符合公司实际情况，各部门的职责明确，独立行使管理职权，不存在控股股东干预公司机构设置的情形。

5、业务方面：本公司业务独立于控股股东，具有独立完整的业务及自主经营能力，不依赖于股东及任何其他关联方。

三、同业竞争情况

适用 不适用

四、董事和高级管理人员情况

1、基本情况

姓名	性别	年龄	职务	任职状态	任期起始日期	任期终止日期	期初持股数(股)	本期增持股份数量(股)	本期减持股份数量(股)	其他增减变动(股)	期末持股数(股)	股份增减变动的原因
张桂平	男	75	董事长、总裁	现任	2005年12月13日		527,369,113				527,369,113	
张康黎	男	45	董事	现任	2008年08月12日		454,970,596				454,970,596	
李伟	男	59	董事、副总裁	现任	2008年08月12日		2,248,532				2,248,532	
蒋立波	男	45	董事、副总裁、董事会秘书	现任	2019年12月23日		1,500,100				1,500,100	
祝遵宏	男	54	独立董事	现任	2023年10月30日							
杨登峰	男	61	独立董事	现任	2023年10月30日							
赵劲	男	48	独立董事	现任	2025年05月26日							
刘得波	男	46	财务负责人	现任	2022年07月22日		1,069,800				1,069,800	
程德俊	男	52	独立董事	离任	2020年10月15日	2025年05月26日						
合计	--	--	--	--	--	--	987,158,141	0	0		987,158,141	--

报告期是否存在任期内董事和高级管理人员离任的情况

是 否

报告期内，公司独立董事程德俊先生由于个人原因辞去公司第十一届董事会独立董事职务。辞职后，程德俊先生不再担任公司任何职务。具体内容详见公司于2025年4月15日登载于巨潮资讯网的《关于独立董事辞职暨补选独立董事的公告》。

公司董事、高级管理人员变动情况

适用 不适用

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

2、任职情况

公司现任董事、高级管理人员专业背景、主要工作经历以及目前在公司的主要职责

张桂平先生，1951 年 8 月出生，民革党员，大学本科学历，毕业于东南大学建筑系。第十三届全国政协委员，第五届公安部党风政风警风监督员。现任民革中央企业家联谊会会长，民革中央经济委员会副主任，中山博爱基金会副理事长，中国商业文化研究会会长，国际徽商交流协会理事会会长，江苏省安徽商会会长等社会职务。先后获得“全国劳动模范”、“优秀中国特色社会主义事业建设者”、“民革榜样人物”、“中国杰出民营企业家”、“中国最具有影响力商界领袖”、“中华诚信英才”、“中华慈善突出贡献个人”等荣誉称号。自 2001 年至今，任苏宁环球集团董事长，现任公司第十一届董事会董事长、总裁。

张康黎先生，1981 年 7 月出生，毕业于加拿大多伦多大学经济学和人力资源管理专业，硕士学位。曾任公司第七届、第八届、第九届、第十届董事会董事，现任公司第十一届董事会董事，上海苏宁环球实业有限公司董事长；苏宁环球集团董事。

祝遵宏先生，1972 年 1 月出生，中共党员，经济学博士，中国财政科学研究院博士后，美国芝加哥大学访问学者。长期从事政府审计、财政税务等领域的研究和教学工作。主持或参加国家级、省部级和校级等各类课题十多项，获得第十届全国统计科学研究优秀成果奖等多项荣誉。历任南京审计大学讲师、副教授、教授，国际商学院副院长、国际审计学院副院长、现代审计发展研究中心主任，政府审计学院书记、工程审计学院院长。审计署驻成都特派办财政审计处处长助理（挂职）、西藏自治区审计厅党组成员、副厅长（挂职）。现任南京审计大学教授、人事处处长、兼党委教师工作部部长，公司独立董事。

杨登峰先生，1965 年 9 月出生，浙江大学光华法学院宪法学与行政法学专业，法学博士。长期从事行政法学、立法学等教学与研究，主持国家社会科学基金重大项目等各类项目十多项，编著出版多篇著作，系江苏省“333”高层次人才培养工程第二层次培养对象。历任南京师范大学法学院副教授、教授。曾任江苏金智科技股份有限公司（002090）独立董事。现任东南大学法学院教授、博士生导师，公司独立董事，中国法学会立法学研究会常务理事，中国法学会行政法学研究会理事，江苏省法学会行政法学研究会副会长，江苏省法学会立法学研究会副会长。

赵劲先生，1978 年 6 月出生，化学博士。主要从事生物无机化学研究工作，重点关注金属配合物的生物学功能及应用，人工智能与合成生物学的交叉研究。第二批国家“万人计划”领军人才，2016 年获得国家自然科学基金委员会“优秀青年基金”支持，2020 年获得国家自然科学基金委员会“杰出青年基金”支持。作为主要完成人参与的“活细胞化学反应工具的开发与应用”项目获 2020 年国家自然科学奖二等奖。历任美国罗门哈斯公司高级研究员，南京大学生命科学学院教授、博士生导师。现任南京大学化学化工学院教授、博士生导师，江苏南创化学与生命健康研究院副总经理，无锡市南京大学锡山应用生物技术研究副所长，公司独立董事。

李伟先生，1967 年 12 月出生，中共党员，建筑学专业，硕士学位，高级建筑师，国家一级注册建筑师。曾任公司第六届、第七届、第八届、第九届、第十届董事会董事。现任公司第十一届董事会董事，2008 年 8 月至今任公司副总裁。

蒋立波先生，1981 年 1 月出生，中共党员，苏州大学法学专业本科学历、法学学士学位，南京大学法律硕士学位。曾任职于江苏省人民检察院、南通市崇川区组织部。曾任公司第九届、第十届董事会董事。现任公司第十一届董事会董事、副总裁、董事会秘书。

刘得波先生，1980 年 11 月出生，本科学历，中国注册会计师、注册税务师。刘得波先生在房地产、医疗美容、高端制造等行业具有丰富的财务管理经验，曾任职于今创集团股份有限公司，任集团财务中心经理。2016 年起进入苏宁环球股份有限公司工作，历任公司财务经理、医美产业集团财务负责人、公司财融管理中心部门负责人。现任公司财务负责人。

控股股东、实际控制人同时担任上市公司董事长和总经理的情况

适用 不适用

公司实际控制人张桂平先生同时担任上市公司董事长、总裁职务。公司已通过《公司章程》及相关内控制度，明确了董事长和总经理的职责权限，并在经营管理中严格履行股东会、董事会授权及决策程序。公司治理结构完善，股东会、董事会及经理层权责清晰、制衡有效，不会对上市公司的独立性产生不利影响。

在股东单位任职情况

适用 不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在股东单位是否领取报酬津贴
张桂平	苏宁环球集团有限公司	董事长			否
张康黎	苏宁环球集团有限公司	董事			否
在股东单位任职情况的说明	不适用				

在其他单位任职情况

适用 不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在其他单位是否领取报酬津贴
祝遵宏	南京审计大学	教授、人事处处长			是
杨登峰	东南大学	教授、博士生导师			是
赵劲	南京大学	教授、博士生导师			是
赵劲	江苏南创化学与生命健康研究院	副总经理			是
赵劲	无锡市南京大学锡山应用生物技术研究	副所长			否
在其他单位任职情况的说明	不适用				

公司现任及报告期内离任董事和高级管理人员近三年证券监管机构处罚的情况

适用 不适用

3、董事、高级管理人员薪酬情况

董事、高级管理人员薪酬的决策程序、确定依据、实际支付情况

公司董事的薪酬方案由董事会薪酬与考核委员会拟定，经董事会审议通过后，提交股东会审议批准；高级管理人员的薪酬方案由公司董事会薪酬与考核委员拟定，提交董事会审议批准。

公司根据董事的工作性质及其岗位职责、业绩贡献等，由董事会薪酬与考核委员会根据公司《董事、高级管理人员薪酬管理制度》的相关规定及考核达成情况进行年度考核确定。其中，独立董事领取独立董事津贴，不参与公司内部薪酬考核；在公司担任高级管理人员或其他职务的董事，不单独发放董事津贴。公司高级管理人员实施双重考核机制，高级管理人员薪酬标准 50%以上纳入绩效考核，针对重大经营开发事项实施责任考核制。

报告期内，公司董事、高级管理人员在公司领取的报酬合计为 429.52 万元。

公司报告期内董事和高级管理人员薪酬情况

单位：万元

姓名	性别	年龄	职务	任职状态	从公司获得的税前报酬总额	是否在公司关联方获取报酬
张桂平	男	75	董事长、总裁	现任	215.96	否
张康黎	男	45	董事	现任	68.96	否
李伟	男	59	董事、副总裁	现任	31.13	否
蒋立波	男	45	董事、副总裁、董事会秘书	现任	55.1	否
刘得波	男	46	财务负责人	现任	34.37	否
祝遵宏	男	54	独立董事	现任	8	否
杨登峰	男	61	独立董事	现任	8	否
赵劲	男	48	独立董事	现任	4.76	否
程德俊	男	52	独立董事	离任	3.24	否
合计	--	--	--	--	429.52	--

报告期末全体董事和高级管理人员实际获得薪酬的考核依据	报告期内，公司董事、高级管理人员的薪酬根据公司具体规章制度、薪酬体系及绩效考核体系确定。
报告期末全体董事和高级管理人员实际获得薪酬的考核完	报告期内，独立董事领取的独立董事津贴不适用考核情

成情况	况。公司非独立董事和高级管理人员绩效考核工作按公司具体制度确定，有效执行并已完成。
报告期末全体董事和高级管理人员实际获得薪酬的递延支付安排	报告期不适用，后续年度按照公司《董事、高级管理人员薪酬管理制度》相关规定执行。
报告期末全体董事和高级管理人员实际获得薪酬的止付追索情况	不适用

其他情况说明

适用 不适用

公司处于战略转型升级的重要阶段，行业竞争不断加剧，公司核心管理层的工作强度和复杂性显著增加，且公司董事、高级管理人员平均薪酬水平处于行业中位数水平，处于合理范围内。

五、报告期内董事履行职责的情况

1、董事出席董事会及股东大会的情况

董事出席董事会及股东大会的情况							
董事姓名	本报告期应参加董事会次数	现场出席董事会次数	以通讯方式参加董事会次数	委托出席董事会次数	缺席董事会次数	是否连续两次未亲自参加董事会会议	出席股东大会次数
张桂平	4	4	0	0	0	否	2
张康黎	4	0	4	0	0	否	2
李伟	4	4	0	0	0	否	2
蒋立波	4	4	0	0	0	否	2
祝遵宏	4	3	1	0	0	否	2
杨登峰	4	1	3	0	0	否	2
赵劲	2	0	2	0	0	否	1
程德俊	2	1	1	0	0	否	1

连续两次未亲自出席董事会的说明

报告期内不存在董事连续两次未亲自出席董事会的情形。

2、董事对公司有关事项提出异议的情况

董事对公司有关事项是否提出异议

是 否

报告期内董事对公司有关事项未提出异议。

3、董事履行职责的其他说明

董事对公司有关建议是否被采纳

是 否

董事对公司有关建议被采纳或未被采纳的说明

报告期内，公司对董事提出的合理意见及建议均积极听取并认真采纳。公司全体董事勤勉尽责，严格按照《公司法》《证券法》《上市公司治理准则》《深圳证券交易所股票上市规则》等法律法规以及《公司章程》《董事会议事规则》的规定认真履行职责，高度关注并积极了解公司生产经营、财务状况、重大事项及内部控制等情况，对公司重大决策事项提出专业的意见和建议；积极出席公司相关会议，对提交董事会审议的各项议案深入讨论、审慎研究、建言献策、科学决策，对公司规范运作、健康发展以及维护公司和全体股东的合法权益发挥了积极作用。

六、董事会下设专门委员会在报告期内的情况

委员会名称	成员情况	召开会议次数	召开日期	会议内容	提出的重要意见和建议	其他履行职责的情况	异议事项具体情况（如有）
第十一届董事会审计委员会	祝遵宏（主任）、杨登峰、赵劲	4	2025年04月11日	审议公司 2024 年度财务报告、续聘 2025 年度会计师事务所、2024 年度内部控制自我评价报告、计提和核销 2024 年度减值准备、2024 年度会计师事务所履职及监督情况评估、2024 年度审计工作总结及 2025 年度工作计划事项	一致同意通过全部议案		
			2025年04月29日	审议公司 2025 年第一季度报告、2025 年一季度内部审计工作总结及二季度工作计划	一致同意通过全部议案		
			2025年08月28日	审议公司 2025 年半年度财务报告、公司 2025 年半年度内部审计工作总结及下半年工作计划	一致同意通过全部议案		
			2025年10月27日	审议公司 2025 年第三季度报告、2025 年三季度内部审计工作总结及四季度工作计划	一致同意通过全部议案		
第十一届董事会薪酬与考核委员会	赵劲（主任）、祝遵宏、张康黎（程德俊已离任）	2	2025年04月11日	审议关于公司 2024 年度董事、高管薪酬的议案	一致同意通过全部议案		
			2025年05月26日	审议关于选举第十一届董事会薪酬与考核委员会主任委员的议案	一致同意通过全部议案		
第十一届董事会提名委员会	杨登峰（主任）、赵劲、蒋立波	1	2025年04月11日	审议关于补选第十一届董事会独立董事的议案	一致同意通过全部议案		
第十一届董事会发展战略委员会	张桂平（主任）、张康黎、李伟	1	2025年04月11日	关于公司未来发展展望事项	一致同意通过全部议案		

七、审计委员会工作情况

审计委员会在报告期内的监督活动中发现公司是否存在风险

是 否

审计委员会对报告期内的监督事项无异议。

八、公司员工情况

1、员工数量、专业构成及教育程度

报告期末母公司在职员工的数量（人）	0
报告期末主要子公司在职员工的数量（人）	909
报告期末在职员工的数量合计（人）	909
当期领取薪酬员工总人数（人）	909
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数（人）	46 ¹
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数（人）
生产人员	148
销售人员	211
技术人员	316
财务人员	75
行政人员	159
合计	909
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
研究生及以上学历	27
本科	278
大专及以下	604
合计	909

注：1 母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数为退休返聘人员

2、薪酬政策

公司薪酬政策以绩效为导向，与公司经营业绩及个人绩效紧密挂钩，秉持公平性、激励性及市场化原则，综合考虑岗位职责、个人能力、业绩贡献及市场水平，建立具有竞争力的薪酬体系。公司定期开展薪酬评估，动态优化薪酬水平，同时强化考核约束机制，按绩效分配，按贡献回报，充分调动员工的积极性与创造力；同时通过实施员工持股计划，进一步健全公司中长期激励约束机制，强化员工与股东的利益共享，推动员工与公司共同成长及可持续发展。

3、培训计划

公司一直重视员工培训，围绕员工个人能力提升及与公司业务发展需要，设有完善的培训制度和人才培养体系。聚焦岗位需求，开展新员工入职培训、专业技能提升、管理能力培等多元化培训项目，针对不同岗位胜任力模型为员工打造符合员工发展路径的培训计划并分阶段实施，强化理论学习与实践应

用相融合，提升培训的针对性及有效性；注重过程中实施效果评估，优化培训评估与反馈机制，定期跟踪培训成果，不断提高员工职业素养与业务技能，为公司持续良性发展提供人才保障。

4、劳务外包情况

适用 不适用

劳务外包的工时总数（小时）	7,635.75
劳务外包支付的报酬总额（元）	158,667.00

九、公司利润分配及资本公积金转增股本情况

报告期内利润分配政策，特别是现金分红政策的制定、执行或调整情况

适用 不适用

公司制定了《未来三年（2023-2025 年）股东回报规划》，将按照《上市公司监管指引第 3 号——上市公司现金分红》等法律法规、规范性文件、《公司章程》的要求，在符合利润分配原则、保证公司健康经营发展的前提下，不断完善利润分配机制，积极推行以现金分红为主的利润分配政策，增强分红的持续性、透明性及可预期性，提升投资者的获得感。

考虑公司实际经营情况及长远发展需要，公司 2025 年度利润分配预案为：不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

现金分红政策的专项说明	
是否符合公司章程的规定或股东会决议的要求：	是
分红标准和比例是否明确和清晰：	是
相关的决策程序和机制是否完备：	是
独立董事是否履职尽责并发挥了应有的作用：	是
公司未进行现金分红的，应当披露具体原因，以及下一步为增强投资者回报水平拟采取的举措：	基于 2025 年度公司实际经营情况，并综合考虑公司 2026 年的经营计划、投资计划及长远发展需要等因素，同时为保障公司现金流的稳定性以及业务发展的可持续性，更好地维护全体股东的长远利益，公司 2025 年度拟不派发现金股利，不送红股，不以公积金转增股本。 为积极回报广大投资者，进一步增强利润分配透明度，公司制定了《未来三年（2026-2028 年）股东回报规划》，将按照《上市公司监管指引第 3 号——上市公司现金分红》等法律法规、规范性文件、《公司章程》的要求，在符合利润分配原则、保证公司健康经营发展的前提下，不断完善利润分配机制，积极推行以现金分红为主的利润分配政策，增强分红的持续性、透明性及可预期性，提升投资者的获得感。
中小股东是否有充分表达意见和诉求的机会，其合法权益是否得到了充分保护：	是
现金分红政策进行调整或变更的，条件及程序是否合规、透明：	不适用

公司报告期内盈利且母公司可供股东分配利润为正但未提出现金红利分配预案

适用 不适用

报告期内盈利且母公司可供股东分配利润为正但未提出现金红利分配预案的原因	公司未分配利润的用途和使用计划
基于 2025 年度公司实际经营情况，并综合考虑公司 2026 年的经营计划、投资计划及长远发展需要等因素，同时为保障公司现金流的稳定性以及业务发展的可持续性，更好地维护全体股东的长远利益，公司 2025 年度拟不派发现金股利，不送红股，不以公积金转增股本。	公司未分配利润结转至下一年度，留存未分配利润用于补充经营资金及以后年度利润分配，为公司的稳健运营和持续发展提供财务保障。

本报告期利润分配及资本公积金转增股本情况

适用 不适用

公司计划年度不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

十、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的实施情况

适用 不适用

1、股权激励

不适用

公司董事、高级管理人员获得的股权激励情况

适用 不适用

高级管理人员的考评机制及激励情况

不适用

2、员工持股计划的实施情况

适用 不适用

报告期内全部有效的员工持股计划情况

员工的范围	员工人数	持有的股票总数（股）	变更情况	占上市公司股本总额的比例	实施计划的资金来源
2022 年第二期员工持股计划：公司（含控股子公司）的董事（不含独立董事）、高级管理人员及核心员工	60	36,000,000	无	1.19%	员工自筹资金与公司计提的专项基金
成长共赢员工持股计划：公司（含控股子公司）的董事（不含独立董事）、高级管理人员及核心员工	87	36,774,577	无	1.21%	员工的自筹资金以及其他法律允许的方式

报告期内董事、高级管理人员在员工持股计划中的持股情况

姓名	职务	报告期初持股数（股）	报告期末持股数（股）	占上市公司股本总额的比例
李伟、蒋立波、刘得波	董事、高级管理人员	9,400,000	3,800,000	0.13%

报告期内资产管理机构的变更情况

适用 不适用

报告期内因持有人处置份额等引起的权益变动情况

适用 不适用

报告期内股东权利行使的情况

不适用

报告期内员工持股计划的其他相关情形及说明

适用 不适用

1、因公司员工持股计划部分员工离职，根据公司 2022 年第二期员工持股计划、成长共赢员工持股计划及其管理办法的相关规定，报告期内，上述员工持股计划的管理委员会作出决议，将离职员工持有的员工持股计划份额，转让给指定的具备参与员工持股计划资格的受让人。截至报告期末，公司 2022 年第二期员工持股计划持有人变更为 60 人，成长共赢员工持股计划持有人变更为 87 人。公司部分董事、高级管理人员蒋立波、李伟、刘得波报告期末通过员工持股计划合计持有公司股份 3,800,000 股。

2、公司 2022 年第二期员工持股计划第三批股份锁定期届满，具体内容详见 2025 年 10 月 25 日于巨潮资讯网披露的《关于 2022 年第二期员工持股计划第三批锁定期届满的提示性公告》，公告编号：2025-032。2022 年第二期员工持股计划第三批股票解锁时点对应的员工绩效评价及业绩考核目标未达标。报告期内，2022 年第二期员工持股计划管理委员会作出决议出售该员工持股计划股份，依据该员工持股计划及管理办法的有关规定，该部分股票出售完毕后以售出金额为限将个人出资部分返还给持有人，售出金额如有剩余则归属于公司。该员工持股计划截至报告期末持股 36,000,000 股。

3、公司成长共赢员工持股计划第二批股票锁定期届满，第二批股票解锁时点对应的业绩考核目标未达成，具体内容详见 2025 年 4 月 15 日于巨潮资讯网披露的《关于成长共赢员工持股计划第二批股票锁定期届满的提示性公告》，公告编号：2025-014。报告期内，成长共赢员工持股计划管理委员会作出决议出售该员工持股计划股份，依据该员工持股计划及管理办法的有关规定，该部分股票出售完毕后以售出金额为限将个人出资部分返还给持有人，售出金额如有剩余则归属于公司。报告期内该员工持股计划减持 64,000,000 股，截至报告期末持股 36,774,577 股。

员工持股计划管理委员会成员发生变化

适用 不适用

员工持股计划对报告期上市公司的财务影响及相关会计处理

适用 不适用

报告期内员工持股计划终止的情况

适用 不适用

其他说明：

3、其他员工激励措施

适用 不适用

十一、报告期内的内部控制制度建设及实施情况

1、内部控制建设及实施情况

公司严格依照《公司法》《企业内部控制基本规范》等法律、法规及规范性文件的要求，并结合公司实际情况，建立了科学合理、运行有效的内部控制体系。公司股东会、董事会及其专门委员会、经理层以及各职能部门权责清晰，运转协调、制衡有效，治理体系科学、规范、高效透明。公司不断完善内部控制运行机制，覆盖财务管理、运营管理、开发管理、营销管理、项目工程、合规、风险防控等关键环节，内部控制流程科学严谨，风险防范措施执行有效。

报告期内，公司已按照企业内部控制规范体系和相关规定的要求在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制，且不存在非财务报告内部控制重大缺陷，公司内部控制体系运行有效，能够充分抵御经营管理风险，规范业务操作流程，保障公司资产安全，为公司合规、稳健发展奠定了坚实基础。

2、报告期内发现的内部控制重大缺陷的具体情况

是 否

十二、公司报告期内对子公司的管理控制情况

公司名称	整合计划	整合进展	整合中遇到的问题	已采取的解决措施	解决进展	后续解决计划
不适用	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用

对子公司的管理控制存在异常

是 否

十三、内部控制评价报告或内部控制审计报告

1、内控评价报告

内部控制评价报告全文披露日期	2026 年 04 月 29 日	
内部控制评价报告全文披露索引	巨潮资讯网 (http://www.cninfo.com.cn)	
纳入评价范围单位资产总额占公司合并财务报表资产总额的比例	99.09%	
纳入评价范围单位营业收入占公司合并财务报表营业收入的比例	100.00%	
缺陷认定标准		
类别	财务报告	非财务报告
定性标准	本年度公司确定的财务报告内部控制缺陷评价的定性标准如下： 重大缺陷： ①公司董事、高级管理人员的舞弊行为； ②企业审计委员会和内部审计机构未	公司确定的非财务报告内部控制缺陷评价的定性标准如下： 重大缺陷： ①缺乏民主决策程序或决策程序导致重大失误； ②违反国家法律法规并受到处罚；

	能发挥监督职能； ③外部审计机构发现的却未被公司内部 控制识别的当期财务报告中的重大 错报； ④已经发现并报告给管理层的重大缺 陷在合理的时间内未加以改正。 重要缺陷： ①公司会计报表、财务报告编制不完 全符合企业会计准则和披露要求，导 致财务报表出现重要错报； ②合规性监管职能失效，违反法规的 行为可能对财务报告的可靠性产生重 大影响； ③未建立反舞弊程序和控制措施。 一般缺陷： 除上述重大缺陷、重要缺陷之外的其 他控制缺陷。	③媒体频现负面新闻，涉及面广且负 面影响一直未能消除； ④重要业务缺乏制度控制或制度体系 失效； ⑤内部控制评价的结果特别是重大缺 陷未得到有效整改。 重要缺陷： ①重要业务制度或制度系统性存在缺 陷； ②内部控制评价的结果特别是重要缺 陷未得到整改； ③媒体出现负面新闻，波及局部区 域； ④民主决策程序存在但不够完善或决 策程序导致出现一般失误； 一般缺陷： 除上述重大缺陷、重要缺陷之外的其 他控制缺陷。
定量标准	公司确定的财务报告内部控制缺陷评 价的定量标准如下： 本年度公司层面缺陷认定时以资产总 额为基数进行定量判断，具体缺陷定 量指标如下： 重大缺陷：错报金额 \geq 资产总额的 5%； 重要缺陷：资产总额的 0.5% \leq 错报金 额 $<$ 资产总额的 5%； 一般缺陷：错报金额 $<$ 资产总额的 0.5%。	公司确定的非财务报告内部控制缺陷 评价的定量标准如下： 重大缺陷：直接损失 \geq 资产总额的 5%； 重要缺陷：资产总额的 0.5% \leq 直接损 失 $<$ 资产总额的 5%； 一般缺陷：直接损失 $<$ 资产总额的 0.5%。
财务报告重大缺陷数量（个）		0
非财务报告重大缺陷数量（个）		0
财务报告重要缺陷数量（个）		0
非财务报告重要缺陷数量（个）		0

2、内部控制审计报告

适用 不适用

内部控制审计报告中的审议意见段	
我们认为，苏宁环球于 2025 年 12 月 31 日按照《企业内部控制基本规范》和相关规定在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。	
内控审计报告披露情况	披露
内部控制审计报告全文披露日期	2026 年 04 月 29 日
内部控制审计报告全文披露索引	巨潮资讯网（ http://www.cninfo.com.cn ）
内控审计报告意见类型	标准无保留意见
非财务报告是否存在重大缺陷	否

会计师事务所是否出具非标准意见的内部控制审计报告

是 否

会计师事务所出具的内部控制审计报告与董事会的自我评价报告意见是否一致

是 否

报告期或上年度是否被出具内部控制非标准审计意见

是 否

十四、上市公司治理专项行动自查问题整改情况

不适用

十五、环境信息披露情况

上市公司及其主要子公司是否纳入环境信息依法披露企业名单

是 否

十六、社会责任情况

公司将践行社会责任作为公司发展的重要组成部分，秉承科学的社会责任观，在保持稳健发展的同时，切实履行公益慈善、生态保护、社会经济效益及员工关怀等方面的社会责任。公司依法合规经营，依法纳税，聚焦主业、努力经营，持续推动公司高质量发展，为地方经济建设及社会就业作出积极贡献。具体内容详见公司同日于巨潮资讯网（<http://www.cninfo.com.cn>）披露的《2025 年度社会责任报告》。

十七、巩固拓展脱贫攻坚成果、乡村振兴的情况

不适用

第五节 重要事项

一、承诺事项履行情况

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

适用 不适用

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

2、公司资产或项目存在盈利预测，且报告期仍处在盈利预测期间，公司就资产或项目达到原盈利预测及其原因做出说明

适用 不适用

3、公司涉及业绩承诺

适用 不适用

二、控股股东及其他关联方对上市公司的非经营性占用资金情况

适用 不适用

公司报告期不存在控股股东及其他关联方对上市公司的非经营性占用资金。

三、违规对外担保情况

适用 不适用

公司报告期无违规对外担保情况。

四、董事会对最近一期“非标准审计报告”相关情况的说明

适用 不适用

五、董事会、独立董事（如有）对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

适用 不适用

六、与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正的情况说明

适用 不适用

公司报告期无会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正的情况。

七、与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

适用 不适用

报告期内合并范围变动情况具体详见“第八节财务报告”中的“八、合并范围的变更”。

八、聘任、解聘会计师事务所情况

现聘任的会计师事务所

境内会计师事务所名称	中喜会计师事务所(特殊普通合伙)
境内会计师事务所报酬(万元)	130
境内会计师事务所审计服务的连续年限	21
境内会计师事务所注册会计师姓名	祁卫红、王会栓
境内会计师事务所注册会计师审计服务的连续年限	祁卫红 2 年、王会栓 1 年

当期是否改聘会计师事务所

是 否

聘请内部控制审计会计师事务所、财务顾问或保荐人情况

适用 不适用

公司聘请中喜会计师事务所(特殊普通合伙)担任公司 2025 年度财务报告及内部控制审计机构, 2025 年度实际发生审计费用 130 万元(其中内部控制审计费用 30 万元)。

九、年度报告披露后面临退市情况

适用 不适用

十、破产重整相关事项

适用 不适用

公司报告期末未发生破产重整相关事项。

十一、重大诉讼、仲裁事项

适用 不适用

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项。

十二、处罚及整改情况

适用 不适用

公司报告期不存在处罚及整改情况。

十三、公司及其控股股东、实际控制人的诚信状况

适用 不适用

报告期内, 公司及其控股股东、实际控制人诚信状况良好, 不存在未履行法院生效法律文书确定的义务、所负数额较大的债务到期未清偿等情况。

十四、重大关联交易

1、与日常经营相关的关联交易

适用 不适用

关联交易方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	关联交易价格	关联交易金额(万元)	占同类交易金额的比例	获批的交易额度(万元)	是否超过获批额度	关联交易结算方式	可获得同类交易市价	披露日期	披露索引
南京苏浦建设有限公司	同一实际控制人	工程施工	工程施工	市场价	18,703,738.04	1,870.37	7.79%	20,000	否	转账	18,703,738.04		
南京聚比特信息科技有限公司	同一实际控制人	信息维护费、弱电施工	信息维护费、弱电施工	市场价	2,198,113.21	219.81	100.00%	1,500	否	转账	2,198,113.21		
南京苏宁建材设备物流贸易中心有限公司	同一实际控制人	水泥款、建筑装饰材料款	水泥款、建筑装饰材料款	市场价	13,226,944.24	1,322.69	100.00%	15,000	否	转账	13,226,944.24		
南京苏宁房地产开发有限公司	同一实际控制人	承租房屋	承租房屋	市场价	11,940,520.20	1,194.05	52.97%	2,000	否	转账	11,940,520.20		
南京苏宁物业管理有限公司	同一实际控制人	劳务、租赁	劳务、租赁	市场价	13,164,337.47	1,316.43	9.29%		否	转账	13,164,337.47		
合计				--	--	5,923.35	--	38,500	--	--	--	--	--
大额销货退回的详细情况				无									
按类别对本期将发生的日常关联交易进行总金额预计的，在报告期内的实际履行情况（如有）				2025 年度与各关联方的日常关联交易是基于市场需求及公司经营情况发生，预计金额是双方 2025 年度合作可能发生业务的上限金额。实际发生额是按照实际业务需求和执行进度确定，受市场情况、采购等因素影响。上述差异属于正常经营行为，不会对公司日常经营及业绩产生重大影响。									
交易价格与市场参考价格差异较大的原因（如适用）				不适用									

2、资产或股权收购、出售发生的关联交易

适用 不适用

公司报告期未发生资产或股权收购、出售的关联交易。

3、共同对外投资的关联交易

适用 不适用

公司报告期未发生共同对外投资的关联交易。

4、关联债权债务往来

适用 不适用

公司报告期不存在关联债权债务往来。

5、与存在关联关系的财务公司的往来情况

适用 不适用

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

6、公司控股的财务公司与关联方的往来情况

适用 不适用

公司控股的财务公司与关联方之间不存在存款、贷款、授信或其他金融业务。

7、其他重大关联交易

适用 不适用

公司报告期无其他重大关联交易。

十五、重大合同及其履行情况

1、托管、承包、租赁事项情况

(1) 托管情况

适用 不适用

公司报告期不存在托管情况。

(2) 承包情况

适用 不适用

公司报告期不存在承包情况。

(3) 租赁情况

适用 不适用

公司报告期不存在租赁情况。

2、重大担保

适用 不适用

单位：万元

公司及其子公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）										
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保物（如有）	反担保情况（如有）	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
公司对子公司的担保情况										
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保物（如有）	反担保情况（如有）	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
环球大酒店	2021年04月09日	20,000	2021年08月18日	6,400	连带责任保证			96月	是	否
华浦高科	2024年04月25日	8,250	2024年10月28日	7,500	连带责任保证			15月	是	否
华浦高科	2024年04月25日	3,000	2024年04月23日	3,000	连带责任保证			12月	是	否
华浦高科	2023年04月17日	6,800	2024年02月02日	6,800	连带责任保证			12月	是	否
华浦高科	2023年04月17日	5,900	2025年03月04日	5,900	连带责任保证			12月	否	否
公司（浦东房地产对公司担保）	2024年04月25日	15,000	2025年09月14日	12,000	抵押			12月	否	否
江苏乾阳	2023年04月17日	40,000	2023年06月30日	11,055	连带责任保证			60月	否	否
天华百润、天润广场	2024年10月21日	28,000	2024年11月01日	11,727.9	连带责任保证			180月	否	否
苏宁大酒店	2025年07月31日	7,600	2025年08月15日	3,800	连带责任保证			143月	否	否
报告期内审批对子公司担保额度合计（B1）			242,000		报告期内对子公司担保实际发生额合计（B2）					68,182.9
报告期末已审批的对子公司担保额度合计（B3）			134,550		报告期末对子公司实际担保余额合计（B4）					44,482.9
子公司对子公司的担保情况										
担保对	担保额	担保额	实际发	实际担	担保类	担保物	反担保	担保期	是否履	是否为

象名称	度相关公告披露日期	度	生日期	保金额	型	(如有)	情况(如有)	行完毕	关联方担保	
华浦高科	2023年04月17日	6,800	2024年02月02日	6,800	连带责任保证	存单		12月	是	否
华浦高科	2024年04月25日	7,500	2024年12月06日	7,500	连带责任保证	房产		12月	是	否
华浦高科	2024年04月25日	4,000	2024年06月27日	4,000	连带责任保证	房产		12月	是	否
华浦高科	2023年04月17日	5,900	2025年03月04日	5,900	连带责任保证	存单		12月	否	否
华浦高科	2023年04月17日	8,250	2024年10月28日	14,850	连带责任保证	土地、房产		15月	否	否
江苏乾阳	2023年04月17日	40,000	2023年06月30日	11,055	连带责任保证	土地		60月	否	否
天华百润、天润广场	2024年10月21日	28,000	2024年11月01日	11,727.9	连带责任保证	房产		180月	否	否
城市建设	2025年04月15日	999	2025年03月28日	999	连带责任保证	房产		12月	否	否
佛手湖投资	2025年04月15日	999	2025年03月28日	999	连带责任保证	房产		12月	否	否
南京苏亚	2025年04月15日	800	2025年02月27日	800	连带责任保证	房产		12月	否	否
苏宁大酒店	2025年06月25日	1,000	2025年06月27日	1,000	连带责任保证	房产		12月	否	否
华浦高科	2025年06月25日	4,000	2025年06月26日	4,000	连带责任保证	房产		12月	否	否
苏宁大酒店	2025年07月31日	7,600	2025年08月15日	3,800	连带责任保证	房产		143月	否	否
报告期内审批对子公司担保额度合计(C1)			140,000	报告期内对子公司担保实际发生额合计(C2)						73,430.9
报告期末已审批的对子公司担保额度合计(C3)			115,848	报告期末对子公司实际担保余额合计(C4)						55,130.9
公司担保总额(即前三大项的合计)										
报告期内审批担保额度合计(A1+B1+C1)			382,000	报告期内担保实际发生额合计(A2+B2+C2)						141,613.8
报告期末已审批的担保额度合计(A3+B3+C3)			250,398	报告期末实际担保余额合计(A4+B4+C4)						99,613.8

全部担保余额（即 A4+B4+C4）占公司净资产的比例	10.89%
其中：	

采用复合方式担保的具体情况说明

3、委托他人进行现金资产管理情况

(1) 委托理财情况

适用 不适用

公司报告期不存在委托理财。

(2) 委托贷款情况

适用 不适用

公司报告期不存在委托贷款。

4、其他重大合同

适用 不适用

公司报告期不存在其他重大合同。

十六、募集资金使用情况

适用 不适用

公司报告期无募集资金使用情况。

十七、其他重大事项的说明

适用 不适用

公司报告期不存在需要说明的其他重大事项。

十八、公司子公司重大事项

适用 不适用

第六节 股份变动及股东情况

一、股份变动情况

1、股份变动情况

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例
一、有限售条件股份	752,543,262	24.80%				263,350	263,350	752,806,612	24.81%
1、国家持股									
2、国有法人持股	11,097,216	0.37%						11,097,216	0.37%
3、其他内资持股	741,446,046	24.43%				263,350	263,350	741,709,396	24.44%
其中：境内法人持股	287,390	0.01%						287,390	0.01%
境内自然人持股	741,158,656	24.42%				263,350	263,350	741,422,006	24.43%
4、外资持股									
其中：境外法人持股									
境外自然人持股									
二、无限售条件股份	2,282,093,122	75.20%				-263,350	-263,350	2,281,829,772	75.19%
1、人民币普通股	2,282,093,122	75.20%				-263,350	-263,350	2,281,829,772	75.19%
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
4、其									

他									
三、股份总数	3,034,636,384	100.00%						3,034,636,384	100.00%

股份变动的的原因

适用 不适用

报告期内，公司完成监事会改革，原公司监事李俊先生离任，按照限售要求锁定相应股份。

股份变动的批准情况

适用 不适用

股份变动的过户情况

适用 不适用

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

适用 不适用

公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

适用 不适用

2、限售股份变动情况

适用 不适用

单位：股

股东名称	期初限售股数	本期增加限售股数	本期解除限售股数	期末限售股数	限售原因	解除限售日期
李俊	790,050.00	263,350	0	1,053,400.00	监事离任限售	按照监事离任限售要求锁定及解锁相应股份
合计	790,050.00	263,350	0	1,053,400.00	--	--

二、证券发行与上市情况

1、报告期内证券发行（不含优先股）情况

适用 不适用

2、公司股份总数及股东结构的变动、公司资产和负债结构的变动情况说明

适用 不适用

3、现存的内部职工股情况

适用 不适用

三、股东和实际控制人情况

1、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末普通股股东总数	86,144	年度报告披露日前上一月末普通股股东总数	79,572	报告期末表决权恢复的优先股股东总数（如有）（参见注8）	0	年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数（如有）（参见注8）	0	
持股 5%以上的股东或前 10 名股东持股情况（不含通过转融通出借股份）								
股东名称	股东性质	持股比例	报告期末持股数量	报告期内增减变动情况	持有有限售条件的股份数量	持有无限售条件的股份数量	质押、标记或冻结情况	
							股份状态	数量
苏宁环球集团有限公司	境内非国有法人	17.46%	529,966,134	0	0	529,966,134	质押	291,479,991
张桂平	境内自然人	17.38%	527,369,113	0	395,526,835	131,842,278	不适用	0
张康黎	境内自然人	14.99%	454,970,596	0	341,227,947	113,742,649	不适用	0
青岛城投城金控股集团有限公司	国有法人	1.25%	37,848,605	0	0	37,848,605	不适用	0
苏宁环球股份有限公司一成长共赢员工持股计划	其他	1.21%	36,774,577	-64,000,000	0	36,774,577	不适用	0
孙天豪	境内自然人	1.21%	36,774,200	-3,332,900	0	36,774,200	不适用	0
华泰证券资管一卢燕一华泰尊享稳进56号单一资产管理计划	其他	1.21%	36,570,152	1,802,500	0	36,570,152	不适用	0
苏宁环球股份有限公司一2022年第二期员工持股计划	其他	1.19%	36,000,000	0	0	36,000,000	不适用	0
香港中央结算有限	境外法人	1.08%	32,630,886	-12,309,	0	32,630,886	不适用	0

公司				383				
上海阿杏投资管理 有限公司—阿杏延 安 26 号私 募证券投资 基金	其他	0.95%	28,758,400	- 9,479,400	0	28,758,400	不适用	0
战略投资者或一般法人因 配售新股成为前 10 名股 东的情况（如有）（参见 注 3）	无							
上述股东关联关系或一致 行动的说明	1、上述股东中，张桂平先生为公司实际控制人，苏宁环球集团为其控制的企业，张桂平先生与股东张康黎先生为父子关系。 2、未知其他流通股股东间是否存在关联关系，也未知其他流通股股东是否属于《上市公司收购管理办法》中规定的一致行动人。							
上述股东涉及委托/受托 表决权、放弃表决权情况 的说明	不适用							
前 10 名股东中存在回购 专户的特别说明（如有） （参见注 10）	无							
前 10 名无限售条件股东持股情况（不含通过转融通出借股份、高管锁定股）								
股东名称	报告期末持有无限售条件股份数量	股份种类						
		股份种类	数量					
苏宁环球集团有限公司	529,966,134	人民币普通股	529,966,134					
张桂平	131,842,278	人民币普通股	131,842,278					
张康黎	113,742,649	人民币普通股	113,742,649					
青岛城投城金控股集团有 限公司	37,848,605	人民币普通股	37,848,605					
苏宁环球股份有限公司— 成长共赢员工持股计划	36,774,577	人民币普通股	36,774,577					
孙天豪	36,774,200	人民币普通股	36,774,200					
华泰证券资管—卢燕—华 泰尊享稳进 56 号单一资 产管理计划	36,570,152	人民币普通股	36,570,152					
苏宁环球股份有限公司— 2022 年第二期员工持股 计划	36,000,000	人民币普通股	36,000,000					
香港中央结算有限公司	32,630,886	人民币普通股	32,630,886					
上海阿杏投资管理有限公 司—阿杏延安 26 号私募 证券投资基金	28,758,400	人民币普通股	28,758,400					
前 10 名无限售流通股股 东之间，以及前 10 名无 限售流通股股东和前 10 名股东之间关联关系或一 致行动的说明	1、上述股东中，张桂平先生为公司实际控制人，苏宁环球集团为其控制的企业，张桂平先生与股东张康黎先生为父子关系。 2、未知其他流通股股东间是否存在关联关系，也未知其他流通股股东是否属于《上市公司收购管理办法》中规定的一致行动人。							
前 10 名普通股股东参与 融资融券业务情况说明	1、孙天豪通过信用账户持有 36,000,000 股。 2、华泰证券资管—卢燕—华泰尊享稳进 56 号单一资产管理计划通过信用账户持有							

(如有) (参见注 4)	25,625,648 股。 3、上海阿杏投资管理有限公司—阿杏延安 26 号私募证券投资基金通过信用账户持有 28,758,400 股。
--------------	---

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

适用 不适用

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

适用 不适用

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

是 否

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

2、公司控股股东情况

控股股东性质：自然人控股

控股股东类型：法人

控股股东名称	法定代表人/单位负责人	成立日期	组织机构代码	主要经营业务
苏宁环球集团有限公司	张桂平	1992 年 12 月 28 日	91320000135230401N	房地产开发与经营；实业投资，资产经营，科技开发与成果转化，家用电器；空调制冷设备、建筑材料的制造和销售，国内贸易。自营和代理各类商品和技术的进出口业务。
控股股东报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	无			

控股股东报告期内变更

适用 不适用

公司报告期控股股东未发生变更。

3、公司实际控制人及其一致行动人

实际控制人性质：境内自然人

实际控制人类型：自然人

实际控制人姓名	与实际控制人关系	国籍	是否取得其他国家或地区居留权
张桂平	本人	中国	否
张康黎	一致行动（含协议、亲属、同一控制）	中国	否
主要职业及职务	张桂平先生，1951 年 8 月出生，民革党员，大学本科学历，毕业于东南大学建筑系。第十三届全国政协委员，第五届公安部党风政风警风监督员。现任民革中央企业家联谊会会长，民革中央经济委员会副主任，中山博爱基金会副理事长，中国商业文化研究会会长，国际徽商交流协会理事会会长，江苏省安徽商会会长等社会职务。先后获得“全国劳动模范”、“优秀中国特色社会主义事业建设者”、“民革榜样人物”、“中国杰出民营企业”、“中国最具有影响力商界领袖”、“中华诚信英才”、“中华慈善突出贡献个人”等荣誉称号。自 2001 年至今，任苏宁环球集团董事长，现任公司第十一届董事会董事长、总裁。持有公司股份 527,369,113 股，并持有公司第一大		

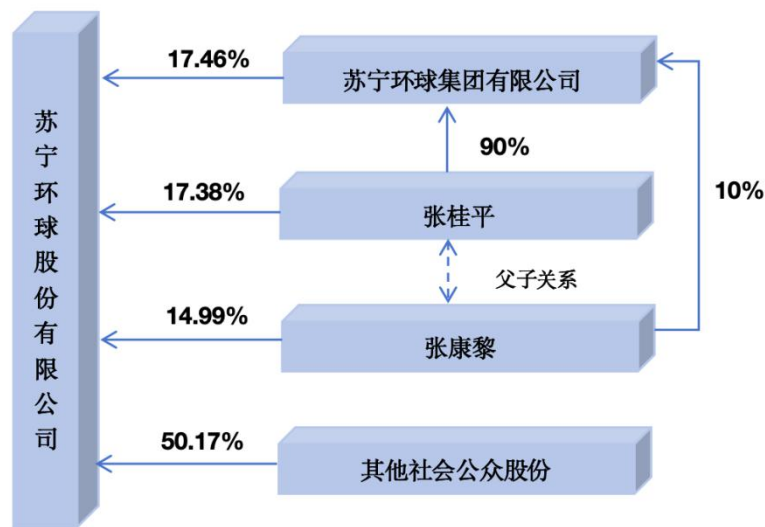
	<p>股东苏宁环球集团 90% 股权，系公司的实际控制人。</p> <p>张康黎先生，1981 年 7 月出生，毕业于加拿大多伦多大学经济学和人力资源管理专业，硕士学位。曾任公司第七届、第八届、第九届、第十届董事会董事，现任公司第十一届董事会董事，上海苏宁环球实业有限公司董事长；苏宁环球集团董事。与公司实际控制人张桂平先生为父子关系，持有公司股份 454,970,596 股，并持有公司第一大股东苏宁环球集团 10% 股权。</p>
<p>过去 10 年曾控股的境内外上市公司情况</p>	<p>不适用</p>

实际控制人报告期内变更

适用 不适用

公司报告期实际控制人未发生变更。

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用 不适用

4、公司控股股东或第一大股东及其一致行动人累计质押股份数量占其所持公司股份数量比例达到 80%

适用 不适用

5、其他持股在 10% 以上的法人股东

适用 不适用

6、控股股东、实际控制人、重组方及其他承诺主体股份限制减持情况

适用 不适用

四、股份回购在报告期的具体实施情况

股份回购的实施进展情况

适用 不适用

采用集中竞价交易方式减持回购股份的实施进展情况

适用 不适用

五、优先股相关情况

适用 不适用

报告期公司不存在优先股。

第七节 债券相关情况

适用 不适用

第八节 财务报告

一、审计报告

审计意见类型	标准的无保留意见
审计报告签署日期	2026 年 04 月 28 日
审计机构名称	中喜会计师事务所（特殊普通合伙）
审计报告文号	中喜财审 2026S02410 号
注册会计师姓名	祁卫红、王会栓

审计报告正文

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 2025 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2025 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 2025 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2025 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独立性准则对公众利益实体财务报表审计的独立性要求和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“36、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。

2025 年度房地产业务收入占营业收入 68.67%。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）房地产项目存货的可变现净值

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 2025 年 12 月 31 日苏宁环球存货账面原值 783,984.46 万元，存货跌价准备余额为 11,002.74 万元，账面价值为 772,981.72 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。在确定存货可变现净值过程中，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、重大判断和估计。同时由于存货金额较大，账面价值占资产总额的 58.92%，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) 获取第三方评估机构评估报告，通过复核外部估值专家的工作来评估管理层的减值测试方法以及关键假设的合理性；同时评价外部估值专家的胜任能力、专业素质和客观性；

(6) 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 2025 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。

(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）

中国注册会计师：祁卫红

（项目合伙人）

中国·北京

中国注册会计师：王会栓

二〇二六年四月二十八日

二、财务报表

财务附注中报表的单位为：元

1、合并资产负债表

编制单位：苏宁环球股份有限公司

2025 年 12 月 31 日

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	614,582,895.80	852,584,953.63
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	1.00	1.00
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	90,508,055.13	75,282,256.98
应收款项融资		
预付款项	114,007,853.09	137,769,295.18
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	589,452,841.59	704,165,506.51
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	7,729,817,179.29	8,187,878,715.95
其中：数据资源		
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	321,210,966.68	346,308,402.21
流动资产合计	9,459,579,792.58	10,303,989,131.46
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款		
长期股权投资	871,475,006.28	1,184,723,245.60
其他权益工具投资	3,000,000.00	3,000,000.00
其他非流动金融资产		
投资性房地产	720,775,848.60	669,493,117.67
固定资产	1,056,262,356.46	1,155,701,887.83

在建工程		1,237,050.00
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	57,050,391.43	62,994,067.15
无形资产	303,032,796.33	349,756,565.79
其中：数据资源		
开发支出		
其中：数据资源		
商誉	144,598,473.24	144,598,473.24
长期待摊费用	128,852,172.46	141,551,614.04
递延所得税资产	261,254,338.78	242,833,515.63
其他非流动资产	113,395,468.51	115,068,600.04
非流动资产合计	3,659,696,852.09	4,070,958,136.99
资产总计	13,119,276,644.67	14,374,947,268.45
流动负债：		
短期借款	361,278,411.99	501,734,166.67
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	1,104,899,000.27	1,235,168,488.84
预收款项	12,856,722.87	18,415,873.23
合同负债	551,363,962.21	704,836,271.74
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	11,983,821.00	11,517,290.02
应交税费	510,961,456.71	580,443,523.63
其他应付款	296,737,421.77	288,456,245.90
其中：应付利息		
应付股利		
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	294,578,414.12	200,673,854.61
其他流动负债	46,466,936.10	59,591,816.63
流动负债合计	3,191,126,147.04	3,600,837,531.27
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	643,267,077.89	1,004,981,510.44

应付债券		
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	44,944,243.56	50,818,527.49
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	13,717,372.52	35,923,901.62
其他非流动负债		
非流动负债合计	701,928,693.97	1,091,723,939.55
负债合计	3,893,054,841.01	4,692,561,470.82
所有者权益：		
股本	3,034,636,384.00	3,034,636,384.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	711,935,121.95	792,988,833.66
减：库存股		
其他综合收益	2,199,552.57	-8,038,365.14
专项储备		
盈余公积	933,428,987.61	925,957,382.51
一般风险准备		
未分配利润	4,465,352,424.07	4,666,653,349.20
归属于母公司所有者权益合计	9,147,552,470.20	9,412,197,584.23
少数股东权益	78,669,333.46	270,188,213.40
所有者权益合计	9,226,221,803.66	9,682,385,797.63
负债和所有者权益总计	13,119,276,644.67	14,374,947,268.45

法定代表人：张桂平 主管会计工作负责人：刘得波 会计机构负责人：刘得波

2、母公司资产负债表

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	140,298,662.37	124,582,617.11
交易性金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款		
应收款项融资		
预付款项		
其他应收款	192,005,952.11	210,004,272.31
其中：应收利息		
应收股利		
存货		
其中：数据资源		

合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	326,957.72	291,226.46
流动资产合计	332,631,572.20	334,878,115.88
非流动资产：		
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款		
长期股权投资	10,170,939,096.23	10,303,576,123.46
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产		
固定资产	6,485.00	6,485.00
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产		
其中：数据资源		
开发支出		
其中：数据资源		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产		
其他非流动资产		
非流动资产合计	10,170,945,581.23	10,303,582,608.46
资产总计	10,503,577,153.43	10,638,460,724.34
流动负债：		
短期借款	120,150,000.00	150,385,000.00
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款		
预收款项		
合同负债		
应付职工薪酬		
应交税费	1,658,666.91	2,398,091.87
其他应付款	143,779,291.07	81,454,790.50
其中：应付利息		
应付股利		
持有待售负债		

一年内到期的非流动负债		
其他流动负债		
流动负债合计	265,587,957.98	234,237,882.37
非流动负债：		
长期借款		
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	0.00	0.00
负债合计	265,587,957.98	234,237,882.37
所有者权益：		
股本	3,034,636,384.00	3,034,636,384.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	785,084,584.71	813,609,735.39
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	1,228,867,642.63	1,221,396,037.53
未分配利润	5,189,400,584.11	5,334,580,685.05
所有者权益合计	10,237,989,195.45	10,404,222,841.97
负债和所有者权益总计	10,503,577,153.43	10,638,460,724.34

3、合并利润表

单位：元

项目	2025 年度	2024 年度
一、营业总收入	1,387,372,693.11	2,121,037,451.32
其中：营业收入	1,387,372,693.11	2,121,037,451.32
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	1,304,650,267.38	1,927,107,173.81
其中：营业成本	863,719,746.03	1,143,162,021.28
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	52,913,726.26	286,236,538.59
销售费用	139,844,913.14	142,485,612.12
管理费用	179,113,733.13	277,857,579.56
研发费用		
财务费用	69,058,148.82	77,365,422.26
其中：利息费用	63,997,658.47	72,248,787.11
利息收入	5,503,352.25	1,581,000.85
加：其他收益	12,035,470.89	1,765,083.66
投资收益（损失以“-”号填列）	-16,277,183.61	14,699,336.14
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）		14,000,000.00
信用减值损失（损失以“-”号填列）	8,991,461.14	-48,590,702.08
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-51,524,110.16	-13,854,637.07
资产处置收益（损失以“-”号填列）	34,820.70	4,269,003.30
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	35,982,884.69	166,218,361.46
加：营业外收入	7,350,747.34	14,324,359.64
减：营业外支出	3,489,920.80	7,270,840.78
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	39,843,711.23	173,271,880.32
减：所得税费用	23,246,432.21	7,560,399.75
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	16,597,279.02	165,711,480.57
（一）按经营持续性分类		
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	16,597,279.02	165,711,480.57
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	18,595,226.85	165,179,668.65
2. 少数股东损益	-1,997,947.83	531,811.92
六、其他综合收益的税后净额	10,237,917.71	-15,253,106.04

归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	10,237,917.71	-15,253,106.04
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	281,902.61	1,058,863.80
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	281,902.61	1,058,863.80
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	9,956,015.10	-16,311,969.84
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	9,956,015.10	-16,311,969.84
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	26,835,196.73	150,458,374.53
归属于母公司所有者的综合收益总额	28,833,144.56	149,926,562.61
归属于少数股东的综合收益总额	-1,997,947.83	531,811.92
八、每股收益		
（一）基本每股收益	0.0061	0.0544
（二）稀释每股收益	0.0061	0.0544

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0.00 元，上期被合并方实现的净利润为：0.00 元。

法定代表人：张桂平 主管会计工作负责人：刘得波 会计机构负责人：刘得波

4、母公司利润表

单位：元

项目	2025 年度	2024 年度
一、营业收入	0.00	0.00
减：营业成本	0.00	0.00
税金及附加	34,479.17	13,700.00
销售费用		
管理费用	-40,240,118.72	44,944,388.56
研发费用		
财务费用	7,908,213.90	11,459,400.34
其中：利息费用	7,893,750.00	11,458,551.40
利息收入	8,161.25	26,918.59
加：其他收益	23,733.26	96,263.58
投资收益（损失以“-”号填	42,362,972.77	140,889,472.34

列)		
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）	41,919.36	-31,840.92
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）	74,726,051.04	84,536,406.10
加：营业外收入		
减：营业外支出	10,000.00	
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	74,716,051.04	84,536,406.10
减：所得税费用		
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	74,716,051.04	84,536,406.10
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	74,716,051.04	84,536,406.10
（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	74,716,051.04	84,536,406.10

七、每股收益		
（一）基本每股收益	0.0246	0.0279
（二）稀释每股收益	0.0246	0.0279

5、合并现金流量表

单位：元

项目	2025 年度	2024 年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	1,307,278,039.36	2,047,802,075.15
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	5,403,937.07	22,277,259.22
收到其他与经营活动有关的现金	59,000,487.60	32,691,141.54
经营活动现金流入小计	1,371,682,464.03	2,102,770,475.91
购买商品、接受劳务支付的现金	522,949,388.66	673,851,304.35
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	152,594,400.32	154,673,860.72
支付的各项税费	235,725,041.14	521,717,109.03
支付其他与经营活动有关的现金	236,465,322.66	229,745,257.23
经营活动现金流出小计	1,147,734,152.78	1,579,987,531.33
经营活动产生的现金流量净额	223,948,311.25	522,782,944.58
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	127,752,443.11	17,960,000.00
取得投资收益收到的现金	3,836,551.47	304,131.51
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	12,689,649.95	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	128,850,000.00	158,919,835.40
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	273,128,644.53	177,183,966.91
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	20,567,930.70	32,039,885.77
投资支付的现金	65,000,000.00	22,020,000.00
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		

投资活动现金流出小计	85,567,930.70	54,059,885.77
投资活动产生的现金流量净额	187,560,713.83	123,124,081.14
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
取得借款收到的现金	561,880,000.00	1,105,900,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	557,601,783.04	380,784,389.19
筹资活动现金流入小计	1,119,481,783.04	1,486,684,389.19
偿还债务支付的现金	944,765,510.44	1,069,326,489.56
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	316,336,747.34	332,270,238.87
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	227,391,781.73	586,237,945.46
筹资活动现金流出小计	1,488,494,039.51	1,987,834,673.89
筹资活动产生的现金流量净额	-369,012,256.47	-501,150,284.70
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-6,383.58	16,101.31
五、现金及现金等价物净增加额	42,490,385.03	144,772,842.33
加：期初现金及现金等价物余额	479,870,097.33	335,097,255.00
六、期末现金及现金等价物余额	522,360,482.36	479,870,097.33

6、母公司现金流量表

单位：元

项目	2025 年度	2024 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		564,580.00
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	733,318.51	839,239.63
经营活动现金流入小计	733,318.51	1,403,819.63
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	577,919.25	667,823.50
支付的各项税费	14,693.04	17,663.58
支付其他与经营活动有关的现金	2,168,459.72	8,675,436.36
经营活动现金流出小计	2,761,072.01	9,360,923.44
经营活动产生的现金流量净额	-2,027,753.50	-7,957,103.81
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计		
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		
投资支付的现金		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计		
投资活动产生的现金流量净额		

三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金	120,000,000.00	150,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	407,774,009.70	568,873,774.55
筹资活动现金流入小计	527,774,009.70	718,873,774.55
偿还债务支付的现金	150,000,000.00	150,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	225,553,296.88	251,880,910.73
支付其他与筹资活动有关的现金	134,502,672.10	190,787,195.38
筹资活动现金流出小计	510,055,968.98	592,668,106.11
筹资活动产生的现金流量净额	17,718,040.72	126,205,668.44
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	15,690,287.22	118,248,564.63
加：期初现金及现金等价物余额	124,572,728.35	6,324,163.72
六、期末现金及现金等价物余额	140,263,015.57	124,572,728.35

7、合并所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2025 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				792,988,833.66		-8,038,365.14		925,957,382.51		4,666,653,349.20		9,412,197,584.23	270,188,213.40	9,682,579,763.63
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				792,988,833.66		-8,038,365.14		925,957,382.51		4,666,653,349.20		9,412,197,584.23	270,188,213.40	9,682,579,763.63
三、本期增减变动金额（减少以					-81,053,711.71		10,237,917.71		7,471,605.10		-201,300,925.13		-264,645,114.03	-191,518,879.94	-456,163,993.97

“一”号填列)															
(一) 综合收益总额							10,237,917.71				18,595,226.85		28,833,144.56	-1,997,947.83	26,835,196.73
(二) 所有者投入和减少资本					-81,053,711.71								-81,053,711.71	-189,520,932.11	-270,574,643.82
1. 所有者投入的普通股															
2. 其他权益工具持有者投入资本															
3. 股份支付计入所有者权益的金额					-28,525,150.68								-28,525,150.68		-28,525,150.68
4. 其他					-52,528,561.03								-52,528,561.03	-189,520,932.11	-242,049,493.14
(三) 利润分配								7,471,605.10			-219,896,151.98		-212,424,546.88		-212,424,546.88
1. 提取盈余公积								7,471,605.10			-7,471,605.10				
2. 提取一般															

风险准备															
3. 对所有者（或股东）的分配											- 212, 424, 546. 88		- 212, 424, 546. 88		- 212, 424, 546. 88
4. 其他															
（四）所有者权益内部结转															
1. 资本公积转增资本（或股本）															
2. 盈余公积转增资本（或股本）															
3. 盈余公积弥补亏损															
4. 设定受益计划变动额结转留存收益															
5. 其他综合收益结转留存收益															

6. 其他															
(五) 专项储备															
1. 本期提取															
2. 本期使用															
(六) 其他															
四、本期期末余额	3,034,636,384.00				711,935,121.95		2,199,552.57		933,428,987.61		4,465,352,424.07		9,147,552,470.20	78,669,333.46	9,226,221,803.66

上期金额

单位：元

项目	2024 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	3,034,636,384.00				676,946,661.79		7,214,740.90		917,503,741.90		4,752,394,100.37		9,388,695,628.96	269,656,401.48	9,658,352,030.44
加：会计政策变更															
期差错更正															
其他															
二、本年期初余额	3,034,636,384.00				676,946,661.79		7,214,740.90		917,503,741.90		4,752,394,100.37		9,388,695,628.96	269,656,401.48	9,658,352,030.44
三、本期增减变动金额（减）					116,042,171.87		-15,253,106.04		8,453,640.61		85,740,751.17		23,501,955.27	531,811.92	24,033,767.19

少以 “一 ”号 填 列)															
(一) 综 合 收 益 总 额							- 15,2 53,1 06.0 4				165, 179, 668. 65		149, 926, 562. 61	531, 811. 92	150, 458, 374. 53
(二) 所 有 者 投 入 和 减 少 资 本					116, 042, 171. 87								116, 042, 171. 87		116, 042, 171. 87
1. 所 有 者 投 入 的 普 通 股															
2. 其 他 权 益 工 具 持 有 者 投 入 资 本															
3. 股 份 支 付 计 入 所 有 者 权 益 的 金 额					113, 116, 691. 72								113, 116, 691. 72		113, 116, 691. 72
4. 其 他					2,92 5,48 0.15								2,92 5,48 0.15		2,92 5,48 0.15
(三) 利 润 分 配								8,45 3,64 0.61			- 251, 224, 551. 33		- 242, 770, 910. 72		- 242, 770, 910. 72
1. 提 取 盈 余 公 积								8,45 3,64 0.61			- 8,45 3,64 0.61				
2. 提 取 一 般 风 险															

变动金额 (减少以“一”号填列)					.68					0.94		6.52
(一) 综合收益总额										74,716,051.04		74,716,051.04
(二) 所有者投入和减少资本					-							-
1. 所有者投入的普通股					28,525,150.68							28,525,150.68
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额					-							-
4. 其他					28,525,150.68							28,525,150.68
(三) 利润分配									7,471,605.10	-	219,896.15	212,424.54
1. 提取盈余公积									7,471,605.10	-	7,471,605.10	
2. 对所有										-	212,424.54	212,424.54
者(或											6.88	6.88

股东)的分配												
3. 其他												
(四)所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本(或股本)												
2. 盈余公积转增资本(或股本)												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他综合收益结转留存收益												
6. 其他												
(五)专项储备												

1. 本期提取												
2. 本期使用												
(六) 其他												
四、本期期末余额	3,034,636,384.00				785,084,584.71				1,228,867,642.63	5,189,400,584.11		10,237,989,195.45

上期金额

单位：元

项目	2024 年度											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	3,034,636,384.00				700,493,043.67				1,212,942,396.92	5,501,268,830.28		10,449,340,654.87
加：会计政策变更												
期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	3,034,636,384.00				700,493,043.67				1,212,942,396.92	5,501,268,830.28		10,449,340,654.87
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）					113,116,691.72				8,453,640.61	-166,688,145.23		-45,117,812.90
(一) 综										84,536,406		84,536,406

合收益总额										.10		.10
(二) 所有者投入和减少资本					113,116,691.72							113,116,691.72
1. 所有者投入的普通股												
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额					113,116,691.72							113,116,691.72
4. 其他												
(三) 利润分配								8,453,640.61	-251,224.551.33			-242,770.910.72
1. 提取盈余公积								8,453,640.61	-8,453,640.61			
2. 对所有者(或股东)的分配									-242,770.910.72			-242,770.910.72
3. 其他												
(四) 所有者权益												

内部结转												
1. 资本公积转增资本（或股本）												
2. 盈余公积转增资本（或股本）												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他综合收益结转留存收益												
6. 其他												
（五）专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
（六）其他												
四、	3,034				813,6				1,221	5,334		10,40

本期	, 636,				09, 73				, 396,	, 580,		4, 222
期末	384.0				5.39				037.5	685.0		, 841.
余额	0								3	5		97

三、公司基本情况

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

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

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

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

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

2007 年 4 月 30 日，公司经中国证券监督管理委员会证监发行字[2007]38 号文核准，非公开发行人民币普通股（A 股）91,249,627 股，每股面值人民币 1 元，每股发行价人民币 4.51 元。其中公司实际控制人张桂平及其关联人张康黎分别以其持有的江苏乾阳房地产开发有限公司（以下简称“乾阳房地

产”) 51%和 49%的股权认购发行股份的 90%，南通百汇物资有限公司以现金认购发行股份的 10%。本次发行结束后，公司股本变为 490,988,707.00 元。以上增资，业经中喜会计师事务所以中喜验字[2007]第 01015 号验资报告予以验证。

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

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

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

根据公司 2008 年度股东大会决议，2009 年 6 月，公司以 2008 年 12 月 31 日的总股本 1,418,883,724 股为基数，以资本公积金向全体股东每 10 股转增 2 股，共计转增股本 283,776,744 股，转增后公司股本变更为 1,702,660,468.00 元。以上增资，业经中喜会计师事务所以中喜验字[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 2025 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 2026 年 4 月 28 日决议批准报出。

四、财务报表的编制基础

1、编制基础

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

2、持续经营

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

五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

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

1、遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2025 年 12 月 31 日的财务状况及 2025 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

适用 不适用

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

6、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

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

（1）同一控制下企业合并

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

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

（2）非同一控制下企业合并

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

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并：

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

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

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

7、控制的判断标准和合并财务报表的编制方法

（1）控制的判断标准

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

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

（2）合并财务报表编制的方法

①合并程序

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

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

②增加子公司以及业务

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

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

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

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

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

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

③ 处置子公司以及业务

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

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

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

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

8、合营安排分类及共同经营会计处理方法

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

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

9、现金及现金等价物的确定标准

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

10、外币业务和外币报表折算

（1）外币业务

本公司发生的外币交易在初始确认时，按交易日的即期汇率折算为记账本位币金额。

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

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

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

（2）外币财务报表的折算

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

②利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。

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

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

11、金融工具

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

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

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

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

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

(1) 金融资产的分类与计量

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

债务工具

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

①以摊余成本计量

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

该类金融资产采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，发生减值时或终止确认产生的利得或损失，计入当期损益。本公司此类金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

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

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

(3) 公司的存货盘存采用永续盘存制度。

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

存货按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取存货跌价准备。

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

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

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

出租开发产品的摊销方法：根据预计尚可使用年限采用年限平均法摊销。

(7) 低值易耗品的摊销方法

本公司低值易耗品领用时采用一次转销法摊销。

16、持有待售资产

(1) 划分为持有待售的非流动资产或处置组的确认标准和会计处理方法

本公司若主要通过出售（包括具有商业实质的非货币性资产交换，下同）而非持续使用一项非流动资产或处置组收回其账面价值的，则将其划分为持有待售类别。具体标准为同时满足以下条件：某项非流动资产或处置组根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；本公司已经就出售计划作出决议且获得确定的购买承诺；预计出售将在一年内完成。其中，处置组是指在一项交易中作为整体通过出售或其他方式一并处置的一组资产，以及在该交易中转让的与这些资产直接相关

的负债。处置组所属的资产组或资产组组合按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》分摊了企业合并中取得的商誉的，该处置组应当包含分摊至处置组的商誉。

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

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

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

（2）终止经营的认定标准和列报方法

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

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

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

17、长期股权投资

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

（1）投资成本的确定

企业合并形成的长期股权投资，按照下列规定确定其投资成本：

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

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

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

（2）后续计量及损益确认方法

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

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

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

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

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

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

（3）处置长期股权投资

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

（4）确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

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

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

18、投资性房地产

投资性房地产计量模式

成本法计量

折旧或摊销方法

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

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

(2) 计量方法：取得的投资性房地产，按照取得时的成本进行初始计量。

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

19、固定资产

(1) 确认条件

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

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

(2) 固定资产的计价

固定资产按照成本进行计量。

(3) 折旧方法

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

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。

(4) 固定资产后续支出

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

20、在建工程

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

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

21、借款费用

(1) 借款费用的内容及资本化原则

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

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

(2) 资本化期间

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

(3) 暂停资本化期间

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

(4) 借款费用资本化金额及利率的确定

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

22、无形资产

(1) 使用寿命及其确定依据、估计情况、摊销方法或复核程序

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

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

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

使用寿命有限的无形资产摊销方法如下：

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

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

(2) 研发支出的归集范围及相关会计处理方法

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

(3) 土地使用权的核算

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

23、长期资产减值

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

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

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

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

24、长期待摊费用

长期待摊费用指公司已经发生应由本期和以后各期负担的分摊期限在 1 年以上的各项费用，如经营租赁方式租入的固定资产改良支出等。公司长期待摊费用按受益期限平均摊销。

25、合同负债

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

26、职工薪酬

(1) 短期薪酬的会计处理方法

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

(2) 离职后福利的会计处理方法

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

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

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

(3) 辞退福利的会计处理方法

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

(4) 其他长期职工福利的会计处理方法

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

27、预计负债

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

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

28、股份支付

以权益结算的股份支付

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

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

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

29、收入

按照业务类型披露收入确认和计量所采用的会计政策

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

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

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

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

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

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

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

- ①客户在公司履约的同时即取得并消耗公司履约所带来的经济利益；
- ②客户能够控制公司履约过程中在建的商品；

③公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

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

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

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

(2) 与公司取得收入的主要活动相关的具体会计政策描述如下：

①销售商品收入确认原则：

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

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

③物业租赁收入：物业出租按与承租方签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。

同类业务采用不同经营模式涉及不同收入确认方式及计量方法的情况

30、合同成本

(1) 与合同成本有关的资产金额的确定方法

本公司与合同成本有关的资产包括合同履约成本和合同取得成本。

合同履约成本，即为履行合同发生的成本，不属于《企业会计准则第 14 号-收入》（财会〔2017〕22 号）之外的其他企业会计准则规范范围且同时满足下列条件的，作为合同履约成本确认为一项资产：该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用、明确由客户承担

的成本以及仅因该合同而发生的其他成本；该成本增加了本公司未来用于履行履约义务的资源；该成本预期能够收回。

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

（2）与合同成本有关的资产的摊销

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

（3）与合同成本有关的资产的减值

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

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

31、政府补助

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

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

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

本公司对于政府补助通常在实际收到时，按照实收金额予以确认和计量。但对于期末有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相关条件预计能够收到财政扶持资金，按照应收的金额计量。按照应收金额计量的政府补助应同时符合以下条件：（1）应收补助款的金额已经过有权政府部门发文确认，或者可根据正式发布的财政资金管理办法的有关规定自行合理测算，且预计其金额不存在重大不确定性；

（2）所依据的是当地财政部门正式发布并按照《政府信息公开条例》的规定予以主动公开的财政扶持项目及其财政资金管理办法，且该管理办法应当是普惠性的（任何符合条件企业均可申请），而不是专门针对特定企业制定的；（3）相关的补助款批文中已明确承诺了拨付期限，且该款项的拨付是有相应财政预算作为保障的，因而可以合理保证其可在规定期限内收到。

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

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

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

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

32、递延所得税资产/递延所得税负债

（1）递延所得税资产

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

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

（2）递延所得税负债

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

33、租赁

(1) 作为承租方租赁的会计处理方法

在合同开始日，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) 作为出租方租赁的会计处理方法

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

①经营租赁

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

②融资租赁

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

34、重要会计政策和会计估计变更

（1）重要会计政策变更

适用 不适用

（2）重要会计估计变更

适用 不适用

六、税项

1、主要税种及税率

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

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

纳税主体名称	所得税税率
--------	-------

2、税收优惠

北京荟颜美莲臣医疗美容诊所有限公司、唐山苏亚美联臣医疗美容医院有限公司等公司根据《国家税务总局关于落实支持小型微利企业和个体工商户发展所得税优惠政策有关事项的公告》（国家税务总局

局公告 2023 年第 6 号) 及《财政部税务总局关于进一步支持小微企业和个体工商户发展有关税费政策的公告》(财政部税务总局公告 2023 年第 12 号), 对小型微利企业年应纳税所得额不超过 300 万元的部分, 减按 25% 计入应纳税所得额, 按 20% 的税率缴纳企业所得税。

七、合并财务报表项目注释

1、货币资金

单位: 元

项目	期末余额	期初余额
库存现金	672,291.09	834,458.90
银行存款	519,268,346.40	848,087,532.90
其他货币资金	94,642,258.31	3,662,961.83
合计	614,582,895.80	852,584,953.63
其中: 存放在境外的款项总额	397,428.26	1,129,931.94

其他说明:

2、交易性金融资产

单位: 元

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

其他说明:

3、应收账款

(1) 按账龄披露

单位: 元

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内 (含 1 年)	65,488,596.32	39,137,620.21
1 至 2 年	9,069,651.61	27,687,389.61
2 至 3 年	22,175,595.33	16,313,149.67
3 年以上	10,904,112.34	2,449,663.09
3 至 4 年	8,642,218.22	30,000.00
4 至 5 年		5,096.84
5 年以上	2,261,894.12	2,414,566.25
合计	107,637,955.60	85,587,822.58

(2) 按坏账计提方法分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
其中：										
按组合计提坏账准备的应收账款	107,637,955.60	100.00%	17,129,900.47	15.91%	90,508,055.13	85,587,822.58	100.00%	10,305,565.60	12.04%	75,282,256.98
其中：										
组合1：应收其他客户款	107,637,955.60	100.00%	17,129,900.47	15.91%	90,508,055.13	85,587,822.58	100.00%	10,305,565.60	12.04%	75,282,256.98
合计	107,637,955.60	100.00%	17,129,900.47	15.91%	90,508,055.13	85,587,822.58	100.00%	10,305,565.60	12.04%	75,282,256.98

按组合计提坏账准备： 17,129,900.47

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
1年以内	65,488,596.32	2,930,113.00	4.47%
1至2年	9,069,651.61	1,098,162.04	12.11%
2至3年	22,175,595.33	6,629,729.60	29.90%
3至4年	8,642,218.22	4,219,760.74	48.83%
4至5年			
5年以上	2,261,894.12	2,252,135.09	99.57%
合计	107,637,955.60	17,129,900.47	

确定该组合依据的说明：

如是按照预期信用损失一般模型计提应收账款坏账准备：

 适用 不适用

(3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
按组合计提坏账准备	10,305,565.60	6,824,334.87				17,129,900.47
合计	10,305,565.60	6,824,334.87				17,129,900.47

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

单位：元

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

(4) 本期实际核销的应收账款情况

单位：元

项目	核销金额
----	------

其中重要的应收账款核销情况：

单位：元

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

应收账款核销说明：

本期无实际核销的应收账款。

(5) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款和合同资产情况

单位：元

单位名称	应收账款期末余额	合同资产期末余额	应收账款和合同资产期末余额	占应收账款和合同资产期末余额合计数的比例	应收账款坏账准备和合同资产减值准备期末余额
江苏中显建设工程有限公司	43,901,700.47		43,901,700.47	40.79%	9,399,121.02
南京苏宁物业管理有限公司	13,638,000.00		13,638,000.00	12.67%	617,801.40
南京力开商业管理有限公司	9,153,965.72		9,153,965.72	8.50%	414,589.89
南京新鑫跃商业管理有限公司	5,611,989.71		5,611,989.71	5.21%	1,117,856.07
合肥市义兴建筑安装工程有限责任公司	4,743,301.29		4,743,301.29	4.41%	1,472,510.82
合计	77,048,957.19		77,048,957.19	71.58%	13,021,879.20

4、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
其他应收款	589,452,841.59	704,165,506.51
合计	589,452,841.59	704,165,506.51

(1) 其他应收款

1) 其他应收款按款项性质分类情况

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
应收股权处置款	587,907,550.00	714,400,000.00
应收土地处置款	4,000,000.00	12,589,835.00
往来款	37,044,898.26	47,570,023.53
押金及保证金	54,623,779.15	29,585,806.46
备用金	1,540,354.44	1,237,475.74
代垫款项	17,143,110.78	20,304,254.92
其他	20,738,439.55	27,775,436.46
合计	722,998,132.18	853,462,832.11

2) 按账龄披露

单位：元

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内（含 1 年）	51,998,128.40	25,117,153.35
1 至 2 年	2,335,512.43	753,928,419.35
2 至 3 年	612,104,520.36	1,156,944.62
3 年以上	56,559,970.99	73,260,314.79
3 至 4 年	810,645.33	1,796,107.92
4 至 5 年	1,310,804.04	13,023,973.30
5 年以上	54,438,521.62	58,440,233.57
合计	722,998,132.18	853,462,832.11

3) 按坏账计提方法分类披露

 适用 不适用

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按单项计提坏账准备	587,907,550.00	81.32%	58,790,755.00	10.00%	529,116,795.00	714,400,000.00	83.71%	71,440,000.00	10.00%	642,960,000.00
其中：										
按组合计提坏账准备	135,090,582.18	18.68%	74,754,535.59	55.34%	60,336,046.59	139,062,832.11	16.29%	77,857,325.60	55.99%	61,205,506.51
其中：										
组合 1：应收其他款	135,090,582.18	18.68%	74,754,535.59	55.34%	60,336,046.59	139,062,832.11	16.29%	77,857,325.60	55.99%	61,205,506.51
合计	722,998,132.18	100.00%	133,545,290.59	18.47%	589,452,841.59	853,462,832.11	100.00%	149,297,325.60	17.49%	704,165,506.51

按单项计提坏账准备： 58,790,755.00

单位：元

名称	期初余额		期末余额			
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
陕西地建嘉信置业有限公司	714,400,000.00	71,440,000.00	587,907,550.00	58,790,755.00	10.00%	省属国有企业实力雄厚，回收股权款的风险较低
合计	714,400,000.00	71,440,000.00	587,907,550.00	58,790,755.00		

按组合计提坏账准备： 74,754,535.59

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
1 年以内	49,640,578.40	4,405,268.33	8.87%
1 至 2 年	2,335,512.43	612,781.69	26.24%
2 至 3 年	26,554,520.36	13,706,644.70	51.62%
3 至 4 年	810,645.33	542,676.02	66.94%
4 至 5 年	1,310,804.04	1,048,643.23	80.00%
5 年以上	54,438,521.62	54,438,521.62	100.00%
合计	135,090,582.18	74,754,535.59	

确定该组合依据的说明：

按预期信用损失一般模型计提坏账准备：

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失（未发生信用减值）	整个存续期预期信用损失（已发生信用减值）	
2025 年 1 月 1 日余额	77,857,325.60	71,440,000.00		149,297,325.60
2025 年 1 月 1 日余额在本期				
本期转回	3,097,351.01	12,649,245.00		15,746,596.01
本期转销	5,439.00			5,439.00
2025 年 12 月 31 日余额	74,754,535.59	58,790,755.00		133,545,290.59

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

 适用 不适用

4) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他	
坏账准备	149,297,325.60		15,746,596.01	5,439.00		133,545,290.59
合计	149,297,325.60		15,746,596.01	5,439.00		133,545,290.59

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

单位：元

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

5) 本期实际核销的其他应收款情况

单位：元

项目	核销金额
	5,439.00

其中重要的其他应收款核销情况：

单位：元

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

其他应收款核销说明：

本期实际核销的其他应收款 5,439.00 元。

6) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
陕西地建嘉信置业有限公司	应收股权处置款	587,907,550.00	1 年以内、2-3 年	81.32%	58,790,755.00
南京市土地矿产市场管理中心	保证金	14,250,000.00	1 年以内	1.97%	1,256,113.91
南京市江北新区住房建设与管理中心	保证金	11,006,046.40	5 年以上	1.52%	10,725,385.25
上海自贸区国际文化投资发展有限公司	保证金	10,000,000.00	1 年以内	1.38%	881,483.45
北京华美泰格文化发展有限公司	往来款	7,943,944.45	5 年以上	1.10%	7,943,944.45
合计		631,107,540.85		87.29%	79,597,682.06

5、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

单位：元

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例	金额	比例
1 年以内	85,489,688.61	59.86%	108,654,677.01	60.10%
1 至 2 年	13,850,890.56	9.70%	10,342,836.84	5.72%
2 至 3 年	249,777.76	0.17%	7,447,853.83	4.12%

3 年以上	43,223,299.81	30.27%	54,352,903.15	30.06%
合计	142,813,656.74		180,798,270.83	

账龄超过 1 年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明:

项目	金额	未结算原因
上海星景影视传媒有限公司	13,033,925.65	项目尚未完工
合计	13,033,925.65	

(2) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

单位名称	期末余额	占预付款项 总额的比例	坏账准备 期末余额
南京大衍建筑装饰工程有限公司	28,975,078.87	20.29%	
江苏中显建设工程有限公司	17,949,369.40	12.57%	
东江元泰建设工程(上海)有限公司	15,256,686.41	10.68%	
上海星景影视传媒有限公司	13,033,925.65	9.13%	13,033,925.65
南京苏浦建设有限公司	10,472,218.45	7.33%	
合计	85,687,278.78	60.00%	13,033,925.65

其他说明:

6、存货

公司是否需要遵守房地产行业的披露要求

是

(1) 存货分类

公司需遵守《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 3 号——行业信息披露》中房地产业的披露要求

按性质分类:

单位: 元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	存货跌价准备 或合同履约成 本减值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备 或合同履约成 本减值准备	账面价值
开发成本	3,413,810,10 4.28		3,413,810,10 4.28	3,525,541,23 4.40		3,525,541,23 4.40
开发产品	2,558,244,80 4.38	88,156,632.0 7	2,470,088,17 2.31	2,904,726,48 7.07	74,729,648.1 4	2,829,996,83 8.93
出租开发产品	1,132,806,67 3.84	21,113,247.4 2	1,111,693,42 6.42	1,113,162,73 8.58	881,287.13	1,112,281,45 1.45
原材料	2,408,145.84	551,871.28	1,856,274.56	3,676,851.28	551,871.28	3,124,980.00
库存商品	39,108,008.6 2	192,153.73	38,915,854.8 9	37,319,408.6 5	273,706.18	37,045,702.4 7
周转材料	134,203.02	13,530.20	120,672.82	124,765.77	13,530.20	111,235.57
拟开发土地	693,332,674.		693,332,674.	679,777,273.		679,777,273.

	01		01	13		13
合计	7,839,844,613.99	110,027,434.70	7,729,817,179.29	8,264,328,758.88	76,450,042.93	8,187,878,715.95

按下列格式披露“开发成本”主要项目及其利息资本化情况：

单位：元

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	期初余额	本期转入开发产品	本期其他减少金额	本期（开发成本）增加	期末余额	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	资金来源
天润城			500,000,000.00	196,245,304.13				196,245,304.13			其他
天华硅谷	2008年01月01日	2028年01月01日	700,000,000.00	948,332,711.47	353,740,123.60		140,449,771.74	735,042,359.61	65,667,372.39	9,943,663.20	银行贷款
北外滩水城	2007年01月01日	2026年01月01日		387,453,178.27	-710,839.25		126,190,414.17	514,354,431.69			其他
苏宁环球·城市之光	2011年01月01日	2025年01月01日	9,080,000,000.00	31,625,523.37	32,840,069.16	499,390.08	1,713,935.87				其他
苏宁·天沅御城	2012年01月01日	2026年01月01日	6,007,240,000.00	48,027,280.21	-168,977.74			48,196,257.95			其他
佛手湖环球度假村	2008年01月01日	2026年01月01日	1,018,809,700.00	870,970,248.60			-241,755.54	870,728,493.06	315,147,076.30		其他
珊瑚岛项目	2018年01月01日	2026年01月01日	2,500,000,000.00	990,090,057.94			6,356,269.49	996,446,327.43	225,077,888.51		其他
空港新城	2020年01月01日			52,796,930.41				52,796,930.41			其他
合计	--	--	19,806,049,700.00	3,525,541,234.40	385,700,375.77	499,390.08	274,468,635.73	3,413,810,104.28	605,892,337.20	9,943,663.20	--

按下列格式项目披露“开发产品”主要项目信息：

单位：元

项目名称	竣工时间	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额
天润城	2006年01月01日	641,963,511.96	3,434,825.58	23,052,958.14	622,345,379.40	51,929,307.19	
北外滩水城	2026年01月01日	701,171,213.37	691,065.34	116,288,904.00	585,573,374.71	25,469,726.75	
天华硅谷	2028年01月01日	69,040,745.42	353,740,123.60	321,760,214.51	101,020,654.51	5,858,491.32	9,943,663.20
吉林天润城	2008年01月01日	128,666,766.82	984,762.71	24,894,613.37	104,756,916.16	442,699.92	
天华绿谷	2011年01月01日	6,041,417.60		115,482.07	5,925,935.53	2,780,682.80	
名都花园	2012年01月01日	36,965,567.33	2,166,692.18		39,132,259.51		
璞邸花园	2012年01月01日	168,571.36			168,571.36		

天沭御城	2013 年 01 月 01 日	155,645,958.47		13,598,332.88	142,047,625.59		
城市之光	2013 年 01 月 01 日	413,618,034.13	51,236,090.60	178,609,760.91	286,244,363.82	58,912,385.84	
天御国际广场	2015 年 01 月 01 日	460,056,974.41		279,213.23	459,777,761.18	66,265,720.18	
天御广场	2015 年 01 月 01 日	76,972,901.62	76,044,105.11	77,876,688.20	75,140,318.53	31,592,875.53	
朝阳山项目	2016 年 01 月 01 日	214,414,824.58		78,303,180.50	136,111,644.08	38,545,683.13	
合计	--	2,904,726,487.07	488,297,665.12	834,779,347.81	2,558,244,804.38	281,797,572.66	9,943,663.20

按下列格式分项目披露“分期收款开发产品”、“出租开发产品”、“周转房”：

单位：元

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

(2) 存货分类

(1) 拟开发土地成本

项目	预计开工时间	期末余额	期初余额
天润城	2026 年	69,133,503.65	69,133,503.65
威尼斯水城	2026 年	115,413,563.65	135,914,562.77
天沭御城	2026 年	275,649,560.68	241,593,160.68
明湖项目	2026 年	233,136,046.03	233,136,046.03
合计		693,332,674.01	679,777,273.13

(2) 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	294,018,687.08	4,345,082.72	5,730,973.64	76,519,169.34	216,113,626.82
天华硅谷	47,093,839.95		2,612,249.26	73,353.18	44,408,237.51
城市之光	224,668,620.18	78,965,363.70	8,455,167.77	18,396,021.44	276,782,794.67
天华绿谷	8,249,082.69		123,215.68	1,352,394.07	6,773,472.94
天沭御城	120,158,190.49		2,174,808.88		117,983,381.61
天润城	303,332,300.78	19,546,014.75	15,641,498.26	18,946,470.36	288,290,346.91
北外滩水城	115,642,017.41		6,471,502.25	3,328,964.10	105,841,551.06
朝阳山		78,198,364.30	1,585,101.98		76,613,262.32
合计	1,113,162,738.58	181,054,825.47	42,794,517.72	118,616,372.49	1,132,806,673.84

(3) 存货跌价准备和合同履约成本减值准备

按下列格式披露存货跌价准备金计提情况：

按性质分类：

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额	备注
		计提	其他	转回或转销	其他		
开发产品	74,729,648.14	22,546,211.66		8,218,479.16	900,748.57	88,156,632.07	
出租开发产品	881,287.13	19,331,211.72	900,748.57			21,113,247.42	
原材料	551,871.28					551,871.28	
库存商品	273,706.18			81,552.45		192,153.73	
周转材料	13,530.20					13,530.20	
合计	76,450,042.93	41,877,423.38	900,748.57	8,300,031.61	900,748.57	110,027,434.70	

按主要项目分类：

单位：元

项目名称	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额	备注
		计提	其他	转回或转销	其他		
城市之光	37,936,064.72	20,817,119.39		5,930,444.53		52,822,739.58	
天洺御城	37,674,870.55	5,004,344.44	900,748.57	2,288,034.63	900,748.57	40,391,180.36	
天御广场		16,055,959.55				16,055,959.55	
医美	839,107.66			81,552.45		757,555.21	
合计	76,450,042.93	41,877,423.38	900,748.57	8,300,031.61	900,748.57	110,027,434.70	

(4) 存货期末余额中利息资本化率的情况

存货期末余额中借款费用资本化金额为 887,689,909.86 元，本年借款费用资本化率为 0.76%

(5) 存货受限情况

按项目披露受限存货情况：

单位：元

项目名称	期初余额	期末余额	受限原因
存货	678,685,133.59	872,022,480.07	借款抵押
存货		3,135,141.98	查封
合计	678,685,133.59	875,157,622.05	

(6) 存货受限情况

①截至 2025 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账面价值为 76,587,588.30 元的存货为公司之子公司南京天华百润投资发展有限责任公司 209,601,050.72 元长期借款（其中：一年以内到期的长期借款金额 16,433,972.83）提供抵押。其中账面价值为 46,526,095.30 元的存货同时为公司之子公司南京苏亚医疗美容门诊部有限公司 8,006,222.22 元的短期借款提供抵押。

②截至 2025 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 12,790,080.00 元为公司 120,150,000.00 元短期借款提供抵押。

③截至 2025 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 34,376,692.01 元为公司之子公司南京华浦高科建材有限公司 40,045,222.22 元的短期借款提供抵押。

④截至 2025 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账面价值为 14,566,480.00 元的土地使用权为公司之子公司南京华浦高科建材有限公司 148,764,244.45 元的长期借款（其中：一年内到期的长期借款金额 148,764,244.45 元）提供抵押。

⑤截至 2025 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账面价值为 65,485,223.81 元的土地使用权为公司之子公司江苏乾阳房地产开发有限公司 221,420,552.36 元长期借款（其中：一年内到期的长期借款金额 34,420,552.36 元）提供抵押。

⑥截至 2025 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账面价值为 570,410,925.14 元的土地使用权及开发成本为公司之子公司江苏乾阳房地产开发有限公司 221,420,552.36 元长期借款（其中：一年内到期的长期借款金额 34,420,552.36 元）提供抵押。

⑦截至 2025 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账面价值为 19,757,255.24 元的开发产品为公司之子公司南京苏宁环球大酒店有限公司 10,010,999.99 短期借款提供抵押担保。

⑧截至 2025 年 12 月 31 日，公司之子公司上海苏宁环球实业有限公司以账面价值 78,048,235.57 元的存货为公司之子公司上海苏宁环球实业有限公司 171,339,625.00 元长期借款（其中：一年内到期的长期借款金额 11,539,625.00 元）提供抵押。

⑨截至 2025 年 12 月 31 日，公司之子公司吉林市苏宁环球有限公司账面价值 3,135,141.98 元的开发产品被查封。

7、其他流动资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
合同取得成本	16,525,029.47	20,258,011.79
待抵扣增值税	4,805,494.49	4,311,065.46
预交增值税	9,104,935.91	6,179,610.36
预缴企业所得税	49,433,688.96	71,868,694.09
预缴土地增值税	47,239,985.13	40,226,496.15
预缴营业税	957,716.95	971,216.95
预缴城市维护建设税	253,308.48	320,359.42
预缴教育费附加	84,802.57	115,705.03
预缴房产税	71.47	71.46
融资租赁应收款及贷款净值	192,803,359.89	202,016,527.43

其他	2,573.36	40,644.07
合计	321,210,966.68	346,308,402.21

其他说明：

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)	
2025 年 1 月 1 日余额	4,919,200.00			4,919,200.00
2025 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	-69,200.00			-69,200.00
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2025 年 12 月 31 日余额	4,850,000.00			4,850,000.00

8、其他权益工具投资

单位：元

项目名称	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	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
南京石城教育发展有限公司	3,000,000.00	3,000,000.00						战略投资
合计	3,000,000.00	3,000,000.00						

本期存在终止确认

单位：元

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

分项披露本期非交易性权益工具投资

单位：元

项目名称	确认的股利收	累计利得	累计损失	其他综合收益	指定为以公允	其他综合收益
------	--------	------	------	--------	--------	--------

	入			转入留存收益 的金额	价值计量且其 变动计入其他 综合收益的原 因	转入留存收益 的原因
--	---	--	--	---------------	---------------------------------	---------------

其他说明：

9、长期股权投资

单位：元

被投 资单 位	期初 余额 (账 面价 值)	减值 准备 期初 余额	本期增减变动								期 末 余 额 (账 面价 值)	减 值 准 备 期 末 余 额	
			追 加 投 资	减 少 投 资	权 益 法 下 确 认 的 投 资 损 益	其 他 综 合 收 益 调 整	其 他 权 益 变 动	宣 告 发 放 现 金 股 利 或 利 润	计 提 减 值 准 备	其 他			
一、合营企业													
二、联营企业													
FNC ENTER TAINM ENT CO LTD	237,1 05,90 8.66				- 12,23 0,184 .80	- 3,194 ,222. 61	- 2,049 ,493. 14					219,6 32,00 8.11	
江苏 聚合 创意 新兴 产业 投资 基金 (有 限合 伙)	103,1 05,49 5.49			4,615 ,384. 62	- 120,0 00.00							98,37 0,110 .87	
株式 会社 ID 健 康产 业集 团	301,4 86,13 8.78			293,0 42,38 0.00						8,443 ,758. 78			
镇江 苏宁 环球 医美 产业 基金 合伙 企业 (有 限合 伙)	521,2 03,53 8.72				10,43 0,905 .27							531,6 34,44 3.99	
江苏 苏宁 信德 营销 策	21,82 2,163 .95				16,27 9.36							21,83 8,443 .31	

划有 限公 司												
小计	1,184,723,245.60			297,657,764.62	1,903,000.17	3,194,222.61	2,049,493.14		8,443,758.78		871,475,006.28	
合计	1,184,723,245.60			297,657,764.62	1,903,000.17	3,194,222.61	2,049,493.14		8,443,758.78		871,475,006.28	

可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定

适用 不适用

可收回金额按预计未来现金流量的现值确定

适用 不适用

前述信息与以前年度减值测试采用的信息或外部信息明显不一致的差异原因

公司以前年度减值测试采用信息与当年实际情况明显不一致的差异原因

其他说明：

10、投资性房地产

(1) 采用成本计量模式的投资性房地产

适用 不适用

单位：元

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、账面原值				
1. 期初余额	729,374,890.24	309,197,112.56		1,038,572,002.80
2. 本期增加金额	114,435,919.03	41,188,364.05		155,624,283.08
(1) 外购				
(2) 存货\固定资产\在建工程转入	114,435,919.03	41,188,364.05		155,624,283.08
(3) 企业合并增加				
3. 本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4. 期末余额	843,810,809.27	350,385,476.61		1,194,196,285.88
二、累计折旧和累计摊销				
1. 期初余额	313,564,426.41	55,514,458.72		369,078,885.13
2. 本期增加金额	88,546,435.46	15,795,116.69		104,341,552.15
(1) 计提或	40,816,495.45	8,984,442.32		49,800,937.77

摊销				
(2) 固定资产及无形资产转入	47,729,940.01	6,810,674.37		54,540,614.38
3. 本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4. 期末余额	402,110,861.87	71,309,575.41		473,420,437.28
三、减值准备				
1. 期初余额				
2. 本期增加金额				
(1) 计提				
3. 本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4. 期末余额				
四、账面价值				
1. 期末账面价值	441,699,947.40	279,075,901.20		720,775,848.60
2. 期初账面价值	415,810,463.83	253,682,653.84		669,493,117.67

可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定

适用 不适用

可收回金额按预计未来现金流量的现值确定

适用 不适用

前述信息与以前年度减值测试采用的信息或外部信息明显不一致的差异原因

公司以前年度减值测试采用信息与当年实际情况明显不一致的差异原因

其他说明：

(2) 未办妥产权证书的投资性房地产情况

单位：元

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
水城八街区商业办公楼	2,916,615.53	尚未办理竣工验收

其他说明：

(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	359,548,625.11	330,502,656.90	借款抵押
土地使用权	247,011,823.53	220,791,988.86	借款抵押
合计	606,560,448.64	551,294,645.76	

抵押情况说明：

①截至 2025 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账面价值为 36,757,069.36 元的投资性房地产，为公司 120,150,000.00 元短期借款提供抵押。

②截至 2025 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账面价值为 82,322,006.62 元的投资性房地产，为公司之子公司南京天华百润投资发展有限责任公司 209,601,050.72 元的长期借款（其中：一年以内到期的长期借款金额 16,433,972.83 元）提供抵押。其中账面价值为 78,282,753.74 元的投资性房地产同时为公司之子公司江苏苏宁城市建设投资有限公司 9,997,777.00 元的短期借款、公司之子公司南京佛手湖环球度假村投资有限公司 9,997,770.00 元的短期借款提供抵押。

③截至 2025 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账面价值为 487,481,372.66 元的投资性房地产，为公司之子公司上海苏宁环球实业有限公司 266,448,479.17 元的长期借款（其中：一年以内到期的长期借款金额 74,148,479.17 元）提供抵押。

11、固定资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
固定资产	1,056,262,356.46	1,155,701,887.83
固定资产清理		
合计	1,056,262,356.46	1,155,701,887.83

(1) 固定资产情况

单位：元

项目	房屋建筑物	机器设备	运输工具	办公设备及其他	合计
一、账面原值：					
1. 期初余额	1,534,530,651.63	60,211,820.41	52,065,357.08	190,796,470.42	1,837,604,299.54
2. 本期增加金额	38,170,616.67	7,354,304.66	279,500.00	979,672.17	46,784,093.50
(1) 购置		7,354,304.66	279,500.00	977,123.50	8,610,928.16
(2) 在建工程转入					
(3) 企业合并增加					
(2) 开发产品转入	38,170,616.67				38,170,616.67
(3) 其他				2,548.67	2,548.67
3. 本期减少金额	114,573,699.00	977,548.67	971,883.53	289,617.14	116,812,748.34

(1) 处 置或报废		975,000.00	971,883.53	289,617.14	2,236,500.67
(2) 转入投资性 房地产	114,573,699.00				114,573,699.00
(3) 其他		2,548.67			2,548.67
4. 期末余额	1,458,127,569.30	66,588,576.40	51,372,973.55	191,486,525.45	1,767,575,644.70
二、累计折旧					
1. 期初余额	411,389,913.64	46,470,217.32	47,230,012.40	176,812,268.35	681,902,411.71
2. 本期增加 金额	70,101,431.05	3,668,355.14	682,044.18	4,811,750.72	79,263,581.09
(1) 计 提	70,101,431.05	3,668,355.14	682,044.18	4,811,750.72	79,263,581.09
3. 本期减少 金额	47,729,940.01	955,910.22	923,289.35	243,564.98	49,852,704.56
(1) 处 置或报废		955,910.22	923,289.35	243,564.98	2,122,764.55
转入投资性房地 产	47,729,940.01				47,729,940.01
4. 期末余额	433,761,404.68	49,182,662.24	46,988,767.23	181,380,454.09	711,313,288.24
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	1,024,366,164.62	17,405,914.16	4,384,206.32	10,106,071.36	1,056,262,356.46
2. 期初账面 价值	1,123,140,737.99	13,741,603.09	4,835,344.68	13,984,202.07	1,155,701,887.83

(2) 暂时闲置的固定资产情况

单位：元

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

(3) 通过经营租赁租出的固定资产

单位：元

项目	期末账面价值
----	--------

(4) 未办妥产权证书的固定资产情况

单位：元

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
陆郎会所	9,623,246.36	无产权
苏宁环球国际中心办公楼	317,466,717.71	正在办理
苏宁博物馆	160,389,115.47	正在办理

其他说明：

(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	375,793,686.71	662,739,810.75	借款抵押
合计	375,793,686.71	662,739,810.75	

抵押情况说明：

①截至 2025 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 40,202,266.89 元的固定资产，为其长期借款 76,074,311.10 元（其中：一年内到期的长期借款金额 5,274,311.10 元）提供抵押。

②截至 2025 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账面价值为 239,463,591.45 元的固定资产，为其长期借款 95,108,854.17 元（其中：一年以内到期的长期借款金额 62,608,854.17 元）提供抵押。

③截至 2025 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账面价值为 96,127,828.37 元的固定资产，为公司之子公司南京华浦高科建材有限公司 118,128,357.78 元的短期借款提供抵押。

12、在建工程

单位：元

项目	期末余额	期初余额
在建工程	0.00	1,237,050.00
合计		1,237,050.00

(1) 在建工程情况

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
码头工程	1,237,050.00	1,237,050.00	0.00	1,237,050.00		1,237,050.00
合计	1,237,050.00	1,237,050.00	0.00	1,237,050.00		1,237,050.00

(2) 重要在建工程项目本期变动情况

单位：元

项目名称	预算数	期初余额	本期增加金额	本期转入固定资产金额	本期其他减少金额	期末余额	工程累计投入占预算比例	工程进度	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本化率	资金来源

(3) 本期计提在建工程减值准备情况

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	计提原因
码头工程		1,237,050.00		1,237,050.00	停止开发
合计		1,237,050.00		1,237,050.00	--

其他说明：

(4) 在建工程的减值测试情况

 适用 不适用

13、使用权资产

(1) 使用权资产情况

单位：元

项目	房屋及建筑物	土地使用权	合计
一、账面原值			
1. 期初余额	115,550,006.08	2,208,000.36	117,758,006.44
2. 本期增加金额	11,850,505.49		11,850,505.49
3. 本期减少金额	41,918,322.18		41,918,322.18
4. 期末余额	85,482,189.39	2,208,000.36	87,690,189.75
二、累计折旧			
1. 期初余额	54,460,339.24	303,600.05	54,763,939.29
2. 本期增加金额	17,115,627.86	110,400.02	17,226,027.88
(1) 计提	17,115,627.86	110,400.02	17,226,027.88
3. 本期减少金额	41,350,168.85		41,350,168.85
(1) 处置	41,350,168.85		41,350,168.85
4. 期末余额	30,225,798.25	414,000.07	30,639,798.32
三、减值准备			
1. 期初余额			

2. 本期增加金额			
(1) 计提			
3. 本期减少金额			
(1) 处置			
4. 期末余额			
四、账面价值			
1. 期末账面价值	55,256,391.14	1,794,000.29	57,050,391.43
2. 期初账面价值	61,089,666.84	1,904,400.31	62,994,067.15

(2) 使用权资产的减值测试情况

适用 不适用

其他说明：

14、无形资产

(1) 无形资产情况

单位：元

项目	土地使用权	专利权	非专利技术	软件	合计
一、账面原值					
1. 期初余额	436,894,091.26	60,000.00		21,677,478.12	458,631,569.38
2. 本期增加金额					
(1) 购置					
(2) 内部研发					
(3) 企业合并增加					
3. 本期减少金额	41,188,364.05			169,000.00	41,357,364.05
(1) 处置				169,000.00	169,000.00
转入投资性房地产	41,188,364.05				41,188,364.05
4. 期末余额	395,705,727.21	60,000.00		21,508,478.12	417,274,205.33
二、累计摊销					
1. 期初余额	88,071,664.32	6,000.00		20,797,339.27	108,875,003.59
2. 本期增加金额	11,990,213.38	6,000.00		349,866.40	12,346,079.78
(1) 计提	11,990,213.38	6,000.00		349,866.40	12,346,079.78

3. 本期减少金额	6,810,674.37			169,000.00	6,979,674.37
(1) 处置				169,000.00	169,000.00
(2) 转入投资性房地产	6,810,674.37				6,810,674.37
4. 期末余额	93,251,203.33	12,000.00		20,978,205.67	114,241,409.00
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					
4. 期末余额					
四、账面价值					
1. 期末账面价值	302,454,523.88	48,000.00		530,272.45	303,032,796.33
2. 期初账面价值	348,822,426.94	54,000.00		880,138.85	349,756,565.79

本期末通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产余额的比例 0.00%。

(2) 未办妥产权证书的土地使用权情况

单位：元

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
		本公司无未办妥产权证书的土地使用权情况

其他说明：

(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	179,327,805.25	203,921,914.95	借款抵押
合计	179,327,805.25	203,921,914.95	

抵押情况说明：

①截至 2025 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 17,602,575.00 元的无形资产，为其长期借款 76,074,311.10 元（其中：一年内到期的长期借款金额 5,274,311.10 元）提供抵押。

②截至 2025 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账面价值为 161,725,230.25 元的无形资产，为其长期借款 95,108,854.17 元的长期借款（其中：一年以内到期的长期借款金额 62,608,854.17 元）提供抵押。

15、商誉

(1) 商誉账面原值

单位：元

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

(2) 商誉减值准备

单位：元

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

(3) 商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

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

资产组或资产组组合发生变化

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

其他说明

(4) 可收回金额的具体确定方法

可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定

适用 不适用

单位：元

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	30,351,650.98	230,706.02	30,120,944.96	成本法	重置成本	市场报价
深圳中科华瑞资产组	5,751,773.62	6,360.72	5,745,412.90	成本法	重置成本	市场报价
合计	36,103,424.60	237,066.74	35,866,357.86			

可收回金额按预计未来现金流量的现值确定

适用 不适用

单位：元

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	63,929,503.35	32,794,925.77	31,134,577.58	5 年	增长率 5%, 折现率 17.62%	增长率 0%	
唐山苏亚资产组	30,376,959.11	54,844,973.49		5 年	增长率 5%, 折现率 17.62%	增长率 0%	
石家庄苏亚资产组	4,080,994.06	53,508,627.95		5 年	增长率 5%, 折现率 17.62%	增长率 0%	
无锡苏亚资产组	27,693,197	69,371,706		5 年	增长率 5%,	增长率 0%	

产组	. 03	. 63			折现率 17. 62%		
合计	126, 080, 65 3. 55	210, 520, 23 3. 84	31, 134, 577 . 58				

前述信息与以前年度减值测试采用的信息或外部信息明显不一致的差异原因
公司以前年度减值测试采用信息与当年实际情况明显不一致的差异原因

(5) 业绩承诺完成及对应商誉减值情况

形成商誉时存在业绩承诺且报告期或报告期上一期间处于业绩承诺期内

适用 不适用

其他说明：

16、长期待摊费用

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
装修费	141, 451, 293. 40	7, 193, 190. 00	20, 285, 057. 82		128, 359, 425. 58
其他	100, 320. 64	552, 499. 15	160, 072. 91		492, 746. 88
合计	141, 551, 614. 04	7, 745, 689. 15	20, 445, 130. 73		128, 852, 172. 46

其他说明：

17、递延所得税资产/递延所得税负债

(1) 未经抵销的递延所得税资产

单位：元

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	115, 122, 360. 41	28, 761, 488. 29	122, 859, 026. 53	30, 714, 756. 65
长期股权投资差额摊销	150, 544, 974. 88	37, 636, 243. 72	150, 544, 974. 88	37, 636, 243. 72
预收房款	62, 632, 540. 73	15, 658, 135. 19	84, 085, 501. 71	21, 021, 375. 44
成本暂估	212, 158, 934. 83	53, 039, 733. 71	197, 213, 750. 29	49, 303, 437. 57
亏损确认的递延	446, 553, 886. 16	111, 638, 471. 55	351, 031, 678. 77	87, 757, 919. 69
租赁负债	60, 481, 097. 77	14, 520, 266. 32	65, 599, 130. 52	16, 399, 782. 56
合计	1, 047, 493, 794. 78	261, 254, 338. 78	971, 334, 062. 70	242, 833, 515. 63

(2) 未经抵销的递延所得税负债

单位：元

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
预收房款			80, 701, 539. 20	20, 175, 384. 80
使用权资产	57, 050, 391. 44	13, 717, 372. 52	62, 994, 067. 13	15, 748, 516. 82
合计	57, 050, 391. 44	13, 717, 372. 52	143, 695, 606. 33	35, 923, 901. 62

(3) 未确认递延所得税资产明细

单位：元

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	180,473,119.00	161,137,757.26
可抵扣亏损	1,391,089,836.26	983,869,437.62
合计	1,571,562,955.26	1,145,007,194.88

(4) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

单位：元

年份	期末金额	期初金额	备注
2025 年		123,186,683.84	
2026 年	382,348,071.79	176,307,111.75	
2027 年	277,581,435.09	61,058,660.45	
2028 年	235,131,125.98	373,650,943.30	
2029 年	329,137,890.99	249,666,038.28	
2030 年	166,891,312.41		
合计	1,391,089,836.26	983,869,437.62	

其他说明：

18、其他非流动资产

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
装饰品	113,395,468.51		113,395,468.51	115,068,600.04		115,068,600.04
合计	113,395,468.51		113,395,468.51	115,068,600.04		115,068,600.04

其他说明：

19、所有权或使用权受到限制的资产

单位：元

项目	期末				期初			
	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况
货币资金	92,222,413.44	92,222,413.44	其他	保证金、质押、冻结、房管局监管	372,714,856.30	372,714,856.30	其他	保证金、冻结资金、房管局监管户
存货	875,157,622.05	875,157,622.05	抵押、查封	借款抵押、查封	678,685,133.59	678,685,133.59	抵押	借款抵押
固定资产	585,360,057.56	375,793,86.71	抵押	借款抵押	873,427,434.66	662,739,810.75	抵押	借款抵押
无形资产	249,371,315.44	179,327,805.25	抵押	借款抵押	257,732,031.94	203,921,914.95	抵押	借款抵押
应收账款	16,170,387.75	15,750,185.88	质押	借款质押	9,155,831.89	8,823,879.92	质押	借款质押
投资性房	1,040,473	606,560,4	抵押	借款抵押	898,431,5	551,294,6	抵押	借款抵押

地产	, 780.60	48.64			63.65	45.76		
合计	2, 858, 755 , 576.84	2, 144, 812 , 161.97			3, 090, 146 , 852.03	2, 478, 180 , 241.27		

其他说明：

20、短期借款

(1) 短期借款分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
质押借款	35,035,902.78	50,061,111.11
抵押借款	208,114,151.43	305,606,833.34
保证借款		9,900,000.00
抵押、质押、保证借款	118,128,357.78	136,166,222.22
合计	361,278,411.99	501,734,166.67

短期借款分类的说明：

①短期借款 25,026,736.11 元由苏宁现代农业股份有限公司提供保证金质押担保；

②短期借款 10,009,166.67 元由南京天华绿源新型材料有限公司以其定期存单提供质押担保；

③短期借款 10,010,999.99 元由公司之子公司南京浦东房地产开发有限公司以其土地使用权及房产提供抵押担保，同时苏宁环球集团有限公司、张桂平、吴兆兰、南京浦东房地产开发有限公司提供保证担保；

④短期借款 40,045,222.22 元由苏宁环球集团有限公司、南京浦东房地产开发有限公司、张桂平、吴兆兰提供保证担保，南京浦东房地产开发有限公司以其位于浦口区泰西路 2 号浦东大厦 201 室房产提供抵押担保；

⑤短期借款 120,150,000.00 元由公司之子公司南京浦东房地产开发有限公司以其土地使用权及房产提供抵押担保，同时苏宁环球集团有限公司、张桂平、吴兆兰提供保证；

⑥短期借款 9,906,160.00 元由南京苏宁房地产开发有限公司以其土地使用权及房产提供抵押担保，同时苏宁环球集团有限公司提供保证；

⑦短期借款 19,995,547.00 元由公司之子公司南京天华百润投资发展有限责任公司以其投资性房地产提供抵押担保，同时苏宁环球集团有限公司提供保证；

⑧短期借款 8,006,222.22 元由公司之子公司南京天华百润投资发展有限责任公司以其存货提供抵押担保，同时苏宁环球集团有限公司提供保证；

⑨短期借款 118,128,357.78 元由本公司苏宁环球股份有限公司、张桂平、吴兆兰提供保证担保，公司之子公司南京浦东房地产开发有限公司以其位于鼓楼区集庆门大街 270 号 1 幢 4205-4207、4301-

4307、4401-4407 室商品房提供抵押担保，公司之子公司江苏苏宁城市建设投资有限公司以其定期存单提供质押担保；

(2) 已逾期未偿还的短期借款情况

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

单位：元

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

其他说明：

本期无已逾期未偿还的短期借款情况

21、应付账款

(1) 应付账款列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应付工程款	1,068,071,884.87	1,196,671,623.05
应付材料款	19,949,516.57	24,567,999.26
应付其他款	16,877,598.83	13,928,866.53
合计	1,104,899,000.27	1,235,168,488.84

(2) 账龄超过 1 年或逾期的重要应付账款

单位：元

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

其他说明：

账龄超过 1 年的重要应付账款为尚未结算的工程款。

22、其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
其他应付款	296,737,421.77	288,456,245.90
合计	296,737,421.77	288,456,245.90

(1) 应付股利

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

其他说明，包括重要的超过 1 年未支付的应付股利，应披露未支付原因：

(2) 其他应付款

1) 按款项性质列示其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
往来款	136,078,579.44	118,663,169.41
保证金	56,629,436.47	67,524,738.88
押金、定金	3,305,208.55	3,608,273.13
质保金	3,492,344.00	3,688,144.00
待退面积差及订金	7,232,130.98	8,784,968.18
股权激励分红	77,307,533.55	67,986,059.78
应付罚款、滞纳金		8,545,523.13
其他	12,692,188.78	9,655,369.39
合计	296,737,421.77	288,456,245.90

2) 账龄超过 1 年或逾期的重要其他应付款

单位：元

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

其他说明：

无账龄超过 1 年的重要其他应付款

23、预收款项

(1) 预收款项列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
预收租赁款	6,111,535.08	12,324,892.05
预收其他款	6,745,187.79	6,090,981.18
合计	12,856,722.87	18,415,873.23

24、合同负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
预收售房款	485,235,821.10	631,007,800.75
预收医美款项	64,406,087.24	72,241,683.34
预收其他款	1,722,053.87	1,586,787.65
合计	551,363,962.21	704,836,271.74

账龄超过 1 年的重要合同负债

单位：元

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

报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

单位：元

项目	变动金额	变动原因
荣锦瑞府（天华硅谷三期）	-126,152,483.16	项目结算结转预售房款至营业收入

合计	-126,152,483.16	---
----	-----------------	-----

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

单位：元

序号	项目名称	期初余额	期末余额	预计竣工时间	预售比例
1	荣锦瑞府（天华硅谷三期）	566,921,811.02	440,769,327.86	2026年12月31日	75.92%
2	滨江雅园（北外滩水城20街区）	41,593,817.07	11,392,346.44	2024年12月31日	94.99%
3	无锡·天御广场	371,428.57	371,428.57		
4	天润城八街区	0.00	0.00		
5	芜湖·城市之光	4,237,970.48	4,044,891.43		

25、应付职工薪酬

（1）应付职工薪酬列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	11,330,246.38	139,421,133.77	138,959,270.18	11,792,109.97
二、离职后福利-设定提存计划	187,043.64	12,277,697.24	12,273,029.85	191,711.03
三、辞退福利		1,810,167.04	1,810,167.04	
合计	11,517,290.02	153,508,998.05	153,042,467.07	11,983,821.00

（2）短期薪酬列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	11,105,226.83	125,287,559.03	124,828,645.96	11,564,139.90
2、职工福利费		4,604,337.42	4,604,337.42	
3、社会保险费	140,807.55	6,654,408.45	6,651,047.93	144,168.07
其中：医疗保险费	5,486.25	6,086,835.02	5,954,183.17	138,138.10
工伤保险费	2,745.47	359,321.84	357,823.80	4,243.51
生育保险费	132,575.83	208,251.59	339,040.96	1,786.46
4、住房公积金	84,212.00	2,596,235.00	2,596,645.00	83,802.00
5、工会经费和职工教育经费		278,593.87	278,593.87	
合计	11,330,246.38	139,421,133.77	138,959,270.18	11,792,109.97

(3) 设定提存计划列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	180,724.94	11,888,069.75	11,883,501.73	185,292.96
2、失业保险费	6,318.70	389,627.49	389,528.12	6,418.07
合计	187,043.64	12,277,697.24	12,273,029.85	191,711.03

其他说明：

26、应交税费

单位：元

项目	期末余额	期初余额
增值税	4,355,262.67	5,344,860.18
企业所得税	58,999,052.48	109,865,734.77
个人所得税	2,188,967.57	2,865,596.13
城市维护建设税	7,677,841.48	7,562,906.60
土地增值税	417,108,522.77	435,989,430.14
契税	4,480,690.77	5,434,858.31
教育费附加	6,747,338.70	6,651,693.95
房产税	6,989,320.00	5,640,597.83
水利基金	1,720.32	2,270.21
印花税	21,745.16	7,960.02
土地使用税	2,390,994.79	1,077,615.49
车船使用税		
合计	510,961,456.71	580,443,523.63

其他说明：

27、一年内到期的非流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款	279,041,559.91	185,893,251.82
一年内到期的租赁负债	15,536,854.21	14,780,602.79
合计	294,578,414.12	200,673,854.61

其他说明：

一年内到期的长期借款抵押情况说明详见 29、长期借款之（1）长期借款分类说明

28、其他流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
待转销项税	46,466,936.10	59,591,816.63
合计	46,466,936.10	59,591,816.63

短期应付债券的增减变动：

单位：元

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

其他说明：

29、长期借款

(1) 长期借款分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
抵押借款	32,500,000.00	295,500,000.00
抵押、质押、保证借款	610,767,077.89	709,481,510.44
合计	643,267,077.89	1,004,981,510.44

长期借款分类的说明：

①长期借款 148,764,244.45 元（其中：一年内到期的长期借款金额 148,764,244.45 元）由公司之子公司南京浦东房地产开发有限公司以其拥有的土地使用权提供抵押担保，上海苏宁环球实业有限公司以其拥有房产提供抵押担保；同时由苏宁环球股份有限公司、张桂平、吴兆兰提供保证担保；

②长期借款 95,108,854.17 元（其中：一年内到期的长期借款金额 62,608,854.17 元）由公司之子公司上海苏宁环球实业有限公司以其拥有的房产供抵押担保，同时由苏宁环球集团有限公司提供保证担保；

③长期借款 171,339,625.00 元（其中：一年内到期的长期借款金额 11,539,625.00 元）由公司之子公司上海苏宁环球实业有限公司以拥有的房产供抵押担保，上海苏宁环球实业有限公司以其应收账款租金收入提供质押担保，同时由苏宁环球集团有限公司提供保证担保；

④长期借款 76,074,311.10 元（其中：一年内到期的长期借款金额 5,274,311.10 元）由公司之子公司南京苏宁环球大酒店有限公司以其拥有的房产提供抵押担保，南京浦东房地产开发公司以其持有的南京苏宁环球大酒店有限公司的股权提供质押担保，南京苏宁环球大酒店有限公司以其全部资产经营收入对应的应收账款提供质押担保，同时由南京浦东房地产开发有限公司、苏宁环球股份有限公司、张桂平、吴兆兰提供保证担保；

⑤长期借款 209,601,050.72 元（其中：一年内到期的长期借款金额 16,433,972.83 元）由公司之子公司南京天华百润投资发展有限责任公司以其拥有的房产及土地使用权提供抵押担保，南京浦东房地产开发有限公司持有南京苏宁环球天润广场有限公司股权、苏宁环球股份有限公司持有南京天华百润投

资发展有限责任公司的股权、南京苏宁环球天润广场有限公司名下苏宁环球天润广场（面积 49,987.27 平方米）经营收入对应的应收账款以及南京天华百润投资发展有限责任公司名下苏宁环球天润广场、环球大厦及天润城沿街商业自持部分全部资产（面积合计 91,906.36 平方米）经营收入对应的应收账款提供质押担保；同时由苏宁环球股份有限公司、南京浦东房地产开发有限公司、张桂平、吴兆兰提供保证担保；

⑥长期借款 221,420,552.36 元（其中：一年内到期的长期借款金额 34,420,552.36 元）由公司之子公司江苏乾阳房地产开发有限公司以其其在建房产及土地使用权、南京浦东房地产开发有限公司以其土地使用权提供抵押担保，上海苏宁环球实业有限公司持有江苏乾阳房地产开发有限公司的股权提供质押担保；同时由苏宁环球股份有限公司、张桂平提供保证。

其他说明，包括利率区间：

长期借款利率区间为 3.20%-6.50%

30、租赁负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
租赁负债	44,944,243.56	50,818,527.49
合计	44,944,243.56	50,818,527.49

其他说明：

31、股本

单位：元

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

其他说明：

32、资本公积

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	718,110,553.09		50,479,067.89	667,631,485.20
其他资本公积	74,878,280.57		30,574,643.82	44,303,636.75
合计	792,988,833.66		81,053,711.71	711,935,121.95

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

①本报告期，公司收购上海苏亚医疗科技有限公司 40%少数股东权益冲减资本公积-资本溢价 50,479,067.89 元；

②公司员工支付计划因个人业绩考核未完成调整已计提股权激励费用导致资本公积-其他资本公积减少 28,525,150.68 元。

③公司之子公司苏宁环球传媒有限公司本期对联营企业 FNC Entertainment Co.,Ltd 根据持股比例计算其他权益变动引起资本公积-其他资本公积减少 2,049,493.14 元。

33、其他综合收益

单位：元

项目	期初余额	本期发生额						期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
一、不能重分类进损益的其他综合收益	6,190,157.82	281,902.61	0.00	0.00	0.00	281,902.61	0.00	6,472,060.43
权益法下不能转损益的其他综合收益	6,190,157.82	281,902.61	0.00	0.00	0.00	281,902.61	0.00	6,472,060.43
二、将重分类进损益的其他综合收益	14,228,522.96	3,185,562.68	13,141,577.78	0.00	0.00	9,956,015.10	0.00	4,272,507.86
外币财务报表折算差额	14,086,574.97	3,185,562.68	13,141,577.78	0.00	0.00	9,956,015.10	0.00	4,130,559.87
其他	141,947.99	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	141,947.99
其他综合收益合计	8,038,365.14	2,903,660.07	13,141,577.78			10,237,917.71		2,199,552.57

其他说明，包括对现金流量套期损益的有效部分转为被套期项目初始确认金额调整：

34、盈余公积

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	923,842,409.51	7,471,605.10		931,314,014.61
任意盈余公积	2,114,973.00			2,114,973.00

合计	925,957,382.51	7,471,605.10	933,428,987.61
----	----------------	--------------	----------------

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

35、未分配利润

单位：元

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	4,666,653,349.20	4,752,394,100.37
调整后期初未分配利润	4,666,653,349.20	4,752,394,100.37
加：本期归属于母公司所有者的净利润	18,595,226.85	165,179,668.65
减：提取法定盈余公积	7,471,605.10	8,453,640.61
应付普通股股利	212,424,546.88	242,770,910.72
处置其他权益工具收益		304,131.51
期末未分配利润	4,465,352,424.07	4,666,653,349.20

调整期初未分配利润明细：

- 1)、由于《企业会计准则》及其相关新规定进行追溯调整，影响期初未分配利润 0.00 元。
- 2)、由于会计政策变更，影响期初未分配利润 0.00 元。
- 3)、由于重大会计差错更正，影响期初未分配利润 0.00 元。
- 4)、由于同一控制导致的合并范围变更，影响期初未分配利润 0.00 元。
- 5)、其他调整合计影响期初未分配利润 0.00 元。

使用资本公积弥补亏损详细情况说明：

36、营业收入和营业成本

单位：元

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	1,265,138,032.89	776,005,028.74	1,987,816,917.91	1,058,693,971.26
其他业务	122,234,660.22	87,714,717.29	133,220,533.41	84,468,050.02
合计	1,387,372,693.11	863,719,746.03	2,121,037,451.32	1,143,162,021.28

公司报告期内经审计利润总额、净利润、扣除非经常性损益后的净利润三者孰低为负值

是 否

营业收入、营业成本的分解信息：

单位：元

合同分类	分部 1		分部 2		房地产业		医疗美容		酒店业		其他		合计	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
业务类型														
其中：														
					952,711,712.	568,046,998.	185,589,944.	103,022,365.	99,216,27.3	95,239,270.6	149,854,408.	97,411,111.7	1,387,372,693.11	863,719,746.03

					54	57	60	05	6	8	61	3	3.11	03
按经营地区分类														
其中:														
市场或客户类型														
其中:														
合同类型														
其中:														
按商品转让的时间分类														
其中:														
按合同期限分类														
其中:														
按销售渠道分类														
其中:														
合计														

与履约义务相关的信息:

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

房地产销售		依合同约定	销售房产	是	无	产品质量保证
医疗美容		依合同约定	提供服务	是	无	服务质量保证
酒店		依合同约定	客房、餐饮等酒店服务	是	无	不适用

其他说明

与分摊至剩余履约义务的交易价格相关的信息：

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

合同中可变对价相关信息：

重大合同变更或重大交易价格调整

单位：元

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

其他说明：

公司需遵守《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 3 号——行业信息披露》中房地产业的披露要求

报告期内确认收入金额前五的项目信息：

单位：元

序号	项目名称	收入金额
1	荣锦瑞府（天华硅谷三期）	482,090,459.64
2	滨江雅园（北外滩水城 20 街区）	256,912,316.50
3	无锡.天御广场	69,226,329.14
4	吉林.天润城	61,202,033.82
5	芜湖.城市之光	25,214,763.81

37、税金及附加

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	3,917,546.44	7,160,846.59
教育费附加	2,789,802.31	5,114,654.15
房产税	20,016,178.38	24,126,010.89
土地使用税	7,327,692.61	7,848,006.73
印花税	1,231,222.88	2,575,384.48
土地增值税	16,964,777.81	238,911,392.47
环境保护税	571,613.16	403,856.85
其他	94,892.67	96,386.43
合计	52,913,726.26	286,236,538.59

其他说明：

38、管理费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
工资	71,846,005.21	71,869,868.28
折旧费	41,333,775.52	39,039,352.69

董事会费	614,254.05	543,107.03
业务招待费	3,117,180.99	18,717,096.15
会议费	512,191.66	362,227.41
办公费	13,496,303.83	16,342,784.83
差旅费	2,188,559.97	2,264,844.96
无形资产摊销	1,673,700.04	1,761,234.08
车辆费	2,853,589.71	1,084,055.44
审计费	1,720,310.37	4,066,648.83
物管费	6,865,546.64	5,245,292.52
通讯费	1,014,633.63	1,164,868.29
咨询费	13,469,415.25	11,091,050.08
律师诉讼费	3,958,396.79	4,496,983.11
劳动保护费	388,485.30	552,813.28
维修费	10,358,901.02	6,195,579.97
长期待摊费用摊销	20,732,773.95	19,500,477.44
股权激励专项资金	-41,701,150.68	29,152,273.97
其他	24,670,859.88	44,407,021.20
合计	179,113,733.13	277,857,579.56

其他说明：

39、销售费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
广告费	9,512,536.47	8,377,854.37
销售佣金	44,164,261.23	51,639,444.54
广告制作费	6,397,254.43	4,584,167.02
宣传费	7,473,433.43	10,977,126.72
工资	35,771,208.50	31,288,406.14
折旧费	1,304,860.89	1,244,382.05
技术服务费	18,876,808.78	15,389,950.33
其他	16,344,549.41	18,984,280.95
合计	139,844,913.14	142,485,612.12

其他说明：

40、财务费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	69,320,536.36	72,248,787.11
减：利息收入	-5,503,352.25	-1,581,000.85
手续费	1,011,515.26	1,159,031.90
汇兑损失	39,473.80	11,085.06
未确认融资费用	3,476,205.83	4,035,648.47
其他	713,769.82	1,491,870.57
合计	69,058,148.82	77,365,422.26

其他说明：

41、其他收益

单位：元

产生其他收益的来源	本期发生额	上期发生额
增值税进项税额加计抵减		19,338.16
政府补助	362,122.64	1,333,200.00
稳岗补贴	204,351.66	219,284.55
个税手续费返还	94,721.41	174,819.26
债务重组收益	11,367,545.54	
其他	6,729.64	18,441.69
合计	12,035,470.89	1,765,083.66

42、公允价值变动收益

单位：元

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
其他		14,000,000.00
合计		14,000,000.00

其他说明：

43、投资收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-1,903,000.17	14,610,950.29
处置长期股权投资产生的投资收益	-14,662,767.78	-162,280.93
理财产品收益	288,584.34	250,869.85
其他		-203.07
合计	-16,277,183.61	14,699,336.14

其他说明：

44、信用减值损失

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
应收账款坏账损失	-6,824,334.87	-6,226,218.94
其他应收款坏账损失	15,746,596.01	-43,645,283.14
其他流动资产坏账损失	69,200.00	1,280,800.00
合计	8,991,461.14	-48,590,702.08

其他说明：

45、资产减值损失

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、存货跌价损失及合同履约成本减值损失	-41,877,423.38	-839,107.66
二、长期股权投资减值损失	-8,443,758.78	

六、在建工程减值损失	-1,237,050.00	
十二、其他	34,122.00	-13,015,529.41
合计	-51,524,110.16	-13,854,637.07

其他说明：

46、资产处置收益

单位：元

资产处置收益的来源	本期发生额	上期发生额
处置非流动资产收益	34,820.70	4,269,003.30

47、营业外收入

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金 额
罚没收入	784,376.48	9,143,501.82	784,376.48
无需支付的应付款	5,062,023.01		5,062,023.01
违约金	278,038.92	3,386,931.71	278,038.92
补偿款	2,644.02	51,018.46	2,644.02
其他	1,223,664.91	1,742,907.65	1,223,664.91
合计	7,350,747.34	14,324,359.64	7,350,747.34

其他说明：

48、营业外支出

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金 额
罚款、滞纳金支出	2,628,287.21	5,899,074.98	2,628,287.21
捐赠支出	200,000.00	20,000.00	200,000.00
违约金		536,918.00	
赔款支出	32,377.20	453,408.00	32,377.20
其他	566,118.83	349,325.36	566,118.83
非流动资产处置损失	63,137.56	12,114.44	63,137.56
合计	3,489,920.80	7,270,840.78	3,489,920.80

其他说明：

49、所得税费用

(1) 所得税费用表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	43,698,399.76	108,209,728.58
递延所得税费用	-20,451,967.55	-100,649,328.83
合计	23,246,432.21	7,560,399.75

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

单位：元

项目	本期发生额
利润总额	39,843,711.23
按法定/适用税率计算的所得税费用	9,960,927.83
子公司适用不同税率的影响	3,353,005.25
调整以前期间所得税的影响	2,481,672.06
非应税收入的影响	-1,224,069.81
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	12,068,885.32
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-43,891,850.08
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	40,486,761.86
其他	11,099.78
所得税费用	23,246,432.21

其他说明：

50、现金流量表项目

(1) 与经营活动有关的现金

收到的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息收入	3,239,995.54	2,431,487.78
奖励、补偿及罚没收入	2,051,159.91	1,871,856.21
收投标保证金	4,630,069.89	5,572,294.38
暂收款、代收款及收回代垫款	19,862,512.08	15,813,943.89
其他	6,836,594.22	4,007,599.00
收回备用金	13,524.49	2,993,960.28
押金	1,453,225.98	
资金解冻	20,913,405.49	
合计	59,000,487.60	32,691,141.54

收到的其他与经营活动有关的现金说明：

支付的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
付现销售费用	94,612,973.32	107,511,939.65
付现管理费用	76,280,564.78	85,504,974.54
退还投标保证金	16,239,583.52	7,697,387.97
代垫款项	18,397,445.99	7,692,681.84
捐赠支出	200,000.00	20,000.00
其他	26,682,784.58	21,318,273.23
资金冻结	4,051,970.47	
合计	236,465,322.66	229,745,257.23

支付的其他与经营活动有关的现金说明：

(2) 与投资活动有关的现金

收到的其他与投资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

收到的重要的与投资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
收回贷款	21,920,000.00	
收回投资	105,832,443.11	
结构性存款收回		17,700,000.00
合计	127,752,443.11	17,700,000.00

收到的其他与投资活动有关的现金说明：

支付的其他与投资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

支付的重要的与投资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
发放贷款	65,000,000.00	21,920,000.00
合计	65,000,000.00	21,920,000.00

支付的其他与投资活动有关的现金说明：

(3) 与筹资活动有关的现金

收到的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
资金往来	73,872,917.90	
冻结资金解冻	326,728,719.27	18,580,104.92
收到员工持股计划款	157,000,145.87	356,982,206.25
收到补偿款		5,222,078.02
合计	557,601,783.04	380,784,389.19

收到的其他与筹资活动有关的现金说明：

支付的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
资金往来	855,246.23	101,146,898.35
资金冻结	386,984.10	2,710,865.52
支付员工持股计划	134,502,672.10	249,280,780.11
新租赁准则下支付租赁租金金额	20,316,879.30	32,521,680.48
定期存单	61,150,000.00	70,800,000.00
保证金		129,777,520.68
筹资费用	10,180,000.00	200.32
合计	227,391,781.73	586,237,945.46

支付的其他与筹资活动有关的现金说明：

筹资活动产生的各项负债变动情况

适用 不适用

单位：元

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	501,734,166.67	360,880,000.00	20,171,153.46	521,506,908.14		361,278,411.99
长期借款（含一年内到期长期借款）	1,190,874,762.26	201,000,000.00	57,604,678.30	527,170,802.76		922,308,637.80
应付股利			212,424,546.88	212,424,546.88		
租赁负债（含一年内到期租赁负债）	19,940,967.04		14,461,320.79	8,648,674.58	1,867,942.77	23,885,670.48
预付账款	11,361,575.92	12,030,520.20			11,503,094.58	11,889,001.54
合计	1,723,911,471.89	573,910,520.20	304,661,699.43	1,269,750,932.36	13,371,037.35	1,319,361,721.81

（4）以净额列报现金流量的说明

项目	相关事实情况	采用净额列报的依据	财务影响

51、现金流量表补充资料

（1）现金流量表补充资料

单位：元

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	16,597,279.02	165,711,480.57
加：资产减值准备	42,532,649.02	62,445,339.15
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	129,064,518.86	119,462,425.50
使用权资产折旧	17,226,027.88	19,273,221.79
无形资产摊销	12,346,079.78	13,851,872.37
长期待摊费用摊销	20,445,130.73	18,790,414.07
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）	-34,820.70	-4,269,003.30
固定资产报废损失（收益以“－”号填列）	63,137.56	12,114.44
公允价值变动损失（收益以“－”号填列）		-14,000,000.00
财务费用（收益以“－”号填列）	73,506,742.19	76,284,435.58
投资损失（收益以“－”号填列）	16,277,183.61	-14,699,336.14

列)		
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	-18,420,823.15	-125,071,535.71
递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）	-2,031,144.30	24,422,206.88
存货的减少（增加以“－”号填列）	424,484,144.89	328,431,862.63
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	23,827,281.08	-83,716,487.91
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	-531,935,075.22	-64,146,065.34
其他		
经营活动产生的现金流量净额	223,948,311.25	522,782,944.58
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	522,360,482.36	479,870,097.33
减：现金的期初余额	479,870,097.33	335,097,255.00
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	42,490,385.03	144,772,842.33

（2） 本期收到的处置子公司的现金净额

单位：元

	金额
本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	128,850,000.00
其中：	
西咸新区苏宁置业有限公司	128,850,000.00
其中：	
其中：	
处置子公司收到的现金净额	128,850,000.00

其他说明：

（3） 现金和现金等价物的构成

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一、现金	522,360,482.36	479,870,097.33
其中：库存现金	672,291.09	834,458.90
可随时用于支付的银行存款	519,268,346.40	475,372,676.60
可随时用于支付的其他货币资	2,419,844.87	3,662,961.83

金		
三、期末现金及现金等价物余额	522,360,482.36	479,870,097.33

52、外币货币性项目

(1) 外币货币性项目

单位：元

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金			
其中：美元	23,856.41	7.0288	167,681.93
欧元			
港币	439,556.28	0.9032	397,007.23
应收账款			
其中：美元			
欧元			
港币			
长期借款			
其中：美元			
欧元			
港币			

其他说明：

八、合并范围的变更

1、非同一控制下企业合并

(1) 本期发生的非同一控制下企业合并

单位：元

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

其他说明：

本报告期无非同一控制下企业合并。

2、同一控制下企业合并

(1) 本期发生的同一控制下企业合并

单位：元

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

其他说明：

本报告期无同一控制下企业合并。

3、反向购买

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

本报告期无反向购买情况。

4、处置子公司

本期是否存在丧失子公司控制权的交易或事项

是 否

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

是 否

5、其他原因的合并范围变动

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

（1）湖南悦美生物技术有限公司、湖南美臻生物科技有限公司、湖南丽瑞生物科技有限公司、广州美瑞臻生物科技有限公司、广州可睿思生物科技有限公司、南京苏亚荟颜美容医院有限公司、北京荟颜美莲臣美容服务有限公司于本报告期内注销，不再纳入合并范围。

九、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

（1）企业集团的构成

单位：元

子公司名称	注册资本	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
					直接	间接	
南京天华百润投资发展有限责任公司	1,765,673,669.00	南京市	南京市	房地产	100.00%		非同一控制下企业合并
南京华浦高科建材有限公司	300,000,000.00	南京市	南京市	混凝土	100.00%		非同一控制下企业合并
江苏乾阳房	100,000,000.00	南京市	南京市	房地产	50.00%	50.00%	同一控制下

地产开发有限公司	0.00						企业合并
吉林市苏宁环球有限公司	30,000,000.00	吉林市	吉林市	房地产	100.00%		同一控制下企业合并
南京浦东房地产开发有限公司	1,750,000,000.00	南京市	南京市	房地产	100.00%		同一控制下企业合并
南京绿尔得天房地产开发有限公司	2,000,000.00	南京市	南京市	房地产	100.00%		同一控制下企业合并
北京苏宁环球有限公司	100,000,000.00	北京市	北京市	项目投资等	100.00%		设立
上海苏宁环球实业有限公司	1,900,000,000.00	上海市	上海市	房地产	100.00%		设立
上海科学公园发展有限公司	900,000,000.00	上海市	上海市	房地产	22.22%	77.78%	非同一控制下企业合并
南京苏宁环球天润广场有限公司	20,000,000.00	南京市	南京市	商业零售		100.00%	设立
苏宁文化产业有限公司	500,000,000.00	上海市	上海市	文化	100.00%		同一控制下企业合并
南京苏宁环球大酒店有限公司	190,000,000.00	南京市	南京市	酒店餐饮		100.00%	同一控制下企业合并
南京环球游艇俱乐部有限公司	10,000,000.00	南京市	南京市	游艇出租等		100.00%	同一控制下企业合并
芜湖苏宁环球房地产开发有限公司	2,300,000,000.00	芜湖市	芜湖市	房地产		100.00%	设立
南京鼎坤房地产开发有限公司	300,000,000.00	南京市	南京市	房地产		100.00%	设立
南京环球乾阳房地产开发有限公司	10,000,000.00	南京市	南京市	房地产		100.00%	设立
南京鼎基房地产开发有限公司	10,000,000.00	南京市	南京市	房地产		100.00%	设立
宜兴苏宁环球房地产开发有限公司	280,000,000.00	宜兴市	宜兴市	房地产		100.00%	设立
无锡北塘苏宁环球房地产开发有限公司	450,000,000.00	无锡市	无锡市	房地产		100.00%	设立
苏宁资本有限公司	99,000,000.00 ¹	香港	香港	投资	100.00%		设立
苏宁环球(上海)金融信息服务有限公司	100,000,000.00	上海市	上海市	金融服务	100.00%		设立
苏宁环球健康投资发展	1,420,000,000.00	上海市	上海市	健康投资	100.00%		设立

有限公司							
上海苏宁环球无锡商业运营管理有限公司	5,000,000.00	无锡	无锡	商业运营		100.00%	设立
上海苏宁艺术馆	100,000.00	上海市	上海市	文化		100.00%	设立
苏宁环球传媒有限公司	550,000,000.00	上海市	上海市	影视	90.91%	9.09%	设立
苏宁环球教育投资发展有限公司	100,000,000.00	上海市	上海市	教育投资		100.00%	设立
上海普陀文化艺术发展有限公司	50,000,000.00	上海市	上海市	文化创意		66.00%	设立
南京苏宁环球文化艺术有限公司	50,000,000.00	南京市	南京市	文化创意		100.00%	设立
上海红漫科技有限公司	100,000,000.00	上海	上海	动漫		67.00%	设立
南京佛手湖环球度假村投资有限公司	900,000,000.00	南京	南京	房地产	100.00%		同一控制下企业合并
上海红熠文化传播有限公司	122,450,000.00	上海	上海	文化创意		51.00%	设立
上海苏亚医疗科技有限公司	600,000,000.00	上海	上海	医美		100.00%	设立
上海天大医疗美容医院有限公司	20,000,000.00	上海	上海	医美		90.00%	非同一控制下企业合并
重庆苏亚医疗美容医院有限公司	200,000,000.00	重庆	重庆	医美		100.00%	设立
苏宁环球典当(南京)有限公司	30,000,000.00	南京	南京	质押典当		100.00%	设立
芜湖苏宁环球大酒店有限公司	10,000,000.00	芜湖	芜湖	酒店餐饮		100.00%	设立
苏宁环球融资租赁(天津)有限公司	170,000,000.00	天津	天津	融资租赁	100.00%		设立
江苏苏宁城市建设投资有限公司	50,000,000.00	南京	南京	房地产		55.00%	设立
无锡苏亚医疗美容医院有限公司	10,000,000.00	无锡	无锡	医美		100.00%	同一控制下企业合并
唐山苏亚美联臣医疗美容医院有限公司	18,000,000.00	唐山	唐山	医美		100.00%	同一控制下企业合并
石家庄苏亚	40,000,000	石家庄	石家庄	医美		100.00%	同一控制下

美联臣医疗美容医院有限公司	.00						企业合并
上海红熠文化发展有限公司	50,000,000.00	上海	上海	文化创意		51.00%	设立
湖南瑞生生物科技有限公司	13,000,000.00	湘潭市	湘潭市	医美		60.00%	非同一控制下企业合并
深圳中科华瑞生物科技有限公司	17,500,000.00	广州市	深圳市	医美		80.00%	非同一控制下企业合并
南京苏亚医疗美容门诊部有限公司	5,000,000.00	南京市	南京市	医美		100.00%	设立
无锡苏亚医疗器械有限公司	1,000,000.00	无锡市	无锡市	医美		100.00%	设立
宜兴明湖房地产开发有限公司	10,000,000.00	宜兴市	宜兴市	房地产开发		100.00%	设立
无锡碧优缇健康管理有限公司	40,000,000.00	无锡市	无锡市	医美		100.00%	设立
北京荟颜美莲臣医疗美容诊所有限公司	2,000,000.00	北京市	北京市	医美		100.00%	设立
无锡苏亚美莲臣医疗美容医院有限公司	5,000,000.00	无锡市	无锡市	医美		100.00%	设立
湖南美华瑞生物科技有限公司	2,000,000.00	湘潭市	湘潭市	医美		80.00%	设立

注：1 单位为美元。

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：

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

对于纳入合并范围的重要的结构化主体，控制的依据：

确定公司是代理人还是委托人的依据：

其他说明：

2、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

(1) 在子公司所有者权益份额发生变化的情况说明

本报告期无子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易。

3、在合营企业或联营企业中的权益

(1) 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

单位：元

	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
合营企业：		
下列各项按持股比例计算的合计数		
联营企业：		
投资账面价值合计	871,475,006.28	1,184,723,245.60
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	-1,903,000.17	14,610,950.29
--其他综合收益	-3,194,222.61	-14,218,274.78
--综合收益总额	-5,097,222.78	392,675.51

其他说明：

4、重要的共同经营

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

在共同经营中的持股比例或享有的份额不同于表决权比例的说明：

本报告期本公司无重要的共同经营。

共同经营为单独主体的，分类为共同经营的依据：

其他说明：

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

未纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关说明：

本报告期本公司无在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益。

十、政府补助

1、计入当期损益的政府补助

适用 不适用

单位：元

会计科目	本期发生额	上期发生额
其他收益	566,474.30	1,552,484.55

其他说明：

十一、与金融工具相关的风险

1、金融工具产生的各类风险

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	61,458.20				61,458.20
应收账款	6,548.86	906.97	2,217.56	1,090.41	10,763.80
短期借款	36127.84				36,127.84
应付账款	9,205.32	4,602.07	3,341.31	93,341.20	110,489.90

一年内到期的非流动负债	29,457.84				29,457.84
长期借款		3,250.00	18,700.00	42,376.71	64,326.71

(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	85,258.50				85,258.50
应收账款	3,913.76	2,768.74	1,631.31	244.97	8,558.78
短期借款	50,173.42				50,173.42
应付账款	12,666.03	3,915.20	8,331.15	98,604.46	123,516.84
一年内到期的非流动负债	20,067.39				20,067.39
长期借款		25,371.38	13,198.56	61,928.21	100,498.15

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	23,856.41	7.0288	167,681.93
货币资金	港币	439,556.28	0.9032	397,007.23

十二、公允价值的披露

1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

单位：元

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量	--	--	--	--

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

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

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

十三、关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例	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%

本企业的母公司情况的说明

苏宁环球集团有限公司实际控制人为张桂平。

本企业最终控制方是张桂平。

其他说明：

2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注九、在其他主体中的权益。

3、本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注九、在其他主体中的权益。

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

合营或联营企业名称	与本企业关系
-----------	--------

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
江苏苏宁信德营销策划有限公司	本企业参股

其他说明：

4、其他关联方情况

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

其他说明：

5、关联交易情况

（1）购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	获批的交易额度	是否超过交易额度	上期发生额
南京苏浦建设有限公司	工程施工	18,703,738.04	200,000,000.00	否	124,797,645.70
南京苏宁物业管理有限公司	物业服务费	94,349.94			191,493.00
南京苏宁物业管理有限公司	维修费	118,853.41			276,624.65
江苏苏宁信德营销策划有限公司	宣传费				3,410,000.00
南京聚比特信息科技有限公司	信息维护费、弱电施工	2,198,113.21	15,000,000.00	否	4,377,179.32
南京苏宁建材设备物流贸易中心有限公司	水泥款、建筑装饰材料款	13,226,944.24	150,000,000.00	否	6,725,415.24
江苏苏宁环球套房饭店有限公司	材料款	6,368.23			

出售商品/提供劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
南京苏宁物业管理有限公司	酒店消费及商砼	175,766.04	186,312.00
上海苏宁国际投资管理有限公司	酒店消费	2,246.75	

德昌士文物（天津）有限公司	借款利息	2,205.15	
上海合雅瑞悦文化发展有限公司	借款利息	137,558.84	
北京苏亚医疗美容医院有限公司	材料		81,240.00

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

(2) 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

本公司受托管理/承包情况表：

单位：元

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

关联托管/承包情况说明

本公司无关联托管/承包情况。

本公司委托管理/出包情况表：

单位：元

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

关联管理/出包情况说明

本公司无关联管理/出包情况。

(3) 关联租赁情况

本公司作为出租方：

单位：元

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
江苏苏宁环球套房饭店有限公司	房屋	406,147.67	406,147.66
南京苏宁物业管理有限公司	车位	12,988,571.43	

本公司作为承租方：

单位：元

出租方名称	租赁资产种类	简化处理的短期租赁和低价值资产租赁的租金费用（如适用）		未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额（如适用）		支付的租金		承担的租赁负债利息支出		增加的使用权资产	
		本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额
南京苏宁房地产开发有限公司	房屋及土地					11,940,520.20	11,983,057.20	1,962,178.38	2,451,824.60		36,615,796.83

关联租赁情况说明

(4) 关联担保情况

本公司作为担保方

单位：元

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
------	------	-------	-------	------------

本公司作为被担保方

单位：元

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
苏宁环球集团有限公司、张桂平、吴兆兰	10,010,999.99	2025年06月27日	2026年06月27日	否
张桂平、吴兆兰	58,056,711.10	2025年08月15日	2037年07月21日	否
张桂平、吴兆兰	18,017,600.00	2025年09月09日	2037年07月21日	否
张桂平、吴兆兰	118,128,357.78	2025年03月04日	2026年03月03日	是
苏宁环球集团有限公司、张桂平、吴兆兰	40,045,222.22	2025年06月26日	2026年06月26日	否
苏宁现代农业股份有限公司	25,026,736.11	2025年07月18日	2026年07月18日	否
张桂平、吴兆兰	39,572,416.67	2024年10月28日	2026年01月28日	是
张桂平、吴兆兰	43,579,750.00	2024年11月06日	2026年02月06日	是
张桂平、吴兆兰	65,612,077.78	2024年11月11日	2026年02月11日	是
苏宁环球集团有限公司	95,108,854.17	2019年06月27日	2027年06月12日	否
苏宁环球集团有限公司	171,339,625.00	2020年09月07日	2035年09月01日	否
张桂平	102,547,282.22	2023年06月30日	2028年05月08日	否
张桂平	31,442,642.71	2023年11月02日	2028年05月08日	否
张桂平	20,927,257.85	2025年05月19日	2028年05月08日	否
张桂平	27,935,570.63	2025年06月25日	2028年05月08日	否
张桂平	38,567,798.96	2025年11月20日	2028年05月08日	否
张桂平、吴兆兰	166,183,599.30	2024年11月01日	2039年10月17日	否
张桂平、吴兆兰	68,594,573.53	2024年12月02日	2039年10月17日	否
苏宁环球集团有限公司	9,997,777.00	2025年03月26日	2026年12月31日	否
苏宁环球集团有限公司	9,997,777.00	2025年03月26日	2026年12月31日	否
苏宁环球集团有限公司	8,006,222.22	2025年02月27日	2026年02月27日	否
苏宁环球集团有限公司	10,009,166.67	2025年06月27日	2026年06月27日	否
苏宁环球集团有限公司、张桂平、吴兆兰	30,037,500.00	2025年09月16日	2026年09月16日	否
苏宁环球集团有限公司、张桂平、吴兆兰	30,037,500.00	2025年09月17日	2026年09月17日	否
苏宁环球集团有限公司、张桂平、吴兆兰	30,037,500.00	2025年09月19日	2026年09月19日	否
苏宁环球集团有限公司、张桂平、吴兆兰	30,037,500.00	2025年09月23日	2026年09月23日	否
苏宁环球集团有限公司	9,906,160.00	2025年12月24日	2026年12月22日	否

关联担保情况说明

(5) 关联方资金拆借

单位：元

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
-----	------	-----	-----	----

拆入				
				无
拆出				
				无

(6) 关键管理人员报酬

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	5,057,769.88	4,336,280.27

(7) 其他关联交易

1) 关联方贷款

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
上海合雅瑞悦文化发展有限公司	质押贷款	7,500,000.00	7,500,000.00
德昌士文物（天津）有限公司	质押贷款		120,000.00

6、关联方应收应付款项

(1) 应收项目

单位：元

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	江苏苏宁环球套房饭店有限公司	50,035.42	2,266.14		
应收账款	南京苏宁物业管理有限公司	13,638,000.00	617,801.40	2,088.00	71.80
应收账款	北京苏亚医疗美容医院有限公司			78,000.00	23,400.00
预付账款	南京苏宁建材设备物流贸易中心有限公司	7,673,040.64		7,288,780.24	
预付账款	南京苏浦建设有限公司	10,472,218.45		25,675,882.36	
预付账款	南京苏宁物业管理有限公司	27,700.00		4,917,758.15	
预付账款	南京苏宁房地产开发有限公司	11,940,520.20		11,314,403.12	
预付账款	南京聚比特信息科技有限公司	2,800,000.00		2,800,000.00	
其他应收款	FNC Entertainment Co., Ltd	333,011.08	333,011.08	333,011.08	333,011.08
其他应收款	镇江苏宁环球医美产业基金合伙企业（有限合	109,703.00	9,670.14		

	伙)				
其他流动资产	上海合雅瑞悦文化发展有限公司	7,500,000.00	75,000.00	7,500,000.00	75,000.00
其他流动资产	德昌士文物(天津)有限公司			120,000.00	1,200.00

(2) 应付项目

单位：元

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
应付账款	南京聚比特信息科技有限公司	542,430.44	542,430.44
应付账款	南京苏浦建设有限公司	240,769.38	240,769.38
应付账款	南京苏宁物业管理有限公司	223,916.35	223,916.35
应付账款	南京苏宁建材设备物流贸易中心有限公司	721,998.35	721,998.35
应付账款	江苏苏宁环球套房饭店有限公司	23,657.17	20,258.94
其他应付款	南京聚比特信息科技有限公司	50,000.00	100,000.00
其他应付款	苏宁环球集团有限公司	66,013,717.49	12,799,690.69
其他应付款	南京苏宁物业管理有限公司	833,267.61	1,251,819.00
其他应付款	镇江苏宁环球医美产业基金合伙企业(有限合伙)		6,263,493.81
其他应付款	南京苏浦建设有限公司	4,553,438.93	8,784,000.55

7、关联方承诺

无

十四、股份支付

1、股份支付总体情况

 适用 不适用

单位：元

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							36,000,00 0.00	65,880,00 0.00
合计							36,000,00 0.00	65,880,00 0.00

期末发行在外的股票期权或其他权益工具

 适用 不适用

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 2025 年 10 月 25 日

其他说明：

2、以权益结算的股份支付情况

 适用 不适用

单位：元

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	无
以权益结算的股份支付计入资本公积的累计金额	91,560,000.00
本期以权益结算的股份支付确认的费用总额	-41,701,150.68

其他说明：

3、本期股份支付费用

 适用 不适用

单位：元

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	-41,701,150.68	
合计	-41,701,150.68	

其他说明：

十五、承诺及或有事项

1、重要承诺事项

资产负债表日存在的重要承诺

本公司无需披露的承诺事项。

2、或有事项

(1) 资产负债表日存在的重要或有事项

(1) 公司之子公司吉林市苏宁环球有限公司、江苏乾阳房地产开发有限公司、芜湖苏宁环球房地产开发有限公司等公司就自身开发的商品房销售，为商品房承购人向银行申请按揭贷款提供阶段性保证。截至 2025 年 12 月 31 日累计按揭贷款余额为人民币 303,182,526.20 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	南京苏宁环球大酒店有限公司	10,010,999.99	2025-06-27 至 2026-06-27
南京浦东房地产开发有限公司、苏宁环球股份有限公司	南京苏宁环球大酒店有限公司	58,056,711.10	2025-08-15 至 2037-07-21

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	南京苏宁环球大酒店有限公司	18,017,600.00	2025-09-09 至 2037-07-21
苏宁环球股份有限公司、南京浦东房地产开发有限公司、江苏苏宁城市建设投资有限公司	南京华浦高科建材有限公司	118,128,357.78	2025-03-04 至 2026-03-03
南京浦东房地产开发有限公司	南京华浦高科建材有限公司	40,045,222.22	2025-06-26 至 2026-06-26
南京浦东房地产开发有限公司、上海苏宁环球实业有限公司、苏宁环球股份有限公司	南京华浦高科建材有限公司	39,572,416.67	2024-10-28 至 2026-01-28
南京浦东房地产开发有限公司、上海苏宁环球实业有限公司、苏宁环球股份有限公司	南京华浦高科建材有限公司	43,579,750.00	2024-11-06 至 2026-02-06
南京浦东房地产开发有限公司、上海苏宁环球实业有限公司、苏宁环球股份有限公司	南京华浦高科建材有限公司	65,612,077.78	2024-11-11 至 2026-02-11
苏宁环球股份有限公司	江苏乾阳房地产开发有限公司	102,547,282.22	2023-6-30 至 2028-5-8
苏宁环球股份有限公司	江苏乾阳房地产开发有限公司	31,442,642.71	2023-11-02 至 2028-5-8
苏宁环球股份有限公司	江苏乾阳房地产开发有限公司	20,927,257.85	2025-5-19 至 2028-5-8
苏宁环球股份有限公司	江苏乾阳房地产开发有限公司	27,935,570.63	2025-6-25 至 2028-5-8
苏宁环球股份有限公司	江苏乾阳房地产开发有限公司	38,567,798.96	2025-11-20 至 2028-5-8
苏宁环球股份有限公司、南京浦东房地产开发有限公司	南京天华百润投资发展有限责任公司	166,183,599.30	2024-11-01 至 2039-10-17
苏宁环球股份有限公司、南京浦东房地产开发有限公司	南京天华百润投资发展有限责任公司	68,594,573.53	2024-12-02 至 2039-10-17

十六、资产负债表日后事项

1、利润分配情况

利润分配方案	本公司于 2026 年 4 月 28 日召开第十一届董事会第十一次会议，审议通过 2025 年度利润分配预案：公司 2025 年度拟不派发现金股利，不送红股，不以公积金转增股本。本预案尚需公司 2025 年年度股东会审议通过。
--------	---

2、其他资产负债表日后事项说明

无

十七、其他重要事项

1、分部信息

(1) 报告分部的确定依据与会计政策

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

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

经营分部的会计政策与本公司执行的会计政策相同。

(2) 报告分部的财务信息

单位：元

项目	房地产	医美及生物医药	酒店	其他	分部间抵销	合计
营业收入	952,711,712.54	185,589,944.60	99,216,627.36	149,854,408.61		1,387,372,693.11
营业成本	568,046,998.57	103,022,365.05	95,239,270.68	97,411,111.73		863,719,746.03

十八、母公司财务报表主要项目注释

1、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
其他应收款	192,005,952.11	210,004,272.31
合计	192,005,952.11	210,004,272.31

(1) 其他应收款

1) 其他应收款按款项性质分类情况

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
往来款	192,005,150.43	209,844,267.24
保证金		200,000.00
其他	879.18	2,001.93
合计	192,006,029.61	210,046,269.17

2) 按账龄披露

单位：元

账龄	期末账面余额	期初账面余额
----	--------	--------

1 年以内（含 1 年）	192,006,029.61	209,846,269.17
1 至 2 年		200,000.00
合计	192,006,029.61	210,046,269.17

3) 按坏账计提方法分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
其中：										
按组合计提坏账准备	192,006,029.61	100.00%	77.50	0.01%	192,005,952.11	210,046,269.17	100.00%	41,996.86	0.02%	210,004,272.31
其中：										
组合 1：应收其他款	879.18	0.01%	77.50	8.81%	801.68	202,001.93	0.10%	41,996.86	20.79%	160,005.07
组合 2：应收合并范围款	192,005,150.43	99.99%			192,005,150.43	209,844,267.24	99.90%			209,844,267.24
合计	192,006,029.61	100.00%	77.50	0.01%	192,005,952.11	210,046,269.17	100.00%	41,996.86	0.02%	210,004,272.31

按组合计提坏账准备： 77.50

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
1 年以内	879.18	77.50	8.81%
合计	879.18	77.50	

确定该组合依据的说明：

按预期信用损失一般模型计提坏账准备：

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失（未发生信用减值）	整个存续期预期信用损失（已发生信用减值）	
2025 年 1 月 1 日余额	41,996.86			41,996.86
2025 年 1 月 1 日余额在本期				
本期计提	-41,996.86			-41,996.86
2025 年 12 月 31 日余额	77.50			77.50

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

适用 不适用

4) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他	
坏账准备	41,996.86	-41,919.36				77.50
合计	41,996.86	-41,919.36				77.50

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

单位：元

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

5) 本期实际核销的其他应收款情况

单位：元

项目	核销金额

其中重要的其他应收款核销情况：

单位：元

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

其他应收款核销说明：

本期无实际核销的其他应收款。

6) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
南京浦东房地产开发有限公司	往来款	192,005,150.43	1 年以内	99.99%	
合计		192,005,150.43		99.99%	

2、长期股权投资

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值

对子公司投资	9,901,797,73 4.49		9,901,797,73 4.49	9,901,797,73 4.49		9,901,797,73 4.49
对联营、合营企业投资	269,141,361. 74		269,141,361. 74	401,778,388. 97		401,778,388. 97
合计	10,170,939,0 96.23		10,170,939,0 96.23	10,303,576,1 23.46		10,303,576,1 23.46

(1) 对子公司投资

单位：元

被投资单位	期初余额 (账面价值)	减值准备 期初余额	本期增减变动				期末余额 (账面价值)	减值准备 期末余额
			追加投资	减少投资	计提减值 准备	其他		
南京天华百润投资发展有限责任公司	2,047,395,099.52						2,047,395,099.52	
南京华浦高科建材有限公司	50,789,387.94						50,789,387.94	
上海苏宁环球实业有限公司	1,790,551,355.99						1,790,551,355.99	
苏宁文化产业有限公司	499,936,181.70						499,936,181.70	
苏宁环球传媒有限公司	308,912,025.68						308,912,025.68	
苏宁环球健康投资发展有限公司	1,420,000,000.00						1,420,000,000.00	
苏宁资本有限公司	11,574,300.00						11,574,300.00	
北京苏宁环球有限公司	100,000,000.00						100,000,000.00	
苏宁环球租赁(天津)有限公司	170,000,000.00						170,000,000.00	
南京浦东房地产开发有限公司	2,479,624,064.37						2,479,624,064.37	
南京佛手湖环球度假村投资有限公司	890,131,868.94						890,131,868.94	
南京绿尔得天房地产开发有限公司	41,776,818.86						41,776,818.86	
吉林市苏	91,106,63						91,106,63	

宁环球有 限公司	1.49						1.49	
合计	9,901,797 ,734.49						9,901,797 ,734.49	

(2) 对联营、合营企业投资

单位：元

被投 资单 位	期初 余额 (账 面价 值)	减值 准备 期初 余额	本期增减变动							期 末 余 额 (账 面价 值)	减 值 准 备 期 末 余 额	
			追 加 投 资	减 少 投 资	权 益 法 下 确 认 的 投 资 损 益	其 他 综 合 收 益 调 整	其 他 权 益 变 动	宣 告 发 放 现 金 股 利 或 利 润	计 提 减 值 准 备			其 他
一、合营企业												
江苏 乾阳 房地 产开 发有 限公 司	187,8 61,22 7.38				42,60 1,422 .69				175,0 00,00 0.00		55,46 2,650 .07	
小计	187,8 61,22 7.38				42,60 1,422 .69				175,0 00,00 0.00		55,46 2,650 .07	
二、联营企业												
上海 科学 公园 发展 有限 公司	213,9 17,16 1.59				- 238,4 49.92						213,6 78,71 1.67	
小计	213,9 17,16 1.59				- 238,4 49.92						213,6 78,71 1.67	
合计	401,7 78,38 8.97				42,36 2,972 .77				175,0 00,00 0.00		269,1 41,36 1.74	

可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定

 适用 不适用

可收回金额按预计未来现金流量的现值确定

 适用 不适用

前述信息与以前年度减值测试采用的信息或外部信息明显不一致的差异原因

公司以前年度减值测试采用信息与当年实际情况明显不一致的差异原因

3、投资收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	42,362,972.77	141,065,689.48

处置长期股权投资产生的投资收益		-176,217.14
合计	42,362,972.77	140,889,472.34

十九、补充资料

1、当期非经常性损益明细表

适用 不适用

单位：元

项目	金额	说明
非流动性资产处置损益	-14,691,084.64	主要系收回对外投资产生的投资损失
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）	362,122.64	
委托他人投资或管理资产的损益	288,584.34	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	12,683,367.00	主要系收回股权投资款转回的减值准备
债务重组损益	11,367,545.54	主要系因工程款抵房款产生的债务重组损益
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	3,923,964.10	
减：所得税影响额	3,467,932.30	
少数股东权益影响额（税后）	-64,521.68	
合计	10,531,088.36	--

其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况：

适用 不适用

公司不存在其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况。

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

适用 不适用

2、净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率	每股收益	
		基本每股收益（元/股）	稀释每股收益（元/股）
归属于公司普通股股东的净利润	0.20%	0.0061	0.0061
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	0.09%	0.0027	0.0027

3、境内外会计准则下会计数据差异

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

适用 不适用

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

适用 不适用

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

苏宁环球股份有限公司

法定代表人：张桂平

2026 年 4 月 29 日