



苏宁环球股份有限公司
2020 年年度报告

2021 年 04 月

第一节 重要提示、目录和释义

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

公司负责人张桂平、主管会计工作负责人何庆生及会计机构负责人(会计主管人员)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。

本年度报告涉及的发展战略、未来计划等前瞻性陈述不构成公司对投资者的实质承诺，投资者及相关人士均应当对此保持足够的风险认识，并且应当理解计划、预测与承诺之间的差异。

公司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	6
第二节 公司简介和主要财务指标	6
第三节 公司业务概要	10
第四节 经营情况讨论与分析	11
第五节 重要事项	31
第六节 股份变动及股东情况	41
第七节 优先股相关情况	46
第八节 可转换公司债券相关情况	47
第九节 董事、监事、高级管理人员和员工情况	48
第十节 公司治理	53
第十一节 公司债券相关情况	59
第十二节 财务报告	60
第十三节 备查文件目录	189

释义

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

苏宁环球健康	指	苏宁环球健康投资发展有限公司
红漫科技	指	上海红漫科技有限公司
REDROVER	指	韩国株式会社 REDROVER
FNC	指	韩国 FNC Entertainment Co.,Ltd
ID	指	韩国 ID 健康产业集团
医美产业基金	指	镇江苏宁环球医美产业基金合伙企业（有限合伙）
南京佛手湖	指	南京佛手湖环球度假村投资有限公司
红熠文化	指	上海红熠文化传播有限公司
上海苏亚	指	上海苏亚医疗科技有限公司
南京苏亚	指	南京苏亚医疗管理有限公司
环球北京影业	指	苏宁环球（北京）影业有限公司
公司法	指	中华人民共和国公司法
证券法	指	中华人民共和国证券法
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
深交所	指	深圳证券交易所
元	指	人民币元

第二节 公司简介和主要财务指标

一、公司信息

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		
办公地址	江苏省南京市鼓楼区广州路 188 号 17 楼，上海市普陀区丹巴路 99 号苏宁国际天御广场 A2 座 3 层		
办公地址的邮政编码	210024（南京），200062（上海）		
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	梁永振	李蕾
联系地址	江苏省南京市鼓楼区广州路 188 号 17 楼	江苏省南京市鼓楼区广州路 188 号 17 楼
电话	025-83247946	025-83247946
传真	025-83247136	025-83247136
电子信箱	suning@suning.com.cn	suning@suning.com.cn

三、信息披露及备置地点

公司选定的信息披露媒体的名称	《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《证券日报》
登载年度报告的中国证监会指定网站的网址	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部

四、注册变更情况

组织机构代码	91220000124482910C（统一社会信用代码）
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	张增刚、李亚萍

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

	2020 年	2019 年	本年比上年增减	2018 年
营业收入（元）	4,287,442,671.04	3,924,284,103.59	9.25%	3,243,794,333.65
归属于上市公司股东的净利润（元）	1,038,157,657.37	1,230,900,487.53	-15.66%	1,020,651,230.37
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	1,039,341,680.55	1,292,337,544.17	-19.58%	956,662,350.21
经营活动产生的现金流量净额（元）	98,384,433.57	-593,490,155.96	-116.58%	804,474,007.46
基本每股收益（元/股）	0.3421	0.4056	-15.66%	0.3363
稀释每股收益（元/股）	0.3421	0.4056	-15.66%	0.3363
加权平均净资产收益率	12.50%	14.60%	-2.10%	12.06%
	2020 年末	2019 年末	本年末比上年末增减	2018 年末
总资产（元）	15,971,545,465.59	17,978,081,663.09	-11.16%	18,887,604,442.51
归属于上市公司股东的净资产（元）	8,423,834,320.80	8,209,624,896.91	2.61%	8,604,238,841.81

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

扣除非经常损益前后的净利润孰低者为负值

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	775,330,545.66	1,065,230,089.86	638,871,185.01	1,808,010,850.51
归属于上市公司股东的净利润	261,185,334.38	388,003,905.50	199,291,019.04	190,277,398.45
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	265,960,007.57	385,977,110.48	198,062,672.72	189,941,889.78
经营活动产生的现金流量净额	-281,686,906.73	162,993,308.54	150,259,685.72	66,818,346.04

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	2020 年金额	2019 年金额	2018 年金额	说明
非流动资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分）	243,820.96	-1,720,421.55	12,943,761.48	
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	599,772.60	912,529.23	616,926.20	
委托他人投资或管理资产的损益	11,276,368.73	25,282,244.16	48,114,765.96	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、	12,134,520.01	-12,116,093.34		

交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益				
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-33,813,293.96	-94,550,118.55	18,195,997.42	
减：所得税影响额	-8,382,266.93	-20,642,092.17	12,100,424.25	
少数股东权益影响额（税后）	7,478.45	-112,711.24	3,782,146.65	
合计	-1,184,023.18	-61,437,056.64	63,988,880.16	--

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

适用 不适用

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

第三节 公司业务概要

一、报告期内公司从事的主要业务

公司主营业务为房地产业务，以南京市场为主，同时在上海、吉林、宜兴等地均有布局。报告期内，公司坚持以高目标导向推动各项工作，充分发挥品牌优势和平台优势，着力打造精品工程，实现地产业务更好发展。

二、主要资产重大变化情况

1、主要资产重大变化情况

主要资产	重大变化说明
股权资产	增加对镇江医美产业基金投资，加大医美产业布局
固定资产	无
无形资产	无
在建工程	无
货币资金	用于利润分配及支付项目土地款

2、主要境外资产情况

适用 不适用

三、核心竞争力分析

1.战略规划能力。公司房地产业绩良好、信心十足、目标明确，体现出公司具备较高的战略决策能力、中长期发展规划能力和建立核心业务能力。

2.资源整合能力。公司通过投资、参股等一系列资产整合，以及强强战略合作等方式，强势介入文化、健康等产业，充分体现出公司发挥自身优势，整合利用市场资源的能力。在内部管理上，充分挖掘内部资源，优化管理资源，通过建立以业绩为导向的绩效考核与激励机制，人才结构优化，激发员工积极性和创造性，提升管理效率，从而进一步增强公司整体竞争力。

3.品牌打造能力。公司的房地产项目形象好，在广大消费者心中美誉度很高。天润城、威尼斯水城成为江北超级大盘，位居江北核心区——中国第十三个、江苏省唯一的国家级新区，区位优势明显，交通条件便利。公司开展了一系列品牌推广活动，在广大消费者心中建立了良好的品牌形象。

公司在立足于房地产开发基础上，坚持稳中求进的经营策略，围绕低负债、高收益的运营目标，打造了健康、可持续发展的企业运营态势。房地产主营业务赢利能力保持稳定，对公司调整经营结构、转型升级发展奠定了坚实基础，增添了发展后劲。

第四节 经营情况讨论与分析

一、概述

2020年，新冠肺炎疫情肆虐全球，世界经济深度衰退。党中央国务院统筹部署疫情防控和恢复发展，中国经济强劲复苏，成为全球主要经济体中唯一实现正增长的国家。

在“房住不炒”总基调下，房地产调控以“稳”为主，各地“因城施策”，房地产市场总体平稳运行。

报告期内，公司坚持“稳中求进”的工作总基调，大力发扬迎难而上的战斗作风，及时快速调整经营策略，通过采取组织变革、资源整合、成本控制等一系列有效措施，不断强化精细化管理，有效应对疫情影响。地产业务持续稳健发展，医美等产业逆势上扬、发展动力十分强劲。

报告期内，公司实现全年营业收入42.87亿元，归属于上市公司股东的净利润10.38亿元，净利润率为24.21%，每股基本盈利0.34元。公司的净利润率指标在同行业保持了较强优势。

房地产为公司主营业务，以南京市场为主，在上海、吉林、宜兴等地均有布局。报告期内，公司持续推进项目管理一体化、规范化，突出产品提档升级，着力打造高品质住宅，提升企业品牌美誉度。积极创新营销方式，开展线上直播、线上签约等，地产业务整体实现稳健发展。

公司自2016年强势切入医美行业以来，以推进企业转型升级的战略思维大力培育、拓展医美产业。依托公司雄厚的资产、管理、人力资源等优势，不断加强医美产业经营管理、拓宽发展路径、创新营销模式、提高风险管控水平和业务开拓能力，通过与国际一流医美机构交流对接，全方位引入顶尖医疗管理和技术团队，公司医美产业的经营管理能力、品牌影响力和市场竞争力显著提升，竞争优势进一步凸显，展现了极强的发展潜力和广阔的发展空间。

公司需遵守《深圳证券交易所行业信息披露指引第3号——上市公司从事房地产业务》的披露要求

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)
西咸新区空港新城	西安	商业、住宅	193,882.62	439,538.40	并购	100.00%	79,482	1,042.15

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-天华	2.89	13.28	13.28
南京-江苏乾阳	14.00	18.20	18.20
南京-佛手湖	43.39	19.77	19.77
芜湖地产	12.30	42.55	42.55
上海地产	42.95	18.00	18.00
宜兴地产	3.15	5.83	5.83
西咸地产	1.67	7.80	7.80
南京-浦东	62.53	112.82	112.82
总计	182.88	238.25	238.25

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	威尼斯水城 19 街区	浦口区	住宅	100.00%	2016 年 01 月 01 日	90%	100.00%	117,500.00	352,400.00	219,700.00	352,400.00	155,000	164,719.15
南京市	威尼斯水城 20 街区	浦口区	住宅	100.00%	2017 年 01 月 01 日	65%	65.00%	90,200.00	260,900.00	-	-	128,000	36,253.36
南京市	天润城润富花园三期	浦口区	住宅	100.00%	2019 年 01 月 01 日	80%	80.00%	3,000.00	3,800.00	3,800.00	3,800.00	5,985	1,059.95
南京市	天华硅谷商业	浦口区	商业	100.00%	2008 年 01 月 01 日	80%	80.00%	35,600.00	31,500.00	-	-	15,000	8,156.11
上海市	科学公园 (珊瑚岛)	青浦区	商业、文化	100.00%	2019 年 01 月 01 日	10%	10.00%	17,703.00	4,003.80	-	-	12,011.4	4,386.83
吉林市	三街区	丰满区	住宅	100.00%	2018 年 01 月 01 日	70%	70.00%	52,200.00	123,710.00	-	-	60,000	26,873.28
吉林市	四街区二标段二组团	丰满区	住宅	100.00%	2017 年 01 月 01 日	80%	80.00%	26,700.00	35,490.00	-	25,500.00	11,213	10,503.51
西安市	西咸新区空港新城	西咸新区	商业、住宅	100.00%	2020 年 10 月 01 日	15%	0.00%	177,222.59	389,558.31	-	-	450,000	72,642.84
芜湖市	城市之光	鸠江区	商业三区	100.00%	2018 年 01 月 01 日	10%	10.00%	50,697.08	110,000.00	-	-	100,000	36,413.62
芜湖市	城市之光	鸠江区	住宅	100.00%	2017 年 01 月 01 日	100%	100.00%	39,700.00	73,731.16	28,189.62	73,731.16	49,028.33	44,991.04

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 16 街区	南京市	住宅	100.00%	220,873.55	220,564.43	216,108.82	3,094.79	48,48.60	214,784.88	665.58	9,96.90
南京项目	朝阳山	南京市	住宅	100.00%	68,588.70	54,523.99	44,561.79	1,331.87	2,888.86	43,387.46	481.89	1,601.03
南京项目	朝阳山	南京市	车库	100.00%	27,778.10	5,237.43	2,149.62	315.03	502.56	2,149.62	315.03	454.34
南京项目	北外滩水城 19 街区	南京市	商铺	100.00%	9,571.20	5,112.94	2,818.37	854.72	5,663.79	2,496.83	2,388.85	8,169.66

南京项目	北外滩水城 19 街区	南京市	住宅	100.00%	335,888.60	328,129.71	299,149.66	49,287.09	93,768.47	280,911.79	169,517.81	327,933.95
南京项目	北外滩水城 18 街区	南京市	住宅	100.00%	295,919.71	295,134.15	285,276.07	5,099.04	9,365.78	283,387.42	4,604.87	6,368.60
南京项目	北外滩水城 20 街区	南京市	住宅	100.00%	252,754.28	189,565.00	7,355.23	7,355.23	15,453.94	0	0	0
上海项目	天御国际广场	上海市	车库	100.00%	12,315.00	12,315.00	4,413.09	-	0	4,413.09	-	0
吉林项目	天润城 3 街区	吉林市	住宅	100.00%	102,711.00	102,444.83	73,381.92	17,559.59	13,513.18	0	0	0
吉林项目	天润城 4 街区	吉林市	住宅	100.00%	123,665.00	111,233.21	110,963.37	0	0	110,963.37	-	0
吉林项目	天润城 4 街区	吉林市	商铺	100.00%	9,845.00	8,670.60	8,535.62	0	0	8,535.62	-	0
吉林项目	天润城 4 街区	吉林市	车库	100.00%	18,000.00	18000	16,390.40	0	0	16,390.40	-	0
吉林项目	天润城 3 街区	吉林市	车库	100.00%	15,500.00	15,500.00	6,468.00	6,468.00	1,668.16	-	-	0
无锡项目	天御广场	无锡市	车库	100.00%	33,871.02	27,762.02	5202	1,050.90	190	5202	1050.9	190
芜湖项目	城市之光 D2 住宅二标段	芜湖市	住宅	100.00%	81,558.10	77,564.44	77,314.28	190.11	138.88	77,190.11	31,727.69	32,507.42
宜兴项目	天沅御七区	宜兴市	住宅	100.00%	164,987.99	164,987.99	163,276.05	765.31	688.78	163,276.05	765.31	688.78
宜兴项目	天沅御七区	宜兴市	车库	100.00%	33,992.10	28,799.61	13,042.51	1,576.75	821.3	13,042.51	1,576.75	821.3

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%	3,019.02	3,019.02	100.00%
硅谷	南京市	商铺	100.00%	29,152.11	29,152.11	100.00%
天洙御城	宜兴市	幼儿园	100.00%	2,762.87	2,762.87	100.00%
天洙御城	宜兴市	商业	100.00%	4,063.09	4,063.09	100.00%
天御国际广场	上海市	商业	100.00%	8,773.17	6,317.12	72.00%
天御国际广场	上海市	办公	100.00%	28,820.03	21,195.89	74.00%
天润城	吉林市	幼儿园	100.00%	1,813.22	1,813.22	100.00%
天润城	吉林市	别墅	100.00%	236.00	236.00	100.00%
天御广场	无锡市	商业	100.00%	29,858.24	29,858.24	100.00%
城市之光	芜湖市	商业	100.00%	19,992.33	19,992.33	100.00%
北外滩水城	南京市	商业	100.00%	38,019.57	38,019.57	100.00%
北外滩水城	南京市	幼儿园	100.00%	21,903.15	21,903.15	100.00%
天润城	南京市	商业	100.00%	128,133.23	128,133.23	100.00%
天润城	南京市	幼儿园	100.00%	7,750.00	7,750.00	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	融资成本区间/平均融资成本	期限结构			
			1 年之内	1-2 年	2-3 年	3 年以上
银行贷款	2,921,064,777.74	4.35%-6.5%	610,000,000.00	1,099,986,800.00	117,500,000.00	620,000,000.00

发展战略和未来一年经营计划

公司将坚持“稳中求进”的经营策略，实现地产业务持续稳健发展，确保主营业务较强盈利水平。同时，以更大的支持力度、更多的资金投入、更强的信心决心，全力推进医美产业发展壮大，打造公司新的产业增长极。

公司将继续推出北外滩水城（滨江雅园）项目，积极推进南京天华硅谷三期、上海朱家角、西安等地项目建设。公司始终坚持以客户为导向，持续强化工程管理，提升成本控制与风险管控能力，合理扩大融资渠道，提高资金周转效率，创新营销模式，加大销售力度，确保更高的营收和盈利水平。

医美产业是公司重点发展产业之一，也是公司重要的战略转型方向。公司将持续加大对医美产业的投入和支持力度，推动医美产业快速发展壮大，全力实现冲刺“亚洲一流”的发展愿景。

向商品房承购人因银行抵押贷款提供担保

适用 不适用

公司之子公司南京浦东房地产开发有限公司、吉林市苏宁环球有限公司、芜湖苏宁环球房地产开发有限公司就自身开发

的商品房销售，为商品房承购人向银行申请按揭贷款提供阶段性保证。截至2020年12月31日累计按揭贷款余额为人民币243,385,000.00元。此为阶段性担保，办理按揭的客户均是以房产进行抵押的，在客户办理完房产证后公司担保责任即解除，公司在此项上不存在风险。

董监高与上市公司共同投资（适用于投资主体为上市公司董监高）

适用 不适用

二、主营业务分析

1、概述

参见“经营情况讨论与分析”中的“一、概述”相关内容。

2、收入与成本

(1) 营业收入构成

单位：元

	2020 年		2019 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	4,287,442,671.04	100%	3,924,284,103.59	100%	9.25%
分行业					
房地产业	4,040,552,472.32	94.24%	3,646,657,729.64	92.93%	10.80%
建筑业	63,189,226.97	1.47%	78,635,240.14	2.00%	-19.64%
酒店业及其他	97,100,555.08	2.26%	120,244,428.01	3.06%	-19.25%
文化创意业	44,755,946.17	1.04%	38,623,729.06	0.99%	15.88%
其他业务	41,844,470.50	0.98%	40,122,976.74	1.02%	4.29%
分产品					
房地产业	4,040,552,472.32	94.24%	3,646,657,729.64	92.93%	10.80%
建筑业	63,189,226.97	1.47%	78,635,240.14	2.00%	-19.64%
酒店业及其他	97,100,555.08	2.26%	120,244,428.01	3.06%	-19.25%
文化创意业	44,755,946.17	1.04%	38,623,729.06	0.99%	15.88%
其他业务	41,844,470.50	0.98%	40,122,976.74	1.02%	4.29%
分地区					
南京	3,763,673,822.27	87.78%	3,115,433,510.32	79.39%	20.81%
芜湖	346,030,866.14	8.07%	492,003,840.72	12.54%	-29.67%
宜兴	24,885,183.57	0.58%	28,790,719.50	0.73%	-13.57%

上海	85,213,565.15	1.99%	104,543,877.51	2.67%	-18.49%
吉林	20,369,710.76	0.48%	145,647,454.39	3.71%	-86.01%
无锡	9,418,374.99	0.22%	11,070,597.42	0.28%	-14.92%
其他	37,851,148.16	0.88%	26,794,103.73	0.00%	41.27%

(2) 占公司营业收入或营业利润 10%以上的行业、产品或地区情况

√ 适用 □ 不适用

单位：元

	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业成本比上年同期增减	毛利率比上年同期增减
分行业						
房地产业	4,040,552,472.32	1,500,937,291.99	62.85%	14.86%	22.38%	-1.73%
分产品						
房地产业	4,040,552,472.32	1,500,937,291.99	62.85%	14.86%	22.38%	-1.73%
分地区						
南京	3,763,673,822.27	1,233,550,551.85	67.22%	19.76%	24.78%	-1.48%

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

行业和产品分类

单位：元

行业分类	项目	2020 年		2019 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	180,894,375.04	12.05%	229,012,652.44	18.67%	-21.01%
房地产业	建安成本	912,506,818.63	60.80%	677,542,426.76	55.24%	34.68%
房地产业	前期工程费	106,576,404.64	7.10%	77,413,162.83	6.31%	37.67%
房地产业	基础设施费	226,474,951.99	15.09%	159,520,698.64	13.01%	41.97%

房地产业	配套设施费	21,566,100.23	1.44%	12,187,546.26	0.99%	76.95%
房地产业	开发间接费	52,918,641.46	3.53%	70,767,439.28	5.77%	-24.92%
房地产业	合计	1,500,937,291.99	100.00%	1,226,443,926.21	100.00%	22.40%
建筑业	原材料	47,736,528.71	82.25%	56,116,274.38	78.51%	-14.93%
建筑业	人工工资	1,715,717.78	2.96%	2,882,828.83	4.03%	-40.48%
建筑业	折旧	1,662,880.07	2.86%	1,852,238.16	2.59%	-10.22%
建筑业	能源和动力	447,637.11	0.77%	497,866.34	0.70%	-10.09%
建筑业	租赁成本	2,884,630.25	4.97%	4,305,763.70	6.02%	-33.01%
建筑业	其他	3,594,004.81	6.19%	5,817,222.34	8.14%	-38.22%
建筑业	合计	58,041,398.73	100.00%	71,472,193.75	100.00%	-18.79%
酒店业	原材料	22,301,259.00	44.91%	35,861,794.42	44.91%	-35.47%
酒店业	人工工资	23,011,122.98	46.34%	37,828,135.27	47.37%	-35.47%
酒店业	折旧	699,904.35	1.41%	699,904.36	0.88%	0.00%
酒店业	能源和动力	3,649,657.89	7.35%	5,469,622.95	6.85%	-30.93%
酒店业	合计	49,661,944.22	100.00%	79,859,457.01	100.00%	-34.85%
文化创意	制作费	4,605,469.65	61.93%	7,403,269.11	92.91%	-37.79%
文化创意	其他	2,831,232.19	38.07%	565,282.88	7.09%	400.85%
文化创意	合计	7,436,701.84	100.00%	7,968,551.99	100.00%	-6.67%

(6) 报告期内合并范围是否发生变动

是 否

- 2020年4月9日成立子公司江苏苏宁城市建设投资有限公司，本报告期将其纳入合并范围。
- 西咸新区苏宁置业有限公司于2020年12月31日被南京浦东房地产开发有限公司并购，本报告期将其纳入合并范围。

(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）	90,088,310.41
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例	2.10%
前五名客户销售额中关联方销售额占年度销售总额比例	0.00%

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	合肥市义新建筑安装工程有限责任公司	60,178,067.01	1.40%
2	上海瀚墨文化发展有限公司	10,500,000.00	0.24%
3	南通建工集团股份有限公司	4,565,430.06	0.21%
4	上海宁圣企业管理集团有限公司	8,871,801.92	0.14%
5	上海中梁企业发展有限公司	5,973,011.42	0.11%
合计	--	90,088,310.41	2.10%

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）	402,123,149.54
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例	16.67%
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	0.00%

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	合肥市义兴建筑安装工程有限责任公司	157,525,339.18	6.53%
2	江苏华昊建设集团有限公司	89,830,900.61	3.72%
3	江苏中南建筑产业集团有限责任公司	65,936,975.23	2.73%
4	上海国际商品拍卖有限公司	51,297,660.00	2.13%
5	中国建筑一局（集团）有限公司	37,532,274.52	1.56%
合计	--	402,123,149.54	16.67%

主要供应商其他情况说明

适用 不适用

3、费用

单位：元

	2020 年	2019 年	同比增减	重大变动说明
销售费用	103,425,196.32	114,032,586.18	-9.30%	无重大变化
管理费用	231,157,779.83	248,063,459.62	-6.82%	无重大变化
财务费用	112,793,644.42	99,936,553.62	12.87%	无重大变化

4、研发投入

适用 不适用

5、现金流

单位：元

项目	2020 年	2019 年	同比增减
经营活动现金流入小计	2,497,343,017.03	3,184,259,086.30	-21.57%
经营活动现金流出小计	2,398,958,583.46	3,777,749,242.26	-36.50%
经营活动产生的现金流量净额	98,384,433.57	-593,490,155.96	-116.58%
投资活动现金流入小计	605,423,529.75	1,500,457,559.13	-59.65%
投资活动现金流出小计	922,574,999.24	881,621,217.05	4.65%
投资活动产生的现金流量净额	-317,151,469.49	618,836,342.08	-151.25%
筹资活动现金流入小计	2,847,970,779.14	2,505,095,953.91	13.69%
筹资活动现金流出小计	3,614,282,676.47	3,695,764,413.69	-2.20%
筹资活动产生的现金流量净额	-766,311,897.33	-1,190,668,459.78	-45.29%
现金及现金等价物净增加额	-985,079,877.35	-1,165,322,290.71	-25.32%

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

- 1、经营活动产生的现金流量净额增加，主要原因系地产项目推盘量同比增加所致；
- 2、投资活动现金流入同比大幅减少，主要系募集资金赎回的理财产品同比减少所致。

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

三、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	291,831.55	0.02%		否
公允价值变动损益	12,134,520.01	0.82%	韩国 RDEROVER 公司股价大幅上涨导致	否
资产减值	-379,920,239.05	-25.52%	2021 年 2 月份芜湖项目 A 地块退地，2020 年底对该地块进行减值测试，计提存货跌价 2.7 亿元	否
营业外收入	10,558,925.56	0.71%		否
营业外支出	43,795,099.25	2.94%	上海地产项目临时建筑拆除，以及南京地产项目延期产生的损失	否

四、资产及负债状况分析

1、资产构成重大变动情况

公司 2020 年起首次执行新收入准则或新租赁准则且调整执行当年年初财务报表相关项目

适用

单位：元

	2020 年末		2020 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	963,425,599.21	6.03%	1,854,616,392.37	10.32%	-4.29%	用于利润分配及支付西安地产项目土地款
应收账款	91,697,016.05	0.57%	123,338,916.07	0.69%	-0.12%	无重大变化
存货	9,815,255,409.22	61.45%	10,938,577,382.79	60.84%	0.61%	无重大变化
投资性房地产	717,003,208.66	4.49%	613,739,239.46	3.41%	1.08%	无重大变化
长期股权投资	1,366,698,625.16	8.56%	929,737,582.47	5.17%	3.39%	增加对镇江医美产业基金投资,加大医美产业布局
固定资产	877,299,121.20	5.49%	908,854,484.86	5.06%	0.43%	无重大变化
在建工程	3,653,234.07	0.02%	2,982,127.07	0.02%	0.00%	无重大变化
短期借款	760,463,229.17	4.76%	610,000,000.00	3.39%	1.37%	无重大变化
长期借款	1,016,033,188.34	6.36%	1,837,486,800.00	10.22%	-3.86%	长期借款重分类为一年内到期长期负债
合同负债	852,758,692.98	5.34%	0.00	0.00%	5.34%	根据准则要求,地产项目预收款重分类
一年内到期的非流动负债	1,144,568,360.23	7.17%	465,006,800.00	2.59%	4.58%	长期借款重分类为一年内到期的非流动负债
长期借款	1,016,033,188.34	6.36%	1,837,486,800.00	10.22%	-3.86%	长期借款重分类为一年内到期的非流动负债

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）	522,362,583.57	12,134,520.01				162,661,083.40		371,836,020.18
金融资产小计	522,362,583.57	12,134,520.01				162,661,083.40		371,836,020.18

上述合计	522,362,583.57	12,134,520.01				162,661,083.40		371,836,020.18
金融负债	0.00							0.00

其他变动的内容

报告期内公司主要资产计量属性是否发生重大变化

是 否

3、截至报告期末的资产权利受限情况

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	187,347,982.23	保证金、冻结款
存货	263,999,504.29	借款抵押
投资性房地产	660,247,809.10	借款抵押
固定资产	444,619,668.21	借款抵押
无形资产	250,741,278.32	借款抵押
合计	1,806,956,242.15	

五、投资状况

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
37,921,500.00	411,650,000.00	90.79%

2、报告期内获取的重大的股权投资情况

√ 适用 □ 不适用

单位：元

被投资公司名称	主要业务	投资方式	投资金额	持股比例	资金来源	合作方	投资期限	产品类型	截至资产负债表日的进展情况	预计收益	本期投资盈亏	是否涉诉	披露日期(如有)	披露索引(如有)
西咸新区苏宁置业有限公司	房地产开发	收购	10,421,500.00	100.00%	自有	无	5年	房产	已完成	900,000,000.00	0.00	否		
江苏苏宁城市建设投资有限公司	房地产开发、建筑	新设	27,500,000.00	55.00%	自有	无	10年	建筑	已完成	100,000,000.00	-261.48	否		
合计	--	--	37,921,500.00	--	--	--	--	--	--	1,000,000,000.00	-261.48	--	--	--

3、报告期内正在进行的重大的非股权投资情况

√ 适用 □ 不适用

单位：元

项目名称	投资方式	是否为固定资产投资	投资项目涉及行业	本报告期投入金额	截至报告期末累计实际投入金额	资金来源	项目进度	预计收益	截止报告期末累计实现的收益	未达到计划进度和预计收益的原因	披露日期(如有)	披露索引(如有)
水城十九街区	自建	否	房地产	28,967,627.88	1,647,191,545.42	自有及融资	100.00%	3,743,430,800.00	3,238,300,999.76	不适用		
水城二十街区	自建	否	房地产	170,649,110.48	364,449,496.17	自有及融资	70.00%	3,000,000,000.00	0.00	不适用		
西咸新区空港新城	收购	否	房地产	441,597,484.94	441,597,484.94	自有及融资	8.00%	1,300,000,000.00	0.00	不适用		
芜湖城市之光 D2 住宅 2 标	自建	否	房地产	4,466,929.28	490,283,296.50	自有及融资	100.00%	300,000,000.00	245,224,449.63	不适用		

吉林天润城四街区	自建	否	房地产	0.00	411,224,956.22	自有及融资	100.00%	85,000,000.00	9,272,295.00	不适用		
吉林天润城三街区	自建	否	房地产	18,680,000.54	224,230,848.03	自有及融资	30.00%	100,000,000.00	0.00	不适用		
合计	--	--	--	664,361,153.12	3,578,977,627.28	--	--	8,528,430,800.00	3,492,797,744.39	--	--	--

4、金融资产投资

(1) 证券投资情况

适用 不适用

公司报告期不存在证券投资。

(2) 衍生品投资情况

适用 不适用

公司报告期不存在衍生品投资。

5、募集资金使用情况

适用 不适用

(1) 募集资金总体使用情况

适用 不适用

单位：万元

募集年份	募集方式	募集资金总额	本期已使用募集资金总额	已累计使用募集资金总额	报告期内变更用途的募集资金总额	累计变更用途的募集资金总额	累计变更用途的募集资金总额比例	尚未使用募集资金总额	尚未使用募集资金用途及去向	闲置两年以上募集资金金额
2015 年	非公开发行股票	373,567.37	3,343.78	235,759.21	46,579.29	46,579.29	12.47%	50,474.61	存放于募集资金专户或补充流动资金、银行结构性存款集中管理。	
合计	--	373,567.37	3,343.78	235,759.21	46,579.29	46,579.29	12.47%	50,474.61	--	0
募集资金总体使用情况说明										
募集资金总额人民币 3,799,999,992.20 元，扣除承销保荐等发行费用后实际募集资金净额人民币 3,735,673,669.30 元。截至 2020 年 12 月 31 日，公司累计使用募集资金情况：募投项目累计支出 2,357,592,085.47 元，置换预先已投入募集资金投资项目的自筹资金 458,025,293.45 元。截止 2020 年 12 月 31 日，募集资金专户存款 50474.61 元。										

(2) 募集资金承诺项目情况

√ 适用 □ 不适用

单位：万元

承诺投资项目和超募资金投向	是否已变更项目(含部分变更)	募集资金承诺投资总额	调整后投资总额(1)	本报告期投入金额	截至期末累计投入金额(2)	截至期末投资进度(3)=(2)/(1)	项目达到预定可使用状态日期	本报告期实现的效益	是否达到预计效益	项目可行性是否发生重大变化
承诺投资项目										
天润城十六街区北区(C、D、E 组团)	否	120,000	113,567.37	1,640.73	75,647.59	66.61%	2016 年 12 月 30 日	-1,147.68	否	否
天润城十六街区商业综合楼	是	45,000							不适用	是
北外滩水城十六街区	否	95,000	95,000	537.84	73,251.11	77.11%	2017 年 11 月 30 日	-1,880.24	是	否

北外滩水城十八街区	否	120,000	120,000	1,165.22	86,860.51	72.38%	2018年09月30日	-12.51	是	否
滨江雅园项目	是		46,579.29			0.00%	2022年06月30日		否	否
承诺投资项目小计	--	380,000	375,146.66	3,343.79	235,759.21	--	--	-3,040.43	--	--
超募资金投向										
无		0	0	0	0	0.00%				
归还银行贷款（如有）	--	0	0	0	0	0.00%	--	--	--	--
补充流动资金（如有）	--	0	0	0	0		--	--	--	--
超募资金投向小计	--	0	0	0	0	--	--	0	--	--
合计	--	380,000	375,146.66	3,343.79	235,759.21	--	--	-3,040.43	--	--
未达到计划进度或预计收益的情况和原因（分具体项目）	预计效益系基于募投项目实现全部销售后预计产生的收益。天润城十六街区北区（C、D、E组团）于2016年12月30日达到竣工交付条件，该项目承诺经济效益7.65亿元，截止2020年12月31日已实现销售的房产收益为702,815,857.24元；其中2020年实现效益-11,476,771.78元，由于目前尚有部分商业和住宅未实现销售，导致该项目暂时未达到预计效益。预计未来全部实现销售后，可以达到预计效益。									
项目可行性发生重大变化的情况说明	报告期内项目可行性未发生重大变化。									
超募资金的金额、用途及使用进展情况	不适用									
募集资金投资项目实施地点变更情况	适用 报告期内发生 2020年11月10日，公司召开第十届董事会第三次会议，审议通过了《关于变更部分募集资金用途及部分募投项目节余募集资金永久补充流动资金的议案》，公司经研究决定，将原募投项目“天润城十六街区商业综合楼项目”终止，变更为新项目“北外滩水城二十街区（滨江雅园）项目”，原募投项目专户内的募集资金45,000.00万元以及产生的利息、理财收益1,579.29万元将全部投入到新项目“北外滩水城二十街区（滨江雅园）项目”。2020年11月26日公司召开2020年第二次临时股东大会审议通过上述事项。									
募集资金投资项目实施方式调整情况	不适用									

募集资金投资项目先期投入及置换情况	<p>适用</p> <p>2016年1月6日，公司召开第八届董事会第十二次会议审议通过了《关于使用募集资金置换预先已投入募投项目的自筹资金的议案》，同意公司使用募集资金人民币 458,025,293.45 元置换预先已投入的自筹资金。中喜会计师事务所（特殊普通合伙）对公司以自筹资金预先投入募集资金投资项目的情况作了专项审核，并出具了“中喜专审字[2016]第 0004 号”《苏宁环球股份有限公司以自筹资金预先投入募集资金投资项目情况报告的鉴证报告》。</p>
用闲置募集资金暂时补充流动资金情况	<p>适用</p> <p>详见本报告“六、闲置募集资金使用情况说明”中“（1）”说明</p>
项目实施出现募集资金结余的金额及原因	<p>适用</p> <p>2020年11月10日，公司召开第十届董事会第三次会议，审议通过了《关于变更部分募集资金用途及部分募投项目节余募集资金永久补充流动资金的议案》，公司经研究决定，公司将“天润城十六街区北区（C、D、E 组团）”、“北外滩水城十六街区”、“北外滩水城十八街区”项目节余的募集资金 93,160.99 万元以及产生的利息、理财收益 11,748.86 万元，全部用于永久补充流动资金。2020年11月26日公司召开 2020 年第二次临时股东大会审议通过上述事项。</p>
尚未使用的募集资金用途及去向	尚未使用的募集资金存放于募集资金专户或补充流动资金、银行结构性存款集中管理。
募集资金使用及披露中存在的问题或其他情况	无

（3）募集资金变更项目情况

√ 适用 □ 不适用

单位：万元

变更后的项目	对应的原承诺项目	变更后项目拟投入募集资金总额 (1)	本报告期实际投入金额	截至期末实际累计投入金额(2)	截至期末投资进度(3)=(2)/(1)	项目达到预定可使用状态日期	本报告期实现的效益	是否达到预计效益	变更后的项目可行性是否发生重大变化
滨江雅园项目	天润城十六街区商业综合楼	45,000	0	0	65.00%		0	否	否
合计	--	45,000	0	0	--	--	0	--	--
变更原因、决策程序及信息披露情况说明 (分具体项目)			公司原募投项目“天润城十六街区商业综合楼项目”取得立项后，正在筹备开工期间，项目所在地政府拟对该项目紧临的道路进行快速化改造，并且至今地块的规划条件等仍未最后落定，导致该项目不能按原计划实施，且无法确定后续如何调整规划及开工日期。 为了提高募集资金使用效率，公司拟终止上述募投项目，拟将该募投项目对应的募集资金 46,579.29 万元（含利息及理财收益）用途变更为“北外滩水城二十街区（滨江雅园）项目”。具体内容详见公司于 2020 年 11 月 11 日在巨潮资讯网（ http://www.cninfo.com.cn ）披露的《苏宁环球股份有限公司 关于变更部分募集资金用途及部分募投项目节余募集资金永久补充流动资金的公告》（公告编号：2020-032 号）						
未达到计划进度或预计收益的情况和原因 (分具体项目)			无						
变更后的项目可行性发生重大变化的情况说明			无						

六、重大资产和股权出售

1、出售重大资产情况

适用 不适用

公司报告期末未出售重大资产。

2、出售重大股权情况

适用 不适用

七、主要控股参股公司分析

适用 不适用

主要子公司及对公司净利润影响达 10% 以上的参股公司情况

单位：元

公司名称	公司类型	主要业务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
南京浦东房地产开发有限公司	子公司	房地产开发与经营	5,150,000,000.00	9,672,411,847.13	6,421,630,026.47	3,531,634,613.63	2,032,073,563.95	1,374,427,086.42
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	2,800,000,000.00	2,372,115,090.60	1,926,170,615.52	323,240,043.67	-310,854,051.57	-313,135,401.59
南京鼎坤房地产开发有限公司	子公司	房地产开发与经营	300,000,000.00	414,886,302.64	339,604,876.71	24,119,336.40	-3,662,828.40	-1,250,921.17

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
西咸新区苏宁置业有限公司	购买	无
江苏苏宁城市建设投资有限公司	设立	无

主要控股参股公司情况说明

八、公司控制的结构化主体情况

适用 不适用

九、公司未来发展的展望

2021年是我国“十四五”规划开局之年。我国发展仍面临不少风险挑战，但经济长期向好的基本面没有改变。

公司将继续坚持“稳中求进”的经营策略，实现地产业务持续稳健发展，确保主营业务较强盈利水平。同时，以更大的支持力度、更多的资金投入、更强的信心决心，全力推进医美产业发展壮大，打造公司新的产业增长极。

1.房地产业务

2021年初，南京都市圈发展规划正式获批，南京放宽部分地区落户，这一政策必将吸引更多人落户南京。公司当前主要土地储备及建设项目位于南京江北，未来将持续受益于南京都市圈发展。公司将继续推出北外滩水城（滨江雅园）项目，积极推进南京天华硅谷三期、上海朱家角、西安等地项目建设。公司始终坚持以客户为导向，持续强化工程管理，提升成本控制与风险管控能力，合理扩大融资渠道，提高资金周转效率，创新营销模式，加大销售力度，确保更高的营收和盈利水平。

2.医美产业

医美产业是公司重点发展产业之一，也是公司重要的战略转型方向。公司将持续加大对医美产业的投入和支持力度，推动医美产业快速发展壮大，全力实现冲刺“亚洲一流”的发展愿景。

一是将依托雄厚产业基石和高效资本运作，择机展开对医美产业链上游的医疗器械、生物制药，中游的医美医院等国内外优质医美资源的并购工作，实现医美产业的大跨步发展，打造全产业链高端合规医美龙头。二是着力搭建标准化医美管理体系，不断完善医美人才保障机制，加大人才培养、引进力度，公司将从管理、服务、流程、品牌等多个维度推进医美产业标准化体系建设，引领国内医美行业“规范化”进程。三是深入探索运用资本市场平台、医美产业基金等整合医美产业资源，持续培育和有效整合旗下优质医美资源，并适时纳入上市公司体系，推动公司不断实现战略多元化和高质量发展，不断推进公司产业结构和盈利能力多元化。

在未来发展中，公司可能面临宏观经济、政策及市场等风险，面对风险，公司将继续紧跟市场需求及政策变化，通过信息化、智能化、标准化建设，加强对产业运营情况的实时跟踪和精细化管理，充分发挥“低负债、高收益”的资产优势和管理优势，不断夯实公司的核心竞争力，确保公司整体保持健康、可持续的高质量发展态势，为广大投资者提供更丰厚的投资回报。

十、接待调研、沟通、采访等活动情况

1、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

适用 不适用

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象类型	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料	调研的基本情况索引
2020年12月29日	无锡苏亚医美医院	实地调研	机构	平安证券、野村证券、华菁证券、中银证券、中泰资管、国金证券、金库资本、安信基金	公司基本情况及医美产业发展现状等	详见公司披露于巨潮资讯网上的投资者关系活动记录表
接待次数						1
接待机构数量						8
接待个人数量						0
接待其他对象数量						0
是否披露、透露或泄露未公开重大信息			无			

第五节 重要事项

一、公司普通股利润分配及资本公积金转增股本情况

报告期内普通股利润分配政策，特别是现金分红政策的制定、执行或调整情况

适用 不适用

公司近 3 年（包括本报告期）的普通股股利分配方案（预案）、资本公积金转增股本方案（预案）情况

2018年度利润分配方案：以公司总股本2,867,918,085股（总股本3,034,636,384股扣除已回购股份166,718,299股）为基数，向全体股东每10股派3.00元人民币现金（含税），不以资本公积金转增股本。

2019年度利润分配方案：公司以现有总股本2,746,861,807股为基数（总股本3,034,636,384股扣除已回购股份287,774,577股），向全体股东每10股派发现金股利3元（含税），不以资本公积金转增股本。

2020年度利润分配预案：不进行现金分红、不送红股，也不进行资本公积金转增股本。

公司近三年（包括本报告期）普通股现金分红情况表

单位：元

分红年度	现金分红金额（含税）	分红年度合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润	现金分红金额占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比率	以其他方式（如回购股份）现金分红的金额	以其他方式现金分红金额占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比例	现金分红总额（含其他方式）	现金分红总额（含其他方式）占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比率
2020年	0.00	1,038,157,657.37	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%
2019年	824,058,542.10	1,230,900,487.53	66.95%	777,212,512.09	63.14%	1,601,271,054.19	130.09%
2018年	867,966,158.40	1,020,651,230.37	85.04%	222,697,399.79	21.82%	1,090,663,558.19	106.86%

公司报告期内盈利且母公司可供普通股股东分配利润为正但未提出普通股现金红利分配预案

适用 不适用

报告期内盈利且母公司可供普通股股东分配利润为正但未提出普通股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
综合考虑外部环境、公司目前经营发展的实际情况以及房地产行业属性，为提高公司财务的稳健性，保障公司未来发展的现金需要，更好地维护全体股东的长远利益。	用于房地产新项目的开发及建设、日常运营以及医美产业拓展

二、本报告期利润分配及资本公积金转增股本情况

适用 不适用

公司计划 2020 年度不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

三、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

承诺事由	承诺方	承诺类型	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
股改承诺						
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺						
资产重组时所作承诺						
首次公开发行或再融资时所作承诺						
股权激励承诺						
其他对公司中小股东所作承诺	苏宁环球集团有限公司； 苏宁环球股份有限公司	关于同业竞争、关联交易、资金占用方面的承诺	为消除可能的同业竞争，苏宁环球集团和公司承诺如下：一、苏宁环球集团承诺：鉴于镇江苏宁环球医美产业基金合伙企业（有限合伙）主要从事健康产业特别是以医美行业为主的股权投资业务，主要投资对象为整形医院及上下游相关标的，其自身并不涉及经营具体业务。针对医美产业基金在健康产业，特别是医美领域投资的各项收购事宜，苏宁环球集团作为苏宁环球股份有限公司的控股股东现就避免同业竞争、规范企业管理及关联交易等事项，具体承诺如下：1、苏宁环球集团参与投资医美产业基金的主要目的是通过专业化管理和市场化运作，通过医美产业基金收购以医美行业为主的优质资产，加速苏宁环球集团及股份公司的产业转型与发展；2、如导致同业竞争的，各方将严格按照有关法律、法规、规范性文件的规定及监管机构的要求，按照公平、公允等原则协商妥善解决，以避免同业竞争；3、如构成关联交易的，股份公司将严格按照有关法律、法规、规范性文件及股份公司章程的规定，依法履行信息披露义务并履行相关内部决策、报批程序，不损害股份公司及其他股东，尤其是中小股东的利益。4、苏宁环球集团及股份公司已在医美产业基金设立时的合伙协议中做出相应安排：医美产业基金在收购与股份公	2016年07月16日	2021年07月16日	公司于2017年3月13日召开第八届董事会第二十八次会议，决议终止发行股份及支付现金购买资产交易事项，由此关于以公允市场价格购买医美产业基金持有的古北悦丽股权的承诺事项自然终止。

			司主营业务相同或相近的资产之后，在处置该类项目资产时，股份公司及其子公司具有优先购买权。二、苏宁环球股份有限公司承诺：在本次公司 2016 年发行股份及支付现金购买资产完成后的 60 个月内，公司或下属子公司将在古北悦丽符合盈利要求和上市公司规范性要求的前提下，并且其年度财务报告经具有证券期货业务资格的会计师事务所审计并出具标准无保留意见后，以公允市场价格购买医美产业基金持有的古北悦丽股权。			
承诺是否按时履行	是					
如承诺超期未履行完毕的，应当详细说明未完成履行的具体原因及下一步的工作计划	无					

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

四、控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金情况

适用 不适用

公司报告期不存在控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金。

五、董事会、监事会、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、会计估计和核算方法发生变化的情况说明

适用 不适用

公司报告期无会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况。

七、报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况说明

适用 不适用

公司报告期无重大会计差错更正需追溯重述的情况。

八、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

- 1、2020年4月9日成立子公司江苏苏宁城市建设投资有限公司，本报告期将其纳入合并范围。
- 2、西咸新区苏宁置业有限公司于2020年12月31日被南京浦东房地产开发有限公司并购，本报告期将其纳入合并范围。

九、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）	120
境内会计师事务所审计服务的连续年限	16
境内会计师事务所注册会计师姓名	张增刚、李亚萍
境内会计师事务所注册会计师审计服务的连续年限	3

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

十、年度报告披露后面临退市情况

适用 不适用

十一、破产重整相关事项

适用 不适用

公司报告期未发生破产重整相关事项。

十二、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。

十三、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。

十四、公司及其控股股东、实际控制人的诚信状况

适用 不适用

十五、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的实施情况

适用 不适用

公司报告期无股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施及其实施情况。

十六、重大关联交易

1、与日常经营相关的关联交易

适用 不适用

关联交易方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	关联交易价格	关联交易金额(万元)	占同类交易金额的比例	获批的交易额度(万元)	是否超过获批额度	关联交易结算方式	可获得的同类交易市价	披露日期	披露索引
南京苏宁房地产开发有限公司	同一实际控制人	关联租赁	承租房屋	市场价	19,287,339.95	1,928.73	22.96%	3,000	否	转账	19,287,339.95	2020年 04月15日	具体内容 详见巨潮 资讯网披 露的《2020 年度日常 关联交易 预计公告》 (2020-008 号)
南京苏浦建设有限公司	同一实际控制人	采购土石方	土石方	市场价	37,982,768.14	3,798.27	45.21%	10,000	否	转账	37,982,768.14		
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	采购水泥	采购水泥	市场价	13,580,839.02	1,358.08	16.17%	20,000	否	转账	13,580,839.02		

合计	--	--	7,085.08	--	33,000	--	--	--	--	--
大额销货退回的详细情况	无									
按类别对本期将发生的日常关联交易进行总金额预计的，在报告期内的实际履行情况（如有）	无									
交易价格与市场参考价格差异较大的原因（如适用）	无									

2、资产或股权收购、出售发生的关联交易

适用 不适用

关联方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	转让资产的账面价值(万元)	转让资产的评估价值(万元)	转让价格(万元)	关联交易结算方式	交易损益(万元)	披露日期	披露索引
苏宁置业有限公司	实控人亲属	股权转让	西咸苏宁置业有限公司股权	评估价	1,042.15	1,042.15	1,042.15	转账	0		
转让价格与账面价值或评估价值差异较大的原因（如有）				无							
对公司经营成果与财务状况的影响情况				无							
如相关交易涉及业绩约定的，报告期内的业绩实现情况				无							

3、共同对外投资的关联交易

适用 不适用

公司报告期末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、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。

十七、重大合同及其履行情况

1、托管、承包、租赁事项情况

(1) 托管情况

适用 不适用

公司报告期不存在托管情况。

(2) 承包情况

适用 不适用

公司报告期不存在承包情况。

(3) 租赁情况

适用 不适用

公司报告期不存在租赁情况。

2、重大担保

适用 不适用

(1) 担保情况

单位：万元

公司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	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
报告期内审批的对外担保额度合计（A1）			0	报告期内对外担保实际发生额合计（A2）			0	
报告期末已审批的对外担保额度合计（A3）			0	报告期末实际对外担保余额合计（A4）			0	
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	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
天华百润	2019年01月18日	50,000	2019年01月18日	47,500	连带责任保证	96月	否	否

华浦高科	2020年04月15日	10,000	2020年01月06日	10,000	连带责任保证;抵押	12月	否	否
华浦高科	2020年04月15日	7,000	2020年02月19日	7,000	连带责任保证	12月	否	否
华浦高科	2020年04月15日	8,000	2019年02月02日	8,000	连带责任保证	12月	否	否
报告期内审批对子公司担保额度合计 (B1)		280,000	报告期内对子公司担保实际发生额合计 (B2)					75,000
报告期末已审批的对子公司担保额度合计 (B3)		72,500	报告期末对子公司实际担保余额合计 (B4)					64,500
子公司对子公司的担保情况								
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
华浦高科	2020年04月15日	15,000	2020年02月21日	12,000	抵押	24月	否	否
华浦高科	2020年04月15日	3,000	2020年03月10日	3,000	抵押	12月	否	否
华浦高科	2020年04月15日	10,000	2020年09月08日	10,000	抵押	6月	否	否
华浦高科	2020年04月15日	10,000	2019年10月16日	10,000	连带责任保证;抵押	12月	否	否
华浦高科	2020年04月15日	10,000	2020年05月21日	10,000	抵押	12月	否	否
华浦高科	2020年04月15日	8,000	2019年01月21日	2,000	抵押	12月	是	否
华浦高科	2020年04月15日	10,000	2019年10月24日	10,000	抵押	12月	否	否
报告期内审批对子公司担保额度合计 (C1)		200,000	报告期内对子公司担保实际发生额合计 (C2)					66,000
报告期末已审批的对子公司担保额度合计 (C3)		57,000	报告期末对子公司实际担保余额合计 (C4)					45,000
公司担保总额 (即前三大项的合计)								
报告期内审批担保额度合计 (A1+B1+C1)		480,000	报告期内担保实际发生额合计 (A2+B2+C2)					141,000
报告期末已审批的担保额度合计 (A3+B3+C3)		129,500	报告期末实际担保余额合计 (A4+B4+C4)					109,500
实际担保总额 (即 A4+B4+C4) 占公司净资产的比例				13.00%				
其中:								

采用复合方式担保的具体情况说明

(2) 违规对外担保情况

适用 不适用

公司报告期无违规对外担保情况。

3、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、日常经营重大合同

适用 不适用

5、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。

十八、社会责任情况

1、履行社会责任情况

具体内容详见2021年4月9日披露在巨潮资讯网 (<http://www.cninfo.com.cn>) 上的《苏宁环球股份有限公司社会责任报告》

2、履行精准扶贫社会责任情况

(1) 精准扶贫规划

公司报告年度暂未开展精准扶贫工作，也暂无后续精准扶贫计划。

(2) 年度精准扶贫概要

(3) 精准扶贫成效

指标	计量单位	数量/开展情况
一、总体情况	——	——
二、分项投入	——	——
1.产业发展脱贫	——	——

2.转移就业脱贫	——	——
3.易地搬迁脱贫	——	——
4.教育扶贫	——	——
5.健康扶贫	——	——
6.生态保护扶贫	——	——
7.兜底保障	——	——
8.社会扶贫	——	——
9.其他项目	——	——
三、所获奖项（内容、级别）	——	——

（4）后续精准扶贫计划

无

3、环境保护相关的情况

上市公司及其子公司是否属于环境保护部门公布的重点排污单位

是 否

否

公司及子公司不属于环境保护部门公布的重点排污单位。

十九、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。

二十、公司子公司重大事项

适用 不适用

第六节 股份变动及股东情况

一、股份变动情况

1、股份变动情况

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例
一、有限售条件股份	745,453,978	24.56%						745,453,978	24.56%
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	734,356,762	24.19%						734,356,762	24.19%
其中：境内法人持股	287,390	0.01%						287,390	0.01%
境内自然人持股	734,069,372	24.18%						734,069,372	24.18%
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	2,289,182,406	75.44%						2,289,182,406	75.44%
1、人民币普通股	2,289,182,406	75.44%						2,289,182,406	75.44%
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
4、其他									
三、股份总数	3,034,636,384	100.00%						3,034,636,384	100.00%

股份变动的原因

 适用 不适用

股份变动的批准情况

 适用 不适用

股份变动的过户情况

 适用 不适用

股份回购的实施进展情况

 适用 不适用

采用集中竞价方式减持回购股份的实施进展情况

 适用 不适用

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

适用 不适用

公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

适用 不适用

2、限售股份变动情况

适用 不适用

二、证券发行与上市情况

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	64,839	年度报告披露日前上一月末普通股股东总数	81,237	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								
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	质押或冻结情况	
							股份状态	数量
苏宁环球集团有限公司	境内非国有法人	23.46%	712,044,128				质押	568,110,009
张桂平	境内自然人	17.27%	524,179,113					
张康黎	境内自然人	14.93%	453,083,596					

苏宁环球股份有限公司回购专用证券账户	境内非国有法人	9.48%	287,774,577					
安徽省铁路发展基金股份有限公司	国有法人	1.64%	49,800,796					
青岛城投金融控股集团有限公司	国有法人	1.25%	37,848,605					
香港中央结算有限公司	境外法人	1.17%	35,545,253					
于建军	境内自然人	0.71%	21,600,033					
中国工商银行股份有限公司—富国中证红利指数增强型证券投资基金	其他	0.43%	13,148,880					
沈阳科瑞投资有限公司	国有法人	0.37%	11,097,216					
上述股东关联关系或一致行动的说明	1、上述股东中张桂平先生为公司实际控制人，苏宁环球集团为其控制企业，与股东张康黎先生为父子关系。除此以外，上述股东与其他股东之间不存在关联关系，也不属于《上市公司收购管理办法》中规定的一致行动人。2、未知其他流通股股东间是否存在关联关系，也未知其他流通股股东是否属于《上市公司收购管理办法》中规定的一致行动人。							
前 10 名无限售条件股东持股情况								
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		712,044,128						
苏宁环球股份有限公司回购专用证券账户		287,774,577						
张桂平		131,044,778						
张康黎		113,270,899						
安徽省铁路发展基金股份有限公司		49,800,796						
青岛城投金融控股集团有限公司		37,848,605						
香港中央结算有限公司		35,545,253						
于建军		21,600,033						
中国工商银行股份有限公司—富国中证红利指数增强型证券投资基金		13,148,880						
中国建设银行股份有限公司—大成中证红利指数证券投资基金		10,834,096						
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企业，与股东张康黎先生为父子关系。除此以外，上述股东与其他股东之间不存在关联关系，也不属于《上市公司收购管理办法》中规定的一致行动人。2、未知其他流通股股东间是否存在关联关系，也未知其他流通股股东是否属于《上市公司收购管理办法》中规定的一致行动人。							
前 10 名普通股股东参与融资融券业务情况说明（如有）（参见注 4）	无							

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	13523040-1	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				不适用

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

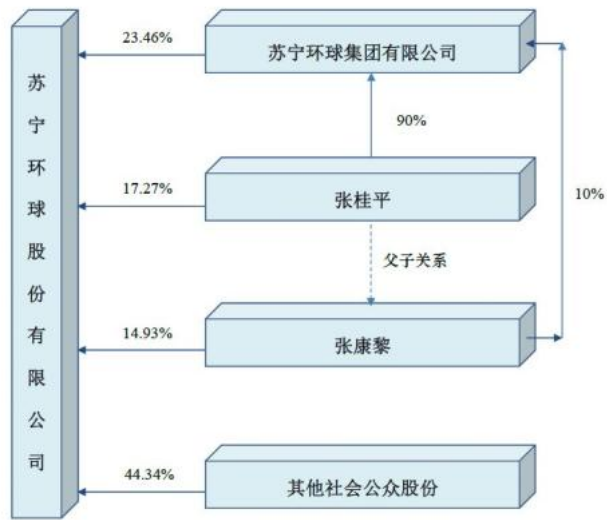
实际控制人姓名	与实际控制人关系	国籍	是否取得其他国家或地区居留权
张桂平	本人	中国	否
主要职业及职务	张桂平先生现担任全国政协委员，民革中央全国企业家联谊会会长，中国商业文化研究会会长，国际徽商交流协会理事会会长，江苏省安徽商会创会会长，江苏省红十字会副会长，东南大学董事，南京师范大学董事、教授等社会职务。自 2001 年至今任苏宁集团董事长，曾任公司第五届、第六届、第七届、第八届、第九届董事会董事长。2017 年 10 月至今任公司董事会董事长，2009 年 1 月至今任公司总裁。		
过去 10 年曾控股的境内外上市公司情况	不适用		

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、其他持股在 10%以上的法人股东

适用 不适用

5、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

第七节 优先股相关情况

适用 不适用

报告期公司不存在优先股。

第八节 可转换公司债券相关情况

适用 不适用

报告期公司不存在可转换公司债券。

第九节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

一、董事、监事和高级管理人员持股变动

姓名	职务	任职状态	性别	年龄	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)
张桂平	董事长、总裁	现任	男	70	2014年10月10日		524,179,113				524,179,113
张康黎	董事	现任	男	40	2014年10月10日		453,083,596				453,083,596
李伟	董事、副总裁	现任	男	54	2014年10月10日		734,032				734,032
蒋立波	董事	现任	男	40	2019年12月05日						
俞红海	独立董事	现任	男	45	2014年10月10日						
程德俊	独立董事	现任	男	47	2020年10月15日						
殷俊明	独立董事	现任	男	49	2020年10月15日						
李俊	监事会主席	现任	男	46	2020年10月15日						
史臻	监事	现任	男	49	2019年12月05日						
陈高峰	监事	现任	男	35	2019年08月02日						
何庆生	财务负责人	现任	男	57	2016年01月19日						
梁永振	董事会秘书	现任	男	47	2018年07月05日						
赵曙明	独立董事	离任	男	70	2014年10月10日	2020年10月15日					
周凯	独立董事	离任	男	53	2016年02月01日	2020年10月15日					
吴斌	独立董事	离任	男	57	2014年10月10日	2020年10月15日					
合计	--	--	--	--	--	--	977,996,741	0	0	0	977,996,741

二、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

√ 适用 □ 不适用

姓名	担任的职务	类型	日期	原因
赵曙明	独立董事	离任	2020年10月15日	任期届满离任
周凯	独立董事	离任	2020年10月15日	任期届满离任
吴斌	独立董事	离任	2020年10月15日	任期届满离任

三、任职情况

公司现任董事、监事、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 出生于1951年8月，民革党员，大学本科学历。现任第十三届全国政协委员，民革中央全国企业家联谊会会长，中国商业文化研究会会长，国际徽商交流协会理事会会长，东南大学董事，南京师范大学董事、教授等社会职务。先后获得“优秀中国特色社会主义事业建设者”、“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”、“中国房地产行业影响力十大人物”、“中华慈善突出贡献个人”等荣誉称号。自2001年至今任苏宁集团董事长，现任公司第十届董事会董事长、总裁，安徽古井贡酒股份有限公司独立董事。曾任公司第五届、第六届、第七届、第八届、第九届董事会董事长。2017年10月至今任董事长，2009年1月至今任公司总裁。持有公司股份524,179,113股，并持有公司第一大股东苏宁集团90%股权，系公司的实际控制人。

张康黎先生 出生于1981年7月，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、第九届董事会董事，现任公司第十届董事会董事，上海苏宁环球实业有限公司董事长。与公司实际控制人张桂平先生为父子关系，持有公司股份453,083,596股，并持有公司第一大股东苏宁集团10%股权。

李伟先生 出生于1967年12月，中共党员，建筑学专业，硕士学历，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、第九届董事会董事。现任公司第十届董事会董事，2008年8月至今任公司副总裁。持有公司股份734,032股，与本公司控股股东及实际控制人不存在关联关系。

蒋立波先生 出生于1981年1月，苏州大学法学本科学历，南京大学法律硕士学位。曾任职于江苏省人民检察院、南通市崇川区委组织部。现任公司法务中心总监，公司第十届董事会董事。与本公司控股股东及实际控制人不存在关联关系。

俞红海先生，出生于1978年12月，南京大学教授、博士生导师，工程管理学院副院长，美国南加州大学访问学者，兼任中国管理现代化研究会金融管理委员会委员、金融科技教育与研究50人论坛成员等职。主要研究领域包括行为金融、公司金融与公司治理、金融科技等。其不存在持有公司股份的情形。

程德俊先生，出生于1976年12月，企业管理博士学位，现任南京大学商学院人力资源管理学系教授，博士生导师。江苏企业人才发展研究基地执行主任，美国康奈尔大学工业与劳动关系学院访问学者（2008.09-2009.08），南京大学人文社会科学高级研究院驻院学者（2011.09—2012.08）。现为美国管理学协会会员，中国管理研究国际学会会员，《南开管理评论》、《管理学报》、《南方经济》等杂志匿名审稿人。曾在《管理世界》、《中国工业经济》、《南开管理评论》等权威期刊上发表五十余篇论文。担任江苏省委组织部、人社厅和多家企业的特聘专家和顾问。主要从事人力资源管理、组织理论、谈判与冲突、社会资本和组织学习等领域的研究和教学工作。目前正主持和参与国家自然科学基金面上和重点项目各一项。现任山东新能泰山发电股份有限公司独立董事。其不存在持有公司股份的情形。

殷俊明先生，出生于1972年9月，中共党员，教授，西安交通大学管理学（会计学）博士，南京大学工商管理博士后，加拿大麦克马斯特大学和澳大利亚科廷大学商学院访问学者，现任南京审计大学会计学院院长，南京市浦口欧美同学会副会长，入选江苏省“333高层次人才培养工程”中青年学术技术带头人（2016），江苏省“青蓝工程”中青年学术带头人（2012），中国注册会计师（非执业会员），中国会计学会高级会员，江苏省注册会计师协会常务理事，江苏省管理会计专业委员会副主任委员，咨询专家。主要研究方向：成本与绩效管理、管理会计（控制）。近年来，先后在《会计研究》《管理评论》《管理科学》《经济管理》和Frontiers of Business Research in China等专业核心期刊上发表学术论文30余篇，先后主持国家社科基金、教育部人文社会科学基金、江苏省社会科学基金等省部级课题多项，获得“江苏省哲学社会科学优秀成果三等奖”等多项省部级以上科研奖项。现任江苏凯伦股份有限公司、双登集团股份有限公司、安徽神剑新材料股份有限公司独立董事。其不

存在持有公司股份的情形。

李俊先生 出生于1975年5月，毕业于南京工业大学，建筑工程专业，大专学历，国家注册造价师、国家注册监理师、高级工程师。2003年入职苏宁环球股份有限公司，曾任公司第八届、第九届监事会监事，现任公司第十届监事会主席，地产集团副总裁。与本公司控股股东及实际控制人不存在关联关系。

史臻先生 出生于1972年6月，硕士研究生学历。曾任苏宁环球套房饭店总经理，现任酒店管理公司总裁，公司第十届监事会监事。与本公司控股股东及实际控制人不存在关联关系。

陈高峰，男，1986年12月出生，大学本科学历。曾任职于山东省德州市电视台、山东省诸城市安全生产监督管理局、国家东中西区域合作示范区管委会，苏宁环球股份有限公司第十届监事会监事。现任苏宁环球股份有限公司行政管理中心负责人。截至目前，其本人未持有公司股份，与本公司控股股东及实际控制人不存在关联关系。

何庆生先生 出生于1964年11月，毕业于东北财经大学会计学专业，本科学历，工商管理硕士，中国注册会计师。现任公司财务负责人，与本公司控股股东及实际控制人不存在关联关系。

梁永振先生 1974年出生，本科学历，经济师。现任职公司董事会秘书，与本公司控股股东及实际控制人不存在关联关系，其不存在持有公司股份的情形。

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	总经理			是
张康黎	南京苏宁房地产开发有限公司	法定代表人			是

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
俞红海	南京大学工程管理学院	副院长			
程德俊	南京大学商学院	教授、博士生导师			
殷俊明	南京审计大学会计学院	院长			
在其他单位任职情况的说明			俞红海、程德俊、殷俊明均为公司独立董事		

公司现任及报告期内离任董事、监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

四、董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序、确定依据、实际支付情况

董事会薪酬与考核委员会主要负责制定公司董事及经理人员的考核标准并进行考核；负责制定、审查公司董事及经理人员的薪酬政策与方案，对董事会负责。根据《公司董事会专门委员会工作制度》，按月支付董事、监事、高级管理人员的报酬。

公司报告期内董事、监事和高级管理人员报酬情况

单位：万元

姓名	职务	性别	年龄	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	董事长、总裁	男	70	现任	230.1	
张康黎	董事	男	40	现任	0	
李伟	董事、副总裁	男	54	现任	66.28	
蒋立波	董事	男	40	现任	33.02	
俞红海	独立董事	男	45	现任	1.67	
程德俊	独立董事	男	47	现任	1.67	
殷俊明	独立董事	男	49	现任	1.67	
李俊	监事会主席	男	46	现任	32.18	
史臻	监事	男	49	现任	41.79	
陈高峰	监事	男	35	现任	21.69	
何庆生	财务负责人	男	57	现任	51.2	
梁永振	董事会秘书	男	47	现任	17.18	
赵曙明	独立董事	男	70	离任	6.33	
周凯	独立董事	男	53	离任	6.33	
吴斌	独立董事	男	57	离任	6.33	
合计	--	--	--	--	517.44	--

公司董事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

适用 不适用

五、公司员工情况

1、员工数量、专业构成及教育程度

母公司在职员工的数量（人）	0
主要子公司在职员工的数量（人）	777
在职员工的数量合计（人）	777
当期领取薪酬员工总人数（人）	795

母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数（人）	38
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数（人）
生产人员	262
销售人员	79
技术人员	157
财务人员	65
行政人员	214
合计	777
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
博士	1
研究生	25
本科	287
大专及以下	464
合计	777

2、薪酬政策

根据《劳动法》、《劳动合同法》等有关法律法规规定，公司实行全员劳动合同制，基于个人能力、岗位责任、价值贡献和市场价值，确定相应的薪酬水平，总体上坚持价值贡献与利益回报成正比、业内富有竞争力的基本原则。公司已根据国家和地方政府的有关规定，为员工办理并缴纳了基本养老、医疗、失业、工伤、生育等社会保险和住房公积金。

3、培训计划

2020年公司进一步加强培训管理工作规范化建设。举行形式多样，种类丰富的各类培训，加强管理类培训、专业类培训课程。

4、劳务外包情况

适用 不适用

劳务外包的工时总数（小时）	174,535
劳务外包支付的报酬总额（元）	3,211,315.69

第十节 公司治理

一、公司治理的基本状况

1、公司股东大会召集召开程序、提案审议程序、决策程序均符合相关规定，保证全体股东，尤其是中小股东能按其所持股份享有平等权利，并能充分行使其相应的权利。同时，公司严格执行《股东大会网络投票管理办法》，保证了全体股东对公司重大事项的知情权、参与权及表决权。历次股东大会均有独立董事出席，律师现场见证，并作有完整的会议记录，切实维护上市公司和全体股东的合法权益。

2、公司控股股东能够按照法律、法规及《公司章程》的规定行使权利，通过股东大会正常行使出资人权利，没有逾越股东大会直接或间接地干预公司的经营和决策活动，公司与控股股东进行的所有关联交易公平合理，履行了相应的审批程序。公司与控股股东在人员、资产、财务、机构、业务等方面做到五分开。报告期内控股股东及其关联方不存在非经营性占用公司资金或违规要求公司为其担保的情况。

3、公司董事会严格执行《公司董事会议事规则》，会议的召集、召开及表决程序合法有效；公司董事会的构成和人员符合法律、法规和《公司章程》的规定与要求，并严格按照其要求开展工作和履行职责，认真出席董事会和股东大会；公司加强对董事、监事和高级管理人员的培训，保证公司董事、监事、高级管理人员忠实、诚信、勤勉地履行职责。

4、公司监事会向股东大会负责，严格执行《公司监事会议事规则》；监事会的人数和人员构成均符合法律法规的要求；监事能够认真履行职责，依法对公司财务、董事会、经营管理层履行责任的合法合规性等进行日常监督检查。

5、公司充分尊重和维护股东、职工、客户等其他利益相关者的合法权益，推动公司持续、健康发展。

6、公司不断强化信息披露，提升经营管理透明度。（1）严格按照法律、法规和《公司章程》、《公司信息披露管理制度》等的规定，真实、准确、完整、及时地披露信息，并指定《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《证券日报》和巨潮资讯网为公司信息披露的报纸和网站，确保所有投资者能够公平获取公司信息；（2）加强内幕信息管理，认真做好内幕信息知情人登记工作，确保内幕信息保密，维护信息披露的公平原则，保护广大投资者的合法权益；（3）通过电话、投资者关系平台等方式对投资者的咨询及时进行合理回复，加强投资者关系管理。

公司治理的实际状况与中国证监会发布的有关上市公司治理的规范性文件是否存在重大差异

是 否

公司治理的实际状况与中国证监会发布的有关上市公司治理的规范性文件不存在重大差异。

二、公司相对于控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立情况

1、人员方面：本公司与控股公司在劳动、人事及工资管理等方面相互独立。

2、资产方面：本公司与控股股东产权关系明确，拥有独立的采购、开发、生产、销售系统。

3、财务方面：本公司设立了财务管理中心、成本管理部 and 内控审计中心，并建立了独立的会计核算体系和财务管理制度，独立在银行开户，独立纳税。

4、机构方面：本公司设立了完全独立于控股股东的组织机构，不存在与控股股东合署办公的情况。

5、业务方面：本公司在业务方面完全独立于控股股东，拥有独立的业务系统。

三、同业竞争情况

适用 不适用

四、报告期内召开的年度股东大会和临时股东大会的有关情况

1、本报告期股东大会情况

会议届次	会议类型	投资者参与比例	召开日期	披露日期	披露索引
2019 年度股东大会	年度股东大会	56.44%	2020 年 05 月 07 日	2020 年 05 月 08 日	《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》、《证券日报》及巨潮资讯网,《苏宁环球股份有限公司 2019 年度股东大会决议公告》(公告编号: 2020-016)
2020 年第一次临时股东大会	临时股东大会	56.23%	2020 年 10 月 15 日	2020 年 10 月 16 日	《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》、《证券日报》及巨潮资讯网,《苏宁环球股份有限公司 2020 年第一次临时股东大会决议公告》(公告编号: 2020-025)
2020 年第二次临时股东大会	临时股东大会	56.28%	2020 年 11 月 26 日	2020 年 11 月 27 日	《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》、《证券日报》及巨潮资讯网,《苏宁环球股份有限公司 2020 年第二次临时股东大会决议公告》(公告编号: 2020-034)

2、表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会

适用 不适用

五、报告期内独立董事履行职责的情况

1、独立董事出席董事会及股东大会的情况

独立董事出席董事会及股东大会的情况							
独立董事姓名	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
赵曙明	5	0	5	0	0	否	1
吴斌	5	0	5	0	0	否	1
周凯	5	0	5	0	0	否	1
俞红海	4	1	3	0	0	否	1
程德俊	4	1	3	0	0	否	1
殷俊明	4	1	3	0	0	否	1

连续两次未亲自出席董事会的说明

2、独立董事对公司有关事项提出异议的情况

独立董事对公司有关事项是否提出异议

是 否

报告期内独立董事对公司有关事项未提出异议。

3、独立董事履行职责的其他说明

独立董事对公司有关建议是否被采纳

是 否

独立董事对公司有关建议被采纳或未被采纳的说明

报告期内，公司独立董事严格按照《上市公司治理准则》、《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》、《关于加强社会公众股股东权益保护的若干规定》、《公司章程》及相关法律、法规和制度的规定，本着为全体股东负责的态度，认真审议议案，独立履行职责，对公司关联交易、聘任高级管理人员、对外担保、与关联方资金往来、股份回购及募集资金使用等重要事项进行审核，并发表独立意见；在定期报告编制、审核和披露过程中，独立董事认真听取管理层汇报经营情况，与年审注册会计师进行沟通，并深入现场了解各项目的运作情况，以其丰富的专业知识和行业经验，在公司的发展战略、制度完善、财务管理、规范运作等方面提出许多参考意见与有价值建议，为完善公司监督机制，对董事会的科学决策、促进规范运作以及维护中小股东权益等方面都起到了积极作用。

六、董事会下设专门委员会在报告期内履行职责情况

1、审计委员会的履职情况

报告期内，董事会审计委员会依据相关法律法规和规范性文件以及《公司董事会专门委员会工作制度》的规定，认真尽责履职。

(1) 审查公司内部控制制度的建立健全及执行情况，监督指导公司的内部控制规范建设工作，审核公司的内控规范建设工作方案，检查公司内部控制缺陷、评估其执行的效果和效率，并及时提出改进建议。

(2) 对公司定期报告进行审核，先后完成了公司2019年度财务报告、2020年第一季度财务报表、2020年半年度财务报表、2020年第三季度财务报表的审核，确保了公司定期报告及时、准确披露。

(3) 积极推动2020年年度财务报告的相关审计工作，在审计过程中保持与年审会计师的沟通，对年审会计师发现的问题充分交换意见，并督促会计师尽快提交审计报告。

2、薪酬与考核委员会的履职情况

报告期内，董事会薪酬与考核委员会依据相关法律法规和规范性文件以及《公司董事会专门委员会工作制度》的规定，认真尽责履职。

公司薪酬委员会根据董事、高管人员的管理岗位职责、年度经营目标的完成情况以及年度经营管理的考评结果进行2019年度绩效考核，认为2020年度公司董事、高管人员披露的薪酬情况符合公司薪酬管理制度，是真实、准确的。

3、提名委员会的履职情况

报告期内，董事会提名委员会依据相关法律法规和规范性文件以及《公司董事会专门委员会工作制度》的规定，认真尽责履职。

提名委员会对公司拟聘任的高级管理人员候选人的任职条件进行审查，认为公司选定的候选人符合高级管理人员的任职资格，未发现《公司法》、《公司章程》等限制担任高级管理人员的情况，以及被中国证监会确定为市场禁入者且禁入尚未解除的情况。提名的相关程序符合法律法规及《公司章程》的规定。

4、战略发展委员会的履职情况

报告期内，董事会战略发展委员会依据相关法律法规和规范性文件以及《公司董事会专门委员会工作制度》的规定，认真尽责履职，时刻关注公司的经营发展方向，对公司制定的战略目标和发展规划进行审阅和研究。

七、监事会工作情况

监事会在报告期内的监督活动中发现公司是否存在风险

是 否

监事会对报告期内的监督事项无异议。

八、高级管理人员的考评及激励情况

公司高级管理人员的考评及激励机制是根据公司年度经营目标的完成情况确定的。由于公司下属控股公司、子公司经营项目不同，所以有针对性地分别制定了考评与激励制度，并根据当年的经营业绩、整体管理指标达成情况以及下一年度经营发展计划确定新年度的考核指标。

报告期内，公司董事、监事及高级管理人员根据各自的分工，认真履行职责，较好地完成了工作目标和绩效考核指标。

九、内部控制情况

1、报告期内发现的内部控制重大缺陷的具体情况

是 否

2、内控自我评价报告

内部控制评价报告全文披露日期	2021 年 04 月 07 日	
内部控制评价报告全文披露索引	详见在巨潮资讯网披露的《苏宁环球股份有限公司内部控制自我评价报告》	
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		65.94%
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		84.32%
缺陷认定标准		
类别	财务报告	非财务报告
定性标准	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、监事、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：	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； ②决策程序导致重大失误； ③违反国家法律法规并受到处罚； ④中高级管理人员和高级技术人员流失严重； ⑤媒体频现负面新闻，涉及面广； ⑥重要业务缺乏制度控制或制度体系失效； ⑦内部控制重大缺陷未得到整改； ⑧政策性原因外，企业连年亏损，持续经营受到挑战；

	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。	⑨子公司缺乏内部控制建设，管理混乱； ⑩资产保管存在重大缺失，导致资产被遗失、贪污、挪用，损失金额巨大。 重要缺陷： ①民主决策程序存在但不够完善； ②决策程序导致出现一般失误； ③违反企业内部规章，形成损失； ④重要业务制度或制度系统性存在缺陷； ⑤媒体出现负面新闻，波及局部区域； ⑥公司重要技术资料保管不善丢失； ⑦内部控制重要或一般缺陷未得到整改。 ⑧资产保管存在缺失，导致资产被遗失、贪污、挪用，损失金额较大； 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	公司层面缺陷认定时以利润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 利润总额的 5% ； 重要缺陷：利润总额的 0.5% \leq 错报金额 $<$ 利润总额的 5%； 一般缺陷：错报金额 $<$ 利润总额的 0.5%。	公司层面缺陷认定时以利润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：直接损失 \geq 利润总额的 5%； 重要缺陷：利润总额的 0.5% \leq 直接损失 $<$ 利润总额的 5%； 一般缺陷：直接损失 $<$ 利润总额的 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	

十、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，苏宁环球公司于 2020 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	2021 年 04 月 09 日
内部控制审计报告全文披露索引	详见在巨潮资讯网披露的《苏宁环球股份有限公司内部控制自我评价报告》
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

第十一节 公司债券相关情况

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

第十二节 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	2021 年 04 月 07 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	中喜审字【2021】第 00457 号
注册会计师姓名	李亚萍

审计报告正文

审 计 报 告

中喜审字【2021】第00457号

苏宁环球股份有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了苏宁环球股份有限公司（以下简称“苏宁环球”）财务报表，包括2020年12月31日的合并及母公司资产负债表，2020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2020年12月31日的合并及母公司财务状况以及2020年度的合并及母公司经营成果和合并及母公司现金流量。

二、形成审计意见的基础

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

三、关键审计事项

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

（一）房地产开发项目收入确认

1、事项描述

请参阅财务报表附注“三、重要会计政策和会计估计”之“26、收入”，财务报表附注“五、合并财务报表主要项目注释”之“35、营业收入、营业成本”，财务报表附注“十四、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。

2020年度房地产业务收入占营业收入90.29%。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。

（二）房地产项目存货可变现净值的评估

1、事项描述

请参阅财务报表附注“三、重要会计政策和会计估计”之“14、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2020年12月31日苏宁环球存货账面原值1,021,491.79万元，存货跌价准备余额为39,966.25万元，账面价值为981,525.54万元。资产负债表日按照存货成本与可变现净值孰低计量。

管理层根据存货的预计售价减去至完工时预计将要发生的成本、预计的销售费用及相关税费后的金额确定存货的可变现净值。存货可变现净值的评估中预计销售价格、预计销售费用及存货的预计完工成本均涉及管理层的关键假设、重大判断、预计和估计。同时由于存货金额较大，账面价值占资产总额的61.45%，因此我们将该事项列为关键审计事项。

2、审计应对

针对房地产项目存货可变现净值的评估我们执行的审计程序中包括：

- （1）评价与房地产项目存货可变现净值相关的关键内部控制的设计和运行有效性；
- （2）选取样本，对存货项目进行实地观察，并询问管理层这些存货项目的进度及各项目最新预测所反映的总开发成本预算；
- （3）复核苏宁环球管理层在房地产项目存货可变现净值的估计的过程中各项参数选取是否合理，包括选取估计的售价、至完工时将要发生的成本、销售费用、相关税费等；
- （4）了解项目所在地房地产市场情况，以评价管理层选用的销售单价是否符合项目及项目所在地实际情况；
- （5）检查房地产项目存货可变现净值的计算过程是否准确。

四、其他信息

苏宁环球管理层对其他信息负责。其他信息包括苏宁环球2020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。

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

2020 年 12 月 31 日

单位：元

项目	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	963,425,599.21	1,854,616,392.37
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	371,836,020.18	522,362,583.57
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	91,697,016.05	123,338,916.07
应收款项融资		
预付款项	406,751,241.95	568,146,379.01
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	71,401,491.49	97,158,972.48
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	9,815,255,409.22	10,938,577,382.79
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	655,469,673.26	741,531,562.72

流动资产合计	12,375,836,451.36	14,845,732,189.01
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款		
长期股权投资	1,366,698,625.16	929,737,582.47
其他权益工具投资	3,160,000.00	3,160,000.00
其他非流动金融资产		
投资性房地产	717,003,208.66	613,739,239.46
固定资产	877,299,121.20	908,854,484.86
在建工程	3,653,234.07	2,982,127.07
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	422,789,253.84	439,363,998.30
开发支出		
商誉	53,737,741.11	44,898,500.37
长期待摊费用	64,385,396.77	35,046,420.54
递延所得税资产	86,982,433.42	154,567,121.01
其他非流动资产		
非流动资产合计	3,595,709,014.23	3,132,349,474.08
资产总计	15,971,545,465.59	17,978,081,663.09
流动负债：		
短期借款	760,463,229.17	610,000,000.00
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	202,419,142.57	
应付账款	1,924,904,190.41	2,225,264,922.14
预收款项	20,083,151.57	3,424,576,754.63
合同负债	862,778,130.96	
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	4,890,232.30	4,919,557.32
应交税费	789,067,952.06	623,861,326.12
其他应付款	458,949,942.71	257,071,569.01
其中：应付利息		5,628,864.86
应付股利	709,126.59	709,126.59
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	1,144,568,360.23	465,006,800.00
其他流动负债	65,374,084.28	
流动负债合计	6,233,498,416.26	7,610,700,929.22
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	1,016,033,188.34	1,837,486,800.00
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	19,544,597.89	19,544,597.89
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	3,073,950.00	
其他非流动负债		
非流动负债合计	1,038,651,736.23	1,857,031,397.89
负债合计	7,272,150,152.49	9,467,732,327.11
所有者权益：		
股本	3,034,636,384.00	3,034,636,384.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		

资本公积	1,063,717,323.82	1,063,493,985.80
减：库存股	999,909,911.88	999,909,911.88
其他综合收益	14,205,393.36	14,318,422.76
专项储备		
盈余公积	826,408,503.62	632,248,641.31
一般风险准备		
未分配利润	4,484,776,627.88	4,464,837,374.92
归属于母公司所有者权益合计	8,423,834,320.80	8,209,624,896.91
少数股东权益	275,560,992.30	300,724,439.07
所有者权益合计	8,699,395,313.10	8,510,349,335.98
负债和所有者权益总计	15,971,545,465.59	17,978,081,663.09

法定代表人：张桂平

主管会计工作负责人：何庆生

会计机构负责人：刘得波

2、母公司资产负债表

单位：元

项目	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	100,786,921.33	379,110,952.92
交易性金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	6,266,410.00	24,246,150.00
应收款项融资		
预付款项		
其他应收款	6,858,441,164.86	6,037,250,802.75
其中：应收利息		
应收股利	506,000,000.00	
存货		
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
流动资产合计	6,965,494,496.19	6,440,607,905.67

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	9,090,904,741.99	9,135,532,170.15
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产		
固定资产	6,485.00	6,485.00
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产		
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产		
其他非流动资产		
非流动资产合计	9,090,911,226.99	9,135,538,655.15
资产总计	16,056,405,723.18	15,576,146,560.82
流动负债：		
短期借款	460,000,000.00	410,000,000.00
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	96,625.24	136,017.53
其他应付款	5,747,751,812.81	6,482,591,181.49
其中：应付利息		
应付股利	709,126.59	709,126.59

持有待售负债		
一年内到期的非流动负债		
其他流动负债		
流动负债合计	6,207,848,438.05	6,892,727,199.02
非流动负债：		
长期借款		
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计		
负债合计	6,207,848,438.05	6,892,727,199.02
所有者权益：		
股本	3,034,636,384.00	3,034,636,384.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	1,322,475,706.67	1,322,475,706.67
减：库存股	999,909,911.88	999,909,911.88
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	1,123,962,131.64	929,802,269.33
未分配利润	5,367,392,974.70	4,396,414,913.68
所有者权益合计	9,848,557,285.13	8,683,419,361.80
负债和所有者权益总计	16,056,405,723.18	15,576,146,560.82

3、合并利润表

单位：元

项目	2020 年度	2019 年度
一、营业总收入	4,287,442,671.04	3,924,284,103.59
其中：营业收入	4,287,442,671.04	3,924,284,103.59
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	2,412,724,973.79	2,158,683,655.11
其中：营业成本	1,630,413,708.98	1,477,813,648.95
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	334,934,644.24	218,837,406.74
销售费用	103,425,196.32	114,032,586.18
管理费用	231,157,779.83	248,063,459.62
研发费用		
财务费用	112,793,644.42	99,936,553.62
其中：利息费用	124,245,630.10	117,841,738.97
利息收入	11,652,265.73	19,163,668.69
加：其他收益	1,129,728.24	206,841.83
投资收益（损失以“-”号填列）	291,831.55	5,218,185.46
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）	12,134,520.01	-12,116,093.34

信用减值损失(损失以“-”号填列)	13,054,521.32	22,143,048.46
资产减值损失(损失以“-”号填列)	-379,920,239.05	-24,250,773.78
资产处置收益(损失以“-”号填列)	266,473.29	1,255,683.72
三、营业利润(亏损以“-”号填列)	1,521,674,532.61	1,758,057,340.83
加: 营业外收入	10,558,925.56	5,303,490.12
减: 营业外支出	43,795,099.25	100,711,500.90
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)	1,488,438,358.92	1,662,649,330.05
减: 所得税费用	475,444,148.32	454,058,643.38
五、净利润(净亏损以“-”号填列)	1,012,994,210.60	1,208,590,686.67
(一) 按经营持续性分类		
1.持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)	1,012,994,210.60	1,208,590,686.67
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	1,038,157,657.37	1,230,900,487.53
2.少数股东损益	-25,163,446.77	-22,309,800.86
六、其他综合收益的税后净额	-113,029.40	12,073,505.16
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-113,029.40	12,073,505.16
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益	-10,394.08	11,579,089.84
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	-10,394.08	11,579,089.84
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	-102,635.32	494,415.32

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	-102,635.32	628,974.50
7.其他		-134,559.18
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	1,012,881,181.20	1,220,664,191.83
归属于母公司所有者的综合收益总额	1,038,044,627.97	1,242,973,992.69
归属于少数股东的综合收益总额	-25,163,446.77	-22,309,800.86
八、每股收益：		
（一）基本每股收益	0.3421	0.4056
（二）稀释每股收益	0.3421	0.4056

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：何庆生

会计机构负责人：刘得波

4、母公司利润表

单位：元

项目	2020 年度	2019 年度
一、营业收入	9,236,999.79	13,248,707.23
减：营业成本	0.00	0.00
税金及附加	156,995.48	227,391.56
销售费用		
管理费用	1,767,874.58	3,022,213.56
研发费用		
财务费用	14,675,793.84	24,325,139.75
其中：利息费用	15,613,208.83	26,227,611.83

利息收入	944,662.73	2,025,142.16
加：其他收益	3,382.53	6,131.72
投资收益（损失以“-”号填列）	1,996,423,823.09	1,220,796,168.06
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
信用减值损失（损失以“-”号填列）		
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	1,989,063,541.51	1,206,476,262.14
加：营业外收入	132,923.92	107,779.37
减：营业外支出		65.16
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	1,989,196,465.43	1,206,583,976.35
减：所得税费用		
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	1,989,196,465.43	1,206,583,976.35
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	1,989,196,465.43	1,206,583,976.35
（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	1,989,196,465.43	1,206,583,976.35
七、每股收益：		
(一) 基本每股收益	0.6555	0.3976
(二) 稀释每股收益	0.6555	0.3976

5、合并现金流量表

单位：元

项目	2020 年度	2019 年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	2,424,893,382.98	2,966,468,313.49
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	1,130,078.55	35,169,909.57
收到其他与经营活动有关的现金	71,319,555.50	182,620,863.24
经营活动现金流入小计	2,497,343,017.03	3,184,259,086.30
购买商品、接受劳务支付的现金	1,308,732,259.13	2,612,524,306.36
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	120,107,521.05	141,820,095.59
支付的各项税费	758,609,184.60	629,713,332.42
支付其他与经营活动有关的现金	211,509,618.68	393,691,507.89
经营活动现金流出小计	2,398,958,583.46	3,777,749,242.26
经营活动产生的现金流量净额	98,384,433.57	-593,490,155.96
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	22,491,545.24	32,587,559.13
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	3,431,984.51	506,500.00
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	579,500,000.00	1,467,363,500.00
投资活动现金流入小计	605,423,529.75	1,500,457,559.13
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	37,781,052.44	73,621,217.05
投资支付的现金	450,000,000.00	90,000,000.00
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	10,293,946.80	
支付其他与投资活动有关的现金	424,500,000.00	718,000,000.00

投资活动现金流出小计	922,574,999.24	881,621,217.05
投资活动产生的现金流量净额	-317,151,469.49	618,836,342.08
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		40,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		40,000,000.00
取得借款收到的现金	2,310,000,000.00	2,430,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	537,970,779.14	35,095,953.91
筹资活动现金流入小计	2,847,970,779.14	2,505,095,953.91
偿还债务支付的现金	2,305,600,000.00	1,654,114,974.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,007,780,039.02	1,039,461,187.06
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		
支付其他与筹资活动有关的现金	300,902,637.45	1,002,188,252.63
筹资活动现金流出小计	3,614,282,676.47	3,695,764,413.69
筹资活动产生的现金流量净额	-766,311,897.33	-1,190,668,459.78
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-944.10	-17.05
五、现金及现金等价物净增加额	-985,079,877.35	-1,165,322,290.71
加：期初现金及现金等价物余额	1,646,316,989.16	2,811,639,279.87
六、期末现金及现金等价物余额	661,237,111.81	1,646,316,989.16

6、母公司现金流量表

单位：元

项目	2020 年度	2019 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	27,770,960.00	
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	1,084,589.74	2,144,077.68
经营活动现金流入小计	28,855,549.74	2,144,077.68
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	919,105.07	1,602,047.47
支付的各项税费	725,997.97	1,066,169.91
支付其他与经营活动有关的现金	500,225.02	1,276,645.54

经营活动现金流出小计	2,145,328.06	3,944,862.92
经营活动产生的现金流量净额	26,710,221.68	-1,800,785.24
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	1,535,051,251.25	1,230,151,640.69
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		98,576,000.00
收到其他与投资活动有关的现金	50,000,000.00	285,413,500.00
投资活动现金流入小计	1,585,051,251.25	1,614,141,140.69
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		
投资支付的现金		370,000,000.00
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	50,000,000.00	100,000,000.00
投资活动现金流出小计	50,000,000.00	470,000,000.00
投资活动产生的现金流量净额	1,535,051,251.25	1,144,141,140.69
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	1,660,000,000.00	1,210,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		864,235,085.45
筹资活动现金流入小计	1,660,000,000.00	2,074,235,085.45
偿还债务支付的现金	1,610,000,000.00	1,210,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	848,213,937.92	883,431,749.19
支付其他与筹资活动有关的现金	1,128,871,566.60	778,498,362.04
筹资活动现金流出小计	3,587,085,504.52	2,871,930,111.23
筹资活动产生的现金流量净额	-1,927,085,504.52	-797,695,025.78
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	-365,324,031.59	344,645,329.67
加：期初现金及现金等价物余额	377,825,102.97	33,179,773.30
六、期末现金及现金等价物余额	12,501,071.38	377,825,102.97

7、合并所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2020 年度													
	归属于母公司所有者权益											少数股东权益	所有者权益合计	
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润			其他
优先股		永续债	其他											
一、上年期末余额	3,034,636,384.00				1,063,493,985.80	999,909,911.88	14,318,422.76	632,248,641.31		4,464,837,374.92		8,209,624,896.91	300,724,439.07	8,510,349,335.98
加：会计政策变更														
前期差错更正														
同一控制下企业合并														
其他														
二、本年期初余额	3,034,636,384.00				1,063,493,985.80	999,909,911.88	14,318,422.76	632,248,641.31		4,464,837,374.92		8,209,624,896.91	300,724,439.07	8,510,349,335.98
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）					223,338.02		-113,029.40	194,159,862.31		19,939,252.96		214,209,423.89	-25,163,446.77	189,045,977.12

(一) 综合收益总额						-113,029.40			1,038,157,657.37	1,038,044,627.97	-25,163,446.77	1,012,881,181.20
(二) 所有者投入和减少资本				223,338.02						223,338.02		223,338.02
1. 所有者投入的普通股												
2. 其他权益工具持有者投入资本				223,338.02						223,338.02		223,338.02
3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他												
(三) 利润分配							194,159,862.31	-1,018,218,404.41	-824,058,542.10			-824,058,542.10
1. 提取盈余公积							194,159,862.31	-194,159,862.31				
2. 提取一般风险准备												
3. 对所有者（或股东）的分配								-824,058,542.10	-824,058,542.10			-824,058,542.10
4. 其他												
(四) 所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本（或股本）												
2. 盈余公积转增												

资本（或股本）													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 设定受益计划变动额结转留存收益													
5. 其他综合收益结转留存收益													
6. 其他													
（五）专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
（六）其他													
四、本期期末余额	3,034,636,384.00			1,063,717,323.82	999,909,911.88	14,205,393.36	826,408,503.62	4,484,776,627.88	8,423,834,320.80	275,560,992.30	8,699,395,313.10		

上期金额

单位：元

项目	2019 年年度												少数股东权益	所有者权益合计	
	归属于母公司所有者权益														
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他			小计
优先		永续	其他												

		股	债					备				
一、上年期末余额	3,034,636,384.00			1,063,493,985.80	222,697,399.79	2,244,917.60	511,590,243.67	4,214,970,710.53	8,604,238,841.81	283,034,239.93	8,887,273,081.74	
加：会计政策变更												
前期差错更正												
同一控制下企业合并												
其他												
二、本年期初余额	3,034,636,384.00			1,063,493,985.80	222,697,399.79	2,244,917.60	511,590,243.67	4,214,970,710.53	8,604,238,841.81	283,034,239.93	8,887,273,081.74	
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）					777,212,512.09	12,073,505.16	120,658,397.64	249,866,664.39	-394,613,944.90	17,690,199.14	-376,923,745.76	
（一）综合收益总额						12,073,505.16		1,230,900,487.53	1,242,973,992.69	-22,309,800.86	1,220,664,191.83	
（二）所有者投入和减少资本					777,212,512.09				-777,212,512.09	40,000,000.00	-737,212,512.09	
1. 所有者投入的普通股					777,212,512.09				-777,212,512.09	40,000,000.00	-737,212,512.09	
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他												

(三) 利润分配								120,658,397.64	-981,033,823.14	-860,375,425.50		-860,375,425.50
1. 提取盈余公积								120,658,397.64	-120,658,397.64			
2. 提取一般风险准备												
3. 对所有者(或股东)的分配									-860,375,425.50	-860,375,425.50		-860,375,425.50
4. 其他												
(四) 所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本(或股本)												
2. 盈余公积转增资本(或股本)												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他综合收益结转留存收益												
6. 其他												
(五) 专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												

(六) 其他												
四、本期期末余额	3,034,636,384.00			1,063,493,985.80	999,909,911.88	14,318,422.76	632,248,641.31	4,464,837,374.92	8,209,624,896.91	300,724,439.07	8,510,349,335.98	

8、母公司所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2020 年度											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	3,034,636,384.00				1,322,475,706.67	999,909,911.88			929,802,269.33	4,396,414,913.68		8,683,419,361.80
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	3,034,636,384.00				1,322,475,706.67	999,909,911.88			929,802,269.33	4,396,414,913.68		8,683,419,361.80
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）									194,159,862.31	970,978,061.02		1,165,137,923.33
（一）综合收益总额										1,989,196,465.43		1,989,196,465.43
（二）所有者投入和减少资本												

1. 所有者投入的普通股												
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他												
(三) 利润分配									194,159,862.31	-1,018,218,404.41		-824,058,542.10
1. 提取盈余公积									194,159,862.31	-194,159,862.31		
2. 对所有者（或股东）的分配												
3. 其他										-824,058,542.10		-824,058,542.10
(四) 所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本（或股本）												
2. 盈余公积转增资本（或股本）												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他综合收益结转留存收益												

6. 其他												
(五) 专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
(六) 其他												
四、本期期末余额	3,034,636,384.00				1,322,475,706.67	999,909,911.88			1,123,962,131.64	5,367,392,974.70		9,848,557,285.13

上期金额

单位：元

项目	2019 年年度											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	3,034,636,384.00				1,383,563,680.99	222,697,399.79			809,143,871.69	4,170,864,760.47		9,175,511,297.36
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	3,034,636,384.00				1,383,563,680.99	222,697,399.79			809,143,871.69	4,170,864,760.47		9,175,511,297.36
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					-61,087,974.32	777,212,512.09			120,658,397.64	225,550,153.21		-492,091,935.56

(一) 综合收益总额										1,206,583,976.35		1,206,583,976.35
(二) 所有者投入和减少资本						777,212,512.09						-777,212,512.09
1. 所有者投入的普通股						777,212,512.09						-777,212,512.09
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他												
(三) 利润分配									120,658,397.64	-981,033,823.14		-860,375,425.50
1. 提取盈余公积									120,658,397.64	-120,658,397.64		
2. 对所有者(或股东)的分配												
3. 其他										-860,375,425.50		-860,375,425.50
(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					-61,087,974.32							-61,087,974.32
四、本期期末余额	3,034,636,384.00				1,322,475,706.67	999,909,911.88			929,802,269.33	4,396,414,913.68		8,683,419,361.80

三、公司基本情况

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

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

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

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

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

2007年4月30日，公司经中国证券监督管理委员会证监发行字[2007]38号文核准，非公开发行人民币普通股（A股）91,249,627股，每股面值人民币1元，每股发行价人民币4.51元。其中公司实际控制人张桂平及其关联人张康黎分别以其持有的江苏乾阳房地产开发有限公司（以下简称“乾阳房地产”）51%和49%的股权认购发行股份的90%，南通百汇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，转增后贵公司股本变更为2,656,150,329.00元。以上增资，业经中喜会计师事务所以中喜验字[2015] 第0358号验资报告予以验证。

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

截至2020年12月31日，公司股本3,034,636,384.00元。

本公司行业及主要产品：房地产及建筑建材业

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

本公司注册地：吉林经济技术开发区九站街718号

本公司总部办公地址：南京市鼓楼区广州路188号

本公司实际控制人：张桂平

本财务报表业经本公司董事会于2021年4月7日决议批准报出。

本公司纳入合并财务报表范围的公司情况：

公司名称	注册资本	持股比例		备注
		直接	间接	
南京天华百润投资发展有限责任公司	1,765,673,669.30	100%		
南京华浦高科建材有限公司	30,000,000.00	100%		
江苏乾阳房地产开发有限公司	50,000,000.00	100%		
吉林市苏宁环球有限公司	300,000,000.00	33.33%	66.67%	
南京浦东房地产开发有限公司	5,150,000,000.00	51.46%	48.54%	
南京绿尔得天房地产开发有限公司	20,000,000.00	100%		
北京苏宁环球有限公司	100,000,000.00	100%		
上海苏宁环球实业有限公司	1,000,000,000.00	50%	50%	
上海科学公园发展有限公司	200,000,000.00	100%		
南京苏宁环球天润广场有限公司	20,000,000.00		100%	
苏宁文化产业有限公司	500,000,000.00	100%		
南京苏宁环球大酒店有限公司	190,000,000.00		100%	

南京环球游艇俱乐部有限公司	10,000,000.00		100%	
芜湖苏宁环球房地产开发有限公司	2,800,000,000.00		100%	
南京鼎坤房地产开发有限公司	300,000,000.00		100%	
南京环球乾阳房地产开发有限公司	450,000,000.00		100%	
南京鼎基房地产开发有限公司	170,000,000.00		100%	
宜兴苏宁环球房地产开发有限公司	1,710,000,000.00		100%	
无锡北塘苏宁环球房地产开发有限公司	550,000,000.00		100%	
苏宁资本有限公司	USD99,000,000.00	100%		
苏宁环球股权投资有限公司	100,000,000.00	100%		
苏宁环球(上海)金融信息服务有限公司	100,000,000.00	100%		
苏宁环球健康投资发展有限公司	820,000,000.00	100%		
上海苏宁环球无锡商业运营管理有限公司	5,000,000.00		100%	
上海苏宁艺术馆	100,000.00		100%	
苏宁环球传媒有限公司	550,000,000.00	90.91%	9.09%	
苏宁环球影业投资有限公司	50,000,000.00		70%	
苏宁环球教育投资发展有限公司	100,000,000.00		100%	
上海普陀文化艺术发展有限公司	50,000,000.00		66%	
南京苏宁环球文化艺术有限公司	20,000,000.00		100%	
上海红漫科技有限公司	100,000,000.00		67%	
南京佛手湖环球度假村投资有限公司	130,000,000.00	100%		
上海红熠文化传播有限公司	122,450,000.00		51%	
上海苏亚医疗科技有限公司	600,000,000.00		60%	
上海天大医疗美容医院有限公司	20,000,000.00		90%	
重庆苏亚医疗美容医院有限公司	40,000,000.00		100%	
苏宁环球典当(南京)有限公司	30,000,000.00		100%	
芜湖苏宁环球大酒店有限公司	10,000,000.00		100%	
苏宁环球融资租赁(天津)有限公司	170,000,000.00	100%		
江苏苏宁城市建设投资有限公司	50,000,000.00		55%	
西咸新区苏宁置业有限公司	20,000,000.00		100%	

四、财务报表的编制基础

1、编制基础

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

2、持续经营

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

五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

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

1、遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司2020年12月31日的财务状况及2020年度的经营成果和现金流量等有关信息。此外，本公司的财务报表在所有重大方面符合中国证券监督管理委员会2014年修订的《公开发行证券的公司信息披露编报规则第15号—财务报告的一般规定》有关财务报表及其附注的披露要求。

2、会计期间

自公历一月一日至十二月三十一日。

3、营业周期

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

4、记账本位币

以人民币为记账本位币。

5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

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

(1) 同一控制下企业合并

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

合并方发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。与

发行权益性工具作为合并对价直接相关的交易费用，应当冲减资本公积（股本溢价），资本公积（股本溢价）不足冲减的，冲减留存收益。

（2）非同一控制下企业合并

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

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并：

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

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

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

6、合并财务报表的编制方法

（1）合并财务报表范围的确定原则

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

（2）合并财务报表编制的方法

①合并程序

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

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

②增加子公司以及业务

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

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

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

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

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

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

③ 处置子公司以及业务

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

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

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

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

7、合营安排分类及共同经营会计处理方法

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

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

8、现金及现金等价物的确定标准

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

9、外币业务和外币报表折算

(1) 外币业务

本公司发生的外币交易在初始确认时，按交易日的即期汇率折算为记账本位币金额。

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

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

(2) 外币财务报表的折算

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

②利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。

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

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

10、金融工具

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

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

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

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

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

(1) 金融资产的分类与计量

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

债务工具

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

计量。

①以摊余成本计量

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

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

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

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

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

②以公允价值计量且其变动计入其他综合收益

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

分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产相关的减值损失或利得、采用实际利率法计算的利息收入及汇兑损益计入当期损益，除此以外该金融资产的公允价值变动均计入其他综合收益。该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入当期损益。本公司此类金融资产主要包括应收款项融资、其他债权投资等。本公司将自资产负债表日起一年内（含一年）到期的债权投资和长期应收款，列示为一年内到期的非流动资产；取得时期限在一年内（含一年）的债权投资列示为其他流动资产。

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) 金融资产及其他项目减值

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。

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。

本公司在前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。

11、应收票据

详见本财务附注三、10金融工具（2）金融资产及其他项目减值③预期信用损失的确定。

12、应收账款

详见本财务附注三、10金融工具（2）金融资产及其他项目减值③预期信用损失的确定。

13、应收款项融资

14、其他应收款

其他应收款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

详见本财务附注三、10金融工具（2）金融资产及其他项目减值③预期信用损失的确定。

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) 在产品：公司正在拍摄的电影。

16、合同资产

(1) 合同资产的确认方法及标准

合同资产，是指本公司已向客户转让商品而有权收取对价的权利，且该权利取决于时间流逝之外的其他因素。如本公司向客户销售两项可明确区分的商品，因已交付其中一项商品而有权收取款项，但收取该款项还取决于交付另一项商品的，本公司将该收款权利作为合同资产。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。

(2) 合同资产预期信用损失的确定方法及会计处理方法

合同资产预期信用损失的确定方法，详见本财务附注三、10金融工具（2）金融资产及其他项目减值③预期信用损失的确定。

17、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。

18、持有待售资产

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

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

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

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

19、债权投资

20、其他债权投资

21、长期应收款

22、长期股权投资

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

（1）投资成本的确定

企业合并形成的长期股权投资，按照下列规定确定其投资成本：

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

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

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

（2）后续计量及损益确认方法

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

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

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

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

进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益。

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

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

（3）处置长期股权投资

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

（4）确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

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

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

23、投资性房地产

投资性房地产计量模式

成本法计量

折旧或摊销方法

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

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

（2）计量方法：取得的投资性房地产，按照取得时的成本进行初始计量。

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

24、固定资产

(1) 确认条件

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

固定资产的计价：固定资产按照成本进行计量。

(2) 折旧方法

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

(3) 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

公司在租入的固定资产实质上转移了与资产有关的全部风险和报酬时确认该项固定资产的租赁为融资租赁。融资租赁取得的固定资产的成本，按租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者确定。公司融资租入的固定资产采用与自有固定资产应计提折旧相一致的折旧政策。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产尚可使用年限内计提折旧；无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期间内计提折旧。

25、在建工程

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

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

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

26、借款费用

(1) 借款费用的内容及资本化原则

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

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

产等。

(2) 资本化期间

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

(3) 暂停资本化期间

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

(4) 借款费用资本化金额及利率的确定

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

27、生物资产

28、油气资产

29、使用权资产

30、无形资产

(1) 计价方法、使用寿命、减值测试

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

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

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

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

(2) 内部研究开发支出会计政策

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

资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产。⑤对归属于该无形资产开发阶段的支出可以可靠地计量。

31、长期资产减值

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

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

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

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

32、长期待摊费用

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

33、合同负债

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。

34、职工薪酬

(1) 短期薪酬的会计处理方法

短期薪酬主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、生育保险费、工伤保险费、住房公积金、工会经费和职工教育经费、非货币性福利等。本公司在职工为本公司提供服务的会计期间将实际发生的短

期职工薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。其中非货币性福利按公允价值计量。

（2）离职后福利的会计处理方法

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

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

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

（3）辞退福利的会计处理方法

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

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

（4）其他长期职工福利的会计处理方法

35、租赁负债

36、预计负债

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

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

37、股份支付

38、优先股、永续债等其他金融工具

39、收入

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：房地产销售在房地产完工并验收合格，签订了销售合同，取得了买方付款证明，并办理完成商品房实物移交手续时确认收入，对公司已经通知买方在规定时间内办理商品房实物移交手续，而买方未在规定时间内办理完成商品房实物移交手续或无正当理由拒绝收房的，自公司书面通知所确定的交付日起确认收入。

电视剧销售收入确认：在电视剧完成摄制并经电影电视行政主管部门审查通过取得《电视剧发行许可证》，电视剧拷贝、播映带和其他载体转移给购货方、已转移相关商品控制权时确认收入。

电影版权收入确认：在影片取得《电影片公映许可证》、母带已经交付，已转移相关商品控制权时确认收入。

同类业务采用不同经营模式导致收入确认会计政策存在差异的情况

40、政府补助

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

本公司政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。本公司将所取得的用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助界定为与资产相关的政府补助；其余政府补助界定为与收益相关的政府补助。若政府文件未明确规定补助对象，则采用以下方式将补助款划分为与收益相关的政府补助和与资产相关的政府补

助：（1）政府文件明确了补助所针对的特定项目的，根据该特定项目的预算中将形成资产的支出金额和计入费用的支出金额的相对比例进行划分，对该划分比例需在每个资产负债表日进行复核，必要时进行变更；（2）政府文件中对用途仅作一般性表述，没有指明特定项目的，作为与收益相关的政府补助。

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

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

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

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

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

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

41、递延所得税资产/递延所得税负债

（1）递延所得税资产

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

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

（2）递延所得税负债

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

42、租赁

(1) 经营租赁的会计处理方法

(2) 融资租赁的会计处理方法

43、其他重要的会计政策和会计估计

44、重要会计政策和会计估计变更

(1) 重要会计政策变更

适用 不适用

会计政策变更的内容和原因	审批程序	备注
本公司自 2020 年 1 月 1 日起执行财政部修订后的《企业会计准则第 14 号——收入》。根据相关新旧准则衔接规定，对可比期间信息不予调整，首次执行日执行新准则与原准则的差异追溯调整本报告期期初留存收益或其他综合收益。		

(2) 重要会计估计变更

适用 不适用

(3) 2020 年起首次执行新收入准则、新租赁准则调整首次执行当年年初财务报表相关项目情况

适用

是否需要调整年初资产负债表科目

是 否

合并资产负债表

单位：元

项目	2019 年 12 月 31 日	2020 年 01 月 01 日	调整数
流动资产：			
货币资金	1,854,616,392.37	1,854,616,392.37	
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产	522,362,583.57	522,362,583.57	
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	123,338,916.07	123,338,916.07	

应收款项融资			
预付款项	568,146,379.01	560,265,336.46	-7,881,042.55
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	97,158,972.48	97,158,972.48	
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	10,938,577,382.79	10,938,577,382.79	
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	741,531,562.72	749,412,605.27	7,881,042.55
流动资产合计	14,845,732,189.01	14,845,732,189.01	
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	929,737,582.47	929,737,582.47	
其他权益工具投资	3,160,000.00	3,160,000.00	
其他非流动金融资产			
投资性房地产	613,739,239.46	613,739,239.46	
固定资产	908,854,484.86	908,854,484.86	
在建工程	2,982,127.07	2,982,127.07	
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	439,363,998.30	439,363,998.30	
开发支出			
商誉	44,898,500.37	44,898,500.37	
长期待摊费用	35,046,420.54	35,046,420.54	

递延所得税资产	154,567,121.01	154,567,121.01	
其他非流动资产			
非流动资产合计	3,132,349,474.08	3,132,349,474.08	
资产总计	17,978,081,663.09	17,978,081,663.09	
流动负债：			
短期借款	610,000,000.00	610,000,000.00	
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	2,225,264,922.14	2,225,264,922.14	
预收款项	3,424,576,754.63	23,870,417.54	-3,400,706,337.09
合同负债		3,216,976,170.71	3,216,976,170.71
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	4,919,557.32	4,919,557.32	
应交税费	623,861,326.12	623,861,326.12	
其他应付款	257,071,569.01	257,071,569.01	
其中：应付利息	5,628,864.86	5,628,864.86	
应付股利	709,126.59	709,126.59	
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动 负债	465,006,800.00	465,006,800.00	
其他流动负债		183,730,166.38	183,730,166.38
流动负债合计	7,610,700,929.22		
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款	1,837,486,800.00	1,837,486,800.00	
应付债券			

其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款	19,544,597.89	19,544,597.89	
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	1,857,031,397.89	1,857,031,397.89	
负债合计	9,467,732,327.11	9,467,732,327.11	
所有者权益：			
股本	3,034,636,384.00	3,034,636,384.00	
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	1,063,493,985.80	1,063,493,985.80	
减：库存股	999,909,911.88	999,909,911.88	
其他综合收益	14,318,422.76	14,318,422.76	
专项储备			
盈余公积	632,248,641.31	632,248,641.31	
一般风险准备			
未分配利润	4,464,837,374.92	4,464,837,374.92	
归属于母公司所有者权益合计	8,209,624,896.91	8,209,624,896.91	
少数股东权益	300,724,439.07	300,724,439.07	
所有者权益合计	8,510,349,335.98	8,510,349,335.98	
负债和所有者权益总计	17,978,081,663.09	17,978,081,663.09	

调整情况说明

母公司资产负债表

单位：元

项目	2019年12月31日	2020年01月01日	调整数
流动资产：			
货币资金	379,110,952.92	379,110,952.92	

交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	24,246,150.00	24,246,150.00	
应收款项融资			
预付款项			
其他应收款	6,037,250,802.75	6,037,250,802.75	
其中：应收利息			
应收股利			
存货			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计	6,440,607,905.67	6,440,607,905.67	
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	9,135,532,170.15	9,135,532,170.15	
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产	6,485.00	6,485.00	
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			

其他非流动资产			
非流动资产合计	9,135,538,655.15	9,135,538,655.15	
资产总计	15,576,146,560.82	15,576,146,560.82	
流动负债：			
短期借款	410,000,000.00	410,000,000.00	
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	136,017.53	136,017.53	
其他应付款	6,482,591,181.49	6,482,591,181.49	
其中：应付利息			
应付股利	709,126.59	709,126.59	
持有待售负债			
一年内到期的非流动 负债			
其他流动负债			
流动负债合计	6,892,727,199.02	6,892,727,199.02	
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计			

负债合计	6,892,727,199.02	6,892,727,199.02	
所有者权益：			
股本	3,034,636,384.00	3,034,636,384.00	
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	1,322,475,706.67	1,322,475,706.67	
减：库存股	999,909,911.88	999,909,911.88	
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	929,802,269.33	929,802,269.33	
未分配利润	4,396,414,913.68	4,396,414,913.68	
所有者权益合计	8,683,419,361.80	8,683,419,361.80	
负债和所有者权益总计	15,576,146,560.82	15,576,146,560.82	

调整情况说明

(4) 2020年起首次执行新收入准则、新租赁准则追溯调整前期比较数据说明

适用 不适用

45、其他

六、税项

1、主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	销售商品混凝土收入 简易	3%
增值税	销售砂浆、礼盒收入	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%
营业税	预收售楼款（2016年5月1日之前）	5%
城市维护建设税	应交流转税	7%
教育费附加	应交流转税	3%
地方教育费附加	应交流转税	2%
土地增值税	按照国家政策预缴。竣工决算后，按房地产销售收入减扣除项目后的金额，按	根据税务局规定的税率缴纳

	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。	
企业所得税	应纳税所得额	25%
其他税项	其他税项按国家和地方有关规定计算缴纳。	

2、税收优惠

无

3、其他

七、合并财务报表项目注释

1、货币资金

单位：元

项目	期末余额	期初余额
库存现金	979,300.68	1,223,144.70
银行存款	938,775,914.97	1,849,289,105.09
其他货币资金	23,670,383.56	4,104,142.58
合计	963,425,599.21	1,854,616,392.37
其中：存放在境外的款项总额	2,279,691.29	2,604,703.58
因抵押、质押或冻结等对使用有限制的款项总额	302,188,487.40	208,299,403.21

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	371,836,020.18	522,362,583.57
其中：		
REDROVER	18,254,631.36	6,120,111.35
结构性存款	353,581,388.82	516,242,472.22

其中：		
合计	371,836,020.18	522,362,583.57

其他说明：

3、衍生金融资产

4、应收票据

(1) 应收票据分类列示

确定该组合依据的说明：

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

适用 不适用

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

(3) 期末公司已质押的应收票据

(4) 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

(5) 期末公司因出票人未履约而将其转应收账款的票据

其他说明

(6) 本期实际核销的应收票据情况

5、应收账款

(1) 应收账款分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
其中：										
按组合	95,667,320.20	100.00%	3,970,304.15	4.15%	91,697,016.05	131,257,506.28	100.00%	7,918,590.21	6.03%	123,338,916.07

计提坏账准备的应收账款										
其中：										
合计	95,667,320.20	100.00%	3,970,304.15	4.15%	91,697,016.05	131,257,506.28	100.00%	7,918,590.21	6.03%	123,338,916.07

按组合计提坏账准备：

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	95,667,320.20	3,970,304.15	4.15%
合计	95,667,320.20	3,970,304.15	--

确定该组合依据的说明：

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

 适用 不适用

按账龄披露

单位：元

账龄	账面余额
1 年以内（含 1 年）	68,540,512.41
1 至 2 年	17,567,125.86
2 至 3 年	2,432,742.60
3 年以上	7,126,939.33
3 至 4 年	5,051,598.92
4 至 5 年	1,748,374.40
5 年以上	326,966.01
合计	95,667,320.20

（2）本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
按组合计提坏账准备	7,918,590.21	-3,948,286.06				3,970,304.15

合计	7,918,590.21	-3,948,286.06			3,970,304.15
----	--------------	---------------	--	--	--------------

(3) 本期实际核销的应收账款情况

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位：元

单位名称	应收账款期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
合肥市义兴建筑安装工程有限责任公司	58,081,555.22	60.71%	20,208.52
南通建工集团股份有限公司	15,240,637.78	15.93%	9,092.88
江苏东大建设集团有限公司	10,539,657.93	11.02%	734,091.25
南京苏浦建设有限公司	2,080,834.18	2.18%	1,030,979.02
上海瑞众建设工程有限公司	1,228,722.90	1.28%	614,361.45
合计	87,171,408.01	91.12%	

(5) 因金融资产转移而终止确认的应收账款

(6) 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

6、应收款项融资

应收款项融资本期增减变动及公允价值变动情况

适用 不适用

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

适用 不适用

其他说明：

7、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

单位：元

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例	金额	比例
1 年以内	25,798,451.42	6.34%	235,579,786.84	42.05%
1 至 2 年	79,722,657.49	19.57%	27,214,339.47	4.86%
2 至 3 年	10,813,613.32	2.65%	24,700,462.01	4.41%

3 年以上	290,416,519.72	71.29%	272,770,748.14	48.68%
合计	406,751,241.95	--	560,265,336.46	--

账龄超过 1 年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明：

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

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

(2) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

单位名称	金额	占预付款项总额的比例
芜湖市国土资源局	190,000,000.00	46.71%
南京苏宁建材设备物流贸易中心有限公司	83,736,610.28	20.59%
上海宁兴百纳影视传播有限公司	14,180,000.00	3.49%
第一太平戴维斯物业顾问（北京）有限公司上海分公司	12,417,143.80	3.05%
南通大辰建设集团有限公司	9,541,462.65	2.35%
合计	309,875,216.73	76.19%

其他说明：

8、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
其他应收款	71,401,491.49	97,158,972.48
合计	71,401,491.49	97,158,972.48

(1) 应收利息

1) 应收利息分类

2) 重要逾期利息

3) 坏账准备计提情况

适用 不适用

(2) 应收股利

1) 应收股利分类

2) 重要的账龄超过 1 年的应收股利

3) 坏账准备计提情况

适用 不适用

其他说明：

(3) 其他应收款

1) 其他应收款按款项性质分类情况

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
往来款	47,769,147.53	56,647,897.30
押金及保证金	45,276,763.41	65,018,107.53
备用金	2,650,755.53	2,675,247.25
代垫款项	9,450,071.95	10,245,359.12
其他	3,024,135.78	7,552,431.94
合计	108,170,874.20	142,139,043.14

2) 坏账准备计提情况

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2020 年 1 月 1 日余额	44,980,070.66			44,980,070.66

2020年1月1日余额 在本期	—	—	—	—
本期计提	-8,197,614.91			-8,197,614.91
本期核销			37,514.00	37,514.00
其他变动	24,440.96			24,440.96
2020年12月31日余额	36,806,896.71		37,514.00	36,769,382.71

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

适用 不适用

按账龄披露

单位：元

账龄	账面余额
1年以内（含1年）	33,402,547.58
1至2年	15,351,683.43
2至3年	6,838,741.78
3年以上	52,577,901.41
3至4年	17,166,563.48
4至5年	16,004,391.68
5年以上	19,406,946.25
合计	108,170,874.20

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	44,980,070.66	-8,197,614.91		37,514.00	24,440.96	36,769,382.71
合计	44,980,070.66	-8,197,614.91		37,514.00	24,440.96	36,769,382.71

4) 本期实际核销的其他应收款情况

单位：元

项目	核销金额
南京介文建材经营部	26,912.00

江苏卓典建筑技术开发有限公司	8,982.00
上海点通市政工程有限公司	1,620.00

5) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
南京市江北新区住房建设与管理中心住宅物业保修金专户	保证金	11,006,046.40	1 年以内	10.17%	7,187,224.50
南京市江北新区住房建设与管理中心住宅物业保修金专户	保证金	14,374,449.00	3-4 年	13.29%	1,571,452.17
吉林吉化华强建设有限责任公司	保证金	585,879.33	1 年以内	0.54%	56,644.90
吉林吉化华强建设有限责任公司	保证金	5,806,200.77	1-2 年	5.37%	1,112,127.43
吉林吉化华强建设有限责任公司	保证金	2,278,054.91	2-3 年	2.11%	683,416.47
无锡市住房置业担保有限公司宜兴分公司	保证金	126,700.00	2-3 年	0.12%	38,010.00
无锡市住房置业担保有限公司宜兴分公司	保证金	775,300.00	3-4 年	0.72%	387,650.00
无锡市住房置业担保有限公司宜兴分公司	保证金	5,602,800.00	4-5 年	5.18%	2,801,400.00
无锡市住房置业担保有限公司宜兴分公司	保证金	1,284,300.00	5 年以上	1.19%	1,155,870.00
海南第一投资控股集团有限公司	往来款	2,900,000.00	3-4 年	2.68%	1,450,000.00
吉林市房地产市场管理中心	保证金	392,533.20	1 年以内	0.36%	37,951.51
吉林市房地产市场管理中心	保证金	1,167,729.40	1-2 年	1.08%	223,668.44
吉林市房地产市场管理中心	保证金	730,384.60	2-3 年	0.67%	219,115.38
吉林市房地产市场管理中心	保证金	377,603.60	3-4 年	0.35%	188,801.80
合计	--	47,407,981.21	--	43.83%	17,113,332.60

6) 涉及政府补助的应收款项

7) 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

8) 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

9、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《深圳证券交易所行业信息披露指引第3号——上市公司从事房地产业务》的披露要求
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
原材料	5,895,873.61		5,895,873.61	5,709,805.61		5,709,805.61
开发成本	4,246,193,264.91		4,246,193,264.91	4,735,420,281.69	1,930,887.99	4,733,489,393.70
开发产品	4,457,834,759.50	150,028,874.70	4,307,805,884.80	4,765,178,828.46	40,939,353.89	4,724,239,474.57
拟开发土地	1,105,894,967.00	270,575,378.88	835,319,588.12	1,113,138,595.26		1,113,138,595.26
库存商品	9,951,799.08		9,951,799.08	9,793,343.06		9,793,343.06
出租开发产 品	389,147,212.16		389,147,212.16	352,206,770.59		352,206,770.59
合计	10,214,917,876.26	420,604,253.58	9,794,313,622.68	10,981,447,624.67	42,870,241.88	10,938,577,382.79

按下列格式披露“开发成本”主要项目及其利息资本化情况：

单位：元

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	期初余额	本期转入开发产品	本期其他减少金额	本期（开发成本）增加	期末余额	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	资金来源
润富花园三期		2020年12月31日	59,850,000.00	1,641,290.24				1,641,290.24	86,426.61		其他
天润城十六街区（南）		2018年12月31日	500,000,000.00	1,113,347.52				1,113,347.52			其他
润富花园3-07项目		2020年12月31日	152,000,000.00	4,272,215.57			4,686,056.42	8,958,271.99	458,456.67	458,456.67	其他
天华代建市政道路				186,699,386.99			327,447.58	187,026,834.57			其他
公共配电成本				11,249,025.45				11,249,025.45			其他
天华硅谷一区			282,620,000.00	20,377,055.25	6,566.04			20,370,489.21	1,820,142.20		其他
天华硅谷二区		2019年12月31日	197,960,000.00	14,394,802.81	81,157.28		83,514.85	14,397,160.38	669,339.89		其他
天华硅谷三区		2019年12月30日	219,420,000.00	281,538,873.65			12,676,486.39	294,215,360.04	7,959,899.79	5,403,984.15	其他
天华西路		2021年01月31日		27,628,970.13				27,628,970.13			其他
吉林一期三街区			308,600,000.00	205,550,847.49			20,447,487.37	225,998,334.86	3,702,867.46		其他

吉林一期四街区		2019年12月31日	403,530,000.00	10,817,072.56	174,242.49		176,560.82	10,819,390.89			其他
吉林二期		2019年12月31日		100,000.00				100,000.00			其他
B区酒店二期				1,493,201.00			377,358.48	1,870,559.48			其他
水城十九街区			1,550,000,000.00	1,006,330,854.02	1,035,298,481.90		28,967,627.88				其他
滨江雅园		2019年12月31日	1,280,000,000.00	193,800,385.69		1,915,823.20	170,649,110.48	362,533,672.97			其他
水城十七街区		2020年12月31日					6,590,321.00	6,590,321.00			其他
滨江雅园二期							451,100.94	451,100.94			其他
滨江大道				323,136,250.83			21,022,847.72	344,159,098.55			其他
码头工程		2019年12月31日		10,462,224.63			277,344.06	10,739,568.69			其他
天华绿谷A地块		2019年03月31日	90,000,000.00	3,534,937.16	9,774.46			3,525,162.70	2,697,262.32		其他
苏宁·天御国际广场		2020年12月31日	2,500,000,000.00	15,429,500.76		15,429,500.76					其他
苏宁环球·城市之光		2019年12月31日	9,080,000,000.00	603,426,959.25	211,707,479.94	21,893,892.80	28,989,136.90	398,814,723.41	80,059,436.96	4,399,457.77	其他

苏宁·天沅御城			6,007,240,000.00	47,071,358.27	541,748.98			46,529,609.29			其他
佛手湖环球度假村		2020年12月31日	1,018,809,700.00	824,572,943.30			40,028,180.72	864,601,124.02	315,147,076.30	38,501,647.83	其他
珊瑚岛项目			2,500,000,000.00	940,778,779.12			20,483,584.52	961,262,363.64	213,971,150.61	12,032,247.87	其他
空港新城			4,500,000,000.00				441,597,484.94	441,597,484.94			其他
合计	--	--	30,650,029,700.00	4,735,420,281.69	1,247,819,451.09	39,239,216.76	797,831,651.07	4,246,193,264.91	626,572,058.81	60,795,794.29	--

按下列格式项目披露“开发产品”主要项目信息：

单位：元

项目名称	竣工时间	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额
天润城一街区		8,343,315.71			8,343,315.71	54,738.07	
天润城二街区		5,783,756.33			5,783,756.33	34,649.70	
天润城三街区		14,079,492.20			14,079,492.20	241,557.71	
天润城四街区		13,189,052.16			13,189,052.16	104,201.69	
天润城五街区		25,745,556.82			25,745,556.82	202,980.66	
天润城六街区		25,769,534.79			25,769,534.79	560,718.21	
天润城七街区		36,431,258.10	206.66		36,431,464.76	910,264.25	
润富花园		23,719,236.28			23,719,236.28	291,495.49	
天润城八街区		48,591,658.11	4,656.18	3,717.38	48,592,596.91	660,053.83	
天润城九街区		3,810,842.01			3,810,842.01	90,398.04	
天润城十街区		42,004,858.94	5,249,139.43	5,026,269.28	42,227,729.09	752,363.21	

天润城十一街区		44,599,745.34	76,159.47	74,955.41	44,600,949.40	1,506,777.68	
天润城十二街区		309,884,838.18	315,770.71	313,932.84	309,886,676.05	27,941,779.25	
天润城十三街区		27,491,843.18	132,593.88	139,558.93	27,484,878.13	1,760,536.59	
天润城十四街区		123,970,226.02		30,444.93	123,939,781.09	14,162,742.80	
天润城十六街（中区）		157,816,313.78	12,062.47	15,606,264.79	142,222,111.46	6,727,140.78	
万润嘉园		23,153,696.76	2,100.00	702,379.51	22,453,417.25		
天润城十六街区（北）		104,308,013.48	16,367,793.97	16,927,299.38	103,748,508.07		
威尼斯水城一期 A 区		46,073,812.42			46,073,812.42	782,738.08	
威尼斯水城一期 G 区		855,948.53		290,043.44	565,905.09	15,303.61	
威尼斯水城第四街		7,531,494.79		639,265.93	6,892,228.86	165,657.09	
威尼斯水城第五街		3,908,043.43	78,749.74	604,483.78	3,382,309.39	234,415.80	
威尼斯水城第六街		14,502,494.05	860,749.97	953,130.52	14,410,113.50	300,797.68	
威尼斯水城第七街		64,296,753.04	63,360.16	191,964.14	64,168,149.06	814,860.28	
威尼斯水城第八街		26,508,043.78	1,857,248.72	2,125,993.62	26,239,298.88	735,817.97	
威尼斯水城第九街区		61,868,365.24		213,761.64	61,654,603.60	1,370,493.42	
威尼斯水城第十街区		28,330,227.72		207,386.73	28,122,840.99	892,879.24	
沿江高层一期		3,776,372.27			3,776,372.27	119,564.08	
浦东花园		9,081,084.71			9,081,084.71		
水城十五街区		43,853,490.53		5,116,889.10	38,736,601.43	1,757,954.94	
水城十四街区		47,615,671.97		1,604,553.83	46,011,118.14	1,985,940.26	
沿江高层二期		85,995,830.35	93,707.25	36,401,208.35	49,688,329.25	3,091,316.71	
水城十一街区		80,983,900.99		78,339,249.99	2,644,651.00	10,179,355.15	

水城十三街区		54,443,798.40		28,344,148.44	26,099,649.96	6,063,757.03	
浦东大厦		62,962,923.39		20,191.03	62,942,732.36		
水城十二街区		111,131,859.48		39,291,303.51	71,840,555.97	16,183,969.13	
水城十八街区		151,176,390.60		59,323,378.25	91,853,012.35		
水城十六街区		102,935,765.87		33,920,304.96	69,015,460.91		
水城十九街区		85,168,776.85	1,035,298,481.90	817,258,669.51	303,208,589.24		
天华硅谷庄园一街区		9,969,880.24	6,566.04	87,859.65	9,888,586.63	2,693,639.10	
天华硅谷庄园二街区		10,017,574.25	81,157.28	79,513.60	10,019,217.93	427,281.20	
吉林天润城一街区		8,139,162.71	14,985.39	279,735.69	7,874,412.41		
吉林天润城二街区		63,501,011.48	30,721.19	14,284,026.20	49,247,706.47		
吉林天润城四街区		5,550,597.73	174,242.49	172,332.06	5,552,508.16		
天华绿谷		13,253,900.39	9,774.46	11,144,512.25	2,119,162.60	83,420.48	
名都花园		39,806,570.12		2,088.08	39,804,482.04	1,326,570.80	
璞邸花园		168,571.36			168,571.36		
天沅御城		460,533,810.41	541,748.98	81,267,403.27	379,808,156.12		
城市之光		915,343,061.30	211,707,479.94	235,122,684.26	891,927,856.98	95,987,412.98	
天御国际广场		575,922,405.31	5,144,845.18	87,466,933.72	493,600,316.77	66,265,720.18	
天御广场		189,126,742.29		5,903,344.66	183,223,397.63	34,273,991.37	
朝阳山项目		342,151,254.27	14,080,200.40	20,067,388.16	336,164,066.51	58,603,890.43	
合计	--	4,765,178,828.46	1,292,204,501.86	1,599,548,570.82	4,457,834,759.50	360,359,144.97	

(2) 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		
拟开发土地		270,575,378.88				270,575,378.88	
开发产品	40,939,353.89	112,607,751.06	1,930,887.99	5,449,118.24		150,028,874.70	
开发成本	1,930,887.99				1,930,887.99	0.00	
合计	42,870,241.88	383,183,129.94	1,930,887.99	5,449,118.24	1,930,887.99	420,604,253.58	--

(3) 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1201054673.55元，本年借款费用资本化率为2.08%。

(4) 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	263,999,504.29	247,506,549.34	借款抵押
合计	263,999,504.29	247,506,549.34	--

10、合同资产

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

适用 不适用

本期合同资产计提减值准备情况

11、持有待售资产

12、一年内到期的非流动资产

13、其他流动资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
待抵扣增值税	55,920,282.85	26,149,876.26
预交增值税	14,187,290.22	25,804,757.06
预缴企业所得税	13,786,097.47	122,773.34
预缴土地增值税	101,999,208.48	137,179,979.69
预缴营业税	1,322,366.47	1,322,366.47
预缴城市维护建设税	1,040,512.18	662,142.55
预缴教育费附加	721,984.06	424,371.35
预缴房产税	71.43	4,846.03
融资租赁应收款	463,550,529.11	549,047,202.03
合同取得成本	919,729.42	7,881,042.55
其他	2,021,601.57	813,247.94
合计	655,469,673.26	749,412,605.27

其他说明：

14、债权投资

减值准备计提情况

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失 (未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失 (已发生信用减值)	
2020 年 1 月 1 日余额在 本期	—	—	—	—

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

适用 不适用

其他说明：

15、其他债权投资

减值准备计提情况

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失 (未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失 (已发生信用减值)	
2020 年 1 月 1 日余额在 本期	—	—	—	—

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

适用 不适用

其他说明：

16、长期应收款

(1) 长期应收款情况

坏账准备减值情况

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失 (未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失 (已发生信用减值)	
2020 年 1 月 1 日余额在 本期	—	—	—	—

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

适用 不适用

(2) 因金融资产转移而终止确认的长期应收款

(3) 转移长期应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

其他说明

17、长期股权投资

单位：元

被投资单位	期初余额 (账面价值)	本期增减变动								期末余额 (账面价值)	减值准备 期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下 确认的投资 损益	其他综合 收益调整	其他权益 变动	宣告发放 现金股利 或利润	计提减值 准备	其他		
一、合营企业											
二、联营企业											
FNC ENTERT AINMEN T CO LTD	292,673,1 97.47			-9,803,17 6.56	-131,758. 15	223,338.0 2				282,961,6 00.78	
江苏聚合 创意新兴 产业投资	148,520,3 07.72									148,520,3 07.72	

基金（有限合伙）											
株式会社 ID 健康产业集团	302,645,705.96									302,645,705.96	
镇江苏宁环球医美产业基金合伙企业（有限合伙）	165,898,371.32	450,000,000.00		-3,327,360.62						612,571,010.70	
南京苏宁宽石文化产业合伙企业（有限合伙）	20,000,000.00									20,000,000.00	
小计	929,737,582.47	450,000,000.00		-13,130,537.18	-131,758.15	223,338.02				1,366,698,625.16	
合计	929,737,582.47	450,000,000.00		-13,130,537.18	-131,758.15	223,338.02				1,366,698,625.16	

其他说明

18、其他权益工具投资

单位：元

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

分项披露本期非交易性权益工具投资

单位：元

项目名称	确认的股利收入	累计利得	累计损失	其他综合收益转入留存收益的金额	指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的原因	其他综合收益转入留存收益的原因
南京聚合企业管理中心（有限合伙）						
南京石城教育发展有限公司						

其他说明：

19、其他非流动金融资产

20、投资性房地产

(1) 采用成本计量模式的投资性房地产

√ 适用 □ 不适用

单位：元

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、账面原值				
1.期初余额	531,267,397.80	239,892,912.35		771,160,310.15
2.本期增加金额	100,070,696.76	38,249,983.17		138,320,679.93
(1) 外购	50,294,735.81			50,294,735.81
(2) 存货\固定资产\在建工程转入				
(3) 企业合并增加				
开发产品转入	49,775,960.95	38,249,983.17		88,025,944.12
3.本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4.期末余额	631,338,094.56	278,142,895.52		909,480,990.08
二、累计折旧和累计摊销				
1.期初余额	142,312,688.05	15,108,382.64		157,421,070.69
2.本期增加金额	28,214,268.92	6,842,441.81		35,056,710.73
(1) 计提或摊销	28,214,268.92	6,842,441.81		35,056,710.73
3.本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4.期末余额	170,526,956.97	21,950,824.45		192,477,781.42
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	460,811,137.59	256,192,071.07		717,003,208.66
2.期初账面价值	388,954,709.75	224,784,529.71		613,739,239.46

(2) 采用公允价值计量模式的投资性房地产

适用 不适用

公司需遵守《深圳证券交易所行业信息披露指引第3号——上市公司从事房地产业务》的披露要求

采用公允价值计量的投资性房地产按项目披露：

公司是否存在当期处于建设期的投资性房地产

是 否

公司是否存在当期新增以公允价值计量的投资性房地产

是 否

(3) 未办妥产权证书的投资性房地产情况

21、固定资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
固定资产	877,299,121.20	908,854,484.86
合计	877,299,121.20	908,854,484.86

(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	1,003,050,903.25	27,937,159.99	77,123,714.50	166,699,855.12	1,274,811,632.86

2.本期增加金额	28,071,465.12	153,500.00	408,133.00	7,454,031.68	36,087,129.80
(1) 购置		153,500.00	111,800.00	7,454,031.68	7,719,331.68
(2) 在建工程转入					
(3) 企业合并增加					
开发产品转入	28,071,465.12				28,071,465.12
其他			296,333.00		296,333.00
3.本期减少金额			22,799,418.23	3,401,025.08	26,200,443.31
(1) 处置或报废			22,799,418.23	3,401,025.08	26,200,443.31
4.汇率变动影响				-53,082.98	-53,082.98
4.期末余额	1,031,122,368.37	28,090,659.99	54,732,429.27	170,699,778.74	1,284,645,236.37
二、累计折旧					
1.期初余额	136,980,309.17	24,454,522.11	57,127,984.46	147,394,332.26	365,957,148.00
2.本期增加金额	50,015,775.63	697,148.19	5,408,262.68	5,345,845.62	61,467,032.12
(1) 计提	50,015,775.63	697,148.19	5,408,262.68	5,345,845.62	61,467,032.12
3.本期减少金额			18,676,093.94	1,348,888.03	20,024,981.97
(1) 处置或报废			18,676,093.94	1,348,888.03	20,024,981.97
4.汇率变动影响				-53,082.98	-53,082.98
4.期末余额	186,996,084.80	25,151,670.30	43,860,153.20	151,338,206.87	407,346,115.17
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	844,126,283.57	2,938,989.69	10,872,276.07	19,361,571.87	877,299,121.20

2.期初账面价值	866,070,594.08	3,482,637.88	19,995,730.04	19,305,522.86	908,854,484.86
----------	----------------	--------------	---------------	---------------	----------------

- (2) 暂时闲置的固定资产情况
- (3) 通过融资租赁租入的固定资产情况
- (4) 通过经营租赁租出的固定资产
- (5) 未办妥产权证书的固定资产情况

单位：元

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
水城八街区商业办公楼	4,698,183.51	尚未办理竣工验收

其他说明

- (6) 固定资产清理

22、在建工程

单位：元

项目	期末余额	期初余额
在建工程	3,653,234.07	2,982,127.07
合计	3,653,234.07	2,982,127.07

- (1) 在建工程情况

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
码头工程	1,237,050.00		1,237,050.00	1,237,050.00		1,237,050.00
其他	2,416,184.07		2,416,184.07	1,745,077.07		1,745,077.07
合计	3,653,234.07		3,653,234.07	2,982,127.07		2,982,127.07

(2) 重要在建工程项目本期变动情况

(3) 本期计提在建工程减值准备情况

(4) 工程物资

23、生产性生物资产

(1) 采用成本计量模式的生产性生物资产

适用 不适用

(2) 采用公允价值计量模式的生产性生物资产

适用 不适用

24、油气资产

适用 不适用

25、使用权资产

26、无形资产

(1) 无形资产情况

单位：元

项目	土地使用权	专利权	非专利技术	软件	合计
一、账面原值					
1.期初余额	456,153,542.86			19,164,207.57	475,317,750.43
2.本期增加金额				1,365,004.84	1,365,004.84
(1) 购置				1,365,004.84	1,365,004.84
(2) 内部研发					
(3) 企业合并增加					
3.本期减少金额					
(1) 处置					

4.期末余额	456,153,542.86			20,529,212.41	476,682,755.27
二、累计摊销					
1.期初余额	21,539,575.84			14,414,176.29	35,953,752.13
2.本期增加金额	16,423,539.84			1,516,209.46	17,939,749.30
(1) 计提	5,343,971.04			1,516,209.46	6,860,180.50
投资性房地产转入	11,079,568.80				11,079,568.80
3.本期减少金额					
(1) 处置					
4.期末余额	37,963,115.68			15,930,385.75	53,893,501.43
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	418,190,427.18			4,598,826.66	422,789,253.84
2.期初账面价值	434,613,967.02			4,750,031.28	439,363,998.30

本期末通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产余额的比例。

(2) 未办妥产权证书的土地使用权情况

27、开发支出

28、商誉

(1) 商誉账面原值

单位：元

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		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
收购西咸新区苏宁置业有限公司		8,839,240.74				8,839,240.74
合计	69,149,274.15	8,839,240.74				77,988,514.89

(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	24,250,773.78					24,250,773.78
合计	24,250,773.78					24,250,773.78

商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

①西咸新区苏宁置业有限公司为非上市公司，无公开市场价格，我们将被投资公司视为一个资产组进行减值测试，采用预计未来现金流现值的方法计算资产组的可收回金额并与调整后的资产组账面价值进行比较。经测算，该资产组的可收回金额高于调整后资产组的账面价值，未发生减值。

②上海天大医疗美容医院有限公司（以下简称“天大医院”）含商誉资产组为天大医院固定资产及100%商誉所组成的资产组组合，账面价值为78,259,872.78元，该资产组与购买日、以前年度商誉减值测试时所确定的资产组一致。公司采用预计未来现金流现值的方法计算资产组的可收回金额并与调整后的资产组账面价值进行比较。其预计现金流量根据资产或资产组未来现金流量预测为基础，根据历史实际经营数据、行业发展趋势、预期收入增长率、毛利率等指标编制预测未来现金流量。减值测试中的采用的其他关键数据包括：产品预期销售收入、成本及其他相关费用。公司根据历史经验及对市场发展的预测确定上述关键数据经测算。

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

现金流预测期为五年，税前折现率10.68%。折现率根据被收购方的加权平均资本成本确定，折现率反映了货币的时间价值和被收购方各自业务的特定风险。五年以后的现金流量根据5%的增长率推算。

商誉减值测试的影响

其他说明

29、长期待摊费用

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
装修费	35,046,420.54	30,456,337.21	1,117,360.98		64,385,396.77
合计	35,046,420.54	30,456,337.21	1,117,360.98		64,385,396.77

其他说明

30、递延所得税资产/递延所得税负债

(1) 未经抵销的递延所得税资产

单位：元

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	30,320,891.47	7,580,222.89	31,724,559.06	7,931,139.77
内部交易未实现利润	488,922.88	122,230.72	488,922.88	122,230.72
长期股权投资差额摊销	150,544,974.88	37,636,243.72	150,544,974.88	37,636,243.72
预收账款	79,363,518.30	19,842,659.58	345,777,217.59	86,444,304.40
成本暂估	63,717,439.71	15,929,359.92	89,732,809.59	22,433,202.40
亏损确认的递延	23,486,866.36	5,871,716.59		
合计	347,922,613.60	86,982,433.42	618,268,484.00	154,567,121.01

(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
非同一控制企业合并资产评估增值	12,295,800.00	3,073,950.00		
合计	12,295,800.00	3,073,950.00		

(3) 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

单位：元

项目	递延所得税资产和负债期末互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期末余额	递延所得税资产和负债期初互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期初余额
递延所得税资产		86,982,433.42		154,567,121.01
递延所得税负债		3,073,950.00		

(4) 未确认递延所得税资产明细

单位：元

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	432,264,037.73	26,586,601.81
可抵扣亏损	876,489,747.48	970,921,118.93
合计	1,308,753,785.21	997,507,720.74

(5) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

单位：元

年份	期末金额	期初金额	备注
2020 年		300,798,358.47	
2021 年	74,161,988.09	76,019,701.26	
2022 年	240,667,399.48	251,272,713.56	
2023 年	170,535,162.85	155,774,457.52	
2024 年	188,300,113.30	187,055,888.12	
2025 年	202,825,083.76		
合计	876,489,747.48	970,921,118.93	--

其他说明：

31、其他非流动资产

32、短期借款

(1) 短期借款分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
抵押、保证借款	230,357,500.00	120,000,000.00

保证借款	530,105,729.17	490,000,000.00
合计	760,463,229.17	610,000,000.00

短期借款分类的说明：

抵押、保证借款情况说明：

100,163,333.33元由公司之子公司南京浦东房地产开发有限公司名下的位于浦口区沿江街道京新608号的土地使用权提供抵押担保，同时由苏宁环球集团有限公司及张桂平提供保证担保。

100,145,000.00元由公司之子公司南京浦东房地产开发有限公司名下的位于浦口区沿江街道京新608号的土地使用权提供抵押担保，同时由苏宁环球股份有限公司、南京浦东房地产开发有限公司、张桂平及张康黎提供保证担保。

30,049,166.67元由公司之子公司上海苏宁环球实业有限公司名下的位于丹巴路99号的房产提供抵押担保，同时由苏宁环球集团有限公司提供保证担保。

保证借款情况说明：

460,000,000.00元由苏宁环球集团有限公司提供保证担保。

70,105,729.17元由苏宁环球股份有限公司、张桂平及吴兆兰提供保证担保。

(2) 已逾期未偿还的短期借款情况

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

33、交易性金融负债

34、衍生金融负债

35、应付票据

单位：元

种类	期末余额	期初余额
商业承兑汇票	2,419,142.57	
银行承兑汇票	200,000,000.00	
合计	202,419,142.57	

本期末已到期未支付的应付票据总额为元。

36、应付账款

(1) 应付账款列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应付工程款	1,877,203,230.86	2,179,151,197.19
应付材料款	33,564,160.70	38,684,926.39
应付其他款	14,136,798.85	7,428,798.56

合计	1,924,904,190.41	2,225,264,922.14
----	------------------	------------------

(2) 账龄超过 1 年的重要应付账款

37、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	16,769,177.78	17,376,408.95
预收其他款	3,313,973.79	6,494,008.59
合计	20,083,151.57	23,870,417.54

(2) 账龄超过 1 年的重要预收款项

38、合同负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
预收售房款	852,758,692.98	3,207,653,519.96
预收储值卡	10,019,437.98	9,322,650.75
合计	862,778,130.96	3,216,976,170.71

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
天润城十六街（北）区住宅	8,814,558.10	
威尼斯水城三街区一期	3,950,733.33	
威尼斯水城第四街区		
威尼斯水城二期第七街区		
威尼斯水城第十一街区	71,428.57	
威尼斯水城第十二街区	10,004,075.24	
威尼斯水城第十四街区	1,697,158.10	
威尼斯水城第十五街区	1,904.76	
威尼斯水城第十六街区	18,904,352.38	
威尼斯水城第十八街区	11,319,538.09	

威尼斯水城第十九街区	-2,422,833,919.05	
滨江雅园	97,964,817.80	
吉林天润城三街区	175,452,275.23	
吉林天润城四街区		
城市之光一期	18,169,523.81	
城市之光二期	-5,446,002.86	
城市之光三期	-288,736,156.88	
天沅御城一期六区		
天沅御城一期七区	4,525,220.41	
苏宁 天御广场		
朝阳山一期	5,701,442.18	
朝阳山二期	8,124,136.19	
朝阳山三期	-2,579,912.38	
名都汇		
合计	-2,354,894,826.98	—

39、应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	4,720,796.04	114,408,555.60	114,239,119.34	4,890,232.30
二、离职后福利-设定提存计划	198,761.28	3,835,598.03	4,034,359.31	
三、辞退福利		2,517,418.81	2,517,418.81	
合计	4,919,557.32	120,761,572.44	120,790,897.46	4,890,232.30

(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	4,489,620.63	100,967,020.24	100,842,263.19	4,614,377.68
2、职工福利费		5,028,757.62	5,028,757.62	
3、社会保险费	130,028.59	5,539,823.65	5,514,981.29	154,870.95
其中：医疗保险费	114,438.57	4,993,991.66	4,971,324.19	137,106.04
工伤保险费	3,543.75	36,721.34	40,265.09	

生育保险费	12,046.27	509,110.65	503,392.01	17,764.91
4、住房公积金	70,063.00	2,399,073.50	2,411,737.50	57,399.00
5、工会经费和职工教育经费	31,083.82	473,880.59	441,379.74	63,584.67
合计	4,720,796.04	114,408,555.60	114,239,119.34	4,890,232.30

(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	192,738.20	3,721,935.81	3,914,674.01	
2、失业保险费	6,023.08	113,662.22	119,685.30	
合计	198,761.28	3,835,598.03	4,034,359.31	

其他说明：

40、应交税费

单位：元

项目	期末余额	期初余额
企业所得税	368,046,415.35	383,093,961.32
土地增值税	358,279,154.52	203,980,454.84
契税	12,285,510.87	5,434,858.31
城建税	2,758,347.44	1,652,565.58
教育费附加	3,335,897.40	2,509,324.13
个人所得税	322,654.20	529,068.11
房产税	5,361,070.15	1,885,710.87
增值税	38,134,309.09	24,224,659.69
水利基金		5,402.34
印花税		2,861.80
土地使用税	542,459.13	542,459.13
残疾人就业保障金	2,133.91	
合计	789,067,952.06	623,861,326.12

其他说明：

41、其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

应付利息		5,628,864.86
应付股利	709,126.59	709,126.59
其他应付款	458,240,816.12	250,733,577.56
合计	458,949,942.71	257,071,569.01

(1) 应付利息

单位：元

项目	期末余额	期初余额
长期借款应付利息		5,320,531.53
短期借款应付利息		308,333.33
合计		5,628,864.86

(2) 应付股利

单位：元

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

其他说明，包括重要的超过 1 年未支付的应付股利，应披露未支付原因：

(3) 其他应付款

1) 按款项性质列示其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
往来款	263,922,330.20	132,074,801.25
保证金	97,685,411.04	79,503,224.28
押金、定金	57,608,773.00	18,757,415.77
质保金	4,662,316.77	4,265,671.36
待退面积差及订金	2,957,894.28	1,314,030.05
代收代付款项	4,841,888.32	1,621,354.25
其他	26,562,202.51	13,197,080.60
合计	458,240,816.12	250,733,577.56

2) 账龄超过 1 年的重要其他应付款

42、持有待售负债

43、一年内到期的非流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款	1,144,568,360.23	465,006,800.00
合计	1,144,568,360.23	465,006,800.00

其他说明：

(1) 截至2020年12月31日，上述一年内到期的长期借款情况如下：

①40,066,666.67元由公司之子公司南京苏宁环球大酒店有限公司名下的位于浦口区京新608-1号的酒店房产提供抵押担保，同时由苏宁环球股份有限公司、张桂平及吴兆兰提供保证担保；

②45,067,375.00元由公司之子公司上海苏宁环球实业有限公司名下的位于丹巴路99号的房产提供抵押担保，同时由苏宁环球集团有限公司提供担保；

③2,604,694.44元由公司之子公司上海苏宁环球实业有限公司名下的位于丹巴路99号的房产提供抵押担保，同时由保证金860万元整及应收账款租金收入提供质押担保，并由苏宁环球集团有限公司提供保证担保；

④45,078,534.25元由公司之子公司南京天华百润投资发展有限公司位于广州路 188 号 1-4 层、天润城七街区 1-9 层（天润广场）、天润城八街区、十一街区等商业房产提供抵押担保，同时由苏宁环球股份有限公司提供保证；

⑤1,011,751,089.87元由公司之子公司南京浦东房地产开发有限公司位于浦口区沿江街道京新 608 号的土地使用权提供抵押担保，同时由苏宁环球集团有限公司提供担保。

(2) 本项下借款利息区间为4.7500% - 6.5000%。

44、其他流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
待转销项税	65,374,084.28	183,730,166.38
合计	65,374,084.28	183,730,166.38

45、长期借款

(1) 长期借款分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
抵押、保证借款	818,877,855.00	1,837,486,800.00
抵押、质押、保证借款	197,155,333.34	
合计	1,016,033,188.34	1,837,486,800.00

长期借款分类的说明：

①80,133,333.33元公司之子公司南京苏宁环球大酒店有限公司名下的位于浦口区京新608-1号的酒店房产提供抵押担保，同时由苏宁环球股份有限公司、张桂平及吴兆兰提供保证担保；

②307,994,083.32元由公司之子公司上海苏宁环球实业有限公司名下的位于丹巴路99号的房产提供抵押担保，同时由苏宁环球集团有限公司提供保证担保；

③430,750,438.35元由公司之子公司南京天华百润投资发展有限公司位于广州路188号1-4层、天润城七街区1-9层（天润广场）、天润城八街区、十一街区等商业房产提供抵押担保，同时由苏宁环球股份有限公司提供保证；

④197,155,333.34元由公司之子公司上海苏宁环球实业有限公司名下的位于丹巴路99号的房产提供抵押担保，同时由保证金860万元整及应收账款租金收入提供质押担保，并由苏宁环球集团有限公司提供保证担保。

其他说明，包括利率区间：

长期借款利息区间为4.9000% - 6.5000%。

46、应付债券

(1) 应付债券

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

(3) 可转换公司债券的转股条件、转股时间说明

(4) 划分为金融负债的其他金融工具说明

期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

47、租赁负债

48、长期应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
专项应付款	19,544,597.89	19,544,597.89
合计	19,544,597.89	19,544,597.89

(1) 按款项性质列示长期应付款

(2) 专项应付款

单位：元

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

房屋征收补偿款	19,544,597.89			19,544,597.89	
合计	19,544,597.89			19,544,597.89	--

其他说明：

说明：根据南京市浦口区人民政府沿江街道办事处（以下简称沿江街道办事处）与公司之子公司南京华浦高科建材有限公司签订的《浦口区非住宅房屋拆迁补偿协议》约定，沿江街道办事处以现金方式对南京华浦高科建材有限公司坐落于路西社区面积为1,787.55平方米房屋建筑物的拆迁进行补偿，补偿金额为22,452,643.00元，截止2020年12月31日，该款项余额19,544,597.89元。

49、长期应付职工薪酬

（1）长期应付职工薪酬表

（2）设定受益计划变动情况

50、预计负债

51、递延收益

52、其他非流动负债

53、股本

单位：元

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

其他说明：

54、其他权益工具

（1）期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

（2）期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

55、资本公积

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	1,037,569,513.36			1,037,569,513.36
其他资本公积	25,924,472.44	223,338.02		26,147,810.46

合计	1,063,493,985.80	223,338.02		1,063,717,323.82
----	------------------	------------	--	------------------

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

56、库存股

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
股份回购	999,909,911.88			999,909,911.88
合计	999,909,911.88			999,909,911.88

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

57、其他综合收益

单位：元

项目	期初余额	本期发生额					期末余额
		本期所得 税前发生 额	减：前期 计入其他 综合收益 当期转入 损益	减：前 期计入 其他综 合收益 当期转 入留存 收益	减：所 得税费 用	税后归属 于母公司	
一、不能重分类进损益的其他综合收益	4,889,458.59	-10,394.08				-10,394.08	4,879,064.51
权益法下不能转损益的其他综合收益	4,889,458.59	-10,394.08				-10,394.08	4,879,064.51
二、将重分类进损益的其他综合收益	9,428,964.17	-102,635.32				-102,635.32	9,326,328.85
外币财务报表折算差额	9,428,964.17	-102,635.32				-102,635.32	9,468,276.84
其他	-141,947.99						-141,947.99
其他综合收益合计	14,318,422.76	-113,029.40				-113,029.40	14,205,393.36

其他说明，包括对现金流量套期损益的有效部分转为被套期项目初始确认金额调整：

58、专项储备

59、盈余公积

单位：元

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

法定盈余公积	632,248,641.31	194,159,862.31		826,408,503.62
合计	632,248,641.31	194,159,862.31		826,408,503.62

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

60、未分配利润

单位：元

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	4,464,837,374.92	4,214,970,710.53
调整后期初未分配利润	4,464,837,374.92	4,214,970,710.53
加：本期归属于母公司所有者的净利润	1,038,157,657.37	1,230,900,487.53
减：提取法定盈余公积	194,159,862.31	120,658,397.64
应付普通股股利	824,058,542.10	860,375,425.50
期末未分配利润	4,484,776,627.88	4,464,837,374.92

调整期初未分配利润明细：

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

61、营业收入和营业成本

单位：元

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	4,106,862,675.98	1,539,910,014.89	3,777,429,127.98	1,385,744,128.96
其他业务	180,579,995.06	90,503,694.09	146,854,975.61	92,069,519.99
合计	4,287,442,671.04	1,630,413,708.98	3,924,284,103.59	1,477,813,648.95

经审计扣除非经常损益前后净利润孰低是否为负值

是 否

与履约义务相关的信息：

不适用

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。

其他说明

公司需遵守《深圳证券交易所行业信息披露指引第 3 号——上市公司从事房地产业务》的披露要求

报告期内确认收入金额前五的项目信息：

单位：元

序号	项目名称	收入金额
1	威尼斯水城	3,485,026,881.41
2	城市之光	318,860,221.30
3	紫金朝阳府	22,770,753.09
4	吉林天润城	20,553,676.30
5	天沅御城	19,930,593.29

62、税金及附加

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
土地增值税	272,040,498.50	161,690,702.36
城市建设维护税	14,013,626.11	12,208,922.30
教育费附加	10,007,851.51	8,695,807.45
房产税	28,225,176.54	22,251,910.17
环境保护税	1,555,924.64	2,110,804.95
印花税	1,148,387.20	2,257,793.55
土地使用税	7,671,077.53	9,130,384.80
其他	272,102.21	491,081.16
合计	334,934,644.24	218,837,406.74

其他说明：

63、销售费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
广告费	10,325,523.37	17,775,701.33
销售佣金	45,312,747.79	39,036,603.96
广告制作费	2,815,180.31	7,910,628.39
宣传费	12,842,041.75	13,962,145.35
工资	16,740,655.53	16,890,584.46
折旧费	498,846.71	305,655.49
技术服务费	1,227,672.38	5,081,820.33
其他	13,662,528.48	13,069,446.87

合计	103,425,196.32	114,032,586.18
----	----------------	----------------

其他说明：

64、管理费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
工资	64,191,257.34	70,120,263.33
折旧费	29,760,184.53	26,568,098.55
董事会费	617,617.33	669,647.17
业务招待费	6,293,224.23	10,260,596.13
社会统筹	2,409,351.04	9,080,906.96
会议费	977,026.00	329,917.88
办公费	25,869,016.48	28,718,897.10
差旅费	2,242,010.23	4,911,458.42
福利费	2,842,529.87	6,380,010.50
无形资产摊销	7,791,206.22	7,134,286.60
车辆费	1,875,061.14	3,013,660.50
审计费	2,357,311.40	2,456,605.31
物管费	13,913,852.25	7,477,631.08
通讯费	2,986,047.08	3,170,977.41
租赁费	21,699,282.15	22,666,194.74
咨询费	7,752,991.74	8,305,376.76
律师诉讼费	6,840,982.10	6,820,084.80
劳动保护费	1,516,160.23	1,431,058.27
维修费	6,592,479.26	5,314,536.46
长期待摊费用摊销	986,889.46	795,069.43
其他	21,643,299.75	22,438,182.22
合计	231,157,779.83	248,063,459.62

其他说明：

65、研发费用

66、财务费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	124,245,630.10	117,841,738.97
减：利息收入	-11,652,265.73	-19,163,668.69
手续费	837,512.64	750,778.50
汇兑损失	-659,616.32	325,626.08
其他	22,383.73	182,078.76
合计	112,793,644.42	99,936,553.62

其他说明：

67、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	1,129,728.24	206,841.83

68、投资收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-10,984,537.18	-20,813,055.03
结构性存款收益	11,276,368.73	25,282,244.16
其他		748,996.33
合计	291,831.55	5,218,185.46

其他说明：

69、净敞口套期收益

70、公允价值变动收益

单位：元

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
交易性金融资产	12,134,520.01	-12,116,093.34
合计	12,134,520.01	-12,116,093.34

其他说明：

71、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	3,948,286.06	34,677,936.68
其他应收款坏账损失	8,197,614.91	-7,122,388.22
应收融资租赁本金坏账损失	908,620.35	-5,412,500.00
合计	13,054,521.32	22,143,048.46

其他说明：

72、资产减值损失

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
二、存货跌价损失及合同履约成本减值损失	-362,241,343.40	
十一、商誉减值损失		-24,250,773.78
十三、其他	-17,678,895.65	
合计	-379,920,239.05	-24,250,773.78

其他说明：

73、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	266,473.29	1,255,683.72

74、营业外收入

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
罚没收入	6,589,437.48	1,639,734.24	6,589,437.48
政府补助	599,772.60	912,529.23	599,772.60
其他收入	3,369,715.48	2,751,226.65	3,369,715.48
合计	10,558,925.56	5,303,490.12	

计入当期损益的政府补助：

单位：元

补助项目	发放主体	发放原因	性质类型	补贴是否影响当年盈亏	是否特殊补贴	本期发生金额	上期发生金额	与资产相关/与收益相关
锅炉改造补贴	上海市普陀区商务委员会	补助	因符合地方政府招商引资等地方性扶持政策而获得的补助	否	否		614,000.00	与收益相关
2019年职工职业培训补贴	上海市普陀区财政局	补助	因符合地方政府招商引资等地方性扶持政策而获得的补助	否	否		145,800.00	与收益相关
上海市地方税务局个税返还	国家税务总局上海市普陀区税务局	补助	因符合地方政府招商引资等地方性扶持政策而获得的补助	否	否		37,112.41	与收益相关
稳岗补贴	宜兴市人力资源管理服务中心	补助	因符合地方政府招商引资等地方性扶持政策而获得的补助	否	否	716.00	538.00	与收益相关
产业发展扶持资金	上海市长宁区财政局	补助	因符合地方政府招商引资等地方性扶持政策而获得的补助	否	否		77,000.00	与收益相关
稳岗补贴	南京市人力资源和社会保障局及南京市财政局	补助	因符合地方政府招商引资等地方性扶持政策而获得的补助	否	否		34,042.02	与收益相关
稳岗补贴	吉林市社会保险事业管理局	补助	因符合地方政府招商引资等地方性扶持政策而获得的补助	否	否	8,487.74	4,036.80	与收益相关
防疫补助款	吉林市丰满区发展和改革局	补助	因符合地方政府招商引资等地方性扶持政策而获得的补助	否	否	10,000.00		与收益相关
扶持金	上海市文化和旅游局	补助	因符合地方政府招商引资等地方性扶持政策而获得的补助	否	否	50,000.00		与收益相关
高技能人才公共实训服务中心以工代训补贴	无锡市高技能人才公共实训服务中心	补助	因符合地方政府招商引资等地方性扶持政策而获得的补助	否	否	1,000.00		与收益相关
技能培训补贴	南京市职业技	补助	因符合地方政府招商引	否	否	131,800.00		与收益相关

	术培训指导中心		资等地方性扶持政策而获得的补助					
技能培训补贴	芜湖市鸠江区财政局国库支付中心	补助	因符合地方政府招商引资等地方性扶持政策而获得的补助	否	否	76,800.00		与收益相关
旅游企业财政奖励	芜湖市鸠江区财政局国库支付中心	补助	因符合地方政府招商引资等地方性扶持政策而获得的补助	否	否	10,000.00		与收益相关
示范点奖补	南京市江北新区管理委员会市场监督管理局	补助	因符合地方政府招商引资等地方性扶持政策而获得的补助	否	否	2,000.00		与收益相关
稳岗补贴	南京市浦口区社会保险管理中心	补助	因符合地方政府招商引资等地方性扶持政策而获得的补助	否	否	199,616.72		与收益相关
稳岗补贴	上海市普陀区就业促进中心	补助	因符合地方政府招商引资等地方性扶持政策而获得的补助	否	否	11,243.00		与收益相关
稳岗补贴	失业金发放中心	补助	因符合地方政府招商引资等地方性扶持政策而获得的补助	否	否	9,139.14		与收益相关
稳岗补贴	无锡市人力资源和社会保障局	补助	因符合地方政府招商引资等地方性扶持政策而获得的补助	否	否	10,370.00		与收益相关
稳岗补贴	芜湖市鸠江区财政局国库支付中心	补助	因符合地方政府招商引资等地方性扶持政策而获得的补助	否	否	28,600.00		与收益相关
四上企业奖励	芜湖市鸠江区财政局国库支付中心	补助	因符合地方政府招商引资等地方性扶持政策而获得的补助	否	否	50,000.00		与收益相关

其他说明：

75、营业外支出

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
捐赠支出	18,060,546.00	2,600,000.00	18,060,546.00
违约金	11,584,586.55	93,918,377.59	11,584,586.55
赔款支出	1,492,650.99	150,682.00	1,492,650.99

其他	12,657,315.71	4,042,441.31	12,657,315.71
合计	43,795,099.25	100,711,500.90	43,795,099.25

其他说明：

76、所得税费用

(1) 所得税费用表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	401,987,744.14	439,717,787.74
递延所得税费用	73,456,404.18	14,340,855.64
合计	475,444,148.32	454,058,643.38

(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	1,488,438,358.92
按法定/适用税率计算的所得税费用	372,259,589.73
子公司适用不同税率的影响	806,118.39
调整以前期间所得税的影响	-27,279,023.32
非应税收入的影响	1,121,420.56
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	1,501,943.03
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-10,832,025.39
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	138,016,125.32
所得税费用	475,444,148.32

其他说明

77、其他综合收益

详见附注。

78、现金流量表项目

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息收入	10,880,160.92	17,569,379.54
奖励、补偿及罚没收入	16,875,212.49	23,756,416.92
收投标保证金	13,983,935.01	22,924,004.25
暂收款、代收款及收回代垫款	19,004,385.37	25,627,373.21
其他	10,575,861.71	92,743,689.32
合计	71,319,555.50	182,620,863.24

收到的其他与经营活动有关的现金说明：

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
付现销售费用	87,569,714.47	87,647,175.94
付现管理费用	74,002,248.52	132,585,682.71
退还投标保证金	1,214,362.07	15,192,115.15
代垫款项	12,681,327.16	16,978,702.79
捐赠支出	18,060,546.00	2,600,000.00
其他	17,981,420.46	138,687,831.30
合计	211,509,618.68	393,691,507.89

支付的其他与经营活动有关的现金说明：

(3) 收到的其他与投资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
结构性存款收回	579,500,000.00	1,281,950,000.00
收回宜兴农业投资款		185,413,500.00
合计	579,500,000.00	1,467,363,500.00

收到的其他与投资活动有关的现金说明：

(4) 支付的其他与投资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
结构性存款	424,500,000.00	718,000,000.00

合计	424,500,000.00	718,000,000.00
----	----------------	----------------

支付的其他与投资活动有关的现金说明：

(5) 收到的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
收到苏宁集团款项	324,819,362.31	
收回按揭保证金	133,841,715.52	17,769,164.82
冻结资金解冻	76,331,804.18	17,326,789.09
其他	2,977,897.13	
合计	537,970,779.14	35,095,953.91

收到的其他与筹资活动有关的现金说明：

(6) 支付的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
按揭保证金	50,226,179.29	134,781,749.08
资金冻结	54,124,043.93	73,517,654.13
归还苏宁集团款项		16,676,337.33
回购股份		777,212,512.09
保证金	109,552,414.23	
定期存单	87,000,000.00	
合计	300,902,637.45	1,002,188,252.63

支付的其他与筹资活动有关的现金说明：

79、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

单位：元

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：	--	--
净利润	1,012,994,210.60	1,208,590,686.67
加：资产减值准备	366,865,717.73	2,107,725.32
固定资产折旧、油气资产折耗、 生产性生物资产折旧	96,523,742.85	89,871,902.34

使用权资产折旧		
无形资产摊销	17,939,749.30	12,697,805.72
长期待摊费用摊销	1,117,360.98	951,048.09
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)	-266,429.80	-1,255,683.72
固定资产报废损失(收益以“—”号填列)	22,652.33	2,976,105.27
公允价值变动损失(收益以“—”号填列)	-12,134,520.01	12,116,093.34
财务费用(收益以“—”号填列)	124,245,630.10	117,841,738.97
投资损失(收益以“—”号填列)	-291,831.55	-5,218,185.46
递延所得税资产减少(增加以“—”号填列)	73,456,404.18	13,625,886.69
递延所得税负债增加(减少以“—”号填列)		
存货的减少(增加以“—”号填列)	1,448,822,049.27	-572,999,993.23
经营性应收项目的减少(增加以“—”号填列)	274,957,834.70	-447,836,946.62
经营性应付项目的增加(减少以“—”号填列)	-3,305,868,137.11	-1,026,958,339.34
其他		
经营活动产生的现金流量净额	98,384,433.57	-593,490,155.96
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	661,237,111.81	1,646,316,989.16
减: 现金的期初余额	1,646,316,989.16	2,811,639,279.87
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	-985,079,877.35	-1,165,322,290.71

(2) 本期支付的取得子公司的现金净额

单位：元

	金额
本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	10,421,500.00
其中：	--
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	10,293,946.80
其中：	--
其中：	--
取得子公司支付的现金净额	127,553.20

其他说明：

(3) 本期收到的处置子公司的现金净额
(4) 现金和现金等价物的构成

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一、现金	661,237,111.81	1,646,316,989.16
其中：库存现金	979,300.68	1,223,144.70
可随时用于支付的银行存款	636,587,427.57	1,640,989,701.88
可随时用于支付的其他货币资金	23,670,383.56	4,104,142.58
三、期末现金及现金等价物余额	661,237,111.81	1,646,316,989.16

其他说明：

80、所有者权益变动表项目注释
81、所有权或使用权受到限制的资产

单位：元

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	302,188,487.40	保证金、冻结款、定期存单
存货	263,999,504.29	借款抵押
固定资产	444,619,668.21	借款抵押
无形资产	250,741,278.32	借款抵押
投资性房地产	655,394,232.77	借款抵押
合计	1,916,943,170.99	--

其他说明：

82、外币货币性项目

(1) 外币货币性项目

单位：元

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金	--	--	
其中：美元	351,442.59	6.5249	2,293,127.76
欧元			
港币			
应收账款	--	--	
其中：美元			
欧元			
港币			
长期借款	--	--	
其中：美元			
欧元			
港币			

其他说明：

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

适用 不适用

83、套期

按照套期类别披露套期项目及相关套期工具、被套期风险的定性和定量信息：

84、政府补助

(1) 政府补助基本情况

单位：元

种类	金额	列报项目	计入当期损益的金额
防疫补助款	10,000.00	营业外收入	10,000.00

扶持金	50,000.00	营业外收入	50,000.00
高技能人才公共实训服务中心以工代训补贴	1,000.00	营业外收入	1,000.00
技能培训补贴	172,600.00	营业外收入	172,600.00
旅游企业财政奖励	10,000.00	营业外收入	10,000.00
培训补贴	36,000.00	营业外收入	36,000.00
示范点奖补	2,000.00	营业外收入	2,000.00
四上企业奖励	50,000.00	营业外收入	50,000.00
稳岗补贴	268,172.60	营业外收入	268,172.60

(2) 政府补助退回情况

适用 不适用

85、其他

八、合并范围的变更

1、非同一控制下企业合并

(1) 本期发生的非同一控制下企业合并

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
西咸新区苏宁置业有限公司	2020年12月31日	10,421,500.00	100.00%	购买	2020年12月31日	工商变更完成	0.00	0.00

(2) 合并成本及商誉

单位：元

合并成本	
--现金	10,421,500.00
合并成本合计	10,421,500.00
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	1,582,259.26
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额	8,839,240.74

合并成本公允价值的确定方法、或有对价及其变动的说明：

大额商誉形成的主要原因：

(3) 被购买方于购买日可辨认资产、负债

单位：元

	购买日公允价值	购买日账面价值
资产：	448,796,432.96	436,500,632.96
货币资金	127,553.20	127,553.20
应收款项	769,879.04	769,879.04
存货	441,597,484.94	429,301,684.94
其他流动资产	321,491.34	321,491.34
长期待摊费用	108,307.85	108,307.85
递延所得税资产	5,871,716.59	5,871,716.59
负债：	447,214,173.70	444,140,223.70
应付款项	444,140,223.70	444,140,223.70
递延所得税负债	3,073,950.00	
净资产	1,582,259.26	-7,639,590.74
取得的净资产	1,582,259.26	-7,639,590.74

可辨认资产、负债公允价值的确定方法：

西咸新区苏宁置业有限公司可辨认资产、负债公允价值的确定方法：根据北京华亚正信资产评估有限公司以2020年11月30日为基准日的评估报告为基础，按照公司的会计政策，调整评估基准日2020年11月30日至收购完成2020年12月31日期间相关资产变化，得到2020年12月31日标的公司的公允价值。

企业合并中承担的被购买方的或有负债：

其他说明：

(4) 购买日之前持有的股权按照公允价值重新计量产生的利得或损失

是否存在通过多次交易分步实现企业合并并且在报告期内取得控制权的交易

是 否

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

(6) 其他说明

2、同一控制下企业合并

(1) 本期发生的同一控制下企业合并

(2) 合并成本

(3) 合并日被合并方资产、负债的账面价值

3、反向购买

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

4、处置子公司

是否存在单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

是 否

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

是 否

5、其他原因的合并范围变动

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

2020年4月9日成立子公司江苏苏宁城市建设投资有限公司，本报告期将其纳入合并范围。

6、其他

九、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

(1) 企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
				直接	间接	
南京天华百润投资发展有限责任公司	南京市	南京市	房地产	100.00%		非同一控制下企业合并
南京华浦高科建材有限公司	南京市	南京市	混凝土	100.00%		非同一控制下企业合并

江苏乾阳房地产开发有限公司	南京市	南京市	房地产	100.00%		同一控制下企业合并
吉林市苏宁环球有限公司	吉林市	吉林市	房地产	33.33%	66.67%	同一控制下企业合并
南京浦东房地产开发有限公司	南京市	南京市	房地产	51.46%	48.54%	同一控制下企业合并
南京绿尔得天房地产开发有限公司	南京市	南京市	房地产	100.00%		同一控制下企业合并
北京苏宁环球有限公司	北京市	北京市	项目投资等	100.00%		设立
上海苏宁环球实业有限公司	上海市	上海市	房地产	50.00%	50.00%	设立
上海科学公园发展有限公司	上海市	上海市	房地产	100.00%		非同一控制下企业合并
南京苏宁环球天润广场有限公司	南京市	南京市	商业零售		100.00%	设立
苏宁文化产业有限公司	上海市	上海市	文化	100.00%		同一控制下企业合并
云南苏宁环球有限公司	昆明市	昆明市	房地产	23.08%	76.92%	设立
南京苏宁环球大酒店有限公司	南京市	南京市	酒店餐饮		100.00%	同一控制下企业合并
南京环球游艇俱乐部有限公司	南京市	南京市	游艇出租等		100.00%	同一控制下企业合并
芜湖苏宁环球房地产开发有限公司	芜湖市	芜湖市	房地产		100.00%	设立
南京鼎坤房地产开发有限公司	南京市	南京市	房地产		100.00%	设立
南京环球乾阳房地产开发有限公司	南京市	南京市	房地产		100.00%	设立
南京鼎基房地产开发有限公司	南京市	南京市	房地产		100.00%	设立
宜兴苏宁环球房地产开发有限公司	宜兴市	宜兴市	房地产		100.00%	设立
无锡北塘苏宁环球房地产开发有限公司	无锡市	无锡市	房地产		100.00%	设立
苏宁资本有限公司	香港	香港	投资	100.00%		设立
苏宁环球股权投资有限公司	上海市	上海市	投资	100.00%		设立
苏宁环球(上海)金融信息服务有限公司	上海市	上海市	金融服务	100.00%		设立
苏宁环球健康投资发展有限公司	上海市	上海市	健康投资	100.00%		设立
上海苏宁环球无锡商业运营管理有限公司	无锡	无锡	商业运营		100.00%	设立
上海苏宁艺术馆	上海市	上海市	文化		100.00%	设立
苏宁环球传媒有限公司	上海市	上海市	影视		100.00%	设立
苏宁环球影业投资有限公司	南京市	南京市	影视		70.00%	设立
苏宁环球教育投资发展有限公司	上海市	上海市	教育投资		100.00%	设立
上海普陀文化艺术发展有限公司	上海市	上海市	文化创意		66.00%	设立
南京苏宁环球文化艺术有限公司	南京市	南京市	文化创意		100.00%	设立
上海红漫科技有限公司	上海	上海	动漫		67.00%	设立
南京佛手湖环球度假村投资有限公司	南京	南京	房地产	100.00%		同一控制下企业合并
上海红熠文化传播有限公司	上海	上海	文化创意		51.00%	设立
上海苏亚医疗科技有限公司	上海	上海	医美		60.00%	设立
南京苏亚医疗管理有限公司	南京	南京	医美		100.00%	设立

苏宁环球（北京）影业有限公司	北京	北京	文化创意		100.00%	设立
上海天大医疗美容医院有限公司	上海	上海	医美		90.00%	非同一控制下企业合并
重庆苏亚医疗美容医院有限公司	重庆	重庆	医美		100.00%	设立
苏宁环球典当（南京）有限公司	南京	南京	质押典当		100.00%	设立
芜湖苏宁环球大酒店有限公司	芜湖	芜湖	酒店餐饮		100.00%	设立
苏宁环球融资租赁（天津）有限公司	天津	天津	融资租赁	100.00%		设立
江苏苏宁城市建设投资有限公司	南京	南京	房地产		100.00%	非同一控制下企业合并
西咸新区苏宁置业有限公司	西安	西安	房地产		100.00%	设立

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：

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

对于纳入合并范围的重要的结构化主体，控制的依据：

确定公司是代理人还是委托人的依据：

其他说明：

（2）重要的非全资子公司

（3）重要非全资子公司的主要财务信息

（4）使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制

（5）向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持

2、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

（1）在子公司所有者权益份额发生变化的情况说明

（2）交易对于少数股东权益及归属于母公司所有者权益的影响

3、在合营安排或联营企业中的权益

（1）重要的合营企业或联营企业

（2）重要合营企业的主要财务信息

（3）重要联营企业的主要财务信息

（4）不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

单位：元

	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
合营企业：	--	--
投资账面价值合计	1,366,698,625.16	929,737,582.47
下列各项按持股比例计算的合计数	--	--
联营企业：	--	--
下列各项按持股比例计算的合计数	--	--
--净利润	-13,130,537.18	-20,813,055.03
--其他综合收益	-131,758.15	12,018,806.06
--综合收益总额	-13,262,295.33	

其他说明

(5) 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明

(6) 合营企业或联营企业发生的超额亏损

(7) 与合营企业投资相关的未确认承诺

(8) 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

4、重要的共同经营

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。

6、其他

十、与金融工具相关的风险

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

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

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

1、信用风险

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

2、流动性风险信息

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

单位：万元

项目	期末金额				合计
	1年以内	1-2年	2-3年	3年以上	
货币资金	96,342.56				96,342.56
应收票据					
应收账款	6,854.05	1,756.71	243.28	712.69	9,566.73
短期借款	76,046.32				76,046.32
应付票据	20,241.91				20,241.91
应付账款	27,726.72	24,376.94	27,460.28	112,926.48	192,490.42
一年内到期的非流动负债	114,456.84				114,456.84
长期借款		16,097.09	17,369.28	68,136.95	101,603.32

(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	185,461.64				185,461.64
应收票据					
应收账款	7,501.82	3,761.35	1,321.31	541.27	13,125.75
短期借款	61,000.00				61,000.00
应付票据					
应付账款	63,748.01	31,144.24	24,772.83	102,861.42	222,526.50
一年内到期的非流动负债	46,500.68				46,500.68
长期借款		109,998.68	11,750.00	62,000.00	183,748.68

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	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金	351,442.59	6.5249	2,293,127.76

十一、公允价值的披露

1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

单位：元

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	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	--	--	--	--
(2) 权益工具投资	18,254,631.36			18,254,631.36
(3) 衍生金融资产			353,581,388.82	353,581,388.82
二、非持续的公允价值计量	--	--	--	--

2、持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

REDROVER为韩国上市公司，根据其股票市价确定公允价值。

- 3、持续和非持续第二层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息
- 4、持续和非持续第三层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息
- 5、持续的第三层次公允价值计量项目，期初与期末账面价值间的调节信息及不可观察参数敏感性分析
- 6、持续的公允价值计量项目，本期内发生各层级之间转换的，转换的原因及确定转换时点的政策
- 7、本期内发生的估值技术变更及变更原因
- 8、不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况
- 9、其他

十二、关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例	母公司对本企业的表决权比例
苏宁环球集团有限公司	南京市	房地产开发	200,000,000.00	23.46%	23.46%

本企业的母公司情况的说明：苏宁环球集团有限公司为民营企业，实际控制人为张桂平。

本企业最终控制方是张桂平。

其他说明：

2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注七、其他权益中的主体。

3、本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注。

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

合营或联营企业名称	与本企业关系
株式会社 ID 健康产业集团	本企业参股
FNC ENTERTAINMENT CO LTD	本企业参股
江苏聚合创意新兴产业投资基金（有限合伙）	本企业参股
镇江苏宁环球医美产业基金合伙企业（有限合伙）	本企业参股
南京苏宁宽石文化产业合伙企业（有限合伙）	本企业参股

其他说明

4、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
南京苏浦建设有限公司	同一实际控制人
江苏苏宁环球套房饭店有限公司	同一实际控制人
南京苏宁物业管理有限公司	同一实际控制人
南京苏宁建材设备物流贸易中心有限公司	同一实际控制人
南京苏宁房地产开发有限公司	同一实际控制人
南京聚比特信息科技有限公司	同一实际控制人
宜兴苏宁环球现代农业有限公司	同一实际控制人
上海合雅瑞悦文化发展有限公司	同一实际控制人
德昌士文物（天津）有限公司	同一实际控制人
苏宁置业集团有限公司	实际控制人亲属
苏宁易购集团股份有限公司	实际控制人亲属
上海苏宁易购销售有限公司	实际控制人亲属
芜湖苏宁易购商贸有限公司	实际控制人亲属

其他说明

5、关联交易情况

(1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	获批的交易额度	是否超过交易额度	上期发生额
南京苏浦建设有限公司	土石方	37,982,768.14	100,000,000.00	否	28,510,255.11
南京苏宁物业管理有限公司	物业服务费	5,342,968.56			3,921,147.99
南京聚比特信息科技有限公司	弱电施工	4,395,854.57			3,803,290.17
南京苏宁建材设备物流贸易中心有限公司	水泥款	13,580,839.02	200,000,000.00	否	8,538,535.57
宜兴苏宁环球现代农业有限公司	景观苗木款	3,303,591.00			
苏宁易购集团股份有限公司	电器款	7,466,217.78			

上海苏宁易购销售有限公司	电器款	114,220.00			
芜湖苏宁易购商贸有限公司	电器款	59,982.00			

出售商品/提供劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
南京苏宁物业管理有限公司	酒店消费	50,142.00	
上海合雅瑞悦文化发展有限公司	综合服务费	28,755.95	
德昌士文物（天津）有限公司	综合服务费	30,083.15	

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

(2) 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

本公司受托管理/承包情况表：

关联托管/承包情况说明：本公司无关联受托管理/承包及委托管理/出包情况。

(3) 关联租赁情况

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	338,823.83

本公司作为承租方：

单位：元

出租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁费	上期确认的租赁费
南京苏宁房地产开发有限公司	房屋	19,287,339.95	15,688,955.64

关联租赁情况说明

(4) 关联担保情况

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	160,000,000.00	2020年06月05日	2021年06月05日	否
苏宁环球集团有限公司	300,000,000.00	2019年11月25日	2021年05月31日	否
苏宁环球集团有限公司	30,049,166.67	2020年03月25日	2021年03月25日	否
苏宁环球集团有限公司	120,200,000.00	2020年03月06日	2022年03月06日	否

苏宁环球集团有限公司	353,061,458.32	2019年06月27日	2027年06月12日	否
苏宁环球集团有限公司	199,760,027.78	2020年09月07日	2035年09月07日	否
苏宁环球集团有限公司	1,011,751,089.87	2018年07月24日	2021年07月20日	否
苏宁环球集团有限公司、张桂平	100,163,333.33	2020年09月09日	2021年03月20日	否
张桂平、张康黎	100,145,000.00	2020年01月08日	2021年01月08日	否
张桂平、吴兆兰	70,105,729.17	2020年03月03日	2021年03月02日	否

关联担保情况说明

(5) 关联方资金拆借

(6) 关联方资产转让、债务重组情况

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
苏宁置业集团有限公司	股权转让	10,421,500.00	

(7) 关键管理人员报酬

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	5,174,338.41	7,091,564.83

(8) 其他关联交易

经公司2010年第六届董事会第二十一次会议决议，公司以统借统贷的方式向苏宁集团借款，截至2020年12月31日，统借统贷借款余额为147,033,647.74元。2020年度承担统借统贷利息1,006,913.77元。

6、关联方应收应付款项

(1) 应收项目

单位：元

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	南京苏宁房地产开发有限公司	1,085.70	977.13	1,085.70	977.13
应收账款	南京苏浦建设有限公司	2,080,834.18	1,030,978.12	4,804,931.10	2,296,904.05
预付账款	南京苏宁建材设备	83,736,610.28		59,279,793.14	

	物流贸易中心有限公司				
预付账款	南京苏浦建设有限公司			35,227,310.09	
其他应收款	南京苏浦建设有限公司	510.00	24.99	2,371,751.14	38,534.62
其他应收款	南京聚比特信息科技有限公司	50,000.00	25,000.00	50,000.00	15,000.00
其他流动资产	上海合雅瑞悦文化发展有限公司	6,500,000.00	65,000.00		
其他流动资产	德昌士文物(天津)有限公司	6,800,000.00	68,000.00		
其他应收款	上海合雅瑞悦文化发展有限公司	28,755.95			
其他应收款	德昌士文物(天津)有限公司	30,083.15			

(2) 应付项目

单位：元

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
应付账款	南京苏浦建设有限公司	26,798,732.89	58,808,480.99
应付账款	南京聚比特信息科技有限公司	4,230,238.34	8,097,978.50
其他应付款	南京苏宁物业管理有限公司	251,749.39	414,459.61
其他应付款	苏宁环球集团有限公司	147,033,647.74	299,054.39
其他应付款	南京苏宁房地产开发有限公司	3,598,384.31	2,829,064.99
其他应付款	南京苏浦建设有限公司	6,298,250.23	1,295,161.83

7、关联方承诺

8、其他

十三、股份支付

1、股份支付总体情况

适用 不适用

2、以权益结算的股份支付情况

适用 不适用

3、以现金结算的股份支付情况

适用 不适用

4、股份支付的修改、终止情况

5、其他

本公司无股份支付情况。

十四、承诺及或有事项

1、重要承诺事项

资产负债表日存在的重要承诺：本公司无需披露的承诺事项。

2、或有事项

(1) 资产负债表日存在的重要或有事项

(1) 公司之子公司南京浦东房地产开发有限公司、吉林市苏宁环球有限公司、芜湖苏宁环球房地产开发有限公司就自身开发的商品房销售，为商品房承购人向银行申请按揭贷款提供阶段性保证。截至2020年12月31日累计按揭贷款余额为人民币243,385,000.00元。此为阶段性担保，办理按揭的客户均是以房产进行抵押的，在客户办理完房产证后公司担保责任即解除，公司在此项上不存在风险。

(2) 公司为下属子公司、以及下属子公司之间互相担保明细：

担保方	被担保方	担保金额	担保期限
苏宁环球股份有限公司	南京华浦高科建材有限公司	10,014,5000.00	2020/1/8-2021/1/8
苏宁环球股份有限公司	南京华浦高科建材有限公司	70,105,729.17	2020/3/3-2021/3/2
苏宁环球股份有限公司	南京天华百润投资发展有限责任公司	475,828,972.60	2019/1/19-2027/1/18
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	10,014,5000.00	2020/1/8-2021/1/8
南京苏宁环球大酒店有限公司	南京华浦高科建材有限公司	120,200,000.00	2020/3/6-2022/3/6

(3) 公司之子公司南京浦东房地产开发有限公司的开户银行中国银行南京文德路支行（账号：510571810368）为监管户，冻结资金金额为96,676.95元。

(4) 公司之子公司南京天华百润投资发展有限责任公司由于与中科建工集团有限公司建设工程施工合同纠纷，根据（2017）苏0111民初4840号，中国银行南京广州路支行（账号：523558216476）被冻结，冻结资金金额为10,000,000.00元。

(5) 公司之子公司上海苏亚医疗科技有限公司由于与重庆东方山水酒店有限公司房屋租赁合同纠纷，重庆山水酒店有限公司申请保全措施，冻结公司宁波银行南京太平门支行（账号：72110122000009088）冻结，冻结资金金额为1,285,849.95元，冻结公司之子公司上海苏亚医疗科技有限公司中国银行上海市长风商务区支行（账号：437772665344、435172590359），冻结资金金额为15,350,065.70元。

(6) 公司之子公司宜兴苏宁环球房地产开发有限公司，由于与江苏平安消防集团有限公司消防工程施工合同纠纷，根据（2020）苏0282民初6489号之一，公司4个账户被冻结，冻结资金金额为2,122,646.06元。具体银行账户如下：

开户行	银行账号	冻结金额
中国银行宜兴分行营业部	510558199760	2,038,003.59
建设银行宜兴东山支行	32001616250052501433	5,790.88
建设银行宜兴东山支行	32001616250052501426	73,795.33
中国农业银行股份有限公司迎宾宜兴支行	10648501040006665	5,056.26
合计		2,122,646.06

(7) 公司之子公司芜湖苏宁环球房地产开发有限公司由于与浙江中成建工集团有限公司工程合同纠纷，浙江中成建工集团有限公司申请保全措施，芜湖苏宁环球房地产开发有限公司3个账户被冻结，冻结资金为26,559,711.48元。具体银行账户如下：

开户行	银行账号	冻结金额
中国银行股份有限公司芜湖营盘山路支行	181213304085	246.64
交通银行南京城中支行	32000664701817007771	26,486,223.06
中国光大银行芜湖分行	79430188000089635	73,241.78
合计		26,559,711.48

(2) 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明

公司不存在需要披露的重要或有事项。

3、其他

十五、资产负债表日后事项

1、重要的非调整事项

单位：元

项目	内容	对财务状况和经营成果的影响数	无法估计影响数的原因
芜湖 A 地块退地	根据 2021 年 2 月 8 日公司关于全资子公司退还部分土地使用权的公告以及 2021 年 2 月 5 日公司之子公司芜湖苏宁环球房地产开发有限公司与芜湖市自然资源和规划局签订的土地交付确认书		

2、利润分配情况

单位：元

拟分配的利润或股利	0.00
经审议批准宣告发放的利润或股利	0.00

3、销售退回

4、其他资产负债表日后事项说明

十六、其他重要事项

1、前期会计差错更正

(1) 追溯重述法

(2) 未来适用法

2、债务重组

3、资产置换

(1) 非货币性资产交换

(2) 其他资产置换

4、年金计划

5、终止经营

6、分部信息

(1) 报告分部的确定依据与会计政策

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

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

经营分部的会计政策与本公司执行的会计政策相同。

(2) 报告分部的财务信息

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

(4) 其他说明

7、其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

8、其他

十七、母公司财务报表主要项目注释

1、应收账款

(1) 应收账款分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按单项计提坏账准备的应收账款	6,266,410.00				6,266,410.00	24,246,150.00				24,246,150.00
其中：										
其中：										
合计	6,266,410.00				6,266,410.00	24,246,150.00				24,246,150.00

按单项计提坏账准备：

按组合计提坏账准备：

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	6,266,410.00	0.00	0.00%
合计	6,266,410.00	0.00	--

确定该组合依据的说明：

按组合计提坏账准备：

确定该组合依据的说明：

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

 适用 不适用

按账龄披露

单位：元

账龄	账面余额
1 年以内（含 1 年）	6,266,410.00
3 年以上	0.00
合计	6,266,410.00

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

(3) 本期实际核销的应收账款情况

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位：元

单位名称	应收账款期末余额	占应收账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	4,472,390.00	71.37%	0.00
南京天华百润投资发展有限责任公司	854,630.00	13.64%	0.00
南京佛手湖环球度假村投资有限公司	493,010.00	7.87%	0.00
上海苏宁环球实业有限公司	446,380.00	7.12%	0.00
合计	6,266,410.00	100.00%	

(5) 因金融资产转移而终止确认的应收账款

(6) 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

其他说明：

2、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应收股利	506,000,000.00	
其他应收款	6,352,441,164.86	6,037,250,802.75
合计	6,858,441,164.86	6,037,250,802.75

(1) 应收利息

1) 应收利息分类

2) 重要逾期利息

3) 坏账准备计提情况

适用 不适用

(2) 应收股利

1) 应收股利分类

单位：元

项目(或被投资单位)	期末余额	期初余额
应收股利	506,000,000.00	
合计	506,000,000.00	

2) 重要的账龄超过 1 年的应收股利

3) 坏账准备计提情况

适用 不适用

其他说明：

(3) 其他应收款

1) 其他应收款按款项性质分类情况

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
往来款	6,352,441,164.86	6,037,250,802.75
合计	6,352,441,164.86	6,037,250,802.75

2) 坏账准备计提情况

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	

2020 年 1 月 1 日余额 在本期	—	—	—	—
-------------------------	---	---	---	---

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

适用 不适用

按账龄披露

单位：元

账龄	账面余额
1 年以内（含 1 年）	6,352,441,164.86
合计	6,352,441,164.86

3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

4) 本期实际核销的其他应收款情况

5) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款 期末余额合计 数的比例	坏账准备期 末余额
南京佛手湖环球度假村投资有限公司	往来款	617,424,498.29	1 年以内	9.72%	0.00
南京佛手湖环球度假村投资有限公司	往来款	997,119,858.57	1-2 年	15.70%	0.00
南京佛手湖环球度假村投资有限公司	往来款	606,164,461.08	2-3 年	9.54%	0.00
南京天华百润投资发展有限责任公司	往来款	835,695,128.01	1 年以内	13.15%	0.00
南京天华百润投资发展有限责任公司	往来款	565,143,019.44	1-2 年	8.90%	0.00
上海苏宁环球实业有限公司	往来款	826,659,555.81	1 年以内	13.01%	0.00
上海苏宁环球实业有限公司	往来款	53,224,235.92	1-2 年	0.84%	0.00
上海科学公园发展有限公司	往来款	20,868,441.24	1 年以内	0.33%	0.00
上海科学公园发展有限公司	往来款	123,609,652.33	1-2 年	1.95%	0.00
上海科学公园发展有限公司	往来款	19,522,527.13	2-3 年	0.31%	0.00
上海科学公园发展有限公司	往来款	530,558,461.55	3-4 年	8.35%	0.00
苏宁环球健康投资发展有限公司	往来款	453,296,026.67	1 年以内	7.14%	0.00
苏宁环球健康投资发展有限公司	往来款	72,072,068.35	1-2 年	1.13%	0.00
合计	--	5,721,357,934.39	--	90.07%	0.00

6) 涉及政府补助的应收款项

7) 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

8) 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

3、长期股权投资

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	8,402,085,435.08		8,402,085,435.08	8,402,085,435.08		8,402,085,435.08
对联营、合营企业投资	688,819,306.91		688,819,306.91	733,446,735.07		733,446,735.07
合计	9,090,904,741.99		9,090,904,741.99	9,135,532,170.15		9,135,532,170.15

(1) 对子公司投资

单位：元

被投资单位	期初余额(账面价值)	本期增减变动				期末余额(账面价值)	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	计提减值准备	其他		
南京天华百润投资发展有限责任公司	2,047,395,099.52					2,047,395,099.52	
南京华浦高科建材有限公司	50,789,387.94					50,789,387.94	
北京苏宁环球有限公司	100,000,000.00					100,000,000.00	
江苏乾阳房地产开发有限公司	53,936,058.07					53,936,058.07	
上海科学公园发展有限公司	279,009,630.00					279,009,630.00	
南京绿尔得天房地产开发有限公司	59,776,818.86					59,776,818.86	

南京浦东房地产开发有限公司	3,879,624,064.37									3,879,624,064.37	
苏宁资本有限公司	11,574,300.00									11,574,300.00	
苏宁文化产业有限公司	499,936,181.70									499,936,181.70	
南京佛手湖环球度假村投资有限公司	120,131,868.94									120,131,868.94	
苏宁环球健康投资发展有限公司	820,000,000.00									820,000,000.00	
苏宁环球股权投资有限公司	1,000,000.00									1,000,000.00	
苏宁环球租赁(天津)有限公司	170,000,000.00									170,000,000.00	
苏宁环球传媒有限公司	308,912,025.68									308,912,025.68	
合计	8,402,085,435.08									8,402,085,435.08	

(2) 对联营、合营企业投资

单位：元

投资单位	期初余额(账面价值)	本期增减变动								期末余额(账面价值)	减值准备期末余额	
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他			
一、合营企业												
二、联营企业												
吉林市苏宁环球有限公司	113,397,645.95			-2,384,749.93							111,012,896.02	
上海苏宁环球	620,049,089.12			-42,242,678.23							577,806,410.89	

实业有 限公司											
小计	733,446,735.07			-44,627,428.16						688,819,306.91	
合计	733,446,735.07			-44,627,428.16						688,819,306.91	

(3) 其他说明

4、营业收入和营业成本

单位：元

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	9,236,999.79		13,248,707.23	
合计	9,236,999.79		13,248,707.23	

与履约义务相关的信息：无

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。

其他说明：

5、投资收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	2,041,000,000.00	1,230,000,000.00
权益法核算的长期股权投资收益	-44,627,428.16	-9,355,472.63
结构性存款收益	51,251.25	151,640.69
合计	1,996,423,823.09	1,220,796,168.06

6、其他

十八、补充资料

1、当期非经常性损益明细表

√ 适用 □ 不适用

单位：元

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	243,820.96	

计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	599,772.60	
委托他人投资或管理资产的损益	11,276,368.73	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益	12,134,520.01	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-33,813,293.96	
减：所得税影响额	-8,382,266.93	
少数股东权益影响额	7,478.45	
合计	-1,184,023.18	--

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

适用 不适用

2、净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率	每股收益	
		基本每股收益（元/股）	稀释每股收益（元/股）
归属于公司普通股股东的净利润	12.49%	0.3421	0.3421
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	12.50%	0.3427	0.3427

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

无

4、其他

第十三节 备查文件目录

- 1、苏宁环球股份有限公司2020年度财务报表
- 2、苏宁环球股份有限公司2020年度审计报告
- 3、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