

公司代码：600280

公司简称：中央商场

南京中央商场（集团）股份有限公司 2022 年年度报告

重要提示

- 一、本公司董事会、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性、准确性、完整性，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。
- 二、公司全体董事出席董事会会议。
- 三、立信会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。
- 四、公司负责人祝璐、主管会计工作负责人金福及会计机构负责人（会计主管人员）陈飞声明：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。
- 五、董事会决议通过的本报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，报告期母公司实现净利润108,587,899.88元，按10%提取法定盈余公积10,858,789.99元；加年初未分配利润625,361,876.61元，本年度可供股东分配利润723,090,986.50元。

公司2022年度利润分配预案拟不进行利润分配，不进行资本公积金转增股本。

董事会关于现金分红情况的说明：

截至报告期末公司合并报表未分配利润为-6.75亿元。为实施公司战略目标，聚焦主业，稳固百货零售主营业务，未来拟对部分百货老旧门店加大品牌引进及进行卖场更新改造和提档升级。为确保公司良性发展，公司本年度拟不进行利润分配，不进行资本公积转增股本。

公司独立董事发表了同意的独立意见。

六、前瞻性陈述的风险声明

适用 不适用

本年度报告中所涉及的未来计划、发展战略等前瞻性陈述不构成公司对投资者的实质承诺，请投资者注意投资风险。

七、是否存在被控股股东及其他关联方非经营性占用资金情况

否

八、是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况

否

九、是否存在半数以上董事无法保证公司所披露年度报告的真实性、准确性和完整性

否

十、重大风险提示

公司已在本报告中描述可能存在的相关风险，敬请查阅第三节管理层讨论与分析中可能面对的风险部分的内容。

十一、其他

适用 不适用

目录

第一节	释义	3
第二节	公司简介和主要财务指标.....	4
第三节	管理层讨论与分析.....	9
第四节	公司治理.....	26
第五节	环境与社会责任.....	38
第六节	重要事项.....	39
第七节	股份变动及股东情况.....	49
第八节	优先股相关情况.....	55
第九节	债券相关情况.....	56
第十节	财务报告.....	57

备查文件目录	一、载有法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签字并盖章的会计报表。 二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件。 三、报告期内在《中国证券报》《上海证券报》上公开披露过的所有公司文件的正本及公告原稿。
--------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

第一节 释义

一、 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
上交所	指	上海证券交易所
集团、公司、本公司	指	南京中央商场（集团）股份有限公司
控股股东	指	祝义财
报告期、本期、本年度	指	2022 年度
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元

第二节 公司简介和主要财务指标

一、 公司信息

公司的中文名称	南京中央商场（集团）股份有限公司
公司的中文简称	中央商场
公司的外文名称	NANJING CENTRAL EMPORIUM (GROUP) STOCKS CO., LTD.
公司的外文名称缩写	ZYSC
公司的法定代表人	祝珺

二、 联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	官国宝	李尤
联系地址	南京市建邺区雨润路10号	南京市建邺区雨润路10号
电话	025-66008022	025-66008022
传真	025-66008022	025-66008022
电子信箱	zyscdm@njzsgroup.com	zyscdm@njzsgroup.com

三、 基本情况简介

公司注册地址	南京市秦淮区中山南路79号
公司注册地址的历史变更情况	无
公司办公地址	南京市建邺区雨润路10号
公司办公地址的邮政编码	210041
公司网址	www.njzsgroup.com
电子信箱	zyscdm@njzsgroup.com

四、 信息披露及备置地点

公司披露年度报告的媒体名称及网址	《中国证券报》《上海证券报》
公司披露年度报告的证券交易所网址	www.sse.com.cn
公司年度报告备置地点	公司证券部

五、 公司股票简况

公司股票简况				
股票种类	股票上市交易所	股票简称	股票代码	变更前股票简称
A	上海证券交易所	中央商场	600280	南京中商、*ST中商

六、其他相关资料

公司聘请的会计师事务所（境内）	名称	立信会计师事务所（特殊普通合伙）
	办公地址	湖北省武汉市武昌区中南路99号武汉保利广场28楼
	签字会计师姓名	李顺利、邹园

七、近三年主要会计数据和财务指标

(一) 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	2022年	2021年	本期比上年同期增减 (%)	2020年
营业收入	2,496,972,712.05	2,880,687,491.71	-13.32	3,183,051,120.44
扣除与主营业务无关的业务收入和不具备商业实质的收入后的营业收入	2,411,051,073.00	2,795,389,791.71	-13.75	3,115,262,320.44
归属于上市公司股东的净利润	-53,449,984.07	45,360,123.66	-217.83	81,377,064.81
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-80,153,644.45	-201,830,004.66	不适用	-26,057,801.90
经营活动产生的现金流量净额	401,066,062.70	578,030,390.13	-30.62	60,068,787.62
	2022年末	2021年末	本期末比上年同期末增减 (%)	2020年末
归属于上市公司股东的净资产	921,344,551.70	975,026,984.13	-5.51	929,667,557.39
总资产	12,235,892,212.67	13,255,363,458.77	-7.69	13,140,042,832.53

(二) 主要财务指标

主要财务指标	2022年	2021年	本期比上年同期增减 (%)	2020年
基本每股收益（元/股）	-0.05	0.04	-225.00	0.07
稀释每股收益（元/股）	-0.05	0.04	-225.00	0.07
扣除非经常性损益后的基本每股收益（元/股）	-0.07	-0.18	不适用	-0.02
加权平均净资产收益率（%）	-5.64	4.76	减少10.40个百分点	9.18
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率（%）	-8.45	-21.19	不适用	-2.94

报告期末公司前三年主要会计数据和财务指标的说明

适用 不适用

报告期公司实现营业收入 24.97 亿元，同比下降 13.32%，主要原因是百货板块受宏观经济环境影响，市场需求不景气，门店客流减少，销售下滑，营业收入累计同比减少；

报告期内实现归属于母公司股东的净利润-0.53 亿元，上年同期数为 0.45 亿元；实现归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润-0.80 亿元，上年同期数为-2.02 亿元。基本每股收益和稀释每股收益为-0.05 元/股，上年同期数为 0.04 元/股；扣除非经常性损益后的基本每股收益为-0.07 元/股，上年同期数为-0.18 元/股；主要原因：

(1) 报告期百货板块受宏观经济环境影响，市场需求不景气，门店客流减少，销售下滑，导致毛利额累计同比减少 1.78 亿元；

(2) 报告期资产处置收益较同期减少，主要是同期子公司徐州中央百货大楼股份有限公司拆迁事项完成确认资产处置收益 2.45 亿元。

八、境内外会计准则下会计数据差异

(一) 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归属于上市公司股东的净资产差异情况

适用 不适用

(二) 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归属于上市公司股东的净资产差异情况

适用 不适用

(三) 境内外会计准则差异的说明：

适用 不适用

九、2022 年分季度主要财务数据

单位：元 币种：人民币

	第一季度 (1-3 月份)	第二季度 (4-6 月份)	第三季度 (7-9 月份)	第四季度 (10-12 月份)
营业收入	685,903,075.20	638,164,846.10	668,076,523.24	504,828,267.51
归属于上市公司股东的净利润	10,615,936.89	-5,714,155.99	8,781,017.38	-67,132,782.35
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	9,143,051.14	-10,704,600.74	2,318,424.43	-80,910,519.28
经营活动产生的现金流量净额	35,168,545.39	172,078,394.62	100,014,849.57	93,804,273.12

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

适用 不适用

十、非经常性损益项目和金额

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	2022 年金额	附注（如适用）	2021 年金额	2020 年金额
非流动资产处置损益	16,315,788.50		248,530,025.62	5,297,549.27
越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的税收返还、减免				
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	11,815,412.84		5,891,294.44	16,883,166.62
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费				
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益				
非货币性资产交换损益				
委托他人投资或管理资产的损益				
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备				
债务重组损益	13,661,010.04		60,656,913.54	
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等				
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益				
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益				
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益				101,577,626.02
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				10,279,890.41
单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回			477,900.00	
对外委托贷款取得的损益				
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变	-5,231,200.00		1,532,540.00	259,002.46

动产生的损益				
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响				
受托经营取得的托管费收入				
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	6,840,549.41		6,006,550.98	7,327,667.30
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-6,534,961.25		12,621,004.32	-16,427,326.68
减：所得税影响额	9,216,649.89		83,929,057.23	15,330,618.85
少数股东权益影响额（税后）	946,289.27		4,597,043.35	2,432,089.84
合计	26,703,660.38		247,190,128.32	107,434,866.71

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

十一、 采用公允价值计量的项目

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	期初余额	期末余额	当期变动	对当期利润的影响金额
投资性房地产	428,151,340.00	422,920,140.00	-5,231,200.00	-5,231,200.00
合计	428,151,340.00	422,920,140.00	-5,231,200.00	-5,231,200.00

十二、 其他

适用 不适用

报告期公司实现营业收入 24.97 亿元，同比下降 13.32%；实现归属于母公司净利润-5,345.00 万元，上年同期数为 4,536.01 万元；实现扣除非经常性损益后归属于母公司净利润-8,015.36 万元，上年同期数为-20,183.00 万元。基本每股收益和稀释每股收益为-0.05 元/股，上年同期数为 0.04 元/股；扣除非经常性损益后的基本每股收益为-0.07 元/股，上年同期数为-0.18 元/股；

主要原因如下：

(1) 报告期百货板块受宏观经济环境影响，市场需求不景气，门店客流减少，销售下滑，影响毛利额同比减少 1.78 亿元；

(2) 报告期资产处置收益较同期减少，主要是同期子公司徐州中央百货大楼股份有限公司拆迁事项完成确认资产处置收益 2.45 亿元。

第三节 管理层讨论与分析

一、经营情况讨论与分析

2022 年，公司管理层在董事会领导下，审时度势，踔厉奋发，勇毅前行，立足主业，坚持以公司发展战略和年度经营目标为指引，持续巩固和加强百货零售主业的竞争优势。

1、坚持主业，以品质求生存，以调改促发展。

公司坚持主业，以目标为驱动，以结果为导向，稳中求进。全年主要围绕经营指标达成、经营品质管控、服务品质提升、招商调改、营销部署、IP 美陈设计、会员、储值卡等方面开展工作。经营品质管控方面，开展多轮集团飞检、门店互检，同时制定联合大检查制度，实施风险预警，根据检查结果及时下发品质管控预警函。服务品质提升方面，创建服务标准，夯实基础服务，以“表先进，树典型”为主线，全年开展多轮服务竞赛。招商调改工作发挥争抢精神，时不我待，主动出击。妆品类新引进目标品牌迪奥、华伦天奴、3CE 等。钟表类新引进目标品牌 Cartier、沛纳海、都彭等。积极争取全国首店，新引进雅戈尔生活馆、九牧王旗舰店等。争取首进江苏品牌，争取网红标杆品牌，新引进 KIRSH、NEWERA 等。重点联合头部品牌经销商，抢夺品牌独家资源，立足往年爆款，抢夺经典款、畅销款，推行点单要货，不断优化货品结构。基本完成了全年各项目标任务。

2、拓展罗森，用品牌占市场，向管理要效益。

公司稳步推进罗森便利门店拓展的同时，不断提升运营质量，加强品牌方关系维护，通过线上推广和建立用户标签，双管齐下持续扩大品牌影响力。至报告期末，南京罗森门店达 249 家，已基本覆盖南京整个区域。安徽罗森已有门店 240 家，报告期新拓展淮南、宣城 2 个城市，已形成 1+8（1 个中心城市合肥，加 8 个外埠城市芜湖、马鞍山、铜陵、滁州、蚌埠、六安、淮南、宣城）的市场布局。

开源节流，以“质效提升”为第一要务，持续强化运营管理，完善运营管理机制，以专项引领推进业绩提升，狠抓“门店、商品”双驱动，筑牢发展基石，发扬捡钢镚精神，采取招标降费、合同降费、规划降费、效率优化降费、谈判降租等一系列组合措施，多策略降控成本。不断优化物流配送体系，努力降低门店成本费用，提升门店经营效益。

3、地产项目，代销加速去化，代建确保交付。

地产项目继续委托代建、委托代销协议，加大营销力度，加速剩余货值去化，加快销售资金回笼。泗阳、盱眙在建项目，根据代建协议，加快建设进度，确保项目竣备交付。

二、报告期内公司所处行业情况

（一）行业发展情况

公司所处行业为零售业。中央经济工作会议将“着力扩大国内需求”作为重点工作任务，提出要把恢复和扩大消费摆在优先位置，强调要增强消费能力，改善消费条件，创新消费场景。随着经济复苏和消费市场逐步恢复，实体零售业的恢复空间也将最大。零售的恢复在不同业态、不

同品类会有较大的差异。从业态上看，经营品质和个性化的可选消费业态，将迎来较强的反弹，包括百货、购物中心、奥莱等业态。

（二）周期性特点

公司提供的零售商品，行业周期性特征不明显。

（三）公司所处的行业地位

公司在营门店，都处于所在城市核心商圈，具有一定的区域优势，同时公司知名度高，主业突出，管理精细，在所在区域处于行业前列。

三、报告期内公司从事的业务情况

（一）主要业务

公司主营为百货零售业以及房地产开发业务，除部分纯住宅项目外，房地产开发业务为公司自建综合体，主要用于新开百货门店，公司也在通过同“罗森”的战略合作，拓展便利店业务。

（二）经营模式

1、百货零售业务

公司目前在营百货门店分别是：南京中心店、山西路奥莱店和河西店；江苏淮安店、徐州天成店、连云港店、扬中店、泗阳店、句容店、宿迁店、沭阳店、盱眙店；山东济宁店；河南洛阳店；湖北大冶店；安徽铜陵店。

公司百货零售经营模式有联营、自营、代销、租赁等模式。①联营模式，即公司与供应商签订联营合同，以销定进，约定合同扣率和费用承担方式，公司盈利的主要来源是根据供应商的销售额和约定扣率收取的毛利额收益，以及费用承担方式获取的收益。②租赁模式，指商户在公司的门店内租赁部分场地开展经营，公司的利润来源为租金收入和物业管理费收入。③自营模式，是指公司直接采购商品，验收入库后纳入库存管理，并负责商品的销售，承担商品所有权上的风险和报酬，其利润来源于公司的购销差价，报告期内，公司有部分化妆品、黄金珠宝、烟、酒采用自营模式。

除此之外，兼有部分代销模式，随着百货商场购物中心化和商业街区开业，租赁模式比例有一定提高。

报告期内，公司百货营业收入占总营业收入的 72.39%，其中各模式销售占比结构中，联营销售收入占比 41.61%。

2022 年百货业态占比如下表：

单位：万元 币种：人民币

项目	营业收入	占比	营业成本	占比	毛利率
联营	75,225.10	41.61%			100.00%
自营	65,504.23	36.24%	59,140.91	99.40%	9.71%
代销	1,112.93	0.62%			100.00%
租赁	38,924.28	21.53%	357.06	0.60%	99.08%
合计	180,766.54	100.00%	59,497.97	100.00%	67.09%

2、房地产开发业务

因公司房地产开发业务大部分都处于尾盘阶段，目前公司采用委托代建、代销模式。

委托代建模式是指公司房地产开发业务的商业布局方案和建筑规划方案、方案规划报批、方案消防报批、办理规划许可证、代办缴纳规费程序、改造工程开始前的商户协调与拆迁工作、提供施工用水、电接驳点、提供外围施工场地、拆除物品的处置、项目竣工后的接管与验收等，包括但不限于办理规划、消防报批，负责其他各项报建、施工等手续办理，负责技术文件的设计及审批工作、负责施工招投标及材料设备采购管理工作，负责对原签订的合同（未完全履行）的梳理工作，负责现场施工过程中的质量管理、工期管理、成本控制、合同管理、信息资料管理、外部协调、竣工验收、交付使用等全过程管理工作，委托关联方江苏地华房地产开发有限公司代为管理。

委托代销模式是指房地产开发业务的各项目可销售的商品住宅、商铺、车位等的销售代理及与营销相关工作，委托关联方江苏润地房地产开发有限公司代为管理。

报告期内，房地产开发营业收入占总营业收入的 12.56%。主要在建项目情况如下表：

项目名称	土地使用权性质	开工时间	预计竣工时间	预计投资总额(亿元)	开发成本 2022 期末余额(万元)	开发成本 2022 期初余额(万元)
泗阳雨润广场二期	商住	2011 年 12 月	停工	5.39	22,772.92	22,515.59
泗阳星雨华府	住宅	2013 年 10 月	2023 年 4 月	8.59	21,135.38	19,647.70
宿迁国际广场	商住	2011 年 12 月	2022 年 12 月	20.86	0.00	5,672.84
淮安雨润广场	商住	2010 年 9 月	停工	42.80	254,331.95	254,214.83
盱眙星雨华府	住宅	2012 年 12 月	2024 年 6 月	8.16	59,681.88	42,560.68
海安雨润广场	商住	2014 年 6 月	2023 年 12 月	22.00	100,782.91	104,425.42
合计				107.80	458,705.04	449,037.07

报告期内各房地产项目完工进度及销售情况：

截止日期：2022 年 12 月 31 日 单位：万元

序号	项目公司	项目	未来需投资	本年签约销售	工程进度
1	宿迁项目		2,500.00	5,474.00	已完工
2	盱眙项目	雨润广场	53,043.00	4,648.64	住宅已交付，商业体已开业
		星雨华府			一期已交付；二期一标段已交付，二期二标段 7 栋楼，其中 20-23 号楼已封顶待交付，17-19 号楼在建；华府四期一标段在建，四期二标段尚未开工。

3	泗阳项目	雨润广场	45,622.73	464.20	二期停工，一期、三期已经交付
		星雨华府		1,605.02	一期已交付6栋住宅楼，目前在建2栋住宅楼
4	扬中项目		2,754.88	13,358.85	已完工
5	苏州项目			4,724.42	已完工
6	海安项目		16,421.00	1,313.84	已完工，商场暂未装修
7	沭阳项目	雨润广场	9,002.29	350.42	已完工
	合计		129,343.90	31,939.39	

3、罗森便利业务

公司与罗森进行战略合作，推进中商罗森便利门店业务拓展。

南京罗森以大加盟模式与上海罗森开展合作，所有销售商品、物流配送、业务结算都通过上海罗森完成，公司盈利来源为自营门店销售毛利额分成和南京市场区域门店品牌委托管理收入。

安徽罗森以区域品牌授权支付品牌使用费模式与日本罗森和中国罗森开展合作，所有门店选址、加盟营运、销售商品、物流配送、业务结算都由安徽罗森自行主导，公司盈利来源为自营门店商品销售经营性收入及加盟店通过品牌经营产生的分润手续费收入。

四、报告期内核心竞争力分析

√适用 □不适用

1、中央商场品牌优势。中央商场的品牌影响力显著，公司作为“中华老字号”百货企业，品牌文化积淀八十七年，品牌形象良好，具有众多忠诚的消费客群和优质的供应商资源。

2、物业位置优势。百货所持有的物业地理位置优越，公司所拥有的百货子公司均为当地传统百货龙头企业和新商圈发展成长企业，所持有的经营物业地理位置具有良好的地域优势和商圈物业稀缺性的特征。目前在建百货门店项目也大多数位于城市商圈的中心地带，且根据自身经营需要量身打造，具备较好的硬件条件。

3、招商营运管理优势。公司与众多国内外知名品牌供应商长期合作，形成互利互惠的双赢模式，公司通过集团招商中心和营运中心，对集团内所属门店进行集团化招商和营运，整合供应商和品牌资源，引进诸多国际和国内一线标杆品牌，招商影响力在江苏区域内处于领先同行的地位。

五、报告期内主要经营情况

报告期内，公司实现营业收入 24.97 亿元，同比下降 13.32%；归属于上市公司股东的净利润 -0.53 亿元。

(一) 主营业务分析

1. 利润表及现金流量表相关科目变动分析表

单位：元 币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
营业收入	2,496,972,712.05	2,880,687,491.71	-13.32
营业成本	1,167,966,700.22	1,426,628,737.50	-18.13
销售费用	356,012,900.84	342,597,655.23	3.92
管理费用	521,244,089.06	594,982,742.41	-12.39
财务费用	304,714,314.48	341,364,283.11	-10.74

经营活动产生的现金流量净额	401,066,062.70	578,030,390.13	-30.62
投资活动产生的现金流量净额	-39,686,398.46	492,279.95	-8,161.75
筹资活动产生的现金流量净额	-620,220,981.67	-679,682,164.34	不适用

营业收入变动原因说明：1. 报告期百货板块受宏观经济环境影响，市场需求不景气，门店客流减少，销售下滑；2. 地产板块交房确认收入较同期减少；

营业成本变动原因说明：报告期收入减少导致结转成本较同期减少；

管理费用变动原因说明：报告期受宏观经济环境影响，市场需求不景气，门店客流减少，相关经营费用支出较同期减少；

财务费用变动原因说明：报告期内由于贷款利率下降，贷款利息较同期减少；

经营活动产生的现金流量净额变动原因说明：报告期受宏观经济环境影响，市场需求不景气，门店客流减少，销售下滑，销售回款较同期减少；

投资活动产生的现金流量净额变动原因说明：报告期收回徐州中央百货大楼股份有限公司拆迁款较同期减少；

筹资活动产生的现金流量净额变动原因说明：报告期偿还金融机构本金及利息较同期减少。

本期公司业务类型、利润构成或利润来源发生重大变动的详细说明
适用 不适用

2. 收入和成本分析

适用 不适用

营业收入及营业成本较上年同期减少主要原因：1. 报告期百货板块受宏观经济环境影响，市场需求不景气，门店客流减少，销售下滑，导致营业收入及成本同比减少；2. 报告期地产板块交房结转收入同比减少导致营业收入及营业成本同比减少。

(1). 主营业务分行业、分产品、分地区、分销售模式情况

单位:万元 币种:人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
百货零售	216,245.25	91,445.14	57.71	-11.40	-10.64	减少 0.36 个百分点
商业地产	31,364.13	25,351.53	19.17	-25.17	-37.13	增加 15.37 个百分点
服务	2,087.89	0.00	100.00	0.00	0.00	增加 0.00 个百分点
主营业务分地区情况						
分地区	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
江苏	210,612.53	93,537.77	55.59	-16.01	-23.18	增加 4.15 个百分点
安徽	29,812.34	22,585.42	24.24	12.36	13.14	减少 0.52 个百分点

						个百分点
河南	2,181.30	187.24	91.42	-23.09	-23.84	增加 0.09 个百分点
湖北	4,062.18	287.87	92.91	2.18	14.35	减少 0.76 个百分点
山东	3,028.67	198.37	93.45	-23.02	-54.99	增加 4.65 个百分点
香港	0.25	0.00	100.00	-98.58	0.00	增加 0.00 个百分点

主营业务分行业、分产品、分地区、分销售模式情况的说明：

1、百货板块受宏观经济环境影响，市场需求不景气，门店客流减少，销售下滑，营业收入同比减少；

2、商业地产板块本期交房确认收入同比减少导致营业收入同比减少。

(2). 产销量情况分析表

适用 不适用

(3). 重大采购合同、重大销售合同的履行情况

适用 不适用

(4). 成本分析表

单位：万元

分行业情况							
分行业	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例 (%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例 (%)	本期金额较上年同期变动比例 (%)	情况说明
百货零售	营业成本	91,445.14	78.29	102,337.27	71.73	-10.64	注 1
商业地产	营业成本	25,351.53	21.71	40,325.60	28.27	-37.13	注 2
服务	营业成本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	

成本分析其他情况说明

注 1：报告期百货板块受宏观经济环境影响，市场需求不景气，门店客流减少，销售下滑，营业收入同比减少，导致营业成本减少；

注 2：报告期商业地产成本较同期减少主要是地产项目交房较上年减少，销售收入和销售成本同比减少。

(5). 报告期主要子公司股权变动导致合并范围变化

适用 不适用

(6). 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

(7). 主要销售客户及主要供应商情况**A. 公司主要销售客户情况**

√适用 □不适用

前五名客户销售额 4,997.29 万元，占年度销售总额 2%；其中前五名客户销售额中关联方销售额 0 万元，占年度销售总额 0%。

报告期内向单个客户的销售比例超过总额的 50%、前 5 名客户中存在新增客户的或严重依赖于少数客户的情形

□适用 √不适用

报告期内向单个客户的销售比例超过总额的 50%、前 5 名客户中存在新增客户的或严重依赖于少数客户的情形

□适用 √不适用

B. 公司主要供应商情况

√适用 □不适用

前五名供应商采购额 58,791.89 万元，占年度采购总额 16.53%；其中前五名供应商采购额中关联方采购额 0 万元，占年度采购总额 0%。

报告期内向单个供应商的采购比例超过总额的 50%、前 5 名供应商中存在新增供应商的或严重依赖于少数供应商的情形

□适用 √不适用

3. 费用

√适用 □不适用

单位：元

费用项目	本期金额	上期金额	变动额	变动率(%)
销售费用	356,012,900.84	342,597,655.23	13,415,245.61	3.92
管理费用	521,244,089.06	594,982,742.41	-73,738,653.35	-12.39
财务费用	304,714,314.48	341,364,283.11	-36,649,968.63	-10.74

4. 研发投入**(1). 研发投入情况表**

□适用 √不适用

(2). 研发人员情况表

□适用 √不适用

(3). 情况说明

□适用 √不适用

(4). 研发人员构成发生重大变化的原因及对公司未来发展的影响

□适用 √不适用

5. 现金流

√适用 □不适用

单位：万元

现金流项目	本期金额	上期金额	变动额	变动率(%)
经营活动产生的现金流量净额	40,106.61	57,803.04	-17,696.43	-30.62
投资活动产生的现金流量净额	-3,968.64	49.23	-4,017.87	-8,161.43
筹资活动产生的现金流量净额	-62,022.10	-67,968.22	5,946.12	不适用

说明：

- 1、经营活动产生的现金流量净额同比减少 17,696.43 万元，主要原因：报告期百货板块受宏观经济环境影响，市场需求不景气，门店客流减少，销售下滑，销售现金流回款同比减少；
- 2、投资活动产生的现金流量净额同比减少 4,017.87 万元，主要原因：报告期收回徐州中央百货大楼股份有限公司拆迁款较同期减少；
- 3、筹资活动产生的现金流量净额同比增加 5,946.12 万元，主要原因：报告期偿还金融机构本金及利息较同期减少。

(二) 非主营业务导致利润重大变化的说明

□适用 √不适用

(三) 资产、负债情况分析

√适用 □不适用

1. 资产及负债状况

单位：元

项目名称	本期期末数	本期期末数占总资产的比例(%)	上期期末数	上期期末数占总资产的比例(%)	本期期末金额较上期期末变动比例(%)	情况说明
货币资金	204,053,226.30	1.67	513,954,044.56	3.88	-60.30	说明 1
其他权益工具投资	180,000.00	0.00	430,000.00	0.00	-58.14	说明 2
长期待摊费用	50,799,043.28	0.42	32,915,071.81	0.25	54.33	说明 3
库存股	0.00	0.00	33,752,876.97	0.25	-100.00	说明 4

其他说明

说明 1：货币资金较上期期末减少主要原因：报告期受宏观经济环境影响，市场需求不景气，门店客流减少，销售下降导致销售现金流回款同比减少；

说明 2：其他权益工具投资较上期期末减少主要原因：报告期其他权益工具公允价值减少；

说明 3：长期待摊费用较上期期末增加主要原因：报告期百货门店新增门店装修改造摊销；

说明 4：库存股较上期期末减少主要原因：报告期公司因剩余部分回购股份 3 年持有期限届满，对该部分回购库存股进行注销。

2. 境外资产情况

□适用 √不适用

3. 截至报告期末主要资产受限情况

√适用 □不适用

单位：元

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	56,975,498.25	保证金
存货	1,612,784,348.20	为本公司借款提供抵押
固定资产	1,417,054,931.18	为本公司借款提供抵押
无形资产	147,970,341.69	为本公司借款提供抵押
投资性房地产	351,320,000.00	为本公司借款提供抵押
合计	3,586,105,119.32	/

4. 其他说明

□适用 √不适用

(四) 行业经营性信息分析

√适用 □不适用

2022 年全年社会消费品零售总额 439,733 亿元,比上年下降 0.2%。商品零售额 395,792 亿元,增长 0.5%;餐饮收入额 43,941 亿元,下降 6.3%。全年限额以上单位商品零售额中,粮油、食品类零售额比上年增长 8.7%,饮料类增长 5.3%,烟酒类增长 2.3%,服装、鞋帽、针纺织品类下降 6.5%,化妆品类下降 4.5%,金银珠宝类下降 1.1%,日用品类下降 0.7%,家用电器和音像器材类下降 3.9%,中西药品类增长 12.4%,文化办公用品类增长 4.4%,家具类下降 7.5%,通讯器材类下降 3.4%,石油及制品类增长 9.7%,汽车类增长 0.7%,建筑及装潢材料类下降 6.2%。

全年实物商品网上零售额 119,642 亿元,按可比口径计算,比上年增长 6.2%,占社会消费品零售总额的比重为 27.2%。在实物商品网上零售额中,吃类、穿类、用类商品分别增长 16.1%、3.5%、5.7%。

零售行业经营性信息分析

1. 报告期末已开业门店分布情况

√适用 □不适用

地区	经营业态	自有物业门店		租赁物业门店	
		门店数量	建筑面积 (万平米)	门店数量	建筑面积 (万平米)
江苏地区	百货商场	10	64.32	2	20.67
山东地区	百货商场	1	3.20		
河南地区	百货商场	1	4.41		
湖北地区	百货商场			1	4.72
安徽地区	百货商场			1	5.69

报告期末，公司已开业门店共 16 家，具体明细如下：

序号	店名	地址	开业时间	物业	建筑面积 (万平方米)	租赁期限
1	中心店	江苏省南京市秦淮区中山南路 79 号	1936 年	自有	11.71	
2	淮安店	江苏省淮安市淮海东路 142 号	1989 年	自有	11.50	
3	徐州店	江苏省徐州市大同街 125 号	2019 年 12 月	租赁	11.49	2018/5/18-2038/5/17
4	奥莱店	江苏省南京市鼓楼区中山北路 86 号	2001 年 5 月	自有	1.50	
5	连云港店	江苏省连云港市海州区解放中路 56 号	1951 年	自有	3.12	
6	济宁店	山东省济宁市太白中路 29 号	1956 年	自有	3.20	
7	洛阳店	河南省洛阳市中州中路 287 号	1957 年	自有	4.41	
8	大冶店	湖北省大冶市新冶大道 38 号	2011 年 12 月	租赁	4.72	2018/1/1-2027/12/31
9	河西店	江苏省南京市建邺区江东中路 237 号	2013 年 6 月	租赁	8.22	2018/1/1-2027/12/31
10	扬中店	江苏省扬中市江洲西路 8 号	2013 年 10 月	自有	5.48	
11	铜陵店	安徽省铜陵市长江中路 917 号	2014 年 4 月	租赁	5.69	2018/1/1-2027/12/31
12	泗阳店	江苏省泗阳县北京中路 8 号	2016 年 12 月	自有	4.56	
13	句容店	江苏省句容市华阳东路 1 号	2017 年 4 月	自有	5.27	
14	宿迁店	江苏省宿迁市幸福南路 92 号	2017 年 12 月	自有	5.99	

15	沭阳店	江苏省沭阳县人民路 33 号	2019 年 9 月	自有/租赁	10.44	商场 5、6、7 层不动产 租 赁 期 限： 2021/1/1-2030/12/31
16	盱眙店	江苏省淮安市盱眙县盱城金源北路 20 号	2020 年 12 月	自有	5.71	

说明：

- 1、已开业门店中，淮安店、徐州店、连云港店、济宁店和洛阳店通过公司收购股权获得；
- 2、徐州店原老大楼拆迁，在新址租赁营业卖场经营；
- 3、子公司沭阳雨润中央购物广场有限公司将沭阳百货大楼第五、第六、第七层转让给沭阳金源资产经营有限公司偿还债务，同时签订《租赁合同》，租入沭阳百货大楼第五、第六、第七层用于卖场经营。

2. 其他说明

适用 不适用

(五) 投资状况分析

对外股权投资总体分析

适用 不适用

报告期末，公司长期股权投资总额为 109,616,348.05 元，较年初增加 1,919,339.12 元，主要原因：权益法核算的长江日昇投资有限公司报告期盈利。

1. 重大的股权投资

适用 不适用

2. 重大的非股权投资

适用 不适用

3. 以公允价值计量的金融资产

适用 不适用

证券投资情况

适用 不适用

私募基金投资情况

适用 不适用

衍生品投资情况

适用 不适用

4. 报告期内重大资产重组整合的具体进展情况

适用 不适用

(六) 重大资产和股权出售

适用 不适用

(七) 主要控股参股公司分析

√适用 □不适用

1、对公司净利润影响达到占 10%以上的子公司

单位：万元

公司名称	行业	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
江苏中央新亚百货股份有限公司	百货零售、房地产	11,901.00	431,433.56	100,860.77	37,705.13	12,692.70	9,558.84
连云港市中央百货有限责任公司	百货零售	9,000.00	21,802.11	16,461.12	3,875.11	1,555.27	1,143.03
镇江雨润中央购物广场有限公司	百货零售、房地产	55,071.35	63,970.98	42,215.74	7,573.68	3,587.39	3,587.10
南京中商房产开发有限公司	房地产	5,600.00	77,702.55	-15,235.21	0.00	-2,362.58	-2,027.25
宿迁中央国际购物广场有限公司	百货零售、房地产	83,000.00	115,179.00	16,449.09	7,618.04	-4,489.34	-4,493.60
徐州中央百货大楼股份有限公司	百货零售	10,000.00	141,883.22	49,827.00	6,403.78	-4,076.91	-3,622.82
湖北大冶中央国际商业管理有限公司	百货零售	3,000.00	15,698.79	9,666.04	4,062.18	1,707.50	1,242.05
泗阳雨润中央购物广场有限公司	百货零售、房地产	10,000.00	94,994.21	-31,528.33	2,889.90	-5,416.77	-5,805.50
盱眙雨润中央购物广场有限公司	房地产	10,000.00	138,473.72	-31,304.50	11,423.23	-4,338.90	-4,502.74
句容雨润中央购物广场有限公司	百货零售	5,000.00	37,717.14	-6,988.08	1,890.01	-1,378.29	-1,364.14
句容雨润中央置业有限公司	房地产	10,000.00	36,756.55	22,437.97	2,629.82	1,209.55	879.91
盱眙鑫优隆商业管理有限公司	商业管理	50.00	2,739.31	-3,139.17	47.32	-785.87	-703.80
沭阳鑫优隆商业管理有限公司	商业管理	50.00	17,130.26	-10,647.38	1,472.92	-974.38	-960.04
扬中鑫优隆商业管理有限公司	商业管理	50.00	2,900.98	-3,567.42	36.83	-824.92	-824.92
海安鑫优隆商业运营管理有限公司	商业管理	50.00	9,131.79	-8,573.67	0.00	-2,314.05	-2,327.05
海安雨润中央购物广场有限公司	房地产	10,000.00	109,501.95	-3,851.71	1,314.80	-2,937.95	-3,153.79
安徽中商便利店有限公司	零售	1,250.00	15,611.01	1,785.26	27,293.98	-961.32	-959.88
宿迁润隆商业管理有限公司	百货零售	200.00	6,846.19	-1,118.44	1,756.51	-675.28	-670.03
沭阳润隆商业管理有限公司	百货零售	200.00	17,678.63	-2,373.31	3,818.87	-1,170.40	-1,167.10
泗阳润隆商业管理有限公司	百货零售	200.00	3,690.20	-1,201.89	1,767.17	-854.30	-854.39
扬中润鑫商业管理有限公司	百货零售	200.00	9,274.52	-1,122.66	2,483.21	-737.53	-751.35

2、经营业绩与上一年度报告期内相比变动在 30%以上的子公司

单位：万元

公司名称	行业	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润	同期净利润	净利润较上年变动比例%	净利润增减变动原因
南京中商金润发超市有限公司	投资	12,920.00	55,367.00	39,267.85	2,087.90	669.63	502.22	1,593.58	-68.48	公允价值变动损益同比减少，主要是本期确认投资性房地产损失。
南京中央商场投资管理有限公司	投资	89,000.00	193,732.22	78,134.66	-	-217.13	-217.13	-1,171.04	不适用	投资收益同比增加，主要是同期子公司注销，确认投资损失。
洛阳中央百货大楼有限公司	百货零售	9,000.00	18,372.01	14,691.48	2,181.30	118.33	71.14	567.18	-87.46	宏观因素影响，市场需求不景气，门店客流减少，销售下降。
镇江雨润中央购物广场有限公司	百货零售、 房地产	55,071.35	63,970.98	42,215.74	7,573.68	3,587.39	3,587.10	1,779.36	101.59	本期费用较同期减少。
南京中央商场集团联合营销有限公司	批发	5,000.00	199,865.02	22,948.35	4,573.08	-538.79	-548.79	1,236.37	-144.39	宏观因素影响，市场需求不景气，收入同比下降。
宿迁中央国际购物广场有限公司	百货零售、 房地产	83,000.00	115,179.00	16,449.09	7,618.04	-4,489.34	-4,493.60	-2,550.73	不适用	本期销售同比减少。
苏州中商置地有限公司	房地产	800.00	7,753.11	-10,452.77	7,696.19	-64.13	-64.13	-404.96	不适用	本期售房收入同比增加。
南京中商奥莱企业管理有限公司	百货零售	16,000.00	35,631.14	22,757.06	1,602.16	661.57	530.25	863.67	-38.61	本期费用较同期增加。
徐州中央百货大楼股份有限公司	百货零售	10,000.00	141,883.22	49,827.00	6,403.78	-4,076.91	-3,622.82	16,418.23	-122.07	同期确认拆迁收益与递延收益。
徐州中央国际广场投资有限公司	房地产	5,000.00	1,073.32	1,029.04	-	30.62	30.62	-35.11	不适用	本期信用减值损失转回。
盱眙雨润中央购物广场有限公司	房地产	10,000.00	138,473.72	-31,304.50	11,423.23	-4,338.90	-4,502.74	-8,576.26	不适用	本期售房收入同比增加。
南京中央商场集团商业管理有限公司	百货零售	15,000.00	23,522.66	10,502.93	3,444.99	-702.40	-547.06	292.56	-286.99	宏观因素影响，市场需求不景气，门店客流减少，销售下降。
句容雨润中央购物广场有限公司	百货零售	5,000.00	37,717.14	-6,988.08	1,890.01	-1,378.29	-1,364.14	-2,154.13	不适用	本期费用同比减少。

2022 年年度报告

句容雨润中央置业有限公司	房地产	10,000.00	36,756.55	22,437.97	2,629.82	1,209.55	879.91	-1,106.53	不适用	本期结转收入。
南京云中央科技有限公司	电子商务	5,000.00	8,067.51	-2,060.35	147.85	50.86	50.87	78.51	-35.21	本期业务减少，销售同比减少。
泗阳鑫优隆商业管理有限公司	商业管理	50.00	1,098.66	-1,690.13	190.00	-106.93	-106.92	-231.84	不适用	本期售后返租成本同比减少。
句容市鑫优隆商业管理有限公司	商业管理	50.00	1,384.53	-549.48	47.18	-153.16	-154.21	-321.29	不适用	本期售后返租成本同比减少。
沭阳鑫优隆商业管理有限公司	商业管理	50.00	17,130.26	-10,647.38	1,472.92	-974.38	-960.04	-3,427.26	不适用	本期返租比例降低，使用权资产部分报废，确认资产处置收益。
宿迁鑫优隆商业管理有限公司	商业管理	50.00	782.82	-1,243.45	-	-230.17	-230.17	-118.18	不适用	售后返租成本同比增加。
海安雨润中央购物广场有限公司	房地产	10,000.00	109,501.95	-3,851.71	1,314.80	-2,937.95	-3,153.79	-6,886.99	不适用	主营业务成本同比减少，主要是本期根据竣工结算调减主营成本。
沭阳雨润中央购物广场有限公司	百货零售、 房地产	10,000.00	73,106.93	13,126.62	3,354.92	-125.00	530.17	-1,407.17	不适用	本期计提土地增值税同比减少。
南京快佳超市有限公司	零售	500.00	3,101.87	100.19	5,594.68	-344.09	-345.16	260.85	-232.32	宏观因素影响，市场需求不景气，门店客流减少，销售下降。
香港雲中央商貿有限公司	零售	10,000 元港币	22.67	16.93	0.25	-0.30	-0.40	15.85	-102.52	本期有审计费支出，同期无。
南京中央商场新零售有限公司	零售	500.00	706.40	-824.60	-	-0.78	-0.78	-203.26	不适用	本期无业务发生，费用同比减少。
宿迁润隆商业管理有限公司	百货零售	200.00	6,846.19	-1,118.44	1,756.51	-675.28	-670.03	-448.42	不适用	同期新开业公司，本期费用较同期增加。
泗阳润隆商业管理有限公司	百货零售	200.00	3,690.20	-1,201.89	1,767.17	-854.30	-854.39	-347.50	不适用	同期新开业公司，本期费用较同期增加。
扬中润鑫商业管理有限公司	百货零售	200.00	9,274.52	-1,122.66	2,483.21	-737.53	-751.35	-371.31	不适用	同期新开业公司，本期费用较同期增加。

(八) 公司控制的结构化主体情况

适用 不适用

六、公司关于公司未来发展的讨论与分析

(一) 行业格局和趋势

适用 不适用

2023 年中国经济将会整体好转，就业形势会相应改善，居民收入也会相应提高，这将有效带动提高居民的消费能力和消费意愿，随着生产生活秩序恢复和线下消费场景加快拓展，消费市场有望逐步恢复。

中国百货商业协会发布的 2023 年零售业发展展望显示，在着力扩大国内需求的大方向下，中国零售业发展将呈现恢复常态、回归根本、追求价值、流量为王、提升体验、追求健康、整合重组、数字化升级八大趋势。

2023 年将是零售业一个大的分水岭、转折点，市场总体向好，企业也必将重回向上发展的轨道。随着“互联网+”“数字+”等消费新模式快速发展，消费结构将逐步转型与升级，消费行业预计将迈向更高质量发展新阶段。实体百货商场想抓住客户，必须改变传统的经营模式，改变固有的顾客服务手段，从需求出发，在空间中创造出更多氛围感、交互式、沉浸式的体验。百货、购物中心、奥莱等业态有望迎来强劲反弹。

(二) 公司发展战略

适用 不适用

公司立足百货零售主业，坚持以业绩为中心，敢想敢为，精准施策，稳步推进公司全面发展，努力将公司建设成行业标杆。实施优势化战略，集中公司资源，巩固强化优势门店，重点扶持打造标杆品牌，突出门店、品牌强者恒强效应，以点带面，带动公司业绩增长。

(三) 经营计划

适用 不适用

2023 年，公司将继续坚持百货零售主业不动摇，稳步提升公司业绩，打造品牌，强化竞争优势，紧跟市场热潮，清晰定位，顺势而为。深入了解并挖掘顾客需求，提供更加精准的服务，制定更加谨慎的发展计划，既要抓住反弹势头，又要控制风险范围，全面推动企业高质量发展。稳中求进，细化落实，持续推进招商、调改升级，不断完善门店物业条件，优化顾客购物体验。苦练内功，做好精细化管理，严控成本，加强对费用的有效管理，保证经营质量，摒弃无效增长。

1、立足主业，顺势而为，紧跟消费反弹大势。

公司立足主业不动摇，顺势而为，紧跟消费反弹趋势，敢想敢为，精准施策。以调改为抓手，持续推进门店调改，推进品牌招商升级，继续扶持重点品牌，不断提升公司核心竞争力和市场话语权。持续争取首进品牌，破局名品潮奢，强化妆品、珠宝、运动潮牌、名表等优势品类，增加餐饮及生活配套，提升整体经营氛围与毛利坪效。抓重点品牌、优势品类，扩大存量品牌业绩规

模。持续提升卖场环境，打造与品牌提档相匹配的服务。采取差异化措施，精准服务好不同层级的会员，抢占会员心智空间，从而达到拓展和锁定会员资源的目的。加强新媒体运营及线上销售投入，加强热点话题营销，借助线上社交平台造势宣传，通过社交平台互动引流，不断强化中央商场品牌形象，促进门店与消费者互动，实现线上引流线下消费。苦练内功，做好精细化管理，严控成本，加强对费用的有效管理，保证经营质量，不断提升公司业绩。

2、拓展罗森，业绩为王，兼顾门店数量质量。

稳步推进罗森便利门店拓展的同时，由重数量转向重门店发展质量。计划开展护盾计划，治理低销门店，确保开店质量。开展黎明计划，支持加盟商穿越周期，稳大局、不抛弃、不放弃任何一个加盟商，到市场找出路，韧性发展，稳步扩大规模。提升增效计划，利用私域积累客户，突破公域天花板，并结合公域形成闭环，掌控陌生客变熟客，积累长效稳定客流。通过常温分拣外包转自营，仓储 WMS 系统切换，自动化工艺及分拣设备，以及物流配送体系优化，不断推进降本降费，提升经营业绩。

至 2023 年末，南京罗森门店将达 300 家，门店已基本覆盖南京整个区域。安徽罗森门店也将达 300 家，继续以合肥为中心辐射周边城市，同时推进完成安徽罗森鲜食工厂筹建投产。

3、地产项目，代建代销，确保地产竣备交付。

地产项目将继续执行委托代建、代销协议。加大营销力度，进一步加速未售货值销售去化，加快销售资金回笼速度，同时确保在建项目竣备交付。

(四)可能面对的风险

适用 不适用

公司新开百货门店受限于城市规模、人口和消费水平等因素的限制，培育期延长，业绩存在不达预期风险。

(五)其他

适用 不适用

七、公司因不适用准则规定或国家秘密、商业秘密等特殊原因，未按准则披露的情况和原因说明

适用 不适用

第四节 公司治理

一、公司治理相关情况说明

√适用 □不适用

公司严格按照《公司法》《证券法》《上市公司治理准则》和《上海证券交易所股票上市规则》等法律、法规及其他相关上市公司治理规范性文件的要求，结合公司实际情况，建立了较为全面的公司治理结构。报告期内开展全面内控规范管理工作，加强制度建设，强化内部管理，规范信息披露，并不断完善公司的组织架构与内控体系。公司法人治理情况符合《公司法》和中国证监会的有关要求。

1、公司治理的具体情况如下：

(1) 关于股东与股东大会：报告期内，公司共召开一次年度股东大会、三次临时股东大会，并按要求提供网络投票平台，能够确保所有股东，特别是中小股东享有平等的地位及权利，股东依法对公司的经营享有知情权。《公司章程》对股东大会的召开和表决、股东大会对董事会的授权原则、股东大会与董事会关于关联交易的回避制度等事项作了明确规定；公司能够严格按照中国证监会发布的《上市公司股东大会规则》的要求召集、召开股东大会。

(2) 关于控股股东与上市公司：控股股东能够支持公司各项劳动、人事、分配制度的调整与改革，自觉履行诚信义务；控股股东与上市公司之间在业务、人员、资产、机构和财务方面做到“五分开”，公司的重大决策由股东大会和董事会依法作出。

(3) 关于董事与董事会：报告期内共召开五次董事会会议，董事能够诚信、勤勉地履行职责；董事会的人数及人员构成符合有关法律、法规的要求；董事会能够自觉地履行有关法律、法规和《公司章程》规定的职责；严格按照《公司法》《公司章程》和《董事会议事规则》的规定召集、召开董事会会议。

(4) 关于监事与监事会：报告期内，公司共召开三次监事会会议，监事会的人数及人员构成符合有关法律、法规的要求；公司监事会严格按照《公司法》《公司章程》和《监事会议事规则》的规定，认真履行职责，对公司财务及董事、其他高级管理人员履行职责的合法合规性进行监督，维护公司和股东的合法权益。

(5) 关于利益相关者：公司能够尊重银行及其他债权人、职工、消费者、供应商、社区等利益相关者的合法权益，并积极与利益相关者进行各种有益的合作，共同推动公司持续、健康地发展。

(6) 关于信息披露与透明度：公司指定董事会秘书负责信息披露事项，充分理解持续信息披露是上市公司的责任，公司能够严格按照法律、法规和《公司章程》《公司信息披露管理制度》的规定，真实、准确、完整、及时地披露公司信息，并保证所有股东有平等的机会和经济便捷的途径获得公司相关信息。

2、内幕知情人登记管理：

报告期内，公司严格按照《内幕信息知情人登记管理制度》的要求，做好内幕信息知情人登记工作，确保内幕信息保密，以杜绝发生内幕交易的情形。

公司治理与法律、行政法规和中国证监会关于上市公司治理的规定是否存在重大差异；如有重大差异，应当说明原因

适用 不适用

公司治理符合中国证监会相关规定的要求。

二、公司控股股东、实际控制人在保证公司资产、人员、财务、机构、业务等方面独立性的具体措施，以及影响公司独立性而采取的解决方案、工作进度及后续工作计划

适用 不适用

公司与控股股东严格按照《公司法》《股票上市规则》等相关法律法规的规定履行相关义务，在资产、人员、财务、机构和业务等方面保证公司的独立性。报告期，公司重大决策由公司独立作出和实施，没有发生控股股东越过股东大会干预公司决策和生产经营活动的情况。

公司控股股东配合公司建立独立的经营、管理模式，积极利用自身优势支持公司业务发展，不存在利用对公司的控制地位牟取属于公司的商业机会的情形。公司关联交易已按关联交易决策相关规定履行了公司董事会、股东大会审批程序，遵循公平、公正的原则，不存在损害公司和中小股东利益的情形，亦未影响公司业务的独立性。

控股股东、实际控制人及其控制的其他单位从事与公司相同或者相近业务的情况，以及同业竞争或者同业竞争情况发生较大变化对公司的影响、已采取的解决措施、解决进展以及后续解决计划
适用 不适用

三、股东大会情况简介

会议届次	召开日期	决议刊登的指定网站的查询索引	决议刊登的披露日期	会议决议
中央商场 2022 年第一次临时股东大会	2022 年 4 月 11 日	www.sse.com.cn	2022 年 4 月 12 日	本次会议共审议通过 1 项议案，不存在否决议案情况。具体内容详见公司刊登在《上海证券报》《中国证券报》和上海证券交易所网站公告。
中央商场 2021 年年度股东大会	2022 年 5 月 27 日	www.sse.com.cn	2022 年 5 月 28 日	本次会议共审议通过 8 项议案，不存在否决议案情况。具体内容详见公司刊登在《上海证券报》《中国证券报》和上海证券交易

				所网站公告。
中央商场 2022 年第二次临时股东大会	2022 年 9 月 14 日	www.sse.com.cn	2022 年 9 月 15 日	本次会议共审议通过 2 项议案，不存在否决议案情况。具体内容详见公司刊登在《上海证券报》《中国证券报》和上海证券交易所网站公告。
中央商场 2022 年第三次临时股东大会	2022 年 11 月 21 日	www.sse.com.cn	2022 年 11 月 22 日	本次会议共审议通过 2 项议案，不存在否决议案情况。具体内容详见公司刊登在《上海证券报》《中国证券报》和上海证券交易所网站公告。

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

股东大会情况说明

适用 不适用

四、董事、监事和高级管理人员的情况

(一) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

√适用 □不适用

单位：股

姓名	职务(注)	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	年度内股份增减变动量	增减变动原因	报告期内从公司获得的税前报酬总额(万元)	是否在公司关联方获取报酬
祝珺	董事长	男	33	2015-09-16	2023 年	0	0	0		190.48	是
祝媛	董事	女	36	2019-04-29	2023 年	0	0	0		0	是
钱毅	董事	男	57	2019-04-29	2023 年	0	0	0		0	是
王跃堂	独立董事	男	59	2019-04-29	2023 年	0	0	0		14.29	否
赵顺龙	独立董事	男	57	2019-04-29	2023 年	0	0	0		14.29	否
李东	独立董事	男	61	2019-04-29	2023 年	0	0	0		14.29	否
王胜玲	监事	女	50	2015-09-16	2023 年	0	0	0		0	是
杨学萍	监事	女	57	2019-04-29	2023 年	0	0	0		16.59	否
陈娟	监事	女	44	2019-04-29	2023 年	0	0	0		30.53	否
金福	财务总监	男	57	2016-08-24	2023 年	0	0	0		135.83	否
官国宝	董事会秘书	男	60	2019-08-27	2023 年	0	0	0		77.99	否
李成江	副总裁	男	49	2020-04-01	2023 年	28,100	28,100	0		176.04	否
谈建林	董事、总裁	男	59	2019-04-29	2022-6-2	0	0	0		138.42	否
合计	/	/	/	/	/	28,100	28,100	0	/	808.75	/

姓名	主要工作经历
祝珺	历任南京中央商场（集团）股份有限公司南京区域副总经理、南京中央商场（集团）股份有限公司副总裁，南京中央商场（集团）股份有限公司第七届、第八届董事会董事，现任南京中央商场（集团）股份有限公司第九届董事会董事长，雨润控股集团有限公司副总裁。
祝媛	历任国鼎资产管理(香港)有限公司投资及分析部总监；新加坡中鼎投资有限公司董事总经理；现任南京中央商场（集团）股份有限公司第九届董事会董事，中国雨润食品集团有限公司(1068.hk)执行董事、董事会主席、首席执行官、提名委员会成员、薪酬委员会成员及授权代表。
钱毅	历任马钢股份公司设计研究院民建科设计师；安徽冶金科技职业学院建筑教研室教师、工程师；马鞍山市规划局副局长兼总工程师；地

	华实业集团副总裁；雨润地产集团总裁，雨润控股集团有限公司副总裁；现任南京中央商场（集团）股份有限公司第九届董事会董事，雨润控股集团党委书记，雨润地产集团副董事长。
王跃堂	现任南京大学会计学系教授，博士生导师，南京中央商场（集团）股份有限公司第九届董事会独立董事。
赵顺龙	现任南京工业大学经济与管理学院党委书记，南京中央商场（集团）股份有限公司第九届董事会独立董事。
李东	现任东南大学经济管理学院工商管理系主任，东南大学创业教育研究中心主任，教授、博士生导师。南京中央商场（集团）股份有限公司第九届董事会独立董事。
王胜玲	历任南京中央商场（集团）股份有限公司第八届监事会主席，现任南京中央商场（集团）股份有限公司第九届监事会主席。
杨学萍	历任南京市商业局财务审计处副处长，南京商业控股(集团)有限责任公司审计处副处长，南京市会计学会理事，南京市商业会计学会常务理事，南京市审计协会副秘书长，南京中央集团有限责任公司财务总监，南京中央商场（集团）股份有限公司董事、财务总监、董事会秘书、党委书记，雨润现代商业集团董事，现任南京中央商场（集团）股份有限公司第九届监事会监事。
陈娟	历任南京市太平商场财务部会计、中央集团有限责任公司财务部会计、南京中央商场（集团）股份有限公司审计部总经理助理、副总经理。现任南京中央商场（集团）股份有限公司第九届监事会职工监事，南京中央商场（集团）股份有限公司审计部副总经理。
金福	历任南京市化工原料总公司财务副部长、南京中央商场股份有限公司财务部副部长、部长、财务副总监。现任南京中央商场（集团）股份有限公司财务总监。
官国宝	历任南京中央商场股份有限公司财务部部长助理、副部长、南京中央商场（集团）股份有限公司资本板块副总裁、证券投资部副部长、部长、证券事务代表。现任南京中央商场（集团）股份有限公司董事会秘书、证券投资部总经理。
李成江	历任济南大学经济学院副教授；南京中央商场（集团）股份有限公司人力资源部总经理助理；雨润地产集团人事行政中心总经理；金地集团副总裁。现任南京中央商场（集团）股份有限公司副总裁、雨润控股集团有限公司地产板块董事。
谈建林	历任江苏省计算机技术研究所软件工程师；南京金鹰国际购物中心电脑部经理、副总经理、总经理；南京新城市商业置业有限公司总经理；南京侨鸿国际集团商业管理公司总经理；苏宁环球集团商业管理公司总经理；南京中央商场（集团）股份有限公司副总裁、总裁、公司第九届董事会董事。

其它情况说明

适用 不适用

(二) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员的任职情况**1. 在股东单位任职情况**

□适用 √不适用

2. 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
祝珺	雨润控股集团有限公司	副总裁	2018年5月	
祝媛	中国雨润食品集团有限公司	董事长	2019年3月	
钱毅	雨润地产集团	副董事长	2019年3月	
官国宝	南大科技园股份有限公司	监事	2001年9月	
李成江	雨润地产集团	董事	2021年8月	
在其他单位任职情况的说明	无			

(三) 董事、监事、高级管理人员报酬情况

√适用 □不适用

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序	公司董事、监事薪酬由股东大会决定，公司高级管理人员的薪酬由公司董事会决定。
董事、监事、高级管理人员报酬确定依据	公司独立董事津贴根据股东大会审议通过的《关于独立董事津贴的议案》为依据发放，公司高级管理人员的年薪根据公司实际业绩完成情况，实施目标责任考评，并根据考评结果发放。
董事、监事和高级管理人员报酬的实际支付情况	董事、监事和高级管理人员报酬的实际支付情况与年报披露的数据相符。
报告期末全体董事、监事和高级管理人员实际获得的报酬合计	808.75 万元

(四) 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	变动情形	变动原因
谈建林	总裁、董事	离任	因个人原因离职

注：董事会于 2022 年 2 月 15 日收到公司总裁谈建林先生提交的书面辞职报告，谈建林先生因个人原因，申请辞去公司总裁职务，其辞职后仍将继续履行公司董事职责。详情请见临时公告编号：临 2022-003。

董事会于 2022 年 6 月 2 日收到公司董事谈建林先生提交的书面辞职报告，谈建林先生因个人原因，申请辞去公司董事及董事会相关委员会职务。详情请见临时公告编号：临 2022-021。

(五) 近三年受证券监管机构处罚的情况说明

□适用 √不适用

(六) 其他

□适用 √不适用

五、报告期内召开的董事会有关情况

会议届次	召开日期	会议决议
------	------	------

第九届董事会第二十四次会议	2022 年 3 月 21 日	本次会议共审议通过 2 项议案，不存在否决议案情况。具体内容详见公司刊登在《中国证券报》《上海证券报》和上海证券交易所网站公告。
第九届董事会第二十五次会议	2022 年 4 月 26 日	本次会议共审议通过 13 项议案，不存在否决议案情况。具体内容详见公司刊登在《中国证券报》《上海证券报》和上海证券交易所网站公告。
第九届董事会第二十六次会议	2022 年 8 月 26 日	本次会议共审议通过 4 项议案，不存在否决议案情况。具体内容详见公司刊登在《中国证券报》《上海证券报》和上海证券交易所网站公告。
第九届董事会第二十七次会议	2022 年 10 月 26 日	本次会议共审议通过 1 项议案，不存在否决议案情况。具体内容详见公司刊登在《中国证券报》《上海证券报》和上海证券交易所网站公告。
第九届董事会第二十八次会议	2022 年 11 月 3 日	本次会议共审议通过 3 项议案，不存在否决议案情况。具体内容详见公司刊登在《中国证券报》《上海证券报》和上海证券交易所网站公告。

六、董事履行职责情况

(一) 董事参加董事会和股东大会的情况

董事姓名	是否独立董事	参加董事会情况						参加股东大会情况
		本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议	出席股东大会的次数
祝珺	否	5	5	3	0	0	否	4
祝媛	否	5	5	5	0	0	否	1
钱毅	否	5	5	3	0	0	否	4
谈建林	否	2	2	1	0	0	否	1
王跃堂	是	5	5	3	0	0	否	2
赵顺龙	是	5	5	3	0	0	否	2
李东	是	5	5	3	0	0	否	1

连续两次未亲自出席董事会会议的说明

适用 不适用

年内召开董事会会议次数	5
其中：现场会议次数	2
通讯方式召开会议次数	3
现场结合通讯方式召开会议次数	0

(二) 董事对公司有关事项提出异议的情况

适用 不适用

(三) 其他

□适用 √不适用

七、董事会下设专门委员会情况

√适用 □不适用

(1). 董事会下设专门委员会成员情况

专门委员会类别	成员姓名
审计委员会	王跃堂、赵顺龙、李东、钱毅
提名委员会	李东、王跃堂、赵顺龙、祝珺、祝媛
薪酬与考核委员会	赵顺龙、王跃堂、李东、祝媛、钱毅
战略委员会	祝珺、祝媛、王跃堂、李东

(2). 报告期内审计委员会召开 3 次会议

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
2022-1-17	1、《初审公司 2021 年度财务会计报表》 2、《确定公司 2021 年度财务报告审计工作的时间安排》	1、审议通过《公司 2021 年度财务会计报表初稿》，审计委员会认为：公司 2021 年度财务报表真实、准确、全面地反映公司一年来的经营情况和财务状况，公司 2021 年度财务报表的编制符合会计准则的相关规定，提请会计师事务所进行年度财务报告审计。	无
2022-4-18	1、《审阅公司 2021 年度财务会计报表》 2、《续聘公司 2022 年度的审计机构》	1、审议通过《公司 2021 年度财务会计报表初审意见》，审计委员会认为：公司 2021 年度报告，真实地反映了公司的经营业绩和资产状况、重大事项的决策程序符合相关规定，对年审注册会计师将出具的标准无保留审计意见的审计报告表示赞同；同意将公司 2021 年度财务审计报告提请公司董事会审议。 2、审议通过《续聘公司 2022 年度的审计机构》，审计委员会认为：立信会计师事务所（特殊普通合伙）能够按照中国注册会计师独立审计准则实施审计工作，遵循了独立、客观、公正的执业准则，顺利完成了公司的年度财务报告、内部控制审计工作，同意公司续聘立信会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2022 年度财务报告和内部控制审计报告的审计机构，并提请公司董事会审议。	无

2022-4-26	<p>1、《审议公司会计政策变更的议案》</p> <p>2、《审议公司 2021 年年度报告中计提减值准备的议案》</p>	<p>1、审议通过《公司会计政策变更的议案》，审计委员会认为：公司依据财政部修订发布的《企业会计准则第 21 号—租赁》通知的规定和要求，对公司会计政策进行相应变更，变更后的会计政策符合财政部的相关规定，不存在损害公司及全体股东合法权益的情况，特别是中小股东利益的情形。本次会计政策变更的程序符合相关法律、法规和《公司章程》的规定。</p> <p>2、审议通过《公司 2021 年年度报告中计提减值准备的议案》，审计委员会认为：本次计提减值准备符合《企业会计准则》相关规定及公司实际情况，基于谨慎性会计原则，计提依据充分，能够客观、公允地反映公司的财务状况和经营成果，不存在损害公司及全体股东利益的情况。</p>	无
-----------	---------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---

(3). 报告期内薪酬与考核委员会召开 1 次会议

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
2022-1-18	《公司 2021 年度报告所披露的董事、监事及高级管理人员薪酬情况》	审议通过《公司 2021 年度报告所披露的董事、监事及高级管理人员薪酬情况》	无

(4). 存在异议事项的具体情况

适用 不适用

八、监事会发现公司存在风险的说明

适用 不适用

监事会对报告期内的监督事项无异议。

九、报告期末母公司和主要子公司的员工情况

(一) 员工情况

母公司在职员工的数量	640
主要子公司在职员工的数量	1,542
在职员工的数量合计	2,182
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	1,091
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数

生产人员	0
销售人员	739
技术人员	62
财务人员	137
行政人员	59
其他人员	1,185
合计	2,182
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
博士	1
硕士（含 MBA）	62
本科	850
大专及以下	1,269
合计	2,182

(二) 薪酬政策

适用 不适用

公司薪酬政策以责任贡献为基准，薪资结构含月度基本工资、月度绩效工资、半年度绩效工资、年度绩效工资，其中绩效工资部分根据考核结果核发。此外，设立即时激励、劳动竞赛等专项奖金，每月根据相关办法发放，达到激励员工、提升组织效能作用。

(三) 培训计划

适用 不适用

以“课程式培训+项目式培养”为指导方针，围绕干部队伍、专家队伍、管培生队伍三支队伍开设系列培训，其中：课程式培训已形成中央大讲堂、精英直播课等品牌培训项目，项目式培养已举办短视频孵化挑战赛、企划季度方案 PK 赛等能力竞赛项目，共同推动集团后备人才梯队建设。此外，建立线上培训平台，沉淀课程资源与工作经验，为新入职员工、新晋升员工提供招商、营运、企划、物业、财务、法务等业务提升学习。

(四) 劳务外包情况

适用 不适用

劳务外包的工时总数	全年
劳务外包支付的报酬总额	4,379.75 万元

十、利润分配或资本公积金转增预案

(一) 现金分红政策的制定、执行或调整情况

适用 不适用

公司根据中国证监会发布的《上市公司监管指引第 3 号——上市公司现金分红》文件精神，公司已在公司章程利润分配相关条款中明确了现金分红的优先顺序以及差异化多元化分红政策。报告期内公司严格按照利润分配政策执行。

(二) 现金分红政策的专项说明

√适用 □不适用

是否符合公司章程的规定或股东大会决议的要求	√是 □否
分红标准和比例是否明确和清晰	√是 □否
相关的决策程序和机制是否完备	√是 □否
独立董事是否履职尽责并发挥了应有的作用	√是 □否
中小股东是否有充分表达意见和诉求的机会,其合法权益是否得到了充分保护	√是 □否

(三) 报告期内盈利且母公司可供股东分配利润为正,但未提出现金利润分配方案预案的,公司应当详细披露原因以及未分配利润的用途和使用计划

□适用 √不适用

(四) 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

单位:元 币种:人民币

每 10 股送红股数 (股)	0
每 10 股派息数 (元) (含税)	0
每 10 股转增数 (股)	0
现金分红金额 (含税)	0
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	0
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 (%)	0
以现金方式回购股份计入现金分红的金额	0
合计分红金额 (含税)	0
合计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 (%)	0

说明:截至报告期末公司合并报表未分配利润为-6.75 亿元。公司为实施战略目标,聚焦主业,稳固百货零售主营业务,未来拟对部分百货老旧门店加大品牌引进及进行卖场更新改造和提档升级。为确保公司良性发展,公司本年度拟不进行利润分配,不进行资本公积转增股本。

十一、 公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的情况及其影响**(一) 相关激励事项已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的**

□适用 √不适用

(二) 临时公告未披露或有后续进展的激励情况

股权激励情况

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

员工持股计划情况

□适用 √不适用

其他激励措施

适用 不适用

(三) 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

(四) 报告期内对高级管理人员的考评机制，以及激励机制的建立、实施情况

适用 不适用

以业绩为导向，将“以奋斗贡献者为本”的核心价值观落实到绩效管理过程，根据业务特点将绩效考核周期分为月度考核及年度考核，从而更好地发挥阶段性激励的作用。并且以分管部门为基础，为相应的营运、财务、人事、行政等战略指标负责，自上而下地完成监管工作。

十二、 报告期内的内部控制制度建设及实施情况

适用 不适用

公司已建立了较为完善的内部控制制度体系，在所有重大方面保持了有效的内部控制，不存在重大缺陷。立信会计师事务所（特殊普通合伙）对公司内部控制的有效性出具了标准无保留意见的内部控制审计报告。

报告期内内部控制存在重大缺陷情况的说明

适用 不适用

十三、 报告期内对子公司的管理控制情况

适用 不适用

报告期内，公司严格按照上海证券交易所及公司董事会各项规章制度的要求，对子公司进行规范管理及风险控制，子公司及时向公司报告经营情况等重大信息，不存在应披露未披露的事项。

十四、 内部控制审计报告的相关情况说明

适用 不适用

公司聘请的立信会计师事务所（特殊普通合伙）已对公司财务报告相关内部控制的有效性进行了审计并出具了标准无保留审计意见，认为我公司于 2022 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。内部控制审计报告全文详见上海证券交易所网站 www.sse.com.cn。

是否披露内部控制审计报告：是

内部控制审计报告意见类型：标准的无保留意见

十五、 上市公司治理专项行动自查问题整改情况

2022 年公司无自查问题整改要求。

十六、 其他

适用 不适用

第五节 环境与社会责任

一、环境信息情况

是否建立环境保护相关机制	否
报告期内投入环保资金（单位：万元）	不适用

(一) 属于环境保护部门公布的重点排污单位的公司及其主要子公司的环保情况说明

适用 不适用

(二) 重点排污单位之外的公司环保情况说明

适用 不适用

(三) 有利于保护生态、防治污染、履行环境责任的相关信息

适用 不适用

(四) 在报告期内为减少其碳排放所采取的措施及效果

是否采取减碳措施	否
减少排放二氧化碳当量（单位：吨）	不适用
减碳措施类型（如使用清洁能源发电、在生产过程中使用减碳技术、研发生产助于减碳的新产品等）	不适用

具体说明

适用 不适用

二、社会责任工作情况

(一) 是否单独披露社会责任报告、可持续发展报告或 ESG 报告

适用 不适用

(二) 社会责任工作具体情况

适用 不适用

具体说明

适用 不适用

公司作为老字号的中国民族商业零售公司，始终恪守商业诚信，坚持合法运作，坚守道德责任，充分尊重顾客、员工、供应商及合作伙伴、社会公众等利益相关者的合法权利，努力和利益相关者积极合作，共同推进公司的持续健康发展，同时兼顾企业所在地的环境保护、公益事项等，履行公司应承担的社会责任。

三、巩固拓展脱贫攻坚成果、乡村振兴等工作具体情况

适用 不适用

具体说明

适用 不适用

第六节 重要事项

一、承诺事项履行情况

(一) 公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内或持续到报告期内的承诺事项

适用 不适用

(二) 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，公司就资产或项目是否达到原盈利预测及其原因作出说明

已达到 未达到 不适用

(三) 业绩承诺的完成情况及其对商誉减值测试的影响

适用 不适用

二、报告期内控股股东及其他关联方非经营性占用资金情况

适用 不适用

三、违规担保情况

适用 不适用

四、公司董事会对会计师事务所“非标准意见审计报告”的说明

适用 不适用

五、公司对会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正原因和影响的分析说明

(一) 公司对会计政策、会计估计变更原因及影响的分析说明

适用 不适用

(二) 公司对重大会计差错更正原因及影响的分析说明

适用 不适用

(三) 与前任会计师事务所进行的沟通情况

适用 不适用

(四) 其他说明

适用 不适用

六、聘任、解聘会计师事务所情况

单位：万元币种：人民币

	现聘任
境内会计师事务所名称	立信会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬	210.00
境内会计师事务所审计年限	4
境内会计师事务所注册会计师姓名	李顺利、邹园
境内会计师事务所注册会计师审计服务的连续年限	4

	名称	报酬
内部控制审计会计师事务所	立信会计师事务所（特殊普通合伙）	88.00

聘任、解聘会计师事务所的情况说明

适用 不适用

审计期间改聘会计师事务所的情况说明

适用 不适用

七、面临退市风险的情况

(一) 导致退市风险警示的原因

适用 不适用

(二) 公司拟采取的应对措施

适用 不适用

(三) 面临终止上市的情况和原因

适用 不适用

八、破产重整相关事项

适用 不适用

九、重大诉讼、仲裁事项

本年度公司有重大诉讼、仲裁事项 本年度公司无重大诉讼、仲裁事项

(一) 诉讼、仲裁事项已在临时公告披露且无后续进展的

适用 不适用

事项概述及类型	查询索引
南京中央商场（集团）股份有限公司控股子公司宿迁中央国际购物广场有限公司因建设工程施工合同纠纷一案，被中建三局第一建设工程有限责任公司提起诉讼，公司及控股子公司南京中商房产开发有限公司分别被列为被告二、被告三承担连带清偿责任。	上海证券交易所网站 www.sse.com.cn ，公告编号：临 2022--031
南京中央商场（集团）股份有限公司控股子公司泗阳雨润中央购物广场有限公司因建设工程施工合同纠纷一案被江苏金厦建设集团有限公司提起诉讼。	上海证券交易所网站 www.sse.com.cn ，公告编号：临 2022--033
南京中央商场（集团）股份有限公司控股子公司泗阳雨润中央购物广场有限公司因建设工程施工合同纠纷一案被江苏金厦建设集团有限公司提起诉讼。	上海证券交易所网站 www.sse.com.cn ，公告编号：临 2022--034
南京中央商场（集团）股份有限公司控股子公司宿迁中央国际购物广场有限公司因建设工程施工合同纠纷一案被江苏楷正建设有限公司提起诉讼。	上海证券交易所网站 www.sse.com.cn ，公告编号：临 2022--042

(二) 临时公告未披露或有后续进展的诉讼、仲裁情况

√适用 □不适用

单位:万元 币种:人民币

报告期内:									
起诉(申请)方	应诉(被申请)方	承担连带责任方	诉讼仲裁类型	诉讼(仲裁)基本情况	诉讼(仲裁)涉及金额	诉讼(仲裁)是否形成预计负债及金额	诉讼(仲裁)进展情况	诉讼(仲裁)审理结果及影响	诉讼(仲裁)判决执行情况
上海石化消防工程有限公司	盱眙雨润中央购物广场有限公司	无	诉讼	诉求被告给付原告工程款并支付利息。	180.03	否	已判决(详见公告编号:临2022--036)	判决被告支付工程款及利息。	法院执行阶段。
通州建总集团有限公司	海安雨润中央购物广场有限公司	南京中央商场(集团)股份有限公司	诉讼	诉求被告给付原告工程款并支付利息。	2,956.83	否	已判决(详见公告编号:临2023--001)	判决被告支付工程款及利息。	尚未申请执行。
钟星建设集团有限公司	沭阳雨润中央购物广场有限公司	无	诉讼	诉求被告给付原告工程款并支付利息。	920.58	否	已判决	判决被告支付工程款及利息。	已调解并在执行和解。
王正安	沭阳雨润中央购物广场有限公司	无	诉讼	诉求被告给付原告工程款并支付利息。	667.03	否	已判决	判决被告支付工程款及利息。	对方申请执行。
江苏神州市政园林建设有限公司	宿迁中央国际购物广场有限公司	无	诉讼	诉求被告给付原告工程款并支付利息。	710.00	否	未判决	法院尚未判决。	
南京金陵建筑装饰有限责任公司	南京中央商场(集团)股份有限公司	无	诉讼	诉求被告给付原告工程款并支付利息。	529.54	否	未判决	法院尚未判决。	

江苏文诚建设劳务有限公司	徐州中央百货大楼股份有限公司	无	诉讼	诉求被告给付原告工程款并支付利息。	858.34	否	未判决	法院尚未判决。	
--------------	----------------	---	----	-------------------	--------	---	-----	---------	--

(三) 其他说明□适用 不适用**十、上市公司及其董事、监事、高级管理人员、控股股东、实际控制人涉嫌违法违规、受到处罚及整改情况**□适用 不适用**十一、报告期内公司及其控股股东、实际控制人诚信状况的说明** 适用 不适用

报告期内，公司诚信情况良好。控股股东金融借款合同纠纷事项，已通过重整方案进入重整实施阶段。

十二、重大关联交易**(一) 与日常经营相关的关联交易****1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项** 适用 不适用

事项概述	查询索引
2022年3月21日，公司第九届董事会第二十四次会议审议通过公司与南京雨润连锁经营管理有限公司、湖北雨润肉类食品有限公司、南京雨润菜篮子食品有限公司、江苏雨润物业服务服务有限公司、江苏雨润肉食品有限公司开展商品代销、仓储物流运输、物业管理等业务，该类业务形成关联交易的议案，关联董事回避表决，其他董事一致同意通过议案。2022年4月11日，公司2022年第一次临时股东大会审议通过该议案，关联股东回避表决。	2022年3月22日上海证券交易所网站公告，公告编号：临2022-005； 2022年4月12日上海证券交易所网站公告，公告编号：临2022-007。

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项□适用 不适用**3、临时公告未披露的事项**□适用 不适用**(二) 资产或股权收购、出售发生的关联交易****1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项**□适用 不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

4、涉及业绩约定的，应当披露报告期内的业绩实现情况

适用 不适用

(三)共同对外投资的重大关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

(四)关联债权债务往来

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3、临时公告未披露的事项

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

关联方	关联关系	向关联方提供资金			关联方向上市公司提供资金		
		期初余额	发生额	期末余额	期初余额	发生额	期末余额
淮安雨润置业有限公司	股东的子公司	19.85	0.00	19.85	69.81	0.00	69.81
铜陵雨润地华置业有限公司	股东的子公司	72.59	-71.56	1.03	1,186.89	107.59	1,294.48
江苏地华实业集团有限公司	控股股东	3.39	0.00	3.39			
南京金福润食品有限公司	股东的子公司	2.47	-2.47	0.00	4.51	-4.51	0.00
南京雨润菜篮子食品有限公司	股东的子公司				143.98	-58.65	85.33
南京雨润连锁经营管理有限公司	股东的子公司				813.53	-741.78	71.75
江苏润地房地产开发有限公司南京雨润涵月楼酒店	股东的子公司				0.16	-0.16	0.00
江苏地华房地产开发有限公司	股东的子公司				348.07	147.51	495.58
江苏雨润物业服务服务有限公司	股东的子公司				226.13	341.90	568.03
湖北雨润地华置业有限公司	股东的子公司				2,640.16	-96.43	2,543.73
南京雨润云商网络科技有限公司	股东的子公司					15.16	15.16
如皋雨润置业有限公司	股东的子公司				50.15	0.00	50.15
滁州雨润房地产开发有限公司	股东的子公司					1.12	1.12
江苏雨润肉类产业集团有限公司	股东的子公司				2,223.41	175.67	2,399.08
江苏润地房地产开发有限公司	股东的子公司				3,190.13	-154.22	3,035.91
长江日昇投资有限公司	联营公司				6,894.00	0.00	6,894.00
湖北雨润肉类食品有限公司	股东的子公司				143.50	805.39	948.89
徐州雨润置业有限公司	股东的子公司				0.95	0.00	0.95
合计		98.30	-74.03	24.27	17,935.38	538.59	18,473.97
关联债权债务形成原因	为股东的子公司和本公司发生的与日常经营相关的关联交易形成的债权债务往来。						
关联债权债务对公司的影响	无						

(五) 公司与存在关联关系的财务公司、公司控股财务公司与关联方之间的金融业务

适用 不适用

(六)其他

适用 不适用

十三、重大合同及其履行情况

(一) 托管、承包、租赁事项

1、 托管情况

适用 不适用

2、 承包情况

适用 不适用

3、 租赁情况

√适用 □不适用

单位:万元 币种:人民币

出租方名称	租赁方名称	租赁资产情况	租赁资产涉 及金额	租赁起 始日	租赁终止日	租赁 收益	租赁收益 确定依据	租赁收 益对公 司影响	是否关 联交易	关联关 系
徐州和瑞华物业 资产经营管理有 限公司	南京中央商场（集 团）股份有限公司	徐州市大同街125号地下一层和 地上一至七层及8、9楼塔楼	69,833.33	2018年5 月18日	2038年5月17 日				否	
沭阳金源资产经 营有限公司	沭阳雨润中央购物 广场有限公司	沭阳中央广场第五、六、七楼层	7,892.00	2021年1 月1日	2030年12年31 日				否	

租赁情况说明

根据徐州市人民政府建设中心商圈的规划，本公司控股子公司徐州中央百货大楼股份有限公司（简称“徐百大”）位于徐州市中山南路的百货经营卖场被列入搬迁范围，按照公司规划，徐百大将另行选址并转型为大型购物中心的发展战略，2018年9月10日，公司与徐州和瑞华物业资产经营管理有限公司（简称“和瑞华”）签订《租赁合同》，公司承租和瑞华位于徐州市大同街125号地下一层（原丽人街、B层除外）和地上一至七层及8、9楼塔楼114,953.42平方米的物业作为徐百大经营场所，前三年租金每年约1,750万元，每三年按《租赁合同补充协议》约定递增一次，租赁期限为20年。本次交易将提供公司商业连锁徐百大的经营场所，将徐百大原2.6万平方米的经营场所扩大到11.49万平方米，有利于徐百大店提档升级，有利于徐百大龙头商业品牌的保护，符合公司商业连锁发展战略。2020年11月25日与和瑞华签订《租赁合同补充协议书》，租赁期总金额由93,051.47万元调整为69,833.33万元。

公司全资子公司沭阳雨润中央购物广场有限公司（以下简称“沭阳购物广场”）于2021年1月11日与沭阳金源资产经营有限公司（以下简称“沭阳金源”）签订偿债协议，为妥善解决沭阳购物广场对沭阳金源的本息及滞纳金合计3.05亿元的欠款问题，协议约定将沭阳雨润中央商场百货大楼第五层、第六层及第七层以评估价24,829.60万元转让给沭阳金源冲抵等额债务，同时约定为保障沭阳购物广场经营稳定及沭阳中央商场的一体运营，沭阳金源将百货大楼第五、六、七层返租给沭阳购物广场继续使用。经沭阳购物广场与沭阳金源协商一致，双方签订《租赁合同》，沭阳金源将百货大楼第五、六、七层租赁给沭阳购物广场用于百货经营场所，租赁期限为10年，10年租金总额为7,892.00万元。

(二) 担保情况

√适用 □不适用

单位:万元 币种:人民币

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）															
担保方	担保方与上市公司的关系	被担保方	担保金额	担保发生日期（协议签署日）	担保起始日	担保到期日	担保类型	担保物（如有）	担保是否已经履行完毕	担保是否逾期	担保逾期金额	反担保情况	是否为关联方担保	关联关系	
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）															0.00
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）															55.00
公司及其子公司对子公司的担保情况															
报告期内对子公司担保发生额合计															-14,347.64
报告期末对子公司担保余额合计（B）															201,484.60
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）															
担保总额（A+B）															201,539.60
担保总额占公司净资产的比例（%）															211.71
其中：															
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C）															
直接或间接为资产负债率超过70%的被担保对象提供的债务担保金额（D）															179,237.00
担保总额超过净资产50%部分的金额（E）															
上述三项担保金额合计（C+D+E）															179,237.00
未到期担保可能承担连带清偿责任说明															见说明
担保情况说明															见说明

为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响：

单位：元 币种：人民币

被担保单位	担保本金	担保利息	债务到期日	对本公司的财务影响
非关联方：				
徐州蓝天商业大楼	550,000.00	1,037,459.29	逾期	已计提预计负债
合计	550,000.00	1,037,459.29		

说明：

系子公司徐州中央百货大楼股份有限公司的历史遗留问题（简称“徐百大公司”），改制前徐百大公司为徐州蓝天商业大楼提供贷款担保。徐州蓝天商业大楼经营状况不佳，对外偿还上述债务的可能性不大，因此全额计提预计负债。

(三) 委托他人进行现金资产管理的情况

1. 委托理财情况

(1) 委托理财总体情况

适用 不适用

其他情况

适用 不适用

(2) 单项委托理财情况

适用 不适用

其他情况

适用 不适用

(3) 委托理财减值准备

适用 不适用

2. 委托贷款情况

(1) 委托贷款总体情况

适用 不适用

其他情况

适用 不适用

(2) 单项委托贷款情况

适用 不适用

其他情况

适用 不适用

(3) 委托贷款减值准备

适用 不适用

3. 其他情况

适用 不适用

(四) 其他重大合同

适用 不适用

十四、其他对投资者作出价值判断和投资决策有重大影响的重大事项的说明

适用 不适用

第七节 股份变动及股东情况

一、股本变动情况

(一) 股份变动情况表

1、股份变动情况表

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									
1、国家持股									
2、国有法人持股									
3、其他内资持股									
其中：境内非国有法人持股									
境内自然人持股									
4、外资持股									
其中：境外法人持股									
境外自然人持股									
二、无限售条件流通股	1,138,334,820	100				-10,000,032	-10,000,032	1,128,334,788	100
1、人民币普通股	1,138,334,820	100				-10,000,032	-10,000,032	1,128,334,788	100
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	1,138,334,820	100				-10,000,032	-10,000,032	1,128,334,788	100

2、股份变动情况说明

适用 不适用

公司于2018年10月实施股份回购方案，回购的股份计划用于股权激励，由于公司尚无实施股权激励计划的考虑，鉴于股份3年持有期限届满，根据《公司法》和《上海证券交易所上市公司回购股份实施细则》等相关规定，公司对回购股份进行注销。

3、 股份变动对最近一年和最近一期每股收益、每股净资产等财务指标的影响（如有）

适用 不适用

报告期内，公司总股份由 1,138,334,820.00 股降低到 1,128,334,788.00 股，但该变动部分占比不足 1%，对每股收益等指标的摊薄稀释效应影响甚微。2022 年年度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参见“第二节公司简介和主要财务指标”之七“近三年主要会计数据和财务指标”。

4、 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

(二) 限售股份变动情况

适用 不适用

二、 证券发行与上市情况

(一) 截至报告期内证券发行情况

适用 不适用

截至报告期内证券发行情况的说明（存续期内利率不同的债券，请分别说明）：

适用 不适用

(二) 公司股份总数及股东结构变动及公司资产和负债结构的变动情况

适用 不适用

(三) 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

(一) 股东总数

截至报告期末普通股股东总数(户)	35,432
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	35,053
截至报告期末表决权恢复的优先股股东总数(户)	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(户)	0

(二) 截至报告期末前十名股东、前十名流通股东（或无限售条件股东）持股情况表

单位：股

前十名股东持股情况							
股东名称 (全称)	报告期内增减	期末持股数量	比例 (%)	持有有限 售条件股 份数量	质押、标记或冻结情况		股东性质
					股份状 态	数量	
祝义财	0	476,687,416	42.25	0	冻结	476,687,416	境内自然人
江苏地华实业 集团有限公司	0	166,500,000	14.76	0	冻结	166,500,000	境内非国有 法人
UBSAG	9,367,067	10,472,306	0.93	0	未知	0	未知

横华国际资产管理有限公司—神州稳健6号	4,928,100	4,928,100	0.44	0	未知	0	未知
上海子午投资管理有限公司—子午瀚海一号私募证券投资基金	4,235,900	4,235,900	0.38	0	未知	0	未知
郑娜珊	-1,159,476	3,742,600	0.33	0	未知	0	境内自然人
光大证券股份有限公司	3,301,700	3,301,700	0.29	0	未知	0	国有法人
张培英	-980,000	3,180,000	0.28	0	未知	0	境内自然人
中信证券股份有限公司	3,114,754	3,114,854	0.28	0	未知	0	国有法人
中国国际金融股份有限公司	3,110,979	3,110,979	0.28	0	未知	0	国有法人
前十名无限售条件股东持股情况							
股东名称	持有无限售条件流通股的数量	股份种类及数量					
		种类	数量				
祝义财	476,687,416	人民币普通股	476,687,416				
江苏地华实业集团有限公司	166,500,000	人民币普通股	166,500,000				
UBSAG	10,472,306	人民币普通股	10,472,306				
横华国际资产管理有限公司—神州稳健6号	4,928,100	人民币普通股	4,928,100				
上海子午投资管理有限公司—子午瀚海一号私募证券投资基金	4,235,900	人民币普通股	4,235,900				
郑娜珊	3,742,600	人民币普通股	3,742,600				
光大证券股份有限公司	3,301,700	人民币普通股	3,301,700				
张培英	3,180,000	人民币普通股	3,180,000				
中信证券股份有限公司	3,114,854	人民币普通股	3,114,854				
中国国际金融股份有限公司	3,110,979	人民币普通股	3,110,979				
前十名股东中回购专户情况说明	无						
上述股东委托表决权、受托表决权、放弃表决权的说明	无						
上述股东关联关系或一致行动的说明	祝义财先生为江苏地华实业集团有限公司的实际控制人，祝义财先生与江苏地华实业集团有限公司为一致行动人。公司未知其他无限售条件股东之间是否存在关联关系或属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。						
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明	无						

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

适用 不适用

(三) 战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东

适用 不适用

四、控股股东及实际控制人情况

(一) 控股股东情况

1 法人

适用 不适用

名称	江苏地华实业集团有限公司
单位负责人或法定代表人	祝义财
成立日期	2002-05-09
主要经营业务	企业管理服务，工程项目管理服务、工程技术咨询服务、工程建设项目招标代理服务、工程造价咨询服务、工程监理服务、提供劳务服务，代理记账、财务咨询、法律咨询、企业管理咨询、经济信息咨询、人力资源管理咨询，软件研发与技术服务、计算机系统集成、信息系统集成服务、网络设备安装与维护、计算机信息技术服务与技术咨询，酒店管理与咨询，国内贸易（国家禁止或限制经营的项目除外；国家有专项规定的，取得相应许可后经营），纳米技术研究及应用，建筑材料销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	无
其他情况说明	无

2 自然人

适用 不适用

姓名	祝义财
国籍	中国
是否取得其他国家或地区居留权	否
主要职业及职务	江苏雨润肉类产业集团有限公司董事长、江苏地华实业集团有限公司董事长、雨润控股集团有限公司董事长

3 公司不存在控股股东情况的特别说明

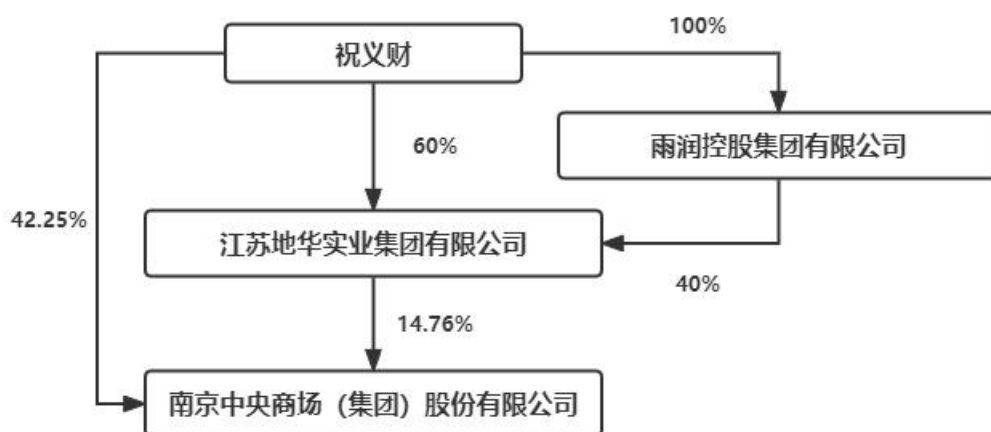
适用 不适用

4 报告期内控股股东变更情况的说明

适用 不适用

5 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

适用 不适用



(二) 实际控制人情况

1 法人

适用 不适用

2 自然人

适用 不适用

姓名	祝义财
国籍	中国
是否取得其他国家或地区居留权	否
主要职业及职务	江苏雨润肉类产业集团有限公司董事长、江苏地华实业集团有限公司董事长、雨润控股集团有限公司董事长
过去 10 年曾控股的境内外上市公司情况	持有 ChinaYurunFoodGroupLimited (香港上市公司, 上市代码为 1068) 25.82%的股权

3 公司不存在实际控制人情况的特别说明

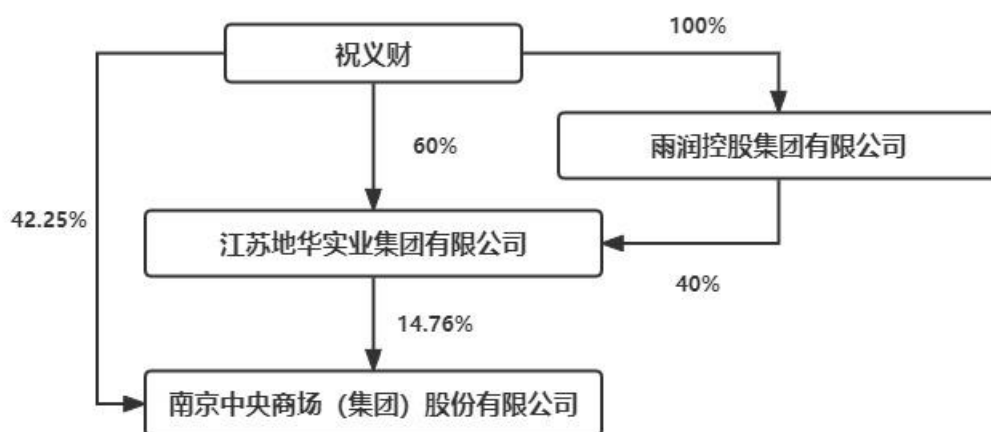
适用 不适用

4 报告期内公司控制权发生变更的情况说明

适用 不适用

5 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

适用 不适用



6 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

(三) 控股股东及实际控制人其他情况介绍

适用 不适用

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

适用 不适用

单位：元币种：人民币

股东名称	股票质押融资总额	具体用途	偿还期限	还款资金来源	是否存在偿债或平仓风险	是否影响公司控制权稳定
祝义财	1,372,600,000	经营补充流动资金	已逾期	生产经营	是	否
江苏地华实业集团有限公司	1,626,000,000	经营补充流动资金	已逾期	生产经营	是	否

六、其他持股在百分之十以上的法人股东

适用 不适用

七、股份限制减持情况说明

适用 不适用

八、股份回购在报告期的具体实施情况

适用 不适用

第八节 优先股相关情况

适用 不适用

第九节 债券相关情况

一、企业债券、公司债券和非金融企业债务融资工具

适用 不适用

二、可转换公司债券情况

适用 不适用

第十节 财务报告

一、审计报告

√适用 □不适用

信会师报字[2023]第 ZE10176 号

南京中央商场（集团）股份有限公司全体股东：

一、 审计意见

我们审计了南京中央商场（集团）股份有限公司（以下简称中央商场）财务报表，包括 2022 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2022 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者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，公允反映了中央商场 2022 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2022 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

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，我们独立于中央商场，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。

我们在审计中识别出的关键审计事项汇总如下：

关键审计事项	该事项在审计中是如何应对的
（一）评估营运资金的充分性	
如财务报表附注“四、财务报表的编制基础之 2. 持续经营”所述，2022 年 12 月 31 日，中央商场合并资产负债表的流动负债高于流动资产 301,353.00 万元，短期偿债压力大，面临	我们对营运资金的充分性实施的审计程序包括： （1）将管理层编制的未来 12 个月现金流量预测中有关经营活动现金流量的关键假设与公

<p>较大的流动性风险。</p> <p>管理层编制了未来十二个月的现金流量预测，评估认为中央商场通过实施一系列措施可以获得足够资金，以满足自 2022 年 12 月 31 日起至少 12 个月的生产经营，偿还到期债务以及资本性支出所需的资金需求。</p> <p>由于编制现金流预测及制定有关营运资金的应对计划涉及对中央商场未来经营和财务安排的重大假设，需要管理层做出重大判断，因此，我们将评估营运资金的充分性识别为关键审计事项。</p>	<p>司的未来营运计划和历史相关数据进行比对我们分析；</p> <p>(2) 检查与金融机构借款相关的文件、合同及会议纪要；</p> <p>(3) 了解和评估期后的借款展期情况。</p>
<p>(二) 房地产存货跌价准备</p>	
<p>2022 年 12 月 31 日，中央商场合并资产负债表中的存货——开发成本和开发产品账面价值为 582,387.95 万元，已计提存货跌价准备 50,517.34 万元。当存货成本高于其可变现净值时，中央商场管理层根据成本与其可变现净值的差额计提存货跌价准备。由于房地产存货金额重大，可变现净值的确定涉及重大会计估计（包括对预计售价和待投入成本等的估计），我们将房地产存货跌价准备识别为关键审计事项。</p> <p>关于存货跌价准备的会计政策见附注五、15；关于存货跌价准备的披露见附注七、9。</p>	<p>我们对房地产存货跌价准备实施的审计程序包括：</p> <p>(1) 了解和评价管理层与计提存货跌价准备相关的关键内部控制的设计与运行的有效性；</p> <p>(2) 通过比较项目当期毛利率、累计毛利率、预售毛利率复核期末持有的地产项目是否存在减值情形；对于已经计提了减值准备的开发项目，通过复核本年预售价格及周边类似项目售价走向，确定是否进一步减值或者升值；</p> <p>(3) 对计算存货可变现净值所使用的主要参数执行复核工作；</p> <p>(4) 将以往年度的可变现净值的估计与实际变现价值进行比较；</p> <p>(5) 复核外部评估机构出具的评估报告采用的方法和假设；</p> <p>(6) 检查存货跌价准备计算的准确性。</p>

四、 其他信息

中央商场管理层（以下简称管理层）对其他信息负责。其他信息包括中央商场 2022 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

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，管理层负责评估中央商场的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非计划进行清算、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督中央商场的财务报告过程。

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：

（一）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。

（二）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

（三）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。

（四）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，就可能导致对中央商场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中央商场不能持续经营。

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

(六) 就中央商场中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对合并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。

立信会计师事务所
(特殊普通合伙)

中国注册会计师：李顺利
(项目合伙人)

中国注册会计师：邹园

中国·上海

2023 年 4 月 26 日

二、财务报表

合并资产负债表

2022 年 12 月 31 日

编制单位：南京中央商场（集团）股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	七、1	204,053,226.30	513,954,044.56
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	七、5	59,753,225.78	53,354,987.24
应收款项融资			
预付款项	七、7	67,797,457.86	82,253,839.74
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	七、8	240,808,341.29	342,419,044.94
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	七、9	5,974,844,910.07	6,220,940,700.37
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	七、13	107,245,751.46	131,189,259.65
流动资产合计		6,654,502,912.76	7,344,111,876.50
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	七、17	109,616,348.05	107,697,008.93
其他权益工具投资	七、18	180,000.00	430,000.00
其他非流动金融资产			
投资性房地产	七、20	422,920,140.00	428,151,340.00
固定资产	七、21	3,683,831,518.73	3,878,591,105.49

在建工程	七、22	11,172,454.58	9,200,540.34
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	七、25	741,903,123.79	889,394,846.45
无形资产	七、26	319,924,881.67	331,566,920.65
开发支出			
商誉	七、28	58,361,347.57	58,361,347.57
长期待摊费用	七、29	50,799,043.28	32,915,071.81
递延所得税资产	七、30	150,242,546.72	142,642,066.31
其他非流动资产	七、31	32,437,895.52	32,301,334.72
非流动资产合计		5,581,389,299.91	5,911,251,582.27
资产总计		12,235,892,212.67	13,255,363,458.77
流动负债：			
短期借款	七、32	4,739,097,550.00	4,787,477,701.55
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	七、36	1,749,690,033.22	2,254,543,329.02
预收款项	七、37	45,880,457.11	62,235,568.50
合同负债	七、38	1,174,113,121.31	1,276,246,133.31
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	七、39	26,761,355.28	20,999,167.96
应交税费	七、40	432,252,026.62	440,220,463.08
其他应付款	七、41	810,021,141.79	905,984,000.71
其中：应付利息		126,977,345.43	176,454,066.69
应付股利		125,025,861.28	125,025,861.28
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	七、43	597,490,225.62	621,684,984.33
其他流动负债	七、44	92,726,985.02	92,019,959.62
流动负债合计		9,668,032,895.97	10,461,411,308.08
非流动负债：			
保险合同准备金			

长期借款	七、45	457,559,967.00	486,651,317.37
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债	七、47	917,594,050.57	1,044,397,952.48
长期应付款			
长期应付职工薪酬	七、49	77,992,739.27	84,939,858.10
预计负债	七、50	29,876,276.58	30,383,468.58
递延收益	七、51	73,741,188.18	73,899,306.87
递延所得税负债	七、30	59,145,657.23	60,453,457.23
其他非流动负债			
非流动负债合计		1,615,909,878.83	1,780,725,360.63
负债合计		11,283,942,774.80	12,242,136,668.71
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	七、53	1,128,334,788.00	1,138,334,820.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	七、55	3,247,402.64	3,247,402.64
减：库存股	七、56		33,752,876.97
其他综合收益	七、57	152,471,601.83	152,704,050.19
专项储备			
盈余公积	七、59	311,932,359.10	324,826,414.08
一般风险准备			
未分配利润	七、60	-674,641,599.87	-610,332,825.81
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		921,344,551.70	975,026,984.13
少数股东权益		30,604,886.17	38,199,805.93
所有者权益（或股东权益）合计		951,949,437.87	1,013,226,790.06
负债和所有者权益（或股东权益）总计		12,235,892,212.67	13,255,363,458.77

公司负责人：祝珺

主管会计工作负责人：金福

会计机构负责人：陈飞

母公司资产负债表

2022 年 12 月 31 日

编制单位:南京中央商场(集团)股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
流动资产:			
货币资金		19,355,005.29	46,727,720.11
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	十七、1	61,200,741.76	39,668,397.83
应收款项融资			
预付款项		31,635,945.47	53,628,759.45
其他应收款	十七、2	6,506,044,465.93	6,054,146,662.16
其中: 应收利息			
应收股利		417,030,000.00	417,030,000.00
存货		92,554,095.09	86,029,731.77
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		6,710,790,253.54	6,280,201,271.32
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	十七、3	2,565,616,443.03	2,573,351,337.03
其他权益工具投资			150,000.00
其他非流动金融资产			
投资性房地产		74,050,140.00	68,246,640.00
固定资产		585,653,571.52	611,025,215.56
在建工程		5,142,399.81	2,804,713.65
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产		257,550,966.60	304,850,976.15
无形资产		12,892,968.61	10,905,510.37
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		12,639,362.03	5,451,423.86
递延所得税资产		25,555,530.51	22,931,646.23
其他非流动资产			
非流动资产合计		3,539,101,382.11	3,599,717,462.85
资产总计		10,249,891,635.65	9,879,918,734.17
流动负债:			
短期借款		3,061,757,600.00	2,919,647,600.00
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			

应付账款		600,985,125.61	702,041,843.30
预收款项		7,415,096.06	37,697,543.52
合同负债		107,845,568.07	116,661,744.01
应付职工薪酬		15,703,966.07	10,998,699.22
应交税费		33,821,909.17	55,737,040.03
其他应付款		3,657,767,007.15	3,320,384,545.56
其中：应付利息		7,620,473.67	42,983,941.85
应付股利		119,295,830.63	119,295,830.63
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		94,062,156.47	60,810,065.61
其他流动负债		12,674,162.05	13,828,179.56
流动负债合计		7,592,032,590.65	7,237,807,260.81
非流动负债：			
长期借款		160,200,000.00	219,941,350.37
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债		234,130,695.56	264,084,217.82
长期应付款			
长期应付职工薪酬		5,590,950.13	10,037,280.74
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债		16,258,761.35	14,807,886.35
其他非流动负债			
非流动负债合计		416,180,407.04	508,870,735.28
负债合计		8,008,212,997.69	7,746,677,996.09
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		1,128,334,788.00	1,138,334,820.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		3,203,752.62	3,203,752.62
减：库存股			33,752,876.97
其他综合收益		45,653,074.35	45,803,074.35
专项储备			
盈余公积		341,396,036.49	354,290,091.47
未分配利润		723,090,986.50	625,361,876.61
所有者权益（或股东权益）合计		2,241,678,637.96	2,133,240,738.08
负债和所有者权益（或股东权益）总计		10,249,891,635.65	9,879,918,734.17

公司负责人：祝珺

主管会计工作负责人：金福

会计机构负责人：陈飞

合并利润表

2022 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	2022 年度	2021 年度
一、营业总收入		2,496,972,712.05	2,880,687,491.71
其中:营业收入	七、61	2,496,972,712.05	2,880,687,491.71
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		2,463,696,884.78	2,861,350,246.36
其中:营业成本	七、61	1,167,966,700.22	1,426,628,737.50
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险责任准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	七、62	113,758,880.18	155,776,828.11
销售费用	七、63	356,012,900.84	342,597,655.23
管理费用	七、64	521,244,089.06	594,982,742.41
研发费用			
财务费用	七、66	304,714,314.48	341,364,283.11
其中:利息费用		291,366,551.91	331,937,365.81
利息收入		2,068,694.77	10,127,116.82
加:其他收益	七、67	26,444,557.37	66,727,364.71
投资收益(损失以“-”号填列)	七、68	1,928,820.08	328,718.74
其中:对联营企业和合营企业的投资收益		1,919,339.12	134,793.40
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)	七、70	-5,231,200.00	1,532,540.00
信用减值损失(损失以“-”号填列)	七、71	-16,672,106.71	-12,465,829.83
资产减值损失(损失以“-”号填列)	七、72	-44,418,882.71	-64,582,579.71
资产处置收益(损失以“-”号填列)	七、73	16,486,778.20	250,007,014.60
三、营业利润(亏损以“-”号填列)		11,813,793.50	260,884,473.86
加:营业外收入	七、74	11,460,618.86	8,794,101.78

减：营业外支出	七、75	11,326,020.40	17,079,469.44
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		11,948,391.96	252,599,106.20
减：所得税费用	七、76	72,991,255.79	206,181,909.81
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		-61,042,863.83	46,417,196.39
（一）按经营持续性分类			
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-61,042,863.83	46,417,196.39
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（二）按所有权归属分类			
1.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）		-53,449,984.07	45,360,123.66
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		-7,592,879.76	1,057,072.73
六、其他综合收益的税后净额		-234,488.36	-696.92
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
1.不能重分类进损益的其他综合收益		-247,960.00	
（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			
2.将重分类进损益的其他综合收益		15,511.64	-696.92
（1）权益法下可转损益的其他综合收益			
（2）其他债权投资公允价值变动			
（3）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			
（二）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		-61,277,352.19	46,416,499.47
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额			
		-53,682,432.43	45,359,426.74
（二）归属于少数股东的综合收益总额			
		-7,594,919.76	1,057,072.73
八、每股收益：			
（一）基本每股收益(元/股)			
		-0.05	0.04
（二）稀释每股收益(元/股)			
		-0.05	0.04

公司负责人：祝珺

主管会计工作负责人：金福

会计机构负责人：陈飞

母公司利润表
2022 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	2022 年度	2021 年度
一、营业收入	十七、4	1,029,164,416.05	1,183,464,480.59
减: 营业成本	十七、4	478,441,378.18	563,515,541.46
税金及附加		22,558,447.87	39,765,515.36
销售费用		85,583,597.08	86,776,619.07
管理费用		186,247,464.82	221,212,343.31
研发费用			
财务费用		104,691,523.85	86,309,036.70
其中: 利息费用		196,157,864.68	140,629,814.25
利息收入		97,687,462.02	61,609,137.76
加: 其他收益		2,428,807.94	1,083,710.18
投资收益(损失以“-”号填列)	十七、5	-7,984,894.00	-1,037,979.84
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益		2,015,106.00	129,567.70
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
净敞口套期收益(损失以“-”号填列)			
公允价值变动收益(损失以“-”号填列)		5,803,500.00	627,840.00
信用减值损失(损失以“-”号填列)		-10,247,835.76	5,482,492.15
资产减值损失(损失以“-”号填列)		161,550.66	1,399,796.95
资产处置收益(损失以“-”号填列)		-3,178.36	-20,024.54
二、营业利润(亏损以“-”号填列)		141,799,954.73	193,421,259.59
加: 营业外收入		2,320,678.63	516,539.50
减: 营业外支出		576,954.46	8,554,959.15
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		143,543,678.90	185,382,839.94
减: 所得税费用		34,955,779.02	47,058,435.57
四、净利润(净亏损以“-”号填列)		108,587,899.88	138,324,404.37
(一) 持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)		108,587,899.88	138,324,404.37
(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		-150,000.00	
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益		-150,000.00	
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		-150,000.00	

4. 企业自身信用风险公允价值变动			
(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		108,437,899.88	138,324,404.37
七、每股收益：			
(一) 基本每股收益(元/股)			
(二) 稀释每股收益(元/股)			

公司负责人：祝珺

主管会计工作负责人：金福

会计机构负责人：陈飞

合并现金流量表

2022 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2022年度	2021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		6,015,747,029.51	7,196,160,719.39
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		44,943,737.12	1,368,892.32
收到其他与经营活动有关的现金	七、78	113,065,256.03	148,372,277.12
经营活动现金流入小计		6,173,756,022.66	7,345,901,888.83
购买商品、接受劳务支付的现金		4,776,843,056.43	5,491,982,865.74
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			
支付给职工及为职工支付的现金		336,817,800.68	403,072,657.66
支付的各项税费		310,364,105.68	355,220,360.01
支付其他与经营活动有关的现金	七、78	348,664,997.17	517,595,615.29
经营活动现金流出小计		5,772,689,959.96	6,767,871,498.70
经营活动产生的现金流量净额		401,066,062.70	578,030,390.13
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		9,480.96	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		33,275,476.58	81,131,626.89
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		33,284,957.54	81,131,626.89
购建固定资产、无形资产和其他长		72,971,356.00	80,639,346.94

期资产支付的现金			
投资支付的现金			
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		72,971,356.00	80,639,346.94
投资活动产生的现金流量净额		-39,686,398.46	492,279.95
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		3,296,555,850.00	2,360,723,699.54
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		3,296,555,850.00	2,360,723,699.54
偿还债务支付的现金		3,529,218,049.50	2,615,979,373.69
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		308,263,148.85	348,250,104.32
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	七、78	79,295,633.32	76,176,385.87
筹资活动现金流出小计		3,916,776,831.67	3,040,405,863.88
筹资活动产生的现金流量净额		-620,220,981.67	-679,682,164.34
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		6,714.34	-696.92
五、现金及现金等价物净增加额		-258,834,603.09	-101,160,191.18
加：期初现金及现金等价物余额		405,912,331.14	507,072,522.32
六、期末现金及现金等价物余额		147,077,728.05	405,912,331.14

公司负责人：祝琚

主管会计工作负责人：金福

会计机构负责人：陈飞

母公司现金流量表

2022 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2022年度	2021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		2,467,177,072.87	2,929,883,522.47
收到的税费返还		236,827.23	
收到其他与经营活动有关的现金		9,423,317.26	23,188,955.44
经营活动现金流入小计		2,476,837,217.36	2,953,072,477.91
购买商品、接受劳务支付的现金		2,039,528,818.29	2,495,952,843.32
支付给职工及为职工支付的现金		143,971,835.58	183,209,281.81
支付的各项税费		127,420,223.09	131,354,407.92
支付其他与经营活动有关的现金		74,516,421.34	81,733,189.00
经营活动现金流出小计		2,385,437,298.30	2,892,249,722.05
经营活动产生的现金流量净额		91,399,919.06	60,822,755.86
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			328,000.00
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			
投资活动现金流入小计			328,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		19,580,683.43	23,273,802.66
投资支付的现金		250,000.00	
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		19,830,683.43	23,273,802.66
投资活动产生的现金流量净额		-19,830,683.43	-22,945,802.66
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		2,463,389,900.00	1,583,779,900.00
收到其他与筹资活动有关的现金		1,259,744,088.77	1,295,282,354.51
筹资活动现金流入小计		3,723,133,988.77	2,879,062,254.51
偿还债务支付的现金		2,340,779,900.00	1,634,231,658.16
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		148,034,938.74	181,627,291.93
支付其他与筹资活动有关的现金		1,334,662,870.73	1,208,793,783.86
筹资活动现金流出小计		3,823,477,709.47	3,024,652,733.95

筹资活动产生的现金流量净额		-100,343,720.70	-145,590,479.44
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		-28,774,485.07	-107,713,526.24
加：期初现金及现金等价物余额		46,157,720.11	153,871,246.35
六、期末现金及现金等价物余额		17,383,235.04	46,157,720.11

公司负责人：祝珺

主管会计工作负责人：金福

会计机构负责人：陈飞

合并所有者权益变动表
2022 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2022 年度								
	归属于母公司所有者权益							少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本(或股本)	资本公积	减:库存股	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	小计		
一、上年年末余额	1,138,334,820.00	3,247,402.64	33,752,876.97	152,704,050.19	324,826,414.08	-610,332,825.81	975,026,984.13	38,199,805.93	1,013,226,790.06
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	1,138,334,820.00	3,247,402.64	33,752,876.97	152,704,050.19	324,826,414.08	-610,332,825.81	975,026,984.13	38,199,805.93	1,013,226,790.06
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	-10,000,032.00		-33,752,876.97	-232,448.36	-12,894,054.98	-64,308,774.06	-53,682,432.43	-7,594,919.76	-61,277,352.19
(一)综合收益总额						-53,449,984.07	-53,449,984.07	-7,592,879.76	-61,042,863.83
(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					10,858,789.99	-10,858,789.99			
1.提取盈余公积					10,858,789.99	-10,858,789.99			
2.提取一般风险准备									
3.对所有者(或股东)的分配									
4.其他									
(四)所有者权益内部结	-10,000,032.00		-33,752,876.97		-23,752,844.97				

2022 年年度报告

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	-10,000,032.00		-33,752,876.97		-23,752,844.97				
（五）专项储备									
1. 本期提取									
2. 本期使用									
（六）其他				-232,448.36			-232,448.36	-2,040.00	-234,488.36
四、本期期末余额	1,128,334,788.00	3,247,402.64		152,471,601.83	311,932,359.10	-674,641,599.87	921,344,551.70	30,604,886.17	951,949,437.87

项目	2021 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
	实收资本(或股本)	资本公积	减：库存股	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	小计		
一、上年年末余额	1,148,334,872.00	38,035,034.69	116,267,046.99	152,704,747.11	348,720,459.61	-641,860,509.03	929,667,557.39	37,142,733.20	966,810,290.59
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	1,148,334,872.00	38,035,034.69	116,267,046.99	152,704,747.11	348,720,459.61	-641,860,509.03	929,667,557.39	37,142,733.20	966,810,290.59
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	-10,000,052.00	-34,787,632.05	-82,514,170.02	-696.92	-23,894,045.53	31,527,683.22	45,359,426.74	1,057,072.73	46,416,499.47
（一）综合收益总额						45,360,123.66	45,360,123.66	1,057,072.73	46,417,196.39
（二）所有者投入和减少									

2022 年年度报告

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					13,832,440.44	-13,832,440.44			
1. 提取盈余公积					13,832,440.44	-13,832,440.44			
2. 提取一般风险准备									
3. 对所有者(或股东)的分配									
4. 其他									
(四) 所有者权益内部结转	-10,000,052.00	-34,787,632.05	-82,514,170.02		-37,726,485.97				
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	-10,000,052.00	-34,787,632.05	-82,514,170.02		-37,726,485.97				
(五) 专项储备									
1. 本期提取									
2. 本期使用									
(六) 其他				-696.92			-696.92		-696.92
四、本期期末余额	1,138,334,820.00	3,247,402.64	33,752,876.97	152,704,050.19	324,826,414.08	-610,332,825.81	975,026,984.13	38,199,805.93	1,013,226,790.06

公司负责人：祝珺

主管会计工作负责人：金福

会计机构负责人：陈飞

母公司所有者权益变动表
2022 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2022 年度						
	实收资本(或股本)	资本公积	减: 库存股	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	1,138,334,820.00	3,203,752.62	33,752,876.97	45,803,074.35	354,290,091.47	625,361,876.61	2,133,240,738.08
加: 会计政策变更							
前期差错更正							
其他							
二、本年期初余额	1,138,334,820.00	3,203,752.62	33,752,876.97	45,803,074.35	354,290,091.47	625,361,876.61	2,133,240,738.08
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)	-10,000,032.00		-33,752,876.97	-150,000.00	-12,894,054.98	97,729,109.89	108,437,899.88
(一) 综合收益总额						108,587,899.88	108,587,899.88
(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					10,858,789.99	-10,858,789.99	
1. 提取盈余公积					10,858,789.99	-10,858,789.99	
2. 对所有者(或股东)的分配							
3. 其他							
(四) 所有者权益内部结转	-10,000,032.00		-33,752,876.97		-23,752,844.97		
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							

2022 年年度报告

6. 其他	-10,000,032.00		-33,752,876.97		-23,752,844.97		
(五) 专项储备							
1. 本期提取							
2. 本期使用							
(六) 其他				-150,000.00			-150,000.00
四、本期期末余额	1,128,334,788.00	3,203,752.62		45,653,074.35	341,396,036.49	723,090,986.50	2,241,678,637.96

项目	2021 年度						
	实收资本(或股本)	资本公积	减：库存股	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	1,148,334,872.00	67,466,763.36	116,267,046.99	45,803,074.35	348,708,758.31	500,869,912.68	1,994,916,333.71
加：会计政策变更							
前期差错更正							
其他							
二、本年期初余额	1,148,334,872.00	67,466,763.36	116,267,046.99	45,803,074.35	348,708,758.31	500,869,912.68	1,994,916,333.71
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	-10,000,052.00	-64,263,010.74	-82,514,170.02		5,581,333.16	124,491,963.93	138,324,404.37
（一）综合收益总额						138,324,404.37	138,324,404.37
（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					13,832,440.44	-13,832,440.44	
1. 提取盈余公积					13,832,440.44	-13,832,440.44	
2. 对所有者（或股东）的分配							
3. 其他							
（四）所有者权益内部结转	-10,000,052.00	-64,263,010.74	-82,514,170.02		-8,251,107.28		

2022 年年度报告

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	-10,000,052.00	-64,263,010.74	-82,514,170.02		-8,251,107.28		
（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	1,138,334,820.00	3,203,752.62	33,752,876.97	45,803,074.35	354,290,091.47	625,361,876.61	2,133,240,738.08

公司负责人：祝琚

主管会计工作负责人：金福

会计机构负责人：陈飞

三、公司基本情况

1. 公司概况

√适用 □不适用

南京中央商场（集团）股份有限公司（以下简称“本公司”）是于1992年4月在原南京市人民商场的基础上改组，以商场经营性资产及相关负债入股，并以募集内部职工股和定向募集法人股设立的股份有限公司。1993年4月定向募集2000万股法人股，1993年5月公司定向募集的法人股股票在全国证券自动报价系统（STAQ）挂牌交易。2000年8月经中国证券监督管理委员会“证监发字（2000）第113号文”核准，向社会公众募集社会公众股3,500万股。2000年9月26日本次发行的社会公众股3,500万股，在上海证券交易所正式上市交易，股票简称“中央商场”，证券代码“600280”。

2004年10月，经中国证券监督管理委员会“证监发行字（2004）第118号文”核准，公司实施配股，其中向国家股股东配售49万股、向社会公众股股东配售2,179万股，配股完成后，总股本为14,354.19万股。2012年度股东大会决议以2012年12月31日股本143,541,848股为基数，按每10股由资本公积金转增10股，共计转增143,541,848股。2013年度股东大会决议以2013年6月30日股本287,083,718股为基数，按每10股由资本公积金和未分配利润转增10股，共计转增287,083,718股。转增后，注册资本增至人民币574,167,436.00元。2014年度股东大会决议以2014年末总股本574,167,436股为基数，向全体股东按每10股派发红股10股，共计派发股利574,167,436.00元。派发红股后，注册资本增至人民币1,148,334,872.00元。2021年3月公司已完成对部分回购库存股的注销，注销股份的数量为10,000,052股，公司股本由1,148,334,872.00元人民币变更为1,138,334,820.00元人民币；2022年11月公司已完成对部分回购库存股的注销，注销股份的数量为10,000,032股，公司股本由1,138,334,820.00元人民币变更为1,128,334,788.00元人民币。

公司的企业法人营业执照注册号91320100134881640F。2000年9月在上海证券交易所上市。所属行业为百货零售类。

截至2022年12月31日止，本公司累计发行股本总数112,833.4788万股，注册资本为112,833.4788万元，注册地：南京市秦淮区中山南路79号，总部地址：南京市建邺区雨润路10号。

本公司主要经营活动为：日用百货、食品、卷烟、雪茄烟零售；保健食品、针纺织品、服装鞋帽、文体用品、体育用品、体育器材、一类医疗器械、机械设备、五金交电、电子产品、家用电器、家具、装饰材料、矿产品、建材、化工产品（不含危化品）销售；房地产开发、经营；电子商务；设计、制作、代理发布国内各类广告；停车场服务；高新技术产品的开发、生产、销售；场地租赁；自营和代理各类商品及技术的进出口业务（国家限定企业经营或禁止进出口的商品和技术除外）；物业管理；美容美发；室内娱乐活动。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后

方可开展经营活动)。本公司的母公司为江苏地华实业集团有限公司,本公司的实际控制人为祝义财。

本财务报表业经公司董事会于 2023 年 4 月 26 日批准报出。

2. 合并财务报表范围

√适用 □不适用

本公司子公司的相关信息详见本附注“九、在其他主体中的权益”。

本报告期合并范围变化情况详见本附注“八、合并范围的变更”。

四、财务报表的编制基础

1. 编制基础

本财务报表按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定(以下合称“企业会计准则”),以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》的相关规定编制。

2. 持续经营

√适用 □不适用

本财务报表以持续经营为基础编制。

2021 年、2022 年本公司归属于母公司股东的净利润分别为 4,536.01 万元、-5,345.00 万元,截至 2022 年 12 月 31 日,本公司流动负债高于流动资产 301,353.00 万元,公司短期偿债压力大,面临较大的流动性风险。鉴于此情况,本公司将采取以下措施保障公司持续经营能力:

1、改善公司营运资金状况的措施:

(1) 2023 年市场总体向好,公司紧跟消费反弹趋势,抢抓机遇,扩大销售,经营现金流将持续增加。

(2) 控股股东债务重整已完成,企业信用及融资环境逐步改善,公司将积极推进新增融资方案落地。

(3) 公司积极与各金融机构进行沟通,维持存量融资续贷规模,推进非银融资置换,进一步降低融资成本,减少利息支出。

(4) 加大资产盘活力度,处置闲置、非经营性资产,促进资金有效循环和使用。

(5) 根据与徐州盛德实业签订的《备忘录》和《执行计划》,持续推进《备忘录》和《执行计划》事项逐一解决,完成徐州项目期后回款,增加现金流入。

2、改善公司盈利能力的措施:

(1) 立足百货零售主业,顺势而为,紧跟消费反弹趋势。2023 年市场总体向好,公司主业必将重回向上发展轨道。公司将以调改为抓手,持续推进门店调改,推进品牌招商升级,继续扶

持重点品牌，不断提升公司核心竞争力和市场话语权。持续争取首进品牌，破局名品潮奢，强化化妆品、珠宝、运动潮牌、名表等优势品类，增加餐饮及生活配套，提升整体经营氛围与毛利坪效。抓重点品牌、优势品类，扩大存量品牌业绩规模。持续提升卖场环境，打造与品牌提档相匹配的服务。采取差异化措施，精准服务好不同层级的会员，抢占会员心智空间，从而达到拓展和锁定会员资源的目的。加强新媒体运营及线上销售投入，加强热点话题营销，借助线上社交平台造势宣传，通过社交平台互动引流，不断强化中央商场品牌形象，促进门店与消费者互动，实现线上引流线下消费。苦练内功，做好精细化管理，严控成本，加强对费用的有效管理，保证经营质量，不断提升公司业绩。

(2) 稳步推进罗森便利门店拓展的同时，兼顾门店拓展数量和质量，由重数量转向重门店发展质量。计划开展护盾计划，治理低销门店，确保开店质量。开展黎明计划，支持加盟商穿越周期，稳大局、不抛弃、不放弃任何一个加盟商，到市场找出路，韧性发展，稳步扩大规模。通过常温分拣外包转自营，仓储 WMS 系统切换，自动化工艺及分拣设备，以及物流配送体系优化，不断推进降本降费，提升经营业绩。

(3) 地产项目确保完工项目竣备交付的同时，将加大营销力度，进一步加速剩余未售货值去化。

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：

适用 不适用

本财务报表符合财政部颁布的企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2022 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2022 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

1. 遵循企业会计准则的声明

本公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了公司的财务状况、经营成果、股东权益变动和现金流量等有关信息。

2. 会计期间

本公司会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

3. 营业周期

适用 不适用

本公司营业周期为 12 个月。

4. 记账本位币

本公司的记账本位币为人民币。

5. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

√适用 □不适用

同一控制下企业合并：合并方在企业合并中取得的资产和负债（包括最终控制方收购被合并方而形成的商誉），按照合并日被合并方资产、负债在最终控制方合并财务报表中的账面价值为基础计量。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，调整资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

非同一控制下企业合并：合并成本为购买方在购买日为取得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的公允价值。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，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，计入当期损益。在合并中取得的被购买方符合确认条件的各项可辨认资产、负债及或有负债在购买日按公允价值计量。

为企业合并发生的直接相关费用于发生时计入当期损益；为企业合并而发行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

√适用 □不适用

1、合并范围

合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，合并范围包括本公司及全部子公司。控制，是指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其回报金额。

2、合并程序

本公司将整个企业集团视为一个会计主体，按照统一的会计政策编制合并财务报表，反映本企业集团整体财务状况、经营成果和现金流量。本公司与子公司、子公司相互之间发生的内部交易的影响予以抵销。内部交易表明相关资产发生减值损失的，全额确认该部分损失。如子公司采用的会计政策、会计期间与本公司不一致的，在编制合并财务报表时，按本公司的会计政策、会计期间进行必要的调整。

子公司所有者权益、当期净损益和当期综合收益中属于少数股东的份额分别在合并资产负债表中所有者权益项目下、合并利润表中净利润项目下和综合收益总额项目下单独列示。子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额而形成的余额，冲减少数股东权益。

（1）增加子公司或业务

在报告期内，因同一控制下企业合并增加子公司或业务的，将子公司或业务合并当期期初至报告期末的经营成果和现金流量纳入合并财务报表，同时对合并财务报表的期初数和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。

因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资方实施控制的，在取得被合并方控制权之前持有的股权投资，在取得原股权之日与合并方和被合并方同处于同一控制之日孰晚日起至合并日之间已确认有关损益、其他综合收益以及其他净资产变动，分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

在报告期内，因非同一控制下企业合并增加子公司或业务的，以购买日确定的各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值为基础自购买日起纳入合并财务报表。

因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资方实施控制的，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的以后可重分类进损益的其他综合收益、权益法核算下的其他所有者权益变动转为购买日所属当期投资收益。

（2）处置子公司

①一般处理方法

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对被投资方控制权时，对于处置后的剩余股权投资，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或合并日开始持续计算的净资产的份额与商誉之和的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的以后可重分类进损益的其他综合收益、权益法核算下的其他所有者权益变动，在丧失控制权时转为当期投资收益。

②分步处置子公司

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，处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明该多次交易事项为一揽子交易：

- i. 这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；
- ii. 这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；
- iii. 一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；
- iv. 一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

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；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。

各项交易不属于一揽子交易的，在丧失控制权之前，按不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资进行会计处理；在丧失控制权时，按处置子公司一般处理方法进行会计处理。

（3）购买子公司少数股权

因购买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或合并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的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

(4) 不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资

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或合并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的股本溢价，资本公积中的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

√适用 □不适用

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。

本公司确认与共同经营中利益份额相关的下列项目：

- (1) 确认本公司单独所持有的资产，以及按本公司份额确认共同持有的资产；
- (2) 确认本公司单独所承担的负债，以及按本公司份额确认共同承担的负债；
- (3) 确认出售本公司享有的共同经营产出份额所产生的收入；
- (4) 按本公司份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；
- (5) 确认单独所发生的费用，以及按本公司份额确认共同经营发生的费用。

本公司对合营企业的投资采用权益法核算，详见本附注“五、21. 长期股权投资”。

8. 现金及现金等价物的确定标准

现金等价物是指企业持有的期限短（一般指从购买日起三个月内到期）、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

√适用 □不适用

1、外币业务

外币业务采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率将外币金额折合成人民币记账。

资产负债表日外币货币性项目余额按资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除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外，均计入当期损益。

2、外币财务报表的折算

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。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。

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。

10. 金融工具

√适用 □不适用

本公司在成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产、金融负债或权益工具。

1、金融工具的分类

根据本公司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，金融资产于初始确认时分类为：以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产和以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

本公司将同时符合下列条件且未被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，分类为以摊余成本计量的金融资产：

- 业务模式是以收取合同现金流量为目标；
- 合同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。

本公司将同时符合下列条件且未被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，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（债务工具）：

- 业务模式既以收取合同现金流量又以出售该金融资产为目标；
- 合同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。

对于非交易性权益工具投资，本公司可以在初始确认时将其不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（权益工具）。该指定在单项投资的基础上作出，且相关投资从发行者的角度符合权益工具的定义。

除上述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金融资产外，本公司将其余所有的金融资产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。在初始确认时，如果能够消除或显著减少会计错配，本公司可以将本应分类为以摊余成本计量或以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产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资产。

金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和以摊余成本计量的金融负债。

符合以下条件之一的金融负债可在初始计量时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债：

- 1) 该项指定能够消除或显著减少会计错配。
- 2) 根据正式书面文件载明的企业风险管理或投资策略，以公允价值为基础对金融负债组合或金融资产和金融负债组合进行管理和业绩评价，并在企业内部以此为基础向关键管理人员报告。
- 3) 该金融负债包含需单独分拆的嵌入衍生工具。

按照上述条件，本公司指定的这类金融负债主要包括：（具体描述指定的情况）

2、金融工具的确认依据和计量方法

- (1) 以摊余成本计量的金融资产

以摊余成本计量的金融资产包括应收票据、应收账款、其他应收款、长期应收款、债权投资等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额；不包含重大融资成分的应收账款以及本公司决定不考虑不超过一年的融资成分的应收账款，以合同交易价格进行初始计量。

持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。

收回或处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额计入当期损益。

(2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）

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

终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入当期损益。

(3) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（权益工具）

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

终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

(4) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产包括交易性金融资产、衍生金融资产、其他非流动金融资产等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入当期损益。该金融资产按公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

(5) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债包括交易性金融负债、衍生金融负债等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入当期损益。该金融负债按公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

终止确认时，其账面价值与支付的对价之间的差额计入当期损益。

(6) 以摊余成本计量的金融负债

以摊余成本计量的金融负债包括短期借款、应付票据、应付账款、其他应付款、长期借款、应付债券、长期应付款，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。

持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。

终止确认时，将支付的对价与该金融负债账面价值之间的差额计入当期损益。

3、金融资产终止确认和金融资产转移

满足下列条件之一时，本公司终止确认金融资产：

—收取金融资产现金流量的合同权利终止；

—金融资产已转移，且已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；

—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，但是未保留对金融资产的控制。

发生金融资产转移时，如保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则不终止确认该金融资产。

在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时，采用实质重于形式的原则。

公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

(1) 所转移金融资产的账面价值；

(2) 因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额（涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）的情形）之和。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：

(1) 终止确认部分的账面价值；

(2) 终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）的情形）之和。

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

4、金融负债终止确认

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

对现存金融负债全部或部分合同条款作出实质性修改的，则终止确认现存金融负债或其一部分，同时将修改条款后的金融负债确认为一项新金融负债。

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

本公司若回购部分金融负债的，在回购日按照继续确认部分与终止确认部分的相对公允价值，将该金融负债整体的账面价值进行分配。分配给终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

5、金融资产和金融负债的公允价值的确定方法

存在活跃市场的金融工具，以活跃市场中的报价确定其公允价值。不存在活跃市场的金融工具，采用估值技术确定其公允价值。在估值时，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，并优先使用相关可观察输入值。只有在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。

6、金融资产减值的测试方法及会计处理方法

本公司以单项或组合的方式对以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）和财务担保合同等的预期信用损失进行估计。

本公司考虑有关过去事项、当前状况以及对未来经济状况的预测等合理且有依据的信息，以发生违约的风险为权重，计算合同应收的现金流量与预期能收到的现金流量之间差额的现值的概率加权金额，确认预期信用损失。

如果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；如果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。由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。

本公司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，以确定金融工具预计存续期内发生违约风险的相对变化，以评估金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。通常逾期超过 30 日，本公司即认为该金融工具的信用风险已显著增加，除非有确凿证据证明该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

如果金融工具于资产负债表日的信用风险较低，本公司即认为该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

如果有客观证据表明某项金融资产已经发生信用减值，则本公司在单项基础上对该金融资产计提减值准备。

对于由《企业会计准则第 14 号——收入》(2017)规范的交易形成的应收款项和合同资产，无论是否包含重大融资成分，本公司始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

对于租赁应收款，本公司选择始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

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。

(1) 按组合计量预期信用损失的应收款项

项目	确定组合依据	计量预期信用损失的方法
应收账款——信用风险特征组合	以应收款项的账龄作为信用风险特征	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收账款账龄与

		整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失
应收账款——销售支票款	款项性质	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失
应收账款——合并报表范围内关联方组合	合并范围内关联方	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失

其中：应收账款——信用风险特征组合的账龄与整个存续期预期信用损失率对照表

账龄	应收账款预期信用损失率(%)
1 年以内 (含 1 年)	3
1—2 年	10
2—3 年	20
3—4 年	50
4—5 年	80
5 年以上	100

对于单项风险特征明显的应收款项，根据应收款项类似信用风险特征(债务人根据合同条款偿还欠款的能力)，按历史款项损失情况及债务人经济状况预计可能存在的损失情况，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

(2) 按组合评估预期信用风险和计量预期信用损失的金融工具

项目	确定组合依据	计量预期信用损失的方法
其他应收账款——信用风险特征组合	以应收款项的账龄作为信用风险特征	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失
其他应收账款——销售收款方式、备用金组合	款项性质	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失
其他应收账款——合并报表范围内关联方组合	合并范围内关联方	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况

		的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失
--	--	------------------------------------

11. 应收票据

应收票据的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

12. 应收账款

应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

详见附注五、10. 金融工具。

13. 应收款项融资

适用 不适用

14. 其他应收款

其他应收款预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

详见附注五、10. 金融工具。

15. 存货

适用 不适用

1、存货的分类和成本

存货分类为：原材料、周转材料、库存商品、开发成本、开发产品等。

存货按成本进行初始计量，存货成本包括采购成本、加工成本和其他使存货达到目前场所和状态所发生的支出。

2、发出存货的计价方法

存货发出时按加权平均法计价。

3、不同类别存货可变现净值的确定依据

资产负债表日，存货应当按照成本与可变现净值孰低计量。当存货成本高于其可变现净值的，应当计提存货跌价准备。可变现净值，是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。

产成品、库存商品和用于出售的材料等直接用于出售的商品存货，在正常生产经营过程中，以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；需要经过加工的材料存货，在正常生产经营过程中，以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发

生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，其可变现净值以合同价格为基础计算，若持有存货的数量多于销售合同订购数量的，超出部分的存货的可变现净值以一般销售价格为基础计算。

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的，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。

4、存货的盘存制度

采用永续盘存制。

5、低值易耗品和包装物的摊销方法

- (1) 低值易耗品采用一次转销法；
- (2) 包装物采用一次转销法。

16. 合同资产

(1). 合同资产的确认方法及标准

适用 不适用

本公司根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。本公司已向客户转让商品或提供服务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）列示为合同资产。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。本公司拥有的、无条件（仅取决于时间流逝）向客户收取对价的权利作为应收款项单独列示。

(2). 合同资产预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

合同资产的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注“五、10. 金融资产减值的测试方法及会计处理方法”。

17. 持有待售资产

适用 不适用

主要通过出售（包括具有商业实质的非货币性资产交换）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，划分为持有待售类别。

本公司将同时满足下列条件的非流动资产或处置组划分为持有待售类别：

- (1) 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；
- (2) 出售极可能发生，即本公司已经就一项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。有关规定要求本公司相关权力机构或者监管部门批准后方可出售的，已经获得批准。

划分为持有待售的非流动资产（不包括金融资产、递延所得税资产、采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产、职工薪酬形成的资产）或处置组，其账面价值高于公允价值减去出售

费用后的净额的，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。

18. 债权投资

(1). 债权投资预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

19. 其他债权投资

(1). 其他债权投资预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

20. 长期应收款

(1). 长期应收款预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

21. 长期股权投资

适用 不适用

1、共同控制、重大影响的判断标准

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。本公司与其他合营方一同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，被投资单位为本公司的合营企业。

重大影响，是指对被投资单位的财务和经营决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。本公司能够对被投资单位施加重大影响的，被投资单位为本公司联营企业。

2、初始投资成本的确定

(1) 企业合并形成的长期股权投资

对于同一控制下的企业合并形成的对子公司的长期股权投资，在合并日按照取得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对价账面价值之间的差额，调整资本公积中的股本溢价；资本公积中的股本溢价不足冲减时，调整留存收益。因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资单位实施控制的，按上述原则确认的长期股权投资的初始投资成本与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整股本溢价，股本溢价不足冲减的，冲减留存收益。

对于非同一控制下的企业合并形成的对子公司的长期股权投资，按照购买日确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资单位实施控制的，按照原持有的股权投资账面价值加上新增投资成本之和作为初始投资成本。

(2) 通过企业合并以外的其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。

以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

3、后续计量及损益确认方法

(1) 成本法核算的长期股权投资

公司对子公司的长期股权投资，采用成本法核算，除非投资符合持有待售的条件。除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，公司按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认当期投资收益。

(2) 权益法核算的长期股权投资

对联营企业和合营企业的长期股权投资，采用权益法核算。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差额，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差额，计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

公司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（简称“其他所有者权益变动”），调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

在确认应享有被投资单位净损益、其他综合收益及其他所有者权益变动的份额时，以取得投资时被投资单位可辨认净资产的公允价值为基础，并按照公司的会计政策及会计期间，对被投资单位的净利润和其他综合收益等进行调整后确认。

公司与联营企业、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公司的部分，予以抵销，在此基础上确认投资收益，但投出或出售的资产构成业务的除外。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，全额确认。

公司对合营企业或联营企业发生的净亏损，除负有承担额外损失义务外，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对合营企业或联营企业净投资的长期权益减记至零为限。合营企业或联营企业以后实现净利润的，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) 长期股权投资的处置

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

部分处置权益法核算的长期股权投资，剩余股权仍采用权益法核算的，原权益法核算确认的其他综合收益采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础按相应比例结转，其他所有者权益变动按比例结转入当期损益。

因处置股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算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进行会计处理，其他所有者权益变动在终止采用权益法核算时全部转入当期损益。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位控制权的，在编制个别财务报表时，剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整，对于取得被投资单位控制权之前确认的其他综合收益采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础按比例结转，因采用权益法核算确认的其他所有者权益变动按比例结转入当期损益；剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，确认为金融资产，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益，对于取得被投资单位控制权之前确认的其他综合收益和其他所有者权益变动全部结转。

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，属于一揽子交易的，各项交易作为一项处置子公司股权投资并丧失控制权的交易进行会计处理；在丧失控制权之前每一次处置价款与所处置的股权对应得长期股权投资账面价值之间的差额，在个别财务报表中，先确认为其他综合收益，到丧失控制权时再一并转入丧失控制权的当期损益。不属于一揽子交易的，对每一项交易分别进行会计处理。

22. 投资性房地产

(1). 如果采用公允价值计量模式的：

选择公允价值计量的依据

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，包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物（含自行建造或开发活动完成后用于出租的建筑物以及正在建造或开发过程中将来用于出租的建筑物）。

与投资性房地产有关的后续支出，在相关的经济利益很可能流入且其成本能够可靠的计量时，计入投资性房地产成本；否则，于发生时计入当期损益。

本公司对现有投资性房地产采用公允价值模式计量，以资产负债表日该投资性房地产的公允价值为基础调整其账面价值，公允价值与原账面价值之间的差额计入当期损益。

投资性房地产的公允价值，是指在公平交易中，熟悉情况的当事人之间自愿进行房地产交换的价格。确定投资性房地产的公允价值时，应当参照活跃市场上同类或类似房地产的现行市场价格（市场公开报价）；无法取得同类或类似房地产现行市场价格的，可以参照活跃市场上同类或类似房地产的最近交易价格，并考虑交易情况、交易日期、所在区域等因素，从而对投资性房地产的公允价值作出合理估计；也可以基于预计未来获得的租金收益和有关现金流量的现值计量。

23. 固定资产

(1). 确认条件

√适用 □不适用

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，并且使用寿命超过一个会计年度的有形资产。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地计量。

固定资产按成本（并考虑预计弃置费用因素的影响）进行初始计量。

与固定资产有关的后续支出，在与其有关的经济利益很可能流入且其成本能够可靠计量时，计入固定资产成本；对于被替换的部分，终止确认其账面价值；所有其他后续支出于发生时计入当期损益。

(2). 折旧方法

√适用 □不适用

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率	年折旧率
房屋建筑物	年限平均法	10~45	5%	2.11%~9.5%
专用设备	年限平均法	6~20	5%	4.75%~15.83%
通用设备	年限平均法	6~20	5%	4.75%~15.83%
运输设备	年限平均法	14	5%	6.79%
其他设备	年限平均法	10	5%	9.5%

(3). 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

□适用 √不适用

24. 在建工程

√适用 □不适用

在建工程按实际发生的成本计量。实际成本包括建筑成本、安装成本、符合资本化条件的借款费用以及其他为使在建工程达到预定可使用状态前所发生的必要支出。在建工程在达到预定可使用状态时，转入固定资产并自次月起开始计提折旧。

25. 借款费用

√适用 □不适用

1、借款费用资本化的确认原则

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预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

2、借款费用资本化期间

资本化期间，指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间，借款费用暂停资本化的期间不包括在内。

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

(1) 资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；

(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。

当购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。

3、暂停资本化期间

符合资本化条件的资产在购建或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，则借款费用暂停资本化；该项中断如是所购建或生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态必要的程序，则借款费用继续资本化。在中断期间发生的借款费用确认为当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始后借款费用继续资本化。

4、借款费用资本化率、资本化金额的计算方法

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入的专门借款，以专门借款当期实际发生的借款费用，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，来确定借款费用的资本化金额。

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用的一般借款，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乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的借款费用金额。资本化率根据一般借款加权平均实际利率计算确定。

在资本化期间内，外币专门借款本金及利息的汇兑差额，予以资本化，计入符合资本化条件的资产的成本。除外币专门借款之外的其他外币借款本金及其利息所产生的汇兑差额计入当期损益。

26. 生物资产

适用 不适用

27. 油气资产

适用 不适用

28. 使用权资产

适用 不适用

使用权资产的确定方法及会计处理方法，详见本附注“五、42. 租赁”。

29. 无形资产

(1). 计价方法、使用寿命、减值测试

√适用 □不适用

1、无形资产的计价方法

(1) 公司取得无形资产时按成本进行初始计量；

外购无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。

(2) 后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

对于使用寿命有限的无形资产，在为企业带来经济利益的期限内摊销；无法预见无形资产为企业带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产，不予摊销。

2、使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况

项目	预计使用寿命	摊销方法	残值率	依据
土地使用权	10年-45年	直线法	土地权证	土地使用权
软件使用权	5年	直线法	使用期	软件使用权

3、使用寿命不确定的无形资产的判断依据以及对其使用寿命进行复核的程序

每年年末，对使用寿命不确定无形资产使用寿命进行复核，主要采取自下而上的方式，由无形资产使用相关部门进行基础复核，评价使用寿命不确定判断依据是否存在变化等。

(2). 内部研究开发支出会计政策

√适用 □不适用

1、划分研究阶段和开发阶段的具体标准

公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出和开发阶段支出。

研究阶段：为获取并理解新的科学或技术知识等而进行的独创性的有计划调查、研究活动的阶段。

开发阶段：在进行商业性生产或使用前，将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等活动的阶段。

2、开发阶段支出资本化的具体条件

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。开发阶段的支出同时满足下列条件的，确认为无形资产，不能满足下述条件的开发阶段的支出计入当期损益：

(1) 完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；

(2) 具有完成该无形资产并使用或出售的意图；

(3) 无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；

(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)归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部计入当期损益。

30. 长期资产减值

√适用 □不适用

长期股权投资、固定资产、在建工程、使用权资产、使用寿命有限的无形资产、油气资产等长期资产，于资产负债表日存在减值迹象的，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。资产减值准备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。

对于因企业合并形成的商誉、使用寿命不确定的无形资产、尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，至少在每年年度终了进行减值测试。

本公司进行商誉减值测试，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。相关的资产组或者资产组组合，是能够从企业合并的协同效应中受益的资产组或者资产组组合。

在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，并与相关账面价值相比较，确认相应的减值损失。然后对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较其账面价值与可收回金额，如可收回金额低于账面价值的，减值损失金额首先抵减分摊至资产组或者资产组组合中商誉的账面价值，再根据资产组或者资产组组合中除商誉之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，在以后会计期间不予转回。

31. 长期待摊费用

√适用 □不适用

长期待摊费用为已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。本公司长期待摊费用包括柜台装修装饰支出、经营租赁资产装修等。

1、摊销方法

长期待摊费用在受益期内平均摊销。

2、摊销年限

长期待摊费用按费用项目的受益期限分期摊销。若长期待摊的费用项目不能使以后会计期间受益，则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益

32. 合同负债

(1). 合同负债的确认方法

√适用 不适用

本公司根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品或提供服务的义务列示为合同负债。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。

33. 职工薪酬

(1). 短期薪酬的会计处理方法

√适用 不适用

本公司在职工为本公司提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

本公司为职工缴纳的社会保险费和住房公积金，以及按规定提取的工会经费和职工教育经费，在职工为本公司提供服务的会计期间，根据规定的计提基础和计提比例计算确定相应的职工薪酬金额。

本公司发生的职工福利费，在实际发生时根据实际发生额计入当期损益或相关资产成本，其中，非货币性福利按照公允价值计量。

(2). 离职后福利的会计处理方法

√适用 不适用

(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，在职工为本公司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。此外，本公司还参与了由国家相关部门批准的企业年金计划/补充养老保险基金。本公司按职工工资总额的一定比例向年金计划/当地社会保险机构缴费，相应支出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。

设定受益计划义务现值减去设定受益计划资产公允价值所形成的赤字或盈余确认为一项设定受益计划净负债或净资产。设定受益计划存在盈余的，本公司以设定受益计划的盈余和资产上限两项的孰低者计量设定受益计划净资产。

所有设定受益计划义务，包括预期在职工提供服务的年度报告期间结束后的十二个月内支付的义务，根据资产负债表日与设定受益计划义务期限和币种相匹配的国债或活跃市场上的高质量公司债券的市场收益率予以折现。

设定受益计划产生的服务成本和设定受益计划净负债或净资产的利息净额计入当期损益或相关资产成本；重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动计入其他综合收益，并且在后续会计期间不转回至损益，在原设定受益计划终止时在权益范围内将原计入其他综合收益的部分全部结转至未分配利润。

在设定受益计划结算时，按在结算日确定的设定受益计划义务现值和结算价格两者的差额，确认结算利得或损失。

(3). 辞退福利的会计处理方法

√适用 □不适用

本公司向职工提供辞退福利的，在下列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：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；公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

(4). 其他长期职工福利的会计处理方法

√适用 □不适用

本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划条件的，应当按照有关设定提存计划的规定进行处理；除此外，根据设定受益计划的有关规定，确认和计量其他长期职工福利净负债或净资产。

34. 租赁负债

√适用 □不适用

租赁负债的确定方法及会计处理方法，详见本附注“五、42. 租赁”。

35. 预计负债

√适用 □不适用

与或有事项相关的义务同时满足下列条件时，本公司将其确认为预计负债：

- (1) 该义务是本公司承担的现时义务；
- (2) 履行该义务很可能导致经济利益流出本公司；
- (3) 该义务的金额能够可靠地计量。

预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。

在确定最佳估计数时，综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。对于货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。

所需支出存在一个连续范围，且该范围内各种结果发生的可能性相同的，最佳估计数按照该范围内的中间值确定；在其他情况下，最佳估计数分别下列情况处理：

- 或有事项涉及单个项目的，按照最可能发生金额确定。
- 或有事项涉及多个项目的，按照各种可能结果及相关概率计算确定。

清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的，补偿金额在基本确定能够收到时，作为资产单独确认，确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

本公司在资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核，有确凿证据表明该账面价值不能反映当前最佳估计数的，按照当前最佳估计数对该账面价值进行调整。

36. 股份支付

适用 不适用

37. 优先股、永续债等其他金融工具

适用 不适用

38. 收入

(1). 收入确认和计量所采用的会计政策

适用 不适用

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

合同中包含两项或多项履约义务的，本公司在合同开始日，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。本公司按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。

交易价格是指本公司因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项以及预期将退还给客户的款项。本公司根据合同条款，结合其以往的习惯做法确定交易价格，并在确定交易价格时，考虑可变对价、合同中存在的重大融资成分、非现金对价、应付客户对价等因素的影响。本公司以不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额确定包含可变对价的交易价格。合同中存在重大融资成分的，本公司按照假定客户在取得商品或服务控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格，并在合同期间内采用实际利率法摊销该交易价格与合同对价之间的差额。满足下列条件之一的，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：

- 客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益。
- 客户能够控制本公司履约过程中在建的商品。
- 本公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本公司在整个合同期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，本公司在该段时间内按照履约进度确认收入，但是，履约进度不能合理确定的除外。本公司考虑商品或服务的性质，采用产出法或投入法确定履约进度。当履约进度不能合理确定时，已经发生的成本预计能够得到补偿的，本公司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，本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，本公司考虑下列迹象：

- 本公司就该商品或服务享有现时收款权利，即客户就该商品或服务负有现时付款义务。
- 本公司已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权。
- 本公司已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品。
- 本公司已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬。
- 客户已接受该商品或服务。

(2). 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

适用 不适用

商品销售收入：公司百货零售业务属于在某一时点履行的履约义务，以向消费者转移商品控制权确认销售收入的实现。若本公司在向顾客转让商品之前控制商品，则本公司为主要责任人，公司按照已收或应收顾客对价总额确认收入。若本公司的履约义务为安排另一方提供商品，则本公司为代理人，公司按照预期有权收取的佣金或手续费的金额确认收入。

房地产销售收入：房地产开发项目工程已经竣工并经有关部门验收合格；签订了销售合同，并履行了合同规定的义务，向客户交付房屋或已发出正式书面交房通知书（合理期限）；取得了销售价款，相关的已发生或将发生的成本能够可靠计量时，确认房地产开发产品销售收入的实现。

39. 合同成本

适用 不适用

合同成本包括合同履约成本与合同取得成本。

本公司为履行合同而发生的成本，不属于存货、固定资产或无形资产等相关准则规范范围的，在满足下列条件时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。
- 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。

本公司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。

与合同成本有关的资产采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行摊销；但是对于合同取得成本摊销期限未超过一年的，本公司在发生时将其计入当期损益。

与合同成本有关的资产，其账面价值高于下列两项的差额的，本公司对超出部分计提减值准备，并确认为资产减值损失：

- 1、因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价；
- 2、为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。

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，本公司转回原已计提的减值准备，并计入当期损益，但转回后的资产账面价值不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。

40. 政府补助

√适用 □不适用

1、类型

政府补助，是本公司从政府无偿取得的货币性资产或非货币性资产，分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

与资产相关的政府补助，是指本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

本公司将政府补助划分为与资产相关的具体标准为：本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助，包括购买固定资产或无形资产的财政拨款等。

本公司将政府补助划分为与收益相关的具体标准为：除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

2、确认时点

政府补助在本公司能够满足其所附的条件并且能够收到时，予以确认。

3、会计处理

与资产相关的政府补助，冲减相关资产账面价值或确认为递延收益。确认为递延收益的，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入当期损益（与本公司日常活动相关的，计入其他收益；与本公司日常活动无关的，计入营业外收入）；

与收益相关的政府补助，用于补偿本公司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（与本公司日常活动相关的，计入其他收益；与本公司日常活动无关的，计入营业外收入）或冲减相关成本费用或损失；用于补偿本公司已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益（与本公司日常活动相关的，计入其他收益；与本公司日常活动无关的，计入营业外收入）或冲减相关成本费用或损失。

本公司取得的政策性优惠贷款贴息，区分以下两种情况，分别进行会计处理：

（1）财政将贴息资金拨付给贷款银行，由贷款银行以政策性优惠利率向本公司提供贷款的，本公司以实际收到的借款金额作为借款的入账价值，按照借款本金和该政策性优惠利率计算相关借款费用。

（2）财政将贴息资金直接拨付给本公司的，本公司将对应的贴息冲减相关借款费用。

41. 递延所得税资产/递延所得税负债

√适用 □不适用

所得税包括当期所得税和递延所得税。除因企业合并和直接计入所有者权益(包括其他综合收益)的交易或者事项产生的所得税外,本公司将当期所得税和递延所得税计入当期损益。

递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值的差额(暂时性差异)计算确认。

对于可抵扣暂时性差异确认递延所得税资产,以未来期间很可能取得的用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减,以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限,确认相应的递延所得税资产。

对于应纳税暂时性差异,除特殊情况外,确认递延所得税负债。

不确认递延所得税资产或递延所得税负债的特殊情况包括:

- 商誉的初始确认;
- 既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额(或可抵扣亏损)的交易或事项。

对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异,确认递延所得税负债,除非本公司能够控制该暂时性差异转回的时间且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异,当该暂时性差异在可预见的未来很可能转回且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额时,确认递延所得税资产。

资产负债表日,对于递延所得税资产和递延所得税负债,根据税法规定,按照预期收回相关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。

资产负债表日,本公司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,则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,减记的金额予以转回。

当拥有以净额结算的法定权利,且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行,当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

资产负债表日,递延所得税资产及递延所得税负债在同时满足以下条件时以抵销后的净额列示:

- 纳税主体拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利;
- 递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关,但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内,涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债。

42. 租赁

(1). 经营租赁的会计处理方法

适用 不适用

(2). 融资租赁的会计处理方法

适用 不适用

(3). 新租赁准则下租赁的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

租赁，是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。在合同开始日，本公司评估合同是否为租赁或者包含租赁。如果合同中一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则该合同为租赁或者包含租赁。

合同中同时包含多项单独租赁的，本公司将合同予以分拆，并分别各项单独租赁进行会计处理。合同中同时包含租赁和非租赁部分的，承租人和出租人将租赁和非租赁部分进行分拆。

1、本公司作为承租人**(1) 使用权资产**

在租赁期开始日，本公司对除短期租赁和低价值资产租赁以外的租赁确认使用权资产。使用权资产按照成本进行初始计量。该成本包括：

租赁负债的初始计量金额；

在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；

本公司发生的初始直接费用；

本公司为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本，但不包括属于为生产存货而发生的成本。

本公司后续采用直线法对使用权资产计提折旧。对能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，本公司在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧；否则，租赁资产在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

本公司按照本附注“五、30. 长期资产减值”所述原则来确定使用权资产是否已发生减值，并对已识别的减值损失进行会计处理。

(2) 租赁负债

在租赁期开始日，本公司对除短期租赁和低价值资产租赁以外的租赁确认租赁负债。租赁负债按照尚未支付的租赁付款额的现值进行初始计量。租赁付款额包括：

固定付款额（包括实质固定付款额），存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；

取决于指数或比率的可变租赁付款额；

根据公司提供的担保余值预计应支付的款项；

购买选择权的行权价格，前提是公司合理确定将行使该选择权；

行使终止租赁选择权需支付的款项，前提是租赁期反映出公司将行使终止租赁选择权。

本公司采用租赁内含利率作为折现率，但如果无法合理确定租赁内含利率的，则采用本公司的增量借款利率作为折现率。

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

未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益或相关资产成本。

在租赁期开始日后，发生下列情形的，本公司重新计量租赁负债，并调整相应的使用权资产，若使用权资产的账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，将差额计入当期损益：

当购买选择权、续租选择权或终止选择权的评估结果发生变化，或前述选择权的实际行权情况与原评估结果不一致的，本公司按变动后租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债；

当实质固定付款额发生变动、担保余值预计的应付金额发生变动或用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动，本公司按照变动后的租赁付款额和原折现率计算的现值重新计量租赁负债。但是，租赁付款额的变动源自浮动利率变动的，使用修订后的折现率计算现值。

（3）短期租赁和低价值资产租赁

本公司选择对短期租赁和低价值资产租赁不确认使用权资产和租赁负债，并将相关的租赁付款额在租赁期内各个期间按照直线法计入当期损益或相关资产成本。短期租赁，是指在租赁期开始日，租赁期不超过 12 个月且不包含购买选择权的租赁。低价值资产租赁，是指单项租赁资产为全新资产时价值较低的租赁。公司转租或预期转租租赁资产的，原租赁不属于低价值资产租赁。

（4）租赁变更

租赁发生变更且同时符合下列条件的，公司将该租赁变更作为一项单独租赁进行会计处理：

该租赁变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；

增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

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

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

2、本公司作为出租人

在租赁开始日，本公司将租赁分为融资租赁和经营租赁。融资租赁，是指无论所有权最终是否转移，但实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁。经营租赁，是指除融资租赁以外的其他租赁。本公司作为转租出租人时，基于原租赁产生的使用权资产对转租赁进行分类。

（1）经营租赁会计处理

经营租赁的租赁收款额在租赁期内各个期间按照直线法确认为租金收入。本公司将发生的与经营租赁有关的初始直接费用予以资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础分摊计入

当期损益。未计入租赁收款额的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。经营租赁发生变更的，公司自变更生效日起将其作为一项新租赁进行会计处理，与变更前租赁有关的预收或应收租赁收款额视为新租赁的收款额。

(2) 融资租赁会计处理

在租赁开始日，本公司对融资租赁确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。本公司对应收融资租赁款进行初始计量时，将租赁投资净额作为应收融资租赁款的入账价值。租赁投资净额为未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和。

本公司按照固定的周期性利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入。应收融资租赁款的终止确认和减值按照本附注“五、10. 金融工具”进行会计处理。

未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

融资租赁发生变更且同时符合下列条件的，本公司将该变更作为一项单独租赁进行会计处理：

- 该变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；
- 增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

融资租赁的变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，本公司分别下列情形对变更后的租赁进行处理：

假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为经营租赁的，本公司自租赁变更生效日开始将其作为一项新租赁进行会计处理，并以租赁变更生效日前的租赁投资净额作为租赁资产的账面价值；

假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为融资租赁的，本公司按照本附注“五、10. 金融工具”关于修改或重新议定合同的政策进行会计处理。

3、售后租回交易

公司按照本附注“五、38. 收入”所述原则评估确定售后租回交易中的资产转让是否属于销售。

(1) 作为承租人

售后租回交易中的资产转让属于销售的，公司作为承租人按原资产账面价值中与租回获得的使用权有关的部分，计量售后租回所形成的使用权资产，并仅就转让至出租人的权利确认相关利得或损失；售后租回交易中的资产转让不属于销售的，公司作为承租人继续确认被转让资产，同时确认一项与转让收入等额的金融负债。金融负债的会计处理详见本附注“五、10. 金融工具”。

(2) 作为出租人

售后租回交易中的资产转让属于销售的，公司作为出租人对资产购买进行会计处理，并根据前述“2、本公司作为出租人”的政策对资产出租进行会计处理；售后租回交易中的资产转让不属于销售的，公司作为出租人不确认被转让资产，但确认一项与转让收入等额的金融资产。金融资产的会计处理详见本附注“五、10. 金融工具”。

43. 其他重要的会计政策和会计估计

√适用 □不适用

1. 终止经营

终止经营是满足下列条件之一的、能够单独区分的组成部分，且该组成部分已被本公司处置或被本公司划归为持有待售类别：

(1) 该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区；

(2) 该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项相关计划的一部分；

(3) 该组成部分是专为转售而取得的子公司。

持续经营损益和终止经营损益在利润表中分别列示。终止经营的减值损失和转回金额等经营损益及处置损益作为终止经营损益列报。对于当期列报的终止经营，本公司在当期财务报表中，将原来作为持续经营损益列报的信息重新作为可比会计期间的终止经营损益列报。

2. 分部报告

本公司以内部组织结构、管理要求、内部报告制度为依据确定经营分部，以经营分部为基础确定报告分部并披露分部信息。

经营分部是指本公司内同时满足下列条件的组成部分：(1) 该组成部分能够在日常活动中产生收入、发生费用；(2) 本公司管理层能够定期评价该组成部分的经营成果，以决定向其配置资源、评价其业绩；(3) 本公司能够取得该组成部分的财务状况、经营成果和现金流量等有关会计信息。两个或多个经营分部具有相似的经济特征，并且满足一定条件的，则可合并为一个经营分部。

44. 重要会计政策和会计估计的变更

(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(受重要影响的报表项目名称和金额)
财政部于 2021 年 12 月发布了《企业会计准则解释第 15 号》(财会〔2021〕35 号)(以下简称“解释第 15 号”), 变更相应会计政策, 并按规定 2022 年 1 月 1 日开始执行。		详见以下说明
财政部于 2022 年 11 月发布了《企业会计准则解释第 16 号》(财会〔2022〕31 号)(以下简称“解释第 16 号”), 变更相应会计政策, 该规定自公布之日起施行。		详见以下说明

其他说明

(1) 执行《企业会计准则解释第 15 号》

财政部于 2021 年 12 月 30 日发布了《企业会计准则解释第 15 号》(财会〔2021〕35 号, 以下简称“解释第 15 号”)。

①关于试运行销售的会计处理

解释第 15 号规定了企业将固定资产达到预定可使用状态前或者研发过程中产出的产品或副产品对外销售的会计处理及其列报，规定不应将试运行销售相关收入抵销成本后的净额冲减固定资产成本或者研发支出。该规定自 2022 年 1 月 1 日起施行，对于财务报表列报最早期间的期初至 2022 年 1 月 1 日之间发生的试运行销售，应当进行追溯调整。执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

②关于亏损合同的判断

解释第 15 号明确企业在判断合同是否构成亏损合同时所考虑的“履行该合同的成本”应当同时包括履行合同的增量成本与履行合同直接相关的其他成本的分摊金额。该规定自 2022 年 1 月 1 日起施行，企业应当对在 2022 年 1 月 1 日尚未履行完所有义务的合同执行该规定，累积影响数调整施行日当年年初留存收益及其他相关的财务报表项目，不调整前期比较财务报表数据。执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

(2) 执行《关于适用〈新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定〉相关问题的通知》

财政部于 2022 年 5 月 19 日发布了《关于适用〈新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定〉相关问题的通知》（财会〔2022〕13 号），再次对允许采用简化方法的新冠肺炎疫情相关租金减让的适用范围进行调整，取消了原先“仅针对 2022 年 6 月 30 日前的应付租赁付款额的减让”才能适用简化方法的限制。对于由新冠肺炎疫情直接引发的 2022 年 6 月 30 日之后应付租赁付款额的减让，承租人和出租人可以继续选择采用《新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定》规范的简化方法进行会计处理，其他适用条件不变。

本公司对适用范围调整前符合条件的租赁合同已全部选择采用简化方法进行会计处理，对适用范围调整后符合条件的类似租赁合同也全部采用简化方法进行会计处理，并对通知发布前已采用租赁变更进行会计处理的相关租赁合同进行追溯调整，但不调整前期比较财务报表数据；对 2022 年 1 月 1 日至该通知施行日之间发生的未按照该通知规定进行会计处理的相关租金减让，根据该通知进行调整。

(3) 执行《企业会计准则解释第 16 号》

财政部于 2022 年 11 月 30 日公布了《企业会计准则解释第 16 号》（财会〔2022〕31 号，以下简称“解释第 16 号”）。

①关于发行方分类为权益工具的金融工具相关股利的所得税影响的会计处理

解释第 16 号规定对于企业分类为权益工具的金融工具，相关股利支出按照税收政策相关规定在企业所得税税前扣除的，应当在确认应付股利时，确认与股利相关的所得税影响，并按照与过去产生可供分配利润的交易或事项时所采用的会计处理相一致的方式，将股利的所得税影响计入当期损益或所有者权益项目（含其他综合收益项目）。

该规定自公布之日起施行，相关应付股利发生在 2022 年 1 月 1 日至施行日之间的，按照该规定进行调整；发生在 2022 年 1 月 1 日之前且相关金融工具在 2022 年 1 月 1 日尚未终止确认的，应当进行追溯调整。执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

②关于企业将以现金结算的股份支付修改为以权益结算的股份支付的会计处理

解释第 16 号明确企业修改以现金结算的股份支付协议中的条款和条件,使其成为以权益结算的股份支付的,在修改日(无论发生在等待期内还是结束后),应当按照所授予权益工具修改日当日的公允价值计量以权益结算的股份支付,将已取得的服务计入资本公积,同时终止确认以现金结算的股份支付在修改日已确认的负债,两者之间的差额计入当期损益。

该规定自公布之日起施行,2022 年 1 月 1 日至施行日新增的有关交易,按照该规定进行调整;2022 年 1 月 1 日之前发生的有关交易未按照该规定进行处理的,应当进行追溯调整,将累计影响数调整 2022 年 1 月 1 日留存收益及其他相关项目,不调整前期比较财务报表数据。执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

(2). 重要会计估计变更

适用 不适用

(3). 2022 年起首次执行新会计准则或准则解释等涉及调整首次执行当年年初的财务报表

适用 不适用

45. 其他

适用 不适用

六、税项

1. 主要税种及税率

主要税种及税率情况

适用 不适用

税种	计税依据	税率
增值税	按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额,在扣除当期允许抵扣的进项税额后,差额部分为应交增值税	0%; 1%; 3%; 5%; 6%; 9%; 13%
消费税	按应税销售收入计缴	5%
城市维护建设税	按实际缴纳的增值税及消费税计缴	7%、5%
房产税	房产原值; 租金收入	1.2%; 12%
土地增值税	按转让房地产所取得的增值额和规定的税率计缴	按照税法规定 30%、40%、50%、60%
企业所得税	按应纳税所得额计缴	25%

存在不同企业所得税税率纳税主体的,披露情况说明

适用 不适用

2. 税收优惠

适用 不适用

3. 其他

□适用 √不适用

七、合并财务报表项目注释**1、货币资金**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
库存现金	1,387,674.49	909,126.68
银行存款	145,667,636.05	404,759,108.21
其他货币资金	56,997,915.76	108,285,809.67
合计	204,053,226.30	513,954,044.56

其他说明

其中因抵押、质押或冻结等对使用有限制，以及放在境外且资金汇回受到限制的货币资金明细如下：

类别	期末余额	期初余额
按揭保证金	31,068,718.43	61,694,456.57
其他	25,906,779.82	46,591,353.10
合计	56,975,498.25	108,285,809.67

2、交易性金融资产

□适用 √不适用

3、衍生金融资产

□适用 √不适用

4、应收票据**(1). 应收票据分类列示**

□适用 √不适用

(2). 期末公司已质押的应收票据

□适用 √不适用

(3). 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

□适用 √不适用

(4). 期末公司因出票人未履约而将其转应收账款的票据

□适用 √不适用

(5). 按坏账计提方法分类披露

□适用 √不适用

按单项计提坏账准备：

□适用 √不适用

按组合计提坏账准备:

适用 不适用

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备, 请参照其他应收款披露:

适用 不适用

(6). 坏账准备的情况

适用 不适用

(7). 本期实际核销的应收票据情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

5、 应收账款

(1). 按账龄披露

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

账龄	期末账面余额
1 年以内	
其中: 1 年以内分项	
1 年以内	53,594,607.58
1 年以内小计	53,594,607.58
1 至 2 年	6,915,788.57
2 至 3 年	2,294,853.04
3 年以上	
3 至 4 年	1,125,953.02
4 至 5 年	171,328.26
5 年以上	5,866,117.36
合计	69,968,647.83

(2). 按坏账计提方法分类披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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	5,106,271.72	7.30	5,106,271.72	100.00		4,462,162.63	7.22	4,462,162.63	100.00	
其中：										
按组合计提坏账准备	64,862,376.11	92.70	5,109,150.33	7.88	59,753,225.78	57,346,275.77	92.78	3,991,288.53	6.96	53,354,987.24
其中：										
销售支票款	3,162,741.08	4.52			3,162,741.08	6,931,028.60	11.21			6,931,028.60
信用风险特征组合	61,699,635.03	88.18	5,109,150.33	8.28	56,590,484.70	50,415,247.17	81.57	3,991,288.53	7.92	46,423,958.64
合计	69,968,647.83	/	10,215,422.05	/	59,753,225.78	61,808,438.40	/	8,453,451.16	/	53,354,987.24

按单项计提坏账准备:

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
南京港盈轩餐饮有限公司	1,140,249.75	1,140,249.75	100.00	无可执行财产,处于失信状态
南京御荣府餐饮管理有限公司	648,693.10	648,693.10	100.00	无可执行财产,处于失信状态
应收出口退税	13,585.39	13,585.39	100.00	账龄超5年
南京四方林门商贸有限公司	78,000.00	78,000.00	100.00	账龄超5年
李青	218,590.00	218,590.00	100.00	账龄较长,系退租,诉讼判决书描述该债务人经济困难
洛阳市大爱教育咨询有限公司	115,812.29	115,812.29	100.00	公司对对方单位起诉已胜诉,申请强制执行无回应,对方单位已无法取得联系,处于经营异常情况
盱眙莱迪商业运营管理有限公司	371,789.09	371,789.09	100.00	租金无法收回,法院判决胜诉,执行无果
周化峰	407,586.31	407,586.31	100.00	租金无法收回,法院判决胜诉,执行无果
周元富	463,158.10	463,158.10	100.00	租金无法收回,法院判决胜诉,执行无果
王小俊	427,377.00	427,377.00	100.00	租金无法收回,法院判决胜诉,执行无果
朱美玲	234,631.80	234,631.80	100.00	租金无法收回,法院判决胜诉,执行无果
其他	986,798.89	986,798.89	100.00	无法收回
合计	5,106,271.72	5,106,271.72	100.00	/

按单项计提坏账准备的说明:

□适用 √不适用

按组合计提坏账准备:

√适用 □不适用

组合计提项目: 销售支票款

单位: 元 币种: 人民币

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
销售支票回款	3,162,741.08		

合计	3,162,741.08		
----	--------------	--	--

按组合计提坏账的确认标准及说明：

适用 不适用

组合计提项目：信用风险特征组合

单位：元 币种：人民币

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	49,957,108.39	1,498,713.27	3.00
1 至 2 年	6,915,788.57	691,578.86	10.00
2 至 3 年	1,901,808.00	380,361.60	20.00
3 至 4 年	704,335.65	352,167.83	50.00
4 至 5 年	171,328.26	137,062.61	80.00
5 年以上	2,049,266.16	2,049,266.16	100.00
合计	61,699,635.03	5,109,150.33	

按组合计提坏账的确认标准及说明：

适用 不适用

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备，请参照其他应收款披露：

适用 不适用

(3). 坏账准备的情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
应收账款坏账准备	8,453,451.16	1,761,970.89				10,215,422.05
合计	8,453,451.16	1,761,970.89				10,215,422.05

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

(4). 本期实际核销的应收账款情况

适用 不适用

(5). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

适用 不适用

单位：元币种：人民币

单位名称	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

第一名	3,158,070.74	4.51	99,240.68
第二名	1,140,249.75	1.63	1,140,249.75
第三名	926,096.00	1.32	27,782.88
第四名	889,428.68	1.27	68,549.81
第五名	789,399.10	1.13	23,681.97
合计	6,903,244.27	9.86	1,359,505.09

(6). 因金融资产转移而终止确认的应收账款

□适用 不适用

(7). 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

□适用 不适用

其他说明：

□适用 不适用

6、 应收款项融资

□适用 不适用

7、 预付款项

(1). 预付款项按账龄列示

 适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	65,027,707.99	95.92	80,376,910.37	97.72
1至2年	1,219,110.07	1.80	507,962.18	0.62
2至3年	328,204.54	0.48	777,000.34	0.94
3年以上	1,222,435.26	1.80	591,966.85	0.72
合计	67,797,457.86	100.00	82,253,839.74	100.00

(2). 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

 适用 不适用

单位名称	期末余额	占预付款项期末余额合计数的比例(%)
第一名	16,714,291.37	24.65
第二名	9,225,638.77	13.61
第三名	9,185,666.00	13.55
第四名	4,312,379.81	6.36
第五名	2,524,007.00	3.72
合计	41,961,982.95	61.89

其他说明

适用 不适用

8、其他应收款

项目列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	240,808,341.29	342,419,044.94
合计	240,808,341.29	342,419,044.94

其他说明：

适用 不适用

应收利息

(1). 应收利息分类

适用 不适用

(2). 重要逾期利息

适用 不适用

(3). 坏账准备计提情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

应收股利

(1). 应收股利

适用 不适用

(2). 重要的账龄超过1年的应收股利

适用 不适用

(3). 坏账准备计提情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

其他应收款

(1). 按账龄披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额
1年以内	
其中：1年以内分项	
1年以内	68,459,858.73
1年以内小计	68,459,858.73
1至2年	89,855,862.82
2至3年	15,346,671.22
3年以上	
3至4年	10,000,249.41
4至5年	125,166,198.53
5年以上	57,938,080.97
合计	366,766,921.68

(2). 按款项性质分类情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
单位借款	135,242,043.35	136,402,043.35
销售收款方式	25,530,878.35	59,484,174.80
备用金、个人借款	4,071,832.35	4,884,502.15
押金、保证金	40,461,117.36	46,836,449.96
应收供应商款项	9,864,589.88	5,413,783.02
其他	151,596,460.39	200,662,016.36
合计	366,766,921.68	453,682,969.64

(3). 坏账准备计提情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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)	
2022年1月1日余额	36,571,316.12	28,526,550.34	46,166,058.24	111,263,924.70
2022年1月1日余额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				

一转回第二阶段				
一转回第一阶段				
本期计提	6,859,157.37	8,000,828.45	50,150.00	14,910,135.82
本期转回				
本期转销				
本期核销			215,480.13	215,480.13
其他变动				
2022年12月31日余额	43,430,473.49	36,527,378.79	46,000,728.11	125,958,580.39

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：

适用 不适用

(4). 坏账准备的情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额			期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	
其他应收款坏账准备	111,263,924.70	14,910,135.82		215,480.13	125,958,580.39
合计	111,263,924.70	14,910,135.82		215,480.13	125,958,580.39

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

适用 不适用

(5). 本期实际核销的其他应收款情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	核销金额
实际核销的其他应收款	215,480.13

其中重要的其他应收款核销情况：

适用 不适用

其他应收款核销说明：

适用 不适用

(6). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

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
第一名	拆迁补偿款、债权尾款	174,672,976.28	1-2 年 74,672,976.28 元； 4-5 年 100,000,000.00 元	47.63	36,527,378.79
第二名	借款	33,272,176.35	5 年以上	9.07	33,272,176.35
第三名	保证金	10,000,000.00	4-5 年	2.73	8,000,000.00
第四名	其他往来款	7,640,000.00	1-2 年 270,000.00 元； 2-3 年 7,370,000.00 元	2.08	1,501,000.00
第五名	保证金	7,414,079.24	2-3 年 866,165.00 元； 3-4 年 2,279,612.72 元； 4-5 年 2,123,900.00 元； 5 年以上 2,144,401.52 元	2.02	5,156,560.88
合计	/	232,999,231.87	/	63.53	84,457,116.02

说明：

公司坏账准备计提充分。

第一名徐州市盛德实业发展有限公司

2018 年 9 月 10 日，我公司与徐州市盛德实业发展有限公司签订徐州中央国际广场置业有限公司股权转让协议，协议 4.4.4 条约定如我方无任何违约、置业公司无任何负债增加，二年期限届满之日，置业公司向我公司支付剩余债权款壹亿元（100,000,000.00 元）；协议 5.8.2 条约定甲方按协议约定将中央百大营业楼所在的项目 A 地块净地交付给置业公司后 10 日内，置业公司向徐州中央百货大楼股份有限公司支付剩余全部中央百大营业楼拆迁补偿款贰亿元（200,000,000.00 元）。

因徐州市盛德实业发展有限公司已将徐州中央国际广场置业有限公司转让给德基广场有限公司，为推进上述回款事项，2021 年 12 月 17 日，我公司又与徐州市盛德实业发展有限公司签订了《备忘录》，约定上述款项由徐州市盛德实业发展有限公司承接偿还。

第二名徐州蓝天商业大楼

系子公司徐州中央百货大楼股份有限公司（简称“徐百大”）的历史遗留问题，改制前徐百大为徐州蓝天商业大楼提供贷款担保，因承担担保责任代徐州蓝天商业大楼偿还 3,327.22 万元。

徐州蓝天商业大楼经营状况不佳，对外偿还上述债务的可能性不大，公司对该债权计提全额坏账准备 3,327.22 万元。

第三名徐州和瑞华物业资产经营管理有限公司

本公司控股子公司徐州中央百货大楼股份有限公司（简称“徐百大”）位于徐州市中山南路的百货经营卖场被列入搬迁范围，按照规划，徐百大将另行选址并转型为大型购物中心的发展战略，2018 年 9 月，公司与徐州和瑞华物业资产经营管理有限公司（简称“和瑞华”）签订《租赁合同》，公司承租和瑞华位于徐州市大同街 125 号地下一层（原丽人街、B 层除外）和地上一至七层及 8、9 楼塔楼 114,953.42 平方米的物业，用于徐百大经营场所，该款项为本公司缴纳的合同履行保证金。该债权经单项测试后未出现特别坏账，根据坏账计提政策按照 4-5 年以内计提坏账准备 800 万元。

第四名宿迁市同联房地产咨询有限公司

系子公司盱眙雨润中央购物广场有限公司 2018 年 11 月 27 日与宿迁市同联房地产咨询有限公司签订《盱眙星雨华府销售代理服务合同》。约定在合同代理期间，乙方负责标的项目渠道组织及推广工作，乙方向客户收取一定金额的团购金，甲方不再承担渠道相关费用。因为该项条款违反政府相关价格规定，公司为宿迁市同联房地产咨询有限公司陆续垫付盱眙星雨华府 2.1 期业主团购费退款。该债权经单项测试后未出现特别坏账，根据坏账计提政策计提坏账准备 150.10 万元。

第五名泗阳县财政局国库股

系子公司泗阳雨润中央购物广场有限公司上缴泗阳县财政局的工程质量保证金，按工程造价的 3% 上缴，在工程验收竣备前上缴，分 5 年退还，无质量问题及投诉问题每年可退还上缴的 20%。已提坏账准备 515.66 万元。

(7). 涉及政府补助的应收款项

适用 不适用

(8). 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

适用 不适用

(9). 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债的金额

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

9、 存货

存货分类

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	存货跌价准备/合同 履约成本减值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备/合同 履约成本减值准备	账面价值
库存商品	150,290,021.93	414,209.79	149,875,812.14	135,343,554.20	632,259.91	134,711,294.29
开发成本	4,587,050,422.76	320,894,120.20	4,266,156,302.56	4,490,370,652.09	312,718,767.58	4,177,651,884.51
材料物资	1,089,625.05		1,089,625.05	908,704.72		908,704.72
开发产品	1,742,002,420.83	184,279,250.51	1,557,723,170.32	2,076,515,440.80	168,846,623.95	1,907,668,816.85
合计	6,480,432,490.57	505,587,580.50	5,974,844,910.07	6,703,138,351.81	482,197,651.44	6,220,940,700.37

(1) 开发成本

单位：元

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计投资总额	期末余额	上年年末余额
泗阳雨润广场二期	2011年12月	停工	5.39亿	227,729,154.57	225,155,930.71
泗阳星雨华府	2013年10月	2023年4月	8.59亿	211,353,780.07	196,476,982.59
宿迁国际广场	2011年12月	2022年12月	20.86亿		56,728,402.27
淮安雨润广场	2010年9月	停工	42.8亿	2,543,319,557.51	2,542,148,298.14
盱眙星雨华府	2012年12月	2024年6月	8.16亿	596,818,815.52	425,606,816.55
海安雨润广场	2014年6月	2023年12月	22亿	1,007,829,115.09	1,044,254,221.83
合计				4,587,050,422.76	4,490,370,652.09

2022 年末开发成本余额为 45.87 亿元，比 2021 年底的 44.90 亿元增加了 0.97 亿元，具体明细科目情况见下表：（单位：万元）

开发成本科目	2022 年末余额	2021 年末余额	增减额
土地获得价款	143,819.00	174,821.40	-31,002.40
前期工程费	18,685.86	17,913.23	772.63
基础设施费	23,874.98	11,877.78	11,997.20
建筑安装工程费	189,666.43	164,541.00	25,125.43
开发间接费	82,658.77	79,883.66	2,775.11
合计	458,705.04	449,037.07	9,667.97

(2) 开发产品

单位：元

项目名称	竣工时间	上年年末余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
黄河丽景花园	2010 年 12 月	3,448,529.15			3,448,529.15
淮安国际广场	2011 年 8 月	69,162,944.40	1,442,575.00		70,605,519.40
泗阳雨润广场	2018 年 12 月	98,138,113.61	9,704,073.42	14,969,043.60	92,873,143.43
泗阳星雨华府	2021 年 3 月	65,997,585.29	10,700,019.12	18,512,696.24	58,184,908.17
宿迁雨润广场	2022 年 12 月	612,784,917.93	49,200,833.56	87,313,651.61	574,672,099.88
新沂雨润广场	2015 年 4 月	175,641,920.65	40,000.00	852,912.26	174,829,008.39
句容雨润广场	2017 年 3 月	88,329,206.41		18,367,930.31	69,961,276.10
沭阳中央广场	2017 年 3 月	160,464,327.93	235,544.25	9,399,915.35	151,299,956.83
海安雨润广场	2020 年 7 月	95,148,383.92		12,903,793.62	82,244,590.30
盱眙雨润广场	2020 年 12 月	282,856,838.33		77,510,381.27	205,346,457.06
盱眙星雨华府	2020 年 6 月	110,489,837.96	20,178,695.30	45,016,672.68	85,651,860.58
涵月楼花园	2015 年 7 月	105,324,465.44		75,821,960.23	29,502,505.21
镇江雨润广场	2015 年 11 月	208,728,369.78		65,345,803.45	143,382,566.33
合计		2,076,515,440.80	91,501,740.65	426,014,760.62	1,742,002,420.83

(1). 存货跌价准备及合同履约成本减值准备

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
库存商品	632,259.91	33.89		218,084.01		414,209.79
开发成本	312,718,767.58	17,819,329.89			9,643,977.27	320,894,120.20
开发产品	168,846,623.95	27,599,542.78	9,643,977.27	21,810,893.49		184,279,250.51
合计	482,197,651.44	45,418,906.56	9,643,977.27	22,028,977.50	9,643,977.27	505,587,580.50

公司对开发成本及开发产品计提存货跌价准备的过程，首先对项目的销售情况进行分析，销售情况不如预期的作为判断出现减值迹象的主要依据，由成本部对项目整体成本进行审核后确认销售成本，根据历史销售价格和当地市场条件确认销售价格的范围从而确认整体项目的销售收入，并估计税费（增值税、城建税、教育费附加和土地增值税）和销售费用，销售收入减去销售成本和税费结果为负数则计提减值，2022年末，公司对开发成本及开发产品计提4,541.89万元减值准备，主要为泗阳雨润（地产）项目49.71万元，宿迁中央（地产）项目2,034.73万元，盱眙雨润1,946.12万元，海安项目7.61万元，新沂项目43.78万元，淮安雨润广场项目459.94万元。其次对公司所开发项目的毛利情况进行分析，对合同出现亏损的进行减值测试，减值过程如前所述。

2022年开发成本及开发产品存货跌价准备转回金额为83.84万元，转销金额为2,097.25万元，开发成本及开发产品存货跌价准备合计减少金额2,181.09万元，其中宿迁中央（地产）1,716.84万、新沂项目10.31万元、句容雨润43.95万元，泗阳雨润（地产）项目92.13万元，盱眙雨润230.35万元，海安项目87.51万元。

(2). 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明

√适用 □不适用

单位：元

存货项目名称	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
			本期转入存货额	
宿迁国际广场	118,254,718.11		16,705,318.87	101,549,399.24
淮安雨润广场	514,420,047.06			514,420,047.06
泗阳星雨华府	26,732,744.77	4,052,356.31	16,247,589.00	14,537,512.08
泗阳雨润广场	16,447,136.80		2,282,946.17	14,164,190.63
盱眙雨润广场	131,662,435.26	18,146,100.93	12,076,160.64	137,732,375.55
盱眙星雨华府				
海安雨润广场	129,786,217.61		2,444,315.39	127,341,902.22
沐阳雨润广场	13,821,506.27		794,374.21	13,027,132.06
合计	951,124,805.88	22,198,457.24	50,550,704.28	922,772,558.84

(3). 合同履约成本本期摊销金额的说明

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

10、合同资产

(1). 合同资产情况

□适用 √不适用

(2). 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

□适用 √不适用

(3). 本期合同资产计提减值准备情况

□适用 √不适用

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备，请参照其他应收款披露：

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

11、持有待售资产

□适用 √不适用

12、一年内到期的非流动资产

□适用 √不适用

期末重要的债权投资和其他债权投资：

□适用 √不适用

13、其他流动资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
预付税金	40,343,544.01	64,520,453.11
待抵扣进项税	66,296,468.07	66,576,061.05
其他	605,739.38	92,745.49
合计	107,245,751.46	131,189,259.65

14、债权投资**(1). 债权投资情况**

□适用 √不适用

(2). 期末重要的债权投资

□适用 √不适用

(3). 减值准备计提情况

□适用 √不适用

本期减值准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

15、其他债权投资**(1). 其他债权投资情况**

□适用 √不适用

(2). 期末重要的其他债权投资

□适用 √不适用

(3). 减值准备计提情况

□适用 √不适用

本期减值准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

16、长期应收款

(1). 长期应收款情况

适用 不适用

(2). 坏账准备计提情况

适用 不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据

适用 不适用

(3). 因金融资产转移而终止确认的长期应收款

适用 不适用

(4). 转移长期应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

17、长期股权投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初 余额	本期增减变动					期末 余额	减值准备期末 余额
		追加 投资	减少 投资	权益法下确认的投资 损益	其他综合收 益调整	计提减值 准备		
一、合营企业								
小计								
二、联营企业								
徐州百大超市有限公司	4,603,419.00			-95,766.88			4,507,652.12	
南京云中央在途文化投资 发展有限公司								108,571.81
长江日昇投资有限公司	103,093,589.93			2,015,106.00			105,108,695.93	
小计	107,697,008.93			1,919,339.12			109,616,348.05	108,571.81
合计	107,697,008.93			1,919,339.12			109,616,348.05	108,571.81

18、其他权益工具投资**(1). 其他权益工具投资情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
江苏高能时代在线股份有限公司		250,000.00
徐州淮海农村商业银行股份有限公司	150,000.00	150,000.00
铁路股票及国库券	30,000.00	30,000.00
合计	180,000.00	430,000.00

(2). 非交易性权益工具投资的情况

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

19、其他非流动金融资产

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

20、投资性房地产

投资性房地产计量模式

(1) 采用公允价值计量模式的投资性房地产

单位：元 币种：人民币

项目	房屋、建筑物	合计
一、期初余额	428,151,340.00	428,151,340.00
二、本期变动	-5,231,200.00	-5,231,200.00
加：外购		
存货\固定资产\在建工程转入		
企业合并增加		
减：处置		
其他转出		
公允价值变动	-5,231,200.00	-5,231,200.00
三、期末余额	422,920,140.00	422,920,140.00

投资性房地产的说明：

(1) 子公司南京中商金润发超市有限公司位于南京市玄武区丹凤街 23 号、25 号、27 号、37 号，总建筑面积为 24,866.77 平方米的商业用房及附属场地，以及位于南京市鼓楼区草场门大街 95 号，总建筑面积为 24,746.11 平方米的商业用房及附属场地。

银信资产评估有限公司以“银信评报字（2023）第 B00054 号”评估报告对本公司子公司南京中商金润发超市有限公司截止 2022 年 12 月 31 日的所有投资性房产的市场价值进行了评估，评估报告认为本公司投资性房产的期末市场价值为 34,887.00 万元，本公司对期末投资性房产的公允价值的确认参照了以上评估价值。

(2) 本公司位于南京市秦淮区新街口丰富路 140 号 7,582.96 平方米房屋及其所占土地及公共院落土地使用权。

银信资产评估有限公司以“银信评报字（2023）第 B00054 号”评估报告对本公司截止 2022 年 12 月 31 日的上述投资性房产的市场价值进行了评估，评估报告认为本公司上述投资性房产的期末市场价值为 7,405.01 万元，本公司对期末投资性房产的公允价值的确认参照了以上评估价值。

(3) 投资性房地产采用租金收益法进行估价，对投资性房地产的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到房产价值。

(2) 未办妥产权证书的投资性房地产情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

21、 固定资产

项目列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
固定资产	3,683,831,518.73	3,878,591,105.49
固定资产清理		
合计	3,683,831,518.73	3,878,591,105.49

其他说明：

适用 不适用

固定资产

(1). 固定资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房屋及建筑物	通用设备	专用设备	运输设备	其他设备	合计
一、账面原值：						
1. 期初余额	4,799,120,306.29	79,546,745.43	403,549,787.59	6,946,990.94	31,163,961.44	5,320,327,791.69
2. 本期增加金额	2,454,899.65	6,184,726.03	8,870,045.05		8,797,074.65	26,306,745.38
(1) 购置	2,454,899.65	6,184,726.03	3,045,264.77		8,797,074.65	20,481,965.10
(2) 在建工程转入			5,824,780.28			5,824,780.28
3. 本期减少金额	45,348,503.74	2,449,631.42	5,891,629.40	4,787,298.36	210,779.33	58,687,842.25
(1) 处置或报废	45,348,503.74	2,449,631.42	5,891,629.40	4,787,298.36	210,779.33	58,687,842.25
4. 期末余额	4,756,226,702.20	83,281,840.04	406,528,203.24	2,159,692.58	39,750,256.76	5,287,946,694.82
二、累计折旧						
1. 期初余额	1,165,469,186.59	59,225,765.59	201,631,011.14	4,904,802.49	10,050,184.33	1,441,280,950.14
2. 本期增加金额	144,729,958.97	6,002,309.66	15,335,393.73	227,160.57	5,379,695.73	171,674,518.66
(1) 计提	144,729,958.97	6,002,309.66	15,335,393.73	227,160.57	5,379,695.73	171,674,518.66
3. 本期减少金额	2,106,431.27	1,937,778.29	1,213,092.78	3,934,864.46	102,639.08	9,294,805.88
(1) 处置或报废	2,106,431.27	1,937,778.29	1,213,092.78	3,934,864.46	102,639.08	9,294,805.88
4. 期末余额	1,308,092,714.29	63,290,296.96	215,753,312.09	1,197,098.60	15,327,240.98	1,603,660,662.92
三、减值准备						
1. 期初余额		6,221.22	343,030.84		106,484.00	455,736.06
2. 本期增加金额						
(1) 计提						
3. 本期减少金额		1,222.89				1,222.89
(1) 处置或报废		1,222.89				1,222.89

4. 期末余额		4,998.33	343,030.84		106,484.00	454,513.17
四、账面价值						
1. 期末账面价值	3,448,133,987.91	19,986,544.75	190,431,860.31	962,593.98	24,316,531.78	3,683,831,518.73
2. 期初账面价值	3,633,651,119.70	20,314,758.62	201,575,745.61	2,042,188.45	21,007,293.11	3,878,591,105.49

(2). 暂时闲置的固定资产情况

适用 不适用

(3). 通过融资租赁租入的固定资产情况

适用 不适用

(4). 通过经营租赁租出的固定资产

适用 不适用

(5). 未办妥产权证书的固定资产情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
房屋及建筑物-中商奥莱	94,638,063.42	售房单位改制

其他说明：

适用 不适用

固定资产清理

适用 不适用

22、在建工程

项目列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
在建工程	11,172,454.58	9,200,540.34
工程物资		
合计	11,172,454.58	9,200,540.34

其他说明：

适用 不适用

在建工程

(1). 在建工程情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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
电子商务平台建设	18,330,120.78	18,330,120.78		18,330,120.78	18,330,120.78	
零星工程	11,172,454.58		11,172,454.58	9,200,540.34		9,200,540.34
合计	29,502,575.36	18,330,120.78	11,172,454.58	27,530,661.12	18,330,120.78	9,200,540.34

(2). 重要在建工程项目本期变动情况

□适用 √不适用

(3). 本期计提在建工程减值准备情况

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

工程物资

(1). 工程物资情况

□适用 √不适用

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

其他说明

□适用 √不适用

24、油气资产

□适用 √不适用

25、使用权资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房屋及建筑物	专用设备	合计
一、账面原值			
1. 期初余额	997,613,091.55	18,703,274.71	1,016,316,366.26
2. 本期增加金额	13,901,695.82		13,901,695.82
新增租赁	13,901,695.82		13,901,695.82
3. 本期减少金额	58,843,553.95		58,843,553.95
处置	58,843,553.95		58,843,553.95
4. 期末余额	952,671,233.42	18,703,274.71	971,374,508.13
二、累计折旧			
1. 期初余额	124,395,816.35	2,525,703.46	126,921,519.81
2. 本期增加金额	114,825,236.39	2,502,761.56	117,327,997.95
(1) 计提	114,825,236.39	2,502,761.56	117,327,997.95
3. 本期减少金额	14,778,133.42		14,778,133.42
(1) 处置	14,778,133.42		14,778,133.42

4. 期末余额	224,442,919.32	5,028,465.02	229,471,384.34
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	728,228,314.10	13,674,809.69	741,903,123.79
2. 期初账面价值	873,217,275.20	16,177,571.25	889,394,846.45

26、无形资产

(1). 无形资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	土地使用权	软件使用权	合计
一、账面原值			
1. 期初余额	427,786,457.03	21,056,717.18	448,843,174.21
2. 本期增加金额		3,800,110.19	3,800,110.19
(1) 购置		3,800,110.19	3,800,110.19
(2) 内部研发			
(3) 企业合并增加			
3. 本期减少金额	847,742.41	85,470.09	933,212.50
(1) 处置	847,742.41	85,470.09	933,212.50
4. 期末余额	426,938,714.62	24,771,357.28	451,710,071.90
二、累计摊销			
1. 期初余额	100,825,489.25	16,450,764.31	117,276,253.56
2. 本期增加金额	13,399,149.13	1,547,996.26	14,947,145.39
(1) 计提	13,399,149.13	1,547,996.26	14,947,145.39
3. 本期减少金额	352,738.63	85,470.09	438,208.72
(1) 处置	352,738.63	85,470.09	438,208.72
4. 期末余额	113,871,899.75	17,913,290.48	131,785,190.23
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	313,066,814.87	6,858,066.80	319,924,881.67
2. 期初账面价值	326,960,967.78	4,605,952.87	331,566,920.65

(2). 未办妥产权证书的土地使用权情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

27、开发支出

适用 不适用

28、商誉

(1). 商誉账面原值

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

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	
连云港市中央百货有限责任公司	24,460,383.62			24,460,383.62
济宁市中央百货有限责任公司	8,179,336.48			8,179,336.48
徐州中央百货大楼股份有限公司	25,721,627.47			25,721,627.47
南京中商房产开发有限公司	6,400,615.93			6,400,615.93
南京中央商场投资管理有限公司	4,778,874.46			4,778,874.46
合计	69,540,837.96			69,540,837.96

(2). 商誉减值准备

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

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	
南京中央商场投资管理有限公司	4,778,874.46			4,778,874.46
南京中商房产开发有限公司	6,400,615.93			6,400,615.93
合计	11,179,490.39			11,179,490.39

(3). 商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

适用 不适用

(4). 说明商誉减值测试过程、关键参数（例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，如适用）及商誉减值损失的确认方法

适用 不适用

注（1）：因合并连云港市中央百货有限责任公司取得的商誉分配至资产组组合：百货零售。经测试，公司认为无需计提商誉减值准备。

商誉减值测试情况如下：

项目	金额（万元）
未确认归属于少数股东权益的商誉账面金额①	18.73
包含归属于少数股东权益的商誉账面金额②	2,464.77
资产组的账面价值③	-909.69
包含整体商誉的资产组的账面价值④=②+③	1,555.08
资产组预计未来现金流量现值⑤	3,600.00
商誉减值损失（大于0时）⑥=④-⑤	
归属于母公司商誉减值损失⑦	

商誉减值测试过程、参数及商誉减值损失的确认方法

①重要假设：假设预测对象所涉及企业将按照原有的经营目的、经营方式持续经营，其收益可以预测；假设预测对象未来年度采用的会计政策和测试时所采用的会计政策在重要方面基本一致。

②关键参数

项目	关键参数					
	预测期	预测期增长率	稳定期	稳定期增长率	利润率	折现率（税前加权平均资本成本）
与合并商誉相关资产组	2023-2027年	5.65%	永续	0	根据预测的收入、成本、费用等计算	13.40%

根据连云港市中央百货有限责任公司历年经营情况和当地市场竞争等因素综合分析，对预测日未来5年的收入、成本、费用等进行预测。连云港中央百货有限责任公司的主要业务为百货零售，根据公司发展历史、客户定位、业绩增长数据的分析，预测期未来5年的销量增长率平均为5.65%。

注（2）：因合并济宁市中央百货有限责任公司取得的商誉分配至资产组组合：百货零售。经测试，公司认为无需计提商誉减值准备。

商誉减值测试情况如下：

项目	金额（万元）
未确认归属于少数股东权益的商誉账面金额①	
包含归属于少数股东权益的商誉账面金额②	817.93
资产组的账面价值③	7,873.22
包含整体商誉的资产组的账面价值④=②+③	8,691.15
资产组预计未来现金流量现值⑤	8,800.00
商誉减值损失（大于0时）⑥=④-⑤	
归属于母公司商誉减值损失⑦	

商誉减值测试过程、参数及商誉减值损失的确认方法

①重要假设：假设预测对象所涉及企业将按照原有的经营目的、经营方式持续经营，其收益可以预测；假设预测对象未来年度采用的会计政策和测试时所采用的会计政策在重要方面基本一致。

②关键参数

项目	关键参数					
	预测期	预测期增长率	稳定期	稳定期增长率	利润率	折现率（税前加权平均资本成本）
与合并商誉相关资产组	2023-2027年	9.72%	永续	0	根据预测的收入、成本、费用等计算	13.40%

根据济宁市中央百货有限责任公司历年经营情况和当地市场竞争等因素综合分析，对预测日未来5年的收入、成本、费用等进行预测。目前济宁市中央百货有限责任公司的主要业务为百货零售，根据公司发展历史、客户定位、业绩增长数据的分析，预测期未来5年的销量增长率平均为9.72%。

注（3）：因合并徐州中央百货大楼股份有限公司取得的商誉分配至资产组组合：百货零售。经测试，公司认为无需计提商誉减值准备。

商誉减值测试情况如下：

项目	金额（万元）
未确认归属于少数股东权益的商誉账面金额①	53.56
包含归属于少数股东权益的商誉账面金额②	2,625.73
资产组的账面价值③	26,129.13
包含整体商誉的资产组的账面价值④=②+③	28,754.86
资产组可收回金额⑤	29,000.00
商誉减值损失（大于0时）⑥=④-⑤	
归属于母公司商誉减值损失⑦	

商誉减值测试过程、参数及商誉减值损失的确认方法

①重要假设：假设预测对象所涉及企业将按照原有的经营目的、经营方式持续经营，其收益可以预测；假设预测对象未来年度采用的会计政策和测试时所采用的会计政策在重要方面基本一致。

②关键参数

项目	关键参数					
	预测期	预测期增长率	稳定期	稳定期增长率	利润率	折现率（税前加权平均资本成本）
与合并商誉相关资产组	2023-2027年	20.12%	永续	0	根据预测的收入、成本、费用等计算	13.40%

根据徐州中央百货大楼股份有限公司历年经营情况和当地市场竞争等因素综合分析，对预测日未来 5 年的收入、成本、费用等进行预测。目前徐州中央百货大楼股份有限公司的主要业务为百货零售，根据公司发展历史、客户定位、业绩增长数据的分析，预测期未来 5 年的销量增长率平均为 20.12%。

(5). 商誉减值测试的影响

适用 不适用

经测试，公司认为无需计提商誉减值准备。

其他说明

适用 不适用

29、长期待摊费用

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	期末余额
柜台装修装饰支出	20,346,828.18	17,833,602.40	12,613,036.47	25,567,394.11
经营租赁资产装修	7,328,053.38	18,829,094.08	5,855,463.84	20,301,683.62
融资咨询费	1,160,447.84	521,607.54	1,327,650.42	354,404.96
品牌费	208,811.91	255,133.22	279,323.25	184,621.88
其他	3,870,930.50	1,759,413.78	1,239,405.57	4,390,938.71
合计	32,915,071.81	39,198,851.02	21,314,879.55	50,799,043.28

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

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

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	370,843,548.88	92,710,887.22	350,889,655.76	87,722,413.94
内部交易未实现利润				
可抵扣亏损				
房地产企业预售收入计算的预计利润总额	1,650,746.32	412,686.58	4,810,074.24	1,202,518.56
VIP 积分返券	13,774,603.12	3,443,650.78	14,613,345.60	3,653,336.40
预计负债	17,754,159.28	4,438,539.82	19,254,159.32	4,813,539.83
应付职工薪酬-因解除劳动关系给予的补偿	19,570,902.04	4,892,725.51	29,449,911.20	7,362,477.80
长期资产计税差异	153,456,227.24	38,364,056.81	108,163,682.88	27,040,920.72
其他	23,920,000.00	5,980,000.00	43,387,436.24	10,846,859.06
合计	600,970,186.88	150,242,546.72	570,568,265.24	142,642,066.31

(2). 未经抵销的递延所得税负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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				
其他债权投资公允价值变动				
其他权益工具投资公允价值变动				
计入其他综合收益的投资性房地产公允价值变动	194,520,449.28	48,630,112.32	194,520,449.28	48,630,112.32
计入当期损益的投资性房地产公允价值变动	42,062,179.64	10,515,544.91	47,293,379.64	11,823,344.91
计入当期损益的交易性金融资产公允价值变动				
其他				
合计	236,582,628.92	59,145,657.23	241,813,828.92	60,453,457.23

(3). 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

□适用 √不适用

(4). 未确认递延所得税资产明细

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	501,555,224.88	430,396,390.91
可抵扣亏损	1,673,757,951.84	1,544,300,671.92
合计	2,175,313,176.72	1,974,697,062.83

(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

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

年份	期末金额	期初金额	备注
2022 年度		224,535,169.22	
2023 年度	567,570,017.65	567,570,017.65	
2024 年度	410,141,126.43	410,141,126.43	
2025 年度	342,054,358.62	342,054,358.62	

2026 年度	353,992,449.14		
2027 年度			暂未确认
合计	1,673,757,951.84	1,544,300,671.92	/

其他说明：

适用 不适用

31、其他非流动资产

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

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
销售代理费	32,437,895.52		32,437,895.52	32,301,334.72		32,301,334.72
合计	32,437,895.52		32,437,895.52	32,301,334.72		32,301,334.72

32、短期借款

(1). 短期借款分类

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
质押借款		100,000,000.00
抵押借款	677,399,900.00	683,248,099.24
保证借款	1,047,579,950.00	1,202,012,002.31
信用借款	1,479,000,000.00	1,566,999,900.00
抵押+保证借款	1,473,327,700.00	1,173,427,700.00
保证+抵押+质押借款	61,790,000.00	61,790,000.00
合计	4,739,097,550.00	4,787,477,701.55

(2). 已逾期未偿还的短期借款情况

适用 不适用

其中重要的已逾期未偿还的短期借款情况如下：

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

33、交易性金融负债

适用 不适用

34、衍生金融负债

适用 不适用

35、应付票据**(1). 应付票据列示**

□适用 √不适用

36、应付账款**(1). 应付账款列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1年以内（含1年）	1,622,820,487.50	1,780,605,487.20
1年以上	126,869,545.72	473,937,841.82
合计	1,749,690,033.22	2,254,543,329.02

(2). 账龄超过1年的重要应付账款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
第一名	47,714,728.77	工程款未结算
合计	47,714,728.77	/

其他说明

□适用 √不适用

37、预收款项**(1). 预收账款项列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
预收租金	45,880,457.11	62,235,568.50
合计	45,880,457.11	62,235,568.50

(2). 账龄超过1年的重要预收款项

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

38、合同负债**(1). 合同负债情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
预收房款	925,705,885.99	1,022,222,253.50
储值卡	219,333,456.81	225,343,596.92
物业费	11,359,222.75	11,509,813.74
VIP 积分	13,206,672.94	13,496,449.93
加盟费	4,507,882.82	3,674,019.22
合计	1,174,113,121.31	1,276,246,133.31

(2). 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

39、应付职工薪酬

(1). 应付职工薪酬列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	9,039,679.53	319,098,357.26	322,118,371.15	6,019,665.64
二、离职后福利-设定提存计划	435,188.97	43,652,160.67	32,032,896.97	12,054,452.67
三、辞退福利	11,524,299.46	6,901,506.63	9,738,569.12	8,687,236.97
四、一年内到期的其他福利				
合计	20,999,167.96	369,652,024.56	363,889,837.24	26,761,355.28

(2). 短期薪酬列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	4,421,966.94	269,937,173.53	273,902,907.18	456,233.29
二、职工福利费	18,751.36	2,242,733.45	2,249,133.45	12,351.36
三、社会保险费	200,304.68	22,383,525.88	21,558,587.74	1,025,242.82
其中：医疗保险费	190,618.91	19,788,106.54	19,358,238.25	620,487.20
工伤保险费	4,536.77	1,391,235.92	1,030,494.07	365,278.62
生育保险费	5,149.00	1,204,183.42	1,169,855.42	39,477.00
四、住房公积金	105,595.82	23,535,011.76	23,342,708.10	297,899.48
五、工会经费和职工教育经费	4,293,060.73	999,912.64	1,065,034.68	4,227,938.69
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				

合计	9,039,679.53	319,098,357.26	322,118,371.15	6,019,665.64
----	--------------	----------------	----------------	--------------

(3). 设定提存计划列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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	413,132.78	42,171,714.85	31,041,286.44	11,543,561.19
2、失业保险费	22,056.19	1,480,445.82	991,610.53	510,891.48
3、企业年金缴费				
合计	435,188.97	43,652,160.67	32,032,896.97	12,054,452.67

其他说明：

□适用 √不适用

40、应交税费

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
增值税	18,386,769.50	48,824,012.14
消费税	992,648.53	3,498,585.55
企业所得税	118,972,625.81	131,098,529.59
个人所得税	901,335.36	1,231,004.62
城市维护建设税	2,286,437.04	3,868,803.29
教育费附加	2,258,691.57	3,360,788.83
土地增值税	280,887,725.76	232,350,793.45
房产税	3,237,619.02	11,979,751.11
其他税费	4,328,174.03	4,008,194.50
合计	432,252,026.62	440,220,463.08

41、其他应付款

项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付利息	126,977,345.43	176,454,066.69
应付股利	125,025,861.28	125,025,861.28
其他应付款	558,017,935.08	604,504,072.74
合计	810,021,141.79	905,984,000.71

其他说明：

□适用 √不适用

应付利息**(1). 分类列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
短期借款应付利息	126,977,345.43	176,454,066.69
合计	126,977,345.43	176,454,066.69

重要的已逾期未支付的利息情况：

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

应付股利**(1). 分类列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
普通股股利	125,025,861.28	125,025,861.28
合计	125,025,861.28	125,025,861.28

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：
股东未领取。**其他应付款****(1). 按款项性质列示其他应付款**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
押金、保证金、意向金	215,804,330.66	191,551,277.88
与费用相关往来	86,560,982.30	101,203,144.92
个人往来	1,972,842.06	2,752,732.50
代扣代缴款	3,564,885.84	3,160,173.10
代收代付款	47,542,862.61	47,478,227.13
其他往来款	202,572,031.61	258,358,517.21
合计	558,017,935.08	604,504,072.74

(2). 账龄超过1年的重要其他应付款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
第一名	68,940,000.00	借款

第二名	47,227,693.50	代收代付安置款
合计	116,167,693.50	/

其他说明：

适用 不适用

42、持有待售负债

适用 不适用

43、1年内到期的非流动负债

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1年内到期的长期借款	358,887,350.37	514,346,748.88
1年内到期的应付债券		
1年内到期的长期应付款		
1年内到期的租赁负债	238,602,875.25	107,338,235.45
合计	597,490,225.62	621,684,984.33

其他说明：

项目	期末余额	期初余额
抵押借款	140,141,350.37	219,000,000.00
保证借款	15,746,000.00	10,000,000.00
融资租赁		
抵押+保证借款	203,000,000.00	285,346,748.88
保证+抵押+质押借款		
其他	238,602,875.25	107,338,235.45
合计	597,490,225.62	621,684,984.33

44、其他流动负债

其他流动负债情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
待转销项税	92,726,985.02	92,019,959.62
合计	92,726,985.02	92,019,959.62

短期应付债券的增减变动：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

45、长期借款**(1). 长期借款分类**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
抵押借款	317,799,967.00	333,941,317.37
保证借款	49,760,000.00	44,710,000.00
抵押+保证借款	90,000,000.00	108,000,000.00
合计	457,559,967.00	486,651,317.37

其他说明，包括利率区间：

□适用 √不适用

46、应付债券**(1). 应付债券**

□适用 √不适用

(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）

□适用 √不适用

(3). 可转换公司债券的转股条件、转股时间说明

□适用 √不适用

(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

□适用 √不适用

期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

□适用 √不适用

其他金融工具划分为金融负债的依据说明：

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

47、租赁负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
长期租赁负债	1,156,196,925.82	1,151,736,187.93
加减：一年内到期的租赁负债	-238,602,875.25	-107,338,235.45
合计	917,594,050.57	1,044,397,952.48

48、长期应付款**项目列示**

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

长期应付款**(1). 按款项性质列示长期应付款**

□适用 √不适用

专项应付款**(1). 按款项性质列示专项应付款**

□适用 √不适用

49、长期应付职工薪酬

√适用 □不适用

(1). 长期应付职工薪酬表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
一、离职后福利-设定受益计划净负债		
二、辞退福利	11,003,665.04	17,905,171.67
三、其他长期福利		
四、职工安置费	66,989,074.23	67,034,686.43
合计	77,992,739.27	84,939,858.10

(2). 设定受益计划变动情况

设定受益计划义务现值：

□适用 √不适用

计划资产：

□适用 √不适用

设定受益计划净负债（净资产）

□适用 √不适用

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

□适用 √不适用

设定受益计划重大精算假设及敏感性分析结果说明

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

50、预计负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	期末余额	形成原因
对外提供担保	1,587,459.29	1,587,459.29	
未决诉讼	11,129,309.29	11,129,309.29	
其他	17,666,700.00	17,159,508.00	
合计	30,383,468.58	29,876,276.58	/

其他说明，包括重要预计负债的相关重要假设、估计说明：

详见附注十四

51、递延收益

递延收益情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
政府补助	448,626.87		158,118.69	290,508.18	“正版正货”承诺推进项目奖励
政府补助	73,450,680.00			73,450,680.00	星雨华府地块服务业引导资金
合计	73,899,306.87		158,118.69	73,741,188.18	/

涉及政府补助的项目：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

负债项目	期初余额	本期计入其他收益金额	其他变动	期末余额	与资产相关/ 与收益相关
“正版正货”承诺推进项目奖励	448,626.87	158,118.69		290,508.18	与收益相关
星雨华府地块服务业引导资金	73,450,680.00			73,450,680.00	与资产相关

其他说明：

□适用 √不适用

52、其他非流动负债

□适用 √不适用

53、股本

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	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	1,138,334,820.00				-10,000,032.00	-10,000,032.00	1,128,334,788.00

其他说明：

报告期，公司对剩余回购库存股进行注销，注销股份的数量为 10,000,032 股，公司股本由 1,138,334,820 元人民币变更为 1,128,334,788 元人民币。

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**

□适用 √不适用

(2). 期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

□适用 √不适用

其他权益工具本期增减变动情况、变动原因说明，以及相关会计处理的依据：

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

55、资本公积

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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）				
其他资本公积	3,247,402.64			3,247,402.64
合计	3,247,402.64			3,247,402.64

56、库存股

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
股权激励回购股份	33,752,876.97		33,752,876.97	
合计	33,752,876.97		33,752,876.97	

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

报告期，公司因剩余部分回购股份3年持有期限届满，对该部分回购库存股进行注销，注销股份的数量为10,000,032股，金额33,752,876.97元。

57、其他综合收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期发生金额						期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
一、不能重分类进损益的其他综合收益	6,900,000.00	-250,000.00				-247,960.00	-2,040.00	6,652,040.00
其中：重新计量设定受益计划变动额								
权益法下不能转损益的其他综合收益	6,900,000.00							6,900,000.00
其他权益工具投资公允价值变动		-250,000.00				-247,960.00	-2,040.00	-247,960.00
企业自身信用风险公允价值变动								
二、将重分类进损益的其他综合收益	145,804,050.19	15,511.64				15,511.64		145,819,561.83
其中：权益法								

下可转损益的其他综合收益								
其他债权投资公允价值变动								
金融资产重分类计入其他综合收益的金额								
其他债权投资信用减值准备								
现金流量套期储备								
外币财务报表折算差额	-696.92	15,511.64				15,511.64		14,814.72
自用房地产转换为采用公允价值模式计量的投资性房地产	145,804,747.11							145,804,747.11
其他综合收益合计	152,704,050.19	-234,488.36				-232,448.36	-2,040.00	152,471,601.83

58、专项储备

□适用 √不适用

59、盈余公积

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	275,544,866.11	10,858,789.99		286,403,656.10
任意盈余公积	49,281,547.97		23,752,844.97	25,528,703.00
合计	324,826,414.08	10,858,789.99	23,752,844.97	311,932,359.10

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

本期公司对回购库存股进行注销，冲减盈余公积23,752,844.97元。

60、未分配利润

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	-610,332,825.81	-641,860,509.03
调整期初未分配利润合计数(调增+,调减-)		
调整后期初未分配利润	-610,332,825.81	-641,860,509.03
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-53,449,984.07	45,360,123.66
减：提取法定盈余公积	10,858,789.99	13,832,440.44
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利		
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	-674,641,599.87	-610,332,825.81

61、营业收入和营业成本**(1). 营业收入和营业成本情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	2,055,910,872.95	1,159,936,982.96	2,406,096,749.76	1,419,902,191.79
其他业务	441,061,839.10	8,029,717.26	474,590,741.95	6,726,545.71
合计	2,496,972,712.05	1,167,966,700.22	2,880,687,491.71	1,426,628,737.50

(2). 营业收入扣除情况表

单位：万元币种：人民币

项目	本年度	具体扣除情况	上年度	具体扣除情况
营业收入金额	249,697.27		288,068.75	
营业收入扣除项目合计金额	8,592.16		8,529.77	
营业收入扣除项目合计金额占营业收入的比重(%)	3.44	/	2.96	/
一、与主营业务无关的业务收入				
1. 正常经营之外的其他业务收入。如出租固定资产、无形资产、包装物，销售材料，用材料进行非货币性资产交换，经营受托管理业务等实现的收入，以及虽计入主营业务收入，但属于上市公司正常经营之外的收入。	8,592.16	其他业务收入	8,529.77	其他业务收入
2. 不具备资质的类金融业务收入，如拆出资金利息收入；本会计年度以及上一会计年度新增的类金融业务所产生的收入，如担保、商业保理、小额贷款、融资租赁、典当等业务形成的收入，为销售主营产品而开展的融资租赁业务除外。				
3. 本会计年度以及上一会计年度新增贸易业务所产生的收入。				
4. 与上市公司现有正常经营业务无关的关联交易产生的收入。				
5. 同一控制下企业合并的子公司期初至合并日的收入。				
6. 未形成或难以形成稳定业务模式的业务所产生的收入。				
与主营业务无关的业务收入小计	8,592.16		8,529.77	
二、不具备商业实质的收入				
1. 未显著改变企业未来现金流量的风险、时间分布或金额的交易或事项产生的收入。				
2. 不具有真实业务的交易产生的收入。如以自我交易的方式实现的虚假收入，利用互联网技术手段或其他方法构造交易产生的虚假收入等。				
3. 交易价格显失公允的业务产生的收入。				
4. 本会计年度以显失公允的对价或非交易方式取得的企业合并的子公司或业务产生的收入。				
5. 审计意见中非标准审计意见涉及的收入。				

6. 其他不具有商业合理性的交易或事项产生的收入。				
不具备商业实质的收入小计				
三、与主营业务无关或不具备商业实质的其他收入				
营业收入扣除后金额	241,105.11		279,538.98	

(3). 合同产生的收入的情况

□适用 √不适用

合同产生的收入说明:

□适用 √不适用

(4). 履约义务的说明

□适用 √不适用

(5). 分摊至剩余履约义务的说明

□适用 √不适用

62、税金及附加

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
消费税	21,907,064.77	29,091,366.23
城市维护建设税	8,632,360.25	12,112,757.11
教育费附加	6,422,175.30	9,207,432.38
房产税	22,162,721.89	42,161,716.88
土地增值税及其他	54,634,557.97	63,203,555.51
合计	113,758,880.18	155,776,828.11

63、销售费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	129,782,858.68	118,503,093.75
差旅费	704,751.42	2,889,877.95
保险费	1,073,138.88	1,136,070.28
水电费	113,103,848.45	103,775,319.78
业务宣传广告促销费	54,682,202.45	57,934,891.58
清洁费	24,798,232.33	26,155,676.05
其他费用	31,867,868.63	32,202,725.84
合计	356,012,900.84	342,597,655.23

64、管理费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	206,383,022.05	271,923,601.13
办公费	856,068.42	1,065,326.11
差旅费	1,051,186.98	413,949.43
租赁费	7,478,037.67	5,879,746.89
折旧费	234,005,718.69	226,886,511.91
邮电通讯费	2,034,996.63	2,345,263.43
修理费	15,331,756.80	13,966,139.61
招待费	3,802,061.04	4,164,173.88

各类摊销	16,319,426.63	24,331,604.29
劳动保护费	458,819.96	915,720.80
聘请中介机构费	9,712,409.39	12,110,741.53
警卫消防费	5,207,190.71	4,330,409.24
其他费用	18,603,394.09	26,649,554.16
合计	521,244,089.06	594,982,742.41

65、研发费用

□适用 √不适用

66、财务费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	291,366,551.91	331,937,365.81
利息收入	-2,068,694.77	-10,127,116.82
其他	15,416,457.34	19,554,034.12
合计	304,714,314.48	341,364,283.11

其他说明：

单位：万元币种：人民币

财务费用-其他明细	本期发生额	上期发生额	增减额	同比（%）	原因
手续费	1,409.02	1,761.22	-352.20	-20.00	销售减少，刷卡手续费减少
业务顾问费	132.77	194.08	-61.31	-31.59	部分融资顾问费分摊结束
汇兑损益	-0.14	0.10	-0.24	-240.00	
合计	1,541.65	1,955.40	-413.75	-21.16	

67、其他收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
进项税加计抵减	688,166.59	32,040.68
代扣个人所得税手续费	279,967.90	147,116.05
债务重组收益	13,661,010.04	60,656,913.54
培训补贴	444,550.00	1,876,400.00
包河区商务局高质量发展政策奖金	862,577.10	1,013,865.06
房租补贴	998,795.59	824,802.30
稳岗补贴	961,936.84	692,560.88
商贸业产业扶持专项资金	4,673,900.00	690,000.00
“正版正货”承诺推进项目奖励	758,118.69	332,081.09
疫情补贴	508,750.00	99,116.11
商务发展专项资金补贴	1,136,700.00	193,500.00
大学生就业实习岗位政府补贴	68,596.00	61,477.00
商务局消费促进款	100,000.00	40,000.00
吸纳就业补贴		28,000.00

职业技能补贴	43,100.00	18,500.00
老字号传承		15,000.00
返还工会经费	2,192.00	4,992.00
收秦淮区劳动就业管理中心企业用工信息	1,000.00	1,000.00
新管办扶持补助款	750,000.00	
扩岗补贴	60,000.00	
卫健委优质运营母婴设施奖励金	10,000.00	
市场监测和消费统计补贴	18,000.00	
失业补贴	90,196.62	
留工补贴	327,000.00	
合计	26,444,557.37	66,727,364.71

68、投资收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	1,919,339.12	134,793.40
处置长期股权投资产生的投资收益		193,925.34
交易性金融资产在持有期间的投资收益		
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入	9,480.96	
债权投资在持有期间取得的利息收入		
其他债权投资在持有期间取得的利息收入		
处置交易性金融资产取得的投资收益		
处置其他权益工具投资取得的投资收益		
处置债权投资取得的投资收益		
处置其他债权投资取得的投资收益		
债务重组收益		
合计	1,928,820.08	328,718.74

69、净敞口套期收益

□适用 √不适用

70、公允价值变动收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
按公允价值计量的投资性房地产	-5,231,200.00	1,532,540.00
合计	-5,231,200.00	1,532,540.00

71、信用减值损失

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
应收票据坏账损失		
应收账款坏账损失	1,761,970.89	1,345,663.53

其他应收款坏账损失	14,910,135.82	11,120,166.30
合计	16,672,106.71	12,465,829.83

72、资产减值损失

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失		
二、存货跌价损失及合同履约成本减值损失	44,418,882.71	64,582,579.71
三、长期股权投资减值损失		
四、投资性房地产减值损失		
五、固定资产减值损失		
六、工程物资减值损失		
七、在建工程减值损失		
八、生产性生物资产减值损失		
九、油气资产减值损失		
十、无形资产减值损失		
十一、商誉减值损失		
十二、其他		
合计	44,418,882.71	64,582,579.71

73、资产处置收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
非流动资产处置利得	17,810,779.47	250,028,662.39
非流动资产处置损失	-1,324,001.27	-21,647.79
合计	16,486,778.20	250,007,014.60

74、营业外收入

营业外收入情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
对外担保转回		2,694,717.61	
非流动资产毁损的报废利得	62,481.35		62,481.35
其他	11,398,137.51	6,099,384.17	11,398,137.51
合计	11,460,618.86	8,794,101.78	11,460,618.86

计入当期损益的政府补助

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

75、营业外支出

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
对外捐赠	57,000.00	23,986.00	57,000.00
违约金	6,534,961.25	12,621,004.32	6,534,961.25
非流动资产报废损失	233,471.05	1,670,914.32	233,471.05
其他	4,500,588.10	2,763,564.80	4,500,588.10
合计	11,326,020.40	17,079,469.44	11,326,020.40

76、所得税费用**(1). 所得税费用表**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	81,899,536.20	138,686,815.76
递延所得税费用	-8,908,280.41	67,495,094.05
合计	72,991,255.79	206,181,909.81

(2). 会计利润与所得税费用调整过程

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额
利润总额	11,948,391.96
按法定/适用税率计算的所得税费用	2,987,097.99
子公司适用不同税率的影响	
调整以前期间所得税的影响	-5,054,209.03
非应税收入的影响	-479,834.78
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	15,775,633.61
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-18,870,967.85
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	78,633,535.85
所得税费用	72,991,255.79

其他说明：

□适用 √不适用

77、其他综合收益

√适用 □不适用

详见附注七、57

78、现金流量表项目

(1). 收到的其他与经营活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
营业外收入	2,588,809.54	1,939,323.09
利息收入	2,068,694.77	10,127,116.82
单位往来	66,978,190.05	113,043,415.47
保证金	30,625,738.14	17,958,870.16
其他收益	10,803,823.53	5,303,551.58
合计	113,065,256.03	148,372,277.12

收到的其他与经营活动有关的现金说明：

营业外收入明细

单位：万元 币种：人民币

项目	本期	同期	同比%
与日常活动无关的政府补助	10.68	13.01	-17.91
收罚款收入及违约金收入	169.59	128.21	32.28
保险赔偿款收入		8.00	-100.00
报废固定资产收入	7.31	18.91	-61.34
其他	71.30	25.80	176.36
合计	258.88	193.93	33.49

单位往来明细

单位：万元 币种：人民币

项目	本年数据	上年数据
押金、保证金、意向金、诚意金等	4,360.86	8,162.78
代收代付款项	593.17	1,510.24
异地储值卡结算	2.06	17.49
收到外铺商户水电费		35.39
收到饭卡充值款		71.91
收到供应商流动资金还款	65.86	15.00
收滨江大道店房租补贴款及中央大酒店转款		283.90
存现提现备用金	40.64	54.57
银企活动回款	62.71	84.25
其他	1,572.52	1,068.81
合计	6,697.82	11,304.34

(2). 支付的其他与经营活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
管理及销售费用	249,699,719.17	316,312,079.61
财务费用	15,416,457.34	19,554,034.12
营业外支出	2,033,353.00	5,646,493.66
单位往来	81,515,467.66	176,083,007.90
合计	348,664,997.17	517,595,615.29

支付的其他与经营活动有关的现金说明：

营业外支出明细

单位：万元币种：人民币

项目	本期	同期	同比%
延期交房及合同违约金	172.26	421.79	-59.16
对外罚款	19.81	24.19	-18.11
资产报废	0.53	2.36	-77.54
对外捐赠	5.70	1.40	307.14
对外赔偿	3.20	6.81	-53.01
劳动合同经济赔偿	0.34	4.95	-93.13
一次性伤残就业补助金		7.14	-100.00
交通事故经济救助金		22	-100.00
其他	1.50	74.01	-97.97
合计	203.34	564.65	-63.99

延期交房及合同违约金具体明细如下：

单位：万元币种：人民币

延期交房及合同违约	本期	同期	同比%
宿迁项目		49.59	-100.00
海安项目		27.05	-100.00
沭阳项目	16.55	5.33	210.51
泗阳项目	154.01	6.34	2,329.18
盱眙项目	1.70	33.18	-94.88
徐州店		300.30	-100.00
合计	172.26	421.79	-59.16

单位往来明细

单位：万元币种：人民币

项目	本年数据	上年数据
押金保证金等	3,000.70	7,666.16
宿迁项目购房补贴	30.05	276.14
盱眙项目购房补贴	10.00	117.4
代收代付款项目	2,968.21	2,811.26
异地储值卡结算		64.07
备用金	44.32	33.62
股权	2.95	12.75
徐百大拆迁款	26.38	543.54
支付前期租金		904.18
其他	2,068.94	5,179.18
合计	8,151.55	17,608.30

(3). 收到的其他与投资活动有关的现金

适用 不适用

(4). 支付的其他与投资活动有关的现金

适用 不适用

(5). 收到的其他与筹资活动有关的现金

□适用 √不适用

(6). 支付的其他与筹资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
偿还租赁负债本金和利息所支付的现金	79,295,633.32	76,176,385.87
合计	79,295,633.32	76,176,385.87

79、现金流量表补充资料

(1). 现金流量表补充资料

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

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	-61,042,863.83	46,417,196.39
加：资产减值准备	44,418,882.71	64,582,579.71
信用减值损失	16,672,106.71	12,465,829.83
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	171,674,518.66	165,818,734.62
使用权资产摊销	117,327,997.95	126,921,519.81
无形资产摊销	14,947,145.39	14,732,494.03
长期待摊费用摊销	21,314,879.55	22,587,300.39
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）	-16,486,778.20	-81,131,626.89
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	170,989.70	1,670,914.32
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	5,231,200.00	-1,532,540.00
财务费用（收益以“-”号填列）	291,366,551.91	331,937,365.81
投资损失（收益以“-”号填列）	-1,928,820.08	-328,718.74
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-7,600,480.41	67,791,959.05
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-1,307,800.00	-296,865.00
存货的减少（增加以“-”号填列）	246,095,790.30	5,314,997.76
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	109,668,846.99	-134,526,525.54
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-549,456,104.65	-64,394,225.42
其他		
经营活动产生的现金流量净额	401,066,062.70	578,030,390.13
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	147,077,728.05	405,912,331.14
减: 现金的期初余额	405,912,331.14	507,072,522.32
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	-258,834,603.09	-101,160,191.18

(2). 本期支付的取得子公司的现金净额

□适用 √不适用

(3). 本期收到的处置子公司的现金净额

□适用 √不适用

(4). 现金和现金等价物的构成

√适用 □不适用

单位: 元币种: 人民币

项目	期末余额	期初余额
一、现金	147,077,728.05	405,912,331.14
其中: 库存现金	1,387,674.49	909,126.68
可随时用于支付的银行存款	145,667,636.05	404,759,108.21
可随时用于支付的其他货币资金	22,417.51	244,096.25
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中: 三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	147,077,728.05	405,912,331.14
其中: 母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

其他说明:

□适用 √不适用

80、所有者权益变动表项目注释

说明对上年期末余额进行调整的“其他”项目名称及调整金额等事项:

□适用 √不适用

81、所有权或使用权受到限制的资产

√适用 □不适用

单位: 元币种: 人民币

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	56,975,498.25	保证金
存货	1,612,784,348.20	为本公司借款提供抵押
固定资产	1,417,054,931.18	为本公司借款提供抵押
无形资产	147,970,341.69	为本公司借款提供抵押
投资性房地产	351,320,000.00	为本公司借款提供抵押
合计	3,586,105,119.32	/

82、 外币货币性项目**(1). 外币货币性项目**

√适用 □不适用

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			23,271.68
其中：美元			
欧元			
港币	26,052.24	0.89327	23,271.68

(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

□适用 √不适用

84、 政府补助**(1). 政府补助基本情况**

□适用 √不适用

(2). 政府补助退回情况

□适用 √不适用

85、 其他

□适用 √不适用

八、 合并范围的变更**1、 非同一控制下企业合并**

□适用 √不适用

2、 同一控制下企业合并

□适用 □不适用

(1). 本期发生的同一控制下企业合并

□适用 √不适用

(2). 合并成本

□适用 √不适用

(3). 合并日被合并方资产、负债的账面价值

□适用 √不适用

3、 反向购买

适用 不适用

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

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

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：

适用 不适用

本期子公司上海松多投资管理有限公司注销，本期新设成立如东润鑫商业管理有限公司、如东雨润乐园管理有限公司、安徽中商央厨食品有限公司。

6、 其他

适用 不适用

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

√适用 □不适用

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	
南京中商金润发超市有限公司	南京市	南京市	投资	99.92		投资设立
南京中央商场投资管理有限公司	南京市	南京市	投资	100		投资设立
江苏中央新亚百货股份有限公司	淮安市	淮安市	百货零售	99.2		非同一控制下的企业合并取得的子公司
连云港市中央百货有限责任公司	连云港市	连云港市	百货零售	99.24		非同一控制下的企业合并取得的子公司
济宁市中央百货有限责任公司	济宁市	济宁市	百货零售	100		非同一控制下的企业合并取得的子公司
洛阳中央百货大楼有限公司	洛阳市	洛阳市	百货零售	100		非同一控制下的企业合并取得的子公司
泰州中央国际购物有限公司	泰州市	泰州市	百货零售	100		投资设立
镇江雨润中央购物广场有限公司	镇江市	镇江市	百货零售、房地产	100		同一控制下企业合并取得的子公司
南京中央商场集团联合营销有限公司	南京市	南京市	批发	100		投资设立
南京中商房产开发有限公司	南京市	南京市	房地产	100		投资设立
宿迁中央国际购物广场有限公司	宿迁市	宿迁市	百货零售、房地产	100		投资设立
苏州中商置地有限公司	苏州市	苏州市	房地产	100		投资设立
淮安中央新亚置业有限公司	淮安市	淮安市	房地产	100		投资设立
南京中商奥莱企业管理有限公司	南京市	南京市	百货零售	100		投资设立
徐州中央百货大楼股份有限公司	徐州市	徐州市	百货零售	97.96		非同一控制下的企业合并取得的子公司
徐州百大国际旅行社有限责任公司	徐州市	徐州市	旅游	90		非同一控制下的企业合并取得的子公司

徐州中央国际广场投资有限公司	徐州市	徐州市	房地产	100		投资设立
湖北大冶中央国际商业管理有限公司	大冶市	大冶市	百货零售	100		投资设立
淄博中央国际购物有限公司	淄博市	淄博市	百货零售	100		投资设立
南京中央商场便利有限公司	南京市	南京市	百货零售	44	3.2	投资设立
泗阳雨润中央购物广场有限公司	宿迁市	宿迁市	百货零售、房地产	100		投资设立
新沂雨润中央购物广场有限公司	徐州市	徐州市	地产	100		投资设立
盱眙雨润中央购物广场有限公司	淮安市	淮安市	地产	100		投资设立
南京中央商场集团商业管理有限公司	南京市	南京市	百货零售	100		投资设立
南京中央商场孕婴童用品有限公司	南京市	南京市	百货零售	100		投资设立
句容雨润中央购物广场有限公司	句容市	句容市	百货零售	100		投资设立
句容雨润中央置业有限公司	句容市	句容市	地产	100		投资设立
南京云中央科技有限公司	南京市	南京市	电子商务	100		投资设立
铜陵雨润中央购物广场有限公司	铜陵市	铜陵市	百货零售	100		投资设立
南京鑫优隆商业管理有限公司	南京市	南京市	商业管理	100		投资设立
海安鑫优隆商业运营管理有限公司	南通市	南通市	商业管理	100		投资设立
盱眙鑫优隆商业管理有限公司	淮安市	淮安市	商业管理	100		投资设立
泗阳鑫优隆商业管理有限公司	宿迁市	宿迁市	商业管理	100		投资设立
句容市鑫优隆商业管理有限公司	句容市	句容市	商业管理	100		投资设立
沐阳鑫优隆商业管理有限公司	宿迁市	宿迁市	商业管理	100		投资设立
扬中鑫优隆商业管理有限公司	镇江市	镇江市	商业管理	100		投资设立
宿迁鑫优隆商业管理有限公司	宿迁市	宿迁市	商业管理	100		投资设立
南京中央商场酒店管理有限公司	南京市	南京市	服务业	100		投资设立
海安雨润中央购物广场有限公司	南通市	南通市	房地产	100		投资设立
安徽中商便利店有限公司	合肥市	合肥市	零售	44	3.2	投资设立
沐阳雨润中央购物广场有限公司	宿迁市	宿迁市	地产	100		投资设立
南京雨润云中央支付技术开发有限公司	南京市	南京市	服务业	100		投资设立
南京甫石基金管理有限公司	南京市	南京市	投资	100		投资设立
南京快佳超市有限公司	南京市	南京市	零售	44	3.2	投资设立
南京中央商场新零售有限公司	南京市	南京市	零售	100		投资设立
南京撒蕉的猩猩贸易有限公司	南京市	南京市	零售	100		投资设立
南京中商奥优餐饮有限公司	南京市	南京市	餐饮	67		投资设立
南京快佳惠宁超市有限公司	南京市	南京市	零售	44	3.2	投资设立
盱眙润隆商业管理有限公司	淮安市	淮安市	百货零售	100		投资设立
香港云中央商贸有限公司	中国香港	中国香港	零售	100		投资设立

宿迁润隆商业管理有限公司	宿迁市	宿迁市	百货零售	100		投资设立
沐阳润隆商业管理有限公司	宿迁市	宿迁市	百货零售	100		投资设立
泗阳润隆商业管理有限公司	宿迁市	宿迁市	百货零售	100		投资设立
扬中润鑫商业管理有限公司	镇江市	镇江市	百货零售	100		投资设立
如东润鑫商业管理有限公司	南通市	南通市	零售	100		投资设立
如东雨润乐园管理有限公司	南通市	南通市	游艺娱乐	100		投资设立
安徽中商央厨食品有限公司	马鞍山市	马鞍山市	食品生产销售	100		投资设立

说明：持股比例未达到 50%的子公司纳入合并范围，原因系子公司董事会共 4 人，其中中央商场派出 3 名董事成员，能够对其控制。

(2). 重要的非全资子公司

适用 不适用

单位：元币种：人民币

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
江苏中央新亚百货股份有限公司	0.797%	761,667.42		8,036,787.58

子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的说明：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

(3). 重要非全资子公司的主要财务信息

√适用 □不适用

单位:万元 币种:人民币

子公司名称	期末余额						期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
江苏中央新亚百货股份有限公司	385,592.50	45,841.05	431,433.56	312,165.77	18,407.02	330,572.79	375,673.14	47,842.63	423,515.78	318,025.77	14,188.08	332,213.85

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
江苏中央新亚百货股份有限公司	37,705.13	9,558.84	9,558.84	16,632.80	42,339.47	9,004.92	9,004.92	15,292.13

(4). 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制

适用 不适用

(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

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

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

适用 不适用

3、在合营企业或联营企业中的权益

适用 不适用

(1). 重要的合营企业或联营企业

适用 不适用

单位：元币种：人民币

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
徐州百大超市有限公司	徐州市	徐州市	百货零售	21.23		权益法
南京云中央在途文化投资发展有限公司	南京市	南京市	服务业	35.00		权益法
长江日昇投资有限公司	上海市	芜湖市	投资	40.00		权益法

(2). 重要合营企业的主要财务信息

适用 不适用

(3). 重要联营企业的主要财务信息

适用 不适用

单位：元币种：人民币

	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
	长江日昇投资有限公司	长江日昇投资有限公司
流动资产	200,473,175.31	200,269,002.48
非流动资产	86,612,858.73	81,150,118.58
资产合计	287,086,034.04	281,419,121.06
流动负债	17,564,294.22	16,935,146.25
非流动负债	5,750,000.00	5,750,000.00
负债合计	23,314,294.22	22,685,146.25
少数股东权益		
归属于母公司股东权益	263,771,739.82	258,733,974.81

按持股比例计算的净资产份额	105,508,695.93	103,493,589.93
调整事项		
—商誉		
—内部交易未实现利润		
—其他		
对联营企业权益投资的账面价值	105,108,695.93	103,093,589.93
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值		
营业收入		854,077.58
净利润	5,037,765.01	323,919.24

(4). 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

适用 不适用

(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

适用 不适用

(6). 合营企业或联营企业发生的超额亏损

适用 不适用

(7). 与合营企业投资相关的未确认承诺

适用 不适用

(8). 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

适用 不适用

4、重要的共同经营

适用 不适用

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：

适用 不适用

6、其他

适用 不适用

十、与金融工具相关的风险

适用 不适用

本公司在经营过程中面临各种金融风险：信用风险、流动性风险和市场风险（包括汇率风险和利率风险）。本公司管理层管理及监控该等风险，以确保及时和有效地采取适当的措施防范风险。

(一) 信用风险

信用风险是指交易对手未能履行合同义务而导致本公司发生财务损失的风险。

本公司信用风险主要产生于货币资金、应收票据、应收账款、其他应收款等。管理层已经制定信用政策，并持续监察信用风险敞口。

本公司货币资金主要为存放于声誉良好并拥有较高信用评级的国有银行和其他大中型上市银行的银行存款，本公司认为其不存在重大的信用风险，几乎不会产生因银行违约而导致的重大损失。

此外，对于应收票据、应收账款、应收款项融资、合同资产和其他应收款等，本公司设定相关政策以控制信用风险敞口。本公司基于对客户的财务状况、从第三方获取担保的可能性、信用记录及其他因素诸如目前市场状况等评估客户的信用资质并设置相应信用期。本公司会定期对客户信用记录进行监控，对于信用记录不良的客户，本公司会采用书面催款、缩短信用期或取消信用期等方式，以确保本公司的整体信用风险在可控的范围内。

(二) 流动性风险

流动性风险是指企业在履行以交付现金或其他金融资产的方式结算的义务时发生资金短缺的风险。

本公司的政策是确保拥有充足的现金以偿还到期债务。流动性风险由本公司的财务部门集中控制。财务部门通过监控现金余额、可随时变现的有价证券以及对未来 12 个月现金流量的滚动预测，确保公司在所有合理预测的情况下拥有充足的资金偿还债务。同时持续监控公司是否符合借款协议的规定，从主要金融机构获得提供足够备用资金的承诺，以满足短期和长期的资金需求。

本公司各项金融负债以未折现的合同现金流量按到期日列示如下：

单位：元

项目	期末余额					
	即时 偿还	1 年以内	1-2 年	2-5 年	5 年 以上	合计
短期借款		4,739,097,550.00				4,739,097,550.00
应付账款		1,749,690,033.22				1,749,690,033.22
其他应付款		810,021,141.79				810,021,141.79
一年内到期的非 流动负债		597,490,225.62				597,490,225.62
其他流动负债		92,726,985.02				92,726,985.02
长期借款			106,700,000.00	350,859,967.00		457,559,967.00
合计		7,989,025,935.65	106,700,000.00	350,859,967.00		8,446,585,902.65

项目	上年年末余额					
	即时	1 年以内	1-2 年	2-5 年	5 年	合计

	偿还				以上	
短期借款		4,787,477,701.55				4,787,477,701.55
应付账款		2,254,543,329.02				2,254,543,329.02
其他应付款		905,984,000.71				905,984,000.71
一年内到期的非 流动负债		621,684,984.33				621,684,984.33
其他流动负债		92,019,959.62				92,019,959.62
长期借款			120,950,000.00	365,701,317.37		486,651,317.37
合计		8,661,709,975.23	120,950,000.00	365,701,317.37		9,148,361,292.60

(三) 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、利率风险和其他价格风险。

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长期借款。于2022年12月31日，本公司长期带息债务主要为人民币计价的浮动利率合同，金额为457,559,967.00元。

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，满足公司的融资需求。尽管这些方法不能使本公司完全避免支付的利率超出现行市场利率的风险，也不能完全消除与利息支付波动相关的现金流量风险，但是管理层认为这些方法有效降低了公司的整体利率风险水平。

于2022年12月31日，在其他变量保持不变的情况下，如果分别以浮动利率计算的借款利率上升或下降50个基点，本公司的净利润会减少或增加约2,287,799.84元。管理层认为50个基点合理反映了下一年度利率可能发生变动的合理范围。

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。

本公司面临的汇率风险主要为公司的财务状况和现金流量受外汇汇率波动的影响，公司持有的外币资产及负债占整体的资产及负债比例很小，因此公司认为面临的汇率风险并不重大。

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

√适用 □不适用

单位:元币种:人民币

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

(一) 交易性金融资产				
1. 以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产				
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资				
(3) 衍生金融资产				
2. 指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资				
(二) 其他债权投资				
(三) 其他权益工具投资			180,000.00	180,000.00
(四) 投资性房地产			422,920,140.00	422,920,140.00
1. 出租用的土地使用权				
2. 出租的建筑物			422,920,140.00	422,920,140.00
3. 持有并准备增值后转让的土地使用权				
(五) 生物资产				
1. 消耗性生物资产				
2. 生产性生物资产				
持续以公允价值计量的资产总额			423,100,140.00	423,100,140.00
(六) 交易性金融负债				
1. 以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债				
其中：发行的交易性债券				
衍生金融负债				
其他				
2. 指定为以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债				
持续以公允价值计量的负债总额				
二、非持续的公允价值计量				
(一) 持有待售资产				
非持续以公允价值计量的资产总额				
非持续以公允价值计量的负债总额				

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

适用 不适用

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

□适用 √不适用

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

√适用 □不适用

项目	期末公允价值	估值技术	不可观察输入值	加权平均值
中商金润发超市-南京市草场门大街95号	164,190,000.00	收益法	租金	2.67 元/日/平方米
			租赁期内收益率	7.00%
			租赁期外收益率	7.00%
			空置率	7.00%
			租金增长率	5.00%
中商金润发超市-南京玄武区丹凤街23、25、27、37号	184,680,000.00	收益法	租金	2.54 元/日/平方米
			租赁期内收益率	7.00%
			租赁期外收益率	7.00%
			空置率	7.00%
			租金增长率	5.00%
南京市秦淮区新街口丰富路140号负一层至九层	74,050,140.00	收益法	租金	2.27 元/日/平方米
			租赁期内收益率	7.00%
			租赁期外收益率	7.00%
			空置率	10.00%
			租金增长率	5.00%

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

□适用 √不适用

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

□适用 √不适用

7、本期内发生的估值技术变更及变更原因

□适用 √不适用

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

□适用 √不适用

9、其他

□适用 √不适用

十二、关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

√适用 □不适用

单位：万元币种：人民币

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 (%)

江苏地华实业集团有限公司	南京市	国内贸易(国家禁止或限制经营的项目除外、国家有专项规定的,取得相应许可后经营),纳米技术研究及应用,建筑材料销售。	100,000	14.76	14.76
--------------	-----	-----------------------------------------------------------	---------	-------	-------

本企业的母公司情况的说明

截至 2022 年 12 月 31 日,本公司实际控制人祝义财持有本公司 42.25%股权,同其控制的江苏地华实业集团有限公司共同持有本公司 57.01%的股权。

本企业最终控制方是祝义财

2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注

适用 不适用

本企业子公司的情况详见附注九、在其他主体中的权益。

3、本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注

适用 不适用

本企业重要的合营或联营企业详见附注九、在其他主体中的权益。

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

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

4、其他关联方情况

适用 不适用

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
桐城市福润包装材料有限公司	股东的子公司
江苏地华房地产开发有限公司	股东的子公司
江苏雨润物业服务有限公司	股东的子公司
江苏润地房地产开发有限公司	股东的子公司
湖北雨润地华置业有限公司	股东的子公司
盱眙雨润环球农产品采购有限公司	股东的子公司
淮安雨润置业有限公司	股东的子公司
如皋雨润置业有限公司	股东的子公司
滁州雨润房地产开发有限公司	股东的子公司
江苏雨润肉类产业集团有限公司	股东的子公司
铜陵雨润地华置业有限公司	股东的子公司
南京雨润食品有限公司	股东的子公司
南京雨润连锁经营管理有限公司	股东的子公司
南京中央商场物业服务有限公司	股东的子公司

南京雨润菜篮子食品有限公司	股东的子公司
江苏雨润菜篮子电子商务有限公司	股东的子公司
江苏雨润现代商业有限公司	股东的子公司
建湖雨润中央购物广场有限公司	股东的子公司
杭州雨润千岛房地产开发有限公司	股东的子公司
江苏润地房地产开发有限公司南京雨润涵月楼酒店	股东的子公司
湖北雨润肉类食品有限公司	股东的子公司
南京雨润云商网络科技有限公司	股东的子公司
江苏雨润肉食品有限公司	股东的子公司
南京金福润食品有限公司	股东的子公司
徐州雨润置业有限公司	股东的子公司
南京雨润云商网络科技有限公司	股东的子公司
安徽雨润云商网络科技有限公司	股东的子公司

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

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
江苏润地房地产开发有限公司南京雨润涵月楼酒店	会务服务	217,788.64	188,011.55
江苏雨润物业服务有限公司	物业服务	37,964,752.70	28,976,839.87
江苏地华房地产开发有限公司	代建费	3,793,691.78	4,951,763.13
江苏润地房地产开发有限公司	代销费	8,178,937.09	6,574,613.75
南京雨润菜篮子食品有限公司	仓储运输	5,148,009.45	14,300,195.68
南京雨润菜篮子食品有限公司	货款	1,218,024.89	723,437.65
南京雨润云商网络科技有限公司	货款	13,380.60	
安徽雨润云商网络科技有限公司	货款	30,600.00	

出售商品/提供劳务情况表

适用 不适用

单位：元币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
铜陵雨润地华置业有限公司	电费	57,154.41	27,105.10
湖北雨润地华置业有限公司	电费	1,798,779.45	1,395,868.19
江苏雨润物业服务有限公司	电费		176,385.91
江苏地华实业集团有限公司	电脑		4,873.96
南京雨润连锁经营管理有限公司	代销费	7,990,140.10	7,692,514.85
湖北雨润肉类食品有限公司			

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

适用 不适用

(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：

适用 不适用

关联托管/承包情况说明

适用 不适用

本公司委托管理/出包情况表

适用 不适用

关联管理/出包情况说明

适用 不适用

(3). 关联租赁情况

本公司作为出租方：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

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
铜陵雨润地华置业有限公司	经营场所		114,285.71
南京雨润云商网络科技有限公司	经营场所	185,726.36	162,224.43

本公司作为承租方：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

出租方名称	租赁资产种类	简化处理的短期租赁和低价值资产租赁的租金费用（如适用）		未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额（如适用）		支付的租金		承担的租赁负债利息支出		增加的使用权资产	
		本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额
湖北雨润地华置业有限公司	经营场所			1,296,526.38	1,457,542.64	4,268,414.28	4,268,414.29	1,410,476.59	1,546,851.83		23,680,243.30
江苏雨润肉类产业集团有限公司	办公场所					3,278,403.81	3,278,403.81	72,766.87	324,715.53		3,858,347.98
江苏润地房地产开发有限公司	经营场所			1,006,334.14	1,395,477.83	4,179,176.48	4,179,176.48	1,380,988.38	1,514,512.50		23,185,171.18
铜陵雨润地华置业有限公司	经营场所			162,741.54	157,497.59	1,846,479.36	1,846,479.38	610,160.07	669,154.82		10,243,869.98
南京雨润菜篮子食品有限公司	经营场所		278,301.89								
江苏雨润肉食品有限公司	经营场所	416,047.63	304,000.00								
南京金福润食品有限公司	经营场所					47,093.28	47,093.34	1,774.29	4,574.10		66,716.88

关联租赁情况说明

适用 不适用

(4). 关联担保情况

本公司作为担保方

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
江苏中央新亚百货股份有限公司	42,000,000.00	2022/12/20	2023/12/20	否
江苏中央新亚百货股份有限公司	10,000,000.00	2020/1/2	2023/5/10	否
江苏中央新亚百货股份有限公司	20,000,000.00	2020/1/3	2023/5/10	否
江苏中央新亚百货股份有限公司	20,000,000.00	2020/1/6	2023/5/10	否
江苏中央新亚百货股份有限公司	20,000,000.00	2020/1/7	2023/5/10	否
江苏中央新亚百货股份有限公司	30,000,000.00	2020/1/8	2023/5/10	否
江苏中央新亚百货股份有限公司	30,000,000.00	2020/1/9	2023/5/10	否
江苏中央新亚百货股份有限公司	30,000,000.00	2020/1/10	2023/5/10	否
江苏中央新亚百货股份有限公司	5,000,000.00	2020/1/13	2023/5/10	否
江苏中央新亚百货股份有限公司	60,000,000.00	2022/4/28	2023/12/20	否
江苏中央新亚百货股份有限公司	10,000,000.00	2022/11/8	2023/11/7	否
江苏中央新亚百货股份有限公司	18,000,000.00	2022/11/23	2023/11/20	否
江苏中央新亚百货股份有限公司	30,000,000.00	2022/12/5	2023/12/4	否
江苏中央新亚百货股份有限公司	20,000,000.00	2022/10/21	2023/10/20	否
江苏中央新亚百货股份有限公司	18,993,781.11	2022/5/20	2023/5/20	否
江苏中央新亚百货股份有限公司	9,667,073.22	2022/5/20	2023/5/20	否
江苏中央新亚百货股份有限公司	24,989,139.79	2022/5/20	2023/5/20	否
江苏中央新亚百货股份有限公司	10,000,000.00	2022/5/20	2023/5/20	否
江苏中央新亚百货股份有限公司	34,999,955.88	2022/5/20	2023/5/20	否
江苏中央新亚百货股份有限公司	24,000,000.00	2020/3/13	2023/5/31	否
徐州中央百货大楼股份有限公司	20,796,000.00	2022/4/13	2025/9/26	否
徐州中央百货大楼股份有限公司	25,000,000.00	2022/12/20	2023/12/20	否
徐州中央百货大楼股份有限公司	4,970,000.00	2022/12/20	2023/12/20	否
徐州中央百货大楼股份有限公司	18,000,000.00	2022/3/21	2023/3/21	否
徐州中央百货大楼股份有限公司	20,000,000.00	2022/12/29	2023/11/15	否
徐州中央百货大楼股份有限公司	59,000,000.00	2022/6/7	2023/5/26	否
徐州中央百货大楼股份有限公司	9,850,000.00	2020/8/31	2023/8/28	否
盱眙雨润中央购物广场有限公司	10,000,000.00	2022/5/24	2023/5/23	否
盱眙雨润中央购物广场有限公司	44,000,000.00	2022/5/19	2023/5/18	否
盱眙雨润中央购物广场有限公司	18,820,000.00	2022/6/15	2023/6/6	否
句容雨润中央购物广场有限公司	43,200,000.00	2019/9/20	2024/7/6	否
句容雨润中央购物广场有限公司	21,600,000.00	2019/9/20	2024/7/6	否
句容雨润中央购物广场有限公司	21,600,000.00	2019/9/20	2024/7/6	否
句容雨润中央购物广场有限公司	21,600,000.00	2019/9/20	2024/7/6	否
海安雨润中央购物广场有限公司	230,000,000.00	2021/12/19	2023/12/19	否
南京中商奥莱企业管理有限公司	30,000,000.00	2022/12/20	2023/12/20	否
南京中商奥莱企业管理有限公司	34,860,000.00	2019/10/18	2026/11/20	否
南京中央商场集团联合营销有限公司	61,790,000.00	2019/6/30	2023/6/30	否
南京中央商场集团联合营销有限公司	327,000,000.00	2019/9/30	2023/6/30	否
南京中央商场集团联合营销有限公司	200,000,000.00	2022/12/15	2023/12/14	否
南京中央商场集团联合营销有限公司	100,000,000.00	2022/12/7	2023/12/6	否
南京中央商场集团联合营销有限公司	6,480,000.00	2022/12/20	2023/12/20	否

南京中央商场集团联合营销有限公司	18,000,000.00	2022/12/20	2023/12/20	否
南京中央商场集团联合营销有限公司	27,500,000.00	2022/12/20	2023/12/20	否
南京中央商场集团联合营销有限公司	33,230,000.00	2022/12/20	2023/12/20	否
南京中央商场集团联合营销有限公司	14,000,000.00	2022/12/20	2023/12/20	否
南京中央商场集团联合营销有限公司	1,000,000.00	2022/12/20	2023/12/20	否
南京中央商场集团联合营销有限公司	26,000,000.00	2020/4/1	2023/11/2	否
南京中央商场集团联合营销有限公司	50,000,000.00	2022/5/6	2023/5/6	否
南京中央商场集团联合营销有限公司	48,900,000.00	2022/5/6	2023/5/6	否

本公司作为被担保方

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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
洛阳中央百货大楼有限公司、济宁市中央百货有限责任公司、连云港市中央百货有限责任公司、南京中央商场（集团）股份有限公司	230,400,000.00	2022/12/20	2023/12/20	否
连云港市中央百货有限责任公司	40,000,000.00	2022/12/20	2023/12/20	否
江苏中央新亚百货股份有限公司、泗阳雨润中央购物广场有限公司	379,467,700.00	2022/6/29	2023/12/20	否
镇江雨润中央购物广场有限公司	20,300,000.00	2021/3/10	2025/5/30	否
	35,000,000.00	2021/3/19	2026/3/20	否
	40,000,000.00	2021/4/8	2026/3/20	否
	26,900,000.00	2021/5/10	2026/3/20	否
	44,000,000.00	2021/4/20	2026/3/20	否
江苏中央新亚百货股份有限公司	50,000,000.00	2022/9/23	2023/9/21	否
	50,000,000.00	2022/9/26	2023/9/21	否
	50,000,000.00	2022/9/27	2023/9/21	否
	50,000,000.00	2022/9/28	2023/9/25	否
	50,000,000.00	2022/9/28	2023/9/25	否
	50,000,000.00	2022/9/28	2023/9/25	否
	50,000,000.00	2022/9/30	2023/9/25	否
南京中央商场集团联合营销有限公司、江苏中央新亚百货股份有限公司、泗阳雨润中央购物广场有限公司	197,780,000.00	2022/11/1	2023/4/25	否
江苏中央新亚百货股份有限公司、泗阳雨润中央购物广场有限公司	49,999,900.00	2022/11/1	2023/4/25	否
镇江雨润中央购物广场有限公司、句容雨润中央置业有限公司	10,000,000.00	2018/1/18	2023/5/18	否
	10,000,000.00	2018/1/18	2023/6/18	否
	10,000,000.00	2018/1/18	2023/7/18	否
	10,000,000.00	2018/1/18	2023/8/18	否
	13,741,350.37	2018/1/18	2023/9/18	否
南京中央商场集团联合营销有限公司、镇江雨润中央购物广场有限公司	17,000,000.00	2022/5/13	2023/5/13	否
	15,000,000.00	2022/5/13	2023/5/13	否
	15,900,000.00	2022/5/13	2023/5/13	否
	34,000,000.00	2022/5/13	2023/5/13	否

	17,000,000.00	2022/5/13	2023/5/13	否
南京中央商场投资管理有限公司、 南京中央大酒店有限公司	74,910,000.00	2022/12/28	2023/12/26	否
南京中央商场集团联合营销有限公司、 南京中央大酒店有限公司	74,800,000.00	2022/12/28	2023/12/26	否
南京中商奥莱企业管理有限公司	36,500,000.00	2022/9/15	2023/9/14	否

关联担保情况说明

适用 不适用

(5). 关联方资金拆借

适用 不适用

(6). 关联方资产转让、债务重组情况

适用 不适用

(7). 关键管理人员报酬

适用 不适用

(8). 其他关联交易

适用 不适用

6、 关联方应收应付款项

(1). 应收项目

适用 不适用

单位:元 币种:人民币

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	淮安雨润置业有限公司	198,507.30	164,247.65	198,507.30	112,858.17
应收账款	铜陵雨润地华置业有限公司	10,301.76	309.05	725,902.11	62,046.19
应收账款	江苏地华实业集团有限公司	33,889.48	6,227.14	33,889.48	3,003.42
预付款项	南京金福润食品有限公司			24,724.00	

(2). 应付项目

适用 不适用

单位:元 币种:人民币

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
应付账款	南京雨润菜篮子食品有限公司	89,948.47	95,877.60
应付账款	铜陵雨润地华置业有限公司	1,730,217.66	2,341,372.13
应付账款	南京雨润连锁经营管理有限公司	717,459.33	8,135,268.94
应付账款	江苏润地房地产开发有限公司南京雨润涵月楼酒店		1,600.00
其他应付款	江苏地华房地产开发有限公司	4,955,821.43	3,480,710.27
其他应付款	江苏雨润物业服务有限公司	5,680,303.26	2,261,328.67
其他应付款	湖北雨润地华置业有限公司	1,756,439.66	4,377,197.33
其他应付款	淮安雨润置业有限公司	698,149.00	698,149.00
其他应付款	如皋雨润置业有限公司	501,472.00	501,472.00
其他应付款	滁州雨润房地产开发有限公司	11,186.00	
其他应付款	江苏雨润肉类产业集团有限公司	17,433,969.73	17,475,826.73

其他应付款	江苏润地房地产开发有限公司	6,683,036.80	7,516,625.85
其他应付款	南京雨润菜篮子食品有限公司	763,310.02	1,343,919.32
其他应付款	长江日昇投资有限公司	68,940,000.00	68,940,000.00
其他应付款	湖北雨润肉类食品有限公司	9,488,909.37	1,434,981.20
其他应付款	徐州雨润置业有限公司	9,528.17	9,528.17
其他应付款	南京雨润云商网络科技有限公司	151,568.60	
一年内到期的非流动负债	湖北雨润地华置业有限公司	5,650,598.00	
一年内到期的非流动负债	铜陵雨润地华置业有限公司	3,414,797.06	
一年内到期的非流动负债	江苏润地房地产开发有限公司	5,902,333.22	
一年内到期的非流动负债	江苏雨润肉类产业集团有限公司	6,556,807.62	
租赁负债	湖北雨润地华置业有限公司	18,030,306.61	22,024,342.06
租赁负债	江苏雨润肉类产业集团有限公司		4,758,215.74
租赁负债	江苏润地房地产开发有限公司	17,773,769.32	24,384,702.40
租赁负债	铜陵雨润地华置业有限公司	7,799,755.83	9,527,541.30
租赁负债	南京金福润食品有限公司		45,128.88

7、关联方承诺

适用 不适用

8、其他

适用 不适用

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

适用 不适用

5、其他

适用 不适用

十四、 承诺及或有事项

1、 重要承诺事项

√适用 □不适用

资产负债表日存在的对外重要承诺、性质、金额
本公司无需要披露的重要承诺事项。

2、 或有事项

(1). 资产负债表日存在的重要或有事项

√适用 □不适用

1、 子公司济宁市中央百货有限责任公司已决诉讼或仲裁形成的或有负债及其财务影响

单位：元

原告	案由	受理法院	标的额	案件进展情况
济宁市任城区农村信用合作社金城分社	为济宁百货总公司贷款担保纠纷	济宁市任城区人民法院	1,057,671.25	裁定
济宁城市信用合作社	为济宁百货总公司贷款担保纠纷	济宁市任城区人民法院	1,117,188.57	裁定
济宁城市信用合作社	为济宁百货总公司贷款担保纠纷	济宁市任城区人民法院	1,441,124.45	裁定
济宁城市信用合作社	为济宁百货总公司贷款担保纠纷	济宁市任城区人民法院	4,053,418.50	民事调解
济宁城市信用合作社	为济宁百货总公司贷款担保纠纷	济宁市任城区人民法院	351,184.88	裁定
济宁城市信用合作社	为济宁百货总公司贷款担保纠纷	济宁市任城区人民法院	300,000.00	裁定
济宁市城区农村信用合作社城中分社	为济宁百货总公司贷款担保纠纷	济宁市任城区人民法院	1,212,645.87	民事调解
合计			9,533,233.52	

注：济宁市中央百货有限责任公司对上述已判决未执行诉讼计提了 9,533,233.52 元的预计负债，至本报告期末，上述判决未有新的进展。

2、 子公司淄博中央国际购物有限公司已判决未执行诉讼事项如下：

原告	案由	受理法院	标的额	案件进展情况
南京新城市美容工程有限公司	物业服务合同纠纷	南京市秦淮区人民法院	1,596,075.77	再审立案审查

说明：2007 年 10 月 7 日，南京新城市美容工程有限公司（简称“新城市”）与淄博中央国际购物有限公司（简称“淄博中央”）签订《物业管理合同》，约定淄博中央委托新城市对淄博中央物业管理，合同期限为 2007 年 9 月 30 日至 2010 年 9 月 30 日。2009 年 12 月 19 日，淄博中央停业，2009 年 4 月 10 日，淄博中央撤场，未按时支付物业服务费。2010 年 11 月，新城市向南京市秦淮区人民法院提起诉讼，主张淄博中央应当支付合同规定的物业服务费加违约金，并按照山东省最低工资标准的上浮率补足物业服务费，同时支付新城市辞退员工经济补偿款以及在淄博中央撤场后新城市为履行合同所购置的可用物资处理费用。

2011年4月19日，江苏省南京市中级人民法院作出终审判决，依据（2011）宁民终字第249号《民事判决书》，淄博中央应支付新城市物业服务费574,000.00元，补足物业服务费614,135.25及延期付款违约金21,081.59元；淄博中央应接收《委托鉴定资产评估报告书》所列物资并支付新城市物资对价204,307.50元，同时支付新城市2009年4月至9月人员工资及社会保险合计123,427.43元、2009年4月11日至2009年9月的房屋租金损失6,367.00元、一审诉讼费23,264.00元、二审诉讼费29,493.00元，共计1,596,075.77元。

2012年10月22日，淄博中央向江苏省高级人民法院提出再审申请。2013年8月5日，江苏省高级人民法院作出（2012）苏审二民申字第426号民事裁定书，驳回再审申请。

2014年6月4日，南京市秦淮区人民法院作出（2014）秦执异字第24号执行裁定书，裁定淄博中央与本公司于2011年4月1日签订的《协议书》无效，要求本公司将别克商务车一辆及在济宁市中央百货有限责任公司的37.9万元债权予以返还，交至法院。2014年6月23日，本公司对（2014）秦执异字第24号执行裁定书不服，向南京市秦淮区法院提起诉讼，要求认定本公司于2011年4月1日和淄博中央签订关于车辆过户的《协议书》有效。2014年9月2日，经法院主持调解，本公司与新城市达成和解，南京市秦淮区法院出具（2014）秦商初字第1204号民事调解书，约定本公司支付新城市35万元，该款项为本公司代淄博中央向新城市支付的案件执行款，新城市放弃对本公司别克商务车及济宁市中央百货有限责任公司37.9万元债权申请强制执行。本公司已依调解书约定支付新城市公司35万元。在执行过程中，新城市向南京市秦淮区人民法院申请追加本公司为被执行人。本公司提出异议，2015年1月南京市秦淮区人民法院作出（2014）秦执异字第49号执行裁定，裁定驳回本公司异议请求。本公司不服（2014）秦执异字第49号执行裁定，向南京市中级人民法院提出复议，南京市中级人民法院2015年4月作出（2015）宁执复字第26号执行裁定，裁定：一、撤销（2014）秦执异字第49号执行裁定；二、发回南京市秦淮区人民法院重新审查。2015年5月，南京市秦淮区人民法院作出（2015）秦执异字第39号执行裁定书，裁定驳回本公司异议请求。本公司不服（2015）秦执异字第39号执行裁定书，向南京市中级人民法院提起上诉申请。2016年2月南京市中级人民法院作出终审裁定，认为原审法院（南京市秦淮区人民法院）在（2015）秦执异字第39号执行裁定中对救济途径告知不当，本公司应通过执行复议的程序进行司法救济，驳回本公司上诉。本公司于2016年3月向南京市中级人民法院提起复议，南京市中级人民法院于2020年11月11日作出（2020）苏01民再420号民事裁定书，认为原一、二审裁定书告知应以执行复议程序救济系适用法律错误，故撤销原一、二审裁定并发回重审。南京市秦淮区人民法院于2021年6月28日作出（2021）苏0104民初968号民事判决书，认为不得追加南京中央商场（集团）股份有限公司为南京新城市美容工程有限公司与淄博中央国际购物有限公司物业管理合同纠纷一案的被执行人；南京市中级人民法院于2021年9月29日作出（2021）苏01民终10487号民事判决书，判决维持原判。

3、 为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

单位：元

被担保单位	担保本金	担保利息	债务到期日	对本公司的财务影响
非关联方：				
徐州蓝天商业大楼	550,000.00	1,037,459.29	逾期	已计提预计负债
合计	550,000.00	1,037,459.29		

说明：系子公司徐州中央百货大楼股份有限公司（简称“徐百大公司”）的历史遗留问题，改制前徐百大公司为徐州蓝天商业大楼提供贷款担保。徐州蓝天商业大楼经营状况不佳，对外偿还上述债务的可能性不大，因此全额计提预计负债。

4、 公司为商品房承购人向银行提供抵押贷款担保情况

截至 2022 年 12 月 31 日，公司因房地产业务为购房业主提供的按揭担保，公司为购房业主按揭提供的担保余额为 11.43 亿元（系公司为商品房承购人向银行抵押借款提供的担保，承购人以其所购商品房作为抵押物，报告期内承购人未发生违约，提供该等担保为公司带来的相关风险较小）。

5、 公司及控股子公司涉及诉讼未开庭事项如下

①公司控股子公司宿迁中央国际购物广场有限公司（以下简称“宿迁中央”）与中建三局第一建设工程有限责任公司（以下简称“中建三局”）因建设工程施工合同纠纷一案，被中建三局提起诉讼，公司及控股子公司南京中商房产开发有限公司（以下简称“中商房产”）分别被列为被告二、被告三承担连带清偿责任。公司于 2022 年 9 月 21 日收到南京市建邺区人民法院（以下简称“法院”）送达的诉讼材料，中建三局请求法院依法判令被告一向原告支付工程款 79,017,900.00 元，并以 79,017,900.00 元为基数按同期同类贷款利率的 1.5 倍标准，支付自 2021 年 8 月 1 日至实际付清 79,017,900.00 元之日止的利息损失；请求法院依法判令被告一向原告退还质保金 14,588,700.00 元，并以 14,588,700.00 元为基数按同期同类贷款利率的 1.5 倍标准，支付自 2021 年 12 月 1 日至实际付清 14,588,700.00 元之日止的利息损失；请求法院依法判令原告对其施工的涉案宿迁中央商场项目工程折价或拍卖所得价款在被告一欠付的以上全部工程款范围内享有优先受偿权；请求法院依法判令被告二、被告三对被告一的上述债务承担连带清偿责任；请求法院依法判令被告一、被告二、被告三承担本案全部诉讼费、保全费、保函费和律师费。同时，中建三局向南京市建邺区人民法院提出财产保全申请，南京市建邺区人民法院出具了《民事裁定书》（2022）苏 0105 民初 14205 号，裁定如下：查封、冻结或扣押被告宿迁中央、中央商场、中商房产名下价值 93,606,599.98 元的财产。

公司于 2023 年 4 月 23 日收到法院送达的关于建设工程施工合同纠纷一案的《变更诉讼请求申请书》，申请人为中建三局，被申请人一为宿迁中央，公司及中商房产分别被列为被申请人二、被申请人三，变更后的诉讼请求为中建三局请求法院依法判令被申请人一向申请人支付工程款 96,181,499.27 元，并以 96,181,499.27 元为基数以全国银行间同业拆借中心公布的一年期贷款市场报价利率的 1.5 倍，支付自 2021 年 8 月 1 日至实际付清之日止的利息损失；请求法院依法判

令被申请人一向申请人退还质保金 14,588,700.00 元，并以 14,588,700.00 元为基数以全国银行间同业拆借中心公布的一年期贷款市场报价利率的 1.5 倍，支付自 2021 年 12 月 1 日至实际付清之日止的利息损失；请求法院依法确认申请人对涉案宿迁中央商场工程的拍卖、变卖价款享有优先受偿权；请求被申请人二、被申请人三对被申请人一上述债务承担连带责任；请求被申请人一、被申请人二、被申请人三承担本案全部诉讼费、保全费、保函费 74,885.00 元。

本次诉讼为建设工程施工合同纠纷，截至目前诉讼尚未开庭，工程款项对公司本期利润暂无影响。

②公司控股子公司泗阳雨润中央购物广场有限公司（以下简称“泗阳雨润”）与江苏金厦建设集团有限公司（以下简称“江苏金厦”）因建设工程施工合同纠纷一案，被江苏金厦提起诉讼，公司于 2022 年 10 月 27 日收到南京市建邺区人民法院（以下简称“法院”）送达的诉讼材料，江苏金厦请求判令泗阳雨润支付工程款 31,127,467.00 元；请求判令泗阳雨润支付逾期支付工程款的利息（以 31,127,467.00 元为基数，按同期同类贷款利率或者同期贷款市场报价利率自 2020 年 12 月 20 日起计算至实际付清之日止）；请求判令江苏金厦就案涉工程款 31,127,467.00 元对其施工的泗阳雨润广场三期总承包工程折价或者拍卖的价款享有建设工程优先受偿权；请求判令本案诉讼费用、保全费用由被告承担。本次诉讼为建设工程施工合同纠纷，截至目前诉讼尚未开庭，工程款项对公司本期利润暂无重大影响。

③公司控股子公司泗阳雨润中央购物广场有限公司（以下简称“泗阳雨润”）与江苏金厦建设集团有限公司（以下简称“江苏金厦”）因建设工程施工合同纠纷一案，被江苏金厦提起诉讼，公司于 2022 年 10 月 27 日收到南京市建邺区人民法院（以下简称“法院”）送达的诉讼材料，江苏金厦请求判令泗阳雨润支付工程款 13,021,065.60 元；请求判令泗阳雨润支付逾期支付工程款的利息（以 13,021,065.60 元为基数，按同期同类贷款利率或者同期贷款市场报价利率自 2022 年 2 月 1 日起计算至实际付清之日止）；请求判令江苏金厦就案涉工程款 13,021,065.60 元对其施工的泗阳星雨华府 29 号楼总承包工程折价或者拍卖的价款享有建设工程优先受偿权；请求判令本案诉讼费用、保全费用由泗阳雨润承担。本次诉讼为建设工程施工合同纠纷，截至目前诉讼尚未开庭，工程款项对公司本期利润暂无重大影响。

④公司控股子公司宿迁中央国际购物广场有限公司（以下简称“宿迁购物广场”）与江苏楷正建设有限公司（以下简称“江苏楷正”）因建设工程施工合同纠纷一案，被江苏楷正提起诉讼，公司于 2022 年 12 月 2 日收到南京市建邺区人民法院（以下简称“法院”）送达的诉讼材料，江苏楷正请求判令宿迁购物广场支付工程款 1,959.60238 万元；请求判令宿迁购物广场支付逾期支付工程款的利息（以 1,959.60238 万元为基数，按同期同类贷款利率或者同期贷款市场报价利率自 2022 年 4 月 25 日起计算至实际付清之日止）；请求判令中央商场对宿迁购物广场的上述债务承担连带责任；请求判令江苏楷正就案涉 1,959.60238 万元工程款对其施工的工程折价或者拍卖的价款享有建设工程优先受偿权；请求判令本案诉讼费用、保全费用由中央商场和宿迁购物广场

承担。本次诉讼为建设工程施工合同纠纷，截至目前诉讼尚未开庭，工程款项对公司本期利润暂无重大影响。

(2). 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明：

适用 不适用

4、其他

适用 不适用

十五、资产负债表日后事项

1、重要的非调整事项

适用 不适用

2、利润分配情况

适用 不适用

单位：元币种：人民币

拟分配的利润或股利	0
经审议批准宣告发放的利润或股利	0

3、销售退回

适用 不适用

4、其他资产负债表日后事项说明

适用 不适用

十六、其他重要事项

1、前期会计差错更正

(1). 追溯重述法

适用 不适用

(2). 未来适用法

适用 不适用

2、债务重组

适用 不适用

3、资产置换

(1). 非货币性资产交换

适用 不适用

(2). 其他资产置换

适用 不适用

4、年金计划

适用 不适用

5、 终止经营

适用 不适用

6、 分部信息

(1). 报告分部的确定依据与会计政策

适用 不适用

以内部组织结构、管理要求、内部报告制度为依据确认经营分部，以经营分部为基础确定报告分部。公司的经营分部是指同时满足下列条件的组成部分：（1）该组成部分能够在日常活动中产生收入、发生费用；（2）公司管理层能够定期评价该组成部分的经营成果，以决定向其配置资源、评价其业绩；（3）公司能够取得该组成部分的财务状况、经营成果和现金流量等有关会计信息。

公司提供分部信息所采用的会计政策，与编制财务报表时所采用的会计政策一致。

本公司的报告分部包括：（1）百货零售；（2）房地产开发与销售；（3）其他。

(2). 报告分部的财务信息

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	百货零售	房地产	其他	分部间抵销	合计
营业收入	2,176,837,993.28	411,044,260.25	38,821,455.43	129,730,996.91	2,496,972,712.05
营业成本	859,736,593.08	300,609,327.95	55,601,764.25	47,980,985.06	1,167,966,700.22
对联营和合营企业的投资收益	1,919,339.12				1,919,339.12
信用减值损失	-14,050,157.31	-2,155,151.36	-466,798.04		-16,672,106.71
资产减值损失	161,550.66	-44,580,433.37			-44,418,882.71
利润总额（亏损总额）	297,357,667.06	-256,635,104.50	-39,840,508.98	-11,066,338.38	11,948,391.96
所得税费用	74,482,785.81	-3,165,664.43	1,674,134.41		72,991,255.79
净利润（净亏损）	222,874,881.25	-253,469,440.07	-41,514,643.39	-11,066,338.38	-61,042,863.83
资产总额	19,368,843,001.31	9,837,286,762.40	2,956,037,073.70	19,926,274,624.74	12,235,892,212.67
负债总额	14,147,412,777.90	10,360,833,515.60	2,027,003,877.71	15,251,307,396.41	11,283,942,774.80

(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

□适用 √不适用

(4). 其他说明

□适用 √不适用

7、其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

适用 不适用

8、其他

适用 不适用

十七、母公司财务报表主要项目注释

1、应收账款

(1). 按账龄披露

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额
1 年以内	
其中：1 年以内分项	
1 年以内	61,226,936.79
1 年以内小计	61,226,936.79
1 至 2 年	
2 至 3 年	
3 年以上	
3 至 4 年	
4 至 5 年	
5 年以上	2,319,715.95
合计	63,546,652.74

(2). 按坏账计提方法分类披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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	310,175.39	0.49	310,175.39	100.00		310,175.39	0.75	310,175.39	100.00	
其中：										
按组合计提坏账准备	63,236,477.35	99.51	2,035,735.59	3.22	61,200,741.76	41,298,841.64	99.25	1,630,443.81	3.95	39,668,397.83
其中：										
销售支票款	536,513.75	0.84			536,513.75	5,648,405.40	13.57			5,648,405.40
信用风险特征组合	2,882,708.24	4.54	2,035,735.59	70.62	846,972.65	2,769,919.33	6.66	1,630,443.81	58.86	1,139,475.52
合并内关联方	59,817,255.36	94.13			59,817,255.36	32,880,516.91	79.02			32,880,516.91
合计	63,546,652.74	/	2,345,910.98	/	61,200,741.76	41,609,017.03	/	1,940,619.20	/	39,668,397.83

按单项计提坏账准备:

适用 不适用

单位:元 币种:人民币

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
南京四方林门商贸有限公司	78,000.00	78,000.00	100.00	预计无法收回
李青	218,590.00	218,590.00	100.00	预计无法收回
其他	13,585.39	13,585.39	100.00	预计无法收回
合计	310,175.39	310,175.39	100.00	/

按单项计提坏账准备的说明:

适用 不适用

按组合计提坏账准备:

适用 不适用

组合计提项目:信用风险特征组合

单位:元 币种:人民币

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1年以内	873,167.68	26,195.03	3.00
5年以上	2,009,540.56	2,009,540.56	100.00
合计	2,882,708.24	2,035,735.59	

按组合计提坏账的确认标准及说明:

适用 不适用

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备,请参照其他应收款披露:

适用 不适用**(3). 坏账准备的情况**适用 不适用

单位:元 币种:人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
应收账款坏账准备	1,940,619.20	405,291.78				2,345,910.98
合计	1,940,619.20	405,291.78				2,345,910.98

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的:

适用 不适用**(4). 本期实际核销的应收账款情况**适用 不适用

其中重要的应收账款核销情况

适用 不适用

(5). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	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
第一名	21,222,355.42	33.40	
第二名	20,203,008.11	31.79	
第三名	9,315,026.02	14.66	
第四名	6,129,792.26	9.65	
第五名	2,513,495.58	3.96	
合计	59,383,677.39	93.46	

(6). 因金融资产转移而终止确认的应收账款

□适用 √不适用

(7). 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

2、其他应收款

项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利	417,030,000.00	417,030,000.00
其他应收款	6,089,014,465.93	5,637,116,662.16
合计	6,506,044,465.93	6,054,146,662.16

其他说明：

□适用 √不适用

应收利息

(1). 应收利息分类

□适用 √不适用

(2). 重要逾期利息

□适用 √不适用

(3). 坏账准备计提情况

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

应收股利**(1). 应收股利**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目(或被投资单位)	期末余额	期初余额
南京中央商场集团联合营销有限公司	6,000,000.00	6,000,000.00
泗阳雨润中央购物广场有限公司	1,300,000.00	1,300,000.00
南京中商奥莱企业管理有限公司	500,000.00	500,000.00
南京中商房产开发有限公司	202,950,000.00	202,950,000.00
南京中央商场投资管理有限公司	138,000,000.00	138,000,000.00
江苏中央新亚百货股份有限公司	68,280,000.00	68,280,000.00
合计	417,030,000.00	417,030,000.00

(2). 重要的账龄超过1年的应收股利

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目(或被投资单位)	期末余额	账龄	未收回的原因	是否发生减值及其判断依据
南京中央商场集团联合营销有限公司	6,000,000.00	5年以上	全资子公司	否
泗阳雨润中央购物广场有限公司	1,300,000.00	5年以上	全资子公司	否
南京中商奥莱企业管理有限公司	500,000.00	5年以上	全资子公司	否
南京中商房产开发有限公司	202,950,000.00	5年以上	全资子公司	否
南京中央商场投资管理有限公司	138,000,000.00	5年以上	全资子公司	否
江苏中央新亚百货股份有限公司	68,280,000.00	5年以上	控股子公司	否
合计	417,030,000.00	/	/	/

(3). 坏账准备计提情况

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

其他应收款**(1). 按账龄披露**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额
1年以内	
其中：1年以内分项	
1年以内	6,006,368,908.71
1年以内小计	6,006,368,908.71
1至2年	2,594,964.39
2至3年	369,872.87
3年以上	
3至4年	45,663.21
4至5年	106,649,916.74
5年以上	1,624,554.39
合计	6,117,653,880.31

(2). 按款项性质分类情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
内部往来	5,993,628,523.89	5,517,693,754.37
单位借款	100,000,000.00	100,000,000.00
销售收款方式	11,013,834.19	24,458,981.07
备用金、个人借款	925,555.00	1,146,618.00
押金、保证金	7,854,900.00	8,095,800.00
其他	4,231,067.23	4,518,379.12
合计	6,117,653,880.31	5,655,913,532.56

(3). 坏账准备计提情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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)	
2022年1月1日余额	3,137,569.21	12,966,613.79	2,692,687.40	18,796,870.40
2022年1月1日余额在本期				
—转入第二阶段				
—转入第三阶段				
—转回第二阶段				
—转回第一阶段				
本期计提	1,897,294.58	7,945,249.40		9,842,543.98
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2022年12月31日余额	5,034,863.79	20,911,863.19	2,692,687.40	28,639,414.38

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明：

□适用 √不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：

□适用 √不适用

(4). 坏账准备的情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

其他应收款坏账准备	18,796,870.40	9,842,543.98			28,639,414.38
合计	18,796,870.40	9,842,543.98			28,639,414.38

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

适用 不适用

(5). 本期实际核销的其他应收款情况

适用 不适用

(6). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

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
第一名	内部往来	1,829,661,603.47	1年以内 71,206,103.67 元；1-2年 80,813,515.39 元；2-3年 81,168,140.75 元；3-4年 103,021,137.97 元；4-5年 533,438,485.93 元；5年以上 960,014,219.76 元	29.91	
第二名	内部往来	1,032,232,391.84	1年以内 77,690,006.00 元；1-2年 4,890,906.25 元；2-3年 350,210.00 元；3-4年 5,482,883.79 元；4-5年 79,300,000.00 元；5年以上 864,518,385.8 元	16.87	
第三名	内部往来	700,157,298.20	1年以内 112,986,304.31 元；1-2年 55,835,987.29 元；2-3年 46,873,993.53 元；3-4年 58,432,325.38 元；4-5年 183,280,181.87 元；5年以上 242,748,505.82 元	11.44	
第四名	内部往来	610,231,436.94	5年以上 610,231,436.94 元	9.97	
第五名	内部往来	325,095,883.41	1年以内 17,496,549.45 元；1-2年 204,511,798.93 元；2-3年 103,087,535.03 元	5.31	
合计	/	4,497,378,613.86	/	73.50	

(7). 涉及政府补助的应收款项

适用 不适用

(8). 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

适用 不适用

(9). 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

3、长期股权投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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	2,480,107,747.10	20,000,000.00	2,460,107,747.10	2,489,857,747.10	20,000,000.00	2,469,857,747.10
对联营、合营企业投资	105,508,695.93		105,508,695.93	103,493,589.93		103,493,589.93
合计	2,585,616,443.03	20,000,000.00	2,565,616,443.03	2,593,351,337.03	20,000,000.00	2,573,351,337.03

(1). 对子公司投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
南京中商奥莱企业管理有限公司	8,000,000.00			8,000,000.00		
南京中央商场投资管理有限公司	890,000,000.00			890,000,000.00		
南京中商房产开发有限公司	61,512,000.00			61,512,000.00		
淮安中央新亚置业有限公司	5,300,000.00			5,300,000.00		
苏州中商置地有限公司	8,400,000.00			8,400,000.00		
宿迁中央国际购物广场有限公司	735,000,000.00			735,000,000.00		
淄博中央国际购物有限公司	20,000,000.00			20,000,000.00		20,000,000.00
江苏中央新亚百货股份有限公司	118,543,742.50			118,543,742.50		
江苏中央新亚百货股份有限公司雨润广场	15,000,000.00			15,000,000.00		
济宁市中央百货有限责任公司	6,000,000.00			6,000,000.00		
泗阳雨润中央购物广场有限公司	5,000,000.00			5,000,000.00		
湖北大冶中央国际商业管理有限公司	1,500,000.00			1,500,000.00		
洛阳中央百货大楼有限公司	16,414,000.00			16,414,000.00		
南京中央商场集团联合营销有限公司	2,500,000.00			2,500,000.00		
南京中商超市有限公司						

镇江雨润中央购物广场有限公司	359,988,004.60			359,988,004.60		
南京中央商场集团商业管理有限公司	7,500,000.00			7,500,000.00		
盱眙雨润中央购物广场有限公司	5,000,000.00			5,000,000.00		
新沂雨润中央购物广场有限公司	5,000,000.00			5,000,000.00		
南京中央商场酒店管理公司	50,000.00			50,000.00		
句容雨润中央购物广场有限公司	2,500,000.00			2,500,000.00		
句容雨润中央置业有限公司	5,000,000.00			5,000,000.00		
南京云中央科技有限公司	2,500,000.00			2,500,000.00		
铜陵雨润中央购物广场有限公司	1,500,000.00			1,500,000.00		
海安雨润中央购物广场有限公司	5,000,000.00			5,000,000.00		
南京鑫优隆商业管理有限公司	1,900,000.00			1,900,000.00		
沭阳雨润中央购物广场有限公司	95,000,000.00			95,000,000.00		
南京雨润云中央支付技术开发有限公司	95,000,000.00			95,000,000.00		
南京中央商场孕婴童用品有限公司	250,000.00			250,000.00		
上海松多投资管理有限公司	10,000,000.00		10,000,000.00			
安徽中商便利店有限公司	500,000.00			500,000.00		
南京中央商场新零售有限公司		250,000.00		250,000.00		
合计	2,489,857,747.10	250,000.00	10,000,000.00	2,480,107,747.10		20,000,000.00

(2). 对联营、合营企业投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

投资单位	期初余额	本期增减变动							期末余额	减值准备 期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备		
一、合营企业										
小计										
二、联营企业										
长江日昇投资有限公司	103,493,589.93			2,015,106.00					105,508,695.93	
小计	103,493,589.93			2,015,106.00					105,508,695.93	
合计	103,493,589.93			2,015,106.00					105,508,695.93	

4、营业收入和营业成本

(1). 营业收入和营业成本情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	898,550,042.90	478,159,701.76	1,072,141,385.74	563,515,541.46
其他业务	130,614,373.15	281,676.42	111,323,094.85	
合计	1,029,164,416.05	478,441,378.18	1,183,464,480.59	563,515,541.46

(2). 合同产生的收入的情况

□适用 √不适用

(3). 履约义务的说明

□适用 √不适用

(4). 分摊至剩余履约义务的说明

□适用 √不适用

5、投资收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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		
权益法核算的长期股权投资收益	2,015,106.00	129,567.70
处置长期股权投资产生的投资收益	-10,000,000.00	-1,167,547.54
交易性金融资产在持有期间的投资收益		
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入		
债权投资在持有期间取得的利息收入		
其他债权投资在持有期间取得的利息收入		
处置交易性金融资产取得的投资收益		
处置其他权益工具投资取得的投资收益		
处置债权投资取得的投资收益		
处置其他债权投资取得的投资收益		
债务重组收益		
合计	-7,984,894.00	-1,037,979.84

6、其他

□适用 √不适用

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 币种：人民币

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	16,315,788.50	

越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免		
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）	11,815,412.84	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益	13,661,010.04	
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
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		
单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回		
对外委托贷款取得的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	-5,231,200.00	
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	6,840,549.41	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-6,534,961.25	
减：所得税影响额	9,216,649.89	
少数股东权益影响额	946,289.27	
合计	26,703,660.38	

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

适用 不适用

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	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	-5.64	-0.05	-0.05
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-8.45	-0.07	-0.07

3、 境内外会计准则下会计数据差异

适用 不适用

4、 其他

适用 不适用

董事长：祝珺

董事会批准报送日期：2023 年 4 月 26 日

修订信息

适用 不适用