

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 2018 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、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

二、公司全体董事出席董事会会议。

三、大信会计师事务所（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、公司负责人吴晓国、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、经董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

经大信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，报告期母公司实现净利润331,554.02元，按10%提取法定盈余公积33,155.40元；按5%提取任意盈余公积16,577.70元，加年初未分配利润359,839,137.18元，减去2017年度现金股利17,075,022.30元，减去提取的2017年度任意盈余公积6,165,469.87元，本年度可供股东分配利润336,897,043.63元。

公司本年度拟不进行利润分配，不进行资本公积金转增股本，此利润分配预案须待2018年年度股东大会批准后实施。

董事会关于现金分红情况的说明：

报告期公司由于财务费用增加以及部分位于三四线城市地产项目出现减值，计提减值准备等原因造成归属于上市公司股东的净利润亏损。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。

公司独立董事对本议案表示同意。本预案尚需提交公司年度股东大会审议。

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、 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，敬请查阅第四节经营情况讨论与分析中可能面对的风险部分的内容。

十、 其他

适用 不适用

目录

第一节	释义.....	5
第二节	公司简介和主要财务指标.....	5
第三节	公司业务概要.....	11
第四节	经营情况讨论与分析.....	13
第五节	重要事项.....	25
第六节	普通股股份变动及股东情况.....	38
第七节	优先股相关情况.....	42
第八节	董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	43
第九节	公司治理.....	48
第十节	公司债券相关情况.....	51
第十一节	财务报告.....	52
第十二节	备查文件目录.....	166

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	2018 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	吴晓国

二、 联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	刘宇袖	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	025-66008020	025-66008020
电子信箱	liuyuxiu@njzsgroup.com	fw651@qq.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
公司注册地址的邮政编码	210005
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	liuyuxiu@njzsgroup.com

四、 信息披露及备置地点

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

六、 其他相关资料

公司聘请的会计师事务所（境内）	名称	大信会计师事务所（特殊普通合伙）
	办公地址	北京市海淀区知春路1号学院国际大厦1504室
	签字会计师姓名	王健、孙梅林

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	2018年	2017年	本期比上年同期增减 (%)	2016年
营业收入	8,249,765,228.62	8,453,223,628.07	-2.41	6,430,259,282.87
归属于上市公司股东的净利润	-340,370,184.26	238,933,074.03	-242.45	118,307,526.78
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-320,436,005.98	258,298,775.52	-224.06	131,169,817.94
经营活动产生的现金流量净额	149,641,270.97	599,440,219.72	-75.04	776,842,486.87
	2018年末	2017年末	本期末比上年同期末增减 (%)	2016年末
归属于上市公司股东的净资产	1,446,653,740.26	1,859,088,140.13	-22.18	1,758,087,778.41
总资产	15,891,719,277.78	17,659,109,458.88	-10.01	16,364,224,762.92

(二) 主要财务指标

主要财务指标	2018年	2017年	本期比上年同期增减 (%)	2016年
基本每股收益（元/股）	-0.299	0.209	-243.06	0.103
稀释每股收益（元/股）	-0.299	0.209	-243.06	0.103
扣除非经常性损益后的基本每股收益（元/股）	-0.282	0.226	-224.78	0.114
加权平均净资产收益率（%）	-20.26	13.09	减少 33.35 个百分点	7.00
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率（%）	-19.07	14.15	减少 33.22 个百分点	7.76

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

报告期公司百货主业经营正常，但由于

- 1、地产淮安项目停工以及融资成本增加，导致财务费用增加；
- 2、主要位于三四线城市的商业地产的销售价格达不到预期，出现部分地产项目减值情形，需计提减值准备；
- 3、新业态板块新开项目，处于前期市场拓展阶段，亏损金额增加；
- 4、新开百货门店尚处于培育期，持续出现亏损。

以上各原因导致报告期利润较上年大幅下降。

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、2018 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	2,118,246,826.43	2,008,403,656.18	1,849,560,449.05	2,273,554,296.96
归属于上市公司股东的净利润	39,748,594.04	30,342,196.97	3,553,501.13	-414,014,476.40
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	47,192,466.53	29,724,819.21	9,677,317.78	-407,030,609.50
经营活动产生的现金流量净额	-319,087,996.39	315,852,759.53	-144,905,202.17	297,781,710.00

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	2018 年金额	附注 (如适用)	2017 年金额	2016 年金额
非流动资产处置损益	-2,565,109.27		-1,120,372.06	-287,169.39
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	6,090,500.08		2,845,729.16	9,377,598.01
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			3,114,666.14	
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益				-3,553,191.94
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、交易性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、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益			27,749,582.46	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回			23,127,589.47	
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	2,652,837.20		5,586,735.53	5,743,750.90
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	-468,355.46		-5,768,477.89	-1,724,351.96
其他符合非经常性损益定义的损益项目				
对外捐赠				-560,000.00
违约金	-32,317,909.78		-90,964,917.20	-26,160,277.84
担保转回			10,544,400.00	
少数股东权益影响额	21,849.65		-701,903.19	10,440.52
所得税影响额	6,652,009.30		6,221,266.09	4,290,910.54
合计	-19,934,178.28		-19,365,701.49	-12,862,291.16

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	427,512,656.93	430,165,494.13	2,652,837.20	1,989,627.90
合计	427,512,656.93	430,165,494.13	2,652,837.20	1,989,627.90

十二、 其他

√适用 □不适用

公司 2018 年合并净利润为-34,699.92 万元，同比下降 243.52%，实现归属于母公司净利润-34,037.02 万元，同比减少 242.45%。主要原因是公司地产板块项目计提存货跌价准备、淮安雨润广场项目停工财务费用不能资本化以及本期地产项目确认收入减少等主要因素。具体为：

1、2018 年计提存货跌价准备 14,815.26 万元，其中宿迁项目计提存货跌价准备 13,083.38 万元，盱眙项目计提存货跌价准备 1,308.44 万元，其他地产项目和百货合计计提存货跌价准备 423.44 万元。

2、江苏中央新亚百货股份有限公司雨润广场（简称雨润广场）净利润较同期下降 15,441.91 万元，原因系雨润广场开发的淮安雨润广场项目根据公司第八届董事会第二十三次会议决议（公告编号：临 2017-067）拟对项目与外部战略合作伙伴寻求战略合作，于 2018 年初停工，因利息支出不再符合资本化条件而增加财务费用 15,417.43 万元。

3、公司地产各项目根据房地产行业收入确认的原则，本期地产各项目交付同比下降，报告期地产项目确认营业收入 160,819.58 万元，较同期减少 60,500.16 万元；实现营业毛利 15,303.05 万元，较同期下降 37,294.37 万元。地产确认营业毛利大幅减少，导致本期利润下降。

公司地产项目主要集中在江苏省内四五线城市，由于受相关地产政策影响和市场因素，所开发的综合体项目产品去化周期延长、销售毛利率下降、部分类别成本倒挂出现减值情形，很大程度上影响到公司利润业绩。

2018 年公司主营百货零售业实现营业收入 657,588.01 万元，同比增长 6.52%，实现营业毛利 146,610.24 万元，同比增长 6.07%，除新开门店的培育期延长和部分门店增加租金外，总体经营平稳和业绩正常。

2018 年公司四季度分别实现营业收入 211,824.68 万元,200,840.37 万元,184,956.04 万元,227,355.43 万元，营业收入变化相对稳定，对公司利润影响不大。但 3-4 季度出现利润下降的主要原因：

1、2018 年四季度计提存货跌价准备 14,815.26 万元，其中宿迁项目计提存货跌价准备 13,083.38 万元，盱眙项目计提存货跌价准备 1,308.44 万元，其他地产项目和百货合计计提存货跌价准备 423.44 万元。

2、公司四季度对开发项目成本进行了清算，增加成本支出，导致地产类公司四季度营业毛利减少 12,331.58 万元。

3、子公司湖北大冶中央国际商业管理有限公司、南京中央商场商业管理有限公司和铜陵雨润中央购物广场有限公司下半年新签租赁合同导致下半年租金费用相较于上半年增加 811.43 万元，形成相应利润减少。

4、子公司安徽中商便利店有限公司 2018 年 7 月 5 日开业，因同罗森中国合作，在四季度向罗森中国支付大额品牌使用费，同时经营初期相关费用较多，营业毛利无法覆盖，导致下半年增加亏损 1,465.51 万元。

5、子公司徐州中央百货大楼股份有限公司于 2018 年同徐州和瑞华物业资产经营管理有限公司签订租赁合同，增加房租费用 2,897.67 万元。

6、母公司于四季度转让原子公司徐州中央国际广场置业有限公司的 100%股权，至 2018 年末母公司同徐州中央国际广场置业有限公司的借款 4.28 亿元尚未收回，增加财务费用 720.56 万元和计提坏账准备 1,283.24 万元。

7、子公司江苏中央新亚百货股份有限公司雨润广场同中建三局集团有限公司的合同纠纷于四季度调解达成和解协议，增加财务费用 3,076.14 万元。

8、母公司对长江日昇投资投资有限公司按权益法核算的四季度投资亏损为 1,780.42 万元，前三季度累计投资亏损为 530.26 万元。

百货零售主业经营稳定，业绩相对均衡。四季度大额亏损原因及合理性如前所述，主要是地产毛利减少和下半年发生的会计估计事项计提了减值准备产生的亏损。罗森项目和长江投资等新业务在四季度也扩大了一定的亏损。

第三节 公司业务概要

一、报告期内公司所从事的主要业务、经营模式及行业情况说明

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，房地产业务为公司自建综合体，主要用于新开百货门店。公司也在借助云中央平台，积极寻求创新新业务发展，同时成立基金公司，加强资本运作，辅助百货零售主业发展。形成“新零售、新地产、新业态和新资本”的“四新”战略格局。

1、公司以百货零售连锁经营为主业，强化中心店在新街口商圈及全国同行中竞争力地位的同时，加强其它各在营门店的品牌引进力度，稳固提升在营门店的经营业绩，积极拓展筹备新开门店，对个别低效门店，进行了品牌提升及经营转型。

集团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、徐州店、连云港店、扬中店、泗阳店、句容店、宿迁店和沭阳商业街区；山东济宁店；河南洛阳店；湖北大冶店；安徽铜陵店。

公司百货经营模式有联营、经销、代销、租赁等模式。目前公司以联营模式为主要经营方式，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。除此之外，兼有部分经销和代销模式，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。

集团设有招商中心和营运中心，招商中心负责门店品牌规划、引进、维护、调整等工作；营运中心负责门店营销活动策划、推广、实施及活动效果反馈工作。公司以统一招商、统一运营和统一管理的思路推动百货连锁经营业务发展。

报告期内，公司百货营业收入占总营业收入的 77.80%，其中各模式销售占比结构中，联营销售收入占比 85.83%。

2018 年百货业业态占比如下表：

项目	营业收入	占比	营业成本	占比	毛利率%
联营	550,914.30	85.83%	455,628.63	89.58%	17.30
自营	58,883.96	9.17%	51,816.46	10.19%	12.00
代销	125.41	0.02%	103.69	0.02%	17.32
租赁	31,945.54	4.98%	1,095.85	0.21%	96.57
合计	641,869.21	100.00%	508,644.63	100.00%	20.76

2、公司除百货零售业务以外还涉及房地产开发业务，房地产开发经营模式为自主开发销售。公司目前在建项目 9 个，主要分布在江苏淮安、宿迁、海安、盱眙、泗阳和沭阳等地区。由于房地产行业具有投资大、建设周期长、运营管理难度高，且受房地产业宏观调控政策影响大等特点，为此，公司设立综合体开发中心，组建工程、成本、设计、营销等条线专业团队，统一负责地产项目建设和销售等业务工作。

报告期内，房地产开发营业收入占总营业收入的 19.55%。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	开发成本期末余额（万元）	开发成本期初余额（万元）
徐州国际广场	商住					177,849.07
泗阳雨润广场二三期	商住	2011年12月	2020年3月	15.75亿	32,435.19	50,957.48
泗阳星雨华府	住宅	2013年10月	2020年12月	8.59亿	13,989.72	14,384.49
宿迁国际广场	商住	2011年12月	2019年12月	20.86亿	109,926.79	110,767.83
淮安雨润广场	商住	2010年9月	2019年12月	42.8亿	254,214.83	254,137.87
盱眙雨润广场	商住	2012年12月	2019年4月	7.30亿	48,407.09	52,636.79
盱眙星雨华府	住宅	2012年12月	2020年2月	8.16亿	31,597.09	60,601.19
新沂雨润广场	商住	2013年1月	2021年4月	10.80亿	608.52	596.83
沭阳雨润广场	商住	2014年1月	2019年12月	21亿	79,980.29	71,681.02
海安雨润广场	商住	2014年6月	2019年12月	22亿	105,758.80	103,614.58
合计				157.26亿	676,918.33	897,227.16

3、借助云中央平台，探索电子商务与实体业态相融合的新业态模式和发展。

公司通过同“罗森”的战略合作项目，拓展便利店行业，先后在南京区域和安徽区域通过自营和加盟模式开设便利店，报告期南京区域累计开设门店 60 家，安徽区域开设门店 20 家，快速抢占市场制高点，迅速完成布局，做当地便利店品牌领头羊。

同时公司通过乐友和自有 IP——撒娇的猩猩等项目的实际运营，创新了云中央发展思路，实现云中央由虚向实，做轻做新的定位转型。

云中央先后打造了中央商场手机 APP、微信端小程序等软件，为线下实体门店提供商品展示、售后服务、顾客投诉等服务内容，提供高质量、多维度服务，为主业百货进行线上线下融合以及新型促销活动提供技术支持和助力业绩增长。

4、新资本板块业务稳步推进，助力百货零售主业发展。

根据公司的“四新”战略规划，公司稳步推进资本板块业务，于报告期通过收购长江日昇投资有限公司获得私募基金股权投资牌照和二级市场证券投资牌照。全资子公司上海松多基金管理有限公司筹备完成，正式开始业务，第一期基金产品备案通过。

二、报告期内公司主要资产发生重大变化情况的说明

√适用 □不适用

1、报告期内，出售子公司徐州中央国际广场置业有限公司、徐州尚润物业管理有限公司，产生投资收益 531,805.91 元。

2、子公司宿迁中央国际购物广场有限公司开发的宿迁项目中的住宅 4—7#楼，沿街商铺和悠沃街区处于延期交付状态，延期交付的原因主要是未完成竣工备案工作。截止报告期末，宿迁项目已投资金额约 19.5 亿元，未来预计投资约 1.36 亿元，资金来源主要来自销售回款，必要时集团可以提供资金支持。

3、子公司江苏中央新亚百货股份有限公司雨润广场开发的雨润广场项目停工，原因是根据公司第八届董事会第二十三次会议决议（公告编号：临 2017-067）拟对淮安雨润广场项目与外部战略伙伴寻求战略合作，目前已投资金额为 25.42 亿元，项目处置目前正在洽谈之中。

三、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，集团公司作为“中华老字号”百货企业，品牌文化积淀八十年，品牌形像良好，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，集团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，形成互利互惠的双盈模式，公司通过成立集团招商中心和营运中心，对集团内所属百货企业进行集团化招商和运营，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。

4、各业务板块协同优势。公司立足百货业务，积极推进城市综合体项目开发，同时大力发展云中央电子商务平台。综合体开发业务自身造血的同时，可以为百货业务提供位置优越的物业资源，云中央电商业务为线下百货业务提供全方位的客户服务和数据分析，为集团探索新零售业务提供发展平台。各业务板块相互依存、相互协同，实现了公司线上与线下融合的全渠道模式。

第四节 经营情况讨论与分析

一、经营情况讨论与分析

2018年，我国国民经济运行实现了总体平稳、稳中有进的发展态势，消费品市场总量继续扩大，消费转型持续推进，消费升级态势明显，消费形态由实物消费向服务消费转变，消费结构由基本生存型向发展享受型转变。线上线下融合发展，在大数据、人工智能和移动互联网等新技术推动以及日益完善的物流配送体系支撑下，超市、专业店等传统业态积极拓宽销售渠道，部分实体零售增长较快，新兴业态和传统业态融合发展成为当前消费方式多样化的重要体现。

报告期内，公司面对上述宏观经济形势，根据年初董事会提出的“四新”战略，紧紧围绕主业，加快新零售板块百货门店调改升级，加大新地产板块回款力度，加速推进新业态项目落地和轻资产进程，加强公司内部基础管理，各项工作稳步推进，主业新零售板块取得了较好的经营业绩。

一、稳步做强主业，持续提升新零售板块业绩。

2018年，新零售板块重点抓业绩增长、营运调改、门店帮扶等工作。通过现场管理培训、营销策划、招商支持等实现公司内部资源全覆盖全整合。通过门店间交叉支持，对弱势门店进行帮扶，公司运营管理能力得到大幅提升，跨省连锁实现全线盈利。南京新街口中心店进入全国百货单店销售额前列，淮安店继续保持淮安地区零售行业领先地位。

新零售板块充分利用供应商品牌资源，加强资源整合力度，邀请多位当红明星到店助阵，打造重点节庆档期。刷新门店《2018年经营决策文件》，制定招商人员考核方案，将目标品牌池中必保品牌纳入考核范围，建立门店品牌支持记录档案。学习线上企业思维方式，增加“客流量”、“转换率”等重要考核指标。

二、统筹推进新地产板块项目后续建设、销售去化和交付工作。

在地产调控升级、银行按揭收紧的大环境下，新地产板块苦练内功，着力化解存在难题，组建了安全生产巡检小组，对项目实施“事前、事中、事后”全过程控制，确保地产板块生产安全，抓质保量，强化督查保交付。公司紧盯年度营销目标，基本完成全年回款任务。顺利实现海安等项目商业交付工作。

新地产板块通过建立健全管理制度，结合ERP成本系统升级上线契机，对各项目成本进行了全面梳理，成本管控见成效。推进打造中商物业管理品牌，参照行业标杆企业，制定了《物业管理标准体系》文件，持续提升物业服务水平。

三、新业态板块运营项目强势突破，自有原创品牌加速落地。

报告期内，新业态板块运营项目强势突破，南京和安徽罗森已有店铺83家，其中南京罗森本年新开店53家，安徽罗森新开店20家。罗森便利项目获得资本市场青睐，已获得A轮融资。

依托公司平台，发挥品牌、渠道、资源优势，通过自主研发IP及战略合作IP，研发及授权以IP形象为核心的ODM产品，大力发展以IP为中心的新商业模式，孵化的云妆Beauty Cloud、撒娇的猩猩两个自有原创品牌已加速落地，新商业模式和盈利模式值得期待。

四、拓展推进新资本板块创新业务，公司轻资产战略取得阶段性进展。

新资本板块已获得私募股权基金牌照，投研工作逐步走上正轨，聚焦公司主业上下游，在便利店、化妆品、餐饮等行业开展调研分析，已有意向性的投资品牌，第一期基金产品已备案通过。

围绕公司年初提出的轻资产战略，新资本板块已完成徐州项目重资产出表工作，同时解决了徐州店搬迁难题，公司轻资产战略取得良好开端，为后续推进淮安、新沂等项目出表提供了借鉴经验。

五、夯实管理基础，协管并举，提升企业核心竞争力。

公司梳理组织架构，精简人员编制，推行全员量化指标和以业绩为中心的考核办法，推进能上能下的用人机制，开展员工学习培训，使得员工效率、活力和能力得到提升，员工梯队得到优化。先后制定出台了《评标管理规定》、《合格供应商信息库管理规定》等制度，夯实了管理基础，协管并举，持续提升企业核心竞争力。

二、报告期内主要经营情况

报告期内，公司实现营业收入 82.50 亿元，同比下降 2.41%；归属于上市公司股东的净利润 -3.40 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	8,249,765,228.62	8,453,223,628.07	-2.41
营业成本	6,618,428,177.99	6,513,387,901.28	1.61
销售费用	450,790,322.39	397,059,242.06	13.53
管理费用	626,641,236.00	492,675,560.34	27.19
财务费用	455,960,627.96	235,856,763.94	93.32
经营活动产生的现金流量净额	149,641,270.97	599,440,219.72	-75.04
投资活动产生的现金流量净额	105,422,516.74	-170,134,035.21	不适用
筹资活动产生的现金流量净额	-443,027,218.16	-285,481,391.72	不适用

2. 收入和成本分析

适用 不适用

营业收入较上年同期减少主要是本期地产项目交付确认收入较上期有所减少；

销售费用较上年同期增加主要是新开百货门店广告费用和水电费用等经营费用增加；

管理费用较上年同期增加主要是租赁费用增加和新开百货门店折旧费用增加；

财务费用较上年同期增加主要是地产淮安项目停工融资费用停止资本化以及融资成本增加；

经营活动产生的现金流量净额较上年同期减少主要是由于地产销售回款较同期减少。

(1). 主营业务分行业、分产品、分地区情况

单位: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	6,575,880,143.68	5,109,777,699.17	22.30	6.52	6.65	减少 0.09 个百分点
商业地产	1,608,195,751.10	1,455,165,266.90	9.52	-27.34	-13.75	减少 14.25 个百分点
服务	65,689,333.84	53,485,211.92	18.58	-1.12	53.64	减少 29.02 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	7,461,743,868.18	5,976,741,737.62	19.90	-2.94	1.52	减少 3.52 个百分点
山东	227,366,259.72	180,696,857.39	20.53	-0.98	-2.08	增加 0.90 个百分点
河南	232,579,246.21	197,041,471.87	15.28	0.14	0.31	减少 0.14 个百分点
湖北	165,714,274.06	132,161,688.40	20.25	11.89	13.20	减少 0.92 个百分点
安徽	162,361,580.45	131,786,422.71	18.83	4.18	2.54	增加 1.30 个百分点

主营业务分行业、分产品、分地区情况的说明

√适用 □不适用

商业地产销售收入较上年减少主要是由于报告期地产项目交房较上年减少，同比确认结转收入较上年减少；服务成本较上年增加主要是由于物业服务面积增加，形成物业成本增加。

(2). 产销量情况分析表

□适用 √不适用

(3). 成本分析表

单位: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	5,109,777,699.17	77.20	4,791,352,587.32	73.56	6.65	
商业地产	营业成本	1,455,165,266.90	21.99	1,687,223,181.55	25.91	-13.75	
服务	营业成本	53,485,211.92	0.81	34,812,132.41	0.53	53.64	

成本分析其他情况说明

√适用 □不适用

商业地产销售成本较上年减少主要是由于报告期地产项目交房较上年减少，同比确认结转成本较上年减少；服务成本较上年增加主要是由于物业服务面积增加，形成物业成本增加。

(4). 主要销售客户及主要供应商情况

√适用 □不适用

前五名供应商采购额 53,959.68 万元，占年度采购总额 7.77%；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%。

3. 费用

√适用 □不适用

费用项目	本期金额	上期金额	变动额	变动率(%)
销售费用	450,790,322.39	397,059,242.06	53,731,080.33	13.53
管理费用	626,641,236.00	492,675,560.34	133,965,675.66	27.19
财务费用	455,960,627.96	235,856,763.94	220,103,864.02	93.32

说明：财务费用增加主要原因是地产淮安项目停工融资费用停止资本化以及融资成本增加。

4. 研发投入

研发投入情况表

□适用 √不适用

情况说明

□适用 √不适用

5. 现金流

√适用 □不适用

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	149,641,270.97	599,440,219.72	-449,798,948.75	-75.04
投资活动产生的现金流量净额	105,422,516.74	-170,134,035.21	275,556,551.95	不适用
筹资活动产生的现金流量净额	-443,027,218.16	-285,481,391.72	-157,545,826.44	不适用

说明：经营活动产生的现金流量净额较上年同期减少主要是由于地产销售回款较同期减少。

公司主业主要为百货零售和房地产业务，百货零售业为现款交易，经营性现金流相对稳定，尤其一季度和四季度为销售旺季，现金流入相对比较充沛。

但房地产业务由于行业特点，销售回款和建设支付工程款项的不均衡，是报告期经营性现金流 1-3 季度变动相对较大的主要原因。2018 年 1-4 季度回款分别为 2.28 亿元、3.91 亿元、2.38 亿元、3.46 亿元；2018 年 1-4 季度工程支出分别为 4.77 亿元，1.35 亿元、2.91 亿元、4.06 亿元。

地产项目各季度经营活动产生的现金流量净额如下：

单位：万元

项 目	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)
经营活动产生的现金流量净额	-29,520.83	15,102.14	-19,630.99	-15,263.90

第 4 季度由于百货处于销售旺季，销售回款较多，同时收回徐州置业股权转让形成的往来款项，形成公司四季度经营活动产生的现金流量净额 2.98 亿元。

分季度列示地产项目相关的经营性现金流净额、同比变动：

单位：万元

项目	2018 年 第一季度 (1-3 月份)	2017 年 第一季度 (1-3 月份)	同比变动额	2018 年 第二季度 (4-6 月份)	2017 年 第二季度 (4-6 月份)	同比变动额
中商房产	279.12	128.33	150.79	37.81	-122.46	160.27
徐州置业	-2,184.96	-3,120.68	935.72	-172.29	-1,744.17	1571.88
淮安广场	-2,176.33	-3,594.54	1418.21	-1,593.29	-74.78	-1518.51
泗阳雨润	-6,551.61	-98.09	-6453.52	9,335.71	4,797.85	4537.86
淮安置业	-61.65	-92.51	30.86	-148.08	-23.87	-124.21
宿迁地产	-1,494.19	-1,056.36	-437.83	-327.37	-6,483.39	6156.02
苏州置业	-66.37	-347.81	281.44	328.02	-497.65	825.67
新沂雨润	-117.99	-376.56	258.57	-75.22	-57.98	-17.24
盱眙雨润	-3,800.77	1,055.43	-4856.2	5,214.65	1,402.75	3811.9
句容置业	-2,863.29	434.31	-3297.6	-1,502.97	3,224.34	-4727.31
扬中地产	-247.91	171.21	-419.12	580.29	178.94	401.35
海安雨润	-3,823.08	-5,607.79	1784.71	-455.5	1,566.46	-2021.96
沭阳雨润	-6,411.80	7,754.10	-14165.9	3,880.38	-12,542.15	16422.53
合计	-29,520.83	-4,750.96	-24769.87	15,102.14	-10,376.11	25478.25

续表

项目	2018 年 第三季度 (7-9 月份)	2017 年 第三季度 (7-9 月份)	同比变动额	2018 年 第四季度 (10-12 月份)	2017 年 第四季度 (10-12 月份)	同比变动额
中商房产	-16.11	19.25	-35.36	143.86	131.07	12.79
徐州置业	-1,740.50	-1,190.61	-549.89	2,052.80	-1,712.64	3765.44
淮安广场	-9,403.64	-1,347.68	-8055.96	-17,471.60	-13,467.02	-4004.58
泗阳雨润	1,699.33	5,934.57	-4235.24	771.04	9,577.35	-8806.31
淮安置业	-218.46	-134.73	-83.73	-17.62	1,247.77	-1265.39
宿迁地产	-5,680.70	-10,371.37	4690.67	-763.3	1,130.06	-1893.36
苏州置业	637	-19.12	656.12	794.73	2,113.09	-1318.36
新沂雨润	-100.84	-53.92	-46.92	-330.83	-107.57	-223.26
盱眙雨润	3,171.25	-1,047.57	4218.82	-3,904.53	1,753.32	-5657.85
句容置业	-2,480.09	-1,559.33	-920.76	2,201.92	3,136.04	-934.12
扬中地产	-1,130.17	-44.88	-1085.29	1,394.03	708.19	685.84
海安雨润	-1,217.82	-1,788.10	570.28	-490.56	-5,307.38	4816.82
沭阳雨润	-3,150.24	1,108.46	-4258.7	356.16	10,700.43	-10344.27
合计	-19,630.99	-10,495.03	-9135.96	-15,263.90	9,902.71	-25166.61

(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
应收票据及应收账款	7,871,933.84	0.05	12,994,672.90	0.07	-39.42	说明 1
预付款项	35,234,762.60	0.22	55,654,195.16	0.32	-36.69	说明 2
其他应收款	636,498,971.19	4.01	191,411,978.01	1.08	232.53	说明 3
长期股权投资	84,101,910.88	0.53	27,029,565.18	0.15	211.15	说明 4
在建工程	16,202,015.89	0.10	9,894,198.36	0.06	63.75	说明 5
其他非流动资产	83,052,586.61	0.52	139,074,421.75	0.79	-40.28	说明 6
应交税费	216,243,667.67	1.36	347,582,927.37	1.97	-37.79	说明 7
应付利息	24,985,977.93	0.16	38,848,267.22	0.22	-35.68	说明 8
一年内到期的非流动负债	307,680,000.00	1.94	833,950,000.00	4.72	-63.11	说明 9

其他说明

- 1、应收账款及应收票据较上期期末减少主要是因为地产沭阳项目售房面积补差应收款收回；
- 2、预付账款较上期期末减少主要是因为上期预付购置温州花苑房产，本期已办理相关手续结转；
- 3、其他应收款较上期期末增加主要是因为徐州项目处置，未到合同约定收款时间的应收款项；
- 4、长期股权投资较上期期末增加主要是因为本期收购了长江日昇投资有限公司股权，形成长期股权投资增加；
- 5、在建工程较上期期末增加主要是因为零星装修建设同比增加；
- 6、其他非流动负债较上期期末减少主要是因为减少了安徽长江产权交易所有限公司交易保证金；
- 7、应交税费较上期期末减少主要是因为计提税金申报缴纳；
- 8、应付利息较上期期末减少主要是因为计提应付利息到期支付；
- 9、一年内到期非流动负债较上期期末减少是因为子公司徐州置业出售，合并范围缩小。

2. 截至报告期末主要资产受限情况

√适用 □不适用

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	1,158,710,677.53	保证金
存货	3,168,645,974.02	为本公司借款提供抵押
固定资产	1,552,857,743.35	为本公司借款提供抵押
无形资产	154,617,985.93	为本公司借款提供抵押
投资性房地产	364,120,796.59	为本公司借款提供抵押
合计	6,398,953,177.42	/

3. 其他说明

适用 不适用

(四) 行业经营性信息分析

适用 不适用

2018 年国内生产总值比上年增长 6.6%，社会消费品零售总额 380,987 亿元，比上年增长 9.0%，商品零售额实现 338,271 亿元，较上年增长 8.9%，餐饮收入实现 42,716 亿元，较上年增长 9.5%。全国网上零售额 90,065 亿元，比上年增长 23.9%，实物商品网上零售额 70,198 亿元，较上年增长 25.4%。实体店消费品零售额增长 5.9%，与此相比，根据中华全国商业信息中心的统计，2018 年全国百家重点大型零售企业零售额增长 0.7%。

2018 年我国消费品市场实现平稳增长，物价水平有所提升，总的来看，整体呈现线上消费增速快于线下，服务消费增速快于商品，乡村消费市场增速快于城镇，限额以下单位消费品市场增速快于大型零售企业等特点。

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 (万平方米)	门店数量	建筑面积 (万平方米)
江苏地区	百货商场	9	52.02	1	8.22
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 14 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	江苏省徐州市中山南路 1 号	1950 年	自有	2.89	
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	

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. 其他说明

适用 不适用

本报告期内公司无门店变动情况。

(五) 投资状况分析

1、 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 84,101,910.88 元，较年初增加 57,072,345.70 元，主要原因：1、收购长江日昇投资有限公司股权，形成投资成本增加；2、权益法核算的南京中央金城仓储超市有限公司和徐州百大超市有限公司净利润增加。

(1) 重大的股权投资

适用 不适用

报告期，以 120,086,523.58 元收购长江日昇投资有限公司 40%股权。

(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

(六) 重大资产和股权出售

适用 不适用

报告期内，出售子公司徐州中央国际广场置业有限公司、徐州尚润物业管理有限公司，产生投资收益 531,805.91 元。

(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

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	占公司净利润的比例%
江苏中央新亚百货股份有限公司	百货零售、房地产	11,901.00	432,345.88	87,107.78	130,084.80	4,719.63	2,928.08	-8.44
南京中商房产开发有限公司	房地产	5,600.00	91,756.24	-10,294.33	411.60	-24,525.89	-25,397.83	73.19
宿迁中央国际购物广场有限公司	百货零售、房地产	10,000.00	183,427.02	-23,192.64	19,848.69	-17,603.34	-20,933.07	60.33
泗阳雨润中央购物广场有限公司	百货零售、房地产	10,000.00	114,715.23	-5,808.21	49,375.85	-6,478.02	-5,941.04	17.12
盱眙雨润中央购物广场有限公司	房地产	10,000.00	146,504.64	-6,911.32	20,093.14	-5,154.02	-5,224.65	15.06

说明：以上列示的均为单个子公司报表数据。

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

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
江苏中央新亚百货股份有限公司	百货零售、房地产	11,901.00	432,345.88	87,107.78	130,084.80	4,719.63	2,928.08	13,580.41	-78.44	地产分公司同期利息费用资本化，本期费用化
南京中央商场物业服务有限公司	物业管理	300.00	1,549.92	-48.99	3,507.78	-306.32	-312.23	-64.95	不适用	服务成本增加
镇江雨润中央购物广场有限公司	百货零售、房地产	20,071.35	84,170.28	7,164.37	24,280.80	-2,894.63	-2,914.55	-6,130.12	不适用	同期计提土地增值税及本期地产结转收入
南京中央商场集团联合营销有限公司	百货零售	5,000.00	266,249.62	20,585.49	418,944.24	-571.88	-570.38	722.99	-178.89	融资成本增加造成财务费用增加
南京中商房产开发有限公司	房地产	5,600.00	91,756.24	-10,294.33	411.60	-24,525.89	-25,397.83	4,930.46	-615.12	处置子公司徐州置业确认投资收损失
宿迁中央国际购物广场有限公司	百货零售、房地产	10,000.00	183,427.02	-23,192.64	19,848.69	-17,603.34	-20,933.07	-2,394.77	不适用	新开百货门店处于培育期阶段
苏州中商置地有限公司	房地产	800.00	17,806.53	-7,691.49	1,257.14	-1,372.07	-1,370.07	-2,040.01	不适用	内部计息费用减少

2018 年年度报告

淮安中央新亚置业有限公司	房地产	5,000.00	20,323.35	6,155.99	-	879.23	658.64	442.84	48.73	同期计提土地增值税
南京中商奥莱企业管理有限公司	百货零售	16,000.00	31,781.41	19,199.80	11,951.02	1,136.27	856.81	583.90	46.74	收入和毛利增加
徐州中央百货大楼股份有限公司	百货零售	10,000.00	103,666.05	32,125.53	53,931.18	1,238.92	959.06	7,917.73	-87.89	同期预计负债转回及本期计提新大楼租赁费
泗阳雨润中央购物广场有限公司	百货零售、房地产	10,000.00	114,715.23	-5,808.21	49,375.85	-6,478.02	-5,941.04	-2,307.02	不适用	同期存货跌价准备转回以及本期计提土地增值税
新沂雨润中央购物广场有限公司	房地产	10,000.00	23,294.07	1,571.09	1,228.71	-1,096.57	-1,217.21	-1,818.37	不适用	费用较上年增加
南京中央商场商业管理有限公司	百货零售	15,000.00	18,614.84	8,996.75	10,196.24	-643.35	-733.30	-220.08	不适用	同比增加经营场地租赁费用
南京中商超市有限公司	百货零售	1,000.00	396.86	-523.76	-	-130.85	-264.10	-54.69	不适用	固定资产报废导致营业外支出同比增加
南京中央商场孕婴童用品有限公司	百货零售	2,490.00	1,657.60	1,349.20	1,544.25	-930.05	-960.45	-180.35	不适用	本期有新店开业导致租赁费和人工费用同比增加
句容雨润中央置业有限公司	房地产	10,000.00	41,703.95	23,002.95	12,163.55	3,620.43	2,535.95	11,786.80	-78.48	地产收入确认较同期减少
南京云中央科技有限公司	电子商务	5,000.00	9,179.52	1,470.87	88.31	-1,452.26	-1,446.29	-1,013.54	不适用	运营费用较同期增加
铜陵雨润中央购物广场有限公司	百货零售	3,000.00	6,381.15	-23.68	14,587.12	-332.00	-332.33	26.33	-1,362.17	同比增加经营场地租赁费用
沭阳鑫优隆商业管理有限公司	商业管理	-	746.24	-1,007.06	720.33	-747.39	-751.06	-255.99	不适用	运营费用较同期增加
扬中鑫优隆商业管理有限公司	商业管理	-	170.02	-76.54	76.24	-103.02	-102.82	26.28	-491.25	新增返租成本
海安雨润中央购物广场有限公司	房地产	10,000.00	162,280.36	11,112.37	40,373.81	5,375.53	3,233.52	-528.90	不适用	地产收入结转较同期增加
沭阳雨润中央购物广场有限公司	房地产	10,000.00	105,067.66	12,284.73	27,492.13	-156.87	-227.41	8,206.97	-102.77	同比收入确认减少
南京快佳超市有限公司	百货零售	500.00	1,604.07	-573.78	12,335.52	-1,179.85	-1,100.46	26.68	-4,224.66	销售费用及管理费用增加
上海松多投资管理有限公司	投资	1,000.00	5,708.28	604.26	-	-395.74	-395.74	-	-100.00	同期尚未开业
南京中央商场新零售有限公司	百货零售	475.00	912.52	257.01	130.12	-218.04	-217.99	-	-100.00	本期公司新成立

(八) 公司控制的结构化主体情况

适用 不适用

三、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

2019 年经济发展的外部环境将更加复杂严峻，国际环境具有不稳定性、不确定性。我国仍处于并将长期处于发展的重要战略机遇期，经济长期向好的基本面没有也不会改变，这是党的十九大作出的重大判断。

政府工作报告所释放出来的更大规模减税降费信息令人鼓舞，减税降费、改善营商环境和促进消费都是对消费型经济的利好，短期内消费者信心将得到提振，消费仍是我国国内经济增长的关键驱动因素。

2019 年商贸零售行业将出现存量挖掘、低线渗透、流量重塑、龙头整合的四大趋势。零售行业将从增量扩张的阶段，转向存量挖掘的新时代，对市场存量进行挖掘时，会员制和品牌化可能是两个路径。零售商或将加速向低线市场渗透，未来行业集中度的提升所比拼的主要是低线市场的覆盖经营能力。在线上融合加速的大背景推动下，零售商对于线下流量入口的争夺将更为激烈，线下流量入口扩展，将重新成为市场焦点。从零售行业整体来看，2019 年龙头企业的市场份额有望提升，行业整合加速。

(二) 公司发展战略

适用 不适用

在坚持“四新”战略的基础上，公司紧紧围绕“盈利、争利”这一中心，进一步完善内部管理制度，优化内部资源配置，创新经营机制，释放企业活力，提升公司核心竞争力和公司价值。积极探索走出去和引进来的发展道路，走出去即对外输出经营品牌和百货运营管理模式，寻求公司业务和利润新的增长点。引进来即探索引进风险投资和合作伙伴，寻求资本合作的发展道路，推进新业态罗森便利、原创品牌云妆 Beauty Cloud、撒娇的猩猩等有价值的项目实现成果转化，争取价值最大化。

同时公司将继续在新零售百货门店经营定位、目标品牌池、企划方案和招商运营方面，推进公司一体化、标准化管理。在推进数字化和技术驱动提升劳动效率的同时，布局公司主业上下游产业链条，积极探索新零售在商业平台资源链接，跨境业务拓展等方面寻求业务发展突破。

继续坚持公司轻资产发展道路，加速新地产由重向轻步伐，继续推进淮安、新沂等项目重资产出表工作，优化资产和财务结构，降低财务费用，提高资产运行效益。

(三) 经营计划

适用 不适用

2019 年，公司提出在创新机制、推行精细化、体系化管理等方面发力，激发员工活力，提升市场竞争力。增强优势业务盈利贡献，公司将在资金、人才、机制等方面加大对优质项目资源支持力度，最大限度挖掘盈利潜力。

2019 年具体工作重点如下：

一、坚持新零售主业，挖掘优势门店潜力，不断提升新零售板块业绩。

2019 年，公司仍将坚持新零售主业不动摇，不断优化商品结构，丰富门店功能，引入新业态，提高时尚度，学习购物中心先进理念，通过优秀产品导入、功能升级，提升新零售门店核心竞争力。进一步深挖中心店、淮安店等优势门店潜力，在资金、人才、机制等方面给予倾斜，以增强

优势门店盈利贡献。探索新零售管理模式输出，开启徐州店轻资产运营，跟进沭阳店、海安店、扬中 C 商业街筹备工作。

二、稳步推进新地产板块项目后续建设工作、销售去化和交付工作。

新地产板块稳步推进项目建设工作的同时，大力抓回款，促交付保开业。将组织营销条线对难点产品进行剖析，创新营销思维模式，拓展市场，强力去化，想方设法抓回款。按期推进沭阳大商、扬中 C 商业街等项目交付工作。

三、梳理新业态板块在营项目，为有潜力创新项目寻求资本合作。

稳健拓展新业态业务，关停并转部分不能盈利、不提供正现金流或看不到远景的项目。对有价值、有潜力的新业态项目积极寻求资本合作，实现成果转化。2019 年，罗森便利争取实现 B 轮融资，云妆集合争取实现 A 轮融资和单店盈利，河西“试验田”与云中央推进联动经营机制，实现科技成果转化，深化数字商场开花结果。

四、加大投研力度，推进新资本板块基金产品发行。

以长江投资和松多投资为抓手，发行产品，扩充规模，继续扩充投研团队，在泛消费，终端服务于消费的 to B 等领域寻找投资机会，积极实施并购、股权投资等资本运作方式，资本助力挖掘零售新业态，为上市公司寻找产业新方向。

五、积极变革，激活活力，提升企业核心竞争力。

积极变革，推行以利润为核心目标的流程型和时效型为主的管理体系建设，建立统一的利润指标的价值考评体系。在监控有效的条件下，尽力精简机构，推行以利润目标为考核办法的员工干部晋升体系，激活员工活力，提升企业核心竞争力。

(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数的限制，培育期延长；新业态部分项目业绩不达预期可能被关停并转风险。

在建的综合体项目受房地产行业持续调控政策的影响，销售去化难度增加，资金回笼相对较慢，部分项目可能存在减值风险。

(五) 其他

适用 不适用

四、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

第五节 重要事项

一、普通股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》（证监会公告[2013]43号）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现金分红政策执行，公司2017年利润分配方案已于2018年8月23日实施完毕。

(二) 公司近三年（含报告期）的普通股股利分配方案或预案、资本公积金转增股本方案或预案

单位：元 币种：人民币

分红年度	每10股送红股数（股）	每10股派息数（元）（含税）	每10股转增数（股）	现金分红的数额（含税）	分红年度合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润	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（%）
2018年	0	0	0	41,210,220.39	-340,370,184.26	不适用
2017年	0	0.15	0	17,075,022.30	238,933,074.03	7.16
2016年	0	0.45	0	51,675,069.24	118,307,526.78	43.68

注：根据《上海证券交易所上市公司回购股份实施细则》第八条：上市公司以现金为对价，采用集中竞价方式、要约方式回购股份的，当年以实施的股份回购金额视同现金分红，纳入该年度现金分红的相关比例计算。公司2018年度采用集中竞价方式回购股份所支付的现金总额为41,210,220.39元。

(三) 以现金方式要约回购股份计入现金分红的情况

适用 不适用

(四) 报告期内盈利且母公司可供普通股股东分配利润为正，但未提出普通股现金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

二、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

三、报告期内资金被占用情况及清欠进展情况

适用 不适用

四、公司对会计师事务所“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

公司根据 2018 年 6 月 15 日财政部《关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》(财会〔2018〕15 号)的要求,对财务报表格式进行了修订,该项会计政策变更采用追溯调整法。详见本报告第十一节 财务报告 五、33 (1) 重要会计政策变更。

(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	大信会计师事务所(特殊普通合伙)
境内会计师事务所报酬	188
境内会计师事务所审计年限	5

	名称	报酬
内部控制审计会计师事务所	大信会计师事务所(特殊普通合伙)	60

聘任、解聘会计师事务所的情况说明

√适用 □不适用

2018 年 6 月 26 日,公司 2017 年度股东大会审议通过了公司关于聘任会计师事务所的议案,续聘大信会计师事务所(特殊普通合伙)为公司 2018 年度财务审议及内部控制审计机构,聘期一年。

审计期间改聘会计师事务所的情况说明

□适用 √不适用

七、面临暂停上市风险的情况**(一) 导致暂停上市的原因**

□适用 √不适用

(二) 公司拟采取的应对措施

□适用 √不适用

八、面临终止上市的情况和原因

□适用 √不适用

九、破产重整相关事项

□适用 √不适用

十、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)股份有限公司及控股子公司江苏中央新亚百货股份有限公司与中建三局集团有限公司因工程款纠纷一案被中建三局起诉。经江苏省高级人民法院调解,双方同意以分期付款方式支付工程款。	编号: 临 2018--022 临 2018--053

(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
徐州中 央百货 大楼股 份有限 公司	徐州蓝 天商业 大楼	无	诉 讼	原告诉称,自 1997 年始原告陆续向被告 出借资金,在 2008 年 5 月 28 日,双方签 署《反担保抵押合同展期协议》、《徐 州市房地产抵押合同》,约定将被告 5248.25 方房屋及对应面积 1298.10 方国有土地使 用权抵押给原告,双方已办理抵押登记, 多年来,被告拒不偿还原告的借款,现抵 押期限即将届满,遂诉至法院。	4,283.63	否	一 审 结 束	1、本判决生效之日起十日 内,被告偿还原告借款本金 42836250.3 元(利息暂计算 至 2018 年 4 月 30 日,之 后的利息以 22676818.45 元为本金,自 2018 年 5 月 1 日按照中国人民银行同期 同类银行贷款利率计算至 实际给付之日。2、原告就 坐落于徐州市淮海东路 184 号房屋(面积为 5248.25 平方米,他项权证号为徐房 云龙他字第 12700 号)及 对应的国有土地使用权(面 积为 1298.7 平方米,他项 权证号为徐土他项 2009 第 00410 号)折价或者以拍 卖、变卖该房产、国有土 地使用权的价款享有优先 受偿权,权利价值为 2904 7000 元。案件受理费 255 981 元,保全费 5000 元, 由被告负担。	无

<p>DAC 中国特别机遇（巴巴多斯）有限公司</p>	<p>徐州白云大厦股份有限公司</p>	<p>徐州中央百货大楼股份有限公司</p>	<p>诉讼</p>	<p>DAC 诉徐州白云大厦股份有限公司借款纠纷案，公司控股子公司徐百大为徐州白云大厦提供借款担保。详见 2015 年 1 月 17 日上海证券交易所网站公告，公告编号临 2015-001</p>	<p>2,329</p>	<p>是</p>	<p>已判决白云大厦败诉，徐百大承担连带责任，并向徐州白云大厦追偿</p>	<p>改制前历史遗留问题，公司已全额计提预计负债</p>	<p>子公司根据徐州市政府协调，已支付 50 万元，并被冻结、司法拍卖江苏银行 100 万股股权，司法拍卖成交价格为 904.44 万元。详见 2017 年 6 月 22 日上海证券交易所网站公告，公告编号临 2017-024。子公司已行使追偿权。已申请徐州市鼓楼区人民法院查封了白云大厦名下部分房产，目前已进入评估拍卖程序，评估部门已现场勘查，待出具评估报告。已出具查封房屋的评估报告，待进入拍卖程序。</p>
-----------------------------	---------------------	-----------------------	-----------	--	--------------	----------	---------------------------------------	------------------------------	--

(三) 其他说明

适用 不适用

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元及延期付款违约金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,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责任有限公司的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,向秦淮法院提起诉讼,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,秦淮法院出具(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责任有限公司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做出(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月做出(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做出(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,至财务报告报出日,该事项尚在复议中。

十一、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、收购人处罚及整改情况

适用 不适用

十二、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,不存在大额到期债务未清偿等情况。控股股东及实际控制人因金融借款合同纠纷,存在较大数额的到期未清偿情况。

十三、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

十四、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
2018年8月7日公司第八届董事会第二十九次会议审议通过公司与实际控制人祝义财先生控制的公司签订房屋租赁协议，形成关联交易。	2018年8月8日上海证券交易所网站公告，公告编号：临2018-032。

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	56.15	-35.80	20.35			
铜陵雨润地华置业有限公司	股东的子公司	68.47	-68.11	0.36			
南京雨润食品有限公司	股东的子公司	5.56	-5.56	0.00			
江苏地华房地产开发有限公司	股东的子公司				3,905.81	0.00	3,905.81
江苏雨润物业服务有限公司	股东的子公司				431.48	88.64	520.12
湖北雨润地华置业有限公司	股东的子公司				758.83	410.64	1,169.47
盱眙雨润环球农产品采购有限公司	股东的子公司				4,000.00	0.00	4,000.00
淮安雨润置业有限公司	股东的子公司				69.81	0.00	69.81
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	0.00	1.12
江苏雨润肉类产业集团有限公司	股东的子公司				485.36	282.23	767.59
合计		130.18	-109.47	20.71	9,702.56	781.51	10,484.07
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) 其他

□适用 √不适用

十五、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	93,051.47	2018 年 5 月 18 日	2038 年 5 月 17 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, 用于徐百大经营场所, 前三年租金约 3,450 万元, 每三年按《租赁合同》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。

(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）	
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）	-243.21
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）	3,788.56
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	55,533.60
报告期末对子公司担保余额合计（B）	398,745.17
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）	
担保总额（A+B）	402,533.73
担保总额占公司净资产的比例（%）	270.59
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）	362,052.17
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）	362,052.17
未到期担保可能承担连带清偿责任说明	见说明（1）（2）
担保情况说明	见说明（1）（2）

为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

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：				
蓝天商业大楼	550,000.00	989,609.29	逾期	已计提预计负债说明（1）
徐州白云商厦股份有限公司	12,245,600.00	32,122,843.63	逾期	已计提预计负债说明（1）
济宁百货总公司	25,090,000.00	20,954,749.83	逾期	已计提预计负债说明（2）
合计	37,885,600.00	54,067,202.75		

说明：

（1）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”），改制前徐百大为徐州蓝天商业大楼、徐州白云大厦股份有限公司提供贷款担保。徐州蓝天商业大楼及徐州白云商厦股份有限公司均经营状况不佳，对外偿还上述债务的可能性不大。因此，对以上两家全额计提预计负债。

（2）系子公司济宁中央百货有限责任公司（简称“济宁百货”）的历史遗留问题，济宁百货与原济宁百货大楼在改制前是互保单位。济宁百货总公司已严重资不抵债，企业无法正常经营，已不具备偿还债务能力。因此，对以上担保事项计提预计负债。

(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

十六、其他重大事项的说明

适用 不适用

十七、积极履行社会责任的工作情况

(一) 上市公司扶贫工作情况

适用 不适用

(二) 社会责任工作情况

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) 环境信息情况

1. 属于环境保护部门公布的重点排污单位的公司及其重要子公司的环保情况说明

适用 不适用

2. 重点排污单位之外的公司的环保情况说明

适用 不适用

公司为商贸零售企业，非重点排污单位。

3. 重点排污单位之外的公司未披露环境信息的原因说明

适用 不适用

4. 报告期内披露环境信息内容的后续进展或变化情况的说明

适用 不适用

(四) 其他说明

适用 不适用

十八、可转换公司债券情况

(一) 转债发行情况

适用 不适用

(二) 报告期转债持有人及担保人情况

适用 不适用

(三) 报告期转债变动情况

适用 不适用

报告期转债累计转股情况

适用 不适用

(四) 转股价格历次调整情况

适用 不适用

(五) 公司的负债情况、资信变化情况及在未来年度还债的现金安排

适用 不适用

(六) 转债其他情况说明

适用 不适用

第六节 普通股股份变动及股东情况

一、普通股股本变动情况

(一) 普通股股份变动情况表

1、普通股股份变动情况表

报告期内，公司普通股股份总数及股本结构未发生变化。

2、普通股股份变动情况说明

适用 不适用

3、普通股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

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) 公司普通股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

截止报告期末普通股股东总数(户)	53,820
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	52,579

(二) 截止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	质押或冻结情况		股东 性质
					股份 状态	数量	
祝义财	0	476,687,416	41.51	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	14.50	0	冻结	166,500,000	境内非国有法人
中信证券股份有限 公司	-5,260,876	34,739,363	3.03	0	无	0	其他
成少明	9,261,851	9,261,851	0.81	0	无	0	境内自然人
中国证券金融股份 有限公司	4,438,200	8,249,500	0.72	0	无	0	其他
中国农业银行股份 有限公司—中证 500 交易型开放式 指数证券投资基金	4,262,010	6,744,298	0.59	0	无	0	其他
许昊天	6,197,800	6,197,800	0.54	0	无	0	境内自然人
吴娟玲	5,765,366	5,765,366	0.50	0	无	0	境内自然人
陈美蓉	1,260,000	3,571,994	0.31	0	无	0	境内自然人
倪昊	3,306,500	3,306,500	0.29	0	无	0	境内自然人
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				
中信证券股份有限公司	34,739,363	人民币普通股	34,739,363				
成少明	9,261,851	人民币普通股	9,261,851				
中国证券金融股份 有限公司	8,249,500	人民币普通股	8,249,500				
中国农业银行股份 有限公司—中证 500 交易型开放式 指数证券投资基金	6,744,298	人民币普通股	6,744,298				
许昊天	6,197,800	人民币普通股	6,197,800				
吴娟玲	5,765,366	人民币普通股	5,765,366				
陈美蓉	3,571,994	人民币普通股	3,571,994				
倪昊	3,306,500	人民币普通股	3,306,500				
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	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

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

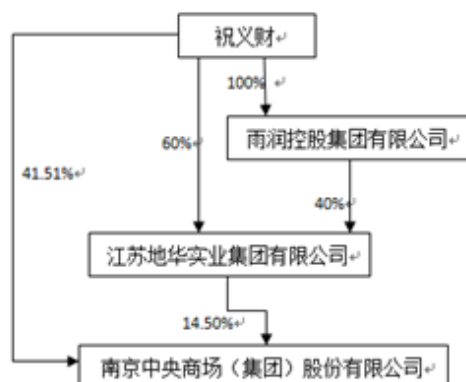
□适用 √不适用

4 报告期内控股股东变更情况索引及日期

□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 China Yurun Food Group Limited (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

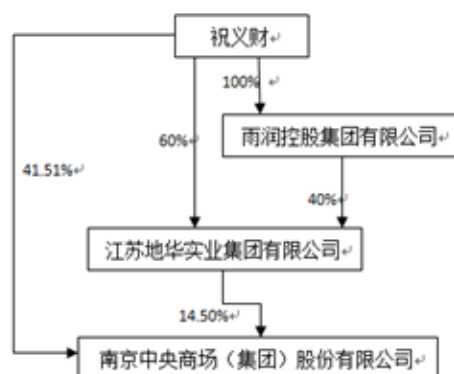
□适用 √不适用

4 报告期内实际控制人变更情况索引及日期

□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、其他持股在百分之十以上的法人股东

□适用 √不适用

六、股份限制减持情况说明

□适用 √不适用

第七节 优先股相关情况

适用 不适用

第八节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

一、持股变动情况及报酬情况

(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
吴晓国	董事长、首席执行官	男	55	2015-09-16	2018-09-15					472.90	否
陈新生	常务副董事长	男	48	2015-09-16	2018-09-15					178.11	否
王林	副董事长	男	55	2015-09-16	2018-09-15					143.50	否
祝珺	董事	男	29	2015-09-16	2018-09-15					98.68	是
沈晔	董事、执行总裁	男	61	2015-09-16	2018-07-04					55.34	否
滕洁	董事、执行总裁	女	42	2015-09-16	2018-09-15					155.34	否
李心合	独立董事	男	55	2015-09-16	2018-09-15					7.79	否
苏峻	独立董事	女	44	2015-09-16	2018-09-15					7.79	否
彭纪生	独立董事	男	61	2015-09-16	2018-09-15					7.79	否
王胜玲	监事会主席	女	46	2015-09-16	2018-09-15					0	是
卓石平	监事	女	64	2015-09-16	2018-09-15					0	是
王锦秋	职工监事	女	55	2015-09-16	2018-09-15	20,264	20,264	0	无	36.91	否
刘宇袖	董事会秘书	女	36	2015-09-16	2018-09-15					186.49	否
胡伟	执行总裁	男	50	2015-09-16	2018-09-15					147.14	否
金福	财务总监	男	53	2015-09-16	2018-09-15					128.10	否
刘梦婕	副总裁	女	39	2017-06-05	2018-09-15					159.47	否
合计	/	/	/	/	/	20,264	20,264	0	/	1,785.35	/

姓名	主要工作经历
吴晓国	历任江苏地华实业集团有限公司副总裁、安徽雨润地华置业发展有限公司董事长、吉林雨润地华有限公司董事长、黄山雨润涵月楼酒店管理有限公司董事长、南京中央商场（集团）股份有限公司第七届董事会董事长。现任南京中央商场（集团）股份有限公司第八届董事会董事长、首席执行官。
陈新生	历任南京大地建设集团股份有限公司财务处副处长、南京金鹰国际集团物业管理有限公司财务总监、南京金鹰国际集团有限公司财务副总监、南京新百投资控股集团有限公司总经理助理兼财务总监、南京新街口百货商店股份有限公司财务副总监、财务总监兼董事会秘书、南京中央商场（集团）股份有限公司董事会秘书、财务总监、执行总裁。现任南京中央商场（集团）股份有限公司第八届董事会常务副董事长。
王林	历任南京汽车制造厂财务部副科长、科长、中意合资南京泰克西铸铁公司财务部部长、中意合资南京依维柯公司财务部部长、南京金鹰国际购物集团常务副总裁兼南京店总经理、南京新街口百货商店股份有限公司董事、常务副总经理、南京东方商城有限责任公司总经理、南京新百房地产开发有限公司董事长、江苏洋河酒厂股份有限公司独立董事、南京中央商场（集团）股份有限公司总经理、总裁；江苏雨润现代商业集团副董事长；现任南京中央商场（集团）股份有限公司第八届董事会副董事长。
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、副总裁、董事。现任南京中央商场（集团）股份有限公司第八届董事会董事，雨润控股集团副总裁。
沈晔	历任江苏万通集团公司董事长、总经理、徐州市贸易局党委书记、副局长、徐州中央百货大楼股份有限公司董事长、党委书记、雨润现代商业集团董事、总裁、南京中央商场（集团）股份有限公司第八届董事会董事、副总经理、执行总裁。
滕洁	历任南京金鹰国际集团财务部经理、南京中央商场（集团）股份有限公司资金管理部经理、副总裁，现任南京中央商场（集团）股份有限公司第八届董事会董事、执行总裁。
李心合	现任南京大学会计与财务研究院副院长，民建江苏省委副主委，江苏省政协常委，南京中央商场（集团）股份有限公司第八届董事会独立董事。
苏峻	现任北京工商大学商学院教授，南京中央商场（集团）股份有限公司第八届董事会独立董事。
彭纪生	历任南京农业大学农业经济与管理系主任，现任南京大学商学院人力资源管理系副主任、南京中央商场（集团）股份有限公司第八届董事会独立董事。
王胜玲	现任江苏雨润肉类产业集团有限公司监事会主席、南京中央商场（集团）股份有限公司第八届监事会主席。
卓石平	历任南京新街口百货商店股份有限公司副总经理、南京新百投资控股集团有限公司常务副总经理、南京墨中进出口贸易有限公司总经理；现任雨润控股集团投资与资产管理公司副总裁，南京中央商场（集团）股份有限公司第八届监事会监事、党委委员、党委副书记兼纪委书记。
王锦秋	历任公司第六届、第七届监事会职工代表监事，现任公司工会副主席、第八届监事会职工代表监事。
刘宇袖	历任国金证券研究所化纤/纺织服装行业分析师，长盛基金管理有限公司基金经理助理、纺织服装/商业零售/餐饮旅游/食品饮料行业分析师，南京中央商场（集团）股份有限公司投资者关系部总经理，现任南京中央商场（集团）股份有限公司第八届董事会秘书、执行总裁。

胡伟	历任南京苏宁环球购物中心副总经理、南京中央商场（集团）股份有限公司总经理助理兼任南京区域副总经理、南京中央商场中心店副总经理、扬中店代理总经理、南京中央商场（集团）股份有限公司副总裁，现任南京中央商场（集团）股份有限公司执行总裁。
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。
刘梦婕	历任南京金鹰国际集团企划促销部副经理、南京店企划促销部经理、集团企划促销部经理、副总监、总监、金鹰国际商贸集团（中国）有限公司总裁助理兼金鹰购电子商务有限公司 CEO，南京中央商场（集团）股份有限公司副总裁，现任南京中央商场（集团）股份有限公司执行总裁。

其它情况说明

√适用 □不适用

备注：公司董事长吴晓国先生上述报酬总额包含 2017 年度应发而未支付的报酬 109.75 万元

(二) 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

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

(一) 在股东单位任职情况

□适用 √不适用

(二) 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
李心合	南京大学	教授、系副主任	2002 年 1 月	
苏峻	北京工商大学商学院	教授	2009 年	
彭纪生	南京大学	副系主任	2001 年	
王胜玲	江苏雨润肉类产业集团有限公司	监事会主席	2011 年 12 月	
卓石平	雨润控股集团投资与资产管理公司	副总裁	2012 年 12 月	
陈新生	浙江森马服饰股份有限公司	副总经理、财务总监	2018 年 3 月 7 日	
在其他单位任职情况的说明				

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	公司独立董事津贴由股东大会决定，公司董事、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	1,785.35 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
滕洁	执行总裁	聘任	公司组织架构调整聘任
刘宇袖	执行总裁	聘任	公司组织架构调整聘任
刘梦婕	执行总裁	聘任	公司组织架构调整聘任
陈新生	执行总裁	离任	公司组织架构调整聘任
沈晔	董事、执行总裁	离任	辞职

五、近三年受证券监管机构处罚的情况说明

□适用 √不适用

六、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	833
主要子公司在职员工的数量	3,450
在职员工的数量合计	4,283
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	951
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
生产人员	
销售人员	2,413
技术人员	583
财务人员	202
行政人员	389
后勤及其他人员	696
合计	4,283
教育程度	
教育程度类别	数量(人)
硕士及以上	65
本科	1,073
大专	1,482
大专以下	1,663
合计	4,283

(二) 薪酬政策

适用 不适用

主要采用年薪制、结构工资制、协议工资制、提成工资制等薪酬模式。薪酬分为基本工资和绩效薪酬，绩效薪酬遵循总量控制、与效益挂钩的总体原则，各单位工资总额与公司效益完全挂钩，考核后发放，有效激发个人与组织绩效提升。

(三) 培训计划

适用 不适用

结合集团公司业务发展与组织能力提升的需要，通过全员参与、重点提高、讲究实效的培训，打造学习型组织。

坚持以人才梯队为主线，内培为主，外训为辅，内培采取内部讲师讲授、参加外部公开课、外聘专家学者讲授或参加户外拓展训练、岗位锻炼等方式，针对岗位和业务条线采取相应的培训方式，每年按计划进行周期性培训。培训工作紧贴企业的战略定位和业务需求，促进公司战略目标实现与员工个人成长的双赢。

(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	3,699.43 万元

七、其他

适用 不适用

第九节 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，并不断完善各项制度。报告期内，公司结合《公司法》及时修订了《公司章程》相关条款，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、四次临时股东大会，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》，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：报告期内共召开十四次董事会会议，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。

(二) 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。

公司治理与中国证监会相关规定的要求是否存在重大差异；如有重大差异，应当说明原因

√适用 □不适用

公司法人治理情况符合《公司法》和中国证监会的有关要求。

公司治理与中国证监会相关规定的要求是否存在重大差异；如有重大差异，应当说明原因

□适用 √不适用

二、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
2018 年第一次临时股东大会	2018 年 7 月 30 日	www. sse. com. cn	2018 年 7 月 31 日
2018 年第二次临时股东大会	2018 年 9 月 13 日	www. sse. com. cn	2018 年 9 月 14 日
2018 年第三次临时股东大会	2018 年 10 月 16 日	www. sse. com. cn	2018 年 10 月 17 日
2018 年第四次临时股东大会	2018 年 12 月 27 日	www. sse. com. cn	2018 年 12 月 28 日
2017 年年度股东大会	2018 年 6 月 26 日	www. sse. com. cn	2018 年 6 月 27 日

股东大会情况说明

适用 不适用

三、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
吴晓国	否	14	14	12	0	0	否	5
陈新生	否	14	14	12	0	0	否	3
王林	否	14	14	12	0	0	否	5
祝琚	否	14	14	12	0	0	否	2
沈晔	否	4	4	3	0	0	否	0
滕洁	否	14	14	12	0	0	否	5
李心合	是	14	13	12	1	0	否	0
苏峻	是	14	13	12	1	0	否	0
彭纪生	是	14	14	12	0	0	否	2

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	14
其中：现场会议次数	2
通讯方式召开会议次数	12
现场结合通讯方式召开会议次数	0

(二) 独立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

四、董事会下设专门委员会在报告期内履行职责时所提出的重要意见和建议，存在异议事项的，应当披露具体情况

适用 不适用

五、监事会发现公司存在风险的说明

适用 不适用

六、公司就其与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面存在的不能保证独立性、不能保持自主经营能力的情况说明

适用 不适用

存在同业竞争的，公司相应的解决措施、工作进度及后续工作计划

适用 不适用

七、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

公司对高级管理人员实施目标责任考评机制，从 KPI 管理指标、经济指标以及目标任务、重大建议等方面实施考评。年初制订目标责任计划书，根据目标责任指标完成情况，按月考评后计发部分基础薪金和绩效薪金。年终根据实现的业绩、任务等对照目标责任计划书，实施全面考评并按考评结果计发年度薪酬。

八、是否披露内部控制自我评价报告

适用 不适用

具体内容详见上海证券交易所网站 www.sse.com.cn 与本报告同日披露的《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

九、内部控制审计报告的相关情况说明

适用 不适用

大信会计师事务所（特殊普通合伙）为公司出具了标准无保留意见的《内部控制审计报告》，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

十、其他

适用 不适用

第十节 公司债券相关情况

适用 不适用

第十一节 财务报告

一、审计报告

√适用 □不适用

大信审字[2019]第 23-00234 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“贵公司”）的财务报表，包括 2018 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2018 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表，以及财务报表附注。

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，公允反映了贵公司 2018 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2018 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，我们独立于贵公司，并履行了职业道德方面的其他责任。

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、 关键审计事项

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

（一）收入确认

1. 事项描述

请参阅财务报表附注“三、重要会计政策和会计估计”之“二十二”收入及“五、合并财务报表重要项目注释”之“三十七”。

贵公司 2018 年度房地产销售收入 1,607,637,154.92 元，占贵公司 2018 年度营业收入总额 19.49%，由于房地产销售收入金额重大，且存在收入计入不正确会计期间或收入被操纵的固有风险，因此我们将房地产销售收入确认识别为关键审计事项。

2. 审计应对

（1）了解和评价管理层与收入确认相关的关键内部控制的设计与运行有效性；

- (2) 就本年确认房地产销售收入的项目，检查与该项目相关的竣工备案证明等权证文件；
- (3) 针对本年确认的房地产销售收入，对完工项目获取公司销售台账信息，将财务数据与业务数据进行核对；
- (4) 从物业公司获取房屋交付手续资料，检查房屋买卖合同及可以证明房产已达到交付条件的支持性文件，以评价相关房地产销售收入是否符合收入确认政策；
- (5) 就资产负债表日前后确认房地产销售收入的项目，选取样本，检查可以证明房产已达到交付条件的支持性文件，以评价相关房地产销售收入是否在恰当的期间确认。

(二) 存货跌价准备

1. 事项描述

请参阅财务报表附注“三、重要会计政策和会计估计”之“十一”存货及“五、合并财务报表重要项目注释”之“五”。

贵公司开发成本和开发产品账面价值为 8,423,506,346.30 元，其中账面余额 8,618,334,138.99 元、存货跌价准备为 194,827,792.69 元。当存货成本高于其可变现净值时，贵公司根据成本与其可变现净值的差额计提存货跌价准备。可变现净值的确认涉及重大会计估计，包括对预计售价和待投入成本等的估计。该类会计估计存在重大不确定性。由于存货金额的重大，而可变现净值的确定涉及重大会计估计，我们将存货跌价准备识别为关键审计事项。

2. 审计应对

- (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有效性；
- (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；
- (3) 对于出现减值情形的开发项目，计算存货的可变现净值。对存货可变现净值中使用的主要参数执行：将预计售价与该项目实际预售/销售售价及周边类似项目售价进行比较；对于待投入开发成本，将其与管理层制定并经由内部批准的项目预算进行比较，同已签订的工程合同进行比较；将新完工的开发项目的实际成本与预算成本进行比较，以评估项目预算的准确性；
- (4) 将以往年度的可变现净值的估计与实际变现的价值进行比较，并评价管理层存货跌价准备估计的准确性。

四、其他信息

贵公司管理层（以下简称管理层）对其他信息负责。其他信息包括贵公司 2018 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并不涵盖其他信息，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，管理层负责评估贵公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划清算贵公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督贵公司的财务报告过程。

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，就可能导致对贵公司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贵公司不能持续经营。

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

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

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

我们还就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。

大信会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师：王健

（项目合伙人）

中国·北京

中国注册会计师：孙梅林

二〇一九年四月二十五日

二、财务报表

合并资产负债表

2018 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	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金	七、1	1,885,297,747.60	2,130,606,946.79
应收票据及应收账款	七、4	7,871,933.84	12,994,672.90
其中：应收票据			
应收账款		7,871,933.84	12,994,672.90
预付款项	七、5	35,234,762.60	55,654,195.16
其他应收款	七、6	636,498,971.19	191,411,978.01
其中：应收利息			
应收股利			
存货	七、7	8,530,771,284.66	10,611,469,488.86
持有待售资产	七、8	43,805,119.64	
一年内到期的非流动资产	七、9		
其他流动资产	七、10	358,247,448.31	332,267,745.16
流动资产合计		11,497,727,267.84	13,334,405,026.88
非流动资产：			
可供出售金融资产	七、11	430,000.00	430,000.00
长期股权投资	七、14	84,101,910.88	27,029,565.18
投资性房地产	七、15	430,165,494.13	427,512,656.93
固定资产	七、16	3,138,319,620.49	3,015,436,003.85
在建工程	七、17	16,202,015.89	9,894,198.36
无形资产	七、20	387,397,488.42	423,026,762.35
开发支出			
商誉	七、22	64,761,963.50	69,540,837.96
长期待摊费用	七、23	48,169,349.89	38,410,642.09
递延所得税资产	七、24	141,391,580.13	174,349,343.53
其他非流动资产	七、25	83,052,586.61	139,074,421.75
非流动资产合计		4,393,992,009.94	4,324,704,432.00
资产总计		15,891,719,277.78	17,659,109,458.88
流动负债：			
短期借款	七、26	6,617,931,712.45	7,133,220,166.67
应付票据及应付账款	七、29	2,283,092,186.17	1,929,616,202.96
预收款项	七、30	2,629,783,130.93	3,147,172,217.03
应付职工薪酬	七、31	29,612,105.70	37,505,596.24
应交税费	七、32	216,243,667.67	347,582,927.37

其他应付款	七、33	1,021,031,202.41	947,414,136.52
其中：应付利息		24,985,977.93	38,848,267.22
应付股利		125,025,861.28	115,292,763.72
持有待售负债	七、34		
一年内到期的非流动负债	七、35	307,680,000.00	833,950,000.00
其他流动负债	七、36	25,295,068.21	24,231,930.89
流动负债合计		13,130,669,073.54	14,400,693,177.68
非流动负债：			
长期借款	七、37	896,456,892.83	1,011,200,000.00
长期应付款	七、39	19,640,505.48	
长期应付职工薪酬	七、40	118,487,640.58	134,470,908.05
预计负债	七、41	119,683,052.21	121,023,102.98
递延所得税负债	七、24	60,956,995.76	60,293,786.45
其他非流动负债	七、43	58,208,457.77	58,208,457.77
非流动负债合计		1,273,433,544.63	1,385,196,255.25
负债合计		14,404,102,618.17	15,785,889,432.93
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	七、44	1,148,334,872.00	1,148,334,872.00
资本公积	七、46	39,910,131.44	12,770,131.44
减：库存股	七、47	101,209,998.92	59,999,778.53
其他综合收益	七、48	104,885,774.19	145,804,747.11
盈余公积	七、50	325,954,699.40	319,756,074.13
未分配利润	七、51	-71,221,737.85	292,422,093.98
归属于母公司所有者权益合计		1,446,653,740.26	1,859,088,140.13
少数股东权益		40,962,919.35	14,131,885.82
所有者权益（或股东权益）合计		1,487,616,659.61	1,873,220,025.95
负债和所有者权益（或股东权益）总计		15,891,719,277.78	17,659,109,458.88

法定代表人：吴晓国

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

2018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	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金		1,021,124,374.58	1,246,168,128.06
应收票据及应收账款	十七、1	2,718,972.92	3,332,682.00
其中：应收票据			

应收账款		2,718,972.92	3,332,682.00
预付款项		15,115,064.61	26,048,936.53
其他应收款	十七、2	7,132,136,618.61	6,709,545,724.41
其中：应收利息			
应收股利		417,030,000.00	419,180,000.00
存货		55,971,152.66	54,619,604.00
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		37,717,978.45	16,667,423.12
流动资产合计		8,264,784,161.83	8,056,382,498.12
非流动资产：			
可供出售金融资产		150,000.00	150,000.00
长期股权投资	十七、3	1,485,036,980.96	1,432,579,125.97
投资性房地产		66,044,697.54	65,690,930.08
固定资产		690,331,134.84	717,813,206.92
在建工程			1,635,059.07
无形资产		14,955,429.90	15,118,343.17
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		6,630,708.13	6,373,766.78
递延所得税资产		28,538,271.58	27,721,128.66
其他非流动资产		5,088,584.88	50,000,000.00
非流动资产合计		2,296,775,807.83	2,317,081,560.65
资产总计		10,561,559,969.66	10,373,464,058.77
流动负债：			
短期借款		3,529,631,712.45	3,864,434,500.00
应付票据及应付账款		2,109,114,091.29	2,213,388,055.85
预收款项		178,298,124.64	182,408,321.31
应付职工薪酬		15,484,257.23	20,808,803.39
应交税费		37,091,011.47	26,986,717.78
其他应付款		2,600,242,362.48	2,069,551,681.98
其中：应付利息		16,260,468.52	28,470,523.86
应付股利		119,295,830.63	109,562,733.07
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		50,700,000.00	
其他流动负债		15,869,111.00	14,737,827.12
流动负债合计		8,536,430,670.56	8,392,315,907.43
非流动负债：			
长期借款		203,402,307.83	50,700,000.00

长期应付款			
长期应付职工薪酬		30,178,714.19	40,115,654.54
预计负债			
递延所得税负债		14,257,400.73	14,168,958.86
其他非流动负债			
非流动负债合计		247,838,422.75	104,984,613.40
负债合计		8,784,269,093.31	8,497,300,520.83
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		1,148,334,872.00	1,148,334,872.00
资本公积		69,341,860.11	69,341,860.11
减：库存股		101,209,998.92	59,999,778.53
其他综合收益		-2,015,898.57	38,903,074.35
盈余公积		325,942,998.10	319,744,372.83
未分配利润		336,897,043.63	359,839,137.18
所有者权益（或股东权益）合计		1,777,290,876.35	1,876,163,537.94
负债和所有者权益（或股东权益）总计		10,561,559,969.66	10,373,464,058.77

法定代表人：吴晓国

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

2018年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入		8,249,765,228.62	8,453,223,628.07
其中：营业收入	七、52	8,249,765,228.62	8,453,223,628.07
二、营业总成本		8,453,800,260.60	7,922,010,803.54
其中：营业成本	七、52	6,618,428,177.99	6,513,387,901.28
税金及附加	七、53	131,883,168.65	275,050,230.76
销售费用	七、54	450,790,322.39	397,059,242.06
管理费用	七、55	626,641,236.00	492,675,560.34
财务费用	七、57	455,960,627.96	235,856,763.94
其中：利息费用		420,962,929.56	216,901,242.08
利息收入		15,826,251.86	12,687,041.65
资产减值损失	七、58	170,096,727.61	7,981,105.16
加：其他收益	七、59	5,990,500.08	2,845,729.16
投资收益（损失以“-”号填列）	七、60	-20,855,899.05	30,037,415.23
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-21,387,704.96	2,287,832.77
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	七、61	2,652,837.20	5,586,735.53

资产处置收益（损失以“-”号填列）	七、62	-728,413.86	-1,120,372.06
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		-216,976,007.61	568,562,332.39
加：营业外收入	七、63	4,763,892.30	16,522,377.19
减：营业外支出	七、64	39,286,852.95	99,596,706.14
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-251,498,968.26	485,488,003.44
减：所得税费用	七、65	95,500,182.47	243,710,289.61
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		-346,999,150.73	241,777,713.83
（一）按经营持续性分类			
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-322,620,781.55	241,777,713.83
2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-24,378,369.18	
（二）按所有权归属分类			
1. 归属于母公司股东的净利润		-340,370,184.26	238,933,074.03
2. 少数股东损益		-6,628,966.47	2,844,639.80
六、其他综合收益的税后净额	七、66	-40,918,972.92	-26,257,864.54
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		-40,918,972.92	-26,257,864.54
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
（二）将重分类进损益的其他综合收益		-40,918,972.92	-26,257,864.54
1. 权益法下可转损益的其他综合收益		-40,918,972.92	
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益			-26,257,864.54
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4. 现金流量套期损益的有效部分			
5. 外币财务报表折算差额			
6. 其他			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		-387,918,123.65	215,519,849.29
归属于母公司所有者的综合收益总额		-381,289,157.18	212,675,209.49
归属于少数股东的综合收益总额		-6,628,966.47	2,844,639.80
八、每股收益：			
（一）基本每股收益(元/股)		-0.299	0.209
（二）稀释每股收益(元/股)		-0.299	0.209

法定代表人：吴晓国

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
2018 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	十七、4	2,799,501,108.88	2,726,078,037.17
减: 营业成本	十七、4	2,226,729,371.73	2,177,435,444.55
税金及附加		43,753,873.32	36,030,688.06
销售费用		133,079,030.36	134,629,666.19
管理费用		193,591,748.54	180,857,725.96
财务费用		143,540,827.72	40,811,293.46
其中: 利息费用		326,750,097.86	264,341,545.86
利息收入		212,900,924.04	237,625,504.48
资产减值损失		14,567,162.59	-1,833,438.65
加: 其他收益		1,671,651.91	2,641,521.01
投资收益(损失以“—”号填列)	十七、5	-34,517,895.67	4,754,045.60
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益		-21,752,195.67	2,079,945.83
公允价值变动收益(损失以“—”号填列)		353,767.46	1,233,290.98
资产处置收益(损失以“—”号填列)		-668,215.69	-202,050.63
二、营业利润(亏损以“—”号填列)		11,078,402.63	166,573,464.56
加: 营业外收入		186,035.82	628,190.23
减: 营业外支出		125,033.01	185,182.13
三、利润总额(亏损总额以“—”号填列)		11,139,405.44	167,016,472.66
减: 所得税费用		10,807,851.42	43,707,075.34
四、净利润(净亏损以“—”号填列)		331,554.02	123,309,397.32
(一) 持续经营净利润(净亏损以“—”号填列)		331,554.02	123,309,397.32
(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		-40,918,972.92	
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
(二) 将重分类进损益的其他综合收益		-40,918,972.92	
1. 权益法下可转损益的其他综合收益		-40,918,972.92	
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益			
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4. 现金流量套期损益的有效部分			

5. 外币财务报表折算差额			
6. 其他			
六、综合收益总额		-40,587,418.90	123,309,397.32
七、每股收益：			
（一）基本每股收益(元/股)			
（二）稀释每股收益(元/股)			

法定代表人：吴晓国

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

2018 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
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		9,576,287,487.84	9,610,230,886.37
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	七、67	129,291,897.67	189,907,719.30
经营活动现金流入小计		9,705,579,385.51	9,800,138,605.67
购买商品、接受劳务支付的现金		7,826,368,174.29	7,738,998,224.48
支付给职工以及为职工支付的现金		474,809,984.49	441,588,448.32
支付的各项税费		545,809,148.23	479,646,929.39
支付其他与经营活动有关的现金	七、67	708,950,807.53	540,464,783.76
经营活动现金流出小计		9,555,938,114.54	9,200,698,385.95
经营活动产生的现金流量净额		149,641,270.97	599,440,219.72
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		45,000,000.00	22,217,826.77
取得投资收益收到的现金		707,500.00	1,151,690.69
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		1,240,174.37	759,591.66
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	七、67	280,671,225.63	
投资活动现金流入小计		327,618,900.00	24,129,109.12
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		125,094,159.68	143,963,144.33
投资支付的现金		97,102,223.58	300,000.00
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	七、67		50,000,000.00
投资活动现金流出小计		222,196,383.26	194,263,144.33
投资活动产生的现金流量净额		105,422,516.74	-170,134,035.21

三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		60,600,000.00	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		60,600,000.00	
取得借款收到的现金		6,614,299,912.91	8,219,945,666.67
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金	七、67		43,245,444.44
筹资活动现金流入小计		6,674,899,912.91	8,263,191,111.11
偿还债务支付的现金		6,446,101,561.39	7,871,129,976.57
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		630,615,349.29	617,542,747.73
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、67	41,210,220.39	59,999,778.53
筹资活动现金流出小计		7,117,927,131.07	8,548,672,502.83
筹资活动产生的现金流量净额		-443,027,218.16	-285,481,391.72
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			
		-187,963,430.45	143,824,792.79
加：期初现金及现金等价物余额		914,550,500.52	770,725,707.73
六、期末现金及现金等价物余额			
		726,587,070.07	914,550,500.52

法定代表人：吴晓国

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

2018年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
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		3,251,761,584.51	3,138,882,534.92
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		12,814,903.56	187,041,109.41
经营活动现金流入小计		3,264,576,488.07	3,325,923,644.33
购买商品、接受劳务支付的现金		2,601,378,716.26	2,765,947,037.41
支付给职工以及为职工支付的现金		181,963,346.76	172,009,517.90
支付的各项税费		114,971,954.39	137,987,031.23
支付其他与经营活动有关的现金		154,620,124.46	126,973,649.92
经营活动现金流出小计		3,052,934,141.87	3,202,917,236.46
经营活动产生的现金流量净额		211,642,346.20	123,006,407.87
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		2,250,000.00	

取得投资收益收到的现金		607,500.00	607,500.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		1,206,778.31	
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		193,510,328.93	
投资活动现金流入小计		197,574,607.24	607,500.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		13,792,309.72	3,247,594.84
投资支付的现金		100,752,223.58	
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			500,000.00
支付其他与投资活动有关的现金			50,000,000.00
投资活动现金流出小计		114,544,533.30	53,747,594.84
投资活动产生的现金流量净额		83,030,073.94	-53,140,094.84
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		3,512,280,000.00	3,266,620,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金		755,111,346.49	754,392,117.76
筹资活动现金流入小计		4,267,391,346.49	4,021,012,117.76
偿还债务支付的现金		3,643,680,479.72	3,380,145,500.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		285,258,601.69	238,657,470.61
支付其他与筹资活动有关的现金		749,168,438.70	610,852,524.07
筹资活动现金流出小计		4,678,107,520.11	4,229,655,494.68
筹资活动产生的现金流量净额		-410,716,173.62	-208,643,376.92
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		-116,043,753.48	-138,777,063.89
加：期初现金及现金等价物余额		164,308,128.06	303,085,191.95
六、期末现金及现金等价物余额		48,264,374.58	164,308,128.06

法定代表人：吴晓国

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
2018 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	本期							
	归属于母公司所有者权益						少数股东权益	所有者权益合计
	股本	资本公积	减: 库存股	其他综合收益	盈余公积	未分配利润		
一、上年期末余额	1,148,334,872.00	12,770,131.44	59,999,778.53	145,804,747.11	319,756,074.13	292,422,093.98	14,131,885.82	1,873,220,025.95
二、本年期初余额	1,148,334,872.00	12,770,131.44	59,999,778.53	145,804,747.11	319,756,074.13	292,422,093.98	14,131,885.82	1,873,220,025.95
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)		27,140,000.00	41,210,220.39	-40,918,972.92	6,198,625.27	-363,643,831.83	26,831,033.53	-385,603,366.34
(一) 综合收益总额			41,210,220.39	-40,918,972.92		-340,370,184.26	-6,628,966.47	-429,128,344.04
(二) 所有者投入和减少资本		27,140,000.00					33,460,000.00	60,600,000.00
1. 所有者投入的普通股							60,600,000.00	60,600,000.00
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		27,140,000.00					-27,140,000.00	
(三) 利润分配					6,198,625.27	-23,273,647.57		-17,075,022.30
1. 提取盈余公积					6,198,625.27	-6,198,625.27		
2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者(或股东)的分配						-17,075,022.30		-17,075,022.30
4. 其他								
(四) 所有者权益内部结转								
(五) 专项储备								
(六) 其他								
四、本期期末余额	1,148,334,872.00	39,910,131.44	101,209,998.92	104,885,774.19	325,954,699.40	-71,221,737.85	40,962,919.35	1,487,616,659.61

项目	上期							
	归属于母公司所有者权益						少数股东权益	所有者权益合计
	股本	资本公积	减：库存股	其他综合收益	盈余公积	未分配利润		
一、上年期末余额	1,148,334,872.00	12,770,131.44		172,062,611.65	299,806,785.52	125,113,377.80	11,287,246.02	1,769,375,024.43
二、本年期初余额	1,148,334,872.00	12,770,131.44		172,062,611.65	299,806,785.52	125,113,377.80	11,287,246.02	1,769,375,024.43
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）			59,999,778.53	-26,257,864.54	19,949,288.61	167,308,716.18	2,844,639.80	103,845,001.52
（一）综合收益总额				-26,257,864.54		238,933,074.03	2,844,639.80	215,519,849.29
（二）所有者投入和减少资本			59,999,778.53					-59,999,778.53
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			59,999,778.53					-59,999,778.53
（三）利润分配					19,949,288.61	-71,624,357.85		-51,675,069.24
1. 提取盈余公积					19,949,288.61	-19,949,288.61		
2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者（或股东）的分配						-51,675,069.24		-51,675,069.24
4. 其他								
（四）所有者权益内部结转								
（五）专项储备								
（六）其他								
四、本期期末余额	1,148,334,872.00	12,770,131.44	59,999,778.53	145,804,747.11	319,756,074.13	292,422,093.98	14,131,885.82	1,873,220,025.95

法定代表人：吴晓国

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
2018 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	本期						
	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、上年期末余额	1,148,334,872.00	69,341,860.11	59,999,778.53	38,903,074.35	319,744,372.83	359,839,137.18	1,876,163,537.94
二、本年期初余额	1,148,334,872.00	69,341,860.11	59,999,778.53	38,903,074.35	319,744,372.83	359,839,137.18	1,876,163,537.94
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)			41,210,220.39	-40,918,972.92	6,198,625.27	-22,942,093.55	-98,872,661.59
(一) 综合收益总额				-40,918,972.92		331,554.02	-40,587,418.90
(二) 所有者投入和减少资本			41,210,220.39				-41,210,220.39
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			41,210,220.39				-41,210,220.39
(三) 利润分配					6,198,625.27	-23,273,647.57	-17,075,022.30
1. 提取盈余公积					6,198,625.27	-6,198,625.27	
2. 对所有者(或股东)的分配						-17,075,022.30	-17,075,022.30
3. 其他							
(四) 所有者权益内部结转							
(五) 专项储备							
(六) 其他							
四、本期期末余额	1,148,334,872.00	69,341,860.11	101,209,998.92	-2,015,898.57	325,942,998.10	336,897,043.63	1,777,290,876.35

2018 年年度报告

项目	上期						
	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、上年期末余额	1,148,334,872.00	69,341,860.11		38,903,074.35	299,795,084.22	308,154,097.71	1,864,528,988.39
二、本年期初余额	1,148,334,872.00	69,341,860.11		38,903,074.35	299,795,084.22	308,154,097.71	1,864,528,988.39
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）			59,999,778.53		19,949,288.61	51,685,039.47	11,634,549.55
（一）综合收益总额						123,309,397.32	123,309,397.32
（二）所有者投入和减少资本			59,999,778.53				-59,999,778.53
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			59,999,778.53				-59,999,778.53
（三）利润分配					19,949,288.61	-71,624,357.85	-51,675,069.24
1. 提取盈余公积					19,949,288.61	-19,949,288.61	
2. 对所有者（或股东）的分配						-51,675,069.24	-51,675,069.24
3. 其他							
（四）所有者权益内部结转							
（五）专项储备							
（六）其他							
四、本期期末余额	1,148,334,872.00	69,341,860.11	59,999,778.53	38,903,074.35	319,744,372.83	359,839,137.18	1,876,163,537.94

法定代表人：吴晓国

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

（一）公司历史沿革

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 3500 万股。2000 年 9 月 26 日本次发行的社会公众股 3500 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，经中国证监会证监发行字(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 2179 万股，配股完成后，总股本为 14354.19 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。

企业注册地：南京市秦淮区中山南路 79 号；组织形式：股份有限公司；总部地址：南京市建邺区雨润路 10 号。

本公司最高权力机构是股东大会，实行董事会领导下的总裁负责制。根据业务发展需要，设立总裁室、行政部、法务部、人力资源部、财务管理部、资金管理部、信息管理部、审计部、监察部、战略发展部、招标管理部、证券部、工会、营运中心、招商中心、综合体开发中心等职能部门。

（二）行业性质和经营范围

本公司属百货零售行业。集团内下属子公司包含房地产行业和服务行业。

公司经营项目：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）

（三）本财务报告由董事会于 2019 年 4 月 25 日批准报出。

2. 合并财务报表范围

√适用 □不适用

本年度合并报表范围包括母公司、下辖控股子公司和纳入本期合并的子公司。

本期子公司徐州中央国际广场置业有限公司、徐州尚润物业管理有限公司出售转让，本期新设成立南京快佳惠赢超市有限公司、南京中央商场新零售有限公司、南京撒蕉的猩猩贸易有限公司、南京中商奥优餐饮有限公司、安徽中商便利店有限公司。

四、财务报表的编制基础

1. 编制基础

本公司财务报表以持续经营为编制基础。根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则-基本准则》和具体会计准则等规定（以下合称“企业会计准则”），并基于以下所述重要会计政策、会计估计进行编制。

2. 持续经营

适用 不适用

本公司具备自报告期末起 12 个月的持续经营能力。

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

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 2018 年 12 月 31 日的财务状况、2018 年度的经营成果、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

本公司以一年 12 个月作为正常营业周期，并以营业周期作为资产和负债的流动性划分标准。

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

1. 同一控制下的企业合并

同一控制下企业合并形成的长期股权投资合并方以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式作为合并对价的，本公司在合并日按照所取得的被合并方在最终控制方合并财务报表中的净资产的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。合并方以发行权益性工具作为合并对价的，按发行股份的面值总额作为股本。长期股权投资的初始投资成本与合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，应当调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

2. 非同一控制下的企业合并

对于非同一控制下的企业合并，合并成本为购买方在购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值之和。非同一控制下企业合并中所取得的被购买方符合确认条件的可辨认资产、负债及或有负债，在购买日以公允价值计量。购买方对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，体现为商誉价值。购买方对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，经复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期营业外收入

6. 合并财务报表的编制方法

√适用 □不适用

1. 合并财务报表范围

本公司将全部子公司（包括本公司所控制的单独主体）纳入合并财务报表范围，包括被本公司控制的企业、被投资单位中可分割的部分以及结构化主体。

2. 统一母子公司的会计政策、统一母子公司的资产负债表日及会计期间

子公司与本公司采用的会计政策或会计期间一致。

3. 合并财务报表抵销事项

合并财务报表以本公司和子公司的资产负债表为基础，已抵销了本公司与子公司、子公司相互之间发生的内部交易。子公司所有者权益中不属于本公司的份额，作为少数股东权益，在合并资产负债表中股东权益项目下以“少数股东权益”项目列示。子公司持有本公司的长期股权投资，视为本公司的库存股，作为股东权益的减项，在合并资产负债表中股东权益项目下以“减：库存股”项目列示。

4. 合并取得子公司会计处理

对于同一控制下企业合并取得的子公司，视同该企业合并于自最终控制方开始实时控制时已经发生，从合并当期的期初起将其资产、负债、经营成果和现金流量纳入合并财务报表；对于非同一控制下企业合并取得的子公司，在编制合并财务报表时，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其个别财务报表进行调整。

7. 合营安排分类及共同经营会计处理方法

√适用 □不适用

1. 合营安排的分类

合营安排分为共同经营和合营企业。未通过单独主体达成的合营安排，划分为共同经营。单独主体，是指具有单独可辨认的财务架构的主体，包括单独的法人主体和不具备法人主体资格但法律认可的主体。通过单独主体达成的合营安排，通常划分为合营企业。相关事实和情况变化导致合营方在合营安排中享有的权利和承担的义务发生变化的，合营方对合营安排的分类进行重新评估。

2. 共同经营的会计处理

本公司为共同经营参与方，确认与共同经营中利益份额相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：确认单独所持有的资产或负债，以及按份额确认共同持有的资产或负债；确认出售享有的共同经营产出份额所产生的收入；按份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；确认单独所发生的费用，以及按份额确认共同经营发生的费用。

本公司为对共同经营不享有共同控制的参与方，如果享有该共同经营相关资产且承担该共同经营相关负债，则参照共同经营参与方的规定进行会计处理；否则，按照相关企业会计准则的规定进行会计处理。

3. 合营企业的会计处理

本公司为合营企业合营方应当按照《企业会计准则第 2 号—长期股权投资》的规定对合营企业的投资进行会计处理，本公司为非合营方根据对该合营企业的影响程度进行会计处理。

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

10. 金融工具

√适用 □不适用

1. 金融工具的分类及确认

金融工具划分为金融资产或金融负债和权益工具。本公司成为金融工具合同的一方时，确认为一项金融资产或金融负债，或权益工具。

金融资产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资产、持有至到期投资、应收款项、可供出售金融资产。除应收款项以外的金融资产的分类取决于本公司及其子公司对金融资产的持有意图和持有能力等。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以及其他金融负债。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产包括持有目的为短期内出售的交易性金融资产和初始确认时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；应收款项是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产；可供出售金融资产包括初始确认时即被指定为可供出售的非衍生金融资产及未被划分为其他类的金融资产；持有至到期投资是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且管理层有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产。

2. 金融工具的计量

本公司金融工具初始确认按公允价值计量。后续计量分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、可供出售金融资产及以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债按公允价值计量；持有到期投资、贷款和应收款项以及其他金融负债按摊余成本计量；在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产或者衍生金融负债，按照成本计量。本公司金融资产或金融负债后续计量中公允价值变动形成的利得或损失，除与套期保值有关外，按照如下方法处理：①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债公允价值变动形成的利得或损失，计入公允价值变动损益。②可供出售金融资产的公允价值变动计入其他综合收益。

3. 本公司对金融工具的公允价值的确认方法

如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；如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。估值技术主要包括市场法、收益法和成本法。

4. 金融资产负债转移的确认依据和计量方法

金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移时，或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，但放弃了对该金融资产控制的，应当终止确认该项金融资产。金融资产满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值与因转移而收到的对价和原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额部分，计入当期损益。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。

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，则应终止确认该金融负债或其一部分。

5. 金融资产减值

以摊余成本计量的金融资产发生减值时，按预计未来现金流量(不包括尚未发生的未来信用损失)现值低于账面价值的差额，计提减值准备。如果有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。

以成本计量的金融资产发生减值时，按预计未来现金流量(不包括尚未发生的未来信用损失)现值低于账面价值的差额，计提减值准备。发生的减值损失，一经确认，不再转回。

当有客观证据表明可供出售金融资产发生减值时，原直接计入股东权益的因公允价值下降形成的累计损失予以转出并计入减值损失。对已确认减值损失的可供出售债务工具投资，在期后公允价值上升且客观上与确认原减值损失后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回并计入当期损益。对已确认减值损失的可供出售权益工具投资，期后公允价值上升直接计入股东权益。

对于权益工具投资，本公司判断其公允价值发生“严重”或“非暂时性”下跌的具体量化标准、成本的计算方法、期末公允价值的确定方法，以及持续下跌期间的确定依据为：

公允价值发生“严重”下跌的具体量化标准	期末公允价值相对于成本的下跌幅度已达到或超过 50%。
公允价值发生“非暂时性”下跌的具体量化标准	连续 12 个月出现下跌。
成本的计算方法	取得时按支付对价(扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息)和相关交易费用之和作为投资成本。
期末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;如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。
持续下跌期间的确定依据	连续下跌或在下跌趋势持续期间反弹上扬幅度低于 20%,反弹持续时间未超过 6 个月的均作为持续下跌期间。

11. 应收款项

(1). 单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项

√适用 □不适用

单项金额重大的判断依据或金额标准	应收款项账面余额在 300.00 万以上的款项。
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	根据其账面价值与预计未来现金流量现值之间差额确认。

(2). 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项

√适用 □不适用

按信用风险特征组合计提坏账准备的计提方法(账龄分析法、余额百分比法、其他方法)	
组合 1	账龄分析法
组合 2	不计提坏账准备

组合中,采用账龄分析法计提坏账准备的

√适用 □不适用

账龄	应收账款计提比例(%)	其他应收款计提比例(%)
1 年以内(含 1 年)	3	3
其中:1 年以内分项,可添加行		
1—2 年	10	10
2—3 年	20	20
3 年以上		
3—4 年	50	50
4—5 年	80	80
5 年以上	100	100

组合中,采用余额百分比法计提坏账准备的

□适用 √不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的

√适用 □不适用

组合名称	应收账款计提比例(%)	其他应收款计提比例(%)
销售支票款、销售收款方式、备用金和集团内合并范围内关联往来无收回风险的款项	0	0

(3). 单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项

√适用 □不适用

单项计提坏账准备的理由	有客观证据表明单项金额虽不重大，但因其发生了特殊的减值事由的应收款项，进行单项减值测试。
坏账准备的计提方法	根据其账面价值与预计未来现金流量现值之间差额确认。

12. 存货

√适用 □不适用

1. 存货的分类

存货是指本公司在日常活动中持有以备出售的商品、开发产品和处在开发过程中的开发成本以及低值易耗品等

开发用土地、维修基金、公共配套设施费用的核算方法：本公司开发用土地列入“开发成本”科目核算；按照各地规定，应由公司承担的维修基金计入“开发成本”；公共配套项目以及由政府部门收取的公共配套设施费，其所发生的支出列入“开发成本”，按成本核算对象和成本项目进行分摊和明细核算。

2. 发出存货的计价方法

存货发出时，采取加权平均法确定其发出的实际成本。

3. 存货跌价准备的计提方法

资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量，并按单个存货项目计提存货跌价准备，但对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备。

4. 存货的盘存制度

本公司的存货盘存制度为永续盘存制。

5. 低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品和包装物采用一次转销法摊销。

13. 持有待售资产

√适用 □不适用

本公司将同时满足下列条件的非流动资产应当划分为持有待售：一是企业已经就处置该非流动资产作出决议；二是企业已经与受让方签订了不可撤销的转让协议；三是该项转让将在一年以内完成。

14. 长期股权投资

√适用 □不适用

1. 初始投资成本确定

对于企业合并取得的长期股权投资，如为同一控制下的企业合并，应当在合并日按照所取得的被合并方在最终控制方合并财务报表中的净资产的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本；非同一控制下的企业合并，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；以支付现金取得的长期股权投资，初始投资成本为实际支付的购买价款；以发行权益性证券取得的长期股权投资，初始投资成本为发行权益性证券的公允价值；通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照《企业会计准则第 12 号—债务重组》的有关规定确定；非货币性资产交换取得的长期股权投资，初始投资成本按照《企业会计准则第 7 号—非货币性资产交换》的有关规定确定。

2. 后续计量及损益确认方法

本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资应当采用成本法核算，对联营企业和合营企业的长期股权投资采用权益法核算。本公司对联营企业的权益性投资，其中一部分通过风险投资机构、共同基金、信托公司或包括投连险基金在内的类似主体间接持有的，无论以上主体是否对这部分投资具有重大影响，本公司应当按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的有关规定，对间接持有的该部分投资选择以公允价值计量且其变动计入损益，并对其余部分采用权益法核算。

3. 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

对被投资单位具有共同控制，是指对某项安排的回报产生重大影响的活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策，包括商品或劳务的销售和购买、金融资产的管理、资产的购买和处置、研究与开发活动以及融资活动等；对被投资单位具有重大影响，是指当持有被投资单位 20%以上至 50%的表决权资本时，具有重大影响。或虽不足 20%，但符合下列条件之一时，具有重大影响：在被投资单位的董事会或类似的权力机构中派有代表；参与被投资单位的政策制定过程；向被投资单位派出管理人员；被投资单位依赖投资公司的技术或技术资料；与被投资单位之间发生重要交易。

15. 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

本公司投资性房地产的类别，包括出租的土地使用权、出租的建筑物、持有并准备增值后转让的土地使用权。投资性房地产按照成本进行初始计量，采用公允价值模式进行后续计量。

公司对现有投资性房地产采用公允价值模式计量，公司能够从房地产交易市场取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，从而对投资性房地产的公允价值进行计量。

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。

16. 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的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。同时满足以下条件时予以确认：与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；该固定资产的成本能够可靠地计量。

(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	4.75

(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

融资租入固定资产为实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁。融资租入固定资产初始计价为租赁期开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值较低者作为入账价值；融资租入固定资产后续计价采用与自有固定资产相一致的折旧政策计提折旧及减值准备。

17. 在建工程√适用 不适用

本公司在建工程分为自营方式建造和出包方式建造两种。在建工程在工程完工达到预定可使用状态时，结转固定资产。预定可使用状态的判断标准，应符合下列情况之一：固定资产的实体建造（包括安装）工作已经全部完成或实质上已经全部完成；已经试生产或试运行，并且其结果表明资产能够正常运行或能够稳定地生产出合格产品，或者试运行结果表明其能够正常运转或营业；该项建造的固定资产上的支出金额很少或者几乎不再发生；所购建的固定资产已经达到设计或合同要求，或与设计或合同要求基本相符。

18. 借款费用√适用 不适用**1. 借款费用资本化的确认原则**

本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. 资本化金额计算方法

资本化期间，是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。在购建或生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，应当暂停借款费用的资本化。

借入专门借款，按照专门借款当期实际发生的利息费用，减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额确定；占用一般借款按照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，资本化率为一般借款的加权平均利率；借款存在折价或溢价的，按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或溢价金额，调整每期利息金额。

实际利率法是根据借款实际利率计算其摊余折价或溢价或利息费用的方法。其中实际利率是借款在预期存续期间的未来现金流量，折现为该借款当前账面价值所使用的利率。

19. 生物资产 适用 不适用**20. 油气资产** 适用 不适用**21. 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**

本公司无形资产按照成本进行初始计量。购入的无形资产，按实际支付的价款和相关支出作为实际成本。投资者投入的无形资产，按投资合同或协议约定的价值确定实际成本，但合同或协议约定价值不公允的，按公允价值确定实际成本。自行开发的无形资产，其成本为达到预定用途前所发生的支出总额。

本公司无形资产后续计量方法分别为：使用寿命有限无形资产采用直线法摊销，并在年度终了，对无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整；使用寿命不确定的无形资产不摊销，但在年度终了，对使用寿命进行复核，当有确凿证据表明其使用寿命是有限的，则估计其使用寿命，按直线法进行摊销。

使用寿命有限的无形资产摊销方法如下：

资产类别	使用寿命（年）	摊销方法
土地使用权	10-45	土地权证
软件使用权	5	使用期

2. 使用寿命不确定的判断依据

本公司将无法预见该资产为公司带来经济利益的期限，或使用期限不确定等无形资产确定为使用寿命不确定的无形资产。使用寿命不确定的判断依据为：来源于合同性权利或其他法定权利，但合同规定或法律规定无明确使用年限；综合同行业情况或相关专家论证等，仍无法判断无形资产为公司带来经济利益的期限。

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

22. 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、无形资产、商誉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。

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

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

23. 长期待摊费用

适用 不适用

本公司长期待摊费用是指已经支出，但受益期限在一年以上（不含一年）的各项费用。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。

24. 职工薪酬

(1). 短期薪酬的会计处理方法

适用 不适用

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，企业会计准则要求或允许计入资产成本的除外。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。职工福利费为非货币性福利的，按照公允价值计量。本公司为职工缴纳的医疗保险费、工伤保险费、生育保险费等社会保险费和住房公积金，以及按规定

定提取的工会经费和职工教育经费，在职工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，并确认相应负债，计入当期损益或相关资产成本。

(2). 离职后福利的会计处理方法

适用 不适用

本公司在职工提供服务的会计期间，根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。根据预期累计福利单位法确定的公式将设定受益计划产生的福利义务归属于职工提供服务的期间，并计入当期损益或相关资产成本。

(3). 辞退福利的会计处理方法

适用 不适用

本公司向职工提供辞退福利时，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：本公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；本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。

25. 预计负债

适用 不适用

当与或有事项相关的义务是公司承担的现时义务，且履行该义务很可能导致经济利益流出，同时其金额能够可靠地计量时确认该义务为预计负债。本公司按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，如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，最佳估计数按照该范围内的中间值确定；如涉及多个项目，按照各种可能结果及相关概率计算确定最佳估计数。

资产负债表日应当对预计负债账面价值进行复核，有确凿证据表明该账面价值不能真实反映当前最佳估计数，应当按照当前最佳估计数对该账面价值进行调整。

26. 股份支付

适用 不适用

27. 优先股、永续债等其他金融工具

适用 不适用

28. 收入

适用 不适用

1、百货零售业务：以公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方；公司既没有保留与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；收入的金额能够可靠地计量；相关的经济利益很可能流入企业；相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认商品销售收入实现。

2、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；取得了销售价款；成本能够可靠计量。

3、其他收入：出租收入按与承租方签订的合同或协议规定的承租方计租日期和金额，确认房屋出租收入的实现；物业管理收入在物业管理服务已经提供，与物业管理服务相关的经济利益能够流入企业，与物业管理收入相关的成本能够可靠计量，确认物业管理收入的实现。

29. 政府补助

√适用 □不适用

1. 政府补助的类型及会计处理

政府补助是指本公司从政府无偿取得的货币性资产或非货币性资产（但不包括政府作为所有者投入的资本）。政府补助为货币性资产的，应当按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，应当按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

与日常活动相关的政府补助，按照经济业务实质，计入其他收益。与日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

政府文件明确规定用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助，确认为与资产相关的政府补助。政府文件未明确规定补助对象的，能够形成长期资产的，与资产价值相对应的政府补助部分作为与资产相关的政府补助，其余部分作为与收益相关的政府补助；难以区分的，将政府补助整体作为与收益相关的政府补助。与资产相关的政府补助，确认为递延收益。确认为递延收益的金额，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。

除与资产相关的政府补助之外的政府补助，确认为与收益相关的政府补助。与收益相关的政府补助用于补偿企业以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间，计入当期损益；用于补偿企业已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

2. 政府补助确认时点

政府补助在满足政府补助所附条件并能够收到时确认。按照应收金额计量的政府补助，在期末有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相关条件且预计能够收到财政扶持资金时予以确认。除按照应收金额计量的政府补助外的其他政府补助，在实际收到补助款项时予以确认。

30. 递延所得税资产/递延所得税负债

√适用 □不适用

1. 根据资产、负债的账面价值与其计税基础之间的差额（未作为资产和负债确认的项目按照税法规定可以确定其计税基础的，确定该计税基础为其差额），按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计算确认递延所得税资产或递延所得税负债。

2. 递延所得税资产的确认以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，确认以前会计期间未确认的递延所得税资产。如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，则减记递延所得税资产的账面价值。

3. 对与子公司及联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。对与子公司及联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。

31. 租赁

(1). 经营租赁的会计处理方法

√适用 □不适用

经营租赁的租金支出在租赁期内按照直线法计入相关资产成本或当期损益。

(2). 融资租赁的会计处理方法

√适用 □不适用

以租赁资产的公允价值与最低租赁付款额的现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，租入资产的入账价值与最低租赁付款额之间的差额作为未确认融资费用，在租赁期内按实际利率法摊销。最低租赁付款额扣除未确认融资费用后的余额作为长期应付款列示。

32. 其他重要的会计政策和会计估计

适用 不适用

33. 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	备注(受重要影响的报表项目名称和金额)
1. 应收票据和应收账款合并列示	“应收票据”和“应收账款”合并列示为“应收票据及应收账款”，本期金额 7,871,933.84 元，上期金额 12,994,672.90 元；
2. 应收利息、应收股利并入其他应收款项目列示	“应收利息”和“应收股利”并入“其他应收款”列示，本期影响金额 636,498,971.19 元，上期金额 191,411,978.01 元
3. 固定资产清理并入固定资产列示	“固定资产清理”并入“固定资产”列示，本期影响金额 3,138,319,620.49 元，上期金额 3,015,436,003.85 元
4. 应付票据和应付账款合并列示	“应付票据”和“应付账款”合并列示为“应付票据及应付账款”，本期金额 2,283,092,186.17 元，上期金额 1,929,616,202.96 元
5. 应付利息、应付股利计入其他应付款项目列示	“应付利息”和“应付股利”并入“其他应付款”列示，本期金额 1,021,031,202.41 元，上期金额 947,414,136.52 元

其他说明

2018 年 6 月 26 日，财政部正式发布了《关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2018]15 号），针对 2018 年 1 月 1 日起分阶段实施的新金融工具准则和新收入准则，以及企业会计准则实施中的有关情况，对一般财务报表格式进行了修订。

(2). 重要会计估计变更

适用 不适用

34. 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	销售货物、应税劳务收入和应税服务收入	17%、16%、13%、6%、5%、3%
消费税	应纳税销售额	5%
城市维护建设税	实缴流转税税额	7%、5%
企业所得税	应纳税所得额	25%
土地增值税	开发项目增值额	按照税法规定 30%、40%、50%、60%
房产税	房产原值或租金收入	70%为纳税基准，税率为 1.2%；12%

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	2,065,376.50	2,830,528.64
银行存款	722,224,386.93	911,284,481.62
其他货币资金	1,161,007,984.17	1,216,491,936.53
合计	1,885,297,747.60	2,130,606,946.79
其中：存放在境外的款项总额		

其他说明

类别	期末余额	期初余额
银行承兑汇票保证金	693,460,000.00	561,130,000.00
借款保证金		
按揭保证金	184,135,560.50	124,909,458.74
信用证保证金	279,400,000.00	526,860,000.00
其他	4,012,423.67	3,592,477.79
合计	1,161,007,984.17	1,216,491,936.53

2、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

适用 不适用

3、衍生金融资产

适用 不适用

4、应收票据及应收账款

总表情况

(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
应收票据		
应收账款	7,871,933.84	12,994,672.90
合计	7,871,933.84	12,994,672.90

其他说明：

适用 不适用

应收票据

(2). 应收票据分类列示

适用 不适用

(3). 期末公司已质押的应收票据

适用 不适用

(4). 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

适用 不适用

(5). 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

其他说明

适用 不适用

应收账款

(1). 应收账款分类披露

√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 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款						3,089,072.85	14.38	3,089,072.85	100.00	0.00
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	8,331,826.64	59.24	459,892.80	5.52	7,871,933.84	13,881,203.00	64.64	1,154,386.10	8.32	12,726,816.90
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	5,733,185.62	40.76	5,733,185.62	100.00		4,506,678.72	20.98	4,238,822.72	94.06	267,856.00
合计	14,065,012.26	/	6,193,078.42	/	7,871,933.84	21,476,954.57	/	8,482,281.67	/	12,994,672.90

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款

适用 不适用

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内			
其中：1 年以内分项			
1 年以内小计	5,800,214.23	174,006.43	3.00
1 至 2 年	2,174,021.01	217,402.11	10.00
2 至 3 年	67,692.25	13,538.45	20.00
3 年以上			
3 至 4 年	46,850.26	23,425.13	50.00
4 至 5 年			
5 年以上	31,520.68	31,520.68	100.00
合计	8,120,298.43	459,892.80	/

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款

适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款

适用 不适用

组合名称	期末数	期初数
销售支票款	211,528.21	236,593.89

(2). 本期计提、收回或转回的坏账准备情况：

本期计提坏账准备金额 799,869.60 元。

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

(3). 本期实际核销的应收账款情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	核销金额
实际核销的应收账款	3,089,072.85

其中重要的应收账款核销情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	应收账款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	款项是否由关联交易产生
江苏日日顺电器有限公司	销售款	3,089,072.85	公司注销	管理层决议	否
合计		3,089,072.85			

应收账款核销说明：

适用 不适用

(4). 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

单位名称	期末余额	占应收账款总额的比例	坏账准备
第一名	1,360,249.75	9.67	1,360,249.75
第二名	1,108,677.77	7.88	1,108,677.77
第三名	691,366.06	4.92	691,366.06
第四名	648,693.10	4.61	648,693.10
第五名	463,158.10	3.29	463,158.10
合计	4,272,144.78	30.37	4,272,144.78

(5). 因金融资产转移而终止确认的应收账款

适用 不适用

(6). 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

5、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	32,774,993.30	93.02	47,075,350.74	84.59
1 至 2 年	308,589.98	0.88	2,539,756.78	4.56
2 至 3 年	89,474.71	0.25	1,265,368.13	2.27
3 年以上	2,061,704.61	5.85	4,773,719.51	8.58
合计	35,234,762.60	100.00	55,654,195.16	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	占预付账款总额的比例	
第一名	16,596,886.17	47.1	
第二名	3,178,144.82	9.02	
第三名	2,071,443.17	5.88	
第四名	1,404,300.00	3.99	
第五名	1,327,354.83	3.77	
合计	24,578,128.99	69.76	

其他说明

适用 不适用

6、其他应收款

总表情况

(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
应收利息		
应收股利		
其他应收款	636,498,971.19	191,411,978.01
合计	636,498,971.19	191,411,978.01

其他说明：

适用 不适用

应收利息

(2). 应收利息分类

适用 不适用

(3). 重要逾期利息

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

(4). 应收股利

适用 不适用

(5). 重要的账龄超过1年的应收股利

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

其他应收款

(6). 其他应收款分类披露

√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 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	42,816,576.35	5.86	33,749,396.35	78.82	9,067,180.00	71,961,900.57	26.49	39,767,131.10	55.26	32,194,769.47
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	670,442,388.99	91.81	43,010,597.80	6.42	627,431,791.19	183,114,151.06	67.42	24,011,974.60	13.11	159,102,176.46
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	17,026,106.56	2.33	17,026,106.56	100.00	0.00	16,548,776.30	6.09	16,433,744.22	99.30	115,032.08
合计	730,285,071.90	/	93,786,100.71	/	636,498,971.19	271,624,827.93	/	80,212,849.92	/	191,411,978.01

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

其他应收款 (按单位)	期末余额			计提理由
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)	
徐州蓝天商业大厦	33,272,176.35	33,272,176.35	100	预计无法收回
徐州白云大厦股份有限公司	9,544,400.00	477,220.00	5	见附注十四、2或有事项4(2)
合计	42,816,576.35	33,749,396.35	/	/

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内			
其中：1 年以内分项			
1 年以内小计	472,354,922.71	14,170,647.69	3.00
1 至 2 年	31,972,153.87	3,197,215.38	10.00
2 至 3 年	39,801,435.20	7,960,287.04	20.00
3 年以上			
3 至 4 年	5,131,569.70	2,565,784.86	50.00
4 至 5 年	4,323,371.09	3,458,696.87	80.00
5 年以上	11,657,965.96	11,657,965.96	100.00
合计	565,241,418.53	43,010,597.80	/

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款

□适用 √不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款

√适用 □不适用

组合名称	期末数	期初数
销售收款方式	99,057,419.99	62,286,057.39
备用金	6,143,550.47	7,362,037.21
合计	105,200,970.46	69,648,094.60

(7). 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
其他单位借款	481,439,558.07	83,438,105.68
销售收款方式	99,160,275.37	62,286,057.39
备用金、个人借款	7,249,890.56	7,352,538.87
押金、保证金	100,260,196.54	80,683,709.60
应收供应商款项	9,943,514.36	1,706,184.98
其他	32,231,637.00	36,158,231.41
合计	730,285,071.90	271,624,827.93

(8). 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 13,573,250.79 元。

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

□适用 √不适用

(9). 本期实际核销的其他应收款情况

□适用 √不适用

(10). 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	借款	427,747,981.72	1 年以内	58.57	12,832,439.45
第二名	借款	33,272,176.35	5 年以上	4.56	33,272,176.35
第三名	保证金	10,000,000.00	1 年以内	1.37	300,000.00
第四名	借款	9,544,400.00	2 至 3 年	1.31	9,544,400.00
第五名	保证金	5,000,000.00	1 至 2 年	0.68	500,000.00
合计	/	485,564,558.07	/	66.49	56,449,015.80

注：第一名为本集团原子公司徐州中央国际广场置业有限公司往来款，徐州置业本期已进行股权出售的处置。

公司坏账准备计提充分。

第一名徐州中央国际广场置业有限公司

公司于 2018 年将徐州置业公司 100%股权转让给徐州市盛德实业发展有限公司（简称徐州盛德），徐州盛德按合同约定于 2018 年 9 月 20 日归还 6 亿元，于 2018 年 10 月 23 日归还 3 亿元欠款，累计归还 9 亿元，剩余欠款 4.28 亿元将按合同约定达到付款条件后支付，双方合同约定的付款条件如下：

1、项目地块 B 地负一、二层商业（“悠沃”商业）55 套商铺（面积 2266.57 平方米）办理抵押登记，抵押给中国民生银行股份有限公司淮安分行、南京分行，抵押债权为 7700 万元；公司承诺对于项目地块 B 地块抵押的商铺在股权转让协议签订后与抵押权人协商解除抵押手续。

2、解除原江苏江中集团有限公司 2015 年 3 月 19 日与置业公司签订了《徐州雨润广场 C 地块五六区地下室及地上主体工程（续建工程）备案合同协议书》。

3、徐州置业公司对拆迁户的安置尚未完成，为解决剩余拆迁户安置问题，公司承诺促使其关联公司徐州中央国际广场投资有限公司将其开发的“黄河丽景”小区尚未安置的全部房源以政府

相关部门批准的安置价格转让给徐州市新盛投资控股集团有限公司，并且办理物权变更登记，由徐州新盛控股公司用于对剩余拆迁户的安置。

截止到 2019 年 6 月 5 日，

所述事项 1 已完成；

事项 2 正在和江中集团进行工程交接中，预计 2019 年 7 月中旬完成解除原合同协议书；

事项 3 已与对方达成一致，未安置拆迁户，将由徐州新盛控股对剩余拆迁户安置，目前正在办理过户手续，预计 2019 年 7 月中旬前完成，不会新增额外费用。

若以上事项不能全部完成将对公司收回欠款构成实质性障碍。

其他应收款的余额为应收回的债权款，一旦达到合同约定的收款条件，徐州置业将偿还该笔款项。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 1 年以内计提 3%坏账准备 1,283.24 万元；

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的历史遗留问题（简称“徐百大”），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约保证金。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 1 年以内计提 3%坏账准备 30 万元。

第四名徐州白云大厦股份有限公司

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”），改制前徐百大为徐州白云大厦股份有限公司提供贷款担保，因承担担保责任代徐州白云大厦股份有限公司偿还 954.44 万元。徐州白云大厦股份有限公司经营状况不佳，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 954.44 万元。

第五名海安住房和城乡建设局

系子公司海安雨润中央购物广场有限公司按照政策要求向当地政府缴纳的农民工工资保证金，待项目完工时归还。

由于欠款单位为国家行政机关，不存在收回障碍。公司已按会计政策 1-2 年计提 10%坏账准备 50 万元。

(11). 涉及政府补助的应收款项

适用 不适用

(12). 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

适用 不适用

(13). 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

7、存货

(1). 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	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
库存商品	107,914,630.60	2,000,004.24	105,914,626.36	91,218,456.48	1,803,300.31	89,415,156.17
材料物资	1,425,263.75	74,951.75	1,350,312.00	1,877,723.56		1,877,723.56
开发成本	6,769,183,306.61	130,798,274.45	6,638,385,032.16	8,972,271,592.70	36,790,438.92	8,935,481,153.78
开发产品	1,849,150,832.38	64,029,518.24	1,785,121,314.14	1,609,223,816.02	24,528,360.67	1,584,695,455.35
合计	8,727,674,033.34	196,902,748.68	8,530,771,284.66	10,674,591,588.76	63,122,099.90	10,611,469,488.86

(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	期初余额
徐州国际广场					1,778,490,657.05
泗阳雨润广场二三期	2011年12月	2020年3月	15.75亿	324,351,884.89	509,574,833.96
泗阳星雨华府	2013年10月	2020年12月	8.59亿	139,897,243.12	143,844,948.78
宿迁国际广场	2011年12月	2019年12月	20.86亿	1,099,267,854.14	1,107,678,302.74
淮安雨润广场	2010年9月	2019年12月	42.8亿	2,542,148,298.14	2,541,378,690.75
盱眙雨润广场	2012年12月	2019年4月	7.30亿	484,070,949.99	526,367,935.75
盱眙星雨华府	2012年12月	2020年2月	8.16亿	315,970,877.20	606,011,918.68
新沂雨润广场	2013年1月	2021年4月	10.80亿	6,085,209.31	5,968,315.14
沭阳雨润广场	2014年1月	2019年12月	21亿	799,802,946.66	716,810,213.66
海安雨润广场	2014年6月	2019年12月	22亿	1,057,588,043.16	1,036,145,776.19
合计				6,769,183,306.61	8,972,271,592.70

2018 年末开发成本余额为 67.69 亿元，比 2017 年底的 89.72 亿元减少了 22 亿元，具体明细科目情况见下表：（单位：万元）

开发成本科目	2018 年末余额	2017 年末余额	增减额
土地获得价款	191,117.28	286,546.33	-95,429.05
前期工程费	26,962.99	41,119.99	-14,157.00
基础设施费	17,394.70	18,221.82	-827.12
建筑安装工程费	311,572.45	391,399.65	-79,827.20
开发间接费	129,870.89	159,939.37	-30,068.48
合计	676,918.31	897,227.16	-220,308.85

(2) 开发产品

单位：元

项目名称	竣工时间	期初余额	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	14,617,052.85		676,363.20	13,940,689.65
淮安国际广场	2011 年 8 月	66,079,859.87		737,662.46	65,342,197.41
南京万豪国际	2011 年 2 月	4,866,094.23		2,991,594.07	1,874,500.16
徐州国际一期	2013 年 4 月	72,176,769.80		72,176,769.80	
泗阳雨润广场	2018 年 12 月	155,969,796.74	290,367,515.19	314,327,402.89	132,009,909.04
泗阳星雨华府一期	2016 年 9 月	48,102,369.32	112,299,884.73	115,315,956.59	45,086,297.46
宿迁雨润广场	2017 年 8 月	11,919,918.23	91,356,749.76	74,143,001.81	29,133,666.18
新沂雨润广场一期	2015 年 4 月	200,244,973.47	-12,067,576.53	10,437,702.15	177,739,694.79
句容雨润广场	2017 年 3 月	185,508,111.08	38,712,100.63	123,820,372.62	100,399,839.09
沭阳中央广场	2017 年 3 月	191,053,493.06	172,364,594.73	220,731,123.13	142,686,964.66
海安中央广场	2018 年 12 月	15,583,419.64	500,738,824.33	323,276,242.44	193,046,001.53
盱眙雨润广场	2017 年 8 月	89,189,026.73	135,415,509.86	53,141,207.96	171,463,328.63
盱眙星雨华府	2018 年 2 月		484,186,072.18	174,854,593.57	309,331,478.61
涵月楼花园	2015 年 7 月	183,557,429.60	343,730.87	13,123,090.93	170,778,069.54
镇江雨润广场二、三期	2015 年 11 月	370,355,501.40	736,988,842.93	811,026,148.70	296,318,195.63
合计		1,609,223,816.02	2,550,706,248.68	2,310,779,232.32	1,849,150,832.38

说明：报告期徐州国际广场项目已处置转让。

(2). 存货跌价准备

√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	1,803,300.31	439,322.99		242,619.06		2,000,004.24
材料物资		74,951.75				74,951.75
开发成本	36,790,438.92	105,878,339.61		11,870,504.08		130,798,274.45
开发产品	24,528,360.67	41,760,025.93		2,258,868.36		64,029,518.24
合计	63,122,099.90	148,152,640.28		14,371,991.50	0.00	196,902,748.68

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（收入的1.5%），销售收入减去销售成本和税费结果为负数则计提减值，2018年末，公司对开发成本及开发产品计提14,763.83万元，主要为子公司宿迁中央国际购物广场有限公司开发的宿迁项目13,083.38万元。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。

2018年开发成本及开发产品存货跌价准备转回金额为0，转销金额为1,412.94万元，其中盱眙华府项目1,187.05万元、新沂项目171.56万元、苏州项目54.33万元，转销原因系原计提存货跌价准备的房产项目于2018年实现销售并确认收入，对当期损益的影响为增加利润总额1,412.94万元。

(3). 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 币种：人民币

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	其他减少	
徐州国际广场	306,701,123.97			306,701,123.97	
宿迁国际广场	198,147,910.73	61,348,796.18	132,880,283.23		126,616,423.68
淮安雨润广场	504,407,860.38	10,012,186.68			514,420,047.06
泗阳星雨华府	29,122,711.74		26,027,216.53		3,095,495.21

泗阳雨润广场二三期	54,512,615.40	36,214,378.06	15,117,078.79		75,609,914.67
盱眙雨润广场	120,599,309.12	33,976,306.32	64,286,907.48		90,288,707.96
盱眙星雨华府					
海安雨润广场	102,343,398.86	60,246,570.72	51,983,399.74		110,606,569.84
沭阳雨润广场	117,091,150.76	28,731,329.90	58,983,693.49		86,838,787.17
合计	1,432,926,080.96	230,529,567.86	349,278,579.26	306,701,123.97	1,007,475,945.59

注：其他减少为徐州国际广场项目本期处置导致的存货资本化利息减少。

尚未完工的地产项目相关借款期初余额、报告期内项目开发或处置进展、后续投入资金来源安排，说明报告期内融资费用金额和相关会计处理

单位：万元

序号	项目公司		期初 借款余额	开发或处置进展	后续资金来源	融资费用		
						列入开发 间接费	列入财 务费用	合计
1	盱眙公司	华府二期	49,927.50	完成工程量约 65%	销售回款、集团支持	3,397.63		3,397.63
2		广场		完成工程量约 90%				
3	宿迁公司		74,508.89	剩余综合楼预计 2019 年底完工	销售回款、集团支持	6,134.88		6,134.88
4	沭阳公司		33,262.92	完成工程量约 90%	销售回款、集团支持	2,873.13	2,195.03	5,068.16
5	泗阳公司	华府	61,378.27	华府一期一标段 4 栋楼已完工并交付	销售回款、集团支持	3,621.44		3,621.44
6		广场		广场一期已交付、二期商业楼已开业，三期 9 栋楼已交付，还有 4 栋楼在建				
7	海安公司		75,937.12	完成工程量约 90%	销售回款、集团支持	6,024.66		6,024.66
8	淮安雨润广场		167,221.97	项目处置，正在洽谈中		1,001.22	15,830.31	16,831.53
合计			462,236.67			23,052.96	18,025.34	41,078.30

淮安项目于 2010 年 9 月开工，因根据公司第八届董事会第二十三次会议决议（公告编号：临 2017-067）拟对项目与外部战略伙伴寻求战略合作，目前项目停工并拟进行处置，项目处置正在洽谈之中。

(4). 期末建造合同形成的已完工未结算资产情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

8、持有待售资产

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末账面价值	公允价值	预计处置费用	预计处置时间
固定资产	26,136,695.21	281,000,000		2019年10月
无形资产	17,668,424.43			
合计	43,805,119.64	281,000,000		/

9、一年内到期的非流动资产

适用 不适用

10、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
预付房租	5,787,956.59	853,603.86
待抵扣进项税	86,496,121.66	73,670,110.63
待摊保理费	47,609,024.35	34,788,489.74
预付税金	218,035,064.12	222,560,200.30
其他	319,281.59	395,340.63
合计	358,247,448.31	332,267,745.16

11、可供出售金融资产

(1). 可供出售金融资产情况

√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
可供出售债务工具：						
可供出售权益工具：	19,678,000.00	19,248,000.00	430,000.00	19,678,000.00	19,248,000.00	430,000.00
按公允价值计量的						
按成本计量的	19,678,000.00	19,248,000.00	430,000.00	19,678,000.00	19,248,000.00	430,000.00
合计	19,678,000.00	19,248,000.00	430,000.00	19,678,000.00	19,248,000.00	430,000.00

(2). 期末按公允价值计量的可供出售金融资产

□适用 √不适用

(3). 期末按成本计量的可供出售金融资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	账面余额				减值准备				在被投资单位持股比例 (%)	本期现金红利
	期初	本期增加	本期减少	期末	期初	本期增加	本期减少	期末		
天津华联商厦	648,000.00			648,000.00	648,000.00			648,000.00		
江苏联合信托投资公司	100,000.00			100,000.00	100,000.00			100,000.00		
南京经纬实业公司	500,000.00			500,000.00	500,000.00			500,000.00		
*ST 炎黄	250,000.00			250,000.00					0.40	
南大科技园股份有限公司	18,000,000.00			18,000,000.00	18,000,000.00			18,000,000.00	15.25	
铁路股票及国库券	30,000.00			30,000.00						
淮海农村商业银行	150,000.00			150,000.00					0.04	
合计	19,678,000.00			19,678,000.00	19,248,000.00			19,248,000.00	/	

(4). 报告期内可供出售金融资产减值的变动情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

可供出售金融资产分类	可供出售权益工具	合计
期初已计提减值余额	19,248,000.00	19,248,000.00
本期计提		0.00
其中：从其他综合收益转入		0.00
本期减少		0.00
其中：期后公允价值回升转回	/	0.00
期末已计提减值金余额	19,248,000.00	19,248,000.00

(5). 可供出售权益工具期末公允价值严重下跌或非暂时性下跌但未计提减值准备的相关说明

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

12、持有至到期投资**(1). 持有至到期投资情况**

□适用 √不适用

(2). 期末重要的持有至到期投资

□适用 √不适用

(3). 本期重分类的持有至到期投资

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

13、长期应收款**(1). 长期应收款情况**

□适用 √不适用

(2). 因金融资产转移而终止确认的长期应收款

□适用 √不适用

(3). 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

14、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
		追加投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	宣告发放现金股利或利润	
一、合营企业						
小计						
二、联营企业						
南京中央金城仓储超市有限公司	23,071,378.87		1,354,558.34		607,500	23,818,437.21
徐州百大超市有限公司	3,831,191.94		375,684.55		100,000	4,106,876.49
南京云中央在途文化投资发展有限公司	126,994.37		-11,193.84			115,800.53
长江日昇投资有限公司		120,086,523.58	-23,106,754.01	-40,918,972.92		56,060,796.65
小计	27,029,565.18	120,086,523.58	-21,387,704.96	-40,918,972.92	707,500	84,101,910.88
合计	27,029,565.18	120,086,523.58	-21,387,704.96	-40,918,972.92	707,500	84,101,910.88

15、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	427,512,656.93	427,512,656.93
二、本期变动	2,652,837.20	2,652,837.20
公允价值变动	2,652,837.20	2,652,837.20
三、期末余额	430,165,494.13	430,165,494.13

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 24866.77 平方米的商业用房及附属场地；及位于南京市鼓楼区草场门大街 95 号，总建筑面积为 24746.11 平方米的商业用房及附属场地。

中京民信（北京）资产评估有限公司以“京信评报字（2019）第 168 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 2018 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 364,120,796.59 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 7582.96 平方米房屋及其所占用土地及公共院落土地使用权。

中京民信（北京）资产评估有限公司以“京信评报字（2019）第 169 号”评估报告对本公司截止 2018 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 66,044,697.54 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

16、固定资产

总表情况

(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
固定资产	3,135,352,184.24	3,015,436,003.85
固定资产清理	2,967,436.25	
合计	3,138,319,620.49	3,015,436,003.85

其他说明：

□适用 √不适用

固定资产

(2). 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	3,621,716,130.17	110,952,494.56	256,510,031.22	17,119,363.62	14,567,448.51	4,020,865,468.08
2. 本期增加金额	255,829,714.54	6,362,450.47	26,724,037.74		1,787,139.22	290,703,341.97
(1) 购置	12,676,309.65	6,362,450.47	4,035,736.52		1,787,139.22	24,861,635.86
(2) 存货转入	243,153,404.89					243,153,404.89
(3) 融资租赁			22,688,301.22			22,688,301.22
3. 本期减少金额	89,216,510.53	34,089,652.49	6,084,876.08	1,708,547.91	420,468.51	131,520,055.52
(1) 处置或报废	89,216,510.53	34,089,652.49	6,084,876.08	1,708,547.91	420,468.51	131,520,055.52
4. 期末余额	3,788,329,334.18	83,225,292.54	277,149,192.88	15,410,815.71	15,934,119.22	4,180,048,754.53
二、累计折旧						
1. 期初余额	731,883,269.91	77,736,278.04	181,350,246.21	9,114,563.10	5,008,384.68	1,005,092,741.94
2. 本期增加金额	114,656,347.68	5,974,545.95	12,401,564.11	1,082,871.04	1,140,682.93	135,256,011.71
(1) 计提	114,656,347.68	5,974,545.95	12,401,564.11	1,082,871.04	1,140,682.93	135,256,011.71
3. 本期减少金额	62,349,551.67	27,408,224.27	4,904,692.20	947,592.32	168,010.12	95,778,070.58
(1) 处置或报废	62,349,551.67	27,408,224.27	4,904,692.20	947,592.32	168,010.12	95,778,070.58
4. 期末余额	784,190,065.92	56,302,599.72	188,847,118.12	9,249,841.82	5,981,057.49	1,044,570,683.07
三、减值准备						
1. 期初余额		26,973.75	309,748.54			336,722.29
2. 本期增加金额						
3. 本期减少金额			210,835.07			210,835.07
(1) 处置或报废			210,835.07			210,835.07
4. 期末余额		26,973.75	98,913.47			125,887.22
四、账面价值						
1. 期末账面价值	3,004,139,268.26	26,895,719.07	88,203,161.29	6,160,973.89	9,953,061.73	3,135,352,184.24
2. 期初账面价值	2,889,832,860.26	33,189,242.77	74,850,036.47	8,004,800.52	9,559,063.83	3,015,436,003.85

(3). 暂时闲置的固定资产情况

□适用 √不适用

(4). 通过融资租赁租入的固定资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	账面原值	累计折旧	减值准备	账面价值
专用设备	22,688,301.22	756,948.12		21,931,353.10

(5). 通过经营租赁租出的固定资产

□适用 √不适用

(6). 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	109,258,653.58	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

17、在建工程

总表情况

(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
在建工程	16,202,015.89	9,894,198.36
合计	16,202,015.89	9,894,198.36

其他说明：

□适用 √不适用

在建工程

(2). 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	15,117,731.87		15,117,731.87	8,097,648.15		8,097,648.15
明源地产 ERP 建设				586,574.77		586,574.77
零星工程	1,084,284.02		1,084,284.02	1,209,975.44		1,209,975.44
合计	16,202,015.89		16,202,015.89	9,894,198.36		9,894,198.36

(3). 重要在建工程项目本期变动情况

□适用 √不适用

(4). 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

(5). 工程物资情况

□适用 √不适用

18、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

19、油气资产

□适用 √不适用

20、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	457,497,467.91	39,508,373.29	497,005,841.20
2. 本期增加金额		1,529,298.73	1,529,298.73
(1) 购置		1,529,298.73	1,529,298.73
3. 本期减少金额	29,711,010.88	299,145.31	30,010,156.19
(1) 处置	29,711,010.88	299,145.31	30,010,156.19
4. 期末余额	427,786,457.03	40,738,526.71	468,524,983.74
二、累计摊销			
1. 期初余额	58,466,291.84	15,512,787.01	73,979,078.85
2. 本期增加金额	14,029,391.83	5,326,853.26	19,356,245.09
(1) 计提	14,029,391.83	5,326,853.26	19,356,245.09
3. 本期减少金额	12,042,586.45	165,242.17	12,207,828.62
(1) 处置	12,042,586.45	165,242.17	12,207,828.62
4. 期末余额	60,453,097.22	20,674,398.10	81,127,495.32
三、减值准备			
四、账面价值			
1. 期末账面价值	367,333,359.81	20,064,128.61	387,397,488.42
2. 期初账面价值	399,031,176.07	23,995,586.28	423,026,762.35

注：本期土地使用权的减少为子公司徐州百货大楼股份有限公司土地使用权转入持有待售资产。

(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

21、开发支出

□适用 √不适用

22、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	
连云港中央百货有限责任公司	24,460,383.62			24,460,383.62
济宁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
合计		4,778,874.46		4,778,874.46

(3). 商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

√适用 □不适用

1、因合并连云港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。可回收金额按照资产组组合的预计未来现金流量的现值确定，其预计未来现金流量根据公司历史销售收入增长率及经管理层批准的5年期的财务预算为基础的现金流量预测来确定。经测试，公司认为无需计提商誉减值准备。

2、因合并济宁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。可回收金额按照资产组组合的预计未来现金流量的现值确定，其预计未来现金流量根据公司历史销售收入增长率及经管理层批准的5年期的财务预算为基础的现金流量预测来确定。经测试，公司认为无需计提商誉减值准备。

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：公司所持有的房屋建筑物和土地使用权。该资产组组合的可收回金额基于公司签订的拆迁补偿协议减去处置费用确定。经测试，公司认为无需计提商誉减值准备。

4、因合并南京中商房产开发有限公司取得的商誉分配至资产组组合：持有的子公司股权。该资产组组合的可收回金额基于所持股权的价值减去处置费用确定。经测试，公司认为无需计提商誉减值准备。

5、因合并南京中央商场投资管理有限公司取得的商誉分配至资产组组合：持有的子公司股权。该资产组组合的可收回金额基于所持股权的价值减去处置费用确定。经测试，该商誉出现减值，公司对此计提商誉减值准备 4,778,874.46 元。

(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

1、因合并连云港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	11,306.50
包含整体商誉的资产组的账面价值④=②+③	13,771.27
资产组预计未来现金流量现值⑤	13,862.88
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	2019-2023年	-1.00%	永续	0	根据预测的收入、成本、费用等计算	18.00%

根据连云港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，根据以前年度的经营情况及管理层判断，市场将会在2019年往后逐渐缩减，但缩减趋势缓慢。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年的销量增长率为平均为-1.00%。

2、因合并济宁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	3,939.79
包含整体商誉的资产组的账面价值④=②+③	4,757.73
资产组预计未来现金流量现值⑤	6,306.00
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	2019-2023年	-1.00%	永续	0	根据预测的收入、成本、费用等计算	18.00%

根据济宁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。目前济宁中央百货有限责任公司的主要业务为百货零售，根据以前年度的经营情况及管理层判断，市场将会在2019年往后逐渐缩减，但缩减趋势缓慢。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年的销量增长率为平均为-1.00%。

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：公司所持有的房屋建筑物和土地使用权。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：

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	2,625.72
资产组的账面价值③	4,380.51
包含整体商誉的资产组的账面价值④=②+③	7,006.23
资产组可收回金额⑤	19,170.13
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	

根据徐州中央百货大楼股份有限公司拆迁补偿协议，徐州中央百货大楼股份有限公司将于2019年10月完成拆迁，其所持房屋和土地使用权因拆迁可获得的补偿金额为2.81亿，处置费用考虑所得税和经营场所搬迁期间的搬迁费用等后，可收回金额大于资产组账面价值。

4、因合并南京中商房产开发有限公司取得的商誉分配至资产组组合：持有的子公司股权。该资产组组合的可收回金额基于所持股权的价值减去处置费用确定。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	640.06
资产组的账面价值③	-10,294.33
包含整体商誉的资产组的账面价值④=②+③	-9,654.27
资产组可收回金额⑤	-7,451.13
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	

5、因合并南京中央商场投资管理有限公司取得的商誉分配至资产组组合：持有的子公司股权。该资产组组合的可收回金额基于所持股权的价值减去处置费用确定。经测试，该商誉出现减值，公司对此计提商誉减值准备4,778,874.46元。

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	477.89
资产组的账面价值③	80,273.43
包含整体商誉的资产组的账面价值④=②+③	80,751.31
资产组可收回金额⑤	63,231.96
商誉减值损失（大于0时）⑥=④-⑤	477.89
归属于母公司商誉减值损失⑦	477.89

(5). 商誉减值测试的影响

√适用 □不适用

经测试，合并南京中央商场投资管理有限公司取得的商誉出现减值，公司对此计提商誉减值准备 4,778,874.46 元。

其他说明

□适用 √不适用

23、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	25,780,045.02	20,646,276.54	17,717,491.04	28,708,830.52
经营租赁资产装修	6,612,845.15	7,366,525.74	3,308,987.71	10,670,383.18
融资咨询费	2,570,000.00	11,382,728.22	8,647,675.74	5,305,052.48
品牌费	2,278,668.59	529,125.82	673,735.31	2,134,059.10
其他	1,169,083.33	605,762.53	423,821.25	1,351,024.61
合计	38,410,642.09	40,530,418.85	30,771,711.05	48,169,349.89

24、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	93,022,743.18	23,255,685.80	93,602,168.00	23,400,542.00
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	139,827,833.52	34,956,958.39	304,136,228.06	76,034,057.01
VIP 积分返券	20,894,539.81	5,223,634.96	20,077,840.56	5,019,460.14
预计负债	50,966,824.16	12,741,706.04	49,713,489.16	12,428,372.29
应付职工薪酬-因解除劳动关系给予的补偿	68,175,221.49	17,043,805.38	87,990,574.84	21,997,643.71
递延收益-拆迁补偿	58,208,457.77	14,552,114.44	58,208,457.76	14,552,114.44
预计逾期罚息	101,111,560.00	25,277,890.00	79,161,250.00	19,790,312.50
其他	33,359,140.48	8,339,785.12	4,507,365.74	1,126,841.44
合计	565,566,320.41	141,391,580.13	697,397,374.12	174,349,343.53

(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
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	194,520,449.24	48,630,112.31
计入当期损益的投资性房地产公允价值变动	49,307,533.80	12,326,883.45	46,654,696.56	11,663,674.14
合计	243,827,983.08	60,956,995.77	241,175,145.80	60,293,786.45

(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	835,417,319.81	152,990,814.17
可抵扣亏损	511,835,068.64	363,902,453.90
合计	1,347,252,388.45	516,893,268.07

(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
2019年	102,257,278.75	103,850,807.67	
2020年	70,612,780.63	90,317,599.88	
2021年	114,429,840.04	158,032,435.85	
2022年	224,535,169.22		
2023年			暂未确认
合计	511,835,068.64	352,200,843.40	/

其他说明：

□适用 √不适用

25. 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
股权投资款		50,000,000.00
土地出让款	64,000,000.00	64,000,000.00
销售代理费	13,964,001.73	18,809,191.87
拆迁补偿款		6,265,229.88
非自用商品房	5,088,584.88	
合计	83,052,586.61	139,074,421.75

26、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	280,000,000.00	526,260,000.00
抵押借款	1,348,931,712.45	1,381,900,000.00
保证借款	1,139,080,000.00	1,211,065,666.67
信用借款	1,886,600,000.00	2,122,800,000.00
贴现票据	792,860,000.00	661,620,000.00
抵押+保证借款	650,460,000.00	1,029,574,500.00
保证+抵押+质押借款	520,000,000.00	200,000,000.00
合计	6,617,931,712.45	7,133,220,166.67

(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

期末无已逾期未偿还的短期借款。

27、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

□适用 √不适用

28、衍生金融负债

□适用 √不适用

29、应付票据及应付账款**总表情况****(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
应付票据		6,130,000.00
应付账款	2,283,092,186.17	1,923,486,202.96
合计	2,283,092,186.17	1,929,616,202.96

其他说明：

□适用 √不适用

应付票据**(2). 应付票据列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

种类	期末余额	期初余额
银行承兑汇票		6,130,000.00
合计		6,130,000.00

本期末已到期未支付的应付票据总额为 0.00 元。

1、下一会计期间将到期的票据金额 0.00 元。

2、报告期末，合并范围内应付关联方应付票据 79,286.00 万元，收到票据一方已全部贴现，合并层面重分类至短期借款。

应付账款**(3). 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）	2,135,780,095.35	1,714,947,562.25
1 年以上	147,312,090.82	208,538,640.71
合计	2,283,092,186.17	1,923,486,202.96

(4). 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	66,556,420.73	工程款未结算
第二名	14,241,402.71	工程款未结算
第三名	10,117,161.26	工程款未结算
第四名	5,055,722.71	工程款未结算
第五名	4,609,013.63	工程款未结算
合计	100,579,721.04	/

其他说明

□适用 √不适用

30、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
1 年以内（含 1 年）	1,489,564,647.59	1,895,953,836.09
1 年以上	1,140,218,483.34	1,251,218,380.94
合计	2,629,783,130.93	3,147,172,217.03

说明：

1. 期末余额主要为预收储值卡款和预收房款。

2. 账龄超过一年的大额预收款项情况的说明：子公司预收售房款及预收物业租赁收入。

(2). 账龄超过 1 年的重要预收款项

□适用 √不适用

(3). 期末建造合同形成的已结算未完工项目情况

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

31、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	13,653,438.02	406,800,712.84	410,201,776.08	10,252,374.78
二、离职后福利-设定提存计划	480,365.87	56,743,489.99	56,792,034.25	431,821.61
三、辞退福利	23,371,792.35	18,927,909.31	23,371,792.35	18,927,909.31
四、一年内到期的其他福利				
合计	37,505,596.24	482,472,112.14	490,365,602.68	29,612,105.70

(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	9,601,168.14	338,255,227.38	342,310,466.68	5,545,928.84
二、职工福利费		12,969,136.95	12,969,136.95	
三、社会保险费	197,624.44	26,601,486.13	26,620,040.35	179,070.22
其中：医疗保险费	191,811.31	23,747,331.71	23,766,395.98	172,747.04
工伤保险费	2,461.64	1,020,871.82	1,020,588.41	2,745.05
生育保险费	3,351.49	1,833,282.60	1,833,055.96	3,578.13
四、住房公积金	133,494.46	25,937,188.67	25,982,988.49	87,694.64
五、工会经费和职工教育经费	3,721,150.98	3,037,673.71	2,319,143.61	4,439,681.08
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
合计	13,653,438.02	406,800,712.84	410,201,776.08	10,252,374.78

(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	458,514.66	54,162,887.60	54,210,378.75	411,023.51
2、失业保险费	21,851.21	2,580,602.39	2,581,655.50	20,798.10
合计	480,365.87	56,743,489.99	56,792,034.25	431,821.61

其他说明：

适用 不适用**32、 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	55,152,939.77	42,913,581.18
消费税	3,295,027.89	4,164,088.40
企业所得税	29,676,900.54	136,516,213.86
个人所得税	833,366.60	1,024,440.66
城市维护建设税	4,437,056.03	3,333,210.34
教育费附加	3,226,897.43	2,473,766.50
土地增值税	102,551,040.02	140,621,772.15
房产税	15,636,412.31	15,021,976.58
其他税费	1,434,027.08	1,513,877.70
合计	216,243,667.67	347,582,927.37

33、 其他应付款

总表情况

(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
应付利息	24,985,977.93	38,848,267.22
应付股利	125,025,861.28	115,292,763.72
其他应付款	871,019,363.20	793,273,105.58
合计	1,021,031,202.41	947,414,136.52

其他说明：

适用 不适用**应付利息****(2). 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
分期付息到期还本的长期借款利息		
企业债券利息		
短期借款应付利息	24,985,977.93	38,848,267.22
划分为金融负债的优先股\永续债利息		
合计	24,985,977.93	38,848,267.22

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

(3). 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	115,292,763.72
合计	125,025,861.28	115,292,763.72

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
借款	277,713,138.25	267,191,653.29
押金、保证金、意向金	186,940,346.31	158,589,212.45
与费用相关往来	57,306,201.33	30,275,598.71
个人往来	369,710.53	296,929.25
代扣代缴款	2,629,435.29	2,732,087.37
代收代付款	81,808,178.01	97,737,031.08
其他往来款	264,252,353.48	236,450,593.43
合计	871,019,363.20	793,273,105.58

其他应付款前五名名单

单位：万元

排名	公司名称	款项的性质	关联关系	期末余额	1年以内	1-2年	2-3年	3年以上
第一名	沐阳金源资产经营有限公司	借款	非关联方	27,771.31	3,052.15	3,654.64	3,686.08	17,378.44
第二名	句容市城市建设投资有限责任公司	代收代付	非关联方	4,524.19	350.00		4,174.19	
第三名	盱眙雨润环球农产品采购有限公司	借款	关联方 (同一控制人)	4,000.00		1,796.00	904.00	1,300.00
第四名	江苏地华房地产开发有限公司	借款	关联方 (同一控制人)	3,905.81	67.00		151.20	3,687.61
第五名	湖北雨润地华置业有限公司	租金	关联方 (同一控制人)	1,169.47	482.56	316.62	370.29	

前五名其他应付款形成原因:

第一名: 沭阳金源资产经营有限公司

借款形成原因是子公司沭阳雨润中央购物广场有限公司(简称沭阳雨润)于2013年12月4日同沭阳金源资产经营有限公司(简称金源资产)签订借款协议,借款本金为37,040.00万元,合同原借款期限约定为沭阳雨润应于2014年5月4日偿还13,890.00万元,于2014年12月4日偿还23,150.00万元,借款利率为7.8%/年,逾期滞纳金为0.05%/日,借款用途为支付土地款。沭阳雨润已将借款用于项目开发。至报告期末沭阳雨润已偿还本金26,440.00万元,尚余本金10,600.00万元,计提未支付的利息及滞纳金计1.37亿元。2019年1月1日至2019年5月30日,沭阳雨润偿还本金400.00万元。公司后续的还款安排将根据销售回笼资金逐步归还,资金来源为沭阳雨润的项目销售回款及集团资金支持,不存在还款的实质性障碍。

未偿还原因为公司滚动投入该项目后续建设的需要。

第二名: 句容市城市建设投资有限责任公司

形成原因是子公司句容雨润中央置业有限公司同句容市城市建设投资有限责任公司签订南广场代建合同所约定,由我公司句容项目代为承建市民广场,款项由对方支付。此其他应付款为对方支付给句容项目的预付工程款项,待工程结算后我公司转付给施工单位。目前该项目尚未完工结算。

第三名: 盱眙雨润环球农产品采购有限公司

形成原因是2013年3月雨润控股集团(同一控制人)与盱眙县人民政府签订《盱眙雨润冷链物流综合体项目协议书》,并于2014年6月20日竞得了项目用地,缴纳竞买保证金4000万元。因国家招商引资政策的调整,雨润控股集团暂缓实施盱眙雨润冷链物流项目。2015年8月25日,经盱眙县政府同意,盱眙县政府、盱眙雨润环球农产品、盱眙雨润中央购物广场三方签订协议,为了加快盱眙雨润综合体项目的开发进度,同意将已经缴纳竞买保证金4000万元退回,借给盱眙雨润中央购物广场用于建设,并汇入监管账户,协议约定无偿使用。未偿还原因为公司滚动投入该项目后续建设的需要。

第四名: 江苏地华房地产开发有限公司

形成原因:

①盱眙雨润中央购物广场有限公司向江苏地华房地产开发有限公司借款3,600.00万元用于缴纳星雨华府项目土地款3,600.00万元。

②其他为江苏地华房地产开发有限公司代句容雨润中央置业有限公司、济宁雨润中央购物广场有限公司和镇江雨润中央购物广场有限公司代垫的项目开发费用共计305.81万元。

未偿还原因为公司滚动投入项目后续建设的需要。

第五名: 湖北雨润地华置业有限公司

该笔其他应付款主要是子公司湖北大冶中央国际商业管理有限公司同湖北雨润地华置业有限公司的关联租赁形成的待支付租金。

(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	247,191,653.29	注
第二名	41,741,887.35	代收代付安置款
第三名	7,040,000.00	履约保证金
第四名	2,914,719.00	政府安置款
第五名	2,000,000.00	履约保证金
合计	300,888,259.64	/

注: 系子公司沭阳雨润中央购物广场有限公司向沭阳金源资产经营有限公司借款,包含本金及利息。

其他说明:

□适用 √不适用

34、持有待售负债

□适用 √不适用

35、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	307,680,000.00	833,950,000.00
1年内到期的应付债券		
1年内到期的长期应付款		
合计	307,680,000.00	833,950,000.00

其他说明：

项目	期末余额	期初余额
抵押借款	192,700,000.00	134,000,000.00
保证借款	100,000,000.00	100,000,000.00
抵押+保证借款	14,980,000.00	599,950,000.00
合计	307,680,000.00	833,950,000.00

36、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
递延收益-VIP积分返利	25,295,068.21	24,231,930.89
合计	25,295,068.21	24,231,930.89

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

37、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
质押借款	107,302,307.83	
抵押借款	477,100,000.00	511,200,000.00
保证借款		120,000,000.00
抵押+保证借款	233,354,585.00	380,000,000.00
保证+抵押+质押借款	78,700,000.00	
合计	896,456,892.83	1,011,200,000.00

其他说明，包括利率区间：

□适用 √不适用

38、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

39、长期应付款**总表情况****(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
长期应付款	19,640,505.48	
合计	19,640,505.48	

其他说明：

□适用 √不适用

长期应付款**(2). 按款项性质列示长期应付款**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	期末余额
融资租赁款		19,640,505.48

专项应付款**(3). 按款项性质列示专项应付款**

□适用 √不适用

40、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	49,247,312.18	64,636,445.34
三、其他长期福利		
四、职工安置费	69,240,328.40	69,834,462.71
合计	118,487,640.58	134,470,908.05

(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

41、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	93,292,853.52	91,952,802.75	
未决诉讼	27,730,249.46	27,730,249.46	
合计	121,023,102.98	119,683,052.21	/

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。

42、递延收益

递延收益情况

适用 不适用

涉及政府补助的项目：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用**43、其他非流动负债**适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
徐州百大家电城拆迁补偿递延收益	58,208,457.77	58,208,457.77
合计	58,208,457.77	58,208,457.77

其他说明：

因徐州市城市改造需要，根据徐发改投资[2008]第181号、徐规定通字[2008]第106号和徐土通[2009]第2号、徐拆许字[2009]第5号等有关文件，对子公司徐州中央百货大楼股份有限公司所拥有的家电城广场进行拆迁，于2010年签订了《房屋拆迁补偿协议》，根据协议规定，徐州中央百货大楼股份有限公司应收拆迁补偿安置费计9,409.56万元。因上述事项符合政策性搬迁条件且公司有意进行固定资产重置，2010年收到的拆迁补偿款9,409.56万元。至2018年12月31日，结转后期末递延收益余额为58,208,457.77元。

44、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	1,148,334,872.00						1,148,334,872.00

45、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

46、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）	7,647,632.05	27,140,000.00		34,787,632.05
其他资本公积	5,122,499.39			5,122,499.39
合计	12,770,131.44	27,140,000.00	0.00	39,910,131.44

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

本期资本公积增加系转让子公司股权但未丧失控制权交易下产生的资本溢价。

47、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	59,999,778.53	41,210,220.39		101,209,998.92
合计	59,999,778.53	41,210,220.39		101,209,998.92

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

截止 2018 年 12 月 31 日，公司回购股份 15,414,720 股，占公司总股本 1,148,334,872 股的 1.34%，平均每股成交价值为 6.5658 元，共支付人民币 101,209,998.92 元。

48、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：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							
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							
二、将重分类进损益的其他综合收益	145,804,747.11				-40,918,972.92		104,885,774.19
其中：权益法下可转损益的其他综合收益							
可供出售金融资产公允价值变动损益							
持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益							
现金流量套期损益的有效部分							
外币财务报表折算差额							
其中：权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额					-40,918,972.92		-40,918,972.92
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形成的利得	145,804,747.11						145,804,747.11
其他综合收益合计	145,804,747.11				-40,918,972.92		104,885,774.19

49、专项储备

□适用 √不适用

50、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	238,913,510.06	33,155.40		238,946,665.46
任意盈余公积	80,842,564.07	6,165,469.87		87,008,033.94
储备基金				
企业发展基金				
其他				
合计	319,756,074.13	6,198,625.27		325,954,699.40

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

1、本公司于2018年6月27日召开2017年度股东大会，审议通过2017年度利润分配方案：根据2017年度公司净利润提取5%的任意盈余公积金6,165,469.87元。

2、本公司董事会根据2018年度净利润提出2018年度利润分配预案，按照2018年度母公司净利润提取10%的法定盈余公积金33,155.10元。

51、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	292,422,093.98	125,113,377.80
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	292,422,093.98	125,113,377.80
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-340,370,184.26	238,933,074.03
减：提取法定盈余公积	33,155.40	12,330,939.73
提取任意盈余公积	6,165,469.87	7,618,348.88
提取一般风险准备		
应付普通股股利	17,075,022.30	51,675,069.24
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	-71,221,737.85	292,422,093.98

说明：

本公司于2018年6月27日召开2017年度股东大会，审议通过2017年度利润分配方案：根据2017年度公司净利润提取5%的任意盈余公积金6,165,469.87元；按公司2017年12月31日总股本1,148,334,872股扣除已回购的库存股10,000,052股后，以1,138,334,820股为基数，向全体股东按每10股派发现金股利0.15元（含税），共计派发现金股利17,075,022.30元，分配后尚余未分配利润342,764,114.88元，结转下一会计年度。

52、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	7,905,153,927.96	6,605,446,902.17	8,180,915,343.40	6,508,081,640.38
其他业务	344,611,300.66	12,981,275.82	272,308,284.67	5,306,260.90
合计	8,249,765,228.62	6,618,428,177.99	8,453,223,628.07	6,513,387,901.28

53、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	38,590,633.18	38,279,935.83
城市维护建设税	19,709,776.00	20,357,588.71
教育费附加	14,896,979.53	15,526,524.51
房产税	45,197,243.80	37,555,892.49
土地增值税及其他	13,488,536.14	163,330,289.22
合计	131,883,168.65	275,050,230.76

54、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	148,028,574.47	131,172,310.47
差旅费	7,253,349.49	6,388,332.72
保险费	1,984,815.20	1,953,511.45
水电费	112,178,606.50	103,085,740.61
邮电通讯费	47,237.53	74,562.05
包装运输费	3,995,334.85	1,750,705.17
业务宣传广告促销费	108,246,531.57	101,757,122.95
清洁费	16,565,787.20	17,147,972.65
其他费用	52,490,085.58	33,728,983.99
合计	450,790,322.39	397,059,242.06

55、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	284,922,958.88	239,870,828.38
办公费	3,808,354.94	3,882,442.27
差旅费	139,170.60	3,388,646.04
租赁费	74,502,351.02	24,236,382.25
折旧费	135,084,343.23	114,676,689.77
邮电通讯费	4,625,386.25	4,628,897.91
修理费	22,461,653.03	18,477,358.16
招待费	17,728,488.34	15,985,485.18
各类摊销	37,716,926.36	33,119,855.64
劳动保护费	1,677,023.49	2,254,363.68
聘请中介机构费	15,675,604.67	10,727,900.37
警卫消防费	5,535,469.26	5,561,520.09
其他费用	22,763,505.93	15,865,190.60
合计	626,641,236.00	492,675,560.34

56、研发费用

□适用 √不适用

57、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	420,962,929.56	216,901,242.08
利息收入	-15,826,251.86	-12,687,041.65
其他	50,823,950.26	31,642,563.51
合计	455,960,627.96	235,856,763.94

其他说明：

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	2,772.91	3,023.55	-250.65	-8.29	
业务顾问费	2,309.49	140.71	2,168.79	1,541.37	融资成本增加
合计	5,082.40	3,164.26	1,918.14	60.62	

58、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	17,165,212.87	-12,797,864.14
二、存货跌价损失	148,152,640.28	20,778,969.30
三、可供出售金融资产减值损失		
四、持有至到期投资减值损失		
五、长期股权投资减值损失		

六、投资性房地产减值损失		
七、固定资产减值损失		
八、工程物资减值损失		
九、在建工程减值损失		
十、生产性生物资产减值损失		
十一、油气资产减值损失		
十二、无形资产减值损失		
十三、商誉减值损失	4,778,874.46	
十四、其他		
合计	170,096,727.61	7,981,105.16

59、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
稳岗补贴	712,939.92	925,729.16
南京市总部企业财政补助		900,000.00
2017年度正版正货街区补助		50,000.00
商务发展专项资金及老字号创新发展资金	600,000.00	970,000.00
新街口管委会财政政策兑现	320,000.00	
个税返还	275,281.42	
政府补贴收益	200,000.00	
母婴室建设补助	25,000.00	
秦淮区劳动就业管理中心信息监测补助经费	800.00	
扶持资金-税费返还	3,600,000.00	
培训定额补贴	12,684.00	
社保补贴	243,794.74	
合计	5,990,500.08	2,845,729.16

60、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	-21,387,704.96	2,287,832.77
处置长期股权投资产生的投资收益	531,805.91	
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益		
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益		
持有至到期投资在持有期间的投资收益		
处置持有至到期投资取得的投资收益		
可供出售金融资产等取得的投资收益		544,190.69
处置可供出售金融资产取得的投资收益		27,205,391.77
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得		
合计	-20,855,899.05	30,037,415.23

61、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
以公允价值计量的且其变动计入当期损益的金融资产		
其中：衍生金融工具产生的公允价值变动收益		
以公允价值计量的且其变动计入当期损益的金融负债		
按公允价值计量的投资性房地产	2,652,837.20	5,586,735.53
合计	2,652,837.20	5,586,735.53

62、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	330,447.20	761.24
非流动资产处置损失	-1,058,861.06	-1,121,133.30
合计	-728,413.86	-1,120,372.06

63、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
非流动资产处置利得合计			
其中：固定资产处置利得			
无形资产处置利得			
债务重组利得			
非货币性资产交换利得			
接受捐赠			
政府补助			
与日常活动无关的政府补助	105,500.00		105,500.00
对外担保预计转回		10,544,400.00	
可供出售金融资产转换成长期股权投资初始确认差额		3,114,666.14	
其他	4,658,392.30	2,863,311.05	4,658,392.30
合计	4,763,892.30	16,522,377.19	4,763,892.30

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

64、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
非流动资产处置损失合计			
其中：固定资产处置损失			
无形资产处置损失			
债务重组损失			
非货币性资产交换损失			
对外捐赠	2,280,699.00	270,000.00	2,280,699.00
非常损失		3,846,720.77	
其他	2,873,184.46	4,515,068.17	2,873,184.46
违约金	32,317,909.78	90,964,917.20	32,317,909.78
非流动资产报废损失	1,815,059.71		1,815,059.71
合计	39,286,852.95	99,596,706.14	39,286,852.95

65、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	61,879,209.76	223,147,039.13
递延所得税费用	33,620,972.71	20,563,250.48
合计	95,500,182.47	243,710,289.61

(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	-251,498,968.26
按法定/适用税率计算的所得税费用	-62,874,742.06
子公司适用不同税率的影响	
调整以前期间所得税的影响	-1,675,879.83
非应税收入的影响	5,213,974.76
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	3,373,918.70
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	
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	151,462,910.90
所得税费用	95,500,182.47

其他说明：

□适用 √不适用

66、其他综合收益

√适用 □不适用

详见附注七、48

67、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	4,763,892.30	2,864,072.29
利息收入	15,826,251.86	12,687,041.65
单位往来	102,711,253.43	91,187,076.54
保证金		80,323,799.66
其他收益	5,990,500.08	2,845,729.16
合计	129,291,897.67	189,907,719.30

营业外收入明细

单位：万元

项目	本期	同期	同比%
与日常活动无关的政府补助	10.55		
中商房产收江苏乾康房地产实业有限公司逾期交房违约金	144.00		
地产项目收施工罚款	84.83	76.98	10.20
泗阳项目收业主违约金	32.75		
南京罗森加盟补贴收入	74.67	10.78	592.53
沭阳街区收违约金	30.52		
收秦淮区商务局商务发展专项资金及老字号创新发展资金		97.00	-100.00
收秦淮区财政局财税兑现		90.00	-100.00
收秦淮地税局个人所得税代扣代缴返还手续费	21.96		
其他	77.11	11.65	562.19
合计	476.39	286.41	66.33

单位往来明细

单位：万元

项目	本年数据	上年数据
1、押金、保证金、意向金、诚意金等 注 1	7,138.11	6,774.09
2、代收代付款项	1,595.87	977.37
3、政府扶持发展引导资金	472.56	
4、其他	1,064.59	1,367.25
合计	10,271.13	9,118.71

注 1：主要是百货门店对入驻的品牌收取质量保证金、装修押金、履约保证金等单位往来，每门店约有 200-400 户往来单位，单位明细较分散；地产公司所收到的购房人缴纳的诚意金等；地产公司收到的供应商的投标保证金等，列示两年大额收支前五名单位明细如下：

单位：万元

主要单位往来	本年数据
盱眙项目认筹金	1,364.83
上海明基房地产经纪有限公司投标保证金、意向金	763.71
罗森加盟商待支付利润暂存	734.93
宿迁市同联房地产咨询有限公司投标保证金	550.00
上海金陵电子网络股份有限公司投标保证金	64.05

主要单位往来	上年数据
芜湖日昇投资合伙企业（有限合伙）交易保证金	1,250.00
南京三宝科技集团有限公司交易保证金	750.00
新亚项目认筹金	609.55
通州建总集团有限公司履约保证金	634.00
大众书局保证金	200.00

本年收到其他与经营有关的现金流-单位往来部分现金流增长 1,152.42 万元，主要为收到的项目认购金，其他各项往来无较大增长，同集团经营情况相符。

(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
管理费用	166,992,007.53	80,480,482.73
销售费用	302,761,747.92	265,886,931.59
财务费用	50,823,950.26	31,642,563.51
营业外支出	37,450,157.54	65,333,938.47
保证金	59,226,101.76	
单位往来	91,696,842.52	97,120,867.46
合计	708,950,807.53	540,464,783.76

营业外支出明细

单位：万元

项目	本期	同期	同比%
延期交房及合同违约金	3,231.79	6,066.94	-46.73
对外捐赠	228.07	27.00	744.70
其他	285.15	439.45	-35.11
合计	3,745.01	6,533.39	-42.68

延期交房及合同违约金主要为公司宿迁、盱眙、沐阳和泗阳开发项目延期交房赔付款，具体明细如下：

延期交房及合同违约金	本期	同期	同比%
宿迁项目	2,176.81	2,771.06	-21.44
海安项目	379.86	1,532.09	-75.33
沐阳项目	116.49	1,341.24	-91.31
泗阳项目	18.77	217.86	-91.38
盱眙项目	-	95.96	
新沂项目	118.57	-	
淮安店	393.46	-	
其他项目	27.83	108.74	-74.41
合计	3,231.79	6,066.94	-46.73

本期延期交房违约金减少是在建项目逐步交付，违约金减少。

其他项明细：

对象	本期	同期	同比%
税收滞纳金	213.48	73.26	191.40
赔偿支出	47.64	360.19	-86.77
其他零星项	24.03	6.00	300.00
合计	285.15	439.45	-35.11

对外捐赠主要为宿迁项目对桃李教育发展基金会、宿迁市钟吾初级中学、宿迁师范学校附属小学幼儿园分别捐赠 150 万元、21 万元、30 万元。

单位往来明细

单位：万元

项目	本年数据	上年数据
1、押金保证金等 注1	8,218.54	8,770.29
2、宿迁项目购房补贴	436.80	435.00
3、盱眙项目购房补贴	211.44	206.88
4、其他	302.90	299.92
合计	9,169.68	9,712.09

注 1：本年支付其他与经营有关的现金流单位往来部分整体下降 542 万，主要系部分地产项目完工，归还工程施工单位保证金等。明细较多，大额前五名名细如下：

单位：万元

单位往来	本年数据
徐州和瑞华物业资产经营管理有限公司履约保证金	3,000.00
皖江金融租赁股份有限公司保证金	520.00
沭阳县非税收入管理办公室保证金	453.77
南京第一建筑工程集团有限公司支付工程尾款	368.07
中江信托保证金	224.10

单位往来	上年数据
泗阳县财政局国库股保证金	1,473.87
海安和住房城乡建设局	500.00
宿迁市住房和城乡建设局保证金	183.91
江苏新龙兴建设集团有限公司	80.00
江苏金厦建设集团有限公司	80.00

本年支付其他与经营有关的现金流单位往来部分整体下降 542 万,主要系部分地产项目完工,归还工程施工单位保证金等。

(3). 收到的其他与投资活动有关的现金

√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
子公司处置后归还的往来款	193,510,328.93	
搬迁款	87,160,896.70	
合计	280,671,225.63	

(4). 支付的其他与投资活动有关的现金

√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
支付购买股权保证金		50,000,000.00
合计		50,000,000.00

(5). 收到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
收回贷款保证金		43,245,444.44
合计		43,245,444.44

(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
回购股票	41,210,220.39	59,999,778.53
合计	41,210,220.39	59,999,778.53

68、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	-346,999,150.73	241,777,713.83
加：资产减值准备	170,096,727.61	7,981,105.16
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	135,256,011.71	115,811,279.75
无形资产摊销	19,356,245.09	12,046,632.17
长期待摊费用摊销	30,771,711.05	21,309,771.35
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）	728,413.86	1,120,372.06
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	1,815,059.71	
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-2,652,837.20	-5,586,735.53
财务费用（收益以“-”号填列）	420,962,929.56	216,901,242.08
投资损失（收益以“-”号填列）	20,855,899.05	-30,037,415.23
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	32,957,763.40	19,166,566.59
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	663,209.31	-7,355,937.62
存货的减少（增加以“-”号填列）	11,226,034.87	-496,078,249.67
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-68,500,448.44	89,749,310.31
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-276,896,297.88	412,634,564.47
其他		
经营活动产生的现金流量净额	149,641,270.97	599,440,219.72
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	726,587,070.07	914,550,500.52
减：现金的期初余额	914,550,500.52	770,725,707.73
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	-187,963,430.45	143,824,792.79

(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

单位：元 币种：人民币

项目	金额
本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	45,000,000.00
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	
加：以前期间处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	
处置子公司收到的现金净额	45,000,000.00

(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	726,587,070.07	914,550,500.52
其中：库存现金	2,065,376.50	2,830,528.64
可随时用于支付的银行存款	722,224,386.93	911,284,481.62
可随时用于支付的其他货币资金	2,297,306.64	435,490.26
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	726,587,070.07	914,550,500.52
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

69、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

70、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	1,158,710,677.53	保证金
应收票据		
存货	3,168,645,974.02	为本公司借款提供抵押
固定资产	1,552,857,743.35	为本公司借款提供抵押
无形资产	154,617,985.93	为本公司借款提供抵押
投资性房地产	364,120,796.59	为本公司借款提供抵押
合计	6,398,953,177.42	/

71、外币货币性项目**(1). 外币货币性项目**

□适用 √不适用

(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

72、套期

□适用 √不适用

73、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

74、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

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

单位:万元 币种:人民币

子公司名称	股权处置价款	股权处置比例 (%)	股权处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的确定依据	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额	丧失控制权之日剩余股权的比例 (%)	丧失控制权之日剩余股权的账面价值	丧失控制权之日剩余股权的公允价值	按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失	丧失控制权之日剩余股权公允价值的确定方法及主要假设	与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益的金额
徐州中央国际广场置业有限公司	4,500.00	100	股权转让	2018年9月	与徐州市盛德实业发展有限公司签订《股权转让协议》并依法生效	53.18	0	0	0	0		0

其他说明:

√适用 □不适用

徐州中央国际广场置业有限公司系南京中央商场(集团)股份有限公司全资子公司,本公司直接持有5%的股权;本公司全资子公司南京中商房产开发有限公司持有95%的股权。本公司及中商房产与徐州市盛德实业发展有限公司签订《股权转让协议》,本公司及中商房产将所持有的置业公司的全部股权转让给徐州盛德,股权转让价格为人民币4,500万元,同时收回13.27亿债权。交易完成后徐州盛德持有置业公司100%股权,公司及中商房产不再持有置业公司股权,置业公司不再纳入公司合并报表范围。

转让交易符合公司地产板块由重资产向轻资产转型的发展战略。交易完成后,公司将回笼资金13.72亿元,同时减少4.72亿银行贷款,有利于公司改善资产负债表结构、大幅度降低财务费用,有利于公司提高盈利水平和持续经营能力。

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

□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

本期子公司徐州中央国际广场置业有限公司、徐州尚润物业管理有限公司出售转让，本期新设成立南京快佳惠赢超市有限公司、南京中央商场新零售有限公司、南京撒蕉的猩猩贸易有限公司、南京中商奥优餐饮有限公司、安徽中商便利店有限公司。

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	100.00%		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	99.20%		非同一控制下的企业合并取得的子公司
连云港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	100.00%		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	100.00%		非同一控制下的企业合并取得的子公司
南京中央商场物业服务有限公司	南京市	南京市	物业管理	98.79%		投资设立
泰州中央国际购物有限公司	泰州市	泰州市	零售	99.64%		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	100.00%		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	100.00%		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	100.00%		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	100.00%		投资设立

苏州中商置地有限公司	苏州市	苏州市	房地产	100.00%		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	100.00%		投资设立
南京中商奥莱企业管理有限公司	南京市	南京市	零售	100.00%		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
徐州市百货大楼旅行社有限责任公司	徐州市	徐州市	旅游	88.08%		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	100.00%		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	零售	100.00%		投资设立
淄博中央国际购物有限公司	淄博市	淄博市	零售	100.00%		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	100.00%		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	100.00%		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	100.00%		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	100.00%		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	零售	100.00%		投资设立
南京中商超市有限公司	南京市	南京市	零售	100.00%		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	100.00%		投资设立
句容雨润中央购物广场有限公司	句容市	句容市	零售	100.00%		投资设立
句容雨润中央置业有限公司	句容市	句容市	地产	100.00%		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	100.00%		投资设立
铜陵雨润中央购物广场有限公司	铜陵市	铜陵市	零售	100.00%		投资设立
济宁雨润中央购物广场有限公司	济宁市	济宁市	零售	99.36%		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	100.00%		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	100.00%		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	100.00%		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	100.00%		投资设立
沭阳鑫优隆商业管理有限公司	宿迁市	宿迁市	商业管理	100.00%		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	100.00%		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	100.00%		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	100.00%		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	100.00%		投资设立
安徽中商便利店有限公司	合肥市	合肥市	零售	44.00%	3.20%	投资设立
沭阳雨润中央购物广场有限公司	宿迁市	宿迁市	地产	100.00%		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	100.00%		投资设立
南京中央商场游乐有限公司	南京市	南京市	服务业	100.00%		投资设立
南京甫石基金管理有限公司	南京市	南京市	投资	100.00%		投资设立
南京快佳超市有限公司	南京市	南京市	零售	100.00%		投资设立
南京快佳惠赢超市有限公司	南京市	南京市	零售	100.00%		投资设立
上海松多投资管理有限公司	上海市	上海市	投资	100.00%		非同一控制下的企业合并取得的子公司
南京中央商场新零售有限公司	南京市	南京市	零售	100.00%		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	100.00%		投资设立
南京中商奥优餐饮有限公司	南京市	南京市	餐饮	100.00%		投资设立

(2). 重要的非全资子公司

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

(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	
南京中央金城仓储超市有限公司	南京市	南京市	百货零售	45.00		权益法
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

项目	期末余额/ 本期发生额				期初余额/ 上期发生额			
	南京中央金城仓储超市有限公司	徐州百大超市有限公司	南京云中央在途文化投资发展有限公司	长江日昇投资有限公司	南京中央金城仓储超市有限公司	徐州百大超市有限公司	南京云中央在途文化投资发展有限公司	长江日昇投资有限公司
流动资产	7,385,975.93	65,711,199.39	863,988.74	39,154,021.83	75,027,034.15	67,181,669.70	1,388,622.21	90,344,529.34
非流动资产	9,828,982.01	17,428,677.24		304,768,838.79	10,550,605.09	17,667,850.31		350,355,051.51
资产合计	17,214,957.94	83,139,876.63	863,988.74	343,922,860.62	85,577,639.24	84,849,520.01	1,388,622.21	440,699,580.85
流动负债	30,640,052.73	54,888,484.27	290,272.93	202,770,869.00	34,307,908.41	57,243,727.90	782,924.00	191,164,095.50
非流动负债		8,906,708.00				9,559,669.00		1,250.00
负债合计	30,640,052.73	63,795,192.27	290,272.93	202,770,869.00	34,307,908.41	66,803,396.90	782,924.00	191,165,345.50
营业收入	245,808,873.20	86,772,653.98	1,868,649.53	598.46	297,741,391.25	92,070,911.05	38,974.36	43,635.94
净利润	1,753,515.79	3,010,129.63	-31,982.40	-27,012,371.03	4,622,101.85	1,794,124.22	-494,301.79	-18,123,727.31

(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

本公司的主要金融工具包括借款、应收账款、银行存款、可供出售金融资产等。相关金融工具详情于各附注披露。这些金融工具导致的主要风险是信用风险、市场风险、流动风险。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，是指金融工具的一方不能履行义务，造成另一方发生财务损失的风险。本公司的信用风险主要来自现金及现金等价物、应收账款、其他应收款。管理层已经制定信用政策，并持续监察信用风险敞口。

公司所持现金及现金等价物主要存放于商业银行等金融机构，该等金融机构信誉良好、财务状况稳健、信用风险低。应收账款方面，公司在交易前需对采用信用交易的客户进行背景调整并事前信用审核，并按照客户进行日常管理，对应收账款余额进行持续监控，以确保公司不致面临重大坏账风险。本公司其他应收款主要系保证金、个人往来、代扣代缴事项及单位往来款项，公司对此类款项与相关经济业务一并管理并持续监控，以确保公司不致面临重大坏账风险。

此外，本公司于每个资产负债表日审核每一单项应收款的回收情况，以确保就无法回收的款项计提充分的坏账准备。

(二) 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。

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以及其他长期债务等。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。尽管该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。

（三）流动风险

管理流动风险时，本公司管理层保持一个充分的现金及现金等价物额度并对其进行监控，以满足本公司经营需要，并降低现金流量波动的影响。本公司管理层将银行借款作为重要的资金来源，对银行借款的使用情况进行监控并确保遵守借款协议，同时与金融机构进行融资磋商，以保持一定的授信额度，降低流动性风险。

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	合计
一、持续的公允价值计量		
（一）以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产		
1. 交易性金融资产		
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		
（二）可供出售金融资产		
（三）投资性房地产	430,165,494.13	430,165,494.13
1. 出租用的土地使用权	430,165,494.13	430,165,494.13
2. 出租的建筑物		
3. 持有并准备增值后转让的土地使用权		
（四）生物资产		
持续以公允价值计量的资产总额	430,165,494.13	430,165,494.13
（五）交易性金融负债		
（六）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		
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

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	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 万元	14.50	14.50

本企业的母公司情况的说明

截止 2018 年 12 月 31 日，本公司实际控制人祝义财持有本公司 41.51% 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 56.01% 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

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

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	同一控制人
江苏地华房地产开发有限公司	同一控制人
江苏雨润物业服务有限公司	同一控制人
江苏润地房地产开发有限公司	同一控制人
湖北雨润地华置业有限公司	同一控制人
盱眙雨润环球农产品采购有限公司	同一控制人
淮安雨润置业有限公司	同一控制人
如皋雨润置业有限公司	同一控制人
滁州雨润房地产开发有限公司	同一控制人
江苏雨润肉类产业集团有限公司	同一控制人
铜陵雨润地华置业有限公司	同一控制人
南京雨润食品有限公司	同一控制人

5、关联交易情况

(1). 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

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
采购商品、接受劳务：			
江苏润地房地产开发有限公司	物业服务	1,953,793.10	3,223,843.44
江苏润地房地产开发有限公司南京涵月楼酒店	会务服务	787,973.18	897,696.76
桐城市福润包装材料有限公司	包装材料	554,963.01	867,508.00
南京雨润食品有限公司	食品采购		27,646.00
江苏雨润物业服务有限公司	物业服务	2,885,157.66	6,410,962.37
小计		5,393,913.77	11,427,656.57

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	26,209.51	70,051.37

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

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	本期确认的租赁费	上期确认的租赁费
湖北雨润地华置业有限责任公司	经营场所	6,138,859.92	5,048,527.02
江苏雨润肉类产业集团有限公司	办公场所	3,037,365.00	3,037,365.00
江苏润地房地产开发有限公司	经营场所	6,116,622.70	0
铜陵雨润地华置业有限公司	经营场所	3,397,762.59	0

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
南京中央商场投资管理有限公司	25,000,000.00	2018/12/4	2019/12/3	否
南京中央商场投资管理有限公司	50,000,000.00	2018/12/5	2019/12/4	否
江苏中央新亚百货股份有限公司	42,180,000.00	2018/2/13	2019/1/17	否
江苏中央新亚百货股份有限公司	35,000,000.00	2018/10/17	2019/10/17	否
江苏中央新亚百货股份有限公司	35,000,000.00	2018/10/19	2019/10/19	否
江苏中央新亚百货股份有限公司	30,000,000.00	2018/10/22	2019/10/22	否
江苏中央新亚百货股份有限公司	78,000,000.00	2018/12/6	2019/12/20	否
江苏中央新亚百货股份有限公司	92,500,000.00	2018/5/18	2019/5/18	否
江苏中央新亚百货股份有限公司	78,700,000.00	2018/3/14	2020/4/19	否
南京中央商场集团联合营销有限公司	100,210,000.00	2015/1/23	2019/6/13	否
南京中央商场集团联合营销有限公司	30,000,000.00	2018/6/7	2019/6/7	否
南京中央商场集团联合营销有限公司	20,000,000.00	2018/6/8	2019/6/8	否

南京中央商场集团联合营销有限公司	30,000,000.00	2018/6/8	2019/6/8	否
南京中央商场集团联合营销有限公司	20,000,000.00	2018/6/8	2019/6/8	否
南京中央商场集团联合营销有限公司	67,500,000.00	2018/4/2	2019/4/1	否
南京中央商场集团联合营销有限公司	30,000,000.00	2018/6/6	2019/6/13	否
南京中央商场集团联合营销有限公司	30,000,000.00	2018/6/7	2019/6/13	否
南京中央商场集团联合营销有限公司	20,000,000.00	2018/6/9	2019/6/13	否
南京中央商场集团联合营销有限公司	20,000,000.00	2018/6/12	2019/6/13	否
南京中央商场集团联合营销有限公司	25,000,000.00	2018/12/7	2019/12/6	否
南京中央商场集团联合营销有限公司	25,000,000.00	2018/12/10	2019/12/9	否
南京中央商场集团联合营销有限公司	25,000,000.00	2018/12/11	2019/12/9	否
南京中央商场集团联合营销有限公司	200,000,000.00	2018/6/22	2019/6/22	否
南京中央商场集团联合营销有限公司	31,620,000.00	2018/6/8	2019/10/14	否
南京中央商场集团联合营销有限公司	200,000,000.00	2018/7/6	2019/2/26	否
南京中央商场集团联合营销有限公司	320,000,000.00	2018/6/14	2019/2/26	否
宿迁中央国际购物广场有限公司	14,980,000.00	2013/11/21	2021/6/30	否
徐州中央百货大楼股份有限公司	25,000,000.00	2018/2/26	2019/2/25	否
徐州中央百货大楼股份有限公司	25,000,000.00	2018/3/1	2019/2/28	否
徐州中央百货大楼股份有限公司	25,000,000.00	2018/12/14	2019/9/26	否
徐州中央百货大楼股份有限公司	4,970,000.00	2018/12/21	2019/0/.26	否
徐州中央百货大楼股份有限公司	8,000,000.00	2018/2/7	2019/1/28	否
徐州中央百货大楼股份有限公司	10,000,000.00	2018/2/7	2019/1/28	否
徐州中央百货大楼股份有限公司	20,000,000.00	2018/11/30	2019/11/15	否
徐州中央百货大楼股份有限公司	39,000,000.00	2018/9/29	2019/9/28	否
徐州中央百货大楼股份有限公司	5,000,000.00	2018/6/15	2019/6/10	否
徐州中央百货大楼股份有限公司	15,000,000.00	2018/6/16	2019/6/11	否
徐州中央百货大楼股份有限公司	15,000,000.00	2018/6/26	2019/6/25	否
徐州中央百货大楼股份有限公司	15,000,000.00	2018/10/26	2019/10/25	否
新沂雨润中央购物广场有限公司	50,000,000.00	2018/11/30	2019/11/15	否
盱眙雨润中央购物广场有限公司	10,000,000.00	2018/6/6	2019/6/5	否
盱眙雨润中央购物广场有限公司	24,000,000.00	2018/8/17	2019/8/10	否
盱眙雨润中央购物广场有限公司	20,000,000.00	2018/9/30	2019/9/15	否
盱眙雨润中央购物广场有限公司	19,000,000.00	2018/7/9	2019/7/2	否
句容雨润中央购物广场有限公司	40,000,000.00	2014/9/29	2019/6/30	否
句容雨润中央购物广场有限公司	60,000,000.00	2014/9/29	2019/9/10	否
海安雨润中央购物广场有限公司	280,000,000.00	2017/11/9	2019/11/8	否
南京中央商场集团商业管理有限公司	20,000,000.00	2018/12/20	2019/9/28	否
南京中商奥莱企业咨询管理有限公司	30,000,000.00	2018/12/20	2019/9/28	否
南京中商奥莱企业咨询管理有限公司	34,960,000.00	2018/10/22	2019/10/18	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、济宁中央百货大楼有限公司、连云港市中央百货有限责任公司	270,400,000.00	2013/5/1	2019/9/28	否
江苏中央新亚百货股份有限公司	150,000,000.00	2018/9/14	2019/11/10	否
镇江雨润中央购物广场有限公司	186,900,000.00	2018/5/14	2019/8/10	否
沭阳/镇江/泗阳雨润中央购物广场有限公司、徐州中央国际广场置业有限公司	101,151,712.45	2016/9/25	2019/6/20	否
江苏中央新亚百货股份有限公司	400,000,000.00	2018/6/20	2019/6/20	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	197,780,000.00	2018/10/24	2019/10/24	否
句容雨润中央购物广场有限公司	19,000,000.00	2017/11/17	2019/11/15	否
苏州中商置地有限公司、句容雨润中央购物广场有限公司	22,300,000.00	2017/11/10	2019/11/10	否
苏州中商置地有限公司、句容雨润中央购物广场有限公司	9,400,000.00	2017/12/8	2019/12/8	否
苏州中商置地有限公司、句容雨润中央购物广场有限公司	20,500,000.00	2018/1/5	2019/1/5	否
苏州中商置地有限公司、句容雨润中央购物广场有限公司	16,200,000.00	2018/1/5	2020/1/5	否
苏州中商置地有限公司、句容雨润中央购物广场有限公司	24,800,000.00	2018/1/22	2019/1/22	否
苏州中商置地有限公司、句容雨润中央购物广场有限公司	10,400,000.00	2018/1/22	2020/1/22	否
苏州中商置地有限公司、句容雨润中央购物广场有限公司	7,000,000.00	2018/2/12	2019/2/12	否
苏州中商置地有限公司、句容雨润中央购物广场有限公司	4,300,000.00	2018/2/12	2020/2/12	否
苏州中商置地有限公司、句容雨润中央购物广场有限公司	24,500,000.00	2018/4/20	2019/4/20	否
苏州中商置地有限公司、句容雨润中央购物广场有限公司	25,100,000.00	2018/5/3	2020/5/3	否
苏州中商置地有限公司、句容雨润中央购物广场有限公司	20,100,000.00	2018/5/15	2020/5/15	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	203,507.42	21,243.53	561,507.42	112,301.48
应收账款	铜陵雨润地华置业有限公司	3,592.72	107.78	684,746.59	225,298.89
预付账款	南京雨润食品有限公司			55,638.27	

(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
其他应付款	江苏地华房地产开发有限公司	39,058,102.72	39,058,102.72
其他应付款	江苏雨润物业服务有限公司	5,201,150.74	4,314,791.44
其他应付款	湖北雨润地华置业有限公司	11,694,653.48	7,588,283.77
其他应付款	盱眙雨润环球农产品采购有限公司	40,000,000.00	40,000,000.00
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	11,186.00
其他应付款	江苏雨润肉类产业集团有限公司	7,675,876.92	4,853,565.00

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

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：

原告	案由	受理法院	标的额	案件进展 情况
中国工商银行济宁市分行	为济宁百货总公司贷款担保纠纷	济宁市仲裁委员会	16,600,940.17	裁定
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			26,134,173.69	

说明：济宁市中央百货责任有限公司对上述已判决未执行诉讼计提了 26,134,173.69 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约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，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责任有限公司的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，向秦淮法院提起诉讼，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，秦淮法院出具（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责任有限公司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做出（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月做出（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做出（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，至财务报告报出日，该复议申请未作出裁定。

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

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	989,609.29	逾期	已计提预计负债 说明(1)
徐州白云商厦股份有限公司	12,245,600.00	32,122,843.63	逾期	已计提预计负债 说明(1)
济宁百货总公司	25,090,000.00	20,954,749.83	逾期	已计提预计负债 说明(2)
合计	37,885,600.00	54,067,202.75		

说明:

(1) 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”），改制前徐百大为徐州蓝天商业大楼、徐州白云大厦股份有限公司提供贷款担保。徐州蓝天商业大楼及徐州白云商厦股份有限公司均经营状况不佳，对外偿还上述债务的可能性不大。因此，对以上两家全额计提预计负债。

(2) 系子公司济宁中央百货有限责任公司（简称“济宁百货”）的历史遗留问题，济宁百货站与原济宁百货大楼在改制前是互保单位。济宁百货总公司已严重资不抵债，企业无法正常经营，已不具备偿还债务能力。因此，对以上担保事项计提预计负债。

4、子公司徐州中央百货大楼股份有限公司诉讼事项进展如下：

(1) 徐州中央百货大楼股份有限公司（以下简称“徐百大”）在 2003 年 9 月为徐州蓝天商业大楼向中国农业银行徐州市分行借款 699 万元提供连带责任保证担保，2005 年 8 月由中国农业银行徐州市分行向徐州市中级人民法院提起诉讼 2010 年 8 月中国农业银行徐州分行与徐州蓝天商业大楼及徐州中央百货大楼股份有限公司签订《贷款利息减免协议》，根据该项协议，贷款余额为 6,118,459.70 元，截止至 2010 年 3 月 20 日结欠利息为 1,676,233.31 元；同时约定借款人徐州蓝天商业大楼及担保人徐州中央百货大楼股份有限公司分期偿还贷款本金，具体为：2010 年 12 月 20 日前归还贷款本金 300 万元，2011 年 6 月 30 日前归还贷款本金 100 万元，2011 年 12 月 10 日前归还剩余的贷款本金 2,118,459.70 元，在归还所有贷款余额后，免除所欠截止至 2010 年 3 月 20 日结欠利息 1,676,233.31 元及以后新产生的利息；协议履行完毕前，法院继续冻结徐州中央百货大楼股份有限公司在华泰证券公司持有的交通银行股票的股东资金账户；该协议履行中发生争议可由三方协商解决，协商不成，中国农业银行徐州分行申请人民法院恢复徐州市中级人民法院民事判决书（2005）徐民二初字第 125 号判决书及相关法律文书的执行。至 2014 年 12 月 31 日徐百大已代徐州蓝天商业大楼还清农行全部本金，交行股权账户已解冻。截止至 2017 年 12 月 31 日，以上徐州中央百货大楼代徐州蓝天商业大楼所归还款项均已计入其他应收款，并全额计提坏账准备。

(2) 2003 年 6 月 27 日，徐州白云大厦股份有限公司与徐州淮东工行签订两份借款合同，借款合同分别为 925 万元和 1,404 万元，期限均自 2003 年 6 月 28 日起至 2004 年 2 月 28 日止。同日，徐州中央百货大楼与徐州淮东工行分别针对上述两笔借款签订了保证合同，约定徐州中央百货大楼对徐州白云大厦股份有限公司上述借款承担连带保证责任。借款到期后，徐州白云大厦股份有限公司未能偿还借款本息。2005 年 7 月 25 日，中国工商银行江苏省分行将上述借款本息转让给东方资产南京办事处。2008 年 6 月，东方资产南京办事处委托拍卖公司拍卖不良资产债权组合包，DAC 中国特别机遇（巴巴多斯）有限公司（以下简称“DAC 公司”）在拍卖会上竞买成交。DAC 公司向人民法院提起诉讼，请求法院判令：1、徐州白云大厦股份有限公司偿还本金 2,329 万元及相关利息；2、徐州中央百货大楼对上述欠款及利息承担连带清偿责任；3、相关诉讼费由徐州白云大厦股份有限公司、徐州中央百货大楼承担。一审判决如下：1、徐州白云大厦股份有限公司于本判决生效之日起二十日内向 DAC 公司偿还借款本金 2,329 万元。2、徐州白云大厦股份有限公司于本判决生效之日起二十日内向 DAC 公司支付借款利息（以与徐州淮东工行签订的借款合同约定的利率标准，自 2003 年 6 月 30 日起计算至 2009 年 6 月 17 日止）。3、徐州中央百货大楼对白云大厦上述债务承担连带保证责任；百货大楼承担保证责任后，有权向白云大厦追偿。4、驳回 DAC 公司的其他诉讼请求。后 DAC 公司与徐州白云大厦股份有限公司不服一审判决，上诉至江苏省高级人民法院。2015 年 12 月 2 日，江苏省高级人民法院对本案做出终审判决：维持原判。2016 年 2 月 3 日，江苏中级人民法院强制执行本公司银行存款 50 万用于归还 DAC 公司款项。2017 年，本公司获取 2016 年度白云大厦自行归还 DAC 款项 150 万相关银行付款单据，冲减预计负债金额 150 万。2017 年 5 月 2 日，江苏中级人民法院查封本公司持有的上市公司股票江苏银行 100 万股，并进行拍卖，拍卖价款 904.44 万元用于归还 DAC 公司款项。徐州中央百货大楼代徐州白云大厦股份有限公司所归还该款项计入其他应收款，共计 9,544,400.00 元。2017 年 9 月，本公司申请对白云大厦 29 套房产进行查封，根据评估报告可知，该部分房产价值 1538.74 万元，该房产价值预计大于本公司代付款，故对其他应收款按 5%计提坏账。

(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

3、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	17,075,022.30

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
一、营业收入	6,578,762,404.24	1,608,195,751.10	85,856,623.34	23,049,550.06	8,249,765,228.62
二、营业成本	5,110,211,678.64	1,455,165,266.90	58,842,975.98	5,791,743.53	6,618,428,177.99
三、对联营和合营企业的投资收益	-21,387,704.96				-21,387,704.96
四、资产减值损失	15,502,994.45	154,524,661.76	69,071.40		170,096,727.61
五、折旧费和摊销费	165,976,478.47	6,324,711.77	500,079.35		172,801,269.59
六、利润总额	121,465,451.11	-372,670,708.83	3,483,358.01	3,777,068.55	-251,498,968.26
七、所得税费用	43,001,455.82	46,257,415.35	6,241,311.30		95,500,182.47
八、净利润	78,463,995.29	-418,928,124.18	-2,757,953.29	3,777,068.55	-346,999,150.73
九、资产总额	15,287,425,921.57	12,182,236,425.36	2,874,722,130.58	14,452,665,199.73	15,891,719,277.78
十、负债总额	11,756,915,157.21	11,892,459,813.75	1,695,016,071.44	10,940,288,424.23	14,404,102,618.17

(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

截止本报告期末,本公司实际控制人祝义财先生持有的本公司 476,687,416 股无限售流通股,约占公司总股本的 41.51%,尚被中国进出口银行、华润深国投信托有限公司、中航信托股份有限公司、中国华融资产管理股份有限公司河南省分公司、华能贵诚信托有限公司、安徽国元信托有限责任公司、西部信托有限公司、中国信达资产管理股份有限公司山东省分公司、长城国兴金融租赁有限公司、包商银行股份有限公司北京分行、平安银行股份有限公司青岛分行、中国建设银行股份有限公司黄山市分行、中国工商银行股份有限公司安庆分行、中国银行股份有限公司安庆分行冻结、轮候冻结中,冻结股份约占公司总股份的 41.51%。

江苏地华实业集团有限公司持有的本公司 166,500,000 股无限售流通股,约占公司总股本的 14.50%,尚被中国华融资产管理股份有限公司河南省分公司、中海信托股份有限公司、中国华融资产管理股份有限公司北京分公司、长城国兴金融租赁有限公司、国家开发银行、中国工商银行股份有限公司安庆分行冻结、轮候冻结中,冻结股份约占公司总股份的 14.50%。

十七、 母公司财务报表主要项目注释**1、 应收票据及应收账款****总表情况****(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
应收票据		
应收账款	2,718,972.92	3,332,682.00
合计	2,718,972.92	3,332,682.00

其他说明:

□适用 √不适用

应收票据**(2). 应收票据分类列示**

□适用 √不适用

(3). 期末公司已质押的应收票据

□适用 √不适用

(4). 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

□适用 √不适用

(5). 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

其他说明:

□适用 √不适用

应收账款

(1). 应收账款分类披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

种类	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 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款										
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	2,922,600.09	90.41	203,627.17	6.97	2,718,972.92	3,413,061.41	97.39	80,379.41	2.36	3,332,682.00
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	310,175.39	9.59	310,175.39	100.00		91,585.39	2.61	91,585.39	100.00	0.00
合计	3,232,775.48	/	513,802.56	/	2,718,972.92	3,504,646.80	/	171,964.80	/	3,332,682.00

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款：

□适用 √不适用

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	89,103.82	2,673.11	3.00
其中：1 年以内分项			
1 年以内小计	89,103.82	2,673.11	3.00
1 至 2 年	2,009,540.56	200,954.06	10.00
2 至 3 年			
3 年以上			
3 至 4 年			
4 至 5 年			
5 年以上			
合计	2,098,644.38	203,627.17	9.70

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款：

适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款：

适用 不适用

组合名称	期末数	期初数
销售支票款	211,528.21	216,007.89
合并内关联方往来	612,427.50	797,250.00
合计	823,955.71	1,013,257.89

(2). 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 341,837.76 元。

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

(3). 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

(4). 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

单位名称	期末余额	占应收账款总额的比例(%)	坏账准备余额
第一名	612,427.50	18.94	
第二名	218,590.00	6.76	218,590.00
第三名	187,338.21	5.79	
第四名	89,103.82	2.76	2,673.11
第五名	78,000.00	2.41	78,000.00
合计	1,185,459.53	36.66	299,263.11

(5). 因金融资产转移而终止确认的应收账款

□适用 √不适用

(6). 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

总表情况

(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
应收利息		
应收股利	417,030,000.00	419,180,000.00
其他应收款	6,715,106,618.61	6,290,365,724.41
合计	7,132,136,618.61	6,709,545,724.41

其他说明:

□适用 √不适用

应收利息

(2). 应收利息分类

□适用 √不适用

(3). 重要逾期利息

□适用 √不适用

其他说明:

□适用 √不适用

(4). 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
徐州中央国际广场置业有限公司		2,150,000.00
合计	417,030,000.00	419,180,000.00

(5). 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	4	全资子公司	否
泗阳雨润中央购物广场有限公司	1,300,000.00	4	全资子公司	否
南京中商奥莱企业管理有限公司	500,000.00	4	全资子公司	否
南京中商房产开发有限公司	202,950,000.00	4	全资子公司	否
南京中央商场投资管理有限公司	138,000,000.00	4	全资子公司	否
江苏中央新亚百货股份有限公司	68,280,000.00	4	控股子公司	否
合计	417,030,000.00	/	/	/

其他说明：

□适用 √不适用

其他应收款

(1). 其他应收款分类披露

√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 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款										
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	6,728,656,827.71	99.96	13,550,209.10	0.20	6,715,106,618.61	6,290,910,085.15	99.98	544,360.74	0.01	6,290,365,724.41
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	2,692,687.40	0.04	2,692,687.40	100.00	0.00	1,269,955.66	0.02	1,269,955.66	100.00	0.00
合计	6,731,349,515.11	/	16,242,896.50	/	6,715,106,618.61	6,292,180,040.81	/	1,814,316.40	/	6,290,365,724.41

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款：

□适用 √不适用

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	435,525,207.72	13,065,756.23	3.00
其中：1 年以内分项			
1 年以内小计	435,525,207.72	13,065,756.23	3.00
1 至 2 年	756,099.54	75,609.95	10.00
2 至 3 年	706,828.69	141,365.74	20.00
3 年以上			
3 至 4 年	54,672.65	27,336.33	50.00
4 至 5 年			
5 年以上	240,140.85	240,140.85	100.00
合计	437,282,949.45	13,550,209.10	3.10

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

组合名称	期末数	期初数
合并范围内关联方	6,235,927,881.12	6,253,796,531.34
销售收款方式	53,210,973.94	31,566,843.86
个人借款、备用金	2,235,023.20	2,669,980.20
合计	6,291,373,878.26	6,288,033,355.40

(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	6,235,927,881.12	6,253,796,531.34
销售收款方式	53,210,973.94	31,566,843.86
备用金	2,235,023.20	2,669,980.20
押金、保证金	8,841,000.00	1,400,000.00
其他往来款	3,386,655.13	2,746,685.41
单位借款	427,747,981.72	
合计	6,731,349,515.11	6,292,180,040.81

(3). 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 14,428,580.10 元。

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

适用 不适用

(4). 本期实际核销的其他应收款情况

适用 不适用

(5). 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	1,510,140,790.15		22.43	
第二名	内部往来	925,770,443.14		13.75	
第三名	内部往来	919,790,841.52		13.66	
第四名	内部往来	658,780,721.05		9.79	
第五名	内部往来	574,181,043.48		8.53	
合计	/	4,588,663,839.34	/	68.16	

(6). 涉及政府补助的应收款项

适用 不适用

(7). 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

适用 不适用

(8). 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	1,424,757,747.10	20,000,000.00	1,404,757,747.10	1,429,507,747.10	20,000,000.00	1,409,507,747.10
对联营、合营企业投资	80,279,233.86		80,279,233.86	23,071,378.87		23,071,378.87
合计	1,505,036,980.96	20,000,000.00	1,485,036,980.96	1,452,579,125.97	20,000,000.00	1,432,579,125.97

(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
南京中商奥莱有限责任公司	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	5,000,000.00			5,000,000.00		
淄博中央国际购物有限公司	20,000,000.00			20,000,000.00		20,000,000.00
徐州中央国际广场置业有限公司	15,000,000.00		15,000,000.00	0.00		
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	500,000.00			500,000.00		
镇江雨润中央购物广场有限公司	9,988,004.60			9,988,004.60		
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		
济宁雨润中央购物广场有限公司	14,000,000.00			14,000,000.00		
句容雨润中央购物广场有限公司	500,000.00			500,000.00		
句容雨润中央置业有限公司	7,000,000.00			7,000,000.00		
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		
南京中央商场游乐有限公司	400,000.00			400,000.00		
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		
南京中央商场便利有限公司	250,000.00		250,000.00	0.00		
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		
合计	1,429,507,747.10	10,500,000.00	15,250,000.00	1,424,757,747.10		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	权益法下确认的 投资损益	其他综合收益调 整	宣告发放现 金股利或利 润		
一、合营企业							
小计							
二、联营企业							
南京中央金城仓储超市有限公司	23,071,378.87		1,354,558.34		607,500.00	23,818,437.21	
长江日昇投资有限公司		120,486,523.58	-23,106,754.01	-40,918,972.92		56,460,796.65	
小计	23,071,378.87	120,486,523.58	-21,752,195.67	-40,918,972.92	607,500.00	80,279,233.86	
合计	23,071,378.87	120,486,523.58	-21,752,195.67	-40,918,972.92	607,500.00	80,279,233.86	

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	2,702,629,619.42	2,218,617,891.91	2,659,530,392.57	2,177,435,444.55
其他业务	96,871,489.46	8,111,479.82	66,547,644.60	
合计	2,799,501,108.88	2,226,729,371.73	2,726,078,037.17	2,177,435,444.55

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		2,675,000.00
权益法核算的长期股权投资收益	-21,752,195.67	2,079,945.83
处置长期股权投资产生的投资收益	-12,765,700.00	-900.23
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益		
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益		
持有至到期投资在持有期间的投资收益		
处置持有至到期投资取得的投资收益		
可供出售金融资产在持有期间的投资收益		
处置可供出售金融资产取得的投资收益		
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得		
合计	-34,517,895.67	4,754,045.60

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	-2,565,109.27	
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）	6,090,500.08	
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		
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、交易性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、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
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	2,652,837.20	
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	-468,355.46	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
违约金	-32,317,909.78	
所得税影响额	6,652,009.30	
少数股东权益影响额	21,849.65	
合计	-19,934,178.28	

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	-20.26	-0.299	-0.299
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-19.07	-0.282	-0.282

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

第十二节 备查文件目录

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。
备查文件目录	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。
备查文件目录	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。

董事长：吴晓国

董事会批准报送日期：2019年4月25日

修订信息

□适用 √不适用