

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 2024 年年度报告

重要提示

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

二、公司全体董事出席董事会会议。

三、立信会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

四、公司负责人祝璐、主管会计工作负责人金福及会计机构负责人（会计主管人员）陈飞声明：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

五、董事会决议通过的本报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

截至2024年12月31日，公司合并报表未分配利润为-9.23亿元，实收股本为11.28亿元，2024年公司合并报表归属于上市公司股东的净利润-1.48亿。因尚未弥补完以前年度亏损，因此2024年度不进行利润分配，不进行资本公积转增股本。后期如公司弥补完亏损、提取公积金后所余的税后利润为正值，公司会根据盈利及资金需求状况积极履行分红义务。

六、前瞻性陈述的风险声明

☒ 适用 ☐ 不适用

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

七、是否存在被控股股东及其他关联方非经营性占用资金情况

否

八、是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况

否

九、是否存在半数以上董事无法保证公司所披露年度报告的真实性、准确性和完整性

否

十、重大风险提示

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

十一、其他

☐ 适用 ☒ 不适用

目录

第一节 释义 4

第二节 公司简介和主要财务指标4

第三节 管理层讨论与分析9

第四节 公司治理 27

第五节 环境与社会 责任 39

第六节 重要事项 40

第七节 股份变动及股东情况51

第八节 优先股相关情况 57

第九节 债券相关情况 58

第十节 财务报告 59

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

第一节 释义

一、 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
上交所	指	上海证券交易所
集团、公司、本公司	指	南京中央商场（集团）股份有限公司
控股股东	指	祝义财
报告期、本期、本年度	指	2024 年度
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元

第二节 公司简介和主要财务指标

一、 公司信息

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

二、 联系人和联系方式

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

三、 基本情况简介

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

四、 信息披露及备置地点

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

五、 公司股票简况

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

六、 其他相关资料

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

七、 近三年主要会计数据和财务指标

（一）主要会计数据

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	2024年	2023年	本期比上年同期增减(%)	2022年
营业收入	2,298,137,449.94	2,450,106,074.36	-6.20	2,496,972,712.05
扣除与主营业务无关的业务收入和不具备商业实质的收入后的营业收入	2,151,786,109.43	2,335,652,250.77	-7.87	2,411,051,073.00
归属于上市公司股东的净利润	-147,928,958.67	-152,756,238.99	不适用	-24,065,134.92
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-152,693,710.34	-125,242,759.68	不适用	-50,768,795.30
经营活动产生的现金流量净额	314,221,292.44	525,039,985.41	-40.15	401,066,062.70
	2024年末	2023年末	本期末比上年同期末增减(%)	2022年末
归属于上市公司股东的净资产	691,303,000.32	838,978,131.34	-17.60	988,715,650.07
总资产	11,102,371,659.98	11,533,178,576.52	-3.74	12,303,972,854.87

（二）主要财务指标

主要财务指标	2024年	2023年	本期比上年同期增减(%)	2022年
基本每股收益（元 / 股）	-0.13	-0.14	不适用	-0.02
稀释每股收益（元 / 股）	-0.13	-0.14	不适用	-0.02
扣除非经常性损益后的基本每股收益（元 / 股）	-0.14	-0.11	不适用	-0.04
加权平均净资产收益率（%）	-19.33	-16.74	不适用	-2.50
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率（%）	-19.96	-13.73	不适用	-5.27

报告期末公司前三年主要会计数据和财务指标的说明

√适用 □不适用

报告期公司实现营业收入 22.98 亿元，同比下降 6.20%，主要原因是报告期受传统商超渠道消费下滑的影响，公司百货零售销售下降，导致营业收入减少；

报告期内实现归属于上市公司股东的净利润-1.48 亿元；实现归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润-1.53 亿元。基本每股收益和稀释每股收益为-0.13 元/股；扣除非经常性损益后的基本每股收益为-0.14 元/股，主要原因：

（1）报告期受到房地产市场整体下行的影响，公司对地产开发类存货计提减值损失；

（2）报告期受传统商超渠道消费下滑的影响，公司百货零售销售下降，营业收入减少导致毛利减少。

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、2024 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	633,288,932.35	692,910,577.79	476,592,977.36	495,344,962.44
归属于上市公司股东的净利润	6,225,749.03	3,308,753.37	-35,152,464.93	-122,310,996.14
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	6,809,191.36	5,851,632.85	-34,039,198.53	-131,315,336.02
经营活动产生的现金流量净额	76,059,141.31	11,397,126.79	29,892,725.80	196,872,298.54

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	2024 年金额	附注 (如适用)	2023 年金额	2022 年金额
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	-320,601.80		8,181,617.61	16,315,788.50
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、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外	6,150,971.56		7,719,320.66	11,815,412.84
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，非金融企业持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产生的损益				
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费				
委托他人投资或管理资产的损益				
对外委托贷款取得的损益				
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而产生的各项资产损失				
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回				
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				
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				
非货币性资产交换损益				
债务重组损益	13,678,835.35		7,772,804.67	13,661,010.04
企业因相关经营活动不再持续而发生的一次性费用，如安置职工的支出等				
因税收、会计等法律、法规的调整对当期损益产生的一次性影响				
因取消、修改股权激励计划一次性确认的股份支付费用				
对于现金结算的股份支付，在可行权日之后，应付职工薪酬的公允价值变动产生的损益				
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	2,096,726.71		-15,371,651.04	-5,231,200.00

交易价格显失公允的交易产生的收益				
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益				
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	-14,915,860.08		-30,702,408.25	6,840,549.41
其他符合非经常性损益定义的损益项目				-6,534,961.25
减：所得税影响额	952,904.91		3,252,905.38	9,216,649.89
少数股东权益影响额（税后）	972,415.16		1,860,257.58	946,289.27
合计	4,764,751.67		-27,513,479.31	26,703,660.38

对公司将《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号—非经常性损益》未列举的项目认定为非经常性损益项目且金额重大的，以及将《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号—非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因。

☐适用 ☒不适用

十一、 采用公允价值计量的项目

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	期初余额	期末余额	当期变动	对当期利润的影响金额
投资性房地产	469,000,973.29	471,097,700.00	2,096,726.71	2,096,726.71
合计	469,000,973.29	471,097,700.00	2,096,726.71	2,096,726.71

十二、 其他

☐适用 ☒不适用

第三节 管理层讨论与分析

一、经营情况讨论与分析

2024年，公司围绕“强主业、降成本、稳增长”战略主线，坚守百货零售核心主业，聚焦门店调改升级，罗森便利产业链协同，以及成本费用优化管控，在行业整体承压背景下，实现了经营韧性提升与高质量发展。

1、稳中求进，坚持百货主业不动摇

精准定位与调改，公司坚持百货主业不动摇，实施“一店一策”，明确各门店的精准定位，积极进行调改升级，打造美好生活的第一站。增加餐饮及生活配套业态占比，通过场景化布局增强顾客粘性，兼顾现有顾客基础，稳步提升商品力。

品牌布局优化，招商工作持续强化优势品类组合，优化化妆品、珠宝、运动潮牌等品类结构，持续提升坪效。争取当地首进品牌及有号召力的品牌，扩大与集团化公司的合作深度，抢先引入各品类头部品牌，增加特业、配套、杂品、体验等业态，确保在品牌级次上全面覆盖竞争对手。

营运管理强化，以业绩指标为牵引，强化营运管理，提升顾客购物体验，推进S级档期管理，优化星光品牌库，扶持头部重点品牌，提升其竞争力和业绩规模。加强与供应商的沟通，争取品牌促销、货品、人员等资源支持，确保业绩增量。

服务与营销提升，围绕经营品质和顾客体验，利用公众号、抖音、视频号、小红书、小程序直播等平台全渠道引流，扩大自媒体及社交媒体宣传，促进线上线下互动，实现线上引流线下消费。深化VIP会员分层运营，通过精准营销投入与宣传，会员定制服务、休眠会员激活等手段，提升会员归属感及粘性。

报告期，同步推进了大冶9号楼和海安店招商、装修、筹备等工作，实现年度内顺利开业，进一步巩固了门店区域竞争优势。

2、协同发展，整合罗森便利产业链

供应链整合与物流升级，着眼顶层设计，深化高质量发展，整合央厨、罗森便利、仓储、物流配送等核心产业链协同，实现鲜食与低温商品合流配送，有效降低物流费用，提升物流效率。

推进区域化集采与联营深化，扩大与品牌方的联营合作，减少库存压力，同时通过集团化招采，整合资源，降低采购成本和物流运输费用。

央厨鲜食工厂，从产品研发、规模边际效用等方面提升生产端效益，除满足自身便利门店供应外，还拓展其他品牌便利店、超市、学校、餐饮连锁企业、外卖平台等新渠道，扩大产量，降低成本，提升经营效益。

门店拓展，至2024年末，南京罗森门店达295家，门店已基本覆盖南京整个区域。安徽罗森门店达224家，继续以合肥为中心辐射周边城市。

3、代销代建，推进地产项目保交付

委托协议执行，地产项目继续执行委托代建、委托代销协议。除盱眙华府项目保交付外，其他地产项目本年已暂停资金继续投入，已完成盱眙华府2.2期竣备，继续推进4.1期竣备验收，确保项目交付。

4、降本增效，保驾公司健康促发展

预算引领与管控，深入开展管理提升，通过招采，细化物业、安保、保洁、维修、电力等服务集中招标采购，有效实现各项费用降低，同时严控非主营支出。加强财务重点指标数据预测和监控，消减费用预算，强化预算管控，保驾公司健康促发展。

团队建设与激励，以业绩为导向，强化指标管理考核，提升团队综合能力，实施动态薪酬机制，持续优化人员结构，提高人效。内部挖潜增效，努力降低经营成本，提升管理效率。

二、报告期内公司所处行业情况

（一）行业发展情况

2024年，中国百货零售行业呈现“增速放缓、分化加剧、转型深化”的格局。国家统计局数据显示，全年社会消费品零售总额同比增长3.5%，但限额以上百货店零售额同比下降2.4%，成为下滑最明显的业态。行业面临多重挑战，线上零售持续挤压线下实体零售，消费者转向电商及直播购物，叠加消费信心不足，导致线下客流锐减。同时，企业分化显著，头部企业通过精准定位、数字化改造及体验升级维持增长，而尾部企业因同质化竞争陷入闭店潮。

（二）周期性特点

公司提供的零售商品，行业周期性特征不明显，但在节假日和促销活动期间业绩波动表现较为突出。

（三）公司所处的行业地位

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

三、报告期内公司从事的业务情况

（一）主要业务

公司主营为百货零售，也在通过同“罗森”的战略合作，拓展便利店业务，兼有部分房地产开发业务。房地产开发除部分纯住宅项目外，主要为用于新开百货门店的自建综合体。

（二）经营模式

1、百货零售业务

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

公司百货零售经营模式有联营、经销、代销、租赁等模式。

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。

租赁模式，指商户在公司的门店内租赁部分场地开展经营，公司的利润来源为租金收入和物业管理费收入。

经销模式，是指公司直接采购商品，验收入库后纳入库存管理，并负责商品的销售，承担商品所有权上的风险和报酬，其利润来源于公司的购销差价，报告期内，公司有部分化妆品、黄金珠宝、烟、酒，采用经销模式。

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

报告期内，公司百货营业收入占总营业收入的 73.23%，其中各模式销售占比结构中，联营销售收入占比 36.01%。

2024 年百货业态占比如下表：

单位：万元					
项目	营业收入	占比	营业成本	占比	毛利率
联营	60,593.99	36.01%			100.00%
经销	57,240.05	34.01%	52,079.21	99.38%	9.02%
代销	951.82	0.57%			100.00%
租赁	49,497.36	29.41%	326.37	0.62%	99.34%
合计	168,283.22	100.00%	52,405.58	100.00%	68.86%

2、罗森便利业务

公司与罗森进行战略合作，推进中商罗森便利门店业务拓展。

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

安徽罗森，以支付区域品牌代理使用费模式与中国罗森合作，所有门店选址、加盟营运、销售商品、物流配送、业务结算都由安徽罗森自行主导，盈利来源为自营门店商品销售经营性收入及加盟店品牌授权管理收入。

3、房地产开发业务

因公司房地产开发业务基本都处于尾盘阶段，目前公司采用委托代建、委托代销模式。

委托代建，由江苏地华房地产开发有限公司代为管理，负责从建筑规划到竣工验收的全过程管理工作。

委托代销，由江苏润地房地产开发有限公司代为管理，负责各项目可销售的商品住宅、商铺、车位等的销售代理及与营销相关工作。

报告期内，房地产开发营业收入占总营业收入的 10.54%。主要在建项目情况如下表：

项目名称	土地使用 权性质	开工时间	预计竣工时间	预计投资 总额(亿 元)	开发成本 2024 期末余额(万 元)	开发成本 2024 期初余额(万 元)
泗阳雨润广场 综合楼	商住	2011 年 12 月	停工	5.39	22,772.92	22,772.92
泗阳星雨华府	住宅	2013 年 10 月	2024 年 1 月	8.59	0.00	18,318.81
泗阳星雨华府	住宅		拟开发土地		2,630.36	2,630.36
淮安雨润广场	商住	2010 年 9 月	停工	42.80	254,420.85	254,331.95
盱眙星雨华府	住宅	2012 年 12 月	2026 年 12 月	8.16	28,320.99	27,378.31
海安雨润广场	商住	2014 年 6 月	2024 年 12 月	12.00	0.00	100,813.59
合计				76.94	308,145.12	426,245.94

报告期内各房地产项目完工进度及销售情况：

截止日期：2024 年 12 月 31 日 单位：万元

序号	项目公司	项目	未来需投资	本年签约销售	工程进度
----	------	----	-------	--------	------

1	宿迁项目		2,500.00	1,044.14	已完工
2	盱眙项目	星雨华府	31,581.41	316.04	一期已竣备交付；二期一标段已竣备交付；二期二标段已竣备交付；四期尚在建设中。
3	泗阳项目	雨润广场	39,799.10	196.19	一期、三期已经交付；二期商业交付，二期综合楼停工。
		星雨华府		133.71	一期已交付8栋住宅楼，27#、29#商业已交付，二期待开发。
4	扬中项目		2,035.38	229.82	已完工
5	苏州项目	涵月楼	0.00	1,200.00	已完工
6	海安项目	雨润广场	7,661.00	0.00	已完工，商业体已于2024年12月25日开业。
7	沐阳项目	雨润广场	7,068.62	0.00	已完工
	合计		90,645.51	3,119.90	

四、报告期内核心竞争力分析

√适用 □不适用

1、中央商场品牌优势。中央商场的品牌影响力显著，公司作为“中华老字号”百货企业，品牌文化积淀九十年，品牌形象良好，拥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。公司所持有的物业地理位置优越，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。

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

五、报告期内主要经营情况

报告期内，公司实现营业收入22.98亿元，同比下降6.20%；归属于上市公司股东的净利润-1.48亿元。

（一）主营业务分析

1、利润表及现金流量表相关科目变动分析表

单位：元 币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例（%）
营业收入	2,298,137,449.94	2,450,106,074.36	-6.20
营业成本	1,031,398,780.53	1,097,645,751.08	-6.04
销售费用	347,580,067.97	357,690,979.69	-2.83
管理费用	472,500,507.81	499,455,130.34	-5.40
财务费用	296,353,993.77	292,496,548.48	1.32
经营活动产生的现金流量净额	314,221,292.44	525,039,985.41	-40.15
投资活动产生的现金流量净额	-68,539,620.94	-45,113,253.99	不适用
筹资活动产生的现金流量净额	-283,448,769.07	-466,447,836.47	不适用

营业收入变动原因说明：报告期受传统商超渠道消费下滑的影响，公司百货零售销售下降，导致

营业收入减少；

营业成本变动原因说明：报告期受传统商超渠道消费下滑的影响，公司百货零售销售下降，营业收入减少，导致营业成本减少；

销售费用变动原因说明：报告期人员薪资类支出较同期减少；

管理费用变动原因说明：报告期公司降本降费，精减管理机构支出，薪资类支出较同期减少；

经营活动产生的现金流量净额变动原因说明：1、报告期受传统商超渠道消费下滑的影响，公司百货零售销售下降；2、报告期百货板块支付前期欠付货款；3、报告期地产板块支付土地增值税较同期增加；4、报告期收到的税费返还较同期减少；

投资活动产生的现金流量净额变动原因说明：报告期百货海安店开业，门店装修改造支出较同期增加；

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

本期公司业务类型、利润构成或利润来源发生重大变动的详细说明

☐适用 ☒不适用

2、收入和成本分析

☒适用 ☐不适用

营业收入及营业成本较上年同期减少主要原因：报告期受传统商超渠道消费下滑的影响，公司百货零售销售下降，导致营业收入及营业成本减少；

(1). 主营业务分行业、分产品、分地区、分销售模式情况

单位：万元 币种：人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率(%)	营业收入比上年增减(%)	营业成本比上年增减(%)	毛利率比上年增减(%)
百货零售	202,975.74	82,780.83	59.22	-8.10	-7.50	减少0.26个百分点
商业地产	24,226.62	20,359.05	15.96	10.92	0.43	增加8.78个百分点
服务	2,611.38	0.00	100.00	12.89	0.00	增加0.00个百分点
主营业务分地区情况						
分地区	营业收入	营业成本	毛利率(%)	营业收入比上年增减(%)	营业成本比上年增减(%)	毛利率比上年增减(%)
江苏	190,746.39	79,813.46	58.16	-7.15	-7.84	增加0.32个百分点
安徽	29,652.37	22,932.79	22.66	0.49	1.68	减少0.91个百分点
河南	1,931.35	42.35	97.81	-17.91	-66.10	增加3.12个百分点
湖北	4,601.83	287.17	93.76	4.54	-10.36	增加1.04个百分点
山东	2,881.80	64.11	97.78	-13.19	-60.08	增加2.62

						个百分点
--	--	--	--	--	--	------

主营业务分行业、分产品、分地区、分销售模式情况的说明

报告期受传统商超渠道消费下滑的影响，公司百货零售销售下降，导致营业收入及营业成本减少。

(2). 产销量情况分析表

☐适用 ☒不适用

(3). 重大采购合同、重大销售合同的履行情况

☐适用 ☒不适用

(4). 成本分析表

单位：万元

分行业情况							
分行业	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例(%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例(%)	本期金额较上年同期变动比例(%)	情况说明
百货零售	营业成本	82,780.83	80.26	89,492.63	81.53	-7.50	
商业地产	营业成本	20,359.05	19.74	20,271.95	18.47	0.43	
服务	营业成本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	

成本分析其他情况说明

报告期受传统商超渠道消费下滑的影响，公司百货零售销售下降，导致营业收入及营业成本减少。

(5). 报告期主要子公司股权变动导致合并范围变化

☐适用 ☒不适用

(6). 公司报告期内业务、产品或服务发生重大变化或调整有关情况

☐适用 ☒不适用

(7). 主要销售客户及主要供应商情况

A. 公司主要销售客户情况

☒适用 ☐不适用

前五名客户销售额6,853.06万元，占年度销售总额2.98%；其中前五名客户销售额中关联方销售额0.00万元，占年度销售总额0.00%。

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

☐适用 ☒不适用

B. 公司主要供应商情况

☒适用 ☐不适用

前五名供应商采购额45,664.18万元，占年度采购总额53.23%；其中前五名供应商采购额中关联方采购额0万元，占年度采购总额0%。

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

☐适用 ☒不适用

3、 费用

☒适用 ☐不适用

金额单位：元

费用项目	本期金额	上期金额	变动额	变动率（%）
销售费用	347,580,067.97	357,690,979.69	-10,110,911.72	-2.83
管理费用	472,500,507.81	499,455,130.34	-26,954,622.53	-5.40
财务费用	296,353,993.77	292,496,548.48	3,857,445.29	1.32

4、 研发投入

(1). 研发投入情况表

☐适用 ☒不适用

(2). 研发人员情况表

☐适用 ☒不适用

(3). 情况说明

☐适用 ☒不适用

(4). 研发人员构成发生重大变化的原因及对公司未来发展的影响

☐适用 ☒不适用

5、 现金流

☒适用 ☐不适用

金额单位：万元

现金流项目	本期金额	上期金额	变动额	变动率（%）
经营活动产生的现金流量净额	31,422.13	52,504.00	-21,081.87	-40.15
投资活动产生的现金流量净额	-6,853.96	-4,511.33	-2,342.63	不适用
筹资活动产生的现金流量净额	-28,344.88	-46,644.78	18,299.90	不适用

说明：

- 1、经营活动产生的现金流量净额同比减少 21,081.87 万元，主要原因：①报告期受传统商超渠道消费下滑的影响，公司百货零售销售下降；②报告期百货板块支付前期欠付货款；③报告期地产板块支付土地增值税较同期增加；④报告期收到的税费返还较同期减少；
- 2、投资活动产生的现金流量净额同比减少 2,342.63 万元，主要原因：报告期百货海安店开业，门店装修改造支出较同期增加；
- 3、筹资活动产生的现金流量净额同比增加 18,299.90 万元，主要原因：报告期偿还金融机构本金及利息较同期减少。

(二) 非主营业务导致利润重大变化的说明

☐适用 ☒不适用

(三) 资产、负债情况分析

☒适用 ☐不适用

1、 资产及负债状况

单位：元

项目名称	本期期末数	本期期末数占总资产的比例 (%)	上期期末数	上期期末数占总资产的比例 (%)	本期期末金额较上期期末变动比例 (%)	情况说明
货币资金	384,867,941.15	3.47	214,083,420.45	1.86	79.77	说明 1
应收票据	4,800,000.00	0.04	0.00	0.00	100.00	说明 2
其他应收款	111,165,133.30	1.00	190,817,763.53	1.65	-41.74	说明 3
长期股权投资	43,491,124.15	0.39	111,793,195.12	0.97	-61.10	说明 4
在建工程	7,487,569.63	0.07	5,195,556.15	0.05	44.11	说明 5
商誉	32,639,720.10	0.29	49,996,896.03	0.43	-34.72	说明 6
其他非流动资产	18,083,498.60	0.16	33,212,213.97	0.29	-45.55	说明 7
一年内到期的非流动负债	1,165,538,021.69	10.50	636,637,084.28	5.52	83.08	说明 8
长期应付款	48,251,857.67	0.43	0.00	0.00	100.00	说明 9

其他说明：

说明 1：货币资金较上期期末增加主要原因：报告期新增全额票据保证金；

说明 2：应收票据较上期期末增加主要原因：报告期收到商业承兑汇票；

说明 3：其他应收款较上期期末减少主要原因：报告期收到徐州中央百货大楼股份有限公司拆迁款，其他应收款减少；

说明 4、长期股权投资较上期期末减少主要原因：报告期对联营公司长江日昇投资有限公司减资；

说明 5：在建工程较上期期末增加主要原因：报告期百货板块新增装修改造；

说明 6：商誉较上期期末减少主要原因：报告期计提商誉减值损失；

说明 7：其他非流动资产较上期期末减少主要原因：报告期地产板块按照收入结转配比原则，摊销代销费；

说明 8：一年内到期的非流动负债较上期期末增加主要原因：报告期一年内到期的长期借款增加；

说明 9：长期应付款较上期期末增加主要原因：报告期子公司海安雨润中央购物广场有限公司收到停车位售后回购的销售款。

2、境外资产情况

☐ 适用 ☒ 不适用

3、截至报告期末主要资产受限情况

☒ 适用 ☐ 不适用

金额：元

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	262,083,328.03	保证金、冻结
存货	1,038,062,591.58	为本公司借款提供抵押
固定资产	1,847,235,956.59	为本公司借款提供抵押
无形资产	279,908,963.74	为本公司借款提供抵押
投资性房地产	340,470,000.00	为本公司借款提供抵押
长期股权投资	462,814,192.50	为本公司借款提供抵押
合计	4,230,575,032.44	/

4、其他说明

☐ 适用 ☒ 不适用

（四）行业经营性信息分析

☒ 适用 ☐ 不适用

全年社会消费品零售总额 487895 亿元，比上年增长 3.5%。市场销售稳中向好，城乡市场共同壮大。在一系列促消费政策措施的作用下，服务消费供给逐步优化，消费场景不断融合创新，居民消费需求持续释放，服务消费市场保持较快增长。绿色升级类消费需求不断释放，以旧换新相关商品销售向好，商品零售额 432177 亿元，增长 3.2%；餐饮收入 55718 亿元，增长 5.3%。基本生活类和部分升级类商品销售增势较好，全年限额以上单位家用电器和音像器材类、体育娱乐用品类、通讯器材类、粮油食品类商品零售额分别增长 12.3%、11.1%、9.9%、9.9%。限额以上零售业实体店商品零售额比上年增长 1.9%。

全国网上零售额 155225 亿元，比上年增长 7.2%。其中，实物商品网上零售额 130816 亿元，增长 6.5%。在实物商品网上零售额中，吃类和用类商品网上零售额分别增长 16%和 6.3%。

直播带货、即时零售等电商新模式持续拓展，带动线上消费增长作用明显。从与网购密切相关的邮政快递业情况看，全国邮政快递业务量比上年增长 21%。

消费市场虽然总体保持平稳增长态势，但国内有效需求仍显不足，居民消费能力和意愿有待提升，部分商品销售和服务消费较为低迷。

零售行业经营性信息分析

1、报告期末已开业门店分布情况

☒ 适用 ☐ 不适用

地区	经营业态	自有物业门店		租赁物业门店	
		门店数量	建筑面积 (万平米)	门店数量	建筑面积 (万平米)
江苏地区	百货商场	11	78.97	3	31.95
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	7.77
安徽地区	百货商场			1	5.69

报告期末，公司已开业门店共 18 家，具体明细如下：

序号	店名	地址	开业时间	物业	建筑面积 (万平方米)	租赁期限
1	中心店	江苏省南京市秦淮区中山南路 79 号	1936 年	自有	11.71	
2	淮安店	江苏省淮安市淮海东路 142 号	1989 年	自有	11.50	
3	徐州店	江苏省徐州市大同街 125 号	2019 年 12 月	租赁	11.49	2018/5/18-2038/5/17
4	奥莱店	江苏省南京市鼓楼区中山北路 86 号	2001 年 5 月	自有	1.50	
5	连云港店	江苏省连云港市海州区解放中路 56 号	1951 年	自有	3.12	
6	济宁店	山东省济宁市太白中路 29 号	1956 年	自有	3.20	
7	洛阳店	河南省洛阳市中州中路 287 号	1957 年	自有	4.41	
8	大冶店	湖北省大冶市新冶大道 38 号	2011 年 12 月	租赁	4.91	2018/1/1-2027/12/31
			2024 年 9 月		2.86	2024/9/15-2034/9/15
9	河西店	江苏省南京市建邺区江东中路 237 号	2013 年 6 月	租赁	8.22	2018/1/1-2027/12/31
10	扬中店	江苏省扬中市江洲西路 8 号	2013 年 10 月	自有	5.48	
11	铜陵店	安徽省铜陵市长江中路 917 号	2014 年 4 月	租赁	5.69	2018/1/1-2027/12/31
12	泗阳店	江苏省泗阳县北京中路 8 号	2016 年 12 月	自有	4.56	
13	句容店	江苏省句容市华阳东路 1 号	2017 年 4 月	自有	5.27	
14	宿迁店	江苏省宿迁市幸福南路 92 号	2017 年 12 月	自有	5.99	
15	沐阳店	江苏省沐阳县人民路 33 号	2019 年 9 月	自有/租赁	10.44	商场 5、6、7 层不动产租赁期限：2021/1/1-2030/12/31
16	盱眙店	江苏省淮安市盱眙	2020 年 12 月	自有	5.71	

		盱眙城金源北路20号				
17	如东店	江苏省南通市如东县城街道珠江路9号	2023年7月	租赁	11.28	2023/7/20-2033/7/20
18	海安店	江苏省海安市海安街道黄沙港路9号	2024年12月	自有	14.65	

说明：

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

2、其他说明

☐适用 ☒不适用

（五）投资状况分析

对外股权投资总体分析

☒适用 ☐不适用

报告期末，公司长期股权投资总额为43,491,124.15元，较年初减少68,302,070.97元，主要原因：报告期对联营企业长江日昇投资有限公司减资。

1、重大的股权投资

☐适用 ☒不适用

2、重大的非股权投资

☐适用 ☒不适用

3、以公允价值计量的金融资产

☐适用 ☒不适用

证券投资情况

☐适用 ☒不适用

证券投资情况的说明

☐适用 ☒不适用

私募基金投资情况

☐适用 ☒不适用

衍生品投资情况

☐适用 ☒不适用

4、 报告期内重大资产重组整合的具体进展情况

☐适用 ☒不适用

(六) 重大资产和股权出售

☐适用 ☒不适用

(七) 主要控股参股公司分析

√适用 □不适用

1、对公司净利润影响达到占 10%以上的子公司

单位：万元

公司名称	行业	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
江苏中央新亚百货股份有限公司	百货零售	11,901.00	290,792.11	112,119.20	37,122.07	6,252.54	4,526.32
宿迁中央国际购物广场有限公司	百货零售、房地产	83,000.00	118,360.71	7,162.79	4,065.93	-1,340.00	-3,171.81
苏州中商置地有限公司	房地产	800.00	4.69	-13,940.94	1,200.00	-2,642.84	-2,928.39
徐州中央百货大楼股份有限公司	百货零售	10,000.00	120,259.37	46,678.72	5,353.17	-1,960.42	-1,808.72
泗阳雨润中央购物广场有限公司	百货零售、房地产	10,000.00	65,323.94	-37,447.97	18,900.76	-3,431.76	-3,441.77
盱眙雨润中央购物广场有限公司	房地产	10,000.00	113,133.86	-47,215.61	2,815.89	-8,158.61	-9,472.52
句容雨润中央购物广场有限公司	百货零售	5,000.00	29,933.45	-10,317.20	933.27	-1,660.52	-1,662.82
海安雨润中央购物广场有限公司	房地产	10,000.00	104,979.48	-11,014.85	0.00	-2,887.37	-3,186.46

2、经营业绩与上一年度报告期内相比变动在 30%以上的子公司

单位：万元

公司名称	行业	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润	同期净利润	净利润较上年变动比例%	净利润增减变动原因
江苏中央新亚百货股份有限公司	百货零售	11,901.00	290,792.11	112,119.20	37,122.07	6,252.54	4,526.32	6,724.89	-32.69	报告期营业收入较同期减少。
洛阳中央百货大楼有限公司	百货零售	9,000.00	18,372.73	15,210.29	1,931.35	277.40	189.62	329.19	-42.40	报告期营业收入较同期减少。
镇江雨润中央购物广场有限公司	百货零售、房地产	55,071.35	60,541.37	42,610.07	3,585.86	780.63	767.48	-373.16	不适用	报告期计提土地增值税较同期减少。
南京中央商场集团联合营销有限公司	批发	5,000.00	195,327.17	21,412.80	3,900.71	-1,301.74	-1,301.74	-233.82	不适用	报告期营业收入较同期减少。
南京中商房产开发有限公司	房地产	5,600.00	38,094.48	-16,248.10	0.00	-83.72	-346.47	-666.42	不适用	报告期财务费用较同期减少。

南京中央商场（集团）股份有限公司2024 年年度报告

宿迁中央国际购物广场有限公司	百货零售、 房地产	83,000.00	118,360.71	7,162.79	4,065.93	-1,340.00	-3,171.81	-6,114.49	不适用	报告期营业毛利较同期增加。
苏州中商置地有限公司	房地产	800.00	4.69	-13,940.94	1,200.00	-2,642.84	-2,928.39	-559.78	不适用	报告期计提土地增值税较同期增加。
淮安中央新亚置业有限公司	房地产	5,000.00	7,346.36	5,972.55	0.00	64.39	64.38	378.79	-83.00	报告期财务费用较同期增加。
徐州中央百货大楼股份有限公司	百货零售	10,000.00	120,259.37	46,678.72	5,353.17	-1,960.42	-1,808.72	-1,339.55	不适用	报告期营业收入较同期减少。
徐州中央国际广场投资有限公司	房地产	5,000.00	1,026.08	1,009.20	72.15	3.52	3.52	-23.36	不适用	报告期营业收入较同期增加。
如东润鑫商业管理有限公司	零售	1,000.00	3,317.63	-526.23	4,669.59	737.08	868.87	-942.65	不适用	报告期营业收入较同期增加。
安徽中商央厨食品有限公司	食品生产销售	5,000.00	5,215.77	-655.14	3,426.46	-970.89	-913.16	-669.47	不适用	报告期营业毛利较同期减少。
泗阳雨润中央购物广场有限公司	百货零售、 房地产	10,000.00	65,323.94	-37,447.97	18,900.76	-3,431.76	-3,441.77	-2,477.85	不适用	1、报告期税金及附加较同期增加；2、报告期费用较同期增加。
盱眙雨润中央购物广场有限公司	房地产	10,000.00	113,133.86	-47,215.61	2,815.89	-8,158.61	-9,472.52	-6,438.59	不适用	报告期交房收入较同期减少。
南京中央商场集团商业管理有限公司	百货零售	15,000.00	27,140.39	11,744.45	4,015.92	869.13	895.56	237.07	277.76	报告期费用较同期减少。
句容雨润中央置业有限公司	房地产	10,000.00	36,583.31	20,012.55	0.00	18.78	10.01	-2,435.43	不适用	报告期土地增值税较同期减少。
南京云中央科技有限公司	电子商务	5,000.00	33,701.45	-2,001.69	23.79	22.95	20.43	38.23	-46.56	报告期费用较同期增加。
铜陵雨润中央购物广场有限公司	百货零售	3,000.00	5,973.90	-250.85	1,739.55	-152.86	-119.56	-267.87	不适用	报告期费用较同期减少。
句容市鑫优隆商业管理有限公司	商业管理	50.00	602.21	-612.71	19.45	-3.39	-3.39	-78.16	不适用	报告期返租成本较同期减少。
南京海桢鑫优隆商业运营管理有限公司	商业管理	50.00	5,569.98	-8,779.89	0.47	-429.18	-326.28	-1,973.90	不适用	报告期使用权资产终止，确认资产处置收益。
安徽中商便利店有限公司	零售	1,250.00	14,458.14	1,619.95	27,319.32	-129.22	-21.74	-164.17	不适用	报告期营业毛利较同期增加。
沐阳雨润中央购物广场有限公司	房地产	10,000.00	66,605.98	13,655.83	2,770.72	1,198.34	843.99	-314.78	不适用	报告期土地增值税较同期减少。

南京快佳超市有限公司	零售	500.00	3,904.66	586.70	4,131.65	115.51	163.07	336.84	-51.59	报告期营业收入较同期减少。
盱眙润隆商业管理有限公司	百货零售	500.00	4,581.66	-2,496.99	1,073.56	-518.24	-469.58	-817.52	不适用	1、报告期营业收入较同期增加；2、报告期费用较同期减少。
沐阳润隆商业管理有限公司	百货零售	200.00	20,765.86	-1,923.99	5,066.61	213.08	314.47	-236.04	不适用	1、报告期营业收入较同期增加；2、报告期费用较同期减少。
扬中润鑫商业管理有限公司	百货零售	200.00	9,883.61	-1,987.04	2,450.74	-373.18	-346.19	-574.07	不适用	报告期费用较同期减少。
如东雨润乐园管理有限公司	游艺娱乐	100.00	63.75	-369.42	473.00	-82.70	-82.69	-224.18	不适用	报告期营业收入较同期增加。
海安润隆商业管理有限公司	百货零售	50.00	18,846.80	-559.24	342.38	-573.07	-609.24	0.00	-100.00	2024年12月新开业，尚在培育期，相关经营支出较同期增加。

（八）公司控制的结构化主体情况

☐适用 ☒不适用

六、公司关于公司未来发展的讨论与分析

（一）行业格局和趋势

☒适用 ☐不适用

2025年，中国百货零售行业将在消费复苏与结构性调整中呈现“分化整合、数字驱动、体验重构”的新格局，呈现以下特征与趋势：

行业分化整合加速，百货零售市场规模不断扩大，但线上增速显著高于线下。传统百货零售持续承压，部分企业通过全渠道融合实现逆势增长，而部分企业因同质化严重加速闭店潮。市场集中度提升，全国性龙头企业稀缺，区域性特征明显，但国有资本与头部民企通过并购加速整合，推动行业向集约化发展。业态多元化竞争，仓储会员店、折扣店（如奥莱）及社区生鲜店等新业态崛起，以低价策略与高周转率抢占市场份额，倒逼传统百货优化供应链与成本结构。技术赋能与消费升级，全渠道深度融合，O2O模式成为标配，企业通过直播导流、预约到店、即时配送等重构消费场景，线上线下一体化运营。数字化转型深化，AI与大数据驱动精准营销，物联网技术提升门店运营效率，虚拟试衣、无人收银等应用普及。体验式消费升级，消费者对品质与场景化需求提升，年轻化IP联名、沉浸式主题空间及绿色消费（环保包装、低碳供应链）成为差异化竞争关键。政策导向与区域下沉，政策支持新零售创新，三四线城市消费潜力释放，企业通过“本地化选品+数字化服务”开拓下沉市场。

尽管行业短期面临成本上升与竞争加剧压力，但随着国民经济持续回升向好，城乡居民收入不断增长，相关提振消费政策不断落地落细，消费新业态新模式逐步培育壮大，消费市场扩大态势有望得到巩固增强。未来，具备全渠道能力、差异化体验与高效供应链的企业将主导市场。

（二）公司发展战略

☒适用 ☐不适用

公司立足百货零售主业，坚持以业绩为中心，以客户为本，用心服务，清晰定位，稳步推进公司全面发展，努力将公司建设成行业标杆。发展战略聚焦主业升级、全渠道融合、供应链整合、政策红利响应及风险管控优化五大方向，旨在巩固区域龙头地位并挖掘增长潜力。

（三）经营计划

☒适用 ☐不适用

2025年，公司将围绕“稳主业、强创新、控风险、提效率”的战略主线，结合百货零售行业复苏分化、数字化转型深化及政策红利释放的宏观背景，通过主业深耕、全渠道融合与供应链提效，紧密跟踪消费趋势与技术变革，持续提升品牌价值与经营韧性，以巩固区域竞争优势并挖掘增长新动能，为股东创造长期回报。

1、主业优化，聚焦消费升级与精准运营

公司将聚焦百货零售主业，以“消费者需求”为核心，持续推进品牌升级与场景重构，基于地理位置、商圈属性、客群消费力，深化“一店一策”，制定差异化策略。从品牌定位、场景体验、数字化赋能、差异化运营及生态协同等多维度综合发力。

品牌升级与优化，计划引进国际知名品牌、设计师品牌以及新兴的网红品牌，提升品牌的吸引力和时尚感，满足年轻消费者对新鲜事物的追求。重点引入区域首进品牌及头部标杆品牌。公司将持续优化品类结构，定期评估现有品牌的表现，淘汰滞销或不符合市场需求的品牌，引入更具潜力的新品牌，保持品牌的活力和竞争力，不断提升坪效。

体验式消费场景打造，将根据不同楼层或区域主题，设计具有特色的购物环境，增强消费者的沉浸感和参与感。打造主题化购物场景，如主题快闪店、夜间经济专区（餐饮+娱乐联动），增加消费者停留时长，提升消费者的购物体验，吸引更多的年轻客群。

会员深度运营，将通过 AI 驱动的会员画像分析，精准营销，实现线上引流线下消费。通过积分、折扣、专属活动等方式，增强会员粘性，提升复购率。利用数据分析为会员提供个性化的推荐和服务，满足不同顾客的需求。为 VIP 客户提供一对一的专属服务，提升高端客户的满意度和忠诚度。

2、全渠道融合，加速数字化转型

公司将增加官方直播频次，加大多平台直播投入。加码抖音、小红书等平台直播，通过线上商城、社交媒体平台、直播带货等方式，拓展销售渠道，强化“种草-转化-复购”链路，实现线上线下一体化无缝对接。通过直播带货吸引线上流量，引导顾客到线下门店体验和购买，形成线上线下联动的销售闭环。

将利用大数据分析、人工智能等技术手段，优化库存管理、供应链管理和客户服务，提高运营效率，降低成本。

3、供应链整合与成本管控

公司将继续整合资源，推进央厨、罗森便利、仓储、物流配送核心产业链协同发展，同步推进鲜食供应链优化。鲜食直配将新增天长、滁州、马鞍山直配线路，推动物流成本降低。

罗森便利将以“拓店提效、商品差异化、全渠道融合”为核心，通过“门店拓展、供应链优化、会员深度运营”三大抓手发展便利店业务。安徽区域将聚焦合肥、阜阳、滁州等潜力市场以及旅游景点，南京区域将重点开发高校、产业园区。

继续推进央厨与罗森便利联动，合作开发鲜食标准化产品，缩短供应链链路，降低损耗率。同时将大力拓展外部渠道，向餐饮连锁、其他品牌便利店、学校等新渠道延伸。

持续降本增效，优化排班，降低人力成本，通过续约降租、转外加盟等措施，减少租金成本支出，强化加盟商标准化管理培训，确保加盟店运营规范，建立每日自检机制，减少商品废弃率。

4、地产项目代销代建保交付

地产项目继续执行委托代建、委托代销协议，集中资源完成盱眙华府项目竣备交付，暂停其他地产项目资金投入，避免增加资金沉淀风险。

5、风险控制与资金安全

严格管控对外担保规模，推进银团贷款非银置换，优化融资结构，加大非主营资产处置力度，控制并降低经营风险，确保资金安全。

(四)可能面对的风险

☒ 适用 ☐ 不适用

公司百货门店受限于城市规模、人口和消费水平、消费习惯等因素的变动影响，业绩存在不达预期风险。

(五)其他

☐ 适用 ☒ 不适用

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

☐ 适用 ☒ 不适用

第四节 公司治理

一、公司治理相关情况说明

√适用 □不适用

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

1、公司治理的具体情况如下：

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

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

（3）关于董事与董事会：报告期内共召开四次董事会会议，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，公司共召开四次监事会会议，监事会的人数及人员构成符合有关法律、法规的要求；公司监事会严格按照《公司法》《公司章程》和《监事会议事规则》的规定，认真履行职责，对公司财务及董事、其他高级管理人员履行职责的合法合规性进行监督，维护公司和股东的合法权益。

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

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

2、内幕知情人登记管理：

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

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

√适用 □不适用

公司治理符合中国证监会相关规定的要求。

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

√适用 □不适用

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

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

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

三、股东大会情况简介

会议届次	召开日期	决议刊登的指定网站的查询索引	决议刊登的披露日期	会议决议
2023 年年度股东大会	2024 年 5 月 22 日	www.sse.com.cn	2024 年 5 月 23 日	本次会议共审议通过 15 项议案，不存在否决议案情况。具体内容详见公司刊登在《上海证券报》《中国证券报》和上海证券交易所网站公告。
2024 年第一次临时股东大会	2024 年 11 月 20 日	www.sse.com.cn	2024 年 11 月 21 日	本次会议共审议通过 1 项议案，不存在否决议案情况。具体内容详见公司刊登在《上海证券报》《中国证券报》和上海证券交易所网站公告。

表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会
☐适用 ☒不适用

股东大会情况说明
☐适用 ☒不适用

四、董事、监事和高级管理人员的情况

(一) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

√适用 □不适用

单位：股

姓名	职务	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	年度内股份增减变动量	增减变动原因	报告期内从公司获得的税前报酬总额（万元）	是否在公司关联方获取报酬
祝珺	董事长、总裁	男	35	2024-05-22	2027-05-21	0	0	0		176.5	否
祝媛	董事	女	38	2024-05-22	2027-05-21	0	0	0		0	是
钱毅	董事	男	59	2024-05-22	2027-05-21	0	0	0		14.29	是
李成江	董事、副总裁	男	51	2024-05-22	2027-05-21	28,100	28,100	0		140.14	否
王跃堂	独立董事	男	61	2024-05-22	2025 年	0	0	0		14.29	否
赵顺龙	独立董事	男	59	2024-05-22	2025 年	0	0	0		14.29	否
彭纪生	独立董事	男	67	2024-05-22	2027-05-21	0	0	0		8.33	否
王胜玲	监事	女	52	2024-05-22	2027-05-21	0	0	0		0	是
吴军	监事	男	54	2024-05-22	2027-05-21	0	0	0		36.29	否
陈娟	监事	女	46	2024-05-22	2027-05-21	0	0	0		25.26	否
金福	财务总监	男	59	2024-05-22	2027-05-21	0	0	0		105.27	否
李尤	董事会秘书	女	41	2024-05-22	2027-05-21	0	0	0		38.85	否
李东	独立董事	男	63	2019-04-29	2024-05-22	0	0	0		5.95	否
杨学萍	监事	女	59	2019-04-29	2024-05-22	0	0	0		5.9	否
官国宝	董事会秘书	男	62	2019-08-27	2024-05-22	0	0	0		43.64	否
合计	/	/	/	/	/	28,100	28,100		/	629	/

姓名	主要工作经历
祝珺	历任南京中央商场（集团）股份有限公司南京区域副总经理、南京中央商场（集团）股份有限公司副总裁，南京中央商场（集团）股份有限公司第七届、第八届董事会董事、第九届董事长，现任南京中央商场（集团）股份有限公司第十届董事会董事长、总裁，雨润控股集团有限公司董事。
祝媛	历任国鼎资产管理(香港)有限公司投资及分析部总监；新加坡中鼎投资有限公司董事总经理；现任南京中央商场（集团）股份有限公司第十届董事会董事，中国雨润食品集团有限公司(1068.hk)执行董事、董事会主席、首席执行官、提名委员会成员、薪酬委员会成员及授权代表。
钱毅	历任马钢股份公司设计研究院民建科设计师；安徽冶金科技职业学院建筑教研室教师、工程师；马鞍山市规划局副局长兼总工程师；地华实业集团副总裁；雨润地产集团总裁，雨润控股集团有限公司副总裁；现任南京中央商场（集团）股份有限公司第十届董事会董事，雨润控股集团党委书记，雨润地产集团副董事长。
李成江	历任济南大学经济学院副教授；南京中央商场（集团）股份有限公司人力资源部总经理助理；雨润地产集团人事行政中心总经理；金大地集团副总裁。现任南京中央商场（集团）股份有限公司第十届董事会董事、副总裁。
王跃堂	现任南京大学会计学系教授，博士生导师，南京中央商场（集团）股份有限公司第十届董事会独立董事。
赵顺龙	现任南京工业大学经济与管理学院党委书记，南京中央商场（集团）股份有限公司第十届董事会独立董事。
彭纪生	现任南京大学商学院人力资源管理系教授，博士研究生导师。南京中央商场（集团）股份有限公司第十届董事会独立董事。
王胜玲	历任南京中央商场（集团）股份有限公司第八届、第九届监事会主席，现任南京中央商场（集团）股份有限公司第十届监事会主席。
吴军	历任南京中央商场（集团）股份有限公司新业态板块副总裁，现任南京中央商场（集团）股份有限公司第十届监事会监事、监察部总经理。
陈娟	历任南京市太平商场财务部会计、中央集团有限责任公司财务部会计、南京中央商场（集团）股份有限公司审计部总经理助理、副总经理。现任南京中央商场（集团）股份有限公司第十届监事会职工监事，南京中央商场（集团）股份有限公司审计监察部副总经理。
金福	历任南京市化工原料总公司财务副部长、南京中央商场股份有限公司财务副部长、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、高级会计师。
李尤	历任南京国盾科技实业有限责任公司人事主管；南京中央商场（集团）股份有限公司人事主管、人事经理；南京云中央科技有限公司副总经理、董事会秘书，现任南京中央商场（集团）股份有限公司董事会秘书、证券部总经理。
李东	现任东南大学经济管理学院工商管理系主任，东南大学创业教育研究中心主任，教授、博士生导师。历任南京中央商场（集团）股份有限公司第九届董事会独立董事。
杨学萍	历任南京市商业局财务审计处副处长，南京商业控股(集团)有限责任公司审计处副处长，南京市会计学会理事，南京市商业会计学会常务理事，南京市审计协会副秘书长，南京中央集团有限责任公司财务总监，南京中央商场（集团）股份有限公司第九届监事会监事、董事、财务总监、董事会秘书、党委书记，雨润现代商业集团董事。

官国宝	历任南京中央商场股份有限公司财务部部长助理、副部长、南京中央商场（集团）股份有限公司董事会秘书、证券投资部总经理、资本板块副总裁、证券投资部副部长、部长、证券事务代表。
-----	--

其它情况说明

☐适用 ☒不适用

(二) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员的任职情况

1、 在股东单位任职情况

☐适用 ☒不适用

2、 在其他单位任职情况

☒适用 ☐不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
祝珺	雨润控股集团有限公司	董事	2018 年 5 月	
祝媛	中国雨润食品集团有限公司	董事长	2019 年 3 月	
在其他单位任职情况的说明	无			

(三) 董事、监事、高级管理人员报酬情况

☒适用 ☐不适用

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序	公司董事、监事薪酬由股东大会决定，公司高级管理人员的薪酬由公司董事会决定。
董事在董事会讨论本人薪酬事项时是否回避	是
薪酬与考核委员会或独立董事专门会议关于董事、监事、高级管理人员报酬事项发表建议的具体情况	2024 年度，公司董事、监事和高级管理人员根据各自的分管工作范围，认真履行了工作职责，顺利完成了工作目标和经济效益指标，公司对董事、监事和高级管理人员所支付的薪酬合理，符合公司的目标责任考核与薪酬政策考核标准，同意公司年度报告所披露的对其支付的薪酬。
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	629 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
李成江	董事	选举	公司董事会换届
彭纪生	独立董事	选举	公司董事会换届
吴军	监事	选举	公司监事会换届
祝珺	总裁	聘任	聘任公司高级管理人员
李尤	董事会秘书	聘任	聘任公司高级管理人员
李东	独立董事	离任	任期届满
杨学萍	监事	离任	任期届满
官国宝	董事会秘书	离任	任期届满

(五) 近三年受证券监管机构处罚的情况说明

□适用 √不适用

(六) 其他

□适用 √不适用

五、报告期内召开的董事会有关情况

会议届次	召开日期	会议决议
第九届董事会第三十五次会议	2024 年 4 月 24 日	本次会议共审议通过 20 项议案，不存在否决议案情况。具体内容详见公司刊登在《中国证券报》《上海证券报》和上海证券交易所网站公告。
第十届董事会第一次会议	2024 年 5 月 22 日	本次会议共审议通过 5 项议案，不存在否决议案情况。具体内容详见公司刊登在《中国证券报》《上海证券报》和上海证券交易所网站公告。
第十届董事会第二次会议	2024 年 8 月 26 日	本次会议共审议通过 1 项议案，不存在否决议案情况。具体内容详见公司刊登在《中国证券报》《上海证券报》和上海证券交易所网站公告。
第十届董事会第三次会议	2024 年 10 月 29 日	本次会议共审议通过 3 项议案，不存在否决议案情况。具体内容详见公司刊登在《中国证券报》《上海证券报》和上海证券交易所网站公告。

六、董事履行职责情况

(一) 董事参加董事会和股东大会的情况

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

连续两次未亲自出席董事会会议的说明

□适用 √不适用

年内召开董事会会议次数	4
其中：现场会议次数	4
通讯方式召开会议次数	0
现场结合通讯方式召开会议次数	0

(二) 董事对公司有关事项提出异议的情况

□适用 √不适用

(三) 其他

□适用 √不适用

七、董事会下设专门委员会情况

√适用 □不适用

(一) 董事会下设专门委员会成员情况

专门委员会类别	成员姓名
审计委员会	王跃堂先生、赵顺龙先生、彭纪生先生、祝媛女士、钱毅先生
提名委员会	彭纪生先生、王跃堂先生、赵顺龙先生、祝珺先生、祝媛女士
薪酬与考核委员会	赵顺龙先生、王跃堂先生、彭纪生先生、祝媛女士、钱毅先生
战略委员会	祝珺先生、祝媛女士、王跃堂先生、赵顺龙先生、彭纪生先生

(二) 报告期内审计委员会召开4次会议

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
2024年1月17日	一、初审公司2023年度财务会计报表 二、确定公司2023年度财务报告审计工作的时间安排	本次会议共审议通过2项议案，不存在否决议案情况。	无
2024年4月18日	一、审阅公司2023年度财务会计报表 二、审阅公司2023年度内部控制评价报告 三、续聘公司2024年度的审计机构 四、审议公司会计政策变更的议案 五、审议公司2023年年度报告中计提减值准备的议案 六、审议公司2024年第一季度报告的议案	本次会议共审议通过6项议案，不存在否决议案情况。	无
2024年8月23日	一、审议公司2024年半年度报告的议案	本次会议共审议通过1项议案，不存在否决议案情况。	无
2024年10月25日	一、审议公司2024年第三季度报告的议案	本次会议共审议通过1项议案，不存在否决议案情况。	无

(三) 报告期内薪酬与考核委员会召开1次会议

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
2024年1月16日	一、公司2023年度报告所披露的董事、监事及高级管理人员薪酬情况	本次会议共审议通过1项议案，不	无

		存在否决议案情况。	
--	--	-----------	--

(四) 报告期内提名委员会召开1次会议

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
2024 年 5 月 22 日	一、公司关于聘任公司总裁的议案二、公司关于聘任公司高级管理人员的议案三、公司关于聘任董事会秘书的议案	本次会议共审议通过 3 项议案，不存在否决议案情况。	无

(五) 存在异议事项的具体情况

☐适用 ☒不适用

八、监事会发现公司存在风险的说明

☐适用 ☒不适用
监事会对报告期内的监督事项无异议。

九、报告期末母公司和主要子公司的员工情况

(一) 员工情况

母公司在职员工的数量	477
主要子公司在职员工的数量	1, 312
在职员工的数量合计	1, 789
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	908
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
生产人员	0
销售人员	1, 595
技术人员	49
财务人员	97
行政人员	48
合计	1, 789
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
博士	1
硕士（含 MBA）	51
本科	707
大专及以下	1, 030
合计	1, 789

(二) 薪酬政策

☒适用 ☐不适用

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

(三) 培训计划

√适用 □不适用

公司建立关键岗位人才、后备梯队多元发展机制，构建以“理论授课+岗位认证+项目集训”为核心的人才培养体系。围绕猛将计划、新锐计划、YOUNG 计划开设主题培训，其中：岗位认证覆盖招商、营运、财务、物业、人事及便利体系人员，围绕专业理论知识及 CDS、BW、CAD 等操作系统开展认证，项目式培养已举办多期猛将/新锐计划集训营，同时组织中商演讲大赛、诗词大会、乘风破浪的你等主题文化活动，共同推动集团后备人才梯队建设。完善并迭代线上培训平台课程资源，沉淀课程资源与工作经验，为新入职/新晋升员工提供招商、营运、企划、物业、财务、法务等业务能力提升渠道，目前在线课程达 130+门。

(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（万元）	3,956.33

十、利润分配或资本公积金转增预案

(一) 现金分红政策的制定、执行或调整情况

√适用 □不适用

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

(二) 现金分红政策的专项说明

√适用 □不适用

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

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

□适用 √不适用

(四) 本报告期利润分配及资本公积金转增股本预案

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

每 10 股送红股数（股）	0
每 10 股派息数（元）（含税）	0
每 10 股转增数（股）	0
现金分红金额（含税）	0
合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润	-147,928,958.67
现金分红金额占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比率（%）	0
以现金方式回购股份计入现金分红的金额	0
合计分红金额（含税）	0
合计分红金额占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比率（%）	0

(五) 最近三个会计年度现金分红情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

最近三个会计年度累计现金分红金额（含税）(1)	0
最近三个会计年度累计回购并注销金额(2)	33,752,876.97
最近三个会计年度现金分红和回购并注销累计金额 (3)=(1)+(2)	33,752,876.97
最近三个会计年度年均净利润金额(4)	-108,250,110.86
最近三个会计年度现金分红比例（%）(5)=(3)/(4)	不适用
最近一个会计年度合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润	-147,928,958.67
最近一个会计年度母公司报表年度末未分配利润	858,850,785.35

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

□适用 √不适用

(二) 临时公告未披露或有后续进展的激励情况

股权激励情况

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

员工持股计划情况

□适用 √不适用

其他激励措施

□适用 √不适用

(三) 董事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

☐适用 ☒不适用

(四) 报告期内对高级管理人员的考评机制，以及激励机制的建立、实施情况

☒适用 ☐不适用

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

十二、报告期内的内部控制制度建设及实施情况

☒适用 ☐不适用

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

报告期内内部控制存在重大缺陷情况的说明

☐适用 ☒不适用

十三、报告期内对子公司的管理控制情况

☒适用 ☐不适用

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

十四、内部控制审计报告的相关情况说明

☒适用 ☐不适用

公司聘请的立信会计师事务所（特殊普通合伙）已对公司财务报告相关内部控制的有效性进行了审计并出具了标准无保留审计意见，认为我公司于2024年12月31日按照《企业内部控制基本规范》和相关规定在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。内部控制审计报告全文详见上海证券交易所网站 www.sse.com.cn。

是否披露内部控制审计报告：是

内部控制审计报告意见类型：标准的无保留意见

十五、上市公司治理专项行动自查问题整改情况

2024年公司无自查问题整改要求。

十六、其他

☐适用 ☒不适用

第五节 环境与社会 responsibility

一、环境信息情况

是否建立环境保护相关机制	否
报告期内投入环保资金（单位：万元）	不适用

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

☐适用 ☒不适用

(二) 重点排污单位之外的公司环保情况说明

☐适用 ☒不适用

(三) 有利于保护生态、防治污染、履行环境责任的相关信息

☐适用 ☒不适用

(四) 在报告期内为减少其碳排放所采取的措施及效果

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

具体说明

☐适用 ☒不适用

二、社会责任工作情况

(一) 是否单独披露社会责任报告、可持续发展报告或 ESG 报告

☐适用 ☒不适用

(二) 社会责任工作具体情况

☐适用 ☒不适用

具体说明

☐适用 ☒不适用

三、巩固拓展脱贫攻坚成果、乡村振兴等工作具体情况

☐适用 ☒不适用

具体说明

☐适用 ☒不适用

第六节 重要事项

一、承诺事项履行情况

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

☐适用 ☒不适用

(二) 公司资产或项目存在盈利预测，且报告期仍处在盈利预测期间，公司就资产或项目

是否达到原盈利预测及其原因作出说明

☐已达到 ☐未达到 ☒不适用

(三) 业绩承诺的完成情况及其对商誉减值测试的影响

☐适用 ☒不适用

二、报告期内控股股东及其他关联方非经营性占用资金情况

☐适用 ☒不适用

三、违规担保情况

☐适用 ☒不适用

四、公司董事会对会计师事务所“非标准意见审计报告”的说明

☐适用 ☒不适用

五、公司对会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正原因和影响的分析说明

(一) 公司对会计政策、会计估计变更原因及影响的分析说明

☐适用 ☒不适用

(二) 公司对重大会计差错更正原因及影响的分析说明

☐适用 ☒不适用

(三) 与前任会计师事务所进行的沟通情况

☐适用 ☒不适用

(四) 审批程序及其他说明

☐适用 ☒不适用

六、聘任、解聘会计师事务所情况

单位：万元 币种：人民币

	现聘任
境内会计师事务所名称	立信会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬	215
境内会计师事务所审计年限	6
境内会计师事务所注册会计师姓名	熊宇、邹园
境内会计师事务所注册会计师审计服务的累计年限	熊宇(1年)、邹园(3年)

	名称	报酬
内部控制审计会计师事务所	立信会计师事务所（特殊普通合伙）	88

聘任、解聘会计师事务所的情况说明

☐适用 ☒不适用

审计期间改聘会计师事务所的情况说明

☐适用 ☒不适用

审计费用较上一年度下降 20%以上（含 20%）的情况说明

☐适用 ☒不适用

七、面临退市风险的情况

(一) 导致退市风险警示的原因

☐适用 ☒不适用

(二) 公司拟采取的应对措施

☐适用 ☒不适用

(三) 面临终止上市的情况和原因

☐适用 ☒不适用

八、破产重整相关事项

☐适用 ☒不适用

九、重大诉讼、仲裁事项

☒本年度公司有重大诉讼、仲裁事项 ☐本年度公司无重大诉讼、仲裁事项

(一) 诉讼、仲裁事项已在临时公告披露且无后续进展的

☒适用 ☐不适用

事项概述及类型	查询索引
公司控股子公司徐州中央百货大楼股份有限公司与徐州旭来文化传播有限公司因租赁合同纠纷一案，被徐州旭来文化传播有限公司提起诉讼。	详见上海证券交易所网站 2024 年 7 月 13 日临 2024-025 公告
公司及控股子公司沭阳鑫优隆商业管理有限公	详见上海证券交易所网站 2024 年 10 月 10 日临

司、沭阳雨润中央购物广场有限公司、沭阳润隆商业管理有限公司与沈达祥、吴龙方等 68 户业主因委托合同纠纷一案，被沈达祥、吴龙方等 68 户业主分别提起诉讼。	2024-040 公告
--	-------------

(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：元币种：人民币

报告期内：									
起诉（申请）方	应诉（被申请人）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
盱眙天和建材有限公司	盱眙雨润中央购物广场有限公司	无	诉讼	买卖合同纠纷	7,482,380.69	否	已判决(详见公告编号:临2024--026)	判决被告支付货款及利息。	待执行。
南通建工集团股份有限公司	沭阳雨润中央购物广场有限公司	南京中央商场集股(团)份有限公司	诉讼	建设工程施工合同纠纷	14,889,755.00	否	已判决(详见公告编号:临2025--001)	判决被告支付工程款及利息。	待执行。
中建三局第一建设工程有限责任公司	宿迁中央国际购物广场有限公司	南京中央商场集股(团)份有限公司、南京商产开发有限公司	诉讼	建设工程施工合同纠纷	72,769,258.47	否	收到二审民事上诉状(详见公告编号:临2024--043)	一审判决被告支付工程款及利息。	二审审理中。

(三) 其他说明

□适用 √不适用

十、上市公司及其董事、监事、高级管理人员、控股股东、实际控制人涉嫌违法违规、受到处罚及整改情况

☐适用 ☒不适用

十一、报告期内公司及其控股股东、实际控制人诚信状况的说明

☒适用 ☐不适用

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

十二、重大关联交易

(一)与日常经营相关的关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

☒适用 ☐不适用

事项概述	查询索引
2024年4月24日，公司第九届董事会第三十五次会议审议通过公司与南京雨润菜篮子食品有限公司、江苏雨润物业服务有限公司、江苏雨润肉食品有限公司、江苏雨润精选食品股份有限公司、湖北雨润肉类食品有限公司开展商品代销、仓储物流运输、物业管理等业务，该类业务形成关联交易的议案，关联董事回避表决，其他董事一致同意通过议案。2024年5月22日，公司2023年年度股东大会审议通过该议案，关联股东回避表决。	2024年4月26日上海证券交易所网站公告，公告编号：临2024-011；2024年5月23日上海证券交易所网站公告，公告编号：临2024-021。

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
南京金福润食品有限公司	股东的子公司	2.47	-2.47	0.00			
南京雨润生鲜食品有限公司	股东的子公司	5.10	-5.10	0.00			
淮安雨润置业有限公司	股东的子公司				69.81	0.00	69.81
铜陵雨润地华置业有限公司	股东的子公司				1,018.70	-313.45	705.25
南京雨润菜篮子食品有限公司	股东的子公司				20.20	-20.20	0.00
南京雨润连锁经营管理有限公司	股东的子公司				8.68	0.00	8.68
江苏地华房地产开发有限公司	股东的子公司				823.66	-232.56	591.10
江苏雨润物业服务有限公司	股东的子公司				268.86	-173.12	95.74
湖北雨润地华置业有限公司	股东的子公司				2,418.40	-1,027.64	1,390.76
南京雨润云商网络科技有限公司	股东的子公司				0.00	0.00	0.00
如皋雨润置业有限公司	股东的子公司				50.15	0.00	50.15
滁州雨润房地产开发有限公司	股东的子公司				1.12	-1.12	0.00
江苏雨润肉类产业集团有限公司	股东的子公司				3,049.60	4.19	3,053.79
江苏润地房地产开发有限公司	股东的子公司				2,446.42	-471.69	1,974.73
长江日昇投资有限公司	联营公司				6,894.00	-6,894.00	0.00
湖北雨润肉类食品有限公司	股东的子公司				99.03	256.06	355.09
徐州雨润置业有限公司	股东的子公司				0.95	0.00	0.95
江苏利升建设工程有限公司	股东的子公司				121.28	61.29	182.57
江苏利升置业有限公司	股东的子公司				1.01	-1.01	0.00
江苏雨润兴港网络科技有限公司	股东的子公司				4.56	-4.56	0.00

马鞍山雨润酒店食品有限公司	股东的子公司				13.02	15.35	28.37
如东雨润地华房地产开发有限公司	股东的子公司				69.81	408.99	478.80
宿州福润肉类食品有限公司	股东的子公司				8.12	-8.12	0.00
铜陵地华旅游发展有限公司	股东的子公司				55.03	-55.03	0.00
江苏雨润精选食品股份有限公司	股东的子公司					261.22	261.22
安徽宏健食品有限公司	股东的子公司					0.67	0.67
雨润控股集团有限公司	股东的子公司				500.00	0.00	500.00
合计		7.57	-7.57	0.00	17,942.41	-8,194.73	9,747.68
关联债权债务形成原因		为股东的子公司和本公司发生的与日常经营相关的关联交易形成的债权债务往来。					
关联债权债务对公司的影响		无					

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

☐ 适用 ☒ 不适用

(六) 其他

☐ 适用 ☒ 不适用

十三、重大合同及其履行情况

(一) 托管、承包、租赁事项

1、 托管情况

☐ 适用 ☒ 不适用

2、 承包情况

☐ 适用 ☒ 不适用

3、 租赁情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币										
出租方名称	租赁方名称	租赁资产情况	租赁资产涉 及金额	租赁起始日	租赁终止日	租赁 收益	租赁收 益确定 依据	租赁收益 对公司影 响	是否关 联交易	关联 关系
徐州和瑞华物业 资产经营管理有 限公司	南京中央商场（集 团）股份有限公司	徐州市大同街 125 号地下一层和地上 一至七层及八、九 楼塔楼	40,225.00	2018-05-18	2038-05-17				否	
沭阳金源资产经 营有限公司	沭阳雨润中央购 物广场有限公司	沭阳中央广场第 五、六、七楼层	7,892.00	2021-01-01	2030-12-31				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）和地上一至七层及八、九楼塔楼 114,953.42 平方米的物业作为徐百大经营场所，前三年租金每年约 1,750 万元，每三年按《租赁合同补充协议》约定递增一次，租赁期限为 20 年。本次交易将提供公司商业连锁徐百大的经营场所，将徐百大原 2.6 万平方米的经营场所扩大到 11.49 万平方米，有利于徐百大店提档升级，有利于徐百大龙头商业品牌的保护，符合公司商业连锁发展战略。2020 年 11 月 25 日与和瑞华签订《租赁合同补充协议书》，租赁期总金额由 93,051.47 万元调整为 69,833.33 万元。2023 年 3 月 25 日，徐百大与和瑞华签订《租赁合同补充协议书（二）》，协议重新约定租金模式，自 2023 年 3 月 18 日至 2038 年 5 月 17 日，租金模式改为固定租金和收益分成相结合的模式。合同约定 2018 年-2038 年的固定租金部分为 40,225.00 万元。

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

(二) 担保情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）														
担保方	担保方与上市公司的关系	被担保方	担保金额	担保发生日期（协议签署日）	担保起始日	担保到期日	担保类型	担保物（如有）	担保是否已经履行完毕	担保是否逾期	担保逾期金额	反担保情况	是否为关联方担保	关联关系
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）									0.00					
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）									55.00					
公司及其子公司对子公司的担保情况														
报告期内对子公司担保发生额合计									-16,030.00					
报告期末对子公司担保余额合计（B）									181,299.99					
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）														
担保总额（A+B）									181,354.99					
担保总额占公司净资产的比例（%）									262.34					
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）									118,891.00					
担保总额超过净资产50%部分的金额（E）														
上述三项担保金额合计（C+D+E）									118,891.00					
未到期担保可能承担连带清偿责任说明									见说明					
担保情况说明									见说明					

为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响：单位：元 币种：人民币

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

说明：

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

(三) 委托他人进行现金资产管理的情况

1、委托理财情况

(1) 委托理财总体情况

□适用 √不适用

其他情况

□适用 √不适用

(2) 单项委托理财情况

☐适用 ☒不适用

其他情况

☐适用 ☒不适用

(3) 委托理财减值准备

☐适用 ☒不适用

2、 委托贷款情况

(1) 委托贷款总体情况

☐适用 ☒不适用

其他情况

☐适用 ☒不适用

(2) 单项委托贷款情况

☐适用 ☒不适用

其他情况

☐适用 ☒不适用

(3) 委托贷款减值准备

☐适用 ☒不适用

3、 其他情况

☐适用 ☒不适用

(四) 其他重大合同

☐适用 ☒不适用

十四、募集资金使用进展说明

☐适用 ☒不适用

十五、其他对投资者作出价值判断和投资决策有重大影响的重大事项的说明

☐适用 ☒不适用

第七节 股份变动及股东情况

一、股本变动情况

(一) 股份变动情况表

1、 股份变动情况表

报告期内，公司股份总数及股本结构未发生变化。

2、 股份变动情况说明

☐适用 ☒不适用

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

☐适用 ☒不适用

4、 公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

☐适用 ☒不适用

(二) 限售股份变动情况

☐适用 ☒不适用

二、证券发行与上市情况

(一)截至报告期内证券发行情况

☐适用 ☒不适用

截至报告期内证券发行情况的说明（存续期内利率不同的债券，请分别说明）：

☐适用 ☒不适用

(二)公司股份总数及股东结构变动及公司资产和负债结构的变动情况

☐适用 ☒不适用

(三)现存的内部职工股情况

☐适用 ☒不适用

三、股东和实际控制人情况

(一) 股东总数

截至报告期末普通股股东总数(户)	86,855
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	71,123
截至报告期末表决权恢复的优先股股东总数	0

（户）	
年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数（户）	0

（二）截至报告期末前十名股东、前十名流通股东（或无限售条件股东）持股情况表

单位：股

前十名股东持股情况（不含通过转融通出借股份）							
股东名称 （全称）	报告期内 增减	期末持股数量	比例 （%）	持有有 限售条 件股份 数量	质押、标记或冻结情况		股东性 质
					股份状态	数量	
祝义财	0	476,687,416	42.25	0	冻结	476,687,416	境内自然人
江苏地华实业集团有限公司	0	166,500,000	14.76	0	冻结	166,500,000	境内非国有法人
郑娜珊	393,800	3,630,600	0.32	0	未知	0	境内自然人
倪同本	348,500	3,217,900	0.29	0	未知	0	境内自然人
秦立彬	-234,800	2,800,000	0.25	0	未知	0	境内自然人
李恒	0	1,425,694	0.13	0	未知	0	境内自然人
郑楚琴	434,000	1,314,000	0.12	0	未知	0	境内自然人
郑丽珊	-50,000	1,250,000	0.11	0	未知	0	境内自然人
李连生	157,600	1,170,000	0.1	0	未知	0	境内自然人
邓永江	148,900	1,148,900	0.1	0	未知	0	境内自然人
前十名无限售条件股东持股情况（不含通过转融通出借股份）							
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				
郑娜珊	3,630,600	人民币普通股	3,630,600				
倪同本	3,217,900	人民币普通股	3,217,900				
秦立彬	2,800,000	人民币普通股	2,800,000				
李恒	1,425,694	人民币普通股	1,425,694				
郑楚琴	1,314,000	人民币普通股	1,314,000				
郑丽珊	1,250,000	人民币普通股	1,250,000				
李连生	1,170,000	人民币普通股	1,170,000				
邓永江	1,148,900	人民币普通股	1,148,900				
前十名股东中回购专户情况说明	无						

上述股东委托表决权、受托表决权、放弃表决权的说明	无
上述股东关联关系或一致行动的说明	祝义财先生为江苏地华实业集团有限公司的实际控制人，祝义财先生与江苏地华实业集团有限公司为一致行动人。公司未知其他无限售条件股东之间是否存在关联关系或属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明	无

持股 5%以上股东、前十名股东及前十名无限售流通股股东参与转融通业务出借股份情况

☐适用 ☒不适用

前十名股东及前十名无限售流通股股东因转融通出借/归还原因导致较上期发生变化

☐适用 ☒不适用

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

☐适用 ☒不适用

（三）战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东

☐适用 ☒不适用

四、控股股东及实际控制人情况

（一）控股股东情况

1、法人

☒适用 ☐不适用

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

2、自然人

☒适用 ☐不适用

姓名	祝义财
国籍	中国
是否取得其他国家或地区居留权	否
主要职业及职务	雨润控股集团有限公司董事长

3、公司不存在控股股东情况的特别说明

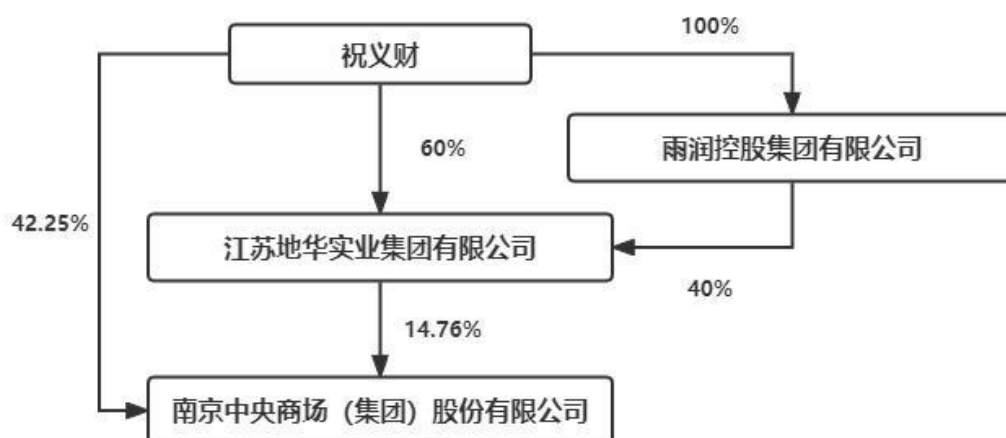
☐适用 ☒不适用

4、报告期内控股股东变更情况的说明

☐适用 ☒不适用

5、公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

☒适用 ☐不适用



(二) 实际控制人情况

1、法人

☐适用 ☒不适用

2、自然人

☒适用 ☐不适用

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

3、公司不存在实际控制人情况的特别说明

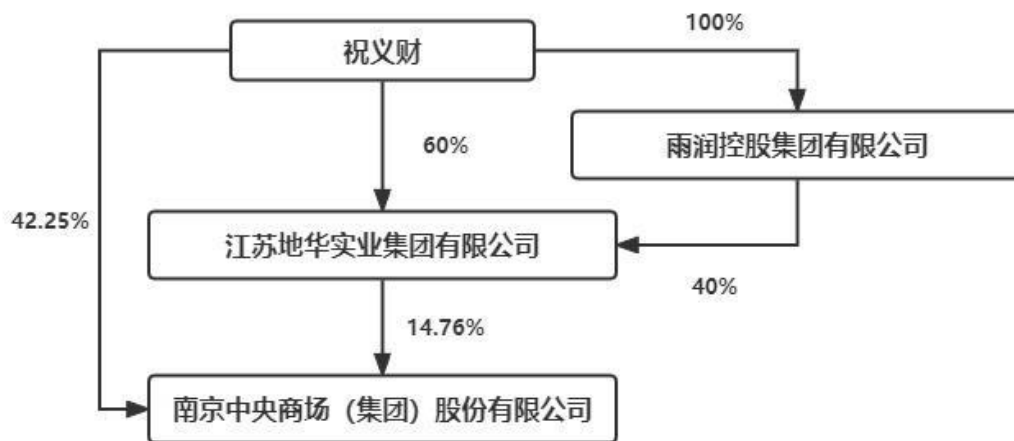
□适用 √不适用

4、报告期内公司控制权发生变更的情况说明

□适用 √不适用

5、公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

√适用 □不适用



6、实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

□适用 √不适用

(三) 控股股东及实际控制人其他情况介绍

□适用 √不适用

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

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

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

六、其他持股在百分之十以上的法人股东

☐适用 ☒不适用

七、股份限制减持情况说明

☐适用 ☒不适用

八、股份回购在报告期的具体实施情况

☐适用 ☒不适用

第八节 优先股相关情况

☐适用 ☒不适用

第九节 债券相关情况

一、公司债券（含企业债券）和非金融企业债务融资工具

☐适用 ☒不适用

二、可转换公司债券情况

☐适用 ☒不适用

第十节 财务报告

一、审计报告

√适用 □不适用

信会师报字[2025]第 ZE10198 号

南京中央商场（集团）股份有限公司全体股东：

一、 审计意见

我们审计了南京中央商场（集团）股份有限公司（以下简称中央商场）财务报表，包括 2024 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2024 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了中央商场 2024 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2024 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

二、 形成审计意见的基础

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

三、 关键审计事项

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

我们在审计中识别出的关键审计事项汇总如下：

关键审计事项	该事项在审计中是如何应对的
（一）评估营运资金的充分性	
如财务报表附注“四、财务报表的编制基础之 2. 持续经营”所述，2024 年 12 月 31 日，中央商场合并资产负债表的流动负债高于流动资产 402,766.86 万元，短期偿债压力大，面临较大的流动性风险。 管理层编制了未来十二个月的现金流量预测，评估认为中央商场通过实施一系列措施可以获得足够资金，以满足自 2024 年 12 月 31 日起至少 12 个月的生产经营，偿还到期债务以及资本性支出所需的资金需求。 由于编制现金流预测及制定有关营运资金	我们对营运资金的充分性实施的审计程序包括： （1）将管理层编制的未来 12 个月现金流量预测中有关经营活动现金流量的关键假设与公司的未来营运计划和历史相关数据进行比对分析； （2）检查与金融机构借款相关的文件、合同及会议纪要； （3）对部分金融机构进行了访谈，了解和评估期后的借款展期情况。

的应对计划涉及对中央商场未来经营和财务安排的重大假设，需要管理层作出重大判断，因此，我们将评估营运资金的充分性识别为关键审计事项。	
（二）房地产存货跌价准备	
2024 年 12 月 31 日，中央商场合并资产负债表中的存货——开发成本和开发产品账面价值为 411,978.00 万元，已计提存货跌价准备 63,763.71 万元。当存货成本高于其可变现净值时，中央商场管理层根据成本与其可变现净值的差额计提存货跌价准备。由于房地产存货金额重大，可变现净值的确定涉及重大会计估计（包括对预计售价和待投入成本等的估计），我们将房地产存货跌价准备识别为关键审计事项。 关于存货跌价准备的会计政策见附注五、16；关于存货跌价准备的披露见附注七、10。	我们对房地产存货跌价准备实施的审计程序包括： （1）了解和评价管理层与计提存货跌价准备相关的关键内部控制的设计与运行的有效性； （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）对计算存货可变现净值所使用的主要参数执行复核工作； （4）将以往年度的可变现净值的估计与实际变现价值进行比较； （5）复核外部评估机构出具的评估报告采用的方法和假设； （6）检查存货跌价准备计算的准确性。

四、其他信息

中央商场管理层（以下简称管理层）对其他信息负责。其他信息包括中央商场 2024 年年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

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

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

五、管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

治理层负责监督中央商场的财务报告过程。

六、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

（二）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

（三）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

（六）就中央商场中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对合并财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

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

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

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

立信会计师事务所

中国注册会计师：熊宇

（特殊普通合伙）

（项目合伙人）

中国注册会计师：邹园

中国•上海

2025 年 4 月 23 日

二、财务报表

合并资产负债表

2024 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	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	七、1	384,867,941.15	214,083,420.45
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据	七、4	4,800,000.00	
应收账款	七、5	48,565,281.34	50,635,430.85
应收款项融资			
预付款项	七、8	53,506,314.40	43,292,471.68
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	七、9	111,165,133.30	190,817,763.53
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	七、10	4,267,587,518.00	5,586,938,501.04
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	七、13	96,597,646.09	108,315,311.96
流动资产合计		4,967,089,834.28	6,194,082,899.51
非流动资产：			
发放贷款和垫款			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	七、17	43,491,124.15	111,793,195.12
其他权益工具投资	七、18	180,000.00	180,000.00
其他非流动金融资产			
投资性房地产	七、20	471,097,700.00	469,000,973.29
固定资产	七、21	4,531,930,533.70	3,552,877,800.52
在建工程	七、22	7,487,569.63	5,195,556.15
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	七、25	399,475,717.02	516,313,276.61
无形资产	七、26	306,482,139.58	321,963,419.72
开发支出			

商誉	七、27	32,639,720.10	49,996,896.03
长期待摊费用	七、28	71,514,237.43	62,376,550.53
递延所得税资产	七、29	252,899,585.49	216,185,795.07
其他非流动资产	七、30	18,083,498.60	33,212,213.97
非流动资产合计		6,135,281,825.70	5,339,095,677.01
资产总计		11,102,371,659.98	11,533,178,576.52
流动负债：			
短期借款	七、32	4,112,729,840.72	4,412,514,022.93
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	七、36	1,503,816,814.88	1,592,607,309.50
预收款项	七、37	66,026,641.63	70,978,406.06
合同负债	七、38	808,611,983.40	1,036,942,865.91
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	七、39	10,457,413.36	12,649,751.65
应交税费	七、40	318,227,075.77	420,212,486.49
其他应付款	七、41	941,449,791.80	859,475,764.72
其中：应付利息		215,142,374.01	160,394,872.75
应付股利		125,025,861.28	125,025,861.28
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	七、43	1,165,538,021.69	636,637,084.28
其他流动负债	七、44	67,900,858.66	86,025,518.05
流动负债合计		8,994,758,441.91	9,128,043,209.59
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款	七、45	616,422,892.49	660,859,967.00
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债	七、47	520,652,973.92	656,719,816.06
长期应付款	七、48	48,251,857.67	
长期应付职工薪酬	七、49	69,708,537.88	72,560,018.22
预计负债	七、50	27,287,392.81	35,680,838.99
递延收益	七、51	73,450,680.00	73,535,551.78
递延所得税负债	七、29	41,085,618.80	43,030,816.04
其他非流动负债			
非流动负债合计		1,396,859,953.57	1,542,387,008.09
负债合计		10,391,618,395.48	10,670,430,217.68

所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	七、53	1,128,334,788.00	1,128,334,788.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	七、55	6,534,765.27	6,263,806.94
减：库存股			
其他综合收益	七、57	152,456,787.11	152,473,917.79
专项储备			
盈余公积	七、59	327,016,781.19	322,356,558.33
一般风险准备			
未分配利润	七、60	-923,040,121.25	-770,450,939.72
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		691,303,000.32	838,978,131.34
少数股东权益		19,450,264.18	23,770,227.50
所有者权益（或股东权益）合计		710,753,264.50	862,748,358.84
负债和所有者权益（或股东权益）总计		11,102,371,659.98	11,533,178,576.52

公司负责人：祝珺

主管会计工作负责人：金福

会计机构负责人：陈飞

母公司资产负债表

2024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	2024年12月31日	2023年12月31日
流动资产：			
货币资金		231,371,867.38	32,811,704.28
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据		4,800,000.00	
应收账款	十九、1	101,179,213.97	90,854,643.82
应收款项融资			
预付款项		35,587,768.27	25,019,007.04
其他应收款	十九、2	6,417,392,503.93	6,755,361,574.84
其中：应收利息			
应收股利		417,030,000.00	417,030,000.00
存货		87,754,425.61	83,169,298.67
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		135,037.71	
流动资产合计		6,878,220,816.87	6,987,216,228.65
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	十九、3	2,499,737,072.41	2,568,030,808.79
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产		79,387,700.00	74,090,540.00
固定资产		544,610,061.86	555,920,759.62
在建工程		2,041,819.98	459,764.32
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产		201,604,045.11	238,525,616.86
无形资产		25,359,208.01	27,666,558.66
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		14,246,976.14	14,453,291.50
递延所得税资产		20,983,436.83	15,981,814.65
其他非流动资产			
非流动资产合计		3,387,970,320.34	3,495,129,154.40
资产总计		10,266,191,137.21	10,482,345,383.05
流动负债：			
短期借款		2,536,489,900.00	2,848,174,082.21
交易性金融负债			

衍生金融负债			
应付票据		220,000,000.00	10.00
应付账款		248,497,724.72	638,646,530.66
预收款项		14,094,624.86	16,985,823.20
合同负债		102,216,229.94	93,730,171.89
应付职工薪酬		4,209,519.79	5,349,393.61
应交税费		14,809,407.64	38,308,496.49
其他应付款		3,669,380,259.76	3,808,776,768.29
其中：应付利息		6,440,402.32	5,152,880.29
应付股利		119,295,830.63	119,295,830.63
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		513,044,205.35	106,940,245.23
其他流动负债		12,846,007.35	11,492,664.29
流动负债合计		7,335,587,879.41	7,568,404,185.87
非流动负债：			
长期借款		356,800,000.00	350,200,000.00
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债		179,354,029.92	214,653,269.65
长期应付款			
长期应付职工薪酬		1,926,368.98	3,167,297.28
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		538,080,398.90	568,020,566.93
负债合计		7,873,668,278.31	8,136,424,752.80
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		1,128,334,788.00	1,128,334,788.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		3,203,752.62	3,203,752.62
减：库存股			
其他综合收益		45,653,074.35	45,653,074.35
专项储备			
盈余公积		356,480,458.58	351,820,235.72
未分配利润		858,850,785.35	816,908,779.56
所有者权益（或股东权益）合计		2,392,522,858.90	2,345,920,630.25
负债和所有者权益（或股东权益）总计		10,266,191,137.21	10,482,345,383.05

公司负责人：祝珺

主管会计工作负责人：金福

会计机构负责人：陈飞

合并利润表

2024年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2024年度	2023年度
一、营业总收入	七、61	2,298,137,449.94	2,450,106,074.36
其中：营业收入	七、61	2,298,137,449.94	2,450,106,074.36
二、营业总成本		2,250,129,784.01	2,355,732,539.10
其中：营业成本	七、61	1,031,398,780.53	1,097,645,751.08
税金及附加	七、62	102,296,433.93	108,444,129.51
销售费用	七、63	347,580,067.97	357,690,979.69
管理费用	七、64	472,500,507.81	499,455,130.34
研发费用			
财务费用	七、66	296,353,993.77	292,496,548.48
其中：利息费用		286,653,643.66	281,141,111.90
利息收入		2,707,673.66	3,260,007.28
加：其他收益	七、67	19,871,323.72	15,743,399.12
投资收益（损失以“－”号填列）	七、68	675,202.27	2,186,328.03
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		637,929.03	2,176,847.07
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
汇兑收益（损失以“－”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“－”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）	七、70	2,096,726.71	-15,371,651.04
信用减值损失（损失以“－”号填列）	七、71	-18,481,795.85	-38,045,037.81
资产减值损失（损失以“－”号填列）	七、72	-124,016,555.90	-130,370,759.06
资产处置收益（损失以“－”号填列）	七、73	-188,841.90	8,538,897.68
三、营业利润（亏损以“－”号填列）		-72,036,275.02	-62,945,287.82
加：营业外收入	七、74	8,367,317.62	5,266,034.39
减：营业外支出	七、75	47,862,575.20	36,325,722.71
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		-111,531,532.60	-94,004,976.14
减：所得税费用	七、76	40,375,911.06	61,041,183.20
五、净利润（净亏损以“－”号填列）		-151,907,443.66	-155,046,159.34
（一）按经营持续性分类			
1. 持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）		-151,907,443.66	-155,046,159.34
2. 终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）			
（二）按所有权归属分类			
1. 归属于母公司股东的净利润（净亏损以“－”号填列）		-147,928,958.67	-152,756,238.99

2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		-3,978,484.99	-2,289,920.35
六、其他综合收益的税后净额		-17,130.68	2,315.96
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		-17,130.68	2,315.96
1. 不能重分类进损益的其他综合收益			
（1）重新计量设定受益计划变动额			
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益			
（3）其他权益工具投资公允价值变动			
（4）企业自身信用风险公允价值变动			
2. 将重分类进损益的其他综合收益		-17,130.68	2,315.96
（1）权益法下可转损益的其他综合收益			
（2）其他债权投资公允价值变动			
（3）金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
（4）其他债权投资信用减值准备			
（5）现金流量套期储备			
（6）外币财务报表折算差额		-17,130.68	2,315.96
（7）其他			
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		-151,924,574.34	-155,043,843.38
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额		-147,946,089.35	-152,753,923.03
（二）归属于少数股东的综合收益总额		-3,978,484.99	-2,289,920.35
八、每股收益：			
（一）基本每股收益(元/股)		-0.13	-0.14
（二）稀释每股收益(元/股)		-0.13	-0.14

公司负责人：祝珺

主管会计工作负责人：金福

会计机构负责人：陈飞

母公司利润表

2024年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2024年度	2023年度
一、营业收入	十九、4	896,914,867.45	1,020,295,454.21
减：营业成本	十九、4	432,516,097.90	473,166,156.61
税金及附加		28,246,016.72	19,751,593.30
销售费用		68,278,492.04	80,992,454.07
管理费用		168,520,223.51	178,144,328.51
研发费用			
财务费用		124,369,975.24	103,222,212.37
其中：利息费用		178,522,097.33	178,701,402.23
利息收入		59,726,332.89	81,768,788.93
加：其他收益		1,367,528.10	3,048,327.50
投资收益（损失以“－”号填列）	十九、5	621,263.62	2,414,365.76
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		621,263.62	2,414,365.76
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
净敞口套期收益（损失以“－”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）		5,297,160.00	40,400.00
信用减值损失（损失以“－”号填列）		-19,614,879.38	-28,402,275.93
资产减值损失（损失以“－”号填列）		-8,229.77	14,803.44
资产处置收益（损失以“－”号填列）		-56,887.88	1,770,513.96
二、营业利润（亏损以“－”号填列）		62,590,016.73	143,904,844.08
加：营业外收入		936,844.66	170,456.19
减：营业外支出		1,046,378.51	357,012.22
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		62,480,482.88	143,718,288.05
减：所得税费用		15,878,254.23	39,264,851.65
四、净利润（净亏损以“－”号填列）		46,602,228.65	104,453,436.40
（一）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）		46,602,228.65	104,453,436.40
（二）终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
3. 其他权益工具投资公允价值变动			
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			

4. 其他债权投资信用减值准备			
5. 现金流量套期储备			
6. 外币财务报表折算差额			
7. 其他			
六、综合收益总额		46,602,228.65	104,453,436.40
七、每股收益：			
（一）基本每股收益(元/股)			
（二）稀释每股收益(元/股)			

公司负责人：祝珺

主管会计工作负责人：金福

会计机构负责人：陈飞

合并现金流量表

2024年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2024年度	2023年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		5,183,647,246.07	6,237,413,642.56
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
代理买卖证券收到的现金净额			
收到的税费返还		14,989,074.96	44,208,297.65
收到其他与经营活动有关的现金	七、78	75,391,059.89	72,231,104.61
经营活动现金流入小计		5,274,027,380.92	6,353,853,044.82
购买商品、接受劳务支付的现金		3,899,485,956.99	4,746,241,523.02
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
拆出资金净增加额			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工及为职工支付的现金		305,771,640.28	339,710,783.95
支付的各项税费		381,496,695.06	362,546,126.89
支付其他与经营活动有关的现金	七、78	373,051,796.15	380,314,625.55
经营活动现金流出小计		4,959,806,088.48	5,828,813,059.41
经营活动产生的现金流量净额		314,221,292.44	525,039,985.41
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			9,480.96
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		19,867,801.71	17,724,398.52
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		19,867,801.71	17,733,879.48
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		88,407,422.65	62,847,133.47
投资支付的现金			
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			

支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		88,407,422.65	62,847,133.47
投资活动产生的现金流量净额		-68,539,620.94	-45,113,253.99
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		3,438,819,840.72	3,449,114,022.93
收到其他与筹资活动有关的现金	七、78	52,725,000.00	
筹资活动现金流入小计		3,491,544,840.72	3,449,114,022.93
偿还债务支付的现金		3,286,844,026.08	3,599,880,621.36
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		190,029,452.85	217,043,134.18
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金	七、78	298,120,130.86	98,638,103.86
筹资活动现金流出小计		3,774,993,609.79	3,915,561,859.40
筹资活动产生的现金流量净额		-283,448,769.07	-466,447,836.47
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-5,283.66	371.35
五、现金及现金等价物净增加额		-37,772,381.23	13,479,266.30
加：期初现金及现金等价物余额		160,556,994.35	147,077,728.05
六、期末现金及现金等价物余额		122,784,613.12	160,556,994.35

公司负责人：祝珺

主管会计工作负责人：金福

会计机构负责人：陈飞

母公司现金流量表
2024年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2024年度	2023年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		2,189,574,797.08	2,619,446,755.23
收到的税费返还		65,839.54	3,336,222.56
收到其他与经营活动有关的现金		9,534,178.45	8,642,024.83
经营活动现金流入小计		2,199,174,815.07	2,631,425,002.62
购买商品、接受劳务支付的现金		1,726,000,334.05	2,057,257,317.90
支付给职工及为职工支付的现金		107,351,984.29	133,496,527.82
支付的各项税费		104,430,530.23	114,722,055.58
支付其他与经营活动有关的现金		88,140,058.75	83,781,094.24
经营活动现金流出小计		2,025,922,907.32	2,389,256,995.54
经营活动产生的现金流量净额		173,251,907.75	242,168,007.08
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			1,043.52
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计			1,043.52
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		12,464,907.33	32,234,356.64
投资支付的现金		25,000.00	
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		12,489,907.33	32,234,356.64
投资活动产生的现金流量净额		-12,489,907.33	-32,233,313.12
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		2,517,169,900.00	2,634,564,082.21
收到其他与筹资活动有关的现金		1,735,931,342.23	1,442,887,202.73
筹资活动现金流入小计		4,253,101,242.23	4,077,451,284.94
偿还债务支付的现金		2,421,364,082.21	2,658,147,600.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		112,582,801.41	117,529,014.88
支付其他与筹资活动有关的现金		1,901,299,152.68	1,496,534,977.24
筹资活动现金流出小计		4,435,246,036.30	4,272,211,592.12
筹资活动产生的现金流量净额		-182,144,794.07	-194,760,307.18
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			
加：期初现金及现金等价物余额		32,557,621.82	17,383,235.04
六、期末现金及现金等价物余额			
		11,174,828.17	32,557,621.82

公司负责人：祝珺

主管会计工作负责人：金福

会计机构负责人：陈飞

合并所有者权益变动表
2024 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	2024 年度								
	归属于母公司所有者权益							少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本(或股本)	其他权益工具	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	小计		
		其他							
一、上年年末余额	1,128,334,788.00		6,263,806.94	152,473,917.79	322,356,558.33	-770,450,939.72	838,978,131.34	23,770,227.50	862,748,358.84
加：会计政策变更									
前期差错更正									
其他									
二、本年期初余额	1,128,334,788.00		6,263,806.94	152,473,917.79	322,356,558.33	-770,450,939.72	838,978,131.34	23,770,227.50	862,748,358.84
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）			270,958.33	-17,130.68	4,660,222.86	-152,589,181.53	-147,675,131.02	-4,319,963.32	-151,995,094.34
（一）综合收益总额						-147,928,958.67	-147,928,958.67	-3,978,484.99	-151,907,443.66
（二）所有者投入和减少资本									
1. 所有者投入的普通股									
2. 其他权益工具持有者投入资本									
3. 股份支付计入所有者权益的金额									
4. 其他									
（三）利润分配					4,660,222.86	-4,660,222.86			
1. 提取盈余公积					4,660,222.86	-4,660,222.86			
2. 提取一般风险准备									
3. 对所有者（或股东）的分配									
4. 其他									
（四）所有者权益内部结转									

1. 资本公积转增资本（或股本）									
2. 盈余公积转增资本（或股本）									
3. 盈余公积弥补亏损									
4. 设定受益计划变动额结转留存收益									
5. 其他综合收益结转留存收益									
6. 其他									
（五）专项储备									
1. 本期提取									
2. 本期使用									
（六）其他			270,958.33	-17,130.68			253,827.65	-341,478.33	-87,650.68
四、本期期末余额	1,128,334,788.00		6,534,765.27	152,456,787.11	327,016,781.19	-923,040,121.25	691,303,000.32	19,450,264.18	710,753,264.50

项目	2023 年度								
	归属于母公司所有者权益							少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本(或股本)	其他权益工具	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	小计		
		其他							
一、上年年末余额	1,128,334,788.00		3,247,402.64	152,471,601.83	311,911,214.69	-607,249,357.09	988,715,650.07	30,333,407.15	1,019,049,057.22
加：会计政策变更									
前期差错更正									
其他									
二、本年期初余额	1,128,334,788.00		3,247,402.64	152,471,601.83	311,911,214.69	-607,249,357.09	988,715,650.07	30,333,407.15	1,019,049,057.22
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）			3,016,404.30	2,315.96	10,445,343.64	-163,201,582.63	-149,737,518.73	-6,563,179.65	-156,300,698.38
（一）综合收益总额						-152,756,238.99	-152,756,238.99	-2,289,920.35	-155,046,159.34
（二）所有者投入和减少资本									
1.所有者投入的普通股									
2.其他权益工具持有者投入资本									
3.股份支付计入所有者权益的金额									
4.其他									
（三）利润分配					10,445,343.64	-10,445,343.64			
1.提取盈余公积					10,445,343.64	-10,445,343.64			
2.提取一般风险准备									
3.对所有者（或股东）的分配									
4.其他									
（四）所有者权益内部结转									
1.资本公积转增资本（或股本）									
2.盈余公积转增资本（或股本）									

3. 盈余公积弥补亏损									
4. 设定受益计划变动额结转留存收益									
5. 其他综合收益结转留存收益									
6. 其他									
（五）专项储备									
1. 本期提取									
2. 本期使用									
（六）其他			3,016,404.30	2,315.96			3,018,720.26	-4,273,259.30	-1,254,539.04
四、本期期末余额	1,128,334,788.00		6,263,806.94	152,473,917.79	322,356,558.33	-770,450,939.72	838,978,131.34	23,770,227.50	862,748,358.84

公司负责人：祝珺

主管会计工作负责人：金福

会计机构负责人：陈飞

母公司所有者权益变动表
2024 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	2024 年度							
	实收资本(或股本)	其他权益工具	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
		其他						
一、上年年末余额	1,128,334,788.00		3,203,752.62		45,653,074.35	351,820,235.72	816,908,779.56	2,345,920,630.25
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年期初余额	1,128,334,788.00		3,203,752.62		45,653,074.35	351,820,235.72	816,908,779.56	2,345,920,630.25
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）						4,660,222.86	41,942,005.79	46,602,228.65
（一）综合收益总额							46,602,228.65	46,602,228.65
（二）所有者投入和减少资本								
1.所有者投入的普通股								
2.其他权益工具持有者投入资本								
3.股份支付计入所有者权益的金额								
4.其他								
（三）利润分配						4,660,222.86	-4,660,222.86	
1.提取盈余公积						4,660,222.86	-4,660,222.86	
2.对所有者（或股东）的分配								
3.其他								
（四）所有者权益内部结转								
1.资本公积转增资本（或股本）								
2.盈余公积转增资本（或股本）								
3.盈余公积弥补亏损								
4.设定受益计划变动额结转留存								

收益								
5. 其他综合收益结转留存收益								
6. 其他								
（五）专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
（六）其他								
四、本期期末余额	1,128,334,788.00		3,203,752.62		45,653,074.35	356,480,458.58	858,850,785.35	2,392,522,858.90

项目	2023 年度							
	实收资本(或股本)	其他权益工 具	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
		其他						
一、上年年末余额	1,128,334,788.00		3,203,752.62		45,653,074.35	341,374,892.08	722,900,686.80	2,241,467,193.85
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年期初余额	1,128,334,788.00		3,203,752.62		45,653,074.35	341,374,892.08	722,900,686.80	2,241,467,193.85
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）						10,445,343.64	94,008,092.76	104,453,436.40
（一）综合收益总额							104,453,436.40	104,453,436.40
（二）所有者投入和减少资本								
1. 所有者投入的普通股								
2. 其他权益工具持有者投入资本								
3. 股份支付计入所有者权益的金额								
4. 其他								
（三）利润分配						10,445,343.64	-10,445,343.64	
1. 提取盈余公积						10,445,343.64	-10,445,343.64	
2. 对所有者（或股东）的分配								
3. 其他								
（四）所有者权益内部结转								
1. 资本公积转增资本（或股本）								
2. 盈余公积转增资本（或股本）								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 设定受益计划变动额结转留存收益								
5. 其他综合收益结转留存收益								

6. 其他								
（五）专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
（六）其他								
四、本期期末余额	1,128,334,788.00		3,203,752.62		45,653,074.35	351,820,235.72	816,908,779.56	2,345,920,630.25

公司负责人：祝琨

主管会计工作负责人：金福

会计机构负责人：陈飞

三、公司基本情况

1、公司概况

√适用 □不适用

南京中央商场（集团）股份有限公司（以下简称“本公司”）是于1992年4月在原南京市人民商场的基础上改组，以商场经营性资产及相关负债入股，并以募集内部职工股和定向募集法人股设立的股份有限公司。1993年4月定向募集2000万股法人股，1993年5月公司定向募集的法人股股票在全国证券自动报价系统(STAQ)挂牌交易。2000年8月经中国证券监督管理委员会“证监发字(2000)第113号文”核准，向社会公众募集社会公众股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，经中国证券监督管理委员会“证监发字(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143,541,859股为基数，按每10股由资本公积金转增10股，共计转增143,541,859股。2013年度股东大会决议以2013年6月30日股本287,083,718股为基数，按每10股由资本公积金和未分配利润转增10股，共计转增287,083,718股。转增后，注册资本增至人民币574,167,436.00元。2014年度股东大会决议以2014年末总股本574,167,436股为基数，向全体股东按每10股派发红股10股，共计派发股利574,167,436.00元。派发红股后，注册资本增至人民币1,148,334,872.00元。2021年3月公司已完成对部分回购库存股的注销，注销股份的数量为10,000,052股，公司股本由1,148,334,872.00元人民币变更为1,138,334,820.00元人民币；2022年11月公司已完成对部分回购库存股的注销，注销股份的数量为10,000,032股，公司股本由1,138,334,820.00元人民币变更为1,128,334,788.00元人民币。

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

截至2024年12月31日止，本公司累计发行股本总数112,833.4788万股，注册资本为112,833.4788万元，注册地：南京市秦淮区中山南路79号，总部地址：南京市建邺区雨润路10号。

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

本财务报表业经公司董事会于2025年4月23日批准报出。

四、财务报表的编制基础

1、编制基础

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

2、持续经营

√适用 □不适用

本财务报表以持续经营为基础编制。

2023年、2024年本公司归属于母公司股东的净利润分别为-15,275.62万元、-14,792.90万元，截止2024年12月31日，本公司流动负债高于流动资产402,766.86万元，公司短期偿债压力大，面临较大的流动性风险。鉴于此情况，本公司将采取以下措施保障公司持续经营能力：

1、改善公司营运资金状况的措施：

（1）深化主业经营与成本管控。聚焦百货零售核心主业，持续推进“一店一策”调改升级，优化品牌组合与场景体验，提升商品竞争力及坪效，增强客流转化率。通过集中招标采购、严控非主营支出、人员结构优化等措施降低运营成本，扩大经营性现金流入。

（2）优化融资结构与债务管理。积极协调金融机构维持存量融资续贷，加快推进银团贷款非银置换，优化融资结构，降低融资成本及利息支出。同步强化财务预算动态监控，保障资金流动性安全。

（3）加速资产盘活与地产去化。加大闲置物业及非核心资产处置力度，推动往来款项清收与资金回笼。针对地产项目，除确保盱眙华府4.1期竣备交付外，停止其他项目资金投入，通过工抵房模式减少现金支出，并加速尾盘去化以释放现金流。

（4）强化供应链协同与降本增效。整合央厨、罗森便利及物流配送等产业链资源，优化鲜食直配线路，降低物流成本。推进区域化集中采购与联营深化，减少库存压力及采购费用。

2、改善公司盈利能力的措施：

（1）品牌升级与优化。引入国际知名品牌、设计师品牌及新兴网红品牌，提升品牌吸引力与时尚度，满足年轻客群对新鲜消费体验的需求。重点引入区域首进品牌及头部标杆品牌，持续优化品类结构，保持品牌活力与竞争力，全面提升坪效。

（2）会员深度运营与体验升级。深化VIP分层运营体系，通过定制化服务、积分激励及主题活动激活休眠会员，提升客单价与忠诚度。打造沉浸式主题消费场景（如夜间经济专区、IP联名快闪店），吸引年轻客群并延长停留时长。

（3）响应政策红利与下沉市场布局。依托三四线城市消费潜力释放，推进“本地化选品+数字化服务”模式，拓展下沉市场增量。

（4）便利店业务提质扩面。持续拓展罗森便利门店网络，重点布局南京高校、产业园区及安徽潜力市场，强化鲜食差异化供应能力。同步治理低效门店，优化加盟商管理标准，增强单店盈利能力。

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

重要提示：本公司根据实际生产经营特点针对金融工具减值、存货、固定资产折旧、在建工程、无形资产、收入确认等交易或事项制定了具体会计政策和会计估计。

1、遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合财政部颁布的企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2024 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2024 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

2、会计期间

本公司会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

3、营业周期

√适用 □不适用

本公司营业周期为 12 个月。

4、记账本位币

本公司的记账本位币为人民币。

5、重要性标准确定方法和选择依据

√适用 □不适用

项目	重要性标准
重要的单项计提坏账准备的应收款项	500 万人民币
应收款项本期坏账准备收回或转回金额重要的	500 万人民币
本期重要的应收款项核销	500 万人民币
重要的在建工程	1000 万人民币
重要的非全资子公司	非全资子公司收入金额占集团总收入≥10%
重要的合营企业或联营企业	对合营企业或联营企业的长期股权投资账面价值占集团总资产≥1%

6、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

√适用 □不适用

同一控制下企业合并：合并方在企业合并中取得的资产和负债（包括最终控制方收购被合并方而形成的商誉），按照合并日被合并方资产、负债在最终控制方合并财务报表中的账面价值为基础计量。在合并中取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

非同一控制下企业合并：合并成本为购买方在购买日为取得被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。在合并中取得的被购买方符合确认条件的各项可辨认资产、负债及或有负债在购买日按公允价值计量。

为企业合并发生的直接相关费用于发生时计入当期损益；为企业合并而发行权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

7、控制的判断标准和合并财务报表的编制方法

√适用 □不适用

1、控制的判断标准

合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，合并范围包括本公司及全部子公司。控制，是指公司拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。

2、合并程序

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

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

（1）增加子公司或业务

在报告期内，因同一控制下企业合并增加子公司或业务的，将子公司或业务合并当期期初至报告期末的经营成果和现金流量纳入合并财务报表，同时对合并财务报表的期初数和比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

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

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

因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资方实施控制的，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益。购买日之前持有的被购买方的股权涉及的以后可重分类进损益的其他综合收益、权益法核算下的其他所有者权益变动转为购买日所属当期投资收益。

（2）处置子公司

①一般处理方法

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对被投资方控制权时，对于处置后的剩余股权投资，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产的份额与商誉

之和的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的以后可重分类进损益的其他综合收益、权益法核算下的其他所有者权益变动，在丧失控制权时转为当期投资收益。

②分步处置子公司

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

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

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

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

（3）购买子公司少数股权

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

（4）不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资

处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

8、合营安排分类及共同经营会计处理方法

√适用 □不适用

合营安排分为共同经营和合营企业。

共同经营，是指合营方享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。

本公司确认与共同经营中利益份额相关的下列项目：

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

本公司对合营企业的投资采用权益法核算，详见本附注“七、17. 长期股权投资”。

9、现金及现金等价物的确定标准

现金，是指本公司的库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物，是指本公司持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小的投资。

10、外币业务和外币报表折算

√适用 □不适用

1、外币业务

外币业务采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率将外币金额折合成人民币记账。

资产负债表日外币货币性项目余额按资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理外，均计入当期损益。

2、外币财务报表的折算

资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。

处置境外经营时，将与该境外经营相关的外币财务报表折算差额，自所有者权益项目转入处置当期损益。

11、金融工具

√适用 □不适用

本公司在成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产、金融负债或权益工具。

1、金融工具的分类

根据本公司管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，金融资产于初始确认时分类为：以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产和以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

本公司将同时符合下列条件且未被指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，分类为以摊余成本计量的金融资产：

一业务模式是以收取合同现金流量为目标；

一合同现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

本公司将同时符合下列条件且未被指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）：

一业务模式既以收取合同现金流量又以出售该金融资产为目标；

一合同现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

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

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

且其变动计入其他综合收益的金融资产不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

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

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

1) 该项指定能够消除或显著减少会计错配。

2) 根据正式书面文件载明的企业风险管理或投资策略，以公允价值为基础对金融负债组合或金融资产和金融负债组合进行管理和业绩评价，并在企业内部以此为基础向关键管理人员报告。

3) 该金融负债包含需单独分拆的嵌入衍生工具。

2、金融工具的确认依据和计量方法

(1) 以摊余成本计量的金融资产

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

持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。

收回或处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额计入当期损益。

(2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）

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

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

(3) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（权益工具）

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

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

(4) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

(5) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

终止确认时，其账面价值与支付的对价之间的差额计入当期损益。

（6）以摊余成本计量的金融负债

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

持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。

终止确认时，将支付的对价与该金融负债账面价值之间的差额计入当期损益。

3、金融资产终止确认和金融资产转移的确认依据和计量方法

满足下列条件之一时，本公司终止确认金融资产：

- 一收取金融资产现金流量的合同权利终止；
- 一金融资产已转移，且已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；
- 一金融资产已转移，虽然本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是未保留对金融资产的控制。

本公司与交易对手方修改或者重新议定合同而且构成实质性修改的，则终止确认原金融资产，同时按照修改后的条款确认一项新金融资产。

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

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

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

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

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

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

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

4、金融负债终止确认

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

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

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

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

5、金融资产和金融负债的公允价值的确定方法

存在活跃市场的金融工具，以活跃市场中的报价确定其公允价值。不存在活跃市场的金融工具，采用估值技术确定其公允价值。在估值时，本公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并优先使用相关可观察输入值。只有在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。

6、金融工具减值的测试方法及会计处理方法

本公司对以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）和财务担保合同等以预期信用损失为基础进行减值会计处理。

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

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

对于由《企业会计准则第21号——租赁》规范的交易形成的租赁应收款，本公司选择始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

对于其他金融工具，本公司在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后的变动情况。

本公司通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具预计存续期内发生违约风险的相对变化，以评估金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。通常逾期超过30日，本公司即认为该金融工具的信用风险已显著增加，除非有确凿证据证明该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

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

如果该金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加，本公司按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备；如果该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加，本公司按照相当于该金融工具未来12个月内预期信用损失的金额计量其损失准备。由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。对于以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具），在其他综合收益中确认其损失准备，并将减值损失或利得计入当期损益，且不减少该金融资产在资产负债表中列示的账面价值。

如果有客观证据表明某项应收款项已经发生信用减值，则本公司在单项基础上对该应收款项计提减值准备。

除单项计提坏账准备的上述应收款项外，本公司依据信用风险特征将其余金融工具划分为若干组合，在组合基础上确定预期信用损失。本公司对应收票据、应收账款、应收款项融资、其他应收款、合同资产、长期应收款等计提预期信用损失的组合类别及确定依据如下：

项目	组合类别	确定依据
应收票据	银行承兑汇票	票据分类
	商业承兑汇票	
应收账款	账龄风险矩阵组合	账龄
	销售支票款	款项性质
	无风险组合	合并范围内关联方款项
其他应收款	账龄风险矩阵组合	账龄
	销售收款方式、备用金组合	款项性质
	无风险组合	合并范围内关联方款项

本公司不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回的，直接减记该金融资产的账面余额。

（1）应收账款

应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法。

本公司对于《企业会计准则第14号-收入准则》规范的交易形成的合同资产、应收账款，始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

信用风险自初始确认后是否显著增加的判断。本公司通过比较金融工具在初始确认时所确定的预计存续期内的违约概率与该工具在资产负债表日所确定的预计存续期内的违约概率，来判定金融工具信用风险是否显著增加。但是，如果本公司确定金融工具在资产负债表日只具有较低的信用风险的，可以假设该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。通常情况下，如果逾期超过30日，则表明金融工具的信用风险已经显著增加。除非本公司在无须付出不必要的额外成本或努力的情况下即可获得合理且有依据的信息，证明即使逾期超过30日，信用风险自初始确认后仍未显著增加。在确定信用风险自初始确认后是否显著增加时，本公司考虑无须付出不必要的额外成本或努力即可获得的合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。本公司考虑的信息包括：①债务人未能按合同到期日支付本金和利息的情况；②已发生的或预期的金融工具的外部或内部信用评级(如有)的严重恶化；③已发生的或预期的债务人经营成果的严重恶化；④现存的或预期的技术、市场、经济或法律环境变化，并将对债务人对本公司的还款能力产生重大不利影响。

对于应收账款，本公司以单项金融工具或金融工具组合为基础评估信用风险是否显著增加。以金融工具组合为基础进行评估时，本公司可基于共同信用风险特征对金融工具进行分类，例如逾期信息和信用风险评级。

预期信用损失计量。预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，是指本公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。

本公司在资产负债表日计算应收账款预期信用损失，如果该预期信用损失大于当前应收账款减值准备的账面金额，本公司将其差额确认为应收账款减值损失。相反，本公司将差额确认为减值利得。

本公司实际发生信用损失，认定相关应收账款无法收回，经批准予以核销的，根据批准的核销金额，若核销金额大于已计提的损失准备，按其差额计入当期损益。

（2）其他应收款

其他应收款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法。

本公司按照下列情形计量其他应收款损失准备：①信用风险自初始确认后未显著增加的金融资产，本公司按照未来12个月的预期信用损失的金额计量损失准备；②信用风险自初始确认后已显著增加的金融资产，本公司按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备；③购买或源生已发生信用减值的金融资产，本公司按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

对于其他应收款，本公司以单项金融工具或金融工具组合为基础评估信用风险是否显著增加。以金融工具组合为基础进行评估时，本公司可基于共同信用风险特征对金融工具进行分类，例如逾期信息和信用风险评级。

与评估信用风险自初始确认后是否已显著增加的方法、本期的前瞻性信息，计量预期信用损失的会计估计政策、以及会计处理方法等参照（1）应收账款的相关内容描述。

12、 应收票据

√适用 □不适用

按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据

√适用 □不适用

详见附注五、11. 金融工具。

基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法

√适用 □不适用

详见附注五、11. 金融工具。

按照单项计提坏账准备的单项计提判断标准

√适用 □不适用

详见附注五、11. 金融工具。

13、 应收账款

√适用 □不适用

按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据

√适用 □不适用

详见附注五、11. 金融工具。

基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法

√适用 □不适用

详见附注五、11. 金融工具。

按照单项计提坏账准备的认定单项计提判断标准

√适用 □不适用

详见附注五、11. 金融工具。

14、 应收款项融资

☐适用 ☒不适用

15、 其他应收款

☒适用 ☐不适用

按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据

☒适用 ☐不适用

详见附注五、11. 金融工具。

基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法

☒适用 ☐不适用

详见附注五、11. 金融工具。

按照单项计提坏账准备的单项计提判断标准

☒适用 ☐不适用

详见附注五、11. 金融工具。

16、 存货

☒适用 ☐不适用

存货类别、发出计价方法、盘存制度、低值易耗品和包装物的摊销方法

☒适用 ☐不适用

1、 存货的分类和成本

存货分类为：原材料、周转材料、库存商品、开发成本、开发产品等。

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

2、 发出存货的计价方法

存货发出时按加权平均法计价。

3、 存货的盘存制度

采用永续盘存制。

4、 低值易耗品和包装物的摊销方法

（1）低值易耗品采用一次转销法；

（2）包装物采用一次转销法。

存货跌价准备的确认标准和计提方法

☒适用 ☐不适用

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

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

工的材料存货，在正常生产经营过程中，以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，其可变现净值以合同价格为基础计算，若持有存货的数量多于销售合同订购数量的，超出部分的存货的可变现净值以一般销售价格为基础计算。

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

按照组合计提存货跌价准备的组合类别及确定依据、不同类别存货可变现净值的确定依据

☐适用 ☒不适用

基于库龄确认存货可变现净值的各库龄组合可变现净值的计算方法和确定依据

☐适用 ☒不适用

17、合同资产

☒适用 ☐不适用

合同资产的确认方法及标准

☒适用 ☐不适用

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

按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据

☒适用 ☐不适用

合同资产的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注“五、11. 金融工具减值的测试方法及会计处理方法”。

基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法

☐适用 ☒不适用

按照单项计提坏账准备的认定单项计提判断标准

☐适用 ☒不适用

18、持有待售的非流动资产或处置组

☒适用 ☐不适用

主要通过出售（包括具有商业实质的非货币性资产交换）而非持续使用一项非流动资产或处置组收回其账面价值的，划分为持有待售类别。

划分为持有待售的非流动资产或处置组的确认标准和会计处理方法

☒适用 ☐不适用

本公司将同时满足下列条件的非流动资产或处置组划分为持有待售类别：

（1）根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；

(2) 出售极可能发生，即本公司已经就一项出售计划作出决议且获得确定的购买承诺，预计出售将在一年内完成。有关规定要求本公司相关权力机构或者监管部门批准后方可出售的，已经获得批准。

划分为持有待售的非流动资产（不包括金融资产、递延所得税资产、采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产、职工薪酬形成的资产）或处置组，其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的，账面价值减记至公允价值减去出售费用后的净额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备。

终止经营的认定标准和列报方法

☒ 适用 ☐ 不适用

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

- (1) 该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区；
- (2) 该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项相关计划的一部分；
- (3) 该组成部分是专为转售而取得的子公司。

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

19、长期股权投资

☒ 适用 ☐ 不适用

1、共同控制、重大影响的判断标准

共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。本公司与其他合营方一同对被投资单位实施共同控制且对被投资单位净资产享有权利的，被投资单位为本公司的合营企业。

重大影响，是指对被投资单位的财务和经营决策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。本公司能够对被投资单位施加重大影响的，被投资单位为本公司联营企业。

2、初始投资成本的确定

(1) 企业合并形成的长期股权投资

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

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

（2）通过企业合并以外的其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。

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

3、后续计量及损益确认方法

（1）成本法核算的长期股权投资

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

（2）权益法核算的长期股权投资

对联营企业和合营企业的长期股权投资，采用权益法核算。初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

公司按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动（简称“其他所有者权益变动”），调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

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

公司与联营企业、合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照应享有的比例计算归属于公司的部分，予以抵销，在此基础上确认投资收益，但投出或出售的资产构成业务的除外。与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于资产减值损失的，全额确认。

公司对合营企业或联营企业发生的净亏损，除负有承担额外损失义务外，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对合营企业或联营企业净投资的长期权益减记至零为限。合营企业或联营企业以后实现净利润的，公司在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

（3）长期股权投资的处置

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

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

因处置股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产

或负债相同的基础进行会计处理，其他所有者权益变动在终止采用权益法核算时全部转入当期损益。

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

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

20、投资性房地产

(1). 如果采用公允价值计量模式的：

选择公允价值计量的依据

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产，包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物（含自行建造或开发活动完成后用于出租的建筑物以及正在建造或开发过程中将来用于出租的建筑物）。

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

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

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

21、固定资产

(1). 确认条件

√适用 □不适用

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

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

固定资产按成本（并考虑预计弃置费用因素的影响）进行初始计量。

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

(2). 折旧方法

√适用 □不适用

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

22、 在建工程

√适用 □不适用

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

23、 借款费用

√适用 □不适用

1、借款费用资本化的确认原则

公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

2、借款费用资本化期间

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

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

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

(2)借款费用已经发生；

(3)为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

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

3、暂停资本化期间

符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生的非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，则借款费用暂停资本化；该项中断如是所购建或生产的符合资本化条件的资产达到预定可使

用状态或者可销售状态必要的程序，则借款费用继续资本化。在中断期间发生的借款费用确认为当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始后借款费用继续资本化。

4、借款费用资本化率、资本化金额的计算方法

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入的专门借款，以专门借款当期实际发生的借款费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额，来确定借款费用的资本化金额。

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用的一般借款，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的借款费用金额。资本化率根据一般借款加权平均实际利率计算确定。

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

24、生物资产

☐适用 ☒不适用

25、油气资产

☐适用 ☒不适用

26、无形资产

(1). 使用寿命及其确定依据、估计情况、摊销方法或复核程序

☒适用 ☐不适用

1、无形资产的计价方法

(1) 公司取得无形资产时按成本进行初始计量；

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

(2) 后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

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

2、使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况

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

3、使用寿命不确定的无形资产的判断依据以及对其使用寿命进行复核的程序

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

(2). 研发支出的归集范围及相关会计处理方法

√适用 □不适用

1、研发支出的归集范围

公司进行研究与开发过程中发生的支出包括从事研发活动的人员的相关职工薪酬、耗用材料、相关折旧摊销费用等相关支出。

2、划分研究阶段和开发阶段的具体标准

公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出和开发阶段支出。

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

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

3、开发阶段支出资本化的具体条件

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

- (1) 完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；
- (2) 具有完成该无形资产并使用或出售的意图；
- (3) 无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；
- (4) 有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；
- (5) 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部计入当期损益。

27、 长期资产减值

√适用 □不适用

长期股权投资、固定资产、在建工程、使用权资产、使用寿命有限的无形资产、油气资产等长期资产，于资产负债表日存在减值迹象的，进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

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

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

在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回

金额，并与相关账面价值相比较，确认相应的减值损失。然后对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较其账面价值与可收回金额，如可收回金额低于账面价值的，减值损失金额首先抵减分摊至资产组或者资产组组合中商誉的账面价值，再根据资产组或者资产组组合中除商誉之外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

28、长期待摊费用

√适用 □不适用

长期待摊费用为已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。

本公司长期待摊费用在受益期内平均摊销。

29、合同负债

√适用 □不适用

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

30、职工薪酬

(1). 短期薪酬的会计处理方法

√适用 □不适用

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

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

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

(2). 离职后福利的会计处理方法

√适用 □不适用

(1) 设定提存计划

本公司按当地政府的相关规定为职工缴纳基本养老保险和失业保险，在职工为本公司提供服务的会计期间，按以当地规定的缴纳基数和比例计算应缴纳金额，确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。此外，本公司还参与了由国家相关部门批准的企业年金计划/补充养老保险基金。本公司按职工工资总额的一定比例向年金计划/当地社会保险机构缴费，相应支出计入当期损益或相关资产成本。

(2) 设定受益计划

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

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

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

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

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

(3). 辞退福利的会计处理方法

√适用 □不适用

本公司向职工提供辞退福利的，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

(4). 其他长期职工福利的会计处理方法

√适用 □不适用

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

31、预计负债

√适用 □不适用

与或有事项相关的义务同时满足下列条件时，本公司将其确认为预计负债：

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

预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。

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

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

- 或有事项涉及单个项目的，按照最可能发生金额确定。

•或有事项涉及多个项目的，按照各种可能结果及相关概率计算确定。

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

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

32、股份支付

√适用 □不适用

本公司的股份支付是为了获取职工或其他方提供服务而授予权益工具或者承担以权益工具为基础确定的负债的交易。本公司的股份支付分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

1、以权益结算的股份支付及权益工具

以权益结算的股份支付换取职工提供服务的，以授予职工权益工具的公允价值计量。对于授予后立即可行权的股份支付交易，在授予日按照权益工具的公允价值计入相关成本或费用，相应增加资本公积。对于授予后完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的股份支付交易，在等待期内每个资产负债表日，本公司根据对可行权权益工具数量的最佳估计，按照授予日公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用，相应增加资本公积。

如果修改了以权益结算的股份支付的条款，至少按照未修改条款的情况确认取得的服务。此外，任何增加所授予权益工具公允价值的修改，或在修改日对职工有利的变更，均确认取得服务的增加。

在等待期内，如果取消了授予的权益工具，则本公司对取消所授予的权益性工具作为加速行权处理，将剩余等待期内应确认的金额立即计入当期损益，同时确认资本公积。但是，如果授予新的权益工具，并在新权益工具授予日认定所授予的新权益工具是用于替代被取消的权益工具的，则以与处理原权益工具条款和条件修改相同的方式，对所授予的替代权益工具进行处理。

2、以现金结算的股份支付及权益工具

以现金结算的股份支付，按照本公司承担的以股份或其他权益工具为基础计算确定的负债的公允价值计量。授予后立即可行权的股份支付交易，本公司在授予日按照承担负债的公允价值计入相关成本或费用，相应增加负债。对于授予后完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的股份支付交易，在等待期内的每个资产负债表日，本公司以对可行权情况的最佳估计为基础，按照本公司承担负债的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用，并相应计入负债。在相关负债结算前的每个资产负债表日以及结算日，对负债的公允价值重新计量，其变动计入当期损益。

本公司修改以现金结算的股份支付协议中的条款和条件，使其成为以权益结算的股份支付的，在修改日（无论发生在等待期内还是等待期结束后），本公司按照所授予权益工具当日的公允价值计量以权益结算的股份支付，将已取得的服务计入资本公积，同时终止确认以现金结算的股份支付在修改日已确认的负债，两者之间的差额计入当期损益。如果由于修改延长或缩短了等待期，本公司按照修改后的等待期进行会计处理。

33、 优先股、永续债等其他金融工具

□适用 √不适用

34、 收入**(1). 按照业务类型披露收入确认和计量所采用的会计政策**

√适用 □不适用

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

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

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

满足下列条件之一的，属于在某一时段内履行履约义务，否则，属于在某一时点履行履约义务：

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

对于在某一时段内履行的履约义务，本公司在该段时间内按照履约进度确认收入，但是，履约进度不能合理确定的除外。本公司考虑商品或服务的性质，采用产出法或投入法确定履约进度。当履约进度不能合理确定时，已经发生的成本预计能够得到补偿的，本公司按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

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

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

本公司根据在向客户转让商品或服务前是否拥有对该商品或服务的控制权，来判断从事交易时本公司的身份是主要责任人还是代理人。本公司在向客户转让商品或服务前能够控制该商品或

服务的，本公司为主要责任人，按照已收或应收对价总额确认收入；否则，本公司为代理人，按照预期有权收取的佣金或手续费的金额确认收入。

(2). 同类业务采用不同经营模式涉及不同收入确认方式及计量方法

√适用 □不适用

(1) 百货零售业务

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

(2) 房地产业务

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

35、合同成本

√适用 □不适用

合同成本包括合同履约成本与合同取得成本。

本公司为履行合同而发生的成本，不属于存货、固定资产或无形资产等相关准则规范范围的，在满足下列条件时作为合同履约成本确认为一项资产：

- 该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关。
- 该成本增加了本公司未来用于履行履约义务的资源。
- 该成本预期能够收回。

本公司为取得合同发生的增量成本预期能够收回的，作为合同取得成本确认为一项资产。

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

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

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

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

36、政府补助

√适用 □不适用

1、类型

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

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

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

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

2、确认时点

政府补助在本公司能够满足其所附的条件并且能够收到时，予以确认。

3、会计处理

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

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

本公司取得的政策性优惠贷款贴息，区分以下两种情况，分别进行会计处理：

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

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

37、递延所得税资产/递延所得税负债

☒ 适用 ☐ 不适用

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

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

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

对于应纳税暂时性差异，除特殊情况外，确认递延所得税负债。

不确认递延所得税资产或递延所得税负债的特殊情况包括：

- 商誉的初始确认；
- 既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损），且初始确认的资产和负债未导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的交易或事项。

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

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

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

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

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

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

38、租赁

√适用 □不适用

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

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

作为承租方对短期租赁和低价值资产租赁进行简化处理的判断依据和会计处理方法

√适用 □不适用

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

除上述采用简化处理的短期租赁和低价值资产租赁外，在租赁期开始日，公司对租赁确认使用权资产和租赁负债。

（1）使用权资产

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

租赁负债的初始计量金额；

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

本公司发生的初始直接费用；

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

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

本公司按照本附注“五、27. 长期资产减值”所述原则来确定使用权资产是否已发生减值，并对已识别的减值损失进行会计处理。

（2）租赁负债

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

固定付款额（包括实质固定付款额），存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；

取决于指数或比率的可变租赁付款额；

根据公司提供的担保余值预计应支付的款项；

购买选择权的行权价格，前提是公司合理确定将行使该选择权；

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

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

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

未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益或相关资产成本。

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

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

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

（3）租赁变更

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

该租赁变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；

增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

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

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

作为出租方的租赁分类标准和会计处理方法

√适用 □不适用

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

（1）经营租赁会计处理

经营租赁的租赁收款额在租赁期内各个期间按照直线法确认为租金收入。本公司将发生的与经营租赁有关的初始直接费用予以资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础分摊计入当期损益。未计入租赁收款额的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。经营租赁发生变更的，公司自变更生效日起将其作为一项新租赁进行会计处理，与变更前租赁有关的预收或应收租赁收款额视为新租赁的收款额。

（2）融资租赁会计处理

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

本公司按照固定的周期性利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入。应收融资租赁款的终止确认和减值按照本附注“五、11. 金融工具”进行会计处理。

未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

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

该变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；

增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

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

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

假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为融资租赁的，本公司按照本附注“五、11. 金融工具”关于修改或重新议定合同的政策进行会计处理。

售后租回交易

公司按照本附注“五、34. 收入”所述原则评估确定售后租回交易中的资产转让是否属于销售。

（1）作为承租人

售后租回交易中的资产转让属于销售的，公司作为承租人按原资产账面价值中与租回获得的使用权有关的部分，计量售后租回所形成的使用权资产，并仅就转让至出租人的权利确认相关利得或损失。

在租赁期开始日后，使用权资产和租赁负债的后续计量及租赁变更详见本附注“五、38. 租赁”。在对售后租回所形成的租赁负债进行后续计量时，公司确定租赁付款额或变更后租赁付款额的方式不会导致确认与租回所获得的使用权有关的利得或损失。

售后租回交易中的资产转让不属于销售的，公司作为承租人继续确认被转让资产，同时确认一项与转让收入等额的金融负债。金融负债的会计处理详见本附注“五、11. 金融工具”。

（2）作为出租人

售后租回交易中的资产转让属于销售的，公司作为出租人对资产购买进行会计处理，并根据前述“作为出租方的租赁分类标准和会计处理方法”的政策对资产出租进行会计处理；售后租回交易中的资产转让不属于销售的，公司作为出租人不确认被转让资产，但确认一项与转让收入等额的金融资产。金融资产的会计处理详见本附注“五、11. 金融工具”。

39、其他重要的会计政策和会计估计

√适用 □不适用

（一）回购本公司股份

本公司按法定程序报经批准采用收购本公司股票方式减资的，按注销股票面值总额减少股本，回购股票支付的价款（含交易费用）与股票面值的差额调整所有者权益，超过面值总额的部分，依次冲减资本公积（股本溢价）、盈余公积和未分配利润；低于面值总额的，低于面值总额的部分增加资本公积（股本溢价）。

公司回购的股份在注销或者转让之前，作为库存股管理，回购股份的全部支出转作库存股成本。

（二）债务重组

1、本公司作为债权人

本公司在收取债权现金流量的合同权力终止时终止确认债权。以资产清偿债务或者将债务转为权益工具方式进行债务重组的，本公司在相关资产符合其定义和确认条件时予以确认。

以资产清偿债务方式进行债务重组的，本公司初始确认受让的非金融资产时，以成本计量。存货的成本，包括放弃债权的公允价值和使该资产达到当前位置和状态所发生的可直接归属于该资产的税金、运输费、装卸费、保险费等其他成本。对联营企业或合营企业投资的成本，包括放弃债权的公允价值和可直接归属于该资产的税金等其他成本。投资性房地产的成本，包括放弃债权的公允价值和可直接归属于该资产的税金等其他成本。固定资产的成本，包括放弃债权的公允价值和使该资产达到预定可使用状态前所发生的可直接归属于该资产的税金、运输费、装卸费、安装费、专业人员服务费等其他成本。生物资产的成本，包括放弃债权的公允价值和可直接归属于该资产的税金、运输费、保险费等其他成本。无形资产的成本，包括放弃债权的公允价值和可直接归属于使该资产达到预定用途所发生的税金等其他成本。将债务转为权益工具方式进行的债务重组导致债权人将债权转为对联营企业或合营企业的权益性投资的，本公司按照放弃债权的公

允价值和可直接归属于该资产的税金等其他成本计量其初始投资成本。放弃债权的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。

采用修改其他条款方式进行债务重组的，本公司按照本附注“五、11. 金融工具”确认和计量重组债权。

以多项资产清偿债务或者组合方式进行债务重组的，本公司首先按照本附注“五、11. 金融工具”确认和计量受让的金融资产和重组债权，然后按照受让的金融资产以外的各项资产的公允价值比例，对放弃债权的公允价值扣除受让金融资产和重组债权确认金额后的净额进行分配，并以此为基础按照前述方法分别确定各项资产的成本。放弃债权的公允价值与账面价值之间的差额，应当计入当期损益。

2、本公司作为债务人

本公司在债务的现时义务解除时终止确认债务。

以资产清偿债务方式进行债务重组的，本公司在相关资产和所清偿债务符合终止确认条件时予以终止确认，所清偿债务账面价值与转让资产账面价值之间的差额计入当期损益。

将债务转为权益工具方式进行债务重组的，本公司在所清偿债务符合终止确认条件时予以终止确认。本公司初始确认权益工具时按照权益工具的公允价值计量，权益工具的公允价值不能可靠计量的，按照所清偿债务的公允价值计量。所清偿债务账面价值与权益工具确认金额之间的差额，应当计入当期损益。

采用修改其他条款方式进行债务重组的，本公司按照本附注“五、11. 金融工具”确认和计量重组债务。

以多项资产清偿债务或者组合方式进行债务重组的，本公司按照前述方法确认和计量权益工具和重组债务，所清偿债务的账面价值与转让资产的账面价值以及权益工具和重组债务的确认金额之和的差额，计入当期损益。

(三) 分部报告

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

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

40、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

其他说明：

(1) 执行《企业会计准则解释第 17 号》

财政部于 2023 年 10 月 25 日公布了《企业会计准则解释第 17 号》（财会〔2023〕21 号，以下简称“解释第 17 号”）。

①关于流动负债与非流动负债的划分

解释第 17 号明确：

-企业在资产负债表日没有将负债清偿推迟至资产负债表日后一年以上的实质性权利的，该负债应当归类为流动负债。

-对于企业贷款安排产生的负债，企业将负债清偿推迟至资产负债表日后一年以上的权利可能取决于企业是否遵循了贷款安排中规定的条件（以下简称契约条件），企业在判断其推迟债务清偿的实质性权利是否存在时，仅应考虑在资产负债表日或者之前应遵循的契约条件，不应考虑企业在资产负债表日之后应遵循的契约条件。

-对负债的流动性进行划分时的负债清偿是指，企业向交易对手方以转移现金、其他经济资源（如商品或服务）或企业自身权益工具的方式解除负债。负债的条款导致企业在交易对手方选择的情况下通过交付自身权益工具进行清偿的，如果企业按照《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》的规定将上述选择权分类为权益工具并将其作为复合金融工具的权益组成部分单独确认，则该条款不影响该项负债的流动性划分。

该解释规定自 2024 年 1 月 1 日起施行，企业在首次执行该解释规定时，应当按照该解释规定对可比期间信息进行调整。执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

②关于供应商融资安排的披露

解释第 17 号要求企业在进行附注披露时，应当汇总披露与供应商融资安排有关的信息，以有助于报表使用者评估这些安排对该企业负债、现金流量以及该企业流动性风险敞口的影响。在识别和披露流动性风险信息时也应考虑供应商融资安排的影响。该披露规定仅适用于供应商融资安排。供应商融资安排是指具有下列特征的交易：一个或多个融资提供方提供资金，为企业支付其应付供应商的款项，并约定该企业根据安排的条款和条件，在其供应商收到款项的当天或之后向融资提供方还款。与原付款到期日相比，供应商融资安排延长了该企业的付款期，或者提前了该企业供应商的收款期。

该解释规定自 2024 年 1 月 1 日起施行，企业在首次执行该解释规定时，无需披露可比期间相关信息及部分期初信息。执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

③关于售后租回交易的会计处理

解释第 17 号规定，承租人在对售后租回所形成的租赁负债进行后续计量时，确定租赁付款额或变更后租赁付款额的方式不得导致其确认与租回所获得的使用权有关的利得或损失。企业在首次执行该规定时，应当对《企业会计准则第 21 号——租赁》首次执行日后开展的售后租回交易进行追溯调整。

该解释规定自 2024 年 1 月 1 日起施行，允许企业自发布年度提前执行。本公司自 2024 年 1 月 1 日起执行该规定，执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

（2）执行《企业会计准则解释第 18 号》“关于不属于单项履约义务的保证类质量保证的会计处理”的规定

财政部于 2024 年 12 月 6 日发布了《企业会计准则解释第 18 号》（财会〔2024〕24 号，以下简称“解释第 18 号”），该解释自印发之日起施行，允许企业自发布年度提前执行。

解释第 18 号规定，在对因不属于单项履约义务的保证类质量保证产生的预计负债进行会计核算时，应当根据《企业会计准则第 13 号——或有事项》有关规定，按确定的预计负债金额，借记

“主营业务成本”、“其他业务成本”等科目，贷记“预计负债”科目，并相应在利润表中的“营业成本”和资产负债表中的“其他流动负债”、“一年内到期的非流动负债”、“预计负债”等项目列示。

企业在首次执行该解释内容时，如原计提保证类质量保证时计入“销售费用”等的，应当按照会计政策变更进行追溯调整。执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

(2). 重要会计估计变更

☐适用 ☒不适用

(3). 2024 年起首次执行新会计准则或准则解释等涉及调整首次执行当年年初的财务报表

☐适用 ☒不适用

41、 其他

☐适用 ☒不适用

六、税项

1、 主要税种及税率

主要税种及税率情况
☒适用 ☐不适用

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

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

纳税主体名称	所得税税率（%）
南京中央商场便利有限公司	5
南京快佳超市有限公司	5
南京快佳惠宁超市有限公司	5
其他各子公司	25

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	800,276.31	1,628,722.76
银行存款	121,978,579.37	158,905,201.52
其他货币资金	262,089,085.47	53,549,496.17
合计	384,867,941.15	214,083,420.45

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

单位：元

类别	期末余额	期初余额
按揭保证金	24,670,630.78	25,439,509.60
银行承兑汇票保证金	220,000,000.00	
其他	17,412,697.25	28,086,916.50
合计	262,083,328.03	53,526,426.10

2、 交易性金融资产

☐适用 ☒不适用

3、 衍生金融资产

☐适用 ☒不适用

4、 应收票据

(1). 应收票据分类列示

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
银行承兑票据		
商业承兑票据	4,800,000.00	

合计	4,800,000.00	
----	--------------	--

(2). 期末公司已质押的应收票据

☐适用 ☒不适用

(3). 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

☐适用 ☒不适用

(4). 按坏账计提方法分类披露

☐适用 ☒不适用

按单项计提坏账准备:

☐适用 ☒不适用

按组合计提坏账准备:

☐适用 ☒不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

☐适用 ☒不适用

对本期发生损失准备变动的应收票据账面余额显著变动的情况说明:

☐适用 ☒不适用

(5). 坏账准备的情况

☐适用 ☒不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的:

☐适用 ☒不适用

(6). 本期实际核销的应收票据情况

☐适用 ☒不适用

其中重要的应收票据核销情况:

☐适用 ☒不适用

应收票据核销说明:

☐适用 ☒不适用

其他说明:

☐适用 ☒不适用

5、应收账款

(1). 按账龄披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内		
其中：1 年以内分项		
1 年以内	43,210,503.46	42,914,747.73
1 年以内小计	43,210,503.46	42,914,747.73
1 至 2 年	4,663,906.28	5,348,951.30
2 至 3 年	1,285,328.18	5,205,912.56
3 年以上		
3 至 4 年	3,821,497.60	2,294,853.04
4 至 5 年	2,238,583.63	718,876.92
5 年以上	6,738,763.51	6,036,467.61
合计	61,958,582.66	62,519,809.16

(2). 按坏账计提方法分类披露

√ 适用 □ 不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面 价值	账面余额		坏账准备		账面 价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比 例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比 例 (%)	
按单项计提 坏账准备	5,389,159.04	8.70	5,389,159.04	100.00		5,676,956.63	9.08	5,676,956.63	100.00	
其中：										
按组合计提 坏账准备	56,569,423.62	91.30	8,004,142.28	14.15	48,565,281.34	56,842,852.53	90.92	6,207,421.68	10.92	50,635,430.85
其中：										
销售支票款	281,288.58	0.45			281,288.58	1,535,153.89	2.46			1,535,153.89
账龄风险矩 阵组合	56,288,135.04	90.85	8,004,142.28	14.22	48,283,992.76	55,307,698.64	88.46	6,207,421.68	11.22	49,100,276.96
合计	61,958,582.66	/	13,393,301.32	/	48,565,281.34	62,519,809.16	/	11,884,378.31	/	50,635,430.85

按单项计提坏账准备：
√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）	计提理由
南京港盈轩餐饮有限公司	1,140,249.75	1,140,249.75	100.00	无可执行财产，处于失信状态
南京御荣府餐饮管理有限公司	648,693.10	648,693.10	100.00	无可执行财产，处于失信状态
应收出口退税	13,585.39	13,585.39	100.00	账龄超5年
南京四方林门商贸有限公司	78,000.00	78,000.00	100.00	账龄超5年
李青	218,590.00	218,590.00	100.00	账龄较长，系退租，诉讼判决书描述该债务人经济困难
洛阳市大爱教育咨询有限公司	115,812.29	115,812.29	100.00	公司对对方单位起诉已胜诉，申请强制执行无回应，对方单位已无法取得联系，处于经营异常情况
周化峰	407,586.31	407,586.31	100.00	租金无法收回，法院判决胜诉，执行无果
周元富	463,158.10	463,158.10	100.00	租金无法收回，法院判决胜诉，执行无果
王小俊	427,377.00	427,377.00	100.00	租金无法收回，法院判决胜诉，执行无果
朱美玲	234,631.80	234,631.80	100.00	租金无法收回，法院判决胜诉，执行无果
朱希同	685,749.06	685,749.06	100.00	预计无法收回
其他	955,726.24	955,726.24	100.00	预计无法收回
合计	5,389,159.04	5,389,159.04	100.00	/

按单项计提坏账准备的说明：
□适用 √不适用

按组合计提坏账准备：
√适用 □不适用
组合计提项目：销售支票款

单位：元 币种：人民币

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例（%）
销售支票款	281,288.58		
合计	281,288.58		

按组合计提坏账准备的说明：
□适用 √不适用

组合计提项目：账龄风险矩阵组合

单位：元 币种：人民币

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例（%）
1年以内	42,885,214.52	1,286,556.44	3.00
1至2年	3,754,713.05	375,471.32	10.00
2至3年	1,282,795.53	256,559.09	20.00
3至4年	3,821,497.60	1,910,748.81	50.00
4至5年	1,845,538.59	1,476,430.87	80.00
5年以上	2,698,375.75	2,698,375.75	100.00
合计	56,288,135.04	8,004,142.28	

按组合计提坏账准备的说明：

☐适用 ☒不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

☐适用 ☒不适用

对本期发生损失准备变动的应收账款账面余额显著变动的情况说明：

☐适用 ☒不适用**(3). 坏账准备的情况**☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
应收账款	11,884,378.31	1,880,712.10		371,789.09		13,393,301.32
坏账准备						
合计	11,884,378.31	1,880,712.10		371,789.09		13,393,301.32

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

☐适用 ☒不适用**(4). 本期实际核销的应收账款情况**☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	核销金额
实际核销的应收账款	371,789.09

其中重要的应收账款核销情况

☐适用 ☒不适用

应收账款核销说明：

☐适用 ☒不适用

(5). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款和合同资产情况

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	应收账款期末余额	合同资产期末余额	应收账款和合同资产期末余额	占应收账款和合同资产期末余额合计数的比例（%）	坏账准备期末余额
第一名	2,079,774.23		2,079,774.23	3.36	66,078.25
第二名	2,003,961.74		2,003,961.74	3.23	60,118.85
第三名	1,689,813.30		1,689,813.30	2.73	62,876.91
第四名	1,266,136.55		1,266,136.55	2.04	37,984.10
第五名	1,154,066.51		1,154,066.51	1.86	115,406.65
合计	8,193,752.33		8,193,752.33	13.22	342,464.76

其他说明：

☐适用 ☒不适用

6、合同资产

(1). 合同资产情况

☐适用 ☒不适用

(2). 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

☐适用 ☒不适用

(3). 按坏账计提方法分类披露

☐适用 ☒不适用

按单项计提坏账准备：

☐适用 ☒不适用

按单项计提坏账准备的说明：

☐适用 ☒不适用

按组合计提坏账准备：

☐适用 ☒不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

☐适用 ☒不适用

对本期发生损失准备变动的合同资产账面余额显著变动的情况说明：

☐适用 ☒不适用

(4). 本期合同资产计提坏账准备情况

☐适用 ☒不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

☐适用 ☒不适用

(5). 本期实际核销的合同资产情况

☐适用 ☒不适用

其中重要的合同资产核销情况

☐适用 ☒不适用

合同资产核销说明：

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

7、 应收款项融资

(1). 应收款项融资分类列示

☐适用 ☒不适用

(2). 期末公司已质押的应收款项融资

☐适用 ☒不适用

(3). 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收款项融资

☐适用 ☒不适用

(4). 按坏账计提方法分类披露

☐适用 ☒不适用

按单项计提坏账准备：

☐适用 ☒不适用

按单项计提坏账准备的说明：

☐适用 ☒不适用

按组合计提坏账准备：

☐适用 ☒不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

☐适用 ☒不适用

对本期发生损失准备变动的应收款项融资账面余额显著变动的情况说明：
☐适用 ☒不适用

(5). 坏账准备的情况

☐适用 ☒不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：
☐适用 ☒不适用

(6). 本期实际核销的应收款项融资情况

☐适用 ☒不适用

其中重要的应收款项融资核销情况
☐适用 ☒不适用

核销说明：
☐适用 ☒不适用

(7). 应收款项融资本期增减变动及公允价值变动情况：

☐适用 ☒不适用

(8). 其他说明

☐适用 ☒不适用

8、 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	50,823,271.82	94.99	39,348,417.81	90.89
1 至 2 年	1,320,104.62	2.47	2,303,468.08	5.32
2 至 3 年	65,207.04	0.12	692,935.63	1.60
3 年以上	1,297,730.92	2.42	947,650.16	2.19
合计	53,506,314.40	100.00	43,292,471.68	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：元 币种：人民币

单位名称	期末余额	占预付款项期末余额合计数的比例 (%)
第一名	13,292,524.00	24.84

第二名	12,996,044.98	24.29
第三名	4,433,838.00	8.29
第四名	2,435,689.32	4.55
第五名	2,411,739.63	4.51
合计	35,569,835.93	66.48

其他说明：

☐适用 ☒不适用

9、其他应收款

项目列示

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	111,165,133.30	190,817,763.53
合计	111,165,133.30	190,817,763.53

其他说明：

☐适用 ☒不适用

应收利息

(1). 应收利息分类

☐适用 ☒不适用

(2). 重要逾期利息

☐适用 ☒不适用

(3). 按坏账计提方法分类披露

☐适用 ☒不适用

按单项计提坏账准备：

☐适用 ☒不适用

按单项计提坏账准备的说明：

☐适用 ☒不适用

按组合计提坏账准备：

☐适用 ☒不适用

(4). 按预期信用损失一般模型计提坏账准备

☐适用 ☒不适用

对本期发生损失准备变动的应收利息账面余额显著变动的情况说明：

☐适用 ☒不适用

(5). 坏账准备的情况

☐适用 ☒不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

☐适用 ☒不适用

(6). 本期实际核销的应收利息情况

☐适用 ☒不适用

其中重要的应收利息核销情况

☐适用 ☒不适用

核销说明：

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

应收股利

(1). 应收股利

☐适用 ☒不适用

(2). 重要的账龄超过 1 年的应收股利

☐适用 ☒不适用

(3). 按坏账计提方法分类披露

☐适用 ☒不适用

按单项计提坏账准备：

☐适用 ☒不适用

按单项计提坏账准备的说明：

☐适用 ☒不适用

按组合计提坏账准备：

☐适用 ☒不适用

(4). 按预期信用损失一般模型计提坏账准备

☐适用 ☒不适用

对本期发生损失准备变动的应收股利账面余额显著变动的情况说明：

☐适用 ☒不适用

(5). 坏账准备的情况

☐适用 ☒不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

☐适用 ☒不适用

(6). 本期实际核销的应收股利情况

☐适用 ☒不适用

其中重要的应收股利核销情况

☐适用 ☒不适用

核销说明：

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

其他应收款

(1). 按账龄披露

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内		
其中：1 年以内分项		
1 年以内	53,405,580.43	74,560,916.73
1 年以内小计	53,405,580.43	74,560,916.73
1 至 2 年	11,506,122.87	20,429,850.49
2 至 3 年	4,393,951.56	55,960,683.87
3 年以上		
3 至 4 年	23,833,844.15	13,065,220.32
4 至 5 年	10,922,422.93	8,620,526.11
5 年以上	185,565,844.22	180,492,115.12
合计	289,627,766.16	353,129,312.64

(2). 按款项性质分类情况

√ 适用 □ 不适用

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
单位借款	134,203,316.46	135,242,043.35
销售收款方式	23,761,636.89	37,729,061.16
备用金、个人借款	2,418,418.61	2,291,437.08
押金、保证金	44,603,105.10	44,164,479.98
应收供应商款项	14,543,027.35	10,373,844.12
其他	70,098,261.75	123,328,446.95
合计	289,627,766.16	353,129,312.64

(3). 坏账准备计提情况

√ 适用 □ 不适用

单位：元 币种：人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2024年1月1日余额	52,666,449.82	63,644,371.18	46,000,728.11	162,311,549.11
2024年1月1日余额在本期				
——转入第二阶段				
——转入第三阶段				
——转回第二阶段				
——转回第一阶段				
本期计提	3,001,580.55	19,039,503.20		22,041,083.75
本期转回	5,440,000.00			5,440,000.00
本期转销	450,000.00			450,000.00
本期核销				
其他变动				
2024年12月31日余额	49,778,030.37	82,683,874.38	46,000,728.11	178,462,632.86

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

具体内容详见公司附注五、11、金融工具减值的测试方法及会计处理方法。

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明：

□ 适用 √ 不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：

□ 适用 √ 不适用

(4). 坏账准备的情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
其他应收款坏账准备	162,311,549.11	22,041,083.75	5,440,000.00	450,000.00		178,462,632.86
合计	162,311,549.11	22,041,083.75	5,440,000.00	450,000.00		178,462,632.86

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

□适用 √不适用

(5). 本期实际核销的其他应收款情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	核销金额
实际核销的其他应收款	450,000.00

其中重要的其他应收款核销情况：

□适用 √不适用

其他应收款核销说明：

□适用 √不适用

(6). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末余额	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	款项的性质	账龄	坏账准备期末余额
第一名	115,707,776.28	39.95	拆迁补偿款、债权尾款	3-4 年 15,707,776.28 元；5 年以上 100,000,000.00 元	82,683,874.38
第二名	33,272,176.35	11.49	借款	5 年以上	33,272,176.35
第三名	10,000,000.00	3.45	保证金	5 年以上	10,000,000.00
第四名	7,706,348.96	2.66	其他往来款	一年以内	231,190.47
第五名	6,302,950.00	2.18	其他往来款	3-4 年 270,000.00 元； 4-5 年	4,961,360.00

				6,032,950.00 元	
合计	172,989,251.59	59.73	/	/	131,148,601.20

说明：

公司坏账准备计提充分。

第一名徐州市盛德实业发展有限公司

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

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

第二名徐州蓝天商业大楼

系子公司徐州中央百货大楼股份有限公司（简称“徐百大”）的历史遗留问题，改制前徐百大为徐州蓝天商业大楼提供贷款担保，因承担担保责任代徐州蓝天商业大楼偿还3,327.22万元。徐州蓝天商业大楼经营状况不佳，对外偿还上述债务的可能性不大，公司对该债权计提全额坏账准备3,327.22万元。

第三名徐州和瑞华物业资产经营管理有限公司

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

第四名江苏罗森便利超市有限公司

系控股子公司南京快佳超市有限公司与江苏罗森便利超市有限公司签订《委托协议》。约定由南京快佳超市有限公司对罗森江苏南京区域的委托店铺予以指导援助，在南京快佳超市有限公司完全履行协议的前提下，江苏罗森便利超市有限公司向南京快佳支付委托费用，委托费按协议第四条委托费用约定条款计算。该债权经单项测试后未出现特别坏账，根据坏账计提政策计提坏账准备23.12万元。

第五名宿迁市同联房地产咨询有限公司

系子公司盱眙雨润中央购物广场有限公司2018年11月27日与宿迁市同联房地产咨询有限公司签订《盱眙星雨华府销售代理服务合同》。约定在合同代理期间，乙方负责标的项目渠道组织及推广工作，乙方向客户收取一定金额的团购金，甲方不再承担渠道相关费用。因为该项条款违反政府相关价格规定，公司为宿迁市同联房地产咨询有限公司陆续垫付盱眙星雨华府2.1期业主团购费退款。该债权经单项测试后未出现特别坏账，根据坏账计提政策计提坏账准备496.14万元。

(7). 因资金集中管理而列报于其他应收款

☐ 适用 ☒ 不适用

其他说明：

☐ 适用 ☒ 不适用

10、 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	存货跌价准备/合同 履约成本减值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备/合同 履约成本减值准备	账面价值
材料物资	3,764,204.83		3,764,204.83	3,272,916.62		3,272,916.62
库存商品	144,402,679.56	359,390.84	144,043,288.72	136,822,534.64	371,172.54	136,451,362.10
开发成本	3,081,451,233.59	425,633,560.46	2,655,817,673.13	4,262,459,380.84	360,661,413.70	3,901,797,967.14
开发产品	1,675,965,841.82	212,003,490.50	1,463,962,351.32	1,760,072,737.45	214,656,482.27	1,545,416,255.18
合计	4,905,583,959.80	637,996,441.80	4,267,587,518.00	6,162,627,569.55	575,689,068.51	5,586,938,501.04

(1) 开发成本

单位：元

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计投资总额	期末余额	上年年末余额
泗阳雨润广场综合楼	2011 年 12 月	停工	5.39 亿	227,729,154.57	227,729,154.57
泗阳星雨华府	2013 年 10 月	2024 年 1 月	8.59 亿		183,188,057.68
泗阳星雨华府		拟开发土地		26,303,646.84	26,303,646.84
淮安雨润广场	2010 年 9 月	停工	42.8 亿	2,544,208,531.30	2,543,319,557.51
盱眙星雨华府	2012 年 12 月	2026 年 12 月	8.16 亿	283,209,900.88	273,783,080.21
海安雨润广场	2014 年 6 月	2024 年 12 月	12 亿		1,008,135,884.03
合计				3,081,451,233.59	4,262,459,380.84

2024 年末开发成本余额为 30.81 亿元，比 2023 年底的 42.62 亿元减少了 11.81 亿元，具体明细科目情况见下表：

单位：万元

开发成本科目	2024 年末余额	2023 年末余额	增减额
--------	-----------	-----------	-----

土地获得价款	111,965.05	138,006.03	-26,040.98
前期工程费	13,677.72	17,872.89	-4,195.17
基础设施费	8,195.64	19,404.49	-11,208.85
建筑安装工程费	112,024.62	172,014.58	-59,989.96
开发间接费	62,282.09	78,947.95	-16,665.86
合计	308,145.12	426,245.94	-118,100.82

（2）开发产品

单位：元

项目名称	竣工时间	上年年末余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
黄河丽景花园	2010 年 12 月	3,174,813.78		530,807.90	2,644,005.88
淮安国际广场	2011 年 8 月	70,605,519.40			70,605,519.40
泗阳雨润广场	2018 年 12 月	83,920,637.33		3,942,914.84	79,977,722.49
泗阳星雨华府	2024 年 1 月	44,010,219.88	181,302,458.81	156,705,964.95	68,606,713.74
宿迁雨润广场	2022 年 12 月	393,372,408.95		20,969,001.08	372,403,407.87
新沂雨润广场	2015 年 4 月	174,829,008.39		352,110.09	174,476,898.30
句容雨润广场	2017 年 3 月	70,206,957.79			70,206,957.79
沭阳中央广场	2017 年 3 月	150,487,024.91		4,148,166.78	146,338,858.13
海安雨润广场	2020 年 7 月	84,426,011.92		5,277,685.30	79,148,326.62
盱眙雨润广场	2020 年 12 月	148,637,648.61		36,701,796.51	111,935,852.10
盱眙星雨华府	2020 年 6 月	383,468,025.69		15,409,666.89	368,058,358.80
涵月楼花园	2015 年 7 月	12,194,711.20		12,194,711.20	
镇江雨润广场	2015 年 11 月	140,739,749.60		9,176,528.90	131,563,220.70
合计		1,760,072,737.45	181,302,458.81	265,409,354.44	1,675,965,841.82

(2). 确认为存货的数据资源

☐适用 ☒不适用

(3). 存货跌价准备及合同履约成本减值准备

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
库存商品	371,172.54	8,229.77		20,011.47		359,390.84
开发成本	360,661,413.70	92,056,173.79			27,084,027.03	425,633,560.46
开发产品	214,656,482.27	14,594,976.41		17,247,968.18		212,003,490.50
合计	575,689,068.51	106,659,379.97		17,267,979.65	27,084,027.03	637,996,441.80

公司对开发成本及开发产品计提存货跌价准备的过程，首先对项目的销售情况进行分析，销售情况不如预期的作为判断出现减值迹象的主要依据，由成本部对项目整体成本进行审核后确认销售成本，根据历史销售价格和当地市场条件确认销售价格的范围从而确认整体项目的销售收入，并估计税费（增值税、城建税、教育费附加和土地增值税）和销售费用，销售收入减去销售成本和税费结果为负数则计提减值。2024 年末，公司对开发成本及开发产品计提 10,665.12 万元减值准备，主要为泗阳雨润（地产）项目 2,629.72 万元，宿迁中央（地产）项目 1,048.03 万元，盱眙雨润 304.19 万元，海安项目 14.09 万元，新沂项目 93.19 万元，淮安雨润广场项目 6,575.90 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。

2024 年开发成本及开发产品存货跌价准备减少金额 4,433.19 万元，其中宿迁中央（地产）转销 261.21 万元，盱眙雨润转销 1,437.33 万元，苏州中商转销 17.69 万元，新沂项目转销 7.82 万元，海安项目转销 0.74 万元。2024 年海安大商开业，开发成本转固定资产导致存货减值准备减少 2,708.40 万元。

本期转回或转销存货跌价准备的原因

☐适用 ☒不适用

按组合计提存货跌价准备

☐适用 ☒不适用

按组合计提存货跌价准备的计提标准

☐适用 ☒不适用

(4). 存货期末余额含有的借款费用资本化金额及其计算标准和依据

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

存货项目名称	期初余额	本期增加金额 计提	本期减少金额		期末余额
			本期销售转出	其他	
宿迁雨润广场	66,074,952.45		2,540,114.05		63,534,838.40
淮安雨润广场	514,420,047.06				514,420,047.06
泗阳星雨华府	12,388,921.75		7,715,786.86		4,673,134.89
泗阳雨润广场	13,007,002.69		170,577.60		12,836,425.09
盱眙雨润广场、 星雨华府	126,870,676.35		8,109,027.73		118,761,648.62
海安雨润广场	125,163,802.35		384,930.91	115,695,654.03	9,083,217.41
沐阳中央广场	12,996,687.95		535,463.54		12,461,224.41
合计	870,922,090.60		19,455,900.69	115,695,654.03	735,770,535.88

(5). 合同履约成本本期摊销金额的说明

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

11、持有待售资产

☐适用 ☒不适用

12、一年内到期的非流动资产

☐适用 ☒不适用

一年内到期的债权投资

☐适用 ☒不适用

一年内到期的其他债权投资

□适用 √不适用

13、其他流动资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
预付税金	35,069,457.92	46,621,185.69
待抵扣进项税	61,205,327.76	61,107,193.42
其他	322,860.41	586,932.85
合计	96,597,646.09	108,315,311.96

14、债权投资

(1). 债权投资情况

□适用 √不适用

债权投资减值准备本期变动情况

□适用 √不适用

(2). 期末重要的债权投资

□适用 √不适用

(3). 减值准备计提情况

□适用 √不适用

对本期发生损失准备变动的债权投资账面余额显著变动的情况说明：

□适用 √不适用

本期减值准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据

□适用 √不适用

(4). 本期实际的核销债权投资情况

□适用 √不适用

其中重要的债权投资情况核销情况

□适用 √不适用

债权投资的核销说明：

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

15、其他债权投资

(1). 其他债权投资情况

☐适用 ☒不适用

其他债权投资减值准备本期变动情况

☐适用 ☒不适用

(2). 期末重要的其他债权投资

☐适用 ☒不适用

(3). 减值准备计提情况

☐适用 ☒不适用

对本期发生损失准备变动的其他债权投资账面余额显著变动的情况说明：

☐适用 ☒不适用

本期减值准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据

☐适用 ☒不适用

(4). 本期实际核销的其他债权投资情况

☐适用 ☒不适用

其中重要的其他债权投资情况核销情况

☐适用 ☒不适用

其他债权投资的核销说明：

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

16、长期应收款

(1). 长期应收款情况

☐适用 ☒不适用

(2). 按坏账计提方法分类披露

☐适用 ☒不适用

按单项计提坏账准备：

☐适用 ☒不适用

按单项计提坏账准备的说明：

☐适用 ☒不适用

按组合计提坏账准备:

☐适用 ☒不适用

(3). 按预期信用损失一般模型计提坏账准备

☐适用 ☒不适用

对本期发生损失准备变动的长期应收款账面余额显著变动的情况说明:

☐适用 ☒不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据

☐适用 ☒不适用

(4). 坏账准备的情况

☐适用 ☒不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的:

☐适用 ☒不适用

(5). 本期实际核销的长期应收款情况

☐适用 ☒不适用

其中重要的长期应收款核销情况

☐适用 ☒不适用

长期应收款核销说明:

☐适用 ☒不适用

其他说明:

☐适用 ☒不适用

17、长期股权投资

(1). 长期股权投资情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初 余额	本期增减变动								期末 余额	减值准备期 末余额
		追 加 投 资	减少投资	权益法下确认 的投资损益	其他综 合收益 调整	其他 权益 变动	宣告发放 现金股利 或利润	计提 减值 准备	其他		
一、合营企业											
小计											
二、联营企业											
徐州百大超市 有限公司	4,270,133.43			16,665.41						4,286,798.84	
南京云中央在 途文化投资发 展有限公司											108,571.81
长江日昇投资 有限公司	107,523,061.69		68,940,000.00	621,263.62						39,204,325.31	
小计	111,793,195.12		68,940,000.00	637,929.03						43,491,124.15	108,571.81
合计	111,793,195.12		68,940,000.00	637,929.03						43,491,124.15	108,571.81

(2). 长期股权投资的减值测试情况

□适用 √不适用

18、其他权益工具投资

(1). 其他权益工具投资情况

√ 适用 □ 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初 余额	本期增减变动					期末 余额	本期确 认的股 利收入	累计计入 其他综合 收益的利 得	累计计入其他综 合收益的损失	指定为以公允价值计 量且其变动计入其他 综合收益的原因
		追 加 投 资	减 少 投 资	本期计入 其他综合 收益的利 得	本期计入 其他综合 收益的损 失	其 他					
江苏高能时代在线股份有限公司										250,000.00	非交易性权益投资， 计划长期持有
徐州淮海农村商业银行股份有限公司	150,000.00						150,000.00				非交易性权益投资， 计划长期持有
铁路股票及国库券	30,000.00						30,000.00				非交易性权益投资， 计划长期持有
合计	180,000.00						180,000.00			250,000.00	

(2). 本期存在终止确认的情况说明

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

19、其他非流动金融资产

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

20、投资性房地产

投资性房地产计量模式

(1). 采用公允价值计量模式的投资性房地产

单位：元 币种：人民币

项目	房屋、建筑物	合计
一、期初余额	469,000,973.29	469,000,973.29
二、本期变动	2,096,726.71	2,096,726.71
加：外购		
减：处置		
公允价值变动	2,096,726.71	2,096,726.71
三、期末余额	471,097,700.00	471,097,700.00

投资性房地产的说明：

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

银信资产评估有限公司以“银信评报字（2025）第 B00127 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 2024 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上述投资性房产的期末市场价值为 34,047.00 万元，本公司对期末投资性房产的公允价值的确认参照了以上评估价值。

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

银信资产评估有限公司以“银信评报字（2025）第 B00127 号”评估报告对本公司截止 2024 年 12 月 31 日的上述投资性房产的市场价值进行了评估，评估报告认为本公司上述投资性房产的期末市场价值为 7,938.77 万元，本公司对期末投资性房产的公允价值的确认参照了以上评估价值。

（3）子公司宿迁中央国际购物广场有限公司位于宿迁市宿城区幸福南路东侧、马陵河西侧、黄运路南侧，总建筑面积为 5,313.20 平方米的商业用房。

银信资产评估有限公司以“银信评报字（2025）第 B00128 号”评估报告对本公司子公司宿迁中央国际购物广场有限公司截止 2024 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上述投资性房产的期末市场价值为 5,124.00 万元，本公司对期末投资性房产的公允价值的确认参照了以上评估价值。

(2). 未办妥产权证书的投资性房地产情况

☐适用 ☒不适用

(3). 转换为投资性房地产并采用公允价值计量模式的情况说明

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

21、 固定资产

项目列示

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
固定资产	4,531,930,533.70	3,552,877,800.52
固定资产清理		
合计	4,531,930,533.70	3,552,877,800.52

其他说明：

☐适用 ☒不适用

固定资产

(1). 固定资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房屋及建筑物	通用设备	专用设备	运输设备	其他设备	合计
一、账面原值：						
1. 期初余额	4,749,773,612.28	109,892,585.62	411,332,045.48	2,071,992.58	43,017,652.14	5,316,087,888.10
2. 本期增加金额	1,134,088,197.62	1,950,110.83	1,399,054.81		1,794,071.74	1,139,231,435.00
(1) 购置	160,799,007.90	1,950,110.83	1,399,054.81		1,794,071.74	165,942,245.28
(2) 在建工程转入						
(3) 企业合并增加						
(4) 存货转入	973,289,189.72					973,289,189.72
3. 本期减少金额		2,360,588.47	317,281.72	443,600.00	107,751.98	3,229,222.17
(1) 处置或报废		2,360,588.47	317,281.72	443,600.00	107,751.98	3,229,222.17
4. 期末余额	5,883,861,809.90	109,482,107.98	412,413,818.57	1,628,392.58	44,703,971.90	6,452,090,100.93
二、累计折旧						
1. 期初余额	1,444,527,378.01	67,330,757.30	228,338,215.93	1,248,689.50	21,312,508.33	1,762,757,549.07
2. 本期增加金额	132,622,441.96	8,052,776.88	12,911,386.41	124,393.82	6,120,268.23	159,831,267.30
(1) 计提	132,622,441.96	8,052,776.88	12,911,386.41	124,393.82	6,120,268.23	159,831,267.30
3. 本期减少金额		2,220,999.17	251,442.74	309,041.34	77,284.30	2,858,767.55
(1) 处置或报废		2,220,999.17	251,442.74	309,041.34	77,284.30	2,858,767.55
4. 期末余额	1,577,149,819.97	73,162,535.01	240,998,159.60	1,064,041.98	27,355,492.26	1,919,730,048.82
三、减值准备						
1. 期初余额		4,998.33	341,056.18		106,484.00	452,538.51
2. 本期增加金额						

（1）计提						
3. 本期减少金额		1,016.59			22,003.51	23,020.10
（1）处置或报废		1,016.59			22,003.51	23,020.10
4. 期末余额		3,981.74	341,056.18		84,480.49	429,518.41
四、账面价值						
1. 期末账面价值	4,306,711,989.93	36,315,591.23	171,074,602.79	564,350.60	17,263,999.15	4,531,930,533.70
2. 期初账面价值	3,305,246,234.27	42,556,829.99	182,652,773.37	823,303.08	21,598,659.81	3,552,877,800.52

(2). 暂时闲置的固定资产情况

□适用 √不适用

(3). 通过经营租赁租出的固定资产

□适用 √不适用

(4). 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	87,327,768.34	售房单位改制

(5). 固定资产的减值测试情况

√适用 □不适用

可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定

□适用 √不适用

可收回金额按预计未来现金流量的现值确定

□适用 √不适用

前述信息与以前年度减值测试采用的信息或外部信息明显不一致的差异原因

□适用 √不适用

公司以前年度减值测试采用信息与当年实际情况明显不一致的差异原因

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

固定资产清理

□适用 √不适用

22、在建工程

项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
在建工程	7,487,569.63	5,195,556.15
合计	7,487,569.63	5,195,556.15

其他说明：

□适用 √不适用

在建工程

(1). 在建工程情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
电子商务平台建设	18,330,120.78	18,330,120.78		18,330,120.78	18,330,120.78	
零星工程	7,487,569.63		7,487,569.63	5,195,556.15		5,195,556.15
合计	25,817,690.41	18,330,120.78	7,487,569.63	23,525,676.93	18,330,120.78	5,195,556.15

(2). 重要在建工程项目本期变动情况

☐适用 ☒不适用

(3). 本期计提在建工程减值准备情况

☐适用 ☒不适用

(4). 在建工程的减值测试情况

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

工程物资

(1). 工程物资情况

☐适用 ☒不适用

23、 生产性生物资产

(1). 采用成本计量模式的生产性生物资产

☐适用 ☒不适用

(2). 采用成本计量模式的生产性生物资产的减值测试情况

☐适用 ☒不适用

(3). 采用公允价值计量模式的生产性生物资产

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

24、 油气资产

(1) 油气资产情况

☐适用 ☒不适用

(2) 油气资产的减值测试情况

☐适用 ☒不适用

25、使用权资产

(1) 使用权资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房屋及建筑物	专用设备	合计
一、账面原值			
1. 期初余额	819,206,680.12	18,703,274.71	837,909,954.83
2. 本期增加金额	6,786,404.49		6,786,404.49
新增租赁	6,786,404.49		6,786,404.49
3. 本期减少金额	73,796,213.87		73,796,213.87
处置	11,554,264.71		11,554,264.71
租赁变更	62,241,949.16		62,241,949.16
4. 期末余额	752,196,870.74	18,703,274.71	770,900,145.45
二、累计折旧			
1. 期初余额	314,065,451.62	7,531,226.60	321,596,678.22
2. 本期增加金额	93,698,345.88	2,502,761.57	96,201,107.45
(1) 计提	93,698,345.88	2,502,761.57	96,201,107.45
3. 本期减少金额	46,373,357.24		46,373,357.24
(1) 处置	8,008,015.49		8,008,015.49
(2) 租赁变更	38,365,341.75		38,365,341.75
4. 期末余额	361,390,440.26	10,033,988.17	371,424,428.43
三、减值准备			
1. 期初余额			
2. 本期增加金额			
(1) 计提			
3. 本期减少金额			
(1) 处置			
4. 期末余额			
四、账面价值			
1. 期末账面价值	390,806,430.48	8,669,286.54	399,475,717.02
2. 期初账面价值	505,141,228.50	11,172,048.11	516,313,276.61

(2) 使用权资产的减值测试情况

□适用 √不适用

26、无形资产

(1). 无形资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	土地使用权	软件使用权	合计
一、账面原值			
1. 期初余额	444,265,346.63	25,179,104.82	469,444,451.45
2. 本期增加金额		132,743.36	132,743.36
(1) 购置		132,743.36	132,743.36
3. 本期减少金额			
(1) 处置			
4. 期末余额	444,265,346.63	25,311,848.18	469,577,194.81
二、累计摊销			
1. 期初余额	127,617,602.88	19,863,428.85	147,481,031.73
2. 本期增加金额	13,876,963.28	1,737,060.22	15,614,023.50
(1) 计提	13,876,963.28	1,737,060.22	15,614,023.50
3. 本期减少金额			
(1) 处置			
4. 期末余额	141,494,566.16	21,600,489.07	163,095,055.23
三、减值准备			
1. 期初余额			
2. 本期增加金额			
(1) 计提			
3. 本期减少金额			
(1) 处置			
4. 期末余额			
四、账面价值			
1. 期末账面价值	302,770,780.47	3,711,359.11	306,482,139.58
2. 期初账面价值	316,647,743.75	5,315,675.97	321,963,419.72

本期末通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产余额的比例是0.00%

(2). 确认为无形资产的数据资源

☐ 适用 ☒ 不适用

(3). 未办妥产权证书的土地使用权情况

☐ 适用 ☒ 不适用

(3) 无形资产的减值测试情况

☐ 适用 ☒ 不适用

其他说明：

☐ 适用 ☒ 不适用

27、商誉

(1). 商誉账面原值

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
		企业合并形成的	处置	
连云港市中央百货有限责任公司	24,460,383.62			24,460,383.62
济宁市中央百货有限责任公司	8,179,336.48			8,179,336.48
徐州中央百货大楼股份有限公司	25,721,627.47			25,721,627.47
南京中商房产开发有限公司	6,400,615.93			6,400,615.93
南京中央商场投资管理有限公司	4,778,874.46			4,778,874.46
合计	69,540,837.96			69,540,837.96

(2). 商誉减值准备

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
		计提	处置	
南京中央商场投资管理有限公司	4,778,874.46			4,778,874.46
南京中商房产开发有限公司	6,400,615.93			6,400,615.93
徐州中央百货大楼股份有限公司	8,364,451.54	17,357,175.93		25,721,627.47
合计	19,543,941.93	17,357,175.93		36,901,117.86

(3). 商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

□适用 √不适用

资产组或资产组组合发生变化

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

(4). 可收回金额的具体确定方法

可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定

□适用 √不适用

可收回金额按预计未来现金流量的现值确定

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	账面价值	可收回金额	减值金额	预测期的年限	预测期的关键参数（增长率、利润率等）	预测期内的参数的确定依据	稳定期的关键参数（增长率、利润率、折现率等）	稳定期的关键参数的确定依据
连云港市中央百货有限责任公司	43,924,485.12	112,000,000.00		5 年	收入增长率 -3.14%-2.20%、利润率 29.24%-33.19%	①收入增长率、利润率：根据公司以前年度的经营业绩、增长率、行业水平以及管理层对市场发展的预期；②折现率：反映当前市场货币时间价值和 相关资产组特定风险的税前利率	收入增长率 0%、利润率 31.09%、折现率 10.67%	稳定期收入增长率为 0%，利润率、折现率与预测期最后一年一致
济宁市中央百货有限责任公司	101,994,196.70	103,000,000.00		5 年	收入增长率 1.73%-3.02%、利润率 12.07%-20.25%	①收入增长率、利润率：根据公司以前年度的经营业绩、增长率、行业水平以及管理层对市场发展的预期；②折现率：反映当前市场货币时间价值和 相关资产组特定风险的税前利率	收入增长率 0%、利润率 20.25%、折现率 10.67%	稳定期收入增长率为 0%，利润率、折现率与预测期最后一年一致
徐州中央百货大楼股份有限公司	149,372,563.74	130,000,000.00	17,357,175.93	5 年	收入增长率 6.47%-20.74%、利润率 -24.12%-2.84%	①收入增长率、利润率：根据公司以前年度的经营业绩、增长率、行业水平以及管理层对市场发展的预期；②折现率：反映当前市场货币时间价值和 相关资产组特定风险的税前利率	收入增长率 0%、利润率 2.84%、折现率 10.67%	稳定期收入增长率为 0%，利润率、折现率与预测期最后一年一致
合计	295,291,245.56	345,000,000.00	17,357,175.93	/	/	/	/	/

前述信息与以前年度减值测试采用的信息或外部信息明显不一致的差异原因
☐适用 ☒不适用

公司以前年度减值测试采用信息与当年实际情况明显不一致的差异原因
☐适用 ☒不适用

(5). 业绩承诺及对应商誉减值情况

形成商誉时存在业绩承诺且报告期或报告期上一期间处于业绩承诺期内
☐适用 ☒不适用

其他说明：
☐适用 ☒不适用

28、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	其他减少金额	期末余额
柜台装修装饰支出	23,806,500.02	22,125,805.33	15,666,327.69		30,265,977.66
经营租赁资产装修	26,009,833.40	9,656,656.85	7,896,362.28		27,770,127.97
品牌费	183,473.06	33,018.87	65,367.85		151,124.08
其他	12,376,744.05	3,242,472.40	2,292,208.73		13,327,007.72
合计	62,376,550.53	35,057,953.45	25,920,266.55		71,514,237.43

29、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	537,065,617.56	134,266,404.39	454,780,264.44	113,695,066.11
房地产企业预售收入计算的预计利润总额	3,983,501.84	995,875.46	1,777,961.28	444,490.32
VIP积分返券	7,828,862.40	1,957,215.60	9,887,998.12	2,471,999.53
预计负债	17,754,159.28	4,438,539.82	17,754,159.28	4,438,539.82
应付职工薪酬—因解除劳动关系给予的补偿	28,337,989.36	7,084,497.34	10,776,339.16	2,694,084.79
租赁负债	1,239,163,602.32	309,790,900.58	1,365,036,792.36	341,259,198.09

其他	5,920,000.00	1,480,000.00	5,920,000.00	1,480,000.00
合计	1,840,053,732.76	460,013,433.19	1,865,933,514.64	466,483,378.66

(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	194,520,449.28	48,630,112.32
计入当期损益的投资性房地产公允价值变动	38,999,739.64	9,749,934.91	38,742,579.64	9,685,644.91
使用权资产	743,569,900.80	185,892,475.20	907,185,969.60	226,796,492.40
其他	15,707,776.28	3,926,944.07	32,864,600.00	8,216,150.00
合计	992,797,866.00	248,199,466.50	1,173,313,598.52	293,328,399.63

(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

单位：元 币种：人民币

项目	递延所得税资产和负债期末互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期末余额	递延所得税资产和负债期初互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期初余额
递延所得税资产	207,113,847.70	252,899,585.49	250,297,583.59	216,185,795.07
递延所得税负债	207,113,847.70	41,085,618.80	250,297,583.59	43,030,816.04

(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	272,762,429.59	370,795,668.74
其中：资产减值准备	245,067,734.17	313,995,962.59
房地产企业预售收入计算的预计利润	17,901,856.86	37,847,882.49
预计负债	9,533,233.53	17,926,679.71
合同负债-VIP积分	259,605.03	1,025,143.95
可抵扣亏损	911,348,410.43	1,359,989,243.43
合计	1,184,110,840.02	1,730,784,912.17

(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
2024 年度		410,141,126.43	
2025 年度	235,523,397.17	342,054,358.62	
2026 年度	287,542,821.91	353,992,449.14	
2027 年度	187,264,883.26	253,801,309.24	
2028 年度	201,017,308.09		
合计	911,348,410.43	1,359,989,243.43	/

其他说明：
☐适用 ☒不适用

30、其他非流动资产

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
销售代理费	18,083,498.60		18,083,498.60	33,212,213.97		33,212,213.97
合计	18,083,498.60		18,083,498.60	33,212,213.97		33,212,213.97

31、 所有权或使用权受限资产

√ 适用 □ 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末				期初			
	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况
货币资金	262,083,328.03	262,083,328.03	冻结	保证金、冻结	53,526,426.10	53,526,426.10	冻结	保证金、冻结
存货	1,038,062,591.58	1,038,062,591.58	抵押	为本公司借款提供抵押	1,931,914,741.07	1,847,672,490.64	抵押	为本公司借款提供抵押
固定资产	2,523,713,907.29	1,847,235,956.59	抵押	为本公司借款提供抵押	2,005,077,031.80	1,376,190,684.19	抵押	为本公司借款提供抵押
无形资产	409,304,193.41	279,908,963.74	抵押	为本公司借款提供抵押	409,304,193.41	292,954,381.69	抵押	为本公司借款提供抵押
投资性房地产	340,470,000.00	340,470,000.00	抵押	为本公司借款提供抵押	394,910,433.29	394,910,433.29	抵押	为本公司借款提供抵押
长期股权投资	462,814,192.50	462,814,192.50	抵押	为本公司借款提供抵押	462,814,192.50	462,814,192.50	抵押	为本公司借款提供抵押
合计	5,036,448,212.81	4,230,575,032.44	/	/	5,257,547,018.17	4,428,068,608.41	/	

32、短期借款

(1). 短期借款分类

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
抵押借款	615,200,000.00	805,400,000.00
保证借款	761,359,940.72	901,379,940.72
信用借款	1,278,500,000.00	1,352,984,182.21
抵押+保证借款	1,175,879,900.00	1,290,959,900.00
保证+抵押+质押借款	61,790,000.00	61,790,000.00
贴现票据	220,000,000.00	
合计	4,112,729,840.72	4,412,514,022.93

(2). 已逾期未偿还的短期借款情况

√适用 □不适用

本期末已逾期未偿还的短期借款总额为388,790,000.00元

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

单位：元 币种：人民币

借款单位	期末余额	借款利率（%）	逾期时间	逾期利率（%）
上海摩山国际贸易有限公司	388,790,000.00	14.00	2024/6/30	14.00
合计	388,790,000.00	/	/	/

其他说明：

√适用 □不适用

上海摩山国际贸易有限公司（曾用名上海摩山商业保理有限公司）是中植集团旗下企业，纳入了中植集团的合并破产清算范围。公司持续与对方管理人保持沟通。

33、交易性金融负债

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

34、衍生金融负债

□适用 √不适用

35、应付票据**(1). 应付票据列示**

□适用 √不适用

36、应付账款**(1). 应付账款列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1年以内（含1年）	1,277,111,049.76	1,413,819,520.30
1年以上	226,705,765.12	178,787,789.20
合计	1,503,816,814.88	1,592,607,309.50

(2). 账龄超过1年或逾期的重要应付账款

√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	64,748,348.92	工程款未结算
第二名	58,552,428.61	工程款未结算
第三名	27,511,774.39	工程款未结算
合计	150,812,551.92	/

其他说明：

□适用 √不适用

37、预收款项**(1). 预收账款项列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
预收租金	66,026,641.63	70,978,406.06
合计	66,026,641.63	70,978,406.06

(2). 账龄超过1年的重要预收款项

□适用 √不适用

(3). 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

38、合同负债**(1). 合同负债情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
预收房款	590,289,259.43	815,545,052.29
储值卡	194,195,823.22	195,162,004.02
物业费	15,604,162.12	14,599,637.26
VIP 积分	5,866,744.94	8,224,813.85
加盟费	2,655,993.69	3,411,358.49
合计	808,611,983.40	1,036,942,865.91

(2). 账龄超过1年的重要合同负债

□适用 √不适用

(3). 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

39、应付职工薪酬**(1). 应付职工薪酬列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	6,519,129.95	264,196,857.74	264,642,531.19	6,073,456.50
二、离职后福利-设定提存计划	320,479.54	36,543,266.87	36,629,015.30	234,731.11
三、辞退福利	5,810,142.16	2,119,881.49	3,780,797.90	4,149,225.75
四、一年内到期的其他福利				
合计	12,649,751.65	302,860,006.10	305,052,344.39	10,457,413.36

(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	1,514,968.81	224,860,346.68	225,007,990.85	1,367,324.64
二、职工福利费	40,311.36	1,014,899.04	1,036,159.04	19,051.36

三、社会保险费	732,169.18	19,550,378.56	19,555,183.80	727,363.94
其中：医疗保险费	664,601.92	17,072,137.92	17,044,277.39	692,462.45
工伤保险费	12,405.26	974,249.16	976,790.32	9,864.10
生育保险费	55,162.00	1,503,991.48	1,534,116.09	25,037.39
四、住房公积金	146,368.34	18,172,541.16	18,197,027.13	121,882.37
五、工会经费和职工教育经费	4,085,312.26	598,692.30	846,170.37	3,837,834.19
合计	6,519,129.95	264,196,857.74	264,642,531.19	6,073,456.50

(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	298,492.21	35,384,368.87	35,465,240.67	217,620.41
2、失业保险费	21,987.33	1,158,898.00	1,163,774.63	17,110.70
合计	320,479.54	36,543,266.87	36,629,015.30	234,731.11

其他说明：

□适用 √不适用

40、应交税费

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
增值税	21,591,587.61	27,347,081.82
消费税	1,088,108.32	1,589,620.07
企业所得税	42,637,593.27	97,776,569.70
个人所得税	766,542.27	935,781.14
城市维护建设税	2,094,921.31	2,420,435.54
教育费附加	2,130,694.13	2,279,869.62
土地增值税	234,952,357.54	280,517,424.29
房产税	8,641,095.89	2,807,940.14
其他税费	4,324,175.43	4,537,764.17
合计	318,227,075.77	420,212,486.49

41、其他应付款

(1). 项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付利息	215,142,374.01	160,394,872.75

应付股利	125,025,861.28	125,025,861.28
其他应付款	601,281,556.51	574,055,030.69
合计	941,449,791.80	859,475,764.72

其他说明：

☐适用 ☒不适用

(2). 应付利息

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
长短期借款应付利息	215,142,374.01	160,394,872.75
合计	215,142,374.01	160,394,872.75

逾期的的重要应付利息：

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	逾期金额	逾期原因
上海摩山国际贸易有限公司	202,731,978.08	借款逾期
合计	202,731,978.08	/

其他说明：

☐适用 ☒不适用

(3). 应付股利

分类列示

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

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

其他说明，包括重要的超过1年未支付的应付股利，应披露未支付原因：

股东未领取。

(4). 其他应付款

按款项性质列示其他应付款

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
押金、保证金、意向金	275,122,369.48	221,211,249.25
与费用相关往来	108,792,288.90	104,077,531.29
个人往来	416,920.49	398,346.90
代扣代缴款	2,666,717.61	2,890,707.98

代收代付款	48,486,260.55	47,523,309.59
其他往来款	165,796,999.48	197,953,885.68
合计	601,281,556.51	574,055,030.69

账龄超过1年或逾期的重要其他应付款

√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	47,227,693.50	代收代付安置款
合计	47,227,693.50	/

其他说明：

□适用 √不适用

42、持有待售负债

□适用 √不适用

43、1年内到期的非流动负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1年内到期的长期借款	801,631,350.37	335,404,279.01
1年内到期的租赁负债	363,906,671.32	301,232,805.27
合计	1,165,538,021.69	636,637,084.28

其他说明：

单位：元

项目	期末余额	期初余额
抵押借款	181,641,350.37	142,304,279.01
保证借款	9,100,000.00	6,100,000.00
抵押+保证借款	610,890,000.00	187,000,000.00
其他	363,906,671.32	301,232,805.27
合计	1,165,538,021.69	636,637,084.28

44、其他流动负债

其他流动负债情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
待转销项税	67,900,858.66	86,025,518.05
合计	67,900,858.66	86,025,518.05

短期应付债券的增减变动：

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

45、长期借款

(1). 长期借款分类

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
抵押借款	257,199,967.00	247,199,967.00
保证借款	278,360,000.00	333,660,000.00
抵押+保证借款	80,862,925.49	80,000,000.00
合计	616,422,892.49	660,859,967.00

其他说明：

☐适用 ☒不适用

46、应付债券

(1). 应付债券

☐适用 ☒不适用

(2). 应付债券的具体情况：（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). 可转换公司债券的说明

☐适用 ☒不适用

转股权会计处理及判断依据

☐适用 ☒不适用

(4). 划分为金融负债的其他金融工具说明

期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

☐适用 ☒不适用

期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

☐适用 ☒不适用

其他金融工具划分为金融负债的依据说明

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

47、 租赁负债

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
长期租赁负债	884,559,645.24	957,952,621.33
减：一年内到期的租赁负债	363,906,671.32	301,232,805.27
合计	520,652,973.92	656,719,816.06

48、 长期应付款

项目列示

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
长期应付款	48,251,857.67	
合计	48,251,857.67	

其他说明：

☐适用 ☒不适用

长期应付款

(1). 按款项性质列示长期应付款

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
海安瑞海物业管理有限公司	48,251,857.67	
合计	48,251,857.67	

专项应付款

(1). 按款项性质列示专项应付款

☐适用 ☒不适用

49、长期应付职工薪酬

√适用 □不适用

(1). 长期应付职工薪酬表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
一、离职后福利-设定受益计划净负债		
二、辞退福利	4,702,329.00	6,822,210.49
三、其他长期福利		
四、职工安置费	65,006,208.88	65,737,807.73
合计	69,708,537.88	72,560,018.22

(2). 设定受益计划变动情况

设定受益计划义务现值：

□适用 √不适用

计划资产：

□适用 √不适用

设定受益计划净负债（净资产）

□适用 √不适用

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

□适用 √不适用

设定受益计划重大精算假设及敏感性分析结果说明

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

50、预计负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额	形成原因
对外提供担保	1,587,459.29	1,587,459.29	
未决诉讼	9,533,233.52	9,533,233.52	
其他	16,166,700.00	24,560,146.18	
合计	27,287,392.81	35,680,838.99	/

其他说明，包括重要预计负债的相关重要假设、估计说明：

详见附注十六

51、递延收益

递延收益情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
政府补助	84,871.78		84,871.78		房租补贴
政府补助	73,450,680.00			73,450,680.00	星雨华府地块 服务业引导资金
合计	73,535,551.78		84,871.78	73,450,680.00	/

其他说明：

□适用 √不适用

52、其他非流动负债

□适用 √不适用

53、股本

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	期初余额	本次变动增减（+、-）					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	1,128,334,788.00						1,128,334,788.00

54、其他权益工具

(1). 期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

□适用 √不适用

(2). 期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

□适用 √不适用

其他权益工具本期增减变动情况、变动原因说明，以及相关会计处理的依据：

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

55、资本公积

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	3,016,404.30	270,958.33		3,287,362.63
其他资本公积	3,247,402.64			3,247,402.64
合计	6,263,806.94	270,958.33		6,534,765.27

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

本年度因购买少数股权新取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调增了资本公积 270,958.33 元。

56、库存股

☐适用 ☒不适用

57、其他综合收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初 余额	本期发生金额						期末 余额
		本期所 得税前 发生额	减：前期计入其他综 合收益当期转入损 益	减：前期计入其他 综合收益当期转 入留存收益	减：所得 税费用	税后归属于 母公司	税后归 属于少 数股东	
一、不能重分类进损益 的其他综合收益	6,652,040.00							6,652,040.00
其中：重新计量设定受 益计划变动额								
权益法下不能转损 益的其他综合收益	6,900,000.00							6,900,000.00
其他权益工具投资 公允价值变动	-247,960.00							-247,960.00
二、将重分类进损益的 其他综合收益	145,821,877.79		17,130.68			-17,130.68		145,804,747.11
其中：权益法下可转损 益的其他综合收益								
外币财务报表折算 差额	17,130.68		17,130.68			-17,130.68		
自用房地产转换为 采用公允价值模式计 量的投资性房地产	145,804,747.11							145,804,747.11
其他综合收益合计	152,473,917.79		17,130.68			-17,130.68		152,456,787.11

58、专项储备

☐适用 ☒不适用

59、盈余公积

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	296,827,855.33	4,660,222.86		301,488,078.19
任意盈余公积	25,528,703.00			25,528,703.00
合计	322,356,558.33	4,660,222.86		327,016,781.19

60、未分配利润

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	-770,450,939.72	-674,641,599.87
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		67,392,242.78
调整后期初未分配利润	-770,450,939.72	-607,249,357.09
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-147,928,958.67	-152,756,238.99
减：提取法定盈余公积	4,660,222.86	10,445,343.64
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利		
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	-923,040,121.25	-770,450,939.72

调整期初未分配利润明细：

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

61、营业收入和营业成本

(1). 营业收入和营业成本情况

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	1,743,665,735.29	1,024,063,525.23	1,936,672,481.76	1,089,459,463.82
其他业务	554,471,714.65	7,335,255.30	513,433,592.60	8,186,287.26
合计	2,298,137,449.94	1,031,398,780.53	2,450,106,074.36	1,097,645,751.08

(2). 营业收入扣除情况表

单位：万元 币种：人民币

项目	本年度	具体扣除情况	上年度	具体扣除情况
营业收入金额	229,813.74		245,010.61	
营业收入扣除项目合计金额	14,635.13		11,445.38	
营业收入扣除项目合计金额占营业收入的比重（%）	6.37	/	4.67	/
一、与主营业务无关的业务收入				
1. 正常经营之外的其他业务收入。如出租固定资产、无形资产、包装物，销售材料，用材料进行非货币性资产交换，经营受托管理业务等实现的收入，以及虽计入主营业务收入，但属于上市公司正常经营之外的收入。	14,635.13	其他业务收入	11,445.38	其他业务收入
2. 不具备资质的类金融业务收入，如拆出资金利息收入；本会计年度以及上一会计年度新增的类金融业务所产生的收入，如担保、商业保理、小额贷款、融资租赁、典当等业务形成的收入，为销售主营产品而开展的融资租赁业务除外。				
3. 本会计年度以及上一会计年度新增贸易业务所产生的收入。				
4. 与上市公司现有正常经营业务无关的关联交易产生的收入。				
5. 同一控制下企业合并的子公司期初至合并日的收入。				
6. 未形成或难以形成稳定业务模式的业务所产生的收入。				
与主营业务无关的业务收入小计	14,635.13		11,445.38	
二、不具备商业实质的收入				
1. 未显著改变企业未来现金流量的风险、时间分布或金额的交易或事项产生的收入。				
2. 不具有真实业务的交易产生的收入。如以自我交易的方式实现的虚假收入，利用互联网技术手段或其他方法构造交易产生的虚假收入等。				
3. 交易价格显失公允的业务产生的收入。				
4. 本会计年度以显失公允的对价或非交易方式取得的企业合并的子公司或业务产生的收入。				

5. 审计意见中非标准审计意见涉及的收入。				
6. 其他不具有商业合理性的交易或事项产生的收入。				
不具备商业实质的收入小计				
三、与主营业务无关或不具备商业实质的其他收入				
营业收入扣除后金额	215, 178. 61		233, 565. 23	

(3). 营业收入、营业成本的分解信息

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

(4). 履约义务的说明

☐适用 ☒不适用

(5). 分摊至剩余履约义务的说明

☐适用 ☒不适用

(6). 重大合同变更或重大交易价格调整

☐适用 ☒不适用

62、税金及附加

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
消费税	17,305,024.10	20,853,466.40
城市维护建设税	7,304,013.64	9,726,522.93
教育费附加	5,359,145.44	7,094,440.38
房产税	34,385,200.07	10,646,048.21
土地增值税及其他	37,943,050.68	60,123,651.59
合计	102,296,433.93	108,444,129.51

63、销售费用

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	118,199,178.57	128,294,485.73
差旅费	1,132,399.38	1,632,184.08
保险费	919,736.11	1,035,714.55
水电费	128,439,085.24	121,657,434.23
业务宣传广告促销费	49,015,350.65	47,406,308.46
清洁费	24,924,136.22	27,715,799.98
其他费用	24,950,181.80	29,949,052.66
合计	347,580,067.97	357,690,979.69

64、管理费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	167,419,295.42	181,820,095.69
办公费	773,715.40	806,767.48
差旅费	2,000,748.44	1,839,753.68
租赁费	25,189,364.26	25,610,551.87
折旧费	199,605,028.96	208,598,262.21
邮电通讯费	1,709,254.05	1,789,864.14
修理费	19,092,253.31	14,484,619.53
招待费	3,606,695.73	4,046,492.00
各类摊销	17,790,311.74	17,867,256.33
劳动保护费	307,008.09	240,705.13
聘请中介机构费	11,686,878.37	13,641,780.90
警卫消防费	2,254,563.08	4,493,127.04
其他费用	21,065,390.96	24,215,854.34
合计	472,500,507.81	499,455,130.34

65、研发费用

□适用 √不适用

66、财务费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	286,653,643.66	281,141,111.90
利息收入	-2,707,673.66	-3,260,007.28
其他	12,408,023.77	14,615,443.86
合计	296,353,993.77	292,496,548.48

其他说明：

金额：万元

财务费用-其他明细	本期发生额	上期发生额	增减额	同比（%）	原因
手续费	1,179.05	1,444.65	-265.60	-18.39	销售减少，刷卡手续费减少
业务顾问费	60.00	16.74	43.26	258.42	报告期新增融资顾问费支出
汇兑损益	1.75	0.15	1.60	1,066.67	
合计	1,240.80	1,461.54	-220.74	-15.10	

67、其他收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

按性质分类	本期发生额	上期发生额
政府补助	6,150,971.56	7,719,320.66
进项税加计抵减	1,082.85	101,368.57
代扣个人所得税手续费	40,433.96	149,905.22
债务重组收益	13,678,835.35	7,772,804.67
合计	19,871,323.72	15,743,399.12

68、投资收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	637,929.03	2,176,847.07
处置长期股权投资产生的投资收益	37,273.24	
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入		9,480.96
合计	675,202.27	2,186,328.03

69、净敞口套期收益

□适用 √不适用

70、公允价值变动收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
按公允价值计量的投资性房地产	2,096,726.71	-15,371,651.04
合计	2,096,726.71	-15,371,651.04

71、信用减值损失

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
应收账款坏账损失	1,880,712.10	1,692,069.09
其他应收款坏账损失	16,601,083.75	36,352,968.72
合计	18,481,795.85	38,045,037.81

72、资产减值损失

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
二、存货跌价损失及合同履约成本减值损失	106,659,379.97	122,006,307.52
十一、商誉减值损失	17,357,175.93	8,364,451.54
合计	124,016,555.90	130,370,759.06

73、资产处置收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
非流动资产处置利得	409,323.22	8,538,897.68
非流动资产处置损失	-598,165.12	
合计	-188,841.90	8,538,897.68

74、营业外收入

营业外收入情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计	67,449.39	44,031.82	67,449.39
其他	8,299,868.23	5,222,002.57	8,299,868.23
合计	8,367,317.62	5,266,034.39	8,367,317.62

其他说明：

□适用 √不适用

75、营业外支出

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	199,209.29	401,311.89	199,209.29
对外捐赠	24,000.00	16,000.00	24,000.00
违约金	15,593,394.14	16,110,655.40	15,593,394.14
其他	32,045,971.77	19,797,755.42	32,045,971.77
合计	47,862,575.20	36,325,722.71	47,862,575.20

76、所得税费用**(1). 所得税费用表**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	79,034,898.72	75,999,653.39
递延所得税费用	-38,658,987.66	-14,958,470.19
合计	40,375,911.06	61,041,183.20

(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	-111,531,532.60
按法定/适用税率计算的所得税费用	-27,882,883.15
子公司适用不同税率的影响	-261,826.14
调整以前期间所得税的影响	1,516,716.63
非应税收入的影响	-661,093.58
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	3,917,388.32
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-5,846,773.69
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	82,051,361.06
其他	-12,456,978.39
所得税费用	40,375,911.06

其他说明：

□适用 √不适用

77、其他综合收益

√适用 □不适用

详见附注七、57

78、现金流量表项目**(1). 与经营活动有关的现金**

收到的其他与经营活动有关的现金

√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	453,105.41	2,212,759.05
利息收入	2,707,673.66	3,260,007.28

单位往来	66,969,784.72	60,715,369.31
其他收益	5,260,496.10	6,042,968.97
合计	75,391,059.89	72,231,104.61

收到的其他与经营活动有关的现金说明：

营业外收入明细

单位：万元 币种：人民币

项目	本期	同期	同比%
收罚款收入及违约金收入	28.08	187.88	-85.05
报废固定资产收入	7.46	5.04	48.02
其他	9.77	28.36	-65.55
合计	45.31	221.28	-79.52

单位往来明细

单位：万元 币种：人民币

项目	本年数据	上年数据
押金、保证金、意向金、诚意金等	4,318.29	4,722.98
代收代付款项	367.18	410.48
存现提现备用金	42.79	32.05
其他	1,968.72	906.03
合计	6,696.98	6,071.54

支付的其他与经营活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
管理及销售费用	279,526,849.98	282,111,417.14
财务费用	12,408,023.77	14,615,443.86
营业外支出	4,646,399.90	8,108,846.97
单位往来	76,470,522.50	75,478,917.58
合计	373,051,796.15	380,314,625.55

支付的其他与经营活动有关的现金说明：

营业外支出明细

单位：万元 币种：人民币

项目	本期	同期	同比%
违约金	128.60	728.95	-82.36
对外罚款	283.27	12.44	2,177.09
资产报废	6.60	3.77	75.07
对外捐赠	2.40	1.60	50.00
对外赔偿	17.69	60.28	-70.65
其他	26.08	3.84	579.17
合计	464.64	810.88	-42.70

单位往来明细

单位：万元 币种：人民币

项目	本年数据	上年数据
押金保证金等	4,806.60	3,832.70
盱眙项目购房补贴		7.80
代收代付款项目	2,158.69	2,953.57
备用金	132.09	62.37
其他	549.67	691.45
合计	7,647.05	7,547.89

(2). 与投资活动有关的现金

收到的重要的投资活动有关的现金
☐适用 ☒不适用

支付的重要的投资活动有关的现金
☐适用 ☒不适用

收到的其他与投资活动有关的现金
☐适用 ☒不适用

支付的其他与投资活动有关的现金
☐适用 ☒不适用

(3). 与筹资活动有关的现金

收到的其他与筹资活动有关的现金
☒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
新增长期应付款	52,725,000.00	
合计	52,725,000.00	

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
银行承兑汇票保证金	220,000,000.00	
支付租赁负债款	78,120,130.86	98,638,103.86
合计	298,120,130.86	98,638,103.86

筹资活动产生的各项负债变动情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		现金变动	非现金变动	现金变动	非现金变动	
短期借款	4,412,514,022.93	3,015,229,840.72		3,241,044,022.93	73,970,000.00	4,112,729,840.72
长期借款	996,264,246.01	423,590,000.00	44,000,000.00	45,800,003.15		1,418,054,242.86
租赁负债	957,952,621.33		4,727,154.77	78,120,130.86		884,559,645.24
合计	6,366,730,890.27	3,438,819,840.72	48,727,154.77	3,364,964,156.94	73,970,000.00	6,415,343,728.82

(4). 以净额列报现金流量的说明

□适用 √不适用

(5). 不涉及当期现金收支、但影响企业财务状况或在未来可能影响企业现金流量的重大活动及财务影响

□适用 √不适用

79、现金流量表补充资料

(1). 现金流量表补充资料

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	-151,907,443.66	-155,046,159.34
加：资产减值准备	124,016,555.90	130,370,759.06
信用减值损失	18,481,795.85	38,045,037.81
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	159,831,267.30	164,760,104.98
使用权资产摊销	96,201,107.45	102,208,819.00
无形资产摊销	15,614,023.50	15,695,841.50
长期待摊费用摊销	25,920,266.55	19,661,339.48
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）	188,841.90	-8,538,897.68
固定资产报废损失（收益以“－”号填列）	131,759.90	357,280.07
公允价值变动损失（收益以“－”号填列）	-2,096,726.71	15,371,651.04
财务费用（收益以“－”号填列）	286,653,643.66	281,141,111.90
投资损失（收益以“－”号填列）	-675,202.27	-2,186,328.03
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	-36,713,790.42	2,137,393.85
递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）	-1,945,197.24	-17,095,864.04
存货的减少（增加以“－”号填列）	1,257,043,609.75	387,906,409.03

经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	66,708,937.02	83,613,358.87
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	-1,543,232,156.04	-533,361,872.09
其他		
经营活动产生的现金流量净额	314,221,292.44	525,039,985.41
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	122,784,613.12	160,556,994.35
减：现金的期初余额	160,556,994.35	147,077,728.05
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	-37,772,381.23	13,479,266.30

(2). 本期支付的取得子公司的现金净额

□适用 √不适用

(3). 本期收到的处置子公司的现金净额

□适用 √不适用

(4). 现金和现金等价物的构成

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
一、现金	122,784,613.12	160,556,994.35
其中：库存现金	800,276.31	1,628,722.76
可随时用于支付的银行存款	121,978,579.37	158,905,201.52
可随时用于支付的其他货币资金	5,757.44	23,070.07
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	122,784,613.12	160,556,994.35
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		

(5). 使用范围受限但仍作为现金和现金等价物列示的情况

□适用 √不适用

(6). 不属于现金及现金等价物的货币资金

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

80、 所有者权益变动表项目注释

说明对上年期末余额进行调整的“其他”项目名称及调整金额等事项：

☐适用 ☒不适用

81、 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

82、 租赁

(1) 作为承租人

☒适用 ☐不适用

未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额

☒适用 ☐不适用

未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额 12,011,005.30 元

简化处理的短期租赁或低价值资产的租赁费用

☒适用 ☐不适用

简化处理的短期租赁或低价值资产的租赁费用 13,256,900.85 元

售后租回交易及判断依据

☒适用 ☐不适用

公司按照附注“五、34.收入”所述原则评估确定售后租回交易中的资产转让是否属于销售。

售后租回交易产生的相关损益 7,486,666.89 元。

与租赁相关的现金流出总额103,489,689.74(单位：元币种：人民币)

(2) 作为出租人

作为出租人的经营租赁

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	租赁收入	其中：未计入租赁收款额的可
----	------	---------------

		变租赁付款额相关的收入
经营租赁收入	365,150,247.30	95,537,066.70
合计	365,150,247.30	95,537,066.70

作为出租人的融资租赁

☐ 适用 ☒ 不适用

未折现租赁收款额与租赁投资净额的调节表

☐ 适用 ☒ 不适用

未来五年未折现租赁收款额

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	每年未折现租赁收款额	
	期末金额	期初金额
第一年	328,465,751.55	294,445,561.11
第二年	262,399,276.92	216,662,623.99
第三年	224,922,337.95	186,269,253.75
第四年	190,255,931.02	158,735,557.67
第五年	173,615,616.36	127,719,152.52
五年后未折现租赁收款额总额	184,426,283.88	180,460,368.22

(3) 作为生产商或经销商确认融资租赁销售损益

☐ 适用 ☒ 不适用

83、数据资源

☐ 适用 ☒ 不适用

84、其他

☐ 适用 ☒ 不适用

八、研发支出

1、按费用性质列示

☐ 适用 ☒ 不适用

2、符合资本化条件的研发项目开发支出

☐ 适用 ☒ 不适用

重要的资本化研发项目

☐ 适用 ☒ 不适用

开发支出减值准备

☐ 适用 ☒ 不适用

3、重要的外购在研项目

☐适用 ☒不适用

九、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

本期是否存在丧失子公司控制权的交易或事项

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

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

其他说明：

☐适用 ☒不适用

5、其他原因的合并范围变动

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

☒适用 ☐不适用

本期新增子公司海安润隆商业管理有限公司，本期注销子公司香港云中央商贸有限公司。

6、其他

☐适用 ☒不适用

十、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

单位：万元 币种：人民币

子公司名称	主要经营地	注册资本	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	12,920.00	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	89,000.00	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	11,901.00	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
连云港市中央百货有限责任公司	连云港市	9,000.00	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	12,000.00	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	9,000.00	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
泰州中央国际购物有限公司	泰州市	1,000.00	泰州市	百货零售	100.00		投资设立
镇江雨润中央购物广场有限公司	镇江市	55,071.35	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	5,000.00	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	5,600.00	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	83,000.00	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	800.00	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	5,000.00	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	16,000.00	南京市	百货零售	100.00		投资设立
徐州中央百货大楼股份有限公司	徐州市	10,000.00	徐州市	百货零售	99.284		非同一控制下的企业合并取得的子公司
徐州百大国际旅行社有限责任公司	徐州市	30.00	徐州市	旅游	89.36		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	5,000.00	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	3,000.00	大冶市	百货零售	100.00		投资设立
淄博中央国际购物有限公司	淄博市	2,000.00	淄博市	百货零售	100.00		投资设立
南京中央商场便利有限公司	南京市	3,000.00	南京市	百货零售	44.00	3.20	投资设立
泗阳雨润中央购物广场有限公司	宿迁市	10,000.00	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	10,000.00	徐州市	房地产	100.00		投资设立
盱眙雨润中央购物广场有限公司	淮安市	10,000.00	淮安市	房地产	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	15,000.00	南京市	百货零售	100.00		投资设立
南京中央商场孕婴童用品有限公司	南京市	3,000.00	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	5,000.00	句容市	百货零售	100.00		投资设立
句容雨润中央置业有限公司	句容市	10,000.00	句容市	房地产	100.00		投资设立
南京云中央科技有限公司	南京市	5,000.00	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	3,000.00	铜陵市	百货零售	100.00		投资设立
南京鑫优隆商业管理有限公司	南京市	200.00	南京市	商业管理	100.00		投资设立
南京海桡鑫优隆商业运营管理有限公司	南通市	50.00	南京市	商业管理	100.00		投资设立
南京盱眙鑫优隆商业管理有限公司	淮安市	50.00	南京市	商业管理	100.00		投资设立
南京泗阳鑫优隆商业管理有限公司	宿迁市	50.00	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	50.00	句容市	商业管理	100.00		投资设立
沐阳鑫优隆商业管理有限公司	宿迁市	50.00	宿迁市	商业管理	100.00		投资设立
南京扬钟鑫优隆商业管理有限公司	镇江市	50.00	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	50.00	宿迁市	商业管理	100.00		投资设立
南京中央商场酒	南京	100.00	南京	服务业	100.00		投资设立

店管理有限公司	市		市				
海安雨润中央购物广场有限公司	南通市	10,000.00	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	1,250.00	合肥市	零售	44.00	3.20	投资设立
沐阳雨润中央购物广场有限公司	宿迁市	10,000.00	宿迁市	房地产	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	10,000.00	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	1,000.00	南京市	投资	100.00		投资设立
南京快佳超市有限公司	南京市	500.00	南京市	零售	44.00	3.20	投资设立
南京中央商场新零售有限公司	南京市	500.00	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	100.00	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	1,000.00	南京市	餐饮	67.00		投资设立
南京快佳惠宁超市有限公司	南京市	100.00	南京市	零售	44.00	3.20	投资设立
盱眙润隆商业管理有限公司	淮安市	500.00	淮安市	百货零售	100.00		投资设立
宿迁润隆商业管理有限公司	宿迁市	200.00	宿迁市	百货零售	100.00		投资设立
沐阳润隆商业管理有限公司	宿迁市	200.00	宿迁市	百货零售	100.00		投资设立
泗阳润隆商业管理有限公司	宿迁市	200.00	宿迁市	百货零售	100.00		投资设立
扬中润鑫商业管理有限公司	镇江市	200.00	镇江市	百货零售	100.00		投资设立
如东润鑫商业管理有限公司	南通市	1,000.00	南通市	零售	100.00		投资设立
如东雨润乐园管理有限公司	南通市	100.00	南通市	游艺娱乐	100.00		投资设立
安徽中商央厨食品有限公司	马鞍山市	5,000.00	马鞍山市	食品生产销售	100.00		投资设立
句容润鑫商业管理有限公司	句容市	50.00	句容市	商业管理	100.00		投资设立
海安润隆商业管理有限公司	海安市	50.00	海安市	百货零售	100.00		投资设立

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：

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

(2). 重要的非全资子公司

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
江苏中央新亚百货股份有限公司	0.79%	356,862.44		8,839,667.25

子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的说明：

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

(3). 重要非全资子公司的主要财务信息

√ 适用 □ 不适用

单位：万元 币种：人民币

子公司名称	期末余额						期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
江苏中央新亚百货股份有限公司	243,393.52	47,398.59	290,792.11	163,155.63	15,517.28	178,672.91	389,187.77	45,395.15	434,582.92	314,648.54	12,341.49	326,990.03

单位：万元 币种：人民币

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
江苏中央新亚百货股份有限公司	37,122.07	4,526.32	4,526.32	13,497.29	41,160.68	6,724.89	6,724.89	9,887.30

(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

(1). 在子公司所有者权益份额的变化情况的说明

☒适用 ☐不适用

年初对子公司徐州中央百货大楼股份有限公司的持股比例为 99.21%，本年度购买少数股东股权后，对子公司徐州中央百货大楼股份有限公司的持股比例变为 99.284%。

(2). 交易对于少数股东权益及归属于母公司所有者权益的影响

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

	徐州中央百货大楼股份有限公司
购买成本/处置对价	
--现金	58,220.00
--非现金资产的公允价值	
购买成本/处置对价合计	58,220.00
减：按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	329,178.33
差额	-270,958.33
其中：调整资本公积	270,958.33

其他说明：

☐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

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

(2). 重要合营企业的主要财务信息

□适用 √不适用

(3). 重要联营企业的主要财务信息

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
	长江日昇投资有限公司	长江日昇投资有限公司
流动资产	27,102,429.89	199,903,534.40
非流动资产	95,235,578.96	93,218,341.56
资产合计	122,338,008.85	293,121,875.96
流动负债	17,577,195.58	17,564,221.74
非流动负债	5,750,000.00	5,750,000.00
负债合计	23,327,195.58	23,314,221.74
少数股东权益		
归属于母公司股东权益	99,010,813.27	269,807,654.22
按持股比例计算的净资产份额	39,604,325.31	107,923,061.69
对联营企业权益投资的账面价值	39,204,325.31	107,523,061.69
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值		
营业收入		
净利润	1,553,159.05	6,035,914.40
终止经营的净利润		
其他综合收益		
综合收益总额	1,553,159.05	6,035,914.40
本年度收到的来自联营企业的股利		

(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

十一、 政府补助

1、 报告期末按应收金额确认的政府补助

☐适用 ☒不适用

未能在预计时点收到预计金额的政府补助的原因

☐适用 ☒不适用

2、 涉及政府补助的负债项目

√ 适用 □ 不适用

单位：元 币种：人民币

财务报表项目	期初余额	本期新增补助金 额	本期计入营业外 收入金额	本期转入其他收 益	本期其他变动	期末余额	与资产/收益相 关
递延收益	73,450,680.00					73,450,680.00	与资产相关
递延收益	84,871.78			84,871.78			与收益相关
合计	73,535,551.78			84,871.78		73,450,680.00	/

3、 计入当期损益的政府补助

√ 适用 □ 不适用

单位：元 币种：人民币

类型	本期发生额	上期发生额
与收益相关	6,150,971.56	7,719,320.66
合计	6,150,971.56	7,719,320.66

十二、与金融工具相关的风险

1、金融工具的风险

√适用 □不适用

(一)金融工具产生的各类风险

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

1、信用风险

信用风险是指交易对手未能履行合同义务而导致本公司发生财务损失的风险。

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

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

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

2、流动性风险

流动性风险是指企业在履行以交付现金或其他金融资产的方式结算的义务时发生资金短缺的风险。本公司的政策是确保拥有充足的现金以偿还到期债务。流动性风险由本公司的财务部门集中控制。财务部门通过监控现金余额、可随时变现的有价证券以及对未来 12 个月现金流量的滚动预测，确保公司在所有合理预测的情况下拥有充足的资金偿还债务。同时持续监控公司是否符合借款协议的规定，从主要金融机构获得提供足够备用资金的承诺，以满足短期和长期的资金需求。

本公司各项金融负债以未折现的合同现金流量按到期日列示如下：

金额单位：元

项目	期末余额					账面价值
	即时 偿还	1 年以内	1-5 年	5 年以上	未折现合同金额 合计	
短期借款		4,112,729,840.72			4,112,729,840.72	4,112,729,840.72
应付账款		1,503,816,814.88			1,503,816,814.88	1,503,816,814.88
其他应付款		941,449,791.80			941,449,791.80	941,449,791.80

一年内到期的非流动负债		1,165,538,021.69			1,165,538,021.69	1,165,538,021.69
其他流动负债		67,900,858.66			67,900,858.66	67,900,858.66
长期借款			616,422,892.49		616,422,892.49	616,422,892.49
租赁负债			289,683,985.27	230,968,988.65	520,652,973.92	520,652,973.92
长期应付款			48,251,857.67		48,251,857.67	48,251,857.67
合计		7,791,435,327.75	954,358,735.43	230,968,988.65	8,976,763,051.83	8,976,763,051.83

项目	上年年末余额					账面价值
	即时偿还	1 年以内	1-5 年	5 年以上	未折现合同金额合计	
短期借款		4,412,514,022.93			4,412,514,022.93	4,412,514,022.93
应付账款		1,592,607,309.50			1,592,607,309.50	1,592,607,309.50
其他应付款		859,475,764.72			859,475,764.72	859,475,764.72
一年内到期的非流动负债		636,637,084.28			636,637,084.28	636,637,084.28
其他流动负债		86,025,518.05			86,025,518.05	86,025,518.05
长期借款			660,859,967.00		660,859,967.00	660,859,967.00
合计		7,587,259,699.48	660,859,967.00		8,248,119,666.48	8,248,119,666.48

3、市场风险

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

（1）利率风险

利率风险是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场利率变动而发生波动的风险。

本公司面临的利率风险主要来源于银行长期借款。于 2024 年 12 月 31 日，本公司长期带息债务主要为人民币计价的浮动利率合同，金额为 616,422,892.49 元。

公司通过建立良好的银企关系，对授信额度、授信品种以及授信期限进行合理的设计，保障银行授信额度充足，满足公司的融资需求。尽管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。

于2024年12月31日，在其他变量保持不变的情况下，如果以浮动利率计算的借款利率上升或下降50个基点，则本公司的净利润将减少或增加3,082,114.46元。管理层认为50个基点合理反映了下一年度利率可能发生变动的合理范围。

（2）汇率风险

汇率风险是指金融工具的公允价值或未来现金流量因外汇汇率变动而发生波动的风险。

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

2、套期

（1）公司开展套期业务进行风险管理

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

（2）公司开展符合条件套期业务并应用套期会计

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

（3）公司开展套期业务进行风险管理、预期能实现风险管理目标但未应用套期会计

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

3、金融资产转移

（1）转移方式分类

☐适用 ☒不适用

（2）因转移而终止确认的金融资产

☐适用 ☒不适用

（3）继续涉入的转移金融资产

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

十三、公允价值的披露

1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量				
（一）交易性金融资产				
1. 以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产				
（1）债务工具投资				
（2）权益工具投资				
（3）衍生金融资产				
2. 指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
（1）债务工具投资				
（2）权益工具投资				
（二）其他债权投资				
（三）其他权益工具投资			180,000.00	180,000.00
（四）投资性房地产			471,097,700.00	471,097,700.00
1. 出租用的土地使用权				
2. 出租的建筑物			471,097,700.00	471,097,700.00
3. 持有并准备增值后转让的土地使用权				
（五）生物资产				
1. 消耗性生物资产				
2. 生产性生物资产				
持续以公允价值计量的资产总额			471,277,700.00	471,277,700.00
（六）交易性金融负债				
1. 以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债				
其中：发行的交易性债券				
衍生金融负债				
其他				
2. 指定为以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债				

持续以公允价值计量的 负债总额				
二、非持续的公允价值 计量				
（一）持有待售资产				
非持续以公允价值计量的 资产总额				
非持续以公允价值计量的 负债总额				

2、持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

☐适用 ☒不适用

3、持续和非持续第二层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

☐适用 ☒不适用

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

☒适用 ☐不适用

项目	期末公允价值	估值技术	不可观察输入值	范围区间（加权平均值）
宿迁综合楼 2-4 层	51,240,000.00	现金流量折现法 和市场法	租金	0.79 元/日/平方米
			租赁期内收益率	7.00%
			租赁期外收益率	7.00%
			空置率	10.00%
			租金增长率	2.00%
			市场价格	8,712~12,100 元/ 平方米
中商金润发超 市-南京市草 场门大街 95 号	183,530,000.00	现金流量折现法	租金	2.60 元/日/平方米
			租赁期内收益率	7.00%
			租赁期外收益率	7.00%
			空置率	7.00%
			租金增长率	5.00%
中商金润发超 市-南京玄武 区丹凤街 23、 25、27、37 号	156,940,000.00	现金流量折现法	租金	2.74 元/日/平方米
			租赁期内收益率	7.00%
			租赁期外收益率	7.00%
			空置率	7.00%
			租金增长率	5.00%

南京市秦淮区 新街口丰富路 140 号负一层 至九层	79,387,700.00	现金流量折现法	租金	2.13 元/日/平方米
			租赁期内收益率	7.00%
			租赁期外收益率	7.00%
			空置率	10.00%
			租金增长率	5.00%

5、 持续的第三层次公允价值计量项目，期初与期末账面价值间的调节信息及不可观察参数敏感性分析

☐适用 ☒不适用

6、 持续的公允价值计量项目，本期内发生各层级之间转换的，转换的原因及确定转换时点的政策

☐适用 ☒不适用

7、 本期内发生的估值技术变更及变更原因

☐适用 ☒不适用

8、 不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

☐适用 ☒不适用

9、 其他

☐适用 ☒不适用

十四、 关联方及关联交易

1、 本企业的母公司情况

☒适用 ☐不适用

单位：万元 币种：人民币

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例 (%)	母公司对本企业的表决权比例 (%)
江苏地华实业集团有限公司	南京市	国内贸易（国家禁止或限制经营的项目除外、国家有专项规定的，取得相应许可后经营），纳米技术研究及应用，建筑材料销售。	100,000.00	14.76	14.76

本企业的母公司情况的说明

截至 2024 年 12 月 31 日，本公司实际控制人祝义财持有本公司 42.25%股权，同其控制的江苏地华实业集团有限公司共同持有本公司 57.01%的股权。

本企业最终控制方是祝义财
：

2、 本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注

√适用 □不适用

本企业子公司的情况详见附注十、在其他主体中的权益。

3、 本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注

√适用 □不适用

本企业重要的合营或联营企业详见附注十、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
江苏地华房地产开发有限公司	股东的子公司
江苏雨润物业服务有限公司	股东的子公司
江苏润地房地产开发有限公司	股东的子公司
湖北雨润地华置业有限公司	股东的子公司
淮安雨润置业有限公司	股东的子公司
如皋雨润置业有限公司	股东的子公司
滁州雨润房地产开发有限公司	股东的子公司
江苏雨润肉类产业集团有限公司	股东的子公司
铜陵雨润地华置业有限公司	股东的子公司
南京雨润食品有限公司	股东的子公司
南京雨润连锁经营管理有限公司	股东的子公司
南京雨润菜篮子食品有限公司	股东的子公司
江苏润地房地产开发有限公司南京涵月楼酒店	股东的子公司
湖北雨润肉类食品有限公司	股东的子公司
南京雨润云商网络科技有限公司	股东的子公司
江苏雨润肉食品有限公司	股东的子公司
南京金福润食品有限公司	股东的子公司

徐州雨润置业有限公司	股东的子公司
安徽雨润云商网络科技有限公司	股东的子公司
如东雨润地华房地产开发有限公司	股东的子公司
南京雨润生鲜食品有限公司	股东的子公司
江苏利升置业有限公司	股东的子公司
江苏利升建设工程有限公司	股东的子公司
江苏雨润兴港网络科技有限公司	股东的子公司
雨润控股集团有限公司	股东的子公司
马鞍山雨润酒店食品有限公司	股东的子公司
铜陵地华旅游发展有限公司	股东的子公司
宿州福润肉类食品有限公司	股东的子公司

5、关联交易情况

(1). 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
江苏润地房地产开发有限公司南京雨润涵月楼酒店	会务服务	259,386.55	245,776.25
江苏雨润物业服务有限公司	物业服务	15,344,518.75	31,686,516.49
江苏地华房地产开发有限公司	代建费		3,160,281.62
江苏润地房地产开发有限公司	代销费	120,093.41	4,757,741.82
南京雨润菜篮子食品有限公司	仓储运输	2,144,465.04	1,699,715.36
南京雨润菜篮子食品有限公司	货款	701,552.82	839,206.92
南京雨润云商网络科技有限公司	货款		69,911.99
安徽雨润云商网络科技有限公司	货款		157,869.24
南京雨润生鲜食品有限公司	货款	110,981.36	1,109,887.11

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
南京雨润连锁经营管理有限公司	代销费	6,682,143.03	11,638,608.12
湖北雨润肉类食品有限公司			
江苏雨润精选食品股份有限公司	代销费	2,947,619.32	

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

□适用 √不适用

(2). 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

本公司受托管理/承包情况表：

☐适用 ☒不适用

关联托管/承包情况说明

☐适用 ☒不适用

本公司委托管理/出包情况表

☐适用 ☒不适用

关联管理/出包情况说明

☐适用 ☒不适用

(3). 关联租赁情况

本公司作为出租方：

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
南京雨润云商网络科技有限公司	经营场所		1,501.70
江苏雨润兴港网络科技有限公司	经营场所	81,437.47	

本公司作为承租方：
√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

出租方名称	租赁资产种类	简化处理的短期租赁和低价值资产租赁的租金费用(如适用)		未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额（如适用）		支付的租金		承担的租赁负债利息支出		增加的使用权资产	
		本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额
湖北雨润地华置业有限公司	经营场所			890,104.28	1,226,369.15	5,136,130.31	5,122,097.16	999,378.50	1,227,938.82		
江苏雨润肉类产业集团有限公司	办公场所					3,278,403.84	3,055,284.25	183,630.56	249,502.63		9,350,535.66
江苏润地房地产开发有限公司	经营场所			1,150,951.14	1,214,344.55	5,015,011.80	5,015,011.80	978,484.96	1,202,266.86		
铜陵雨润地华置业有限公司	经营场所				176,509.44	2,215,775.28	2,215,775.28	432,322.59	531,195.83		
江苏雨润肉食品有限公司	经营场所	348,571.44	347,619.06								
南京金福润食品有限公司	经营场所					64,404.78	45,084.99	2,745.28	1,410.76	32,358.74	91,384.11
南京雨润云商网络科技有限公司	经营场所	59,466.39	294,999.83								
如东雨润地华房地产开发有限公司	经营场所			9,815,853.26	4,977,891.02						

关联租赁情况说明
□适用 √不适用

(4). 关联担保情况

本公司作为担保方

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
江苏中央新亚百货股份有限公司	40,000,000.00	2024-12-31	2025-12-10	否
江苏中央新亚百货股份有限公司	10,000,000.00	2020-01-02	2025-05-08	否
江苏中央新亚百货股份有限公司	20,000,000.00	2020-01-03	2025-05-08	否
江苏中央新亚百货股份有限公司	20,000,000.00	2020-01-06	2025-05-08	否
江苏中央新亚百货股份有限公司	20,000,000.00	2020-01-07	2025-05-08	否
江苏中央新亚百货股份有限公司	30,000,000.00	2020-01-08	2025-05-08	否
江苏中央新亚百货股份有限公司	30,000,000.00	2020-01-09	2025-05-08	否
江苏中央新亚百货股份有限公司	30,000,000.00	2020-01-10	2025-05-08	否
江苏中央新亚百货股份有限公司	30,000,000.00	2024-12-02	2025-12-01	否
江苏中央新亚百货股份有限公司	25,800,000.00	2024-12-03	2025-12-02	否
江苏中央新亚百货股份有限公司	9,000,000.00	2024-11-04	2025-11-03	否
江苏中央新亚百货股份有限公司	18,000,000.00	2024-11-14	2025-11-13	否
江苏中央新亚百货股份有限公司	30,000,000.00	2024-11-20	2025-11-17	否
江苏中央新亚百货股份有限公司	20,000,000.00	2024-10-18	2025-09-22	否
江苏中央新亚百货股份有限公司	18,993,781.11	2024-06-27	2025-06-26	否
江苏中央新亚百货股份有限公司	8,567,073.22	2024-06-27	2025-06-16	否
江苏中央新亚百货股份有限公司	24,989,139.79	2024-06-27	2025-06-28	否
江苏中央新亚百货股份有限公司	10,000,000.00	2024-06-27	2025-06-26	否
江苏中央新亚百货股份有限公司	34,999,955.88	2024-06-27	2025-06-26	否
江苏中央新亚百货股份有限公司	24,000,000.00	2020-03-13	2026-12-31	否
徐州中央百货大楼股份有限公司	9,000,000.00	2022-04-13	2025-09-26	否
徐州中央百货大楼股份有限公司	29,000,000.00	2024-12-31	2025-12-10	否
徐州中央百货大楼股份有限公司	18,000,000.00	2024-03-07	2025-03-07	否
徐州中央百货大楼股份有限公司	19,999,990.72	2024-12-16	2025-12-15	否
徐州中央百货大楼股份有限公司	58,980,000.00	2023-05-18	2025-03-18	否
盱眙雨润中央购物广场有限公司	10,000,000.00	2024-05-16	2025-05-15	否
盱眙雨润中央购物广场有限公司	44,000,000.00	2024-05-11	2027-05-07	否
盱眙雨润中央购物广场有限公司	18,820,000.00	2024-05-15	2025-05-13	否
句容雨润中央购物广场有限公司	38,000,000.00	2019-09-20	2026-01-03	否
句容雨润中央购物广场有限公司	19,000,000.00	2019-09-20	2026-01-03	否
句容雨润中央购物广场有限公司	19,000,000.00	2019-09-20	2026-01-03	否
句容雨润中央购物广场有限公司	19,000,000.00	2019-09-20	2026-01-03	否
海安雨润中央购物广场有限公司	230,000,000.00	2021-12-19	2025-08-07	否
南京中商奥莱企业管理有限公司	34,760,000.00	2019-10-18	2026-11-20	否

南京中央商场集团联合营销有限公司	61,790,000.00	2019-06-30	2027-06-30	否
南京中央商场集团联合营销有限公司	327,000,000.00	2019-09-30	2027-06-30	否
南京中央商场集团联合营销有限公司	199,500,000.00	2024-12-12	2025-12-11	否
南京中央商场集团联合营销有限公司	90,000,000.00	2023-12-06	2028-12-05	否
南京中央商场集团联合营销有限公司	7,860,000.00	2024-11-21	2025-11-20	否
南京中央商场集团联合营销有限公司	2,740,000.00	2024-11-21	2025-11-20	否
南京中央商场集团联合营销有限公司	6,400,000.00	2024-11-21	2025-11-20	否
南京中央商场集团联合营销有限公司	45,800,000.00	2024-07-01	2025-07-01	否
南京中央商场集团联合营销有限公司	50,000,000.00	2024-07-01	2025-07-01	否

本公司作为被担保方

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
洛阳中央百货大楼有限公司、济宁市中央百货有限责任公司、连云港市中央百货有限责任公司、南京中央商场集团联合营销有限公司、南京中商奥莱企业管理有限公司	393,390,000.00	2024/12/31	2034/11/30	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	50,000,000.00	2024/12/9	2025/12/8	否
	50,000,000.00	2024/12/9	2025/12/8	否
	55,200,000.00	2024/12/10	2025/12/9	否
	50,000,000.00	2024/12/10	2025/12/9	否
	55,000,000.00	2024/12/10	2025/12/10	否
	50,000,000.00	2024/12/11	2025/12/10	否
	55,000,000.00	2024/12/11	2025/12/10	否
镇江雨润中央购物广场有限公司	4,300,000.00	2021/3/10	2025/5/30	否
	5,700,000.00	2021/3/19	2025/5/30	否
	10,000,000.00	2021/3/19	2025/11/30	否
	19,300,000.00	2021/3/19	2026/3/20	否
	40,000,000.00	2021/4/8	2026/3/20	否
	26,900,000.00	2021/5/10	2026/3/20	否
	44,000,000.00	2021/4/20	2026/3/20	否
江苏中央新亚百货股份有限公司	20,000,000.00	2024/9/4	2025/3/26	否
	60,000,000.00	2024/9/6	2025/3/26	否
	80,000,000.00	2024/9/9	2025/3/26	否
	80,000,000.00	2024/9/11	2025/3/26	否
	80,000,000.00	2024/9/13	2025/3/26	否
	80,000,000.00	2024/9/18	2025/3/26	否
南京中央商场集团联合营销有限公司、江苏中央新亚百货股份有限公司、泗阳雨润中央购物广场有限公司、宿	197,780,000.00	2024/4/23	2025/4/23	否
	49,999,900.00	2024/4/23	2025/4/23	否

迁中央国际购物广场有限公司				
镇江雨润中央购物广场有限公司、句容雨润中央置业有限公司	10,000,000.00	2018/1/18	2025/6/18	否
	10,000,000.00	2018/1/18	2025/6/18	否
	10,000,000.00	2018/1/18	2025/6/18	否
	10,000,000.00	2018/1/18	2025/6/18	否
	13,741,350.37	2018/1/18	2025/6/18	否
南京中央商场集团联合营销有限公司、镇江雨润中央购物广场有限公司	17,000,000.00	2024/6/28	2025/6/28	否
	15,000,000.00	2024/6/28	2025/6/28	否
	14,800,000.00	2024/6/28	2025/6/28	否
	34,000,000.00	2024/6/28	2025/6/28	否
	15,500,000.00	2024/6/28	2025/6/28	否
南京中央商场投资管理有限公司、南京中央商场集团联合营销有限公司	50,000,000.00	2024/12/24	2025/12/22	否
	50,000,000.00	2024/12/24	2025/12/23	否
	48,710,000.00	2024/12/23	2025/12/22	否
南京中商奥莱企业管理有限公司	30,200,000.00	2024/9/12	2025/9/11	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、 应收、应付关联方等未结算项目情况

(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
预付款项	南京金福润食品有限公司			24,724.00	
预付款项	南京雨润生鲜食品有限公司			50,996.62	

(2). 应付项目

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
应付账款	南京雨润菜篮子食品有限公司		57,210.31
应付账款	铜陵雨润地华置业有限公司		2,387,208.44
应付账款	南京雨润连锁经营管理有限公司	86,792.00	86,792.24
应付账款	马鞍山雨润酒店食品有限公司	283,688.00	130,236.67
应付账款	铜陵地华旅游发展有限公司		550,345.64
应付账款	宿州福润肉类食品有限公司		81,192.66
应付账款	安徽宏健食品有限公司	6,696.00	
应付账款	湖北雨润肉类食品有限公司	2,168,807.61	
应付账款	江苏雨润精选食品股份有限公司	2,612,166.56	
其他应付款	江苏地华房地产开发有限公司	5,910,971.07	8,236,525.03
其他应付款	江苏雨润物业服务有限公司	957,399.36	2,688,582.58
其他应付款	湖北雨润地华置业有限公司		3,076,847.63
其他应付款	淮安雨润置业有限公司	698,149.00	698,149.00
其他应付款	如皋雨润置业有限公司	501,472.00	501,472.00
其他应付款	滁州雨润房地产开发有限公司		11,186.00
其他应付款	江苏雨润肉类产业集团有限公司	14,197,422.92	17,433,969.73
其他应付款	江苏润地房地产开发有限公司	5,956,771.54	6,690,447.97
其他应付款	南京雨润菜篮子食品有限公司		144,761.47
其他应付款	长江日昇投资有限公司		68,940,000.00
其他应付款	湖北雨润肉类食品有限公司	1,382,061.00	990,263.80
其他应付款	徐州雨润置业有限公司	9,528.17	9,528.17
其他应付款	江苏利升置业有限公司		10,125.00
其他应付款	江苏利升建设工程有限公司	1,825,694.10	1,212,847.36
其他应付款	江苏雨润兴港网络科技有限公司		45,624.50
其他应付款	如东雨润地华房地产开发有限公司	4,787,962.69	698,061.78
其他应付款	雨润控股集团有限公司	5,000,000.00	5,000,000.00
一年内到期的非流动负债	湖北雨润地华置业有限公司	4,370,829.26	7,199,566.29
一年内到期的非流动负债	铜陵雨润地华置业有限公司	2,926,974.49	3,468,032.14
一年内到期的非流动负债	江苏润地房地产开发有限公司	4,332,738.33	4,036,526.84
一年内到期的非流动负债	江苏雨润肉类产业集团有限公司	16,340,476.45	9,835,211.44
租赁负债	湖北雨润地华置业有限公司	9,536,758.69	13,907,587.95
租赁负债	江苏雨润肉类产业集团有限公司		3,226,861.19
租赁负债	江苏润地房地产开发有限公司	9,457,792.16	13,737,242.48
租赁负债	铜陵雨润地华置业有限公司	4,125,519.95	4,331,723.74

(3). 其他项目

☐适用 ☒不适用

7、 关联方承诺

☐适用 ☒不适用

8、 其他

☐适用 ☒不适用

十五、 股份支付

1、 各项权益工具

☐适用 ☒不适用

期末发行在外的股票期权或其他权益工具

☐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、 本期股份支付费用

☐适用 ☒不适用

5、 股份支付的修改、终止情况

☐适用 ☒不适用

6、 其他

☐适用 ☒不适用

十六、 承诺及或有事项

1、 重要承诺事项

☒适用 ☐不适用

资产负债表日存在的对外重要承诺、性质、金额

本公司无需要披露的重要承诺事项。

2、 或有事项

(1). 资产负债表日存在的重要或有事项

☒适用 ☐不适用

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

单位：元 币种：人民币

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

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

2、为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

单位：元 币种：人民币

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

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

3、公司为商品房承购人向银行提供抵押贷款担保情况

截至 2024 年 12 月 31 日，公司因房地产业务为购房业主按揭提供的担保余额为 3.95 亿元（系公司为商品房承购人向银行抵押借款提供的担保，承购人以其所购商品房作为抵押物，报告期内承购人未发生违约，提供该等担保为公司带来的相关风险较小）。

4、公司及控股子公司涉及的诉讼事项如下

公司控股子公司宿迁中央国际购物广场有限公司（以下简称“宿迁中央”）与中建三局第一建设工程有限责任公司（以下简称“中建三局”）因建设工程施工合同纠纷一案，被中建三局提起诉讼，公司及控股子公司南京中商房产开发有限公司（以下简称“中商房产”）分别被列为被告二、被告三承担连带清偿责任。公司于 2022 年 9 月 21 日收到南京市建邺区人民法院（以下简称“法院”）送达的诉讼材料，中建三局请求法院依法判令被告一向原告支付工程款

79,017,900.00 元，并以 79,017,900.00 元为基数按同期同类贷款利率的 1.5 倍标准，支付自 2021 年 8 月 1 日至实际付清 79,017,900.00 元之日止的利息损失；请求法院依法判令被告一向原告退还质保金 14,588,700.00 元，并以 14,588,700.00 元为基数按同期同类贷款利率的 1.5 倍标准，支付自 2021 年 12 月 1 日至实际付清 14,588,700.00 元之日止的利息损失；请求法院依法判令原告对其施工的涉案宿迁中央商场项目工程折价或拍卖所得价款在被告一欠付的以上全部工程款范围内享有优先受偿权；请求法院依法判令被告二、被告三对被告一的上述债务承担连带清偿责任；请求法院依法判令被告一、被告二、被告三承担本案全部诉讼费、保全费、保函费和律师费。同时，中建三局向南京市建邺区人民法院提出财产保全申请，南京市建邺区人民法院出具了《民事裁定书》（2022）苏 0105 民初 14205 号，裁定如下：查封、冻结或扣押被告宿迁中央、中央商场、中商房产名下价值 93,606,599.98 元的财产。

公司于 2023 年 4 月 23 日收到法院送达的关于建设工程施工合同纠纷一案的《变更诉讼请求申请书》，申请人为中建三局，被申请人一为宿迁中央，公司及中商房产分别被列为被申请人二、被申请人三，变更后的诉讼请求为中建三局请求法院依法判令被申请人一向申请人支付工程款 96,181,499.27 元，并以 96,181,499.27 元为基数以全国银行间同业拆借中心公布的一年期贷款市场报价利率的 1.5 倍，支付自 2021 年 8 月 1 日至实际付清之日止的利息损失；请求法院依法判令被申请人一向申请人退还质保金 14,588,700.00 元，并以 14,588,700.00 元为基数以全国银行间同业拆借中心公布的一年期贷款市场报价利率的 1.5 倍，支付自 2021 年 12 月 1 日至实际付清之日止的利息损失；请求法院依法确认申请人对涉案宿迁中央商场工程的拍卖、变卖价款享有优先受偿权；请求被申请人二、被申请人三对被申请人一上述债务承担连带责任；请求被申请人一、被申请人二、被申请人三承担本案全部诉讼费、保全费、保函费 74,885.00 元。

本次诉讼为建设工程施工合同纠纷，已于 2023 年 7 月 20 日第一次开庭，于 2023 年 9 月 13 日第二次开庭，于 2023 年 11 月 2 日第三次开庭，于 2023 年 11 月 23 日第四次开庭，于 2024 年 3 月 7 日、3 月 11 日、3 月 28 日进行印章鉴定谈话。2024 年 9 月 30 日，南京市中级人民法院作出一审判决。一审判决如下：（1）被告宿迁中央于本判决生效之日起十五日内，向原告中建三局支付工程款及返还质保金共计 72,769,258.47 元，并自 2021 年 12 月 1 日起，按全国银行间同业拆借中心公布的一年期贷款市场报价利率的 1.5 倍，支付逾期付款利息至实际清偿之日止；（2）原告中建三局在 72,769,258.47 元本金范围内，就案涉工程享有工程价款优先受偿权；（3）驳回原告中建三局的其他诉讼请求。

中建三局和宿迁中央均提起上诉。中建三局上诉请求：（1）判决宿迁中央支付上诉人工程款77,607,102.57元，并自2021年12月1日起，按全国银行间同业拆借中心公布的一年期贷款市场报价利率的1.5倍，支付逾期付款利息至实际清偿之日止；（2）上诉人在77,607,102.57元本金范围内，就案涉工程享有工程价款优先受偿权；（3）请求公司、中商房产对宿迁中央上述诉请第1、2项下债务承担连带责任；（4）本案一审的案件受理费、保全费、鉴定费、二审案件受理费由三被上诉人承担。宿迁中央上诉请求：（1）请求部分改判一审判决第一项，第二项，欠款金额应扣除14,839,220.10元，即欠款金额72,769,258.47元应改判为57,930,038.37元；（2）上诉费由被上诉人承担。二审定于2025年5月7日首次开庭。

(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

十七、 资产负债表日后事项

1、 重要的非调整事项

☐适用 ☒不适用

2、 利润分配情况

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

拟分配的利润或股利	0
经审议批准宣告发放的利润或股利	0

3、 销售退回

☐适用 ☒不适用

4、 其他资产负债表日后事项说明

☐适用 ☒不适用

十八、 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、重要债务重组

☐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
对外交易收入	2,021,759,095.19	326,521,031.85	47,391,700.01	97,534,377.11	2,298,137,449.94
对联营和合营企业的投资收益	637,929.03				637,929.03
信用减值损失	-14,800,961.98	-3,495,569.76	-185,264.11		-18,481,795.85
资产减值损失	-8,229.77	-106,651,150.20		17,357,175.93	-124,016,555.90
折旧费和摊销费	228,996,825.62	76,313,086.06	48,728,899.14	56,472,146.02	297,566,664.80
利润总额（亏损总额）	263,877,913.59	-363,918,019.31	-23,733,668.00	-12,242,241.12	-111,531,532.60
所得税费用	41,191,722.24	1,118,322.67	-1,934,133.85		40,375,911.06
净利润（净亏损）	222,686,191.35	-365,036,341.98	-21,799,534.15	-12,242,241.12	-151,907,443.66
资产总额	19,605,796,173.62	8,567,690,390.08	3,591,616,061.89	20,662,730,965.61	11,102,371,659.98
负债总额	13,786,699,581.64	9,859,611,132.28	2,743,304,233.99	15,997,996,552.43	10,391,618,395.48

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

☐适用 ☒不适用

(4). 其他说明

☐适用 ☒不适用

7、 其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

☐适用 ☒不适用

8、 其他

☐适用 ☒不适用

十九、 母公司财务报表主要项目注释

1、 应收账款

(1). 按账龄披露

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内		
其中：1 年以内分项		
1 年以内	100,975,347.97	90,860,472.13
1 年以内小计	100,975,347.97	90,860,472.13
1 至 2 年	242,499.96	8,063.21
2 至 3 年	2,700.00	
3 年以上		
3 至 4 年		
4 至 5 年		
5 年以上	2,319,715.95	2,319,715.95
合计	103,540,263.88	93,188,251.29

(2). 按坏账计提方法分类披露

√ 适用 □ 不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面 价值	账面余额		坏账准备		账面 价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比 例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比 例 (%)	
按单项计 提坏账准 备	310,175.39	0.30	310,175.39	100.00		310,175.39	0.33	310,175.39	100.00	
其中：										
按组合计 提坏账准 备	103,230,088.49	99.70	2,050,874.52	1.99	101,179,213.97	92,878,075.90	99.67	2,023,432.08	2.18	90,854,643.82
其中：										
销售支票 款						764,647.22	0.82			764,647.22
账龄风险 矩阵组合	2,806,205.92	2.71	2,050,874.52	73.08	755,331.40	2,453,777.11	2.63	2,023,432.08	82.46	430,345.03
合并内关 联方	100,423,882.57	96.99			100,423,882.57	89,659,651.57	96.22			89,659,651.57
合计	103,540,263.88	/	2,361,049.91	/	101,179,213.97	93,188,251.29	/	2,333,607.47	/	90,854,643.82

按单项计提坏账准备:

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

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

按单项计提坏账准备的说明:

□适用 √不适用

按组合计提坏账准备:

√适用 □不适用

组合计提项目: 账龄风险矩阵组合

单位: 元 币种: 人民币

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1年以内	551,465.40	16,543.96	3.00
1至2年	242,499.96	24,250.00	10.00
2至3年	2,700.00	540.00	20.00
5年以上	2,009,540.56	2,009,540.56	100.00
合计	2,806,205.92	2,050,874.52	

按组合计提坏账准备的说明:

□适用 √不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

□适用 √不适用

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

具体内容详见公司附注五、11、金融工具减值的测试方法及会计处理方法。

对本期发生损失准备变动的应收账款账面余额显著变动的情况说明:

□适用 √不适用

(3). 坏账准备的情况

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
应收账款坏账准备	2,333,607.47	27,442.44				2,361,049.91
合计	2,333,607.47	27,442.44				2,361,049.91

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：
☐适用 ☒不适用

(4). 本期实际核销的应收账款情况

☐适用 ☒不适用

其中重要的应收账款核销情况
☐适用 ☒不适用

应收账款核销说明：
☐适用 ☒不适用

(5). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款和合同资产情况

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	应收账款期末余额	合同资产期末余额	应收账款和合同资产期末余额	占应收账款和合同资产期末余额合计数的比例（%）	坏账准备期末余额
第一名	66,277,708.25		66,277,708.25	64.01	
第二名	17,684,881.92		17,684,881.92	17.08	
第三名	16,403,692.37		16,403,692.37	15.84	
第四名	2,009,540.56		2,009,540.56	1.94	2,009,540.56
第五名	483,999.96		483,999.96	0.47	30,235.00
合计	102,859,823.06		102,859,823.06	99.34	2,039,775.56

其他说明：
☐适用 ☒不适用

2、其他应收款

项目列示

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利	417,030,000.00	417,030,000.00
其他应收款	6,000,362,503.93	6,338,331,574.84
合计	6,417,392,503.93	6,755,361,574.84

其他说明：
☐适用 ☒不适用

应收利息

(1). 应收利息分类

☐ 适用 ☒ 不适用

(2). 重要逾期利息

☐ 适用 ☒ 不适用

(3). 按坏账计提方法分类披露

☐ 适用 ☒ 不适用

按单项计提坏账准备：

☐ 适用 ☒ 不适用

按单项计提坏账准备的说明：

☐ 适用 ☒ 不适用

按组合计提坏账准备：

☐ 适用 ☒ 不适用

(4). 按预期信用损失一般模型计提坏账准备

☐ 适用 ☒ 不适用

对本期发生损失准备变动的应收利息账面余额显著变动的情况说明：

☐ 适用 ☒ 不适用

(5). 坏账准备的情况

☐ 适用 ☒ 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

☐ 适用 ☒ 不适用

(6). 本期实际核销的应收利息情况

☐ 适用 ☒ 不适用

其中重要的应收利息核销情况

☐ 适用 ☒ 不适用

核销说明：

☐ 适用 ☒ 不适用

其他说明：

☐ 适用 ☒ 不适用

应收股利**(1). 应收股利**

√ 适用 □ 不适用

单位：元 币种：人民币

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

(2). 重要的账龄超过 1 年的应收股利

√ 适用 □ 不适用

单位：元 币种：人民币

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

(3). 按坏账计提方法分类披露

□ 适用 √ 不适用

按单项计提坏账准备：

□ 适用 √ 不适用

按单项计提坏账准备的说明：

□ 适用 √ 不适用

按组合计提坏账准备：

□ 适用 √ 不适用

(4). 按预期信用损失一般模型计提坏账准备

□ 适用 √ 不适用

对本期发生损失准备变动的应收股利账面余额显著变动的情况说明：
☐适用 ☒不适用

(5). 坏账准备的情况

☐适用 ☒不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：
☐适用 ☒不适用

(6). 本期实际核销的应收股利情况

☐适用 ☒不适用

其中重要的应收股利核销情况
☐适用 ☒不适用

核销说明：
☐适用 ☒不适用

其他说明：
☐适用 ☒不适用

其他应收款

(1). 按账龄披露

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内		
其中：1 年以内分项		
1 年以内	5,958,566,389.14	6,284,564,366.19
1 年以内小计	5,958,566,389.14	6,284,564,366.19
1 至 2 年	7,980,290.90	424,711.44
2 至 3 年	424,711.44	1,554,600.11
3 年以上		
3 至 4 年	1,458,723.16	328,242.71
4 至 5 年	328,242.71	30,663.21
5 年以上	108,245,577.34	108,482,985.00
合计	6,077,003,934.69	6,395,385,568.66

(2). 按款项性质分类情况

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
内部往来	5,941,546,614.41	6,263,088,108.70
单位借款	100,000,000.00	100,000,000.00

销售收款方式	5,809,745.38	13,050,890.98
备用金、个人借款	520,765.65	566,400.00
押金、保证金	25,192,900.00	14,682,300.00
其他	3,933,909.25	3,997,868.98
合计	6,077,003,934.69	6,395,385,568.66

(3). 坏账准备计提情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2024年1月1日余额	6,459,629.69	47,901,676.73	2,692,687.40	57,053,993.82
2024年1月1日余额在本期				
——转入第二阶段				
——转入第三阶段				
——转回第二阶段				
——转回第一阶段				
本期计提	1,029,908.34	23,557,528.60		24,587,436.94
本期转回	5,000,000.00			5,000,000.00
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2024年12月31日余额	2,489,538.03	71,459,205.33	2,692,687.40	76,641,430.76

各阶段划分依据和坏账准备计提比例
具体内容详见公司附注五、11、金融工具减值的测试方法及会计处理方法。

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明：
□适用 √不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：
□适用 √不适用

(4). 坏账准备的情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

其他应收款坏账准备	57,053,993.82	24,587,436.94	5,000,000.00			76,641,430.76
合计	57,053,993.82	24,587,436.94	5,000,000.00			76,641,430.76

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

☐适用 ☒不适用

(5). 本期实际核销的其他应收款情况

☐适用 ☒不适用

其中重要的其他应收款核销情况：

☐适用 ☒不适用

其他应收款核销说明：

☐适用 ☒不适用

(6). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末余额	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	款项的性质	账龄	坏账准备期末余额
第一名	1,032,332,391.84	16.99	内部往来	1年以内	
第二名	790,277,859.91	13.00	内部往来	1年以内	
第三名	767,404,706.06	12.63	内部往来	1年以内	
第四名	443,579,071.82	7.30	内部往来	1年以内	
第五名	421,231,452.49	6.93	内部往来	1年以内	
合计	3,454,825,482.12	56.85	/	/	

(7). 因资金集中管理而列报于其他应收款

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

3、 长期股权投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	2,480,132,747.10	20,000,000.00	2,460,132,747.10	2,480,107,747.10	20,000,000.00	2,460,107,747.10
对联营、合营企业投资	39,604,325.31		39,604,325.31	107,923,061.69		107,923,061.69
合计	2,519,737,072.41	20,000,000.00	2,499,737,072.41	2,588,030,808.79	20,000,000.00	2,568,030,808.79

(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（账面价值）	减值准备期初余额	本期增减变动			期末余额（账面价值）	减值准备期末余额
			追加投资	减少投资	计提减值准备		
南京中商奥莱企业管理有限公司	8,000,000.00					8,000,000.00	
南京中央商场投资管理有限公司	890,000,000.00					890,000,000.00	
南京中商房产开发有限公司	61,512,000.00					61,512,000.00	
淮安中央新亚置业有限公司	5,300,000.00					5,300,000.00	
苏州中商置地有限公司	8,400,000.00					8,400,000.00	
宿迁中央国际购物广场有限公司	735,000,000.00					735,000,000.00	
淄博中央国际购物有限公司	0.00	20,000,000.00				0.00	20,000,000.00
江苏中央新亚百货股份有限公司	118,543,742.50					118,543,742.50	
江苏中央新亚百货股份有限公司雨润广场	15,000,000.00					15,000,000.00	
济宁市中央百货有限责任公司	6,000,000.00					6,000,000.00	

泗阳雨润中央购物广场有限公司	5,000,000.00					5,000,000.00	
湖北大冶中央国际商业管理有限公司	1,500,000.00					1,500,000.00	
洛阳中央百货大楼有限公司	16,414,000.00					16,414,000.00	
南京中央商场集团联合营销有限公司	2,500,000.00					2,500,000.00	
镇江雨润中央购物广场有限公司	359,988,004.60					359,988,004.60	
南京中央商场集团商业管理有限公司	7,500,000.00					7,500,000.00	
盱眙雨润中央购物广场有限公司	5,000,000.00					5,000,000.00	
新沂雨润中央购物广场有限公司	5,000,000.00					5,000,000.00	
南京中央商场酒店管理公司	50,000.00					50,000.00	
句容雨润中央购物广场有限公司	2,500,000.00					2,500,000.00	
句容雨润中央置业有限公司	5,000,000.00					5,000,000.00	
南京云中央科技有限公司	2,500,000.00					2,500,000.00	
铜陵雨润中央购物广场有限公司	1,500,000.00					1,500,000.00	
海安雨润中央购物广场有限公司	5,000,000.00					5,000,000.00	
南京鑫优隆商业管理有限公司	1,900,000.00					1,900,000.00	
沭阳雨润中央购物广场有限公司	95,000,000.00					95,000,000.00	
南京雨润云中央支付技术开发有限公司	95,000,000.00					95,000,000.00	
南京中央商场孕婴童用品有限公司	250,000.00					250,000.00	
安徽中商便利店有限公司	500,000.00					500,000.00	
南京中央商场新零售有限公司	250,000.00					250,000.00	
海安润隆商业管理有限公司			25,000.00			25,000.00	
合计	2,460,107,747.10	20,000,000.00	25,000.00			2,460,132,747.10	20,000,000.00

(2). 对联营、合营企业投资

√ 适用 □ 不适用

单位：元 币种：人民币

投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业											
小计											
二、联营企业											
长江日昇投资有限公司	107,923,061.69		68,940,000.00	621,263.62						39,604,325.31	
小计	107,923,061.69		68,940,000.00	621,263.62						39,604,325.31	
合计	107,923,061.69		68,940,000.00	621,263.62						39,604,325.31	

(3). 长期股权投资的减值测试情况

☐适用 ☒不适用

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	749,657,486.84	432,515,983.36	882,018,757.38	473,162,028.76
其他业务	147,257,380.61	114.54	138,276,696.83	4,127.85
合计	896,914,867.45	432,516,097.90	1,020,295,454.21	473,166,156.61

(2). 营业收入、营业成本的分解信息

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

(3). 履约义务的说明

☐适用 ☒不适用

(4). 分摊至剩余履约义务的说明

☐适用 ☒不适用

(5). 重大合同变更或重大交易价格调整

☐适用 ☒不适用

5、 投资收益

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	621,263.62	2,414,365.76
合计	621,263.62	2,414,365.76

6、 其他

☐适用 ☒不适用

二十、 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
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	-320,601.80	
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、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外	6,150,971.56	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，非金融企业持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产生的损益		
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
委托他人投资或管理资产的损益		
对外委托贷款取得的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而产生的各项资产损失		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
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		
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		
非货币性资产交换损益		
债务重组损益	13,678,835.35	
企业因相关经营活动不再持续而发生的一次性费用，如安置职工的支出等		
因税收、会计等法律、法规的调整对当期损益产生的一次性影响		
因取消、修改股权激励计划一次性确认的股份支付费用		
对于现金结算的股份支付，在可行权日之后，应付职工薪酬的公允价值变动产生的损益		
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	2,096,726.71	
交易价格显失公允的交易产生的收益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
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	-14,915,860.08	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
减：所得税影响额	952,904.91	
少数股东权益影响额（税后）	972,415.16	
合计	4,764,751.67	

对公司将《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》未列举的项目认定为非经常性损益项目且金额重大的，以及将《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因。

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐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	-19.33	-0.13	-0.13
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-19.96	-0.14	-0.14

3、 境内外会计准则下会计数据差异

☐适用 ☒不适用

4、 其他

☐适用 ☒不适用

董事长：祝珺

董事会批准报送日期：2025 年 4 月 23 日

修订信息

☐适用 ☒不适用