



00002019040067969441

报告文号：大信审字[2019]第23-00234号

南京中央商场（集团）股份有限公司

审 计 报 告

大信审字[2019]第 23-00234 号

大信会计师事务所（特殊普通合伙）

WUYIGE CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP.



大信会计师事务所
北京市海淀区知春路 1 号
学院国际大厦 15 层
邮编 100083

WUYIGE Certified Public Accountants.LLP
15/F,Xueyuan International Tower
No.1Zhichun Road,Haidian Dist.
Beijing,China,100083

电话 Telephone: +86 (10) 82330558
传真 Fax: +86 (10) 82327668
网址 Internet: www.daxincpa.com.cn

审计报告

大信审字[2019]第 23-00234 号

南京中央商场（集团）股份有限公司全体股东：

一、 审计意见

我们审计了南京中央商场（集团）股份有限公司（以下简称“贵公司”）的财务报表，包括 2018 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2018 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表，以及财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了贵公司 2018 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2018 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

二、 形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于贵公司，并履行了职业道德方面的其他责任。

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、 关键审计事项

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

（一）收入确认

1.事项描述



大信会计师事务所
北京市海淀区知春路 1 号
学院国际大厦 15 层
邮编 100083

WUYIGE Certified Public Accountants.LLP
15/F,Xueyuan International Tower
No.1Zhichun Road,Haidian Dist.
Beijing,China,100083

电话 Telephone: +86 (10) 82330558
传真 Fax: +86 (10) 82327668
网址 Internet: www.daxincpa.com.cn

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

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

2. 审计应对

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

(二) 存货跌价准备

1. 事项描述

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

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

2. 审计应对

- (1) 了解和评价管理层与计提存货跌价准备相关的关键内部控制的设计与运行有效性；



大信会计师事务所
北京市海淀区知春路 1 号
学院国际大厦 15 层
邮编 100083

WUYIGE Certified Public Accountants.LLP
15/F,Xueyuan International Tower
No.1Zhichun Road,Haidian Dist.
Beijing,China,100083

电话 Telephone: +86 (10) 82330558
传真 Fax: +86 (10) 82327668
网址 Internet: www.daxincpa.com.cn

(2) 通过比较项目当期毛利率，累计毛利率，预售毛利率复核期末持有的地产项目是否存在减值情形；对于已经计提了减值准备的开发项目，通过复核本年预售价格及周边类似项目售价走向，确定是否进一步减值或者升值；

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

(4) 将以往年度的可变现净值的估计与实际变现的价值进行比较，并评价管理层存货跌价准备估计的准确性。

四、其他信息

贵公司管理层（以下简称管理层）对其他信息负责。其他信息包括贵公司 2018 年年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

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

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

五、管理层和治理层对财务报表的责任

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



大信会计师事务所
北京市海淀区知春路 1 号
学院国际大厦 15 层
邮编 100083

WUYIGE Certified Public Accountants.LLP
15/F,Xueyuan International Tower
No.1Zhichun Road,Haidian Dist.
Beijing,China,100083

电话 Telephone: +86 (10) 82330558
传真 Fax: +86 (10) 82327668
网址 Internet: www.daxincpa.com.cn

在编制财务报表时，管理层负责评估贵公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划清算贵公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督贵公司的财务报告过程。

六、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

（二）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

（三）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

（五）评价财务报表的总体列报、结构和内容（包括披露），并评价财务报表是否公允



大信会计师事务所
北京市海淀区知春路1号
学院国际大厦15层
邮编 100083

WUYIGE Certified Public Accountants.LLP
15/F,Xueyuan International Tower
No.1Zhichun Road,Haidian Dist.
Beijing,China,100083

电话 Telephone: +86 (10) 82330558
传真 Fax: +86 (10) 82327668
网址 Internet: www.daxincpa.com.cn

反映相关交易和事项。

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

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

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

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

大信会计师事务所(特殊普通合伙)



中国注册会计师:

(项目合伙人)



中国注册会计师:



二〇一九年四月二十五日

合并资产负债表

编制单位：南京中央商场（集团）股份有限公司

2018年12月31日

单位：人民币元

项 目	附注五	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金	(一)	1,885,297,747.60	2,130,606,946.79
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据及应收账款	(二)	7,871,933.84	12,994,672.90
其中：应收票据			
应收账款		7,871,933.84	12,994,672.90
预付款项	(三)	35,234,762.60	55,654,195.16
其他应收款	(四)	636,498,971.19	191,411,978.01
其中：应收利息			
应收股利			
存货	(五)	8,530,771,284.66	10,611,469,488.86
持有待售资产	(六)	43,805,119.64	
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	(七)	358,247,448.31	332,267,745.16
流动资产合计		11,497,727,267.84	13,334,405,026.88
非流动资产：			
可供出售金融资产	(八)	430,000.00	430,000.00
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	(九)	84,101,910.88	27,029,565.18
投资性房地产	(十)	430,165,494.13	427,512,656.93
固定资产	(十一)	3,138,319,620.49	3,015,436,003.85
在建工程	(十二)	16,202,015.89	9,894,198.36
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	(十三)	387,397,488.42	423,026,762.35
开发支出			
商誉	(十四)	64,761,963.50	69,540,837.96
长期待摊费用	(十五)	48,169,349.89	38,410,642.09
递延所得税资产	(十六)	141,391,580.13	174,349,343.53
其他非流动资产	(十七)	83,052,586.61	139,074,421.75
非流动资产合计		4,393,992,009.94	4,324,704,432.00
资产总计		15,891,719,277.78	17,659,109,458.88

法定代表人：

国吴印晓

主管会计工作负责人：

金福

会计机构负责人：

陈飞

合并资产负债表（续）

编制单位：南京中央商场（集团）股份有限公司

2018年12月31日

单位：人民币元

项 目	附注五	期末余额	期初余额
流动负债：			
短期借款	（十八）	6,617,931,712.45	7,133,220,166.67
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据及应付账款	（十九）	2,283,092,186.17	1,929,616,202.96
预收款项	（二十）	2,629,783,130.93	3,147,172,217.03
应付职工薪酬	（二十一）	29,612,105.70	37,505,596.24
应交税费	（二十二）	216,243,667.67	347,582,927.37
其他应付款	（二十三）	1,021,031,202.41	947,414,136.52
其中：应付利息		24,985,977.93	38,848,267.22
应付股利		125,025,861.28	115,292,763.72
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	（二十四）	307,680,000.00	833,950,000.00
其他流动负债	（二十五）	25,295,068.21	24,231,930.89
流动负债合计		13,130,669,073.54	14,400,693,177.68
非流动负债：			
长期借款	（二十六）	896,456,892.83	1,011,200,000.00
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
长期应付款	（二十七）	19,640,505.48	
长期应付职工薪酬	（二十八）	118,487,640.58	134,470,908.05
预计负债	（二十九）	119,683,052.21	121,023,102.98
递延收益			
递延所得税负债	（十六）	60,956,995.76	60,293,786.45
其他非流动负债	（三十）	58,208,457.77	58,208,457.77
非流动负债合计		1,273,433,544.63	1,385,196,255.25
负债合计		14,404,102,618.17	15,785,889,432.93
股东权益：			
股本	（三十一）	1,148,334,872.00	1,148,334,872.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	（三十二）	39,910,131.44	12,770,131.44
减：库存股	（三十三）	101,209,998.92	59,999,778.53
其他综合收益	（三十四）	104,885,774.19	145,804,747.11
专项储备			
盈余公积	（三十五）	325,954,699.40	319,756,074.13
未分配利润	（三十六）	-71,221,737.85	292,422,093.98
归属于母公司股东权益合计		1,446,653,740.26	1,859,088,140.13
少数股东权益		40,962,919.35	14,131,885.82
股东权益合计		1,487,616,659.61	1,873,220,025.95
负债和或股东权益总计		15,891,719,277.78	17,659,109,458.88

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

印晓

金福

陈飞

母公司资产负债表

编制单位：南京中央商场（集团）股份有限公司

2018年12月31日

单位：人民币元

项 目	附注十四	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金		1,021,124,374.58	1,246,168,128.06
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据及应收账款	(一)	2,718,972.92	3,332,682.00
其中：应收票据			
应收账款		2,718,972.92	3,332,682.00
预付款项		15,115,064.61	26,048,936.53
其他应收款	(二)	7,132,136,618.61	6,709,545,724.41
其中：应收利息			
应收股利		417,030,000.00	419,180,000.00
存货		55,971,152.66	54,619,604.00
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		37,717,978.45	16,667,423.12
流动资产合计		8,264,784,161.83	8,056,382,498.12
非流动资产：			
可供出售金融资产		150,000.00	150,000.00
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	(三)	1,485,036,980.96	1,432,579,125.97
投资性房地产		66,044,697.54	65,690,930.08
固定资产		690,331,134.84	717,813,206.92
在建工程			1,635,059.07
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产		14,955,429.90	15,118,343.17
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		6,630,708.13	6,373,766.78
递延所得税资产		28,538,271.58	27,721,128.66
其他非流动资产		5,088,584.88	50,000,000.00
非流动资产合计		2,296,775,807.83	2,317,081,560.65
资产总计		10,561,559,969.66	10,373,464,058.77

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

陈飞

母公司资产负债表（续）

编制单位：南京中央商场（集团）股份有限公司

2018年12月31日

单位：人民币元

项 目	附注	期末余额	期初余额
流动负债：			
短期借款		3,529,631,712.45	3,864,434,500.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据及应付账款		2,109,114,091.29	2,213,388,055.85
预收款项		178,298,124.64	182,408,321.31
应付职工薪酬		15,484,257.23	20,808,803.39
应交税费		37,091,011.47	26,986,717.78
其他应付款		2,600,242,362.48	2,069,551,681.98
其中：应付利息		16,260,468.52	28,470,523.86
应付股利		119,295,830.63	109,562,733.07
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		50,700,000.00	
其他流动负债		15,869,111.00	14,737,827.12
流动负债合计		8,536,430,670.56	8,392,315,907.43
非流动负债：			
长期借款		203,402,307.83	50,700,000.00
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬		30,178,714.19	40,115,654.54
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债		14,257,400.73	14,168,958.86
其他非流动负债			
非流动负债合计		247,838,422.75	104,984,613.40
负债合计		8,784,269,093.31	8,497,300,520.83
股东权益：			
股本		1,148,334,872.00	1,148,334,872.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		69,341,860.11	69,341,860.11
减：库存股		101,209,998.92	59,999,778.53
其他综合收益		-2,015,898.57	38,903,074.35
专项储备			
盈余公积		325,942,998.10	319,744,372.83
未分配利润		336,897,043.63	359,839,137.18
股东权益合计		1,777,290,876.35	1,876,163,537.94
负债和股东权益总计		10,561,559,969.66	10,373,464,058.77

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

印晓

金福

陈飞

合并利润表

编制单位：南京中央商场（集团）股份有限公司

2018年度

单位：人民币元

项 目	附注五	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	(三十七)	8,249,765,228.62	8,453,223,628.07
减：营业成本	(三十七)	6,618,428,177.99	6,513,387,901.28
税金及附加	(三十八)	131,883,168.65	275,050,230.76
销售费用	(三十九)	450,790,322.39	397,059,242.06
管理费用	(四十)	626,641,236.00	492,675,560.34
研发费用			
财务费用	(四十一)	455,960,627.96	235,856,763.94
其中：利息费用		420,962,929.56	216,901,242.08
利息收入		15,826,251.86	12,687,041.65
资产减值损失	(四十二)	170,096,727.61	7,981,105.16
加：其他收益	(四十三)	5,990,500.08	2,845,729.16
投资收益（损失以“-”号填列）	(四十四)	-20,855,899.05	30,037,415.23
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-21,387,704.96	2,287,832.77
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	(四十五)	2,652,837.20	5,586,735.53
资产处置收益（损失以“-”号填列）	(四十六)	-728,413.86	-1,120,372.06
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-216,976,007.61	568,562,332.39
加：营业外收入	(四十七)	4,763,892.30	16,522,377.19
减：营业外支出	(四十八)	39,286,852.95	99,596,706.14
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-251,498,968.26	485,488,003.44
减：所得税费用	(四十九)	95,500,182.47	243,710,289.61
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-346,999,150.73	241,777,713.83
（一）按经营持续性分类：			
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-322,620,781.55	241,777,713.83
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-24,378,369.18	
（二）按所有权归属分类：			
1.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）		-340,370,184.26	238,933,074.03
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		-6,628,966.47	2,844,639.80
五、其他综合收益的税后净额		-40,918,972.92	-26,257,864.54
归属母公司股东的其他综合收益的税后净额		-40,918,972.92	-26,257,864.54
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1.重新计量设定受益计划变动额			
2.权益法下不能转损益的其他综合收益			
（二）将重分类进损益的其他综合收益		-40,918,972.92	-26,257,864.54
1.权益法下可转损益的其他综合收益		-40,918,972.92	
2.可供出售金融资产公允价值变动损益			-26,257,864.54
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4.现金流量套期损益的有效部分			
5.外币财务报表折算差额			
6.其他			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
六、综合收益总额		-387,918,123.65	215,519,849.29
归属于母公司股东的综合收益总额		-381,289,157.18	212,675,209.49
归属于少数股东的综合收益总额		-6,628,966.47	2,844,639.80
七、每股收益			
（一）基本每股收益		-0.299	0.209
（二）稀释每股收益			

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

母公司利润表

编制单位：南京中央商场（集团）股份有限公司

2018年度

单位：人民币元

项 目	附注十四	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	(四)	2,799,501,108.88	2,726,078,037.17
减：营业成本	(四)	2,226,729,371.73	2,177,435,444.55
税金及附加		43,753,873.32	36,030,688.06
销售费用		133,079,030.36	134,629,666.19
管理费用		193,591,748.54	180,857,725.96
研发费用			
财务费用		143,540,827.72	40,811,293.46
其中：利息费用		326,750,097.86	264,341,545.86
利息收入		212,900,924.04	237,625,504.48
资产减值损失		14,567,162.59	-1,833,438.65
加：其他收益		1,671,651.91	2,641,521.01
投资收益（损失以“-”号填列）	(五)	-34,517,895.67	4,754,045.60
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-21,752,195.67	2,079,945.83
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		353,767.46	1,233,290.98
资产处置收益（损失以“-”号填列）		-668,215.69	-202,050.63
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		11,078,402.63	166,573,464.56
加：营业外收入		186,035.82	628,190.23
减：营业外支出		125,033.01	185,182.13
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		11,139,405.44	167,016,472.66
减：所得税费用		10,807,851.42	43,707,075.34
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		331,554.02	123,309,397.32
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		331,554.02	123,309,397.32
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额		-40,918,972.92	
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1.重新计量设定受益计划变动额			
2.权益法下不能转损益的其他综合收益			
（二）将重分类进损益的其他综合收益		-40,918,972.92	
1.权益法下可转损益的其他综合收益		-40,918,972.92	
2.可供出售金融资产公允价值变动损益			
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4.现金流量套期损益的有效部分			
5.外币财务报表折算差额			
6.其他			
六、综合收益总额		-40,587,418.90	123,309,397.32
七、每股收益			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

吴晓印

金福

陈飞

合并现金流量表

编制单位：南京中央商场（集团）股份有限公司

2018年度

单位：人民币元

项 目	附注五	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		9,576,287,487.84	9,610,230,886.37
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	(五十)	129,291,897.67	189,907,719.30
经营活动现金流入小计		9,705,579,385.51	9,800,138,605.67
购买商品、接受劳务支付的现金		7,826,368,174.29	7,738,998,224.48
支付给职工以及为职工支付的现金		474,809,984.49	441,588,448.32
支付的各项税费		545,809,148.23	479,646,929.39
支付其他与经营活动有关的现金	(五十)	708,950,807.53	540,464,783.76
经营活动现金流出小计		9,555,938,114.54	9,200,698,385.95
经营活动产生的现金流量净额		149,641,270.97	599,440,219.72
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		45,000,000.00	22,217,826.77
取得投资收益收到的现金		707,500.00	1,151,690.69
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		1,240,174.37	759,591.66
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金	(五十)	280,671,225.63	
投资活动现金流入小计		327,618,900.00	24,129,109.12
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		125,094,159.68	143,963,144.33
投资支付的现金		97,102,223.58	300,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			50,000,000.00
投资活动现金流出小计		222,196,383.26	194,263,144.33
投资活动产生的现金流量净额		105,422,516.74	-170,134,035.21
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		60,600,000.00	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		60,600,000.00	
取得借款收到的现金		6,614,299,912.91	8,219,945,666.67
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金	(五十)		43,245,444.44
筹资活动现金流入小计		6,674,899,912.91	8,263,191,111.11
偿还债务支付的现金		6,446,101,561.39	7,871,129,976.57
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		630,615,349.29	617,542,747.73
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金			
回购公司股票所支付的现金		41,210,220.39	59,999,778.53
筹资活动现金流出小计		7,117,927,131.07	8,548,672,502.83
筹资活动产生的现金流量净额		-443,027,218.16	-285,481,391.72
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		-187,963,430.45	143,824,792.79
加：期初现金及现金等价物余额		914,550,500.52	770,725,707.73
六、期末现金及现金等价物余额		726,587,070.07	914,550,500.52

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



陈飞

母公司现金流量表

编制单位：南京中央商场（集团）股份有限公司

2018年度

单位：人民币元

项 目	附注	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		3,251,761,584.51	3,138,882,534.92
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		12,814,903.56	187,041,109.41
经营活动现金流入小计		3,264,576,488.07	3,325,923,644.33
购买商品、接受劳务支付的现金		2,601,378,716.26	2,765,947,037.41
支付给职工以及为职工支付的现金		181,963,346.76	172,009,517.90
支付的各项税费		114,971,954.39	137,987,031.23
支付其他与经营活动有关的现金		154,620,124.46	126,973,649.92
经营活动现金流出小计		3,052,934,141.87	3,202,917,236.46
经营活动产生的现金流量净额		211,642,346.20	123,006,407.87
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		2,250,000.00	
取得投资收益收到的现金		607,500.00	607,500.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		1,206,778.31	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金		193,510,328.93	
投资活动现金流入小计		197,574,607.24	607,500.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		13,792,309.72	3,247,594.84
投资支付的现金		100,752,223.58	
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			500,000.00
支付其他与投资活动有关的现金			50,000,000.00
投资活动现金流出小计		114,544,533.30	53,747,594.84
投资活动产生的现金流量净额		83,030,073.94	-53,140,094.84
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		3,512,280,000.00	3,266,620,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金		755,111,346.49	754,392,117.76
筹资活动现金流入小计		4,267,391,346.49	4,021,012,117.76
偿还债务支付的现金		3,643,680,479.72	3,380,145,500.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		285,258,601.69	238,657,470.61
支付其他与筹资活动有关的现金		749,168,438.70	610,852,524.07
筹资活动现金流出小计		4,678,107,520.11	4,229,655,494.68
筹资活动产生的现金流量净额		-410,716,173.62	-208,643,376.92
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		-116,043,753.48	-138,777,063.89
加：期初现金及现金等价物余额		164,308,128.06	303,085,191.95
六、期末现金及现金等价物余额		48,264,374.58	164,308,128.06

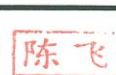
法定代表人：



主管会计工作负责人



会计机构负责人：



合并股东权益变动表

编制单位：南京中央商场（集团）股份有限公司 2018年度

单位：人民币元

项 目	本 期								少数股东权益	权益合计
	归属于母公司股东权益									
	股本	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	小计		
一、上年期末余额	1,148,334,872.00	12,770,131.44	59,999,778.53	145,804,747.11		319,756,074.13	292,422,093.98	1,859,088,140.13	14,131,886.82	1,873,220,025.95
加：会计政策变更										
前期差错更正										
同一控制下企业合并										
其他										
二、本年期初余额	1,148,334,872.00	12,770,131.44	59,999,778.53	145,804,747.11		319,756,074.13	292,422,093.98	1,859,088,140.13	14,131,886.82	1,873,220,025.95
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）		27,140,000.00	41,210,220.39	-40,918,972.92		6,198,625.27	-363,643,831.83	-412,434,393.87	26,831,033.53	-385,603,366.34
（一）综合收益总额			41,210,220.39	-40,918,972.92			-340,370,184.26	-422,499,377.57	-6,628,966.47	-429,128,344.04
（二）股东投入和减少资本		27,140,000.00						27,140,000.00	33,460,000.00	60,600,000.00
1. 股东投入的普通股									60,600,000.00	60,600,000.00
2. 其他权益工具持有者投入资本										
3. 股份支付计入所有者权益的金额										
4. 其他		27,140,000.00						27,140,000.00	-27,140,000.00	
（三）利润分配										
1. 提取盈余公积						6,198,625.27	-23,273,647.57	-17,075,022.30		-17,075,022.30
2. 对股东的分配						6,198,625.27	-6,198,625.27			
3. 其他							-17,075,022.30	-17,075,022.30		-17,075,022.30
（四）股东权益内部结转										
1. 资本公积转增股本										
2. 盈余公积转增股本										
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										
（五）专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
（六）其他										
四、本期末余额	1,148,334,872.00	39,910,131.44	101,209,998.92	104,885,774.19		325,954,699.40	-71,221,737.85	1,446,653,740.26	40,962,919.35	1,487,616,659.61

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

陈飞

金福

吴晓印

单位：人民币元

编制单位：南京中央商场（集团）股份有限公司

目
項

归属于母公司股东权益

114

目 录

上期										
项 目	归属于母公司股东权益							少数股东权益	股东权益合计	
	股本	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润			小计
一、上年期末余额	1,148,334,872.00	12,770,131.44		172,062,611.65		299,806,785.52	125,113,377.80	1,758,087,778.41	11,287,246.02	1,769,375,024.43
加：会计政策变更										
前期差错更正										
同一控制下企业合并										
其他										
二、本年期初余额	1,148,334,872.00	12,770,131.44		172,062,611.65		299,806,785.52	125,113,377.80	1,758,087,778.41	11,287,246.02	1,769,375,024.43
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）				-26,257,864.54		19,949,288.61	167,308,716.18	101,000,361.72	2,844,639.80	103,845,001.52
（一）综合收益总额				-26,257,864.54			238,933,074.03	212,675,209.49	2,844,639.80	215,519,849.29
（二）股东投入和减少资本			59,999,778.53					-59,999,778.53		-59,999,778.53
1.股东投入的普通股										
2.其他权益工具持有者投入资本										
3.股份支付计入所有者权益的金额										
4.其他			59,999,778.53					-59,999,778.53		-59,999,778.53
（三）利润分配						19,949,288.61	-71,624,357.85	-51,675,069.24		-51,675,069.24
1.提取盈余公积						19,949,288.61	-19,949,288.61			
2.对股东的分配							-51,675,069.24	-51,675,069.24		-51,675,069.24
3.其他										
（四）股东权益内部结转										
1.资本公积转增股本										
2.盈余公积转增股本										
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										
（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	1,148,334,872.00	12,770,131.44	59,999,778.53	145,804,747.11		319,756,074.13	292,422,083.98	1,859,088,140.13	14,131,885.82	1,873,220,025.95

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

陈飞

母公司股东权益变动表

编制单位：南京中央商场（集团）股份有限公司 2018年度 单位：人民币元

项 目	股本	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
一、上年期末余额	1,148,334,872.00	69,341,860.11	59,999,778.53	38,903,074.35		319,744,372.83	359,839,137.18	1,876,163,537.94
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年期初余额	1,148,334,872.00	69,341,860.11	59,999,778.53	38,903,074.35		319,744,372.83	359,839,137.18	1,876,163,537.94
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）			41,210,220.39	-40,918,972.92		6,198,625.27	-22,942,093.55	-98,872,661.59
（一）综合收益总额				-40,918,972.92			331,554.02	-40,587,418.90
（二）股东投入和减少资本			41,210,220.39					-41,210,220.39
1.股东投入的普通股								
2.其他权益工具持有者投入资本								
3.股份支付计入所有者权益的金额								
4.其他			41,210,220.39					-41,210,220.39
（三）利润分配								
1.提取盈余公积						6,198,625.27	-23,273,647.57	-17,075,022.30
2.对股东的分配						6,198,625.27	-6,198,625.27	
3.其他							-17,075,022.30	-17,075,022.30
（四）股东权益内部结转								
1.资本公积转增股本								
2.盈余公积转增股本								
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								
（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	1,148,334,872.00	69,341,860.11	101,209,998.92	-2,015,898.57		325,942,998.10	336,897,043.63	1,777,290,876.35

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

国昊印

金福

陈飞

母公司股东权益变动表

编制单位：南京中央商场（集团）股份有限公司 2018年度 单位：人民币元

项 目	股本	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
一、上年期末余额	1,148,334,872.00	69,341,860.11		38,903,074.35		299,795,084.22	308,154,097.71	1,864,528,988.39
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年期初余额	1,148,334,872.00	69,341,860.11		38,903,074.35		299,795,084.22	308,154,097.71	1,864,528,988.39
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）			59,999,778.53			19,949,288.61	51,685,039.47	11,634,549.55
（一）综合收益总额								
（二）股东投入和减少资本			59,999,778.53				123,309,397.32	123,309,397.32
1. 股东投入的普通股								
2. 其他权益工具持有者投入资本								
3. 股份支付计入所有者权益的金额								
4. 其他			59,999,778.53					-59,999,778.53
（三）利润分配								
1. 提取盈余公积						19,949,288.61	-71,624,357.85	-51,675,069.24
2. 对股东的分配						19,949,288.61	-19,949,288.61	
3. 其他							-51,675,069.24	-51,675,069.24
（四）股东权益内部结转								
1. 资本公积转增股本								
2. 盈余公积转增股本								
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								
（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	1,148,334,872.00	69,341,860.11	59,999,778.53	38,903,074.35		319,744,372.83	359,839,137.18	1,876,163,537.94

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

南京中央商场（集团）股份有限公司

财务报表附注

（除特别注明外，本附注金额单位均为人民币元）

一、企业的基本情况

（一）公司历史沿革

南京中央商场（集团）股份有限公司（以下简称“本公司”）是于 1992 年 4 月在原南京市人民商场的基础上改组，以商场经营性资产及相关负债入股，并以募集内部职工股和定向募集法人股设立的股份有限公司。1993 年 4 月定向募集 2000 万股法人股，1993 年 5 月公司定向募集的法人股股票在全国证券自动报价系统（STAQ）挂牌交易。2000 年 8 月经中国证券监督管理委员会“证监发字（2000）第 113 号文”核准，向社会公众募集社会公众股 3500 万股。2000 年 9 月 26 日本次发行的社会公众股 3500 万股，在上海证券交易所正式上市交易，股票简称“中央商场”，证券代码“600280”。

2004 年 10 月，经中国证监会证监发行字(2004)第 118 号文核准，公司实施配股，其中向国家股股东配售 49 万股、向社会公众股股东配售 2179 万股，配股完成后，总股本为 14354.19 万股。2012 年度股东大会决议以 2012 年 12 月 31 日股本 143,541,848 股为基数，按每 10 股由资本公积金转增 10 股，共计转增 143,541,848 股。2013 年度股东大会决议以 2013 年 6 月 30 日股本 287,083,718 股为基数，按每 10 股由资本公积金和未分配利润转增 10 股，共计转增 287,083,718 股。转增后，注册资本增至人民币 574,167,436.00 元。2014 年度股东大会决议以 2014 年末总股本 574,167,436 股为基数，向全体股东按每 10 股派发红股 10 股，共计派发股利 574,167,436.00 元。派发红股后，注册资本增至人民币 1,148,334,872.00 元。

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

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

（二）行业性质和经营范围

本公司属百货零售行业。集团内下属子公司包含房地产行业和服务行业。

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

（三）本财务报告由董事会于 2019 年 4 月 25 日批准报出。

（四）本年度合并财务报表范围

本年度合并报表范围包括母公司和下辖控股子公司，纳入本期合并的子公司参见附注七。

二、财务报表的编制基础

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

（二）持续经营：本公司具备自报告期末起 12 个月的持续经营能力。

三、重要会计政策和会计估计

（一）遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合《企业会计准则》的要求，真实、完整地反映了本公司 2018 年 12 月 31 日的财务状况、2018 年度的经营成果和现金流量等相关信息。

（二）会计期间

本公司会计年度为公历年度，即每年 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

（三）营业周期

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

（四）记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

(五) 企业合并

1. 同一控制下的企业合并

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

2. 非同一控制下的企业合并

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

(六) 合并财务报表的编制方法

1. 合并财务报表范围

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

2. 统一母子公司的会计政策、统一母子公司的资产负债表日及会计期间

子公司与本公司采用的会计政策或会计期间一致。

3. 合并财务报表抵销事项

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

4. 合并取得子公司会计处理

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

(七) 合营安排的分类及共同经营的会计处理方法

1. 合营安排的分类

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

2. 共同经营的会计处理

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

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

3. 合营企业的会计处理

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

(八) 现金及现金等价物的确定标准

本公司在编制现金流量表时所确定的现金，是指本公司库存现金以及可以随时用于支付的存款。在编制现金流量表时所确定的现金等价物，是指持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

(九) 金融工具

1. 金融工具的分类及确认

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

确认为一项金融资产或金融负债，或权益工具。

金融资产于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、持有至到期投资、应收款项、可供出售金融资产。除应收款项以外的金融资产的分类取决于本公司及其子公司对金融资产的持有意图和持有能力等。金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债以及其他金融负债。

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

2.金融工具的计量

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

3.本公司对金融工具的公允价值的确认方法

如存在活跃市场的金融工具，以活跃市场中的报价确定其公允价值；如不存在活跃市场的金融工具，采用估值技术确定其公允价值。估值技术主要包括市场法、收益法和成本法。

4.金融资产负债转移的确认依据和计量方法

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

终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊。

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，则应终止确认该金融负债或其一部分。

5.金融资产减值

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

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

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

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

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

(十) 应收款项

本公司应收款项主要包括应收票据及应收账款、长期应收款和其他应收款。在资产负债表日有客观证据表明其发生了减值的，本公司根据其账面价值与预计未来现金流量现值之间差额确认减值损失。

1.单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项

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

2.按组合计提坏账准备的应收款项

确定组合的依据	款项性质及风险特征
组合 1	无特殊收回风险，采用账龄分析法计提坏账
组合 2	销售支票款、销售收款方式、备用金和合并范围内关联往来无收回风险的款项
按组合计提坏账准备的计提方法	
组合 1	账龄分析法
组合 2	不计提坏账准备

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备情况：

账龄	应收账款计提比例（%）	其他应收款计提比例（%）
1 年以内（含 1 年）	3	3
1 至 2 年	10	10
2 至 3 年	20	20
3 至 4 年	50	50
4 至 5 年	80	80
5 年以上	100	100

组合中，采用其他方法计提坏账准备情况：

组合名称	方法说明
销售支票款、销售收款方式、备用金和合并范围内关联往来无收回风险的款项	不计提坏账准备

3.单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

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

(十一) 存货

1.存货的分类

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

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

2.发出存货的计价方法

存货发出时，采取加权平均法确定其发出的实际成本。

3. 存货跌价准备的计提方法

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

4. 存货的盘存制度

本公司的存货盘存制度为永续盘存制。

5. 低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品和包装物采用一次转销法摊销。

(十二) 长期股权投资

1. 初始投资成本确定

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

2. 后续计量及损益确认方法

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

3. 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

对被投资单位具有共同控制，是指对某项安排的回报产生重大影响的活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策，包括商品或劳务的销售和购买、金融资产的管理、资产的购买和处置、研究与开发活动以及融资活动等；对被投资单位具有重大影响，是指当持有被投资单位 20% 以上至 50% 的表决权资本时，具有重大影响。或虽不足 20%，但符合下列条

件之一时，具有重大影响：在被投资单位的董事会或类似的权力机构中派有代表；参与被投资单位的政策制定过程；向被投资单位派出管理人员；被投资单位依赖投资公司的技术或技术资料；与被投资单位之间发生重要交易。

(十三) 投资性房地产

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

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

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

(十四) 固定资产

1. 固定资产确认条件

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。同时满足以下条件时予以确认：与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；该固定资产的成本能够可靠地计量。

2. 固定资产分类和折旧方法

本公司固定资产主要分为：房屋建筑物、专用设备、通用设备、运输设备、其他设备等；折旧方法采用年限平均法。根据各类固定资产的性质和使用情况，确定固定资产的使用寿命和预计净残值。并在年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整。除已提足折旧仍继续使用的固定资产和单独计价入账的土地之外，本公司对所有固定资产计提折旧。

资产类别	预计使用寿命（年）	预计净残值率（%）	年折旧率（%）
房屋建筑物	10~45	5	2.11~9.5
专用设备	6~20	5	4.75~15.83
通用设备	6~20	5	4.75~15.83

资产类别	预计使用寿命（年）	预计净残值率（%）	年折旧率（%）
运输设备	14	5	6.79
其他设备	10	5	4.75

3. 融资租入固定资产的认定依据、计价方法

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

(十五) 在建工程

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

(十六) 借款费用

1. 借款费用资本化的确认原则

本公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

2. 资本化金额计算方法

资本化期间，是指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间。借款费用暂停资本化的期间不包括在内。在购建或生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，应当暂停借款费用的资本化。

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

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

(十七) 无形资产

1. 无形资产的计价方法

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

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

使用寿命有限的无形资产摊销方法如下：

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

2. 使用寿命不确定的判断依据

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

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

(十八) 长期资产减值

长期股权投资、固定资产、在建工程、无形资产、商誉等长期资产于资产负债表日存在减值迹象的，进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。

可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产

生现金流入的最小资产组合。

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

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

(十九) 长期待摊费用

本公司长期待摊费用是指已经支出，但受益期限在一年以上（不含一年）的各项费用。长期待摊费用按费用项目的受益期限分期摊销。若长期待摊的费用项目不能使以后会计期间受益，则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

(二十) 职工薪酬

职工薪酬，是指本公司为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。职工薪酬主要包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。

1. 短期薪酬

在职工为本公司提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益，企业会计准则要求或允许计入资产成本的除外。本公司发生的职工福利费，在实际发生时根据实际发生额计入当期损益或相关资产成本。职工福利费为非货币性福利的，按照公允价值计量。本公司为职工缴纳的医疗保险费、工伤保险费、生育保险费等社会保险费和住房公积金，以及按规定提取的工会经费和职工教育经费，在职工提供服务的会计期间，根据规定的计提基础和计提比例计算确定相应的职工薪酬金额，并确认相应负债，计入当期损益或相关资产成本。

2. 离职后福利

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

3. 辞退福利

本公司向职工提供辞退福利时，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，

并计入当期损益：本公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

4.其他长期职工福利

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。

(二十一) 预计负债

当与或有事项相关的义务是公司承担的现时义务，且履行该义务很可能导致经济利益流出，同时其金额能够可靠地计量时确认该义务为预计负债。本公司按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，如所需支出存在一个连续范围，且该范围内各种结果发生的可能性相同，最佳估计数按照该范围内的中间值确定；如涉及多个项目，按照各种可能结果及相关概率计算确定最佳估计数。

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

(二十二) 收入

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

2、房地产销售收入：房地产开发项目工程已经竣工并经有关部门验收合格；签订了销售合同，并履行了合同规定的义务，向客户交付房屋或已发出正式书面交房通知书；取得了销售价款；成本能够可靠计量。

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

(二十三) 政府补助

1.政府补助的类型及会计处理

政府补助是指本公司从政府无偿取得的货币性资产或非货币性资产（但不包括政府作为所有者投入的资本）。政府补助为货币性资产的，应当按照收到或应收的金额计量。政府补

助为非货币性资产的，应当按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

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

政府文件明确规定用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助，确认为与资产相关的政府补助。政府文件未明确规定补助对象的，能够形成长期资产的，与资产价值相对应的政府补助部分作为与资产相关的政府补助，其余部分作为与收益相关的政府补助；难以区分的，将政府补助整体作为与收益相关的政府补助。与资产相关的政府补助，确认为递延收益。确认为递延收益的金额，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入当期损益。

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

2.政府补助确认时点

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

(二十四) 递延所得税资产和递延所得税负债

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

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

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

(二十五) 租赁

1.经营租赁的会计处理方法：经营租赁的租金支出在租赁期内按照直线法计入相关资产成本或当期损益。

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

(二十六) 公允价值计量

公司以公允价值计量相关资产或负债时，基于如下假设：

市场参与者在计量日出售资产或者转移负债的交易，是在当前市场条件下的有序交易；出售资产或者转移负债的有序交易在相关资产或负债的主要市场进行。不存在主要市场的，假定该交易在相关资产或负债的最有利市场进行。

采用市场参与者在对该资产或负债定价时为实现其经济利益最大化所使用的假设。

公司将根据交易性质和相关资产或负债的特征等，以其交易价格作为初始确认的公允价值。

其他相关会计准则要求或者允许公司以公允价值对相关资产或负债进行初始计量，且其交易价格与公允价值不相等的，公司将相关利得或损失计入当期损益，但其他相关会计准则另有规定的除外。

以公允价值计量非金融资产时，考虑市场参与者将该资产用于最佳用途产生经济利益的能力，或者将该资产出售给能够用于最佳用途的其他市场参与者产生经济利益的能力。

公司采用估值技术时考虑了再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。估值技术的输入值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，才可以使用不可观察输入值。公允价值计量所使用的输入值划分为三个层次：

第一层次输入值是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。

第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。

第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值。

公允价值计量结果所属的层次，由对公允价值计量整体而言具有重要意义的输入值所属的最低层次决定说明公允价值初始计量、估值技术、公允价值层次划分、会计处理方法等。

(二十七) 持有待售和终止经营

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：一是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；二是出售极可能发生，即企业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。有关规定要求企业相关权力机构或者监管部门批准后方可出售的，应当已经获得批准。

初始计量或在资产负债表日重新计量持有待售的非流动资产或处置组时，其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的，应当将账面价值减记至公允价值减去出售费用后的净额，减记的金额确认为资产减值损失计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备。

资产负债表中持有待售的非流动资产或持有待售的处置组中的资产列示为持有待售资产，持有待售的处置组中的负债列示为持有待售负债。

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关联计划的一部分；
- 3.该组成部分是专为转售而取得的子公司。

(二十八) 主要会计政策变更、会计估计变更的说明

财政部于 2018 年 6 月 15 日发布了《财政部关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2018〕15 号），执行企业会计准则的企业应按照企业会计准则和该通知要求编制 2018 年度及以后期间的财务报表。

本公司执行财会〔2018〕15 号的主要影响如下：

会计政策变更内容和原因	受影响的报表项目名称	本期受影响的报表项目金额	上期重述金额	上期列报的报表项目及金额
1.应收票据和应收账款合并列示	应收票据及应收账款	7,871,933.84	12,994,672.90	应收账款：12,994,672.90
2.应收利息、应收股利并其他应收款项目列示	其他应收款	636,498,971.19	191,411,978.01	其他应收款：191,411,978.01
3.固定资产清理并入固定资产列示	固定资产	3,138,319,620.49	3,015,436,003.85	固定资产：3,015,436,003.85
4.应付票据和应付账款合并列示	应付票据及应付账款	2,283,092,186.17	1,929,616,202.96	应付票据：6,130,000.00 应付账款：1,923,486,202.96

会计政策变更内容和原因	受影响的报表项目名称	本期受影响的报表项目金额	上期重述金额	上期列报的报表项目及金额
5.应付利息、应付股利计入其他应付款项目列示	其他应付款	1,021,031,202.41	947,414,136.52	应付利息：38,848,267.22 应付股利：115,292,763.72 其他应付款：793,273,105.58

四、税项

主要税种及税率

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

五、合并财务报表重要项目注释

(一) 货币资金

类 别	期末余额	期初余额
现金	2,065,376.50	2,830,528.64
银行存款	722,224,386.93	911,284,481.62
其他货币资金	1,161,007,984.17	1,216,491,936.53
合 计	1,885,297,747.60	2,130,606,946.79

截至 2018 年 12 月 31 日止，本公司其他货币资金明细如下：

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

(二) 应收票据及应收账款

类 别	期末余额	期初余额
应收账款	14,065,012.26	21,476,954.57

类 别	期末余额	期初余额
减：坏账准备	6,193,078.42	8,482,281.67
合计	7,871,933.84	12,994,672.90

应收账款

类 别	期末数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款				
按组合计提坏账准备的应收账款	8,331,826.64	59.24	459,892.80	5.52
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	5,733,185.62	40.76	5,733,185.62	100.00
合计	14,065,012.26	100.00	6,193,078.42	44.03

续

类 别	期初数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	3,089,072.85	14.38	3,089,072.85	100.00
按组合计提坏账准备的应收账款	13,881,203.00	64.64	1,154,386.10	8.32
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	4,506,678.72	20.98	4,238,822.72	94.06
合计	21,476,954.57	100.00	8,482,281.67	39.49

1.按组合计提坏账准备的应收账款

(1) 采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账龄	期末数			期初数		
	账面余额	计提比例(%)	坏账准备	账面余额	计提比例(%)	坏账准备
1年以内	5,800,214.23	3.00	174,006.43	10,722,084.28	3.00	321,662.56
1至2年	2,174,021.01	10.00	217,402.11	576,957.91	10.00	57,695.79
2至3年	67,692.25	20.00	13,538.45	1,383,622.20	20.00	276,724.44
3至4年	46,850.26	50.00	23,425.13	927,282.83	50.00	463,641.42
5年以上	31,520.68	100.00	31,520.68	34,661.89	100.00	34,661.89
合计	8,120,298.43		459,892.80	13,644,609.11		1,154,386.10

(2) 采用其他组合方法计提坏账准备的应收账款情况

组合名称	期末数			期初数		
	账面余额	计提比例(%)	坏账准备	账面余额	计提比例(%)	坏账准备
销售支票款	211,528.21			236,593.89		

2.期末单项金额虽不重大并单独计提坏账准备的应收账款

债务人名称	账面余额	坏账金额	账龄	计提比例	计提理由
第一名	1,360,249.75	1,360,249.75	2 至 4 年	100.00%	无法收回
第二名	1,108,677.77	1,108,677.77	5 年以上	100.00%	无法收回
第三名	691,366.06	691,366.06	4 至 5 年	100.00%	无法收回
第四名	648,693.10	648,693.10	2 至 3 年	100.00%	无法收回
第五至第**名	1,924,198.94	1,924,198.94	1 至 5 年	100.00%	无法收回
合 计	5,733,185.62	5,733,185.62			

3.本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额为 799,869.60 元。

4.本报告期实际核销的应收账款情况

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

5.按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

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

(三) 预付款项

1.预付款项按账龄列示

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内	32,774,993.30	93.02	47,075,350.74	84.59
1 至 2 年	308,589.98	0.88	2,539,756.78	4.56
2 至 3 年	89,474.71	0.25	1,265,368.13	2.27
3 年以上	2,061,704.61	5.85	4,773,719.51	8.58
合计	35,234,762.60	100.00	55,654,195.16	100.00

2.预付款项金额前五名单位情况

单位名称	期末余额	占预付款项总额的比例(%)
第一名	16,596,886.17	47.10
第二名	3,178,144.82	9.02
第三名	2,071,443.17	5.88
第四名	1,404,300.00	3.99
第五名	1,327,354.83	3.77
合计	24,578,128.99	69.76

(四) 其他应收款

类 别	期末余额	期初余额
其他应收款项	730,285,071.90	271,624,827.93
减：坏账准备	93,786,100.71	80,212,849.92
合计	636,498,971.19	191,411,978.01

其他应收款项

类 别	期末数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款项	42,816,576.35	5.86	33,749,396.35	78.82
按组合计提坏账准备的其他应收款项	670,442,388.99	91.81	43,010,597.80	6.42
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款项	17,026,106.56	2.33	17,026,106.56	100.00
合计	730,285,071.90	100.00	93,786,100.71	12.84

续

类 别	期初数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款项	71,961,900.57	26.49	39,767,131.10	55.26
按组合计提坏账准备的其他应收款项	183,114,151.06	67.42	24,011,974.60	13.11
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款项	16,548,776.30	6.09	16,433,744.22	99.30
合计	271,624,827.93	100.00	80,212,849.92	29.53

1. 期末单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款项

债务人名称	账面余额	坏账金额	账龄	计提比例(%)	计提理由
徐州蓝天商业大厦	33,272,176.35	33,272,176.35	5 年以上	100.00	预计无法收回
徐州白云大厦股份有限公司	9,544,400.00	477,220.00	2 至 3 年	5.00	见附注十一（二）或有

					事项 4（2）
合计	42,816,576.35	33,749,396.35			

2.按组合计提坏账准备的其他应收款项

(1)采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款项

账龄	期末数			期初数		
	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备
1 年以内	472,354,922.71	3.00	14,170,647.69	40,581,272.51	3.00	1,217,034.38
1 至 2 年	31,972,153.87	10.00	3,197,215.38	42,883,266.72	10.00	4,288,326.67
2 至 3 年	39,801,435.20	20.00	7,960,287.04	6,383,718.28	20.00	1,276,743.67
3 至 4 年	5,131,569.70	50.00	2,565,784.86	10,019,384.47	50.00	5,009,692.26
4 至 5 年	4,323,371.09	80.00	3,458,696.87	6,891,184.29	80.00	5,512,947.43
5 年以上	11,657,965.96	100.00	11,657,965.96	6,707,230.19	100.00	6,707,230.19
合计	565,241,418.53		43,010,597.80	113,466,056.46		24,011,974.60

(2)采用其他组合方法计提坏账准备的其他应收款项

组合名称	期末数			期初数		
	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备
销售收款方式	99,057,419.99			62,286,057.39		
备用金	6,143,550.47			7,362,037.21		
合计	105,200,970.46			69,648,094.60		

3.期末单项金额虽不重大并单独计提坏账准备的其他应收款

债务人名称	账面余额	坏账金额	账龄	计提比例	计提理由
第一名	1,290,000.00	1,290,000.00	3 至 4 年	100.00	预计无法收回
第二名	1,063,200.00	1,063,200.00	1 至 2 年	100.00	预计无法收回
第三名	1,000,000.00	1,000,000.00	5 年以上	100.00	预计无法收回
第四名	919,257.92	919,257.92	3 至 5 年	100.00	预计无法收回
第五名	857,839.00	857,839.00	3 至 4 年	100.00	预计无法收回
第六名至第**名	11,895,809.64	11,895,809.64	5 年以上	100.00	预计无法收回
合 计	17,026,106.56	17,026,106.56		100.00	

4.本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额为 13,573,250.79 元。

5.其他应收款项按款项性质分类情况

款项性质	期末余额	期初余额
单位借款	481,439,558.07	83,438,105.68

款项性质	期末余额	期初余额
销售收款方式	99,160,275.37	62,286,057.39
备用金、个人借款	7,249,890.56	7,352,538.87
押金、保证金	100,260,196.54	80,683,709.60
应收供应商款项	9,943,514.36	1,706,184.98
其他	32,231,637.00	36,158,231.41
合计	730,285,071.90	271,624,827.93

6.按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款项情况

债务人名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款项期末余额合计数的比例(%)	坏账准备余额
第一名	借款	427,747,981.72	1 年以内	58.57	12,832,439.45
第二名	借款	33,272,176.35	5 年以上	4.56	33,272,176.35
第三名	保证金	10,000,000.00	1 年以内	1.37	300,000.00
第四名	借款	9,544,400.00	2 至 3 年	1.31	9,544,400.00
第五名	保证金	5,000,000.00	1 至 2 年	0.68	500,000.00
合计		485,564,558.07		66.49	56,449,015.80

注：第一名为本集团原子公司徐州中央国际广场置业有限公司对应往来款，徐州置业本期已进行处置。

(五) 存货

1.存货的分类

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

(1) 开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计投资总额	期末余额	期初余额
徐州国际广场					1,778,490,657.05
泗阳雨润广场二三期	2011 年 12 月	2020 年 3 月	15.75 亿	324,351,884.89	509,574,833.96
泗阳星雨华府	2013 年 10 月	2020 年 12 月	8.59 亿	139,897,243.12	143,844,948.78
宿迁国际广场	2011 年 12 月	2019 年 12 月	20.86 亿	1,099,267,854.14	1,107,678,302.74
淮安雨润广场	2010 年 9 月	2019 年 12 月	42.8 亿	2,542,148,298.14	2,541,378,690.75
盱眙雨润广场	2012 年 12 月	2019 年 4 月	7.30 亿	484,070,949.99	526,367,935.75
盱眙星雨华府	2012 年 12 月	2020 年 2 月	8.16 亿	315,970,877.20	606,011,918.68

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计投资总额	期末余额	期初余额
新沂雨润广场	2013年1月	2021年4月	10.80亿	6,085,209.31	5,968,315.14
沭阳雨润广场	2014年1月	2019年12月	21亿	799,802,946.66	716,810,213.66
海安雨润广场	2014年6月	2019年12月	22亿	1,057,588,043.16	1,036,145,776.19
合计				6,769,183,306.61	8,972,271,592.70

(2) 开发产品

项目名称	竣工时间	期初余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
黄河丽景花园	2010年12月	14,617,052.85		676,363.20	13,940,689.65
淮安国际广场	2011年8月	66,079,859.87		737,662.46	65,342,197.41
南京万豪国际	2011年2月	4,866,094.23		2,991,594.07	1,874,500.16
徐州国际一期	2013年4月	72,176,769.80		72,176,769.80	
泗阳雨润广场	2018年12月	155,969,796.74	290,367,515.19	314,327,402.89	132,009,909.04
泗阳星雨华府一期	2016年9月	48,102,369.32	112,299,884.73	115,315,956.59	45,086,297.46
宿迁雨润广场	2017年8月	11,919,918.23	91,356,749.76	74,143,001.81	29,133,666.18
新沂雨润广场一期	2015年4月	200,244,973.47	-12,067,576.53	10,437,702.15	177,739,694.79
句容雨润广场	2017年3月	185,508,111.08	38,712,100.63	123,820,372.62	100,399,839.09
沭阳中央广场	2017年3月	191,053,493.06	172,364,594.73	220,731,123.13	142,686,964.66
海安中央广场	2018年12月	15,583,419.64	500,738,824.33	323,276,242.44	193,046,001.53
盱眙雨润广场	2017年8月	89,189,026.73	135,415,509.86	53,141,207.96	171,463,328.63
盱眙星雨华府	2018年2月		484,186,072.18	174,854,593.57	309,331,478.61
涵月楼花园	2015年7月	183,557,429.60	343,730.87	13,123,090.93	170,778,069.54
镇江雨润广场 二、三期	2015年11月	370,355,501.40	736,988,842.93	811,026,148.70	296,318,195.63
合计		1,609,223,816.02	2,550,706,248.68	2,310,779,232.32	1,849,150,832.38

2. 存货跌价准备的增减变动情况

存货类别	期初余额	本期计提额	本期减少额		期末余额
			转回	转销	
材料物资		74,951.75			74,951.75
库存商品	1,803,300.31	439,322.99		242,619.06	2,000,004.24
开发成本	36,790,438.92	105,878,339.61		11,870,504.08	130,798,274.45
开发产品	24,528,360.67	41,760,025.93		2,258,868.36	64,029,518.24
合计	63,122,099.90	148,152,640.28		14,371,991.50	196,902,748.68

3. 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明

存货项目名称	期初余额	本期增加	本期减少		期末余额
			本期转入 存货额	其他减少	
徐州国际广场	306,701,123.97			306,701,123.97	
宿迁国际广场	198,147,910.73	61,348,796.18	132,880,283.23		126,616,423.68
淮安雨润广场	504,407,860.38	10,012,186.68			514,420,047.06
泗阳星雨华府	29,122,711.74		26,027,216.53		3,095,495.21
泗阳雨润广场二三期	54,512,615.40	36,214,378.06	15,117,078.79		75,609,914.67
盱眙雨润广场 盱眙星雨华府	120,599,309.12	33,976,306.32	64,286,907.48		90,288,707.96
海安雨润广场	102,343,398.86	60,246,570.72	51,983,399.74		110,606,569.84
沭阳雨润广场	117,091,150.76	28,731,329.90	58,983,693.49		86,838,787.17
合 计	1,432,926,080.96	230,529,567.86	349,278,579.26	306,701,123.97	1,007,475,945.59

注：其他减少为徐州国际广场项目本期处置导致的存货资本利息减少。

(六) 持有待售资产

资产类别	期末账面价值	公允价值	预计处置费用	预计处置时间
固定资产	26,136,695.21	协议价 2.81 亿		2019 年 10 月
无形资产	17,668,424.43			
合计	43,805,119.64			

(七) 其他流动资产

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

(八) 可供出售金融资产

1. 可供出售金融资产情况

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售权益工具	19,678,000.00	19,248,000.00	430,000.00	19,678,000.00	19,248,000.00	430,000.00
其中：按公允价值计量的						

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
按成本计量的	19,678,000.00	19,248,000.00	430,000.00	19,678,000.00	19,248,000.00	430,000.00
合计	19,678,000.00	19,248,000.00	430,000.00	19,678,000.00	19,248,000.00	430,000.00

2. 期末以成本计量的重要权益工具投资明细

被投资单位	账面余额			
	期初	本期增加	本期减少	期末
天津华联商厦	648,000.00			648,000.00
江苏联合信托投资公司	100,000.00			100,000.00
南京经纬实业公司	500,000.00			500,000.00
*ST 炎黄	250,000.00			250,000.00
南大科技园股份有限公司	18,000,000.00			18,000,000.00
铁路股票及国库券	30,000.00			30,000.00
淮海农村商业银行	150,000.00			150,000.00
合计	19,678,000.00			19,678,000.00

续上表

被投资单位	跌价准备				在被投资单位持股比例 (%)	本期现金红利
	期初	本期增加	本期减少	期末		
天津华联商厦	648,000.00			648,000.00		
江苏联合信托投资公司	100,000.00			100,000.00		
南京经纬实业公司	500,000.00			500,000.00		
*ST 炎黄					0.40	
南大科技园股份有限公司	18,000,000.00			18,000,000.00	15.25	
淮海农村商业银行					0.04	
合计	19,248,000.00			19,248,000.00		

3. 报告期内可供出售金融资产减值的变动情况

可供出售金融资产分类	可供出售权益工具
期初已计提减值余额	19,248,000.00
本期计提	
本期减少	
期末已计提减值余额	19,248,000.00

(十) 投资性房地产

按公允价值计量的投资性房地产

项目	房屋及建筑物土地使用权	合计
一、期初余额	427,512,656.93	427,512,656.93
二、本期变动		
公允价值变动	2,652,837.20	2,652,837.20
三、期末余额	430,165,494.13	430,165,494.13

投资性房地产的说明：

1、子公司南京中商金润发超市有限公司位于南京市玄武区丹凤街 23 号、25 号、27 号、37 号，总建筑面积为 24866.77 平方米的商业用房及附属场地；及位于南京市鼓楼区草场门大街 95 号，总建筑面积为 24746.11 平方米的商业用房及附属场地。

中京民信（北京）资产评估有限公司以“京信评报字（2019）第 168 号”评估报告对本公司子公司南京中商金润发超市有限公司截止 2018 年 12 月 31 日的所有投资性房产的市场价值进行了评估，评估报告认为本公司投资性房产的期末市场价值为 364,120,796.59 元，本公司对期末投资性房产的公允价值的确认参照了以上评估价值。

2、本公司位于南京市秦淮区新街口丰富路 140 号 7582.96 平方米房屋及其所占用土地及公共院落土地使用权。

中京民信（北京）资产评估有限公司以“京信评报字（2019）第 169 号”评估报告对本公司截止 2018 年 12 月 31 日的上述投资性房产的市场价值进行了评估，评估报告认为本公司上述投资性房产的期末市场价值为 66,044,697.54 元，本公司对期末投资性房产的公允价值的确认参照了以上评估价值。

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

(十一) 固定资产

类 别	期末余额	期初余额
固定资产	3,135,478,071.46	3,015,772,726.14
固定资产清理	2,967,436.25	
减：减值准备	125,887.22	336,722.29
合计	3,138,319,620.49	3,015,436,003.85

1. 固定资产情况

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

注 1: 本期增加数为: 存货转入固定资产为 243,153,404.89 元, 融资租赁增加 22,688,301.22 元, 外购增加 24,861,635.86 元, 合计共增加 290,703,341.97 元。

注 2: 截止 2018 年 12 月 31 日, 期末未办妥产权证的房屋建筑物

项 目	账面价值	未办妥产权证书的原因	预计办结产权证书时间
房屋及建筑物-中商奥莱	109,258,653.58	售房单位改制	正在协商中

2. 截止 2018 年 12 月 31 日, 通过融资租赁租入的固定资产情况

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

(十二) 在建工程

类 别	期末余额	期初余额
在建工程项目	16,202,015.89	9,894,198.36
减: 减值准备		
合计	16,202,015.89	9,894,198.36

在建工程项目基本情况

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
电子商务平台建设	15,117,731.87		15,117,731.87	8,097,648.15		8,097,648.15
明源地产 ERP 建设				586,574.77		586,574.77
零星工程	1,084,284.02		1,084,284.02	1,209,975.44		1,209,975.44
合计	16,202,015.89		16,202,015.89	9,894,198.36		9,894,198.36

(十三) 无形资产

项目	土地使用权	软件使用权	合计
一、账面原值			
1. 期初余额	457,497,467.91	39,508,373.29	497,005,841.20
2. 本期增加金额		1,529,298.73	1,529,298.73
3. 本期减少金额	29,711,010.88	299,145.31	30,010,156.19
4. 期末余额	427,786,457.03	40,738,526.71	468,524,983.74
二、累计摊销			
1. 期初余额	58,466,291.84	15,512,787.01	73,979,078.85
2. 本期增加金额	14,029,391.83	5,326,853.26	19,356,245.09
3. 本期减少金额	12,042,586.45	165,242.17	12,207,828.62
4. 期末余额	60,453,097.22	20,674,398.10	81,127,495.32
三、账面价值			
1. 期末账面价值	367,333,359.81	20,064,128.61	387,397,488.42

项目	土地使用权	软件使用权	合计
2.期初账面价值	399,031,176.07	23,995,586.28	423,026,762.35

注：本期土地使用权的减少为子公司徐百大土地使用权转入持有待售资产。

(十四) 商誉

1.商誉账面原值

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

2.商誉减值准备

项目	期初余额	本期增加额	本期减少额	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

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

商誉减值测试情况如下：

项目	金额（万元）
未确认归属于少数股东权益的商誉账面金额①	18.73
包含归属于少数股东权益的商誉账面金额②	2,464.77
资产组的账面价值③	11,306.50
包含整体商誉的资产组的账面价值④=②+③	13,771.27
资产组预计未来现金流量现值⑤	13,862.88
商誉减值损失（大于 0 时）⑥=④-⑤	
归属于母公司商誉减值损失⑦	

商誉减值测试过程、参数及商誉减值损失的确认方法

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

②关键参数

项目	关键参数					
	预测期	预测期增长率	稳定期	稳定期增长率	利润率	折现率（税前加权平均资

						本成本)
与合并商誉相关资产组	2019-2023 年	-1.00%	永续	0	根据预测的收入、成本、费用等计算	18.00%

根据连云港中央百货有限责任公司历年经营情况和当地市场竞争等因素综合分析，对预测日未来 5 年的收入、成本、费用等进行预测。连云港中央百货有限责任公司的主要业务为百货零售，根据以前年度的经营情况和管理层判断，市场将会在 2019 年往后逐渐缩减，但缩减趋势缓慢。根据公司发展历史、客户定位、业绩增长数据的分析，预测期未来 5 年的销量增长率为平均为-1.00%。

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

商誉减值测试情况如下：

项目	金额（万元）
未确认归属于少数股东权益的商誉账面金额①	
包含归属于少数股东权益的商誉账面金额②	817.93
资产组的账面价值③	3,939.79
包含整体商誉的资产组的账面价值④=②+③	4,757.73
资产组预计未来现金流量现值⑤	6,306.00
商誉减值损失（大于 0 时）⑥=④-⑤	
归属于母公司商誉减值损失⑦	

商誉减值测试过程、参数及商誉减值损失的确认方法

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

②关键参数

项目	关键参数					
	预测期	预测期增长率	稳定期	稳定期增长率	利润率	折现率（税前加权平均资本成本）
与合并商誉相关资产组	2019-2023 年	-1.00%	永续	0	根据预测的收入、成本、费用等计算	18.00%

根据济宁中央百货有限责任公司历年经营情况和当地市场竞争等因素综合分析，对预测日未来 5 年的收入、成本、费用等进行预测。目前济宁中央百货有限责任公司的主要业务为百货零售，根据以前年度的经营情况和管理层判断，市场将会在 2019 年往后逐渐缩减，但缩减趋势缓慢。根据公司发展历史、客户定位、业绩增长数据的分析，预测期未来 5 年的销量增长率为平均为-1.00%。

注 3：因合并徐州中央百货大楼股份有限公司取得的商誉分配至资产组组合：公司所持有的房屋建筑物和土地使用权。经测试，公司认为无需计提商誉减值准备。

商誉减值测试情况如下：

未确认归属于少数股东权益的商誉账面金额①	53.56
包含归属于少数股东权益的商誉账面金额②	2,625.72
资产组的账面价值③	4,380.51
包含整体商誉的资产组的账面价值④=②+③	7,006.23
资产组可收回金额⑤	19,170.13
商誉减值损失（大于 0 时）⑥=④-⑤	
归属于母公司商誉减值损失⑦	

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

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

商誉减值测试情况如下：

项目	金额（万元）
未确认归属于少数股东权益的商誉账面金额①	
包含归属于少数股东权益的商誉账面金额②	640.06
资产组的账面价值③	-10,294.33
包含整体商誉的资产组的账面价值④=②+③	-9,654.27
资产组可收回金额⑤	-7,451.13
商誉减值损失（大于 0 时）⑥=④-⑤	
归属于母公司商誉减值损失⑦	

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

商誉减值测试情况如下：

项目	金额（万元）
未确认归属于少数股东权益的商誉账面金额①	
包含归属于少数股东权益的商誉账面金额②	477.89
资产组的账面价值③	80,273.43
包含整体商誉的资产组的账面价值④=②+③	80,751.31
资产组可收回金额⑤	63,231.96
商誉减值损失（大于 0 时）⑥=④-⑤	477.89
归属于母公司商誉减值损失⑦	477.89

(十五) 长期待摊费用

类 别	期初余额	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	期末余额
柜台装修装饰支出	25,780,045.02	20,646,276.54	17,717,491.04		28,708,830.52
经营租赁资产装修	6,612,845.15	7,366,525.74	3,308,987.71		10,670,383.18
融资咨询费	2,570,000.00	11,382,728.22	8,647,675.74		5,305,052.48
品牌费	2,278,668.59	529,125.82	673,735.31		2,134,059.10
其他	1,169,083.33	605,762.53	423,821.25		1,351,024.61
合计	38,410,642.09	40,530,418.85	30,771,711.05		48,169,349.89

(十六) 递延所得税资产、递延所得税负债

1. 递延所得税资产和递延所得税负债不以抵销后的净额列示

项 目	期末余额		期初余额	
	递延所得税资产/ 负债	可抵扣/应纳税暂时 性差异	递延所得税资产/ 负债	可抵扣/应纳税暂时 性差异
递延所得税资产：				
资产减值准备	23,255,685.80	93,022,743.18	23,400,542.00	93,602,168.00
房地产企业预售收入计 算的预计利润总额	34,956,958.39	139,827,833.52	76,034,057.01	304,136,228.06
VIP 积分返券	5,223,634.96	20,894,539.81	5,019,460.14	20,077,840.56
预计负债	12,741,706.04	50,966,824.16	12,428,372.29	49,713,489.16
应付职工薪酬-因解除 劳动关系给予的补偿	17,043,805.38	68,175,221.49	21,997,643.71	87,990,574.84
递延收益-拆迁补偿	14,552,114.44	58,208,457.77	14,552,114.44	58,208,457.76
预计逾期罚息	25,277,890.00	101,111,560.00	19,790,312.50	79,161,250.00
其他	8,339,785.12	33,359,140.48	1,126,841.44	4,507,365.74
小 计	141,391,580.13	565,566,320.41	174,349,343.53	697,397,374.12
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	48,630,112.32	194,520,449.28	48,630,112.31	194,520,449.24
计入当期损益的投资性 房地产公允价值变动	12,326,883.44	49,307,533.80	11,663,674.14	46,654,696.56
小计	60,956,995.76	243,827,983.08	60,293,786.45	241,175,145.80

2. 未确认递延所得税资产明细

项 目	期末余额	期初余额
1、可抵扣暂时性差异	835,417,319.81	152,990,814.17
其中：资产减值准备	539,699,722.02	77,799,785.78
房地产企业预售收入计算的预计利润	222,600,841.34	1,791,389.54
预计负债	68,716,228.05	71,309,613.82
其他流动负债-VIP 积分	4,400,528.40	2,090,025.03

项 目	期末余额	期初余额
2、可抵扣亏损	511,835,068.64	363,902,453.90
合计	1,347,252,388.45	516,893,268.07

3.未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期情况

年度	期末余额	备注
2019 年	102,257,278.75	
2020 年	70,612,780.63	
2021 年	114,429,840.04	
2022 年	224,535,169.22	
2023 年度		暂未确认
合计	511,835,068.64	

(十七) 其他非流动资产

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

(十八) 短期借款

1.短期借款分类

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

2. 期末无已逾期未偿还的短期借款。

(十九) 应付票据及应付账款

项目	期末余额	期初余额
应付票据		6,130,000.00

项目	期末余额	期初余额
应付账款	2,283,092,186.17	1,923,486,202.96
合计	2,283,092,186.17	1,929,616,202.96

1.应付票据

项目	期末余额	期初余额
银行承兑汇票		6,130,000.00

注 1：下一会计期间将到期的票据金额 0.00 元。

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

2.应付账款

(1) 按账龄分类

项目	期末余额	期初余额
1 年以内（含 1 年）	2,135,780,095.35	1,714,947,562.25
1 年以上	147,312,090.82	208,538,640.71
合计	2,283,092,186.17	1,923,486,202.96

(2) 账龄超过 1 年的大额应付账款

债权单位名称	期末余额	未偿还原因
第一名	66,556,420.73	工程款未结算
第二名	14,241,402.71	工程款未结算
第三名	10,117,161.26	工程款未结算
第四名	5,055,722.71	工程款未结算
第五名	4,609,013.63	工程款未结算
合计	100,579,721.04	

(二十) 预收款项

项目	期末余额	期初余额
1 年以内（含 1 年）	1,489,564,647.59	1,895,953,836.09
1 年以上	1,140,218,483.34	1,251,218,380.94
合计	2,629,783,130.93	3,147,172,217.03

注 1：期末余额主要为预收储值卡款和预收房款。

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

(二十一) 应付职工薪酬

1.应付职工薪酬分类列示

2018年1月1日—2018年12月31日

项目	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
短期薪酬	13,653,438.02	406,800,712.84	410,201,776.08	10,252,374.78
离职后福利-设定提存计划	480,365.87	56,743,489.99	56,792,034.25	431,821.61
辞退福利	23,371,792.35	18,927,909.31	23,371,792.35	18,927,909.31
合计	37,505,596.24	482,472,112.14	490,365,602.68	29,612,105.70

2.短期职工薪酬情况

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
工资、奖金、津贴和补贴	9,601,168.14	338,255,227.38	342,310,466.68	5,545,928.84
职工福利费		12,969,136.95	12,969,136.95	
社会保险费	197,624.44	26,601,486.13	26,620,040.35	179,070.22
其中：医疗保险费	191,811.31	23,747,331.71	23,766,395.98	172,747.04
工伤保险费	2,461.64	1,020,871.82	1,020,588.41	2,745.05
生育保险费	3,351.49	1,833,282.60	1,833,055.96	3,578.13
住房公积金	133,494.46	25,937,188.67	25,982,988.49	87,694.64
工会经费和职工教育经费	3,721,150.98	3,037,673.71	2,319,143.61	4,439,681.08
合计	13,653,438.02	406,800,712.84	410,201,776.08	10,252,374.78

3.设定提存计划情况

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
基本养老保险	458,514.66	54,162,887.60	54,210,378.75	411,023.51
失业保险费	21,851.21	2,580,602.39	2,581,655.50	20,798.10
合计	480,365.87	56,743,489.99	56,792,034.25	431,821.61

(二十二) 应交税费

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

(二十三) 其他应付款

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

1.应付利息

类别	期末余额	期初余额
长短期借款应付利息	24,985,977.93	38,848,267.22

2.应付股利

单位名称	期末余额	期初余额	超过 1 年未支付原因
普通股股利	125,025,861.28	115,292,763.72	股东未领取

3.其他应付款项

(1) 按款项性质分类

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

(2) 账龄超过 1 年的大额其他应付款项情况的说明

单位名称	期末余额	未偿还原因
第一名	247,191,653.29	注
第二名	41,741,887.35	代收代付安置款
第三名	7,040,000.00	履约保证金
第四名	2,914,719.00	政府安置款
第五名	2,000,000.00	履约保证金
合计	300,888,259.64	—

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

(二十四) 一年内到期的非流动负债

项 目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款	307,680,000.00	833,950,000.00

一年内到期的长期借款

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

(二十五) 其他流动负债

项目	期末余额	期初余额
递延收益-VIP 积分返利	25,295,068.21	24,231,930.89

(二十六) 长期借款

借款条件	期末余额	期初余额
抵押借款	477,100,000.00	511,200,000.00
保证借款		120,000,000.00
质押借款	107,302,307.83	
抵押+保证借款	233,354,585.00	380,000,000.00
保证+抵押+质押借款	78,700,000.00	
合计	896,456,892.83	1,011,200,000.00

(二十七) 长期应付款

款项性质	期末余额	期初余额
融资租赁款	19,640,505.48	

(二十八) 长期应付职工薪酬

类别	期末余额	期初余额
辞退福利-内退补偿	49,247,312.18	64,636,445.34
职工安置费	69,240,328.40	69,834,462.71
合计	118,487,640.58	134,470,908.05

(二十九) 预计负债

项目	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
对外提供担保	93,292,853.52	1,253,335.00	2,593,385.77	91,952,802.75
未决诉讼	27,730,249.46			27,730,249.46

项目	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
合计	121,023,102.98	1,253,335.00	2,593,385.77	119,683,052.21

注：详见附注十。

(三十) 其他非流动负债

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

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

(三十一) 股本

项目	期初余额	本次变动增减（+、-）					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	1,148,334,872.00						1,148,334,872.00

(三十二) 资本公积

类 别	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
一、资本溢价	7,647,632.05	27,140,000.00		34,787,632.05
二、其他资本公积	5,122,499.39			5,122,499.39
合计	12,770,131.44	27,140,000.00		39,910,131.44

注：本期资本公积增加系转让子公司股权但未丧失控制权交易下产生的资本溢价。

(三十三) 库存股

项 目	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额	变动原因
股权激励回购股份	59,999,778.53	41,210,220.39		101,209,998.92	回购

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

(三十四) 其他综合收益

项目	期初 余额	本期发生额				期末 余额
		本期所得税前 发生额	减：前期计入其他综合 收益当期转入损益	减：所得税 费用	税后归属于母公 司	税后归属于 少数股东
将重分类进损益的其他综合收益						
其中：自用房地产转换为采用公允 价值模式计量的投资性房地产 形成的利得	145,804,747.11					145,804,747.11
其中：权益法下在被投资单位以后 将重分类进损益的其他综合收 益中享有的份额					-40,918,972.92	-40,918,972.92
其他综合收益合计	145,804,747.11				-40,918,972.92	104,885,774.19

(三十五) 盈余公积

类 别	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
法定盈余公积	238,913,510.06	33,155.40		238,946,665.46
任意盈余公积	80,842,564.07	6,165,469.87		87,008,033.94
合计	319,756,074.13	6,198,625.27		325,954,699.40

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

注 2：本公司董事会根据 2018 年度净利润提出 2018 年度利润分配预案，按照 2018 年度母公司净利润提取 10% 的法定盈余公积金 33,155.40 元。

(三十六) 未分配利润

项目	期末余额	
	金额	提取或分配比例
期初未分配利润	292,422,093.98	
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-340,370,184.26	
减：提取法定盈余公积	33,155.40	母公司净利润的 10%
提取任意盈余公积	6,165,469.87	
应付普通股股利	17,075,022.30	
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	-71,221,737.85	

(三十七) 营业收入和营业成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
一、主营业务小计	7,905,153,927.96	6,605,446,902.17	8,180,915,343.40	6,508,081,640.38
百货零售	6,257,522,041.60	5,099,253,208.92	5,939,372,732.10	4,740,774,299.71
商业地产	1,607,637,154.92	1,454,853,653.28	2,207,160,884.98	1,736,474,144.55
服务	39,994,731.44	51,340,039.97	34,381,726.32	30,833,196.12
二、其他业务小计	344,611,300.66	12,981,275.82	272,308,284.67	5,306,260.90
合计	8,249,765,228.62	6,618,428,177.99	8,453,223,628.07	6,513,387,901.28

(三十八) 税金及附加

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

(三十九) 销售费用

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

(四十) 管理费用

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

(四十一) 财务费用

项目	本期发生额	上期发生额
利息费用	420,962,929.56	216,901,242.08
减：利息收入	15,826,251.86	12,687,041.65
其他支出	50,823,950.26	31,642,563.51
合计	455,960,627.96	235,856,763.94

(四十二) 资产减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	17,165,212.87	-12,797,864.14
存货跌价损失	148,152,640.28	20,778,969.30

项目	本期发生额	上期发生额
商誉减值损失	4,778,874.46	
合计	170,096,727.61	7,981,105.16

(四十三) 其他收益

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

(四十四) 投资收益

类别	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-21,387,704.96	2,287,832.77
处置长期股权投资产生的投资收益	531,805.91	
可供出售金融资产在持有期间的投资收益		544,190.69
处置可供出售金融资产取得的投资收益		27,205,391.77
合计	-20,855,899.05	30,037,415.23

(四十五) 公允价值变动收益

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	2,652,837.20	5,586,735.53

(四十六) 资产处置收益

项目	本期发生额	上期发生额
非流动资产处置利得	330,447.20	761.24
非流动资产处置损失	-1,058,861.06	-1,121,133.30
合计	-728,413.86	-1,120,372.06

(四十七) 营业外收入

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
与日常活动无关的政府补助	105,500.00		105,500.00
对外担保预计转回		10,544,400.00	
可供出售金融资产转换成长期股权投资初始确认差额		3,114,066.14	
其他	4,658,392.30	2,863,311.05	4,658,392.30
合计	4,763,892.30	16,522,377.19	4,763,892.30

(四十八) 营业外支出

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
对外捐赠	2,280,699.00	270,000.00	2,280,699.00
非流动资产报废损失	1,815,059.71		1,815,059.71
非常损失		3,846,720.77	
违约金	32,317,909.78	90,964,917.20	32,317,909.78
其他	2,873,184.46	4,515,068.17	2,873,184.46
合计	39,286,852.95	99,596,706.14	39,286,852.95

(四十九) 所得税费用

1. 所得税费用明细

项目	本期发生额	上期发生额
按税法及相关规定计算的当期所得税费用	61,879,209.76	223,147,039.13
递延所得税费用	33,620,972.71	20,563,250.48
合计	95,500,182.47	243,710,289.61

2. 会计利润与所得税费用调整过程

项 目	金额
利润总额	-251,498,968.26
按法定/适用税率计算的所得税费用	-62,874,742.06
调整以前期间所得税的影响	-1,675,879.83
非应税收入的影响	5,213,974.76
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	3,373,918.70
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	151,462,910.90
所得税费用	95,500,182.47

(五十) 现金流量表

1. 收到或支付的其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
收到其他与经营活动有关的现金	129,291,897.67	189,907,719.30
其中：营业外收入	4,763,892.30	2,864,072.29
利息收入	15,826,251.86	12,687,041.65
单位往来	102,711,253.43	91,187,076.54
保证金		80,323,799.66
其他收益	5,990,500.08	2,845,729.16
支付其他与经营活动有关的现金	708,950,807.53	540,464,783.76
其中：管理费用	166,992,007.53	80,480,482.73
销售费用	302,761,747.92	265,886,931.59
财务费用	50,823,950.26	31,642,563.51
营业外支出	37,450,157.54	65,333,938.47
保证金	59,226,101.76	
单位往来	91,696,842.52	97,120,867.46

2.收到或支付的其他与投资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
收到其他与投资活动有关的现金	280,671,225.63	
其中：子公司处置后归还的往来款	193,510,328.93	
搬迁款	87,160,896.70	
支付其他与投资活动有关的现金		50,000,000.00
其中：支付购买股权保证金		50,000,000.00

3.收到或支付的其他与筹资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
收到其他与筹资活动有关的现金		43,245,444.44
其中：收回贷款保证金		43,245,444.44

(五十一) 现金流量表补充资料

1.现金流量表补充资料

项目	本期发生额	上期发生额
1.将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	-346,999,150.73	241,777,713.83
加：资产减值准备	170,096,727.61	7,981,105.16
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	135,256,011.71	115,811,279.75
无形资产摊销	19,356,245.09	12,046,632.17
长期待摊费用摊销	30,771,711.05	21,309,771.35
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	728,413.86	1,120,372.06

项目	本期发生额	上期发生额
固定资产报废损失（收益以“－”号填列）	1,815,059.71	
公允价值变动损失（收益以“－”号填列）	-2,652,837.20	-5,586,735.53
财务费用（收益以“－”号填列）	420,962,929.56	216,901,242.08
投资损失（收益以“－”号填列）	20,855,899.05	-30,037,415.23
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	32,957,763.40	19,166,566.59
递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）	663,209.31	-7,355,937.62
存货的减少（增加以“－”号填列）	11,226,034.87	-496,078,249.67
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	-68,500,448.44	89,749,310.31
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	-276,896,297.88	412,634,564.47
经营活动产生的现金流量净额	149,641,270.97	599,440,219.72
2.现金及现金等价物净变动情况		
现金的期末余额	726,587,070.07	914,550,500.52
减：现金的期初余额	914,550,500.52	770,725,707.73
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-187,963,430.45	143,824,792.79

2.现金及现金等价物

项目	期末余额	期初余额
一、现金	726,587,070.07	914,550,500.52
其中：库存现金	2,065,376.50	2,830,528.64
可随时用于支付的银行存款	722,224,386.93	911,284,481.62
可随时用于支付的其他货币资金	2,297,306.64	435,490.26
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	726,587,070.07	914,550,500.52

(五十二) 所有权或使用权受到限制的资产

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

六、合并范围的变更

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

七、在其他主体中的权益

(一) 在子公司中的权益

企业集团的构成

序号	子公司名称	注册地	主要经营地	业务性质	持股比例		取得方式
					直接	间接	
1	南京中商金润发超市有限公司	南京市	南京市	投资	99.92%		投资设立
2	南京中央商场投资管理有限公司	南京市	南京市	投资	100.00%		投资设立
3	江苏中央新亚百货股份有限公司	淮安市	淮安市	百货零售	99.20%		非同一控制下的企业合并取得的子公司
4	连云港中央百货有限责任公司	连云港市	连云港市	百货零售	99.24%		非同一控制下的企业合并取得的子公司
5	济宁市中央百货有限责任公司	济宁市	济宁市	百货零售	100.00%		非同一控制下的企业合并取得的子公司
6	洛阳中央百货大楼有限公司	洛阳市	洛阳市	百货零售	100.00%		非同一控制下的企业合并取得的子公司
7	南京中央商场物业服务有限责任公司	南京市	南京市	物业管理	98.79%		投资设立
8	泰州中央国际购物有限公司	泰州市	泰州市	零售	99.64%		投资设立
9	镇江雨润中央购物广场有限公司	镇江市	镇江市	百货零售、房地产	100.00%		同一控制下企业合并取得的子公司
10	南京中央商场集团联合营销有限公司	南京市	南京市	批发	100.00%		投资设立
11	南京中商房产开发有限公司	南京市	南京市	房地产	100.00%		投资设立
12	宿迁中央国际购物广场有限公司	宿迁市	宿迁市	百货零售、房地产	100.00%		投资设立
13	苏州中商置地有限公司	苏州市	苏州市	房地产	100.00%		投资设立
14	淮安中央新亚置业有限公司	淮安市	淮安市	房地产	100.00%		投资设立
15	南京中商奥莱企业管理有限公司	南京市	南京市	零售	100.00%		投资设立
16	徐州中央百货大楼股份有限公司	徐州市	徐州市	百货零售	97.96%		非同一控制下的企业合并取得的子公司
17	徐州市百货大楼旅行社有限责任公司	徐州市	徐州市	旅游	88.08%		非同一控制下的企业合并取得的子公司

序号	子公司名称	注册地	主要经营地	业务性质	持股比例	取得方式
18	徐州中央国际广场投资有限公司	徐州市	徐州市	房地产	100.00%	投资设立
19	湖北大冶中央国际商业管理有限公司	大冶市	大冶市	零售	100.00%	投资设立
20	淄博中央国际购物有限公司	淄博市	淄博市	零售	100.00%	投资设立
21	南京中央商场便利有限公司	南京市	南京市	百货零售	100.00%	投资设立
22	泗阳雨润中央购物广场有限公司	宿迁市	宿迁市	百货零售、房地产	100.00%	投资设立
23	新沂雨润中央购物广场有限公司	徐州市	徐州市	地产	100.00%	投资设立
24	盱眙雨润中央购物广场有限公司	淮安市	淮安市	地产	100.00%	投资设立
25	南京中央商场集团商业管理有限公司	南京市	南京市	零售	100.00%	投资设立
26	南京中商超市有限公司	南京市	南京市	零售	100.00%	投资设立
27	南京中央商场孕婴童用品有限公司	南京市	南京市	百货零售	100.00%	投资设立
28	句容雨润中央购物广场有限公司	句容市	句容市	零售	100.00%	投资设立
29	句容雨润中央置业有限公司	句容市	句容市	地产	100.00%	投资设立
30	南京云中央科技有限公司	南京市	南京市	电子商务	100.00%	投资设立
31	铜陵雨润中央购物广场有限公司	铜陵市	铜陵市	零售	100.00%	投资设立
32	济宁雨润中央购物广场有限公司	济宁市	济宁市	零售	99.36%	投资设立
33	南京鑫优隆商业管理有限公司	南京市	南京市	商业管理	100.00%	投资设立
34	盱眙鑫优隆商业管理有限公司	淮安市	淮安市	商业管理	100.00%	投资设立
35	泗阳鑫优隆商业管理有限公司	宿迁市	宿迁市	商业管理	100.00%	投资设立
36	句容市鑫优隆商业管理有限公司	句容市	句容市	商业管理	100.00%	投资设立
37	沐阳鑫优隆商业管理有限公司	宿迁市	宿迁市	商业管理	100.00%	投资设立
38	扬中鑫优隆商业管理有限公司	镇江市	镇江市	商业管理	100.00%	投资设立
39	宿迁鑫优隆商业管理有限公司	宿迁市	宿迁市	商业管理	100.00%	投资设立

序号	子公司名称	注册地	主要经营地	业务性质	持股比例	取得方式
40	南京中央商场酒店管理有限公司	南京市	南京市	服务业	100.00%	投资设立
41	海安雨润中央购物广场有限公司	南通市	南通市	房地产	100.00%	投资设立
42	安徽中商便利店有限公司	合肥市	合肥市	零售	44.00%	投资设立
43	沐阳雨润中央购物广场有限公司	宿迁市	宿迁市	地产	100.00%	投资设立
44	南京雨润云中央支付技术有限公司	南京市	南京市	服务业	100.00%	投资设立
45	南京中央商场游乐有限公司	南京市	南京市	服务业	100.00%	投资设立
46	南京甫石基金管理有限公司	南京市	南京市	投资	100.00%	投资设立
47	南京快佳超市有限公司	南京市	南京市	零售	100.00%	投资设立
48	南京快佳惠赢超市有限公司	南京市	南京市	零售	100.00%	投资设立
49	上海松多投资管理有限公司	上海市	上海市	投资	100.00%	非同一控制下的企业合并取得的子公司
50	南京中央商场新零售有限公司	南京市	南京市	零售	100.00%	投资设立
51	南京撒蕉的猩猩贸易有限公司	南京市	南京市	零售	100.00%	投资设立
52	南京中商奥优餐饮有限公司	南京市	南京市	餐饮	100.00%	投资设立

(二) 在联营企业中的权益

1. 联营企业基本情况

公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		投资的会计处理方法
				直接	间接	
南京中央金城仓储超市有限公司	南京市	南京市	百货零售	45.00		权益法
徐州百大超市有限公司	徐州市	徐州市	百货零售	21.23		权益法
南京云中央在途文化投资发展有限公司	南京市	南京市	服务业	35.00		权益法
长江日昇投资有限公司	上海市	芜湖市	投资	40.00		权益法

2. 重要联营企业的主要财务信息

项目	期末余额/ 本期发生额
	长江日昇投资有限公司
流动资产	39,154,021.83
其中：现金和现金等价物	2,972,384.30
非流动资产	304,768,838.79
资产合计	343,922,860.62
流动负债	202,770,869.00
非流动负债	
负债合计	202,770,869.00
少数股东权益	
归属于母公司股东权益	141,151,991.62
按持股比例计算的净资产份额	56,460,796.65
营业收入	598.46
财务费用	1,171,044.02
所得税费用	3,419.55
净利润	-27,012,371.03
终止经营的净利润	
其他综合收益	-81,369,872.70
综合收益总额	-108,382,243.73

八、与金融工具相关的风险

本公司的主要金融工具包括借款、应收账款、银行存款、可供出售金融资产等。相关金融工具详情于各附注披露。这些金融工具导致的主要风险是信用风险、市场风险、流动风险。

本公司管理层管理及监控该等风险，以确保及时和有效地采取适当的措施防范风险。

（一）信用风险

信用风险，是指金融工具的一方不能履行义务，造成另一方发生财务损失的风险。本公司的信用风险主要来自现金及现金等价物、应收账款、其他应收款。管理层已经制定信用政策，并持续监察信用风险敞口。

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

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

（二）市场风险

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

利率风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场利率变动而发生波动的风险。本公司面临的利率风险主要来源于银行长期借款以及其他长期债务等。公司通过建立良好的银企关系，对授信额度、授信品种以及授信期限进行合理的设计，保障银行授信额度充足，满足公司的融资需求。尽管该方法不能使本公司完全避免支付的利率超出现行市场利率的风险，也不能完全消除与利息支付波动相关的现金流量风险，但是管理层认为这些方法有效降低了公司的整体利率风险水平。

（三）流动风险

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

九、公允价值

按公允价值层级对以公允价值计量的资产和负债进行分析

项目	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	期末余额
持续的公允价值计量	430,165,494.13			430,165,494.13
其中：投资性房地产				
出租的土地使用权及建筑物	430,165,494.13			430,165,494.13

十、关联方关系及其交易

(一) 本公司的母公司

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本公司的持股比例(%)	母公司对本公司的表决权比例(%)
江苏地华实业集团有限公司	南京	国内贸易（国家禁止或限制经营的项目除外、国家有专项规定的，取得相应许可后经营），纳米技术研究及应用，建筑材料销售。	100000 万元	14.50	14.50

注：截止 2018 年 12 月 31 日，本公司实际控制人祝义财持有本公司 41.51% 股权，同其控制的江苏地华实业集团有限公司共同持有本公司 56.01% 的股权。

(二) 本公司子公司的情况

详见附注“七、在其他主体中的权益”。

(三) 本企业的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“七、在其他主体中的权益”。

(四) 本企业的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
桐城市福润包装材料有限公司	同一控制人
江苏地华房地产开发有限公司	同一控制人
江苏雨润物业服务有限公司	同一控制人
江苏润地房地产开发有限公司	同一控制人
湖北雨润地华置业有限公司	同一控制人
盱眙雨润环球农产品采购有限公司	同一控制人
淮安雨润置业有限公司	同一控制人
如皋雨润置业有限公司	同一控制人
滁州雨润房地产开发有限公司	同一控制人
江苏雨润肉类产业集团有限公司	同一控制人
铜陵雨润地华置业有限公司	同一控制人
南京雨润食品有限公司	同一控制人

(五) 关联交易情况

1. 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

关联方名称	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本期发生额		上期发生额	
			金额	占同类交易金额的比例(%)	金额	占同类交易金额的比例(%)
采购商品、接受劳务：						
江苏润地房地产开发有限公司	物业服务	股东大会	1,953,793.10	4.89	3,223,843.44	0.82
江苏润地房地产开发有限公司 南京涵月楼酒店	会务服务	股东大会			897,696.76	0.09
桐城市福润包装材料有限公司	包装材料	股东大会	554,963.01	0.01	867,508.00	0.30
南京雨润食品有限公司	食品采购	股东大会			27,646.00	0.01
江苏雨润物业服务有限公司	物业服务	股东大会	2,885,157.66	7.21	6,410,962.37	1.20
小计			5,393,913.77		11,427,656.57	
销售商品、提供劳务：						
铜陵雨润地华置业有限公司	电费	股东大会	26,209.51	0.07	70,051.37	0.01

2. 关联租赁情况

出租方名称	承租方名称	租赁资产情况	本期确认的租赁费用	上期确认的租赁费用
湖北雨润地华置业有限公司	湖北大冶中央国际商业管理有限公司	经营场所	6,138,859.92	5,048,527.02
江苏雨润肉类产业集团有限公司	南京中央商场（集团）股份有限公司	办公场所	3,037,365.00	3,037,365.00
江苏润地房地产开发有限公司	南京中央商场集团商业管理有限公司	经营场所	6,116,622.70	免租期
铜陵雨润地华置业有限公司	铜陵雨润中央购物广场有限公司	经营场所	3,397,762.59	免租期

3. 关联担保情况

(1) 截止 2018 年 12 月 31 日，集团内相互为银行贷款提供担保情况

担保方	被担保方	担保金额	担保是否已经履行完毕
连云港市中央百货有限责任公司	南京中央商场（集团）股份有限公司	40,000,000.00	否
洛阳中央百货大楼有限公司	南京中央商场（集团）股份有限公司	230,400,000.00	否
济宁市中央百货有限责任公司			
连云港市中央百货有限责任公司	南京中央商场（集团）股份有限公司	747,780,000.00	否
江苏新亚百货股份有限公司	南京中央商场（集团）股份有限公司	186,900,000.00	否
镇江雨润中央购物广场有限公司	南京中央商场（集团）股份有限公司	101,151,712.45	否
沈阳雨润中央购物广场有限公司	南京中央商场（集团）股份有限公司	184,600,000.00	否
句容雨润中央购物广场有限公司	南京中央商场（集团）股份有限公司	19,000,000.00	否
苏州中商置地有限公司	南京中央商场（集团）股份有限公司	75,000,000.00	否
句容雨润中央购物广场有限公司	南京中央商场（集团）股份有限公司	42,180,000.00	否
南京中央大酒店有限公司	江苏中央新亚百货股份有限公司	178,000,000.00	否
南京中央商场（集团）股份有限公司	江苏中央新亚百货股份有限公司	92,500,000.00	否
连云港市中央百货有限责任公司	江苏中央新亚百货股份有限公司	78,700,000.00	否
南京中央商场（集团）股份有限公司	南京中央商场集团联合营销有限公司	100,210,000.00	否
泗阳雨润中央购物广场有限公司	南京中央商场集团联合营销有限公司	581,120,000.00	否
江苏中央新亚百货股份有限公司	南京中央商场集团联合营销有限公司	320,000,000.00	否
南京中央商场（集团）股份有限公司			
南京中央商场（集团）股份有限公司			
徐州中央百货大楼股份有限公司			
泗阳雨润中央购物广场百货分公司			

担保方	被担保方	担保金额	担保是否已经履行完毕
南京中央商场（集团）股份有限公司 江苏中央新亚百货股份有限公司 南京中商金润发超市有限公司	南京中央商场集团联合营销有限公司	200,000,000.00	否
南京中央商场（集团）股份有限公司	宿迁中央国际购物广场有限公司	14,980,000.00	否
南京中央商场（集团）股份有限公司 连云港市中央百货有限责任公司	南京中商奥莱企业管理有限公司	30,000,000.00	否
南京中央商场（集团）股份有限公司	南京中商奥莱企业管理有限公司	34,960,000.00	否
南京中央商场（集团）股份有限公司 连云港市中央百货有限责任公司	徐州中央百货大楼股份有限公司	29,970,000.00	否
南京中央商场（集团）股份有限公司	徐州中央百货大楼股份有限公司	177,000,000.00	否
南京中央商场（集团）股份有限公司	新沂雨润中央购物广场有限公司	50,000,000.00	否
南京中央商场（集团）股份有限公司	盱眙雨润中央购物广场有限公司	73,000,000.00	否
南京中央商场（集团）股份有限公司	句容雨润中央购物广场有限公司	100,000,000.00	否
南京中央商场（集团）股份有限公司	海安雨润中央购物广场有限公司	280,000,000.00	否
连云港中央百货有限责任公司	南京中央商场集团商业管理有限公司	20,000,000.00	否
合 计		3,987,451,712.45	

(2) 截止 2018 年 12 月 31 日，集团内相互为银行贷款提供抵押担保情况

担保方	被担保方	担保金额	担保是否已经履行完毕
连云港市中央百货有限责任公司 洛阳中央百货大楼有限公司 济宁市中央百货有限责任公司 连云港市中央百货有限责任公司	南京中央商场（集团）股份有限公司 南京中央商场（集团）股份有限公司	40,000,000.00 230,400,000.00	否 否
江苏新亚百货股份有限公司	南京中央商场（集团）股份有限公司	747,780,000.00	否
镇江雨润中央购物广场有限公司	南京中央商场（集团）股份有限公司	186,900,000.00	否
沐阳雨润中央购物广场有限公司	南京中央商场（集团）股份有限公司	101,151,712.45	否

担保方	被担保方	担保金额	担保是否已经履行完毕
句容雨润中央购物广场有限公司 苏州中商置地有限公司	南京中央商场（集团）股份有限公司	184,600,000.00	否
句容雨润中央购物广场有限公司	南京中央商场（集团）股份有限公司	19,000,000.00	否
连云港市中央百货有限责任公司	江苏中央新亚百货股份有限公司	42,180,000.00	否
泗阳雨润中央购物广场有限公司 江苏中央新亚百货股份有限公司	江苏中央新亚百货股份有限公司	92,500,000.00	否
南京中央商场（集团）股份有限公司 南京中商金润发超市有限公司	江苏中央新亚百货股份有限公司	78,700,000.00	否
南京中央商场（集团）股份有限公司 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	100,210,000.00	否
南京中央商场（集团）股份有限公司 徐州中央百货大楼股份有限公司 泗阳雨润中央购物广场百货分公司	南京中央商场集团联合营销有限公司	320,000,000.00	否
南京中央商场（集团）股份有限公司 江苏中央新亚百货股份有限公司 南京中商金润发超市有限公司	南京中央商场集团联合营销有限公司	200,000,000.00	否
南京中央商场（集团）股份有限公司 连云港市中央百货有限责任公司	南京中商奥莱企业管理有限公司	30,000,000.00	否
南京中央商场（集团）股份有限公司 连云港市中央百货有限责任公司	徐州中央百货大楼股份有限公司	29,970,000.00	否
合计		2,403,391,712.45	

(六) 关联方应收应付款项

1. 应收项目

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	淮安雨润置业有限公司	203,507.42	21,243.53	561,507.42	112,301.48
应收账款	铜陵雨润地华置业有限公司	3,592.72	107.78	684,746.59	225,298.89
预付账款	南京雨润食品有限公司			55,638.27	
合计		207,100.14	21,351.31	1,301,892.28	337,600.37

2. 应付项目

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
其他应付款	江苏地华房地产开发有限公司	39,058,102.72	39,058,102.72
其他应付款	江苏雨润物业服务有限公司	5,201,150.74	4,314,791.44
其他应付款	湖北雨润地华置业有限公司	11,694,653.48	7,588,283.77
其他应付款	盱眙雨润环球农产品采购有限公司	40,000,000.00	40,000,000.00
其他应付款	淮安雨润置业有限公司	698,149.00	698,149.00
其他应付款	如皋雨润置业有限公司	501,472.00	501,472.00
其他应付款	滁州雨润房地产开发有限公司	11,186.00	11,186.00
其他应付款	江苏雨润肉类产业集团有限公司	7,675,876.92	4,853,565.00
合 计		104,840,590.86	97,025,549.93

十一、 承诺及或有事项

(一) 承诺事项

本公司无需要披露的其他承诺事项。

(二) 或有事项

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

原告	案由	受理法院	标的额	案件进展情况
中国工商银行济宁市分行	为济宁百货总公司 贷款担保纠纷	济宁市仲裁委员会	16,600,940.17	裁定
济宁市任城区农村 信用合作社金城分社	为济宁百货总公司 贷款担保纠纷	济宁市任城区人民法院	1,057,671.25	裁定
济宁城市信用合作社	为济宁百货总公司 贷款担保纠纷	济宁市任城区人民法院	1,117,188.57	裁定
济宁城市信用合作社	为济宁百货总公司 贷款担保纠纷	济宁市任城区人民法院	1,441,124.45	裁定
济宁城市信用合作社	为济宁百货总公司 贷款担保纠纷	济宁市任城区人民法院	4,053,418.50	民事调解

济宁城市信用合作社	为济宁百货总公司 贷款担保纠纷	济宁市任城区人民法院	351,184.88	裁定
济宁城市信用合作社	为济宁百货总公司 贷款担保纠纷	济宁市任城区人民法院	300,000.00	裁定
济宁市城区农村 信用合作社城中分社	为济宁百货总公司 贷款担保纠纷	济宁市任城区人民法院	1,212,645.87	民事调解
合计			26,134,173.69	

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26,134,173.69元的预计负债，至本报告期末，上述判决未有新的进展。

2. 子公司淄博中央国际购物有限公司已判决未执行诉讼事项如下：

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

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

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

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

2014年6月4日，秦淮区人民法院作出（2014）秦执异字第24号执行裁定书，裁定淄博中央与本公司于2011年4月1日签订的《协议书》无效，要求本公司将别克商务车一辆及在济宁市中央百货责任有限公司的37.9万元债权予以返还，交至法院。2014年6月23日，本公司对（2014）秦执异字第24号执行裁定书不服，向秦淮法院提起诉讼，要求认定本公司于2011

年 4 月 1 日和淄博中央签订关于车辆过户的《协议书》有效。2014 年 9 月 2 日，经法院主持调解，本公司与新城市达成和解，秦淮法院出具（2014）秦商初字第 1204 号民事调解书，约定本公司支付新城市 35 万元，该款项为本公司代淄博中央向新城市支付的案件执行款，新城市放弃对本公司别克商务车及济宁市中央百货责任有限公司 37.9 万元债权申请强制执行。本公司已依调解书约定支付新城市公司 35 万元。在执行过程中，新城市向秦淮区人民法院申请追加本公司为被执行人。本公司提出异议，2015 年 1 月南京市秦淮区人民法院做出（2014）秦执异字第 49 号执行裁定，裁定驳回本公司异议请求。本公司不服（2014）秦执异字第 49 号执行裁定，向南京市中级人民法院提出复议，南京市中级人民法院 2015 年 4 月做出（2015）宁执复字第 26 号执行裁定，裁定：一、撤销（2014）秦执异字第 49 号执行裁定；二、发回南京市秦淮区人民法院重新审查。2015 年 5 月，南京市秦淮区人民法院做出（2015）秦执异字第 39 号执行裁定书，裁定驳回本公司异议请求。本公司不服（2015）秦执异字第 39 号执行裁定书，向南京市中级人民法院提起上诉申请。2016 年 2 月南京市中级人民法院作出终审裁定，认为原审法院（南京市秦淮区人民法院）在（2015）秦执异字第 39 号执行裁定中对救济途径告知不当，本公司应通过执行复议的程序进行司法救济，驳回本公司上诉。本公司于 2016 年 3 月向南京市中级人民法院提起复议，至财务报告报出日，该复议申请未作出裁定。

3. 为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

被担保单位	担保本金	担保利息	债务到期日	对本公司的财务影响
非关联方：				
徐州蓝天商业大楼	550,000.00	989,609.29	逾期	已计提预计负债 说明 (1)
徐州白云商厦股份有限公司	12,245,600.00	32,122,843.63	逾期	已计提预计负债 说明 (1)
济宁百货总公司	25,090,000.00	20,954,749.83	逾期	已计提预计负债 说明 (2)
合计	37,885,600.00	54,067,202.75		

说明：

（1）系子公司徐州中央百货大楼股份有限公司的历史遗留问题（简称“徐百大”），改制前徐百大为徐州蓝天商业大楼、徐州白云大厦股份有限公司提供贷款担保。徐州蓝天商业大楼及徐州白云商厦股份有限公司均经营状况不佳，对外偿还上述债务的可能性不大。因此，对以上两家全额计提预计负债。

（2）系子公司济宁中央百货有限责任公司（简称“济宁百货”）的历史遗留问题，济宁百货与原济宁百货大楼在改制前是互保单位。济宁百货总公司已严重资不抵债，企业无法正常

经营，已不具备偿还债务能力。因此，对以上担保事项计提预计负债。

4. 子公司徐州中央百货大楼股份有限公司诉讼事项进展如下：

（1）徐州中央百货大楼股份有限公司（以下简称“徐百大”）在 2003 年 9 月为徐州蓝天商业大楼向中国农业银行徐州市分行借款 699 万元提供连带责任保证担保，2005 年 8 月由中国农业银行徐州市分行向徐州市中级人民法院提起诉讼，2010 年 8 月中国农业银行徐州分行与徐州蓝天商业大楼及徐州中央百货大楼股份有限公司签订《贷款利息减免协议》，根据该项协议，贷款余额为 6,118,459.70 元，截止至 2010 年 3 月 20 日结欠利息为 1,676,233.31 元；同时约定借款人徐州蓝天商业大楼及担保人徐州中央百货大楼股份有限公司分期偿还贷款本金，具体为：2010 年 12 月 20 日前归还贷款本金 300 万元，2011 年 6 月 30 日前归还贷款本金 100 万元，2011 年 12 月 10 日前归还剩余的贷款本金 2,118,459.70 元，在归还所有贷款余额后，免除所欠截止至 2010 年 3 月 20 日结欠利息 1,676,233.31 元及以后新产生的利息；协议履行完毕前，法院继续冻结徐州中央百货大楼股份有限公司在华泰证券公司持有的交通银行股票的股东资金账户；该协议履行中发生争议可由三方协商解决，协商不成，中国农业银行徐州分行申请人民法院恢复徐州市中级人民法院民事判决书（2005）徐民二初字第 125 号判决书及相关法律文书的执行。至 2014 年 12 月 31 日徐百大已代徐州蓝天商业大楼还清农行全部本金，交行股权账户已解冻。截止至 2018 年 12 月 31 日，以上徐州中央百货大楼代徐州蓝天商业大楼所归还款项均已计入其他应收款，并全额计提坏账准备。

（2）2003 年 6 月 27 日，徐州白云大厦股份有限公司与徐州淮东工行签订两份借款合同，借款合同分别为 925 万元和 1,404 万元，期限均自 2003 年 6 月 28 日起至 2004 年 2 月 28 日止。同日，徐州中央百货大楼与徐州淮东工行分别针对上述两笔借款签订了保证合同，约定徐州中央百货大楼对徐州白云大厦股份有限公司上述借款承担连带保证责任。借款到期后，徐州白云大厦股份有限公司未能偿还借款本息。2005 年 7 月 25 日，中国工商银行江苏省分行将上述借款本息转让给东方资产南京办事处。2008 年 6 月，东方资产南京办事处委托拍卖公司拍卖不良资产债权组合包，DAC 中国特别机遇（巴巴多斯）有限公司（以下简称“国特别公司”）在拍卖会上竞买成交。DAC 公司向人民法院提起诉讼，请求法院判令：1、徐州白云大厦股份有限公司偿还本金 2,329 万元及相关利息；2、徐州中央百货大楼对上述欠款及利息承担连带清偿责任；3、相关诉讼费由徐州白云大厦股份有限公司、徐州中央百货大楼承担。一审判决如下：1、徐州白云大厦股份有限公司于本判决生效之日起二十日内向 DAC 公司偿还借款本金 2,329 万元。2、徐州白云大厦股份有限公司于本判决生效之日起二十日内向 DAC 公司支付借款

利息（以与徐州淮东工行签订的借款合同约定的利率标准，自 2003 年 6 月 30 日起计算至 2009 年 6 月 17 日止）。3、徐州中央百货大楼对白云大厦上述债务承担连带保证责任；百货大楼承担保证责任后，有权向白云大厦追偿。4、驳回 DAC 公司的其他诉讼请求。后 DAC 公司与徐州白云大厦股份有限公司不服一审判决，上诉至江苏省高级人民法院。2015 年 12 月 2 日，江苏省高级人民法院对本案做出终审判决：维持原判。2016 年 2 月 3 日，江苏中级人民法院强制执行本公司银行存款 50 万用于归还 DAC 公司款项。2017 年，徐州中央百货大楼获取 2016 年度白云大厦自行归还 DAC 款项 150 万相关银行付款单据，冲减预计负债金额 150 万。2017 年 5 月 2 日，江苏中级人民法院查封本公司持有的上市公司股票江苏银行 100 万股，并进行拍卖，拍卖价款 904.44 万元用于归还 DAC 公司款项。徐州中央百货大楼代徐州白云大厦股份有限公司所归还该款项计入其他应收款，共计 9,544,400.00 元。2017 年 9 月，徐州中央百货大楼申请对白云大厦 29 套房产进行查封，根据评估报告可知，该部分房产价值 1538.74 万元，该房产价值预计大于本公司代付款，故对其他应收款按 5%计提坏账。

十二、资产负债表日后事项

（一）重要的非调整事项

无。

（二）利润分配情况

项目	内容
拟分配的利润或股利	无

（三）其他资产负债表日后事项说明

无。

十三、其他重要事项

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

江苏地华实业集团有限公司持有的本公司 166,500,000 股无限售流通股，约占公司总股本

的 14.50%，尚被中国华融资产管理股份有限公司河南省分公司、中海信托股份有限公司、中国华融资产管理股份有限公司北京分公司、长城国兴金融租赁有限公司、国家开发银行、中国工商银行股份有限公司安庆分行冻结、轮候冻结中，冻结股份约占公司总股份的 14.50%。

（二）分部报告

1. 分部报告的确认依据与会计政策

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. 分部报告的财务信息

项目	百货零售	房地产	其他	分部间抵销	合计
一、营业收入	6,578,762,404.24	1,608,195,751.10	85,856,623.34	23,049,550.06	8,249,765,228.62
二、营业成本	5,110,211,678.64	1,455,165,266.90	58,842,975.98	5,791,743.53	6,618,428,177.99
三、对联营和合营企业的投资收益	-21,387,704.96				-21,387,704.96
四、资产减值损失	15,502,994.45	154,524,661.76	69,071.40		170,096,727.61
五、折旧费和摊销费	165,976,478.47	6,324,711.77	500,079.35		172,801,269.59
六、利润总额	121,465,451.11	-372,670,708.83	3,483,358.01	3,777,068.55	-251,498,968.26
七、所得税费用	43,001,455.82	46,257,415.35	6,241,311.30		95,500,182.47
八、净利润	78,463,995.29	-418,928,124.18	-2,757,953.29	3,777,068.55	-346,999,150.73
九、资产总额	15,287,425,921.57	12,182,236,425.36	2,874,722,130.58	14,452,665,199.73	15,891,719,277.78
十、负债总额	11,756,915,157.21	11,892,459,813.75	1,695,016,071.44	10,940,288,424.23	14,404,102,618.17

十四、母公司财务报表主要项目注释

（一）应收票据及应收账款

类 别	期末余额	期初余额
应收账款	3,232,775.48	3,504,646.80
减：坏账准备	513,802.56	171,964.80
合计	2,718,972.92	3,332,682.00

应收账款分类披露

类 别	期末数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款				
按组合计提坏账准备的应收账款	2,922,600.09	90.41	203,627.17	6.97
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	310,175.39	9.59	310,175.39	100.00
合计	3,232,775.48	100.00	513,802.56	15.89

续

类 别	期初数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款				
按组合计提坏账准备的应收账款	3,413,061.41	97.39	80,379.41	2.36
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	91,585.39	2.61	91,585.39	100.00
合计	3,504,646.80	100.00	171,964.80	4.91

1.按组合计提坏账准备的应收账款

(1) 采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账龄	期末数			期初数		
	账面余额	计提比例(%)	坏账准备	账面余额	计提比例(%)	坏账准备
1年以内	89,103.82	3.00	2,673.11	2,280,013.52	3.00	68,400.41
1至2年	2,009,540.56	10.00	200,954.06	119,790.00	10.00	11,979.00
合计	2,098,644.38		203,627.17	2,399,803.52		80,379.41

(2) 采用其他组合方法计提坏账准备的应收账款情况

组合名称	期末数			期初数		
	账面余额	计提比例(%)	坏账准备	账面余额	计提比例(%)	坏账准备
销售支票款	211,528.21			216,007.89		
合并内关联方往来	612,427.50			797,250.00		
合计	823,955.71			1,013,257.89		

2.本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额为 341,837.76 元。

3.按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

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

(二) 其他应收款

类 别	期末余额	期初余额
应收股利	417,030,000.00	419,180,000.00
其他应收款项	6,731,349,515.11	6,292,180,040.81
减：坏账准备	16,242,896.50	1,814,316.40
合计	7,132,136,618.61	6,709,545,724.41

其他应收款项分类披露

类 别	期末数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款项				
按组合计提坏账准备的其他应收款项	6,728,656,827.71	99.96	13,550,209.10	0.20
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款项	2,692,687.40	0.04	2,692,687.40	100.00
合计	6,731,349,515.11	100.00	16,242,896.50	0.24

续

类 别	期初数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款项				
按组合计提坏账准备的其他应收款项	6,290,910,085.15	99.98	544,360.74	0.01
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款项	1,269,955.66	0.02	1,269,955.66	100.00
合计	6,292,180,040.81	100.00	1,814,316.40	0.03

1.按组合计提坏账准备的其他应收款项

(1) 采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款项

账龄	期末数			期初数		
	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备
1年以内	435,525,207.72	3.00	13,065,756.23	1,598,234.48	3.00	47,947.03

账龄	期末数			期初数		
	账面余额	计提比例(%)	坏账准备	账面余额	计提比例(%)	坏账准备
1至2年	756,099.54	10.00	75,609.95	712,328.69	10.00	71,232.87
2至3年	706,828.69	20.00	141,365.74	93,644.65	20.00	18,728.93
3至4年	54,672.65	50.00	27,336.33			
4至5年				330,350.08	80.00	264,280.06
5年以上	240,140.85	100.00	240,140.85	142,171.85	100.00	142,171.85
合计	437,282,949.45		13,550,209.10	2,876,729.75		544,360.74

(2) 采用其他组合方法计提坏账准备的其他应收款项

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

2. 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额为 14,428,580.10 元。

3. 其他应收款项按款项性质分类情况

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

4. 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款项情况

债务人名称	款项性质	期末余额	占其他应收款项期末余额合计数的比例(%)	坏账准备余额
第一名	内部往来	1,510,140,790.15	22.43	
第二名	内部往来	925,770,443.14	13.75	
第三名	内部往来	919,790,841.52	13.66	
第四名	内部往来	658,780,721.05	9.79	
第五名	内部往来	574,181,043.48	8.53	
合计		4,588,663,839.34	68.16	—

(三) 长期股权投资

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	1,424,757,747.10	20,000,000.00	1,404,757,747.10	1,429,507,747.10	20,000,000.00	1,409,507,747.10
对联营、合营企业投资	80,279,233.86		80,279,233.86	23,071,378.87		23,071,378.87
合计	1,505,036,980.96	20,000,000.00	1,485,036,980.96	1,452,579,125.97	20,000,000.00	1,432,579,125.97

1.对子公司投资

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
南京中商奥莱有限责任公司	8,000,000.00			8,000,000.00		
南京中央商场投资管理有限公司	890,000,000.00			890,000,000.00		
南京中商房产开发有限公司	61,512,000.00			61,512,000.00		
淮安中央新亚置业有限公司	5,300,000.00			5,300,000.00		
苏州中商置地有限公司	8,400,000.00			8,400,000.00		
宿迁中央国际购物广场有限公司	5,000,000.00			5,000,000.00		
淄博中央国际购物广场有限公司	20,000,000.00			20,000,000.00		20,000,000.00
徐州中央国际广场置业有限公司	15,000,000.00		15,000,000.00			
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		

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
南京中商超市有限公司	500,000.00			500,000.00		
镇江雨润中央购物广场有限公司	9,988,004.60			9,988,004.60		
南京中央商场集团商业管理有限公司	7,500,000.00			7,500,000.00		
盱眙雨润中央购物广场有限公司	5,000,000.00			5,000,000.00		
新沂雨润中央购物广场有限公司	5,000,000.00			5,000,000.00		
南京中央商场酒店管理有限公司	50,000.00			50,000.00		
济宁雨润中央购物广场有限公司	14,000,000.00			14,000,000.00		
句容雨润中央购物广场有限公司	500,000.00			500,000.00		
句容雨润中央置业有限公司	7,000,000.00			7,000,000.00		
南京云中央科技有限公司	2,500,000.00			2,500,000.00		
铜陵雨润中央购物广场有限公司	1,500,000.00			1,500,000.00		
海安雨润中央购物广场有限公司	5,000,000.00			5,000,000.00		
南京鑫优隆商业管理有限公司	1,900,000.00			1,900,000.00		
沭阳雨润中央购物广场有限公司	95,000,000.00			95,000,000.00		
南京中央商场游乐有限公司	400,000.00			400,000.00		
南京雨润云中央支付技术有限公司	95,000,000.00			95,000,000.00		
南京中央商场孕婴童用品有限公司	250,000.00			250,000.00		
南京中央商场便利有限公司	250,000.00		250,000.00			
上海松多投资管理有限公司		10,000,000.00		10,000,000.00		
安徽中商便利店有限公司		500,000.00		500,000.00		
合计	1,429,507,747.10	10,500,000.00	15,250,000.00	1,424,757,747.10		20,000,000.00

2.对联营、合营企业投资

投资单位	期初余额	本期增减变动							期末余额	减值准备 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	
联营企业										
南京中央金城仓储超市有限公司	23,071,378.87			1,354,558.34			607,500.00			23,818,437.21
长江日昇投资有限公司		120,486,523.58		-23,106,754.01	-40,918,972.92					56,460,796.65
合计	23,071,378.87	120,486,523.58		-21,752,195.67	-40,918,972.92		607,500.00			80,279,233.86

(四) 营业收入和营业成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
一、主营业务小计	2,702,629,619.42	2,218,617,891.91	2,659,530,392.57	2,177,435,444.55
百货零售	2,702,629,619.42	2,218,617,891.91	2,659,530,392.57	2,177,435,444.55
二、其他业务小计	96,871,489.46	8,111,479.82	66,547,644.60	
合计	2,799,501,108.88	2,226,729,371.73	2,726,078,037.17	2,177,435,444.55

(五) 投资收益

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益		2,675,000.00
权益法核算的长期股权投资收益	-21,752,195.67	2,079,945.83
处置长期股权投资产生的投资收益	-12,765,700.00	-900.23
合计	-34,517,895.67	4,754,045.60

十五、 补充资料

(一) 当期非经常性损益明细表

项目	金额	备注
1. 非流动资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	-2,565,109.27	
2. 计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	6,090,500.08	
3. 采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	2,652,837.20	
4. 违约金	-32,317,909.78	
4. 除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-468,355.46	
5. 所得税影响额	6,652,009.30	
6. 少数股东影响额	21,849.65	
合计	-19,934,178.28	

(二) 净资产收益率和每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率 (%)		基本每股收益	
	本年度	上年度	本年度	上年度
归属于公司普通股股东的净利润	-20.26	13.09	-0.299	0.209
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-19.07	14.15	-0.282	0.226

南京中央商场（集团）股份有限公司

二〇一九年四月二十五日

第 18 页至第 87 页的财务报表附注由下列负责人签署

法定代表人

签名：_____

日期：_____



主管会计工作负责人

签名：_____

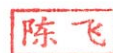
日期：_____



会计机构负责人

签名：_____

日期：_____



仅供报告或标书使用



编号: 1 05500832



营业执照

(副本) (6-6)

统一社会信用代码 91110108590611484C

名称 大信会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

主要经营场所 北京市海淀区知春路1号学院国际大厦1504室

执行事务合伙人 吴卫星, 胡咏华

成立日期 2012年03月06日

合伙期限 2012年03月06日至 2112年03月05日

经营范围 审查企业会计报表、出具审计报告;验证企业资本,出具验资报告;办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务,出具有关报告;基本建设年度财务决算审计;代理记账;会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训;法律法规规定的其他业务。
(企业依法自主选择经营项目,开展经营活动;依法须经批准的项目,经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动;不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)



在线扫码获取详细信息

登记机关



2019年02月01日

提示:每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告并公示。

企业信用信息公示系统网址: qyxy.baic.gov.cn

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

仅供报告或标书使用



会计师事务所
执业证书

名称：大信会计师事务所（特殊普通合伙）
首席合伙人：胡咏华
主任会计师：
经营场所：北京市海淀区知春路一号学院国际大厦1504室
组织形式：特殊普通合伙
执业证书编号：11010141
批准执业文号：京财会许可[2011]0073号
批准执业日期：2011年09月09日

证书序号 0000119

说明

1. 《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
2. 《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
3. 《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
4. 会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：北京市财政局

二〇一八年四月八日

中华人民共和国财政部制



证书序号：000407

会计师事务所
证券、期货相关业务许可证

经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准
大信会计师事务所（特殊普通合伙） 执行证券、期货相关业务。

首席合伙人：胡咏华

证书号：08

发证时间：二〇一八年一月十八日

证书有效期至：二〇二〇年一月十八日



王健(仅供报告或标书使用)



姓名	王健
Full name	
性别	男
Sex	
出生日期	1974-12-14
Date of birth	
工作单位	大信会计师事务所(特殊普通合伙), 南京分所
Working unit	
身份证号码	321027741214031
Identity card No.	



年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书经检验合格, 继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



王健(320100010099)
您已通过2017年年检
江苏省注册会计师协会



王健(320100010099)
您已通过2018年年检
江苏省注册会计师协会

证书编号: 320100010099
No. of Certificate

批准注册协会: 江苏省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2004 年 08 月 30 日
Date of Issuance /y /m /d

江苏省注册会计师协会证书变更专用章

2017 06 21

年 月 日
/y /m /d

孙梅林 (仅供报告或标书使用)

年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书经检验合格, 继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



孙梅林(3200000100133)
身份证: 320171198605241523
江苏衡会计师事务所

年 月 日
y m d

年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书经检验合格, 继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

年 月 日
y m d

注册会计师工作单位变更事项登记

Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred to



同意调入
Agree the holder to be transferred to



12

注意事项

- 注册会计师执行业务, 必要时应向委托方出示本证书。
- 本证书只限本人使用, 不得转让、涂改。
- 注册会计师停止执行法定业务时, 应将本证书缴还主管注册会计师协会。
- 本证书如遗失, 应立即向主管注册会计师协会报告, 声明作废旧后, 办理补办手续。

NOTES

- When practising, the CPA shall show the client this certificate when necessary.
- This certificate shall be exclusively used by the holder. No transfer or alteration shall be allowed.
- The CPA shall return the certificate to the competent Institute of CPAs when the CPA stops conducting statutory business.
- In case of loss, the CPA shall report to the competent Institute of CPAs immediately and go through the procedure of reissue after making an announcement of loss on the newspaper.

年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书经检验合格, 继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



证书编号:
No. of Certificate

320000100133

批准注册协会:
Authorized Institute

发证日期:
Date of Issuance

十 三 十 一

年 月 日
y m d



姓名
Full name
性别
Sex
出生日期
Date of birth
工作单位
Working unit
身份证号码
Identity card No.

孙梅林

女

1986-05-24

江苏天衡会计师事务所有限公司

320923198605241523