

南京中央商场（集团）股份有限公司

审计报告及财务报表

二〇二二年度

信会师报字[2023]第 ZE10176 号

# 南京中央商场（集团）股份有限公司

## 审计报告及财务报表

（2022 年 01 月 01 日至 2022 年 12 月 31 日止）

	目录	页次
一、	审计报告	1-5
二、	财务报表	
	合并资产负债表和母公司资产负债表	1-4
	合并利润表和母公司利润表	5-6
	合并现金流量表和母公司现金流量表	7-8
	合并所有者权益变动表和母公司所有者权益变动表	9-12
	财务报表附注	1-109

## 审计报告

信会师报字[2023]第 ZE10176 号

南京中央商场（集团）股份有限公司全体股东：

### 一、 审计意见

我们审计了南京中央商场（集团）股份有限公司（以下简称中央商场）财务报表，包括 2022 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2022 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了中央商场 2022 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2022 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

### 二、 形成审计意见的基础

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

### 三、 关键审计事项

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

我们在审计中识别出的关键审计事项汇总如下：

关键审计事项	该事项在审计中是如何应对的
<b>(一) 评估营运资金的充分性</b>	
<p>如财务报表附注“二、财务报表的编制基础之(二)持续经营”所述，2022年12月31日，中央商场合并资产负债表的流动负债高于流动资产301,353.00万元，短期偿债压力大，面临较大的流动性风险。</p> <p>管理层编制了未来十二个月的现金流量预测，评估认为中央商场通过实施一系列措施可以获得足够资金，以满足自2022年12月31日起至少12个月的生产经营，偿还到期债务以及资本性支出所需的资金需求。</p> <p>由于编制现金流预测及制定有关营运资金的应对计划涉及对中央商场未来经营和财务安排的重大假设，需要管理层做出重大判断，因此，我们将评估营运资金的充分性识别为关键审计事项。</p>	<p>我们对营运资金的充分性实施的审计程序包括：</p> <p>(1) 将管理层编制的未来12个月现金流量预测中有关经营活动现金流量的关键假设与公司的未来营运计划和历史相关数据进行比对分析；</p> <p>(2) 检查与金融机构借款相关的文件、合同及会议纪要；</p> <p>(3) 了解和评估期后的借款展期情况。</p>
<b>(二) 房地产存货跌价准备</b>	
<p>2022年12月31日，中央商场合并资产负债表中的存货——开发成本和开发产品账面价值为582,387.95万元，已计提存货跌价准备50,517.34万元。当存货成本高于其可变现净值时，中央商场管理层根据成本与其可变现净值的差额计提存货跌价准备。由于房地产存货金额重大，可变现</p>	<p>我们对房地产存货跌价准备实施的审计程序包括：</p> <p>(1) 了解和评价管理层与计提存货跌价准备相关的关键内部控制的设计与运行的有效性；</p> <p>(2) 通过比较项目当期毛利率、累计毛利率、预售毛利率复核期末持有的地产项目是否存在减值情形；对于已经计提了减值准</p>

<p>净值的确定涉及重大会计估计（包括对预计售价和待投入成本等的估计），我们将房地产存货跌价准备识别为关键审计事项。关于存货跌价准备的会计政策见附注三、（十一）；关于存货跌价准备的披露见附注五、（五）。</p>	<p>备的开发项目，通过复核本年预售价格及周边类似项目售价走向，确定是否进一步减值或者升值；</p> <p>（3）对计算存货可变现净值所使用的主要参数执行复核工作；</p> <p>（4）将以往年度的可变现净值的估计与实际变现价值进行比较；</p> <p>（5）复核外部评估机构出具的评估报告采用的方法和假设；</p> <p>（6）检查存货跌价准备计算的准确性。</p>
---	--

#### 四、 其他信息

中央商场管理层（以下简称管理层）对其他信息负责。其他信息包括中央商场 2022 年年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

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

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

#### 五、 管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

治理层负责监督中央商场的财务报告过程。

## 六、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

（二）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

（三）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

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

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

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

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



中国注册会计师:李顺利  
(项目合伙人)



中国注册会计师:邹园



中国·上海

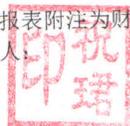
2023年4月26日

南京中央商场（集团）股份有限公司  
合并资产负债表  
2022年12月31日  
(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

资产	附注	期末余额	上年年末余额
流动资产：			
货币资金	五、(一)	204,053,226.30	513,954,044.56
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	五、(二)	59,753,225.78	53,354,987.24
应收款项融资			
预付款项	五、(三)	67,797,457.86	82,253,839.74
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	五、(四)	240,808,341.29	342,419,044.94
买入返售金融资产			
存货	五、(五)	5,974,844,910.07	6,220,940,700.37
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	五、(六)	107,245,751.46	131,189,259.65
流动资产合计		6,654,502,912.76	7,344,111,876.50
非流动资产：			
发放贷款和垫款			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	五、(七)	109,616,348.05	107,697,008.93
其他权益工具投资	五、(八)	180,000.00	430,000.00
其他非流动金融资产			
投资性房地产	五、(九)	422,920,140.00	428,151,340.00
固定资产	五、(十)	3,683,831,518.73	3,878,591,105.49
在建工程	五、(十一)	11,172,454.58	9,200,540.34
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	五、(十二)	741,903,123.79	889,394,846.45
无形资产	五、(十三)	319,924,881.67	331,566,920.65
开发支出			
商誉	五、(十四)	58,361,347.57	58,361,347.57
长期待摊费用	五、(十五)	50,799,043.28	32,915,071.81
递延所得税资产	五、(十六)	150,242,546.72	142,642,066.31
其他非流动资产	五、(十七)	32,437,895.52	32,301,334.72
非流动资产合计		5,581,389,299.91	5,911,251,582.27
资产总计		12,235,892,212.67	13,255,363,458.77

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人



主管会计工作负责人



会计机构负责人：

陈飞

南京中央商场（集团）股份有限公司  
合并资产负债表（续）  
2022年12月31日  
（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

负债和所有者权益	附注	期末余额	上年年末余额
流动负债：			
短期借款	五、（十八）	4,739,097,550.00	4,787,477,701.55
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	五、（十九）	1,749,690,033.22	2,254,543,329.02
预收款项	五、（二十）	45,880,457.11	62,235,568.50
合同负债	五、（二十一）	1,174,113,121.31	1,276,246,133.31
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	五、（二十二）	26,761,355.28	20,999,167.96
应交税费	五、（二十三）	432,252,026.62	440,220,463.08
其他应付款	五、（二十四）	810,021,141.79	905,984,000.71
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	五、（二十五）	597,490,225.62	621,684,984.33
其他流动负债	五、（二十六）	92,726,985.02	92,019,959.62
<b>流动负债合计</b>		<b>9,668,032,895.97</b>	<b>10,461,411,308.08</b>
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款	五、（二十七）	457,559,967.00	486,651,317.37
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债	五、（二十八）	917,594,050.57	1,044,397,952.48
长期应付款			
长期应付职工薪酬	五、（二十九）	77,992,739.27	84,939,858.10
预计负债	五、（三十）	29,876,276.58	30,383,468.58
递延收益	五、（三十一）	73,741,188.18	73,899,306.87
递延所得税负债	五、（三十六）	59,145,657.23	60,453,457.23
其他非流动负债			
<b>非流动负债合计</b>		<b>1,615,909,878.83</b>	<b>1,780,725,360.63</b>
<b>负债合计</b>		<b>11,283,942,774.80</b>	<b>12,242,136,668.71</b>
所有者权益：			
股本	五、（三十二）	1,128,334,788.00	1,138,334,820.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	五、（三十三）	3,247,402.64	3,247,402.64
减：库存股	五、（三十四）		33,752,876.97
其他综合收益	五、（三十五）	152,471,601.83	152,704,050.19
专项储备			
盈余公积	五、（三十六）	311,932,359.10	324,826,414.08
一般风险准备			
未分配利润	五、（三十七）	-674,641,599.87	-610,332,825.81
归属于母公司所有者权益合计		921,344,551.70	975,026,984.13
少数股东权益		30,604,886.17	38,199,805.93
<b>所有者权益合计</b>		<b>951,949,437.87</b>	<b>1,013,226,790.06</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>		<b>12,235,892,212.67</b>	<b>13,255,363,458.77</b>

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

陈飞

南京中央商场（集团）股份有限公司  
 母公司资产负债表  
 2022年12月31日  
 （除特别注明外，金额单位均为人民币元）

资产	附注	期末余额	上年年末余额
流动资产：			
货币资金		19,355,005.29	46,727,720.11
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	十四、（一）	61,200,741.76	39,668,397.83
应收款项融资			
预付款项		31,635,945.47	53,628,759.45
其他应收款	十四、（二）	6,506,044,465.93	6,054,146,662.16
存货		92,554,095.09	86,029,731.77
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		6,710,790,253.54	6,280,201,271.32
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	十四、（三）	2,565,616,443.03	2,573,351,337.03
其他权益工具投资			150,000.00
其他非流动金融资产			
投资性房地产		74,050,140.00	68,246,640.00
固定资产		585,653,571.52	611,025,215.56
在建工程		5,142,399.81	2,804,713.65
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产		257,550,966.60	304,850,976.15
无形资产		12,892,968.61	10,905,510.37
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		12,639,362.03	5,451,423.86
递延所得税资产		25,555,530.51	22,931,646.23
其他非流动资产			
非流动资产合计		3,539,101,382.11	3,599,717,462.85
资产总计		10,249,891,635.65	9,879,918,734.17

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：

陈飞

南京中央商场（集团）股份有限公司  
母公司资产负债表（续）  
2022年12月31日  
（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

负债和所有者权益	附注	期末余额	上年年末余额
流动负债：			
短期借款		3,061,757,600.00	2,919,647,600.00
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		600,985,125.61	702,041,843.30
预收款项		7,415,096.06	37,697,543.52
合同负债		107,845,568.07	116,661,744.01
应付职工薪酬		15,703,966.07	10,998,699.22
应交税费		33,821,909.17	55,737,040.03
其他应付款		3,657,767,007.15	3,320,384,545.56
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		94,062,156.47	60,810,065.61
其他流动负债		12,674,162.05	13,828,179.56
流动负债合计		7,592,032,590.65	7,237,807,260.81
非流动负债：			
长期借款		160,200,000.00	219,941,350.37
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债		234,130,695.56	264,084,217.82
长期应付款			
长期应付职工薪酬		5,590,950.13	10,037,280.74
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债		16,258,761.35	14,807,886.35
其他非流动负债			
非流动负债合计		416,180,407.04	508,870,735.28
负债合计		8,008,212,997.69	7,746,677,996.09
所有者权益：			
股本		1,128,334,788.00	1,138,334,820.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		3,203,752.62	3,203,752.62
减：库存股			33,752,876.97
其他综合收益		45,653,074.35	45,803,074.35
专项储备			
盈余公积		341,396,036.49	354,290,091.47
未分配利润		723,090,986.50	625,361,876.61
所有者权益合计		2,241,678,637.96	2,133,240,738.08
负债和所有者权益总计		10,249,891,635.65	9,879,918,734.17

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：

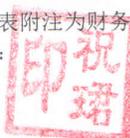
陈飞

南京中央商场（集团）股份有限公司  
合并利润表  
2022年度  
(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业总收入		2,496,972,712.05	2,880,687,491.71
其中：营业收入	五、(五十八)	2,496,972,712.05	2,880,687,491.71
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		2,463,696,884.78	2,861,350,246.36
其中：营业成本	五、(三十八)	1,167,966,700.22	1,426,628,737.50
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险责任准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	五、(三十九)	113,758,880.18	155,776,828.11
销售费用	五、(四十)	356,012,900.84	342,597,655.23
管理费用	五、(四十一)	521,244,089.06	594,982,742.41
研发费用			
财务费用	五、(四十二)	304,714,314.48	341,364,283.11
其中：利息费用		291,366,551.91	331,937,365.81
利息收入		2,068,694.77	10,127,116.82
加：其他收益	五、(四十三)	26,444,557.37	66,727,364.71
投资收益（损失以“-”号填列）	五、(四十四)	1,928,820.08	328,718.74
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		1,919,339.12	134,793.40
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	五、(四十五)	-5,231,200.00	1,532,540.00
信用减值损失（损失以“-”号填列）	五、(四十六)	-16,672,106.71	-12,465,829.83
资产减值损失（损失以“-”号填列）	五、(四十七)	-44,418,882.71	-64,582,579.71
资产处置收益（损失以“-”号填列）	五、(四十八)	16,486,778.20	250,007,014.60
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		11,813,793.50	260,884,473.86
加：营业外收入	五、(四十九)	11,460,618.86	8,794,101.78
减：营业外支出	五、(五十)	11,326,020.40	17,079,469.44
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		11,948,391.96	252,599,106.20
减：所得税费用	五、(五十一)	72,991,255.79	206,181,909.81
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		-61,042,863.83	46,417,196.39
(一) 按经营持续性分类			
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-61,042,863.83	46,417,196.39
2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
(二) 按所有权归属分类			
1. 归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）		-53,449,984.07	45,360,123.66
2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		-7,592,879.76	1,057,072.73
六、其他综合收益的税后净额		-234,488.36	-696.92
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额		-232,448.36	-696.92
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益		-247,960.00	
1. 重新计量设定受益计划变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
3. 其他权益工具投资公允价值变动		-247,960.00	
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
(二) 将重分类进损益的其他综合收益		15,511.64	-696.92
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4. 其他债权投资信用减值准备			
5. 现金流量套期储备			
6. 外币财务报表折算差额		15,511.64	-696.92
7. 其他			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		-2,040.00	
七、综合收益总额		-61,277,352.19	46,416,499.47
归属于母公司所有者的综合收益总额		-53,682,432.43	45,359,426.74
归属于少数股东的综合收益总额		-7,594,919.76	1,057,072.73
八、每股收益：	五、(五十二)		
(一) 基本每股收益（元/股）		-0.05	0.04
(二) 稀释每股收益（元/股）		-0.05	0.04

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：

陈飞

南京中央商场（集团）股份有限公司  
母公司利润表  
2022年度  
(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入	十四、(四)	1,029,164,416.05	1,183,464,480.59
减：营业成本	十四、(四)	478,441,378.18	563,515,541.46
税金及附加		22,558,447.87	39,765,515.36
销售费用		85,583,597.08	86,776,619.07
管理费用		186,247,464.82	221,212,343.31
研发费用			
财务费用		104,691,523.85	86,309,036.70
其中：利息费用		196,157,864.68	140,629,814.25
利息收入		97,687,462.02	61,609,137.76
加：其他收益		2,428,807.94	1,083,710.18
投资收益（损失以“-”号填列）	十四、(五)	-7,984,894.00	-1,037,979.84
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		2,015,106.00	129,567.70
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		5,803,500.00	627,840.00
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-10,247,835.76	5,482,492.15
资产减值损失（损失以“-”号填列）		161,550.66	1,399,796.95
资产处置收益（损失以“-”号填列）		-3,178.36	-20,024.54
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		141,799,954.73	193,421,259.59
加：营业外收入		2,320,678.63	516,539.50
减：营业外支出		576,954.46	8,554,959.15
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		143,543,678.90	185,382,839.94
减：所得税费用		34,955,779.02	47,058,435.57
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		108,587,899.88	138,324,404.37
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		108,587,899.88	138,324,404.37
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额		-150,000.00	
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		-150,000.00	
1. 重新计量设定受益计划变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
3. 其他权益工具投资公允价值变动		-150,000.00	
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4. 其他债权投资信用减值准备			
5. 现金流量套期储备			
6. 外币财务报表折算差额			
7. 其他			
六、综合收益总额		108,437,899.88	138,324,404.37
七、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）			
（二）稀释每股收益（元/股）			

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：

陈飞

南京中央商场（集团）股份有限公司  
合并现金流量表  
2022年度  
(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

项目	附注	本期金额	上期金额
<b>一、经营活动产生的现金流量</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		6,015,747,029.51	7,196,160,719.39
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
代理买卖证券收到的现金净额			
收到的税费返还		44,943,737.12	1,368,892.32
收到其他与经营活动有关的现金	五、(五十三)	113,065,256.03	148,372,277.12
经营活动现金流入小计		6,173,756,022.66	7,345,901,888.83
购买商品、接受劳务支付的现金		4,776,843,056.43	5,491,982,865.74
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
拆出资金净增加额			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		336,817,800.68	403,072,657.66
支付的各项税费		310,364,105.68	355,220,360.01
支付其他与经营活动有关的现金	五、(五十三)	348,664,997.17	517,595,615.29
经营活动现金流出小计		5,772,689,959.96	6,767,871,498.70
经营活动产生的现金流量净额		401,066,062.70	578,030,390.13
<b>二、投资活动产生的现金流量</b>			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金		9,480.96	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		33,275,476.58	81,131,626.89
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		33,284,957.54	81,131,626.89
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		72,971,356.00	80,639,346.94
投资支付的现金			
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		72,971,356.00	80,639,346.94
投资活动产生的现金流量净额		-39,686,398.46	492,279.95
<b>三、筹资活动产生的现金流量</b>			
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		3,296,555,850.00	2,360,723,699.54
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		3,296,555,850.00	2,360,723,699.54
偿还债务支付的现金		3,529,218,049.50	2,615,979,373.69
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		308,263,148.85	348,250,104.32
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金	五、(五十三)	79,295,633.32	76,176,385.87
筹资活动现金流出小计		3,916,776,831.67	3,040,405,863.88
筹资活动产生的现金流量净额		-620,220,981.67	-679,682,164.34
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		6,714.34	-696.92
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		-258,834,603.09	-101,160,191.18
加：期初现金及现金等价物余额		405,912,331.14	507,072,522.32
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		147,077,728.05	405,912,331.14

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：

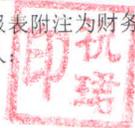
陈飞

南京中央商场（集团）股份有限公司  
 母公司现金流量表  
 2022年度  
 （除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项目	附注	本期金额	上期金额
<b>一、经营活动产生的现金流量</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		2,467,177,072.87	2,929,883,522.47
收到的税费返还		236,827.23	
收到其他与经营活动有关的现金		9,423,317.26	23,188,955.44
经营活动现金流入小计		2,476,837,217.36	2,953,072,477.91
购买商品、接受劳务支付的现金		2,039,528,818.29	2,495,952,843.32
支付给职工以及为职工支付的现金		143,971,835.58	183,209,281.81
支付的各项税费		127,420,223.09	131,354,407.92
支付其他与经营活动有关的现金		74,516,421.34	81,733,189.00
经营活动现金流出小计		2,385,437,298.30	2,892,249,722.05
经营活动产生的现金流量净额		91,399,919.06	60,822,755.86
<b>二、投资活动产生的现金流量</b>			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			328,000.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计			328,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		19,580,683.43	23,273,802.66
投资支付的现金		250,000.00	
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		19,830,683.43	23,273,802.66
投资活动产生的现金流量净额		-19,830,683.43	-22,945,802.66
<b>三、筹资活动产生的现金流量</b>			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		2,463,389,900.00	1,583,779,900.00
收到其他与筹资活动有关的现金		1,259,744,088.77	1,295,282,354.51
筹资活动现金流入小计		3,723,133,988.77	2,879,062,254.51
偿还债务支付的现金		2,340,779,900.00	1,634,231,658.16
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		148,034,938.74	181,627,291.93
支付其他与筹资活动有关的现金		1,334,662,870.73	1,208,793,783.86
筹资活动现金流出小计		3,823,477,709.47	3,024,652,733.95
筹资活动产生的现金流量净额		-100,343,720.70	-145,590,479.44
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>			
加：期初现金及现金等价物余额		46,157,720.11	133,871,246.35
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		<b>17,383,235.04</b>	<b>46,157,720.11</b>

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：

陈飞

南京中央商场(集团)股份有限公司  
合并所有者权益变动表  
2022年度  
(除特别注明外,金额单位均为人民币元)



项目	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计			
	股本		其他权益工具		资本公积	减:库存股	其他综合收益		专项储备	盈余公积			一般风险准备	未分配利润	小计
	优先股	永续债	其他	其他综合收益			专项储备	盈余公积							
一、上年年末余额	1,138,334,820.00				3,247,402.64	33,752,876.97		152,704,050.19		324,826,414.08		-610,332,825.81	975,026,984.13	38,199,805.93	1,013,226,790.06
加: 会计政策变更															
前期差错更正															
同一控制下企业合并															
其他															
二、本年初余额	1,138,334,820.00				3,247,402.64	33,752,876.97		152,704,050.19		324,826,414.08		-610,332,825.81	975,026,984.13	38,199,805.93	1,013,226,790.06
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	-10,000,032.00					-33,752,876.97		-232,448.36		-12,894,054.98		-64,308,774.06	-53,682,432.43	-7,594,919.76	-61,277,352.19
(一) 综合收益总额															
(二) 所有者投入和减少资本															
1. 所有者投入的普通股															
2. 其他权益工具持有者投入资本															
3. 股份支付计入所有者权益的金额															
4. 其他															
(三) 利润分配															
1. 提取盈余公积										10,858,789.99		-10,858,789.99			
2. 提取一般风险准备										10,858,789.99		-10,858,789.99			
3. 对所有者(或股东)的分配															
4. 其他															
(四) 所有者权益内部结转	-10,000,032.00					-33,752,876.97				-23,752,844.97					
1. 资本公积转增资本(或股本)															
2. 盈余公积转增资本(或股本)															
3. 盈余公积弥补亏损															
4. 设定受益计划变动额结转留存收益															
5. 其他综合收益结转留存收益															
6. 其他	-10,000,032.00					-33,752,876.97				-23,752,844.97					
(五) 专项储备															
1. 本期提取															
2. 本期使用															
(六) 其他															
四、本期末余额	1,128,334,788.00				3,247,402.64			-232,448.36	152,471,601.83	311,932,359.10		-674,641,599.87	921,344,551.70	30,604,886.17	951,949,437.87

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。  
公司负责人: 陈飞

主管会计工作负责人: 金福

会计机构负责人: 陈飞

南京中央商场(集团)股份有限公司  
合并所有者权益变动表(续)  
2022年度  
(除特别注明外,金额单位均为人民币元)



项目	上期金额										少数股东权益	所有者权益合计
	归属母公司所有者权益											
	股本	其他权益工具	资本公积	减:库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	小计		
一、上年年末余额	1,148,334,872.00		38,035,034.69	116,267,046.99	152,704,747.11		348,720,459.61		-641,860,509.03	929,667,557.39	37,142,733.20	966,810,290.59
加:会计政策变更												
前期差错更正												
同一控制下企业合并												
其他												
二、本年期初余额	1,148,334,872.00		38,035,034.69	116,267,046.99	152,704,747.11		348,720,459.61		-641,860,509.03	929,667,557.39	37,142,733.20	966,810,290.59
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	-10,000,052.00		-34,787,632.05	-82,514,170.02	-696.92		-23,894,045.53		31,527,683.22	45,359,426.74	1,057,072.73	46,416,499.47
(一)综合收益总额									45,360,123.66	45,360,123.66	1,057,072.73	46,417,196.39
(二)所有者投入和减少资本												
1.所有者投入的普通股												
2.其他权益工具持有者投入资本												
3.股份支付计入所有者权益的金额												
4.其他												
(三)利润分配												
1.提取盈余公积												
2.提取一般风险准备												
3.对所有者(或股东)的分配												
4.其他												
(四)所有者权益内部结转	-10,000,052.00		-34,787,632.05	-82,514,170.02			-37,726,485.97					
1.资本公积转增资本(或股本)												
2.盈余公积转增资本(或股本)												
3.盈余公积弥补亏损												
4.设定受益计划变动额结转留存收益												
5.其他综合收益结转留存收益												
6.其他	-10,000,052.00		-34,787,632.05	-82,514,170.02			-37,726,485.97					
(五)专项储备												
1.本期提取												
2.本期使用												
(六)其他												
四、本期期末余额	1,138,334,820.00		3,247,402.64	33,752,876.97	152,704,050.19		324,826,414.08		-610,352,825.81	975,026,984.13	38,199,805.93	1,013,226,790.06

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。



公司负责人:

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  
母公司所有者权益变动表

2022 年度  
(除特别注明外，金额单位均为人民币元)



项目	股本		其他权益工具		资本公积	库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
	优先股	永续债	其他	其他							
一、上年年末余额	1,138,334,820.00				3,203,752.62	33,752,876.97	45,805,074.35		354,290,091.47	625,561,876.61	2,133,240,738.08
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年年初余额	1,138,334,820.00				3,203,752.62	33,752,876.97	45,805,074.35		354,290,091.47	625,561,876.61	2,133,240,738.08
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	-10,000,032.00					-33,752,876.97	-150,000.00		-12,894,054.98	97,729,109.89	108,387,899.88
(一) 综合收益总额											
(二) 所有者投入和减少资本											
1. 所有者投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
(三) 利润分配											
1. 提取盈余公积									10,838,789.99	-10,838,789.99	
2. 对所有者（或股东）的分配									10,838,789.99	-10,838,789.99	
3. 其他											
(四) 所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本（或股本）		-10,000,032.00				-33,752,876.97			-23,752,844.97		
2. 盈余公积转增资本（或股本）											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他综合收益结转留存收益											
6. 其他											
(五) 专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六) 其他											
四、本期末余额	1,128,334,788.00				3,203,752.62		45,655,074.35		341,396,036.49	723,090,986.50	2,241,678,637.96

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。



公司负责人：\_\_\_\_\_

主管会计工作负责人：\_\_\_\_\_



会计机构负责人：陈飞

南京中央商场（集团）股份有限公司  
母公司所有者权益变动表（续）

2022 年度

（除特别说明外，金额单位均为人民币元）



项目	股本		其他权益工具		资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
	优先股	永续债	其他	其他							
一、上年年末余额					67,466,763.36	116,267,046.99	45,803,074.35		348,708,758.31	500,869,912.68	1,994,916,333.71
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年年初余额					67,466,763.36	116,267,046.99	45,803,074.35		348,708,758.31	500,869,912.68	1,994,916,333.71
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					-64,263,010.74	-82,514,170.02			5,581,333.16	124,491,963.93	138,324,404.37
（一）综合收益总额											
（二）所有者投入和减少资本											
1. 所有者投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
（三）利润分配											
1. 提取盈余公积									13,832,440.44	-13,832,440.44	
2. 对所有者（或股东）的分配									13,832,440.44	-13,832,440.44	
3. 其他									-8,251,107.28		
（四）所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本（或股本）											
2. 盈余公积转增资本（或股本）											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他综合收益结转留存收益											
6. 其他											
（五）专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
（六）其他											
四、本期末余额					3,203,752.62	33,752,876.97	45,803,074.35		354,290,091.47	625,361,876.61	2,133,240,738.08

陈飞

会计机构负责人：

金福

主管会计工作负责人：

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

印琪

公司负责人

## 南京中央商场（集团）股份有限公司 二〇二二年度财务报表附注 (除特殊注明外，金额单位均为人民币元)

### 一、 公司基本情况

#### (一) 公司概况

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

2004年10月，经中国证券监督管理委员会“证监发行字(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。2021年3月公司已完成对部分回购库存股的注销，注销股份的数量为10,000,052股，公司股本由1,148,334,872.00元人民币变更为1,138,334,820.00元人民币；2022年11月公司已完成对部分回购库存股的注销，注销股份的数量为10,000,032股，公司股本由1,138,334,820.00元人民币变更为1,128,334,788.00元人民币。

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

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

本公司主要经营活动为：日用百货、食品、卷烟、雪茄烟零售；保健食品、针纺织品、服装鞋帽、文体用品、体育用品、体育器材、一类医疗器械、机械设备、五金

交电、电子产品、家用电器、家具、装饰材料、矿产品、建材、化工产品（不含危化品）销售；房地产开发、经营；电子商务；设计、制作、代理发布国内各类广告；停车场服务；高新技术产品的开发、生产、销售；场地租赁；自营和代理各类商品及技术的进出口业务（国家限定企业经营或禁止进出口的商品和技术除外）；物业管理；美容美发；室内娱乐活动。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。本公司的母公司为江苏地华实业集团有限公司，本公司的实际控制人为祝义财。

本财务报表业经公司董事会于 2023 年 4 月 26 日批准报出。

## （二）合并财务报表范围

本公司子公司的相关信息详见本附注“七、在其他主体中的权益”。

本报告期合并范围变化情况详见本附注“六、合并范围的变更”。

## 二、财务报表的编制基础

### （一）编制基础

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

### （二）持续经营

本财务报表以持续经营为基础编制。

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

#### 1、改善公司营运资金状况的措施：

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

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

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

（4）加大资产盘活力度，处置闲置、非经营性资产，促进资金有效循环和使用。

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

## 2、改善公司盈利能力的措施：

（1）立足百货零售主业，顺势而为，紧跟消费反弹趋势。2023 年市场总体向好，公司主业必将重回向上发展轨道。公司将以调改为抓手，持续推进门店调改，推进品牌招商升级，继续扶持重点品牌，不断提升公司核心竞争力和市场话语权。持续争取首进品牌，破局名品潮奢，强化化妆品、珠宝、运动潮牌、名表等优势品类，增加餐饮及生活配套，提升整体经营氛围与毛利坪效。抓重点品牌、优势品类，扩大存量品牌业绩规模。持续提升卖场环境，打造与品牌提档相匹配的服务。采取差异化措施，精准服务好不同层级的会员，抢占会员心智空间，从而达到拓展和锁定会员资源的目的。加强新媒体运营及线上销售投入，加强热点话题营销，借助线上社交平台造势宣传，通过社交平台互动引流，不断强化中央商场品牌形象，促进门店与消费者互动，实现线上引流线下消费。苦练内功，做好精细化管理，严控成本，加强对费用的有效管理，保证经营质量，不断提升公司业绩。

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

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

## 三、重要会计政策及会计估计

### （一）遵循企业会计准则的声明

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

### （二）会计期间

自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止为一个会计年度。

### （三）营业周期

本公司营业周期为 12 个月。

#### **(四) 记账本位币**

本公司采用人民币为记账本位币。

#### **(五) 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法**

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

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

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

#### **(六) 合并财务报表的编制方法**

##### **1、 合并范围**

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

##### **2、 合并程序**

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

子公司所有者权益、当期净损益和当期综合收益中属于少数股东的份额分别在合并资产负债表中所有者权益项目下、合并利润表中净利润项目下和综合

收益总额项目下单独列示。子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额而形成的余额，冲减少数股东权益。

#### （1）增加子公司或业务

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

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

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

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

#### （2）处置子公司

##### ①一般处理方法

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对被投资方控制权时，对于处置后的剩余股权投资，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产的份额与商誉之和的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的以后可重分类进损益的其他综合收益、权益法核算下的其他所有者权益变动，在丧失控制权时转为当期投资收益。

##### ②分步处置子公司

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

- i. 这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；
- ii. 这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；

iii. 一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；

iv. 一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

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

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

### （3）购买子公司少数股权

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

### （4）不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资

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

## （七）合营安排分类及共同经营会计处理方法

合营安排分为共同经营和合营企业。

共同经营，是指合营方享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。

本公司确认与共同经营中利益份额相关的下列项目：

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

本公司对合营企业的投资采用权益法核算，详见本附注“三、（十四）长期股权投资”。

## （八）现金及现金等价物的确定标准

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

## (九) 外币业务和外币报表折算

### 1、 外币业务

外币业务采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率将外币金额折合成人民币记账。

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

### 2、 外币财务报表的折算

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

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

## (十) 金融工具

本公司在成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产、金融负债或权益工具。

### 1、 金融工具的分类

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

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

- 业务模式是以收取合同现金流量为目标；
- 合同现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

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

- 业务模式既以收取合同现金流量又以出售该金融资产为目标；
- 合同现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

对于非交易性权益工具投资，本公司可以在初始确认时将其不可撤销地指定

为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（权益工具）。该指定在单项投资的基础上作出，且相关投资从发行者的角度符合权益工具的定义。

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

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

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

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

按照上述条件，本公司指定的这类金融负债主要包括：（具体描述指定的情况）

## 2、金融工具的确认依据和计量方法

### （1）以摊余成本计量的金融资产

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

持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。

收回或处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额计入当期损益。

### （2）以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）

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

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

（3）以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（权益工具）

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

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

（4）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

（5）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

终止确认时，其账面价值与支付的对价之间的差额计入当期损益。

（6）以摊余成本计量的金融负债

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

持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。

终止确认时，将支付的对价与该金融负债账面价值之间的差额计入当期损益。

### 3、 金融资产终止确认和金融资产转移

满足下列条件之一时，本公司终止确认金融资产：

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

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

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

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

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

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

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

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

### 4、 金融负债终止确认

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，则终止确认该金融负债或其一部分；本公司若与债权人签定协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负

债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，则终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

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

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

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

## 5、金融资产和金融负债的公允价值的确定方法

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

## 6、金融资产减值的测试方法及会计处理方法

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

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

如果该金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加，本公司按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备；如果该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加，本公司按照相当于该金融工具未来 12 个月内预期信用损失的金额计量其损失准备。由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。

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

本公司即认为该金融工具的信用风险已显著增加，除非有确凿证据证明该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

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

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

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

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

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

(1) 按组合计量预期信用损失的应收款项

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

其中：应收账款——信用风险特征组合的账龄与整个存续期预期信用损失率对照表

账龄	应收账款预期信用损失率(%)
----	----------------

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

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

(2) 按组合评估预期信用风险和计量预期信用损失的金融工具

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

(十一) 存货

1、 存货的分类和成本

存货分类为：原材料、周转材料、库存商品、开发成本、开发产品等。

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

## 2、 发出存货的计价方法

存货发出时按加权平均法计价。

## 3、 不同类别存货可变现净值的确定依据

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

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

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

## 4、 存货的盘存制度

采用永续盘存制。

## 5、 低值易耗品和包装物的摊销方法

- (1) 低值易耗品采用一次转销法；
- (2) 包装物采用一次转销法。

## (十二) 合同资产

### 1、 合同资产的确认方法及标准

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

流逝）向客户收取对价的权利作为应收款项单独列示。

## 2、 合同资产预期信用损失的确定方法及会计处理方法

合同资产的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注“（十）6、金融资产减值的测试方法及会计处理方法”。

### （十三）持有待售

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

本公司将同时满足下列条件的非流动资产或处置组划分为持有待售类别：

- （1）根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；
- （2）出售极可能发生，即本公司已经就一项出售计划作出决议且获得确定的购买承诺，预计出售将在一年内完成。有关规定要求本公司相关权力机构或者监管部门批准后方可出售的，已经获得批准。

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

### （十四）长期股权投资

#### 1、 共同控制、重大影响的判断标准

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

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

#### 2、 初始投资成本的确定

##### （1）企业合并形成的长期股权投资

对于同一控制下的企业合并形成的对子公司的长期股权投资，在合并日按照取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作

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

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

（2）通过企业合并以外的其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。

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

### 3、 后续计量及损益确认方法

（1）成本法核算的长期股权投资

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

（2）权益法核算的长期股权投资

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

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

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

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

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

### （3）长期股权投资的处置

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

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

因处置股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，其他所有者权益变动在终止采用权益法核算时全部转入当期损益。

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

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

控制权时再一并转入丧失控制权的当期损益。不属于一揽子交易的，对每一项交易分别进行会计处理。

## **(十五) 投资性房地产**

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

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

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

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

## **(十六) 固定资产**

### **1、 固定资产的确认和初始计量**

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

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

固定资产按成本（并考虑预计弃置费用因素的影响）进行初始计量。

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

### **2、 折旧方法**

固定资产折旧采用年限平均法分类计提，根据固定资产类别、预计使用寿命和预计净残值率确定折旧率。对计提了减值准备的固定资产，则在未来期间

按扣除减值准备后的账面价值及依据尚可使用年限确定折旧额。如固定资产各组成部分的使用寿命不同或者以不同方式为企业提供服务经济利益，则选择不同折旧率或折旧方法，分别计提折旧。

各类固定资产折旧方法、折旧年限、残值率和年折旧率如下：

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

### 3、 固定资产处置

当固定资产被处置、或者预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

#### (十七) 在建工程

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

#### (十八) 借款费用

##### 1、 借款费用资本化的确认原则

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

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

##### 2、 借款费用资本化期间

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

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

- （1）资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资

产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；

（2）借款费用已经发生；

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

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

### 3、 暂停资本化期间

符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生的非正常中断、且中断时间连续超过3个月的，则借款费用暂停资本化；该项中断如是所购建或生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态必要的程序，则借款费用继续资本化。在中断期间发生的借款费用确认为当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始后借款费用继续资本化。

### 4、 借款费用资本化率、资本化金额的计算方法

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

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

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

## (十九) 无形资产

### 1、 无形资产的计价方法

（1）公司取得无形资产时按成本进行初始计量；

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

（2）后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

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

## 2、使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况

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

## 3、使用寿命不确定的无形资产的判断依据以及对其使用寿命进行复核的程序

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

## 4、划分研究阶段和开发阶段的具体标准

公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出和开发阶段支出。

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

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

## 5、开发阶段支出资本化的具体条件

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

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

无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部计入当期损益。

## **(二十) 长期资产减值**

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

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

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

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

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

## **(二十一) 长期待摊费用**

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

### **1、 摊销方法**

长期待摊费用在受益期内平均摊销。

### **2、 摊销年限**

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

## (二十二) 合同负债

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

## (二十三) 职工薪酬

### 1、 短期薪酬的会计处理方法

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

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

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

### 2、 离职后福利的会计处理方法

#### (1) 设定提存计划

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

#### (2) 设定受益计划

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

设定受益计划义务现值减去设定受益计划资产公允价值所形成的赤字或盈余确认为一项设定受益计划净负债或净资产。设定受益计划存在盈余的，本公司以设定受益计划的盈余和资产上限两项的孰低者计量设定受益计划净资产。所有设定受益计划义务，包括预期在职工提供服务的年度报告期间结束后的十二个月内支付的义务，根据资产负债表日与设定受益计划义务期限和币种

相匹配的国债或活跃市场上的高质量公司债券的市场收益率予以折现。

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

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

### 3、 辞退福利的会计处理方法

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

### 4、 其他长期职工福利的会计处理方法

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。

## (二十四) 预计负债

与或有事项相关的义务同时满足下列条件时，本公司将其确认为预计负债：

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

预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。

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

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

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

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

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

## (二十五) 收入

### 1、 收入确认和计量所采用的会计政策

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

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

交易价格是指本公司因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项以及预期将退还给客户的款项。本公司根据合同条款，结合其以往的习惯做法确定交易价格，并在确定交易价格时，考虑可变对价、合同中存在的重大融资成分、非现金对价、应付客户对价等因素的影响。本公司以不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额确定包含可变对价的交易价格。合同中存在重大融资成分的，本公司按照假定客户在取得商品或服务控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格，并在合同期间内采用实际利率法摊销该交易价格与合同对价之间的差额。满足下列条件之一的，属于在某一时段内履行履约义务，否则，属于在某一时点履行履约义务：

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

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

对于在某一时点履行的履约义务，本公司在客户取得相关商品或服务控制权

时点确认收入。在判断客户是否已取得商品或服务控制权时，本公司考虑下列迹象：

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

## 2、 收入确认具体原则

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

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

## (二十六) 合同成本

合同成本包括合同履约成本与合同取得成本。

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

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

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

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

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

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

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

## (二十七) 政府补助

### 1、 类型

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

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

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

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

### 2、 确认时点

政府补助在本公司能够满足其所附的条件并且能够收到时，予以确认。

### 3、 会计处理

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

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

益；与本公司日常活动无关的，计入营业外收入）或冲减相关成本费用或损失。

本公司取得的政策性优惠贷款贴息，区分以下两种情况，分别进行会计处理：

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

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

## （二十八）递延所得税资产和递延所得税负债

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

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

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

对于应纳税暂时性差异，除特殊情况外，确认递延所得税负债。

不确认递延所得税资产或递延所得税负债的特殊情况包括：

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

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

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

资产负债表日，本公司对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来期间很可

能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

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

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

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

## (二十九) 租赁

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

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

### 1、 本公司作为承租人

#### (1) 使用权资产

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

- 租赁负债的初始计量金额；
- 在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；
- 本公司发生的初始直接费用；
- 本公司为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本，但不包括属于为生产存货而发生的成本。

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

本公司按照本附注“三、（二十）长期资产减值”所述原则来确定使用权资产是否已发生减值，并对已识别的减值损失进行会计处理。

### （2）租赁负债

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

- 固定付款额（包括实质固定付款额），存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；
- 取决于指数或比率的可变租赁付款额；
- 根据公司提供的担保余值预计应支付的款项；
- 购买选择权的行权价格，前提是公司合理确定将行使该选择权；
- 行使终止租赁选择权需支付的款项，前提是租赁期反映出公司将行使终止租赁选择权。

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

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

未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益或相关资产成本。

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

- 当购买选择权、续租选择权或终止选择权的评估结果发生变化，或前述选择权的实际行权情况与原评估结果不一致的，本公司按变动后租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债；
- 当实质固定付款额发生变动、担保余值预计的应付金额发生变动或用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动，本公司按照变动后的租赁付款额和原折现率计算的现值重新计量租赁负债。但是，租赁付款额的变动源自浮动利率变动的，使用修订后的折现率计算现值。

### （3）短期租赁和低价值资产租赁

本公司选择对短期租赁和低价值资产租赁不确认使用权资产和租赁负债，并将相关的租赁付款额在租赁期内各个期间按照直线法计入当期损益或相关资

产成本。短期租赁，是指在租赁期开始日，租赁期不超过 12 个月且不包含购买选择权的租赁。低价值资产租赁，是指单项租赁资产为全新资产时价值较低的租赁。公司转租或预期转租租赁资产的，原租赁不属于低价值资产租赁。

#### （4）租赁变更

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

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

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

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

## 2、 本公司作为出租人

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

#### （1）经营租赁会计处理

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

#### （2）融资租赁会计处理

在租赁开始日，本公司对融资租赁确认应收融资租赁款，并终止确认融资租

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

本公司按照固定的周期性利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入。应收融资租赁款的终止确认和减值按照本附注“三、（十）金融工具”进行会计处理。

未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

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

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

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

- 假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为经营租赁的，本公司自租赁变更生效日开始将其作为一项新租赁进行会计处理，并以租赁变更生效日前的租赁投资净额作为租赁资产的账面价值；
- 假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为融资租赁的，本公司按照本附注“三、（十）金融工具”关于修改或重新议定合同的政策进行会计处理。

### 3、 售后租回交易

公司按照本附注“三、（二十五）收入”所述原则评估确定售后租回交易中的资产转让是否属于销售。

#### （1）作为承租人

售后租回交易中的资产转让属于销售的，公司作为承租人按原资产账面价值中与租回获得的使用权有关的部分，计量售后租回所形成的使用权资产，并仅就转让至出租人的权利确认相关利得或损失；售后租回交易中的资产转让不属于销售的，公司作为承租人继续确认被转让资产，同时确认一项与转让收入等额的金融负债。金融负债的会计处理详见本附注“三、（十）金融工具”。

#### （2）作为出租人

售后租回交易中的资产转让属于销售的，公司作为出租人对资产购买进行会计处理，并根据前述“2、本公司作为出租人”的政策对资产出租进行会计处理；售后租回交易中的资产转让不属于销售的，公司作为出租人不确认被转

让资产，但确认一项与转让收入等额的金融资产。金融资产的会计处理详见本附注“三、（十）金融工具”。

### （三十）终止经营

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

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

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

### （三十一）分部报告

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

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

### （三十二）重要会计政策和会计估计的变更

#### 1、重要会计政策变更

- （1）执行《企业会计准则解释第 15 号》

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

##### ① 关于试运行销售的会计处理

解释第 15 号规定了企业将固定资产达到预定可使用状态前或者研发过程中产出的产品或副产品对外销售的会计处理及其列报，规定不应将试运行销售相关收入抵销成本后的净额冲减固定资产成本或者研发支出。该规定自 2022 年 1 月 1 日起施行，对于财务报表列报最早期间的期初至 2022 年 1 月 1 日之间

发生的试运行销售，应当进行追溯调整。执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

## ②关于亏损合同的判断

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

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

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

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

## （3）执行《企业会计准则解释第 16 号》

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

### ① 关于发行方分类为权益工具的金融工具相关股利的所得税影响的会计处理

解释第 16 号规定对于企业分类为权益工具的金融工具，相关股利支出按照税收政策相关规定在企业所得税税前扣除的，应当在确认应付股利时，确认与

股利相关的所得税影响，并按照与过去产生可供分配利润的交易或事项时所采用的会计处理相一致的方式，将股利的所得税影响计入当期损益或所有者权益项目（含其他综合收益项目）。

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

## ②关于企业将以现金结算的股份支付修改为以权益结算的股份支付的会计处理

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

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

## 2、重要会计估计变更

本报告期公司主要会计估计未发生变更。

## 四、税项

### (一) 主要税种和税率

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

税种	计税依据	税率
		定 30%、40%、 50%、60%
企业所得税	按应纳税所得额计缴	25%

## 五、合并财务报表项目注释

### (一) 货币资金

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

其中因抵押、质押或冻结等对使用有限制的货币资金明细如下：

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

### (二) 应收账款

#### 1、应收账款按账龄披露

账龄	期末余额	上年年末余额
1 年以内	53,594,607.58	48,485,661.79
1 至 2 年	6,915,788.57	3,274,756.77
2 至 3 年	2,294,853.04	4,010,574.22
3 至 4 年	1,125,953.02	171,328.26
4 至 5 年	171,328.26	2,009,540.56
5 年以上	5,866,117.36	3,856,576.80
小计	69,968,647.83	61,808,438.40
减：坏账准备	10,215,422.05	8,453,451.16
合计	59,753,225.78	53,354,987.24

## 2、 应收账款按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额					上年年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比 例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比 例 (%)	
按单项计提坏账准备	5,106,271.72	7.30	5,106,271.72	100.00		4,462,162.63	7.22	4,462,162.63	100.00	
按组合计提坏账准备	64,862,376.11	92.70	5,109,150.33	7.88	59,753,225.78	57,346,275.77	92.78	3,991,288.53	6.96	53,354,987.24
其中：										
销售支票款	3,162,741.08	4.52			3,162,741.08	6,931,028.60	11.21			6,931,028.60
信用风险特征组合	61,699,635.03	88.18	5,109,150.33	8.28	56,590,484.70	50,415,247.17	81.57	3,991,288.53	7.92	46,423,958.64
合计	69,968,647.83	100.00	10,215,422.05		59,753,225.78	61,808,438.40	100.00	8,453,451.16		53,354,987.24

按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款：

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

3、 本期计提、转回或收回的坏账准备情况

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

4、 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		
	应收账款	占应收账款合计数的比例(%)	坏账准备
第一名	3,158,070.74	4.51	99,240.68
第二名	1,140,249.75	1.63	1,140,249.75
第三名	926,096.00	1.32	27,782.88
第四名	889,428.68	1.27	68,549.81
第五名	789,399.10	1.13	23,681.97
合计	6,903,244.27	9.86	1,359,505.09

(三) 预付款项

1、 预付款项按账龄列示

账龄	期末余额		上年年末余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	65,027,707.99	95.92	80,376,910.37	97.72

账龄	期末余额		上年年末余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1至2年	1,219,110.07	1.80	507,962.18	0.62
2至3年	328,204.54	0.48	777,000.34	0.94
3年以上	1,222,435.26	1.80	591,966.85	0.72
合计	67,797,457.86	100.00	82,253,839.74	100.00

## 2、按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

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

## (四) 其他应收款

项目	期末余额	上年年末余额
其他应收款项	240,808,341.29	342,419,044.94
合计	240,808,341.29	342,419,044.94

### 1、其他应收款项

#### (1) 按账龄披露

账龄	期末余额	上年年末余额
1年以内	68,459,858.73	221,961,253.74
1至2年	89,855,862.82	28,145,897.30
2至3年	15,346,671.22	13,181,801.78
3至4年	10,000,249.41	126,255,193.07
4至5年	125,166,198.53	11,381,148.99
5年以上	57,938,080.97	52,757,674.76
小计	366,766,921.68	453,682,969.64
减：坏账准备	125,958,580.39	111,263,924.70
合计	240,808,341.29	342,419,044.94

(2) 按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额					上年年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	220,673,704.39	60.17	82,528,106.90	37.40	138,145,597.49	266,166,058.24	58.67	74,692,608.58	28.06	191,473,449.66
按组合计提坏账准备	146,093,217.29	39.83	43,430,473.49	29.73	102,662,743.80	187,516,911.40	41.33	36,571,316.12	19.50	150,945,595.28
其中：										
信用风险特征组合	117,130,481.88	31.93	43,430,473.49	37.08	73,700,008.39	118,071,291.51	26.02	36,571,316.12	30.97	81,499,975.39
销售收款方式、备用金	28,962,735.41	7.90			28,962,735.41	69,445,619.89	15.31			69,445,619.89
合计	366,766,921.68	100.00	125,958,580.39		240,808,341.29	453,682,969.64	100.00	111,263,924.70		342,419,044.94

其中按单项计提坏账准备中金额重大的其他应收款：

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）	计提理由
徐州蓝天商业大楼	22,676,818.45	22,676,818.45	100.00	预计无法收回
徐州蓝天商业大楼	10,595,357.90	10,595,357.90	100.00	预计无法收回
徐州市盛德实业发展有限公司	174,672,976.28	36,527,378.79	20.91	通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失
合计	207,945,152.63	69,799,555.14		

按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款账龄情况：

名称	期末余额		
	其他应收款项	坏账准备	计提比例（%）
1年以内	40,915,021.52	1,227,225.65	3.00
1至2年	13,721,307.06	1,372,130.71	10.00
2至3年	15,191,870.83	3,038,374.17	20.00
3至4年	9,706,976.06	4,853,488.06	50.00
4至5年	23,280,257.52	18,624,206.01	80.00
5年以上	14,315,048.89	14,315,048.89	100.00
合计	117,130,481.88	43,430,473.49	

（3）坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
上年年末余额	36,571,316.12	28,526,550.34	46,166,058.24	111,263,924.70
上年年末余额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期 信用损失	整个存续期预期 信用损失(未发生 信用减值)	整个存续期预 期信用损失(已 发生信用减值)	
本期计提	6,859,157.37	8,000,828.45	50,150.00	14,910,135.82
本期转回				
本期转销				
本期核销			215,480.13	215,480.13
其他变动				
期末余额	43,430,473.49	36,527,378.79	46,000,728.11	125,958,580.39

其他应收款项账面余额变动如下：

账面余额	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期 信用损失	整个存续期预期 信用损失(未发生 信用减值)	整个存续期预 期信用损失(已 发生信用减值)	
上年年末余额	187,516,911.40	220,000,000.00	46,166,058.24	453,682,969.64
上年年末余额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期新增			50,150.00	50,150.00
本期终止确认	41,423,694.11	45,327,023.72	215,480.13	86,966,197.96
其他变动				
期末余额	146,093,217.29	174,672,976.28	46,000,728.11	366,766,921.68

(4) 本期计提、转回或收回的坏账准备情况

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

(5) 本期实际核销的其他应收款项情况

项目	核销金额
实际核销的其他应收款项	215,480.13

(6) 按款项性质分类情况

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

(7) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款项情况

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

(五) 存货

1、 存货分类

项目	期末余额			上年年末余额		
	账面余额	存货跌价准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备	账面价值
材料物资	1,089,625.05		1,089,625.05	908,704.72		908,704.72

南京中央商场（集团）股份有限公司  
二〇二二年度  
财务报表附注

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

(1) 开发成本

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

(2) 开发产品

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

**2、 存货跌价准备及合同履约成本减值准备**

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

### 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	上年年末余额	本期增加金额 计提	本期减少金额		期末余额
			本期销售转出	其他	
宿迁雨润广场	118,254,718.11		16,705,318.87		101,549,399.24
淮安雨润广场	514,420,047.06				514,420,047.06
泗阳星雨华府	26,732,744.77	4,052,356.31	16,247,589.00		14,537,512.08
泗阳雨润广场	16,447,136.80		2,282,946.17		14,164,190.63
盱眙雨润广场、星雨华府	131,662,435.26	18,146,100.93	12,076,160.64		137,732,375.55
海安雨润广场	129,786,217.61		2,444,315.39		127,341,902.22
沭阳中央广场	13,821,506.27		794,374.21		13,027,132.06
合计	951,124,805.88	22,198,457.24	50,550,704.28		922,772,558.84

### (六) 其他流动资产

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

(七) 长期股权投资

被投资单位	上年年末余额	本期增减变动								期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
1. 联营企业											
徐州百大超市有限公司	4,603,419.00			-95,766.88						4,507,652.12	
南京云中央在途文化投资发展有限公司											108,571.81
长江日昇投资有限公司	103,093,589.93			2,015,106.00						105,108,695.93	
小计	107,697,008.93			1,919,339.12						109,616,348.05	108,571.81
合计	107,697,008.93			1,919,339.12						109,616,348.05	108,571.81

(八) 其他权益工具投资

1、 其他权益工具投资情况

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

(九) 投资性房地产

1、 采用公允价值计量模式的投资性房地产

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
1. 上年年末余额	428,151,340.00			428,151,340.00
2. 本期变动	-5,231,200.00			-5,231,200.00
加：外购				
存货\固定资产\在建工程 转入				
企业合并增加				
减：处置				
其他转出				
公允价值变动	-5,231,200.00			-5,231,200.00
3. 期末余额	422,920,140.00			422,920,140.00

投资性房地产的说明：

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

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

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

银信资产评估有限公司以“银信评报字（2023）第 B00054 号”评估报告对本公司截止 2022 年 12 月 31 日的上述投资性房产的市场价值进行了评估，评估报告认为本公司

上述投资性房产的期末市场价值为 7,405.01 万元，本公司对期末投资性房产的公允价值的确认参照了以上评估价值。

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

## （十） 固定资产

### 1、 固定资产及固定资产清理

项目	期末余额	上年年末余额
固定资产	3,683,831,518.73	3,878,591,105.49
合计	3,683,831,518.73	3,878,591,105.49

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

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
—计提						
(3) 本期减少金额		1,222.89				1,222.89
—处置或报废		1,222.89				1,222.89
(4) 期末余额		4,998.33	343,030.84		106,484.00	454,513.17
4. 账面价值						
(1) 期末账面价值	3,448,133,987.91	19,986,544.75	190,431,860.31	962,593.98	24,316,531.78	3,683,831,518.73
(2) 上年年末账面价值	3,633,651,119.70	20,314,758.62	201,575,745.61	2,042,188.45	21,007,293.11	3,878,591,105.49

### 3、 未办妥产权证书的固定资产情况

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

## (十一) 在建工程

### 1、 在建工程及工程物资

项目	期末余额	上年年末余额
在建工程	11,172,454.58	9,200,540.34
合计	11,172,454.58	9,200,540.34

### 2、 在建工程情况

项目	期末余额			上年年末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
电子商务平台建设	18,330,120.78	18,330,120.78		18,330,120.78	18,330,120.78	
零星工程	11,172,454.58		11,172,454.58	9,200,540.34		9,200,540.34
合计	29,502,575.36	18,330,120.78	11,172,454.58	27,530,661.12	18,330,120.78	9,200,540.34

## (十二) 使用权资产

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

项目	房屋及建筑物	专用设备	合计
—转出至固定资产			
—处置	14,778,133.42		14,778,133.42
(4) 期末余额	224,442,919.32	5,028,465.02	229,471,384.34
3. 减值准备			
(1) 上年年末余额			
(2) 本期增加金额			
—计提			
(3) 本期减少金额			
—转出至固定资产			
—处置			
(4) 期末余额			
4. 账面价值			
(1) 期末账面价值	728,228,314.10	13,674,809.69	741,903,123.79
(2) 上年年末账面价值	873,217,275.20	16,177,571.25	889,394,846.45

### (十三) 无形资产

#### 1、 无形资产情况

项目	土地使用权	软件使用权	合计
1. 账面原值			
(1) 上年年末余额	427,786,457.03	21,056,717.18	448,843,174.21
(2) 本期增加金额		3,800,110.19	3,800,110.19
—购置		3,800,110.19	3,800,110.19
(3) 本期减少金额	847,742.41	85,470.09	933,212.50
—处置	847,742.41	85,470.09	933,212.50
(4) 期末余额	426,938,714.62	24,771,357.28	451,710,071.90
2. 累计摊销			
(1) 上年年末余额	100,825,489.25	16,450,764.31	117,276,253.56
(2) 本期增加金额	13,399,149.13	1,547,996.26	14,947,145.39
—计提	13,399,149.13	1,547,996.26	14,947,145.39
(3) 本期减少金额	352,738.63	85,470.09	438,208.72
—处置	352,738.63	85,470.09	438,208.72
(4) 期末余额	113,871,899.75	17,913,290.48	131,785,190.23

项目	土地使用权	软件使用权	合计
<b>3. 减值准备</b>			
(1) 上年年末余额			
(2) 本期增加金额			
—计提			
(3) 本期减少金额			
—处置			
(4) 期末余额			
<b>4. 账面价值</b>			
(1) 期末账面价值	313,066,814.87	6,858,066.80	319,924,881.67
(2) 上年年末账面价值	326,960,967.78	4,605,952.87	331,566,920.65

#### (十四) 商誉

##### 1、 商誉变动情况

被投资单位名称或形成商誉的事项	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
		企业合并形成的	处置	
账面原值				
连云港市中央百货有限责任公司	24,460,383.62			24,460,383.62
济宁市中央百货有限责任公司	8,179,336.48			8,179,336.48
徐州中央百货大楼股份有限公司	25,721,627.47			25,721,627.47
南京中商房产开发有限公司	6,400,615.93			6,400,615.93
南京中央商场投资管理有限公司	4,778,874.46			4,778,874.46
小计	69,540,837.96			69,540,837.96
减值准备				
南京中央商场投资管理有限公司	4,778,874.46			4,778,874.46
南京中商房产开发有限公司	6,400,615.93			6,400,615.93
小计	11,179,490.39			11,179,490.39
账面价值	58,361,347.57			58,361,347.57

##### 2、 商誉减值测试过程、关键参数及商誉减值损失的确认方法

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

商誉减值测试情况如下:

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

#### 商誉减值测试过程、参数及商誉减值损失的确认方法

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

#### ②关键参数

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

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

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

商誉减值测试情况如下：

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

项目	金额（万元）
归属于母公司商誉减值损失⑦	

商誉减值测试过程、参数及商誉减值损失的确认方法

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

②关键参数

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

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

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

商誉减值测试情况如下：

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

商誉减值测试过程、参数及商誉减值损失的确认方法

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

②关键参数

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

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

#### (十五) 长期待摊费用

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

#### (十六) 递延所得税资产和递延所得税负债

##### 1、 未经抵销的递延所得税资产

项目	期末余额		上年年末余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	370,843,548.88	92,710,887.22	350,889,655.76	87,722,413.94
房地产企业预售收入计算的预计利润总额	1,650,746.32	412,686.58	4,810,074.24	1,202,518.56
VIP积分返券	13,774,603.12	3,443,650.78	14,613,345.60	3,653,336.40
预计负债	17,754,159.28	4,438,539.82	19,254,159.32	4,813,539.83
应付职工薪酬-因解除劳动合同关系给予的补偿	19,570,902.04	4,892,725.51	29,449,911.20	7,362,477.80
长期资产计税差异	153,456,227.24	38,364,056.81	108,163,682.88	27,040,920.72

项目	期末余额		上年年末余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
其他	23,920,000.00	5,980,000.00	43,387,436.24	10,846,859.06
合计	600,970,186.88	150,242,546.72	570,568,265.24	142,642,066.31

## 2、 未经抵销的递延所得税负债

项目	期末余额		上年年末余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
计入其他综合收益的投资性房地产公允价值变动	194,520,449.28	48,630,112.32	194,520,449.28	48,630,112.32
计入当期损益的投资性房地产公允价值变动	42,062,179.64	10,515,544.91	47,293,379.64	11,823,344.91
合计	236,582,628.92	59,145,657.23	241,813,828.92	60,453,457.23

## 3、 未确认递延所得税资产明细

项目	期末余额	上年年末余额
可抵扣暂时性差异	500,407,343.71	430,396,390.91
其中：资产减值准备	289,811,239.82	287,202,750.45
房地产企业预售收入计算的预计利润	44,732,077.36	48,260,411.55
预计负债	11,129,309.29	1,596,075.77
合同负债-VIP 积分	835,982.73	355,973.93
长期资产计税差异	153,898,734.51	92,981,179.21
可抵扣亏损	1,673,757,951.84	1,544,300,671.92
合计	2,174,165,295.55	1,974,697,062.83

## 4、 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年份	期末余额	上年年末余额	备注
2022 年度		224,535,169.22	
2023 年度	567,570,017.65	567,570,017.65	
2024 年度	410,141,126.43	410,141,126.43	
2025 年度	342,054,358.62	342,054,358.62	
2026 年度	353,992,449.14		
2027 年度			暂未确认

年份	期末余额	上年年末余额	备注
合计	1,673,757,951.84	1,544,300,671.92	

**(十七) 其他非流动资产**

项目	期末余额			上年年末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
销售代理费	32,437,895.52		32,437,895.52	32,301,334.72		32,301,334.72
合计	32,437,895.52		32,437,895.52	32,301,334.72		32,301,334.72

**(十八) 短期借款**

**1、 短期借款分类**

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

**(十九) 应付账款**

**1、 应付账款列示**

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

**2、 账龄超过一年的重要应付账款**

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

**(二十) 预收款项**

### 预收款项列示

项目	期末余额	上年年末余额
预收租金	45,880,457.11	62,235,568.50
合计	45,880,457.11	62,235,568.50

## (二十一) 合同负债

### 合同负债情况

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

## (二十二) 应付职工薪酬

### 1、 应付职工薪酬列示

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
短期薪酬	9,039,679.53	319,098,357.26	322,118,371.15	6,019,665.64
离职后福利-设定提存计划	435,188.97	43,652,160.67	32,032,896.97	12,054,452.67
辞退福利	11,524,299.46	6,901,506.63	9,738,569.12	8,687,236.97
合计	20,999,167.96	369,652,024.56	363,889,837.24	26,761,355.28

### 2、 短期薪酬列示

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
(1) 工资、奖金、津贴和补贴	4,421,966.94	269,937,173.53	273,902,907.18	456,233.29
(2) 职工福利费	18,751.36	2,242,733.45	2,249,133.45	12,351.36
(3) 社会保险费	200,304.68	22,383,525.88	21,558,587.74	1,025,242.82
其中：医疗保险费	190,618.91	19,788,106.54	19,358,238.25	620,487.20
工伤保险费	4,536.77	1,391,235.92	1,030,494.07	365,278.62
生育保险费	5,149.00	1,204,183.42	1,169,855.42	39,477.00
(4) 住房公积金	105,595.82	23,535,011.76	23,342,708.10	297,899.48

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
(5) 工会经费和职工教育经费	4,293,060.73	999,912.64	1,065,034.68	4,227,938.69
合计	9,039,679.53	319,098,357.26	322,118,371.15	6,019,665.64

### 3、 设定提存计划列示

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
基本养老保险	413,132.78	42,171,714.85	31,041,286.44	11,543,561.19
失业保险费	22,056.19	1,480,445.82	991,610.53	510,891.48
合计	435,188.97	43,652,160.67	32,032,896.97	12,054,452.67

### (二十三) 应交税费

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

### (二十四) 其他应付款

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

#### 1、 应付利息

项目	期末余额	上年年末余额
----	------	--------

项目	期末余额	上年年末余额
长短期借款应付利息	126,977,345.43	176,454,066.69
合计	126,977,345.43	176,454,066.69

## 2、 应付股利

项目	期末余额	上年年末余额
普通股股利	125,025,861.28	125,025,861.28
合计	125,025,861.28	125,025,861.28

## 3、 其他应付款项

### (1) 按款项性质列示

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

### (2) 账龄超过一年的重要其他应付款项

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
第一名	68,940,000.00	借款
第二名	47,227,693.50	代收代付安置款

## (二十五) 一年内到期的非流动负债

项目	期末余额	上年年末余额
一年内到期的长期借款	358,887,350.37	514,346,748.88
一年内到期的租赁负债	238,602,875.25	107,338,235.45
合计	597,490,225.62	621,684,984.33

## (二十六) 其他流动负债

项目	期末余额	上年年末余额
----	------	--------

项目	期末余额	上年年末余额
待转销项税	92,726,985.02	92,019,959.62
合计	92,726,985.02	92,019,959.62

### (二十七) 长期借款

长期借款分类：

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

### (二十八) 租赁负债

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

### (二十九) 长期应付职工薪酬

#### 1、长期应付职工薪酬明细表

项目	期末余额	上年年末余额
辞退福利-内退补偿	11,003,665.04	17,905,171.67
职工安置费	66,989,074.23	67,034,686.43
合计	77,992,739.27	84,939,858.10

### (三十) 预计负债

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
对外提供担保	1,587,459.29			1,587,459.29	详见附注十一、(二)
未决诉讼	11,129,309.29			11,129,309.29	详见附注十一、(二)
其他	17,666,700.00	992,808.00	1,500,000.00	17,159,508.00	
合计	30,383,468.58	992,808.00	1,500,000.00	29,876,276.58	

### (三十一) 递延收益

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

### (三十二) 股本

项目	上年年末余额	本期变动增（+）减（-）					期末余额
		发行新 股	送股	公积金 转股	其他	小计	
股份总额	1,138,334,820.00				-10,000,032.00	-10,000,032.00	1,128,334,788.00

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

### (三十三) 资本公积

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
其他资本公积	3,247,402.64			3,247,402.64
合计	3,247,402.64			3,247,402.64

### (三十四) 库存股

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

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

(三十五) 其他综合收益

项目	上年年末余额	本期金额						期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
1. 不能重分类进损益的其他综合收益	6,900,000.00	-250,000.00				-247,960.00	-2,040.00	6,652,040.00
其中：权益法下不能转损益的其他综合收益	6,900,000.00							6,900,000.00
其他权益工具投资公允价值变动		-250,000.00				-247,960.00	-2,040.00	-247,960.00
2. 将重分类进损益的其他综合收益	145,804,050.19	15,511.64				15,511.64		145,819,561.83
其中：自用房地产转换为采用公允价值模式计量的投资性房地产	145,804,747.11							145,804,747.11
外币财务报表折算差额	-696.92	15,511.64				15,511.64		14,814.72
其他综合收益合计	152,704,050.19	-234,488.36				-232,448.36	-2,040.00	152,471,601.83

### (三十六) 盈余公积

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

说明：本期公司对回购库存股进行注销，冲减盈余公积 23,752,844.97 元。

### (三十七) 未分配利润

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

### (三十八) 营业收入和营业成本

#### 1、 营业收入和营业成本情况

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

#### 营业收入明细：

项目	本期金额	上期金额
主营业务收入	2,055,910,872.95	2,406,096,749.76
其中：百货零售	1,747,579,353.20	1,994,655,840.92
商业地产	308,331,519.75	411,440,908.84

项目	本期金额	上期金额
其他业务收入	441,061,839.10	474,590,741.95
合计	2,496,972,712.05	2,880,687,491.71

#### (三十九) 税金及附加

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

#### (四十) 销售费用

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

#### (四十一) 管理费用

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

项目	本期金额	上期金额
招待费	3,802,061.04	4,164,173.88
各类摊销	16,319,426.63	24,331,604.29
劳动保护费	458,819.96	915,720.80
聘请中介机构费	9,712,409.39	12,110,741.53
警卫消防费	5,207,190.71	4,330,409.24
其他费用	18,603,394.09	26,649,554.16
合计	521,244,089.06	594,982,742.41

#### (四十二) 财务费用

项目	本期金额	上期金额
利息费用	291,366,551.91	331,937,365.81
其中：租赁负债利息费用	54,228,809.85	66,364,077.78
减：利息收入	2,068,694.77	10,127,116.82
其他	15,416,457.34	19,554,034.12
合计	304,714,314.48	341,364,283.11

#### (四十三) 其他收益

项目	本期金额	上期金额
政府补助	11,815,412.84	5,891,294.44
进项税加计抵减	688,166.59	32,040.68
代扣个人所得税手续费	279,967.90	147,116.05
债务重组收益	13,661,010.04	60,656,913.54
合计	26,444,557.37	66,727,364.71

#### 计入其他收益的政府补助

补助项目	本期金额	上期金额	与资产相关/与收益相关
培训补贴	444,550.00	1,876,400.00	与收益相关
包河区商务局高质量发展政策奖金	862,577.10	1,013,865.06	与收益相关
房租补贴	998,795.59	824,802.30	与收益相关
稳岗补贴	961,936.84	692,560.88	与收益相关
商贸业产业扶持专项资金	4,673,900.00	690,000.00	与收益相关
“正版正货”承诺推进项目奖励	758,118.69	332,081.09	与收益相关

补助项目	本期金额	上期金额	与资产相关/与收益相关
疫情补贴	508,750.00	99,116.11	与收益相关
商务发展专项资金补贴	1,136,700.00	193,500.00	与收益相关
大学生就业实习岗位政府补贴	68,596.00	61,477.00	与收益相关
商务局消费促进款	100,000.00	40,000.00	与收益相关
吸纳就业补贴		28,000.00	与收益相关
职业技能补贴	43,100.00	18,500.00	与收益相关
老字号传承		15,000.00	与收益相关
返还工会经费	2,192.00	4,992.00	与收益相关
收秦淮区劳动就业管理中心企业用工信息	1,000.00	1,000.00	与收益相关
新管办扶持补助款	750,000.00		与收益相关
扩岗补贴	60,000.00		与收益相关
卫健委优质运营母婴设施奖励金	10,000.00		与收益相关
市场监测和消费统计补贴	18,000.00		与收益相关
失业补贴	90,196.62		与收益相关
留工补贴	327,000.00		与收益相关
合计	11,815,412.84	5,891,294.44	

#### (四十四) 投资收益

项目	本期金额	上期金额
权益法核算的长期股权投资收益	1,919,339.12	134,793.40
处置长期股权投资产生的投资收益		193,925.34
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入	9,480.96	
合计	1,928,820.08	328,718.74

#### (四十五) 公允价值变动收益

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

#### (四十六) 信用减值损失

项目	本期金额	上期金额
----	------	------

项目	本期金额	上期金额
应收账款坏账损失	1,761,970.89	1,345,663.53
其他应收款坏账损失	14,910,135.82	11,120,166.30
合计	16,672,106.71	12,465,829.83

**(四十七) 资产减值损失**

项目	本期金额	上期金额
存货跌价损失	44,418,882.71	64,582,579.71
合计	44,418,882.71	64,582,579.71

**(四十八) 资产处置收益**

项目	本期金额	上期金额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得	17,810,779.47	250,028,662.39	17,810,779.47
非流动资产处置损失	-1,324,001.27	-21,647.79	-1,324,001.27
合计	16,486,778.20	250,007,014.60	16,486,778.20

**(四十九) 营业外收入**

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

**(五十) 营业外支出**

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

### (五十一) 所得税费用

#### 1、 所得税费用表

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

#### 2、 会计利润与所得税费用调整过程

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

### (五十二) 每股收益

#### 基本每股收益

项目	本期金额	上期金额
归属于母公司普通股股东的合并净利润	-53,449,984.07	45,360,123.66
本公司发行在外普通股的加权平均数	1,136,668,148.00	1,140,834,833.00
基本每股收益	-0.05	0.04
其中：持续经营基本每股收益	-0.05	0.04
终止经营基本每股收益		

### (五十三) 现金流量表项目

#### 1、 收到的其他与经营活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
营业外收入	2,588,809.54	1,939,323.09
利息收入	2,068,694.77	10,127,116.82

项目	本期金额	上期金额
单位往来	66,978,190.05	113,043,415.47
保证金	30,625,738.14	17,958,870.16
其他收益	10,803,823.53	5,303,551.58
合计	113,065,256.03	148,372,277.12

## 2、 支付的其他与经营活动有关的现金

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

## 3、 支付的其他与筹资活动有关的现金

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

## (五十四) 现金流量表补充资料

### 1、 现金流量表补充资料

补充资料	本期金额	上期金额
1、将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	-61,042,863.83	46,417,196.39
加：信用减值损失	16,672,106.71	12,465,829.83
资产减值准备	44,418,882.71	64,582,579.71
固定资产折旧	171,674,518.66	165,818,734.62
使用权资产折旧	117,327,997.95	126,921,519.81
无形资产摊销	14,947,145.39	14,732,494.03
长期待摊费用摊销	21,314,879.55	22,587,300.39
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失 （收益以“－”号填列）	-16,486,778.20	-81,131,626.89
固定资产报废损失（收益以“－”号填列）	170,989.70	1,670,914.32

补充资料	本期金额	上期金额
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	5,231,200.00	-1,532,540.00
财务费用（收益以“-”号填列）	291,366,551.91	331,937,365.81
投资损失（收益以“-”号填列）	-1,928,820.08	-328,718.74
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-7,600,480.41	67,791,959.05
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-1,307,800.00	-296,865.00
存货的减少（增加以“-”号填列）	246,095,790.30	5,314,997.76
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	109,668,846.99	-134,526,525.54
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-549,456,104.65	-64,394,225.42
其他		
经营活动产生的现金流量净额	401,066,062.70	578,030,390.13
3、现金及现金等价物净变动情况		
现金的期末余额	147,077,728.05	405,912,331.14
减：现金的期初余额	405,912,331.14	507,072,522.32
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-258,834,603.09	-101,160,191.18

## 2、 现金和现金等价物的构成

项目	期末余额	上年年末余额
一、现金	147,077,728.05	405,912,331.14
其中：库存现金	1,387,674.49	909,126.68
可随时用于支付的银行存款	145,667,636.05	404,759,108.21
可随时用于支付的其他货币资金	22,417.51	244,096.25
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	147,077,728.05	405,912,331.14

## (五十五) 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	56,975,498.25	保证金
存货	1,612,784,348.20	为本公司借款提供抵押
固定资产	1,417,054,931.18	为本公司借款提供抵押

项目	期末账面价值	受限原因
无形资产	147,970,341.69	为本公司借款提供抵押
投资性房地产	351,320,000.00	为本公司借款提供抵押
合计	3,586,105,119.32	

## (五十六) 外币货币性项目

### 1、 外币货币性项目

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金			23,271.68
其中：港币	26,052.24	0.89327	23,271.68

## (五十七) 租赁

### 1、 作为承租人

项目	本期金额	上期金额
租赁负债的利息费用	54,228,809.85	66,364,077.78
计入相关资产成本或当期损益的简化处理的短期租赁费用	5,077,402.86	1,198,178.63
计入相关资产成本或当期损益的简化处理的低价值资产租赁费用（低价值资产的短期租赁费用除外）		
计入相关资产成本或当期损益的未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额	2,423,551.05	2,420,087.96
其中：售后租回交易产生部分		
转租使用权资产取得的收入	76,269,194.72	70,426,448.54
与租赁相关的总现金流出	80,492,593.52	108,553,366.19
售后租回交易产生的相关损益	7,763,425.04	-4,854,557.54
售后租回交易现金流入		
售后租回交易现金流出		

### 2、 作为出租人

#### (1) 经营租赁

	本期金额	上期金额
经营租赁收入	292,811,987.59	302,751,370.23
其中：与未计入租赁收款额的可变租赁付款额相关的收入	51,216,785.25	51,418,004.40

于资产负债表日后将收到的未折现的租赁收款额如下：

剩余租赁期	本期金额	上期金额
1 年以内	209,930,911.39	192,035,724.09
1 至 2 年	130,748,698.95	136,106,681.67
2 至 3 年	98,083,196.04	101,640,456.48
3 至 4 年	76,670,838.90	81,527,465.49
4 至 5 年	54,170,669.09	68,541,457.20
5 年以上	145,893,692.47	217,003,908.00
合计	715,498,006.84	796,855,692.93

## 六、 合并范围的变更

### (一) 其他原因的合并范围变动

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

## 七、 在其他主体中的权益

### (一) 在子公司中的权益

#### 1、 企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
南京中商金润发超市有限公司	南京市	南京市	投资	99.92		投资设立
南京中央商场投资管理有限公司	南京市	南京市	投资	100		投资设立
江苏中央新亚百货股份有限公司	淮安市	淮安市	百货零售	99.2		非同一控制下的企业合并取得的子公司
连云港市中央百货有限责任公司	连云港市	连云港市	百货零售	99.24		非同一控制下的企业合并取得的子公司
济宁市中央百货有限责任公司	济宁市	济宁市	百货零售	100		非同一控制下的企业合并取得的子公司
洛阳中央百货大楼有限公司	洛阳市	洛阳市	百货零售	100		非同一控制下的企业合并取得的子公司
泰州中央国际购物有限公司	泰州市	泰州市	百货零售	100		投资设立
镇江雨润中央购物广场有限公司	镇江市	镇江市	百货零售、房地产	100		同一控制下企业合并取得的子公司

南京中央商场（集团）股份有限公司  
二〇二二年度  
财务报表附注

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
南京中央商场集团联合营销有限公司	南京市	南京市	批发	100		投资设立
南京中商房产开发有限公司	南京市	南京市	房地产	100		投资设立
宿迁中央国际购物广场有限公司	宿迁市	宿迁市	百货零售、房地产	100		投资设立
苏州中商置地有限公司	苏州市	苏州市	房地产	100		投资设立
淮安中央新亚置业有限公司	淮安市	淮安市	房地产	100		投资设立
南京中商奥莱企业管理有限公司	南京市	南京市	百货零售	100		投资设立
徐州中央百货大楼股份有限公司	徐州市	徐州市	百货零售	97.96		非同一控制下的企业合并取得的子公司
徐州百大国际旅行社有限责任公司	徐州市	徐州市	旅游	90		非同一控制下的企业合并取得的子公司
徐州中央国际广场投资有限公司	徐州市	徐州市	房地产	100		投资设立
湖北大冶中央国际商业管理有限公司	大冶市	大冶市	百货零售	100		投资设立
淄博中央国际购物有限公司	淄博市	淄博市	百货零售	100		投资设立
南京中央商场便利有限公司	南京市	南京市	百货零售	44	3.2	投资设立
泗阳雨润中央购物广场有限公司	宿迁市	宿迁市	百货零售、房地产	100		投资设立
新沂雨润中央购物广场有限公司	徐州市	徐州市	地产	100		投资设立
盱眙雨润中央购物广场有限公司	淮安市	淮安市	地产	100		投资设立
南京中央商场集团商业管理有限公司	南京市	南京市	百货零售	100		投资设立
南京中央商场孕婴童用品有限公司	南京市	南京市	百货零售	100		投资设立
句容雨润中央购物广场有限公司	句容市	句容市	百货零售	100		投资设立
句容雨润中央置业有限公司	句容市	句容市	地产	100		投资设立
南京云中央科技有限公司	南京市	南京市	电子商务	100		投资设立
铜陵雨润中央购物广场有限公司	铜陵市	铜陵市	百货零售	100		投资设立
南京鑫优隆商业管理有限公司	南京市	南京市	商业管理	100		投资设立
海安鑫优隆商业运营管理有限公司	南通市	南通市	商业管理	100		投资设立

南京中央商场（集团）股份有限公司  
二〇二二年度  
财务报表附注

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
盱眙鑫优隆商业管理有限公司	淮安市	淮安市	商业管理	100		投资设立
泗阳鑫优隆商业管理有限公司	宿迁市	宿迁市	商业管理	100		投资设立
句容市鑫优隆商业管理有限公司	句容市	句容市	商业管理	100		投资设立
沭阳鑫优隆商业管理有限公司	宿迁市	宿迁市	商业管理	100		投资设立
扬中鑫优隆商业管理有限公司	镇江市	镇江市	商业管理	100		投资设立
宿迁鑫优隆商业管理有限公司	宿迁市	宿迁市	商业管理	100		投资设立
南京中央商场酒店管理有限公司	南京市	南京市	服务业	100		投资设立
海安雨润中央购物广场有限公司	南通市	南通市	房地产	100		投资设立
安徽中商便利店有限公司	合肥市	合肥市	零售	44	3.2	投资设立
沭阳雨润中央购物广场有限公司	宿迁市	宿迁市	地产	100		投资设立
南京雨润云中央支付技术开发有限公司	南京市	南京市	服务业	100		投资设立
南京甫石基金管理有限公司	南京市	南京市	投资	100		投资设立
南京快佳超市有限公司	南京市	南京市	零售	44	3.2	投资设立
南京中央商场新零售有限公司	南京市	南京市	零售	100		投资设立
南京撒蕉的猩猩贸易有限公司	南京市	南京市	零售	100		投资设立
南京中商奥优餐饮有限公司	南京市	南京市	餐饮	67		投资设立
南京快佳惠宁超市有限公司	南京市	南京市	零售	44	3.2	投资设立
盱眙润隆商业管理有限公司	淮安市	淮安市	百货零售	100		投资设立
香港云中央商贸有限公司	中国香港	中国香港	零售	100		投资设立
宿迁润隆商业管理有限公司	宿迁市	宿迁市	百货零售	100		投资设立
沭阳润隆商业管理有限公司	宿迁市	宿迁市	百货零售	100		投资设立
泗阳润隆商业管理有限公司	宿迁市	宿迁市	百货零售	100		投资设立
扬中润鑫商业管理有限公司	镇江市	镇江市	百货零售	100		投资设立
如东润鑫商业管理有限公司	南通市	南通市	零售	100		投资设立
如东雨润乐园管理有限公司	南通市	南通市	游艺娱乐	100		投资设立
安徽中商央厨食品有限公司	马鞍山市	马鞍山市	食品生产销售	100		投资设立

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

## 2、 重要的非全资子公司

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

### 3、重要非全资子公司的主要财务信息

子公司名称	期末余额						上年年末余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
江苏中央新亚百货股份有限公司	3,855,925,029.01	458,410,537.69	4,314,335,566.70	3,121,657,678.67	184,070,225.00	3,305,727,903.67	3,756,731,443.85	478,426,317.36	4,235,157,761.21	3,180,257,701.30	141,880,788.58	3,322,138,489.88

子公司名称	本期金额				上期金额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
江苏中央新亚百货股份有限公司	377,051,328.70	95,588,391.70	95,588,391.70	166,328,035.57	423,394,715.15	90,049,196.46	90,049,196.46	152,921,282.99

## (二) 在合营安排或联营企业中的权益

### 1、 重要的联营企业

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法	对本公司活动是否具有战略性
				直接	间接		
长江日昇投资有限公司	上海市	芜湖市	投资	40.00		权益法	否

### 2、 重要联营企业的主要财务信息

	期末余额/本期金额	上年年末余额/上期金额
	长江日昇投资有限公司	长江日昇投资有限公司
流动资产	200,473,175.31	200,269,002.48
非流动资产	86,612,858.73	81,150,118.58
资产合计	287,086,034.04	281,419,121.06
流动负债	17,564,294.22	16,935,146.25
非流动负债	5,750,000.00	5,750,000.00
负债合计	23,314,294.22	22,685,146.25
少数股东权益		
归属于母公司股东权益	263,771,739.82	258,733,974.81
按持股比例计算的净资产份额	105,508,695.93	103,493,589.93
对联营企业权益投资的账面价值	105,108,695.93	103,093,589.93
营业收入		854,077.58
净利润	5,037,765.01	323,919.24

## 八、 与金融工具相关的风险

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

### (一) 信用风险

信用风险是指交易对手未能履行合同义务而导致本公司发生财务损失的风险。本公司信用风险主要产生于货币资金、应收票据、应收账款、其他应收款等。管理层已经制定信用政策，并持续监察信用风险敞口。

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

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

## (二) 流动性风险

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

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

本公司各项金融负债以未折现的合同现金流量按到期日列示如下：

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

项目	上年年末余额					合计
	即时偿还	1 年以内	1-2 年	2-5 年	5 年以上	
短期借款		4,787,477,701.55				4,787,477,701.55
应付账款		2,254,543,329.02				2,254,543,329.02

项目	上年年末余额					合计
	即时偿还	1 年以内	1-2 年	2-5 年	5 年以上	
其他应付款		905,984,000.71				905,984,000.71
一年内到期的 非流动负债		621,684,984.33				621,684,984.33
其他流动负债		92,019,959.62				92,019,959.62
长期借款			120,950,000.00	365,701,317.37		486,651,317.37
合计		8,661,709,975.23	120,950,000.00	365,701,317.37		9,148,361,292.60

### (三) 市场风险

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

#### 1、 利率风险

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

本公司面临的利率风险主要来源于银行长期借款。于 2022 年 12 月 31 日，本公司长期带息债务主要为人民币计价的浮动利率合同，金额为 457,559,967.00 元。

公司通过建立良好的银企关系，对授信额度、授信品种以及授信期限进行合理的设计，保障银行授信额度充足，满足公司的融资需求。尽管该方法不能使本公司完全避免支付的利率超出现行市场利率的风险，也不能完全消除与利息支付波动相关的现金流量风险，但是管理层认为这些方法有效降低了公司的整体利率风险水平。

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

#### 2、 汇率风险

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

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

## 九、公允价值的披露

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。

### (一) 以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

项目	期末公允价值			合计
	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	
<b>一、持续的公允价值计量</b>				
◆其他权益工具投资			180,000.00	180,000.00
◆投资性房地产			422,920,140.00	422,920,140.00
1.出租的建筑物			422,920,140.00	422,920,140.00
<b>持续以公允价值计量的资产总额</b>			<b>423,100,140.00</b>	<b>423,100,140.00</b>

本公司以导致各层次之间转换的事项发生日为确认各层次之间转换的时点。2022年度无第一层次与第二层次间的转换。

对于在活跃市场上交易的金融工具，本公司以其活跃市场报价确定其公允价值；对于不在活跃市场上交易的金融工具，本公司采用估值技术确定其公允价值。所使用的估值模型主要为现金流量折现模型和市场可比公司模型等。估值技术的输入值主要包括无风险利率、基准利率、汇率、信用点差、流动性溢价、EBITDA 乘数、缺乏流动性折价等。

对于投资性房地产，本公司委托外部评估师对其公允价值进行评估。所采用的方法主要包括收益还原法等。所使用输入值主要包括租金、租期内收益率、租期外收益率、租期外长期空置率等。

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

项目	期末公允价值	估值技术	不可观察输入值	加权平均值
中商金润发超	164,190,000.00	收益法	租金	2.67 元/日/平方米

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

## 十、关联方及关联交易

### (一) 本公司的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本公司的持股比例(%)	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	南京市	国内贸易（国家禁止或限制经营的项目除外、国家有专项规定的，取得相应许可后经营），纳米技术研究及应用，建筑材料销售。	100000 万元	14.76	14.76

本公司最终控制方是祝义财。

### (二) 本公司的子公司情况

本公司子公司的情况详见本附注“七、在其他主体中的权益”。

### (三) 本公司的合营和联营企业情况

本公司重要的合营或联营企业详见本附注“七、在其他主体中的权益”。

(四) 其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
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
南京雨润连锁经营管理有限公司	同一控制人
南京中央商场物业服务有限公司	同一控制人
南京雨润菜篮子食品有限公司	同一控制人
江苏雨润菜篮子电子商务有限公司	同一控制人
江苏雨润现代商业有限公司	同一控制人
建湖雨润中央购物广场有限公司	同一控制人
杭州雨润千岛房地产开发有限公司	同一控制人
江苏润地房地产开发有限公司南京雨润涵月楼酒店	同一控制人
湖北雨润肉类食品有限公司	同一控制人
南京雨润云商网络科技有限公司	同一控制人
江苏雨润肉食品有限公司	同一控制人
南京金福润食品有限公司	同一控制人
徐州雨润置业有限公司	同一控制人
南京雨润云商网络科技有限公司	同一控制人
安徽雨润云商网络科技有限公司	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

采购商品/接受劳务情况表

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

出售商品/提供劳务情况表

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

## 2、 关联租赁情况

本公司作为出租方：

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
铜陵雨润地华置业有限公司	经营场所		114,285.71
南京雨润云商网络科技有限公司	经营场所	185,726.36	162,224.43

本公司作为承租方：

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

### 3、 关联担保情况

本公司作为担保方为合并范围内子公司提供的担保金额合计 2,014,845,950.00 元，截至 2022 年 12 月 31 日担保尚未履行完毕；

本公司作为被担保方由合并范围内子公司提供的担保金额合计 1,802,698,950.37 元，截至 2022 年 12 月 31 日担保尚未履行完毕。

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

### 2、 应付项目

项目名称	关联方	期末账面余额	上年年末账面余额
应付账款			
	南京雨润菜篮子食品有限公司	89,948.47	95,877.60
	铜陵雨润地华置业有限公司	1,730,217.66	2,341,372.13
	南京雨润连锁经营管理有限公司	717,459.33	8,135,268.94
	江苏润地房地产开发有限公司南京雨润涵月楼酒店		1,600.00
其他应付款			

南京中央商场（集团）股份有限公司  
二〇二二年度  
财务报表附注

项目名称	关联方	期末账面余额	上年年末账面余额
	江苏地华房地产开发有 限公司	4,955,821.43	3,480,710.27
	江苏雨润物业服务有限 公司	5,680,303.26	2,261,328.67
	湖北雨润地华置业有限 公司	1,756,439.66	4,377,197.33
	淮安雨润置业有限公司	698,149.00	698,149.00
	如皋雨润置业有限公司	501,472.00	501,472.00
	滁州雨润房地产开发有 限公司	11,186.00	
	江苏雨润肉类产业集团 有限公司	17,433,969.73	17,475,826.73
	江苏润地房地产开发有 限公司	6,683,036.80	7,516,625.85
	南京雨润菜篮子食品有 限公司	763,310.02	1,343,919.32
	长江日昇投资有限公司	68,940,000.00	68,940,000.00
	湖北雨润肉类食品有限 公司	9,488,909.37	1,434,981.20
	徐州雨润置业有限公司	9,528.17	9,528.17
	南京雨润云商网络科技 有限公司	151,568.60	
一年内到期的非流动 负债			
	湖北雨润地华置业有限 公司	5,650,598.00	
	铜陵雨润地华置业有限 公司	3,414,797.06	
	江苏润地房地产开发有 限公司	5,902,333.22	
	江苏雨润肉类产业集团 有限公司	6,556,807.62	
租赁负债			

项目名称	关联方	期末账面余额	上年年末账面余额
	湖北雨润地华置业有限公司	18,030,306.61	22,024,342.06
	江苏雨润肉类产业集团有限公司		4,758,215.74
	江苏润地房地产开发有限公司	17,773,769.32	24,384,702.40
	铜陵雨润地华置业有限公司	7,799,755.83	9,527,541.30
	南京金福润食品有限公司		45,128.88

## 十一、承诺及或有事项

### (一) 重要承诺事项

#### 1、资产负债表日存在的重要承诺

本公司无需要披露的重要承诺事项。

### (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
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	济宁市任城区人民	300,000.00	裁定

原告	案由	受理法院	标的额	案件进展情况
	贷款担保纠纷	法院		
济宁市城区农村信用合作社城中分社	为济宁百货总公司 贷款担保纠纷	济宁市任城区人民法院	1,212,645.87	民事调解
合计			9,533,233.52	

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

## 2、 子公司淄博中央国际购物有限公司已判决未执行诉讼事项如下：

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

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

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

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

2014年6月4日，秦淮区人民法院作出（2014）秦执异字第24号执行裁定书，裁定淄博中央与本公司于2011年4月1日签订的《协议书》无效，要求本公

司将别克商务车一辆及在济宁市中央百货有限责任公司的 37.9 万元债权予以返还，交至法院。2014 年 6 月 23 日，本公司对（2014）秦执异字第 24 号执行裁定书不服，向秦淮法院提起诉讼，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有限责任公司 37.9 万元债权申请强制执行。本公司已依调解书约定支付新城市公司 35 万元。在执行过程中，新城市向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，南京市中级人民法院于 2020 年 11 月 11 日作出（2020）苏 01 民再 420 号民事裁定书，认为原一、二审裁定书告知应以执行复议程序救济系适用法律错误，故撤销原一、二审裁定并发回重审。南京市秦淮区人民法院于 2021 年 6 月 28 日作出（2021）苏 0104 民初 968 号民事判决书，认为不得追加南京中央商场（集团）股份有限公司为南京新城市美容工程有限公司与淄博中央国际购物有限公司物业管理合同纠纷一案的被执行人；南京市中级人民法院于 2021 年 9 月 29 日作出（2021）苏 01 民终 10487 号民事判决书，判决维持原判。

### 3、 为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

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

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

#### 4、 公司为商品房承购人向银行提供抵押贷款担保情况

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

#### 5、 公司及控股子公司涉及诉讼未开庭事项如下

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

公司于 2023 年 4 月 23 日收到法院送达的关于建设工程施工合同纠纷一案的《变更诉讼请求申请书》，申请人为中建三局，被申请人一为宿迁中央，公司及中商房产分别被列为被申请人二、被申请人三，变更后的诉讼请求为中建三局请求法院依法判令被申请人一向申请人支付工程款 96,181,499.27 元，并以

96,181,499.27 元为基数以全国银行间同业拆借中心公布的一年期贷款市场报价利率的 1.5 倍，支付自 2021 年 8 月 1 日至实际付清之日止的利息损失；请求法院依法判令被申请人一向申请人退还质保金 14,588,700.00 元，并以 14,588,700.00 元为基数以全国银行间同业拆借中心公布的一年期贷款市场报价利率的 1.5 倍，支付自 2021 年 12 月 1 日至实际付清之日止的利息损失；请求法院依法确认申请人对涉案宿迁中央商场工程的拍卖、变卖价款享有优先受偿权；请求被申请人二、被申请人三对被申请人一上述债务承担连带责任；请求被申请人一、被申请人二、被申请人三承担本案全部诉讼费、保全费、保函费 74,885.00 元。

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

- ② 公司控股子公司泗阳雨润中央购物广场有限公司（以下简称“泗阳雨润”）与江苏金厦建设集团有限公司（以下简称“江苏金厦”）因建设工程施工合同纠纷一案，被江苏金厦提起诉讼，公司于 2022 年 10 月 27 日收到南京市建邺区人民法院（以下简称“法院”）送达的诉讼材料，江苏金厦请求判令泗阳雨润支付工程款 31,127,467.00 元；请求判令泗阳雨润支付逾期支付工程款的利息（以 31,127,467.00 元为基数，按同期同类贷款利率或者同期贷款市场报价利率自 2020 年 12 月 20 日起计算至实际付清之日止）；请求判令江苏金厦就案涉工程款 31,127,467.00 元对其施工的泗阳雨润广场三期总承包工程折价或者拍卖的价款享有建设工程优先受偿权；请求判令本案诉讼费用、保全费用由被告承担。本次诉讼为建设工程施工合同纠纷，截至目前诉讼尚未开庭，工程款项对公司本期利润暂无重大影响。
- ③ 公司控股子公司泗阳雨润中央购物广场有限公司（以下简称“泗阳雨润”）与江苏金厦建设集团有限公司（以下简称“江苏金厦”）因建设工程施工合同纠纷一案，被江苏金厦提起诉讼，公司于 2022 年 10 月 27 日收到南京市建邺区人民法院（以下简称“法院”）送达的诉讼材料，江苏金厦请求判令泗阳雨润支付工程款 13,021,065.60 元；请求判令泗阳雨润支付逾期支付工程款的利息（以 13,021,065.60 元为基数，按同期同类贷款利率或者同期贷款市场报价利率自 2022 年 2 月 1 日起计算至实际付清之日止）；请求判令江苏金厦就案涉工程款 13,021,065.60 元对其施工的泗阳星雨华府 29 号楼总承包工程折价或者拍卖的价款享有建设工程优先受偿权；请求判令本案诉讼费用、保全费用由泗阳雨润承担。本次诉讼为建设工程施工合同纠纷，截至目前诉讼尚未开庭，工程款项对公司本期利润暂无重大影响。
- ④ 公司控股子公司宿迁中央国际购物广场有限公司（以下简称“宿迁购物广场”）与江苏楷正建设有限公司（以下简称“江苏楷正”）因建设工程施工合同纠纷一案

案，被江苏楷正提起诉讼，公司于 2022 年 12 月 2 日收到南京市建邺区人民法院（以下简称“法院”）送达的诉讼材料，江苏楷正请求判令宿迁购物广场支付工程款 1959.60238 万元；请求判令宿迁购物广场支付逾期支付工程款的利息（以 1959.60238 万元为基数，按同期同类贷款利率或者同期贷款市场报价利率自 2022 年 4 月 25 日起计算至实际付清之日止）；请求判令中央商场对宿迁购物广场的上述债务承担连带责任；请求判令江苏楷正就案涉 1959.60238 万元工程款对其施工的工程折价或者拍卖的价款享有建设工程优先受偿权；请求判令本案诉讼费用、保全费用由中央商场和宿迁购物广场承担。本次诉讼为建设工程施工合同纠纷，截至目前诉讼尚未开庭，工程款项对公司本期利润暂无重大影响。

## 十二、资产负债表日后事项

### （一）利润分配情况

拟分配的利润或股利	无
经审议批准宣告发放的利润或股利	无

## 十三、其他重要事项

### （一）分部信息

#### 1、报告分部的确定依据与会计政策

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、报告分部的财务信息

项目	百货零售	房地产	其他	分部间抵销	合计
营业收入	2,176,837,993.28	411,044,260.25	38,821,455.43	129,730,996.91	2,496,972,712.05
营业成本	859,736,593.08	300,609,327.95	55,601,764.25	47,980,985.06	1,167,966,700.22
对联营和合营企业的投资收益	1,919,339.12				1,919,339.12
益					

南京中央商场（集团）股份有限公司  
二〇二二年度  
财务报表附注

项目	百货零售	房地产	其他	分部间抵销	合计
信用减值损失	-14,050,157.31	-2,155,151.36	-466,798.04		-16,672,106.71
资产减值损失	161,550.66	-44,580,433.37			-44,418,882.71
利润总额（亏损总额）	297,357,667.06	-256,635,104.50	-39,840,508.98	-11,066,338.38	11,948,391.96
所得税费用	74,482,785.81	-3,165,664.43	1,674,134.41		72,991,255.79
净利润（净亏损）	222,874,881.25	-253,469,440.07	-41,514,643.39	-11,066,338.38	-61,042,863.83
资产总额	19,368,843,001.31	9,837,286,762.40	2,956,037,073.70	19,926,274,624.74	12,235,892,212.67
负债总额	14,147,412,777.90	10,360,833,515.60	2,027,003,877.71	15,251,307,396.41	11,283,942,774.80

#### 十四、母公司财务报表主要项目注释

##### （一）应收账款

##### 1、应收账款按账龄披露

账龄	期末余额	上年年末余额
1年以内	61,226,936.79	39,289,301.08
4至5年		2,108,340.56
5年以上	2,319,715.95	211,375.39
小计	63,546,652.74	41,609,017.03
减：坏账准备	2,345,910.98	1,940,619.20
合计	61,200,741.76	39,668,397.83

## 2、 应收账款按坏账计提方法分类披露

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

按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款：

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

3、 本期计提、转回或收回的坏账准备情况

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

4、 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		
	应收账款	占应收账款合计数的比例(%)	坏账准备
第一名	21,222,355.42	33.40	
第二名	20,203,008.11	31.79	
第三名	9,315,026.02	14.66	
第四名	6,129,792.26	9.65	
第五名	2,513,495.58	3.96	
合计	59,383,677.39	93.46	

(二) 其他应收款

项目	期末余额	上年年末余额
应收股利	417,030,000.00	417,030,000.00
其他应收款项	6,089,014,465.93	5,637,116,662.16
合计	6,506,044,465.93	6,054,146,662.16

其他应收款项

(1) 按账龄披露

账龄	期末余额	上年年末余额
1年以内	6,006,368,908.71	5,546,648,199.51
1至2年	2,594,964.39	945,198.71

南京中央商场（集团）股份有限公司  
二〇二二年度  
财务报表附注

账龄	期末余额	上年年末余额
2至3年	369,872.87	45,663.21
3至4年	45,663.21	106,649,916.74
4至5年	106,649,916.74	7,199.54
5年以上	1,624,554.39	1,617,354.85
小计	6,117,653,880.31	5,655,913,532.56
减：坏账准备	28,639,414.38	18,796,870.40
合计	6,089,014,465.93	5,637,116,662.16

(2) 按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额					上年年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	102,692,687.40	1.68	23,604,550.59	22.99	79,088,136.81	102,692,687.40	1.82	15,659,301.19	15.25	87,033,386.21
按组合计提坏账准备	6,014,961,192.91	98.32	5,034,863.79	0.08	6,009,926,329.12	5,553,220,845.16	98.18	3,137,569.21	0.06	5,550,083,275.95
其中：										
信用风险特征组合	9,393,279.83	0.15	5,034,863.79	53.60	4,358,416.04	9,921,491.72	0.18	3,137,569.21	31.62	6,783,922.51
销售收款方式、备用金	11,939,389.19	0.20			11,939,389.19	25,605,599.07	0.45			25,605,599.07
合并范围内关联方	5,993,628,523.89	97.97			5,993,628,523.89	5,517,693,754.37	97.55			5,517,693,754.37
合计	6,117,653,880.31	100.00	28,639,414.38		6,089,014,465.93	5,655,913,532.56	100.00	18,796,870.40		5,637,116,662.16

按单项计提坏账准备:

名称	期末余额			计提理由
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	
徐州市盛德实业发展有限公司	100,000,000.00	20,911,863.19	20.91	通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率, 计算预期信用损失
合计	100,000,000.00	20,911,863.19		

按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款账龄情况:

名称	期末余额		
	其他应收款项	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	1,231,924.76	36,957.74	3.00
1 至 2 年	1,994,964.39	199,496.44	10.00
2 至 3 年	309,872.87	61,974.57	20.00
3 至 4 年	45,663.21	22,831.61	50.00
4 至 5 年	5,486,255.87	4,389,004.70	80.00
5 年以上	324,598.73	324,598.73	100.00
合计	9,393,279.83	5,034,863.79	

(3) 坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
上年年末余额	3,137,569.21	12,966,613.79	2,692,687.40	18,796,870.40
上年年末余额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	1,897,294.58	7,945,249.40		9,842,543.98
本期转回				
本期转销				
本期核销				

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
其他变动				
期末余额	5,034,863.79	20,911,863.19	2,692,687.40	28,639,414.38

其他应收款项账面余额变动如下：

账面余额	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
上年年末余额	5,553,220,845.16	100,000,000.00	2,692,687.40	5,655,913,532.56
上年年末余额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期新增	461,740,347.75			461,740,347.75
本期终止确认				
其他变动				
期末余额	6,014,961,192.91	100,000,000.00	2,692,687.40	6,117,653,880.31

(4) 本期计提、转回或收回的坏账准备情况

类别	上年年末余额	本期变动金额			期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	
其他应收款坏账准备	18,796,870.40	9,842,543.98			28,639,414.38
合计	18,796,870.40	9,842,543.98			28,639,414.38

(5) 按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	上年年末账面余额
内部往来	5,993,628,523.89	5,517,693,754.37

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

(6) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款项情况

单位名称	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(%)	坏账准备期末余额
第一名	内部往来	1,829,661,603.47	1年以内 71,206,103.67元；1-2年 80,813,515.39元；2-3年 81,168,140.75元；3-4年 103,021,137.97元；4-5年 533,438,485.93元；5年以上 960,014,219.76元	29.91	
第二名	内部往来	1,032,232,391.84	1年以内 77,690,006.00元；1-2年 4,890,906.25元；2-3年 350,210.00元；3-4年 5,482,883.79元；4-5年 79,300,000.00元；5年以上 864,518,385.8元	16.87	
第三名	内部往来	700,157,298.20	1年以内 112,986,304.31元；1-2年 55,835,987.29元；2-3年 46,873,993.53元；3-4年 58,432,325.38元；4-5年 183,280,181.87元；5年以上 242,748,505.82元	11.44	
第四名	内部往来	610,231,436.94	5年以上 610,231,436.94元	9.97	

单位名称	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 期末余额
第五名	内部往来	325,095,883.41	1年以内 17,496,549.45 元；1-2年 204,511,798.93 元；2-3年 103,087,535.03 元	5.31	
合计		4,497,378,613.86		73.50	

### (三) 长期股权投资

项目	期末余额			上年年末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	2,480,107,747.10	20,000,000.00	2,460,107,747.10	2,489,857,747.10	20,000,000.00	2,469,857,747.10
对联营、合营企业投资	105,508,695.93		105,508,695.93	103,493,589.93		103,493,589.93
合计	2,585,616,443.03	20,000,000.00	2,565,616,443.03	2,593,351,337.03	20,000,000.00	2,573,351,337.03

#### 1、 对子公司投资

被投资单位	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提 减值准备	减值准备期 末余额
南京中商奥莱企业管理 有限公司	8,000,000.00			8,000,000.00		
南京中央商场投资管理 有限公司	890,000,000.00			890,000,000.00		
南京中商房产开发有限 公司	61,512,000.00			61,512,000.00		
淮安中央新亚置业有限 公司	5,300,000.00			5,300,000.00		
苏州中商置地有限公司	8,400,000.00			8,400,000.00		
宿迁中央国际购物广场 有限公司	735,000,000.00			735,000,000.00		
淄博中央国际购物有限 公司	20,000,000.00			20,000,000.00		20,000,000.00
江苏中央新亚百货股份	118,543,742.50			118,543,742.50		

南京中央商场（集团）股份有限公司  
二〇二二年度  
财务报表附注

被投资单位	上年年末余额	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
有限公司						
江苏中央新亚百货股份 有限公司雨润广场	15,000,000.00			15,000,000.00		
济宁市中央百货有限责 任公司	6,000,000.00			6,000,000.00		
泗阳雨润中央购物广场 有限公司	5,000,000.00			5,000,000.00		
湖北大冶中央国际商业 管理有限公司	1,500,000.00			1,500,000.00		
洛阳中央百货大楼有限 公司	16,414,000.00			16,414,000.00		
南京中央商场集团联合 营销有限公司	2,500,000.00			2,500,000.00		
南京中商超市有限公司						
镇江雨润中央购物广场 有限公司	359,988,004.60			359,988,004.60		
南京中央商场集团商业 管理有限公司	7,500,000.00			7,500,000.00		
盱眙雨润中央购物广场 有限公司	5,000,000.00			5,000,000.00		
新沂雨润中央购物广场 有限公司	5,000,000.00			5,000,000.00		
南京中央商场酒店管理 公司	50,000.00			50,000.00		
句容雨润中央购物广场 有限公司	2,500,000.00			2,500,000.00		
句容雨润中央置业有限 公司	5,000,000.00			5,000,000.00		
南京云中央科技有限公 司	2,500,000.00			2,500,000.00		
铜陵雨润中央购物广场 有限公司	1,500,000.00			1,500,000.00		

南京中央商场（集团）股份有限公司  
二〇二二年度  
财务报表附注

被投资单位	上年年末余额	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
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		
沐阳雨润中央购物广场 有限公司	95,000,000.00			95,000,000.00		
南京雨润云中央支付技 术开发有限公司	95,000,000.00			95,000,000.00		
南京中央商场孕婴童用 品有限公司	250,000.00			250,000.00		
上海松多投资管理有限 公司	10,000,000.00		10,000,000.00			
安徽中商便利店有限公 司	500,000.00			500,000.00		
南京中央商场新零售有 限公司		250,000.00		250,000.00		
合计	2,489,857,747.10	250,000.00	10,000,000.00	2,480,107,747.10		20,000,000.00

## 2、 对联营、合营企业投资

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

(四) 营业收入和营业成本

1、 营业收入和营业成本情况

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

营业收入明细：

项目	本期金额	上期金额
主营业务收入	898,550,042.90	1,072,141,385.74
其中：百货零售	898,550,042.90	1,072,141,385.74
其他业务收入	130,614,373.15	111,323,094.85
合计	1,029,164,416.05	1,183,464,480.59

(五) 投资收益

项目	本期金额	上期金额
处置长期股权投资产生的投资收益	-10,000,000.00	-1,167,547.54
权益法核算的长期股权投资收益	2,015,106.00	129,567.70
合计	-7,984,894.00	-1,037,979.84

十五、 补充资料

(一) 当期非经常性损益明细表

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	16,315,788.50	
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免		
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	11,815,412.84	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益	13,661,010.04	

项目	金额	说明
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益		
单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回		
对外委托贷款取得的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	-5,231,200.00	
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	6,840,549.41	
其他符合非经常性损益定义的损益项目-违约金	-6,534,961.25	
小计	36,866,599.54	
所得税影响额	-9,216,649.89	
少数股东权益影响额（税后）	-946,289.27	
合计	26,703,660.38	

(二) 净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率（%）	每股收益（元）	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	-5.64	-0.05	-0.05
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-8.45	-0.07	-0.07

南京中央商场（集团）股份有限公司

二〇二三年四月二十六日