

南京中央商场（集团）股份有限公司

审计报告及财务报表

二〇二五年度

信会师报字[2026]第 ZE10286 号

南京中央商场（集团）股份有限公司

审计报告及财务报表

（2025 年 01 月 01 日至 2025 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	1-119



审计报告

信会师报字[2026]第 ZE10286 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 2025 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2025 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 2025 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2025 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《中国注册会计师独立性准则第 1 号——财务报表审计和审阅业务对独立性的要求》和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。我们在审计中遵循了对公众利益实体审计的独立性要求。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、 关键审计事项

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

我们在审计中识别出的关键审计事项汇总如下：

关键审计事项	该事项在审计中是如何应对的
(一) 评估营运资金的充分性	
<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，2025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433,952.97万元，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2025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，需要管理层作出重大判断，因此，我们将评估营运资金的充分性识别为关键审计事项。</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）对部分金融机构进行了访谈，了解和评估期后的借款展期情况。</p>
(二) 房地产存货跌价准备	
<p>2025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380,872.92万元，已计提存货跌价准备73,700.48万元。当存货成</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）对存货项目进行实地观察，了解项目的施工进度及目前状态；</p>

<p>本高于其可变现净值时，中央商场管理层根据成本与其可变现净值的差额计提存货跌价准备。由于房地产存货金额重大，可变现净值的确定涉及重大会计估计（包括对预计售价和待投入成本等的估计），我们将房地产存货跌价准备识别为关键审计事项。关于存货跌价准备的会计政策见附注三、（十一）；关于存货跌价准备的披露见附注五、（六）。</p>	<p>（2）对计算存货可变现净值所使用的主要参数执行复核工作； （3）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； （4）复核外部评估机构出具的评估报告采用的方法和假设； （5）获取并复核公司期末减值准备计提金额的计算过程，复核其计提金额的完整性、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 2025 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，就可能对中央商场持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致中央商场不能持续经营。

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



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

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

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

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

立信会计师事务所
(特殊普通合伙)

中国注册会计师：熊宇
(项目合伙人)

中国注册会计师：邹园


中国·上海

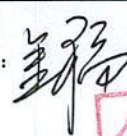
2026年4月27日

南京中央商场（集团）股份有限公司
合并资产负债表
2025年12月31日
(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

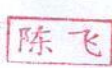
资产	附注	期末余额	上年年末余额
流动资产：			
货币资金	五、(一)	136,919,943.05	384,867,941.15
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据	五、(二)	96,475.52	4,800,000.00
应收账款	五、(三)	47,287,052.86	48,565,281.34
应收款项融资			
预付款项	五、(四)	22,621,337.51	53,506,314.40
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	五、(五)	58,621,860.55	111,165,133.30
买入返售金融资产			
存货	五、(六)	3,931,958,481.46	4,267,587,518.00
其中：数据资源			
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、(七)	79,999,818.54	96,597,646.09
流动资产合计		4,277,504,969.49	4,967,089,834.28
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、(八)	34,015,064.13	43,491,124.15
其他权益工具投资	五、(九)	180,000.00	180,000.00
其他非流动金融资产			
投资性房地产	五、(十)	449,400,000.00	471,097,700.00
固定资产	五、(十一)	4,219,675,751.65	4,531,930,533.70
在建工程	五、(十二)	873,910.27	7,487,569.63
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	五、(十三)	221,713,855.60	399,475,717.02
无形资产	五、(十四)	291,943,027.82	306,482,139.58
其中：数据资源			
开发支出			
其中：数据资源			
商誉	五、(十五)	24,460,383.62	32,639,720.10
长期待摊费用	五、(十六)	54,209,629.19	71,514,237.43
递延所得税资产	五、(十七)	240,259,200.14	252,899,585.49
其他非流动资产	五、(十八)	9,589,331.41	18,083,498.60
非流动资产合计		5,546,320,153.83	6,135,281,825.70
资产总计		9,823,825,123.32	11,102,371,659.98

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： 

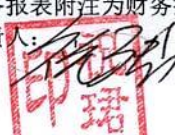
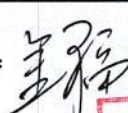

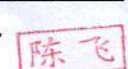
会计机构负责人： 


陈飞 

南京中央商场（集团）股份有限公司
合并资产负债表（续）
2025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、(二十)	3,891,989,899.98	4,112,729,840.72
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、(二十一)	1,334,467,528.28	1,503,816,814.88
预收款项	五、(二十二)	67,992,824.31	66,026,641.63
合同负债	五、(二十三)	555,687,121.02	808,611,983.40
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、(二十四)	9,024,743.19	10,457,413.36
应交税费	五、(二十五)	383,883,671.39	318,227,075.77
其他应付款	五、(二十六)	1,065,390,540.48	941,449,791.80
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、(二十七)	1,261,863,684.50	1,165,538,021.69
其他流动负债	五、(二十八)	46,734,679.14	67,900,858.66
流动负债合计		8,617,034,692.29	8,994,758,441.91
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款	五、(二十九)	414,925,967.00	616,422,892.49
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债	五、(三十)	234,475,268.79	520,652,973.92
长期应付款	五、(三十一)	50,917,102.57	48,251,857.67
长期应付职工薪酬	五、(三十二)	67,850,212.22	69,708,537.88
预计负债	五、(三十三)	42,726,892.51	27,287,392.81
递延收益	五、(三十四)	73,450,680.00	73,450,680.00
递延所得税负债	五、(十七)	39,509,395.88	41,085,618.80
其他非流动负债			
非流动负债合计		923,855,518.97	1,396,859,953.57
负债合计		9,540,890,211.26	10,391,618,395.48
所有者权益：			
股本	五、(三十五)	1,128,334,788.00	1,128,334,788.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	五、(三十六)	3,247,402.64	6,534,765.27
减：库存股			
其他综合收益	五、(三十七)	148,304,787.11	152,456,787.11
专项储备			
盈余公积	五、(三十八)	311,921,071.83	327,016,781.19
一般风险准备			
未分配利润	五、(三十九)	-1,319,031,482.89	-923,040,121.25
归属于母公司所有者权益合计		272,776,566.69	691,303,000.32
少数股东权益		10,158,345.37	19,450,264.18
所有者权益合计		282,934,912.06	710,753,264.50
负债和所有者权益总计		9,823,825,123.32	11,102,371,659.98

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
 母公司资产负债表
 2025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		25,736,778.23	231,371,867.38
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			4,800,000.00
应收账款	十五、（一）	22,771,990.54	101,179,213.97
应收款项融资			
预付款项		9,405,811.05	35,587,768.27
其他应收款	十五、（二）	6,617,230,870.50	6,417,392,503.93
存货		77,348,998.88	87,754,425.61
其中：数据资源			
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		284,521.43	135,037.71
流动资产合计		6,752,778,970.63	6,878,220,816.87
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	十五、（三）	2,519,572,811.23	2,499,737,072.41
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产		77,390,000.00	79,387,700.00
固定资产		515,919,729.85	544,610,061.86
在建工程		873,910.27	2,041,819.98
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产		164,682,473.37	201,604,045.11
无形资产		23,990,037.13	25,359,208.01
其中：数据资源			
开发支出			
其中：数据资源			
商誉			
长期待摊费用		7,829,915.23	14,246,976.14
递延所得税资产		24,509,709.96	20,983,436.83
其他非流动资产			
非流动资产合计		3,334,768,587.04	3,387,970,320.34
资产总计		10,087,547,557.67	10,266,191,137.21

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

母公司资产负债表(续)

2025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		2,614,139,900.00	2,536,489,900.00
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			220,000,000.00
应付账款		302,126,454.37	248,497,724.72
预收款项		9,031,139.05	14,094,624.86
合同负债		76,497,820.81	102,216,229.94
应付职工薪酬		2,934,010.71	4,209,519.79
应交税费		13,172,171.96	14,809,407.64
其他应付款		3,703,622,766.04	3,669,380,259.76
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		761,325,295.64	513,044,205.35
其他流动负债		10,291,376.01	12,846,007.35
流动负债合计		7,493,140,934.59	7,335,587,879.41
非流动负债:			
长期借款		21,800,000.00	356,800,000.00
应付债券			
其中: 优先股			
永续债			
租赁负债		152,810,753.38	179,354,029.92
长期应付款			
长期应付职工薪酬		1,083,270.84	1,926,368.98
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		175,694,024.22	538,080,398.90
负债合计		7,668,834,958.81	7,873,668,278.31
所有者权益:			
股本		1,128,334,788.00	1,128,334,788.00
其他权益工具			
其中: 优先股			
永续债			
资本公积		3,203,752.62	3,203,752.62
减: 库存股			
其他综合收益		41,501,074.35	45,653,074.35
专项储备			
盈余公积		359,514,632.58	356,480,458.58
未分配利润		886,158,351.31	858,850,785.35
所有者权益合计		2,418,712,598.86	2,392,522,858.90
负债和所有者权益总计		10,087,547,557.67	10,266,191,137.21

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:



王福



陈飞

南京中央商场(集团)股份有限公司
合并利润表
2025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		2,137,401,900.38	2,298,137,449.94
其中:营业收入	五、(四十)	2,137,401,900.38	2,298,137,449.94
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		2,256,970,213.06	2,250,129,784.01
其中:营业成本	五、(四十)	986,469,564.82	1,031,398,780.53
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、(四十一)	162,373,114.55	102,296,433.93
销售费用	五、(四十二)	317,206,093.34	347,580,067.97
管理费用	五、(四十三)	523,435,910.75	472,500,507.81
研发费用			
财务费用	五、(四十四)	267,485,529.60	296,353,993.77
其中:利息费用		261,494,428.04	286,653,643.66
利息收入		4,234,862.85	2,707,673.66
加:其他收益	五、(四十五)	21,275,185.63	19,871,323.72
投资收益(损失以“-”号填列)	五、(四十六)	-5,281,504.31	675,202.27
其中:对联营企业和合营企业的投资收益		-5,324,060.02	637,929.03
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、(四十七)	-21,697,700.00	2,096,726.71
信用减值损失(损失以“-”号填列)	五、(四十八)	7,591,762.00	-18,481,795.85
资产减值损失(损失以“-”号填列)	五、(四十九)	-134,452,436.80	-124,016,555.90
资产处置收益(损失以“-”号填列)	五、(五十)	98,492,209.93	-188,841.90
三、营业利润(亏损以“-”号填列)		-153,640,796.23	-72,036,275.02
加:营业外收入	五、(五十一)	27,813,921.11	8,367,317.62
减:营业外支出	五、(五十二)	213,380,639.46	47,862,575.20
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		-339,207,514.58	-111,531,532.60
减:所得税费用	五、(五十三)	59,176,022.15	40,375,911.06
五、净利润(净亏损以“-”号填列)		-398,383,536.73	-151,907,443.66
(一)按经营持续性分类			
1.持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)		-398,383,536.73	-151,907,443.66
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)		-392,957,187.64	-147,928,958.67
2.少数股东损益(净亏损以“-”号填列)		-5,426,349.09	-3,978,484.99
六、其他综合收益的税后净额		-4,152,000.00	-17,130.68
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额		-4,152,000.00	-17,130.68
(一)不能重分类进损益的其他综合收益		-4,152,000.00	
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		-4,152,000.00	
3.其他权益工具投资公允价值变动			
4.企业自身信用风险公允价值变动			
(二)将重分类进损益的其他综合收益			-17,130.68
1.权益法下可转损益的其他综合收益			
2.其他债权投资公允价值变动			
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4.其他债权投资信用减值准备			
5.现金流量套期储备			
6.外币财务报表折算差额			-17,130.68
7.其他			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		-402,535,536.73	-151,924,574.34
归属于母公司所有者的综合收益总额		-397,109,187.64	-147,946,089.35
归属于少数股东的综合收益总额		-5,426,349.09	-3,978,484.99
八、每股收益:	五、(五十四)		
(一)基本每股收益(元/股)		-0.35	-0.13
(二)稀释每股收益(元/股)		-0.35	-0.13

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

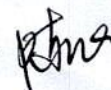
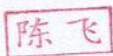
公司负责人:




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
 母公司利润表
 2025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	十五、（四）	827,897,703.44	896,914,867.45
减：营业成本	十五、（四）	411,515,397.82	432,516,097.90
税金及附加		25,724,822.63	28,246,016.72
销售费用		59,844,672.74	68,278,492.04
管理费用		161,876,970.08	168,520,223.51
研发费用			
财务费用		123,339,732.85	124,369,975.24
其中：利息费用		155,510,398.12	178,522,097.33
利息收入		36,946,803.63	59,726,332.89
加：其他收益		2,168,302.57	1,367,528.10
投资收益（损失以“-”号填列）	十五、（五）	-1,037,261.18	621,263.62
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-1,037,261.18	621,263.62
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）		-1,997,700.00	5,297,160.00
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-9,736,180.93	-19,614,879.38
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-902,499.01	-8,229.77
资产处置收益（损失以“-”号填列）		4,158,706.37	-56,887.88
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		38,249,475.14	62,590,016.73
加：营业外收入		7,084,503.71	936,844.66
减：营业外支出		505,563.73	1,046,378.51
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		44,828,415.12	62,480,482.88
减：所得税费用		14,486,675.16	15,878,254.23
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		30,341,739.96	46,602,228.65
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		30,341,739.96	46,602,228.65
（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		-4,152,000.00	
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		-4,152,000.00	
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		-4,152,000.00	
3. 其他权益工具投资公允价值变动			
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4. 其他债权投资信用减值准备			
5. 现金流量套期储备			
6. 外币财务报表折算差额			
7. 其他			
六、综合收益总额		26,189,739.96	46,602,228.65
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
2025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、经营活动产生的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金		4,474,718,377.17	5,183,647,246.07
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		15,077,225.06	14,989,074.96
收到其他与经营活动有关的现金	五、(五十五)	77,164,137.54	75,391,059.89
经营活动现金流入小计		4,566,959,739.77	5,274,027,380.92
购买商品、接受劳务支付的现金		3,318,722,708.42	3,899,485,956.99
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		256,817,646.17	305,771,640.28
支付的各项税费		238,876,548.91	381,496,695.06
支付其他与经营活动有关的现金	五、(五十五)	393,529,871.64	373,051,796.15
经营活动现金流出小计		4,207,946,775.14	4,959,806,088.48
经营活动产生的现金流量净额		359,012,964.63	314,221,292.44
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		9,668,033.79	19,867,801.71
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		9,668,033.79	19,867,801.71
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		46,876,561.00	88,407,422.65
投资支付的现金		11,600,000.00	
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		58,476,561.00	88,407,422.65
投资活动产生的现金流量净额		-48,808,527.21	-68,539,620.94
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		3,654,848,566.66	3,438,819,840.72
收到其他与筹资活动有关的现金	五、(五十五)	9,500,000.00	52,725,000.00
筹资活动现金流入小计		3,664,348,566.66	3,491,544,840.72
偿还债务支付的现金		3,451,503,957.77	3,286,844,026.08
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		178,099,294.96	190,029,452.85
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、(五十五)	382,079,760.84	298,120,130.86
筹资活动现金流出小计		4,011,683,013.57	3,774,993,609.79
筹资活动产生的现金流量净额		-347,334,446.91	-283,448,769.07
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
			-5,283.66
五、现金及现金等价物净增加额			
加：期初现金及现金等价物余额		122,784,613.12	160,556,994.35
六、期末现金及现金等价物余额			
		85,654,603.63	122,784,613.12

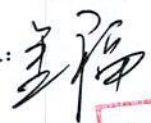
后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人：

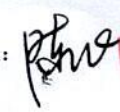

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：







南京中央商场（集团）股份有限公司
 母公司现金流量表
 2025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、经营活动产生的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金		1,976,963,061.34	2,189,574,797.08
收到的税费返还		58,207.39	65,839.54
收到其他与经营活动有关的现金		26,009,927.25	9,534,178.45
经营活动现金流入小计		2,003,031,195.98	2,199,174,815.07
购买商品、接受劳务支付的现金		1,583,989,532.17	1,726,000,334.05
支付给职工以及为职工支付的现金		90,843,084.22	107,351,984.29
支付的各项税费		76,123,062.04	104,430,530.23
支付其他与经营活动有关的现金		80,034,909.93	88,140,058.75
经营活动现金流出小计		1,830,990,588.36	2,025,922,907.32
经营活动产生的现金流量净额		172,040,607.62	173,251,907.75
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
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			
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		13,608,931.41	12,464,907.33
投资支付的现金		11,625,000.00	25,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		25,233,931.41	12,489,907.33
投资活动产生的现金流量净额		-25,233,931.41	-12,489,907.33
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		2,644,829,900.00	2,517,169,900.00
收到其他与筹资活动有关的现金		1,813,491,427.68	1,735,931,342.23
筹资活动现金流入小计		4,458,321,327.68	4,253,101,242.23
偿还债务支付的现金		2,626,221,250.37	2,421,364,082.21
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		110,537,370.18	112,582,801.41
支付其他与筹资活动有关的现金		1,859,558,335.02	1,901,299,152.68
筹资活动现金流出小计		4,596,316,955.57	4,435,246,036.30
筹资活动产生的现金流量净额		-137,995,627.89	-182,144,794.07
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额			
加：期初现金及现金等价物余额		11,174,828.17	32,557,621.82
六、期末现金及现金等价物余额			
		19,985,876.49	11,174,828.17

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：



Handwritten signature of the Chief Accountant, Zhuo.



Handwritten signature of the Accounting Officer, Chen Fei, with a red square seal impression containing the characters '陈飞印' (Chen Fei Seal).

南京中央商场（集团）股份有限公司
合并所有者权益变动表

2025 年度
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	本期金额										所有者权益合计		
	股本		其他权益工具		资本公积	减: 库存股	归属于母公司所有者权益		一般风险准备	未分配利润		小计	少数股东权益
	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	1,128,334,788.00				6,534,765.27		152,456,787.11	327,016,781.19		-923,040,121.25	691,303,000.32	19,450,264.18	710,753,264.50
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	1,128,334,788.00				6,534,765.27		152,456,787.11	327,016,781.19		-923,040,121.25	691,303,000.32	19,450,264.18	710,753,264.50
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)					-3,287,362.63		-4,152,000.00	-15,095,709.36		-395,991,361.64	-418,526,433.63	-9,291,918.81	-427,818,352.44
(一) 综合收益总额							-4,152,000.00			-392,957,187.64	-397,109,187.64	-5,426,349.09	-402,535,536.73
(二) 所有者投入和减少资本					-3,287,362.63			-18,129,883.36			-21,417,245.99	-3,865,569.72	-25,282,815.71
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					-3,287,362.63			-18,129,883.36			-21,417,245.99	-3,865,569.72	-25,282,815.71
(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													
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	1,128,334,788.00				3,247,402.64		148,304,787.11	311,921,071.83		-1,319,031,482.89	272,776,566.69	10,158,345.37	282,934,912.06

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
合并所有者权益变动表（续）

2025 年度
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	上期金额												
	归属于母公司所有者权益										少数股东权益		
	股本	优先股	其他权益工具 永续债 其他	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	1,128,334,788.00			6,263,806.94		152,473,917.79		322,356,558.33		-770,450,939.72	838,978,131.34	23,770,227.50	862,748,358.84
加: 会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年期初余额	1,128,334,788.00			6,263,806.94		152,473,917.79		322,356,558.33		-770,450,939.72	838,978,131.34	23,770,227.50	862,748,358.84
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)				270,958.33		-17,130.68		4,660,222.86		-152,589,181.53	-147,675,131.02	-4,319,963.32	-151,995,094.34
(一) 综合收益总额										-147,928,958.67	-147,928,958.67	-3,978,484.99	-151,907,443.66
(二) 所有者投入和减少资本													
1. 所有者投入的普通股													
2. 其他权益工具持有者投入资本													
3. 股份支付计入所有者权益的金额													
4. 其他													
(三) 利润分配													
1. 提取盈余公积								4,660,222.86		-4,660,222.86			
2. 提取一般风险准备								4,660,222.86		-4,660,222.86			
3. 对所有者(或股东)的分配													
4. 其他													
(四) 所有者权益内部结转													
1. 资本公积转增资本(或股本)													
2. 盈余公积转增资本(或股本)													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 设定受益计划变动额结转留存收益													
5. 其他综合收益结转留存收益													
6. 其他													
(五) 专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
(六) 其他													
四、本期末余额	1,128,334,788.00			6,534,765.27		152,456,787.11		327,016,781.19		-923,040,121.25	691,303,000.32	253,827.65	19,450,264.18
													-87,650.68
													710,753,264.50

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

2025年度

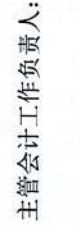
(除特别注明外,金额单位均为人民币元)

项目	本期金额						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	未分配利润
一、上年年末余额	1,128,334,788.00								2,392,522,858.90
加:会计政策变更									
前期差错更正									
其他									
二、本年期初余额	1,128,334,788.00								
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)									
(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									
2.对所有者(或股东)的分配									
3.其他									
(四)所有者权益内部结转									
1.资本公积转增资本(或股本)									
2.盈余公积转增资本(或股本)									
3.盈余公积弥补亏损									
4.设定受益计划变动额结转留存收益									
5.其他综合收益结转留存收益									
6.其他									
(五)专项储备									
1.本期提取									
2.本期使用									
(六)其他									
四、本期期末余额	1,128,334,788.00		3,203,752.62		41,501,074.35		359,514,632.58	886,158,351.31	2,418,712,598.86

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(续)

2025年度

(除特别注明外,金额单位均为人民币元)

项目	上期金额						所有者权益合计		
	股本	其他权益工具 优先股 永续债 其他	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
一、上年年末余额	1,128,334,788.00		3,203,752.62		45,653,074.35		351,820,235.72	816,908,779.56	2,345,920,630.25
加:会计政策变更									
前期差错更正									
其他									
二、本年初余额	1,128,334,788.00		3,203,752.62		45,653,074.35		351,820,235.72	816,908,779.56	2,345,920,630.25
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)									
(一)综合收益总额							4,660,222.86	41,942,005.79	46,602,228.65
(二)所有者投入和减少资本									
1.所有者投入的普通股									
2.其他权益工具持有者投入资本									
3.股份支付计入所有者权益的金额									
4.其他									
(三)利润分配									
1.提取盈余公积							4,660,222.86	-4,660,222.86	
2.对所有者(或股东)的分配							4,660,222.86	-4,660,222.86	
3.其他									
(四)所有者权益内部结转									
1.资本公积转增资本(或股本)									
2.盈余公积转增资本(或股本)									
3.盈余公积弥补亏损									
4.设定受益计划变动额结转留存收益									
5.其他综合收益结转留存收益									
6.其他									
(五)专项储备									
1.本期提取									
2.本期使用									
(六)其他									
四、本期末余额	1,128,334,788.00		3,203,752.62		45,653,074.35		356,480,458.58	858,850,785.35	2,392,522,858.90

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 二〇二五年度财务报表附注 (除特殊注明外，金额单位均为人民币元)

一、 公司基本情况

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

2004 年 10 月，经中国证券监督管理委员会“证监发字（2004）第 118 号文”核准，公司实施配股，其中向国家股股东配售 49 万股、向社会公众股股东配售 2179 万股，配股完成后，总股本为 14354.19 万股。2012 年度股东大会决议以 2012 年 12 月 31 日股本 143,541,859 股为基数，按每 10 股由资本公积金转增 10 股，共计转增 143,541,859 股。2013 年度股东大会决议以 2013 年 6 月 30 日股本 287,083,718 股为基数，按每 10 股由资本公积金和未分配利润转增 10 股，共计转增 287,083,718 股。转增后，注册资本增至人民币 574,167,436.00 元。2014 年度股东大会决议以 2014 年末总股本 574,167,436 股为基数，向全体股东按每 10 股派发红股 10 股，共计派发股利 574,167,436.00 元。派发红股后，注册资本增至人民币 1,148,334,872.00 元。2021 年 3 月公司已完成对部分回购库存股的注销，注销股份的数量为 10,000,052 股，公司股本由 1,148,334,872.00 元人民币变更为 1,138,334,820.00 元人民币；2022 年 11 月公司已完成对部分回购库存股的注销，注销股份的数量为 10,000,032 股，公司股本由 1,138,334,820.00 元人民币变更为 1,128,334,788.00 元人民币。

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

截至 2025 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

化妆品）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 2026 年 4 月 27 日批准报出。

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

本公司本财务报表以持续经营为基础编制。

2024 年、2025 年本公司归属于母公司股东的净利润分别为-14,792.90 万元、-39,295.72 万元，截至 2025 年 12 月 31 日，本公司流动负债高于流动资产 433,952.97 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、改善核心业务盈利能力与经营质量的举措：

（1）深化百货运营，稳固业绩基本盘。深耕百货主业，强化区域市场领先优势。通过对存量门店的精细化运营与战略性调改，提升单店盈利能力和市场竞争力，巩固基本盘。差异化运营，提升体验价值，根据门店所在商圈特性与客群结构，推行“一店一策”，持续优化品牌组合与品类结构，加大区域首店、标杆品牌及符合“悦己经济”趋势的新兴品牌的引进力度。打造一批具有打卡属性的主题街区与常态化营销 IP，提升顾客体验价值。

（2）强化便利网络，打造区域增长极。强化供应链协同与成本管控，持续推进央厨、仓储、物流配送一体化，通过规模化集中采购与智能化路由优化，对冲成本压力，提升供应链整体利润水平。稳健拓展与精细运营，坚持“质量重于数量”，加密优质点位布局。加强对加盟店的标准化管理与运营赋能，着力提升单店销售额与盈利能力，实现网络规模与质量的双重提升。

（3）全面降本增效，筑牢经营韧性。实施穿透式成本管控，强化全面预算的刚性约

束，对人力、物业、能耗等重点费用进行动态监控与精细化管理，实现运营成本的有效集约。优化组织与激励机制，推行以价值创造为导向的绩效管理体系，持续优化流程，提升全员劳动生产率，构筑效率护城河。

2、改善流动性及优化资金状况的专项安排：

（1）优化债务结构，保障流动性安全。积极协调金融机构，维持存量融资的稳定续贷。在经营活动现金流改善的基础上，计划利用自有资金，并积极争取银行新增借款，优先用于偿还和置换成本较高的非银机构融资，以优化融资结构，降低利息支出，缓解短期偿债压力。同步强化滚动现金流预测与预算管控，保障流动性安全。

（2）盘活存量资产，加速资金回笼。果断处置低效资产，止住出血点，对长期扭亏无望的徐州百货门店，已做出暂停营业的决策，以减少持续性现金亏损。积极清理往来款项，推动包括徐州项目在内的各类往来款项清收，加速资金回笼。严控地产项目现金流，除确保必需交付项目的进展外，停止对其他地产项目的新增资金投入。积极通过工抵房等方式减少现金支出，并加速尾盘去化，全力释放现金流。

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 2025 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2025 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) 控制的判断标准和合并财务报表的编制方法

1、 控制的判断标准

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

2、 合并程序

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

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

(1) 增加子公司或业务

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

因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资方实施控制的，在取得被合并方控制权之前持有的股权投资，在取得原股权之日与合并方和被合并方同处于同

一控制之日孰晚日起至合并日之间已确认有关损益、其他综合收益以及其他净资产变动，分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

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

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

（2）处置子公司

①一般处理方法

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

②分步处置子公司

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

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

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

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

(3) 购买子公司少数股权

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

(4) 不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资

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

(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。

2、金融工具的确认依据和计量方法

（1）以摊余成本计量的金融资产

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

持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。

收回或处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额计入当期损益。

（2）以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）

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

（3）以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（权益工具）

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（权益工具）包括其他权益工具投资等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。

该金融资产按公允价值进行后续计量，公允价值变动计入其他综合收益。取得的股利计入当期损益。

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

（4）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

（5）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

终止确认时，其账面价值与支付的对价之间的差额计入当期损益。

（6）以摊余成本计量的金融负债

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

持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。

终止确认时，将支付的对价与该金融负债账面价值之间的差额计入当期损益。

3、金融资产终止确认和金融资产转移的确认依据和计量方法

满足下列条件之一时，本公司终止确认金融资产：

- 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。

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

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

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

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

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

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

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

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

4、金融负债终止确认

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

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

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

本公司若回购部分金融负债的，在回购日按照继续确认部分与终止确认部分的相对公允价值，将该金融负债整体的账面价值进行分配。分配给终止确认部分

的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

5、 金融资产和金融负债的公允价值的确定方法

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

6、 金融工具减值的测试方法及会计处理方法

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

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

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

对于由《企业会计准则第 21 号——租赁》规范的交易形成的租赁应收款，本公司选择始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。对于其他金融工具，本公司在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后的变动情况。

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

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

如果该金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加，本公司按照相当于该金

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

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

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

项目	组合类别	确定依据
应收票据	银行承兑汇票	票据分类
	商业承兑汇票	
应收账款	账龄风险矩阵组合	按账款发生日至报表日期间计算账龄，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
	销售支票款	款项性质
	合并范围内关联方组合	债务方是否为合并范围内主体
其他应收款	账龄风险矩阵组合	按账款发生日至报表日期间计算账龄，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
	销售收款方式、备用金组合	款项性质
	合并范围内关联方组合	债务方是否为合并范围内主体

对于划分为账龄组合的应收账款，本公司按账款发生日至报表日期间计算账龄，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。

公司应收账款账龄与整个存续期预期信用 损失率对照表如下： 账龄	应收账款预期信用损失率（%）
1 年以内	3.00
1 至 2 年	10.00
2 至 3 年	20.00
3 至 4 年	50.00
4 至 5 年	80.00
5 年以上	100.00

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。

（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、 存货的盘存制度

采用永续盘存制。

4、 低值易耗品和包装物的摊销方法

（1）低值易耗品采用一次转销法；

（2）包装物采用一次转销法。

5、 存货跌价准备的确认标准和计提方法

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。

（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、金融工具减值的测试方法及会计处理方法”。

（十三）持有待售和终止经营

1、 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。

2、 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。

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

3、 使用寿命不确定的无形资产的判断依据以及对其使用寿命进行复核的程序

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

4、 研发支出的归集范围

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

5、 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。

6、 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在受益期内平均摊销。

(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）股份支付

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

1、以权益结算的股份支付及权益工具

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

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

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

2、以现金结算的股份支付及权益工具

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

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

司按照修改后的等待期进行会计处理。

(二十六) 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。

本公司根据在向客户转让商品或服务前是否拥有对该商品或服务的控制权，来判断从事交易时本公司的身份是主要责任人还是代理人。本公司在向客户转让商品或服务前能够控制该商品或服务的，本公司为主要责任人，按照已收或应收对价总额确认收入；否则，本公司为代理人，按照预期有权收取的佣金或手续费的金额确认收入。

2、按照业务类型披露具体收入确认方式及计量方法

（1）百货零售业务

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

（2）房地产业务

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

（二十七）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。

(二十八) 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。

（二十九）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)，且初始确认的资产和负债未导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的交易或事项。

对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，确认递延所得税

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

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

资产负债表日，本公司对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。当拥有以净额结算的法定权利，且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行，当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

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

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

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

（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、（二十六）收入”所述原则评估确定售后租回交易中的资产转让是否属于销售。

（1）作为承租人

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

在租赁期开始日后，使用权资产和租赁负债的后续计量及租赁变更详见本附注“三、（三十）租赁 1、本公司作为承租人”。在对售后租回所形成的租赁负债进行后续计量时，公司确定租赁付款额或变更后租赁付款额的方式不会导致确认与租回所获得的使用权有关的利得或损失。

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

（三十一）回购本公司股份

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

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

（三十二）债务重组

1、 本公司作为债权人

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

以资产清偿债务方式进行债务重组的，本公司初始确认受让的非金融资产时，以成本计量。存货的成本，包括放弃债权的公允价值和使该资产达到当前位置和状态所发生的可直接归属于该资产的税金、运输费、装卸费、保险费等其他成本。对联营企业或合营企业投资的成本，包括放弃债权的公允价值和可直接归属于该资产的税金等其他成本。投资性房地产的成本，包括放弃债权的公允价值和可直接归属于该资产的税金等其他成本。固定资产的成本，包括放弃债权的公允价值和使该资产达到预定可使用状态前所发生的可直接归属于该资

产的税金、运输费、装卸费、安装费、专业人员服务费等其他成本。生物资产的成本，包括放弃债权的公允价值和可直接归属于该资产的税金、运输费、保险费等其他成本。无形资产的成本，包括放弃债权的公允价值和可直接归属于使该资产达到预定用途所发生的税金等其他成本。将债务转为权益工具方式进行的债务重组导致债权人将债权转为对联营企业或合营企业的权益性投资的，本公司按照放弃债权的公允价值和可直接归属于该资产的税金等其他成本计量其初始投资成本。放弃债权的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。采用修改其他条款方式进行债务重组的，本公司按照本附注“三、（十）金融工具”确认和计量重组债权。

以多项资产清偿债务或者组合方式进行债务重组的，本公司首先按照本附注“三、（十）金融工具”确认和计量受让的金融资产和重组债权，然后按照受让的金融资产以外的各项资产的公允价值比例，对放弃债权的公允价值扣除受让金融资产和重组债权确认金额后的净额进行分配，并以此为基础按照前述方法分别确定各项资产的成本。放弃债权的公允价值与账面价值之间的差额，应当计入当期损益。

2、 本公司作为债务人

本公司在债务的现时义务解除时终止确认债务。

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

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

采用修改其他条款方式进行债务重组的，本公司按照本附注“三、（十）金融工具”确认和计量重组债务。

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

（三十三）分部报告

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

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

(三十四) 重要性标准确定方法和选择依据

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

(三十五) 重要会计政策和会计估计的变更

1、 重要会计政策变更

执行《金融工具准则实施问答》关于标准仓单交易相关会计处理的规定

财政部于 2025 年 7 月 8 日发布标准仓单交易相关会计处理实施问答，明确规定，根据金融工具确认计量准则，企业在期货交易所通过频繁签订买卖标准仓单的合同以赚取差价、不提取标准仓单对应的商品实物的，通常表明企业具有收到合同标的后在短期内将其再次出售以从短期波动中获取利润的惯例，企业应当将其签订的买卖标准仓单的合同视同金融工具，并按照金融工具确认计量准则的规定进行会计处理。企业按照前述合同约定取得标准仓单后短期内再将其出售的，不应确认销售收入，而应将收取的对价与所出售标准仓单的账面价值的差额计入投资收益；企业期末持有尚未出售的标准仓单的，应将其列报为其他流动资产。对于按照前述合同约定取得的标准仓单，如果能够消除或显著减少会计错配的，企业可以在初始确认时选择以公允价值计量且其变动计入当期损益，并一致应用于符合选择条件的所有标准仓单。对于初始确认时已选择以公允价值计量且其变动计入当期损益的标准仓单，企业在后续期间不得撤销该选择。

根据《关于严格执行企业会计准则 切实做好企业 2025 年年报工作的通知》(财会〔2025〕33 号)的要求，企业因执行上述标准仓单相关规定而调整会计处理方法的，应当对财务报表可比期间信息进行调整。执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

2、 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 定 30%、40%、 50%、60%
企业所得税	按应纳税所得额计缴	5%；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	556,372.01	800,276.31
银行存款	85,092,474.18	121,978,579.37
其他货币资金	51,271,096.86	262,089,085.47
合计	136,919,943.05	384,867,941.15

(二) 应收票据

1、 应收票据分类列示

项目	期末余额	上年年末余额
银行承兑汇票	96,475.52	
商业承兑汇票		4,800,000.00
合计	96,475.52	4,800,000.00

(三) 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（含 1 年）	42,022,845.54	43,210,503.46
1 至 2 年	6,036,790.67	4,663,906.28
2 至 3 年	2,213,480.87	1,285,328.18
3 至 4 年	909,893.07	3,821,497.60
4 至 5 年	3,274,530.49	2,238,583.63
5 年以上	7,489,343.09	6,738,763.51
小计	61,946,883.73	61,958,582.66
减：坏账准备	14,659,830.87	13,393,301.32
合计	47,287,052.86	48,565,281.34

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		账面余额		坏账准备		
	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	5,352,748.87	8.64	5,352,748.87	100.00	5,389,159.04	8.70	5,389,159.04	100.00	
按信用风险特征组合计提坏账准备	56,594,134.86	91.36	9,307,082.00	16.45	56,569,423.62	91.30	8,004,142.28	14.15	48,565,281.34
其中：									
销售支票款	167,542.60	0.27			281,288.58	0.45			281,288.58
账龄风险矩阵组合	56,426,592.26	91.09	9,307,082.00	16.49	56,288,135.04	90.85	8,004,142.28	14.22	48,283,992.76
合计	61,946,883.73	100.00	14,659,830.87		61,958,582.66	100.00	13,393,301.32		48,565,281.34

按信用风险特征组合计提坏账准备：

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例（%）
1年以内	41,999,497.94	1,259,984.93	3.00
1至2年	4,630,887.36	463,088.77	10.00
2至3年	1,375,264.90	275,052.98	20.00
3至4年	909,893.07	454,946.55	50.00
4至5年	3,285,201.08	2,628,160.86	80.00
5年以上	4,225,847.91	4,225,847.91	100.00
合计	56,426,592.26	9,307,082.00	

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	其他变动	
应收账款坏账准备	13,393,301.32	1,266,529.55				14,659,830.87
合计	13,393,301.32	1,266,529.55				14,659,830.87

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	应收账款期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例(%)	应收账款坏账准备和合同资产减值准备期末余额
第一名	2,009,540.56	3.24	2,009,540.56
第二名	1,170,517.33	1.89	117,051.73
第三名	1,140,249.75	1.84	1,140,249.75
第四名	718,081.17	1.16	21,542.44
第五名	686,973.85	1.11	20,609.22
合计	5,725,362.66	9.24	3,308,993.70

(四) 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(%)

账龄	期末余额		上年年末余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	20,820,054.10	92.03	50,823,271.82	94.99
1至2年	698,014.54	3.09	1,320,104.62	2.47
2至3年	144,987.05	0.64	65,207.04	0.12
3年以上	958,281.82	4.24	1,297,730.92	2.42
合计	22,621,337.51	100.00	53,506,314.40	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	3,942,698.74	17.43
第二名	2,711,528.25	11.99
第三名	2,366,430.62	10.46
第四名	629,914.00	2.78
第五名	521,533.69	2.31
合计	10,172,105.30	44.97

(五) 其他应收款

项目	期末余额	上年年末余额
其他应收款项	58,621,860.55	111,165,133.30
合计	58,621,860.55	111,165,133.30

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（含1年）	44,644,274.45	53,405,580.43
1至2年	3,588,079.45	11,506,122.87
2至3年	3,064,772.58	4,393,951.56
3至4年	4,047,973.55	23,833,844.15
4至5年	9,526,303.46	10,922,422.93
5年以上	137,716,531.93	185,565,844.22
小计	202,587,935.42	289,627,766.16
减：坏账准备	143,966,074.87	178,462,632.86
合计	58,621,860.55	111,165,133.30

(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		账面余额		坏账准备		
	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	99,288,262.04	49.01	94,783,414.91	95.46	161,708,504.39	55.83	128,684,602.49	79.58	33,023,901.90
按信用风险特征组合计提坏账准备	103,299,673.38	50.99	49,182,659.96	47.61	127,919,261.77	44.17	49,778,030.37	38.91	78,141,231.40
其中：									
账龄风险矩阵组合	79,135,776.76	39.06	49,182,659.96	62.15	102,993,643.69	35.56	49,778,030.37	48.33	53,215,613.32
销售收款方式、备用金	24,163,896.62	11.93			24,925,618.08	8.61			24,925,618.08
合计	202,587,935.42	100.00	143,966,074.87		289,627,766.16	100.00	178,462,632.86		111,165,133.30

重要的按单项计提坏账准备的其他应收款项：

名称	期末余额			计提依据	上年年末余额	
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)		账面余额	坏账准备
徐州蓝天商业大楼					33,272,176.35	33,272,176.35
徐州市盛德实业发展有限公司	86,559,710.28	82,054,863.15	94.80	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	115,707,776.28	82,683,874.38
合计	86,559,710.28	82,054,863.15			148,979,952.63	115,956,050.73

按信用风险特征组合计提坏账准备：

名称	期末余额		
	其他应收款项	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	21,895,913.25	656,877.40	3.00
1 至 2 年	3,248,410.96	324,841.10	10.00
2 至 3 年	2,932,801.47	586,560.30	20.00
3 至 4 年	3,752,626.79	1,876,313.42	50.00
4 至 5 年	7,839,782.65	6,271,826.10	80.00
5 年以上	39,466,241.64	39,466,241.64	100.00
合计	79,135,776.76	49,182,659.96	

(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	49,778,030.37	82,683,874.38	46,000,728.11	178,462,632.86
上年年末余额在本期				
--转入第二阶段				

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)	
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	264,884.01			264,884.01
本期转回		629,011.23	8,494,164.33	9,123,175.56
本期转销				
本期核销	860,254.42		24,778,012.02	25,638,266.44
其他变动				
期末余额	49,182,659.96	82,054,863.15	12,728,551.76	143,966,074.87

(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	其他变 动	
其他应 收款坏 账准备	178,462,632.86	264,884.01	9,123,175.56	25,638,266.44		143,966,074.87
合计	178,462,632.86	264,884.01	9,123,175.56	25,638,266.44		143,966,074.87

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

单位名称	收回或转回金额	转回原因	收回方式
徐州蓝天商业大楼	8,494,164.33	公司破产清算收回部分款项	银行存款
合计	8,494,164.33		

(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	25,638,266.44

其中重要的其他应收款项核销情况：

单位名称	其他应收款项性质	核销金额	核销原因	款项是否因关联交易产生
徐州蓝天商业大楼	借款	24,778,012.02	公司已破产清算完毕	否
合计		24,778,012.02		

(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	85,782,723.00	134,203,316.46
销售收款方式	20,909,428.58	23,761,636.89
备用金、个人借款	2,182,542.15	2,418,418.61
押金、保证金	22,791,805.44	44,603,105.10
应收供应商款项	8,656,742.98	14,543,027.35
其他	62,264,693.27	70,098,261.75
合计	202,587,935.42	289,627,766.16

(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
徐州市盛德实业发展有限公司	拆迁补偿款、债权尾款	86,559,710.28	5年以上	42.73	82,054,863.15
徐州和瑞华物业资产经营管理有限公司	保证金	10,000,000.00	5年以上	4.94	10,000,000.00
泗阳县财政局国库股	保证金	4,945,102.37	5年以上	2.44	4,945,102.37
沭阳县非税收入服务中心	往来款	4,787,872.20	5年以上	2.36	4,787,872.20
南京医药百信药房有限责任公司	往来款	3,835,225.00	1年以内	1.89	115,056.75
合计		110,127,909.85		54.36	101,902,894.47

(六) 存货

1、 存货分类

类别	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
材料物资	2,807,163.72		2,807,163.72	3,764,204.83
库存商品	121,943,402.32	1,521,280.97	120,422,121.35	144,402,679.56
开发成本	3,101,355,190.27	534,380,795.27	2,566,974,395.00	3,081,451,233.59
开发产品	1,444,378,817.30	202,624,015.91	1,241,754,801.39	1,675,965,841.82
合计	4,670,484,573.61	738,526,092.15	3,931,958,481.46	4,905,583,959.80
				637,996,441.80
				3,764,204.83
				144,043,288.72
				2,655,817,673.13
				1,463,962,351.32
				4,267,587,518.00

(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
泗阳雨润广场综合楼	2011年12月	停工	5.39 亿	227,729,154.57	227,729,154.57
泗阳星雨华府		拟开发土地		26,303,646.84	26,303,646.84
淮安雨润广场	2010年9月	停工	42.8 亿	2,544,208,531.30	2,544,208,531.30
盱眙星雨华府	2012年12月	2026年12月	8.16 亿	303,113,857.56	283,209,900.88
合计				3,101,355,190.27	3,081,451,233.59

(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	2,644,005.88			2,644,005.88
淮安国际广场	2011年8月	70,605,519.40			70,605,519.40
泗阳雨润广场	2018年12月	79,977,722.49		11,498,991.65	68,478,730.84
泗阳星雨华府	2024年1月	68,606,713.74		12,067,066.24	56,539,647.50
宿迁雨润广场	2022年12月	372,403,407.87		5,734,425.08	366,668,982.79
新沂雨润广场	2015年4月	174,476,898.30			174,476,898.30
句容雨润广场	2017年3月	70,206,957.79			70,206,957.79
沭阳中央广场	2017年3月	146,338,858.13		1,575,042.58	144,763,815.55
海安雨润广场	2020年7月	79,148,326.62		29,950,855.04	49,197,471.58
盱眙雨润广场	2020年12月	111,935,852.10		936,728.22	110,999,123.88
盱眙星雨华府	2020年6月	368,058,358.80		167,730,415.91	200,327,942.89
镇江雨润广场	2015年11月	131,563,220.70		2,093,499.80	129,469,720.90
合计		1,675,965,841.82		231,587,024.52	1,444,378,817.30

2、 存货跌价准备

类别	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	359,390.84	1,198,976.45		37,086.32		1,521,280.97	
开发成本	425,633,560.46	108,747,234.81				534,380,795.27	
开发产品	212,003,490.50	16,326,889.06		25,706,363.65		202,624,015.91	
合计	637,996,441.80	126,273,100.32		25,743,449.97		738,526,092.15	

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	本期减少金额		期末余额
		额	计提	本期销售转出	
宿迁雨润广场	63,534,838.40			11,174,986.55	52,359,851.85
淮安雨润广场	514,420,047.06				514,420,047.06
泗阳星雨华府	4,673,134.89			594,150.40	4,078,984.49
泗阳雨润广场	12,836,425.09			1,845,588.25	10,990,836.84
盱眙雨润广场、星雨华府	118,761,648.62	3,764,852.53		26,389,965.65	96,136,535.50
海安雨润广场	9,083,217.41			3,437,218.95	5,645,998.46
沭阳中央广场	12,461,224.41			134,119.94	12,327,104.47
合计	735,770,535.88	3,764,852.53		43,576,029.74	695,959,358.67

(七) 其他流动资产

项目	期末余额	上年年末余额
预付税金	47,606,195.87	35,069,457.92
待抵扣进项税	31,485,592.86	61,205,327.76
其他	908,029.81	322,860.41
合计	79,999,818.54	96,597,646.09

(八) 长期股权投资

1、长期股权投资情况

被投资单位	上年年末余额 (账面价值)	减值准备上年 年末余额	本期增减变动				期末余额(账 面价值)	减值准备 期末余额				
			追加投 资	减少投 资	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	4,286,798.84				-4,286,798.84							
南京云中央 在途文化投 资发展有限 公司		108,571.81										108,571.81
长江日昇投 资有限公司	39,204,325.31				-1,037,261.18		-4,152,000.00					34,015,064.13
合计	43,491,124.15	108,571.81			-5,324,060.02		-4,152,000.00					34,015,064.13

(九) 其他权益工具投资

1、其他权益工具投资情况

项目名称	上年年末余额	本期增减变动				期末余额	本期确认的股利收入	累计计入其他综合收益的利得	累计计入其他综合收益的损失	指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的原因
		追加投资	减少投资	本期计入其他综合收益的利得	本期计入其他综合收益的损失					
江苏高能时代在线股份有限公司								250,000.00	非交易性权益投资，计划长期持有	
徐州淮海农村商业银行股份有限公司	150,000.00					150,000.00			非交易性权益投资，计划长期持有	
铁路股票及国库券	30,000.00					30,000.00			非交易性权益投资，计划长期持有	
合计	180,000.00					180,000.00		250,000.00		

(十) 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	合计
1. 上年年末余额	471,097,700.00	471,097,700.00
2. 本期变动	-21,697,700.00	-21,697,700.00
公允价值变动	-21,697,700.00	-21,697,700.00
3. 期末余额	449,400,000.00	449,400,000.00

其他说明：

(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（2026）第 B00113 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 2025 年 12 月 31 日的所有投资性房产的市场价值进行了评估，评估报告认为本公司上述投资性房产的期末市场价值为 33,536.00 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（2026）第 B00113 号”评估报告对本公司截止 2025 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 7,739.00 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。

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

银信资产评估有限公司以“银信评报字（2026）第 B00105 号”评估报告对本公司子公司宿迁中央国际购物广场有限公司截止 2025 年 12 月 31 日的所有投资性房产的市场价值进行了评估，评估报告认为本公司上述投资性房产的期末市场价值为 3,665.00 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。

(十一) 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	4,219,675,751.65	4,531,930,533.70
合计	4,219,675,751.65	4,531,930,533.70

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	5,883,861,809.90	109,482,107.98	412,413,818.57	1,628,392.58	44,703,971.90	6,452,090,100.93
(2) 本期增加金额	12,079,867.67	1,200,078.38	4,819,308.31		683,342.26	18,782,596.62
—购置	2,157,967.46	1,200,078.38	4,819,308.31		683,342.26	8,860,696.41
—在建工程转入	9,921,900.21					9,921,900.21
(3) 本期减少金额	21,400,093.04	1,182,447.00	168,871,556.66		305,655.31	191,759,752.01
—处置或报废	21,400,093.04	1,182,447.00	168,871,556.66		305,655.31	191,759,752.01
(4) 期末余额	5,874,541,584.53	109,499,739.36	248,361,570.22	1,628,392.58	45,081,658.85	6,279,112,945.54
2. 累计折旧						
(1) 上年年末余额	1,577,149,819.97	73,162,535.01	240,998,159.60	1,064,041.98	27,355,492.26	1,919,730,048.82
(2) 本期增加金额	170,135,971.65	7,064,495.15	4,968,313.27	72,060.42	5,197,138.53	187,437,979.02
—计提	170,135,971.65	7,064,495.15	4,968,313.27	72,060.42	5,197,138.53	187,437,979.02
(3) 本期减少金额	6,699,470.53	1,088,904.56	40,117,659.32		254,317.95	48,160,352.36
—处置或报废	6,699,470.53	1,088,904.56	40,117,659.32		254,317.95	48,160,352.36
(4) 期末余额	1,740,586,321.09	79,138,125.60	205,848,813.55	1,136,102.40	32,298,312.84	2,059,007,675.48
3. 减值准备						
(1) 上年年末余额		3,981.74	341,056.18		84,480.49	429,518.41
(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						
—处置或报废						
(4) 期末余额		3,981.74	341,056.18		84,480.49	429,518.41
4. 账面价值						
(1) 期末账面价值	4,133,955,263.44	30,357,632.02	42,171,700.49	492,290.18	12,698,865.52	4,219,675,751.65
(2) 上年年末账面价值	4,306,711,989.93	36,315,591.23	171,074,602.79	564,350.60	17,263,999.15	4,531,930,533.70

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	83,672,620.80	售房单位改制

(十二) 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		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
在建工程	19,204,031.05	18,330,120.78	873,910.27	25,817,690.41	18,330,120.78	7,487,569.63
合计	19,204,031.05	18,330,120.78	873,910.27	25,817,690.41	18,330,120.78	7,487,569.63

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	873,910.27		873,910.27	7,487,569.63		7,487,569.63
合计	19,204,031.05	18,330,120.78	873,910.27	25,817,690.41	18,330,120.78	7,487,569.63

(十三) 使用权资产

1、 使用权资产情况

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	752,196,870.74	18,703,274.71	770,900,145.45
(2) 本期增加金额	13,867,747.11		13,867,747.11
—新增租赁	13,867,747.11		13,867,747.11
(3) 本期减少金额	194,627,031.27		194,627,031.27
—处置	194,627,031.27		194,627,031.27
(4) 期末余额	571,437,586.58	18,703,274.71	590,140,861.29
2. 累计折旧			
(1) 上年年末余额	361,390,440.26	10,033,988.17	371,424,428.43
(2) 本期增加金额	84,820,847.25	2,502,761.58	87,323,608.83

项目	房屋及建筑物	专用设备	合计
—计提	84,820,847.25	2,502,761.58	87,323,608.83
(3) 本期减少金额	90,321,031.57		90,321,031.57
—转出至固定资产			
—处置	90,321,031.57		90,321,031.57
(4) 期末余额	355,890,255.94	12,536,749.75	368,427,005.69
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			
—处置			
(4) 期末余额			
4. 账面价值			
(1) 期末账面价值	215,547,330.64	6,166,524.96	221,713,855.60
(2) 上年年末账面价值	390,806,430.48	8,669,286.54	399,475,717.02

(十四) 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	444,265,346.63	25,311,848.18	469,577,194.81
(2) 本期增加金额	3,105,894.96		3,105,894.96
—购置	3,105,894.96		3,105,894.96
(3) 本期减少金额	2,236,244.37	130,000.00	2,366,244.37
—处置	2,236,244.37	130,000.00	2,366,244.37
(4) 期末余额	445,134,997.22	25,181,848.18	470,316,845.40
2. 累计摊销			
(1) 上年年末余额	141,494,566.16	21,600,489.07	163,095,055.23
(2) 本期增加金额	13,941,940.16	1,513,605.54	15,455,545.70
—计提	13,941,940.16	1,513,605.54	15,455,545.70
(3) 本期减少金额	46,783.35	130,000.00	176,783.35

项目	土地使用权	软件使用权	合计
—处置	46,783.35	130,000.00	176,783.35
(4) 期末余额	155,389,722.97	22,984,094.61	178,373,817.58
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			
—处置			
(4) 期末余额			
4. 账面价值			
(1) 期末账面价值	289,745,274.25	2,197,753.57	291,943,027.82
(2) 上年年末账面价值	302,770,780.47	3,711,359.11	306,482,139.58

(十五) 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
徐州中央百货大楼股份有限公司	25,721,627.47			25,721,627.47
济宁市中央百货有限责任公司		8,179,336.48		8,179,336.48
小计	36,901,117.86	8,179,336.48		45,080,454.34
账面价值	32,639,720.10	-8,179,336.48		24,460,383.62

2、可收回金额的具体确定方法

可收回金额按预计未来现金流量的现值确定：

项目	账面价值	可收回金额	减值金额	预测期的年限	预测期内的关键参数（增长率、利润率等）	预测期内的关键参数确定依据	稳定期的关键参数（增长率、利润率、折现率等）	稳定期的关键参数的确定依据
连云港市中央百货有限责任公司	42,938,927.88	78,000,000.00	-	5年	收入增长率 -6.48%-1.84%、 利润率 24.45%-28.91%	①收入增长率、利润率：根据公司以前年度的经营业绩、增长率、行业水平以及管理层对市场发展的预期 ②折现率：反映当前市场货币时间价值和相关资产组特定风险的税前利率	收入增长率 0%、利润率 23.55%、折现率 10.95%	稳定期收入增长率为0%，折现率与预测期最后一年一致，利润率与预测期最后一年不一致，系永续年度折旧费采用年金法计算
济宁市中央百货有限责任公司	97,469,327.25	89,000,000.00	8,179,336.48	5年	收入增长率 1.55%-1.85%、 利润率 2.53%-20.12%	①收入增长率、利润率：根据公司以前年度的经营业绩、增长率、行业水平以及管理层对市场发展的预期 ②折现率：反映当前市场货币时间价值和相关资产组特定风险的税前利率	收入增长率 0%、利润率 20.12%、折现率 10.95%	稳定期收入增长率为0%，利润率、折现率与预测期最后一年一致
合计	140,408,255.13	167,000,000.00	8,179,336.48					

(十六) 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	30,265,977.66	3,158,417.09	17,057,779.99		16,366,614.76
经营租赁资产装修	27,770,127.97	5,264,910.33	8,326,435.68		24,708,602.62
品牌费	151,124.08		59,489.08		91,635.00
其他	13,327,007.72	4,471,006.52	4,755,237.43		13,042,776.81
合计	71,514,237.43	12,894,333.94	30,198,942.18		54,209,629.19

(十七) 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	557,130,231.44	139,282,557.86	537,065,617.56	134,266,404.39
房地产企业预售收入计算的预计利润总额	898,865.12	224,716.28	3,983,501.84	995,875.46
VIP 积分返券	8,597,386.40	2,149,346.60	7,828,862.40	1,957,215.60
预计负债	2,146,588.44	536,647.11	17,754,159.28	4,438,539.82
应付职工薪酬-因解除劳动关系给予的补偿	22,240,790.48	5,560,197.62	28,337,989.36	7,084,497.34
租赁负债	966,303,895.84	241,575,973.96	1,239,163,602.32	309,790,900.58
其他	31,118,044.60	7,779,511.15	5,920,000.00	1,480,000.00
合计	1,588,435,802.32	397,108,950.58	1,840,053,732.76	460,013,433.19

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

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
计入当期损益的投资性房地产公允价值变动	31,892,039.64	7,973,009.91	38,999,739.64	9,749,934.91
使用权资产	559,024,096.36	139,756,024.09	743,569,900.80	185,892,475.20
其他			15,707,776.28	3,926,944.07
合计	785,436,585.28	196,359,146.32	992,797,866.00	248,199,466.50

3、以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

项目	期末		上年年末	
	递延所得税资产和负债互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债余额	递延所得税资产和负债互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债余额
递延所得税资产	156,849,750.44	240,259,200.14	207,113,847.70	252,899,585.49
递延所得税负债	156,849,750.44	39,509,395.88	207,113,847.70	41,085,618.80

4、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	411,803,233.61	272,762,429.59
其中：资产减值准备	359,455,557.09	245,067,734.17
房地产企业预售收入计算的预计利润	11,332,612.21	17,901,856.86
预计负债	40,580,304.07	9,533,233.53
合同负债-VIP积分	434,760.24	259,605.03
可抵扣亏损	842,302,684.41	911,348,410.43
合计	1,254,105,918.02	1,184,110,840.02

5、未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年份	期末余额	上年年末余额	备注
2025年度		235,523,397.17	
2026年度	256,293,023.16	287,542,821.91	
2027年度	178,727,129.82	187,264,883.26	

年份	期末余额	上年年末余额	备注
2028 年度	189,142,546.40	201,017,308.09	
2029 年度	218,139,985.03		
合计	842,302,684.41	911,348,410.43	

(十八) 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	9,589,331.41		9,589,331.41	18,083,498.60		18,083,498.60
合计	9,589,331.41		9,589,331.41	18,083,498.60		18,083,498.60

(十九) 所有权或使用权受到限制的资产

项目	期末				上年年末			
	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况
货币资金	51,265,339.42	51,265,339.42	保证金、冻结	保证金、冻结	262,083,328.03	262,083,328.03	保证金、冻结	保证金、冻结
存货	1,577,232,486.61	1,478,752,177.29	抵押	为本公司借款提 供抵押	1,038,062,591.58	1,038,062,591.58	抵押	为本公司借款提 供抵押
固定资产	2,364,941,377.37	1,721,973,142.90	抵押	为本公司借款提 供抵押	2,523,713,907.29	1,847,235,956.59	抵押	为本公司借款提 供抵押
无形资产	370,554,443.60	247,608,675.48	抵押	为本公司借款提 供抵押	409,304,193.41	279,908,963.74	抵押	为本公司借款提 供抵押
投资性房地产	335,360,000.00	335,360,000.00	抵押	为本公司借款提 供抵押	340,470,000.00	340,470,000.00	抵押	为本公司借款提 供抵押
长期股权投资	487,814,192.50	487,814,192.50	质押	为本公司借款提 供抵押	462,814,192.50	462,814,192.50	质押	为本公司借款提 供抵押
其他权益工具投 资	150,000.00	150,000.00	冻结	诉讼冻结				
合计	5,187,317,839.50	4,322,923,527.59			5,036,448,212.81	4,230,575,032.44		

(二十) 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	1,268,350,000.00	1,278,500,000.00
保证借款	657,769,999.98	761,359,940.72
抵押借款	619,500,000.00	615,200,000.00
抵押+保证借款	1,284,579,900.00	1,175,879,900.00
保证+抵押+质押借款	61,790,000.00	61,790,000.00
贴现票据		220,000,000.00
合计	3,891,989,899.98	4,112,729,840.72

2、 已逾期未偿还的短期借款

本期末已逾期未偿还的短期借款总额为 39,268.99 万元。

其中重要的已逾期未偿还的短期借款情况如下：

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

(二十一) 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）	1,039,812,944.85	1,277,111,049.76
1 年以上	294,654,583.43	226,705,765.12
合计	1,334,467,528.28	1,503,816,814.88

2、 账龄超过一年或逾期的重要应付账款

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
第一名	68,379,301.84	工程款未结算
第二名	61,661,172.47	工程款未结算
第三名	27,511,774.39	工程款未结算
合计	157,552,248.70	

(二十二) 预收款项

1、 预收款项列示

项目	期末余额	上年年末余额
预收租金	67,992,824.31	66,026,641.63
合计	67,992,824.31	66,026,641.63

(二十三) 合同负债

1、 合同负债情况

项目	期末余额	上年年末余额
预收房款	373,699,095.17	590,289,259.43
储值卡	157,396,811.29	194,195,823.22
物业费	15,830,825.87	15,604,162.12
VIP 积分	6,716,461.32	5,866,744.94
加盟费	2,043,927.37	2,655,993.69
合计	555,687,121.02	808,611,983.40

(二十四) 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	6,073,456.50	228,848,024.77	229,029,601.06	5,891,880.21
离职后福利-设定提存计划	234,731.11	32,456,413.49	32,484,014.21	207,130.39
辞退福利	4,149,225.75	2,313,377.66	3,536,870.82	2,925,732.59
合计	10,457,413.36	263,617,815.92	265,050,486.09	9,024,743.19

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	1,367,324.64	194,364,123.41	194,407,112.07	1,324,335.98
(2) 职工福利费	19,051.36	1,051,440.75	1,058,840.75	11,651.36
(3) 社会保险费	727,363.94	17,433,464.60	17,503,573.06	657,255.48
其中：医疗保险费	692,462.45	15,198,368.25	15,286,248.14	604,582.56
工伤保险费	9,864.10	877,070.11	856,213.22	30,720.99
生育保险费	25,037.39	1,358,026.24	1,361,111.70	21,951.93

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
(4) 住房公积金	121,882.37	15,256,960.32	15,247,237.71	131,604.98
(5) 工会经费和职工教育经费	3,837,834.19	742,035.69	812,837.47	3,767,032.41
合计	6,073,456.50	228,848,024.77	229,029,601.06	5,891,880.21

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	217,620.41	31,432,440.16	31,484,335.50	165,725.07
失业保险费	17,110.70	1,023,973.33	999,678.71	41,405.32
合计	234,731.11	32,456,413.49	32,484,014.21	207,130.39

(二十五) 应交税费

税费项目	期末余额	上年年末余额
企业所得税	23,971,956.38	42,637,593.27
增值税	28,928,314.43	21,591,587.61
城市维护建设税	4,902,743.67	2,094,921.31
教育费附加	4,169,991.50	2,130,694.13
个人所得税	737,155.54	766,542.27
土地增值税	267,437,562.34	234,952,357.54
消费税	38,203,945.87	1,088,108.32
房产税	11,512,698.40	8,641,095.89
其他税费	4,019,303.26	4,324,175.43
合计	383,883,671.39	318,227,075.77

(二十六) 其他应付款

项目	期末余额	上年年末余额
应付利息	269,175,473.62	215,142,374.01
应付股利	125,025,861.28	125,025,861.28
其他应付款项	671,189,205.58	601,281,556.51
合计	1,065,390,540.48	941,449,791.80

1、 应付利息

项目	期末余额	上年年末余额
长短期借款应付利息	269,175,473.62	215,142,374.01
合计	269,175,473.62	215,142,374.01

重要的已逾期未支付的利息情况：

借款单位	逾期金额	逾期原因
上海摩山国际贸易有限公司	257,162,578.12	借款逾期
合计	257,162,578.12	

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	237,249,652.66	275,122,369.48
与费用相关往来	121,715,995.39	108,792,288.90
个人往来	400,849.45	416,920.49
代扣代缴款	2,729,643.92	2,666,717.61
代收代付款	48,639,345.21	48,486,260.55
其他往来款	260,453,718.95	165,796,999.48
合计	671,189,205.58	601,281,556.51

(2) 账龄超过一年或逾期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	47,227,693.50	代收代付安置款

(二十七) 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	875,012,825.49	801,631,350.37

项目	期末余额	上年年末余额
一年内到期的租赁负债	386,850,859.01	363,906,671.32
合计	1,261,863,684.50	1,165,538,021.69

(二十八) 其他流动负债

项目	期末余额	上年年末余额
待转销项税	46,734,679.14	67,900,858.66
合计	46,734,679.14	67,900,858.66

(二十九) 长期借款

项目	期末余额	上年年末余额
抵押借款	106,999,967.00	257,199,967.00
保证借款	65,650,000.00	278,360,000.00
抵押+保证借款	242,276,000.00	80,862,925.49
合计	414,925,967.00	616,422,892.49

(三十) 租赁负债

项目	期末余额	上年年末余额
长期租赁负债	621,326,127.80	884,559,645.24
减：一年内到期的租赁负债	386,850,859.01	363,906,671.32
合计	234,475,268.79	520,652,973.92

(三十一) 长期应付款

项目	期末余额	上年年末余额
长期应付款	50,917,102.57	48,251,857.67
合计	50,917,102.57	48,251,857.67

1、 长期应付款

项目	期末余额	上年年末余额
海安瑞海物业管理有限公司	50,917,102.57	48,251,857.67
合计	50,917,102.57	48,251,857.67

(三十二) 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	2,883,203.34	4,702,329.00
职工安置费	64,967,008.88	65,006,208.88
合计	67,850,212.22	69,708,537.88

(三十三) 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	11,120,692.81			11,120,692.81	详见附注十二、(二)
未决诉讼		17,288,649.20		17,288,649.20	详见附注十二、(二)
其他	16,166,700.00	2,101,020.00	3,950,169.50	14,317,550.50	
合计	27,287,392.81	19,389,669.20	3,950,169.50	42,726,892.51	

(三十四) 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
与资产相关政府补助	73,450,680.00			73,450,680.00	星雨华府地块服务业引导资金
合计	73,450,680.00			73,450,680.00	

(三十五) 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	1,128,334,788.00						1,128,334,788.00

(三十六) 资本公积

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价 (股本溢价)	3,287,362.63	422,898.72	3,710,261.35	
其他资本公积	3,247,402.64			3,247,402.64

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
合计	6,534,765.27	422,898.72	3,710,261.35	3,247,402.64

说明：本年度因购买子公司徐州中央百货大楼股份有限公司少数股权，新取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调增了资本公积 422,898.72 元；本年度因购买子公司安徽中商便利店有限公司少数股权，新取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调减了资本公积 3,710,261.35 元。

(三十七) 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：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	减：其他综合收益当期转入留存收益	
1. 不能重分类进损益的其他综合收益	6,652,040.00	-4,152,000.00			-4,152,000.00		2,500,040.00	
其中：权益法下不能转损益的其他综合收益	6,900,000.00	-4,152,000.00			-4,152,000.00		2,748,000.00	
其他权益工具投资公允价值变动	-247,960.00						-247,960.00	
2. 将重分类进损益的其他综合收益	145,804,747.11						145,804,747.11	
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	
其他综合收益合计	152,456,787.11	-4,152,000.00			-4,152,000.00		148,304,787.11	

(三十八) 盈余公积

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	301,488,078.19	3,034,174.00		304,522,252.19
任意盈余公积	25,528,703.00		18,129,883.36	7,398,819.64
合计	327,016,781.19	3,034,174.00	18,129,883.36	311,921,071.83

说明：本年度因购买子公司安徽中商便利店有限公司少数股权，新取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调减了盈余公积 18,129,883.36 元。

(三十九) 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	-923,040,121.25	-770,450,939.72
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	-923,040,121.25	-770,450,939.72
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-392,957,187.64	-147,928,958.67
减：提取法定盈余公积	3,034,174.00	4,660,222.86
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	-1,319,031,482.89	-923,040,121.25

(四十) 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	1,559,170,640.96	983,304,625.06	1,743,665,735.29	1,024,063,525.23
其他业务	578,231,259.42	3,164,939.76	554,471,714.65	7,335,255.30
合计	2,137,401,900.38	986,469,564.82	2,298,137,449.94	1,031,398,780.53

营业收入明细：

项目	本期金额	上期金额
主营业务收入	1,559,170,640.96	1,743,665,735.29

项目	本期金额	上期金额
其中：百货零售	1,337,217,831.16	1,465,437,334.86
商业地产	221,952,809.80	278,228,400.43
其他业务收入	578,231,259.42	554,471,714.65
合计	2,137,401,900.38	2,298,137,449.94

(四十一) 税金及附加

项目	本期金额	上期金额
消费税	58,178,493.65	17,305,024.10
城市维护建设税	9,164,454.84	7,304,013.64
教育费附加	6,658,220.72	5,359,145.44
土地增值税及其他	52,295,403.97	37,943,050.68
房产税	36,076,541.37	34,385,200.07
合计	162,373,114.55	102,296,433.93

(四十二) 销售费用

项目	本期金额	上期金额
职工薪酬	101,188,945.60	118,199,178.57
差旅费	919,958.75	1,132,399.38
保险费	1,046,139.17	919,736.11
水电费	133,318,715.47	128,439,085.24
业务宣传广告促销费	34,619,574.32	49,015,350.65
清洁费	21,415,089.84	24,924,136.22
其他费用	24,697,670.19	24,950,181.80
合计	317,206,093.34	347,580,067.97

(四十三) 管理费用

项目	本期金额	上期金额
职工薪酬	145,600,830.36	167,419,295.42
办公费	370,588.13	773,715.40
差旅费	1,604,641.10	2,000,748.44
租赁费	32,624,987.77	25,189,364.26
折旧费	239,223,100.45	199,605,028.96

项目	本期金额	上期金额
邮电通讯费	1,243,632.00	1,709,254.05
修理费	34,489,621.76	19,092,253.31
招待费	3,637,460.14	3,606,695.73
各类摊销	23,803,140.55	17,790,311.74
劳动保护费	226,961.88	307,008.09
聘请中介机构费	8,354,891.12	11,686,878.37
警卫消防费	2,068,069.92	2,254,563.08
其他费用	30,187,985.57	21,065,390.96
合计	523,435,910.75	472,500,507.81

(四十四) 财务费用

项目	本期金额	上期金额
利息费用	261,494,428.04	286,653,643.66
其中：租赁负债利息费用	27,655,966.50	38,475,154.33
减：利息收入	4,234,862.85	2,707,673.66
其他	10,225,964.41	12,408,023.77
合计	267,485,529.60	296,353,993.77

(四十五) 其他收益

项目	本期金额	上期金额
政府补助	3,948,448.18	6,150,971.56
进项税加计抵减	180,611.66	1,082.85
代扣个人所得税手续费	79,557.67	40,433.96
债务重组收益	17,066,568.12	13,678,835.35
合计	21,275,185.63	19,871,323.72

(四十六) 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	-5,324,060.02	637,929.03
处置长期股权投资产生的投资收益	42,555.71	37,273.24
合计	-5,281,504.31	675,202.27

(四十七) 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	-21,697,700.00	2,096,726.71
合计	-21,697,700.00	2,096,726.71

(四十八) 信用减值损失

项目	本期金额	上期金额
应收账款坏账损失	1,266,529.55	1,880,712.10
其他应收款坏账损失	-8,858,291.55	16,601,083.75
合计	-7,591,762.00	18,481,795.85

(四十九) 资产减值损失

项目	本期金额	上期金额
存货跌价损失	126,273,100.32	106,659,379.97
商誉减值损失	8,179,336.48	17,357,175.93
合计	134,452,436.80	124,016,555.90

(五十) 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	98,553,513.04	409,323.22	98,553,513.04
非流动资产处置损失	-61,303.11	-598,165.12	-61,303.11
合计	98,492,209.93	-188,841.90	98,492,209.93

(五十一) 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
非流动资产毁损的报废利得		67,449.39	
其他	27,813,921.11	8,299,868.23	27,813,921.11
合计	27,813,921.11	8,367,317.62	27,813,921.11

(五十二) 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
----	------	------	---------------

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	13,000.00	24,000.00	13,000.00
非流动资产毁损报废损失	115,480,762.52	199,209.29	115,480,762.52
违约金	19,548,601.50	15,593,394.14	19,548,601.50
其他	78,338,275.44	32,045,971.77	78,338,275.44
合计	213,380,639.46	47,862,575.20	213,380,639.46

(五十三) 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	48,111,859.71	79,034,898.72
递延所得税费用	11,064,162.44	-38,658,987.66
合计	59,176,022.15	40,375,911.06

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	-339,207,514.58
按法定[或适用]税率计算的所得税费用	-84,801,878.65
子公司适用不同税率的影响	1,500,370.77
调整以前期间所得税的影响	-2,866,577.95
非应税收入的影响	
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	19,448,299.24
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-16,877,197.26
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	117,055,575.95
其他	25,717,430.05
所得税费用	59,176,022.15

(五十四) 每股收益

1、 基本每股收益

基本每股收益以归属于母公司普通股股东的合并净利润除以本公司发行在外普通股的加权平均数计算：

项目	本期金额	上期金额
----	------	------

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	-392,957,187.64	-147,928,958.67
本公司发行在外普通股的加权平均数	1,128,334,788.00	1,128,334,788.00
基本每股收益	-0.35	-0.13
其中：持续经营基本每股收益	-0.35	-0.13

(五十五) 现金流量表项目

1、 与经营活动有关的现金

(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	774,443.50	453,105.41
利息收入	4,234,862.85	2,707,673.66
单位往来	68,095,709.48	66,969,784.72
其他收益	4,059,121.71	5,260,496.10
合计	77,164,137.54	75,391,059.89

(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	285,132,076.52	279,526,849.98
财务费用	10,225,964.41	12,408,023.77
营业外支出	7,516,027.33	4,646,399.90
单位往来	90,655,803.38	76,470,522.50
合计	393,529,871.64	373,051,796.15

2、 与筹资活动有关的现金

(1) 收到的其他与筹资活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
收回贷款保证金	9,500,000.00	
新增长期应付款		52,725,000.00
合计	9,500,000.00	52,725,000.00

(2) 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
支付贷款保证金	9,500,000.00	
银行承兑汇票保证金	310,000,000.00	220,000,000.00
支付租赁负价款	62,579,760.84	78,120,130.86
合计	382,079,760.84	298,120,130.86

(3) 筹资活动产生的各项负债的变动

项目	上年年末余额	本期增加		本期减少		期末余额
		现金变动	非现金变动	现金变动	非现金变动	
短期借款	4,112,729,840.72	3,565,709,900.00	11,050,000.00	3,239,699,840.74	557,800,000.00	3,891,989,899.98
长期借款	1,418,054,242.86	89,138,666.66	27,800,000.00	211,804,117.03	33,250,000.00	1,289,938,792.49
租赁负债	884,559,645.24			62,579,760.84	200,653,756.60	621,326,127.80

(五十六) 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	-398,383,536.73	-151,907,443.66
加：信用减值损失	-7,591,762.00	18,481,795.85
资产减值损失	134,452,436.80	124,016,555.90
固定资产折旧	187,437,979.02	159,831,267.30
使用权资产折旧	87,323,608.83	96,201,107.45
无形资产摊销	15,455,545.70	15,614,023.50
长期待摊费用摊销	30,198,942.18	25,920,266.55
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）	-98,492,209.93	188,841.90
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	115,480,762.52	131,759.90
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	21,697,700.00	-2,096,726.71
财务费用（收益以“-”号填列）	261,494,428.04	286,653,643.66
投资损失（收益以“-”号填列）	5,281,504.31	-675,202.27
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	12,640,385.35	-36,713,790.42
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-1,576,222.92	-1,945,197.24

补充资料	本期金额	上期金额
存货的减少（增加以“-”号填列）	209,355,936.22	1,257,043,609.75
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	89,410,002.60	66,708,937.02
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-305,172,535.36	-1,543,232,156.04
经营活动产生的现金流量净额	359,012,964.63	314,221,292.44
3、现金及现金等价物净变动情况		
现金的期末余额	85,654,603.63	122,784,613.12
减：现金的期初余额	122,784,613.12	160,556,994.35
现金及现金等价物净增加额	-37,130,009.49	-37,772,381.23

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	85,654,603.63	122,784,613.12
其中：库存现金	556,372.01	800,276.31
可随时用于支付的银行存款	85,092,474.18	121,978,579.37
可随时用于支付的其他货币资金	5,757.44	5,757.44
三、期末现金及现金等价物余额	85,654,603.63	122,784,613.12

(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	27,655,966.50	38,475,154.33
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	16,595,047.88	13,256,900.85
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	16,922,779.67	12,011,005.30
其中：售后租回交易产生部分		
转租使用权资产取得的收入	123,756,359.33	119,233,683.17
与租赁相关的总现金流出	89,573,274.33	103,489,689.74
售后租回交易产生的相关损益	7,222,004.03	7,486,666.89

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	383,832,049.89	365,150,247.30
其中：与未计入租赁收款额的可变租赁付款额相关的收入	115,890,081.77	95,537,066.70

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	293,446,242.71	328,465,751.55
1 至 2 年	212,849,309.12	262,399,276.92
2 至 3 年	184,445,027.24	224,922,337.95
3 至 4 年	156,156,627.16	190,255,931.02
4 至 5 年	138,828,156.30	173,615,616.36
5 年以上	161,135,989.88	184,426,283.88
合计	1,146,861,352.40	1,364,085,197.68

六、 合并范围的变更

本期新增子公司海安喜润城商贸有限公司、沛县润隆商业管理有限公司、马鞍山中商央厨食品供应链有限公司、南京润隆商业管理有限公司，本期注销子公司泰州中央国际购物有限公司、徐州百大国际旅行社有限责任公司。

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	注册资本	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	12,920 万元人民币	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	89,000 万元人民币	南京市	南京市	投资	100.00		投资设立
江苏中央新亚百货	11,901 万元人民币	淮安市	淮安市	百货零售	99.20		非同一控制下

南京中央商场（集团）股份有限公司
二〇二五年度
财务报表附注

子公司名称	注册资本	主要经 营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
股份有限公司							企业合并
连云港市中央百货 有限责任公司	9,000 万元人民币	连云港 市	连云港 市	百货零售	99.24		非同一控制下 企业合并
济宁市中央百货有 限责任公司	12,000 万元人民币	济宁市	济宁市	百货零售	100.00		非同一控制下 企业合并
洛阳中央百货大楼 有限公司	9,000 万元人民币	洛阳市	洛阳市	百货零售	100.00		非同一控制下 企业合并
镇江雨润中央购物 广场有限公司	55,071.35 万元人民币	镇江市	镇江市	百货零售、房 地产	100.00		非同一控制下 企业合并
南京中央商场集团 联合营销有限公司	5,000 万元人民币	南京市	南京市	批发	100.00		投资设立
南京中商房产开发 有限公司	5,600 万元人民币	南京市	南京市	房地产	100.00		投资设立
宿迁中央国际购物 广场有限公司	83,000.00 万元人民币	宿迁市	宿迁市	百货零售、房 地产	100.00		投资设立
苏州中商置地有限 公司	800 万元人民币	苏州市	苏州市	房地产	100.00		投资设立
淮安中央新亚置业 有限公司	5,000 万元人民币	淮安市	淮安市	房地产	100.00		投资设立
南京中商奥莱企业 管理有限公司	16,000 万元人民币	南京市	南京市	百货零售	100.00		投资设立
徐州中央百货大楼 股份有限公司	10,000 万元人民币	徐州市	徐州市	百货零售	99.52		非同一控制下 企业合并
徐州中央国际广场 投资有限公司	5,000 万元人民币	徐州市	徐州市	房地产	100.00		投资设立
湖北大冶中央国际 商业管理有限公司	3,000 万元人民币	大冶市	大冶市	百货零售	100.00		投资设立
淄博中央国际购物 有限公司	2,000 万元人民币	淄博市	淄博市	百货零售	100.00		投资设立
南京中央商场便利 有限公司	3,000 万元人民币	南京市	南京市	百货零售	64.00	3.20	投资设立

南京中央商场（集团）股份有限公司
二〇二五年度
财务报表附注

子公司名称	注册资本	主要经营 营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
泗阳雨润中央购物 广场有限公司	10,000 万元人民币	宿迁市	宿迁市	百货零售、房 地产	100.00		投资设立
新沂雨润中央购物 广场有限公司	10,000 万元人民币	徐州市	徐州市	房地产	100.00		投资设立
盱眙雨润中央购物 广场有限公司	10,000 万元人民币	淮安市	淮安市	房地产	100.00		投资设立
南京中央商场集团 商业管理有限公司	15,000 万元人民币	南京市	南京市	百货零售	100.00		投资设立
南京中央商场孕婴 童用品有限公司	3,000 万元人民币	南京市	南京市	百货零售	100.00		投资设立
句容雨润中央购物 广场有限公司	5,000 万元人民币	句容市	句容市	百货零售	100.00		投资设立
句容雨润中央置业 有限公司	10,000 万元人民币	句容市	句容市	房地产	100.00		投资设立
南京云中央科技有 限公司	5,000 万元人民币	南京市	南京市	电子商务	100.00		投资设立
铜陵雨润中央购物 广场有限公司	3,000 万元人民币	铜陵市	铜陵市	百货零售	100.00		投资设立
南京鑫优隆商业管 理有限公司	200 万元人民币	南京市	南京市	商业管理	100.00		投资设立
南京海核鑫优隆商 业运营管理有限公司	50 万元人民币	南通市	南京市	商业管理	100.00		投资设立
南京盱眙鑫优隆商 业管理有限公司	50 万元人民币	淮安市	南京市	商业管理	100.00		投资设立
南京泗洋鑫优隆商 业管理有限公司	50 万元人民币	宿迁市	宿迁市	商业管理	100.00		投资设立
句容市鑫优隆商业 管理有限公司	50 万元人民币	句容市	句容市	商业管理	100.00		投资设立
沭阳鑫优隆商业管 理有限公司	50 万元人民币	宿迁市	宿迁市	商业管理	100.00		投资设立

南京中央商场（集团）股份有限公司
二〇二五年度
财务报表附注

子公司名称	注册资本	主要经营 营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
南京扬钟鑫优隆商业管理有限公司	50 万元人民币	镇江市	镇江市	商业管理	100.00		投资设立
宿迁鑫优隆商业管理有限公司	50 万元人民币	宿迁市	宿迁市	商业管理	100.00		投资设立
南京中央商场酒店管理有限公司	100 万元人民币	南京市	南京市	服务业	100.00		投资设立
海安雨润中央购物广场有限公司	10,000 万元人民币	南通市	南通市	房地产	100.00		投资设立
安徽中商便利店有限公司	1,250 万元人民币	合肥市	合肥市	零售	64.00	3.20	投资设立
沭阳雨润中央购物广场有限公司	10,000 万元人民币	宿迁市	宿迁市	房地产	100.00		投资设立
南京雨润云中央支付技术开发有限公司	10,000 万元人民币	南京市	南京市	服务业	100.00		投资设立
南京甫石基金管理 有限公司	1,000 万元人民币	南京市	南京市	投资	100.00		投资设立
南京快佳超市有限公司	500 万元人民币	南京市	南京市	零售	64.00	3.20	投资设立
南京中央商场新零售有限公司	500 万元人民币	南京市	南京市	零售	100.00		投资设立
南京撒蕉的猩猩贸易有限公司	100 万元人民币	南京市	南京市	零售	100.00		投资设立
南京中商奥优餐饮有限公司	1,000 万元人民币	南京市	南京市	餐饮	67.00		投资设立
南京快佳惠宁超市有限公司	100 万元人民币	南京市	南京市	零售	64.00	3.20	投资设立
盱眙润隆商业管理有限公司	500 万元人民币	淮安市	淮安市	百货零售	100.00		投资设立
宿迁润隆商业管理有限公司	200 万元人民币	宿迁市	宿迁市	百货零售	100.00		投资设立

子公司名称	注册资本	主要经 营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
沐阳润隆商业管理 有限公司	200 万元人民币	宿迁市	宿迁市	百货零售	100.00		投资设立
泗阳润隆商业管理 有限公司	200 万元人民币	宿迁市	宿迁市	百货零售	100.00		投资设立
扬中润鑫商业管理 有限公司	200 万元人民币	镇江市	镇江市	百货零售	100.00		投资设立
如东润鑫商业管理 有限公司	1,000 万元人民币	南通市	南通市	零售	100.00		投资设立
如东南润乐园管理 有限公司	100.00 万元人民币	南通市	南通市	游艺娱乐	100.00		投资设立
安徽中商央厨食品 有限公司	5,000 万元人民币	马鞍山市	马鞍山市	食品生产销售	64.00	3.20	投资设立
句容润鑫商业管理 有限公司	50 万元人民币	句容市	句容市	商业管理	100.00		投资设立
海安润隆商业管理 有限公司	50 万元人民币	海安市	海安市	百货零售	100.00		投资设立
海安喜润城商贸有 限公司	50 万元人民币	海安市	海安市	百货零售	100.00		投资设立
沛县润隆商业管理 有限公司	50 万元人民币	徐州市沛县	徐州市沛县	百货零售	100.00		投资设立
南京润隆商业管理 有限公司	1050 万元人民币	南京市	南京市	百货零售	100.00		投资设立
马鞍山中商央厨食 品供应链有限公司	100 万元人民币	马鞍山市	马鞍山市	服务业	64.00	3.20	投资设立

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	0.7884%	-443,299.08		8,396,368.17

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	2,401,037,400.65	472,098,166.23	2,873,135,566.88	1,673,614,119.93	134,555,922.41	1,808,170,042.34	2,433,935,162.32	473,985,912.23	2,907,921,074.55	1,631,556,302.98	155,172,766.02	1,786,729,069.00

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	营业收入	净利润	综合收益总额
江苏中央新亚百货股份有限公司	361,813,709.63	-56,226,481.01	-56,226,481.01	371,220,654.74	45,263,165.28	45,263,165.28
			经营活动现金流量			经营活动现金流量
			12,212,508.30			134,972,862.40

(二) 在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

1、 在子公司所有者权益份额的变化情况的说明

年初对子公司徐州中央百货大楼股份有限公司的持股比例为 99.284%，本年度购买少数股东股权后，对子公司徐州中央百货大楼股份有限公司的持股比例变为 99.524%；年初对子公司安徽中商便利店有限公司的持股比例为 47.20%，本年度购买少数股东股权后，对子公司安徽中商便利店有限公司的持股比例变为 67.20%。

2、 交易对于少数股东权益及归属于母公司所有者权益的影响

	徐州中央百货大楼股份有限公司	安徽中商便利店有限公司
购买成本/处置对价		
—现金	240,260.00	25,000,000.00
购买成本/处置对价合计	240,260.00	25,000,000.00
减：按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	663,158.72	3,159,855.29
差额	-422,898.72	21,840,144.71
其中：调整资本公积	422,898.72	-3,710,261.35
调整盈余公积		-18,129,883.36

(三) 在合营安排或联营企业中的权益

1、 重要的合营企业或联营企业

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	28,012,263.56	27,102,429.89
非流动资产	78,387,570.37	95,235,578.96

	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
资产合计	106,399,833.93	122,338,008.85
流动负债	18,072,173.60	17,577,195.58
非流动负债	2,290,000.00	5,750,000.00
负债合计	20,362,173.60	23,327,195.58
少数股东权益		
归属于母公司股东权益	86,037,660.33	99,010,813.27
按持股比例计算的净资产份额	34,415,064.13	39,604,325.31
调整事项		
对联营企业权益投资的账面价值	34,015,064.13	39,204,325.31
净利润	-2,593,152.94	1,553,159.05
终止经营的净利润		
其他综合收益	-10,380,000.00	
综合收益总额	-12,973,152.94	1,553,159.05

八、政府补助

(一) 计入当期损益的政府补助

类型	本期金额	上期金额
与收益相关的政府补助	3,948,448.18	6,150,971.56
合计	3,948,448.18	6,150,971.56

(二) 涉及政府补助的负债项目

负债项目	上年年末余额	本期新增 补助金额	本期计入 营业外收 入金额	本期转入 其他收益 金额	本期冲减 成本费用 金额	其他变动	期末余额	与资产相关/ 与收益相关
递延收益	73,450,680.00						73,450,680.00	与资产相关

九、与金融工具相关的风险

（一） 金融工具产生的各类风险

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

1、 信用风险

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

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

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

2、 流动性风险

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

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

本公司各项金融负债以未折现的合同现金流量按到期日列示如下：

项目	期末余额					未折现合同金额合计	账面价值
	即时偿还	1 年以内	1-5 年	5 年以上			
短期借款		3,891,989,899.98				3,891,989,899.98	3,891,989,899.98
应付账款		1,334,467,528.28				1,334,467,528.28	1,334,467,528.28
其他应付款		1,065,390,540.48				1,065,390,540.48	1,065,390,540.48

项目	期末余额					未折现合同金额合计	账面价值
	即时偿还	1 年以内	1-5 年	5 年以上			
一年内到期的非流动负债		1,261,863,684.50				1,261,863,684.50	1,261,863,684.50
长期借款			414,925,967.00			414,925,967.00	414,925,967.00
租赁负债			181,228,305.58	53,246,963.21		234,475,268.79	234,475,268.79
长期应付款			50,917,102.57			50,917,102.57	50,917,102.57
合计		7,553,711,653.24	647,071,375.15	53,246,963.21		8,254,029,991.60	8,254,029,991.60

项目	上年年末余额					未折现合同金额合计	账面价值
	即时偿还	1 年以内	1-5 年	5 年以上			
短期借款		4,112,729,840.72				4,112,729,840.72	4,112,729,840.72
应付账款		1,503,816,814.88				1,503,816,814.88	1,503,816,814.88
其他应付款		941,449,791.80				941,449,791.80	941,449,791.80
一年内到期的非流动负债		1,165,538,021.69				1,165,538,021.69	1,165,538,021.69
长期借款			616,422,892.49			616,422,892.49	616,422,892.49
租赁负债			289,683,985.27	230,968,988.65		520,652,973.92	520,652,973.92
长期应付款			48,251,857.67			48,251,857.67	48,251,857.67
合计		7,723,534,469.09	954,358,735.43	230,968,988.65		8,908,862,193.17	8,908,862,193.17

3、 市场风险

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

(1) 利率风险

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

本公司面临的利率风险主要来源于银行长期借款。于 2025 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 414,925,967.00 元。

公司通过建立良好的银企关系，对授信额度、授信品种以及授信期限进行合理

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

于 2025 年 12 月 31 日，在其他变量保持不变的情况下，如果以浮动利率计算的借款利率上升或下降 50 个基点，则本公司的净利润将减少或增加 2,074,629.84 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，公司未持有外币资产及负债，因此公司认为面临的汇率风险并不大。

十、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			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量				
◆其他权益工具投资			180,000.00	180,000.00
◆投资性房地产			449,400,000.00	449,400,000.00
1.出租的建筑物			449,400,000.00	449,400,000.00
持续以公允价值计量的资产总额			449,580,000.00	449,580,000.00

(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	范围区间（加权平均值）
宿迁综合楼 2-4层	36,650,000.00	现金流量折现法 和市场法	租金	0.73 元/日/m ²
			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	-
			市场价格	6,120~8,500 元/ 平方米
中商金润发超 市-南京市草场 门大街 95 号	180,400,000.00	现金流量折现法	租金	2.57 元/日/m ²
			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	154,960,000.00	现金流量折现法	租金	2.74 元/日/m ²
			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	77,390,000.00	现金流量折现法	租金	2.14 元/日/m ²
			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%

十一、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	100000 万元	14.76	14.76

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(%)
		售。			

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
江苏雨润润生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
湖北雨润润生置业有限公司	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
铜陵雨润润生置业有限公司	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
南京雨润菜篮子食品有限公司	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
安徽雨润云商网络科技有限公司	同一控制人

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
如东雨润润生房地产开发有限公司	同一控制人
南京雨润生鲜食品有限公司	同一控制人
江苏利升置业有限公司	同一控制人
江苏利升建设工程有限公司	同一控制人
江苏雨润兴港网络科技有限公司	同一控制人
雨润控股集团有限公司	同一控制人
马鞍山雨润酒店食品有限公司	同一控制人
铜陵雨润润生旅游发展有限公司	同一控制人
宿州福润肉类食品有限公司	同一控制人
利安人寿保险股份有限公司	其他
青岛地华房地产开发有限公司	同一控制人
江苏雨润精选食品股份有限公司	同一控制人
江苏雨润肉品科技发展有限公司	同一控制人
上海东方建筑设计研究院有限公司	同一控制人
杭州众汇置业有限公司	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	69,304.68	259,386.55
江苏雨润物业服务有限公司	物业服务	9,324,439.42	15,344,518.75
江苏润地房地产开发有限公司	代销费		120,093.41
南京雨润菜篮子食品有限公司	仓储运输	1,469,281.08	2,144,465.04
南京雨润菜篮子食品有限公司	货款	675,186.73	701,552.82
江苏万润肉类加工有限公司	货款	112,135.01	
南京雨润生鲜食品有限公司	货款		110,981.36

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
南京雨润连锁经营管理有限公司	代销费		6,682,143.03
湖北雨润肉类食品有限公司			
江苏雨润精选食品股份有限公司	代销费	3,142,848.64	2,947,619.32
江苏万润肉类加工有限公司	代销费	3,907,321.86	
青岛地华房地产开发有限公司	出售商品	39,327.43	
杭州众汇置业有限公司	出售商品	8,849.56	

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
江苏雨润兴港网络科技有限公司	经营场所	114,512.69	81,437.47
利安人寿保险股份有限公司	经营场所	297,748.56	

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值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	纳入租赁负债计量的本期租赁付款额	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值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	纳入租赁负债计量的本期租赁付款额	支付的租金	承担的租赁负债利息支出	增加的使用权资产
湖北雨润生置业 有限公司	经营 场所		1,906,195.85	5,122,097.17	2,615,353.84	751,267.90			890,104.28	5,136,130.31	6,326,074.85	999,378.50	
江苏雨润肉类产业 集团有限公司	办公 场所			3,278,403.84		51,542.65				3,278,403.84		183,630.56	
江苏润地房地产开 发有限公司	经营 场所		854,747.33	5,015,011.80	621,736.38	735,561.48			1,150,951.14	5,015,011.80	6,823,432.59	978,484.96	
铜陵雨润生置业 有限公司	经营 场所			2,215,775.28	1,080,017.85	324,992.04				2,215,775.28	3,730,119.78	432,322.59	
江苏雨润肉食品有 限公司	经营 场所	201,904.77											
南京金福润食品有 限公司	经营 场所			11,541.00	12,118.00	761.34				64,404.78	67,625.00	2,745.28	32,358.74
南京雨润云商网络 科技有限公司	经营 场所												
如东雨润润生房地 产开发有限公司	经营 场所		13,672,173.34		9,458,541.08						9,327,933.22		

3、 关联担保情况

本公司作为担保方：

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
江苏中央新亚百货股份有限公司	39,000,000.00	2024/12/31	2026/11/17	否
江苏中央新亚百货股份有限公司	9,500,000.00	2020/1/2	2026/5/7	否
江苏中央新亚百货股份有限公司	20,000,000.00	2020/1/3	2026/5/7	否
江苏中央新亚百货股份有限公司	20,000,000.00	2020/1/6	2026/5/7	否
江苏中央新亚百货股份有限公司	20,000,000.00	2020/1/7	2026/5/7	否
江苏中央新亚百货股份有限公司	30,000,000.00	2020/1/8	2026/5/7	否
江苏中央新亚百货股份有限公司	30,000,000.00	2020/1/9	2026/5/7	否
江苏中央新亚百货股份有限公司	30,000,000.00	2020/1/10	2026/5/7	否
江苏中央新亚百货股份有限公司	27,600,000.00	2024/12/3	2026/6/1	否
江苏中央新亚百货股份有限公司	25,800,000.00	2024/12/2	2026/6/1	否
江苏中央新亚百货股份有限公司	9,000,000.00	2025/11/3	2026/11/2	否
江苏中央新亚百货股份有限公司	18,000,000.00	2025/11/13	2026/11/12	否
江苏中央新亚百货股份有限公司	29,700,000.00	2025/11/17	2026/11/16	否
江苏中央新亚百货股份有限公司	20,000,000.00	2025/9/21	2026/8/28	否
江苏中央新亚百货股份有限公司	10,000,000.00	2025/9/5	2026/9/5	否
江苏中央新亚百货股份有限公司	10,000,000.00	2025/9/8	2026/9/8	否
江苏中央新亚百货股份有限公司	10,000,000.00	2025/9/9	2026/9/9	否
江苏中央新亚百货股份有限公司	10,000,000.00	2025/9/10	2026/9/10	否
江苏中央新亚百货股份有限公司	10,000,000.00	2025/9/11	2026/9/11	否
江苏中央新亚百货股份有限公司	10,000,000.00	2025/9/12	2026/9/12	否
江苏中央新亚百货股份有限公司	10,000,000.00	2025/9/15	2026/9/15	否
江苏中央新亚百货股份有限公司	10,000,000.00	2025/9/16	2026/9/16	否
江苏中央新亚百货股份有限公司	10,000,000.00	2025/9/17	2026/9/17	否
江苏中央新亚百货股份有限公司	5,000,000.00	2025/9/18	2026/9/18	否
徐州中央百货大楼股份有限公司	9,000,000.00	2025/5/12	2026/5/11	否
徐州中央百货大楼股份有限公司	28,300,000.00	2024/12/31	2026/11/17	否
徐州中央百货大楼股份有限公司	18,000,000.00	2025/2/28	2026/2/28	否
徐州中央百货大楼股份有限公司	19,900,000.00	2025/12/25	2026/5/22	否
徐州中央百货大楼股份有限公司	58,980,000.00	2025/3/12	2026/3/11	否

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
盱眙雨润中央购物广场有限公司	9,980,000.00	2025/5/12	2026/5/11	否
盱眙雨润中央购物广场有限公司	43,950,000.00	2024/5/11	2027/5/7	否
盱眙雨润中央购物广场有限公司	18,800,000.00	2025/5/8	2026/5/7	否
句容雨润中央购物广场有限公司	35,600,000.00	2019/9/20	2028/8/21	否
句容雨润中央购物广场有限公司	17,800,000.00	2019/9/20	2028/8/21	否
句容雨润中央购物广场有限公司	17,800,000.00	2019/9/20	2028/8/21	否
句容雨润中央购物广场有限公司	17,800,000.00	2019/9/20	2028/8/21	否
海安雨润中央购物广场有限公司	230,000,000.00	2025/10/18	2027/10/18	否
南京中商奥莱企业管理有限公司	34,560,000.00	2019/10/18	2026/11/20	否
南京中央商场集团联合营销有限公司	61,790,000.00	2019/6/30	2027/6/30	否
南京中央商场集团联合营销有限公司	327,000,000.00	2019/9/30	2027/6/30	否
南京中央商场集团联合营销有限公司	197,500,000.00	2025/12/30	2026/12/29	否
南京中央商场集团联合营销有限公司	85,000,000.00	2023/12/6	2028/12/5	否
南京中央商场集团联合营销有限公司	7,860,000.00	2025/11/24	2026/11/23	否
南京中央商场集团联合营销有限公司	740,000.00	2025/11/24	2026/11/23	否
南京中央商场集团联合营销有限公司	6,400,000.00	2025/11/24	2026/11/23	否

本公司作为被担保方：

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
洛阳中央百货大楼有限公司、济宁市中央百货有限责任公司、连云港市中央百货有限责任公司、南京中央	383,390,000.00	2024/12/31	2034/11/30	否

担保方	担保金额	担保起始 日	担保到期 日	担保是 否已经 履行完 毕
商场集团联合营销有限公司、南京中商奥莱企业管理 有限公司				
	4,400,000.00	2025/12/5	2026/12/5	否
	40,000,000.00	2025/12/8	2026/12/8	否
	40,000,000.00	2025/12/8	2026/12/8	否
	40,000,000.00	2025/12/8	2026/12/8	否
江苏中央新亚百货股份有限公司、泗阳雨润中央购物 广场有限公司	50,000,000.00	2025/12/9	2026/12/9	否
	50,000,000.00	2025/12/9	2026/12/9	否
	50,000,000.00	2025/12/9	2026/12/9	否
	50,000,000.00	2025/12/10	2026/12/10	否
	35,600,000.00	2025/12/10	2026/12/10	否
镇江雨润中央购物广场有限公司	19,300,000.00	2021/3/19	2026/3/20	否
	40,000,000.00	2021/4/8	2026/3/20	否
	26,900,000.00	2021/5/10	2026/3/20	否
	44,000,000.00	2021/4/20	2026/3/20	否
江苏中央新亚百货股份有限公司	50,000,000.00	2025/9/2	2026/6/6	否
	50,000,000.00	2025/9/3	2026/6/6	否
	50,000,000.00	2025/9/4	2026/6/6	否
	50,000,000.00	2025/9/16	2026/6/6	否
	50,000,000.00	2025/9/17	2026/6/6	否
	50,000,000.00	2025/9/17	2026/6/6	否
	50,000,000.00	2025/9/18	2026/6/6	否
	50,000,000.00	2025/9/18	2026/6/6	否
南京中央商场集团联合营销有限公司、江苏中央新亚 百货股份有限公司、泗阳雨润中央购物广场有限公司	50,000,000.00	2025/4/23	2026/4/23	否
	50,000,000.00	2025/4/24	2026/4/24	否
	50,000,000.00	2025/4/24	2026/4/24	否
	13,499,900.00	2025/4/24	2026/4/24	否
	47,780,000.00	2025/4/25	2026/4/25	否
	30,000,000.00	2025/5/13	2026/5/13	否

担保方	担保金额	担保起始 日	担保到期 日	担保是 否已经 履行完 毕
南京中央商场集团联合营销有限公司、镇江雨润中央 购物广场有限公司、南京中商奥莱企业管理有限公 司、南京中央商场集团商业管理有限公司	49,000,000.00	2025/8/21	2026/8/21	否
	41,800,000.00	2025/8/21	2026/8/21	否
	50,000,000.00	2025/8/22	2026/8/22	否
	45,800,000.00	2025/8/22	2026/8/22	否
南京中央商场投资管理有限公司、南京中央大酒店有 限公司、南京中央商场集团联合营销有限公司	47,910,000.00	2025/12/22	2026/12/21	否
	50,000,000.00	2025/12/23	2026/12/22	否
	50,000,000.00	2025/12/23	2026/12/22	否
南京中商奥莱企业管理有限公司	26,800,000.00	2025/9/7	2026/9/7	否
镇江雨润中央购物广场有限公司、泗阳雨润中央购物 广场有限公司	10,190,000.00	2025/3/26	2026/3/26	否

(六) 关联方应收应付等未结算项目

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					
	青岛地华房地产开发有限公司	19,440.00	583.20		
	江苏雨润肉食品有限公司	146,124.91	4,383.75		
预付款项					
	江苏润地房地产开发有限公司南京雨润 涵月楼酒店	90,004.62			

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			
	南京雨润连锁经营管理有限公司	86,792.00	86,792.00
	马鞍山雨润酒店食品有限公司	341,891.68	283,688.00

项目名称	关联方	期末账面余额	上年年末账面余额
	安徽宏健食品有限公司		6,696.00
	湖北雨润肉类食品有限公司	1,186,166.01	2,168,807.61
	江苏雨润精选食品股份有限公司	483,704.27	2,612,166.56
	安徽雨润云商网络科技有限公司	19,814.88	
	江苏万润肉类加工有限公司	698,775.52	
	上海东方建筑设计研究院有限公司	1,148,670.62	
	宿州福润肉类食品有限公司	145,005.00	
其他应付款			
	江苏雨润润生房地产开发有限公司	5,910,971.07	5,910,971.07
	江苏雨润物业服务有限公司	1,718,879.99	957,399.36
	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
	江苏雨润肉类产业集团有限公司	14,197,422.92	14,197,422.92
	江苏润地房地产开发有限公司	5,951,771.54	5,956,771.54
	湖北雨润肉类食品有限公司	1,414,189.00	1,382,061.00
	徐州雨润置业有限公司	9,528.17	9,528.17
	江苏利升建设工程有限公司	2,621,418.89	1,825,694.10
	如东雨润润生房地产开发有限公司	8,750,437.74	4,787,962.69
	雨润控股集团有限公司	2,707,615.83	5,000,000.00
	湖北雨润润生置业有限公司	1,046,146.74	
	江苏地华实业集团有限公司	404.00	
	江苏雨润肉品科技发展有限公司	62,097.00	
	利安人寿保险股份有限公司	176,047.71	
	江苏雨润兴港网络科技有限公司	46,029.75	
一年内到期的非流 动负债			
	湖北雨润润生置业有限公司	8,100,404.38	4,370,829.26
	铜陵雨润润生置业有限公司	4,218,981.49	2,926,974.49
	江苏润地房地产开发有限公司	8,987,052.22	4,332,738.33
	江苏雨润肉类产业集团有限公司	16,392,019.20	16,340,476.45
	南京金福润食品有限公司	5,621.17	
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
	湖北雨润润生置业有限公司	4,906,046.79	9,536,758.69
	江苏润地房地产开发有限公司	4,803,478.27	9,457,792.16
	铜陵雨润润生置业有限公司	2,122,313.74	4,125,519.95

十二、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、子公司未决诉讼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
泗阳县自然资源和规划局	国有建设用地使用权出让合同纠纷	泗阳县人民法院	14,943,060.72	尚未正式开庭审理
合计			14,943,060.72	

说明：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”）与泗阳县自然资源和规划局（以下简称“泗阳规划局”）因国有建设用地使用权出让合同纠纷一案，被泗阳规划局提起诉讼，公司于 2025 年 12 月 29 日收到泗阳县人民法院（以下简称“法院”）送达的诉讼材料。泗阳规划局请求法院判令被告支付原告违约金暂计 52,926,599.90 元；2025 年 11 月 12 日至实际竣工之日违约金以 13,039,320.00 元为基数按日千分之一计算；请求法院依法判令本案诉讼费、保全费由被告承担。公司就相关诉讼事项征询经办律师专业意见，律师认为，泗阳规划局提交的材料无法证明其已于 2025 年 11 月 11 日前向泗阳雨润主张违约金，故 2022 年 11 月 11 日前的违约金已超过诉讼时效，2022 年 11 月 12 日起产生的违约金未超过诉讼时效。公司依据泗阳规划局主张的违约金计算基数及计算标准，计提 2022 年 11 月 12 日至 2025 年 12 月 31 日期间违约金共计 14,943,060.72 元。

2、为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

被担保单位	担保金额	债务到期 日	对本公司的财务影 响	形成原因
徐州蓝天商业大楼	1,587,459.29	逾期	已计提预计负债	注 1

被担保单位	担保金额	债务到期 日	对本公司的财务影 响	形成原因
济宁百货总公司	9,533,233.52	逾期	已计提预计负债	注 2
合计	11,120,692.81			

注 1: 系子公司徐州中央百货大楼股份有限公司的历史遗留问题(简称“徐百大公司”), 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。

注 2: 系子公司济宁中央百货有限责任公司(简称“济宁百货”)的历史遗留问题, 收购前济宁百货为济宁百货总公司提供贷款担保。济宁百货总公司已严重资不抵债, 企业无法正常经营, 对外偿还上述债务的可能性不大, 因此全额计提预计负债。

3、 公司为商品房承购人向银行提供抵押贷款担保情况

截至 2025 年 12 月 31 日, 公司因房地产业务为购房业主按揭提供的担保余额为 2.81 亿元(系公司为商品房承购人向银行抵押借款提供的担保, 承购人以其所购商品房作为抵押物, 报告期内承购人未发生违约, 提供该等担保为公司带来的相关风险较小)。

4、 公司及控股子公司涉及的诉讼事项如下

- (1) 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 2025 年 12 月 30 日收到泗阳县人民法院(以下简称“法院”)送达的诉讼材料, 江苏金厦请求法院依法判令被告支付原告工程款 34,578,870.90 元; 请求判令被告支付逾期工程款的利息(以 34,578,870.90 元为基数, 按 LPR 利率自 2025 年 7 月 23 日起计算至实际付清之日止); 请求判令原告就案涉工程款 34,578,870.90 元, 对其施工的泗阳星雨华府一期二标 8、16 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; 请求法院依法判令本案诉讼费用、保全费用、律师费由被告承担。

本次诉讼为建设工程施工合同纠纷, 尚未正式开庭审理, 工程款项对公司本期利润暂无影响。

- (2) 公司及控股子公司沭阳鑫优隆商业管理有限公司(以下简称“沭阳鑫优隆”)、沭阳雨润中央购物广场有限公司(以下简称“沭阳雨润广场”)、沭阳润隆商业管理有限公司(以下简称“沭阳润隆”)与沈达祥、吴龙方等 68 户业主因委托合同纠纷一案, 被沈达祥、吴龙方等 68 户业主分别提起诉讼。控股子公司沭

阳鑫优隆、沭阳雨润广场、沭阳润隆及公司分别被列为被告一、被告二、被告三、被告四。公司于 2024 年 10 月 8 日收到江苏省沭阳县人民法院（以下简称“法院”）送达的诉讼材料，沈达祥、吴龙方等 68 户业主请求法院依法判令被告一向原告沈达祥、吴龙方等 68 户业主支付委托经营收益累计 3,601.26 万元；依法判令被告一向原告沈达祥、吴龙方等 68 户业主支付逾期付款利息；依法判令被告二、被告三、被告四对上述被告一的债务承担连带清偿责任；请求法院依法判令本案诉讼费用由四被告承担。

公司于 2025 年 10 月 27 日至今陆续收到江苏省宿迁市中级人民法院送达的《民事判决书》（2025）苏 13 民终 2855 号，判决结果如下：被告沭阳鑫优隆应于本判决发生法律效力之日起十日内给付沈达祥、吴龙方等原告委托经营收益合计 31,630,637.14 元及逾期付款利息；公司及控股子公司沭阳雨润广场、沭阳润隆对被告沭阳鑫优隆的上述债务承担连带清偿责任；驳回原告沈达祥、吴龙方等人的其他诉讼请求。

本次诉讼为委托合同纠纷，公司陆续收到法院判决书。本次支付款项本金部分已按照合同要求在前期财务报表中进行计提，对本期净利润没有影响，判决利息部分影响公司净利润减少。

- (3) 公司与徐州和瑞华物业资产经营管理有限公司（以下简称“徐州和瑞华”）因租赁合同纠纷一案，被徐州和瑞华提起仲裁申请，公司于 2025 年 9 月 4 日收到徐州仲裁委员会送达的仲裁材料，申请人徐州和瑞华请求徐州仲裁委员会裁决被申请人支付拖欠的房屋租金 51,995,000.00 元；本案仲裁费及财产保全费由被申请人承担。

公司于 2025 年 9 月 16 日向江苏省南京市中级人民法院（以下简称“法院”）提出申请确认仲裁协议效力一案，2025 年 9 月 22 日，公司收到法院（2025）苏 01 民特 413 号受理案件通知书，受理案件通知书内容如下：经审查，起诉符合法定受理条件，本院决定立案审理。

2025 年 11 月 5 日，公司收到徐州仲裁委员会送达的《决定书》（2025）徐仲决字第 282 号，徐州仲裁委员会认为：公司向南京市中级人民法院起诉要求确认仲裁协议无效，南京市中级人民法院业已立案，因此，本案应中止仲裁，等待南京市中级人民法院对本案仲裁协议效力作出裁定后，再根据裁定，依法处理。

2025 年 12 月 22 日，公司收到法院送达的《民事裁定书》（2025）苏 01 民特 413 号，裁定如下：确认公司与徐州和瑞华签订的《租赁合同补充协议（二）》第十条约定的仲裁条款有效。

2026 年 3 月 5 日，公司收到徐州仲裁委员会送达的《仲裁请求变更申请书》，

具体内容如下：（1）请求变更原仲裁请求第一项为：裁决被申请人支付拖欠的房屋租金 6215.75 万元；（2）本案仲裁费及财产保全费仍由被申请人承担。由于本案已开庭但尚未判决，租赁款项对公司本期利润或期后利润影响暂不确定。

- （4）控股子公司海安润隆商业管理有限公司（以下简称“海安润隆”），江苏润地房地产开发有限公司（以下简称“江苏润地”）、如东雨润润生房地产开发有限公司（以下简称“如东雨润”）与苏州金螳螂建筑装饰股份有限公司（以下简称“苏州金螳螂”）因建设工程施工合同纠纷一案，被苏州金螳螂提起诉讼，海安润隆、江苏润地、如东雨润分别被列为被告一、被告二、被告三。公司于 2025 年 8 月 14 日收到海安市人民法院（以下简称“法院”）送达的诉讼材料，苏州金螳螂请求确认原告与被告一、被告二签订的系列合同解除；请求判令被告一、被告二共同支付原告工程款 29,031,105.73 元，并负担以应付款 17,098,280.40 元为基数、自 2024 年 12 月 25 日起、以 LPR 为标准计算至实际支付之日止的逾期付款利息（暂计算至 2025 年 7 月 15 日的利息为 348,265.32 元），以上本息暂计 29,379,371.05 元；请求判令被告一、被告二共同赔偿因其违约对原告造成的到场未安装材料 786,900.16 元、后场材料 527,693.37 元、预期可得利益损失 59,536.50 元、管理员工资及房租 242,833.33 元，损失合计 1,616,963.36 元；请求判决确认原告就被告一、被告二欠付工程款本金范围内对案涉工程折价或拍卖的价款享有建设工程价款优先受偿权；请求判令被告三对被告一、二的付款义务承担连带责任；请求判令本案全部诉讼费用（包括但不限于案件受理费、保全费、诉讼保全担保费）均由被告方承担。

苏州金螳螂向法院提出财产保全申请，2025 年 9 月 17 日，公司收到海安市人民法院（以下简称“法院”）送达的《民事裁定书》（2025）苏 0685 民初 8382 号，裁定如下：冻结被申请人海安润隆、江苏润地、如东雨润的银行存款 30,996,334.41 元或查封、扣押其相应价值的其他财产。

本次子公司涉及的财产保全措施系相关方向法院申请的诉讼保全为案件处理程序之一，目前此案尚未开庭审理，并非最终判决结果，对公司最终损益的影响需以法院生效判决为准。

- （5）公司控股子公司盱眙雨润中央购物广场有限公司（以下简称“盱眙雨润”）与中国二十二冶集团有限公司（以下简称“二十二冶集团”）因建设工程施工合同纠纷一案，被二十二冶集团提起诉讼，公司于 2025 年 8 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，二十二冶集团请求法院依法判令被告支付工程款 2830.16 万元，及逾期付款利息 212.97 万元

（按年利率 6%暂计算至 2025 年 5 月 15 日为 212.97 万元，主张至实际支付日止）；判令被告支付因未开工导致的塔吊闲置及管理降效损失 296.43 万元；判令被告支付因延迟验收导致的窝工损失 163.89 万元；判令被告支付解除合同产生的违约金及损失共计 982.42 万元；判令被告支付预期利润损失 479.85 万元；判令被告支付律师费用 10 万元；确认原告对盱眙星雨华府 4.1 期 28#、32#-38#楼，4.2 期及相应范围内非人防地下车库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；判令被告承担本案诉讼费用、保全费用等。

二十二冶集团向法院提出财产保全申请，法院出具了《江苏省南京市建邺区人民法院民事裁定书》（2025）苏 0105 民初 12511 号，裁定如下：查封、扣押盱眙雨润中央购物广场有限公司名下价值 4975.72 万元的财产。本次诉讼尚未正式开庭审理，工程款项对公司本期利润或期后利润影响暂不确定。

- (6) 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。

公司于 2022 年 9 月 21 日收到南京市建邺区人民法院（以下简称“法院”）送达的诉讼材料，中建三局请求法院依法判令被告一向原告支付工程款 79,017,900.00 元，并以 79,017,900.00 元为基数按同期同类贷款利率的 1.5 倍标准，支付自 2021 年 8 月 1 日至实际付清 79,017,900.00 元之日止的利息损失；请求法院依法判令被告一向原告退还质保金 14,588,700.00 元，并以 14,588,700.00 元为基数按同期同类贷款利率的 1.5 倍标准，支付自 2021 年 12 月 1 日至实际付清 14,588,700.00 元之日止的利息损失；请求法院依法判令原告对其施工的涉案宿迁中央商场项目工程折价或拍卖所得价款在被告一欠付的以上全部工程款范围内享有优先受偿权；请求法院依法判令被告二、被告三对被告一的上述债务承担连带清偿责任；请求法院依法判令被告一、被告二、被告三承担本案全部诉讼费、保全费、保函费和律师费。同时，中建三局向南京市建邺区人民法院提出财产保全申请，南京市建邺区人民法院出具了《民事裁定书》（2022）苏 0105 民初 14205 号，裁定如下：查封、冻结或扣押被告宿迁中央、中央商场、中商房产名下价值 93,606,599.98 元的财产。公司于 2023 年 4 月 23 日收到法院送达的关于建设工程施工合同纠纷一案的《变更诉讼请求申请书》，申请人为中建三局，被申请人一为宿迁中央，公司及中商房产分别被列为被申请人二、被申请人三，变更后的诉讼请求为中建三局请求法院依法判令被申请人一向申请人支付工程款 96,181,499.27 元，并

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

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

2025 年 11 月 4 日，公司收到江苏省高级人民法院送达的《民事判决书》（2024）苏民终 1588 号，判决结果如下：撤销江苏省南京市中级人民法院（2023）苏 01 民初 1877 号民事判决第三项；变更江苏省南京市中级人民法院（2023）苏 01 民初 1877 号民事判决第一项为：被告宿迁中央于本判决生效之日起十五日内，向原告中建三局支付工程款及返还质保金共计 63,661,172.47 元，并自 2021 年 12 月 1 日起，按全国银行间同业拆借中心公布的一年期贷款市场报价利率的 1.5 倍，支付逾期付款利息至实际清偿之日止；变更江苏省南京市中级人民法院（2023）苏 01 民初 1877 号民事判决第二项为：中建三局第一建设工程有限责任公司在 63,661,172.47 元本金范围内，就案涉工程享有建设工程价款优先受偿权；驳回中建三局第一建设工程有限责任公司的其他诉讼请求。本次诉讼为建设工程施工合同纠纷，由于工程款项已按一审判决结果进行财务处理，二审判决使得公司应付账款减少，因此本次判决结果影响公司净利润增加。

十三、资产负债表日后事项

（一）利润分配情况

利润分配方案	2026年4月27日，本公司召开第十届董事会第十一次会议，审议通过了2025年度利润分配方案的议案，决定2025年度不进行利润分配，也不进行资本公积转增股本。上述利润分配方案的议案尚需提交股东大会审议。
--------	---

十四、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
对外交易收入	1,931,593,586.63	287,564,481.02	46,202,232.65	127,958,399.92	2,137,401,900.38
对联营和合营企业的投资收益	-5,324,060.02				-5,324,060.02
信用减值损失	8,438,514.03	-478,517.18	-368,234.85		7,591,762.00
资产减值损失	-1,198,976.45	-125,074,123.87		8,179,336.48	-134,452,436.80
折旧费和摊销费	244,866,101.36	108,262,410.71	36,061,158.63	68,773,594.97	320,416,075.73
利润总额（亏损总额）	63,617,906.28	-384,817,391.64	-2,997,892.00	15,010,137.22	-339,207,514.58
所得税费用	58,530,934.05	-1,742,026.01	2,387,114.11		59,176,022.15
净利润（净亏损）	5,086,972.23	-383,075,365.63	-5,385,006.11	15,010,137.22	-398,383,536.73
资产总额	20,995,828,734.84	8,148,760,869.61	3,559,086,164.94	22,879,850,646.07	9,823,825,123.32
负债总额	15,145,169,572.20	9,823,756,977.44	2,726,459,343.15	18,154,495,681.53	9,540,890,211.26

十五、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（含1年）	22,435,671.01	100,975,347.97
1至2年	281,125.08	242,499.96
2至3年	122,941.26	2,700.00
5年以上	2,319,715.95	2,319,715.95
小计	25,159,453.30	103,540,263.88
减：坏账准备	2,387,462.76	2,361,049.91
合计	22,771,990.54	101,179,213.97

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 金额	账面余额		坏账准备 金额
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
按单项计提坏账准备	310,175.39	1.23	310,175.39	100.00	310,175.39	100.00
按信用风险特征组合计提坏账准备	24,849,277.91	98.77	2,077,287.37	8.36	103,230,088.49	99.70
其中：						
账龄风险矩阵组合	2,915,142.05	11.59	2,077,287.37	71.26	2,806,205.92	2.71
合并内关联方	21,934,135.86	87.18			100,423,882.57	96.99
合计	25,159,453.30	100.00	2,387,462.76		103,540,263.88	100.00
					2,361,049.91	
						755,331.40
						100,423,882.57
						101,179,213.97

按信用风险特征组合计提坏账准备：

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例（%）
1年以内	501,535.15	15,046.05	3.00
1至2年	281,125.08	28,112.51	10.00
2至3年	122,941.26	24,588.25	20.00
5年以上	2,009,540.56	2,009,540.56	100.00
合计	2,915,142.05	2,077,287.37	

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	其他变动	
应收账款	2,361,049.91	26,412.85				2,387,462.76
坏账准备						
合计	2,361,049.91	26,412.85				2,387,462.76

4、 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款和合同资产情况

单位名称	应收账款期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例（%）	应收账款坏账准备期末余额
第一名	21,866,600.87	86.91	
第二名	2,009,540.56	7.99	2,009,540.56
第三名	364,441.26	1.45	46,938.25
第四名	220,601.07	0.88	6,618.03
第五名	218,590.00	0.87	218,590.00
合计	24,679,773.76	98.09	2,281,686.84

(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	6,200,200,870.50	6,000,362,503.93
合计	6,617,230,870.50	6,417,392,503.93

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（含1年）	6,194,138,035.11	5,958,566,389.14
1至2年	526,390.26	7,980,290.90
2至3年	192,477.51	424,711.44
3至4年	635,325.86	1,458,723.16
4至5年	2,212,886.55	328,242.71
5年以上	88,846,954.05	108,245,577.34
小计	6,286,552,069.34	6,077,003,934.69
减：坏账准备	86,351,198.84	76,641,430.76
合计	6,200,200,870.50	6,000,362,503.93

(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 金额	计提比 例 (%)	账面余额		坏账准备 金额	计提比 例 (%)		
	金额	比例 (%)			金额	比例 (%)				
按单项计提坏 账准备	88,173,321.40	1.40	83,724,610.28	94.95	4,448,711.12	102,692,687.40	1.69	74,151,892.73	72.21	28,540,794.67
按信用风险特 征组合计提坏 账准备	6,198,378,747.94	98.60	2,626,588.56	0.04	6,195,752,159.38	5,974,311,247.29	98.31	2,489,538.03	0.04	5,971,821,709.26
其中：										
账龄风险矩阵 组合	8,255,019.90	0.13	2,626,588.56	31.82	5,628,431.34	26,383,566.31	0.43	2,489,538.03	9.44	23,894,028.28
销售收款方式、 备用金	1,597,756.24	0.03				6,381,066.57	0.11			6,381,066.57
合并范围内关 联方	6,188,525,971.80	98.45			6,188,525,971.80	5,941,546,614.41	97.77			5,941,546,614.41
合计	6,286,552,069.34	100.00	86,351,198.84		6,200,200,870.50	6,077,003,934.69	100.00	76,641,430.76		6,000,362,503.93

重要的按单项计提坏账准备的其他应收款项：

名称	期末余额			计提依据	上年年末余额	
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)		账面余额	坏账准备
徐州市盛德实业发展有限公司	85,480,634.00	81,031,922.88	94.80	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	100,000,000.00	71,459,205.33
合计	85,480,634.00	81,031,922.88			100,000,000.00	71,459,205.33

按信用风险特征组合计提坏账准备：

名称	期末余额		
	其他应收款项	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	4,528,307.07	135,849.21	3.00
1 至 2 年	526,390.26	52,639.03	10.00
2 至 3 年	192,477.51	38,495.50	20.00
3 至 4 年	431,325.86	215,662.93	50.00
4 至 5 年	1,962,886.55	1,570,309.24	80.00
5 年以上	613,632.65	613,632.65	100.00
合计	8,255,019.90	2,626,588.56	

(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	2,489,538.03	71,459,205.33	2,692,687.40	76,641,430.76
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				

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)	
--转回第一阶段				
本期计提	137,050.53	9,572,717.55		9,709,768.08
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
期末余额	2,626,588.56	81,031,922.88	2,692,687.40	86,351,198.84

(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	其他变动	
其他应收款坏账准备	76,641,430.76	9,709,768.08				86,351,198.84
合计	76,641,430.76	9,709,768.08				86,351,198.84

(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
内部往来	6,188,525,971.80	5,941,546,614.41
单位借款	85,472,723.00	100,000,000.00
销售收款方式	1,074,756.23	5,809,745.38
备用金、个人借款	514,000.00	520,765.65
押金、保证金	2,950,000.00	25,192,900.00
其他	8,014,618.31	3,933,909.25
合计	6,286,552,069.34	6,077,003,934.69

(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
南京中央商场投资管理有限公司	内部往来款	1,032,332,391.84	1年以内	16.42	
盱眙雨润中央购物广场有限公司	内部往来款	819,833,028.82	1年以内	13.04	
海安雨润中央购物广场有限公司	内部往来款	792,006,919.38	1年以内	12.60	
南京中商房产开发有限公司	内部往来款	450,299,113.78	1年以内	7.16	
江苏中央新亚百货股份有限公司雨润广场	内部往来款	421,231,452.49	1年以内	6.70	
合计		3,515,702,906.31		55.92	

(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	2,505,157,747.10	20,000,000.00	2,485,157,747.10	2,480,132,747.10	20,000,000.00	2,460,132,747.10
对联营、合营企业投资	34,415,064.13		34,415,064.13	39,604,325.31		39,604,325.31
合计	2,539,572,811.23	20,000,000.00	2,519,572,811.23	2,519,737,072.41	20,000,000.00	2,499,737,072.41

1、对子公司投资

被投资单位	上年年末余额（账面价值）	减值准备上年年末余额	本期增减变动			期末余额（账面价值）	减值准备期末余额
			追加投资	减少投资	本期计提减值准备 其他		
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
江苏中央新亚百货股份有限公司	118,543,742.50					118,543,742.50	
江苏中央新亚百货股份有限公司雨润广场	15,000,000.00					15,000,000.00	
济宁市中央百货有限责任公司	6,000,000.00					6,000,000.00	
泗阳雨润中央购物广场有限公司	5,000,000.00					5,000,000.00	
湖北大冶中央国际商业管理有限公司	1,500,000.00					1,500,000.00	
洛阳中央百货大楼有限公司	16,414,000.00					16,414,000.00	
南京中央商场集团联合营销有限公司	2,500,000.00					2,500,000.00	
镇江雨润中央购物广场有限公司	359,988,004.60					359,988,004.60	
南京中央商场集团商业管理有限公司	7,500,000.00					7,500,000.00	

南京中央商场（集团）股份有限公司
二〇二五年度
财务报表附注

被投资单位	上年年末余额（账面价值）	减值准备上年年末余额	本期增减变动			期末余额（账面价值）	减值准备期末余额
			追加投资	减少投资	本期计提减值准备 其他		
盱眙雨润中央购物广场有限公司	5,000,000.00					5,000,000.00	
新沂雨润中央购物广场有限公司	5,000,000.00					5,000,000.00	
南京中央商场酒店管理公司	50,000.00					50,000.00	
句容雨润中央购物广场有限公司	2,500,000.00					2,500,000.00	
句容雨润中央置业有限公司	5,000,000.00					5,000,000.00	
南京云中央科技有限公司	2,500,000.00					2,500,000.00	
铜陵雨润中央购物广场有限公司	1,500,000.00					1,500,000.00	
海安雨润中央购物广场有限公司	5,000,000.00					5,000,000.00	
南京鑫优隆商业管理有限公司	1,900,000.00					1,900,000.00	
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	
安徽中商便利店有限公司	500,000.00		25,000,000.00			25,500,000.00	
南京中央商场新零售有限公司	250,000.00					250,000.00	
海安润隆商业管理有限公司	25,000.00					25,000.00	
沛县润隆商业管理有限公司			25,000.00			25,000.00	
合计	2,460,132,747.10	20,000,000.00	25,025,000.00			2,485,157,747.10	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 (账面价值)	减值准备上 年年末余额	本期增减变动					期末余额(账 面价值)	减值准备期 末余额	
			追加投资	减少投资	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
1. 联营企业										
长江日昇投 资有限公司	39,604,325.31				-1,037,261.18	-4,152,000.00				34,415,064.13
合计	39,604,325.31				-1,037,261.18	-4,152,000.00				34,415,064.13

(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	676,140,088.27	410,930,439.25	749,657,486.84	432,515,983.36
其他业务	151,757,615.17	584,958.57	147,257,380.61	114.54
合计	827,897,703.44	411,515,397.82	896,914,867.45	432,516,097.90

营业收入明细：

项目	本期金额	上期金额
主营业务收入	676,140,088.27	749,657,486.84
其中：百货零售	676,140,088.27	749,657,486.84
其他业务收入	151,757,615.17	147,257,380.61
合计	827,897,703.44	896,914,867.45

(五) 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	-1,037,261.18	621,263.62
合计	-1,037,261.18	621,263.62

十六、 补充资料

(一) 当期非经常性损益明细表

项目	金额	说明
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	-16,988,552.59	
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关、符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外	3,948,448.18	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，非金融企业持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产生的损益		
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
委托他人投资或管理资产的损益		
对外委托贷款取得的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而产生的各项资产损失		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	9,123,175.56	
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		

项目	金额	说明
应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
非货币性资产交换损益		
债务重组损益	17,066,568.12	
企业因相关经营活动不再持续而发生的一次性费用，如安置职工的支出等		
因税收、会计等法律、法规的调整对当期损益产生的一次性影响		
因取消、修改股权激励计划一次性确认的股份支付费用		
对于现金结算的股份支付，在可行权日之后，应付职工薪酬的公允价值变动产生的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	-21,697,700.00	
交易价格显失公允的交易产生的收益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-41,575,705.72	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
小计	-50,123,766.45	
所得税影响额	-4,158,527.11	
少数股东权益影响额（税后）	371,032.71	
合计	-46,336,272.05	

(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	-81.52	-0.35	-0.35
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-71.91	-0.31	-0.31

南京中央商场（集团）股份有限公司

二〇二六年四月二十七日