

公司代码：600280

公司简称：中央商场

南京中央商场（集团）股份有限公司

2026 年半年度报告

重要提示

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

二、 公司全体董事出席董事会会议。

三、 本半年度报告未经审计。

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

五、 董事会决议通过的本报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

无

六、 前瞻性陈述的风险声明

☒适用 ☐不适用

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

七、 是否存在被控股股东及其他关联方非经营性占用资金情况

否

八、 是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况

否

九、 是否存在半数以上董事无法保证公司所披露半年度报告内容的真实性、准确性和完整性

否

十、 重大风险提示

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

十一、 其他

☐适用 ☒不适用

目录

第一节 释义..... 4

第二节 公司简介和主要财务指标.....4

第三节 管理层讨论与分析 8

第四节 公司治理、环境和社会 21

第五节 重要事项 23

第六节 股份变动及股东情况 32

第七节 债券相关情况 35

第八节 财务报告 36

备查文件目录	一、载有法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签字并盖章的会计报表。
	二、报告期内在《经济参考报》《上海证券报》上公开披露过的所有公司文件的正本及公告原稿。

第一节 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
上交所	指	上海证券交易所
集团、公司、本公司	指	南京中央商场（集团）股份有限公司
报告期、本期	指	2026 年半年度
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元

第二节 公司简介和主要财务指标

一、公司信息

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

二、联系人和联系方式

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

三、基本情况变更简介

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

四、信息披露及备置地点变更情况简介

公司选定的信息披露报纸名称	《中国证券报》《经济参考报》
登载半年度报告的网站地址	www.sse.com.cn
公司半年度报告备置地点	证券部
报告期内变更情况查询索引	无

五、公司股票简况

股票种类	股票上市交易所	股票简称	股票代码	变更前股票简称
------	---------	------	------	---------

A股	上海证券交易所	中央商场	600280	南京中商、*ST中商
----	---------	------	--------	------------

六、其他有关资料

☐适用 ☒不适用

七、公司主要会计数据和财务指标

(一) 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	本报告期 (1—6月)	上年同期	本报告期比上年 同期增减(%)
营业收入	944,490,183.22	1,167,542,732.32	-19.10
利润总额	-5,943,001.25	26,547,551.15	-122.39
归属于上市公司股东的净利润	-28,581,687.67	-8,767,412.62	不适用
归属于上市公司股东的扣除非经常性 损益的净利润	-35,439,274.05	-6,722,479.59	不适用
经营活动产生的现金流量净额	114,902,975.70	157,796,860.65	-27.18
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上 年度末增减(%)
归属于上市公司股东的净资产	244,251,430.69	272,776,566.69	-10.46
总资产	9,771,199,477.21	9,823,825,123.32	-0.54

(二) 主要财务指标

主要财务指标	本报告期 (1—6月)	上年同期	本报告期比上年 同期增减(%)
基本每股收益（元 / 股）	-0.025	-0.008	不适用
稀释每股收益（元 / 股）	-0.025	-0.008	不适用
扣除非经常性损益后的基本每股收 益（元 / 股）	-0.031	-0.006	不适用
加权平均净资产收益率（%）	-11.06	-1.30	不适用
扣除非经常性损益后的加权平均净 资产收益率（%）	-13.71	-0.99	不适用

公司主要会计数据和财务指标的说明

☒适用 ☐不适用

报告期公司实现营业收入 9.44 亿元，同比下降 19.10%；报告期内实现归属于上市公司股东的净利润-2,858.17 万元，同期数为-876.74 万元；实现归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润-3,543.93 万元，同期数为-672.25 万元。基本每股收益和稀释每股收益为-0.025 元/股，同期数为-0.008 元/股；扣除非经常性损益后的基本每股收益-0.031 元/股，同期数为-0.006 元/股；主要原因：报告期受传统商超渠道消费下滑的影响，公司百货零售销售下降，导致营业收入和毛利同比减少。

八、境内外会计准则下会计数据差异

☐适用 ☒不适用

九、非经常性损益项目和金额

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	金额	附注（如适用）
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	1,132,839.49	
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	1,058,623.44	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，非金融企业持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产生的损益		
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
委托他人投资或管理资产的损益		
对外委托贷款取得的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而产生的各项资产损失		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
非货币性资产交换损益		
债务重组损益	3,255,430.27	
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		
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	2,578,890.52	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
减：所得税影响额	863,412.08	
少数股东权益影响额（税后）	304,785.26	
合计	6,857,586.38	

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

☐适用 ☒不适用

十、 存在股权激励、员工持股计划的公司可选择披露扣除股份支付影响后的净利润

☐适用 ☒不适用

十一、 其他

☐适用 ☒不适用

第三节 管理层讨论与分析

一、报告期内公司所属行业及主营业务情况说明

（一）行业情况

2026 年上半年，国内经济呈现“总量平稳、结构分化”特征，消费复苏节奏放缓，百货零售行业整体承压。国家统计局数据显示，上半年，社会消费品零售总额 248722 亿元，同比增长 1.3%。限额以上零售业单位中便利店、超市零售额同比分别增长 6.6%、3.8%；专业店、百货店、品牌专卖店零售额分别下降 1.5%、2.1%、8.7%。

业态分化明显，消费市场从总量驱动转向“存量博弈”，消费者“非必要不购买”心态延续，传统百货因缺乏独特“到店理由”客流持续流失。

行业生存逻辑正在重构，信任机制与供应链履约成为护城河。调改与闭店趋于常态化，头部企业加速关停低效门店，转向单店质量提升，规模扩张逻辑已失效。数字化赋能下的全域会员精细化运营，成为百货突围的重要方向。

（二）主要业务及经营模式

报告期内，公司主营业务未发生重大变化，主业为百货零售，同时通过与“罗森”的战略合作拓展便利店业务，兼有部分房地产开发业务。房地产开发除部分纯住宅项目外，主要为用于新开百货门店的自建综合体。

1. 百货零售业务

截至报告期末，公司在营百货门店共计 17 家，分布于江苏、山东、河南、湖北、安徽等地，具体包括：南京中心店、山西路奥莱店、河西店；江苏淮安店、连云港店、扬中店、泗阳店、句容店、宿迁店、沐阳店、盱眙店、如东店、海安店；山东济宁店；河南洛阳店；湖北大冶店；安徽铜陵店。

公司百货零售主要采用联营、租赁、经销和代销四种经营模式。随着门店调改升级与商业街区化发展，租赁模式占比持续提升；经销模式主要用于化妆品、黄金珠宝、烟酒等特定商品；代销模式占比较小。

联营模式：公司与供应商签订联营合同，以销定进，约定合同扣率和费用承担方式，公司的利润来源于按供应商销售额和约定扣率收取的毛利额及相关费用收益。

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

经销模式：公司直接采购商品并负责销售，承担商品所有权上的主要风险和报酬，利润来源于购销差价。

代销模式：公司接受供应商委托销售商品，商品售出前所有权归供应商，售出后按约定比例获取佣金。

报告期内，公司百货营业收入占总营业收入的 81.19%，各模式销售占比结构如下表：

单位：万元 币种：人民币

项目	营业收入	占比	营业成本	占比	毛利率
联营	20,351.22	26.54%			100.00%
经销	30,593.46	39.89%	28,158.02	99.26%	7.96%
代销	191.01	0.25%			100.00%
租赁	25,551.42	33.32%	210.16	0.74%	99.18%
合计	76,687.11	100.00%	28,368.18	100.00%	63.01%

2. 罗森便利业务

公司与罗森进行战略合作，推进中商罗森便利门店业务拓展。

南京罗森采用大加盟模式与上海罗森合作。所有销售商品、物流配送、业务结算均通过上海罗森完成，盈利来源为自营门店销售毛利额分成。

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

3. 房地产开发业务

因公司房地产开发业务基本处于尾盘阶段，目前公司采用委托代建和委托代销模式。

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

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

报告期内，房地产开发营业收入占总营业收入的 3.09%。主要在建项目情况如下表：

项目名称	土地使用 权性质	开工时间	预计竣工时 间	预计投资总 额（亿元）	开发成本 2026 年 6 月末余额 （万元）	开发成本 2026 年期初 余额（万元）
泗阳雨润广场 综合楼	商住	2011 年 12 月	停工	5.39	22,772.93	22,772.92
泗阳星雨华府	住宅		拟开发土地		2,630.36	2,630.36
淮安雨润广场	商住	2010 年 9 月	停工	42.80	254,420.85	254,420.85
盱眙星雨华府	住宅	2012 年 12 月	2026 年 12 月	8.16	30,311.79	30,311.39
合计				56.35	310,135.93	310,135.52

报告期内各房地产项目完工进度及销售情况：

截止日期：2026 年 6 月 30 日

单位：万元

序号	项目公司	项目	未来需投资	本年签约销 售	工程进度
1	宿迁项目		2,500.00		目前所有项目均已竣工验收，地下悠沃已经转交给百货进行后续招商开发。
2	盱眙项目	星雨华府	46,756.00		一期已竣备交付；二期一标段已竣备交付；二期二标段已竣备交付；四期尚在建设中，其中 4.1.1 期竣备阶段待交付，4.1.2 期停工，4.2 期待开发。

3	泗阳项目	雨润广场	38,315.59		一期、三期已经交付；二期商业交付，二期综合楼停工。
		星雨华府			一期已交付 8 栋住宅楼，27#、29#商业已交付，二期待开发。
4	扬中项目		2,035.38		已完工
5	海安项目	雨润广场	5,936.00		已完工
6	沐阳项目	雨润广场	6,911.12		已完工
	合计		102,454.09		

报告期内公司新增重要非主营业务的说明

☐适用 ☒不适用

二、经营情况的讨论与分析

报告期内，面对百货零售行业整体承压、消费复苏不及预期的宏观环境，公司紧紧围绕“稳基本盘、强创新力、控风险点、提运营效”年度经营方针，以“深耕主业、体验破圈、数字赋能、精益增长”为核心战略指引，主动求变、积极作为，系统推进百货主业的深度调改与运营升级、罗森便利的产业链协同发展，着力在逆境中构建可持续发展的经营韧性。

（一）百货主业：深耕主业调结构，体验破圈强运营

受行业宏观环境与消费意愿低迷影响，公司百货主业上半年销售与毛利出现不同程度下滑。面对这一局面，公司以“一店一策”为方法论，以“调改见效”与“深度承压”并存的客观现实为出发点，统筹推进招商调改、品类优化、营销创新、会员运营与成本管控五大能力建设，推动百货主业从传统的“物业出租方”向“内容运营平台”加速转型，力求在存量市场中找到增量突破口。

1. 招商调改：重塑品牌矩阵，优化品类生态

在行业下行、品牌收缩的背景下，公司坚持以调改驱动结构性增长，通过系统性的品牌汰换与品类重组，持续优化门店的商业生态。上半年共涉及调改品牌 337 个，调改面积合计 51,233 平方米。新引进品牌 175 个，其中标杆品牌 40 个，占比 23%。有效提升了门店的内容吸引力与客群覆盖能力。

在品类结构上，公司主动顺应消费趋势变化，重点发力体验类与家居生活类业态。体验类业态销售额同比增长 58%，主要由盒马鲜生、京东超市、泡泡玛特等高流量品牌驱动，成为门店引流的核心引擎；家居生活类销售额同比增长 2%，保持稳健发展态势。与此同时，穿着类、钟表类、餐饮类、黄金珠宝类受行业性因素影响出现不同程度下滑，公司正加快品类补缺与品牌升级步伐，力争以更具竞争力的品牌组合对冲市场下行压力。

在空柜率管控方面，报告期末整体空柜率较年初略有上升，主要源于调改过程中撤柜节奏快于招商填铺的阶段性错配。对此，公司已建立专项招商上会机制，集中集团资源向高空柜率门店倾斜。同时，通过强化门店招商团队的专业培训与考核激励，赋予一线更大的自主谈判权限，并

依托集团总部品牌资源库开展定向推介与联合招商，着力提升门店的自主招商能力与品牌落位效率，力求在下半年实现空柜率的实质性压降。

在商户关系维护方面，公司续签工作有序推进，整体完成率处于较高水平。其中降签合同数量多于升签，反映出品牌方整体议价能力有所提升。公司将通过优化合作条件、提升运营服务品质等方式，持续巩固与优质商户的战略伙伴关系。

2. 企划营销：构建内容引力场，激活客流增长新动能

公司围绕“体验破圈”战略，推动营销体系从“促销驱动”向“内容驱动”转型，通过赛事IP借势、节庆档期深耕、夜经济场景打造等多维手段，构建差异化的客流引力场。

赛事营销方面，公司借力苏超赛事热度，组织主题应援活动，精准触达年轻客群，实现客流与社交传播的双重增量。

节庆营销方面，围绕“五一”、端午等消费节点，公司策划实施系列PR活动，有效提升门店的区域影响力与品牌声量。部分门店获评“青年发展型街区”，标志着公司在政企联动与品牌建设方面取得积极成效。

夜经济项目稳步推进，成为门店差异化竞争的重要抓手。报告期内，公司日均客流量实现同比增长，营销投入的客流转化效率初步显现。

3. 会员管理：构建全生命周期运营体系，释放存量价值

会员体系建设取得阶段性成果，但“纳新快、转化慢”的结构性矛盾依然突出。报告期内，会员纳新目标超额完成，会员基础持续扩大，但会员销售贡献度远低于年度目标，大量注册会员仍处于“沉睡”状态，尚未转化为有效消费。

针对这一现状，公司将从“流量思维”转向“留量思维”，下半年重点推进会员无感积分功能上线、外部流量工具接入、会员平台功能升级等工作，通过精准推送、权益绑定、积分兑换等精细化运营手段，构建会员全生命周期的价值挖掘体系，切实提升会员复购率与客单价。

4. 成本管控：深化精益运营，构筑利润护城河

在销售下滑、毛利承压的背景下，成本管控成为保障利润的关键防线。公司坚持“精益增长”战略，将成本管控从单纯的“节流”升级为系统性的“运营效率提升”。在人工与能耗方面，部分门店通过优化排班机制与节能改造，实现人工费用与能耗费用的双降；在采购方面，公司对20万元以上项目实行集中招标与价格谈判，有效降低采购成本。

在绿色低碳方面，公司积极推进光伏能源布局，已在海安、淮安、盱眙、扬中、沐阳、如东等6家门店完成签约，投运后将进一步降低长期用电成本。在运营模式创新方面，保洁自维试点已在淮安、河西、新街口、如东等门店启动，通过减少外包依赖实现运营费用的结构性优化，为利润端提供坚实支撑。

（二）罗森便利：央厨赋能促外溢，门店提质增效益

公司持续推进央厨、罗森便利、仓储、物流配送四位一体的产业链协同发展，着力构建“前端门店扩张、后端产能外溢”的双轮驱动格局。

在门店拓展方面，南京罗森在成熟区域持续加密布点，并结合苏超赛事、“端午”等节点开展场景联动营销，提升单店运营效率；安徽罗森则聚焦加盟标准化建设，优先关注单店营收质量而非门店数量的简单扩张，实现区域市场的健康渗透。

在产业链延伸方面，中央厨房产能持续向外溢出，在满足自有门店需求的基础上，积极承接社会化订单，进一步拓宽盈利边界，提升产业链的整体价值创造能力。

（三）地产业务：聚焦尾盘保交付，严控新增防风险

地产项目继续执行委托代建、委托代销协议，聚焦尾盘项目的交付与去化工作。集中资源保障盱眙华府 4.1.1 期项目竣备交付，其他项目严格遵循“零新增投入”的原则，通过工抵房等方式减少现金支出，控制新增资金沉淀风险。

报告期内公司经营情况的重大变化，以及报告期内发生的对公司经营情况有重大影响和预计未来会有重大影响的事项

☐适用 ☒不适用

三、报告期内核心竞争力分析

☒适用 ☐不适用

1. 品牌优势：公司作为“中华老字号”企业，拥有九十余年的经营历史，在华东区域具有较高的品牌认知度和消费者信任基础。

2. 物业区位优势：公司旗下多家门店为自持物业，位于所在城市核心商圈，存量资产价值为公司经营提供了较好的安全垫。

3. 招商与运营能力：公司建立了集团层面的招商与营运双中心体系，具有较强的品牌资源整合与商户服务能力。

4. 数字化会员运营能力：公司已建成覆盖会员纳新、积分管理、精准营销的数字化会员运营体系，具备全域会员生命周期管理能力。通过无感积分、外部流量工具接入、会员平台升级等手段，公司正推动从“流量思维”向“留量思维”的转型，为精细化运营与销售转化提供技术支撑。

四、报告期内主要经营情况

（一）主营业务分析

1、财务报表相关科目变动分析表

单位：元 币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例（%）
营业收入	944,490,183.22	1,167,542,732.32	-19.10
营业成本	422,385,041.57	565,915,504.31	-25.36
销售费用	99,129,232.11	115,975,113.46	-14.53
管理费用	265,059,917.08	288,955,326.41	-8.27
财务费用	122,706,191.26	138,463,141.56	-11.38
经营活动产生的现金流量净额	114,902,975.70	157,796,860.65	-27.18

投资活动产生的现金流量净额	-12,059,687.54	-31,906,252.40	不适用
筹资活动产生的现金流量净额	-147,749,628.52	-158,570,157.51	不适用

营业收入变动原因说明：1、报告期地产板块结转收入较同期减少，导致营业收入同比减少；2、报告期受消费需求疲软、行业竞争加剧及渠道分流持续影响，公司百货零售业务收入较同期减少。

营业成本变动原因说明：报告期营业收入较同期减少导致成本结转较同期减少。

销售费用变动原因说明：1、报告期人员薪资类支出较同期减少；2、公司百货门店徐州店于2025年12月暂停营业，导致报告期水电费支出较同期减少；3、公司地产板块交房收入较同期减少，相应结转代销费同比减少。

管理费用变动原因说明：1、报告期人员薪资类支出较同期减少；2、公司百货门店徐州店于2025年12月暂停营业，商业楼租赁合同终止，使用权资产终止确认以及部分固定资产予以报废，使得本报告期折旧费用较上年同期减少。

财务费用变动原因说明：1、报告期贷款利息支出较同期减少；2、公司百货门店徐州店于2025年12月暂停营业，商业楼租赁合同终止，使用权资产和租赁负债终止确认，导致报告期租赁负债利息较同期减少。

经营活动产生的现金流量净额变动原因说明：1、报告期销售下降导致销售回款较同期减少；2、报告期收到的税费返还较同期减少。

投资活动产生的现金流量净额变动原因说明：报告期公司百货门店装修改造支出较同期减少。
筹资活动产生的现金流量净额变动原因说明：报告期偿还债务、支付利息的现金流出较同期减少所致。

2、 本期公司业务类型、利润构成或利润来源发生重大变动的详细说明

☐适用 ☒不适用

(二) 非主营业务导致利润重大变化的说明

☐适用 ☒不适用

(三) 资产、负债情况分析

☒适用 ☐不适用

1、 资产及负债状况

单位：元 币种：人民币

项目名称	本期期末数	本期期末数占总资产的比例 (%)	上年期末数	上年期末数占总资产的比例 (%)	本期期末金额较上年期末变动比例 (%)	情况说明
货币资金	247,486,078.63	2.53	136,919,943.05	1.39	80.75	说明 1
应收票据	140,573.84	0.00	96,475.52	0.00	45.71	说明 2

其他说明

说明 1：货币资金较上期期末增加主要原因：报告期新增全额票据保证金；

说明 2：应收票据较上期期末增加主要原因：报告期新增银行承兑汇票。

2、境外资产情况

☐适用 ☒不适用

3、截至报告期末主要资产受限情况

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	206,737,815.36	保证金、冻结
存货	1,444,204,566.53	为本公司借款提供抵押
固定资产	2,099,772,633.75	为本公司借款提供抵押
无形资产	261,197,778.97	为本公司借款提供抵押
投资性房地产	335,360,000.00	为本公司借款提供抵押
长期股权投资	487,814,192.50	为本公司借款提供质押
其他权益工具投资	150,000.00	诉讼冻结
合计	4,835,236,987.11	

4、其他说明

☐适用 ☒不适用

(四) 投资状况分析

1、对外股权投资总体分析

☒适用 ☐不适用

报告期末，公司长期股权投资总额为 34,089,723.04 元，较年初增加 74,658.91 元，主要原因：权益法核算的长江日昇投资有限公司报告期盈利。

(1)重大的股权投资

☐适用 ☒不适用

(2)重大的非股权投资

☐适用 ☒不适用

(3)以公允价值计量的金融资产

☐适用 ☒不适用

证券投资情况

☐适用 ☒不适用

证券投资情况的说明

☐适用 ☒不适用

私募基金投资情况

☐适用 ☒不适用

衍生品投资情况

☐适用 ☒不适用

(五) 重大资产和股权出售

☐适用 ☒不适用

(六) 主要控股参股公司分析

√适用 □不适用

主要子公司及对公司净利润影响达 10%以上的参股公司情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

公司名称	公司类型	主要业务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
南京中商金润发超市有限公司	子公司	投资	12,920.00	60,043.82	42,841.43	1,119.80	810.70	595.98
江苏中央新亚百货股份有限公司	子公司	百货零售	11,901.00	288,088.49	109,344.63	15,962.63	3,839.29	2,848.08
连云港市中央百货有限责任公司	子公司	百货零售	9,000.00	26,595.01	20,871.88	1,401.85	702.45	538.39
南京润隆商业管理有限公司	子公司	百货零售	1,050.00	16,061.52	1,212.33	3,718.13	1,180.78	938.46
南京中央商场集团联合营销有限公司	子公司	批发	5,000.00	387,283.70	18,129.51	1,410.20	-1,105.02	-1,105.02
宿迁中央国际购物广场有限公司	子公司	百货零售、房地产	83,000.00	112,851.15	2,105.19	406.02	-1,326.30	-1,402.50
徐州中央百货大楼股份有限公司	子公司	百货零售	10,000.00	79,583.68	36,813.30	5.86	-721.62	-461.73
如东润鑫商业管理有限公司	子公司	零售	1,000.00	3,793.13	723.71	2,156.46	431.96	384.87
安徽中商央厨食品有限公司	子公司	食品生产销售	5,001.00	4,622.33	1,996.34	1,159.89	-521.27	-520.52
湖北大冶中央国际商业管理有限公司	子公司	百货零售	3,000.00	22,072.00	15,596.82	2,565.93	1,251.82	944.49
泗阳雨润中央购物广场有限公司	子公司	百货零售、房地产	10,000.00	57,410.04	-44,054.70	372.09	-174.65	-462.19
盱眙雨润中央购物广场有限公司	子公司	房地产	10,000.00	93,128.40	-52,026.87	2,665.69	-429.02	-809.89
句容雨润中央购物广场有限公司	子公司	百货零售	5,000.00	26,631.30	-12,140.97	1,143.09	-371.90	-369.30
沭阳鑫优隆商业管理有限公司	子公司	商业管理	50.00	13,703.95	-12,092.75	826.53	-777.21	-1,002.53
海安雨润中央购物广场有限公司	子公司	房地产	70,000.00	99,487.48	43,294.31	538.70	-2,193.89	-2,181.88
沭阳雨润中央购物广场有限公司	子公司	房地产	10,000.00	64,632.09	11,492.25	1,085.54	-284.16	-974.03
沭阳润隆商业管理有限公司	子公司	百货零售	200.00	12,783.62	-1,468.61	413.30	1,225.26	1,247.62
海安润隆商业管理有限公司	子公司	百货零售	50.00	31,569.67	-212.68	3,261.39	821.36	902.53

报告期内取得和处置子公司的情况

√适用 □不适用

公司名称	报告期内取得和处置子公司方式	对整体生产经营和业绩的影响
沐阳润鑫商业管理有限公司	设立	无重大影响
南京鑫润隆新能源科技有限公司	设立	无重大影响

其他说明

□适用 √不适用

(七) 公司控制的结构化主体情况

□适用 √不适用

五、其他披露事项**(一) 可能面对的风险**

√适用 □不适用

1. 宏观经济与行业风险：行业整体仍处低位运行，穿着类商品线上增速持续高于线下百货渠道，品类分流压力不减。若下半年消费复苏不及预期，公司经营业绩可能受到不利影响。

2. 门店经营分化风险：报告期内，深度调改店群的序时进度缺口较大，部分门店空柜率偏高。若后续招商去化效果不及预期，将对公司全年综合毛利及净利润目标的实现构成压力。

3. 招商与续签风险：受行业整体承压影响，品牌方在续签谈判中的议价能力有所增强，部分门店租金条款面临一定调整压力。若这一趋势持续，可能对公司租金收入及整体毛利率产生影响。

4. 新项目培育风险：新开门店在培育期内通常需要一定的市场导入时间，短期内可能产生亏损，进而对公司合并报表层面造成一定影响。

5. 地产尾盘去化风险：尾盘项目的销售受当地房地产市场行情影响，存在一定的不确定性，可能对公司现金流产生阶段性影响。

(二) 其他披露事项

√适用 □不适用

为深入贯彻落实国务院《关于进一步提高上市公司质量的意见》的要求，积极响应上海证券交易所《关于开展沪市公司“提质增效重回报”专项行动的倡议》，南京中央商场（集团）股份有限公司（以下简称“公司”）结合公司的实际经营情况和发展战略，以持续优化经营、改善治理，不断增强公司的核心竞争力，进一步推动公司高质量发展和投资价值提升，保护投资者尤其是中小投资者的合法权益，于2026年4月29日发布了《公司关于制定“提质增效重回报”行动方案的公告》（以下简称“行动方案”）。自行动方案发布以来，公司积极开展和落实方案中的相关工作。现对2026年度行动方案的实施进展情况进行半年度评估，具体情况如下：

一、深耕主业经营，强化创新驱动，提升核心竞争力

公司目前运营中的门店均位于所在城市核心商圈，地理位置优势明显。凭借多年积累的品牌认知度、专业化的运营能力和精细化的管理实践，公司在区域内保持领先地位。

2026年上半年，公司聚焦零售主业，围绕调整结构、挖掘现有资源潜力、开拓新增长点的发展思路，着力于商品组合与服务体系、创新营销力度、线上线下协同运营能力以及提升经营效率和品牌影响力等方面，不断提升企业竞争优势。具体情况如下：

(一) 聚焦主业，逐步提升服务水平和质量

上半年，公司聚焦百货零售主业，从多维度推动顾客服务体验的全面升级。在商品端，公司积极开拓新市场，推出更多符合消费趋势的新品和服务，调整了部分品牌结构，进一步强化了商

品供给的精准性与丰富度，契合当下消费者日趋多元的偏好。在场景端，着力推进门店空间的功能升级，对儿童娱乐、美食休闲、文化社交等主题区域进行了系统完善，营造了更丰富且多元的购物场景。

（二）加快数字化转型，提升运营效率

数字化转型是零售行业的大趋势，对提升运营效率、增强竞争力、推动创新都很关键。公司上半年以“创新驱动、数智转型”为抓手，持续深化大数据和 AI 技术的场景化应用，在客流动态分析、智能导购交互、库存精准管控等方面实现了有效落地。通过加强消费数据的采集整合与智能解析，为前端经营和后端决策提供了坚实支撑，整体运营效能显著提升，消费者购物体验更加智能便捷。同时，公司还着力推进智能营销策略优化和门店智慧管理平台搭建，进一步拓展了数字化赋能的广度与深度。

（三）优化供应链管理，提升商品竞争力

公司不断强化供应链体系建设，提升服务能力与渠道价值，同时推进管理水平与服务质量的双提升，为消费者提供更丰富的商品选择和更可靠的品质保障。通过全链路营运提升构建多元协同生态，建立科学的品类结构，持续优化选品逻辑和汰换规则，提升商品吸引力和盈利能力。推动供应链模式创新，聚焦供应商核心需求与深层次痛点，通过供应链体系建设与供应商建立了稳定互信的合作关系，有效保障商品品质和供应稳定性，提升了商品市场竞争力。

二、强化公司治理，提高信息披露质量

公司持续完善现代企业制度体系，坚持依法合规运营，上半年多措并举推动治理效能升级，不断夯实规范运作基础。严格按照《公司法》《证券法》《上海证券交易所自律监管指引第 1 号——规范运作》等法律法规的要求，持续推进公司治理结构的建立健全和内部控制体系的完善，上半年，公司结合最新监管要求完成治理配套制度的修订完善，确保公司制度体系与监管要求有效衔接，各项运作有据可依、合规有序。同时加强关键少数合规培训，提升合规意识与履职能力，筑牢规范运作根基。

在信息披露方面，公司严格按照监管要求，真实、准确、完整、及时地履行了披露义务，持续提升定期报告和临时公告的编制质量。同时，结合最新监管要求，持续优化信息披露内容，围绕投资者关注重点，增强信息披露的有效性和透明度，做到简洁明了、通俗易懂，更好地传递了公司经营发展情况。

三、加强投资者互动交流，传递公司长期投资价值

公司始终坚持以投资者需求为导向，努力构建满足投资者需求的信息沟通机制，更好地传递公司价值。公司董事及高管积极参与了业绩说明会，对投资者的提问进行了解答和回复。同时，公司通过上证 e 互动平台、投资者热线、股东会等多种方式加强与投资者的常态化交流互动，公司将持续完善多元化沟通渠道，切实保障沟通渠道畅通，及时传递公司经营动态和发展规划。

公司始终将股东利益放在首要位置，坚持聚焦百货零售主业，明确市场定位，不断提升市场影响力。后续公司将结合实际经营情况、战略发展规划以及业务资金需求，提升盈利能力同时争

取早日实现现金分红，统筹好业绩增长与股东回报的动态平衡，构建长期、稳定、可持续的股东价值回报机制，提升投资者获得感，坚决维护投资者特别是中小投资者的合法权益。

四、其他说明及风险提示

公司将持续评估“提质增效重回报”行动方案的执行情况并及时履行信息披露义务，切实履行上市公司责任和义务，聚焦主业发展，提升经营业绩，完善公司治理，以务实行动回报投资者信任，保障投资者合法权益，维护公司市场形象。本次行动方案的评估报告是基于目前公司的实际情况而做出，不构成公司对投资者的实质承诺，未来可能会受到宏观政策调整、行业竞争等因素的影响，存在一定的不确定性，敬请投资者注意相关风险。

第四节 公司治理、环境和社会

一、公司董事、高级管理人员变动情况

√适用 □不适用

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因	变动原因说明
祝珺	总裁	离任	个人原因	仍担任董事长
金福	总裁	聘任	个人原因	仍担任财务总监
黄寒冰	董事会秘书	聘任	个人原因	
李尤	董事会秘书	离任	个人原因	

公司董事、高级管理人员变动的情况说明

√适用 □不适用

2026 年 1 月 14 日，李尤女士因个人原因申请辞去公司董事会秘书职务，自 2026 年 1 月 15 起公司董事会秘书职责暂由公司董事长祝珺先生代为行使。2026 年 4 月 27 日公司第十届董事会第十一次会议审议通过《公司关于聘任董事会秘书的议案》，同意聘任黄寒冰先生为公司第十届董事会秘书。

2026 年 5 月 18 日，经公司提名委员会提名并审核，公司第十届董事会审议通过聘任金福先生为公司总裁，祝珺先生即日起辞去公司总裁职务，不再以总裁身份担任公司法定代表人；根据《公司章程》规定，由新任总裁金福先生担任公司法定代表人。任期自董事会审议通过之日起至第十届董事会任期止。

二、利润分配或资本公积金转增预案

半年度拟定的利润分配预案、公积金转增股本预案

是否分配或转增	否
每 10 股送红股数（股）	0
每 10 股派息数(元)（含税）	0
每 10 股转增数（股）	0
利润分配或资本公积金转增预案的相关情况说明	
无	

三、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的情况及其影响

（一）相关股权激励事项已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的

□适用 √不适用

（二）临时公告未披露或有后续进展的激励情况

股权激励情况

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

员工持股计划情况

□适用 √不适用

其他激励措施

☐适用 ☒不适用

四、纳入环境信息依法披露企业名单的上市公司及其主要子公司的环境信息情况

☐适用 ☒不适用

其他说明

☐适用 ☒不适用

五、巩固拓展脱贫攻坚成果、乡村振兴等工作具体情况

☐适用 ☒不适用

第五节 重要事项

一、承诺事项履行情况

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

☐适用 ☒不适用

二、报告期内控股股东及其他关联方非经营性占用资金情况

☐适用 ☒不适用

三、违规担保情况

☐适用 ☒不适用

四、半年报审计情况

☐适用 ☒不适用

五、上年年度报告非标准审计意见涉及事项的变化及处理情况

☐适用 ☒不适用

六、破产重整相关事项

☐适用 ☒不适用

七、重大诉讼、仲裁事项

☒本报告期公司有重大诉讼、仲裁事项 ☐本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项

(一) 诉讼、仲裁事项已在临时公告披露且无后续进展的

☒适用 ☐不适用

事项概述及类型	查询索引
南京中央商场（集团）股份有限公司与徐州和瑞华物业资产经营管理有限公司因租赁合同纠纷一案，被徐州和瑞华提起仲裁申请。	上海证券交易所网站 www.sse.com.cn ，公告编号：临 2026--004。
南京中央商场（集团）股份有限公司控股子公司宿迁中央国际购物广场有限公司与蔡思源、张宏宇因财产损害赔偿纠纷一案，向蔡思源、张宏宇提起诉讼。	上海证券交易所网站 www.sse.com.cn ，公告编号：临 2026--020。

(二) 临时公告未披露或有后续进展的诉讼、仲裁情况

☐适用 ☒不适用

(三) 其他说明

☐适用 ☒不适用

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

☐适用 ☒不适用

九、报告期内公司及其控股股东、实际控制人诚信状况的说明

√适用 □不适用

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

十、重大关联交易

(一) 与日常经营相关的关联交易

1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

√适用 □不适用

事项概述	查询索引
2026 年 4 月 27 日，公司第十届董事会第十一次会议审议通过《公司 2026 年度预计日常关联交易的议案》，主要内容为公司与南京雨润菜篮子食品有限公司、江苏雨润物业服务服务有限公司、江苏雨润肉食品有限公司、江苏万润肉类加工有限公司、南京河西房地产综合开发有限公司、安徽宏健食品有限公司、利安人寿保险股份有限公司开展商品代销、采购商品、销售商品、仓储物流运输、提供场地租赁服务等业务，该关联交易事项，关联董事回避表决，其他董事一致同意本次交易。 2026 年 5 月 27 日，公司 2025 年年度股东会审议通过该议案，关联股东回避表决。	2026 年 4 月 29 日上海证券交易所网站公告，公告编号：临 2026-005； 2026 年 5 月 28 日上海证券交易所网站公告，公告编号：临 2026-022。

2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

□适用 √不适用

3、 临时公告未披露的事项

□适用 √不适用

(二) 资产收购或股权收购、出售发生的关联交易

1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

□适用 √不适用

2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

□适用 √不适用

3、 临时公告未披露的事项

□适用 √不适用

4、 涉及业绩约定的，应当披露报告期内的业绩实现情况

□适用 √不适用

(三) 共同对外投资的重大关联交易

1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

□适用 √不适用

2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

☐适用 ☒不适用

3、 临时公告未披露的事项

☐适用 ☒不适用

(四) 关联债权债务往来

1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

☐适用 ☒不适用

2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

☐适用 ☒不适用

3、临时公告未披露的事项

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

关联方	关联关系	向关联方提供资金			关联方向上市公司提供资金		
		期初余额	发生额	期末余额	期初余额	发生额	期末余额
青岛地华房地产开发有限公司	股东的子公司	1.94	-0.6	1.34			
江苏润地房地产开发有限公司南京雨润涵月楼酒店	股东的子公司	9.00	2.75	11.75			
利安人寿保险股份有限公司江苏分公司	其他		0.12	0.12			
江苏雨润肉食品有限公司	股东的子公司	14.61	-14.61			18.40	18.40
润宠家宠物食品（上海）有限责任公司	股东的子公司					0.03	0.03
南京雨润菜篮子食品有限公司	股东的子公司					30.17	30.17
安徽宏健食品有限公司	股东的子公司					0.20	0.20
安徽雨润云商网络科技有限公司	股东的子公司				1.98		1.98
湖北雨润肉类食品有限公司	股东的子公司				260.04	1.61	261.65
湖北雨润润生置业有限公司	股东的子公司				1,405.26	-679.98	725.28
淮安雨润置业有限公司	股东的子公司				69.81		69.81
江苏地华实业集团有限公司	股东的子公司				0.04	-0.04	
江苏利升建设工程有限公司	股东的子公司				262.14	-60.27	201.87
江苏润地房地产开发有限公司	股东的子公司				1,974.23	-651.16	1,323.07
江苏万润肉类加工有限公司	股东的子公司				69.88	88.46	158.34
江苏雨润精选食品股份有限公司	股东的子公司				48.37	6.61	54.98
江苏雨润肉类产业集团有限公司	股东的子公司				3,058.94	952.91	4,011.85
江苏雨润肉品科技发展有限公司	股东的子公司				6.21	1.29	7.50
江苏雨润润生房地产开发有限公司	股东的子公司				591.10		591.10
江苏雨润物业服务有限公司	股东的子公司				171.89	-75.55	96.34
江苏雨润兴港网络科技有限公司	股东的子公司				4.60	0.05	4.65
利安人寿保险股份有限公司	其他				17.60	-0.92	16.68
马鞍山雨润酒店食品有限公司	股东的子公司				34.19	-1.64	32.55
南京金福润食品有限公司	股东的子公司				0.56	-0.56	

南京雨润连锁经营管理有限公司	股东的子公司				8.68	8.82	17.50
如东雨润润生房地产开发有限公司	股东的子公司				875.04	-875.04	
如皋雨润置业有限公司	股东的子公司				50.15		50.15
上海东方建筑设计研究院有限公司	股东的子公司				114.87		114.87
宿州福润肉类食品有限公司	股东的子公司				14.50		14.50
徐州雨润置业有限公司	股东的子公司				0.95		0.95
雨润控股集团有限公司	股东的子公司				270.76	-270.76	
铜陵雨润润生置业有限公司	股东的子公司				634.13	-318.91	315.22
合计		25.55	-12.34	13.21	9,945.92	-1,826.28	8,119.64
关联债权债务形成原因		为股东的子公司和本公司发生的与日常经营相关的关联交易形成的债权债务往来。					
关联债权债务对公司经营成果及财务状况的影响		无					

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

☐适用 ☒不适用

(六) 其他重大关联交易

☐适用 ☒不适用

(七) 其他

☐适用 ☒不适用

十一、重大合同及其履行情况

(一) 托管、承包、租赁事项

☒适用 ☐不适用

1、 托管情况

☐适用 ☒不适用

2、 承包情况

☐适用 ☒不适用

3、 租赁情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

出租方名称	租赁方名称	租赁资产情况	租赁资产涉及金额	租赁起始日	租赁终止日	租赁收益	租赁收益确定依据	租赁收益对公司影响	是否关联交易	关联关系
沐阳金源资产经营有限公司	沐阳雨润中央购物广场有限公司	沐阳中央广场第五、六、七楼层	7,892.00	2021-01-01	2030-12-31				否	

租赁情况说明

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

(二) 报告期内履行的及尚未履行完毕的重大担保情况

√ 适用 □ 不适用

单位：万元 币种：人民币

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）															
担保方	担保方与上市公司的关系	被担保方	担保金额	担保发生日期（协议签署日）	担保起始日	担保到期日	担保类型	主债务情况	担保物（如有）	担保是否已经履行完毕	担保是否逾期	担保逾期金额	反担保情况	是否为关联方担保	关联关系
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）							0.00								
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）							1,112.07								
公司对子公司的担保情况															
报告期内对子公司担保发生额合计							-25,655.00								
报告期末对子公司担保余额合计（B）							141,381.00								
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）															
担保总额（A+B）							142,493.07								
担保总额占公司净资产的比例(%)							583.39								
其中：															
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C）															
直接或间接为资产负债率超过70%的被担保对象提供的债务担保金额（D）							84,167.00								
担保总额超过净资产50%部分的金额（E）															
上述三项担保金额合计（C+D+E）							84,167.00								
未到期担保可能承担连带清偿责任说明							见说明								
担保情况说明							见说明								

为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响：

单位：元 币种：人民币

被担保单位	担保金额	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
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（简称“徐百大公司”）的历史遗留问题，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。

（三）其他重大合同

☐适用 ☒不适用

十二、募集资金使用进展说明

☐适用 ☒不适用

十三、其他重大事项的说明

☐适用 ☒不适用

第六节 股份变动及股东情况

一、股本变动情况

(一) 股份变动情况表

1、 股份变动情况表

报告期内，公司股份总数及股本结构未发生变化。

2、 股份变动情况说明

☐适用 ☒不适用

3、 报告期后到半年报披露日期间发生股份变动对每股收益、每股净资产等财务指标的影响（如有）

☐适用 ☒不适用

4、 公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

☐适用 ☒不适用

(二) 限售股份变动情况

☐适用 ☒不适用

二、股东情况

(一) 股东总数：

截至报告期末普通股股东总数(户)	62,291
截至报告期末表决权恢复的优先股股东总数（户）	0

(二) 截至报告期末前十名股东、前十名流通股东（或无限售条件股东）持股情况表

单位：股

前十名股东持股情况（不含通过转融通出借股份）							
股东名称 （全称）	报告期内 增减	期末持股数 量	比例 (%)	持有有 限售条 件股份 数量	质押、标记或冻结 情况		股东性质
					股份 状态	数量	
祝义财	0	476,687,416	42.25	0	冻结	476,687,416	境内自然人
江苏地华实业集团有限 公司	0	166,500,000	14.76	0	冻结	166,500,000	境内非国 有法人
赵荣	6,955,900	6,955,900	0.62	0	未知	0	境内自然 人
BARCLAYSBANKPLC	1,529,894	4,151,000	0.37	0	未知	0	境外法人
高盛公司有限责任公司	-1,295,338	3,585,542	0.32	0	未知	0	境外法人
倪同本	103,300	3,282,100	0.29	0	未知	0	境内自然 人
中信证券资产管理（香 港）有限公司－客户资 金	2,445,222	2,653,436	0.24	0	未知	0	境外法人
UBSAG	496,510	2,578,609	0.23	0	未知	0	境外法人

MORGANSTANLEY&CO.INTERNATIONAL PLC.	-404,347	2,335,439	0.21	0	未知	0	境外法人
单微娥	2,049,300	2,049,300	0.18	0	未知	0	境内自然人
前十名无限售条件股东持股情况（不含通过转融通出借股份）							
股东名称	持有无限售条件流通股的数量	股份种类及数量					
		种类	数量				
祝义财	476,687,416	人民币普通股	476,687,416				
江苏地华实业集团有限公司	166,500,000	人民币普通股	166,500,000				
赵荣	6,955,900	人民币普通股	6,955,900				
BARCLAYSBANKPLC	4,151,000	人民币普通股	4,151,000				
高盛公司有限责任公司	3,585,542	人民币普通股	3,585,542				
倪同本	3,282,100	人民币普通股	3,282,100				
中信证券资产管理（香港）有限公司—客户资金	2,653,436	人民币普通股	2,653,436				
UBSAG	2,578,609	人民币普通股	2,578,609				
MORGANSTANLEY&CO.INTERNATIONAL PLC.	2,335,439	人民币普通股	2,335,439				
单微娥	2,049,300	人民币普通股	2,049,300				
前十名股东中回购专户情况说明	无						
上述股东委托表决权、受托表决权、放弃表决权的说明	无						
上述股东关联关系或一致行动的说明	祝义财先生为江苏地华实业集团有限公司的实际控制人，祝义财先生与江苏地华实业集团有限公司为一致行动人。公司未知其他无限售条件股东之间是否存在关联关系或属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。						
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明	无						

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

☐ 适用 ☒ 不适用

前十名股东及前十名无限售流通股股东因转融通出借/归还原因导致较上期发生变化

☐ 适用 ☒ 不适用

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

☐ 适用 ☒ 不适用

(三) 战略投资者或一般法人因配售新股成为前十名股东

☐ 适用 ☒ 不适用

三、董事和高级管理人员情况

(一) 现任及报告期内离任董事和高级管理人员持股变动情况

☐ 适用 ☒ 不适用

其它情况说明

☐ 适用 ☒ 不适用

(二) 董事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

☐适用 ☒不适用

(三) 其他说明

☐适用 ☒不适用

四、控股股东或实际控制人变更情况

☐适用 ☒不适用

五、优先股相关情况

☐适用 ☒不适用

第七节 债券相关情况

一、公司债券（含企业债券）和非金融企业债务融资工具

☐适用 ☒不适用

二、可转换公司债券情况

☐适用 ☒不适用

第八节 财务报告

一、审计报告

□适用 √不适用

二、财务报表

合并资产负债表

2026 年 6 月 30 日

编制单位：南京中央商场（集团）股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2026 年 6 月 30 日	2025 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	七、1	247,486,078.63	136,919,943.05
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据	七、4	140,573.84	96,475.52
应收账款	七、5	50,628,164.58	47,287,052.86
应收款项融资			
预付款项	七、8	20,204,106.48	22,621,337.51
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	七、9	52,836,485.85	58,621,860.55
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	七、10	3,891,756,722.15	3,931,958,481.46
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	七、13	94,427,172.69	79,999,818.54
流动资产合计		4,357,479,304.22	4,277,504,969.49
非流动资产：			
发放贷款和垫款			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	七、17	34,089,723.04	34,015,064.13
其他权益工具投资	七、18	180,000.00	180,000.00

其他非流动金融资产			
投资性房地产	七、20	449,400,000.00	449,400,000.00
固定资产	七、21	4,128,096,105.91	4,219,675,751.65
在建工程	七、22	862,589.52	873,910.27
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	七、25	195,456,598.62	221,713,855.60
无形资产	七、26	284,693,142.80	291,943,027.82
其中：数据资源			
开发支出			
其中：数据资源			
商誉	七、27	24,460,383.62	24,460,383.62
长期待摊费用	七、28	47,134,518.94	54,209,629.19
递延所得税资产	七、29	240,307,214.02	240,259,200.14
其他非流动资产	七、30	9,039,896.52	9,589,331.41
非流动资产合计		5,413,720,172.99	5,546,320,153.83
资产总计		9,771,199,477.21	9,823,825,123.32
流动负债：			
短期借款	七、32	4,163,609,999.98	3,891,989,899.98
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	七、36	1,324,023,218.81	1,334,467,528.28
预收款项	七、37	68,176,458.96	67,992,824.31
合同负债	七、38	516,813,171.38	555,687,121.02
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	七、39	8,343,127.88	9,024,743.19
应交税费	七、40	331,196,313.11	383,883,671.39
其他应付款	七、41	1,083,493,873.17	1,065,390,540.48
其中：应付利息		290,589,143.66	269,175,473.62
应付股利		125,025,861.28	125,025,861.28
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	七、43	1,097,496,839.75	1,261,863,684.50
其他流动负债	七、44	41,053,053.55	46,734,679.14

流动负债合计		8,634,206,056.59	8,617,034,692.29
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款	七、45	415,599,967.00	414,925,967.00
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债	七、47	191,186,044.79	234,475,268.79
长期应付款	七、48	52,249,410.85	50,917,102.57
长期应付职工薪酬	七、49	67,795,212.22	67,850,212.22
预计负债	七、50	44,860,598.43	42,726,892.51
递延收益	七、51	73,450,680.00	73,450,680.00
递延所得税负债	七、29	39,509,395.88	39,509,395.88
其他非流动负债			
非流动负债合计		884,651,309.17	923,855,518.97
负债合计		9,518,857,365.76	9,540,890,211.26
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	七、53	1,128,334,788.00	1,128,334,788.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	七、55	3,303,954.31	3,247,402.64
减：库存股			
其他综合收益	七、57	148,304,787.11	148,304,787.11
专项储备			
盈余公积	七、59	311,921,071.83	311,921,071.83
一般风险准备			
未分配利润	七、60	-1,347,613,170.56	-1,319,031,482.89
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		244,251,430.69	272,776,566.69
少数股东权益		8,090,680.76	10,158,345.37
所有者权益（或股东权益）合计		252,342,111.45	282,934,912.06
负债和所有者权益（或股东权益）总计		9,771,199,477.21	9,823,825,123.32

公司负责人：金福

主管会计工作负责人：金福

会计机构负责人：陈飞

母公司资产负债表

2026 年 6 月 30 日

编制单位：南京中央商场（集团）股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2026 年 6 月 30 日	2025 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金		22,961,145.87	25,736,778.23
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	十九、1	29,366,964.14	22,771,990.54
应收款项融资			
预付款项		1,325,579.58	9,405,811.05
其他应收款	十九、2	6,413,018,445.75	6,617,230,870.50
其中：应收利息			
应收股利		417,030,000.00	417,030,000.00
存货		62,711,044.68	77,348,998.88
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		4,684,892.92	284,521.43
流动资产合计		6,534,068,072.94	6,752,778,970.63
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	十九、3	3,121,547,470.14	2,519,572,811.23
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	77,390,000.00
固定资产		501,783,797.94	515,919,729.85
在建工程		862,589.52	873,910.27
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产		318,052,621.59	164,682,473.37
无形资产		23,325,122.55	23,990,037.13
其中：数据资源			
开发支出			
其中：数据资源			
商誉			
长期待摊费用		7,053,749.28	7,829,915.23

递延所得税资产		24,644,833.92	24,509,709.96
其他非流动资产			
非流动资产合计		4,074,660,184.94	3,334,768,587.04
资产总计		10,608,728,257.88	10,087,547,557.67
流动负债：			
短期借款		2,757,660,000.00	2,614,139,900.00
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据		150,000,000.00	
应付账款		192,250,977.74	302,126,454.37
预收款项		10,233,239.02	9,031,139.05
合同负债		65,465,895.45	76,497,820.81
应付职工薪酬		2,865,967.28	2,934,010.71
应交税费		3,591,355.81	13,172,171.96
其他应付款		4,025,425,546.80	3,703,622,766.04
其中：应付利息		3,896,199.53	6,214,880.11
应付股利		119,295,830.63	119,295,830.63
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		638,470,460.72	761,325,295.64
其他流动负债		8,758,435.93	10,291,376.01
流动负债合计		7,854,721,878.75	7,493,140,934.59
非流动负债：			
长期借款		17,800,000.00	21,800,000.00
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债		310,978,035.72	152,810,753.38
长期应付款			
长期应付职工薪酬		1,083,270.84	1,083,270.84
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		329,861,306.56	175,694,024.22
负债合计		8,184,583,185.31	7,668,834,958.81
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		1,128,334,788.00	1,128,334,788.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		3,203,752.62	3,203,752.62

减：库存股			
其他综合收益		41,501,074.35	41,501,074.35
专项储备			
盈余公积		359,514,632.58	359,514,632.58
未分配利润		891,590,825.02	886,158,351.31
所有者权益（或股东权益）合计		2,424,145,072.57	2,418,712,598.86
负债和所有者权益（或股东权益）总计		10,608,728,257.88	10,087,547,557.67

公司负责人：金福

主管会计工作负责人：金福

会计机构负责人：陈飞

合并利润表
2026 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2026 年半年度	2025 年半年度
一、营业总收入	七、61	944,490,183.22	1,167,542,732.32
其中：营业收入	七、61	944,490,183.22	1,167,542,732.32
二、营业总成本		944,978,743.58	1,143,723,707.13
其中：营业成本	七、61	422,385,041.57	565,915,504.31
税金及附加	七、62	35,698,361.56	34,414,621.39
销售费用	七、63	99,129,232.11	115,975,113.46
管理费用	七、64	265,059,917.08	288,955,326.41
研发费用			
财务费用	七、66	122,706,191.26	138,463,141.56
其中：利息费用		114,464,766.51	134,848,742.08
利息收入		94,078.52	1,887,974.00
加：其他收益	七、67	4,374,026.59	2,109,888.99
投资收益（损失以“-”号填列）	七、68	87,874.75	-248,709.28
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		74,658.91	-248,709.28
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）			
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）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）	七、71	1,303,188.21	5,242,395.93
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）	七、73	1,261,117.69	95,381.57
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		6,537,646.88	31,017,982.40
加：营业外收入	七、74	14,430,708.31	7,236,606.64
减：营业外支出	七、75	26,911,356.44	11,707,037.89
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-5,943,001.25	26,547,551.15
减：所得税费用	七、76	24,604,289.36	35,926,056.57
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		-30,547,290.61	-9,378,505.42
（一）按经营持续性分类			
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-30,547,290.61	-9,378,505.42
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）		-28,581,687.67	-8,767,412.62

2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		-1,965,602.94	-611,092.80
六、其他综合收益的税后净额			
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
1.不能重分类进损益的其他综合收益			
（1）重新计量设定受益计划变动额			
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益			
（3）其他权益工具投资公允价值变动			
（4）企业自身信用风险公允价值变动			
2.将重分类进损益的其他综合收益			
（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			
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		-30,547,290.61	-9,378,505.42
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额		-28,581,687.67	-8,767,412.62
（二）归属于少数股东的综合收益总额		-1,965,602.94	-611,092.80
八、每股收益：			
（一）基本每股收益(元/股)		-0.025	-0.008
（二）稀释每股收益(元/股)		-0.025	-0.008

公司负责人：金福

主管会计工作负责人：金福

会计机构负责人：陈飞

母公司利润表

2026 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2026 年半年度	2025 年半年度
一、营业收入	十九、4	417,721,201.25	457,658,010.10
减：营业成本	十九、4	229,289,951.53	240,291,432.31
税金及附加		12,630,088.43	13,252,433.55
销售费用		20,483,442.54	23,938,958.72
管理费用		86,882,628.26	87,007,440.52
研发费用			
财务费用		63,308,185.46	62,098,471.58
其中：利息费用		74,754,656.98	77,567,198.64
利息收入		16,321,315.44	18,109,819.97
加：其他收益		754,187.47	1,333,696.57
投资收益（损失以“-”号填列）	十九、5	74,658.91	-244,080.94
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		74,658.91	-244,080.94
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（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）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）		60,191.26	199,891.20
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			-1,332.40
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		6,015,942.67	32,357,447.85
加：营业外收入		1,340,019.16	1,605,388.44
减：营业外支出		137,549.84	5,651.04
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		7,218,411.99	33,957,185.25
减：所得税费用		1,785,938.28	8,550,316.54
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		5,432,473.71	25,406,868.71
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		5,432,473.71	25,406,868.71
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1.重新计量设定受益计划变动额			
2.权益法下不能转损益的其他综合收益			

3.其他权益工具投资公允价值变动			
4.企业自身信用风险公允价值变动			
(二) 将重分类进损益的其他综合收益			
1.权益法下可转损益的其他综合收益			
2.其他债权投资公允价值变动			
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4.其他债权投资信用减值准备			
5.现金流量套期储备			
6.外币财务报表折算差额			
7.其他			
六、综合收益总额		5,432,473.71	25,406,868.71
七、每股收益：			
(一) 基本每股收益(元/股)			
(二) 稀释每股收益(元/股)			

公司负责人：金福

主管会计工作负责人：金福

会计机构负责人：陈飞

合并现金流量表
2026 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2026年半年度	2025年半年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		1,998,191,981.54	2,453,769,514.17
收到的税费返还		246,814.38	15,009,149.00
收到其他与经营活动有关的现金	七、78	23,785,733.44	29,561,035.44
经营活动现金流入小计		2,022,224,529.36	2,498,339,698.61
购买商品、接受劳务支付的现金		1,466,130,506.26	1,844,099,915.32
支付给职工及为职工支付的现金		126,412,917.76	142,093,559.33
支付的各项税费		151,169,955.05	144,387,639.65
支付其他与经营活动有关的现金	七、78	163,608,174.59	209,961,723.66
经营活动现金流出小计		1,907,321,553.66	2,340,542,837.96
经营活动产生的现金流量净额		114,902,975.70	157,796,860.65
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		13,215.84	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		54.90	4,013,699.29
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		13,270.74	4,013,699.29
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		9,272,958.28	27,019,951.69
投资支付的现金		2,800,000.00	8,900,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		12,072,958.28	35,919,951.69
投资活动产生的现金流量净额		-12,059,687.54	-31,906,252.40
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		1,806,450,000.00	1,368,059,900.00
收到其他与筹资活动有关的现金	七、78	6,724,000.00	9,500,000.00
筹资活动现金流入小计		1,813,174,000.00	1,377,559,900.00
偿还债务支付的现金		1,673,517,472.23	1,096,899,900.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		81,637,584.22	92,565,480.74
支付其他与筹资活动有关的现金	七、78	205,768,572.07	346,664,676.77
筹资活动现金流出小计		1,960,923,628.52	1,536,130,057.51
筹资活动产生的现金流量净额		-147,749,628.52	-158,570,157.51
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		-44,906,340.36	-32,679,549.26
加：期初现金及现金等价物余额		85,654,603.63	122,784,613.12
六、期末现金及现金等价物余额		40,748,263.27	90,105,063.86

公司负责人：金福

主管会计工作负责人：金福

会计机构负责人：陈飞

母公司现金流量表

2026 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2026年半年度	2025年半年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		844,896,190.65	1,167,625,137.67
收到的税费返还		47,474.63	58,207.39
收到其他与经营活动有关的现金		2,068,891.89	5,498,530.92
经营活动现金流入小计		847,012,557.17	1,173,181,875.98
购买商品、接受劳务支付的现金		697,243,654.67	901,804,007.91
支付给职工及为职工支付的现金		48,218,917.03	50,943,678.32
支付的各项税费		38,431,797.91	47,325,913.63
支付其他与经营活动有关的现金		43,772,394.75	42,560,473.05
经营活动现金流出小计		827,666,764.36	1,042,634,072.91
经营活动产生的现金流量净额		19,345,792.81	130,547,803.07
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		715,423.34	6,255,159.47
投资支付的现金		4,700,000.00	8,900,000.00
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		5,415,423.34	15,155,159.47
投资活动产生的现金流量净额		-5,415,423.34	-15,155,159.47
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		1,383,020,000.00	941,279,900.00
收到其他与筹资活动有关的现金		28,759,575.18	10,419,491.88
筹资活动现金流入小计		1,411,779,575.18	951,699,391.88
偿还债务支付的现金		1,376,749,900.00	980,329,900.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		53,755,313.40	58,742,487.49
支付其他与筹资活动有关的现金		4,906,010.13	11,642,549.87
筹资活动现金流出小计		1,435,411,223.53	1,050,714,937.36
筹资活动产生的现金流量净额		-23,631,648.35	-99,015,545.48
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		-9,701,278.88	16,377,098.12
加：期初现金及现金等价物余额		19,985,876.49	11,174,828.17
六、期末现金及现金等价物余额		10,284,597.61	27,551,926.29

公司负责人：金福

主管会计工作负责人：金福

会计机构负责人：陈飞

合并所有者权益变动表
2026 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	2026 年半年度									
	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本 (或股本)	其他权益工具 其他	资本公积	减：库存股	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	小计		
一、上年期末余额	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
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年期初余额	1,128,334,788.00		3,247,402.64		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
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）			56,551.67				-28,581,687.67	-28,525,136.00	-2,067,664.61	-30,592,800.61
（一）综合收益总额							-28,581,687.67	-28,581,687.67	-1,965,602.94	-30,547,290.61
（二）所有者投入和减少资本			56,551.67					56,551.67	-102,061.67	-45,510.00
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			56,551.67					56,551.67	-102,061.67	-45,510.00
（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、本期期末余额	1,128,334,788.00		3,303,954.31		148,304,787.11	311,921,071.83	-1,347,613,170.56	244,251,430.69	8,090,680.76	252,342,111.45

项目	2025 年半年度									
	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本(或股本)	其他权益工具	资本公积	减：库存股	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	小计		
		其他								
一、上年期末余额	1,128,334,788.00		6,534,765.27		152,456,787.11	327,016,781.19	-923,040,121.25	691,303,000.32	19,450,264.18	710,753,264.50
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年期初余额	1,128,334,788.00		6,534,765.27		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			-18,472,741.27	-8,767,412.62	-30,527,516.52	-3,850,988.90	-34,378,505.42
（一）综合收益总额							-8,767,412.62	-8,767,412.62	-611,092.80	-9,378,505.42
（二）所有者投入和减少资本										
1．所有者投入的普通股										
2．其他权益工具持有者投入资本										
3．股份支付计入所有者权益的金额										
4．其他										
（三）利润分配										
1．提取盈余公积										
2．提取一般风险准备										
3．对所有者（或股东）的分配										

4. 其他										
（四）所有者权益内部结转										
1. 资本公积转增资本（或股本）										
2. 盈余公积转增资本（或股本）										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 设定受益计划变动额结转留存收益										
5. 其他综合收益结转留存收益										
6. 其他										
（五）专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
（六）其他			-3,287,362.63			-18,472,741.27		-21,760,103.90	-3,239,896.10	-25,000,000.00
四、本期期末余额	1,128,334,788.00		3,247,402.64		152,456,787.11	308,544,039.92	-931,807,533.87	660,775,483.80	15,599,275.28	676,374,759.08

公司负责人：金福

主管会计工作负责人：金福

会计机构负责人：陈飞

母公司所有者权益变动表

2026 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	2026 年半年度							
	实收资本 (或股本)	其他权益工具	资本公积	减：库存股	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		其他						
一、上年期末余额	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
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年期初余额	1,128,334,788.00		3,203,752.62		41,501,074.35	359,514,632.58	886,158,351.31	2,418,712,598.86
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）							5,432,473.71	5,432,473.71
（一）综合收益总额							5,432,473.71	5,432,473.71
（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	891,590,825.02	2,424,145,072.57

项目	2025 年半年度							
	实收资本 (或股本)	其他权益工具	资本公积	减：库存股	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		其他						
一、上年期末余额	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
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年期初余额	1,128,334,788.00		3,203,752.62		45,653,074.35	356,480,458.58	858,850,785.35	2,392,522,858.90
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）							25,406,868.71	25,406,868.71
（一）综合收益总额							25,406,868.71	25,406,868.71
（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		45,653,074.35	356,480,458.58	884,257,654.06	2,417,929,727.61

公司负责人：金福

主管会计工作负责人：金福

会计机构负责人：陈飞

三、公司基本情况

1、公司概况

√适用 □不适用

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

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

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

截至2026年6月30日止，本公司累计发行股本总数112,833.4788万股，注册资本为112,833.4788万元，注册地：南京市秦淮区中山南路79号，总部地址：南京市建邺区雨润路10号。

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

本财务报表业经公司董事会于2026年8月25日批准报出。

四、财务报表的编制基础

1、 编制基础

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

2、 持续经营

√适用 □不适用

本公司本财务报表以持续经营为基础编制。

五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

√适用 □不适用

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

1、 遵循企业会计准则的声明

本公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了公司的财务状况、经营成果、股东权益变动和现金流量等有关信息。

2、 会计期间

本公司会计年度自公历1月1日起至12月31日止。

3、 营业周期

√适用 □不适用

本公司营业周期为12个月。

4、 记账本位币

本公司的记账本位币为人民币。

5、 重要性标准确定方法和选择依据

√适用 □不适用

项目	重要性标准
重要的单项计提坏账准备的应收款项	500 万人民币
应收款项本期坏账准备收回或转回金额重要的	500 万人民币
本期重要的应收款项核销	500 万人民币
重要的在建工程	1000 万人民币
重要的或有事项	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 $\geq 1\%$

6、 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

√适用 □不适用

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

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

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

7、 控制的判断标准和合并财务报表的编制方法

√适用 □不适用

1、控制的判断标准

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

2、合并程序

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

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

（1）增加子公司或业务

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

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

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

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

（2）处置子公司

①一般处理方法

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

②分步处置子公司

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

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

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

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

（3）购买子公司少数股权

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

(4) 不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资

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

8、 合营安排分类及共同经营会计处理方法

√适用 □不适用

合营安排分为共同经营和合营企业。

共同经营，是指合营方享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。

本公司确认与共同经营中利益份额相关的下列项目：

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

本公司对合营企业的投资采用权益法核算，详见本附注“五、19. 长期股权投资”。

9、 现金及现金等价物的确定标准

现金等价物是指企业持有的期限短（一般指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

10、 外币业务和外币报表折算

√适用 □不适用

1、外币业务

外币业务采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率将外币金额折合成人民币记账。

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

2、外币财务报表的折算

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

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

11、 金融工具

√适用 □不适用

本公司在成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产、金融负债或权益工具。

1、金融工具的分类

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

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

一业务模式是以收取合同现金流量为目标；

一合同现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

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

一业务模式既以收取合同现金流量又以出售该金融资产为目标；

一合同现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

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

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

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

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

1) 该项指定能够消除或显著减少会计错配。

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

3) 该金融负债包含需单独分拆的嵌入衍生工具。

2、金融工具的确认依据和计量方法

（1）以摊余成本计量的金融资产

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

持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。

收回或处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额计入当期损益。

（2）以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）

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

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

（3）以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（权益工具）

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

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

（4）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

（5）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

终止确认时，其账面价值与支付的对价之间的差额计入当期损益。

（6）以摊余成本计量的金融负债

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

持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。

终止确认时，将支付的对价与该金融负债账面价值之间的差额计入当期损益。

3、金融资产终止确认和金融资产转移的确认依据和计量方法

满足下列条件之一时，本公司终止确认金融资产：

- 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。

12、 应收票据

√适用 □不适用

按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据

√适用 □不适用

详见附注五、11. 金融工具。

基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法

√适用 □不适用

详见附注五、11. 金融工具。

按照单项计提坏账准备的单项计提判断标准

√适用 □不适用

详见附注五、11. 金融工具。

13、 应收账款

√适用 □不适用

按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据

√适用 □不适用

详见附注五、11. 金融工具。

基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法

√适用 □不适用

详见附注五、11. 金融工具。

按照单项计提坏账准备的认定单项计提判断标准

√适用 □不适用

详见附注五、11. 金融工具。

14、 应收款项融资

□适用 √不适用

15、 其他应收款

√适用 □不适用

按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据

√适用 □不适用

详见附注五、11. 金融工具。

基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法

√适用 □不适用

详见附注五、11. 金融工具。

按照单项计提坏账准备的单项计提判断标准

√适用 □不适用

详见附注五、11.金融工具。

16、 存货

√适用 □不适用

存货类别、发出计价方法、盘存制度、低值易耗品和包装物的摊销方法

√适用 □不适用

1、存货的分类和成本

存货分类为：原材料、周转材料、库存商品、开发成本、开发产品等。

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

2、发出存货的计价方法

存货发出时按加权平均法计价。

3、存货的盘存制度

采用永续盘存制。

4、低值易耗品和包装物的摊销方法

（1）低值易耗品采用一次转销法；

（2）包装物采用一次转销法。

存货跌价准备的确认标准和计提方法

√适用 □不适用

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

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

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

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

□适用 √不适用

基于库龄确认存货可变现净值的各库龄组合可变现净值的计算方法和确定依据

□适用 √不适用

17、 合同资产

√适用 □不适用

合同资产的确认方法及标准

√适用 □不适用

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

按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据

√适用 □不适用

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

基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法

□适用 √不适用

按照单项计提坏账准备的认定单项计提判断标准

□适用 √不适用

18、 持有待售的非流动资产或处置组

√适用 □不适用

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

划分为持有待售的非流动资产或处置组的确认标准和会计处理方法

√适用 □不适用

本公司将同时满足下列条件的非流动资产或处置组划分为持有待售类别：

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

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

终止经营的认定标准和列报方法

√适用 □不适用

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

- （1）该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区；

(2) 该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项关联计划的一部分；

(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。

19、长期股权投资

√适用 □不适用

1、共同控制、重大影响的判断标准

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

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

2、初始投资成本的确定

(1) 企业合并形成的长期股权投资

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

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

(2) 通过企业合并以外的其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。

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

3、后续计量及损益确认方法

(1) 成本法核算的长期股权投资

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

（2）权益法核算的长期股权投资

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

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

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

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

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

（3）长期股权投资的处置

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

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

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

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位控制权的，在编制个别财务报表时，剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得

时即采用权益法核算进行调整，对于取得被投资单位控制权之前确认的其他综合收益采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础按比例结转，因采用权益法核算确认的其他所有者权益变动按比例结转入当期损益；剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，确认为金融资产，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益，对于取得被投资单位控制权之前确认的其他综合收益和其他所有者权益变动全部结转。

通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权，属于一揽子交易的，各项交易作为一项处置子公司股权投资并丧失控制权的交易进行会计处理；在丧失控制权之前每一次处置价款与所处置的股权对应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。

20、 投资性房地产

(1) 如果采用公允价值计量模式的

选择公允价值计量的依据

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

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

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

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

21、 固定资产

(1) 确认条件

√适用 □不适用

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

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

固定资产按成本（并考虑预计弃置费用因素的影响）进行初始计量。

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

(2) 折旧方法

√适用 □不适用

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率	年折旧率
房屋建筑物	年限平均法	10~45	5%	2.11%~9.5%
专用设备	年限平均法	6~20	5%	4.75%~15.83%
通用设备	年限平均法	6~20	5%	4.75%~15.83%
运输设备	年限平均法	14	5%	6.79%
其他设备	年限平均法	10	5%	9.50%

22、 在建工程

√适用 □不适用

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

23、 借款费用

√适用 □不适用

1、借款费用资本化的确认原则

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

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

2、借款费用资本化期间

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

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

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

（2）借款费用已经发生；

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

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

3、 暂停资本化期间

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

4、借款费用资本化率、资本化金额的计算方法

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

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

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

24、 生物资产

☐适用 ☒不适用

25、 油气资产

☐适用 ☒不适用

26、 无形资产

(1) 使用寿命及其确定依据、估计情况、摊销方法或复核程序

☒适用 ☐不适用

1、无形资产的计价方法

(1) 公司取得无形资产时按成本进行初始计量；

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

(2) 后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

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

2、使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况

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

3、使用寿命不确定的无形资产的判断依据以及对其使用寿命进行复核的程序

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

(2) 研发支出的归集范围及相关会计处理方法

√适用 □不适用

1、研发支出的归集范围

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

2、划分研究阶段和开发阶段的具体标准

公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出和开发阶段支出。

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

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

3、开发阶段支出资本化的具体条件

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

(1)完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；

(2)具有完成该无形资产并使用或出售的意图；

(3)无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；

(4)有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；

(5)归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部计入当期损益。

27、长期资产减值

√适用 □不适用

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

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

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

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

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

28、 长期待摊费用

√适用 □不适用

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

本公司长期待摊费用在受益期内平均摊销。

29、 合同负债

√适用 □不适用

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

30、 职工薪酬

(1) 短期薪酬的会计处理方法

√适用 □不适用

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

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

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

(2) 离职后福利的会计处理方法

√适用 □不适用

(1) 设定提存计划

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

(2) 设定受益计划

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

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

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

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

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

(3) 辞退福利的会计处理方法

√适用 □不适用

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

(4) 其他长期职工福利的会计处理方法

√适用 □不适用

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

31、 预计负债

√适用 □不适用

与或有事项相关的义务同时满足下列条件时，本公司将其确认为预计负债：

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

预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。

在确定最佳估计数时，综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。

对于货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。

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

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

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

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

32、 股份支付

√适用 □不适用

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

1、以权益结算的股份支付及权益工具

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

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

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

2、以现金结算的股份支付及权益工具

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

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

33、 优先股、永续债等其他金融工具

☐适用 ☒不适用

34、 收入

(1) 按照业务类型披露收入确认和计量所采用的会计政策

☒适用 ☐不适用

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

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

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

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

- 客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益。
- 客户能够控制本公司履约过程中在建的商品。

• 本公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本公司在整个合同期内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

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

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

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

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

(2) 同类业务采用不同经营模式涉及不同收入确认方式及计量方法

√适用 □不适用

(1) 百货零售业务

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

(2) 房地产业务

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

35、 合同成本

√适用 □不适用

合同成本包括合同履约成本与合同取得成本。

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

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

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

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

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

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

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

36、 政府补助

√适用 □不适用

1、类型

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

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

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

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

2、确认时点

政府补助在本公司能够满足其所附的条件并且能够收到时，予以确认。

3、会计处理

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

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

司已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益（与本公司日常活动相关的，计入其他收益；与本公司日常活动无关的，计入营业外收入）或冲减相关成本费用或损失。

本公司取得的政策性优惠贷款贴息，区分以下两种情况，分别进行会计处理：

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

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

37、递延所得税资产/递延所得税负债

√适用 □不适用

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

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

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

对于应纳税暂时性差异，除特殊情况外，确认递延所得税负债。

不确认递延所得税资产或递延所得税负债的特殊情况包括：

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

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

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

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

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

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

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

38、 租赁

√适用 □不适用

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

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

作为承租方对短期租赁和低价值资产租赁进行简化处理的判断依据和会计处理方法

√适用 □不适用

（1）使用权资产

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

租赁负债的初始计量金额；

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

本公司发生的初始直接费用；

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

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

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

（2）租赁负债

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

固定付款额（包括实质固定付款额），存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；

取决于指数或比率的可变租赁付款额；

根据公司提供的担保余值预计应支付的款项；

购买选择权的行权价格，前提是公司合理确定将行使该选择权；

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

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

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

未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益或相关资产成本。

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

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

（3）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。

作为出租方的租赁分类标准和会计处理方法

√适用 □不适用

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

（1）经营租赁会计处理

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

（2）融资租赁会计处理

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

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

未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

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

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

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

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

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

售后租回交易

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

（1）作为承租人

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

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

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

（2）作为出租人

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

39、其他重要的会计政策和会计估计

√适用 □不适用

（一）回购本公司股份

本公司按法定程序报经批准采用收购本公司股票方式减资的，按注销股票面值总额减少股本，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。

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

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

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

2、本公司作为债务人

本公司在债务的现时义务解除时终止确认债务。

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

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

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

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

（三）分部报告

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

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

40、重要会计政策和会计估计的变更

(1) 重要会计政策变更

☐适用 ☒不适用

(2) 重要会计估计变更

☐适用 ☒不适用

(3) 2026 年起首次执行新会计准则或准则解释等涉及调整首次执行当年年初的财务报表

☐适用 ☒不适用

41、其他

☐适用 ☒不适用

六、税项

1、主要税种及税率

主要税种及税率情况

☒适用 ☐不适用

税种	计税依据	税率
增值税	按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	0%；1%；3%；5%；6%；9%；13%
消费税	按应税销售收入计缴	5%
城市维护建设税	按实际缴纳的增值税及消费税计缴	7%；5%
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%

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

☒适用 ☐不适用

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

2、税收优惠

☐适用 ☒不适用

3、其他

☐适用 ☒不适用

七、合并财务报表项目注释

1、货币资金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
库存现金	873,456.48	556,372.01
银行存款	39,869,049.35	85,092,474.18
其他货币资金	206,743,572.80	51,271,096.86
合计	247,486,078.63	136,919,943.05

其他说明

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

单位：元

类别	期末余额	期初余额
按揭保证金	22,902,597.54	20,474,959.57
银行承兑汇票保证金	150,000,000.00	0.00
其他	33,835,217.82	30,790,379.85
合计	206,737,815.36	51,265,339.42

公司部分银行账户因涉诉事项被司法冻结。公司经营结算通过多银行账户开展，上述冻结事项暂未对公司正常经营活动产生重大不利影响。

2、交易性金融资产

□适用 √不适用

3、衍生金融资产

□适用 √不适用

4、应收票据

(1) 应收票据分类列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
银行承兑票据	140,573.84	96,475.52
商业承兑票据		
合计	140,573.84	96,475.52

(2) 期末公司已质押的应收票据

□适用 √不适用

(3) 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

□适用 √不适用

(4) 按坏账计提方法分类披露

☐适用 ☒不适用

按单项计提坏账准备:

☐适用 ☒不适用

按组合计提坏账准备:

☐适用 ☒不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

☐适用 ☒不适用

对本期发生损失准备变动的应收票据账面余额显著变动的情况说明:

☐适用 ☒不适用

(5) 坏账准备的情况

☐适用 ☒不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的:

☐适用 ☒不适用

(6) 本期实际核销的应收票据情况

☐适用 ☒不适用

其中重要的应收票据核销情况:

☐适用 ☒不适用

应收票据核销说明:

☐适用 ☒不适用

其他说明:

☐适用 ☒不适用

5、 应收账款

(1) 按账龄披露

☒适用 ☐不适用

单位: 元 币种: 人民币

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内（含 1 年）	45,091,315.43	42,022,845.54
1 年以内	45,091,315.43	42,022,845.54
1 至 2 年	6,483,090.91	6,036,790.67
2 至 3 年	2,141,901.00	2,213,480.87
3 年以上		
3 至 4 年	906,372.61	909,893.07
4 至 5 年	3,285,201.08	3,274,530.49
5 年以上	7,501,170.54	7,489,343.09
合计	65,409,051.57	61,946,883.73

(2) 按坏账计提方法分类披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面 价值	账面余额		坏账准备		账面 价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)		金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备	5,352,748.87	8.18	5,352,748.87	100.00		5,352,748.87	8.64	5,352,748.87	100.00	
其中：										
按组合计提坏账准备	60,056,302.70	91.82	9,428,138.12	15.70	50,628,164.58	56,594,134.86	91.36	9,307,082.00	16.45	47,287,052.86
其中：										
销售支票款	360,100.21	0.55			360,100.21	167,542.60	0.27			167,542.60
账龄风险矩阵组合	59,696,202.49	91.27	9,428,138.12	15.79	50,268,064.37	56,426,592.26	91.09	9,307,082.00	16.49	47,119,510.26
合计	65,409,051.57	/	14,780,886.99	/	50,628,164.58	61,946,883.73	/	14,659,830.87	/	47,287,052.86

按单项计提坏账准备:

√ 适用 □ 不适用

单位: 元 币种: 人民币

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
南京港盈轩餐饮有限公司	1,140,249.75	1,140,249.75	100.00	无可执行财产, 处于失信状态
南京御荣府餐饮管理有限公司	648,693.10	648,693.10	100.00	无可执行财产, 处于失信状态
南京市建邺区金吉多健身中心	339,228.97	339,228.97	100.00	预计无法收回
周元富	463,158.10	463,158.10	100.00	租金无法收回, 法院判决胜诉, 执行无果
朱美玲	234,631.80	234,631.80	100.00	租金无法收回, 法院判决胜诉, 执行无果
王小俊	427,377.00	427,377.00	100.00	租金无法收回, 法院判决胜诉, 执行无果
李青	218,590.00	218,590.00	100.00	账龄较长, 系退租, 诉讼判决书描述该债务人经济困难
南京四方林门商贸有限公司	78,000.00	78,000.00	100.00	账龄超 5 年
洛阳市大爱教育咨询有限公司	115,812.29	115,812.29	100.00	公司对对方单位起诉已胜诉, 申请强制执行无回应, 对方单位已无法取得联系, 处于经营异常情况
周化峰	407,586.31	407,586.31	100.00	租金无法收回, 法院判决胜诉, 执行无果
朱希同	627,443.46	627,443.46	100.00	预计无法收回
其他	651,978.09	651,978.09	100.00	预计无法收回
合计	5,352,748.87	5,352,748.87	100.00	/

按单项计提坏账准备的说明:

□ 适用 √ 不适用

按组合计提坏账准备:

√ 适用 □ 不适用

组合计提项目: 销售支票款

单位: 元 币种: 人民币

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
销售支票款	360,100.21		
合计	360,100.21		

按组合计提坏账准备的说明：

☐适用 ☒不适用

组合计提项目：账龄风险矩阵组合

单位：元 币种：人民币

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）
1 年以内	44,850,898.50	1,345,526.95	3.00
1 至 2 年	5,101,604.03	510,160.41	10.00
2 至 3 年	1,326,278.36	265,255.67	20.00
3 至 4 年	906,372.61	453,186.32	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	59,696,202.49	9,428,138.12	

按组合计提坏账准备的说明：

☐适用 ☒不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

☐适用 ☒不适用

对本期发生损失准备变动的应收账款账面余额显著变动的情况说明：

☐适用 ☒不适用**(3) 坏账准备的情况**☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
应收账款坏账准备	14,659,830.87	131,350.72	10,294.60			14,780,886.99
合计	14,659,830.87	131,350.72	10,294.60			14,780,886.99

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

☐适用 ☒不适用**(4) 本期实际核销的应收账款情况**☐适用 ☒不适用

其中重要的应收账款核销情况

☐适用 ☒不适用

应收账款核销说明：

☐适用 ☒不适用

(5) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款和合同资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	应收账款期末余额	合同资产期末余额	应收账款和合同资产期末余额	占应收账款和合同资产期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
第一名	2,009,540.56		2,009,540.56	3.07	2,009,540.56
第二名	1,592,225.71		1,592,225.71	2.43	47,766.77
第三名	1,162,470.59		1,162,470.59	1.78	116,247.06
第四名	1,140,249.75		1,140,249.75	1.74	1,140,249.75
第五名	648,693.10		648,693.10	0.99	648,693.10
合计	6,553,179.71		6,553,179.71	10.01	3,962,497.24

其他说明：

□适用 √不适用

6、合同资产

(1) 合同资产情况

□适用 √不适用

(2) 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

□适用 √不适用

(3) 按坏账计提方法分类披露

□适用 √不适用

按单项计提坏账准备：

□适用 √不适用

按单项计提坏账准备的说明：

□适用 √不适用

按组合计提坏账准备：

□适用 √不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

□适用 √不适用

对本期发生损失准备变动的合同资产账面余额显著变动的情况说明：

□适用 √不适用

(4) 本期合同资产计提坏账准备情况

□适用 √不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

☐适用 ☒不适用

(5) 本期实际核销的合同资产情况

☐适用 ☒不适用

其中重要的合同资产核销情况

☐适用 ☒不适用

合同资产核销说明：

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

7、 应收款项融资

(1) 应收款项融资分类列示

☐适用 ☒不适用

(2) 期末公司已质押的应收款项融资

☐适用 ☒不适用

(3) 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收款项融资

☐适用 ☒不适用

(4) 按坏账计提方法分类披露

☐适用 ☒不适用

按单项计提坏账准备：

☐适用 ☒不适用

按单项计提坏账准备的说明：

☐适用 ☒不适用

按组合计提坏账准备：

☐适用 ☒不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

☐适用 ☒不适用

对本期发生损失准备变动的应收款项融资账面余额显著变动的情况说明：

☐适用 ☒不适用

(5) 坏账准备的情况

☐适用 ☒不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

☐适用 ☒不适用

(6) 本期实际核销的应收款项融资情况

☐适用 ☒不适用

其中重要的应收款项融资核销情况

☐适用 ☒不适用

核销说明：

☐适用 ☒不适用

(7) 应收款项融资本期增减变动及公允价值变动情况：

☐适用 ☒不适用

(8) 其他说明：

☐适用 ☒不适用

8、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内	18,569,322.85	91.90	20,820,054.10	92.03
1 至 2 年	494,012.40	2.45	698,014.54	3.09
2 至 3 年	147,103.11	0.73	144,987.05	0.64
3 年以上	993,668.12	4.92	958,281.82	4.24
合计	20,204,106.48	100.00	22,621,337.51	100.00

(2) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末余额	占预付款项期末余额合计数的比例(%)
第一名	3,071,173.16	15.20
第二名	2,603,858.80	12.89
第三名	731,358.20	3.62
第四名	598,110.06	2.96
第五名	474,378.80	2.35
合计	7,478,879.02	37.02

其他说明

☐适用 ☒不适用

9、其他应收款**项目列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	52,836,485.85	58,621,860.55
合计	52,836,485.85	58,621,860.55

其他说明：

□适用 √不适用

应收利息**(1) 应收利息分类**

□适用 √不适用

(2) 重要逾期利息

□适用 √不适用

(3) 按坏账计提方法分类披露

□适用 √不适用

按单项计提坏账准备：

□适用 √不适用

按单项计提坏账准备的说明：

□适用 √不适用

按组合计提坏账准备：

□适用 √不适用

(4) 按预期信用损失一般模型计提坏账准备

□适用 √不适用

(5) 坏账准备的情况

□适用 √不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

□适用 √不适用

(6) 本期实际核销的应收利息情况

□适用 √不适用

其中重要的应收利息核销情况

□适用 √不适用

核销说明：

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

应收股利

(1) 应收股利

☐适用 ☒不适用

(2) 重要的账龄超过 1 年的应收股利

☐适用 ☒不适用

(3) 按坏账计提方法分类披露

☐适用 ☒不适用

按单项计提坏账准备：

☐适用 ☒不适用

按单项计提坏账准备的说明：

☐适用 ☒不适用

按组合计提坏账准备：

☐适用 ☒不适用

(4) 按预期信用损失一般模型计提坏账准备

☐适用 ☒不适用

(5) 坏账准备的情况

☐适用 ☒不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

☐适用 ☒不适用

(6) 本期实际核销的应收股利情况

☐适用 ☒不适用

其中重要的应收股利核销情况

☐适用 ☒不适用

核销说明：

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

其他应收款

(1) 按账龄披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内（含 1 年）	40,730,079.96	44,644,274.45
1 年以内	40,730,079.96	44,644,274.45
1 至 2 年	2,642,564.61	3,588,079.45
2 至 3 年	1,857,482.70	3,064,772.58
3 年以上		
3 至 4 年	3,967,146.15	4,047,973.55
4 至 5 年	9,497,922.46	9,526,303.46
5 年以上	136,683,120.51	137,716,531.93
合计	195,378,316.39	202,587,935.42

(2) 按款项性质分类情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
单位借款	85,782,723.00	85,782,723.00
销售收款方式	18,989,843.22	20,909,428.58
备用金、个人借款	2,978,979.62	2,182,542.15
押金、保证金	24,559,430.00	22,791,805.44
应收供应商款项	8,687,373.98	8,656,742.98
其他	54,379,966.57	62,264,693.27
合计	195,378,316.39	202,587,935.42

(3) 坏账准备计提情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2026年1月1日余额	49,182,659.96	82,054,863.15	12,728,551.76	143,966,074.87
2026年1月1日余额在本期				
——转入第二阶段				
——转入第三阶段				
——转回第二阶段				
——转回第一阶段				
本期计提	60.00			60.00
本期转回	1,424,304.33			1,424,304.33
本期转销				
本期核销				
其他变动				

2026年6月30日 余额	47,758,415.63	82,054,863.15	12,728,551.76	142,541,830.54
------------------	---------------	---------------	---------------	----------------

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明：

☐适用 ☒不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：

☐适用 ☒不适用

(4) 坏账准备的情况

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
其他应收款坏账准备	143,966,074.87	60.00	1,424,304.33			142,541,830.54
合计	143,966,074.87	60.00	1,424,304.33			142,541,830.54

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

☐适用 ☒不适用

(5) 本期实际核销的其他应收款情况

☐适用 ☒不适用

其中重要的其他应收款核销情况：

☐适用 ☒不适用

其他应收款核销说明：

☐适用 ☒不适用

(6) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末余额	占其他应收款期末余额合计数的比例 (%)	款项的性质	账龄	坏账准备期末余额
徐州市盛德实业发展有限公司	86,559,710.28	44.30	拆迁补偿款、债权尾款	5 年以上	82,054,863.15
徐州和瑞华物业资产经营管理有限公司	10,000,000.00	5.12	保证金	5 年以上	10,000,000.00
泗阳县财政局国库股	4,945,102.37	2.53	保证金	5 年以上	4,945,102.37
沭阳县非税收入服务中心	4,787,872.20	2.45	往来款	5 年以上	4,787,872.20
南京医药百信药房有限责任公司	3,835,225.00	1.96	往来款	1 年以内	115,056.75

合计	110,127,909.85	56.36	/	/	101,902,894.47
----	----------------	-------	---	---	----------------

说明：

第一名 徐州市盛德实业发展有限公司

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

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

第二名 徐州和瑞华物业资产经营管理有限公司

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

第三名 泗阳县财政局国库股

系子公司泗阳雨润中央购物广场有限公司上缴泗阳县财政局的工程质量保证金，按工程造价的 3%上缴，在工程验收竣备前上缴，分 5 年退还，无质量问题及投诉问题每年可退还上缴的 20%。根据坏账计提政策，已提坏账准备 494.51 万元。

第四名 沭阳县非税收入服务中心

系子公司沭阳雨润中央购物广场有限公司上缴沭阳县财政局的农民工保证金，工程竣工验收、交付使用、无欠薪公示后可申请退还；上缴的沭阳县财政局的工程质量保证金，自竣工验收合格 2 年后可申请退还等事项。根据坏账计提政策，已计提坏账准备 478.79 万元。

第五名 南京医药百信药房有限责任公司

为妥善解决南京中央商场（集团）股份有限公司（简称“中央商场”）和南京医药百信药房有限责任公司（简称“百信药房”）商铺历史遗留问题，2024 年 12 月中央商场和百信药房签订《补充协议》，协议约定中央商场一次性支出 1,590.71 万元补偿金，用于解除百信药房长期低价租赁房屋。截至 2026 年 6 月末，中央商场已支付补偿金 440.14 万元，剩余应付未付 1,150.57 万元。

2025 年 3 月，中央商场与百信药房另行签订《南京市存量房买卖合同》，约定中央商场将一处自用房屋出售给百信药房，房屋售价 1,534.09 万元。上述应付补偿金与应收购房款相互抵

销后，截至 2026 年 6 月末中央商场对百信药房其他应收款余额为 383.52 万元。根据坏账计提政策，已计提坏账准备 11.51 万元。

(7) 因资金集中管理而列报于其他应收款

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

10、 存货

(1) 存货分类

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	存货跌价准备/合同履 约成本减值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备/合同履 约成本减值准备	账面价值
材料物资	2,523,915.11		2,523,915.11	2,807,163.72		2,807,163.72
库存商品	102,496,949.51	1,521,280.97	100,975,668.54	121,943,402.32	1,521,280.97	120,422,121.35
开发成本	3,101,359,338.41	534,380,795.27	2,566,978,543.14	3,101,355,190.27	534,380,795.27	2,566,974,395.00
开发产品	1,420,302,395.65	199,023,800.29	1,221,278,595.36	1,444,378,817.30	202,624,015.91	1,241,754,801.39
合计	4,626,682,598.68	734,925,876.53	3,891,756,722.15	4,670,484,573.61	738,526,092.15	3,931,958,481.46

(1) 开发成本

单位：元

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计投资总额	期末余额	上年年末余额
泗阳雨润广场综合楼	2011 年 12 月	停工	5.39 亿	227,729,274.57	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	303,117,885.70	303,113,857.56
合计				3,101,359,338.41	3,101,355,190.27

2026 年 6 月末开发成本具体明细科目情况见下表：

单位：万元

开发成本科目	2026 年 6 月末余额	2025 年末余额	增减额
土地获得价款	111,965.05	111,965.05	0.00
前期工程费	13,677.72	13,677.72	0.00
基础设施费	8,195.64	8,195.64	0.00
建筑安装工程费	113,637.16	113,637.15	0.01

开发间接费	62,660.36	62,659.96	0.40
合计	310,135.93	310,135.52	0.41

(2) 开发产品

单位：元

项目名称	竣工时间	上年年末余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
黄河丽景花园	2010 年 12 月	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	68,478,730.84			68,478,730.84
泗阳星雨华府	2024 年 1 月	56,539,647.50			56,539,647.50
宿迁雨润广场	2022 年 12 月	366,668,982.79			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
沐阳中央广场	2017 年 3 月	144,763,815.55			144,763,815.55
海安雨润广场	2020 年 7 月	49,197,471.58		1,857,285.71	47,340,185.87
盱眙雨润广场	2020 年 12 月	110,999,123.88		7,196,988.74	103,802,135.14
盱眙星雨华府	2020 年 6 月	200,327,942.89		15,022,147.20	185,305,795.69
镇江雨润广场	2015 年 11 月	129,469,720.90			129,469,720.90
合计		1,444,378,817.30		24,076,421.65	1,420,302,395.65

(2) 确认为存货的数据资源

☐适用 ☒不适用

(3) 存货跌价准备及合同履约成本减值准备

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
库存商品	1,521,280.97					1,521,280.97
开发成本	534,380,795.27					534,380,795.27
开发产品	202,624,015.91			3,600,215.62		199,023,800.29
合计	738,526,092.15			3,600,215.62		734,925,876.53

本期转回或转销存货跌价准备的原因

□适用 √不适用

按组合计提存货跌价准备

□适用 √不适用

按组合计提存货跌价准备的计提标准

□适用 √不适用

(4) 存货期末余额含有的借款费用资本化金额及其计算标准和依据

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

存货项目名称	期初余额	本期增加 金额 计提	本期减少金额		期末余额
			本期销售转 出	其他	
宿迁雨润广场	52,359,851.85				52,359,851.85
淮安雨润广场	514,420,047.06				514,420,047.06
泗阳星雨华府	4,078,984.49				4,078,984.49
泗阳雨润广场	10,990,836.84				10,990,836.84
盱眙雨润广场、星雨华府	96,136,535.50		3,476,423.30		92,660,112.20
海安雨润广场	5,645,998.46		213,145.76		5,432,852.70
沐阳中央广场	12,327,104.47				12,327,104.47
合计	695,959,358.67		3,689,569.06		692,269,789.61

(5) 合同履约成本本期摊销金额的说明

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

11、持有待售资产

□适用 √不适用

12、一年内到期的非流动资产

□适用 √不适用

一年内到期的债权投资

□适用 √不适用

一年内到期的其他债权投资

□适用 √不适用

13、其他流动资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
预付税金	44,308,820.82	47,606,195.87
待抵扣进项税	40,432,761.93	31,485,592.86
其他	9,685,589.94	908,029.81
合计	94,427,172.69	79,999,818.54

补偿性资产相关信息

□适用 √不适用

14、债权投资**(1) 债权投资情况**

□适用 √不适用

债权投资减值准备本期变动情况

□适用 √不适用

(2) 期末重要的债权投资

□适用 √不适用

(3) 减值准备计提情况

□适用 √不适用

对本期发生损失准备变动的债权投资账面余额显著变动的情况说明：

□适用 √不适用

本期减值准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：

□适用 √不适用

(4) 本期实际的核销债权投资情况

□适用 √不适用

其中重要的债权投资情况核销情况

☐适用 ☒不适用

债权投资的核销说明：

☐适用 ☒不适用

15、其他债权投资

(1) 其他债权投资情况

☐适用 ☒不适用

其他债权投资减值准备本期变动情况

☐适用 ☒不适用

(2) 期末重要的其他债权投资

☐适用 ☒不适用

(3) 减值准备计提情况

☐适用 ☒不适用

(4) 本期实际核销的其他债权投资情况

☐适用 ☒不适用

其中重要的其他债权投资情况核销情况

☐适用 ☒不适用

其他债权投资的核销说明：

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

16、长期应收款

(1) 长期应收款情况

☐适用 ☒不适用

(2) 按坏账计提方法分类披露

☐适用 ☒不适用

按单项计提坏账准备：

☐适用 ☒不适用

按单项计提坏账准备的说明：

☐适用 ☒不适用

按组合计提坏账准备：

☐适用 ☒不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

☐适用 ☒不适用

(3) 坏账准备的情况

☐适用 ☒不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

☐适用 ☒不适用

(4) 本期实际核销的长期应收款情况

☐适用 ☒不适用

其中重要的长期应收款核销情况

☐适用 ☒不适用

核销说明：

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

17、长期股权投资

(1) 长期股权投资情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初 余额（账面价 值）	减值准 备期初 余额	本期增减变动								期末 余额（账面价 值）	减值准备期 末余额
			追 加 投 资	减 少 投 资	权益法下确认 的投资损益	其他综 合收益 调整	其他 权益 变动	宣告发放 现金股利 或利润	计提 减值 准备	其 他		
一、合营企业												
小计												
二、联营企业												
徐州百大超市 有限公司												
南京云中央在 途文化投资发 展有限公司												108,571.81
长江日昇投资 有限公司	34,015,064.13				74,658.91						34,089,723.04	
小计	34,015,064.13				74,658.91						34,089,723.04	108,571.81
合计	34,015,064.13				74,658.91						34,089,723.04	108,571.81

(2) 长期股权投资的减值测试情况

□适用 √不适用

18、其他权益工具投资

(1) 其他权益工具投资情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

(2) 本期存在终止确认的情况说明

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

19、其他非流动金融资产

□适用 √不适用

20、投资性房地产

投资性房地产计量模式

(1) 采用公允价值计量模式的投资性房地产

单位：元 币种：人民币

项目	房屋、建筑物	合计
一、期初余额	449,400,000.00	449,400,000.00
二、本期变动		
公允价值变动		
三、期末余额	449,400,000.00	449,400,000.00

(2) 未办妥产权证书的投资性房地产情况：

□适用 √不适用

(3) 转换为投资性房地产并采用公允价值计量模式的情况说明

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

21、固定资产

项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
固定资产	4,128,096,105.91	4,219,675,751.65
固定资产清理		
合计	4,128,096,105.91	4,219,675,751.65

固定资产

(1) 固定资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房屋及建筑物	通用设备	专用设备	运输设备	其他设备	合计
一、账面原值：						
1.期初余额	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.本期增加金额		228,400.54	435,480.83		271,889.95	935,771.32
(1) 购置		228,400.54	435,480.83		271,889.95	935,771.32
(2) 在建工程转入						
(3) 企业合并增加						
3.本期减少金额	80,918.37	622,344.90	80,187.29		3,318,478.02	4,101,928.58
(1) 处置或报废		622,344.90	80,187.29		3,318,478.02	4,021,010.21
(2) 其他	80,918.37					80,918.37
4.期末余额	5,874,460,666.16	109,105,795.00	248,716,863.76	1,628,392.58	42,035,070.78	6,275,946,788.28
二、累计折旧						
1.期初余额	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
2.本期增加金额	83,833,141.69	3,256,227.47	2,077,813.06	26,503.54	1,951,315.35	91,145,001.11
(1) 计提	83,833,141.69	3,256,227.47	2,077,813.06	26,503.54	1,951,315.35	91,145,001.11
3.本期减少金额	0.00	392,025.22	63,859.23	0.00	2,275,628.18	2,731,512.63
(1) 处置或报废	0.00	392,025.22	63,859.23	0.00	2,275,628.18	2,731,512.63
4.期末余额	1,824,419,462.78	82,002,327.85	207,862,767.38	1,162,605.94	31,974,000.01	2,147,421,163.96
三、减值准备						
1.期初余额		3,981.74	341,056.18		84,480.49	429,518.41
2.本期增加金额						
(1) 计提						
3.本期减少金额						
(1) 处置或报废						

4.期末余额		3,981.74	341,056.18		84,480.49	429,518.41
四、账面价值						
1.期末账面价值	4,050,041,203.38	27,099,485.41	40,513,040.20	465,786.64	9,976,590.28	4,128,096,105.91
2.期初账面价值	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) 暂时闲置的固定资产情况

□适用 √不适用

(3) 通过经营租赁租出的固定资产

□适用 √不适用

(4) 未办妥产权证书的固定资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
房屋及建筑物-中商奥莱	81,845,047.03	售房单位改制

(5) 固定资产的减值测试情况

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

固定资产清理

□适用 √不适用

22、在建工程

项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
在建工程	862,589.52	873,910.27
合计	862,589.52	873,910.27

在建工程

(1) 在建工程情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
电子商务平台建设	18,330,120.78	18,330,120.78		18,330,120.78	18,330,120.78	
零星工程	862,589.52		862,589.52	873,910.27		873,910.27
合计	19,192,710.30	18,330,120.78	862,589.52	19,204,031.05	18,330,120.78	873,910.27

(2) 重要在建工程项目本期变动情况

□适用 √不适用

(3) 本期计提在建工程减值准备情况

□适用 √不适用

(4) 在建工程的减值测试情况

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

工程物资

□适用 √不适用

23、生产性生物资产

(1) 采用成本计量模式的生产性生物资产

□适用 √不适用

(2) 采用成本计量模式的生产性生物资产的减值测试情况

□适用 √不适用

(3) 采用公允价值计量模式的生产性生物资产

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

24、油气资产

(1) 油气资产情况

□适用 √不适用

(2) 油气资产的减值测试情况

□适用 √不适用

25、使用权资产

(1) 使用权资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房屋及建筑物	专用设备	合计
一、账面原值			
1.期初余额	571,437,586.58	18,703,274.71	590,140,861.29
2.本期增加金额	21,000,942.48		21,000,942.48
新增租赁	21,000,942.48		21,000,942.48
3.本期减少金额	39,867,264.17		39,867,264.17
处置	39,867,264.17		39,867,264.17

4.期末余额	552,571,264.89	18,703,274.71	571,274,539.60
二、累计折旧			
1.期初余额	355,890,255.94	12,536,749.75	368,427,005.69
2.本期增加金额	39,481,532.61	1,251,380.79	40,732,913.40
(1)计提	39,481,532.61	1,251,380.79	40,732,913.40
3.本期减少金额	33,341,978.11		33,341,978.11
(1)处置	33,341,978.11		33,341,978.11
4.期末余额	362,029,810.44	13,788,130.54	375,817,940.98
三、减值准备			
1.期初余额			
2.本期增加金额			
(1)计提			
3.本期减少金额			
(1)处置			
4.期末余额			
四、账面价值			
1.期末账面价值	190,541,454.45	4,915,144.17	195,456,598.62
2.期初账面价值	215,547,330.64	6,166,524.96	221,713,855.60

(2) 使用权资产的减值测试情况

□适用 √不适用

26、无形资产

(1) 无形资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	土地使用权	软件使用权	合计
一、账面原值			
1.期初余额	445,134,997.22	25,181,848.18	470,316,845.40
2.本期增加金额			
(1)购置			
(2)内部研发			
(3)企业合并增加			
3.本期减少金额			
(1)处置			
4.期末余额	445,134,997.22	25,181,848.18	470,316,845.40
二、累计摊销			
1.期初余额	155,389,722.97	22,984,094.61	178,373,817.58
2.本期增加金额	6,949,397.76	300,487.26	7,249,885.02
(1)计提	6,949,397.76	300,487.26	7,249,885.02
3.本期减少金额			
(1)处置			
4.期末余额	162,339,120.73	23,284,581.87	185,623,702.60
三、减值准备			
1.期初余额			

2.本期增加金额			
（1）计提			
3.本期减少金额			
（1）处置			
4.期末余额			
四、账面价值			
1.期末账面价值	282,795,876.49	1,897,266.31	284,693,142.80
2.期初账面价值	289,745,274.25	2,197,753.57	291,943,027.82

(2) 确认为无形资产的数据资源

□适用 √不适用

(3) 未办妥产权证书的土地使用权情况

□适用 √不适用

(4) 无形资产的减值测试情况

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

27、商誉

(1) 商誉账面原值

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

(2) 商誉减值准备

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
		计提	处置	
南京中央商场投资管理有限公司	4,778,874.46			4,778,874.46
南京中商房产开发有限公司	6,400,615.93			6,400,615.93
徐州中央百货大楼股份有限公司	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
合计	45,080,454.34			45,080,454.34

(3) 商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

☐适用 ☒不适用

资产组或资产组组合发生变化

☐适用 ☒不适用

其他说明

☐适用 ☒不适用

(4) 可收回金额的具体确定方法

可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定

☐适用 ☒不适用

可收回金额按预计未来现金流量的现值确定

☐适用 ☒不适用

前述信息与以前年度减值测试采用的信息或外部信息明显不一致的差异原因

☐适用 ☒不适用

公司以前年度减值测试采用信息与当年实际情况明显不一致的差异原因

☐适用 ☒不适用

(5) 业绩承诺及对应商誉减值情况

形成商誉时存在业绩承诺且报告期或报告期上一期间处于业绩承诺期内

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

28、长期待摊费用

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
柜台装修装饰支出	16,366,614.76	1,583,338.12	5,417,623.61		12,532,329.27
经营租赁资产装修	24,708,602.62	1,901,454.52	4,132,073.59	143,060.57	22,334,922.98
品牌费	91,635.00		23,018.87		68,616.13
其他	13,042,776.81	165,044.24	1,009,170.49		12,198,650.56
合计	54,209,629.19	3,649,836.88	10,581,886.56	143,060.57	47,134,518.94

29、递延所得税资产/递延所得税负债

(1) 未经抵销的递延所得税资产

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	556,721,599.84	139,180,399.96	557,130,231.44	139,282,557.86
房地产企业预售收入计算的预计利润总额	898,865.12	224,716.28	898,865.12	224,716.28
VIP 积分返券	9,198,073.56	2,299,518.39	8,597,386.40	2,149,346.60
预计负债	2,146,588.44	536,647.11	2,146,588.44	536,647.11
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	22,240,790.48	5,560,197.62
租赁负债	966,303,895.84	241,575,973.96	966,303,895.84	241,575,973.96
其他	31,118,044.60	7,779,511.15	31,118,044.60	7,779,511.15
合计	1,588,627,857.88	397,156,964.47	1,588,435,802.32	397,108,950.58

(2) 未经抵销的递延所得税负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
计入其他综合收益的投资性房地产公允价值变动	194,520,449.28	48,630,112.32	194,520,449.28	48,630,112.32
计入当期损益的投资性房地产公允价值变动	31,892,039.64	7,973,009.91	31,892,039.64	7,973,009.91
使用权资产	559,024,096.40	139,756,024.10	559,024,096.36	139,756,024.09
其他				
合计	785,436,585.32	196,359,146.33	785,436,585.28	196,359,146.32

(3) 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	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	156,849,750.45	240,307,214.02	156,849,750.44	240,259,200.14
递延所得税负债	156,849,750.45	39,509,395.88	156,849,750.44	39,509,395.88

(4) 未确认递延所得税资产明细

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	411,803,233.61	411,803,233.61
其中：资产减值准备	359,455,557.09	359,455,557.09

房地产企业预售收入计算的预计利润	11,332,612.21	11,332,612.21
预计负债	40,580,304.07	40,580,304.07
合同负债-VIP 积分	434,760.24	434,760.24
可抵扣亏损	842,302,684.41	842,302,684.41
合计	1,254,105,918.02	1,254,105,918.02

(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

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

年份	期末金额	期初金额	备注
2026 年度	256,293,023.16	256,293,023.16	
2027 年度	178,727,129.82	178,727,129.82	
2028 年度	189,142,546.40	189,142,546.40	
2029 年度	218,139,985.03	218,139,985.03	
合计	842,302,684.41	842,302,684.41	/

其他说明：

□适用 √不适用

30、其他非流动资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
销售代理费	9,039,896.52		9,039,896.52	9,589,331.41		9,589,331.41
合计	9,039,896.52		9,039,896.52	9,589,331.41		9,589,331.41

补偿性资产相关信息

□适用 √不适用

31、 所有权或使用权受限资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末				期初			
	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况
货币资金	206,737,815.36	206,737,815.36	冻结	保证金、冻结	51,265,339.42	51,265,339.42	冻结	保证金、冻结
存货	1,543,130,994.56	1,444,204,566.53	抵押	为本公司借款提供抵押	1,577,232,486.61	1,478,752,177.29	抵押	为本公司借款提供抵押
固定资产	2,967,589,158.20	2,099,772,633.75	抵押	为本公司借款提供抵押	2,364,941,377.37	1,721,973,142.90	抵押	为本公司借款提供抵押
无形资产	411,076,706.43	261,197,778.97	抵押	为本公司借款提供抵押	370,554,443.60	247,608,675.48	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	335,360,000.00	335,360,000.00	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	为本公司借款提供质押	487,814,192.50	487,814,192.50	质押	为本公司借款提供质押
其他权益工具投资	150,000.00	150,000.00	冻结	诉讼冻结	150,000.00	150,000.00	冻结	诉讼冻结
合计	5,951,858,867.05	4,835,236,987.11	/	/	5,187,317,839.50	4,322,923,527.59	/	/

32、短期借款

(1) 短期借款分类

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
抵押借款	745,300,000.00	619,500,000.00
保证借款	637,719,999.98	657,769,999.98
信用借款	1,285,350,000.00	1,268,350,000.00
抵押+保证借款	1,283,450,000.00	1,284,579,900.00
保证+抵押+质押借款	61,790,000.00	61,790,000.00
贴现票据	150,000,000.00	
合计	4,163,609,999.98	3,891,989,899.98

(2) 已逾期未偿还的短期借款情况

√适用 □不适用

本期末已逾期未偿还的短期借款总额为392,689,900.00元

其中重要的已逾期未偿还的短期借款情况如下：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

其他说明：

√适用 □不适用

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

33、交易性金融负债

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

34、衍生金融负债

□适用 √不适用

35、应付票据

□适用 √不适用

36、应付账款**(1) 应付账款列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1 年以内（含 1 年）	1,039,620,871.85	1,039,812,944.85
1 年以上	284,402,346.96	294,654,583.43
合计	1,324,023,218.81	1,334,467,528.28

(2) 账龄超过 1 年或逾期的的重要应付账款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
第一名	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	/

其他说明：

□适用 √不适用

37、预收款项**(1) 预收账款项列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
预收租金	68,176,458.96	67,992,824.31
合计	68,176,458.96	67,992,824.31

(2) 账龄超过 1 年的重要预收款项

□适用 √不适用

(3) 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

38、合同负债**(1) 合同负债情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
预收房款	345,086,992.08	373,699,095.17
储值卡	144,568,751.96	157,396,811.29
物业费	15,908,071.54	15,830,825.87
VIP 积分	9,644,385.06	6,716,461.32

加盟费	1,604,970.74	2,043,927.37
合计	516,813,171.38	555,687,121.02

(2) 账龄超过 1 年的重要合同负债

□适用 √不适用

(3) 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

39、应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	5,891,880.21	111,156,134.14	111,267,063.35	5,780,951.00
二、离职后福利-设定提存计划	207,130.39	15,194,279.81	15,270,713.91	130,696.29
三、辞退福利	2,925,732.59	377,466.00	871,718.00	2,431,480.59
合计	9,024,743.19	126,727,879.95	127,409,495.26	8,343,127.88

(2) 短期薪酬列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	1,324,335.98	95,167,910.61	95,266,685.15	1,225,561.44
二、职工福利费	11,651.36	293,523.40	293,913.40	11,261.36
三、社会保险费	657,255.48	8,087,166.14	8,161,304.79	583,116.83
其中：医疗保险费	604,582.56	7,077,991.56	7,158,850.90	523,723.22
工伤保险费	30,720.99	389,101.79	390,247.09	29,575.69
生育保险费	21,951.93	620,072.79	612,206.80	29,817.92
四、住房公积金	131,604.98	7,276,634.58	7,308,621.99	99,617.57
五、工会经费和职工教育经费	3,767,032.41	330,899.41	236,538.02	3,861,393.80
合计	5,891,880.21	111,156,134.14	111,267,063.35	5,780,951.00

(3) 设定提存计划列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	165,725.07	14,716,754.77	14,788,511.33	93,968.51
2、失业保险费	41,405.32	477,525.04	482,202.58	36,727.78
合计	207,130.39	15,194,279.81	15,270,713.91	130,696.29

其他说明：

□适用 √不适用

40、 应交税费

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
增值税	22,677,265.56	28,928,314.43
消费税	1,161,099.49	38,203,945.87
企业所得税	20,162,243.42	23,971,956.38
个人所得税	705,169.47	737,155.54
城市维护建设税	2,129,756.81	4,902,743.67
教育费附加	2,208,129.12	4,169,991.50
土地增值税	267,278,049.78	267,437,562.34
房产税	9,471,973.60	11,512,698.40
其他税费	5,402,625.86	4,019,303.26
合计	331,196,313.11	383,883,671.39

41、 其他应付款**(1) 项目列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付利息	290,589,143.66	269,175,473.62
应付股利	125,025,861.28	125,025,861.28
其他应付款	667,878,868.23	671,189,205.58
合计	1,083,493,873.17	1,065,390,540.48

(2) 应付利息

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
长短期借款应付利息	290,589,143.66	269,175,473.62
合计	290,589,143.66	269,175,473.62

逾期的重要应付利息：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	逾期金额	逾期原因
上海摩山国际贸易有限公司	284,653,004.39	借款逾期
合计	284,653,004.39	/

其他说明：

□适用 √不适用

(3) 应付股利

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

其他说明，包括重要的超过1年未支付的应付股利，应披露未支付原因：

股东未领取。

(4) 其他应付款

按款项性质列示其他应付款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
押金、保证金、意向金	232,165,070.48	237,249,652.66
与费用相关往来	116,060,375.89	121,715,995.39
个人往来	388,218.69	400,849.45
代扣代缴款	3,079,053.94	2,729,643.92
代收代付款	49,968,778.07	48,639,345.21
其他往来款	266,217,371.16	260,453,718.95
合计	667,878,868.23	671,189,205.58

账龄超过1年或逾期的重要其他应付款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
第一名	47,227,693.50	代收代付安置款
合计	47,227,693.50	/

其他说明：

□适用 √不适用

42、持有待售负债

□适用 √不适用

43、一年内到期的非流动负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款	735,651,253.26	875,012,825.49
一年内到期的租赁负债	361,845,586.49	386,850,859.01
合计	1,097,496,839.75	1,261,863,684.50

其他说明：

单位：元

项目	期末余额	期初余额
抵押借款	31,451,253.26	163,162,825.49
保证借款	323,810,000.00	324,460,000.00
抵押+保证借款	380,390,000.00	387,390,000.00
其他	361,845,586.49	386,850,859.01
合计	1,097,496,839.75	1,261,863,684.50

44、其他流动负债

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
待转销项税	41,053,053.55	46,734,679.14
合计	41,053,053.55	46,734,679.14

短期应付债券的增减变动：

☐ 适用 ☒ 不适用

其他说明：

☐ 适用 ☒ 不适用

45、长期借款

(1) 长期借款分类

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
抵押借款	106,999,967.00	106,999,967.00
保证借款	61,600,000.00	65,650,000.00
抵押+保证借款	247,000,000.00	242,276,000.00
合计	415,599,967.00	414,925,967.00

其他说明

☐ 适用 ☒ 不适用

46、应付债券

(1) 应付债券

☐ 适用 ☒ 不适用

(2) 应付债券的具体情况：（不包括划分为金融负债的优先股、永续债等其他金融工具）

☐ 适用 ☒ 不适用

(3) 可转换公司债券的说明

☐ 适用 ☒ 不适用

转股权会计处理及判断依据

☐ 适用 ☒ 不适用

(4) 划分为金融负债的其他金融工具说明

期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

☐ 适用 ☒ 不适用

期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

☐ 适用 ☒ 不适用

其他金融工具划分为金融负债的依据说明

☐ 适用 ☒ 不适用

其他说明：

☐ 适用 ☒ 不适用

47、租赁负债

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
长期租赁负债	553,031,631.28	621,326,127.80
减：一年内到期的租赁负债	361,845,586.49	386,850,859.01
合计	191,186,044.79	234,475,268.79

48、长期应付款

项目列示

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
长期应付款	52,249,410.85	50,917,102.57
合计	52,249,410.85	50,917,102.57

长期应付款

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
海安瑞海物业管理有限公司	52,249,410.85	50,917,102.57
合计	52,249,410.85	50,917,102.57

专项应付款

☐ 适用 ☒ 不适用

49、长期应付职工薪酬

☒ 适用 ☐ 不适用

(1) 长期应付职工薪酬表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
一、离职后福利-设定受益计划净负债		
二、辞退福利	2,852,863.34	2,883,203.34
三、其他长期福利		
四、职工安置费	64,942,348.88	64,967,008.88
合计	67,795,212.22	67,850,212.22

(2) 设定受益计划变动情况

设定受益计划义务现值：

□适用 √不适用

计划资产：

□适用 √不适用

设定受益计划净负债（净资产）

□适用 √不适用

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

□适用 √不适用

设定受益计划重大精算假设及敏感性分析结果说明

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

50、预计负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额	形成原因
对外提供担保	11,120,692.81	11,120,692.81	
未决诉讼	19,648,766.12	17,288,649.20	
其他	14,091,139.50	14,317,550.50	
合计	44,860,598.43	42,726,892.51	/

其他说明，包括重要预计负债的相关重要假设、估计说明：

详见附注十六。

51、递延收益

递延收益情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
政府补助	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	/
----	---------------	--	--	---------------	---

其他说明：

☐适用 ☒不适用

52、其他非流动负债

☐适用 ☒不适用

53、股本

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

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

54、其他权益工具

(1) 期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

☐适用 ☒不适用

(2) 期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

☐适用 ☒不适用

其他权益工具本期增减变动情况、变动原因说明，以及相关会计处理的依据：

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

55、资本公积

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）		56,551.67		56,551.67
其他资本公积	3,247,402.64			3,247,402.64
合计	3,247,402.64	56,551.67		3,303,954.31

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

本年度因购买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 56,551.67 元。

56、库存股

☐适用 ☒不适用

57、其他综合收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初 余额	本期发生金额						期末 余额
		本期所得 税前发生 额	减：前期计入其他 综合收益当期转入 损益	减：前期计入其他综 合收益当期转入留存 收益	减：所 得税费 用	税后归 属于母 公司	税后归属 于少数股 东	
一、不能重分类进损益的 其他综合收益	2,500,040.00							2,500,040.00
其中：重新计量设定受益 计划变动额								
权益法下不能转损益的其 他综合收益	2,748,000.00							2,748,000.00
其他权益工具投资公允 价值变动	-247,960.00							-247,960.00
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	145,804,747.11							145,804,747.11
其中：权益法下可转损益 的其他综合收益								
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	148,304,787.11							148,304,787.11

58、专项储备

□适用 √不适用

59、盈余公积

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	304,522,252.19			304,522,252.19
任意盈余公积	7,398,819.64			7,398,819.64
合计	311,921,071.83			311,921,071.83

60、未分配利润

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期	上年度
调整前上期末未分配利润	-1,319,031,482.89	-923,040,121.25
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后期初未分配利润	-1,319,031,482.89	-923,040,121.25
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-28,581,687.67	-392,957,187.64
减：提取法定盈余公积		3,034,174.00
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	-1,347,613,170.56	-1,319,031,482.89

调整期初未分配利润明细：

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

61、营业收入和营业成本

(1) 营业收入和营业成本情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	667,849,052.40	420,040,538.15	869,359,924.84	563,905,369.59
其他业务	276,641,130.82	2,344,503.42	298,182,807.48	2,010,134.72
合计	944,490,183.22	422,385,041.57	1,167,542,732.32	565,915,504.31

(2) 营业收入、营业成本的分解信息

☐适用 ☒不适用

其他说明

☐适用 ☒不适用

(3) 履约义务的说明

☐适用 ☒不适用

(4) 分摊至剩余履约义务的说明

☐适用 ☒不适用

(5) 重大合同变更或重大交易价格调整

☐适用 ☒不适用

62、税金及附加

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
消费税	8,042,370.76	5,316,132.00
城市维护建设税	3,072,211.84	2,856,405.45
教育费附加	2,251,618.69	2,117,547.28
房产税	18,842,521.88	18,090,526.43
土地增值税及其他	3,489,638.39	6,034,010.23
合计	35,698,361.56	34,414,621.39

63、销售费用

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	45,669,969.65	51,726,884.63
差旅费	460,792.44	415,963.36
保险费	3,294.35	153,468.71
水电费	11,600,655.82	14,109,046.15
包装运输费	74,144.57	53,444.64
业务宣传广告促销费	9,988,653.57	11,400,677.01
清洁费	20,945.02	34,120.91
办公费	59,003.02	35,469.32
折旧费	17,000,815.29	16,816,746.34
修理费	1,986,467.85	1,701,395.09
租赁费	1,218,251.14	962,423.27
其他费用	11,046,239.39	18,565,474.03
合计	99,129,232.11	115,975,113.46

64、管理费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	68,173,167.25	75,735,463.34
办公费	121,074.81	166,603.19
差旅费	771,816.75	723,304.73
租赁费	14,866,072.76	14,670,833.35
折旧费	95,594,867.24	106,092,288.86
邮电通讯费	510,673.17	584,290.64
修理费	7,554,316.31	6,274,000.21
招待费	1,698,674.66	1,756,607.84
低值易耗品摊销	14,933.96	18,466.01
无形资产摊销	7,247,893.87	7,760,767.24
劳动保护费	71,718.05	122,365.18
聘请中介机构费	4,618,180.13	5,589,692.87
业务宣传广告促销费	254,040.73	249,544.65
水电费	44,458,578.50	47,718,659.20
其他费用	19,103,908.89	21,492,439.10
合计	265,059,917.08	288,955,326.41

65、研发费用

□适用 √不适用

66、财务费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	114,464,766.51	134,848,742.08
利息收入	-94,078.52	-1,887,974.00
其他	8,335,503.27	5,502,373.48
合计	122,706,191.26	138,463,141.56

其他说明：

单位：万元

财务费用-其他明细	本期发生额	上期发生额	增减额	同比（%）	原因
手续费	529.97	550.24	-20.27	-3.68	销售减少，刷卡手续费减少。
业务顾问费	303.58		303.58	不适用	报告期新增融资顾问费支出。
合计	833.55	550.24	283.31	51.49	

67、其他收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

按性质分类	本期发生额	上期发生额
政府补助	1,058,623.44	1,884,964.75
进项税加计抵减	0.00	126,714.50
代扣个人所得税手续费	74,468.75	90,040.90
其他	3,240,934.40	8,168.84
合计	4,374,026.59	2,109,888.99

68、投资收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	74,658.91	-248,709.28
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入	13,215.84	
合计	87,874.75	-248,709.28

69、净敞口套期收益

□适用 √不适用

70、公允价值变动收益

□适用 √不适用

71、信用减值损失

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
应收账款坏账损失	121,056.12	100,621.23
其他应收款坏账损失	-1,424,244.33	-5,343,017.16
合计	-1,303,188.21	-5,242,395.93

72、资产减值损失

□适用 √不适用

73、资产处置收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
非流动资产处置利得	1,288,056.26	96,915.75
非流动资产处置损失	-26,938.57	-1,534.18
合计	1,261,117.69	95,381.57

其他说明：

□适用 √不适用

74、营业外收入

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计			
其中：固定资产处置利得			
其他	14,430,708.31	7,236,606.64	14,430,708.31
合计	14,430,708.31	7,236,606.64	14,430,708.31

其他说明：

□适用 √不适用

75、营业外支出

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	128,278.20	28,228.98	128,278.20
其中：固定资产处置损失	128,278.20	28,228.98	128,278.20
对外捐赠	0.00	13,000.00	0.00
违约金	4,266,900.28	2,130,069.09	4,266,900.28
其他	22,516,177.96	9,535,739.82	22,516,177.96
合计	26,911,356.44	11,707,037.89	26,911,356.44

76、所得税费用**(1) 所得税费用表**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	24,652,303.25	34,185,183.32
递延所得税费用	-48,013.89	1,740,873.25
合计	24,604,289.36	35,926,056.57

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额
利润总额	-5,943,001.25
按法定/适用税率计算的所得税费用	-1,485,750.31
子公司适用不同税率的影响	502,126.25
调整以前期间所得税的影响	99,871.30
非应税收入的影响	-18,664.73
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-6,473,457.53

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	28,600,633.09
其他	3,379,531.29
所得税费用	24,604,289.36

其他说明：

☐ 适用 ☒ 不适用

77、其他综合收益

☒ 适用 ☐ 不适用

详见附注七、57

78、现金流量表项目

(1) 与经营活动有关的现金

收到的其他与经营活动有关的现金

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
营业外收入	3,932,851.40	498,269.77
利息收入	94,078.52	1,887,974.00
单位往来	18,645,546.91	25,295,654.73
其他收益	1,113,256.61	1,879,136.94
合计	23,785,733.44	29,561,035.44

支付的其他与经营活动有关的现金

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
管理及销售费用	107,097,976.26	103,258,499.11
财务费用	5,299,741.36	5,502,373.48
营业外支出	81,798.63	4,878,534.14
单位往来	51,128,658.34	96,322,316.93
合计	163,608,174.59	209,961,723.66

(2) 与投资活动有关的现金

收到的重要的投资活动有关的现金

☐ 适用 ☒ 不适用

支付的重要的投资活动有关的现金

☐ 适用 ☒ 不适用

收到的其他与投资活动有关的现金

☐适用 ☒不适用

支付的其他与投资活动有关的现金

☐适用 ☒不适用

(3) 与筹资活动有关的现金

收到的其他与筹资活动有关的现金

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
贷款保证金	6,724,000.00	9,500,000.00
合计	6,724,000.00	9,500,000.00

支付的其他与筹资活动有关的现金

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
融资业务顾问费	3,120,000.00	
贷款保证金	7,724,000.00	9,500,000.00
银行承兑汇票保证金	150,000,000.00	310,000,000.00
支付租赁负债款	44,924,572.07	27,164,676.77
合计	205,768,572.07	346,664,676.77

筹资活动产生的各项负债变动情况

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		现金变动	非现金变动	现金变动	非现金变动	
短期借款	3,891,989,899.98	1,642,450,000.00		1,370,829,900.00		4,163,609,999.98
长期借款	1,289,938,792.49	164,000,000.00		302,687,572.23		1,151,251,220.26
租赁负债	621,326,127.80			44,924,572.07	23,369,924.45	553,031,631.28
合计	5,803,254,820.27	1,806,450,000.00		1,718,442,044.30	23,369,924.45	5,867,892,851.52

(4) 以净额列报现金流量的说明

☐适用 ☒不适用

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

☐适用 ☒不适用

79、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	-30,547,290.61	-9,378,505.42
加：资产减值准备		
信用减值损失	-1,303,188.21	-5,242,395.93
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	91,145,001.11	98,090,762.90
使用权资产摊销	40,732,913.40	46,408,799.74
无形资产摊销	7,249,885.02	7,762,758.39
长期待摊费用摊销	10,581,886.56	12,172,822.87
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）	-1,261,117.69	-95,381.57
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	128,278.20	28,228.98
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）	114,464,766.51	134,848,742.08
投资损失（收益以“-”号填列）	-87,874.75	248,709.28
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-48,013.88	1,740,873.25
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）		
存货的减少（增加以“-”号填列）	40,201,759.31	146,136,367.97
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	4,817,395.69	30,748,870.76
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-161,171,424.96	-305,673,792.65
其他		
经营活动产生的现金流量净额	114,902,975.70	157,796,860.65
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	40,748,263.27	90,105,063.86
减：现金的期初余额	85,654,603.63	122,784,613.12
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-44,906,340.36	-32,679,549.26

(2) 本期支付的取得子公司的现金净额

□适用 √不适用

(3) 本期收到的处置子公司的现金净额

□适用 √不适用

(4) 现金和现金等价物的构成

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
一、现金	40,748,263.27	85,654,603.63
其中：库存现金	873,456.48	556,372.01
可随时用于支付的银行存款	39,869,049.35	85,092,474.18
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	40,748,263.27	85,654,603.63
其中：母公司或集团内子公司使用受限的现金和现金等价物		

(5) 使用范围受限但仍作为现金和现金等价物列示的情况

☐ 适用 ☒ 不适用

(6) 不属于现金及现金等价物的货币资金

☐ 适用 ☒ 不适用

其他说明：

☐ 适用 ☒ 不适用

80、所有者权益变动表项目注释

说明对上年期末余额进行调整的“其他”项目名称及调整金额等事项：

☐ 适用 ☒ 不适用

81、外币货币性项目

(1) 外币货币性项目

☐ 适用 ☒ 不适用

(2) 货币缺乏可兑换性的性质及其财务影响、所采用的即期汇率及其估计过程，以及企业因货币缺乏可兑换性而面临的风险

☐ 适用 ☒ 不适用

(3) 境外经营实体说明，包括对于重要的境外经营实体，应披露其境外主要经营地、记账本位币及选择依据，记账本位币发生变化的还应披露原因

☐ 适用 ☒ 不适用

(4) 境外经营的记账本位币与企业的列报货币之间缺乏可兑换性的情况

☐ 适用 ☒ 不适用

82、租赁

(1) 作为承租人

☒ 适用 ☐ 不适用

未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额

☒ 适用 ☐ 不适用

未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额 8,596,425.00 元。

简化处理的短期租赁或低价值资产的租赁费用

√适用 □不适用

简化处理的短期租赁或低价值资产的租赁费用 7,765,568.81 元。

售后租回交易及判断依据

√适用 □不适用

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

售后租回交易产生的相关损益 3, 536, 430. 28 元。

与租赁相关的现金流出总额61,760,806.62(单位：元币种：人民币)

(2) 作为出租人

作为出租人的经营租赁

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	租赁收入	其中:未计入租赁收款额的可变租赁付款额相关的收入
经营租赁收入	183,515,107.33	43,735,759.95
合计	183,515,107.33	43,735,759.95

作为出租人的融资租赁

□适用 √不适用

未折现租赁收款额与租赁投资净额的调节表

□适用 √不适用

未来五年未折现租赁收款额

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	每年未折现租赁收款额	
	期末金额	期初金额
第一年	281,953,398.73	293,446,242.71
第二年	220,453,007.29	212,849,309.12
第三年	184,207,803.40	184,445,027.24
第四年	155,998,775.94	156,156,627.16
第五年	151,030,507.27	138,828,156.30
五年后未折现租赁收款额总额	164,167,404.55	161,135,989.88

(3) 作为生产商或经销商确认融资租赁销售损益

□适用 √不适用

83、数据资源

□适用 √不适用

84、其他

☐适用 ☒不适用

八、研发支出

1、按费用性质列示

☐适用 ☒不适用

2、符合资本化条件的研发项目开发支出

☐适用 ☒不适用

重要的资本化研发项目

☐适用 ☒不适用

开发支出减值准备

☐适用 ☒不适用

3、重要的外购在研项目

☐适用 ☒不适用

九、合并范围的变更

1、非同一控制下企业合并

☒适用 ☐不适用

(1) 本期发生的非同一控制下企业合并交易

☐适用 ☒不适用

(2) 合并成本及商誉

☐适用 ☒不适用

(3) 被购买方于购买日可辨认资产、负债

☐适用 ☒不适用

(4) 购买日之前持有的股权按照公允价值重新计量产生的利得或损失

是否存在通过多次交易分步实现企业合并且在报告期内取得控制权的交易

☐适用 ☒不适用

(5) 购买日或合并当期期末无法合理确定合并对价或被购买方可辨认资产、负债公允价值的相关说明

☐适用 ☒不适用

(6) 其他说明

☐适用 ☒不适用

2、 同一控制下企业合并

☒适用 ☐不适用

(1) 本期发生的同一控制下企业合并

☐适用 ☒不适用

(2) 合并成本

☐适用 ☒不适用

(3) 合并日被合并方资产、负债的账面价值

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

3、 反向购买

☐适用 ☒不适用

4、 处置子公司

本期是否存在丧失子公司控制权的交易或事项

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

5、 其他原因的合并范围变动

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

☒适用 ☐不适用

本期新增子公司沐阳润鑫商业管理有限公司、南京鑫润隆新能源科技有限公司。

6、 其他

☐适用 ☒不适用

十、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

(1) 企业集团的构成

√ 适用 □ 不适用

单位：万元 币种：人民币

子公司名称	主要经营地	注册资本	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
南京中商金润发超市有限公司	南京市	12,920.00	南京市	投资	99.92		投资设立
南京中央商场投资管理有限公司	南京市	89,000.00	南京市	投资	100.00		投资设立
江苏中央新亚百货股份有限公司	淮安市	11,901.00	淮安市	百货零售	99.20		非同一控制下企业合并
连云港市中央百货有限责任公司	连云港市	9,000.00	连云港市	百货零售	99.24		非同一控制下企业合并
济宁市中央百货有限责任公司	济宁市	12,000.00	济宁市	百货零售	100.00		非同一控制下企业合并
洛阳中央百货大楼有限公司	洛阳市	9,000.00	洛阳市	百货零售	100.00		非同一控制下企业合并
镇江雨润中央购物广场有限公司	镇江市	55,071.35	镇江市	百货零售、房地产	100.00		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	南京市	5,000.00	南京市	批发	100.00		投资设立
南京中商房产开发有限公司	南京市	5,600.00	南京市	房地产	100.00		投资设立
宿迁中央国际购物广场有限公司	宿迁市	83,000.00	宿迁市	百货零售、房地产	100.00		投资设立
苏州中商置地有限公司	苏州市	800.00	苏州市	房地产	100.00		投资设立
淮安中央新亚置业有限公司	淮安市	5,000.00	淮安市	房地产	100.00		投资设立
南京中商奥莱企业管理有限公司	南京市	16,000.00	南京市	百货零售	100.00		投资设立
徐州中央百货大楼股份有限公司	徐州市	10,000.00	徐州市	百货零售	99.57		非同一控制下企业合并
徐州中央国际广场投资有限公司	徐州市	5,000.00	徐州市	房地产	100.00		投资设立
湖北大冶中央国际商业管理有限公司	大冶市	3,000.00	大冶市	百货零售	100.00		投资设立
淄博中央国际购物有限公司	淄博市	2,000.00	淄博市	百货零售	100.00		投资设立
南京中央商场便利有限公司	南京市	3,000.00	南京市	百货零售	64.00	3.20	投资设立
泗阳雨润中央购物广场有限公司	宿迁市	10,000.00	宿迁市	百货零售、房地产	100.00		投资设立
新沂雨润中央购物广场有限公司	徐州市	10,000.00	徐州市	房地产	100.00		投资设立

盱眙雨润中央购物广场有限公司	淮安市	10,000.00	淮安市	房地产	100.00		投资设立
南京中央商场集团商业管理有限公司	南京市	15,000.00	南京市	百货零售	100.00		投资设立
南京中央商场孕婴童用品有限公司	南京市	3,000.00	南京市	百货零售	100.00		投资设立
句容雨润中央购物广场有限公司	句容市	5,000.00	句容市	百货零售	100.00		投资设立
句容雨润中央置业有限公司	句容市	10,000.00	句容市	房地产	100.00		投资设立
南京云中央科技有限公司	南京市	5,000.00	南京市	电子商务	100.00		投资设立
铜陵雨润中央购物广场有限公司	铜陵市	3,000.00	铜陵市	百货零售	100.00		投资设立
南京鑫优隆商业管理有限公司	南京市	200.00	南京市	商业管理	100.00		投资设立
南京海桢鑫优隆商业运营管理有限公司	南通市	50.00	南京市	商业管理	100.00		投资设立
南京盱眙鑫优隆商业管理有限公司	淮安市	50.00	南京市	商业管理	100.00		投资设立
南京泗洋鑫优隆商业管理有限公司	宿迁市	50.00	宿迁市	商业管理	100.00		投资设立
句容市鑫优隆商业管理有限公司	句容市	50.00	句容市	商业管理	100.00		投资设立
沭阳鑫优隆商业管理有限公司	宿迁市	50.00	宿迁市	商业管理	100.00		投资设立
南京扬钟鑫优隆商业管理有限公司	镇江市	50.00	镇江市	商业管理	100.00		投资设立
宿迁鑫优隆商业管理有限公司	宿迁市	50.00	宿迁市	商业管理	100.00		投资设立
南京中央商场酒店管理有限公司	南京市	100.00	南京市	服务业	100.00		投资设立
海安雨润中央购物广场有限公司	南通市	70,000.00	南通市	房地产	100.00		投资设立
安徽中商便利店有限公司	合肥市	1,250.00	合肥市	零售	64.00	3.20	投资设立
沭阳雨润中央购物广场有限公司	宿迁市	10,000.00	宿迁市	房地产	100.00		投资设立
南京雨润云中央支付技术开发有限公司	南京市	10,000.00	南京市	服务业	100.00		投资设立
南京甫石基金管理有限公司	南京市	1,000.00	南京市	投资	100.00		投资设立
南京快佳超市有限公司	南京市	500.00	南京市	零售	64.00	3.20	投资设立
南京中央商场新零售有限公司	南京市	500.00	南京市	零售	100.00		投资设立
南京撒蕉的猩猩贸易有限公司	南京市	100.00	南京市	零售	100.00		投资设立
南京中商奥优餐饮有限公司	南京市	1,000.00	南京市	餐饮	67.00		投资设立

南京快佳惠宁超市有限公司	南京市	100.00	南京市	零售	64.00	3.20	投资设立
盱眙润隆商业管理有限公司	淮安市	500.00	淮安市	百货零售	100.00		投资设立
宿迁润隆商业管理有限公司	宿迁市	200.00	宿迁市	百货零售	100.00		投资设立
沐阳润隆商业管理有限公司	宿迁市	200.00	宿迁市	百货零售	100.00		投资设立
泗阳润隆商业管理有限公司	宿迁市	200.00	宿迁市	百货零售	100.00		投资设立
扬中润鑫商业管理有限公司	镇江市	200.00	镇江市	百货零售	100.00		投资设立
如东润鑫商业管理有限公司	南通市	1,000.00	南通市	零售	100.00		投资设立
如东雨润乐园管理有限公司	南通市	100.00	南通市	游艺娱乐	100.00		投资设立
安徽中商央厨食品有限公司	马鞍山市	5,001.00	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	句容市	50.00	句容市	商业管理	100.00		投资设立
海安润隆商业管理有限公司	海安市	50.00	海安市	百货零售	100.00		投资设立
海安喜润城商贸有限公司	海安市	50.00	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	徐州市沛县	1,000.00	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	南京市	1,050.00	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	马鞍山市	100.00	马鞍山市	服务业	64.00	3.20	投资设立
沐阳润鑫商业管理有限公司	宿迁市	300.00	宿迁市	商务服务业	100.00		投资设立
南京鑫润隆新能源科技有限公司	南京市	50.00	南京市	新能源技术推广服务	100.00		投资设立

(2) 重要的非全资子公司

√ 适用 □ 不适用

单位：元 币种：人民币

子公司名称	少数股东持股比例（%）	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
江苏中央新亚百货股份有限公司	0.79	224,542.34		8,620,730.53

子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的说明：

□ 适用 √ 不适用

其他说明：

□ 适用 √ 不适用

(3) 重要非全资子公司的主要财务信息

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

子公司名称	期末余额						期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
江苏中央新亚百货股份有限公司	242,352.21	45,736.28	288,088.49	165,489.56	13,254.30	178,743.86	240,103.74	47,209.82	287,313.56	167,361.41	13,455.59	180,817.00

单位：万元

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
江苏中央新亚百货股份有限公司	15,962.63	2,848.08	2,848.08	-349.67	18,756.42	4,841.57	4,841.57	-2,963.74

(4) 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制:

☐适用 ☒不适用

(5) 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持:

☐适用 ☒不适用

其他说明:

☐适用 ☒不适用

2、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

☒适用 ☐不适用

(1) 在子公司所有者权益份额的变化情况的说明

☒适用 ☐不适用

年初对子公司徐州中央百货大楼股份有限公司的持股比例为 99.524%，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 99.570%。

(2) 交易对于少数股东权益及归属于母公司所有者权益的影响

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

	徐州中央百货大楼股份有限公司
购买成本/处置对价	
--现金	45,510.00
--非现金资产的公允价值	
购买成本/处置对价合计	45,510.00
减：按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	102,061.67
差额	-56,551.67
其中：调整资本公积	56,551.67
调整盈余公积	
调整未分配利润	

其他说明

☐适用 ☒不适用

3、在合营企业或联营企业中的权益

☒适用 ☐不适用

(1) 重要的合营企业或联营企业

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
徐州百大超市有限公司	徐州市	徐州市	百货零售	21.23		权益法

南京云中央在途文化投资发展有限公司	南京市	南京市	服务业	35.00		权益法
长江日昇投资有限公司	上海市	芜湖市	投资	40.00		权益法

(2) 重要合营企业的主要财务信息

□适用 √不适用

(3) 重要联营企业的主要财务信息

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
	长江日昇投资有限公司	长江日昇投资有限公司
流动资产	27,927,409.50	28,012,263.56
非流动资产	78,662,238.69	78,387,570.37
资产合计	106,589,648.19	106,399,833.93
流动负债	18,075,340.60	18,072,173.60
非流动负债	2,290,000.00	2,290,000.00
负债合计	20,365,340.60	20,362,173.60
少数股东权益		
归属于母公司股东权益	86,224,307.59	86,037,660.33
按持股比例计算的净资产份额	34,489,723.04	34,415,064.13
调整事项		
--商誉		
--内部交易未实现利润		
--其他		
对联营企业权益投资的账面价值	34,089,723.04	34,015,064.13
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值		
营业收入		
净利润	186,647.26	-610,202.34
终止经营的净利润		
其他综合收益		
综合收益总额	186,647.26	-610,202.34
本年度收到的来自联营企业的股利		

(4) 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

□适用 √不适用

(5) 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明

☐适用 ☒不适用

(6) 合营企业或联营企业发生的超额亏损

☐适用 ☒不适用

(7) 与合营企业投资相关的未确认承诺

☐适用 ☒不适用

(8) 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

☐适用 ☒不适用

4、重要的共同经营

☐适用 ☒不适用

5、在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

未纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关说明：

☐适用 ☒不适用

6、其他

☐适用 ☒不适用

十一、政府补助

1、报告期末按应收金额确认的政府补助

☐适用 ☒不适用

未能在预计时点收到预计金额的政府补助的原因

☐适用 ☒不适用

2、涉及政府补助的负债项目

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

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

3、计入当期损益的政府补助

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

类型	本期发生额	上期发生额
与收益相关	1,058,623.44	1,884,964.75

合计	1,058,623.44	1,884,964.75
----	--------------	--------------

十二、与金融工具相关的风险

1、金融工具的风险

√适用 □不适用

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：

单位：元

项目	期末余额					
	即时偿还	1 年以内	1-5 年	5 年以上	未折现合同金额合计	账面价值
短期借款		4,163,609,999.98			4,163,609,999.98	4,163,609,999.98
应付账款		1,324,023,218.81			1,324,023,218.81	1,324,023,218.81
其他应付款		1,083,493,873.17			1,083,493,873.17	1,083,493,873.17
一年内到期的非流动负债		1,097,496,839.75			1,097,496,839.75	1,097,496,839.75

长期借款			415,599,967.00		415,599,967.00	415,599,967.00
租赁负债			137,939,081.58	53,246,963.21	191,186,044.79	191,186,044.79
长期应付款			52,249,410.85		52,249,410.85	52,249,410.85
合计		7,668,623,931.71	605,788,459.43	53,246,963.21	8,327,659,354.35	8,327,659,354.35

项目	上年年末余额					
	即时偿还	1 年以内	1-5 年	5 年以上	未折现合同金额合计	账面价值
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
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

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 2026 年 6 月 30 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 415,599,967.00 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 2026 年 6 月 30 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 2,077,999.84 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。

2、套期

（1）公司开展套期业务进行风险管理

☐适用 ☒不适用

其他说明

☐适用 ☒不适用

(2) 公司开展符合条件套期业务并应用套期会计

☐适用 ☒不适用

其他说明

☐适用 ☒不适用

(3) 公司开展套期业务进行风险管理、预期能实现风险管理目标但未应用套期会计

☐适用 ☒不适用

其他说明

☐适用 ☒不适用

3、 金融资产转移

(1) 转移方式分类

☐适用 ☒不适用

(2) 因转移而终止确认的金融资产

☐适用 ☒不适用

(3) 继续涉入的转移金融资产

☐适用 ☒不适用

其他说明

☐适用 ☒不适用

十三、公允价值的披露

1、 以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量				
（一）交易性金融资产				
1.以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产				
（1）债务工具投资				
（2）权益工具投资				
（3）衍生金融资产				
2.指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
（1）债务工具投资				

(2) 权益工具投资				
(二) 其他债权投资				
(三) 其他权益工具投资			180,000.00	180,000.00
(四) 投资性房地产			449,400,000.00	449,400,000.00
1.出租用的土地使用权				
2.出租的建筑物			449,400,000.00	449,400,000.00
3.持有并准备增值后转让的土地使用权				
(五) 生物资产				
1.消耗性生物资产				
2.生产性生物资产				
持续以公允价值计量的资产总额			449,580,000.00	449,580,000.00
(六) 交易性金融负债				
1.以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债				
其中：发行的交易性债券				
衍生金融负债				
其他				
2.指定为以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债				
持续以公允价值计量的负债总额				
二、非持续的公允价值计量				
(一) 持有待售资产				
非持续以公允价值计量的资产总额				
非持续以公允价值计量的负债总额				

2、 持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

☐适用 ☒不适用

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

☐适用 ☒不适用

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

☒适用 ☐不适用

项目	期末公允价值	估值技术	不可观察输入值	范围区间（加权平均值）
宿迁综合楼 2-4 层	36,650,000.00	现金流量折	租金	0.73 元/日/m²

		现 法 和 市 场 法	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/m²
			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/m²
			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/m²
			租赁期内收益率	7.00%
			租赁期外收益率	7.00%
			空置率	10.00%
			租金增长率	5.00%

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

☐适用 ☒不适用

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

☐适用 ☒不适用

7、 本期内发生的估值技术变更及变更原因

☐适用 ☒不适用

8、 不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

☐适用 ☒不适用

9、 其他

☐适用 ☒不适用

十四、关联方及关联交易

1、 本企业的母公司情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

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

本企业的母公司情况的说明

截至 2026 年 6 月 30 日，本公司实际控制人祝义财持有本公司 42.25%股权，同其控制的江苏地华实业集团有限公司共同持有本公司 57.01%的股权。

本企业最终控制方是祝义财。

2、 本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注

√适用 □不适用

本企业子公司的情况详见附注十、在其他主体中的权益。

3、 本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注

√适用 □不适用

本企业重要的合营或联营企业详见附注十、在其他主体中的权益。

本期与本公司发生关联方交易，或前期与本公司发生关联方交易形成余额的其他合营或联营企业情况如下

□适用 √不适用

4、 其他关联方情况

√适用 □不适用

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
青岛地华房地产开发有限公司	股东的子公司
江苏雨润肉食品有限公司	股东的子公司
江苏润地房地产开发有限公司南京雨润涵月楼酒店	股东的子公司
利安人寿保险股份有限公司江苏分公司	其他
南京雨润连锁经营管理有限公司	股东的子公司
马鞍山雨润酒店食品有限公司	股东的子公司
安徽宏健食品有限公司	股东的子公司

湖北雨润肉类食品有限公司	股东的子公司
江苏雨润精选食品股份有限公司	股东的子公司
安徽雨润云商网络科技有限公司	股东的子公司
江苏万润肉类加工有限公司	股东的子公司
上海东方建筑设计研究院有限公司	股东的子公司
宿州福润肉类食品有限公司	股东的子公司
润宠家宠物食品（上海）有限责任公司	股东的子公司
江苏雨润润生房地产开发有限公司	股东的子公司
江苏雨润物业服务有限公司	股东的子公司
淮安雨润置业有限公司	股东的子公司
如皋雨润置业有限公司	股东的子公司
江苏雨润肉类产业集团有限公司	股东的子公司
江苏润地房地产开发有限公司	股东的子公司
徐州雨润置业有限公司	股东的子公司
江苏利升建设工程有限公司	股东的子公司
如东雨润润生房地产开发有限公司	股东的子公司
雨润控股集团有限公司	股东的子公司
湖北雨润润生置业有限公司	股东的子公司
江苏地华实业集团有限公司	股东的子公司
江苏雨润肉品科技发展有限公司	股东的子公司
利安人寿保险股份有限公司	其他
江苏雨润兴港网络科技有限公司	股东的子公司
南京雨润菜篮子食品有限公司	股东的子公司
铜陵雨润润生置业有限公司	股东的子公司
南京金福润食品有限公司	股东的子公司

其他说明

利安人寿保险股份有限公司为股东参股公司。截至 2026 年 6 月 30 日，股东的子公司雨润控股集团有限公司持有利安人寿保险股份有限公司 17.82%的股权，故该公司为上市公司关联方。

5、 关联交易情况

(1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
江苏润地房地产开发有限公司南京雨润涵月楼酒店	会务服务	24,889.75	51,143.00
江苏雨润物业服务有限公司	物业服务	4,321,504.31	4,679,832.11
南京雨润菜篮子食品有限公司	仓储运输	278,051.71	1,041,738.97
南京雨润菜篮子食品有限公司	货款	109,335.24	390,596.84
江苏万润肉类加工有限公司	货款	30,888.80	
江苏雨润肉品科技发展有限公司	货款	134,064.00	

出售商品/提供劳务情况表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
江苏万润肉类加工有限公司、江苏雨润精选食品股份有限公司	代销费		4,725,704.58
江苏万润肉类加工有限公司	代销费	2,022,334.23	

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

☐适用 ☒不适用

(2) 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

本公司受托管理/承包情况表：

☐适用 ☒不适用

关联托管/承包情况说明

☐适用 ☒不适用

本公司委托管理/出包情况表：

☐适用 ☒不适用

关联管理/出包情况说明

☐适用 ☒不适用

(3) 关联租赁情况

本公司作为出租方：

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
利安人寿保险股份有限公司	经营场所	311,093.72	26,151.00
江苏雨润兴港网络科技有限公司	经营场所	55,518.53	54,281.35

本公司作为承租方：
√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

出租方名称	租赁资产种类	本期发生额					上期发生额				
		简化处理的短期租赁和低价值资产租赁的租金费用（如适用）	未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额（如适用）	支付的租金	承担的租赁负债利息支出	增加的使用权资产	简化处理的短期租赁和低价值资产租赁的租金费用（如适用）	未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额（如适用）	支付的租金	承担的租赁负债利息支出	增加的使用权资产
湖北雨润润生置业有限公司	经营场所		1,374,104.45	2,561,048.58	277,130.38			988,686.13	2,561,048.58	404,143.06	
江苏雨润肉类产业集团有限公司	办公场所			1,639,201.90	81,370.39	9,447,662.86			1,639,201.92	42,305.08	
江苏润地房地产开发有限公司	经营场所		295,346.55	2,507,505.90	271,336.53			459,496.86	2,507,505.90	395,693.84	
铜陵雨润润生置业有限公司	经营场所			1,107,887.64	119,884.23				1,107,887.64	174,828.82	
江苏雨润肉食品有限公司	经营场所	175,238.10					29,523.81				
南京金福润食品有限公司	经营场所			5,770.50	149.33				5,770.50	452.99	
如东雨润润生房地产开发有限公司	经营场所		7,080,377.66					6,220,372.75			

关联租赁情况说明
□适用 √ 不适用

(4) 关联担保情况

本公司作为担保方

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
江苏中央新亚百货股份有限公司	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	9,000,000.00	2020-01-02	2027-05-06	否
江苏中央新亚百货股份有限公司	20,000,000.00	2020-01-03	2027-05-06	否
江苏中央新亚百货股份有限公司	20,000,000.00	2020-01-06	2027-05-06	否
江苏中央新亚百货股份有限公司	20,000,000.00	2020-01-07	2027-05-06	否
江苏中央新亚百货股份有限公司	30,000,000.00	2020-01-08	2027-05-06	否
江苏中央新亚百货股份有限公司	30,000,000.00	2020-01-09	2027-05-06	否
江苏中央新亚百货股份有限公司	30,000,000.00	2020-01-10	2027-05-06	否
江苏中央新亚百货股份有限公司	25,800,000.00	2026-06-01	2027-02-19	否
江苏中央新亚百货股份有限公司	26,400,000.00	2026-06-01	2027-02-19	否
江苏中央新亚百货股份有限公司	9,000,000.00	2025-11-03	2026-11-02	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	2025-09-21	2026-08-28	否
江苏中央新亚百货股份有限公司	10,000,000.00	2025-09-05	2026-09-05	否
江苏中央新亚百货股份有限公司	10,000,000.00	2025-09-08	2026-09-08	否
江苏中央新亚百货股份有限公司	10,000,000.00	2025-09-09	2026-09-09	否
江苏中央新亚百货股份有限公司	10,000,000.00	2025-09-10	2026-09-10	否
江苏中央新亚百货股份有限公司	10,000,000.00	2025-09-11	2026-09-11	否
江苏中央新亚百货股份有限公司	10,000,000.00	2025-09-12	2026-09-12	否
江苏中央新亚百货股份有限公司	10,000,000.00	2025-09-15	2026-09-15	否
江苏中央新亚百货股份有限公司	10,000,000.00	2025-09-16	2026-09-16	否
江苏中央新亚百货股份有限公司	10,000,000.00	2025-09-17	2026-09-17	否
江苏中央新亚百货股份有限公司	5,000,000.00	2025-09-18	2026-09-18	否
徐州中央百货大楼股份有限公司	8,850,000.00	2026-06-03	2026-12-03	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	19,600,000.00	2026-05-22	2027-05-20	否
徐州中央百货大楼股份有限公司	58,980,000.00	2025-03-12	2027-02-28	否
盱眙雨润中央购物广场有限公司	9,980,000.00	2026-04-27	2027-04-26	否
盱眙雨润中央购物广场有限公司	43,850,000.00	2024-05-11	2027-05-07	否
盱眙雨润中央购物广场有限公司	18,800,000.00	2026-04-24	2027-04-23	否
句容雨润中央购物广场有限公司	34,800,000.00	2019-09-20	2028-08-21	否
句容雨润中央购物广场有限公司	17,400,000.00	2019-09-20	2028-08-21	否
句容雨润中央购物广场有限公司	17,400,000.00	2019-09-20	2028-08-21	否
句容雨润中央购物广场有限公司	17,400,000.00	2019-09-20	2028-08-21	否
南京中商奥莱企业管理有限公司	34,510,000.00	2019-10-18	2026-11-20	否
南京中央商场集团联合营销有限公司	61,790,000.00	2019-06-30	2027-06-30	否
南京中央商场集团联合营销有限公司	327,000,000.00	2019-09-30	2027-06-30	否
南京中央商场集团联合营销有限公司	196,750,000.00	2025-12-30	2026-12-29	否

南京中央商场集团联合营销有限公司	82,500,000.00	2023-12-06	2028-12-05	否
南京中央商场集团联合营销有限公司	6,860,000.00	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

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
洛阳中央百货大楼有限公司、济宁市中央百货有限责任公司、连云港市中央百货有限责任公司、南京中央商场集团联合营销有限公司、南京中商奥莱企业管理有限公司	378,390,000.00	2024-12-31	2034-11-30	否
江苏中央新亚百货股份有限公司、泗阳雨润中央购物广场有限公司	2,000,000.00	2025-12-05	2026-12-05	否
	40,000,000.00	2025-12-08	2026-12-08	否
	40,000,000.00	2025-12-08	2026-12-08	否
	40,000,000.00	2025-12-08	2026-12-08	否
	50,000,000.00	2025-12-09	2026-12-09	否
	50,000,000.00	2025-12-09	2026-12-09	否
	50,000,000.00	2025-12-09	2026-12-09	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	129,200,000.00	2026-03-26	2027-03-25	否
江苏中央新亚百货股份有限公司	40,000,000.00	2026-06-02	2027-05-31	否
	50,000,000.00	2026-06-03	2027-06-02	否
	50,000,000.00	2026-06-03	2027-06-02	否
	50,000,000.00	2026-06-04	2027-06-02	否
	50,000,000.00	2026-06-04	2027-06-03	否
	50,000,000.00	2026-06-04	2027-06-03	否
	50,000,000.00	2026-06-05	2027-06-03	否
	30,000,000.00	2026-06-05	2027-06-04	否
	30,000,000.00	2026-06-05	2027-06-04	否
南京中央商场集团联合营销有限公司、句容雨润中央购物广场有限公司	30,000,000.00	2026-04-23	2027-04-23	否
	30,000,000.00	2026-04-23	2027-04-23	否
	35,000,000.00	2026-04-23	2027-04-23	否
	35,000,000.00	2026-04-23	2027-04-23	否
	35,000,000.00	2026-04-24	2027-04-24	否
	40,000,000.00	2026-04-24	2027-04-24	否
	36,000,000.00	2026-04-24	2027-04-24	否
南京中央商场集团联合营销有限公司、镇江雨润中央购物广场有限公司、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	2025-08-21	2026-08-21	否
	41,800,000.00	2025-08-21	2026-08-21	否
	50,000,000.00	2025-08-22	2026-08-22	否
	45,800,000.00	2025-08-22	2026-08-22	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	47,910,000.00	2025-12-22	2026-12-21	否
	50,000,000.00	2025-12-23	2026-12-22	否

央商场集团联合营销有限公司	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	24,800,000.00	2025-09-07	2026-09-07	否
镇江雨润中央购物广场有限公司	15,742,346.00	2026-03-26	2027-03-26	否
泗阳雨润中央购物广场有限公司	1,550,100.00	2026-03-26	2027-03-26	否
南京中央商场酒店管理有限公司	1,865,365.00	2026-03-26	2027-03-26	否
徐州中央百货大楼股份有限公司	18,000,000.00	2026-02-27	2027-02-27	否

关联担保情况说明
☐适用 ☒不适用

(5) 关联方资金拆借
☐适用 ☒不适用

(6) 关联方资产转让、债务重组情况
☐适用 ☒不适用

(7) 关键管理人员报酬
☐适用 ☒不适用

(8) 其他关联交易
☐适用 ☒不适用

6、 应收、应付关联方等未结算项目情况

(1) 应收项目
☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	青岛地华房地产开发有限公司	13,440.00	403.20	19,440.00	583.20
应收账款	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	117,504.62		90,004.62	
预付账款	利安人寿保险股份有限公司江苏分公司	1,200.00			

(2) 应付项目
☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
应付账款	南京雨润连锁经营管理有限公司	175,034.89	86,792.00
应付账款	马鞍山雨润酒店食品有限公司	325,546.56	341,891.68
应付账款	安徽宏健食品有限公司	2,016.00	
应付账款	湖北雨润肉类食品有限公司	1,146,282.26	1,186,166.01
应付账款	江苏雨润精选食品股份有限公司	549,826.26	483,704.27
应付账款	安徽雨润云商网络科技有限公司	19,814.88	19,814.88

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
应付账款	江苏万润肉类加工有限公司	1,583,388.48	698,775.52
应付账款	上海东方建筑设计研究院有限公司	1,148,670.59	1,148,670.62
应付账款	宿州福润肉类食品有限公司	145,005.00	145,005.00
应付账款	江苏雨润肉食品有限公司	183,999.99	
应付账款	润宠家宠物食品（上海）有限责任公司	348.62	
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
其他应付款	江苏雨润物业服务有限公司	963,390.70	1,718,879.99
其他应付款	淮安雨润置业有限公司	698,149.00	698,149.00
其他应付款	如皋雨润置业有限公司	501,472.00	501,472.00
其他应付款	江苏雨润肉类产业集团有限公司	14,197,422.92	14,197,422.92
其他应付款	江苏润地房地产开发有限公司	6,009,123.16	5,951,771.54
其他应付款	湖北雨润肉类食品有限公司	1,470,193.55	1,414,189.00
其他应付款	徐州雨润置业有限公司	9,528.17	9,528.17
其他应付款	江苏利升建设工程有限公司	2,018,697.15	2,621,418.89
其他应付款	如东雨润润生房地产开发有限公司		8,750,437.74
其他应付款	雨润控股集团有限公司		2,707,615.83
其他应付款	湖北雨润润生置业有限公司		1,046,146.74
其他应付款	江苏地华实业集团有限公司		404.00
其他应付款	江苏雨润肉品科技发展有限公司	74,998.00	62,097.00
其他应付款	利安人寿保险股份有限公司	166,753.89	176,047.71
其他应付款	江苏雨润兴港网络科技有限公司	46,497.75	46,029.75
其他应付款	南京雨润菜篮子食品有限公司	301,679.80	
其他应付款	铜陵雨润润生置业有限公司	14,688.89	
一年内到期的非流动负债	湖北雨润润生置业有限公司	4,765,276.59	8,100,404.38
一年内到期的非流动负债	铜陵雨润润生置业有限公司	2,061,417.74	4,218,981.49
一年内到期的非流动负债	江苏润地房地产开发有限公司	4,665,651.11	8,987,052.22
一年内到期的非流动负债	江苏雨润肉类产业集团有限公司	18,031,221.10	16,392,019.20
一年内到期的非流动负债	南京金福润食品有限公司	0.00	5,621.17
租赁负债	湖北雨润润生置业有限公司	2,487,563.90	4,906,046.79
租赁负债	江苏润地房地产开发有限公司	2,555,971.68	4,803,478.27
租赁负债	铜陵雨润润生置业有限公司	1,076,098.80	2,122,313.74
租赁负债	江苏雨润肉类产业集团有限公司	7,889,831.35	

(3) 其他项目

□适用 √不适用

7、 关联方承诺

□适用 √不适用

8、 其他

□适用 √不适用

十五、股份支付

1、 各项权益工具

(1) 明细情况

☐适用 ☒不适用

(2) 期末发行在外的股票期权或其他权益工具

☐适用 ☒不适用

2、 以权益结算的股份支付情况

☐适用 ☒不适用

3、 以现金结算的股份支付情况

☐适用 ☒不适用

4、 本期股份支付费用

☐适用 ☒不适用

5、 股份支付的修改、终止情况

☐适用 ☒不适用

6、 其他

☐适用 ☒不适用

十六、承诺及或有事项

1、 重要承诺事项

☒适用 ☐不适用

资产负债表日存在的对外重要承诺、性质、金额

本公司无需要披露的重要承诺事项。

2、 或有事项

(1) 资产负债表日存在的重要或有事项

☒适用 ☐不适用

1、 子公司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（元）	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	17,303,177.64	已开庭尚未判决
合计			17,303,177.64	

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。2026 年 5 月 25 日公司收一审开庭传票，于 2026 年 6 月 9 日开庭，庭上提交反诉状，目前暂未收到反诉受理情况的裁定。后续于 2026 年 7 月 2 日收第二次开庭传票，第二次开庭时间为 2026 年 7 月 13 日，2026 年 8 月 10 日收第三次开庭传票，第三次开庭时间为 2026 年 8 月 11 日，均已开庭。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 2026 年 6 月 30 日期间违约金共计 17,303,177.64 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 (元)	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
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（简称“徐百大公司”）的历史遗留问题，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 2026 年 6 月 30 日，公司因房地产业务为购房业主按揭提供的担保余额为 1.13 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，已开庭审理。由于双方就案涉工程总价款存在分歧，目前正处于工程造价司法鉴定阶段，工程款项对公司本期利润暂无影响。

（2）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裁决，租赁款项对公司本期利润或期后利润影响暂不确定。

（3）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、管理人员工资及房租 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。2026 年 6 月 23 日，工程鉴定机构完成初次现场勘验，2026 年 7 月 9 日举行庭前会议，2026 年 7 月 20 日收到鉴定机构工程造价鉴定征求意见稿，目前此案尚未正式开庭审理，尚未形成判决结果，对公司最终损益的影响需以法院生效判决为准。

（4）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。

(2) 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明：

☐适用 ☒不适用

3、其他

☐适用 ☒不适用

十七、资产负债表日后事项

1、重要的非调整事项

☐适用 ☒不适用

2、利润分配情况

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

拟分配的利润或股利	0
经审议批准宣告发放的利润或股利	0

3、 销售退回

☐适用 ☒不适用

4、 其他资产负债表日后事项说明

☐适用 ☒不适用

十八、其他重要事项

1、 前期会计差错更正

(1) 追溯重述法

☐适用 ☒不适用

(2) 未来适用法

☐适用 ☒不适用

2、 重要债务重组

☐适用 ☒不适用

3、 资产置换

(1) 非货币性资产交换

☐适用 ☒不适用

(2) 其他资产置换

☐适用 ☒不适用

4、 年金计划

☐适用 ☒不适用

5、 终止经营

☐适用 ☒不适用

6、 分部信息

(1) 报告分部的确定依据与会计政策

☐适用 ☒不适用

(2) 报告分部的财务信息

☐适用 ☒不适用

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

☐适用 ☒不适用

(4) 其他说明

☐适用 ☒不适用

7、 其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

☐适用 ☒不适用

8、 其他

☐适用 ☒不适用

十九、母公司财务报表主要项目注释

1、 应收账款

(1) 按账龄披露

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内（含 1 年）	29,091,117.83	22,435,671.01
1 年以内	29,091,117.83	22,435,671.01
1 至 2 年	264,500.00	281,125.08
2 至 3 年	70,434.26	122,941.26
3 年以上		
3 至 4 年		
4 至 5 年		
5 年以上	2,319,715.95	2,319,715.95
合计	31,745,768.04	25,159,453.30

(2) 按坏账计提方法分类披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面 价值	账面余额		坏账准备		账面 价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例(%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	310,175.39	0.98	310,175.39	100.00		310,175.39	1.23	310,175.39	100.00	
其中：										
按组合计提坏账准备	31,435,592.65	99.02	2,068,628.51	6.58	29,366,964.14	24,849,277.91	98.77	2,077,287.37	8.36	22,771,990.54
其中：										
账龄风险矩阵组合	2,962,844.89	9.33	2,068,628.51	69.82	894,216.38	2,915,142.05	11.59	2,077,287.37	71.26	837,854.68
合并内关联方	28,472,747.76	89.69			28,472,747.76	21,934,135.86	87.18			21,934,135.86
合计	31,745,768.04	/	2,378,803.90	/	29,366,964.14	25,159,453.30	/	2,387,462.76	/	22,771,990.54

按单项计提坏账准备:

√ 适用 □ 不适用

单位: 元 币种: 人民币

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

按单项计提坏账准备的说明:

□ 适用 √ 不适用

按组合计提坏账准备:

√ 适用 □ 不适用

组合计提项目: 账龄风险矩阵组合

单位: 元 币种: 人民币

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	618,370.07	18,551.10	3.00
1 至 2 年	264,500.00	26,450.00	10.00
2 至 3 年	70,434.26	14,086.85	20.00
5 年以上	2,009,540.56	2,009,540.56	100.00
合计	2,962,844.89	2,068,628.51	

按组合计提坏账准备的说明:

□ 适用 √ 不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

□ 适用 √ 不适用

对本期发生损失准备变动的应收账款账面余额显著变动的情况说明:

□ 适用 √ 不适用

(3) 坏账准备的情况

√ 适用 □ 不适用

单位: 元 币种: 人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
应收账款坏账准备	2,387,462.76		8,658.86			2,378,803.90
合计	2,387,462.76		8,658.86			2,378,803.90

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的:

□ 适用 √ 不适用

(4) 本期实际核销的应收账款情况

☐适用 ☒不适用

其中重要的应收账款核销情况

☐适用 ☒不适用

应收账款核销说明：

☐适用 ☒不适用

(5) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款和合同资产情况

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	应收账款期末余额	合同资产期末余额	应收账款和合同资产期末余额	占应收账款和合同资产期末余额合计数的比例（%）	坏账准备期末余额
第一名	24,575,604.81		24,575,604.81	77.41	
第二名	7,316,921.16		7,316,921.16	23.05	
第三名	2,009,540.56		2,009,540.56	6.33	
第四名	329,934.26		329,934.26	1.04	40,036.85
第五名	220,601.07		220,601.07	0.69	6,618.03
合计	34,452,601.86		34,452,601.86	108.52	46,654.88

其他说明：

☐适用 ☒不适用

2、其他应收款

项目列示

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利	417,030,000.00	417,030,000.00
其他应收款	5,995,988,445.75	6,200,200,870.50
合计	6,413,018,445.75	6,617,230,870.50

其他说明：

☐适用 ☒不适用

应收利息

(1) 应收利息分类

☐适用 ☒不适用

(2) 重要逾期利息

☐适用 ☒不适用

(3) 按坏账计提方法分类披露

☐适用 ☒不适用

按单项计提坏账准备:

☐适用 ☒不适用

按单项计提坏账准备的说明:

☐适用 ☒不适用

按组合计提坏账准备:

☐适用 ☒不适用

(4) 按预期信用损失一般模型计提坏账准备

☐适用 ☒不适用

(5) 坏账准备的情况

☐适用 ☒不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的:

☐适用 ☒不适用

(6) 本期实际核销的应收利息情况

☐适用 ☒不适用

其中重要的应收利息核销情况

☐适用 ☒不适用

核销说明:

☐适用 ☒不适用

其他说明:

☐适用 ☒不适用

应收股利

(1) 应收股利

☒适用 ☐不适用

单位: 元 币种: 人民币

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

(2) 重要的账龄超过 1 年的应收股利

√ 适用 □ 不适用

单位：元 币种：人民币

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

(3) 按坏账计提方法分类披露

□ 适用 √ 不适用

按单项计提坏账准备：

□ 适用 √ 不适用

按单项计提坏账准备的说明：

□ 适用 √ 不适用

按组合计提坏账准备：

□ 适用 √ 不适用

(4) 按预期信用损失一般模型计提坏账准备

□ 适用 √ 不适用

(5) 坏账准备的情况

□ 适用 √ 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

□ 适用 √ 不适用

(6) 本期实际核销的应收股利情况

□ 适用 √ 不适用

其中重要的应收股利核销情况

□ 适用 √ 不适用

核销说明：

□ 适用 √ 不适用

其他说明：

□适用 √不适用

其他应收款

(1) 按账龄披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内（含 1 年）	5,989,986,363.36	6,194,138,035.11
1 年以内	5,989,986,363.36	6,194,138,035.11
1 至 2 年	481,608.66	526,390.26
2 至 3 年	139,601.11	192,477.51
3 年以上		
3 至 4 年	620,698.46	635,325.86
4 至 5 年	2,212,886.55	2,212,886.55
5 年以上	88,846,954.05	88,846,954.05
合计	6,082,288,112.19	6,286,552,069.34

(2) 按款项性质分类情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
内部往来	5,981,427,592.44	6,188,525,971.80
单位借款	85,472,723.00	85,472,723.00
销售收款方式	4,992,639.11	1,074,756.23
备用金、个人借款	524,000.00	514,000.00
押金、保证金	2,949,200.00	2,950,000.00
其他	6,921,957.64	8,014,618.31
合计	6,082,288,112.19	6,286,552,069.34

(3) 坏账准备计提情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2026年1月1日余额	2,626,588.56	81,031,922.88	2,692,687.40	86,351,198.84
2026年1月1日余额在本期				
——转入第二阶段				
——转入第三阶段				
——转回第二阶段				
——转回第一阶段				
本期计提				
本期转回	51,532.40			51,532.40

本期转销				
本期核销				
其他变动				
2026年6月30日 余额	2,575,056.16	81,031,922.88	2,692,687.40	86,299,666.44

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明：

☐适用 ☒不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：

☐适用 ☒不适用

(4) 坏账准备的情况

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
其他应收款 坏账准备	86,351,198.84		51,532.40			86,299,666.44
合计	86,351,198.84		51,532.40			86,299,666.44

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

☐适用 ☒不适用

(5) 本期实际核销的其他应收款情况

☐适用 ☒不适用

其中重要的其他应收款核销情况：

☐适用 ☒不适用

其他应收款核销说明：

☐适用 ☒不适用

(6) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末余额	占其他应 收款期末 余额合计 数的比例 (%)	款项的性质	账龄	坏账 准备 期末 余额
南京中央商场投资管理有限公司	1,032,332,391.84	16.97	内部往来款	1 年以内	
盱眙雨润中央购物广场有限公司	831,538,303.59	13.67	内部往来款	1 年以内	
南京中央商场集团联合营销有限公司	526,789,028.98	8.66	内部往来款	1 年以内	
南京中商房产开发有限公司	450,479,113.78	7.41	内部往来款	1 年以内	

江苏中央新亚百货股份有限公司 雨润广场	421,231,452.49	6.93	内部往来款	1 年以内	
合计	3,262,370,290.68	53.64	/	/	

(7) 因资金集中管理而列报于其他应收款

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

3、 长期股权投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	3,107,057,747.10	20,000,000.00	3,087,057,747.10	2,505,157,747.10	20,000,000.00	2,485,157,747.10
对联营、合营企业投资	34,489,723.04		34,489,723.04	34,415,064.13		34,415,064.13
合计	3,141,547,470.14	20,000,000.00	3,121,547,470.14	2,539,572,811.23	20,000,000.00	2,519,572,811.23

(1) 对子公司投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额（账面价值）	减值准备期初余额	本期增减变动				期末余额（账面价值）	减值准备期末余额
			追加投资	减少投资	计提减值准备	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					0.00	20,000,000.00
江苏中央新亚百货股份有限公司	118,543,742.50						118,543,742.50	
江苏中央新亚百货股份有限公司雨润广场	15,000,000.00						15,000,000.00	
济宁市中央百货有限责任公司	6,000,000.00						6,000,000.00	
泗阳雨润中央购物广场有限公司	5,000,000.00						5,000,000.00	

湖北大冶中央国际商业管理有限公司	1,500,000.00						1,500,000.00	
洛阳中央百货大楼有限公司	16,414,000.00						16,414,000.00	
南京中央商场集团联合营销有限公司	2,500,000.00						2,500,000.00	
镇江雨润中央购物广场有限公司	359,988,004.60						359,988,004.60	
南京中央商场集团商业管理有限公司	7,500,000.00						7,500,000.00	
盱眙雨润中央购物广场有限公司	5,000,000.00						5,000,000.00	
新沂雨润中央购物广场有限公司	5,000,000.00						5,000,000.00	
南京中央商场酒店管理公司	50,000.00						50,000.00	
句容雨润中央购物广场有限公司	2,500,000.00						2,500,000.00	
句容雨润中央置业有限公司	5,000,000.00						5,000,000.00	
南京云中央科技有限公司	2,500,000.00						2,500,000.00	
铜陵雨润中央购物广场有限公司	1,500,000.00						1,500,000.00	
海安雨润中央购物广场有限公司	5,000,000.00		600,000,000.00				605,000,000.00	
南京鑫优隆商业管理有限公司	1,900,000.00						1,900,000.00	
沭阳雨润中央购物广场有限公司	95,000,000.00						95,000,000.00	
南京雨润云中央支付技术开发有限公司	95,000,000.00						95,000,000.00	
南京中央商场孕婴童用品有限公司	250,000.00						250,000.00	
安徽中商便利店有限公司	25,500,000.00						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	
宿迁润隆商业管理有限公司			1,900,000.00				1,900,000.00	
合计	2,485,157,747.10	20,000,000.00	601,900,000.00				3,087,057,747.10	20,000,000.00

(2) 对联营、合营企业投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

投资单位	期初 余额（账面 价值）	减值准 备期初 余额	本期增减变动								期末余额 （账面价 值）	减值准 备期末 余额
			追加投 资	减少投 资	权益法下 确认的投 资损益	其他综 合收益 调整	其他权 益变动	宣告发放 现金股利 或利润	计提减 值准备	其他		
一、合营企业												
小计												
二、联营企业												
长江日昇 投资有限 公司	34,415,064.13				74,658.91						34,489,723.04	
小计	34,415,064.13				74,658.91						34,489,723.04	
合计	34,415,064.13				74,658.91						34,489,723.04	

(3) 长期股权投资的减值测试情况

□适用 √不适用

其他说明：
□适用 √不适用

4、营业收入和营业成本**(1) 营业收入和营业成本情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	347,776,594.92	228,733,796.82	382,054,961.58	239,895,002.04
其他业务	69,944,606.33	556,154.71	75,603,048.52	396,430.27
合计	417,721,201.25	229,289,951.53	457,658,010.10	240,291,432.31

(2) 营业收入、营业成本的分解信息

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

(3) 履约义务的说明

□适用 √不适用

(4) 分摊至剩余履约义务的说明

□适用 √不适用

(5) 重大合同变更或重大交易价格调整

□适用 √不适用

5、投资收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	74,658.91	-244,080.94
合计	74,658.91	-244,080.94

6、其他

□适用 √不适用

二十、补充资料**1、当期非经常性损益明细表**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	金额	说明
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	1,132,839.49	
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经	1,058,623.44	

项目	金额	说明
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		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，非金融企业持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产生的损益		
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
委托他人投资或管理资产的损益		
对外委托贷款取得的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而产生的各项资产损失		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
非货币性资产交换损益		
债务重组损益	3,255,430.27	
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		
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	2,578,890.52	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
减：所得税影响额	863,412.08	
少数股东权益影响额（税后）	304,785.26	
合计	6,857,586.38	

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

☐适用 ☒不适用

其他说明

☐适用 ☒不适用

2、 净资产收益率及每股收益

☒适用 ☐不适用

报告期利润	加权平均净资产 收益率（%）	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	-11.06	-0.025	-0.025
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-13.71	-0.031	-0.031

3、 境内外会计准则下会计数据差异

☐适用 ☒不适用

4、 其他

☐适用 ☒不适用

法定代表人：金福

董事会批准报送日期：2026 年 8 月 25 日

修订信息

☐适用 ☒不适用