

公司代码：600280

公司简称：*ST 中商

南京中央商场（集团）股份有限公司 2020 年年度报告

重要提示

- 一、本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。
- 二、公司全体董事出席董事会会议。
- 三、立信会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。
- 四、公司负责人祝珺、主管会计工作负责人金福及会计机构负责人（会计主管人员）陈飞声明：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

五、经董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

经立信会计师事务所(特殊普通合伙)审计,报告期母公司实现净利润148,773,768.24元,按10%提取法定盈余公积14,877,376.82元,加年初未分配利润366,973,521.26元,减去2019年度现金股利0.00元,本年度可供股东分配利润500,869,912.68元。

董事会关于现金分红情况的说明:

报告期公司主营百货零售经营平稳、业绩正常,但为实施公司战略目标,聚焦主业,稳固百货零售主营业务。未来拟对部分百货老旧门店加大资本投入,进行更新改造和提档升级。为确保公司良性发展,公司本年度拟不进行利润分配,不进行资本公积转增股本。

公司独立董事对本议案表示同意。

六、前瞻性陈述的风险声明

适用 不适用

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

七、是否存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况

否

八、是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况

否

九、是否存在半数以上董事无法保证公司所披露年度报告的真实性、准确性和完整性

否

十、 重大风险提示

公司已在本报告中描述可能存在的相关风险，敬请查阅第四节经营情况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.....	5
第二节	公司简介和主要财务指标.....	5
第三节	公司业务概要.....	10
第四节	经营情况讨论与分析.....	12
第五节	重要事项.....	26
第六节	普通股股份变动及股东情况.....	36
第七节	优先股相关情况.....	40
第八节	董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	41
第九节	公司治理.....	47
第十节	公司债券相关情况.....	50
第十一节	财务报告.....	51
第十二节	备查文件目录.....	188

第一节 释义

一、 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
上交所	指	上海证券交易所
集团、公司、本公司	指	南京中央商场（集团）股份有限公司
控股股东	指	祝义财
报告期、本期、本年度	指	2020 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	NANJINGCENTRALEMPORIUM（GROUP）STOCKSCO.,LTD.	
公司的外文名称缩写	ZYSC	
公司的法定代表人	祝珺	

二、 联系人和联系方式

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

三、 基本情况简介

公司注册地址	南京市秦淮区中山南路 79 号
公司注册地址的邮政编码	210005
公司办公地址	南京市建邺区雨润路 10 号
公司办公地址的邮政编码	210041
公司网址	www.njzsgroup.com
电子信箱	zyscdm@njzsgroup.com

四、 信息披露及备置地点

公司选定的信息披露媒体名称	《中国证券报》、《上海证券报》、《证券日报》
登载年度报告的中国证监会指定网站的网址	www.sse.com.cn
公司年度报告备置地点	公司证券部

五、 公司股票简况

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

六、 其他相关资料

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

七、 近三年主要会计数据和财务指标

(一) 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	2020年	2019年	本期比上年同期增减 (%)	2018年
营业收入	3,183,051,120.44	8,103,013,048.33	-60.72	8,249,765,228.62
扣除与主营业务无关的业务收入和不具备商业实质的收入后的营业收入	/	/	/	/
归属于上市公司股东的净利润	81,377,064.81	-588,331,102.86	不适用	-340,370,184.26
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-26,057,801.90	-543,954,422.62	不适用	-320,436,005.98
经营活动产生的现金流量净额	60,068,787.62	508,340,655.90	-88.18	149,641,270.97
	2020年末	2019年末	本期末比上年同期末增减 (%)	2018年末
归属于上市公司股东的净资产	929,667,557.39	843,265,589.33	10.25	1,446,653,740.26
总资产	13,140,042,832.53	15,262,345,012.63	-13.91	15,891,719,277.78

(二) 主要财务指标

主要财务指标	2020年	2019年	本期比上年同期增减 (%)	2018年
基本每股收益（元/股）	0.07	-0.51	不适用	-0.299
稀释每股收益（元/股）	0.07	-0.51	不适用	-0.299
扣除非经常性损益后的基本每股收益（元/股）	-0.02	-0.47	不适用	-0.282
加权平均净资产收益率 (%)	9.18	-51.38	不适用	-20.26
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率 (%)	-2.94	-47.51	不适用	-19.07

报告期末公司前三年主要会计数据和财务指标的说明

√适用 □不适用

报告期公司实现营业收入 31.83 亿元，同比下降 60.72%，主要原因是：

1、公司执行新收入准则，对联营和代销销售收入以净额法列示；

2、因新冠疫情影响，部分百货门店在 2-3 月份不同程度闭店，造成销售同比下降。剔除新收入准则变化的影响（按原总额法同口径对比），由于新冠疫情原因营业收入同比下降 22.29%。

报告期内实现归属于母公司股东的净利润 0.81 亿元，上年同期数为-5.88 亿元；实现归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润-0.26 亿元，上年同期数为-5.44 亿元。基本每股收益和稀释每股收益为 0.07 元/股，上年同期数为-0.51 元/股；扣除非经常性损益后的基本每股收益为-0.02 元/股，上年同期数为-0.47 元/股；主要原因是：

(1) 受到新冠疫情影响，各百货门店不同程度闭店，百货板块销售收入减少导致毛利额累计同比减少 1.81 亿元；

(2) 地产板块本期较同期少计提存货减值以及土地增值税，形成本期净利润同比增加 6.65 亿元；

(3) 新业态板块本期较同期少计提持续亏损和关停项目的减值，形成同比扭亏，增加利润 0.75 亿元。

八、境内外会计准则下会计数据差异

(一) 同时按照国际会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和归属于上市公司股东的净资产差异情况

□适用 √不适用

(二) 同时按照境外会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和归属于上市公司股东的净资产差异情况

□适用 √不适用

(三) 境内外会计准则差异的说明：

□适用 √不适用

九、2020 年分季度主要财务数据

单位：元 币种：人民币

	第一季度 (1-3 月份)	第二季度 (4-6 月份)	第三季度 (7-9 月份)	第四季度 (10-12 月份)
营业收入	540,048,501.30	570,229,996.70	818,508,025.78	1,254,264,596.66
归属于上市公司股东的净利润	-53,383,497.84	11,275,226.92	26,854,572.93	96,630,762.80
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-53,711,464.30	5,291,503.85	-22,442,927.10	44,805,085.65
经营活动产生的现金流量净额	-203,907,937.94	-73,406,270.78	53,045,301.12	284,337,695.22

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

□适用 √不适用

十、非经常性损益项目和金额

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

非经常性损益项目	2020 年金额	附注 (如适用)	2019 年金额	2018 年金额
非流动资产处置损益	5,297,549.27		-14,152,757.37	-2,565,109.27
越权审批,或无正式批准文件,或偶发性的税收返还、减免				
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、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	16,883,166.62		3,153,246.21	6,090,500.08
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费				
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益				
非货币性资产交换损益				
委托他人投资或管理资产的损益				
因不可抗力因素,如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备				
债务重组损益				
企业重组费用,如安置职工的支出、整合费用等				
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益				
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益				
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	101,577,626.02			
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外,持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益,以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益	10,279,890.41			
单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回				
对外委托贷款取得的损益				
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	259,002.46		-3,805,696.59	2,652,837.20

根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响				
受托经营取得的托管费收入				
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	7,327,667.30		-2,233,544.21	-468,355.46
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-16,427,326.68		-39,705,637.74	
违约金				-32,317,909.78
少数股东权益影响额	-2,432,089.84		-1,818,387.97	21,849.65
所得税影响额	-15,330,618.85		14,186,097.43	6,652,009.30
合计	107,434,866.71		-44,376,680.24	-19,934,178.28

十一、 采用公允价值计量的项目

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	期初余额	期末余额	当期变动	对当期利润的影响金额
投资性房地产	426,359,797.54	426,618,800.00	259,002.46	194,251.85
合计	426,359,797.54	426,618,800.00	259,002.46	194,251.85

十二、 其他

√适用 □不适用

报告期公司实现营业收入 31.83 亿元，同比减少 60.72%；实现归属于母公司净利润 8,137.71 万元，上年同期数为-58,833.11 万元；实现扣除非经常性损益后归属于母公司净利润-2,605.78 万元，上年同期数为-54,395.44 万元。基本每股收益和稀释每股收益为 0.07 元/股，上年同期数为-0.51 元/股；扣除非经常性损益后的基本每股收益为-0.02 元/股，上年同期数为-0.47 元/股；

主要原因如下：

(1) 受到新冠疫情影响，各百货门店不同程度闭店，百货板块销售收入减少导致毛利额累计同比减少 1.81 亿元；

(2) 地产板块本期较同期少计提存货减值以及土地增值税，形成本期净利润同比增加 6.65 亿元；

(3) 新业态板块本期较同期少计提持续亏损和关停项目的减值，形成同比扭亏，增加利润 0.75 亿元。

第三节 公司业务概要

一、报告期内公司所从事的主要业务、经营模式及行业情况说明

公司主营为百货零售业以及房地产开发业务，除部分纯住宅项目外，房地产业务为公司自建综合体，主要用于新开百货门店，公司也在通过同“罗森”的战略合作，拓展便利店业务。

1、公司以百货零售连锁经营为主业，强化中心店在新街口商圈及全国同行中竞争力地位的同时，加强其它各在营门店的品牌引进力度，稳固提升在营门店的经营业绩，积极拓展筹备新开门店。通过门店功能改造升级，不断丰富门店功能，提高百货时尚度，推进部分百货门店购物中心化转型。

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

公司百货经营模式有联营、经销、代销、租赁等模式。目前公司以联营模式为主要经营方式，即公司与供应商签订联营合同，以销定进，约定合同扣率和费用承担方式，公司盈利的主要来源是根据供应商的销售额和约定扣率收取的毛利额收益，以及费用承担方式获取的收益。除此之外，兼有部分经销和代销模式，随着百货商场购物中心化和商业街区开业，租赁模式比例有一定提高。

集团设有招商中心和营运中心，招商中心负责门店品牌规划、引进、维护、调整等工作；营运中心负责门店营销活动策划、推广、实施及活动效果反馈工作。公司在招商、运营和企划方面以一体化、标准化管理思路推动百货连锁经营业务发展。

报告期内，公司百货营业收入占总营业收入的 62.46%，其中各模式销售占比结构中，联营销售占比 38.74%。

2020 年百货业业态占比如下表：

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	77,172.91	38.74%			100.00
自营	86,630.45	43.49%	75,292.97	97.84%	13.09
代销	562.11	0.28%			100.00
租赁	34,846.45	17.49%	1,659.32	2.16%	95.24
合计	199,211.92	100.00%	76,952.29	100.00%	61.37

2、公司除百货零售业务以外还涉及房地产开发业务，房地产开发经营模式为自主开发销售。公司目前在建项目 7 个，其中 1 个处于停工状态；主要分布在江苏淮安、盱眙、泗阳等地区。由于房地产行业具有投资大、建设周期长、运营管理难度高，且受房地产业宏观调控政策影响大等特点；为此，公司房地产业务实施代建、代销协议，按协议委托由大股东组建工程、成本、设计、营销等条线专业团队，统一负责地产项目建设和销售等业务工作。

报告期内，房地产开发营业收入占总营业收入的 29.62%。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 2020 期末余额(万元)	开发成本 2020 期初余额(万元)
泗阳雨润广场二三期	商住	2011 年 12 月	2023 年 6 月	15.75	22,515.59	22,515.59
泗阳星雨华府	住宅	2013 年 10 月	2022 年 6 月	8.59	18,790.86	13,650.18
宿迁国际广场	商住	2011 年 12 月	2022 年 12 月	20.86	6,021.56	80,298.73
淮安雨润广场	商住	2010 年 9 月	停工	42.80	254,214.83	254,214.83
盱眙雨润广场	商住	2012 年 12 月	2020 年 12 月	7.30		49,278.26
盱眙星雨华府	住宅	2012 年 12 月	2021 年 12 月	8.16	32,347.67	37,930.75
海安雨润广场	商住	2014 年 6 月	2021 年 12 月	22.00	99,872.81	119,071.24
合计				125.46	433,763.32	576,959.58

报告期内各房地产项目完工进度及销售情况：

截止日期：2020 年 12 月 31 日

单位：万元

序号	项目公司	项目	未来需投资	本年签约销售	工程进度
1	宿迁项目		8,710.00	7,487.00	已完工，地下商业竣备尚未取得
2	盱眙项目	雨润广场	66,781.00	999.47	住宅已交付，商业体已开业
		星雨华府		10,508.00	一期已交付；二期一标段已交付。华府二期二标段 7 栋楼其中 4 栋叠墅主体结构完成，砌筑开始。洋房结构完成 8 层，高层 17 号楼施工至 9 层，18 号楼施工至 6 层。华府四期一标段，地库和主楼桩基已完成，叠墅 25 号楼垫层已完成。24 号楼、30、31 号楼叠墅正在开挖
3	泗阳项目	雨润广场	69,436.00	175.30	综合楼在建，一期、三期已经交付。
		星雨华府		15,711.00	一期已交付 4 栋住宅楼，目前在建 3 栋住宅楼。
4	扬中项目		9,789.00	4,332.00	已完工
5	苏州项目		687.00	660.00	已完工
6	海安项目		26,400.00	3,412.00	已完工，商场暂未装修。
7	沭阳项目		15,994.12		已完工
	合计		197,797.12	43,284.77	

3、通过同“罗森”的战略合作，直营加盟并举，稳健拓展便利店业务。

公司通过同“罗森”的战略合作项目，外部融资、独立运营、直营加盟并举，稳健拓展便利店业务，先后在南京区域和安徽区域通过直营和加盟模式开设便利店，至报告期末，罗森便利已累计开业 250 家门店，发挥连锁优势，快速抢占市场制高点，迅速完成布局，争做当地便利店品牌领头羊。

二、报告期内公司主要资产发生重大变化情况的说明

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初金额	期末金额	变动比率	原因
固定资产	3,988,344,646.41	4,240,471,915.69	6.32	说明 1

说明 1：固定资产增加主要是报告期盱眙门店开业，营业卖场由存货转入固定资产核算。

三、报告期内核心竞争力分析

√适用 □不适用

1、中央商场品牌优势。中央商场的品牌影响力显著，集团公司作为“中华老字号”百货企业，品牌文化积淀八十年，品牌形像良好，具有众多忠诚的消费客群和优质的供应商资源。

2、物业位置优势。百货所持有的物业地理位置优越，集团公司所拥有的百货子公司均为当地传统百货龙头企业和新商圈发展成长企业，所持有的经营物业地理位置具有良好的地域优势和商圈物业稀缺性的特征。目前在建百货门店项目也大多数位于城市商圈的中心地带，且根据自身经营需要量身打造，具备较好的硬件条件。

3、招商营运管理优势。公司与众多国内外知名品牌供应商长期合作，形成互利互惠的双盈模式，公司通过成立集团招商中心和营运中心，对集团内所属百货企业进行集团化招商和运营，整合供应商和品牌资源，引进诸多国际和国内一线标杆品牌，招商影响力在江苏区域内处于领先同行的地位。

第四节 经营情况讨论与分析

一、经营情况讨论与分析

报告期内，公司立足百货零售主业，坚持以业绩为中心，围绕“招商、销售、成本、利润、服务、创新、队伍”七个极致管理要求，践行“以客户利益为中心，以奋斗贡献者为本，长期坚持艰苦奋斗，持续开展自我批判”的核心价值观，持续优化调整在营门店，不断推进百货门店升级转型。强化招商、营运两大中心管理职能，继续在百货门店经营定位、目标品牌池管理、企划方案和招商运营方面，推进公司一体化、标准化管理。

面对突如其来的新冠疫情给公司经营带来的不利影响，公司加强疫情安全防控的同时，缩短供应商付款账期，给予供应商租金减免让利等扶持政策，携手供应商共克时艰。同时公司创新营销模式，推动线上引流线下销售成果转化。大力推进数字化和技术驱动以提升劳动效率，聚焦线上线下多业态场景体验，加速多渠道融合，探索谋求百货零售业务发展新突破。

公司继续稳步推进罗森便利门店拓展，直营加盟并举，抓进度，保质量，控成本，不断巩固提升经营业绩。继续轻资产战略，推进重资产处置出表，优化资产和财务结构，降低财务费用，提高资产运营效益；积极变革，优化管理，进一步完善内部管理制度，优化内部资源配置，持续创新经营机制，释放企业活力，不断提升公司核心竞争力和公司价值。

（一）坚持百货主业，持续创新，不断提升百货经营业绩

2020年，公司坚持百货零售主业不动摇，以“调改、创新”两大主题为抓手，持续调整改造购物环境，丰富门店功能，科学规划布局，调整品类动线，优化服务体验，加快购物中心化转型。不断调整商品结构，调整商品品类组合，引入新业态，提高时尚度，夯实区域竞争优势，通过优秀产品导入、功能升级，不断提升百货门店核心竞争力。

公司拓宽思路，创新机制，创新营销，巩固重点营销档期，打造业绩标杆品牌，培养规模品牌，异业联盟互动，丰富体验式营销、新媒体营销。紧抓营销节点，创新门店联动营销，借助品牌明星效应，通过营企联动和营销资源的精准投放，有效带动商场客流与人气。创新营销模式，积极运用新技术、新科技手段提升管理运营水平，结合微信、小程序、抖音等新媒体手段加强会员互动，提升会员消费，创新直播模式，引进推流直播技术，创新“小程序+直播+社群”的营销模式，实现线上引流线下转化。各种新技术的运用，助推公司数字化转型升级，使公司化危为机，有效降低了新冠疫情对公司的不利影响。公司利用区域连锁优势，主动出击，扩大经营范围，2020年6月，与贵州茅台签约，成为贵州茅台酒在江苏区域KA卖场服务商，进一步提升了公司品牌形象，扩大了区域竞争优势，助力公司业绩增长。

本年按开业推进计划，顺利实现盱眙百货及商业街满铺开业。

（二）聚焦绩效，赋能加盟，稳健推进中商便利门店拓展

公司继续连锁运营大加盟模式，稳健拓展罗森便利门店。南京罗森主攻南京市区战略点位，开发拓展门店以特殊商圈为主。安徽罗森围绕“心智建设、营销事件、媒介策略”加强中商罗森品牌建设，赋能加盟商，共享加盟资源，快速拓展门店抢占市场。

报告期内，罗森便利狠抓门店发展进度，确保运营质量，严控费用成本，努力降低商品废弃率，不断完善供应链，本年新建合肥仓，有效降低货物中转配送成本，进一步提升了公司竞争力。2020年，安徽罗森成功拓展芜湖、马鞍山市场。至报告期末，罗森便利已累计开业250家门店，已初步形成一定的连锁化、规模化效应，经营业绩稳步增长，发展趋势持续向好。

（三）加速地产项目后续建设、销售去化和竣工交付工作

地产项目继续执行委托代建、代销协议，稳步推进项目后续建设工作的同时，加速销售去化，加快成本结算、工程验收、竣工交付工作。按期推进各项工作的同时，地产项目还重点抢抓开业项目的建设、装修、竣工、验收工作，顺利完成盱眙百货及商业街按时开业交付。

（四）积极变革，年轻化队伍，持续提升公司核心竞争力

积极自我变革，以“争利守利”为导向，围绕“七个极致”管理要求，刷新经营决策文件，修订制度，优化流程，优化人员配置。积极吸纳应届大学生，推行导师制，帮带培养后备梯队，年轻化队伍，以打造“强到极致的人才队伍”、构建“优到极致的人员结构”为目标，大力提拔重用业绩突出人才。加强审计监察力度，营造简单、直接、真实、高效的工作氛围。

进一步优化奖惩激励机制，加强预算管控与绩效考核，量化考核指标体系，明确线上线下发展目标。梳理推动历史遗留问题解决，挖掘提升非主营资产价值。加大数字化建设，强化数据信息收集分析能力，加快数字化转型升级，持续提升公司核心竞争力。

二、报告期内主要经营情况

报告期内，公司实现营业收入 31.83 亿元，同比下降 60.72%；归属于上市公司股东的净利润 0.81 亿元。

(一) 主营业务分析

1. 利润表及现金流量表相关科目变动分析表

单位:元 币种:人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
营业收入	3,183,051,120.44	8,103,013,048.33	-60.72
营业成本	1,849,545,623.66	6,490,098,515.89	-71.50
销售费用	306,920,433.55	393,120,968.70	-21.93
管理费用	524,752,313.38	628,293,929.56	-16.48
财务费用	338,739,894.40	382,445,676.63	-11.43
经营活动产生的现金流量净额	60,068,787.62	508,340,655.90	-88.18
投资活动产生的现金流量净额	-37,772,461.91	181,285,122.58	-120.84
筹资活动产生的现金流量净额	-195,685,558.41	-735,751,093.53	不适用

2. 收入和成本分析

√适用 □不适用

1、营业收入及营业成本较上年同期减少主要是：

公司执行新收入准则，对联营和代销销售收入以净额法列示；剔除新收入准则变化的影响（按原总额法同口径对比），由于新冠疫情原因，报告期部分百货门店不同程度闭店，导致营业收入同比下降 22.29%。

2、销售费用和管理费用较上年同期减少的原因主要是：

- (1) 由于新冠疫情原因导致百货门店不同程度闭店，经营成本下降，相关费用累计同比减少；
- (2) 地产板块销售减少导致代销费同比减少。

3、财务费用较上年同期减少主要是：由于新冠疫情原因影响百货门店销售下降导致手续费同比减少以及部分金融机构利率下调，导致利息减少。

4、经营活动产生的现金流量净额较上年同期减少主要是：

- (1) 受新冠疫情影响，销售减少导致百货板块销售现金流回款同比减少；
- (2) 公司为受新冠疫情支持供应商，加快供应商货款支付。

5、投资活动产生的现金流量净额较上年同期减少主要是：同期收回处置徐州置业欠款；

6、筹资活动产生的现金流量净额较上年同期变化主要是：新冠疫情原因，本期金融机构借款利息延期支付，偿还利息现金支出同比减少。

(1). 主营业务分行业、分产品、分地区情况

单位:万元 币种:人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率(%)	营业收入比上年增减(%)	营业成本比上年增减(%)	毛利率比上年增减(%)
百货	221,947.39	97,535.20	56.05	-66.57	-81.10	增加 33.75 个百分点
房地产	94,269.82	87,419.36	7.27	-34.40	-33.31	减少 1.51 个百分点
服务	2,087.90	0.00	100.00	-21.13	-100.00	增加 75.72 个百分点
主营业务分地区情况						
分地区	营业收入	营业成本	毛利率(%)	营业收入比上年增减(%)	营业成本比上年增减(%)	毛利率比上年增减(%)
江苏	291,060.58	171,077.44	41.22	-60.34	-70.95	增加 21.46 个百分点
安徽	17,647.90	12,828.75	27.31	-11.44	-16.07	增加 4.02 个百分点
河南	2,482.78	282.82	88.61	-86.53	-98.12	增加 70.42 个百分点
湖北	3,200.50	184.18	94.25	-80.90	-98.61	增加 73.37 个百分点
山东	3,913.35	581.37	85.14	-81.56	-96.46	增加 62.57 个百分点

主营业务分行业、分产品、分地区情况的说明:

百货零售营业收入较上年减少主要是公司执行新收入准则,对联营和代销销售收入以净额法列示,剔除新收入准则变化的影响(按原总额法同口径对比),由于新冠疫情原因,部分百货门店不同程度闭店,导致营业收入同比下降 22.29%;

商业地产营业收入较上年减少主要是由于报告期地产项目交房较上年减少,结转收入同比减少。

(2). 产销量情况分析表

适用 不适用

(3). 成本分析表

单位:万元

分行业情况							
分行业	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例(%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例(%)	本期金额较上年同期变动比例(%)	情况说明
百货零售	营业成本	97,535.20	52.73	515,925.03	79.49	-81.10	注
商业地产	营业成本	87,419.36	47.27	131,080.51	20.20	-33.31	注
服务	营业成本			2,004.30	0.31	-100.00	

成本分析其他情况说明：

本期百货零售成本较同期减少主要是本期受新冠疫情影响，部分百货门店不同程度闭店，营业时间减少，导致经营成本下降；

本期商业地产成本较同期减少主要是地产项目交房较上年减少，销售回款和经营成本同比减少。

(4). 主要销售客户及主要供应商情况

√适用 □不适用

前五名供应商采购额 67,315.58 万元，占年度销售总额 16.74%；其中前五名供应商采购额中关联方销售额 0 万元，占年度销售总额 0%。

3. 费用

√适用 □不适用

单位：元

费用项目	本期金额	上期金额	变动额	变动率(%)
销售费用	306,920,433.55	393,120,968.70	-86,200,535.15	-21.93
管理费用	524,752,313.38	628,293,929.56	-103,541,616.18	-16.48
财务费用	338,739,894.40	382,445,676.63	-43,705,782.23	-11.43

说明：

1. 销售费用和管理费用较上年同期减少的原因主要是：

(1) 由于新冠疫情原因导致导致百货门店不同程度闭店，经营成本下降，相关费用累计同比减少；

(2) 地产板块销售减少导致代销费同比减少。

2. 财务费用较上年同期减少主要是：

由于新冠疫情原因影响百货门店销售下降导致手续费同比减少以及部分金融机构利率下调，导致利息减少。

4. 研发投入

(1). 研发投入情况表

□适用 √不适用

(2). 情况说明

□适用 √不适用

5. 现金流

√适用 □不适用

单位：万元

现金流项目	本期金额	上期金额	变动额	变动率(%)
经营活动产生的现金流量净额	6,006.88	50,834.07	-44,827.19	-88.18
投资活动产生的现金流量净额	-3,777.25	18,128.51	-21,905.76	-120.84
筹资活动产生的现金流量净额	-19,568.56	-73,575.11	54,006.55	不适用

说明：

经营活动产生的现金流量净额同比减少 44,827.19 万元，主要是：

(1) 受新冠疫情影响，百货部分门店闭店，导致销售收入减少，百货板块销售现金流回款同比减少；

(2) 公司为新冠疫情期间支持供应商，加快供应商货款支付。

各项目销售回款和回款工程支出明细如下：

单位：万元

项目	销售回款			工程支出			同比收支差额
	2020 年	2019 年	增减额	2020 年	2019 年	增减额	
中商房产	141.97	58.00	83.97				83.97
徐州投资	20.00	803.33	-783.33				-783.33
淮安广场				0.00	2,214.10	-2,214.10	2,214.10
泗阳雨润	15,344.41	14,328.78	1,015.63	9,216.00	8,819.85	396.15	619.48
宿迁地产	3,678.78	4,719.99	-1,041.21	4,274.76	3,218.69	1,056.07	-2,097.28
苏州置业	640.00	2,906.25	-2,266.25		27.38	-27.38	-2,238.87
新沂雨润	0.50	0.00	0.50		23.77	-23.77	24.27
盱眙雨润	6,914.84	30,425.29	-23,510.45	35,094.26	12,880.22	22,214.04	-45,724.49
句容置业	158.33	21.11	137.22	108.68	352.59	-243.91	381.13
扬中地产	-25.93	3,985.27	-4,011.20	352.60	2,019.07	-1,666.47	-2,344.73
海安雨润	4,741.18	13,087.89	-8,346.71	6,910.07	8,943.04	-2,032.97	-6,313.74
沐阳雨润	2,862.51	20,463.45	-17,600.94	698.46	9,112.46	-8,414.00	-9,186.94
合计	34,476.59	90,799.36	-56,322.77	56,654.83	47,611.17	9,043.66	-65,366.43

(3) 投资活动产生的现金流量净额同比减少 21,905.76 万元，主要为同期收回处置徐州置业欠款。

(4) 筹资活动产生的现金流量净额同比增加 54,006.55 万元，主要是由于新冠疫情原因，本期金融机构借款利息延期支付，偿还利息现金支出同比减少。

(二) 非主营业务导致利润重大变化的说明

√适用 □不适用

公司收购的济宁店和徐州店改制前的对外担保本期解除，预计负债转回 1.02 亿元，影响本期净利润增加。

(三) 资产、负债情况分析

√适用 □不适用

1. 资产及负债状况

单位：元

项目名称	本期期末数	本期期末数占总资产的比例 (%)	上期期末数	上期期末数占总资产的比例 (%)	本期期末金额较上期期末变动比例 (%)	情况说明
货币资金	650,658,412.18	4.95	1,163,680,220.40	7.62	-44.09	说明 1
交易性金融资产	82,720,000.00	0.63	1,030,000,000.00	6.75	-91.97	说明 2
应收账款	44,937,142.93	0.34	32,804,547.53	0.21	36.98	说明 3
其他流动资产	142,696,788.87	1.09	210,415,768.70	1.38	-32.18	说明 4
在建工程	7,718,022.91	0.06	1,276,914.95	0.01	504.43	说明 5
长期股权投资	107,562,215.53	0.82	70,130,985.25	0.46	53.37	说明 6
其他非流动资产	20,639,745.97	0.16	81,305,325.96	0.53	-74.61	说明 7
预收款项	61,464,014.66	0.47	1,983,218,164.74	12.99	-96.90	说明 8
其他流动负债	96,484,600.72	0.73	21,596,460.23	0.14	346.76	说明 9
长期借款	338,214,586.20	2.57	547,379,279.33	3.59	-38.21	说明 10
预计负债	30,578,586.19	0.23	120,936,387.21	0.79	-74.93	说明 11
合同负债	1,376,968,263.54	10.48			100.00	说明 12

说明如下：

- 说明 1. 货币资金较上期减少主要原因是银票到期兑付以及销售回款较上期减少；
 说明 2. 交易性金融资产较上期减少主要原因是全额银票到期，以质押的结构存款兑付；
 说明 3. 应收账款较上期增加主要原因是门店应收租金和物业费尚未收到；
 说明 4. 其他流动资产较上期减少主要原因是地产税金以及待摊费用较上期有所减少；
 说明 5. 在建工程较上期增加主要原因是部分百货门店更新改造；
 说明 6. 长期股权投资较上期增加主要原因是权益法核算的长江日昇投资有限公司净利润增加；
 说明 7. 其他非流动资产较上期减少主要原因是预付的新沂地产二期土地出让金于本期收回；
 说明 8. 预收款项较上期减少主要原因是按新收入准则将预收售房款及储值卡销售款重分类调整至合同负债；
 说明 9. 其他流动负债较上期增加主要原因是按新收入准则将预收售房款税金及储值卡销售款税金重分类调整至其他流动负债；
 说明 10. 长期借款较上期减少主要原因是本期将一年内到期的长期借款调整至一年内到期的非流动负债；
 说明 11. 预计负债较上期减少主要原因是济宁店和徐州店改制前对外担保本期解除，或有负债转回；
 说明 12. 合同负债较上期增加主要原因是按新收入准则将预收售房款及储值卡销售款重分类调整至合同负债。

2. 截至报告期末主要资产受限情况

√适用 □不适用

单位：元

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	143,585,889.86	保证金
交易性金融资产	82,720,000.00	为本公司借款提供质押
存货	1,912,812,380.23	为本公司借款提供抵押
固定资产	1,631,543,681.90	为本公司借款提供抵押
无形资产	186,971,969.06	为本公司借款提供抵押
投资性房地产	359,000,000.00	为本公司借款提供抵押
长期股权投资	102,964,022.23	为本公司借款提供抵押
合计	4,419,597,943.28	

3. 其他说明

□适用 √不适用

(四) 行业经营性信息分析

√适用 □不适用

2020 年，国民经济稳定恢复，服务业逐步恢复，现代服务业增势良好，市场销售恢复较快，消费升级类商品销售增速加快。全年国内生产总值 1,015,986 亿元，按可比价格计算，比上年增长 2.3%，全年社会消费品零售总额 391,981 亿元，比上年下降 3.9%，商品零售 352,453 亿元，下降 2.3%，餐饮收入 39,527 亿元，下降 16.6%，网上实物商品零售额实现 97,590 亿元，同比增长 14.8%，实体店消费品零售额同比下降 8.8%，与此相比，根据中华全国商业信息中心的统计，2020 年全国百家重点大型零售企业零售额同比下降 13.8%。

零售行业经营性信息分析

1. 报告期末已开业门店分布情况

√适用 □不适用

地区	经营业态	自有物业门店		租赁物业门店	
		门店数量	建筑面积 (万平米)	门店数量	建筑面积 (万平米)
江苏地区	百货商场	10	65.28	2	19.71
山东地区	百货商场	1	3.20		
河南地区	百货商场	1	4.41		
湖北地区	百货商场			1	4.72
安徽地区	百货商场			1	5.69

报告期末，公司已开业门店共 16 家，具体明细如下：

序号	店名	地址	开业时间	物业	建筑面积 (万平方)	租赁期限
1	中心店	江苏省南京市秦淮区中山南路 79 号	1936 年	自有	11.71	
2	淮安店	江苏省淮安市淮海东路 142 号	1989 年	自有	11.50	
3	徐州店	江苏省徐州市大同街 125 号	2019 年 12 月	租赁	11.49	2018/5/18-2038/5/17
4	奥莱店	江苏省南京市鼓楼区中山北路 86 号	2001 年 5 月	自有	1.50	
5	连云港店	江苏省连云港市海州区解放中路 56 号	1951 年	自有	3.12	
6	济宁店	山东省济宁市太白中路 29 号	1956 年	自有	3.20	
7	洛阳店	河南省洛阳市中州中路 287 号	1957 年	自有	4.41	
8	大冶店	湖北省大冶市新冶大道 38 号	2011 年 12 月	租赁	4.72	2018/1/1-2027/12/31
9	河西店	江苏省南京市建邺区江东中路 237 号	2013 年 6 月	租赁	8.22	22018/1/1-2027/12/31
10	扬中店	江苏省扬中市江洲西路 8 号	2013 年 10 月	自有	5.48	
11	铜陵店	安徽省铜陵市长江中路 917 号	2014 年 4 月	租赁	5.69	2018/1/1-2027/12/31
12	泗阳店	江苏省泗阳县北京中路 8 号	2016 年 12 月	自有	4.56	
13	句容店	江苏省句容市华阳东路 1 号	2017 年 4 月	自有	5.27	
14	宿迁店	江苏省宿迁市幸福南路 92 号	2017 年 12 月	自有	5.99	
15	沭阳店	江苏省沭阳县人民路 33 号	2019 年 9 月	自有	10.44	
16	盱眙店	江苏省淮安市盱眙县盱城金源北路 20 号	2020 年 12 月	自有	5.71	

说明：

- 1、已开业门店中，淮安店、徐州店、连云港店、济宁店和洛阳店通过公司收购股权获得；
- 2、徐州店原老大楼拆迁，在新址租赁营业卖场经营。

2. 其他说明

适用 不适用

本报告期内新增盱眙门店，盱眙店于 2020 年 12 月 24 日开业。

盱眙店位于盱眙县核心商圈。比邻奥体中心、东方商城、苏宁生活广场、万润发超市，金融机构及政府单位分布四周，教育、医疗配套设施齐全，是盱眙县最核心、最稀缺的地段。周边交通相当便利，途径商贸、学校、医院、政府机关等公共场所。不仅可满足市区 20 万人口的消费，还将吸引周边乡镇近 100 万消费群体，更可辐射周边洪泽、金湖、泗洪等县市的高端消费。为盱眙及周边提供一个一站而足的现代消费中心，将现代化的商业模式、品牌、潮流、服务带到盱眙，同步都市时尚，领袖盱眙商业。

(五) 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 107,562,215.53 元，较年初增加 37,431,230.28 元，主要原因：权益法核算的长江日昇投资有限公司净利润增加。

(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

(六) 重大资产和股权出售

适用 不适用

,

(七) 主要控股参股公司分析

√适用 □不适用

1、对公司净利润影响达到占 10%以上的子公司

单位：万元

公司名称	行业	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润	占公司净利润的比例 (%)
南京中商金润发超市有限公司	投资	12,920.00	64,983.01	37,172.05	2,087.90	1,765.97	1,174.01	13.81
江苏中央新亚百货股份有限公司	百货零售、房地产	11,901.00	430,106.72	82,297.01	38,576.60	8,669.12	6,722.56	79.06
连云港市中央百货有限责任公司	百货零售	9,000.00	19,028.97	14,197.56	4,274.06	1,654.45	1,244.39	14.63
济宁市中央百货有限责任公司	百货零售	12,000.00	19,171.63	11,407.79	3,913.35	487.53	6,441.02	75.74
镇江雨润中央购物广场有限公司	百货零售、房地产	55,071.35	73,503.72	36,849.28	3,610.28	-1,334.03	-1,350.92	-15.89
宿迁中央国际购物广场有限公司	百货零售、房地产	83,000.00	136,174.61	23,493.42	21,482.58	-4,912.29	-5,358.11	-63.01
南京中商奥莱企业管理有限公司	百货零售	16,000.00	33,623.39	21,363.14	1,804.22	1,311.11	980.20	11.53
徐州中央百货大楼股份有限公司	百货零售	10,000.00	112,571.07	37,041.58	16,844.93	3,295.25	4,416.15	51.93
湖北大冶中央国际商业管理有限	百货零售	3,000.00	12,302.38	7,133.02	3,200.50	1,532.61	1,164.09	13.69
泗阳雨润中央购物广场有限公司	百货零售、房地产	10,000.00	104,388.61	-19,020.85	16,201.13	-3,250.47	-3,250.07	-38.22
新沂雨润中央购物广场有限公司	房地产	10,000.00	15,504.02	-1,873.37	0.48	-863.93	-899.53	-10.58
盱眙雨润中央购物广场有限公司	房地产	10,000.00	127,085.52	-18,225.50	25,959.25	-5,430.27	-5,285.32	-62.15
南京中央商场商业管理有限公司	百货零售	15,000.00	21,015.33	10,757.43	4,104.94	878.80	939.39	11.05
句容雨润中央购物广场有限公司	百货零售	5,000.00	38,184.64	-3,469.81	2,153.96	-2,240.42	-2,240.59	-26.35
盱眙鑫优隆商业管理有限公司	商业管理	-	33.10	-1,636.67	7.74	-1,045.08	-1,045.08	-12.29
泗阳鑫优隆商业管理有限公司	商业管理	-	389.84	-1,351.37	-583.31	-989.13	-991.85	-11.66
沭阳鑫优隆商业管理有限公司	商业管理	-	1,568.11	-6,310.09	479.61	-3,699.73	-3,681.98	-43.30
扬中鑫优隆商业管理有限公司	商业管理	-	35.46	-2,003.06	-121.84	-1,083.91	-1,083.91	-12.75
海安鑫优隆商业管理有限公司	商业管理	-	71.51	-3,861.68	-	-1,941.33	-1,941.33	-22.83
海安雨润中央购物广场有限公司	房地产	10,000.00	119,093.73	6,189.07	23,541.55	-2,151.33	-2,459.47	-28.92

2、经营业绩与上一年度报告期内相比变动在 30%以上的子公司

单位：万元

公司名称	行业	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润	同期净利润	净利润较上年变动比例%	净利润增减变动原因
镇江雨润中央购物广场有限公司	百货零售、房地产	55,071.35	73,503.72	36,849.28	3,610.28	-1,334.03	-1,350.92	-3,964.16	不适用	本期增资,内部计息减少
宿迁中央国际购物广场有限公司	百货零售、房地产	83,000.00	136,174.61	23,493.42	21,482.58	-4,912.29	-5,358.11	-20,955.83	不适用	本期增资,内部计息减少
泗阳雨润中央购物广场有限公司	百货零售、房地产	10,000.00	104,388.61	-19,020.85	16,201.13	-3,250.47	-3,250.07	-10,516.56	不适用	本期土地增值税较同期减少
沭阳雨润中央购物广场有限公司	百货零售、房地产	5,000.00	113,819.77	14,003.63	13,705.15	-203.82	-141.63	1,860.53	-107.61	百货同期9月开业,本期为全年净利润
安徽中商便利店有限公司	百货零售	400.00	10,510.75	3,526.15	14,376.70	-24.96	-16.90	-1,120.37	不适用	本期加盟店增加,营业收入增加
淮安中央新亚置业有限公司	房地产	5,000.00	17,169.66	4,716.31	-	634.46	581.45	-2,021.13	不适用	本期土地增值税较同期减少
济宁市中央百货有限责任公司	百货零售	12,000.00	19,171.63	11,407.79	3,913.35	487.53	6,441.02	1,026.97	527.18	本期对外担保解除,预计负债转回
江苏中央新亚百货股份有限公司	百货零售、房地产	11,901.00	430,106.72	82,297.01	38,576.60	8,669.12	6,722.56	-11,533.34	不适用	同期计提资产减值损失,本期无
句容市鑫优隆商业管理有限公司	商业管理	-	1,824.92	-73.98	288.68	-484.65	-499.35	118.11	-522.80	本期受疫情影响,空铺增加
句容雨润中央置业有限公司	房地产	10,000.00	40,691.64	22,664.58	396.28	259.70	224.76	-563.13	不适用	本期土地增值税较同期减少
洛阳中央百货大楼有限公司	百货零售	9,000.00	17,149.86	14,053.15	2,482.78	705.30	530.92	886.80	-40.13	疫情影响,销售减少,营业收入减少
南京甫石基金管理有限公司	投资	-	35.80	-208.21	-	-0.03	-0.03	-55.86	不适用	项目关停,同期资产计提减值损失
南京快佳超市有限公司	百货零售	500.00	2,356.97	184.49	9,962.53	11.56	480.33	277.94	72.82	本期加盟店增加,营业收入增加
南京快佳惠赢超市有限公司	百货零售	-	-	-	-	1.01	5.36	10.79	-50.33	本期公司注销
南京撒蕉的猩猩贸易有限公司	百货零售	100.00	53.38	-169.90	-1.18	-0.02	-0.02	-260.73	不适用	项目关停,本期业务支出发生较少

2020 年年度报告

南京松多股权投资管理合伙企业(有限合伙)	投资	5,000.00	4,883.28	4,883.28	-	-	-	-116.72	不适用	项目关停,本期无业务发生
南京雨润云中央支付技术开发有限公司	电子商务	10,000.00	9,641.43	9,614.73	-	-6.31	-6.31	-303.23	不适用	项目关停,同期资产计提减值损失
南京云中央科技有限公司	电子商务	5,000.00	27,234.54	-2,189.73	10.90	-81.93	-81.93	-3,578.67	不适用	项目关停,同期计提在建工程减值,本期无
南京中商奥优餐饮有限公司	百货零售	70.00	45.23	-475.66	-	-1.49	3.02	-544.17	不适用	项目关停,本期业务支出发生较少
南京中商超市有限公司	百货零售	1,000.00	39.21	-873.31	-	5.72	-6.18	-343.37	不适用	项目关停,同期固定资产报废
南京中商房产开发有限公司	房地产	5,600.00	91,227.12	-10,451.16	1,127.69	634.73	644.65	-801.48	不适用	本期结转收入增加,毛利增加
南京中央商场便利有限公司	百货零售	747.00	2,179.71	574.69	-	-0.15	-0.13	-113.08	不适用	本期对公司整合,费用下降较多
南京中央商场集团联合营销有限公司	批发	5,000.00	206,262.99	22,260.77	5,883.07	99.10	74.37	1,600.92	-95.35	疫情影响,营业收入减少,毛利减少
南京中央商场投资管理有限公司	投资	89,000.00	194,514.11	79,522.84	-	-278.72	-278.72	-471.87	不适用	本期财务利息费用减少
南京中央商场新零售有限公司	百货零售	475.00	1,268.62	-645.56	97.79	-313.90	-313.90	-588.67	不适用	项目关停,亏损减少
南京中央商场新零售有限公司扬州邗江中路分公司	百货零售	-	294.35	-106.18	35.69	-47.88	-39.43	-66.75	不适用	公司注销,亏损金额缩小
南京中央商场孕婴童用品有限公司	百货零售	2,510.00	436.06	37.57	-	-7.05	1.73	-1,333.36	不适用	项目关停,费用较同期减少
上海松多投资管理有限公司	投资	1,000.00	280.82	101.47	-	-19.64	-19.02	-483.76	不适用	项目关停,本期无业务发生
沭阳鑫优隆商业管理有限公司	商业管理	-	1,568.11	-6,310.09	479.61	-3,699.73	-3,681.98	-1,621.04	不适用	售后返祖成本增加
苏州中商置地有限公司	房地产	800.00	16,946.60	-9,983.68	-	-705.60	-718.32	-1,573.87	不适用	土地增值税较同期减少
泰州中央国际购物有限公司	百货零售	1,000.00	1.20	-4,709.00	-	-0.68	-0.68	-119.84	不适用	同期进项税留抵核销形成营业外支出,本期无
铜陵雨润中央购物广场有限公司	百货零售	3,000.00	5,854.26	-375.90	3,272.09	-215.56	-225.08	-127.15	不适用	疫情影响,营业收入减少

2020 年年度报告

新沂雨润中央购物广场有限公司	房地产	10,000.00	15,504.02	-1,873.37	0.48	-863.93	-899.53	-2,544.93	不适用	土地增值税较同期减少
宿迁鑫优隆商业管理有限公司	商业管理	-	-	-895.10	-	-576.55	-576.94	-258.75	不适用	返租成本较同期增加
盱眙鑫优隆商业管理有限公司	商业管理	-	33.10	-1,636.67	7.74	-1,045.08	-1,045.08	-591.59	不适用	返租成本增加
徐州中央百货大楼股份有限公司	百货零售	10,000.00	112,571.07	37,041.58	16,844.93	3,295.25	4,416.15	499.90	783.41	本期对外担保解除,预计负债转回
徐州中央国际广场投资有限公司	投资	5,000.00	1,077.96	1,033.52	1.80	-23.29	-23.29	-205.27	不适用	本期土地增值税较同期减少
南京快佳惠宁超市有限公司	百货零售	-	89.65	-10.83	17.23	-11.91	-10.83	-	不适用	本期新成立公司
盱眙润隆商业管理有限公司	百货零售	-	607.16	-92.43	46.53	-92.43	-92.43	-	不适用	本期新成立公司

(八) 公司控制的结构化主体情况

□适用 √不适用

三、公司关于公司未来发展的讨论与分析**(一) 行业格局和趋势**

√适用 □不适用

国家加快构建以国内大循环为主体，国内国际双循环相互促进的新发展格局，新型消费有望成为促消费扩内需的重要增长引擎。多地积极出台支持举措，未来将加快国际消费中心城市培育建设，深化步行街改造提升，加快发展品牌连锁便利店，推动城乡商贸流通转型升级，打造现代商贸流通体系，推动消费新业态新模式新场景加速普及应用。

新冠疫情改变了居民部分生活方式和消费习惯，民众注重体验、追求个性的消费心态比以往更加突出。后疫情期，零售行业必将有恢复性增长。新型消费促进传统商业加快数字化、智能化改造。未来零售行业的机遇及经营策略重点，应是利用数字化手段，大力拓展线上渠道，不断推进线上线下深度融合，才能紧跟大势把政策红利转化为企业发展红利。

(二) 公司发展战略

√适用 □不适用

公司将继续坚持百货零售主业不动摇，坚持以业绩为中心，推进购物中心化转型，加速推进线上销售，推进线上线下融合发展。继续大力发展罗森便利加盟，稳步推进罗森便利门店拓展和业绩巩固提升。继续轻资产化发展战略，加快推进淮安雨润广场处置出表，持续优化资产和财务结构，降低财务费用，提高资产运行效益。

(三) 经营计划

√适用 □不适用

2021 年，公司将继续聚焦百货零售主业，持续调改升级、创新营销、创新服务。公司将加速数字化、智能化升级改造，加大 Young 购电商平台投入，积极推动供应商线上平台入驻，成立电商部，统筹运营公司线上业务，加速推进线上销售。引入智能化科技应用，提升场内氛围，推进线上线下深度融合发展。加快推进罗森便利门店拓展，提升品牌连锁规模优势。整合各项资源，凝心聚力，打造一支脱胎换骨、兵强马壮的队伍，提升企业管理运营能力。

(1) 聚焦主业，科技赋能，推进线上线下融合发展

2021 年，公司将继续聚焦百货零售主业，关注研究行业发展动态，及时挖掘新的业绩增长点，不断夯实实体门店在行业中的竞争优势，不断优化商品结构，丰富门店功能，引入新业态，提高时尚度。在经营管理方面，大力巩固重点营销档期，加强门店单日销售规模管理，培养规模品牌业绩，提升品牌效应，打造业绩标杆品牌，提高企业知名度。

加快数字化、智能化升级改造，加大 Young 购电商平台投入，成立电商部，积极推动供应商线上平台入驻，加速推进线上销售，统筹运营公司线上业务，谋求线上业务成为公司销售业绩新的增长点。推进智能 AI 客服建设，引入智能化科技应用，提升场内氛围，打造丰富互动场景，提升顾客的游览体验，满足顾客多样性服务体验以及场景化社交体验的消费需求。

充分利用线上资源，通过 Young 购、直播等形式，拓宽各品牌销售途径，推进线上线下融合发展，提高门店销售规模。挖掘场外资源，积极拓展异业联盟，增加多经点位，寻求增长点，推进门店物业条件改造，持续提升卖场整体形象，持续挖掘提升公司经营业绩。

(2) 强化品牌，合理规划，加速新零售门店拓展

公司将继续轻资产运营的大加盟模式，强化中高罗森品牌建设输出，加强从新员工到店长的各职级课程培训，提升员工整体职业素养。不断完善加盟政策和加盟模式，持续优化商品结构，

狠抓商品质量与运营效益，不断提升外卖平台销售占比，合理规划，科学布点，加速罗森便利连锁门店拓展。

2021 年，南京罗森计划新开门店 59 家，将推进高淳和溧水两个区域的门店拓展。安徽罗森拟新开门店 80 家，计划新拓展铜陵、六安、滁州 3 个城市，新开门店将分布在合肥、芜湖、马鞍山、铜陵、六安、滁州，安徽罗森将初步形成 1+5（1 个省会+5 个地级市）的辐射经营区域布局。

(3) 代建代销，加速验收，落实地产项目竣备交付

公司地产项目将继续委托代建、代销协议，稳步推进后续工作，并充分利用公司实际控制人及其关联公司广泛的业务链资源优势，加速销售去化回款，加快工程成本结算，持续推进竣备项目交付。

(4) 凝心聚力，创新优化，不断提升公司竞争能力

公司将以组织结构调整、制度体系建设为基础，用更加完善的薪酬激励机制充分调动员工积极性，凝心聚力，打造一支脱胎换骨、兵强马壮的队伍。通过打造一支下达基层的 AT 考核团队，识别选拔优秀干部，提高队伍整体质量。

创新优化激励机制，建立业绩标杆榜样，科技赋能，创新服务。健全制度管理体系，优化工作流程，刷新经营决策文件，更新目标品牌池，加速数字化、智能化升级改造，驱动经营模式变革，不断提升公司核心竞争能力。

(四) 可能面对的风险

适用 不适用

公司新开百货门店受限于城市规模、人口和消费水平等因素的限制，培育期延长；部分商业街项目业绩不达预期可能被关停并转风险。

(五) 其他

适用 不适用

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

适用 不适用

第五节 重要事项

一、普通股利润分配或资本公积金转增预案

(一) 现金分红政策的制定、执行或调整情况

√适用 □不适用

公司根据中国证监会发布的《上市公司监管指引第3号——上市公司现金分红》（证监会公告[2013]43号）文件精神，公司已在公司章程利润分配相关条款中明确了现金分红的优先顺序以及差异化多元化分红政策。报告期内公司严格按照利润分配政策执行。

(二) 公司近三年（含报告期）的普通股股利分配方案或预案、资本公积金转增股本方案或预案

单位：元 币种：人民币

分红年度	每10股送红股数（股）	每10股派息数（元）（含税）	每10股转增数（股）	现金分红的数额（含税）	分红年度合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比率（%）
2020年	0	0	0	0.00	81,377,064.81	0
2019年	0	0	0	15,057,048.07	-588,331,102.86	不适用
2018年	0	0	0	41,210,220.39	-340,370,184.26	不适用

(三) 以现金方式回购股份计入现金分红的情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	现金分红的金额	比例（%）
2020年	0	0
2019年	15,057,048.07	100
2018年	41,210,220.39	100

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

√适用 □不适用

报告期内盈利且母公司可供普通股股东分配利润为正，但未提出普通股现金利润分配方案预案的原因	未分配利润的用途和使用计划
报告期公司主营百货零售经营平稳、业绩正常，但为实施公司战略目标，聚焦主业，稳固百货零售主营业务。拟加大对老、旧百货门店改造投入。	未来拟对部分百货老旧门店加大资本投入，进行更新改造和提档升级。为确保公司良性发展，公司本年度拟不进行利润分配，不进行资本公积转增股本。

二、承诺事项履行情况

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

□适用 √不适用

(二) 公司资产或项目存在盈利预测，且报告期仍处在盈利预测期间，公司就资产或项目是否达到原盈利预测及其原因作出说明

已达到 未达到 不适用

(三) 业绩承诺的完成情况及其对商誉减值测试的影响

适用 不适用

三、报告期内资金被占用情况及清欠进展情况

适用 不适用

四、公司对会计师事务所“非标准意见审计报告”的说明

适用 不适用

五、公司对会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正原因和影响的分析说明

(一) 公司对会计政策、会计估计变更原因及影响的分析说明

适用 不适用

根据财政部于 2017 年 7 月修订发布的《企业会计准则第 14 号——收入》（财会[2017]22 号，以下简称“新收入准则”）规定，在境内外同时上市的企业以及在境外上市并采用国际财务报告准则或企业会计准则编制财务报表的企业，自 2018 年 1 月 1 日起施行；其他境内上市企业，自 2020 年 1 月 1 日起施行；执行企业会计准则的非上市企业，自 2021 年 1 月 1 日起施行。详情请见 2020 年 8 月 7 日在上海证券交易所网站公告，公告编号：临 2020-033

(二) 公司对重大会计差错更正原因及影响的分析说明

适用 不适用

(三) 与前任会计师事务所进行的沟通情况

适用 不适用

(四) 其他说明

适用 不适用

六、聘任、解聘会计师事务所情况

单位：万元 币种：人民币

现聘任	
境内会计师事务所名称	立信会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬	200
境内会计师事务所审计年限	2

	名称	报酬
内部控制审计会计师事务所	立信会计师事务所（特殊普通合伙）	80

聘任、解聘会计师事务所的情况说明

适用 不适用

审计期间改聘会计师事务所的情况说明

适用 不适用

七、面临暂停上市风险的情况

(一) 导致暂停上市的原因

适用 不适用

(二) 公司拟采取的应对措施

适用 不适用

八、面临终止上市的情况和原因

适用 不适用

九、破产重整相关事项

适用 不适用

十、重大诉讼、仲裁事项

本年度公司有重大诉讼、仲裁事项 本年度公司无重大诉讼、仲裁事项

(一) 诉讼、仲裁事项已在临时公告披露且无后续进展的

适用 不适用

事项概述及类型	查询索引
南京中央商场(集团)股份有限公司控股子公司沭阳雨润中央购物广场有限公司与南京国豪装饰安装工程股份有限公司因工程施工合同纠纷一案被国豪装饰提起诉讼, 涉案的金额12,945,141.94元。	2020年11月26日上海证券交易所网站公告公告编号:临2020—045

(二) 临时公告未披露或有后续进展的诉讼、仲裁情况

适用 不适用

单位:万元 币种:人民币

报告期内:									
起诉(申请)方	应诉(被申请人)方	承担连带责任方	诉讼仲裁类型	诉讼(仲裁)基本情况	诉讼(仲裁)涉及金额	诉讼(仲裁)是否形成预计负债及金额	诉讼(仲裁)进展情况	诉讼(仲裁)审理结果及影响	诉讼(仲裁)判决执行情况
江苏新龙兴建设集团有限公司	海安雨润中央购物广场有限公司	无	诉讼	诉求被告给付原告工程款并支付利息。	5,915.54	否	已判决	和解结案	和解履行完毕
深圳市中装建设集团股份有限公司	沭阳雨润中央购物广场有限公司	无	诉讼	诉求被告给付原告工程款并支付利息	1,433.31	否	已判决	已签署和解协议	和解协议履行中

(三) 其他说明

适用 不适用

十一、上市公司及其董事、监事、高级管理人员、控股股东、实际控制人、收购人处罚及整改情况

适用 不适用

十二、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。控股股东及实际控制人因金融借款合同纠纷，存在较大数额的到期未清偿情况。

十三、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

十四、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
2020年1月11日，公司第九届董事会第七次会议审议通过公司与南京雨润连锁经营管理有限公司签署商品代销协议，代销雨润系列产品；公司控股子公司与南京雨润菜篮子食品有限公司开展仓储物流运输业务，形成关联交易的议案，关联董事回避表决，其他董事一致同意通过议案。	2020年1月11日上海证券交易所网站公告，公告编号：临2020-002
2020年3月10日，公司第九届董事会第八次会议审议通过公司向实际控制人的控股公司江苏雨润肉类产业集团有限公司租赁办公楼，同时接受实际控制人的控股公司江苏雨润物业服务服务有限公司提供的物业管理服务的议案，关联董事回避表决，其他董事一致同意通过议案。	2020年3月10日上海证券交易所网站公告，公告编号：临2020-012

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

(二) 资产或股权收购、出售发生的关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

4、涉及业绩约定的，应当披露报告期内的业绩实现情况

适用 不适用

(三) 共同对外投资的重大关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

(四) 关联债权债务往来

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3、临时公告未披露的事项

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

关联方	关联关系	向关联方提供资金			关联方向上市公司提供资金		
		期初余额	发生额	期末余额	期初余额	发生额	期末余额
淮安雨润置业有限公司	股东的子公司	20.35		20.35			
铜陵雨润地华置业有限公司	股东的子公司		57.53	57.53	593.87	310.31	904.18
江苏地华实业集团有限公司	股东的子公司		2.84	2.84			
南京雨润菜篮子食品有限公司	股东的子公司					6.78	6.78
桐城市福润包装材料有限公司	股东的子公司					4.44	4.44
南京雨润连锁经营管理有限公司	股东的子公司					632.34	632.34
江苏地华房地产开发有限公司	股东的子公司				4,557.56	-233.70	4,323.86
江苏雨润物业服务有限公司	股东的子公司				486.34	-6.43	479.91
湖北雨润地华置业有限公司	股东的子公司				1,490.56	304.95	1,795.51
盱眙雨润环球农产品采购有限公司	股东的子公司				4,000.00		4,000.00
淮安雨润置业有限公司	股东的子公司				69.81		69.81
如皋雨润置业有限公司	股东的子公司				50.15		50.15
滁州雨润房地产开发有限公司	股东的子公司				1.12		1.12
江苏雨润肉类产业集团有限公司	股东的子公司				960.13	472.24	1,432.37
江苏润地房地产开发有限公司	股东的子公司				1,647.53	-444.89	1,202.64
南京中央商场物业服务有限公司	股东的子公司				827.47	-827.47	0.00
南京雨润菜篮子食品有限公司	股东的子公司				51.89	57.22	109.11
桐城市福润包装材料有限公司	股东的子公司				3.24	-3.24	
长江日昇投资有限公司	股东的子公司					6,894.00	6,894.00
合计		20.35	60.37	80.72	14,739.67	7,166.55	21,906.22
关联债权债务形成原因	为股东的子公司和本公司发生的与日常经营相关的关联交易形成的债权债务往来。						
关联债权债务对公司的影响	无						

(五) 其他

□适用 √不适用

十五、重大合同及其履行情况**(一) 托管、承包、租赁事项****1、 托管情况**

□适用 √不适用

2、 承包情况

□适用 √不适用

3、 租赁情况

√适用 □不适用

单位:万元 币种:人民币

出租方名称	租赁方名称	租赁资产情况	租赁资产涉及金额	租赁起始日	租赁终止日	租赁收益	租赁收益确定依据	租赁收益对公司影响	是否关联交易	关联关系
徐州和瑞华物业资产经营管理有限公司	南京中央商场(集团)股份有限公司	徐州市大同街 125 号地下一层和地上一至七层及 8、9 楼塔楼	69,833.33	2018 年 5 月 18 日	2038 年 5 月 18 日				否	

租赁情况说明

根据徐州市人民政府建设中心商圈的规划, 本公司控股子公司徐州中央百货大楼股份有限公司(简称“徐百大”)位于徐州市中山南路的百货经营卖场被列入搬迁范围, 按照公司规划, 徐百大将另行选址并转型为大型购物中心的发展战略, 2018 年 9 月 10 日, 公司与徐州和瑞华物业资产经营管理有限公司(简称“和瑞华”)签订《租赁合同》, 公司承租和瑞华位于徐州市大同街 125 号地下一层(原丽人街、B 层除外)和地上一至七层及 8、9 楼塔楼 114,953.42 平方米的物业作为徐百大经营场所, 前三年租金每年约 1,750 万元, 每三年按《租赁合同补充协议》约定递增一次, 租赁期限为 20 年。

本次交易将提供公司商业连锁徐百大的经营场所, 将徐百大原 2.6 万平方米的经营场所扩大到 11.49 万平方米, 有利于徐百大店提档升级, 有利于徐百大龙头商业品牌的保护, 符合公司商业连锁发展战略。

2020 年 11 月 25 日与和瑞华签订《租赁合同补充协议书》, 租赁期总金额由 93,051.47 万元调整为 69,833.33 万元。

(二) 担保情况

√适用 □不适用

单位:万元 币种:人民币

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）													
担保方	担保方与上市公司的关系	被担保方	担保金额	担保发生日期（协议签署日）	担保起始日	担保到期日	担保类型	担保是否已经履行完毕	担保是否逾期	担保逾期金额	是否存在反担保	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							
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）						73.72							
公司及其子公司对子公司的担保情况													
报告期内对子公司担保发生额合计						-10,171.35							
报告期末对子公司担保余额合计（B）						221,922.24							
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）													
担保总额（A+B）						221,995.96							
担保总额占公司净资产的比例（%）						229.62							
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）						189,264.24							
担保总额超过净资产50%部分的金额（E）						75,700.00							
上述三项担保金额合计（C+D+E）						264,964.24							
未到期担保可能承担连带清偿责任说明						见说明							
担保情况说明						见说明							

为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响：

单位：元 币种：人民币

被担保单位	担保本金	担保利息	债务到期日	对本公司的财务影响
非关联方：				
徐州蓝天商业大楼	550,000.00	1,037,459.29	逾期	已计提预计负债说明
徐州白云大厦股份有限公司	187,152.00	17,674,665.00	逾期	已计提预计负债说明
合计	737,152.00	18,712,124.90		

说明：

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

(三) 委托他人进行现金资产管理的情况

1. 委托理财情况

(1) 委托理财总体情况

适用 不适用

其他情况

适用 不适用

(2) 单项委托理财情况

适用 不适用

其他情况

适用 不适用

(3) 委托理财减值准备

适用 不适用

2. 委托贷款情况

(1) 委托贷款总体情况

适用 不适用

其他情况

适用 不适用

(2) 单项委托贷款情况

适用 不适用

其他情况

适用 不适用

(3) 委托贷款减值准备

适用 不适用

3. 其他情况

适用 不适用

(四) 其他重大合同

适用 不适用

十六、其他重大事项的说明

适用 不适用

十七、积极履行社会责任的工作情况

(一) 上市公司扶贫工作情况

适用 不适用

(二) 社会责任工作情况

适用 不适用

公司作为老字号的中国民族商业零售公司，始终恪守商业诚信，坚持合法运作，坚守道德责任，充分尊重顾客、员工、供应商及合作伙伴、社会公众等利益相关者的合法权利，努力和利益相关者积极合作，共同推进公司的持续健康发展，同时兼顾企业所在地的环境保护、公益事项等，履行公司应承担的社会责任。

(三) 环境信息情况

1. 属于环境保护部门公布的重点排污单位的公司及其重要子公司的环保情况说明

适用 不适用

2. 重点排污单位之外的公司的环保情况说明

适用 不适用

公司为商贸零售企业，非重点排污单位。

3. 重点排污单位之外的公司未披露环境信息的原因说明

适用 不适用

4. 报告期内披露环境信息内容的后续进展或变化情况的说明

适用 不适用

(四) 其他说明

适用 不适用

十八、可转换公司债券情况

适用 不适用

第六节 普通股股份变动及股东情况

一、普通股股本变动情况

(一) 普通股股份变动情况表

1、普通股股份变动情况表

报告期内，公司普通股股份总数及股本结构未发生变化。

2、普通股股份变动情况说明

适用 不适用

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

适用 不适用

4、公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

适用 不适用

(二) 限售股份变动情况

适用 不适用

二、证券发行与上市情况

(一) 截至报告期内证券发行情况

适用 不适用

截至报告期内证券发行情况的说明（存续期内利率不同的债券，请分别说明）：

适用 不适用

(二) 公司普通股股份总数及股东结构变动及公司资产和负债结构的变动情况

适用 不适用

(三) 现存的内部职工股情况

适用 不适用

三、股东和实际控制人情况

(一) 股东总数

截止报告期末普通股股东总数(户)	35,620
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	33,016
截止报告期末表决权恢复的优先股股东总数(户)	0
年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数(户)	0

(二) 截止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							
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	质押或冻结情况		股东 性质
					股份 状态	数量	
祝义财	0	476,687,416	41.51	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	14.50	0	冻结	166,500,000	境内非国有 法人
吴庆洪	661,100	8,277,700	0.72	0	未知	0	境内自然人
袁崇诚	6,489,494	6,489,494	0.57	0	未知	0	境内自然人
蔡莉萍	5,197,628	5,197,628	0.45	0	未知	0	境内自然人
郑宏俊	204,900	3,849,000	0.34	0	未知	0	境内自然人
林宝如	3,729,495	3,729,495	0.32	0	未知	0	境内自然人
郑娜珊	3,358,300	3,661,100	0.32	0	未知	0	境内自然人
林志强	3,545,204	3,545,204	0.31	0	未知	0	境内自然人
许昊天	-5,211,066	3,500,000	0.30	0	未知	0	境内自然人
前十名无限售条件股东持股情况							
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				
吴庆洪	8,277,700	人民币普通股	8,277,700				
袁崇诚	6,489,494	人民币普通股	6,489,494				
蔡莉萍	5,197,628	人民币普通股	5,197,628				
郑宏俊	3,849,000	人民币普通股	3,849,000				
林宝如	3,729,495	人民币普通股	3,729,495				
郑娜珊	3,661,100	人民币普通股	3,661,100				
林志强	3,545,204	人民币普通股	3,545,204				
许昊天	3,500,000	人民币普通股	3,500,000				
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						

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

适用 不适用

(三) 战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东

适用 不适用

四、控股股东及实际控制人情况

(一) 控股股东情况

1 法人

√适用 □不适用

名称	江苏地华实业集团有限公司
单位负责人或法定代表人	祝义财
成立日期	2002-05-09
主要经营业务	国内贸易（国家禁止或限制经营的项目除外；国家有专项规定的，取得相应许可后经营），纳米技术研究及应用，建筑材料销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	无
其他情况说明	无

2 自然人

√适用 □不适用

姓名	祝义财
国籍	中国
是否取得其他国家或地区居留权	否
主要职业及职务	江苏雨润肉类产业集团有限公司董事长、江苏地华实业集团有限公司董事长、雨润控股集团有限公司董事长。

3 公司不存在控股股东情况的特别说明

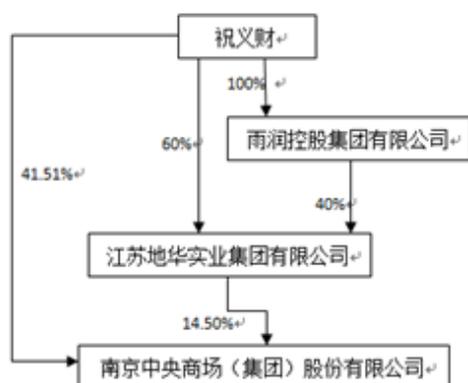
□适用 √不适用

4 报告期内控股股东变更情况索引及日期

□适用 √不适用

5 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√适用 □不适用



(二) 实际控制人情况**1 法人**

□适用 √不适用

2 自然人

√适用 □不适用

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

3 公司不存在实际控制人情况的特别说明

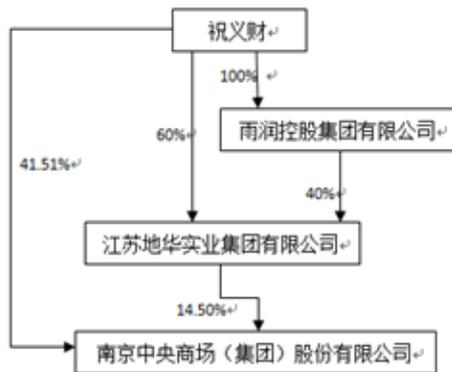
□适用 √不适用

4 报告期内实际控制人变更情况索引及日期

□适用 √不适用

5 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

√适用 □不适用

**6 实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司**

□适用 √不适用

(三) 控股股东及实际控制人其他情况介绍

□适用 √不适用

五、其他持股在百分之十以上的法人股东

□适用 √不适用

六、股份限制减持情况说明

□适用 √不适用

第七节 优先股相关情况

适用 不适用

第八节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

一、持股变动情况及报酬情况

(一) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

√适用 □不适用

单位：股

姓名	职务(注)	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	年度内股份增减变动量	增减变动原因	报告期内从公司获得的税前报酬总额(万元)	是否在公司关联方获取报酬
祝珺	董事长	男	31	2015-09-16	2022-04-28	0	0	0	0	171.75	是
祝媛	董事	女	34	2019-04-29	2022-04-28	0	0	0	0	0	是
钱毅	董事	男	55	2019-04-29	2022-04-28	0	0	0	0	0	是
谈建林	董事、 首席执行官	男	57	2019-04-29	2022-04-28	0	0	0	0	237.87	否
王跃堂	独立董事	男	57	2019-04-29	2022-04-28	0	0	0	0	14.29	否
赵顺龙	独立董事	男	55	2019-04-29	2022-04-28	0	0	0	0	14.29	否
李东	独立董事	男	59	2019-04-29	2022-04-28	0	0	0	0	14.29	否
王胜玲	监事	女	48	2015-09-16	2022-04-28	0	0	0	0	0	是
杨学萍	监事	女	55	2019-04-29	2022-04-28	0	0	0	0	88.01	否
陈娟	监事	女	42	2019-04-29	2022-04-28	0	0	0	0	29.46	否
金福	财务总监	男	55	2016-08-24	2022-04-28	0	0	0	0	118.97	否
官国宝	董秘	男	58	2019-08-27	2022-04-28	0	0	0	0	73.31	否
李成江	执行总裁	男	47	2020-04-01	2022-04-28	28,100	28,100	0	0	65.50	否
胡伟	执行总裁	男	52	2015-09-16	2022-04-28	0	0	0	0	135.53	否
滕洁	董事、 执行总裁	女	44	2015-09-16	2020-03-11	0	0	0	0	70.81	否
合计						28,100	28,100			1,034.08	/

姓名	主要工作经历
祝珺	历任南京中央商场（集团）股份有限公司南京区域副总经理、南京中央商场（集团）股份有限公司副总裁，南京中央商场（集团）股份有限公司第八届董事会董事，现任南京中央商场（集团）股份有限公司第九届董事会董事长，雨润控股集团有限公司副总裁。
祝媛	历任国鼎资产管理(香港)有限公司投资及分析部总监；新加坡中鼎投资有限公司董事总经理；利安人寿保险股份有限公司人力资源部总经理；现任南京中央商场（集团）股份有限公司第九届董事会董事，中国雨润食品集团有限公司(1068. hk)执行董事、董事会主席、首席执行官、提名委员会成员、薪酬委员会成员及授权代表。
钱毅	历任马钢股份公司设计研究院民建科设计师；安徽冶金科技职业学院建筑教研室教师、工程师；马鞍山市规划局副局长兼总工程师；地华实业集团副总裁；雨润地产集团总裁，雨润控股集团有限公司副总裁；现任南京中央商场（集团）股份有限公司第九届董事会董事，雨润控股集团党委书记，雨润地产集团副董事长。
谈建林	历任江苏省计算机技术研究所软件工程师；南京金鹰国际购物中心电脑部经理、副总经理、总经理；南京新城市商业置业有限公司总经理；南京侨鸿国际集团商业管理公司总经理；苏宁环球集团商业管理公司总经理，南京中央商场（集团）股份有限公司副总裁、总裁。现任南京中央商场（集团）股份有限公司第九届董事会董事、首席执行官。
王跃堂	现任南京大学会计学系教授，博士生导师，南京中央商场（集团）股份有限公司第九届董事会独立董事。
赵顺龙	现任南京工业大学经济与管理学院党委书记，南京中央商场（集团）股份有限公司第九届董事会独立董事。
李东	现任东南大学经济管理学院工商管理系主任，东南大学创业教育研究中心主任，教授、博士生导师。南京中央商场（集团）股份有限公司第九届董事会独立董事。
王胜玲	历任南京中央商场（集团）股份有限公司第八届监事会主席，现任南京中央商场（集团）股份有限公司第九届监事会主席，江苏雨润肉类产业集团有限公司监事会主席。
杨学萍	历任南京市商业局财务审计处副处长，南京商业控股(集团)有限责任公司审计处副处长，南京市会计学会理事，南京市商业会计学会常务理事，南京市审计协会副秘书长，南京中央集团有限责任公司财务总监，南京中央商场（集团）股份有限公司董事、财务总监、董事会秘书，雨润现代商业集团董事、财务总监，现任南京中央商场（集团）股份有限公司第九届监事会监事，南京中央商场（集团）股份有限公司党委书记。
李成江	历任枣庄私立华夏中学教师；济南大学经济学院副教授；南京中央商场（集团）股份有限公司人力资源部总经理助理；雨润地产集团人事行政中心总经理；金大地集团副总裁。现任南京中央商场（集团）股份有限公司执行总裁。
陈娟	历任南京市太平商场财务部会计、中央集团有限责任公司财务部会计、南京中央商场（集团）股份有限公司审计部总经理助理、副总经理。现任南京中央商场（集团）股份有限公司第九届监事会职工监事，南京中央商场（集团）股份有限公司审计部总经理。
金福	历任南京市化工原料总公司财务副部长、南京中央商场股份有限公司财务副部长、部长、财务副总监。现任南京中央商场（集团）股份有限公司财务总监。
官国宝	历任南京中央商场股份有限公司财务部部长助理、副部长、南京中央商场（集团）股份有限公司证券投资部副部长、部长、证券事务代表。现任南京中央商场（集团）股份有限公司第九届董事会董事会秘书，资本板块副总裁、证券投资部总经理。
胡伟	历任南京市建工局技术员、南京市益都商厦副经理、南京金鹰国际购物中心商品管理部总监、南京苏宁环球购物中心副总经理、南京中

	央商场（集团）股份有限公司总经理助理兼任南京区域副总经理、副总裁、执行总裁。
滕洁	历任南京金鹰国际集团财务部经理、南京中央商场（集团）股份有限公司资金管理部经理、副总裁，南京中央商场（集团）股份有限公司第八届董事会董事、第九届董事会董事，执行总裁。

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

二、现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员的任职情况

(一) 在股东单位任职情况

适用 不适用

(二) 在其他单位任职情况

适用 不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
祝珺	雨润控股集团有限公司	副总裁	2018年5月	
祝媛	中国雨润食品集团有限公司	执行董事、董事会主席、首席执行官、提名委员会成员、薪酬委员会成员及授权代表	2019年3月	
钱毅	雨润控股集团，雨润地产集团	雨润控股集团党委书记，雨润地产集团副董事长	2019年3月	
王跃堂	南京大学	会计学系教授，博士生导师	2000年12月	
王跃堂	上海浦东发展银行股份有限公司	监事	2019年12月	
赵顺龙	南京工业大学	经济与管理学院党委书记	2017年9月	
李东	东南大学	经济管理学院工商管理系主任，东南大学创业教育研究中心主任，教授、博士生导师	1995年9月	
王胜玲	江苏雨润肉类产业集团有限公司	监事会主席	2011年12月	
官国宝	南大科技园股份有限公司	监事	2001年9月	
在其他单位任职情况的说明	无			

三、董事、监事、高级管理人员报酬情况

√适用 □不适用

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序	公司董事、监事薪酬由股东大会决定，公司高级管理人员的薪酬由公司董事会决定。
董事、监事、高级管理人员报酬确定依据	公司独立董事津贴根据股东大会审议通过的《关于独立董事津贴的议案》为依据发放，公司高级管理人员的年薪根据公司实际业绩完成情况，实施目标责任考评，并根据考评结果发放。
董事、监事和高级管理人员报酬的实际支付情况	董事、监事和高级管理人员报酬的实际支付情况与年报披露的数据相符。
报告期末全体董事、监事和高级管理人员实际获得的报酬合计	1034.08 万元

四、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

√适用 □不适用

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
谈建林	董事	选举	增补董事
李成江	执行总裁	聘任	新聘高管
滕洁	董事、执行总裁	离任	因个人原因离职

注：董事会于 2021 年 4 月 6 日收到公司副总裁胡伟先生提交的书面辞职报告。胡伟先生因个人原因，申请辞去公司副总裁等其他职务。详情请见临时公告编号：临 2021—019

五、近三年受证券监管机构处罚的情况说明

□适用 √不适用

六、母公司和主要子公司的员工情况

(一) 员工情况

母公司在职员工的数量	858
主要子公司在职员工的数量	2,644
在职员工的数量合计	2,990
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	294
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
生产人员	0
销售人员	1,497
技术人员	410
财务人员	214
行政人员	252
其它人员	617
合计	2,990
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
博士	1
硕士（含 MBA）	42
本科	663
大专	552
大专及以下	1,732
合计	2,990

(二) 薪酬政策

√适用 □不适用

主要采用年薪制、结构工资制、协议工资制、提成工资制等薪酬模式。月度薪酬分为基本工资和绩效薪酬，除固定薪资外并设有专项项目奖励，对有重大业绩贡献的员工进行按业绩分配的专项激励，更大程度提升组织活力。

(三) 培训计划

√适用 □不适用

1、在职员工培训：针对性提升员工的高效办公技巧、创新营销能力、品牌拓展与管理能力，夯实职业基础，提高工作效率，追求成本极致。

2、校招新员工培训：针对 95 后员工特点，设计场景化、体验式的入职培训项目，加速新员工融入，配合导师制、积分制、项目卡等形式，助力新员工胜任工作。

3、社招新员工培训：标准化的新员工入职培训，强化企业文化、管理制度和 workflows 等内容宣贯，缩短从新手到胜任的时间，加快实现业绩转化；

4、后备干部梯队培养：坚持以人才梯队为主线，利用社群、直播、打卡等线上学习工具，促进业务专家、核心骨干、后备人才之间的业务碰撞，邀请高管担任导师，帮带后备人才，从工作技能、管理能力和企业文化等维度综合评估，探寻人才培养模式。

(四) 劳务外包情况

√适用 □不适用

劳务外包的工时总数	全年
劳务外包支付的报酬总额	2,936.53 万元

七、其他

适用 不适用

第九节 公司治理

一、公司治理相关情况说明

√适用 □不适用

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

1、公司治理的具体情况如下：

(1) 关于股东与股东大会：报告期内，公司共召开一次年度股东大会、三次临时股东大会，并按要求提供网络投票平台，能够确保所有股东，特别是中小股东享有平等的地位及权利，股东依法对公司的经营享有知情权。《公司章程》对股东大会的召开和表决、股东大会对董事会的授权原则、股东大会与董事会关于关联交易的回避制度等事项作了明确规定；公司能够严格按照中国证监会发布的《上市公司股东大会规则》的要求召集、召开股东大会。

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

(3) 关于董事与董事会：报告期内共召开八次董事会会议，董事能够诚信、勤勉地履行职责；董事会的人数及人员构成符合有关法律、法规的要求；董事会能够自觉地履行有关法律、法规和《公司章程》规定的职责；严格按照《公司法》、《公司章程》和《董事会议事规则》的规定召集、召开董事会会议。

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

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

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

2、内幕知情人登记管理：

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

公司治理与中国证监会相关规定的要求是否存在重大差异；如有重大差异，应当说明原因

√适用 □不适用

公司治理符合中国证监会相关规定的要求。

二、股东大会情况简介

会议届次	召开日期	决议刊登的指定网站的查询索引	决议刊登的披露日期
中央商场 2020 年第一次临时股东大会	2020 年 1 月 15 日	www.sse.com.cn	2020 年 1 月 16 日
中央商场 2020 年第二次临时股东大会	2020 年 3 月 27 日	www.sse.com.cn	2020 年 3 月 26 日

中央商场 2019 年年度股东大会	2020 年 5 月 22 日	www. sse. com. cn	2020 年 5 月 23 日
中央商场 2020 年第三次临时股东大会	2020 年 12 月 11 日	www. sse. com. cn	2020 年 12 月 12 日

股东大会情况说明

适用 不适用

三、董事履行职责情况

(一) 董事参加董事会和股东大会的情况

董事姓名	是否独立董事	参加董事会情况						参加股东大会情况 出席股东大会的次数
		本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议	
祝珺	否	8	8	6	0	0	否	4
祝媛	否	8	7	6	1	0	否	2
钱毅	否	8	8	6	0	0	否	3
谈建林	否	4	4	3	0	0	否	1
王跃堂	是	8	8	6	0	0	否	3
赵顺龙	是	8	7	6	1	0	否	3
李东	是	8	8	6	0	0	否	1
滕洁	否	2	2	2	0	0	否	1

连续两次未亲自出席董事会会议的说明

适用 不适用

年内召开董事会会议次数	8
其中：现场会议次数	2
通讯方式召开会议次数	6
现场结合通讯方式召开会议次数	0

(二) 独立董事对公司有关事项提出异议的情况

适用 不适用

(三) 其他

适用 不适用

四、董事会下设专门委员会在报告期内履行职责时所提出的重要意见和建议，存在异议事项的，应当披露具体情况

适用 不适用

五、监事会发现公司存在风险的说明

适用 不适用

六、公司就其与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面存在的不能保证独立性、不能保持自主经营能力的情况说明

适用 不适用

存在同业竞争的，公司相应的解决措施、工作进度及后续工作计划

适用 不适用

七、报告期内对高级管理人员的考评机制，以及激励机制的建立、实施情况

适用 不适用

公司沿用第九届董事会第六次会议审议通过了《公司董事、监事及高级管理人员薪酬管理办法》，有助于建立与现代企业制度相适应、职责权利相匹配的激励与约束机制，充分调动公司董事、监事及高级管理人员的工作积极性，提高公司的经营管理水平，促进公司健康、持续、稳定发展。

八、是否披露内部控制自我评价报告

适用 不适用

具体内容详见上海证券交易所网站 www.sse.com.cn 与本报告同日披露的《内部控制审计报告》。

报告期内内部控制存在重大缺陷情况的说明

适用 不适用

九、内部控制审计报告的相关情况说明

适用 不适用

立信会计师事务所（特殊普通合伙）为公司出具了标准无保留意见的《内部控制审计报告》，详见上海证券交易所网站：www.sse.com.cn。

是否披露内部控制审计报告：是

内部控制审计报告意见类型：标准的无保留意见

十、其他

适用 不适用

第十节 公司债券相关情况

适用 不适用

第十一节 财务报告

一、审计报告

√适用 □不适用

信会师报字[2021]第 ZE10331 号

南京中央商场（集团）股份有限公司全体股东：

（一）审计意见

我们审计了南京中央商场（集团）股份有限公司（以下简称中央商场）财务报表，包括 2020 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2020 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了中央商场 2020 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2020 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

（二）形成审计意见的基础

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

（三）关键审计事项

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

我们在审计中识别出的关键审计事项汇总如下：

关键审计事项	该事项在审计中是如何应对的
1. 评估营运资金的充分性	
如财务报告附注“四、财务报表的编制基础之 2. 持续经营”所述，2020 年 12 月 31 日，中央商场合并资产负债表的流动负债高于流动资产 389,176.38 万元，短期偿债压力大，面临较大的流动性风险。管理层编制了未来十二个月的现金流量预测，评估认为中央商场通过实施一系列措施可以获得足够资金，以满足自 2020 年 12 月 31 日起至少 12 个月的生产经营，偿还到期债务以及资本性支出所需的资金需求。由于编制现金流预测及制定有关营运资金的应对计划涉及对中央商场未来经营和财务安排的重大假设，需要管理层做出重大判断，因此，我们将评估营运资金的充分性识别为关键审计事项。	我们对营运资金的充分性实施的审计程序包括： （1）将管理层编制的未来 12 个月现金流量预测中有关经营活动现金流量的关键假设与公司的未来营运计划和历史相关数据进行比对分析； （2）检查公司房地产项目处置、偿债、拆迁等事项的相关协议、会议纪要等资料； （3）检查房地产项目处置、偿债事项的银行回单、发票等原始凭证及产权过户情况，实地观察拆迁情况及进度； （4）获取房地产项目处置、偿债事项的评估报告，了解销售价格的公允性； （5）检查与金融机构借款相关的文件及合同； （6）了解和评估期后的借款展期情况。
2. 房地产存货跌价准备	
2020 年 12 月 31 日，中央商场合并资产负	我们对房地产存货跌价准备实施的审计程序

<p>债表中的存货——开发成本和开发产品账面价值为 630,144.40 万元，已计提存货跌价准备 45,021.61 万元。当存货成本高于其可变现净值时，中央商场管理层根据成本与其可变现净值的差额计提存货跌价准备。由于房地产存货金额重大，可变现净值的确定涉及重大会计估计（包括对预计售价和待投入成本等的估计），我们将房地产存货跌价准备识别为关键审计事项。</p> <p>关于存货跌价准备的会计政策见附注五、15；关于存货跌价准备的披露见附注七、9。</p>	<p>包括：</p> <p>（1）了解和评价管理层与计提存货跌价准备相关的关键内部控制的设计与运行的有效性；</p> <p>（2）通过比较项目当期毛利率、累计毛利率、预售毛利率复核期末持有的地产项目是否存在减值情形；对于已经计提了减值准备的开发项目，通过复核本年预售价格及周边类似项目售价走向，确定是否进一步减值或者升值；</p> <p>（3）对计算存货可变现净值所使用的主要参数执行复核工作；</p> <p>（4）将以往年度的可变现净值的估计与实际变现价值进行比较；</p> <p>（5）复核外部评估机构出具的评估报告采用的方法和假设；</p> <p>（6）检查存货跌价准备计算的准确性。</p>
---	---

（四）其他信息

中央商场管理层（以下简称管理层）对其他信息负责。其他信息包括中央商场 2020 年年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

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

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

（五）管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

治理层负责监督中央商场的财务报告过程。

（六）注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

（2）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

(3) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

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

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

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

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

立信会计师事务所
(特殊普通合伙)

中国注册会计师：李顺利（项目合伙人）

中国注册会计师：陈佳

2021年4月27日

中国·上海

二、财务报表

合并资产负债表

2020年12月31日

编制单位:南京中央商场(集团)股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	2020年12月31日	2019年12月31日
流动资产:			
货币资金	七、1	650,658,412.18	1,163,680,220.40
交易性金融资产	七、2	82,720,000.00	1,030,000,000.00
应收票据			
应收账款	七、5	44,937,142.93	32,804,547.53
应收款项融资			
预付款项	七、7	53,016,360.93	50,396,857.39
其他应收款	七、8	245,547,842.52	258,186,889.79
其中:应收利息			
应收股利			
存货	七、9	6,426,255,698.13	7,233,466,087.68
合同资产			
持有待售资产	七、11	43,737,979.50	43,737,979.50
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	七、13	142,696,788.87	210,415,768.70
流动资产合计		7,689,570,225.06	10,022,688,350.99
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	七、17	107,562,215.53	70,130,985.25
其他权益工具投资	七、18	430,000.00	430,000.00
其他非流动金融资产			
投资性房地产	七、20	426,618,800.00	426,359,797.54
固定资产	七、21	4,240,473,603.83	3,988,514,562.59
在建工程	七、22	7,718,022.91	1,276,914.95
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	七、26	345,925,070.71	360,631,427.64
开发支出			
商誉	七、28	58,361,347.57	58,361,347.57
长期待摊费用	七、29	32,309,775.59	37,776,423.29
递延所得税资产	七、30	210,434,025.36	214,869,876.85
其他非流动资产	七、31	20,639,745.97	81,305,325.96
非流动资产合计		5,450,472,607.47	5,239,656,661.64
资产总计		13,140,042,832.53	15,262,345,012.63
流动负债:			
短期借款	七、32	5,174,596,735.77	6,563,463,847.20
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		10,000.00	
应付账款	七、36	2,365,469,942.76	2,894,651,279.52
预收款项	七、37	61,464,014.66	1,983,218,164.74
合同负债		1,376,968,263.54	
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	23,482,936.62	28,094,295.77
应交税费	七、40	360,408,624.89	359,708,036.61
其他应付款	七、41	1,482,256,687.27	1,157,144,212.55
其中：应付利息		236,141,562.06	15,058,407.85
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	640,192,184.49	471,706,513.76
其他流动负债	七、44	96,484,600.72	21,596,460.23
流动负债合计		11,581,333,990.72	13,479,582,810.38
非流动负债：			
长期借款	七、45	338,214,586.20	547,379,279.33
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款	七、48	10,544,718.34	13,921,852.58
长期应付职工薪酬	七、49	93,601,880.49	105,561,384.42
预计负债	七、50	30,578,586.19	120,936,387.21
递延收益			
递延所得税负债	七、30	60,750,322.23	60,005,571.61
其他非流动负债	七、52	58,208,457.77	58,208,457.77
非流动负债合计		591,898,551.22	906,012,932.92
负债合计		12,173,232,541.94	14,385,595,743.30
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	七、53	1,148,334,872.00	1,148,334,872.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	七、55	38,035,034.69	39,910,131.44
减：库存股	七、56	116,267,046.99	116,267,046.99
其他综合收益	七、57	152,704,747.11	145,804,747.11
盈余公积	七、59	348,720,459.61	333,843,082.79
一般风险准备			
未分配利润	七、60	-641,860,509.03	-708,360,197.02
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		929,667,557.39	843,265,589.33

少数股东权益		37,142,733.20	33,483,680.00
所有者权益（或股东权益）合计		966,810,290.59	876,749,269.33
负债和所有者权益（或股东权益）总计		13,140,042,832.53	15,262,345,012.63

法定代表人：祝珺

主管会计工作负责人：金福

会计机构负责人：陈飞

母公司资产负债表

2020年12月31日

编制单位:南京中央商场(集团)股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	2020年12月31日	2019年12月31日
流动资产:			
货币资金		183,862,933.36	446,975,223.34
交易性金融资产		82,720,000.00	1,030,000,000.00
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	十七、1	30,123,672.23	3,588,032.61
应收款项融资			
预付款项		24,430,775.15	20,302,517.71
其他应收款	十七、2	5,854,264,018.85	6,771,505,787.02
其中:应收利息			
应收股利		417,030,000.00	417,030,000.00
存货		75,091,098.49	51,577,541.55
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		2,168,833.31	35,912,975.95
流动资产合计		6,252,661,331.39	8,359,862,078.18
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	十七、3	2,623,221,769.33	1,506,012,947.79
其他权益工具投资		150,000.00	150,000.00
其他非流动金融资产			
投资性房地产		67,618,800.00	66,379,797.54
固定资产		623,798,613.81	654,724,624.78
在建工程			
使用权资产			
无形资产		11,947,400.21	13,451,415.05
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		6,603,653.50	10,793,499.35
递延所得税资产		26,654,529.11	26,080,699.37
其他非流动资产			
非流动资产合计		3,359,994,765.96	2,277,592,983.88
资产总计		9,612,656,097.35	10,637,455,062.06
流动负债:			
短期借款		3,168,526,533.00	3,479,967,956.79
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据		80,000,000.00	1,022,860,000.00
应付账款		623,250,471.03	939,789,863.43
预收款项		15,621,337.97	180,587,286.94

合同负债		248,350,490.10	
应付职工薪酬		12,489,812.30	15,165,846.10
应交税费		46,239,072.61	45,251,736.44
其他应付款		3,223,691,135.44	2,870,330,360.12
其中：应付利息		111,068,064.51	10,873,778.57
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		88,265,571.00	96,100,000.00
其他流动负债		30,370,741.51	15,074,328.16
流动负债合计		7,536,805,164.96	8,665,127,377.98
非流动负债：			
长期借款		50,408,604.53	94,353,361.83
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬		15,195,067.80	22,515,484.30
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债		15,330,926.35	14,341,175.73
其他非流动负债			
非流动负债合计		80,934,598.68	131,210,021.86
负债合计		7,617,739,763.64	8,796,337,399.84
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		1,148,334,872.00	1,148,334,872.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		67,466,763.36	69,341,860.11
减：库存股		116,267,046.99	116,267,046.99
其他综合收益		45,803,074.35	38,903,074.35
专项储备			
盈余公积		348,708,758.31	333,831,381.49
未分配利润		500,869,912.68	366,973,521.26
所有者权益（或股东权益）合计		1,994,916,333.71	1,841,117,662.22
负债和所有者权益（或股东权益）总计		9,612,656,097.35	10,637,455,062.06

法定代表人：祝珺

主管会计工作负责人：金福

会计机构负责人：陈飞

合并利润表

2020年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2020年度	2019年度
一、营业总收入		3,183,051,120.44	8,103,013,048.33
其中：营业收入	七、61	3,183,051,120.44	8,103,013,048.33
二、营业总成本		3,126,547,585.58	8,228,810,582.75
其中：营业成本	七、61	1,849,545,623.66	6,490,098,515.89
税金及附加	七、62	106,589,320.59	334,851,491.97
销售费用	七、63	306,920,433.55	393,120,968.70
管理费用	七、64	524,752,313.38	628,293,929.56
研发费用			
财务费用	七、66	338,739,894.40	382,445,676.63
其中：利息费用		355,029,005.77	376,854,209.87
利息收入		35,259,470.36	31,805,822.00
加：其他收益	七、67	17,090,587.45	3,206,192.87
投资收益（损失以“-”号填列）	七、68	47,102,797.27	-9,471,007.94
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		39,554,192.06	-11,877,772.53
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	七、70	2,979,002.46	-3,805,696.59
信用减值损失（损失以“-”号填列）	七、71	-10,043,909.01	-6,081,793.07
资产减值损失（损失以“-”号填列）	七、72	-27,087,285.08	-343,679,518.62
资产处置收益（损失以“-”号填列）	七、73	5,769,133.77	720,861.35
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		92,313,861.72	-484,908,496.42
加：营业外收入	七、74	112,934,993.26	5,578,835.49
减：营业外支出	七、75	20,917,325.92	64,798,400.75
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		184,331,529.06	-544,128,061.68
减：所得税费用	七、76	99,295,411.05	51,682,280.53
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		85,036,118.01	-595,810,342.21
（一）按经营持续性分类			
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		84,982,515.78	-594,198,443.52
2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		53,602.23	-1,611,898.69
（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）		81,377,064.81	-588,331,102.86

2. 少数股东损益(净亏损以“-”号填列)		3,659,053.20	-7,479,239.35
六、其他综合收益的税后净额		6,900,000.00	
(一) 归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		6,900,000.00	
1. 不能重分类进损益的其他综合收益		6,900,000.00	
(1) 重新计量设定受益计划变动额			
(2) 权益法下不能转损益的其他综合收益		6,900,000.00	
(3) 其他权益工具投资公允价值变动			
(4) 企业自身信用风险公允价值变动			
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		91,936,118.01	-595,810,342.21
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额		88,277,064.81	-588,331,102.86
(二) 归属于少数股东的综合收益总额		3,659,053.20	-7,479,239.35
八、每股收益：			
(一) 基本每股收益(元/股)		0.07	-0.51
(二) 稀释每股收益(元/股)		0.07	-0.51

法定代表人：祝珺

主管会计工作负责人：金福

会计机构负责人：陈飞

母公司利润表
2020年1—12月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	2020年度	2019年度
一、营业收入	十七、4	1,164,591,691.22	2,904,845,056.79
减: 营业成本	十七、4	607,823,558.67	2,326,576,846.79
税金及附加		34,096,449.72	43,046,594.85
销售费用		91,022,670.81	113,134,189.96
管理费用		151,465,393.08	175,498,510.33
研发费用			
财务费用		135,355,202.07	119,861,260.55
其中: 利息费用		365,230,828.45	353,072,279.26
利息收入		237,685,221.77	247,847,120.54
加: 其他收益	十七、5	2,336,021.02	1,204,307.38
投资收益(损失以“-”号填列)		46,891,673.73	-13,296,451.91
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益		39,331,783.32	-12,239,451.88
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
净敞口套期收益(损失以“-”号填列)			
公允价值变动收益(损失以“-”号填列)		3,959,002.46	335,100.00
信用减值损失(损失以“-”号填列)		-11,331,225.67	1,608,872.11
资产减值损失(损失以“-”号填列)		18,003.78	-1,265,849.46
资产处置收益(损失以“-”号填列)		161,437.50	-63,867.19
二、营业利润(亏损以“-”号填列)		186,863,329.69	115,249,765.24
加: 营业外收入		847,221.88	187,510.72
减: 营业外支出		193,809.16	2,770,623.43
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		187,516,742.41	112,666,652.53
减: 所得税费用		38,742,974.17	33,782,818.59
四、净利润(净亏损以“-”号填列)		148,773,768.24	78,883,833.94
(一)持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)		148,773,768.24	78,883,833.94
(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		6,900,000.00	
(一)不能重分类进损益的其他综合收益		6,900,000.00	
1.重新计量设定受益计划变动额			
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		6,900,000.00	
3.其他权益工具投资公允价值			

变动			
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
(二) 将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4. 其他债权投资信用减值准备			
5. 现金流量套期储备			
6. 外币财务报表折算差额			
7. 其他			
六、综合收益总额		155,673,768.24	78,883,833.94
七、每股收益：			
(一) 基本每股收益(元/股)			
(二) 稀释每股收益(元/股)			

法定代表人：祝珺

主管会计工作负责人：金福

会计机构负责人：陈飞

合并现金流量表
2020年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2020年度	2019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		6,499,813,957.55	9,484,200,264.90
收到的税费返还		9,207,260.21	12,545,625.56
收到其他与经营活动有关的现金	七、78	220,492,363.29	217,912,222.62
经营活动现金流入小计		6,729,513,581.05	9,714,658,113.08
购买商品、接受劳务支付的现金		5,512,944,930.91	7,772,434,195.59
支付给职工及为职工支付的现金		340,420,647.12	447,647,300.37
支付的各项税费		331,446,281.29	398,812,111.67
支付其他与经营活动有关的现金	七、78	484,632,934.11	587,423,849.55
经营活动现金流出小计		6,669,444,793.43	9,206,317,457.18
经营活动产生的现金流量净额		60,068,787.62	508,340,655.90
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		6,850,000.00	1,442,575.00
取得投资收益收到的现金		7,957,755.44	1,984,581.29
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		289,267.32	550,896.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金	七、78	5,519,916.80	327,488,910.85
投资活动现金流入小计		20,616,939.56	331,466,963.14
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		58,389,401.47	146,491,987.68
投资支付的现金			
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			3,689,852.88
投资活动现金流出小计		58,389,401.47	150,181,840.56
投资活动产生的现金流量净额		-37,772,461.91	181,285,122.58
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		1,905,448,368.89	5,118,280,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		37,000,000.00	
筹资活动现金流入小计		1,942,448,368.89	5,118,280,000.00
偿还债务支付的现金		1,994,709,095.09	5,319,566,127.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		143,424,832.21	482,407,918.46
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金	七、78		52,057,048.07
筹资活动现金流出小计		2,138,133,927.30	5,854,031,093.53
筹资活动产生的现金流量净额		-195,685,558.41	-735,751,093.53
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		-173,389,232.70	-46,125,315.05
加：期初现金及现金等价物余额		680,461,755.02	726,587,070.07
六、期末现金及现金等价物余额		507,072,522.32	680,461,755.02

法定代表人：祝珺

主管会计工作负责人：金福

会计机构负责人：陈飞

母公司现金流量表
2020年1—12月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	2020年度	2019年度
一、经营活动产生的现金流量:			
销售商品、提供劳务收到的现金		2,907,608,125.90	3,233,317,266.14
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		44,594,562.21	44,967,548.93
经营活动现金流入小计		2,952,202,688.11	3,278,284,815.07
购买商品、接受劳务支付的现金		2,623,494,480.43	2,825,833,067.59
支付给职工及为职工支付的现金		144,458,523.98	163,380,852.96
支付的各项税费		111,412,143.22	115,453,181.75
支付其他与经营活动有关的现金		82,034,762.25	107,196,006.50
经营活动现金流出小计		2,961,399,909.88	3,211,863,108.80
经营活动产生的现金流量净额		-9,197,221.77	66,421,706.27
二、投资活动产生的现金流量:			
收回投资收到的现金		6,750,000.00	
取得投资收益收到的现金		7,957,755.44	1,884,581.29
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		15,926.00	2,000.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金		5,519,916.80	327,488,910.85
投资活动现金流入小计		20,243,598.24	329,375,492.14
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		5,803,414.12	32,208,343.74
投资支付的现金			
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		5,803,414.12	32,208,343.74
投资活动产生的现金流量净额		14,440,184.12	297,167,148.40
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		1,075,840,000.00	2,823,380,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		473,183,623.73	940,858,988.80
筹资活动现金流入小计		1,549,023,623.73	3,764,238,988.80
偿还债务支付的现金		937,280,610.09	3,035,053,349.91
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		63,718,715.71	241,609,463.35
支付其他与筹资活动有关的现金		523,511,237.27	775,314,181.45
筹资活动现金流出小计		1,524,510,563.07	4,051,976,994.71
筹资活动产生的现金流量净额		24,513,060.66	-287,738,005.91
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			
		29,756,023.01	75,850,848.76
加: 期初现金及现金等价物余额		124,115,223.34	48,264,374.58
六、期末现金及现金等价物余额			
		153,871,246.35	124,115,223.34

法定代表人: 祝珺

主管会计工作负责人: 金福

会计机构负责人: 陈飞

合并所有者权益变动表
2020年1—12月

单位:元 币种:人民币

项目	2020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)	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、上年年末余额	1,148,334,872.00	39,910,131.44	116,267,046.99	145,804,747.11	333,843,082.79	-708,360,197.02	843,265,589.33	33,483,680.00	876,749,269.33
加:会计政策变更									
前期差错更正									
同一控制下企业合并									
其他									
二、本年期初余额	1,148,334,872.00	39,910,131.44	116,267,046.99	145,804,747.11	333,843,082.79	-708,360,197.02	843,265,589.33	33,483,680.00	876,749,269.33
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)		-1,875,096.75		6,900,000.00	14,877,376.82	66,499,687.99	86,401,968.06	3,659,053.20	90,061,021.26
(一)综合收益总额				6,900,000.00		81,377,064.81	88,277,064.81	3,659,053.20	91,936,118.01
(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					14,877,376.82	-14,877,376.82			
1.提取盈余公积					14,877,376.82	-14,877,376.82			
(四)所有者权益内部结转									
(五)专项储备									
(六)其他		-1,875,096.75					-1,875,096.75		-1,875,096.75
四、本期期末余额	1,148,334,872.00	38,035,034.69	116,267,046.99	152,704,747.11	348,720,459.61	-641,860,509.03	929,667,557.39	37,142,733.20	966,810,290.59

项目	2019 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)	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、上年年末余额	1,148,334,872.00	39,910,131.44	101,209,998.92	104,885,774.19	325,954,699.40	-71,221,737.85	1,446,653,740.26	40,962,919.35	1,487,616,659.61
加：会计政策变更				40,918,972.92		-40,918,972.92			
前期差错更正									
同一控制下企业合并									
其他									
二、本年期初余额	1,148,334,872.00	39,910,131.44	101,209,998.92	145,804,747.11	325,954,699.40	-112,140,710.77	1,446,653,740.26	40,962,919.35	1,487,616,659.61
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）			15,057,048.07		7,888,383.39	-596,219,486.25	-603,388,150.93	-7,479,239.35	-610,867,390.28
（一）综合收益总额			15,057,048.07			-588,331,102.86	-603,388,150.93	-7,479,239.35	-610,867,390.28
（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									
（三）利润分配					7,888,383.39	-7,888,383.39			
1．提取盈余公积					7,888,383.39	-7,888,383.39			
（四）所有者权益内部结转									
（五）专项储备									
（六）其他									
四、本期期末余额	1,148,334,872.00	39,910,131.44	116,267,046.99	145,804,747.11	333,843,082.79	-708,360,197.02	843,265,589.33	33,483,680.00	876,749,269.33

法定代表人：祝琚

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
2020年1—12月

单位:元 币种:人民币

项目	2020年度						
	实收资本(或股本)	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
一、上年年末余额	1,148,334,872.00	69,341,860.11	116,267,046.99	38,903,074.35	333,831,381.49	366,973,521.26	1,841,117,662.22
加:会计政策变更							
前期差错更正							
其他							
二、本年期初余额	1,148,334,872.00	69,341,860.11	116,267,046.99	38,903,074.35	333,831,381.49	366,973,521.26	1,841,117,662.22
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)		-1,875,096.75		6,900,000.00	14,877,376.82	133,896,391.42	153,798,671.49
(一)综合收益总额				6,900,000.00		148,773,768.24	155,673,768.24
(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					14,877,376.82	-14,877,376.82	
1.提取盈余公积					14,877,376.82	-14,877,376.82	
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		-1,875,096.75					-1,875,096.75

四、本期期末余额	1,148,334,872.00	67,466,763.36	116,267,046.99	45,803,074.35	348,708,758.31	500,869,912.68	1,994,916,333.71
----------	------------------	---------------	----------------	---------------	----------------	----------------	------------------

项目	2019年度						
	实收资本(或股本)	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
一、上年年末余额	1,148,334,872.00	69,341,860.11	101,209,998.92	-2,015,898.57	325,942,998.10	336,897,043.63	1,777,290,876.35
加：会计政策变更				40,918,972.92		-40,918,972.92	
二、本年期初余额	1,148,334,872.00	69,341,860.11	101,209,998.92	38,903,074.35	325,942,998.10	295,978,070.71	1,777,290,876.35
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）			15,057,048.07		7,888,383.39	70,995,450.55	63,826,785.87
（一）综合收益总额			15,057,048.07			78,883,833.94	63,826,785.87
（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					7,888,383.39	-7,888,383.39	
1. 提取盈余公积					7,888,383.39	-7,888,383.39	
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	1,148,334,872.00	69,341,860.11	116,267,046.99	38,903,074.35	333,831,381.49	366,973,521.26	1,841,117,662.22

法定代表人：祝琚

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

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2020年12月31日止，本公司累计发行股本总数114,833.49万股，注册资本为114,833.49万元，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2021年4月27日批准报出。

2. 合并财务报表范围

√适用 □不适用

本公司子公司的相关信息详见本附注“九、在其他主体中的权益”。

本报告期合并范围变化情况详见本附注“八、合并范围的变更”。

四、财务报表的编制基础

1. 编制基础

本公司财务报表以持续经营为编制基础。

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

2. 持续经营

√适用 □不适用

本财务报表以持续经营为基础编制。

2019年、2020年本公司归属于母公司股东的净利润分别为-58,833.11万元、8,137.71万元，开始扭亏为盈，截止2020年12月31日，本公司流动负债高于流动资产389,176.38万元，公司短期偿债压力大，面临较大的流动性风险。鉴于此情况，本公司将采取以下措施保障公司持续经营能力：

1、改善公司营运资金状况的措施：

(1) 徐州百货大楼拆迁已于2021年4月完成，根据与徐州中央国际广场置业有限公司签订的《搬迁补偿协议》，公司预期2021年可获得2亿元的搬迁补偿款。

(2) 沭阳金源公司3亿元债务，已与金源公司于2021年1月达成偿债协议，通过沭阳大商5-7层及商业街部分商铺抵债，有效降低了债务规模。

(3) 充分利用公司实际控制人及其关联公司广泛的业务链资源优势，推进扬中、泗阳、盱眙部分金街、商铺三方销售协议签订，加速销售去化，实现销售回款。

(4) 公司拟整体处置淮安雨润广场项目，以获取必要的流动性，公司预计2021年可以完成处置工作，并实现回笼部分资金。

(5) 为了维持公司债务的稳定，保持合理的流动性，公司积极与各金融机构及政府相关部门进行沟通，已完成融资成本在上年基础上降低，并继续采取借款续期、借新还旧等适宜方式对债务予以延期。

2、改善公司盈利能力的措施：

(1) 聚焦主业，科技赋能，推进线上线下融合发展。2021年，公司将继续聚焦百货零售主业，关注研究行业发展动态，及时挖掘新的业绩增长点，不断夯实实体门店在行业中的竞争优势，不断优化商品结构，丰富门店功能，引入新业态，提高时尚度。在经营管理方面，大力巩固重点营销档期，加强门店单日销售规模管理，培养规模品牌业绩，提升品牌效应，打造业绩标杆品牌，提高企业知名度。加快数字化、智能化升级改造，推进线上线下融合发展。

(2) 加大Young购电商平台投入，成立电商部，积极推动供应商线上平台入驻，加速推进线上销售，统筹运营公司线上业务，谋求线上业务成为公司销售业绩新的增长点。充分利用线上资源，通过Young购、直播等形式，拓宽各品牌销售途径，挖掘场外资源，积极拓展异业联盟，增加多经点位，寻求增长点，持续提升卖场整体形象，持续挖掘提升公司经营业绩。

(3) 强化品牌，合理规划，加速罗森便利门店拓展。公司将继续轻资产运营的大加盟模式，不断完善加盟政策和加盟模式，持续优化商品结构，狠抓商品质量与运营效益，不断提升外卖平台销售占比，合理规划，科学布点，加速罗森便利连锁门店拓展。

(4) 公司地产项目继续委托代建、代销，充分利用公司实际控制人及其关联公司广泛的业务链资源优势，加速推进扬中、泗阳、盱眙部分金街、商铺三方销售协议签订，加速销售去化回款，落实徐州老百货大楼拆迁回款，推进淮安雨润广场项目出表工作。

基于上述情况以及公司管理层编制的截至2021年12月31日的现金流量预测，公司管理层认为本公司生产经营能够产生预期效益，同时认为公司可以获得足够的资金以保证2020年12月31日起的至少12个月的生产经营、偿还到期债务以及资本性支出所需的资金需求，故本公司以持续经营为基础编制本年度财务报表。

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

1. 遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合财政部颁布的企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司2020年12月31日的合并及母公司财务状况以及2020年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

2. 会计期间

本公司会计年度自公历1月1日起至12月31日止。

3. 营业周期

√适用 □不适用

本公司营业周期为12个月。

4. 记账本位币

本公司的记账本位币为人民币。

5. 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。

6. 合并财务报表的编制方法

√适用 □不适用

1、合并范围

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

2、合并程序

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

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

（1）增加子公司或业务

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

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

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

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

(2) 处置子公司

①一般处理方法

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

②分步处置子公司

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

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

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

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

(3) 购买子公司少数股权

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

(4) 不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资

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

7. 合营安排分类及共同经营会计处理方法

√适用 □不适用

合营安排分为共同经营和合营企业。

共同经营，是指合营方享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。

本公司确认与共同经营中利益份额相关的下列项目：

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

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

8. 现金及现金等价物的确定标准

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

9. 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。

10. 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：

— 业务模式是以收取合同现金流量为目标；

— 合同现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

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

— 业务模式既以收取合同现金流量又以出售该金融资产为目标；

— 合同现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

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

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

满足下列条件之一时，本公司终止确认金融资产：

—收取金融资产现金流量的合同权利终止；

—金融资产已转移，且已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；

—金融资产已转移，虽然本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是未保留对金融资产的控制。

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

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

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

(1) 所转移金融资产的账面价值；

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

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

(1) 终止确认部分的账面价值；

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

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

(4) 金融负债终止确认

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

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

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

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

(5) 金融资产和金融负债的公允价值的确定方法

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

(6) 金融资产减值的测试方法及会计处理方法

本公司考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息，以单项或组合的方式对以摊余成本计量的金融资产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（债务工具）的预期信用损失进行估计。预期信用损失的计量取决于金融资产自初始确认后是否发生信用风险显著增加。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。

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

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

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

(1) 按组合计量预期信用损失的应收款项

项目	确定组合依据	计量预期信用损失的方法
应收账款——信用风险特征组合	以应收账款的账龄作为信用风险特征	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收账款账龄与整个存续期预期信用

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

其中：应收账款——信用风险特征组合的账龄与整个存续期预期信用损失率对照表

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

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

(2) 按组合评估预期信用风险和计量预期信用损失的金融工具

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

11. 应收票据

应收票据的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

12. 应收账款

应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

参见附注五、10

13. 应收款项融资

适用 不适用

14. 其他应收款

其他应收款预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

参见附注五、10

15. 存货

√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和其他使存货达到目前场所和状态所发生的支出。

2、 发出存货的计价方法

存货发出时按加权平均法计价。

3、 不同类别存货可变现净值的确定依据

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。

期末按照单个存货项目计提存货跌价准备；但对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备；与在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，则合并计提存货跌价准备。

除有明确证据表明资产负债表日市场价格异常外，存货项目的可变现净值以资产负债表日市场价格为基础确定。

本期期末存货项目的可变现净值以资产负债表日市场价格为基础确定。

4、 存货的盘存制度

采用永续盘存制。

5、 低值易耗品和包装物的摊销方法

(1) 低值易耗品采用一次转销法；

(2) 包装物采用一次转销法。

16. 合同资产

自 2020 年 1 月 1 日起的会计政策

(1). 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。

(2). 合同资产预期信用损失的确定方法及会计处理方法

√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、10 金融资产减值的测试方法及会计处理方法”。

17. 持有待售资产

√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。

18. 债权投资

(1). 债权投资预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

19. 其他债权投资

(1). 其他债权投资预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

20. 长期应收款

(1). 长期应收款预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

21. 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。

22. 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。

23. 固定资产

(1). 确认条件

√适用 □不适用

1、 固定资产的确认和初始计量

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

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

(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%	4.75%

固定资产折旧采用年限平均法分类计提，根据固定资产类别、预计使用寿命和预计净残值率确定折旧率。对计提了减值准备的固定资产，则在未来期间按扣除减值准备后的账面价值及依据尚可使用年限确定折旧额。如固定资产各组成部分的使用寿命不同或者以不同方式为企业提供经济利益，则选择不同折旧率或折旧方法，分别计提折旧。

融资租赁方式租入的固定资产采用与自有固定资产相一致的折旧政策。能合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产尚可使用年限内计提折旧；无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期间内计提折旧。

各类固定资产折旧方法、折旧年限、残值率和年折旧率如上表。

(3). 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

√适用 □不适用

公司与租赁方所签订的租赁协议条款中规定了下列条件之一的，确认为融资租入资产：

- (1) 租赁期满后租赁资产的所有权归属于本公司；
- (2) 公司具有购买资产的选择权，购买价款远低于行使选择权时该资产的公允价值；
- (3) 租赁期占所租赁资产使用寿命的大部分；
- (4) 租赁开始日的最低租赁付款额现值，与该资产的公允价值不存在较大的差异。
- (5) 租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有承租人才能使用。

公司在承租开始日，将租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认的融资费。

(4). 固定资产处置

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

24. 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。

25. 借款费用

适用 不适用

1、借款费用资本化的确认原则

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

2、借款费用资本化期间

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

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

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

(2)借款费用已经发生；

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

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

3、暂停资本化期间

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

4、借款费用资本化率、资本化金额的计算方法

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

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

26. 生物资产

适用 不适用

27. 油气资产

适用 不适用

28. 使用权资产

适用 不适用

29. 无形资产

(1). 计价方法、使用寿命、减值测试

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	依据
土地使用权	10年-45年	直线法	土地权证
软件使用权	5年	直线法	使用期

3、 使用寿命不确定的无形资产的判断依据以及对其使用寿命进行复核的程序

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

4、 划分研究阶段和开发阶段的具体标准

公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出和开发阶段支出。

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

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

5、 开发阶段支出资本化的具体条件

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

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

无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部计入当期损益。

(2). 内部研究开发支出会计政策

适用 不适用

30. 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。

31. 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包括柜台装修装饰支出、经营租赁资产装修等。

1、 摊销方法

长期待摊费用在受益期内平均摊销。

2、 摊销年限

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

32. 合同负债

(1). 合同负债的确认方法

适用 不适用

自 2020 年 1 月 1 日起的会计政策

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。

33. 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，按以当地规定的缴费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。

34. 租赁负债

适用 不适用

35. 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。

36. 股份支付

适用 不适用

37. 优先股、永续债等其他金融工具

适用 不适用

38. 收入

(1). 收入确认和计量所采用的会计政策

适用 不适用

自 2020 年 1 月 1 日起的会计政策

1、收入确认和计量所采用的会计政策

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

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

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

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

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

对于在某一时段内履行的履约义务，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。履约进度不能合理确定时，公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，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。
- 其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

2、收入确认具体原则

商品销售收入：公司百货零售业务属于在某一时点履行的履约义务，以向消费者转移商品控制权确认销售收入的实现。若本公司在向顾客转让商品之前控制商品，则本公司为主要责任人，公司按

照已收或应收顾客对价总额确认收入。若本公司的履约义务为安排另一方提供商品，则本公司为代理人，公司按照预期有权收取的佣金或手续费的金额确认收入。

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

2020年1月1日前的会计政策

1、销售商品收入确认的一般原则

- (1) 本公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；
- (2) 本公司既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；
- (3) 收入的金额能够可靠地计量；
- (4) 相关的经济利益很可能流入本公司；
- (5) 相关的、已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

2、具体原则

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

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

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

(2). 同类业务采用不同经营模式导致收入确认会计政策存在差异的情况

适用 不适用

39. 合同成本

适用 不适用

自2020年1月1日起的会计政策

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。

40. 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与非货币性资产。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

在收到款项并取得财政资金支付凭证时为政府补助的确认时点。

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。

41. 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)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。

42. 租赁

(1). 经营租赁的会计处理方法

适用 不适用

(1) 公司租入资产所支付的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，计入当期费用。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用。

资产出租方承担了应由公司承担的与租赁相关的费用时，公司将该部分费用从租金总额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分摊，计入当期费用。

(2) 公司出租资产所收取的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，确认为租赁相关收入。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用；如金额较大的，则予以资本化，在整个租赁期间内按照与租赁相关收入确认相同的基础分期计入当期收益。

公司承担了应由承租方承担的与租赁相关的费用时，公司将该部分费用从租金收入总额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分配。

(2). 融资租赁的会计处理方法

适用 不适用

(1) 融资租入资产：公司在承租开始日，将租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认的融资费用。公司采用实际利率法对未确认的融资费用，在资产租赁期间内摊销，计入财务费用。公司发生的初始直接费用，计入租入资产价值。

(2) 融资租出资产：公司在租赁开始日，将应收融资租赁款，未担保余值之和与其现值的差额确认为未实现融资收益，在将来收到租金的各期间内确认为租赁收入。公司发生的与出租交易相关的初始直接费用，计入应收融资租赁款的初始计量中，并减少租赁期内确认的收益金额。

(3). 新租赁准则下租赁的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

43. 其他重要的会计政策和会计估计

适用 不适用

44. 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

(1) 执行《企业会计准则第 14 号——收入》（2017 年修订）（以下简称“新收入准则”）
财政部于 2017 年度修订了《企业会计准则第 14 号——收入》。修订后的准则规定，首次执行该准则应当根据累积影响数调整当年年初留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。

本公司自 2020 年 1 月 1 日起执行新收入准则。根据准则的规定，本公司仅对在首次执行日尚未完成的合同的累积影响数调整 2020 年年初留存收益以及财务报表其他相关项目金额，比较财务报表不做调整。新收入准则的执行不会对本年和本次变更前公司资产总额、负债总额、净资产及净利润产生实质性影响。执行该准则的主要影响如下：

单位：元 币种：人民币

会计政策变更的内容和原因	审批程序	备注(受重要影响的报表项目名称和金额)
(1) 与销售货物相关的预收款项重分类至合同负债和其他流动负债。		合并： 预收款项：减少 1,912,408,128.29 合同负债：增加 1,820,317,812.48 其他流动负债：增加 92,090,315.81 母公司： 预收款项：减少 161,364,511.10 合同负债：增加 157,874,780.46 其他流动负债：增加 3,489,730.64
(2) 2020 年 1 月 1 日起开始实施新收入准则，对联营部分收入以净额法列示		合并： 营业收入：减少 4,451,662,936.56 营业成本：减少 4,451,662,936.56 母公司： 营业收入：减少 1,897,268,653.28 营业成本：减少 1,897,268,653.28

其他说明

与原收入准则相比，执行新收入准则对 2020 年度财务报表相关项目的影响如下(增加/(减少))：

单位：元 币种：人民币

受影响的资产负债表项目	对 2020 年 12 月 31 日余额的影响金额	
	合并	母公司
预收款项	-1,453,682,464.01	-263,991,830.07
合同负债	1,376,968,263.54	248,350,490.10
其他流动负债	76,714,200.47	15,641,339.97

单位：元 币种：人民币

受影响的利润表项目	对 2020 年度发生额的影响金额	
	合并	母公司
营业收入	-3,114,100,545.89	-1,403,815,806.19
营业成本	-3,114,100,545.89	-1,403,815,806.19

(2) 执行《企业会计准则解释第 13 号》

财政部于 2019 年 12 月 10 日发布了《企业会计准则解释第 13 号》(财会〔2019〕21 号，以下简称“解释第 13 号”)，自 2020 年 1 月 1 日起施行，不要求追溯调整。

①关联方的认定

解释第 13 号明确了以下情形构成关联方：企业与其所属企业集团的其他成员单位(包括母公司和子公司)的合营企业或联营企业；企业的合营企业与企业的其他合营企业或联营企业。此外，

解释第 13 号也明确了仅仅同受一方重大影响的两方或两方以上的企业不构成关联方，并补充说明了联营企业包括联营企业及其子公司，合营企业包括合营企业及其子公司。

②业务的定义

解释第 13 号完善了业务构成的三个要素，细化了构成业务的判断条件，同时引入“集中度测试”选择，以在一定程度上简化非同一控制下取得组合是否构成业务的判断等问题。

本公司自 2020 年 1 月 1 日起执行解释第 13 号，比较财务报表不做调整，执行解释第 13 号未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

(3) 执行《碳排放权交易有关会计处理暂行规定》

财政部于 2019 年 12 月 16 日发布了《碳排放权交易有关会计处理暂行规定》(财会[2019]22 号)，适用于按照《碳排放权交易管理暂行办法》等有关规定开展碳排放权交易业务的重点排放单位中的相关企业(以下简称重点排放企业)。该规定自 2020 年 1 月 1 日起施行，重点排放企业应当采用未来适用法应用该规定。

本公司自 2020 年 1 月 1 日起执行该规定，比较财务报表不做调整，执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

(4) 执行《新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定》

财政部于 2020 年 6 月 19 日发布了《新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定》(财会(2020)10 号)，自 2020 年 6 月 19 日起施行，允许企业对 2020 年 1 月 1 日至该规定施行日之间发生的相关租金减让进行调整。按照该规定，对于满足条件的由新冠肺炎疫情直接引发的租金减免、延期支付租金等租金减让，企业可以选择采用简化方法进行会计处理。

本公司在编制 2020 年度财务报表时，均已采用上述规定中的简化方法进行处理，将减免租金直接计入当期损益。

(2). 重要会计估计变更

适用 不适用

(3). 2020 年起首次执行新收入准则、新租赁准则调整首次执行当年年初财务报表相关情况

适用 不适用

合并资产负债表

单位:元 币种:人民币

项目	2019 年 12 月 31 日	2020 年 1 月 1 日	调整数
流动资产:			
货币资金	1,163,680,220.40	1,163,680,220.40	
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产	1,030,000,000.00	1,030,000,000.00	
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	32,804,547.53	32,804,547.53	
应收款项融资			
预付款项	50,396,857.39	50,396,857.39	
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	258,186,889.79	258,186,889.79	
其中: 应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	7,233,466,087.68	7,233,466,087.68	
合同资产			
持有待售资产	43,737,979.50	43,737,979.50	

一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	210,415,768.70	210,415,768.70	
流动资产合计	10,022,688,350.99	10,022,688,350.99	
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	70,130,985.25	70,130,985.25	
其他权益工具投资	430,000.00	430,000.00	
其他非流动金融资产			
投资性房地产	426,359,797.54	426,359,797.54	
固定资产	3,988,514,562.59	3,988,514,562.59	
在建工程	1,276,914.95	1,276,914.95	
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	360,631,427.64	360,631,427.64	
开发支出			
商誉	58,361,347.57	58,361,347.57	
长期待摊费用	37,776,423.29	37,776,423.29	
递延所得税资产	214,869,876.85	214,869,876.85	
其他非流动资产	81,305,325.96	81,305,325.96	
非流动资产合计	5,239,656,661.64	5,239,656,661.64	
资产总计	15,262,345,012.63	15,262,345,012.63	
流动负债：			
短期借款	6,563,463,847.20	6,563,463,847.20	
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	2,894,651,279.52	2,894,651,279.52	
预收款项	1,983,218,164.74	70,810,036.45	-1,912,408,128.29
合同负债		1,820,317,812.48	1,820,317,812.48
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	28,094,295.77	28,094,295.77	
应交税费	359,708,036.61	359,708,036.61	
其他应付款	1,157,144,212.55	1,157,144,212.55	
其中：应付利息	15,058,407.85	15,058,407.85	
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	471,706,513.76	471,706,513.76	

其他流动负债	21,596,460.23	113,686,776.04	92,090,315.81
流动负债合计	13,479,582,810.38	13,479,582,810.38	
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款	547,379,279.33	547,379,279.33	
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款	13,921,852.58	13,921,852.58	
长期应付职工薪酬	105,561,384.42	105,561,384.42	
预计负债	120,936,387.21	120,936,387.21	
递延收益			
递延所得税负债	60,005,571.61	60,005,571.61	
其他非流动负债	58,208,457.77	58,208,457.77	
非流动负债合计	906,012,932.92	906,012,932.92	
负债合计	14,385,595,743.30	14,385,595,743.30	
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	1,148,334,872.00	1,148,334,872.00	
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	39,910,131.44	39,910,131.44	
减：库存股	116,267,046.99	116,267,046.99	
其他综合收益	145,804,747.11	145,804,747.11	
专项储备			
盈余公积	333,843,082.79	333,843,082.79	
一般风险准备			
未分配利润	-708,360,197.02	-708,360,197.02	
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	843,265,589.33	843,265,589.33	
少数股东权益	33,483,680.00	33,483,680.00	
所有者权益（或股东权益）合计	876,749,269.33	876,749,269.33	
负债和所有者权益（或股东权益）总计	15,262,345,012.63	15,262,345,012.63	

各项目调整情况的说明：

适用 不适用

母公司资产负债表

单位：元 币种：人民币

项目	2019年12月31日	2020年1月1日	调整数
流动资产：			
货币资金	446,975,223.34	446,975,223.34	
交易性金融资产	1,030,000,000.00	1,030,000,000.00	
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	3,588,032.61	3,588,032.61	

应收款项融资			
预付款项	20,302,517.71	20,302,517.71	
其他应收款	6,771,505,787.02	6,771,505,787.02	
其中：应收利息			
应收股利	417,030,000.00	417,030,000.00	
存货	51,577,541.55	51,577,541.55	
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	35,912,975.95	35,912,975.95	
流动资产合计	8,359,862,078.18	8,359,862,078.18	
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	1,506,012,947.79	1,506,012,947.79	
其他权益工具投资	150,000.00	150,000.00	
其他非流动金融资产			
投资性房地产	66,379,797.54	66,379,797.54	
固定资产	654,724,624.78	654,724,624.78	
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	13,451,415.05	13,451,415.05	
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	10,793,499.35	10,793,499.35	
递延所得税资产	26,080,699.37	26,080,699.37	
其他非流动资产			
非流动资产合计	2,277,592,983.88	2,277,592,983.88	
资产总计	10,637,455,062.06	10,637,455,062.06	
流动负债：			
短期借款	3,479,967,956.79	3,479,967,956.79	
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据	1,022,860,000.00	1,022,860,000.00	
应付账款	939,789,863.43	939,789,863.43	
预收款项	180,587,286.94	19,222,775.84	-161,364,511.10
合同负债		157,874,780.46	157,874,780.46
应付职工薪酬	15,165,846.10	15,165,846.10	
应交税费	45,251,736.44	45,251,736.44	
其他应付款	2,870,330,360.12	2,870,330,360.12	
其中：应付利息	10,873,778.57	10,873,778.57	
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	96,100,000.00	96,100,000.00	
其他流动负债	15,074,328.16	18,564,058.80	3,489,730.64
流动负债合计	8,665,127,377.98	8,665,127,377.98	

非流动负债：			
长期借款	94,353,361.83	94,353,361.83	
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬	22,515,484.30	22,515,484.30	
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债	14,341,175.73	14,341,175.73	
其他非流动负债			
非流动负债合计	131,210,021.86	131,210,021.86	
负债合计	8,796,337,399.84	8,796,337,399.84	
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	1,148,334,872.00	1,148,334,872.00	
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	69,341,860.11	69,341,860.11	
减：库存股	116,267,046.99	116,267,046.99	
其他综合收益	38,903,074.35	38,903,074.35	
专项储备			
盈余公积	333,831,381.49	333,831,381.49	
未分配利润	366,973,521.26	366,973,521.26	
所有者权益（或股东权益）合计	1,841,117,662.22	1,841,117,662.22	
负债和所有者权益（或股东权益）总计	10,637,455,062.06	10,637,455,062.06	

各项目调整情况的说明：

适用 不适用

(4). 2020年起首次执行新收入准则、新租赁准则追溯调整前期比较数据的说明

适用 不适用

45. 其他

适用 不适用

六、税项

1. 主要税种及税率

主要税种及税率情况

适用 不适用

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

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明：

适用 不适用

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	456,622.82	1,677,356.04
银行存款	506,586,571.92	678,212,154.71
其他货币资金	143,615,217.44	483,790,709.65
合计	650,658,412.18	1,163,680,220.40

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：

类别	期末余额	期初余额
银行承兑汇票保证金	6,799.10	42,860,000.00
信用证保证金	29,160,000.00	290,000,000.00
按揭保证金	79,653,326.73	99,021,462.09
贷款保证金		37,000,000.00
其他	34,795,091.61	14,909,247.56
合计	143,615,217.44	483,790,709.65

2、交易性金融资产

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	82,720,000.00	1,030,000,000.00
其中：		
结构性存款	82,720,000.00	1,030,000,000.00
合计	82,720,000.00	1,030,000,000.00

其他说明：

适用 不适用

截止 2020 年 12 月 31 日，交易性金融资产系本公司存放于银行的短期保本浮动收益结构性存款。

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

(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). 期末公司因出票人未履约而将其转应收账款的票据

适用 不适用

(5). 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

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备，请参照其他应收款披露：

适用 不适用

(6). 坏账准备的情况

适用 不适用

(7). 本期实际核销的应收票据情况

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
1 年以内	
其中：1 年以内分项	
1 年以内小计	40,851,803.19
1 至 2 年	4,809,599.68
2 至 3 年	197,978.04
3 年以上	
3 至 4 年	2,108,340.56
4 至 5 年	1,214,944.00
5 年以上	2,990,178.36
合计	52,172,843.83

(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	4,689,895.78	8.99	4,689,895.78	100.00		4,662,245.35	11.67	4,662,245.35	100.00	
其中：										
按组合计提坏账准备	47,482,948.05	91.01	2,545,805.12	5.36	44,937,142.93	35,280,171.27	88.33	2,475,623.74	7.02	32,804,547.53
其中：										
销售支票款	7,862,056.36	15.07			7,862,056.36	7,979,746.00	19.98			7,979,746.00
信用风险特征组合	39,620,891.69	75.94	2,545,805.12	6.43	37,075,086.57	27,300,425.27	68.35	2,475,623.74	9.07	24,824,801.53
合计	52,172,843.83	100	7,235,700.90	/	44,937,142.93	39,942,416.62	100.00	7,137,869.09	/	32,804,547.53

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
李青	218,590.00	218,590.00	100%	账龄较长, 系退租, 诉讼判决书描述该债务人经济困难
南京港盈轩餐饮有限公司	1,140,249.75	1,140,249.75	100%	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%	无可执行财产, 处于失信状态
多家供应商	127,913.27	127,913.27	100%	账龄较长, 收不回
周元富	463,158.10	463,158.10	100%	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%	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%	租金无法收回, 法院判决胜诉, 执行无果
周化峰	407,586.31	407,586.31	100%	租金无法收回, 法院判决胜诉, 执行无果
南京四方林门商贸有限公司	78,000.00	78,000.00	100%	账龄超 5 年
应收出口退税	13,585.39	13,585.39	100%	账龄超 5 年
其他	930,111.06	930,111.06	100%	无法收回
合计	4,689,895.78	4,689,895.78	100%	/

按单项计提坏账准备的说明:

适用 不适用

按组合计提坏账准备:

适用 不适用

组合计提项目: 销售支票款

单位: 元 币种: 人民币

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
销售支票款	7,862,056.36		
合计	7,862,056.36		

按组合计提坏账的确认标准及说明:

适用 不适用

组合计提项目: 信用风险特征组合

单位: 元 币种: 人民币

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	32,573,588.96	977,207.67	3
1 至 2 年	4,795,058.41	479,505.84	10
2 至 3 年	197,978.04	39,595.61	20
3 至 4 年	2,009,540.56	1,004,770.28	50
5 年以上	44,725.72	44,725.72	100
合计	39,620,891.69	2,545,805.12	

按组合计提坏账的确认标准及说明：

适用 不适用

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备，请参照其他应收款披露：

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	7,137,869.09	1,210,886.49		1,113,054.68		7,235,700.90
合计	7,137,869.09	1,210,886.49		1,113,054.68		7,235,700.90

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

单位：元 币种：人民币

项目	核销金额
实际核销的应收账款	1,113,054.68

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情况

适用 不适用

单位：元

单位名称	期末余额		
	应收账款	占应收账款合计数的比例(%)	坏账准备
第一名	3,442,837.01	6.60	344,283.70
第二名	3,035,683.92	5.82	91,070.52
第三名	1,228,102.45	2.35	36,843.07
第四名	1,140,249.75	2.19	1,140,249.75
第五名	781,727.94	1.50	23,451.84
合计	9,628,601.07	18.46	1,635,898.88

(6). 因金融资产转移而终止确认的应收账款

适用 不适用

(7). 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

6、 应收款项融资

适用 不适用

7、 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	47,474,813.80	89.55	47,372,975.38	94.00
1至2年	3,865,177.13	7.29	882,826.74	1.75
2至3年	642,721.32	1.21	230,678.35	0.46
3年以上	1,033,648.68	1.95	1,910,376.92	3.79
合计	53,016,360.93	100.00	50,396,857.39	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

预付对象	期末余额	占预付款项期末余额合计数的比例(%)
第一名	24,785,306.50	46.75
第二名	6,951,823.76	13.11
第三名	3,538,623.35	6.67
第四名	1,841,240.00	3.47
第五名	714,850.00	1.35
合计	37,831,843.61	71.35

其他说明

适用 不适用

8、 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	245,547,842.52	258,186,889.79
合计	245,547,842.52	258,186,889.79

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). 坏账准备计提情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

(4). 应收股利

适用 不适用

(5). 重要的账龄超过1年的应收股利

适用 不适用

(6). 坏账准备计提情况

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
1年以内	
其中：1年以内分项	
1年以内小计	107,470,844.64
1至2年	16,341,309.11
2至3年	130,472,050.21
3年以上	
3至4年	36,105,496.27
4至5年	7,254,380.03
5年以上	50,224,591.53
合计	347,868,671.79

(7). 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
其他单位借款	155,611,414.22	153,014,848.87
销售收款方式	51,374,857.73	59,021,275.45
备用金、个人借款	3,040,828.11	5,411,372.63
押金、保证金	72,778,699.47	78,742,626.00
应收供应商款项	13,891,223.40	11,497,091.92
其他	51,171,648.86	49,292,586.41
合计	347,868,671.79	356,979,801.28

(8). 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)	
2020年1月1日余额	47,542,525.93		51,250,385.56	98,792,911.49
2020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	6,914,342.52		1,918,680.00	8,833,022.52
本期转回				
本期转销				
本期核销	355,660.42		4,949,444.32	5,305,104.74
其他变动				
2020年12月31日余额	54,101,208.03		48,219,621.24	102,320,829.27

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

(9). 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	98,792,911.49	8,833,022.52		5,305,104.74		102,320,829.27
合计	98,792,911.49	8,833,022.52		5,305,104.74		102,320,829.27

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

□适用 √不适用

(10) 本期实际核销的其他应收款情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	核销金额
实际核销的其他应收款	5,305,104.74

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

(11) 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	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例 (%)	坏账准备期末余额
第一名	借款	100,259,070.87	2-3年	28.82	20,051,814.17
第二名	借款	33,272,176.35	5年以上	9.56	33,272,176.35
第三名	保证金	22,819,151.42	1年以内 866,165.00元； 1-2年 2,279,612.72元； 2-3年 2,123,900.00元； 3-4年 14,738,651.10元； 4-5年 2,810,822.60元	6.56	10,296,709.81
第四名	借款	20,740,300.00	1年以内 11,195,900.00元； 3-4年 9,044,400.00元； 4-5年 500,000.00元	5.96	2,395,900.00
第五名	保证金	10,000,000.00	2-3年	2.87	2,000,000.00
合计	/	187,090,698.64	/	53.77	68,016,600.33

说明：

公司坏账准备计提充分。

第一名徐州中央国际广场置业有限公司

其他应收款的余额为应收回的债权款，一旦达到合同约定的收款条件，徐州置业将偿还该笔款项。该债权经单项测试后未出现特别坏账，根据坏账计提政策计提坏账准备 2,005.18 万元；

第二名徐州蓝天商业大楼

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

第三名泗阳县财政局

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%。已提坏账准备 1,029.67 万元。

第四名徐州白云大厦股份有限公司

系子公司徐州中央百货大楼股份有限公司的历史遗留问题（简称“徐百大”），改制前徐百大为徐州白云大厦股份有限公司提供贷款担保，因承担担保责任代徐州白云大厦股份有限公司偿还 954.44 万元。徐州白云大厦股份有限公司已破产，对外偿还上述债务的可能性不大，公司对该债权计提坏账准备 239.59 万元。

第五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。该债权经单项测试后未出现特别坏账，根据坏账计提政策按照 2—3 年以内计提坏账准备 200 万元。

（12）涉及政府补助的应收款项

适用 不适用

（13）因金融资产转移而终止确认的其他应收款

适用 不适用

（14）转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债的金额

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

,

9、 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
库存商品	126,677,426.40	2,935,401.63	123,742,024.77	97,107,011.67	4,670,008.94	92,437,002.73
开发成本	4,337,633,202.33	262,703,800.70	4,074,929,401.63	5,769,595,828.84	433,174,064.55	5,336,421,764.29
材料物资	1,144,576.09	74,951.75	1,069,624.34	1,067,345.45	74,951.75	992,393.70
开发产品	2,414,026,923.42	187,512,276.03	2,226,514,647.39	1,851,611,976.35	47,997,049.39	1,803,614,926.96
合计	6,879,482,128.24	453,226,430.11	6,426,255,698.13	7,719,382,162.31	485,916,074.63	7,233,466,087.68

(1) 开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计投资总额	期末余额	期初余额
泗阳雨润广场二三期	2011年12月	2023年6月	15.75亿	225,155,930.71	225,155,930.71
泗阳星雨华府	2013年10月	2022年6月	8.59亿	187,908,579.78	136,501,828.13
宿迁国际广场	2011年12月	2022年12月	20.86亿	60,215,554.46	802,987,261.48
淮安雨润广场	2010年9月	停工	42.8亿	2,542,148,298.14	2,542,148,298.14
盱眙雨润广场	2012年12月	2020年12月	7.30亿		492,782,591.54
盱眙星雨华府	2012年12月	2021年12月	8.16亿	323,476,715.75	379,307,474.63
海安雨润广场	2014年6月	2021年12月	22亿	998,728,123.49	1,190,712,444.21
合计			125.46亿	4,337,633,202.33	5,769,595,828.84

2020年末开发成本余额为43.38亿元，比2019年底的57.70亿元减少了14.32亿元，具体明细科目情况见下表：(单位：万元)

开发成本科目	2020年末余额	2019年末余额	增减额
土地获得价款	153,786.92	156,257.20	-2,470.28
前期工程费	19,422.75	26,407.85	-6,985.10
基础设施费	12,068.15	14,263.47	-2,195.32
建筑安装工程费	169,130.96	266,192.50	-97,061.54
开发间接费	79,354.54	113,838.56	-34,484.02
合计	433,763.32	576,959.58	-143,196.26

(2) 开发产品

单位：元

项目名称	竣工时间	上年年末余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
黄河丽景花园	2010年12月	3,448,529.15			3,448,529.15
淮安国际广场	2011年8月	69,162,944.40			69,162,944.40
南京万豪国际	2011年2月	1,874,500.16		1,874,500.16	
泗阳雨润广场	2018年12月	219,616,339.14	11,052,688.19	123,562,475.51	107,106,551.82
泗阳星雨华府一期	2016年9月	36,105,016.98	109,211.95	3,625,097.78	32,589,131.15
宿迁雨润广场	2020年9月	196,592,776.62	749,836,988.21	196,728,625.92	749,701,138.91
新沂雨润广场一期	2015年4月	177,784,890.42			177,784,890.42
句容雨润广场	2017年3月	93,114,702.11	728,140.51	3,520,253.67	90,322,588.95
沭阳中央广场	2017年3月	256,860,482.12	-5,957,156.49	34,644,871.93	216,258,453.70
海安中央广场	2020年7月	125,261,702.24	248,050,277.47	213,828,280.85	159,483,698.86
盱眙雨润广场	2020年12月	194,093,628.50	544,064,068.07	449,232,209.79	288,925,486.78
盱眙星雨华府	2020年6月	100,178,472.46	125,259,522.51	82,371,051.30	143,066,943.67
涵月楼花园	2015年7月	153,408,618.51			153,408,618.51
镇江雨润广场	2015年11月	224,109,373.54	145,506.92	1,486,933.36	222,767,947.10
合计		1,851,611,976.35	1,673,289,247.34	1,110,874,300.27	2,414,026,923.42

(2). 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	4,670,008.94			1,734,607.31		2,935,401.63
开发成本	433,174,064.55	2,470,000.00		1,564,100.00	171,376,163.85	262,703,800.70
开发产品	47,997,049.39	26,333,469.33	171,376,163.85	58,194,406.54		187,512,276.03
材料物资	74,951.75					74,951.75
合计	485,916,074.63	28,803,469.33	171,376,163.85	61,493,113.85	171,376,163.85	453,226,430.11

公司对开发成本及开发产品计提存货跌价准备的过程，首先对项目的销售情况进行分析，销售情况不如预期的作为判断出现减值迹象的主要依据，由成本部对项目整体成本进行审核后确认销售成本，根据历史销售价格和当地市场条件确认销售价格的范围从而确认整体项目的销售收入，并估计税费（增值税、城建税、教育费附加和土地增值税）和销售费用，销售收入减去销售成本和税费结果为负数则计提减值，2020年末，公司对开发成本及开发产品计提2,880.35万元减值准备，主要为泗阳雨润（地产）项目247.00万元，宿迁中央（地产）项目721.15万元，盱眙雨润1,425.59万元，海安项目486.61万元。其次对公司所开发项目的毛利情况进行分析，对合同出现亏损的进行减值测试，减值过程如前所述。

2020年开发成本及开发产品存货跌价准备转回金额为0，转销金额为5,975.85万元，其中江苏新亚地产156.41万元、宿迁中央（地产）4,541.01万元、泗阳雨润（地产）1.07万元、盱眙雨润1,255.28万元、句容雨润12.33万元、沐阳雨润广场9.75万元。转销原因系原计提存货跌价准备的房产项目于2020年实现销售并确认收入，对当期损益的影响为增加利润总额5,975.85万元。关于宿迁项目减值变动-其他17137.62万元是由于宿迁综合楼和地下商业上年在开发成本中，本年竣工转入开发产品，存货减值也一并从开发成本转入开发产品。

(3). 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明

√适用 □不适用

单位：元

存货项目名称	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
			本期转入存货额	
宿迁国际广场	164,079,881.48	21,030,541.17	41,668,970.91	143,441,451.74
淮安雨润广场	514,420,047.06			514,420,047.06
泗阳星雨华府	8,879,990.94	15,996,943.24	297,868.82	24,579,065.36
泗阳雨润广场二三期	50,118,905.17		26,847,193.42	23,271,711.75
盱眙雨润广场	119,348,008.09	32,706,399.06	40,035,779.56	112,018,627.59
盱眙星雨华府				
海安雨润广场	148,623,976.77	24,864,280.94	36,373,781.29	137,114,476.42
沭阳雨润广场	21,958,656.32		3,352,343.49	18,606,312.83
合计	1,027,429,465.83	94,598,164.41	148,575,937.49	973,451,692.75

(4). 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

10、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). 本期合同资产计提减值准备情况

□适用 √不适用

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备，请参照其他应收款披露：

□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

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	减值准备	期末账面价值	公允价值	预计处置费用	预计处置时间
固定资产	26,069,555.07		26,069,555.07	287,000,000.00		2021年4月
无形资产	17,668,424.43		17,668,424.43			
合计	43,737,979.50		43,737,979.50	287,000,000.00		/

12、一年内到期的非流动资产

适用 不适用

期末重要的债权投资和其他债权投资：

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	73,152,527.67	85,291,153.35
待抵扣进项税	64,551,782.67	81,297,397.30
待摊保理费	2,168,833.31	35,912,975.95
预付房租	2,689,823.61	3,248,188.49
预付借款利息		4,000,000.00
其他	133,821.61	666,053.61
合计	142,696,788.87	210,415,768.70

14、债权投资

(1). 债权投资情况

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

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

其他说明

适用 不适用

15、其他债权投资

(1). 其他债权投资情况

适用 不适用

(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

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

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). 坏账准备计提情况

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

(3). 因金融资产转移而终止确认的长期应收款

适用 不适用

(4). 转移长期应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

17、长期股权投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额	本期增减变动						期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润		
一、合营企业									
小计									
二、联营企业									
南京中央金城仓储超市有限公司	6,750,000.00		6,750,000.00	397,865.03			397,865.03		
徐州百大超市有限公司	4,375,784.56			222,408.74				4,598,193.30	
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	59,005,200.69			38,933,918.29	6,900,000.00	-1,875,096.75		102,964,022.23	
小计	70,130,985.25		6,750,000.00	39,554,192.06	6,900,000.00	-1,875,096.75	397,865.03	107,562,215.53	108,571.81
合计	70,130,985.25		6,750,000.00	39,554,192.06	6,900,000.00	-1,875,096.75	397,865.03	107,562,215.53	108,571.81

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	期末余额	期初余额
江苏高能时代在线股份有限公司	250,000.00	250,000.00
淮海农村商业银行	150,000.00	150,000.00
铁路股票及国库券	30,000.00	30,000.00
合计	430,000.00	430,000.00

(2). 非交易性权益工具投资的情况

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

19、其他非流动金融资产

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

20、投资性房地产

投资性房地产计量模式

(1) 采用公允价值计量模式的投资性房地产

单位：元 币种：人民币

项目	房屋、建筑物	合计
一、期初余额	426,359,797.54	426,359,797.54
二、本期变动	259,002.46	259,002.46
公允价值变动	259,002.46	259,002.46
三、期末余额	426,618,800.00	426,618,800.00

投资性房地产的说明：

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

银信资产评估有限公司以“银信财报字(2021)沪第0223号”评估报告对本公司子公司南京中商金润发超市有限公司截止2020年12月31日的所有投资性房产的市场价值进行了评估，评估报告认为本公司投资性房产的期末市场价值为35,900.00万元，本公司对期末投资性房产的公允价值的确认参照了以上评估价值。

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

银信资产评估有限公司以“银信财报字(2021)沪第0319号”评估报告对本公司截止2020年12月31日的上述投资性房产的市场价值进行了评估，评估报告认为本公司上述投资性房产的期末市场价值为6,761.88万元，本公司对期末投资性房产的公允价值的确认参照了以上评估价值。

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

(2)未办妥产权证书的投资性房地产情况

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	4,240,471,915.69	3,988,344,646.41
固定资产清理	1,688.14	169,916.18
合计	4,240,473,603.83	3,988,514,562.59

其他说明：

适用 不适用

本期固定资产增加主要为：盱眙店开业，营业卖场投入使用，由存货转为固定资产。

固定资产

(1). 固定资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房屋及建筑物	通用设备	专用设备	运输设备	其他设备	合计
一、账面原值：						
1. 期初余额	4,608,156,214.03	82,401,229.19	435,316,611.12	10,472,594.60	18,037,400.28	5,154,384,049.22
2. 本期增加金额	410,356,643.34	964,938.00	7,806,192.15		8,964,090.33	428,091,863.82
(1) 购置		721,753.78	7,806,192.15		8,964,090.33	17,492,036.26
(2) 在建工程转入	5,193,020.93	243,184.22				5,436,205.15
(3) 企业合并增加						
(4) 存货转入	405,163,622.41					405,163,622.41
3. 本期减少金额	11,906,652.67	2,686,352.37	2,083,933.59	2,607,251.37	326,851.31	19,611,041.31
(1) 处置或报废	11,906,652.67	2,686,352.37	2,083,933.59	2,607,251.37	326,851.31	19,611,041.31
4. 期末余额	5,006,606,204.70	80,679,814.82	441,038,869.68	7,865,343.23	26,674,639.30	5,562,864,871.73
二、累计折旧						
1. 期初余额	905,054,471.55	58,974,434.28	189,366,902.97	6,831,861.03	5,114,912.48	1,165,342,582.31
2. 本期增加金额	136,150,827.10	6,147,534.10	19,576,151.60	493,430.73	1,382,101.63	163,750,045.16
(1) 计提	136,150,827.10	6,147,534.10	19,576,151.60	493,430.73	1,382,101.63	163,750,045.16
3. 本期减少金额	2,176,352.02	2,250,139.60	795,143.63	2,080,736.52	86,130.51	7,388,502.28
(1) 处置或报废	2,176,352.02	2,250,139.60	795,143.63	2,080,736.52	86,130.51	7,388,502.28
4. 期末余额	1,039,028,946.63	62,871,828.78	208,147,910.94	5,244,555.24	6,410,883.60	1,321,704,125.19
三、减值准备						
1. 期初余额		109,715.02	383,043.29		204,062.19	696,820.50
2. 本期增加金额						
(1) 计提						
3. 本期减少金额		7,989.65				7,989.65
(1) 处置或报废		7,989.65				7,989.65
4. 期末余额		101,725.37	383,043.29		204,062.19	688,830.85

四、账面价值						
1. 期末账面价值	3,967,577,258.07	17,706,260.67	232,507,915.45	2,620,787.99	20,059,693.51	4,240,471,915.69
2. 期初账面价值	3,703,101,742.48	23,317,079.89	245,566,664.86	3,640,733.57	12,718,425.61	3,988,344,646.41

(2). 暂时闲置的固定资产情况

适用 不适用

(3). 通过融资租赁租入的固定资产情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	账面原值	累计折旧	减值准备	账面价值
机器设备	21,404,854.19	4,936,850.59		16,468,003.60
合计	21,404,854.19	4,936,850.59		16,468,003.60

(4). 通过经营租赁租出的固定资产

适用 不适用

(5). 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	101,948,358.50	售房单位改制

其他说明：

适用 不适用

固定资产清理

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
固定资产清理	1,688.14	169,916.18
合计	1,688.14	169,916.18

22、 在建工程

项目列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
在建工程	7,718,022.91	1,276,914.95
合计	7,718,022.91	1,276,914.95

其他说明：

适用 不适用

在建工程

(1). 在建工程情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
电子商务平台建设	18,330,120.78	18,330,120.78		18,330,120.78	18,330,120.78	
零星工程	7,718,022.91		7,718,022.91	1,276,914.95		1,276,914.95
合计	26,048,143.69	18,330,120.78	7,718,022.91	19,607,035.73	18,330,120.78	1,276,914.95

(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

其他说明

适用 不适用

工程物资

(4). 工程物资情况

适用 不适用

23、生产性生物资产

(1). 采用成本计量模式的生产性生物资产

适用 不适用

(2). 采用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

适用 不适用

25、使用权资产

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	427,786,457.03	20,942,367.11	448,728,824.14
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	427,786,457.03	20,942,367.11	448,728,824.14
二、累计摊销			
1. 期初余额	73,993,354.80	14,104,041.70	88,097,396.50

2. 本期增加金额	13,411,548.15	1,294,808.78	14,706,356.93
(1) 计提	13,411,548.15	1,294,808.78	14,706,356.93
3. 本期减少金额			
(1) 处置			
4. 期末余额	87,404,902.95	15,398,850.48	102,803,753.43
三、减值准备			
1. 期初余额			
2. 本期增加金额			
(1) 计提			
3. 本期减少金额			
(1) 处置			
4. 期末余额			
四、账面价值			
1. 期末账面价值	340,381,554.08	5,543,516.63	345,925,070.71
2. 期初账面价值	353,793,102.23	6,838,325.41	360,631,427.64

(2). 未办妥产权证书的土地使用权情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

27、开发支出

适用 不适用

28、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	
连云港中央百货有限责任公司	24,460,383.62			24,460,383.62
济宁中央百货有限责任公司	8,179,336.48			8,179,336.48
徐州中央百货大楼股份有限公司	25,721,627.47			25,721,627.47
南京中商房产开发有限公司	6,400,615.93			6,400,615.93
南京中央商场投资管理有限公司	4,778,874.46			4,778,874.46
合计	69,540,837.96			69,540,837.96

(2). 商誉减值准备

√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
合计	11,179,490.39			11,179,490.39

(3). 商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

□适用 √不适用

(4). 说明商誉减值测试过程、关键参数（例如预计未来现金流量现值时的预测期增长率、稳定期增长率、利润率、折现率、预测期等，如适用）及商誉减值损失的确认方法

√适用 □不适用

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

商誉减值测试情况如下：

项目	金额（万元）
未确认归属于少数股东权益的商誉账面金额①	18.73
包含归属于少数股东权益的商誉账面金额②	2,464.77
资产组的账面价值③	-681.99
包含整体商誉的资产组的账面价值④=②+③	1,782.78
资产组预计未来现金流量现值⑤	2,300.00
商誉减值损失（大于0时）⑥=④-⑤	
归属于母公司商誉减值损失⑦	

商誉减值测试过程、参数及商誉减值损失的确认方法

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

②关键参数

项目	关键参数					
	预测期	预测期增长率	稳定期	稳定期增长率	利润率	折现率（税前加权平均资本成本）
与合并商誉相关资产组	2021-2025年	0.78%	永续	0	根据预测的收入、成本、费用等计算	16.49%

根据连云港根据连云港中央百货有限责任公司历年经营情况和当地市场竞争等因素综合分析，对预测日未来5年的收入、成本、费用等进行预测。连云港中央百货有限责任公司的主要业务为百货零售，根据公司发展历史、客户定位、业绩增长数据的分析，预测期未来5年的销量增长率为平均为0.78%。

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

商誉减值测试情况如下：

项目	金额（万元）
未确认归属于少数股东权益的商誉账面金额①	
包含归属于少数股东权益的商誉账面金额②	817.93
资产组的账面价值③	7,345.44
包含整体商誉的资产组的账面价值④=②+③	8,163.37
资产组预计未来现金流量现值⑤	9,500.00
商誉减值损失（大于0时）⑥=④-⑤	
归属于母公司商誉减值损失⑦	

商誉减值测试过程、参数及商誉减值损失的确认方法

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

②关键参数

项目	关键参数					
	预测期	预测期增长率	稳定期	稳定期增长率	利润率	折现率（税前加权平均资本成本）
与合并商誉相关资产组	2021-2025年	3.77%	永续	0	根据预测的收入、成本、费用等计算	16.27%

根据济宁中央百货有限责任公司历年经营情况和当地市场竞争等因素综合分析，对预测日未来5年的收入、成本、费用等进行预测。目前济宁中央百货有限责任公司的主要业务为百货零售，根据公司发展历史、客户定位、业绩增长数据的分析，预测期未来5年的销量增长率为平均为3.77%。

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

商誉减值测试情况如下：

未确认归属于少数股东权益的商誉账面金额①	53.56
包含归属于少数股东权益的商誉账面金额②	2,625.73
资产组的账面价值③	4,325.04
包含整体商誉的资产组的账面价值④=②+③	6,950.77
资产组可收回金额⑤	19,170.13
商誉减值损失（大于0时）⑥=④-⑤	
归属于母公司商誉减值损失⑦	

根据徐州中央百货大楼股份有限公司拆迁补偿协议，徐州中央百货大楼股份有限公司已于2021年4月完成拆迁，其所持房屋和土地使用权因拆迁可获得的补偿金额为2.87亿，处置费用考虑所得税和经营场所搬迁期间的搬迁费用等后，可收回金额大于资产组账面价值。

(5). 商誉减值测试的影响

√适用 □不适用

经测试，公司认为无需计提商誉减值准备。

其他说明

适用 不适用

29、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	期末余额
柜台装修装饰支出	25,940,567.42	10,291,953.01	18,341,621.81	17,890,898.62
经营租赁资产装修	8,746,112.16	5,470,728.18	5,701,087.54	8,515,752.80
融资咨询费	1,521,297.44	1,065,831.00	1,672,726.48	914,401.96
品牌费	504,307.73	114,720.13	180,330.11	438,697.75
其他	1,064,138.54	4,168,072.42	682,186.50	4,550,024.46
合计	37,776,423.29	21,111,304.74	26,577,952.44	32,309,775.59

30、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	340,551,835.64	85,137,958.91	339,958,125.16	84,989,531.29
内部交易未实现利润				
可抵扣亏损				
房地产企业预售收入计算的预计利润	150,395,154.52	37,598,788.63	155,769,063.08	38,942,265.77
VIP积分返券	18,349,896.56	4,587,474.14	20,432,187.84	5,108,046.96
预计负债	19,449,276.90	4,862,319.23	52,233,929.16	13,058,482.29
应付职工薪酬-因解除劳动关系给予的补偿	39,762,467.45	9,940,616.86	53,581,537.64	13,395,384.41
递延收益-拆迁补偿	58,208,457.76	14,552,114.44	58,208,457.76	14,552,114.44
预计逾期罚息	139,437,560.04	34,859,390.01	120,505,560.00	30,126,390.00
其他	86,777,352.56	21,694,338.14	58,790,646.76	14,697,661.69
合计	852,932,001.43	213,233,000.36	859,479,507.40	214,869,876.85

(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
非同一控制企业合并资产评估增值				
其他债权投资公允价值变动				
其他权益工具投资公允				

价值变动				
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	45,760,839.64	11,440,209.91	45,501,837.17	11,375,459.29
计入当期损益的交易性金融资产公允价值变动	2,720,000.00	680,000.00		
其他	11,195,900.00	2,798,975.00		
合计	254,197,188.92	63,549,297.23	240,022,286.45	60,005,571.61

(3). 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	递延所得税资产和负债期末互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期末余额	递延所得税资产和负债期初互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期初余额
递延所得税资产	2,798,975.00	210,434,025.36		214,869,876.85
递延所得税负债	2,798,975.00	60,750,322.23		60,005,571.61

(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	442,379,760.91	430,551,891.08
可抵扣亏损	1,316,676,153.34	977,147,807.54
合计	1,759,055,914.25	1,407,699,698.62

(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
2020年		70,612,780.63	
2021年	114,429,840.04	114,429,840.04	
2022年	224,535,169.22	224,535,169.22	
2023年	567,570,017.65	567,570,017.65	
2024年	410,141,126.43		
2025年			暂未确认
合计	1,316,676,153.34	977,147,807.54	/

其他说明：

□适用 √不适用

31. 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
土地出让款				64,000,000.00		64,000,000.00
销售代理费	20,639,745.97		20,639,745.97	17,305,325.96		17,305,325.96
合计	20,639,745.97		20,639,745.97	81,305,325.96		81,305,325.96

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
质押借款	97,160,000.00	430,000,000.00
抵押借款	1,282,700,000.00	1,159,700,000.00
保证借款	1,237,200,202.77	1,314,960,000.00
信用借款	1,599,000,000.00	1,567,000,000.00
贴现票据	80,000,000.00	1,022,860,000.00
抵押+保证借款	816,746,533.00	975,347,956.79
保证+抵押+质押借款	61,790,000.00	93,595,890.41
合计	5,174,596,735.77	6,563,463,847.20

(2). 已逾期未偿还的短期借款情况

适用 不适用

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

其他说明

适用 不适用

33、交易性金融负债

适用 不适用

34、衍生金融负债

适用 不适用

35、应付票据

(1). 应付票据列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

种类	期末余额	期初余额
商业承兑汇票	10,000.00	
银行承兑汇票		
合计	10,000.00	

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)	1,981,305,552.81	2,627,282,015.02
1年以上	384,164,389.95	267,369,264.50
合计	2,365,469,942.76	2,894,651,279.52

(2). 账龄超过1年的重要应付账款

√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	79,598,861.89	工程款未结算
第二名	26,052,609.69	工程款未结算
第三名	23,648,598.78	工程款未结算
第四名	14,241,402.71	工程款未结算
第五名	6,206,581.07	工程款未结算
合计	149,748,054.14	/

其他说明

□适用 √不适用

37、预收款项

(1). 预收账款列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
预收租金	61,464,014.66	70,810,036.45
合计	61,464,014.66	70,810,036.45

(2). 账龄超过1年的重要预收款项

□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
预收房款	1,003,748,916.10
储值卡	338,997,817.69
物业费	11,277,044.11
VIP 积分	19,770,400.25
加盟费	3,174,085.39
合计	1,376,968,263.54

(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

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	10,795,642.96	315,952,575.78	317,623,947.23	9,124,271.51
二、离职后福利-设定提存计划	375,047.06	38,500,024.63	38,463,078.57	411,993.12
三、辞退福利	16,923,605.75	11,098,535.42	14,075,469.18	13,946,671.99
四、一年内到期的其他福利				
合计	28,094,295.77	365,551,135.83	370,162,494.98	23,482,936.62

(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	4,814,194.38	261,999,051.63	262,530,276.61	4,282,969.40
二、职工福利费	83,450.64	3,202,428.69	3,275,697.45	10,181.88
三、社会保险费	166,634.70	19,897,019.66	19,896,557.26	167,097.10
其中：医疗保险费	159,888.56	17,810,319.06	17,809,807.46	160,400.16
工伤保险费	3,058.33	422,673.90	422,673.90	3,058.33
生育保险费	3,687.81	1,664,026.70	1,664,075.90	3,638.61
四、住房公积金	949,304.44	24,597,662.12	25,461,629.04	85,337.52
五、工会经费和职工教育经费	4,782,058.80	6,256,413.68	6,459,786.87	4,578,685.61
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
合计	10,795,642.96	315,952,575.78	317,623,947.23	9,124,271.51

(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	355,266.33	36,338,324.10	36,302,694.13	390,896.30
2、失业保险费	19,780.73	2,161,700.53	2,160,384.44	21,096.82
3、企业年金缴费				
合计	375,047.06	38,500,024.63	38,463,078.57	411,993.12

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	43,330,634.76	33,055,377.20
消费税	2,480,724.26	2,953,711.75
营业税		
企业所得税	111,129,947.41	86,409,745.15
个人所得税	767,496.16	669,767.59
城市维护建设税	3,063,042.45	2,903,522.39
教育费附加	2,754,514.05	2,600,638.61
土地增值税	180,156,275.93	215,202,902.58
房产税	14,627,980.37	14,460,497.37
其他税费	2,098,009.50	1,451,873.97
合计	360,408,624.89	359,708,036.61

41、其他应付款

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
应付利息	236,141,562.06	15,058,407.85
应付股利	125,025,861.28	125,025,861.28
其他应付款	1,121,089,263.93	1,017,059,943.42
合计	1,482,256,687.27	1,157,144,212.55

其他说明：

□适用 √不适用

应付利息

(1). 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
短期借款应付利息	236,141,562.06	15,058,407.85
合计	236,141,562.06	15,058,407.85

重要的已逾期未支付的利息情况：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

应付股利

(2). 分类列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

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

其他说明，包括重要的超过1年未支付的应付股利，应披露未支付原因：

股东未领取

其他应付款

(1). 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
借款	261,982,005.66	269,801,790.94
押金、保证金、意向金	181,976,985.16	183,039,472.17
与费用相关往来	178,942,483.99	109,777,520.98
个人往来	1,471,570.20	9,877,208.51
代扣代缴款	5,024,811.53	6,212,094.88
代收代付款	47,478,476.20	59,322,237.14
其他往来款	444,212,931.19	379,029,618.80
合计	1,121,089,263.93	1,017,059,943.42

其他应付款前五名名单

单位：万元

排名	公司名称	款项性质	关联关系	期末余额	1年以内	1-2年	2-3年	3年以上
第一名	沭阳金源资产经营有限公司	借款	非关联方	32,541.95	2,702.35	2,768.29	3,052.14	24,019.17
第二名	徐州中央国际广场置业有限公司	拆迁补偿款	非关联方	8,751.11			8,751.11	
第三名	句容市城市建设投资有限责任公司	代收代付	非关联方	4,722.66		201.36	350.00	4,171.30
第四名	盱眙雨润环	借款	关联方	4,000.00				4,000.00

	球农产品采购有限公司		(同一控制人)				
第五名	江苏地华房地产开发有限公司	借款	关联方(同一控制人)	3,600.00			3,600.00

前五名其他应付款形成原因:

第一名: 沭阳金源资产经营有限公司

借款形成原因是子公司沭阳雨润中央购物广场有限公司(简称沭阳雨润)于2013年12月4日同沭阳金源资产经营有限公司(简称金源资产)签订借款协议, 借款本金为37,040.00万元, 合同原借款期限约定为沭阳雨润应于2014年5月4日偿还13,890.00万元, 于2014年12月4日偿还23,150.00万元, 借款利率为7.8%/年, 逾期滞纳金为0.05%/日, 借款用途为支付土地款。沭阳雨润已将借款用于项目开发。至报告期末沭阳雨润已偿还本金26,740.00万元, 尚余本金10,300.00万元, 计提未支付的利息7275.82万、滞纳金计14966.13万元。2020年1月1日至2020年12月31日, 沭阳雨润偿还本金100.00万元。公司后续的还款安排将根据销售回笼资金逐步归还, 资金来源为沭阳雨润的项目销售回款及集团资金支持, 不存在还款的实质性障碍。

第二名: 徐州中央国际广场置业有限公司

形成原因是2018年9月10日, 徐州置业股权转让协议第五条约定, 徐州百大营业楼拆迁补偿款28,751.11万元在徐州置业股权变更登记后3个工作日内, 由股权收购方徐州新盛(盛德)公司借款给徐州置业, 支付第一笔拆迁补偿款8,751.11万元, 剩余2亿元在徐州百大营业楼拆迁交付后支付。徐州店按协议如期收到第一笔款项。

第三名: 句容市城市建设投资有限责任公司

形成原因是子公司句容雨润中央置业有限公司同句容市城市建设投资有限责任公司签订南广场代建合同所约定, 由我公司句容项目代为承建市民广场, 款项由对方支付。此其他应付款为对方支付给句容项目的预付工程款项, 待工程结算后我公司转付给施工单位。目前该项目尚未完工结算。

第四名: 盱眙雨润环球农产品采购有限公司

形成原因是2013年3月雨润控股集团(同一控制人)与盱眙县人民政府签订《盱眙雨润冷链物流综合体项目协议书》, 并于2014年6月20日竞得了项目用地, 缴纳竞买保证金4000万元。因国家招商引资政策的调整, 雨润控股集团暂缓实施盱眙雨润冷链物流项目。2015年8月25日, 经盱眙县政府同意, 盱眙县政府、盱眙雨润环球农产品、盱眙雨润中央购物广场三方签订协议, 为了加快盱眙雨润综合体项目的开发进度, 同意将已经缴纳竞买保证金4000万元退回, 借给盱眙雨润中央购物广场用于建设, 并汇入监管账户, 协议约定无偿使用。

第五名: 江苏地华房地产开发有限公司

形成原因: 盱眙雨润中央购物广场有限公司向江苏地华房地产开发有限公司借款3,600.00万元用于缴纳星雨华府项目土地款3,600.00万元。

(2). 账龄超过1年的重要其他应付款

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	298,396,080.71	注
第二名	87,511,089.15	拆迁补偿款
第三名	47,226,586.50	代收代付安置款
第四名	40,000,000.00	借款
第五名	36,000,000.00	借款
合计	509,133,756.36	

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

其他说明:

适用 不适用

42、持有待售负债

适用 不适用

43、1年内到期的非流动负债

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1年内到期的长期借款	637,450,932.94	468,800,000.00
1年内到期的应付债券		
1年内到期的长期应付款	2,741,251.55	2,906,513.76
1年内到期的租赁负债		
合计	640,192,184.49	471,706,513.76

其他说明：

项目	期末余额	期初余额
抵押借款	448,806,175.64	258,100,000.00
保证借款	70,000,000.00	
融资租赁	42,686,008.85	2,906,513.76
抵押+保证借款	78,700,000.00	132,000,000.00
保证+抵押+质押借款		78,700,000.00
合计	640,192,184.49	471,706,513.76

44、其他流动负债

其他流动负债情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
递延收益-VIP积分返利		113,686,776.04
待转销项税	96,484,600.72	
合计	96,484,600.72	113,686,776.04

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	313,364,586.20	326,853,361.83
保证借款	24,850,000.00	
抵押+保证借款		220,525,917.50
合计	338,214,586.20	547,379,279.33

其他说明，包括利率区间：

适用 不适用

46、应付债券

(1). 应付债券

适用 不适用

(2). 应付债券的增减变动：（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). 可转换公司债券的转股条件、转股时间说明

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

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	10,544,718.34	13,921,852.58
合计	10,544,718.34	13,921,852.58

其他说明：

适用 不适用

长期应付款

(1). 按款项性质列示长期应付款

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	期末余额
应付融资租赁款	10,544,718.34	13,921,852.58

专项应付款

(2). 按款项性质列示专项应付款

适用 不适用

49、长期应付职工薪酬

适用 不适用

(1). 长期应付职工薪酬表

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
一、辞退福利	25,815,795.40	37,058,775.55
二、职工安置费	67,786,085.09	68,502,608.87
合计	93,601,880.49	105,561,384.42

(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	期初余额	期末余额	形成原因
对外提供担保	93,206,137.75	19,449,276.90	
未决诉讼	27,730,249.46	11,129,309.29	
合计	120,936,387.21	30,578,586.19	/

其他说明，包括重要预计负债的相关重要假设、估计说明：

详见附注十四

51、递延收益

递延收益情况

适用 不适用

涉及政府补助的项目:

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

52、其他非流动负债

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

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

其他说明:

因徐州市城市改造需要,根据徐发改投资[2008]第181号、徐规定通字[2008]第106号和徐土通[2009]第2号、徐拆许字[2009]第5号等有关文件,对子公司徐州中央百货大楼股份有限公司所拥有的家电城广场进行拆迁,于2010年签订了《房屋拆迁补偿协议》,根据协议规定,徐州中央百货大楼股份有限公司应收拆迁补偿安置费计9,409.56万元。因上述事项符合政策性搬迁条件且公司有意进行固定资产重置,2010年收到的拆迁补偿款9,409.56万元。至2020年12月31日,结转后期末递延收益余额为5,820.85万元。

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	1,148,334,872.00						1,148,334,872.00

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）	34,787,632.05			34,787,632.05
其他资本公积	5,122,499.39		1,875,096.75	3,247,402.64
合计	39,910,131.44		1,875,096.75	38,035,034.69

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

本期资本公积减少主要原因是联营企业长江日昇投资有限公司本期资本公积变动。

56、库存股

√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
股权激励回购股份	116,267,046.99			116,267,046.99
合计	116,267,046.99			116,267,046.99

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

注：截止2020年12月31日，公司回购股份20,000,084.00股，占公司总股本1,148,334,872股的1.74%，平均每股成交价值为5.8133元，共支付人民币116,267,046.99元。

,

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留存收益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
一、不能重分类进损益的其他综合收益		6,900,000.00			6,900,000.00		6,900,000.00
其中：重新计量设定受益计划变动额							
权益法下不能转损益的其他综合收益		6,900,000.00			6,900,000.00		6,900,000.00
其他权益工具投资公允价值变动							
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	145,804,747.11						145,804,747.11
其他债权投资公允价值变动							
金融资产重分类计入其他综合收益的金额							
其他债权投资信用减值准备							
现金流量套期储备							
其他综合收益合计	145,804,747.11	6,900,000.00			6,900,000.00		152,704,747.11

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	246,835,048.85	14,877,376.82		261,712,425.67
任意盈余公积	87,008,033.94			87,008,033.94
合计	333,843,082.79	14,877,376.82		348,720,459.61

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

本公司董事会根据 2020 年度净利润提出 2020 年度利润分配预案，按照 2020 年度母公司净利润提取 10%的法定盈余公积金 14,877,376.82 元。

60、未分配利润

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	-708,360,197.02	-71,221,737.85
调整期初未分配利润合计数(调增+, 调减-)		-40,918,972.92
调整后期初未分配利润	-708,360,197.02	-112,140,710.77
加：本期归属于母公司所有者的净利润	81,377,064.81	-588,331,102.86
减：提取法定盈余公积	14,877,376.82	7,888,383.39
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	-641,860,509.03	-708,360,197.02

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	2,761,188,610.51	1,842,559,114.10	7,727,548,173.35	6,477,821,653.54
其他业务	421,862,509.93	6,986,509.56	375,464,874.98	12,276,862.35
合计	3,183,051,120.44	1,849,545,623.66	8,103,013,048.33	6,490,098,515.89

(2). 营业收入具体情况

单位：万元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
营业收入	318,305.11	/
减：与主营业务无关的业务收入	6,778.88	/
扣除与主营业务无关的业务收入和不具备商业实质的收入后的营业收入	311,526.23	/

(3). 合同产生的收入的情况

适用 不适用

合同产生的收入说明：

适用 不适用

(4). 履约义务的说明

适用 不适用

(5). 分摊至剩余履约义务的说明

适用 不适用

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	23,557,224.21	35,511,971.80
城市维护建设税	10,522,574.91	15,359,607.46
教育费附加	7,991,554.72	10,760,812.86
房产税	44,193,543.11	44,606,636.04
土地增值税及其他	20,324,423.64	228,612,463.81
合计	106,589,320.59	334,851,491.97

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	105,748,907.80	133,876,001.80
差旅费	2,219,737.83	3,555,555.69
保险费	1,219,450.91	1,779,518.22
水电费	92,702,376.06	105,423,821.84
邮电通讯费		16,812.33
包装运输费		5,388,287.88
业务宣传广告促销费	54,715,330.73	88,449,610.61
清洁费	15,598,102.51	19,905,369.93
其他费用	34,716,527.71	34,725,990.40
合计	306,920,433.55	393,120,968.70

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	216,102,170.93	287,737,444.21
办公费	1,429,932.64	4,609,569.69
差旅费	18,925.84	482,252.67
租赁费	75,354,352.30	93,195,311.28
折旧费	160,154,991.59	134,336,675.41
邮电通讯费	3,224,471.03	4,342,961.40
修理费	13,390,271.18	20,903,448.91
招待费	2,526,352.43	5,620,035.08
各类摊销	25,771,448.33	36,032,673.06
劳动保护费	680,583.27	1,886,571.65
聘请中介机构费	7,154,456.18	9,510,331.90
警卫消防费	4,405,153.66	5,521,483.63
其他费用	14,539,204.00	24,115,170.67
合计	524,752,313.38	628,293,929.56

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	355,029,005.77	376,854,209.87
利息收入	-35,259,470.36	-31,805,822.00
其他	18,970,358.99	37,397,288.76
合计	338,739,894.40	382,445,676.63

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	1,646.24	2,635.06	-988.82	-37.53	报告期疫情，销售减少
业务顾问费	250.80	1,104.67	-853.87	-77.30	摊销减少
合计	1,897.04	3,739.73	-1,842.69	-49.27	

67、其他收益

√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
稳岗补贴	8,310,959.89	237,542.19
商务发展专项资金及老字号创新发展资金		800,000.00
新街口管委会财政政策兑现	100,000.00	120,000.00
个税返还	174,664.02	273,265.80
政府补贴收益	2,527,614.14	
母婴室建设补助	20,000.00	45,000.00
秦淮区劳动就业管理中心信息监测补助经费		1,160.00
扶持资金-税费返还	1,989,100.00	
培训定额补贴	41,100.00	
安监局企业标准化达标创建奖励费用		10,000.00
南京市建邺区财政局下发的2019年消费促进月专项活动资金		13,207.55
南京市秦淮区市场监督管理局食品安全工作站奖励		30,000.00
大学生就业实习岗位政府补贴	354,344.00	619,075.00
房租补贴	2,482,192.92	943,995.67
市东办事处先进奖励金		20,000.00
市发展办公室创文明城市经费	5,000.00	20,000.00
东山镇政府纳税过百奖励		20,000.00
进项税加计抵减	32,756.81	52,946.66
知识产权奖励费	210,000.00	
以工代训补贴	315,997.51	
云龙区市场监督管理局补助	22,000.00	
老字号传承	20,000.00	
疫情补贴	136,897.11	
南京市社保中心职培补贴款	305,600.00	
吸纳就业补贴	15,164.00	
国税退回 2018 年度残保金-政策优惠	13,381.05	
扶持自主就业退役士兵创业就业有关税收抵减补助	9,000.00	
返还工会经费	3,816.00	
收秦淮区劳动就业管理中心企业用工信息	1,000.00	
合计	17,090,587.45	3,206,192.87

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	39,554,192.06	-11,877,772.53
处置长期股权投资产生的投资收益	-11,285.20	2,406,764.59
交易性金融资产在持有期间的投资收益		
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入		
债权投资在持有期间取得的利息收入		
其他债权投资在持有期间取得的利息收入		
处置交易性金融资产取得的投资收益	7,559,890.41	
处置其他权益工具投资取得的投资收益		
处置债权投资取得的投资收益		
处置其他债权投资取得的投资收益		
合计	47,102,797.27	-9,471,007.94

69、净敞口套期收益

□适用 √不适用

70、公允价值变动收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
交易性金融资产	2,720,000.00	
其中：衍生金融工具产生的公允价值变动收益		
交易性金融负债		
按公允价值计量的投资性房地产	259,002.46	-3,805,696.59
合计	2,979,002.46	-3,805,696.59

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
应收票据坏账损失		
应收账款坏账损失	1,210,886.49	987,114.08
其他应收款坏账损失	8,833,022.52	5,094,678.99
合计	10,043,909.01	6,081,793.07

72、资产减值损失

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失		
二、存货跌价损失及合同履约成本减值损失	27,087,285.08	318,202,547.24
三、长期股权投资减值损失		108,571.81
四、投资性房地产减值损失		
五、固定资产减值损失		637,662.86
六、工程物资减值损失		
七、在建工程减值损失		18,330,120.78
八、生产性生物资产减值损失		
九、油气资产减值损失		
十、无形资产减值损失		
十一、商誉减值损失		6,400,615.93
十二、其他		
合计	27,087,285.08	343,679,518.62

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	5,773,960.96	1,161,079.73
非流动资产处置损失	-4,827.19	-440,218.38
合计	5,769,133.77	720,861.35

74、营业外收入

营业外收入情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计			
其中：固定资产处置利得			
无形资产处置利得			
接受捐赠			
对外担保转回	101,577,626.02		101,577,626.02
其他	11,357,367.24	5,578,835.49	11,357,367.24
合计	112,934,993.26	5,578,835.49	112,934,993.26

计入当期损益的政府补助

□适用 √不适用

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
对外捐赠	12,980.00	1,180,000.00	12,980.00
其他	4,016,719.94	6,632,379.70	4,016,719.94
违约金	16,427,326.68	39,705,637.74	16,427,326.68
非流动资产报废损失	460,299.30	17,280,383.31	460,299.30
合计	20,917,325.92	64,798,400.75	20,917,325.92

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	94,114,808.94	126,112,001.40
递延所得税费用	5,180,602.11	-74,429,720.87
合计	99,295,411.05	51,682,280.53

(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	184,331,529.06
按法定/适用税率计算的所得税费用	46,082,882.27
子公司适用不同税率的影响	
调整以前期间所得税的影响	140,172.98
非应税收入的影响	-9,888,548.02
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	8,899,406.61
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-9,453,263.08
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	63,514,760.29
所得税费用	99,295,411.05

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). 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	5,755,909.94	5,578,835.49
利息收入	35,259,470.36	31,805,822.00
单位往来	143,018,260.18	92,207,273.85
保证金	19,368,135.36	85,114,098.41
其他收益	17,090,587.45	3,206,192.87
合计	220,492,363.29	217,912,222.62

收到的其他与经营活动有关的现金说明：

营业外收入明细

单位：万元

项目	本期	同期	同比%
与日常活动无关的政府补助	19.05		不适用
济宁百货光伏发电补贴收入		20.07	-100.00
百货板块罚款收入	50.10	21.90	128.77
百货预收储值卡款		9.27	-100.00
百货保险赔偿款收入	13.23	7.73	71.15
出售车辆收入	68.67	7.64	798.82
徐州百货天成项目的电梯处置收入		16.80	-100.00
大冶店湖北博士来消防赔偿款		10.12	-100.00
地产项目收施工罚款		45.96	-100.00
南京罗森加盟补贴收入	365.21	298.30	22.43
收违约金	9.73	22.03	-55.83
罗森商品促销补贴收入		17.20	-100.00
其他	49.60	80.86	-38.66
合计	575.59	557.88	3.17

单位往来明细

单位：万元

项目	本年数据	上年数据
1、押金、保证金、意向金、诚意金等（注1）	6,616.75	5,759.42
2、代收代付款项	1,486.54	2,679.72
3、政府扶持发展引导资金	5.12	2.64
4、异地处储值卡结算	144.50	294.90
5、收到外铺商户水电费	54.69	45.51
6、收到饭卡充值款	84.73	15.87
7、收到供应商流动资金还款	39.82	47.74
8、清理回收天成废旧物资		235.65
9、存现提现备用金	142.41	70.80

10、银企活动回款	42.74	68.48
11、老大楼拆迁款	368.00	
12、土地返还款	3,742.68	
13、淮安市清江浦城市资产经营有限公司还借款和利息	800.67	
14、其他	773.18	
合计	14,301.83	9,220.73

注 1：主要是百货门店对入驻的品牌收取质量保证金、装修押金、履约保证金等单位往来，每门店约有 200-400 户往来单位，单位明细较分散；地产公司所收到的购房人缴纳的诚意金等；地产公司收到的供应商的投标保证金等，列示两年大额收支前五名单位明细如下：

单位：万元

主要单位往来	本年数据
上海明基房地产经纪有限公司投标保证金	252.92
盱眙县住房和城乡建设局农保金	200.00
淮安住房公积金保证金	196.17
翟哲一安徽罗森保证金	180.00
九牧王股份有限公司江苏分公司保证金	79.59

单位：万元

主要单位往来	上年数据
宿迁市同联房地产咨询有限公司投标保证金	750.27
上海明基房地产经纪有限公司投标保证金、意向金	503.53
南京罗森加盟保证金	420.00
收到人防办公室	200.00
上海科原工程技术有限公司投标保证金	191.22

本年收到的与经营有关的现金流—单位往来部分现金流增加 5,081.10 万元，主要为收到新沂项目的土地返还款，其他各项往来无较大增长，同集团经营情况相符。

(2). 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
管理费用	98,263,838.62	122,494,321.22
销售费用	165,863,341.02	214,822,455.54
财务费用	18,970,358.99	37,397,288.76
营业外支出	10,035,299.61	47,518,017.44
单位往来	191,500,095.87	165,191,766.59
合计	484,632,934.11	587,423,849.55

支付的其他与经营活动有关的现金说明：

营业外支出明细

单位：万元

项目	本期	同期	同比%
延期交房及合同违约金	79.03	4,213.84	-98.12
对外罚款	68.14	145.84	-53.28

孕婴童闭店违约金		42.75	-100.00
对外捐赠	5.00	118.00	-95.76
罗森门店闭店赔偿款	21.73		
和瑞华违约金	800.00		
对外赔偿	1.00		
劳动合同经济赔偿	2.36		
滞纳金	14.77		
违约金	1.83		
其他	9.67	231.37	-95.82
合计	1,003.53	4,751.80	-78.88

延期交房及合同违约金主要为公司海安及泗阳项目延期交房赔付款，具体明细如下：

单位：万元

延期交房及合同违约金	本期	同期	同比%
宿迁项目		3,565.15	
海安项目	75.53	258.45	-70.77
沭阳项目		6.89	
泗阳项目	3.50	74.37	-95.29
盱眙项目		243.09	
新沂项目		27.48	
其他项目		38.41	
合计	79.03	4,213.84	-98.12

本期延期交房违约金减少是因为地产项目延期交付产生违约金较同期减少

其他项目明细：

对象	本期	同期	同比%
税收滞纳金	1.16	131.07	-99.11
赔偿款	5.50	31.32	-82.43
其他零星项	3.01	68.98	-95.64
合计	9.67	231.37	-95.82

对外捐赠主要为淮安店消防赞助、援建部队雕塑、秦淮区慈善一日活动分别捐赠2万元、2万元、1万元。

单位往来明细

项目	本年数据	上年数据
1、押金保证金等注1	5,590.97	6,367.37
2、宿迁项目购房补贴		274.88
3、盱眙项目购房补贴	170.20	193.20
4、代收代付款项目	5,077.97	3,560.19
5、异地储值卡结算	183.47	1,389.17
6、百货租赁户销售返款	462.65	1,040.23
7、安徽罗森店主提取额	3,145.36	3,694.13
8、备用金	24.73	
9、股权	38.70	
10、上安集团工程款	246.00	
11、其他	4,209.96	3,694.13
合计	19,150.01	16,519.18

注 1：本年支付其他与经营有关的现金流单位往来部分整体上升 2,631.00 万，系部分地产项目完工，归还工程施工单位保证金、代收代付款项等。明细较多，大额前五名名细如下：

单位：万元

单位往来	本年数据
南京弘源电子有限公司	578.32
江苏新龙兴建设集团有限公司	283.70
宿迁市同联房地产咨询有限公司	113.09
江苏宏腾装饰工程有限公司	89.50
泗阳县财政局国库股	76.76

单位往来	上年数据
支付珠海景宏解押保证金	400.65
上海明基房地产经纪有限公司代理费	240.98
退上海天计公司剩余诚意金	184.75
付泗阳县财政局国库股工程质量保证金	185.20
教育桃李发展基金会捐赠	102.00
江苏恒龙装饰补充协议款	100.00

(3). 收到的其他与投资活动有关的现金

√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
子公司处置后归还的往来款	5,519,916.80	327,488,910.85
合计	5,519,916.80	327,488,910.85

(4). 支付的其他与投资活动有关的现金

√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
处置子公司支付的现金净额		3,689,852.88
合计		3,689,852.88

(5). 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
收回贷款保证金	37,000,000.00	
合计	37,000,000.00	

收到的其他与筹资活动有关的现金说明：

2020 年收回贷款保证金

(6). 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
回购公司股票支付的现金		15,057,048.07
支付贷款保证金		37,000,000.00
合计		52,057,048.07

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	85,036,118.01	-595,810,342.21
加：资产减值准备	27,087,285.08	343,679,518.62
信用减值损失	10,043,909.01	6,081,793.07
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	163,750,045.16	141,728,177.64
使用权资产摊销		
无形资产摊销	14,706,356.93	18,540,458.19
长期待摊费用摊销	26,577,952.44	45,382,585.78
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）	-5,769,133.77	-720,861.35
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	460,299.30	17,280,383.31
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-2,979,002.46	3,805,696.59
财务费用（收益以“-”号填列）	355,029,005.77	376,854,209.87
投资损失（收益以“-”号填列）	-47,102,797.27	9,471,007.94
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	4,435,851.49	-73,478,296.72
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	744,750.62	-951,424.15
存货的减少（增加以“-”号填列）	28,028,577.94	15,206,680.09
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-2,113,051.67	-41,782,627.08
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-597,867,378.96	243,053,696.31
其他		
经营活动产生的现金流量净额	60,068,787.62	508,340,655.90
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	507,072,522.32	680,461,755.02

减：现金的期初余额	680,461,755.02	726,587,070.07
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	-173,389,232.70	-46,125,315.05

(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	507,072,522.32	680,461,755.02
其中：库存现金	456,622.82	1,677,356.04
可随时用于支付的银行存款	506,586,571.92	678,212,154.71
可随时用于支付的其他货币资金	29,327.58	572,244.27
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	507,072,522.32	680,461,755.02
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

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、所有权或使用权受到限制的资产

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	143,585,889.86	保证金
存货	1,912,812,380.23	为本公司借款提供抵押
固定资产	1,631,543,681.90	为本公司借款提供抵押
无形资产	186,971,969.06	为本公司借款提供抵押
投资性房地产	359,000,000.00	为本公司借款提供抵押
长期股权投资	102,964,022.23	为本公司借款提供抵押
交易性金融资产	82,720,000	为本公司借款提供抵押
合计	4,419,597,943.28	/

82、外币货币性项目

(1). 外币货币性项目

适用 不适用

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

适用 不适用

83、套期

适用 不适用

84、政府补助

(1). 政府补助基本情况

适用 不适用

(2). 政府补助退回情况

适用 不适用

85、其他

适用 不适用

八、合并范围的变更

1、非同一控制下企业合并

适用 不适用

2、同一控制下企业合并

适用 不适用

3、反向购买

适用 不适用

4、 处置子公司

是否存在单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

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

本期子公司南京快佳惠赢超市有限公司注销，本期新设成立南京快佳惠宁超市有限公司和盱眙润隆商业管理有限公司。

6、 其他

适用 不适用

九、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

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
				直接	间接	
南京中商金润发超市有限公司	南京市	南京市	投资	99.92		投资设立
南京中央商场投资管理有限公司	南京市	南京市	投资	100		投资设立
江苏中央新亚百货股份有限公司	淮安市	淮安市	百货零售	99.2		非同一控制下的企业合并取得的子公司
连云港中央百货有限责任公司	连云港市	连云港市	百货零售	99.24		非同一控制下的企业合并取得的子公司
济宁市中央百货有限责任公司	济宁市	济宁市	百货零售	100		非同一控制下的企业合并取得的子公司
洛阳中央百货大楼有限公司	洛阳市	洛阳市	百货零售	100		非同一控制下的企业合并取得的子公司
泰州中央国际购物有限公司	泰州市	泰州市	零售	100		投资设立
镇江雨润中央购物广场有限公司	镇江市	镇江市	百货零售、房地产	100		同一控制下企业合并取得的子公司
南京中央商场集团联合营销有限公司	南京市	南京市	批发	100		投资设立
南京中商房产开发有限公司	南京市	南京市	房地产	100		投资设立
宿迁中央国际购物广场有限公司	宿迁市	宿迁市	百货零售、房地产	100		投资设立
苏州中商置地有限公司	苏州市	苏州市	房地产	100		投资设立
淮安中央新亚置业有限公司	淮安市	淮安市	房地产	100		投资设立
南京中商奥莱企业管理有限公司	南京市	南京市	零售	100		投资设立
徐州中央百货大楼股份有限公司	徐州市	徐州市	百货零售	97.96		非同一控制下的企业合并取得的子公司
徐州市百货大楼旅行社有限责任公司	徐州市	徐州市	旅游	90		非同一控制下的企业合并取得的子公司
徐州中央国际广场投资有限公司	徐州市	徐州市	房地产	100		投资设立

湖北大冶中央国际商业管理有限公司	大冶市	大冶市	零售	100		投资设立
淄博中央国际购物有限公司	淄博市	淄博市	零售	100		投资设立
南京中央商场便利有限公司	南京市	南京市	百货零售	44	3.2	投资设立
泗阳雨润中央购物广场有限公司	宿迁市	宿迁市	百货零售、房地产	100		投资设立
新沂雨润中央购物广场有限公司	徐州市	徐州市	地产	100		投资设立
盱眙雨润中央购物广场有限公司	淮安市	淮安市	地产	100		投资设立
南京中央商场集团商业管理有限公司	南京市	南京市	零售	100		投资设立
南京中商超市有限公司	南京市	南京市	零售	100		投资设立
南京中央商场孕婴童用品有限公司	南京市	南京市	百货零售	100		投资设立
句容雨润中央购物广场有限公司	句容市	句容市	零售	100		投资设立
句容雨润中央置业有限公司	句容市	句容市	地产	100		投资设立
南京云中央科技有限公司	南京市	南京市	电子商务	100		投资设立
铜陵雨润中央购物广场有限公司	铜陵市	铜陵市	零售	100		投资设立
南京鑫优隆商业管理有限公司	南京市	南京市	商业管理	100		投资设立
盱眙鑫优隆商业管理有限公司	淮安市	淮安市	商业管理	100		投资设立
泗阳鑫优隆商业管理有限公司	宿迁市	宿迁市	商业管理	100		投资设立
句容市鑫优隆商业管理有限公司	句容市	句容市	商业管理	100		投资设立
沭阳鑫优隆商业管理有限公司	宿迁市	宿迁市	商业管理	100		投资设立
扬中鑫优隆商业管理有限公司	镇江市	镇江市	商业管理	100		投资设立
宿迁鑫优隆商业管理有限公司	宿迁市	宿迁市	商业管理	100		投资设立
南京中央商场酒店管理有限公司	南京市	南京市	服务业	100		投资设立
海安雨润中央购物广场有限公司	南通市	南通市	房地产	100		投资设立
安徽中商便利店有限公司	合肥市	合肥市	零售	44	3.2	投资设立
沭阳雨润中央购物广场有限公司	宿迁市	宿迁市	地产	100		投资设立
南京雨润云中央支付技术开发有限公司	南京市	南京市	服务业	100		投资设立
南京松多股权投资管理合伙企业(有限合伙)	南京市	南京市	投资	100		投资设立
南京甫石基金管理有限公司	南京市	南京市	投资	100		投资设立
南京快佳超市有限公司	南京市	南京市	零售	44	3.2	投资设立
上海松多投资管理有限公司	上海市	上海市	投资	100		非同一控制下的企业合并取得的子公司
南京中央商场新零售有限公司	南京市	南京市	零售	100		投资设立

南京撒蕉的猩猩贸易有限公司	南京市	南京市	零售	100		投资设立
南京中商奥优餐饮有限公司	南京市	南京市	餐饮	67		投资设立
南京快佳惠宁超市有限公司	南京市	南京市	零售	44	3.2	投资设立
盱眙润隆商业管理有限公司	淮安市	淮安市	零售	100		投资设立

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

(2). 重要的非全资子公司

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	0.797%	535,667.15		6,557,590.15

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: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	3,813,556,548.73	487,510,693.11	4,301,067,241.84	3,305,001,471.51	173,095,695.46	3,478,097,166.97	3,666,548,239.94	512,087,000.02	4,178,635,239.96	3,302,988,290.43	119,902,490.51	3,422,890,780.94

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	385,766,024.28	67,225,615.85	67,225,615.85	122,061,395.71	1,314,586,604.96	-115,333,359.73	-115,333,359.73	103,663,481.38

(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

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	
南京中央金城仓储超市有限公司	南京市	南京市	百货零售	45		权益法
徐州百大超市有限公司	徐州市	徐州市	百货零售	21.23		权益法
南京云中央在途文化投资发展有限公司	南京市	南京市	服务业	35		权益法
长江日昇投资有限公司	上海市	芜湖市	投资	40		权益法

(2). 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	216,799,504.10	329,128,311.91
非流动资产	81,679,126.81	55,576,331.30
资产合计	298,478,630.91	384,704,643.21
流动负债	33,623,946.86	236,191,641.49
非流动负债	6,444,628.48	
负债合计	40,068,575.34	236,191,641.49
少数股东权益		
归属于母公司股东权益	258,410,055.57	148,513,001.72

按持股比例计算的净资产份额	103,364,022.23	59,405,200.69
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	102,964,022.23	59,005,200.69
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值		
营业收入	18,806,082.65	1,939,595.00
净利润	99,656,265.70	7,337,054.45
终止经营的净利润		
其他综合收益	17,250,000.00	
综合收益总额	116,906,265.70	7,337,054.45
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、与金融工具相关的风险

√适用 □不适用

本公司的主要金融工具包括借款、应收账款、银行存款、可供出售金融资产等。相关金融工具详情于各附注披露。这些金融工具导致的主要风险是信用风险、市场风险、流动风险。本公司管理层管理及监控该等风险，以确保及时和有效地采取适当的措施防范风险。

(一) 信用风险

信用风险是指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，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。应收账款方面，公司在交易前需对采用信用交易的客户进行背景调整并事前信用审核，并按照客户进行日常管理，对应收账款余额进行持续监控，以确保公司不致面临重大坏账风险；本公司其他应收款主要系保证金、个人往来、代扣代缴事项及单位往来款项，公司对此类款项与相关经济业务一并管理并持续监控，以确保本公司的整体信用风险在可控的范围内。

(二) 市场风险

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

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

本公司面临的利率风险主要来源于银行长期借款。于2020年12月31日，本公司长期带息债务主要为人民币计价的浮动利率合同，金额为338,214,586.20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2020年12月31日，在其他变量保持不变的情况下，如果分别以浮动利率计算的借款利率上升或下降50个基点，本公司的净利润会减少或增加约1,314,779.91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。

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

十一、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				
(4) 其他	82,720,000.00			82,720,000.00
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			430,000.00	430,000.00
(四) 投资性房地产			426,618,800.00	426,618,800.00
1. 出租用的土地使用权			426,618,800.00	426,618,800.00
2. 出租的建筑物				
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	82,720,000.00		427,048,800.00	509,768,800.00
(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)
南京市秦淮区新街口丰富路140号负一层至九层	67,618,800.00	收益还原法	租金	3.12元/日/平方米至7.77元/日/平方米
			租期内收益率	8.8%至9.2%
			租期外收益率	9.5%至22%
			租期外长期空置率	3.00%
中商金润发超市-南京玄武区丹凤街23、25、27、37号	176,670,000.00	收益还原法	租金	1.48元/日/平方米至3.17元/日/平方米
			租期内收益率	6%至11%
			租期外收益率	10%至12%
			租期外长期空置率	5.00%
中商金润发超市-南京市草场门大街95号	182,330,000.00	收益还原法	租金	1.12元/日/平方米至4.53元/日/平方米
			租期内收益率	4%至13%
			租期外收益率	13%至17%
			租期外长期空置率	5%

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

十二、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。	100000 万元	14.50	14.50

本企业的母公司情况的说明

截止 2020 年 12 月 31 日，本公司实际控制人祝义财持有本公司 41.51% 股权，同其控制的江苏地华实业集团有限公司共同持有本公司 56.01% 的股权。

本企业最终控制方是祝义财

2、本企业的子公司情况

适用 不适用

本企业子公司的情况详见附注九、在其他主体中的权益

3、本企业合营和联营企业情况

适用 不适用

本企业重要的合营或联营企业详见附注九、在其他主体中的权益

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

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

4、其他关联方情况

适用 不适用

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

铜陵雨润地华置业有限公司	同一控制人
南京雨润食品有限公司	同一控制人
南京雨润连锁经营管理有限公司	同一控制人
南京中央商场物业服务有限公司	同一控制人
南京雨润菜篮子食品有限公司	同一控制人
江苏雨润菜篮子电子商务有限公司	同一控制人
江苏雨润现代商业有限公司	同一控制人
建湖雨润中央购物广场有限公司	同一控制人
杭州雨润千岛房地产开发有限公司	同一控制人

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 南京涵月楼酒店	会务服务	35,312.75	364,074.13
桐城市福润包装材料有限公司	包装材料	378,902.65	509,871.84
江苏雨润物业服务有限公司	物业服务	3,421,834.33	4,655,020.81
江苏地华房地产开发有限公司	代建费	5,020,207.98	6,499,517.27
江苏润地房地产开发有限公司	代销费	8,116,327.60	10,512,980.55
南京雨润菜篮子食品有限公司	运输服务	7,555,512.27	1,600,653.40
南京雨润菜篮子食品有限公司	货款	569,001.58	

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
铜陵雨润地华置业有限公司	电费	30,697.92	26,931.83
湖北雨润地华置业有限公司	电费	753,764.95	1,485,512.57
江苏雨润菜篮子电子商务有限公司	电脑	23,402.12	
南京雨润连锁经营管理有限公司	代销费	5,962,947.61	
江苏地华实业集团有限公司	电脑	28,381.91	

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

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	本期确认的租赁费	上期确认的租赁费
湖北雨润地华置业有限责任公司	经营场所	4,769,719.51	5,790,839.61
江苏雨润肉类产业集团有限公司	办公场所	3,568,625.60	3,037,365.00
江苏润地房地产开发有限公司	经营场所	4,911,281.31	6,116,622.70
铜陵雨润地华置业有限责任公司	经营场所	2,449,566.66	2,880,812.85
南京雨润菜篮子食品有限公司	经营场所	1,198,500.00	280,660.38
江苏雨润菜篮子电子商务有限公司	经营场所		23,014.18

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
南京中央商场投资管理有限公司	75,000,000.00	2020/12/29	2021/12/28	否
江苏中央新亚百货股份有限公司	42,000,000.00	2019/9/19	2021/3/28	否
江苏中央新亚百货股份有限公司	10,000,000.00	2020/1/2	2021/5/14	否
江苏中央新亚百货股份有限公司	20,000,000.00	2020/1/3	2021/5/14	否
江苏中央新亚百货股份有限公司	20,000,000.00	2020/1/6	2021/5/14	否
江苏中央新亚百货股份有限公司	20,000,000.00	2020/1/7	2021/5/14	否
江苏中央新亚百货股份有限公司	30,000,000.00	2020/1/8	2021/5/14	否
江苏中央新亚百货股份有限公司	30,000,000.00	2020/1/9	2021/5/14	否
江苏中央新亚百货股份有限公司	30,000,000.00	2020/1/10	2021/5/14	否
江苏中央新亚百货股份有限公司	5,000,000.00	2020/1/13	2021/5/14	否
江苏中央新亚百货股份有限公司	62,500,000.00	2020/5/17	2021/5/11	否
江苏中央新亚百货股份有限公司	10,000,000.00	2020/12/30	2021/12/29	否
江苏中央新亚百货股份有限公司	18,000,000.00	2020/12/16	2021/12/15	否
江苏中央新亚百货股份有限公司	30,000,000.00	2020/12/31	2021/12/25	否
江苏中央新亚百货股份有限公司	20,000,000.00	2020/11/21	2022/1/20	否
江苏中央新亚百货股份有限公司	35,000,000.00	2020/12/30	2021/12/30	否
江苏中央新亚百货股份有限公司	9,658,400.00	2020/12/30	2021/12/30	否
江苏中央新亚百货股份有限公司	25,000,000.00	2020/12/30	2021/12/30	否
江苏中央新亚百货股份有限公司	10,000,000.00	2020/12/30	2021/12/30	否
江苏中央新亚百货股份有限公司	20,000,000.00	2020/12/29	2021/12/29	否
江苏中央新亚百货股份有限公司	24,300,000.00	2020/3/13	2021/3/13	否
江苏中央新亚百货股份有限公司	32,500,000.00	2020/3/23	2021/3/23	否
江苏中央新亚百货股份有限公司	21,900,000.00	2020/4/19	2021/4/19	否

徐州中央百货大楼股份有限公司	24,800,000.00	2020/12/4	2021/4/3	否
徐州中央百货大楼股份有限公司	25,000,000.00	2019/9/28	2021/3/28	否
徐州中央百货大楼股份有限公司	4,970,000.00	2019/9/28	2021/3/28	否
徐州中央百货大楼股份有限公司	18,000,000.00	2019/3/15	2021/3/21	否
徐州中央百货大楼股份有限公司	20,000,000.00	2020/11/15	2021/11/15	否
徐州中央百货大楼股份有限公司	39,000,000.00	2020/7/10	2021/6/28	否
徐州中央百货大楼股份有限公司	5,000,000.00	2020/6/18	2021/5/20	否
徐州中央百货大楼股份有限公司	15,000,000.00	2020/6/18	2021/5/20	否
徐州中央百货大楼股份有限公司	24,850,000.00	2020/8/31	2023/8/28	否
盱眙雨润中央购物广场有限公司	10,000,000.00	2020/6/3	2021/5/28	否
盱眙雨润中央购物广场有限公司	24,000,000.00	2020/6/9	2021/5/20	否
盱眙雨润中央购物广场有限公司	20,000,000.00	2020/6/5	2021/5/25	否
盱眙雨润中央购物广场有限公司	18,820,000.00	2020/7/1	2021/6/30	否
句容雨润中央购物广场有限公司	28,000,000.00	2019/9/20	2021/7/9	否
句容雨润中央购物广场有限公司	14,000,000.00	2019/9/20	2021/7/9	否
句容雨润中央购物广场有限公司	14,000,000.00	2019/9/20	2021/7/9	否
句容雨润中央购物广场有限公司	14,000,000.00	2019/9/20	2021/7/9	否
海安雨润中央购物广场有限公司	230,000,000.00	2019/12/20	2021/12/19	否
南京中央商场集团商业管理有限公司	10,000,000.00	2019/9/19	2021/3/28	否
南京中商奥莱企业管理有限公司	30,000,000.00	2019/9/19	2021/3/28	否
南京中商奥莱企业管理有限公司	34,960,000.00	2020/11/20	2021/11/17	否
南京中央商场集团联合营销有限公司	61,790,000.00	2019/6/30	2021/6/30	否
南京中央商场集团联合营销有限公司	327,000,000.00	2019/9/30	2021/6/30	否
南京中央商场集团联合营销有限公司	200,000,000.00	2020/6/19	2021/3/19	否
南京中央商场集团联合营销有限公司	100,000,000.00	2020/12/10	2021/12/9	否
南京中央商场集团联合营销有限公司	6,480,000.00	2019/9/19	2021/3/28	否
南京中央商场集团联合营销有限公司	18,000,000.00	2019/9/19	2021/3/28	否
南京中央商场集团联合营销有限公司	27,500,000.00	2019/9/19	2021/3/28	否
南京中央商场集团联合营销有限公司	33,230,000.00	2019/9/19	2021/3/28	否
南京中央商场集团联合营销有限公司	14,000,000.00	2019/9/19	2021/3/28	否
南京中央商场集团联合营销有限公司	1,000,000.00	2019/9/19	2021/3/28	否
南京中央商场集团联合营销有限公司	29,964,033.88	2020/4/1	2023/4/1	否
南京中央商场集团联合营销有限公司	75,000,000.00	2020/12/25	2021/12/24	否
南京中央商场集团联合营销有限公司	50,000,000.00	2020/3/5	2021/2/26	否
南京中央商场集团联合营销有限公司	30,000,000.00	2020/3/5	2021/2/27	否
南京中央商场集团联合营销有限公司	20,000,000.00	2020/3/5	2021/2/27	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、济宁中央百货有限公司、连云港市中央百货有限责任公司、南京中央商场（集团）股份有限公司	230,400,000.00	2013/5/1	2021/3/28	否
连云港市中央百货有限责任公司	40,000,000.00	2012/2/20	2021/3/28	否
江苏中央新亚百货股份有限公司	400,000,000.00	2019/6/20	2021/6/20	否

南京中央商场投资管理有限公司、 沭阳雨润中央购物广场有限公司、 镇江雨润中央购物广场有限公司、 泗阳雨润中央购物广场有限公司	17,286,533.00	2019/6/20	2021/6/20	否
镇江雨润中央购物广场有限公司	26,900,000.00	2020/9/10	2021/5/10	否
	41,000,000.00	2020/10/27	2021/3/10	否
	40,000,000.00	2020/11/17	2021/4/8	否
	35,000,000.00	2020/12/14	2021/3/20	否
	44,000,000.00	2020/12/17	2021/4/20	否
江苏中央新亚百货股份有限公司	50,000,000.00	2020/9/7	2021/3/27	否
	50,000,000.00	2020/9/8	2021/3/27	否
	50,000,000.00	2020/9/9	2021/3/27	否
	50,000,000.00	2020/9/24	2021/3/27	否
	50,000,000.00	2020/9/25	2021/3/27	否
	50,000,000.00	2020/9/25	2021/3/27	否
	50,000,000.00	2020/9/25	2021/3/27	否
50,000,000.00	2020/9/27	2021/3/27	否	
南京中央商场集团联合营销有限 公司、江苏中央新亚百货股份有限 公司、泗阳雨润中央购物广场有限 公司	197,780,000.00	2020/10/25	2022/4/25	否
苏州中商置地有限公司、句容雨润 中央购物广场有限公司	48,320,813.70	2018/4/20	2021/4/15	否
镇江雨润中央购物广场有限公司、 句容雨润中央置业有限公司	17,612,011.46	2018/1/18	2021/8/18	否
	22,332,745.84	2018/1/18	2021/12/18	否
	23,267,735.78	2018/1/18	2022/4/18	否
	27,140,868.75	2018/1/18	2023/1/18	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、关联方应收应付款项

(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	淮安雨润置业有限公司	203,507.42	66,468.81	203,507.42	42,897.16
应收账款	铜陵雨润地华置业有限公司	575,273.31	17,258.20		
应收账款	江苏地华实业集团有限公司	28,381.91	851.46		

(2). 应付项目

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
应付账款	南京雨润菜篮子食品有限公司	67,808.60	
应付账款	铜陵雨润地华置业有限公司	9,041,823.84	
应付账款	桐城市福润包装材料有限公司	44,400.00	
应付账款	南京雨润连锁经营管理有限公司	6,323,350.54	
其他应付款	江苏地华房地产开发有限公司	43,238,642.10	45,575,553.93
其他应付款	江苏雨润物业服务有限公司	4,799,145.16	4,863,429.61
其他应付款	湖北雨润地华置业有限公司	17,955,115.85	14,905,621.63
其他应付款	盱眙雨润环球农产品采购有限公司	40,000,000.00	40,000,000.00
其他应付款	淮安雨润置业有限公司	698,149.00	698,149.00
其他应付款	如皋雨润置业有限公司	501,472.00	501,472.00
其他应付款	滁州雨润房地产开发有限公司	11,186.00	11,186.00
其他应付款	江苏雨润肉类产业集团有限公司	14,323,724.52	9,601,321.92
其他应付款	江苏润地房地产开发有限公司	12,026,384.04	16,475,317.68
其他应付款	南京中央商场物业服务有限公司		8,274,679.54
其他应付款	南京雨润菜篮子食品有限公司	1,091,126.66	518,880.05
其他应付款	桐城市福润包装材料有限公司		32,424.78
其他应付款	长江日昇投资有限公司	68,940,000.00	
预收款项	铜陵雨润地华置业有限公司		5,938,661.47

7、关联方承诺

□适用 √不适用

8、其他

□适用 √不适用

十三、 股份支付

1、 股份支付总体情况

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、 股份支付的修改、终止情况

适用 不适用

5、 其他

适用 不适用

十四、 承诺及或有事项

1、 重要承诺事项

适用 不适用

本公司无需要披露的重要承诺事项。

2、 或有事项

(1). 资产负债表日存在的重要或有事项

适用 不适用

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

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

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

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

2、子公司淄博中央国际购物有限公司已判决未执行诉讼事项如下：

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

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

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

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

2014 年 6 月 4 日，秦淮区人民法院作出（2014）秦执异字第 24 号执行裁定书，裁定淄博中央与本公司于 2011 年 4 月 1 日签订的《协议书》无效，要求本公司将别克商务车一辆及在济宁市中央百货责任有限公司的 37.9 万元债权予以返还，交至法院。2014 年 6 月 23 日，本公司对（2014）秦执异字第 24 号执行裁定书不服，向秦淮法院提起诉讼，要求认定本公司于 2011 年 4 月 1 日和淄博中央签订关于车辆过户的《协议书》有效。2014 年 9 月 2 日，经法院主持调解，本公司与新城市达成和解，秦淮法院出具（2014）秦商初字第 1204 号民事调解书，约定本公司支付新城市 35 万元，该款项为本公司代淄博中央向新城市支付的案件执行款，新城市放弃对本公司别克商务车及济宁市中央百货责任有限公司 37.9 万元债权申请强制执行。本公司已依调解书约定支付新城市公司 35 万元。在执行过程中，新城市向秦淮区人民法院申请追加本公司为被执行人。本公司提

出异议，2015年1月南京市秦淮区人民法院做出（2014）秦执异字第49号执行裁定，裁定驳回本公司异议请求。本公司不服（2014）秦执异字第49号执行裁定，向南京市中级人民法院提出复议，南京市中级人民法院2015年4月做出（2015）宁执复字第26号执行裁定，裁定：一、撤销（2014）秦执异字第49号执行裁定；二、发回南京市秦淮区人民法院重新审查。2015年5月，南京市秦淮区人民法院做出（2015）秦执异字第39号执行裁定书，裁定驳回本公司异议请求。本公司不服（2015）秦执异字第39号执行裁定书，向南京市中级人民法院提起上诉申请。2016年2月南京市中级人民法院作出终审裁定，认为原审法院（南京市秦淮区人民法院）在（2015）秦执异字第39号执行裁定中对救济途径告知不当，本公司应通过执行复议的程序进行司法救济，驳回本公司上诉。本公司于2016年3月向南京市中级人民法院提起复议，南京市中级人民法院于2020年11月11日作出（2020）苏01民再420号民事裁定书，认为原一、二审裁定书告知应以执行复议程序救济系适用法律错误，故撤销原一、二审裁定并发回重审。南京市秦淮区人民法院重新立案（2021）苏0104民初968号，并于2021年3月16日就本公司执行异议之诉案开庭审理，该案仍在审理，尚未作出判决。

3、为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

被担保单位	担保本金	担保利息	债务到期日	对本公司的财务影响
非关联方：				
徐州蓝天商业大楼	550,000.00	1,037,459.29	逾期	已计提预计负债
徐州白云大厦股份有限公司	187,152.00	17,674,665.61	逾期	已计提预计负债
合计	737,152.00	18,712,124.90		

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

4、子公司徐州中央百货大楼股份有限公司诉讼事项进展如下：

（1）徐州中央百货大楼股份有限公司（以下简称“徐百大公司”）在2003年9月为徐州蓝天商业大楼向中国农业银行徐州市分行借款699万元提供连带责任保证担保，2005年8月由中国农业银行徐州市分行向徐州市中级人民法院提起诉讼，2010年8月中国农业银行徐州分行与徐州蓝天商业大楼及徐百大公司签订《贷款利息减免协议》，根据该项协议，贷款余额为6,118,459.70元，截止至2010年3月20日结欠利息为1,676,233.31元；同时约定借款人徐州蓝天商业大楼及担保人徐百大公司分期偿还贷款本金，具体为：2010年12月20日前归还贷款本金300万元，2011年6月30日前归还贷款本金100万元，2011年12月10日前归还剩余的贷款本金2,118,459.70元，在归还所有贷款余额后，免除所欠截止至2010年3月20日结欠利息1,676,233.31元及以后新产生的利息；协议履行完毕前，法院继续冻结徐百大公司在华泰证券公司持有的交通银行股票的股东资金账户；该协议履行中发生争议可由三方协商解决，协商不成，中国农业银行徐州分行

申请人民法院恢复徐州市中级人民法院民事判决书（2005）徐民二初字第 125 号判决书及相关法律文书的执行。至 2014 年 12 月 31 日徐百大公司已代徐州蓝天商业大楼还清农行全部本金，交行股权账户已解冻。截止至 2020 年 12 月 31 日，以上徐百大公司代徐州蓝天商业大楼所归还款项均已计入其他应收款，并全额计提坏账准备。

（2）2003 年 6 月 27 日，徐州白云大厦股份有限公司与徐州淮东工行签订两份借款合同，借款合同分别为 925 万元和 1,404 万元，期限均自 2003 年 6 月 28 日起至 2004 年 2 月 28 日止。同日，徐百大公司与徐州淮东工行分别针对上述两笔借款签订了保证合同，约定徐百大公司对徐州白云大厦股份有限公司上述借款承担连带保证责任。借款到期后，徐州白云大厦股份有限公司未能偿还借款本息。2005 年 7 月 25 日，中国工商银行江苏省分行将上述借款本息转让给东方资产南京办事处。2008 年 6 月，东方资产南京办事处委托拍卖公司拍卖不良资产债权组合包，DAC 中国特别机遇（巴巴多斯）有限公司（以下简称“DAC 公司”）在拍卖会上竞买成交。DAC 公司向人民法院提起诉讼，请求法院判令：1、徐州白云大厦股份有限公司偿还本金 2,329 万元及相关利息；2、徐百大公司对上述欠款及利息承担连带清偿责任；3、相关诉讼费由徐州白云大厦股份有限公司、徐百大公司承担。一审判决如下：1、徐州白云大厦股份有限公司于本判决生效之日起二十日内向 DAC 公司偿还借款本金 2,329 万元。2、徐州白云大厦股份有限公司于本判决生效之日起二十日内向 DAC 公司支付借款利息（以与徐州淮东工行签订的借款合同约定的利率标准，自 2003 年 6 月 30 日起计算至 2009 年 6 月 17 日止）。3、徐百大公司对徐州白云大厦股份有限公司上述债务承担连带保证责任；徐百大公司承担保证责任后，有权向徐州白云大厦股份有限公司追偿。4、驳回 DAC 公司的其他诉讼请求。后 DAC 公司与徐州白云大厦股份有限公司不服一审判决，上诉至江苏省高级人民法院。2015 年 12 月 2 日，江苏省高级人民法院对本案做出终审判决：维持原判。2016 年 2 月 3 日，江苏中级人民法院强制执行本公司银行存款 50 万用于归还 DAC 公司款项。2017 年，徐百大公司获取 2016 年度徐州白云大厦股份有限公司自行归还 DAC 款项 150 万相关银行付款单据，冲减预计负债金额 150 万。2017 年 5 月 2 日，江苏中级人民法院查封本公司持有的上市公司股票江苏银行 100 万股，并进行拍卖，拍卖价款 904.44 万元用于归还 DAC 公司款项。徐百大公司代徐州白云大厦股份有限公司所归还该款项计入其他应收款，共计 954.44 万元。2020 年 8 月，徐百大公司申请对徐州白云大厦股份有限公司 29 套房产进行续查封，根据评估报告可知，该部分房产价值 714.85 万元，该房产价值预计大于本公司代付款，故对其他应收款按 25.1%计提坏账。经徐州中院执行并变卖徐州白云大厦股份有限公司房产后，截止 2020 年 12 月 31 日，徐州白云大厦股份有限公司尚欠款项合计为 1,786.18 万元。2021 年 4 月 6 日，徐百大公司与 DAC 公司达成《和解协议》，双方确认徐百大公司应向 DAC 公司支付的款项总金额为 1760 万元。2021 年 4 月 20 日，徐州市中级人民法院下发结案通知书，通知 DAC 公司向其申请执行的（2014）徐商初字第 00300 号民事判决书已全部执行完毕，现已结案。

5、公司为商品房承购人向银行提供抵押贷款担保情况

截至 2020 年 12 月 31 日，公司因房地产业务为购房业主提供的按揭担保，公司为购房业主按揭提供的担保余额为 13.11 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）。

(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

十五、资产负债表日后事项

1、重要的非调整事项

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

项目	内容	对财务状况和经营成果的影响数	无法估计影响数的原因
重要的债务重组	公司全资子公司沭阳雨润中央购物广场有限公司（以下简称“沭阳购物广场”）于 2021 年 1 月 11 日与沭阳金源资产经营有限公司（以下简称“沭阳金源”）签订偿债协议，将沭阳雨润中央商场百货大楼第五层、第六层及第七层以评估价 24,829.60 万元转让给沭阳金源冲抵等额债务，同时沭阳购物广场提供沭阳商场南区商铺以对应评估价下浮 5%出售给沭阳金源冲抵 5,666.6006 万元债务。另沭阳金源按评估价下浮 6.9%购买总价格 2,589.16 万元的南区商铺，购房款专项用于缴纳沭阳购物广场应支付的本协议项下的全部税费，由沭阳金源直接支付给征收部门，不足部分沭阳购物广场及时补足。本次交易经公司于 2021 年 1 月 5 日第九届董事会第十五次会议审议通过，截止 2021 年 1 月 31 日，沭阳雨润购物广场出售资产冲抵债务这一事项已经执行完毕。	6,216.94	

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

(1) 2021年1月23日,公司第一次临时股东大会通过公司关联交易的议案,该交易具体情况如下:公司实际控制人控制的关联公司(上市公司除外)、公司控股子公司拟与第三方购房人(非关联方)签订代为支付购买商品房款三方协议书,该协议约定,第三方购房人(非关联方)购房款将由和其有业务往来的公司实际控制人控制的公司(上市公司除外)代为支付购房款,不足部分由第三方购房人(非关联方)自行支付,本次交易由于公司实际控制人控制的公司(上市公司除外)代为支付购房款,形成关联交易,预计本次关联交易金额不高于3.5亿元。

(2) 公司因部分回购股份3年持有期限届满,根据《公司法》和《上海证券交易所上市公司回购股份实施细则》等相关规定,公司对该部分回购股份进行注销,并对《公司章程》中注册资本、股份总数等相关条款进行了修订,修订《公司章程》事项已经公司第九届董事会第十六次会议和2021年第二次临时股东大会审议通过,同时授权公司管理层向市场监督管理部门申请办理变更登记等相关手续。上述部分回购股份已于2021年3月11日完成注销。内容详见公司分别于2021年1月6日、1月23日、3月11日在《上海证券报》、《中国证券报》、《证券日报》及上海证券交易所网站披露的《公司第九届董事会第十五次会议决议公告》、《公司2021年第一次临时股东大会决议公告》、《公司关于注销回购股份实施公告》。2021年4月23日,公司完成了注册资本变更登记等相关手续,并领取了南京市市场监督管理局换发的《营业执照》,公司注册资本由1,148,334,872元人民币变更为1,138,334,820元人民币。

十六、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、债务重组

适用 不适用

3、资产置换

(1). 非货币性资产交换

适用 不适用

(2). 其他资产置换

适用 不适用

4、年金计划

适用 不适用

5、终止经营

适用 不适用

6、分部信息

(1). 报告分部的确定依据与会计政策

适用 不适用

以内部组织结构、管理要求、内部报告制度为依据确认经营分部，以经营分部为基础确定报告分部。公司的经营分部是指同时满足下列条件的组成部分：（1）该组成部分能够在日常活动中产生收入、发生费用；（2）公司管理层能够定期评价该组成部分的经营成果，以决定向其配置资源、评价其业绩；（3）公司能够取得该组成部分的财务状况、经营成果和现金流量等有关会计信息。

公司提供分部信息所采用的会计政策，与编制财务报表时所采用的会计政策一致。

本公司的报告分部包括：（1）百货零售；（2）房地产开发与销售；（3）其他。

(2). 报告分部的财务信息

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	百货零售	房地产	其他	分部间抵销	合计
营业收入	2,237,295,593.71	942,698,167.59	21,408,106.03	18,350,746.89	3,183,051,120.44
营业成本	990,663,477.63	874,193,644.00	503,833.89	15,815,331.86	1,849,545,623.66
对联营和合营企业的投资收益	39,554,192.06				39,554,192.06
信用减值损失	15,907,640.93	-5,859,614.89	-4,117.03		10,043,909.01
资产减值损失	-18,003.78	27,105,288.86			27,087,285.08
折旧费和摊销费	197,978,379.36	6,795,066.81	260,908.36		205,034,354.53
利润总额（亏损总额）	322,965,939.44	-152,628,532.96	14,049,654.55	55,531.97	184,331,529.06
所得税费用	92,862,822.77	515,866.26	5,916,722.02		99,295,411.05
净利润（净亏损）	230,103,116.67	-153,144,399.22	8,132,932.53	55,531.97	85,036,118.01
资产总额	20,088,194,139.18	10,714,698,185.83	2,750,051,674.81	20,412,901,167.29	13,140,042,832.53
负债总额	15,697,335,355.29	10,595,431,861.94	1,494,964,751.76	15,614,499,427.05	12,173,232,541.94

(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

十七、 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
1 年以内	29,134,921.77
其中：1 年以内分项	
1 年以内小计	29,134,921.77
1 至 2 年	
2 至 3 年	
3 年以上	
3 至 4 年	2,108,340.56
4 至 5 年	119,790.00
5 年以上	91,585.39
合计	31,454,637.72

(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	0.99	310,175.39	100.00		310,175.39	7.21	310,175.39	100.00	
其中：										
按组合计提坏账准备	31,144,462.33	99.01	1,020,790.10	3.28	30,123,672.23	3,990,855.04	92.79	402,822.43	10.09	3,588,032.61
其中：										
销售支票款	687,028.00	2.18			687,028.00	1,950,837.00	45.36			1,950,837.00
信用风险特征组合	2,543,534.50	8.09	1,020,790.10	40.13	1,522,744.40	2,040,018.04	47.43	402,822.43	19.75	1,637,195.61
合并内关联方	27,913,899.83	88.74			27,913,899.83					
合计	31,454,637.72	100.00	1,330,965.49		30,123,672.23	4,301,030.43	100.00	712,997.82	/	3,588,032.61

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: 信用风险特征组合

单位: 元 币种: 人民币

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1年以内	533,993.94	16,019.82	3.00
3至4年	2,009,540.56	1,004,770.28	50.00
合计	2,543,534.50	1,020,790.10	

按组合计提坏账的确认标准及说明:

适用 不适用

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备, 请参照其他应收款披露:

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	712,997.82	712,997.82	617,967.67			1,330,965.49
合计	712,997.82	712,997.82	617,967.67			1,330,965.49

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

(5). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

适用 不适用

单位：元

单位名称	期末余额		
	应收账款	占应收账款合计数的比例(%)	坏账准备
第一名	15,055,606.02	47.86	
第二名	12,858,293.81	40.88	
第三名	507,656.99	1.61	15,229.71
第四名	218,590.00	0.69	218,590.00
第五名	78,000.00	0.25	78,000.00
合计	28,718,146.82	91.29	311,819.71

(6). 因金融资产转移而终止确认的应收账款

适用 不适用

(7). 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

适用 不适用

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	5,437,234,018.85	6,354,475,787.02
合计	5,854,264,018.85	6,771,505,787.02

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). 坏账准备计提情况

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

应收股利

(4). 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

(5). 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	/	/	/

(6). 坏账准备计提情况

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
1年以内	
其中：1年以内分项	
1年以内小计	704,065,821.15
1至2年	241,236,856.20
2至3年	1,205,783,967.17
3年以上	
3至4年	682,162,170.75
4至5年	1,006,533,848.97
5年以上	1,622,599,441.74
合计	5,462,382,105.98

(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	5,316,862,875.10	6,207,841,050.13
单位借款	100,259,070.87	100,259,070.87
销售收款方式	31,361,260.63	40,350,919.33
备用金、个人借款	1,167,769.00	1,983,948.00
押金、保证金	8,641,500.00	9,102,500.00
其他	4,089,630.38	9,373,127.82
合计	5,462,382,105.98	6,368,910,616.15

(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)	
2020年1月1日余额	11,742,141.73		2,692,687.40	14,434,829.13
2020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	10,713,258.00			10,713,258.00
本期转回				
2020年12月31日余额	22,455,399.73		2,692,687.40	25,148,087.13

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	14,434,829.13	10,713,258.00				25,148,087.13
合计	14,434,829.13	10,713,258.00				25,148,087.13

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

(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	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
第一名	内部往来	1,897,115,221.33	1年以内 95,179,435.62元； 1-2年 155,453,894.77元； 2-3年 610,194,285.75元； 3-4年 145,000,768.81元； 4-5年 715,703,106.96元； 5年以上 175,583,729.42元	34.73	
第二名	内部往来	926,858,040.32	1年以内 350,210.00元；1-2年 1,945,884.04元；2-3年 59,456,582.71元；3-4年 81,000,000.00元；4-5年 212,303,842.47元；5年以上 571,801,521.10元	16.97	
第三名	内部往来	568,721,043.48	3-4年 4,000,000.00元；5年以上 564,721,043.48元	10.41	

第四名	内部往来	529,951,082.14	1年以内 46,873,993.53 元; 1-2年 45,721,589.76 元; 2-3年 183,280,181.87 元; 3-4年 170,512,251.66 元; 4-5年 29,186,367.84 元; 5 年以上 54,376,697.48 元	9.7	
第五名	内部往来	313,962,221.94	1年以内 71,108,725.58 元; 1-2年 37,777,000 元; 2-3 年 105,880,000 元; 3-4年 99,196,496.36 元	5.75	
合计	/	4,236,607,609.21	/	77.56	

(7). 涉及政府补助的应收款项

适用 不适用

(8). 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

适用 不适用

(9). 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

3、长期股权投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	2,539,857,747.10	20,000,000.00	2,519,857,747.10	1,459,857,747.10	20,000,000.00	1,439,857,747.10
对联营、合营企业投资	103,364,022.23		103,364,022.23	66,155,200.69		66,155,200.69
合计	2,643,221,769.33	20,000,000.00	2,623,221,769.33	1,526,012,947.79	20,000,000.00	1,506,012,947.79

(1). 对子公司投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	减值准备期末余额
南京中商奥莱企业管理有限公司	8,000,000.00			8,000,000.00	
南京中央商场投资管理有限公司	890,000,000.00			890,000,000.00	
南京中商房产开发有限公司	61,512,000.00			61,512,000.00	
淮安中央新亚置业有限公司	5,300,000.00			5,300,000.00	
苏州中商置地有限公司	8,400,000.00			8,400,000.00	
宿迁中央国际购物广场有限公司	5,000,000.00	730,000,000.00		735,000,000.00	
淄博中央国际购物有限公司	20,000,000.00			20,000,000.00	20,000,000.00
江苏中央新亚百货股份有限公司	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	
南京中商超市有限公司	500,000.00			500,000.00	

镇江雨润中央购物广场有限公司	9,988,004.60	350,000,000.00		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	500,000.00			500,000.00	
句容雨润中央置业有限公司	7,000,000.00			7,000,000.00	
南京云中央科技有限公司	2,500,000.00			2,500,000.00	
铜陵雨润中央购物广场有限公司	1,500,000.00			1,500,000.00	
海安雨润中央购物广场有限公司	5,000,000.00			5,000,000.00	
南京鑫优隆商业管理有限公司	1,900,000.00			1,900,000.00	
沭阳雨润中央购物广场有限公司	95,000,000.00			95,000,000.00	
南京雨润云中央支付技术开发有限公司	95,000,000.00			95,000,000.00	
南京中央商场孕婴童用品有限公司	250,000.00			250,000.00	
上海松多投资管理有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00	
安徽中商便利店有限公司	500,000.00			500,000.00	
南京松多股权投资管理合伙企业（有限合伙）	49,500,000.00			49,500,000.00	
合计	1,459,857,747.10	1,080,000,000.00		2,539,857,747.10	20,000,000.00

(2). 对联营、合营企业投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

投资单位	期初余额	本期增减变动					期末余额	减值准备 期末余额
		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		
一、合营企业								
小计								
二、联营企业								
南京中央金城 仓储超市有限 公司	6,750,000.00	6,750,000.00	397,865.03			397,865.03		
长江日昇投资 有限公司	59,405,200.69		38,933,918.29	6,900,000.00	-1,875,096.75		103,364,022.23	
小计	66,155,200.69	6,750,000.00	39,331,783.32	6,900,000.00	-1,875,096.75	397,865.03	103,364,022.23	
合计	66,155,200.69	6,750,000.00	39,331,783.32	6,900,000.00	-1,875,096.75	397,865.03	103,364,022.23	

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	1,084,751,272.40	607,823,558.67	2,804,296,398.04	2,321,366,694.40
其他业务	79,840,418.82		100,548,658.75	5,210,152.39
合计	1,164,591,691.22	607,823,558.67	2,904,845,056.79	2,326,576,846.79

(2). 合同产生的收入的情况

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、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
成本法核算的长期股权投资收益		
权益法核算的长期股权投资收益	39,331,783.32	-12,239,451.88
处置长期股权投资产生的投资收益		-1,057,000.03
交易性金融资产在持有期间的投资收益		
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入		
债权投资在持有期间取得的利息收入		
其他债权投资在持有期间取得的利息收入		
处置交易性金融资产取得的投资收益	7,559,890.41	
处置其他权益工具投资取得的投资收益		
处置债权投资取得的投资收益		
处置其他债权投资取得的投资收益		
合计	46,891,673.73	-13,296,451.91

6、其他

适用 不适用

十八、 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
非流动资产处置损益	5,297,549.27	
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免		
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	16,883,166.62	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	101,577,626.02	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益	10,279,890.41	
单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回		
对外委托贷款取得的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	259,002.46	
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	7,327,667.30	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-16,427,326.68	
所得税影响额	-15,330,618.85	
少数股东权益影响额	-2,432,089.84	
合计	107,434,866.71	

对公司根据《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》定义界定的非经常性损益项目，以及把《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

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	9.18	0.07	0.07
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-2.94	-0.02	-0.02

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

第十二节 备查文件目录

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
备查文件目录	二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件。
备查文件目录	三、报告期内在《中国证券报》、《上海证券报》、《证券日报》上公开披露过的所有公司文件的正本及公告原稿。

董事长：祝珺

董事会批准报送日期：2021年4月27日

修订信息

适用 不适用