

2013年年度报告

南京中央商场（集团）股份有限公司

股票代码600280



重要提示

一、 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、 大华会计师事务所（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、 公司负责人祝义财、主管会计工作负责人陈新生及会计机构负责人（会计主管人员）金福声明：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：根据本公司 2014 年 3 月 25 日召开的第七届董事会第十五次会议决议，本公司 2013 年度实现净利润 220,003,997.03 元，拟提取 10% 的法定盈余公积金 22,000,399.70 元，拟提取 5% 的任意盈余公积金 11,000,199.85 元，拟以 2013 年末股份总数为基数，每 10 股派发现金股利 1.00 元（含税）。

六、 前瞻性陈述的风险声明

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

目录

第一节	释义及重大风险提示.....	4
第二节	公司简介.....	5
第三节	会计数据和财务指标摘要.....	7
第四节	董事会报告.....	9
第五节	重要事项.....	15
第六节	股份变动及股东情况.....	22
第七节	董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	27
第八节	公司治理.....	33
第九节	内部控制.....	36
第十节	财务会计报告.....	37
第十一节	备查文件目录.....	122

第一节 释义及重大风险提示

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	2013 年度
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元

二、 重大风险提示：

公司已在本报告中详细描述存在的风险因素，请查阅第四节董事会报告中关于公司未来发展的讨论与分析中可能面对的风险部分的内容。

第二节 公司简介

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
公司的中文名称简称	中央商场
公司的外文名称	NANJING CENTRAL EMPORIUM (GROUP) STOCKS CO.,LTD.
公司的外文名称缩写	ZYSC
公司的法定代表人	祝义财

二、 联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	陈新生	官国宝
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—66008020	025—66008020
电子信箱	chenxs_nj@sina.com	ggbzysc@sina.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.600280.com
电子信箱	chenxs_nj@sina.com

四、 信息披露及备置地点

公司选定的信息披露报纸名称	《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》
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	公司证券投资部

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 股	上海证券交易所	中央商场	600280	南京中商

六、 公司报告期内注册变更情况

(一) 基本情况

注册登记日期	2013 年 10 月 21 日
注册登记地点	南京市秦淮区中山南路 79 号
企业法人营业执照注册号	320100000007188
税务登记号码	320103134881640
组织机构代码	13488164-0

(二) 公司首次注册情况的相关查询索引

公司首次注册情况详见 2011 年年度报告基本情况。

(三) 公司上市以来，主营业务的变化情况

公司上市以来，主营业务未发生变化。

(四) 公司上市以来,历次控股股东的变更情况

- 1、公司于 2000 年 9 月上市，控股股东为南京市国有资产经营（控股）有限公司。
- 2、2005 年 2 月，控股股东为江苏地华房地产发展有限公司，后更名为江苏地华实业集团有限公司，实际控制人为祝义财先生。
- 3、2012 年 12 月 31 日，公司控股股东及实际控制人均为祝义财先生。

七、 其他有关资料

公司聘请的会计师事务所名称（境内）	名称	大华会计师事务所（特殊普通合伙）
	办公地址	中国北京海淀区西四环中路 16 号院 7 号楼 12 层
	签字会计师姓名	王龙 王健

第三节 会计数据和财务指标摘要

一、 报告期末公司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	2013 年	2012 年	本期比上年同期增减 (%)	2011 年
营业收入	7,318,643,000.88	6,027,834,658.53	21.41	6,579,000,536.29
归属于上市公司股东的净利润	570,285,668.29	58,036,456.13	882.63	53,329,355.85
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	559,336,506.18	55,816,717.54	902.09	159,523,487.44
经营活动产生的现金流量净额	-733,965,634.67	-303,114,178.09	不适用	-362,705,516.96
	2013 年末	2012 年末	本期末比上年同期末增减 (%)	2011 年末
归属于上市公司股东的净资产	1,300,234,450.35	783,153,229.44	66.03	651,104,818.03
总资产	10,139,510,839.61	8,696,929,155.78	16.59	6,718,554,127.94

(二) 主要财务数据

主要财务指标	2013 年	2012 年	本期比上年同期增减 (%)	2011 年
基本每股收益 (元 / 股)	0.993	0.101	883.17	0.372
稀释每股收益 (元 / 股)	0.993	0.101	883.17	0.372
扣除非经常性损益后的基本每股收益 (元 / 股)	0.974	0.097	904.12	1.111
加权平均净资产收益率 (%)	54.48	8.12	增加 46.36 个百分点	6.24
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率 (%)	53.43	7.81	增加 45.62 个百分点	18.66

二、 非经常性损益项目和金额

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	2013 年金额	2012 年金额	2011 年金额
非流动资产处置损益	-558,996.72	-1,024,911.01	-55,401,252.78
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	1,017,058.12	783,400.00	198,800.00
债务重组损益			-605,831.00
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			-1,322,807.69
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损	-3,130,795.00	-3,130,795.00	-62,597,907.79

益			
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性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、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益		860,417.20	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回			1,208,206.00
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	13,325,100.00		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-251,825.29	2,914,315.52	-2,702,779.85
其他符合非经常性损益定义的损益项目			-20,136,875.00
少数股东权益影响额	9,594.44	-29,519.28	66,347.40
所得税影响额	539,026.56	1,846,831.16	35,099,969.12
合计	10,949,162.11	2,219,738.59	-106,194,131.59

三、 采用公允价值计量的项目

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
可供出售金融资产	16,727,909.68	16,031,880.04	-588,089.20	
投资性房地产	319,972,100.00	333,297,200.00	13,325,100.00	9,993,825.00
合计	336,700,009.68	349,329,080.04	12,737,010.80	9,993,825.00

第四节 董事会报告

一、 董事会关于公司报告期内经营情况的讨论与分析

2013 年公司面对国内经济增长趋缓、居民消费多元化、社会零售市场平稳、电商发展迅猛的宏观经济形势；面对区域市场竞争激烈分流的挑战；面对集团经营管理、营业环境提档改造、地产项目发展、ERP 系统升级、新开门店等艰巨目标任务的发展压力，公司上下团结一致、攻坚克难、积极进取，紧紧围绕公司十二五战略目标和 2013 年度经营管理和发展的工作目标，坚定信心，全力以赴、努力发展。在经营上主要完成河西店和扬中店开业工作；完成部分地产开盘销售工作；完成电子商务公司正式营运工作；完成了中心店外广场及部分楼层升级改造工作。在管理上主要完成信息系统改造和 SAP 在百货门店推广上线工作；完成职工薪酬和内部退休制度改革等工作。

报告期内公司实现营业收入 731,864.30 万元，较同期增加 21.41%；实现净利润 57,236.16 万元，较同期增加 879.93%，归属于母公司所有者的净利润 57,028.57 万元，较同期增加 882.63%。净利润增长的主要原因为百货收入增长和地产收入确认增加。

(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	7,318,643,000.88	6,027,834,658.53	21.41
营业成本	5,451,947,937.25	4,675,394,688.55	16.61
销售费用	322,369,899.92	290,734,890.91	10.88
管理费用	440,757,751.06	595,980,915.73	-26.04
财务费用	133,545,512.33	189,952,302.76	-29.70
经营活动产生的现金流量净额	-733,965,634.67	-303,114,178.09	不适用
投资活动产生的现金流量净额	-391,594,344.53	-194,106,280.39	不适用
筹资活动产生的现金流量净额	927,854,242.15	937,378,083.54	-1.02

2、 收入

(1) 驱动业务收入变化的因素分析

报告期公司营业收入增加，主要原因为百货类企业主营业务收入增长和新开门店增加，地产类企业结转收入增加。

(2) 主要销售客户的情况

公司主要顾客群一般为个人消费者，客户分散无法统计前五名客户情况。

3、 成本

(1) 成本分析表

单位：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（%）
商业	营业成本	4,850,539,658.00	89.11	4,471,039,536.59	95.82	8.49

房地产业	营业成本	588,778,461.41	10.82	191,417,139.20	4.10	207.59
旅游服务业	营业成本	4,276,524.49	0.08	3,457,926.32	0.08	23.67

(2) 主要供应商情况

前五名供应商采购金额合计 64,019.78 万元，占年度采购总额比重为 11.77%。

4、 费用

单位:元

费用项目	本期金额	上期金额	变动额	变动率 (%)	情况说明
销售费用	322,369,899.92	290,734,890.91	31,635,009.01	10.88	
管理费用	440,757,751.06	595,980,915.73	-155,223,164.67	-26.04	
财务费用	133,545,512.33	189,952,302.76	-56,406,790.43	-29.70	
所得税费用	209,285,062.76	38,083,649.40	171,201,413.36	449.54	利润增加

5、 现金流

(1) 本期经营活动产生的现金流量净额-733,965,634.67 元，较上期-303,114,178.09 元，减少 430,851,456.58 元，主要原因是地产投入增加；

(2) 本期投资活动产生的现金流量净额-391,594,344.53 元，较上期-194,106,280.39 元，减少 197,488,064.14 元，主要原因是长期资产投入增加；

(3) 本期筹资活动产生的现金流量净额 927,854,242.15 元，较上期 937,378,083.54 元，减少 9,523,841.39 元，下降 1.02%。

(二) 行业、产品或地区经营情况分析

1、 主营业务分行业、分产品情况

单位: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 (%)
商业	6,177,400,553.53	4,850,539,658.00	21.48	10.60	8.49	增加 1.53 个百分点
房地产业	1,005,298,481.94	588,778,461.41	41.43	193.30	207.59	减少 2.72 个百分点
旅游服务业	7,700,142.91	4,276,524.49	44.46	91.16	23.67	增加 30.31 个百分点

2、 主营业务分地区情况

单位:元 币种:人民币

地区	营业收入	营业收入比上年增减 (%)
江苏	6,475,795,850.26	20.91
山东	273,540,451.29	14.56
河南	306,808,093.85	25.93
湖北	134,254,782.98	43.28

(三) 资产、负债情况分析

1、 资产负债情况分析表

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(%)
应收账款	11,532,866.83	0.11	2,335,562.95	0.03	393.79
预付账款	338,284,185.49	3.34	110,971,784.16	1.28	204.84
其他应收款	125,094,992.07	1.23	195,652,436.56	2.25	-36.06
固定资产	2,078,992,962.90	20.50	1,565,931,704.07	18.01	32.76
在建工程	67,369,779.38	0.66	106,469,775.28	1.22	-36.72
无形资产	235,387,181.65	2.32	102,416,778.98	1.18	129.83
长期待摊费用	23,042,571.37	0.23	9,082,694.25	0.10	153.70
应付票据	98,017,507.59	0.97	263,203,653.86	3.03	-62.76
应付账款	1,051,862,242.83	10.37	674,236,908.83	7.75	56.01
应交税费	-29,897,314.17	-0.29	12,392,609.90	0.14	-341.25
一年内到期的非流动负债	129,000,000.00	1.27	67,000,000.00	0.77	92.54
其他流动负债	27,116,151.38	0.27	61,916,939.44	0.71	-56.21
长期借款	1,768,399,261.77	17.44	1,254,404,457.04	14.42	40.98

应收账款：期末未及时结算

预付账款：地产项目预付土地款和工程款

其他应收款：往来收回

固定资产：建设规模增加

在建工程：完工结转固定资产

无形资产：子公司本期增加土地

长期待摊费用：道具费用和柜台装修费用增加

应付票据：票据结算减少

应付账款：地产项目应付工程款增加

应交税费：预交税金增加

一年内到期的非流动负债：长期借款转入

其他流动负债：已兑付积分增加

长期借款：筹资规模增加

2、 公允价值计量资产、主要资产计量属性变化相关情况说明

本报告期投资性房地产公允价值变动对财务报表的影响如下：

1) 增加公允价值变动收益 13,325,100.00 元；

2) 确认递延所得税负债 3,331,275.00 元 (13,325,100.00*所得税率 25%)。

(四) 核心竞争力分析

本集团所处行业为百货业，所拥有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非常优越，具有良好的地域优势和高圈物业稀缺性的特征。本集团作为中华老字号百货企业，品牌文化积淀七十余年，品牌形象良好，具有一大批忠诚的客户和供应商资源。

本集团制度健全，决策高效，各级管理者和员工积极进取，勇于开拓发展，这些都构成了

本集团的核心竞争力。

(五) 投资状况分析

1、 对外股权投资总体分析

报告期末，公司长期股权投资总额为 64,172,817.72 元，较上年同比增加 1,509,115.35 元，主要为权益法核算南京中央金城仓储超市有限公司增加 1,509,115.35 元。

报告期内无新增对外股权投资项目。

(1) 持有其他上市公司股权情况

单位：元

证券代码	证券简称	最初投资成本	占该公司股权比例 (%)	期末账面价值	报告期损益	报告期所有者权益变动	会计核算科目
600377	宁沪高速	2,110,000.00	0.04	11,439,000.00	738,000.00	568,875.00	可供出售金融资产
601328	交通银行	1,016,120.00		4,700,820.48	293,801.28	-988,430.14	可供出售金融资产
000805	*st 炎黄	250,000.00	0.40	250,000.00			长期股权投资
合计		3,376,120.00	/	16,389,820.48	1,031,801.28	-419,555.14	/

(2) 持有非上市金融企业股权情况

所持对象名称	最初投资金额 (元)	持有数量 (股)	占该公司股权比例 (%)	期末账面价值 (元)	报告期损益 (元)	会计核算科目
南京证券有限责任公司	24,836,000.00	23,400,000	1.32	24,836,000.00	1,183,043.40	长期股权投资
江苏银行	4,056,835.00	4,050,000		4,056,835.00	489,093.60	长期股权投资
徐州市市郊农村信用合作联合社	150,000.00	150,000	0.04	150,000.00		长期股权投资
江苏联合信托投资公司	100,000.00	50,000				长期股权投资
合计	29,142,835.00	27,650,000	/	29,042,835.00	1,672,137.00	/

2、 非金融类公司委托理财及衍生品投资的情况

(1) 委托理财情况

本年度公司无委托理财事项。

(2) 委托贷款情况

本年度公司无委托贷款事项。

3、 募集资金使用情况

报告期内，公司无募集资金或前期募集资金使用到本期的情况。

4、 主要子公司、参股公司分析

单位：万元 币种：人民币

子公司全称	业务性质	注册资本	总资产	净资产	净利润
南京太平洋百货有限责任公司	百货零售	16,000.00	26,869.55	17,367.63	854.94
南京中央百货连锁有限公司	百货零售	19,000.00	594,054.97	18,923.40	21,955.12
南京中商房产开发有限公司	房地产	5,600.00	549,971.76	14,378.53	14,114.16

经营业绩与上一年度报告期内相比变动在 30%以上，且对公司合并经营业绩造成重大影响的子公司的变动情况及其变动原因分析：

(1)、南京中央百货连锁有限公司本期净利润较上年同期增加 23,512.91 万元，主要原因是百货营业收入增加；

(2)、南京中商房产开发有限公司本期净利润较上年同期增加 14,361 万元，主要原因是地产结转收入增加。

5、 非募集资金项目情况

单位：万元 币种：人民币

项目名称	项目金额	项目进度	本年度投入金额	累计实际投入金额
河西店装修工程	16,000	100%	8,698.00	15,254.63
洛阳门店装修工程	500	100%	31.04	481.57
铜陵店装修工程	5,400	50%	2,790.00	2,790.00
合计	21,900	/	11,519.04	18,526.20

二、 董事会关于公司未来发展的讨论与分析

(一) 行业竞争格局和发展趋势

本行业面临着市场发展迅速，行业外资本不断涌入，内外部竞争加剧，城市综合体不断形成壮大，电子商务迅猛发展的竞争格局，进而形成传统百货零售业单店营业收入和盈利水平增长放缓的发展趋势。

(二) 公司发展战略

公司将继续全力以赴推进连锁百货发展战略，抢抓区域内布局先手，完成相关门店选址、筹备、招商开业等工作；同时积极推进主要地产项目建设、销售等主要工作，完成相关城市综合体建设战略目标。

(三) 经营计划

公司将积极推进战略计划的落实工作，主要计划为：

- 1、全力以赴做好铜陵、盱眙、泗阳、宿迁百货门店的开业运营工作；
- 2、大力发展电商业务，推进线上线下一体化工作；完成支付公司支付平台开发和运营工作；
- 3、继续进行中心店其他楼层改造工作，全面完成主力门店提档升级计划；

4、地产项目完成淮安、沭阳等项目前期建设工作，实施盱眙、宿迁、句容、扬中、泗阳、新沂一期、徐州 A 地块、苏州等项目销售工作，完成淮安金陵名府、南京中商房产等项目尾盘销售工作。

(四) 因维持当前业务并完成在建投资项目公司所需的资金需求

目前公司正在积极落实十二五发展战略，连锁百货和地产项目发展迅速，公司将适度控制发展规模，并积极利用项目销售回笼、自身积累等方式来满足发展对资金的需要，将资金需求

控制在合理的范围内。

(五) 可能面对的风险

公司主业为百货零售业，其发展深受宏观经济政策变化的影响，在具体原因上百货业态由于区域内竞争加剧、网购分流、招商难度加大、三公消费限制等因素影响使得销售规模增长乏力，同时又由于经营成本增加和劳动力成本上升等因素，盈利水平提高将受到一定程度的影响。地产项目由于受建设周期长，资金筹集困难、政策变化大等原因，发展将存在着一定的风险。公司将克服困难，积极应对风险，落实战略发展目标，加强百货营销组织、提档改造、整合招商资源，积极推进用工制度改革，降低劳动力成本，努力提高百货经营和管理水平。地产项目加大项目推进速度，加强成本管控，同时强化销售管理、完善营销激励体系，增加房地产项目对公司的贡献份额，实现本集团百货、地产两轮驱动、良性发展的良好态势。

三、 董事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

(一) 董事会、监事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

√ 不适用

(二) 董事会对会计政策、会计估计或核算方法变更的原因和影响的分析说明

为了更准确地反映财务信息，公司变更会计估计，母公司变更对子公司内部往来的坏账政策，由原来的 3% 计提比例变更为不计提坏账，受影响的报表项目名称及影响金额为：

受影响的报表项目名称	影响金额（元）
母公司报表-其他应收款	117,448,547.52
母公司报表-资产减值损失	-117,448,547.52
母公司报表-递延所得税资产	-29,362,136.88
母公司报表-所得税费用	29,362,136.88

(三) 董事会对重要前期差错更正的原因及影响的分析说明

√ 不适用

四、 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

公司可以采取现金或者股票方式分配股利；公司连续三年以现金方式累计分配的利润不少于最近三年实现的年均可分配利润的百分之三十。

(二) 报告期内盈利且母公司未分配利润为正，但未提出现金红利分配预案的，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

√ 不适用

(三) 公司近三年（含报告期）的利润分配方案或预案、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股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司股东的净利润的比率(%)
2013 年	0	1.00	0	57,416,743.60	570,285,668.29	10.07
2013 年半年度	7	1.00	3	28,708,371.80	279,165,881.97	10.28
2012 年	0	1.60	10	22,966,697.44	58,036,456.13	39.57
2011 年	0	1.60	0	22,966,697.44	53,329,355.85	43.07

第五节 重要事项

一、 重大诉讼、仲裁和媒体普遍质疑的事项

(一) 其他说明

1、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，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，由（2012）苏审二民申字第426号，江苏省高级人民法院已经立案审查。

2、子公司徐州中央百货大楼股份有限公司未了结诉讼事项如下：

(1) 徐州中央百货大楼股份有限公司（以下简称“徐百大”）在2003年9月为徐州蓝天商业大楼向中国农业银行徐州市分行借款699万元提供连带责任保证担保，2005年8月由中国农业银行徐州市分行向徐州市中级人民法院提起诉讼2010年8月中国农业银行徐州分行与徐州蓝天商业大楼及徐州中央百货大楼股份有限公司签订《贷款利息减免协议》，根据该项协议，贷款余额为6,118,459.70元，截止至2010年3月20日结欠利息为1,676,233.31元；同时约定借款人徐州蓝天商业大楼及担保人徐州中央百货大楼股份有限公司分期偿还贷款本金，具体为：2010年12月20日前归还贷款本金300万元，2011年6月30日前归还贷款本金100万元，2011年12月10日前归还剩余的贷款本金2,118,459.70元，在归还所有贷款余额后，免除所欠截止至2010年3月20日结欠利息1,676,233.31元及以后新产生的利息；协议履行完毕前，法院继续冻结徐州中央百货大楼股份有限公司在华泰证券公司持有的交通银行股票的股东资金账户；该协议履行中发生争议可由三方协商解决，协商不成，中国农业银行徐州分行申请人民法院恢复徐州市中级人民法院民事判决书（2005）徐民二初字第125号判决书及相关法律文书的执行。截至到2013年12月31日徐百大已代蓝天还清农行全部本金，交行股权账户已解冻。以上徐州中央百货大楼代徐州蓝天商业大楼所归还款项均已计入其他应收款中本年金额，并全额计提坏账准备。

(2) 徐州中央百货大楼股份有限公司与南京宏业电视机有限公司（原南京熊猫电视机有限公司）欠款纠纷，经南京市玄武区人民法院审判，判决结果由南京宏业电视机有限公司还款559,563.87元，该判决尚未执行。2009年11月由南京市中级人民法院裁定：南京宏业电视机有限公司已不能清偿到期债务，且已资不抵债，宣告破产。根据江苏省南京市中级人民法院（2009）宁民破字第5-5号，2013年9月16日南京宏业电视机有限公司正式终结破产程序，无财产可供分配。

(3) 2009年7月徐州中央百货大楼股份有限公司向徐州市中级人民法院就江苏恒龙通讯实业有限公司欠款提起诉讼，主张江苏恒龙通讯实业有限公司归还借款800万元及利息108.76万元，双方达成调解协议，江苏恒龙通讯实业有限公司于2009年12月30日前偿还300万元，2010年3月31日前偿还500万元及所欠利息，自2009年12月1日起至还清欠款之日止期间的利息按每月0.8%计算，利息于2010年3月31日前还清。江苏恒龙万相房地产开发有限公司、江苏

恒力医院投资有限公司及朱相海个人承担连带担保责任。现案外人王绍滨已申请省高院再审，省高院已立案。根据 2010 徐执字第 063 号，江苏恒龙通讯的房产已经被查封。

截至 2013 年 12 月 31 日徐州中央百货大楼股份有限公司收回本金 300 万元，尚欠本金 450 万元。徐百大对上述债权计提全额坏账准备。

二、 报告期内资金被占用情况及清欠进展情况

√ 不适用

三、 破产重整相关事项

本年度公司无破产重整相关事项。

四、 资产交易、企业合并事项

√ 不适用

五、 公司股权激励情况及其影响

√ 不适用

六、 重大关联交易

(一) 关联债权债务往来

1、 临时公告未披露的事项

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
南京中央百货连锁有限公司	控股子公司	91,541.57	32,675.37	124,216.94			
济宁市中央百货有限责任公司	控股子公司	1,245.94	87.66	1,333.60			
南京中商房产开发有限公司	控股子公司	78,051.77	-11,852.40	66,199.37			
苏州中商置地有限公司	控股子公司	7,777.06	4,610.46	12,387.52			
宿迁中央国际购物广场	控股子公司	29,507.77	5,264.17	34,771.94			
徐州中央国际广场置业有限公司	控股子公司	27,277.14	-5,391.90	21,885.24			
淮安雨润中央新天地置业有限公司	控股子公司	54,180.73	8,528.68	62,709.41			
泗阳雨润中央新天地置业有限公司	控股子公司	4,354.91	3,015.76	7,370.67			
南京中央商场集团商业管理有限公司	控股子公司	4,175.00	3,533.34	7,708.34			
江苏中央新亚百货股份有限公司	控股子公司	5,235.48	119.67	5,355.15			
徐州中央百货大楼股份有限公司	控股子公司	437.03	2,639.17	3,076.20			
镇江雨润中央购物广场有限公司	控股子公司	8,313.72	14,522.15	22,835.87			
盱眙雨润中央购物广场有限公司	控股子公司	1,026.88	1,752.36	2,779.24			
南京中商超市有限公司	控股子公司	137.21	373.89	511.10			

句容雨润中央购物广场有限公司	控股子公司		1,000.00	1,000.00			
句容雨润中央置业有限公司	控股子公司		2,400.00	2,400.00			
沭阳雨润中央购物广场有限公司	控股子公司		12,270.00	12,270.00			
铜陵雨润中央购物广场有限公司	控股子公司		40.00	40.00			
南京雨润食品有限公司	股东的子公司		7.70	7.70			
湖北雨润地华置业有限公司	股东的子公司		158.88	158.88			
南京太平洋百货有限责任公司	控股子公司				8,866.49	-1,769.95	7,096.54
洛阳中央百货大楼有限公司	控股子公司				743.38	50.42	793.80
南京中商金润发超市有限公司	控股子公司				28,648.77	-257.96	28,390.81
淄博中央国际购物有限公司	控股子公司				24.97	-24.97	
湖北大冶中央国际商业管理有限公司	控股子公司				1,851.65	124.10	1,975.75
南京中商超市有限公司	控股子公司				17.89	-17.89	
连云港市中央百货有限责任公司	控股子公司				719.65	53.38	773.03
海安雨润中央购物广场有限公司	控股子公司					1,999.00	1,999.00
济宁雨润中央购物广场有限公司	控股子公司					1,295.00	1,295.00
嘉兴雨润中央购物广场有限公司	控股子公司					2,980.00	2,980.00
建湖雨润中央购物广场有限公司	控股子公司					1,998.00	1,998.00
南京雨润云中央电子商务有限公司	控股子公司					4,600.00	4,600.00
江苏雨润肉类产业集团有限公司	股东的子公司				561.61	-86.26	475.35
南京嘉润物业管理有限公司	股东的子公司				63.01	26.77	89.78
江苏地华房地产开发有限公司	股东的子公司				71.00	87.50	158.50
湖北雨润地华置业有限公司	股东的子公司				479.23	-479.23	0
桐城市福润包装材料有限公司	股东的子公司					20.81	20.81
合计		313,262.21	75,754.96	389,017.17	42,047.65	10,598.72	52,646.37
报告期内公司向控股股东及其子公司提供资金的发生额（元）	0.00						
公司向控股股东及其子公司提供资金的余额（元）	0.00						
关联债权债务形成原因	为支持控股子公司的发 展，缓解子公司资金临时周转以及项目资金不足的压力，公司加强资金管控，统一调配资金使用，形成关联债权债务。						

七、 重大合同及其履行情况

(一) 托管、承包、租赁事项

√ 不适用

(二) 担保情况

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）	
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）	5,228.81
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	22,414.56
报告期末对子公司担保余额合计（B）	113,229.56
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）	
担保总额（A+B）	118,458.37
担保总额占公司净资产的比例(%)	90.70
其中：	
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）	105,664.75
担保总额超过净资产50%部分的金额（E）	48,217.83
上述三项担保金额合计（C+D+E）	153,882.58

1、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(万元)	担保利息(万元)	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	55.00	88.76	逾期	已计提预计负债 说明（1）
徐州白云商厦股份有限公司	2,329.00	3,084.19	逾期	已计提预计负债 说明（1）
徐州白云商厦股份有限公司	95.00	91.76	逾期	已计提预计负债 说明（1）
徐州市劳动局	300.00		逾期	暂无不利影响 说明（2）
济宁百货总公司	2,509.00	1,425.26	逾期	已计提预计负债 说明（3）
合计	5,288.00	4,689.97		

说明：

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

(2) 对徐州市劳动局担保，因徐州市劳动局已向本公司承诺若造成实际损失将由其承担，且对方单位存在偿还能力，所以不计提预计负债。

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

营，已不具备偿还债务能力。因此，对以上担保事项计提预计负债。

2、2013 年 12 月 31 日，本公司为子公司银行贷款提供担保情况：

单位:元

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
宿迁中央国际购物广场有限公司	35,000,000.00	2013/11/21	2023/11/20	否
宿迁中央国际购物广场有限公司	25,000,000.00	2013/11/28	2023/11/20	否
宿迁中央国际购物广场有限公司	40,000,000.00	2013/12/6	2023/11/20	否
江苏中央新亚百货股份有限公司	20,000,000.00	2013/8/28	2014/8/12	否
江苏中央新亚百货股份有限公司	15,000,000.00	2013/8/30	2014/8/12	否
江苏中央新亚百货股份有限公司	10,000,000.00	2013/8/30	2014/8/12	否
江苏中央新亚百货股份有限公司	10,000,000.00	2013/1/21	2014/1/20	否
江苏中央新亚百货股份有限公司	14,000,000.00	2013/1/31	2014/1/17	否
江苏中央新亚百货股份有限公司	16,000,000.00	2013/1/31	2014/1/17	否
江苏中央新亚百货股份有限公司	18,000,000.00	2013/2/1	2014/1/17	否
江苏中央新亚百货股份有限公司	20,000,000.00	2013/2/17	2014/1/16	否
江苏中央新亚百货股份有限公司	50,000,000.00	2013/9/18	2014/9/18	否
徐州中央百货大楼股份有限公司	25,000,000.00	2013/9/4	2013/9/4	否
徐州中央百货大楼股份有限公司	30,000,000.00	2013/1/21	2013/1/21	否
徐州中央百货大楼股份有限公司	8,000,000.00	2013/2/21	2013/2/21	否
徐州中央百货大楼股份有限公司	12,000,000.00	2013/12/26	2013/12/26	否
徐州中央百货大楼股份有限公司	40,000,000.00	2013/10/30	2013/10/30	否
徐州中央百货大楼股份有限公司	20,000,000.00	2013/9/3	2013/9/3	否
徐州中央百货大楼股份有限公司	15,000,000.00	2013/12/31	2013/12/31	否
徐州中央百货大楼股份有限公司	5,000,000.00	2013/12/23	2013/12/23	否
徐州中央百货大楼股份有限公司	25,000,000.00	2013/6/13	2013/6/13	否
徐州中央百货大楼股份有限公司	15,000,000.00	2013/8/21	2013/8/21	否
徐州中央百货大楼股份有限公司	10,000,000.00	2013/1/31	2013/2/1	否
徐州中央百货大楼股份有限公司	10,000,000.00	2013/1/31	2013/2/4	否
新沂雨润中央购物广场有限公司	70,000,000.00	2013/9/9	2015/9/8	否
徐州中央国际广场置业有限公司	44,000,000.00	2013/9/30	2018/9/29	否
徐州中央国际广场置业有限公司	10,000,000.00	2013/10/18	2018/9/29	否
徐州中央国际广场置业有限公司	42,000,000.00	2013/10/22	2018/9/29	否
徐州中央国际广场置业有限公司	108,000,000.00	2013/9/30	2018/9/29	否

徐州中央国际广场置业有限公司	96,000,000.00	2013/9/23	2018/9/29	否
镇江雨润中央购物广场有限公司	121,250,000.00	2012/12/14	2015/9/30	否
南京太平洋百货有限责任公司	35,000,000.00	2013/6/26	2014/6/26	否
南京太平洋百货有限责任公司	10,000,000.00	2013/12/30	2014/9/11	否
南京太平洋百货有限责任公司	10,000,000.00	2013/10/29	2014/10/27	否
南京中央商场集团联合营销有限公司	13,752,270.39	2013/3/21	2014/3/20	否
南京中央商场集团联合营销有限公司	16,247,729.61	2013/4/15	2014/4/14	否
南京中央商场集团联合营销有限公司	50,000,000.00	2013/8/13	2014/8/12	否
南京中央商场集团联合营销有限公司	14,895,570.33	2013/10/23	2014/10/22	否
合计	1,129,145,570.33			

3、截止 2013 年 12 月 31 日，本公司为子公司承兑汇票提供担保情况：

单位:元

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
徐州中央百货大楼股份有限公司	700,000.00	2013/8/19	2014/2/19	否
徐州中央百货大楼股份有限公司	700,000.00	2013/9/10	2014/3/9	否
徐州中央百货大楼股份有限公司	700,000.00	2013/10/31	2014/4/29	否
徐州中央百货大楼股份有限公司	700,000.00	2013/11/29	2014/5/28	否
徐州中央百货大楼股份有限公司	350,000.00	2013/12/17	2014/6/16	否
合计	3,150,000.00			

(三) 其他重大合同

本年度公司无其他重大合同。

八、 承诺事项履行情况

(一) 上市公司、持股 5% 以上的股东、控股股东及实际控制人在报告期内或持续到报告期内的承诺事项

承诺背景	承诺类型	承诺方	承诺内容	承诺时间及期限	是否有履行期限	是否及时严格履行	如未能及时履行应说明未完成履行的具体原因	如未能及时履行应说明下一步计划
与股改相关的承诺	其他	南京市国有资产经营（控股）	管理层激励承诺事项：为了进	无	否	否	公司管理层薪酬奖励计划已履行完毕，股权激励计划尚未履行。南京市国有资产经营（控股）有限公司现已	尚无下步计划。

		有限公司	一步调 动南 中商 理管 层工 作积 极极 性， 南 京市 国 资公 承司 诺将 在公 股司 权分 置改 革 完 成 后， 支 持公 司在 国 家政 策 允 许 的 情 况 下 在 2006 年 内 制 定 并 实 施 公 司 管 理 层 薪 酬 奖 励 计 划， 并 对 管 理 层 快 速 实 施 股 权 激 励 计 划。				更名为南京商贸旅游发展集团有限责任公司，其所持有的本公司股份分别于2009年11月9日、2012年6月13日协议转让和出售。	
--	--	------	---	--	--	--	--	--

九、聘任、解聘会计师事务所情况

单位:万元 币种:人民币

是否改聘会计师事务所：	否
	现聘任
境内会计师事务所名称	大华会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬	95
境内会计师事务所审计年限	3

十、上市公司及其董事、监事、高级管理人员、持有5%以上股份的股东、实际控制人、收购人处罚及整改情况

报告期内，公司及其董事、监事、高级管理人员、持有公司5%以上股份的股东、实际控制人均未受到中国证券会的稽查、行政处罚、通报批评及证券交易所的公开谴责。

十一、其他重大事项的说明

报告期内公司无其他重大事项。

第六节 股份变动及股东情况

一、股本变动情况

(一) 股份变动情况表

1、 股份变动情况表

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例（%）	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例（%）
一、有限售条件股份									
1、国家持股									
2、国有法人持股									
3、其他内资持股									
其中：境内非国有法人持股									
境内自然人持股									
4、外资持股									
其中：境外法人持股									
境外自然人持股									
二、无限售条件流通股	143,541,859	100		200,958,603	229,666,974		430,625,577	574,167,436	100
1、人民币普通股	143,541,859	100		200,958,603	229,666,974		430,625,577	574,167,436	100
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
4、其他									
三、股份总数	143,541,859	100		200,958,603	229,666,974		430,625,577	574,167,436	100

2、 股份变动情况说明

(1)、公司于 2013 年 5 月 16 日实施了 2012 年度利润分配方案，以公司 2012 年末总股本

143,541,859 股为基数，向全体股东按每 10 股派发现金股利 1.60 元（含税）；以公司 2012 年末总股本 143,541,859 股为基数，向全体股东按每 10 股转增 10 股，共计转增 143,541,859 股，转增后，公司总股本为 287,083,718 股。

(2)、公司于 2013 年 9 月 17 日实施了 2013 年半年度利润分配方案，以公司 2013 年 6 月末总股本 287,083,718 股为基数，向全体股东按每 10 股派发红股 7 股（含税）并派发现金股利 1.00 元（含税），共计派发红股 200,958,603 股，并以公司 2013 年 6 月末总股本 287,083,718 股为基数，以资本公积向全体股东按每 10 股转增 3 股，共计转增 86,125,115 股，派发红股及转增股本后，公司总股本增加至 574,167,436 股。

3、 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

项目	股本转增前计算结果	股本转增后重新计算
2012 年度基本每股收益	0.404	0.101
2012 年度稀释每股收益	0.404	0.101
2012 年度每股净资产	5.456	1.364

(二) 限售股份变动情况

报告期内，本公司限售股份无变动情况。

二、 证券发行与上市情况

(一) 截至报告期末近 3 年历次证券发行情况

截止报告期末至前 3 年，公司无证券发行情况。

(二) 公司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

报告期内，公司于 2013 年 5 月 16 日实施了 2012 年度利润分配方案，共计转增 143,541,859 股，转增后，公司总股本为 287,083,718 股。公司于 2013 年 9 月 17 日实施了 2013 年半年度利润分配方案，共计派发红股 200,958,603 股，转增 86,125,115 股，派发红股及转增股本后，公司总股本增加至 574,167,436 股。股东结构、资产和负债结构不变。

(三) 现存的内部职工股情况

报告期末公司无内部职工股。

三、 股东和实际控制人情况

(一) 股东数量和持股情况

单位:股

截止报告期末股东总数		23,640	年度报告披露日前第 5 个交易日末股东总数		28,518	
前十名股东持股情况						
股东名称	股东性质	持股比例 (%)	持股总数	报告期内增减	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量
祝义财	境内自然人	41.51	238,343,708	180,345,162		质押 182,244,400
江苏地华实业集团有限公司	境内非国有法人	29.49	169,316,008	126,987,006		质押 169,316,000
全国社保基金一零九组合	其他	1.92	11,000,000	7,830,850		未知
中国工商银行－汇添	其他	1.13	6,500,000	4,419,833		未知

富优势精选混合型证券投资基金						
中国建设银行股份有限公司－摩根士丹利华鑫品质生活精选股票型证券投资基金	其他	0.87	5,008,076	5,008,076		未知
中国建设银行股份有限公司－摩根士丹利华鑫领先优势股票型证券投资基金	其他	0.63	3,600,000	3,600,000		未知
华夏成长证券投资基金	其他	0.61	3,504,064	3,068,034		未知
中国银行－银华优势企业(平衡型)证券投资基金	其他	0.61	3,500,000	2,868,923		未知
中国建设银行股份有限公司－摩根士丹利华鑫卓越成长股票型证券投资基金	其他	0.52	3,000,000	3,000,000		未知
中国工商银行－汇添富均衡增长股票型证券投资基金	其他	0.52	3,000,000	-3,931,885		未知
前十名无限售条件股东持股情况						
股东名称		持有无限售条件股份的数量		股份种类及数量		
祝义财		238,343,708		人民币普通股		
江苏地华实业集团有限公司		169,316,008		人民币普通股		
全国社保基金一零九组合		11,000,000		人民币普通股		
中国工商银行－汇添富优势精选混合型证券投资基金		6,500,000		人民币普通股		
中国建设银行股份有限公司－摩根士丹利华鑫品质生活精选股票型证券投资基金		5,008,076		人民币普通股		
中国建设银行股份有限公司－摩根士丹利华鑫领先优势股票型证券投资基金		3,600,000		人民币普通股		
华夏成长证券投资基金		3,504,064		人民币普通股		
中国银行－银华优势企业(平衡型)证券投资基金		3,500,000		人民币普通股		
中国建设银行股份有限公司－摩根士丹利华鑫卓越成长股票型证券投资基金		3,000,000		人民币普通股		
中国工商银行－汇添富均衡增长股票型证券投资基金		3,000,000		人民币普通股		
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。				

四、 控股股东及实际控制人情况

(一) 控股股东情况

1、 自然人

姓名	祝义财
国籍	中国
是否取得其他国家或地区居留权	无
最近 5 年内的职业及职务	江苏雨润食品产业集团有限公司董事局主席、江

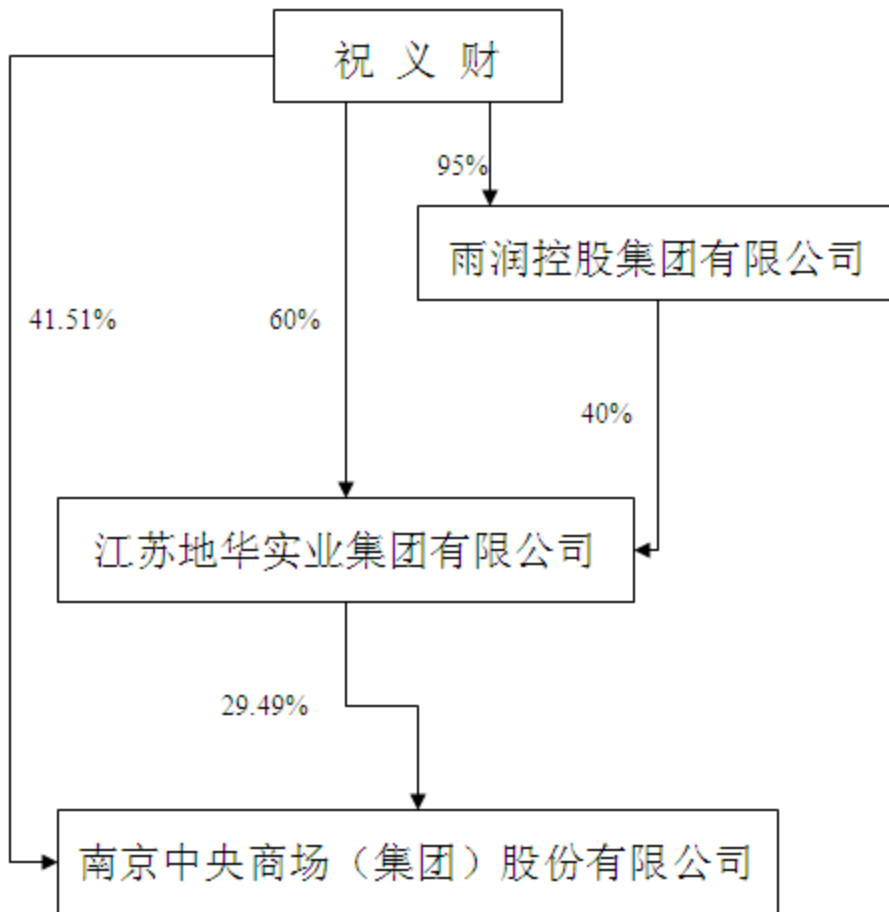
	苏地华实业集团有限公司董事局主席、雨润控股集团有限公司董事长、本公司董事长。
过去 10 年曾控股的境内外上市公司情况	持有 China Yurun Food Group Limited（香港上市公司，上市代码为 1068）25.82%的股权。

(二) 实际控制人情况

1、 自然人

姓名	祝义财
国籍	中国
是否取得其他国家或地区居留权	无
最近 5 年内的职业及职务	江苏雨润食品产业集团有限公司董事局主席、江苏地华实业集团有限公司董事局主席、雨润控股集团有限公司董事长、本公司董事长。
过去 10 年曾控股的境内外上市公司情况	持有 China Yurun Food Group Limited（香港上市公司，上市代码为 1068）25.82%的股权。

2、 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



五、 其他持股在百分之十以上的法人股东

单位:元 币种:人民币

法人股东名称	单位负责人或 法定代表人	成立日期	组织机构代码	注册资本	主要经营业务或 管理活动等情况
江苏地华实业 集团有限公司	祝义财	2002 年 5 月 9 日	73706959-8	1,000,000,000	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，房地产开发、销售、建筑材料销售。

第七节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

一、 持股变动及报酬情况

(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

单位：股

姓名	职务	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	报告期内从公司领取的应付报酬总额（万元）（税前）	报告期从股东单位获得的应付报酬总额（万元）
祝义财	董事长	男	49	2012年12月23日	2015年12月22日	57,998,546	238,343,708	180,345,162	增持及转、送股		
胡晓军	副董事长、总裁	男	56	2012年12月23日	2015年12月22日	11,273	45,092	33,819	转、送股	76	
陈新生	副董事长、董事会秘书、财务总监	男	43	2012年12月23日	2015年12月22日	0	0			76	
徐德健	董事、党委书记	男	50	2012年12月23日	2015年12月22日	0	0			76	
祝珺	董事、副总裁	男	24	2012年12月23日	2015年12月22日	0	0			35.22	
张化桥	董事	男	50	2013年2月28日	2015年12月22日	0	0			0	
余明阳	独立董事	男	49	2012年12月23日	2015年12月22日	0	0			7.79	
陈章龙	独立董事	男	53	2012年12月23日	2015年12月22日	0	0			7.79	
徐康宁	独立董事	男	57	2012年12月23日	2015年12月22日	0	0			7.79	
陈益平	独立董事	男	47	2012年12月23日	2015年12月22日	0	0			7.79	
凌泽幸	监事	男	61	2012年	2015年	0	0				

	会 主 席			12 月 23 日	12 月 22 日						
汪诚	监 事 会 副 主 席	男	50	2012 年 12 月 23 日	2015 年 12 月 22 日	0	0				
王传宪	监 事	男	58	2012 年 12 月 23 日	2015 年 12 月 22 日	10,017	40,068	30,051	转、送 股	35.58	
罗凌	职 工 监 事	女	42	2012 年 12 月 23 日	2015 年 12 月 22 日	0	0			29.71	
王锦秋	职 工 监 事	女	50	2012 年 12 月 23 日	2015 年 12 月 22 日	3,358	13,432	10,074	转、送 股	35.44	
谈建林	副 总 裁	男	50	2013 年 9 月 27 日	2015 年 12 月 22 日	0	0			8.43	
胡伟	副 总 裁	男	45	2012 年 12 月 23 日	2015 年 12 月 22 日	0	0			35.08	
汤靖臻	副 总 裁	男	40	2012 年 12 月 23 日	2015 年 12 月 22 日	0	0			38.1	
滕洁	副 总 裁	女	37	2013 年 6 月 28 日	2015 年 12 月 22 日	0	0			23.76	
刘兆诤	董 事、 常 副 总 裁	男	52	2012 年 12 月 23 日	2015 年 12 月 22 日	0	0			39.26	
陆飙	副 总 裁	男	43	2012 年 12 月 23 日	2015 年 12 月 22 日	0	0			35.07	
合计	/	/	/	/	/	58,023,194	238,442,300	180,419,106	/	574.81	

祝义财：历任江苏雨润食品产业集团有限公司董事局主席、江苏地华实业集团有限公司董事局主席、南京中央商场（集团）股份有限公司第六届董事会董事。现任雨润控股集团有限公司董事长、南京中央商场（集团）股份有限公司第七届董事会董事长。

胡晓军：历任南京中央商场股份有限公司副董事长、总经理、南京中央商场（集团）股份有限公司董事长。现任南京中央商场（集团）股份有限公司第七届董事会第一副董事长、集团总裁。

陈新生：历任南京金鹰国际集团有限公司财务副总监、南京新百投资控股集团有限公司总经理助理兼财务总监、南京新街口百货商店股份有限公司财务副总监、财务总监兼董事会秘书、南京中央商场（集团）股份有限公司董事会秘书、财务总监。现任南京中央商场（集团）股份有限公司第七届董事会副董事长、董事会秘书、集团财务总监。

徐德健：历任南京市国有资产经营公司总经理、南京市国有资产经营（控股）有限公司总经理、南京国资资产处置有限责任公司董事长、南京新街口百货商店股份有限公司董事，现任南京中央商场（集团）股份有限公司党委书记、第七届董事会董事。

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。现任南京中央商场（集团）股份有限公司第七届董事会董事、副总裁。

张化桥：历任瑞士银行中国研究部主管、中国投资银行副主官、里昂证券公司大中华区高级经济师、深圳控股公司（00604.HK）执行董事、首席运营官、澳大利亚堪培拉大学金融学讲师，现任博耳电力控股有限公司、奥思知集团控股有限公司非执行董事；复星国际有限公司、众安

房产有限公司、富贵鸟股份有限公司、中国汇融金融控股有限公司、龙光地产控股有限公司独立非执行董事、中央商场（集团）股份有限公司董事。

余明阳：历任深圳大学教授、系主任、上海交通大学教授、博士生导师，现任上海交通大学安泰经济与管理学院党委书记、本公司第七届董事会独立董事。

陈章龙：历任南京师范大学副书记、副校长、扬州大学党委书记、本公司第六届董事会独立董事，现任南京财经大学党委书记、本公司第七届董事会独立董事。

徐康宁：历任东南大学经济贸易系主任、经济管理学院副院长、本公司第六届董事会独立董事，现任东南大学经济管理学院院长、教授、博士生导师、本公司第七届董事会独立董事。

陈益平：历任南京雨花医院主管会计、雨花区财政局雨花会计师事务所项目经理、本公司第六届董事会独立董事，现任南京中亚会计师事务所所长、本公司第七届董事会独立董事。

凌泽幸：历任南京市新街口百货商店股份有限公司总经理办公室主任、证券办公室主任、董事会秘书、副总经理、江苏雨润食品产业集团有限公司副总裁、江苏地华实业集团有限公司副总裁、南京中央商场（集团）股份有限公司副董事长，现任本公司第七届监事会主席。

汪诚：历任江苏雨润食品产业集团财务部副总经理、江苏地华实业集团有限公司总裁助理、本公司第六届监事会监事，现任雨润控股集团财务管理中心总经理、本公司第七届监事会副主席。

王传宪：历任南京中央商场股份有限公司钟表首饰商场党支部副书记、本公司第六届监事会监事，现任南京中央商场（集团）股份有限公司钟表首饰商场副经理、本公司第七届监事会监事。

罗凌：历任公司第六届监事会职工代表监事，现任公司财务部副部长、第七届监事职工代表监事。

王锦秋：历任公司第六届监事会职工代表监事，现任公司工会副主席、第七届监事会职工代表监事。

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，现任公司副总裁。

胡伟：历任南京苏宁环球购物中心副总经理、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、南京中央商场店副总经理、扬中店代理总经理。现任南京中央商场（集团）股份有限公司副总裁。

汤靖臻：历任三星集团三星数据首席架构师，雨润现代商业集团副总裁，南京中央商场（集团）股份有限公司 SAP 项目组副组长。现任南京中央商场（集团）股份有限公司副总裁。

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，现任南京中央商场（集团）股份有限公司副总裁。

刘兆谔：历任徐州市百货大楼股份有限公司常务副总经理、徐州市百货大楼股份有限公司总经理、南京中央商场（集团）股份有限公司南京区域代理总经理、董事、常务副总裁。

陆飙：历任南京中央商场（集团）股份有限公司总经理助理、副总裁。

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

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
祝义财	江苏地华实业集团有限公司	董事局主席	2002年5月9日	

（二） 在其他单位任职情况

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
祝义财	雨润控股集团有限公司	董事长	2006年10月8日	
祝义财	南京中央商场（集团）股份有	董事长		

	限公司各控股子公司			
胡晓军	雨润控股集团有限公司	董事	2011年11月27日	
胡晓军	雨润现代商业集团有限公司	董事长	2011年11月27日	
徐德健	雨润控股集团有限公司	副总裁	2012年12月23日	
凌泽幸	雨润现代商业集团有限公司	监事会主席	2011年11月27日	
陈新生	雨润现代商业集团有限公司	监事会副主席	2011年11月27日	
陈章龙	南京财经大学	校党委书记	2012年9月1日	
余明阳	上海交通大学	教授	2005年9月1日	
余明阳	山东好当家海洋发展股份有限公司	独立董事	2011年3月29日	
余明阳	谭木匠控股有限公司	独立非执行董事	2009年9月12日	
徐康宁	东南大学	教授、院长	1988年12月1日	
徐康宁	江苏汇鸿股份有限公司	独立董事	2010年10月28日	
陈益平	南京中亚会计师事务所	所长	2000年6月17日	
张化桥	博耳电力控股有限公司	非执行董事	2011年11月9日	
张化桥	奥思知集团控股有限公司	非执行董事	2012年9月7日	
张化桥	复星国际有限公司	独立非执行董事	2012年3月28日	
张化桥	众安房产有限公司	独立非执行董事	2013年1月1日	
张化桥	富贵鸟股份有限公司	独立非执行董事	2013年5月12日	
张化桥	中国汇融金融控股有限公司	独立非执行董事	2013年10月6日	
张化桥	龙光地产控股有限公司	独立非执行董事	2013年11月18日	
汪诚	雨润控股集团有限公司财务管理中心	总经理	2012年12月23日	

三、 董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序	公司董事津贴由股东大会决定，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应付报酬情况	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。

四、 公司董事、监事、高级管理人员变动情况

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
张化桥	董事	聘任	增补董事
谈建林	副总裁	聘任	聘任
滕洁	副总裁	聘任	聘任
刘兆谓	董事、常务副总裁	离任	因工作调动，申请辞去公司董事、常务副总裁职务。

五、 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	1,952
主要子公司在职员工的数量	3,656
在职员工的数量合计	5,608

母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	0
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
销售人员	3,163
技术人员	297
财务人员	344
行政人员	376
后勤及其他人员	1,428
合计	5,608
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
本科以上	829
大专学历	1,057
中专学历	1,960
高中及以下	1,762
合计	5,608

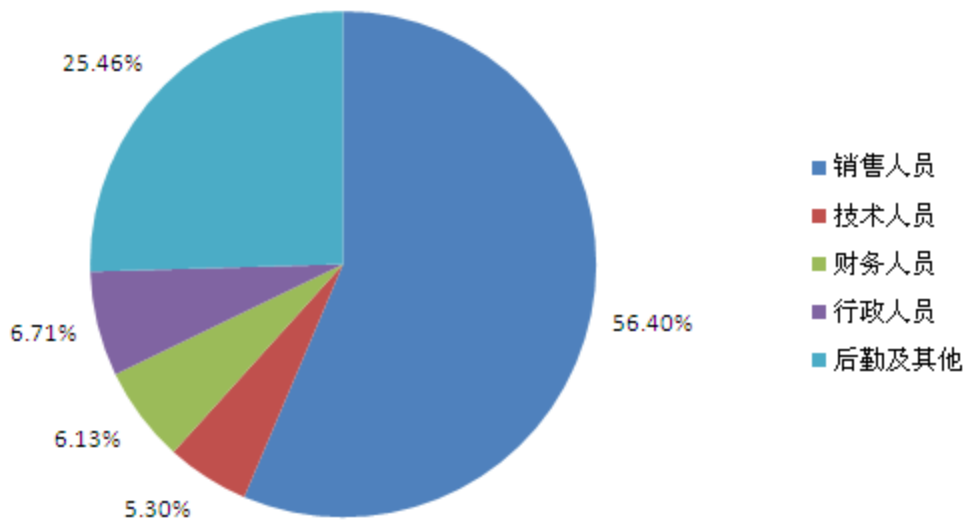
(二) 薪酬政策

采取基本工资加绩效工资，年终根据员工的业绩和公司目标完成情况，考核后发放年终奖金。

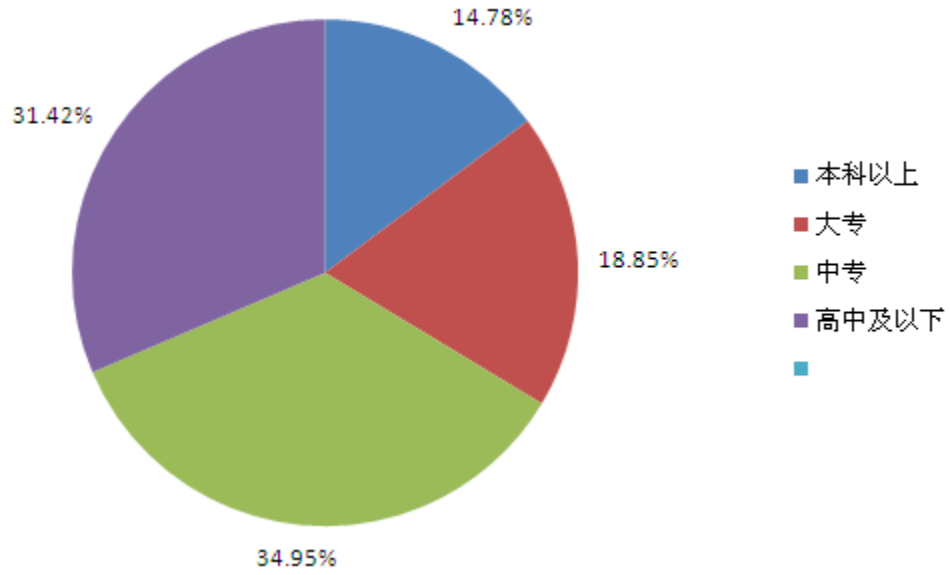
(三) 培训计划

公司有较完善的内部培训体系，倡导全员培训。公司有一星级至五星级讲师 176 余人，同时与南京大学、河海大学、昭邑零商和联商网等多家知名院校、培训机构合作，为公司各层级员工开展丰富的知识和技能培训。

(四) 专业构成统计图：



(五) 教育程度统计图:



(六) 劳务外包情况

劳务外包的工时总数	全年
劳务外包支付的报酬总额	510.70 万元

第八节 公司治理

一、 公司治理及内幕知情人登记管理等相关情况说明

(一) 公司治理的情况

报告期内，公司严格按照《公司法》、《证券法》及其他有关上市公司治理的规范性文件的要求，根据公司实际情况的变化，及时修订了《公司章程》，不断完善公司法人治理结构，公司法人治理情况符合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、四次临时股东大会，公司能够确保所有股东，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范意见》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深化劳动、人事、分配制度改革，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 11 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、召开董事会议。

(4) 关于监事与监事会：报告期共召开 4 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。

(二) 内幕知情人登记管理

根据中国证监会《关于上市公司建立内幕信息知情人登记管理制度的规定》的要求，公司制定了《内幕信息知情人登记管理制度》，并经公司第六届董事会第三十二次会议审议通过，报告期内公司严格按照制度规定的要求执行。

公司治理与《公司法》和中国证监会相关规定的要求是否存在差异；如有差异，应当说明原因公司法人治理情况符合《公司法》和中国证监会的有关要求。

二、 股东大会情况简介

会议届次	召开日期	会议议案名称	决议情况	决议刊登的指定网站的查询索引	决议刊登的披露日期
2013 年第一次临时股东大会	2013 年 2 月 28 日	增补董事的议案、投资建设镇江雨润中央购物	通过	www.sse.com.cn	2013 年 3 月 1 日

		广场项目的议案、投资建设泗阳雨润广场城市综合体项目的议案、为控股子公司提供担保的议案。			
2013 年第二次临时股东大会	2013 年 7 月 17 日	修改《公司章程》的议案、联交议案、公司固定资产融资借款的议案、自有资金投资理财的议案、逐项审议公司为控股子公司提供担保的议案。	通过	www.sse.com.cn	2013 年 7 月 18 日
2013 年第三次临时股东大会	2013 年 9 月 10 日	2013 年半年度利润分配及资本公积金转增股本预案、修改《公司章程》。	通过	www.sse.com.cn	2013 年 9 月 11 日
2013 年第四次临时股东大会	2013 年 12 月 6 日	公司拟发行公司债券的议案、公司为控股子公司提供担保的议案。	通过	www.sse.com.cn	2013 年 12 月 7 日
2012 年度股东大会	2013 年 5 月 8 日	2012 年度董事会工作报告、2012 年度监事会工作报告、2012 年度财务决算报告、2012 年度利润分配及资本公积金转增股本预案、2012 年度报告及其摘要、聘任会计师事务所的议案、发放老职工一次性住房补贴用留存收益弥补的议案、宿迁中央国际广场项目预算的议案、盱眙雨润中央购物广场项目预算的议案、逐项审议为控股子公司提供担保的议案。	通过	www.sse.com.cn	2013 年 5 月 9 日

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
		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	出席股 东大会 的次数
祝义财	否	11	10	8	1	0	否	1
胡晓军	否	11	11	8	0	0	否	4
陈新生	否	11	11	8	0	0	否	4
徐德健	否	11	11	8	0	0	否	5
张化桥	否	10	10	8	0	0	否	0
祝珺	否	11	11	8	0	0	否	4
余明阳	是	11	10	8	1	0	否	0
陈章龙	是	11	10	8	1	0	否	0
徐康宁	是	11	11	8	0	0	否	0
陈益平	是	11	11	8	0	0	否	4
刘兆谓	否	9	9	6	0	0	否	2

年内召开董事会会议次数	11
其中：现场会议次数	3
通讯方式召开会议次数	8
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

报告期内，公司独立董事未对公司本年度的董事会议案及其他非董事会议案事项提出异议。

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

报告期内，董事会各专门委员会为公司内控体制建设、年报审计、聘任审计机构、人事任免、薪酬与考核等方面提供了重要的咨询意见和建议。

五、 监事会发现公司存在风险的说明

监事会对报告期内的监督事项无异议。

六、 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

公司对高级管理人员实施目标责任考评机制，从 KPI 管理指标、永动机制 PMM 以及目标任务、重大建议等方面实施考评。年初制订目标责任计划书，根据目标责任指标完成情况，按月考评后计发部分基础薪金和绩效薪金。年终根据实现的业绩、任务等对照目标责任计划书，实施全面考评并按考评结果计发年度薪酬。

第九节 内部控制

一、 内部控制责任声明及内部控制制度建设情况

建立健全并有效实施内部控制是公司董事会和管理层的责任。

公司根据财政部《关于 2012 年主板上市公司分类分批实施企业内部控制规范体系的通知》（财办会[2012]30 号）规定，结合公司前期披露的《内部控制规范实施工作方案》完成情况，为进一步将内控工作细化、完善，特对公司《内部控制规范实施工作方案》中涉及的部分内容进行调整，调整后的《内部控制规范实施工作方案》的完成时间将和 2014 年度报告同时披露。

二、 年度报告重大差错责任追究制度及相关执行情况说明

公司已建立《年报信息披露重大差错责任追究制度》，明确了相关组织机构、职责分工和追究责任的情形、形式和种类。

报告期内，公司年度报告未发生更正公告等情形。

第十节 财务报告

公司年度财务报告已经大华会计师事务所（特殊普通合伙）注册会计师王龙、王健审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。

（一） 审计报告

大华审字[2014]004049号

南京中央商场（集团）股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的南京中央商场（集团）股份有限公司（以下简称中央商场）财务报表，包括 2013 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2013 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，以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

编制和公允列报财务报表是中央商场管理层的责任，这种责任包括：（1）按照企业会计准则的规定编制财务报表，并使其实现公允反映；（2）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。

二、注册会计师的责任

我们的责任是在执行审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。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。中国注册会计师审计准则要求我们遵守职业道德守则，计划和执行审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，注册会计师考虑与财务报表编制和公允列报相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。

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、审计意见

我们认为，中央商场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 2013 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2013 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

大华会计师事务所(特殊普通合伙)

中国注册会计师：王龙

中国·北京

中国注册会计师：王健

二〇一四年三月二十五日

(二) 财务报表（附后）

(三) 财务报表附注

一、 公司基本情况

(一) 公司历史沿革

南京中央商场（集团）股份有限公司（以下简称“本公司”）是于 1992 年 4 月在原南京市人民商场的基础上改组，以商场经营性资产及相关负债入股，并以募集内部职工股和定向募集法人股设立的股份有限公司。1993 年 4 月定向募集 2000 万股法人股，1993 年 5 月公司定向募集的法人股股票在全国证券自动报价系统（STAQ）挂牌交易。

2000 年 8 月经中国证券监督管理委员会“证监发字（2000）第 113 号文”核准，向社会公众募集社会公众股 3500 万股。2000 年 9 月 26 日本次发行的社会公众股 3500 万股，在上海证券交易所正式上市交易，股票简称“南京中商”，证券代码“600280”，至此公司总股本 12126.09 万股。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。

2006 年 7 月 25 日公司股权分置改革相关股东大会决议通过：公司非流通股股东为使其持有的本公司非流通股获得流通权而向本公司流通股股东支付的对价为流通股股东每持有 10 股将获得 1.56 股的股份对价，对价股票上市流通日为 2006 年 8 月 21 日。实施上述送股对价后，公司股份总数不变，股份结构发生相应变化。

根据本公司 2012 年度股东大会决议，本公司以 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，并于 2013 年度实施。转增后，注册资本增至人民币 287,083,718.00 元。

根据本公司 2013 年度第三次临时股东大会大会决议，本公司以 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,并于 2013 年度实施。转增后,注册资本增至人民币 574,167,436.00 元。

(二) 行业性质

本公司属百货零售行业、房地产行业和服务行业。

(三) 经营范围

许可经营项目:预包装食品兼散装食品、乳制品(含婴儿配方乳粉)批发与零售;房地产经营;卷烟、雪茄烟、烟丝、音像制品零售。

一般经营项目:百货、针纺织品、服装、鞋帽、文化体育用品,工艺美术品,五金交电,化工产品,照相器材,电子计算机及配件,仪器仪表,机械、电子设备,汽车(不含 9 座以下乘用车)、汽车配件,劳保用品,家具用具,建筑材料,金属材料,木材、陶瓷制品、水暖器材、日用杂品、土畜产品、科技产品销售;广告业务;停车场服务;高科技产品的开发、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)。

(四) 公司基本架构

本公司最高权力机构是股东大会,实行董事会领导下的总经理负责制。根据业务发展需要,设立总经理办公室、人力资源部、信息部、资金管理部、财务管理部、证券投资部、品牌信息部、招商管理部、审计监察部、工会等职能部门。

二、 主要会计政策、会计估计和前期差错

(一) 财务报表的编制基础

公司以持续经营为基础,根据实际发生的交易和事项,按照财政部于 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则——基本准则》和 38 项具体会计准则、其后颁布的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”)、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》(2010 年修订)进行确认和计量,在此基础上编制财务报表。

(二) 遵循企业会计准则的声明

公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求,真实、完整地反映了报告期公司的财务状况、经营成果、现金流量等有关信息。

(三) 会计期间

自公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止为一个会计年度。

(四) 记账本位币

采用人民币为记账本位币。

(五) 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

1. 分步实现企业合并过程中的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：

- 1) 这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；
- 2) 这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；
- 3) 一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；
- 4) 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。

2. 同一控制下的企业合并

1) 个别财务报表

公司以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式以及以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益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合并对价之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

合并发生的各项直接相关费用，包括为进行合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费用等，于发生时计入当期损益。被合并方存在合并财务报表，则以合并日被合并方合并财务报表所有者权益为基础确定长期股权投资的初始投资成本。

2) 合并财务报表

合并方在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日在被合并方的账面价值计量。被合并各方采用的会计政策与本公司不一致的，本公司在合并日按照本公司会计政策进行调整，在此基础上按照企业会计准则规定确认。

3. 非同一控制下的企业合并

对于非同一控制下的企业合并，合并成本为本公司在购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。在合并合同中对可能影响合并成本的未来事项作出约定的，购买日如果估计未来事项很可能发生并且对合并成本的影响金额能够可靠计量的，也计入合并成本。

本公司为进行企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益；本公司作为合并对价发行的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。

本公司对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉。本公司对合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，经复

核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。

通过多次交换交易分步实现的非同一控制下企业合并，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

(1) 在个别财务报表中，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，在处置该项投资时将与其相关的其他综合收益（例如，可供出售金融资产公允价值变动计入资本公积的部分，下同）转入当期投资收益。

(2) 在合并财务报表中，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其他综合收益的，与其相关的其他综合收益转为购买日所属当期投资收益。

(六) 合并财务报表的编制方法

本公司合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，所有子公司均纳入合并财务报表。

所有纳入合并财务报表合并范围的子公司所采用的会计政策、会计期间与本公司一致，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。

合并财务报表以本公司及子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，按照权益法调整对子公司的长期股权投资后，由本公司编制。

合并财务报表时抵销本公司与各子公司、各子公司相互之间发生的内部交易对合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表、合并所有者权益变动表的影响。

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的份额的，其余部分仍应当冲减少数股东权益。

在报告期内，若因同一控制下企业合并增加子公司的，则调整合并资产负债表的期初数；将子公司合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；将子公司合并当期期初至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。

在报告期内，若因非同一控制下企业合并增加子公司的，则不调整合并资产负债表期初数；将子公司自购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司自购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。

在报告期内，本公司处置子公司，则该子公司期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。

企业因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权的，在合并财务报表

中，对于剩余股权，应当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开始持续计算的净资产的份额之间的差额，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其他综合收益，应当在丧失控制权时转为当期投资收益。

(七) 现金及现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时，将本公司库存现金以及可以随时用于支付的存款确认为现金。将同时具备期限短（一般从购买日起，三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知现金、价值变动风险很小四个条件的投资，确定为现金等价物。

(八) 外币业务和外币报表折算

1. 外币业务

外币业务采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率折合成人民币记账。

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。以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其记账本位币金额。以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，由此产生的汇兑差额计入当期损益或资本公积。

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。按照上述折算产生的外币财务报表折算差额，在资产负债表所有者权益项目下单独列示。

处置境外经营时，将资产负债表中所有者权益项目下列示的、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；部分处置境外经营的，按处置的比例计算处置部分的外币财务报表折算差额，转入处置当期损益。

(九) 金融工具

金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。

1. 金融工具的分类

管理层按照取得持有金融资产和承担金融负债的目的，将其划分为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，包括交易性金融资产或金融负债（和直接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或金融负债）；持有至到期投资；应收款项；可供出售金融资产；其他金融负债等。

2. 金融工具的确认依据和计量方法

(1) 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）

取得时以公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）作为初始确认金额，相关的交易费用计入当期损益。

持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益，期末将公允价值变动计入当期损益。

处置时，其公允价值与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允价值变动损益。

(2) 持有至到期投资

取得时按公允价值（扣除已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。

持有期间按照摊余成本和实际利率计算确认利息收入，计入投资收益。实际利率在取得时确定，在该预期存续期间或适用的更短期间内保持不变。

处置时，将所取得价款与该投资账面价值之间的差额计入投资收益。

(3) 应收款项

公司对外销售商品或提供劳务形成的应收债权，以及公司持有的其他企业的不包括在活跃市场上有报价的债务工具的债权，包括应收账款、其他应收款等，以向购货方应收的合同或协议价款作为初始确认金额；具有融资性质的，按其现值进行初始确认。

收回或处置时，将取得的价款与该应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

(4) 可供出售金融资产

取得时按公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。

持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益。期末以公允价值计量且将公允价值变动计入资本公积（其他资本公积）。

处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额，计入投资损益；同时，将原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额对应处置部分的金额转出，计入投资损益。

(5) 其他金融负债

按其公允价值和和相关交易费用之和作为初始确认金额。采用摊余成本进行后续计量。

3. 金融资产转移的确认依据和计量方法

公司发生金融资产转移时，如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，则终止确认该金融资产；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可供出售金融资产的情形）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可供出售金融资产的情形）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. 金融负债终止确认条件

金融负债的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公允价值的确定方法

本公司采用公允价值计量的金融资产和金融负债存在活跃市场的金融资产或金融负债，以活跃市场的报价确定其公允价值；不存在活跃市场的金融资产或金融负债，采用估值技术（包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具的当前公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等）确定其公允价值；初始取得或源生的金融资产或承担的金融负债，以市场交易价格作为确定其公允价值的基础。

6. 金融资产（不含应收款项）减值准备计提

资产负债表日对以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以外的金融资产的账面价值进行检查，如有客观证据表明该金融资产发生减值的，计提减值准备。

金融资产发生减值的客观证据，包括但不限于：

- (1) 发行方或债务人发生严重财务困难；
- (2) 债务人违反了合同条款，如偿付利息或本金发生违约或逾期等；
- (3) 债权人出于经济或法律等方面因素的考虑，对发生财务困难的债务人作出让步；
- (4) 债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；
- (5) 因发行方发生重大财务困难，该金融资产无法在活跃市场继续交易；
- (6) 无法辨认一组金融资产中的某项资产的现金流量是否已经减少，但根据公开的数据对其进行总体评价后发现，该组金融资产自初始确认以来的预计未来现金流量确已减少且可计量，如该组金融资产的债务人支付能力逐步恶化，或债务人所在国家或地区失业率提高、担保物在其所在地区的价格明显下降、所处行业不景气等；
- (7) 权益工具发行方经营所处的技术、市场、经济或法律环境等发生重大不利变化，使权益工具投资人可能无法收回投资成本；
- (8) 权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌；

金融资产的具体减值方法如下：

- (1) 可供出售金融资产的减值准备：

对于可供出售金融资产采用个别认定的方式评估减值损失，其中：表明可供出售权益工具投资发生减值的客观证据包括权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌，具体量化标准为：本公司于资产负债表日对各项可供出售权益工具投资单独进行检查，若该权益工具投资于资产负债表日的公允价值低于其初始投资成本超过 50%（含 50%）或低于其初始投资成本持续时间超过 12 个月（含 12 个月）的，则表明其发生减值。

可供出售金融资产发生减值时，即使该金融资产没有终止确认，本公司将原直接计入所有者权益的因公允价值下降形成的累计损失从所有者权益转出，计入当期损益。该转出的累计损失，等于可供出售金融资产的初始取得成本扣除已收回本金和已摊余金额、当前公允价值和原已计入损益的减值损失后的余额。

对于已确认减值损失的可供出售债务工具，在随后的会计期间公允价值已上升且客观上与确认原减值损失后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回计入当期损益；对于可供出售权益工具投资发生的减值损失，在该权益工具价值回升时通过权益转回；但在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产发生的减值损失，不得转回。

(2) 持有至到期投资的减值准备:

对于持有至到期投资，有客观证据表明其发生了减值的，根据其账面价值与预计未来现金流量现值之间差额计算确认减值损失；计提后如有证据表明其价值已恢复，原确认的减值损失可予以转回，计入当期损益，但该转回的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。

(十) 应收款项坏账准备的确认标准、计提方法**1. 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项:**

单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项的确认标准:

单项金额重大的具体标准为：金额在 300 万元以上。

单项金额重大的应收款项坏账准备的计提方法:

单独进行减值测试，按预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备，计入当期损益。单独测试未发生减值的应收款项，将其归入相应组合计提坏账准备。

2. 按组合计提坏账准备应收款项:

(1) 信用风险特征组合的确定依据:

除已单独计提减值准备的应收账款、其他应收款外，公司根据以前年度与之相同或相类似的、按账龄段划分的具有类似信用风险特征的应收款项组合的实际损失率为基础，结合现时情况分析确定坏账准备计提的比例。

(2) 根据信用风险特征组合确定的计提方法:

①采用账龄分析法计提坏账准备的:

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

②采用其他方法计提坏账准备的:

组合名称	方法说明
组合 2	收银备用金及信用卡款等零售业收款方式不计提坏账准备

3. 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项，应披露单项计提的理由、计提方法等。

单项计提坏账准备的理由	有客观证据表明单项金额虽不重大，但因其发生了特殊的减值事由的应收款项，进行单项减值测试。
坏账准备的计提方法	结合现时情况分析确定坏账准备计提的比例

(十一) 存货

1. 存货的分类

存货是指本公司在日常活动中持有以备出售的商品，主要包括库存商品、开发成本、拟开发土地、开发产品、周转材料等。

2. 存货的计价方法

存货在取得时，按成本进行初始计量，包括采购成本和其他成本。存货发出时按加权平均法计价；房地产开发业务按建筑面积平均造价分摊核算。

3. 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

期末对存货进行全面清查后，按存货的成本与可变现净值孰低提取或调整存货跌价准备。对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。

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。

以前减记存货价值的影响因素已经消失的，减记的金额予以恢复，并在原已计提的存货跌价准备金额内转回，转回的金额计入当期损益。

4. 存货的盘存制度

采用永续盘存制。

5. 低值易耗品和包装物的摊销方法

- (1) 低值易耗品采用一次转销法；
- (2) 包装物采用一次转销法。

6. 开发用土地的核算方法

纯土地开发项目，其费用支出单独构成土地开发成本；

连同房产整体开发的项目，其费用可分清负担对象的，一般按实际面积分摊计入商品房成本。

7. 公共配套设施费用的核算方法

不能有偿转让的公共配套设施：按受益比例确定标准分配计入商品房成本；

能有偿转让的公共配套设施：以各配套设施项目作为成本核算对象，归集所发生的成本。

8. 维修基金的核算方法

根据开发项目所在地的有关规定，维修基金在开发产品销售（预售）时，向购房人收取或由公司计提计入有关开发产品的开发成本，并统一上缴维修基金管理部门。

9. 质量保证金的核算方法

质量保证金根据施工合同规定从施工单位工程款中预留。在开发产品保修期内发生的维修费，冲减质量保证金；在开发产品约定的保修期届满，质量保证金余额退还施工单位。

(十二) 长期股权投资

1. 投资成本的确定

(1) 企业合并形成的长期股权投资，具体会计政策详见本附注二 / （五）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

(2) 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。

投资者投入的长期股权投资，按照投资合同或协议约定的价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或利润）作为初始投资成本，但合同或协议约定价值不公允的除外。

在非货币性资产交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的长期股权投资以换出资产的公允价值为基础确定其初始投资成本，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入长期股权投资的初始投资成本。

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

2. 后续计量及损益确认

(1) 后续计量

公司对子公司的长期股权投资，采用成本法核算，编制合并财务报表时按照权益法进行调整。

对被投资单位不具有共同控制或重大影响，并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，采用成本法核算。

对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资，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。

被投资单位除净损益以外所有者权益其他变动的处理：对于被投资单位除净损益以外所

有者权益的其他变动，在持股比例不变的情况下，公司按照持股比例计算应享有或承担的部分，调整长期股权投资的账面价值，同时增加或减少资本公积（其他资本公积）。在持有投资期间，被投资单位能够提供合并财务报表的，应当以合并财务报表，净利润和其他投资变动为基础进行核算。

（2）损益确认

成本法下，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投资收益。

权益法下，投资企业在确认应享有被投资单位的净利润或净亏损时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认，投资企业与联营企业及合营企业之间发生的内部交易损益按照持股比例计算归属于投资企业的部分，应当予以抵销，在此基础上确认投资损益；在公司确认应分担被投资单位发生的亏损时，按照以下顺序进行处理：首先，冲减长期股权投资的账面价值。其次，长期股权投资的账面价值不足以冲减的，以其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益账面价值为限继续确认投资损失，冲减长期应收项目等的账面价值。最后，经过上述处理，按照投资合同或协议约定企业仍承担额外义务的，按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。

被投资单位以后期间实现盈利的，公司在扣除未确认的亏损分担额后，按与上述相反的顺序处理，减记已确认预计负债的账面余额、恢复其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益及长期股权投资的账面价值，同时确认投资收益。

3. 分步处置对子公司投资

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，将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：

- （1） 这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；
- （2） 这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；
- （3） 一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；
- （4） 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。

企业因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权的，不属于一揽子交易的，应当区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

（1）在个别财务报表中，对于处置的股权，应当按照《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》的规定进行会计处理；同时，对于剩余股权，应当按其账面价值确认为长期股权投资或其他相关金融资产。处置后的剩余股权能够对原有子公司实施共同控制或重大影响的，按有关成本法转为权益法的相关规定进行会计处理。

（2）在合并财务报表中，对于剩余股权，应当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开始持续计算的净资产的份额之间的差额，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其他综合收益，应当在丧失控制权时转为当期投资收益。企业应当在附注中披露处置后的剩余股权在丧失控制权日的公允价值、按照公允价值重新计量产生的相关利得或损失的金额。

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

(1) 在个别财务报表中，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，企业处置对子公司的投资，处置价款与处置投资对应的账面价值的差额，在母公司个别财务报表中应当确认为当期投资收益；

(2) 在合并财务报表中，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，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。

4. 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

按照合同约定对某项经济活动所共有的控制，仅在与该项经济活动相关的重要财务和经营决策需要分享控制权的投资方一致同意时存在，则视为与其他方对被投资单位实施共同控制；对一个企业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，则视为投资企业能够对被投资单位施加重大影响。

5. 减值测试方法及减值准备计提方法

资产负债表日，若因市价持续下跌或被投资单位经营状况恶化等原因使长期股权投资存在减值迹象时，根据单项长期股权投资的公允价值减去处置费用后的净额与长期股权投资预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定长期股权投资的可收回金额。长期股权投资的可收回金额低于账面价值时，将资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

重大影响以下的、在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，其减值损失是根据其账面价值与按类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额进行确定。

除因企业合并形成的商誉以外的存在减值迹象的其他长期股权投资，如果可收回金额的计量结果表明，该长期股权投资的可收回金额低于其账面价值的，将差额确认为减值损失。

采用成本法核算的长期股权投资，因被投资单位宣告分派现金股利或利润确认投资收益后，考虑长期股权投资是否发生减值。

长期股权投资减值损失一经确认，不再转回。

(十三) 投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产，包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物。

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

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

(十四) 固定资产

1. 固定资产确认条件

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，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. 固定资产折旧

除已提足折旧仍继续使用的固定资产之外，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。

融资租赁方式租入的固定资产，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。

利用专项储备支出形成的固定资产，按照形成固定资产的成本冲减专项储备，并确认相同金额的累计折旧。该固定资产在以后期间不再计提折旧。

本公司根据固定资产的性质和使用情况，确定固定资产的使用寿命和预计净残值。并在年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整。

各类固定资产折旧年限和年折旧率如下：

类别	折旧年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
房屋及建筑物	10-45	5	2.11-9.5

类别	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
专用设备	6-20	5	4.75~15.83
通用设备	6-20	5	4.75~15.83
运输设备	14	5	6.79
其他设备	10	5	4.75

3. 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

公司在每期末判断固定资产是否存在可能发生减值的迹象。

固定资产存在减值迹象的，估计其可收回金额。可收回金额根据固定资产的公允价值减去处置费用后的净额与固定资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当固定资产的可收回金额低于其账面价值的，将固定资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为固定资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的固定资产减值准备。

固定资产减值损失确认后，减值固定资产的折旧在未来期间作相应调整，以使该固定资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的固定资产账面价值（扣除预计净残值）。

固定资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

有迹象表明一项固定资产可能发生减值的，企业以单项固定资产为基础估计其可收回金额。企业难以对单项固定资产的可收回金额进行估计的，以该固定资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

4. 融资租入固定资产的认定依据、计价方法

当本公司租入的固定资产符合下列一项或数项标准时，确认为融资租入固定资产：

- （1）在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给本公司。
- （2）本公司有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁资产的公允价值，因而在租赁开始日就可以合理确定本公司将会行使这种选择权。
- （3）即使资产的所有权不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分。
- （4）本公司在租赁开始日的最低租赁付款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值。
- （5）租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有本公司才能使用。

融资租赁租入的固定资产，按租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额的现值两者中较低者，作为入账价值。最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。在租赁谈判和签订租赁合同过程中发生的，可归属于租赁项目的手续费、律师费、差旅费、印花税等初始直接费用，计入租入资产价值。未确认融资费用在租赁期内各个期间采用实际利率法进行分摊。

本公司采用与自有固定资产相一致的折旧政策计提融资租入固定资产折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产使用寿命内计提折旧。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使用寿命两者中较短的期间内计提折旧。

(十五) 在建工程

1. 在建工程的类别

本公司自行建造的在建工程按实际成本计价，实际成本由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成，包括工程用物资成本、人工成本、交纳的相关税费、应予资本化的借款费用以及应分摊的间接费用等。本公司的在建工程以项目分类核算。

2. 在建工程结转为固定资产的标准和时点

在建工程项目按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的全部支出，作为固定资产的入账价值。所建造的固定资产在建工程已达到预定可使用状态，但尚未办理竣工决算的，自达到预定可使用状态之日起，根据工程预算、造价或者工程实际成本等，按估计的价值转入固定资产，并按本公司固定资产折旧政策计提固定资产的折旧，待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不调整原已计提的折旧额。

3. 在建工程的减值测试方法、减值准备计提方法

公司在每期末判断在建工程是否存在可能发生减值的迹象。

在建工程存在减值迹象的，估计其可收回金额。可收回金额根据在建工程的公允价值减去处置费用后的净额与在建工程预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当在建工程的可收回金额低于其账面价值的，将在建工程的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为在建工程减值损失，计入当期损益，同时计提相应的在建工程减值准备。

在建工程的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

有迹象表明一项在建工程可能发生减值的，企业以单项在建工程为基础估计其可收回金额。企业难以对单项在建工程的可收回金额进行估计的，以该在建工程所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

(十六) 借款费用

1. 借款费用资本化的确认原则

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

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

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。

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。

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。

当购建或者生产符合资本化条件的资产中部分项目分别完工且可单独使用时，该部分资产借款费用停止资本化。

购建或者生产的资产各部分分别完工，但必须等到整体完工后才可使用或可对外销售的，在该资产整体完工时停止借款费用资本化。

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. 借款费用资本化金额的计算方法

专门借款的利息费用（扣除尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或者进行暂时性投资取得的投资收益）及其辅助费用在所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态前，予以资本化。

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按每月月末平均乘以所占一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

借款存在折价或者溢价的，按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或者溢价金额，调整每期利息金额。

(十七) 无形资产与开发支出

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产，包括土地使

用权、软件等。

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。购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。

债务重组取得债务人用以抵债的无形资产，以该无形资产的公允价值为基础确定其入账价值，并将重组债务的账面价值与该用以抵债的无形资产公允价值之间的差额，计入当期损益。

在非货币性资产交换具备商业实质且换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的无形资产以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入无形资产的成本，不确认损益。

以同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按被合并方的账面价值确定其入账价值；以非同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按公允价值确定其入账价值。

内部自行开发的无形资产，其成本包括：开发该无形资产时耗用的材料、劳务成本、注册费、在开发过程中使用的其他专利权和特许权的摊销以及满足资本化条件的利息费用，以及为使该无形资产达到预定用途前所发生的其他直接费用。

(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按直线法摊销；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	依据
土地使用权	10-45 年	土地权证
软件使用权	5 年	使用期

每期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。

经复核，本期期末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

3. 使用寿命不确定的无形资产的判断依据：

每期末，对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核。

经复核，该类无形资产的使用寿命仍为不确定。

4. 无形资产减值准备的计提

对于使用寿命确定的无形资产，如有明显减值迹象的，期末进行减值测试。

对于使用寿命不确定的无形资产，每期末进行减值测试。

对无形资产进行减值测试，估计其可收回金额。可收回金额根据无形资产的公允价值减去处置费用后的净额与无形资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当无形资产的可收回金额低于其账面价值的，将无形资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为无形资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的无形资产减值准备。

无形资产减值损失确认后，减值无形资产的折耗或者摊销费用在未来期间作相应调整，以使该无形资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的无形资产账面价值（扣除预计净残值）。

无形资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

有迹象表明一项无形资产可能发生减值的，公司以单项无形资产为基础估计其可收回金额。公司难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该无形资产所属的资产组为基础确定无形资产组的可收回金额。

5. 划分公司内部研究开发项目的研究阶段和开发阶段具体标准

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。

内部研究开发项目研究阶段的支出，在发生时计入当期损益。

6. 开发阶段支出符合资本化的具体标准

内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件时确认为无形资产：

- (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。

(十八) 商誉

商誉为非同一控制下企业合并成本超过应享有的被投资单位或被购买方可辨认净资产于取得日或购买日的公允价值份额的差额。

与子公司有关的商誉在合并财务报表上单独列示，与联营企业和合营企业有关的商誉，包含在长期股权投资的账面价值中。

在财务报表中单独列示的商誉至少在每年年终进行减值测试。减值测试时，商誉的账面价值依据相关的资产组或者资产组组合能够从企业合并的协同效应中受益的情况分摊至受益的资产组或资产组组合。

(十九) 长期待摊费用

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

类别	摊销年限	备注
道具费	3-5 年	
工作服款	3-5 年	
其他	3-10 年	按明确受益期摊销

(二十) 预计负债

1. 预计负债的确认标准

与或有事项相关的义务同时满足下列条件时，本公司确认为预计负债：

该义务是本公司承担的现时义务；

履行该义务很可能导致经济利益流出本公司；

该义务的金额能够可靠地计量。

2. 预计负债的计量方法

本公司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。

本公司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。

最佳估计数分别以下情况处理：

所需支出存在一个连续范围（或区间），且该范围内各种结果发生的可能性相同的，则最佳估计数按照该范围的中间值即上下限金额的平均数确定。

所需支出不存在一个连续范围（或区间），或虽然存在一个连续范围但该范围内各种结果发生的可能性不相同的，如或有事项涉及单个项目的，则最佳估计数按照最可能发生金额确定；如或有事项涉及多个项目的，则最佳估计数按各种可能结果及相关概率计算确定。

本公司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。

(二十一) 收入

1. 销售商品收入确认时间的具体判断标准

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. 确认让渡资产使用权收入的依据

与交易相关的经济利益很可能流入企业，收入的金额能够可靠地计量时。分别下列情况确定让渡资产使用权收入金额：

- (1) 利息收入金额，按照他人使用本企业货币资金的时间和实际利率计算确定。
- (2) 使用费收入金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

(二十二) 政府补助

1. 类型

政府补助，是本公司从政府无偿取得的货币性资产与非货币性资产，但不包括政府作为企业所有者投入的资本。根据相关政府文件规定的补助对象，将政府补助划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。

2. 政府补助的确认

政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额（人民币 1 元）计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

3. 会计处理方法

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，按照所建造或购买的资产使用年限分期计入营业外收入；

与收益相关的政府补助，用于补偿企业以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，在确认相关费用的期间计入当期营业外收入；用于补偿企业已发生的相关费用或损失的，取得时直接计入当期营业外收入。

已确认的政府补助需要返还时，存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；不存在相关递延收益的，直接计入当期损益。

(二十三) 递延所得税资产和递延所得税负债

1. 确认递延所得税资产的依据

公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

2. 确认递延所得税负债的依据

公司将当期与以前期间应交未交的应纳税暂时性差异确认为递延所得税负债。但不包括商誉、非企业合并形成的交易且该交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额所形成的暂时性差异。

(二十四) 经营租赁、融资租赁

1. 经营租赁会计处理

(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. 融资租赁会计处理

(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。

(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。

(二十五) 主要会计政策、会计估计的变更

1. 会计政策变更

本报告期主要会计政策未变更。

2. 会计估计变更

会计估计变更的内容和原因	审批程序	受影响的报表项目名称	影响金额
母公司变更对子公司内部往来的坏账政策，由原来的 3%计提比例变更为不计提坏账。	董事会	母公司报表-其他应收款	117,448,547.52
		母公司报表-资产减值损失	-117,448,547.52
		母公司报表-递延所得税资产	-29,362,136.88
		母公司报表-所得税费用	29,362,136.88

(二十六) 前期差错更正

1. 追溯重述法

本报告期未发现采用追溯重述法的前期差错。

2. 未来适用法

本报告期未发现采用未来适用法的前期会计差错。

三、 税项

(一) 公司主要税种和税率

1. 流转税及附加税费

税种	计税依据	税率
增值税	销售货物、应税劳务收入和应税服务收入	17%、13%、6%、3%
消费税	应纳税销售额	5%
营业税	应纳税营业额	5%
城市维护建设税	实缴流转税税额	7%
教育费附加	实缴流转税税额	5%
土地增值税	预收账款	2%、3%

2. 企业所得税

公司名称	税率	备注
母公司	25%	

3. 房产税

房产税按照房产原值的 70%为纳税基准，税率为 1.2%，或以租金收入为纳税基准，税率为 12%。

4. 个人所得税

员工个人所得税由本公司代扣代缴。

(二) 其他说明

无其他需要披露的说明事项。

四、企业合并及合并财务报表

1. 通过投资设立或投资等方式取得的子公司

子公司名称（全称）	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本（万元）	法人代表	主要经营范围
徐州中央国际广场投资有限公司	控股子公司	徐州市	房地产	5000	祝义财	房地产
徐州中央国际广场置业有限公司	控股子公司	徐州市	房地产	30000	祝义财	商业地产
南京中央百货连锁有限公司	控股子公司	南京市	投资	19000	祝义财	投资
南京中商房产开发有限公司	控股子公司	南京市	房地产	5600	祝义财	房地产
淮安中央新亚置业有限公司	控股子公司	淮安市	房地产	5000	祝义财	房地产
苏州中商置地有限公司	控股子公司	苏州市	房地产	800	祝义财	房地产
宿迁中央国际购物广场有限公司	控股子公司	宿迁市	房地产	10000	祝义财	商业地产
淄博中央国际购物有限公司	控股子公司	淄博市	零售	2000	王钧	百货零售
泰州中央国际购物有限公司	控股子公司	泰州市	零售	1000	梁叔宝	百货零售
淮安中央新亚物业服务有限公司	控股子公司	淮安市	物业管理	300	郭连	物业管理
淮安雨润中央新天地置业发展有限公司	控股子公司	淮安市	房地产	30000	祝义财	商业地产
泗阳雨润中央新天地置业有限公司	控股子公司	宿迁市	房地产	10000	祝义财	商业地产
徐州尚润物业管理有限公司	控股子公司	徐州市	物业管理	210	李军	物业管理
南京中央商场集团联合营销有限公司	控股子公司	南京市	批发	5000	祝义财	百货批发
湖北大冶中央国际商业管理有限公司	控股子公司	大冶市	零售	3000	祝义财	百货零售
南京太平洋百货有限责任公司	控股子公司	南京市	零售	16000	祝义财	百货零售
南京中商金润发超市有限公司	控股子公司	南京市	投资	12920	祝义财	投资
南京中商超市有限公司	控股子公司	南京市	零售	1000	祝义财	百货零售
盱眙雨润中央购物广场有限公司	控股子公司	淮安市	地产	10000	祝义财	商业地产

新沂雨润中央购物广场有限公司	控股子公司	徐州市	地产	10000	葛玉琪	商业地产
南京中央商场集团商业管理有限公司	控股子公司	南京市	零售	3000	祝义财	百货零售
嘉兴雨润中央购物广场有限公司	控股子公司	嘉兴市	零售	10000	祝义财	百货零售
句容雨润中央购物广场有限公司	控股子公司	句容市	零售	5000	祝义财	百货零售
句容雨润中央置业有限公司	控股子公司	句容市	地产	5000	祝义财	商业地产
南京雨润云中央电子商务有限公司	控股子公司	南京市	电子商务	5000	祝义财	电子商务
铜陵雨润中央购物广场有限公司	控股子公司	铜陵市	零售	3000	祝义财	百货零售
济宁雨润中央购物广场有限公司	控股子公司	济宁市	零售	10000	葛玉琪	百货零售
南京雨润中央房地产经纪有限公司	控股子公司	南京市	百货零售	200	祝义财	服务业
南京中央商场酒店管理有限公司	控股子公司	南京市	服务业	100	祝义财	服务业
建湖雨润中央购物广场有限公司	控股子公司	盐城市	服务业	10000	祝义财	百货零售
海安雨润中央购物广场有限公司	控股子公司	南通市	百货零售	10000	祝义财	百货零售
沭阳雨润中央购物广场有限公司	控股子公司	宿迁市	百货零售	10000	祝义财	百货零售

续：

子公司名称（全称）	持股比例(%)	表决权比例(%)	期末实际出资额 (万元)	实质上构成对子公司净投 资的其他项目余额	是否 合并
徐州中央国际广场投资有限公司	100.00	100.00	5000		是
徐州中央国际广场置业有限公司	100.00	100.00	30000		是
南京中央百货连锁有限公司	100.00	100.00	19000		是
南京中商房产开发有限公司	100.00	100.00	6222		是
淮安中央新亚置业有限公司	100.00	100.00	5280		是
苏州中商置地有限公司	100.00	100.00	1700		是
宿迁中央国际购物广场有限公司	100.00	100.00	10000		是

淄博中央国际购物有限公司	100.00	100.00	2000	是
泰州中央国际购物有限公司	99.64	100.00	1000	是
淮安中央新亚物业服务有限公司	98.79	98.79	300	是
淮安雨润中央新天地置业发展有限公司	100.00	100.00	30000	是
泗阳雨润中央新天地置业有限公司	100.00	100.00	10000	是
徐州尚润物业管理有限公司	100.00	100.00	210	是
南京中央商场集团联合营销有限公司	100.00	100.00	5000	是
湖北大冶中央国际商业管理有限公司	100.00	100.00	3000	是
南京太平洋百货有限责任公司	99.69	99.69	15950	是
南京中商金润发超市有限公司	99.92	99.92	12910	是
南京中商超市有限公司	100.00	100.00	1000	是
盱眙雨润中央购物广场有限公司	100.00	100.00	10000	是
新沂雨润中央购物广场有限公司	100.00	100.00	4000	是
南京中央商场集团商业管理有限公司	100.00	100.00	3000	是
嘉兴雨润中央购物广场有限公司	100.00	100.00	3000	是
句容雨润中央购物广场有限公司	100.00	100.00	1000	是
句容雨润中央置业有限公司	100.00	100.00	1000	是
南京雨润云中央电子商务有限公司	100.00	100.00	5000	是
铜陵雨润中央购物广场有限公司	100.00	100.00	3000	是
济宁雨润中央购物广场有限公司	99.36	100.00	2000	是
南京雨润中央房地产经纪有限公司	100.00	100.00	200	是
南京中央商场酒店管理有限公司	100.00	100.00	100	是
建湖雨润中央购物广场有限公司	100.00	100.00	2000	是

海安雨润中央购物广场有限公司	100.00	100.00	2000		是
沭阳雨润中央购物广场有限公司	100.00	100.00	2000		是

续:

子公司名称（全称）	企业类型	组织机构代码	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
徐州中央国际广场投资有限公司	有限责任公司	66760897-0			
徐州中央国际广场置业有限公司	有限责任公司	67203245-1			
南京中央百货连锁有限公司	有限责任公司	74535988-6			
南京中商房产开发有限公司	有限责任公司	74535145-4			
淮安中央新亚置业有限公司	有限责任公司	77865449-4			
苏州中商置地有限公司	有限责任公司	79108085-1			
宿迁中央国际购物广场有限公司	有限责任公司	79457392-6			
淄博中央国际购物有限公司	有限责任公司	66571416-3			
泰州中央国际购物有限公司	有限责任公司	78271279-X			
淮安中央新亚物业管理有限公司	有限责任公司	69332131-6			
淮安雨润中央新天地置业发展有限公司	有限责任公司	55123833-0			
泗阳雨润中央新天地置业有限公司	有限责任公司	56180683-X			
徐州尚润物业管理有限公司	有限责任公司	58843970-X			
南京中央商场集团联合营销有限公司	有限责任公司	58509225-3			
湖北大冶中央国际商业管理有限公司	有限责任公司	57374034-8			
南京太平洋百货有限责任公司	有限责任公司	72606555-9	53.84		

南京中商金润发超市有限公司	有限责任公司	73315506-9	24.22		
南京中商超市有限公司	有限责任公司	59350108-8			
盱眙雨润中央购物广场有限公司	有限责任公司	59556055-9			
新沂雨润中央购物广场有限公司	有限责任公司	05524823-0			
南京中央商场集团商业管理有限公司	有限责任公司	59350107-X			
嘉兴雨润中央购物广场有限公司	有限责任公司	06561552-4			
句容雨润中央购物广场有限公司	有限责任公司	06766827-5			
句容雨润中央置业有限公司	有限责任公司	06766819-5			
南京雨润云中央电子商务有限公司	有限责任公司	07070145-1			
铜陵雨润中央购物广场有限公司	有限责任公司	07091076-3			
济宁雨润中央购物广场有限公司	有限责任公司	06592381-8			
南京雨润中央房地产经纪有限公司	有限责任公司	08814856-X			
南京中央商场酒店管理有限公司	有限责任公司	07587526-6			
建湖雨润中央购物广场有限公司	有限责任公司	07989194-1			
海安雨润中央购物广场有限公司	有限责任公司	07987461-5			
沭阳雨润中央购物广场有限公司	有限责任公司	08443519-0			

2. 非同一控制下的企业合并取得的子公司

子公司名称（全称）	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本（万元）	法人代表	经营范围
江苏中央新亚百货股份有限公司	控股子公司	淮安市	零售	8476	祝义财	百货零售、房产
徐州中央百货大楼股份有限公司	控股子公司	徐州市	零售	10000	祝义财	百货零售
连云港中央百货有限责任公司	控股子公司	连云港市	零售	9000	祝义财	百货零售
徐州市百货大楼旅行社有限责任公司	控股子公司	徐州市	旅游	30	刘兆谓	旅游服务

济宁中央百货有限责任公司	控股子公司	济宁市	零售	12000	祝义财	百货零售
洛阳中央百货大楼有限公司	控股子公司	洛阳市	零售	9000	祝义财	百货零售

续：

子公司名称（全称）	持股比例(%)	表决权比例(%)	期末实际投资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	是否合并
江苏中央新亚百货股份有限公司	98.88	98.88	17678.51		是
徐州中央百货大楼股份有限公司	97.87	97.87	10664.45		是
连云港中央百货有限责任公司	99.24	99.24	11061.00		是
徐州百大国际旅行社有限责任公司	88.08	88.08	27		是
济宁中央百货有限责任公司	100.00	100.00	12777.04		是
洛阳中央百货大楼有限公司	100.00	100.00	10191.00		是

续：

子公司名称（全称）	企业类型	组织机构代码	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
江苏中央新亚百货股份有限公司	有限责任公司	13944701-8	319.08		
徐州中央百货大楼股份有限公司	有限责任公司	70404677-9	165.88		
连云港中央百货有限责任公司	有限责任公司	13900775-X	18.26		
徐州百大国际旅行社有限责任公司	有限责任公司	73118418-1	4.57		
济宁中央百货有限责任公司	有限责任公司	16592123-8			
洛阳中央百货大楼有限公司	有限责任公司	78505922-0			

3. 同一控制下的企业合并取得的子公司

子公司名称（全称）	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本（万元）	法人代表	经营范围
镇江雨润中央购物广场有限公司	控股子公司	镇江市	房地产	20071.35	祝义财	商业地产

续：

子公司名称（全称）	持股比例(%)	表决权比例(%)	期末实际投资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	是否合并
镇江雨润中央购物广场有限公司	100.00	100.00	19389.85		是

续：

子公司名称（全称）	企业类型	组织机构代码	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
镇江雨润中央购物广场有限公司	有限责任公司	56181084-7			

（一） 合并范围发生变更的说明

本期新增合并范围：嘉兴雨润中央购物广场有限公司、句容雨润中央购物广场有限公司、句容雨润中央置业有限公司、南京雨润云中央电子商务有限公司、铜陵雨润中央购物广场有限公司、济宁雨润中央购物广场有限公司、南京雨润中央房地产经纪有限公司、南京中央商场酒店管理有限公司、建湖雨润中央购物广场有限公司、海安雨润中央购物广场有限公司和沭阳雨润中央购物广场有限公司，均为本公司和子公司本年新投资设立的全资子公司。

（二） 本期新纳入合并范围的主体和本期不再纳入合并范围的主体

1. 本期新纳入合并范围的子公司

名称	变更原因	期末净资产(万元)	本期净利润(万元)
----	------	-----------	-----------

名称	变更原因	期末净资产(万元)	本期净利润(万元)
嘉兴雨润中央购物广场有限公司	投资新设全资子公司	2,997.79	-2.21
句容雨润中央购物广场有限公司	投资新设全资子公司	999.25	-0.75
句容雨润中央置业有限公司	投资新设全资子公司	1,998.90	-1.40
南京雨润云中央电子商务有限公司	投资新设全资子公司	4,905.96	-94.04
铜陵雨润中央购物广场有限公司	投资新设全资子公司	2,399.57	-600.43
济宁雨润中央购物广场有限公司	投资新设全资子公司	1,938.59	-61.41
南京雨润中央房地产经纪有限公司	投资新设全资子公司	199.97	-0.03
南京中央商场酒店管理有限公司	投资新设全资子公司	99.90	-0.10
建湖雨润中央购物广场有限公司	投资新设全资子公司	1,999.96	-0.34
海安雨润中央购物广场有限公司	投资新设全资子公司	1,999.83	-0.17
沭阳雨润中央购物广场有限公司	投资新设全资子公司	1,999.94	-0.06

五、合并财务报表主要项目注释

（以下金额单位若未特别注明者均为人民币元）

注释1. 货币资金

项 目	期末余额	期初余额
现金	2,566,902.50	2,426,329.13
银行存款	1,211,069,918.61	1,411,050,619.18
其他货币资金	137,578,895.57	193,251,237.57
合 计	1,351,215,716.68	1,606,728,185.88

截至 2013 年 12 月 31 日止，本公司不存在质押、冻结，或有潜在收回风险的款项。

其中受限制的货币资金明细如下：

项 目	期末余额	期初余额
银行承兑汇票保证金	98,969,960.83	187,706,039.97
黄金租赁保证金	17,510,000.00	
贷款保证金	2,700,000.00	2,700,000.00
按揭保证金	15,810,014.26	2,390,667.28
合 计	134,989,975.09	192,796,707.25

注释2. 应收票据

1. 应收票据的分类

种类	期末余额	期初余额
银行承兑汇票		900,000.00
商业承兑汇票		
合 计		900,000.00

注释3. 应收账款

1. 应收账款按种类披露

种类	期末余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例（%）	金额	比例（%）
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	3,089,072.85	19.41	3,089,072.85	100.00
按组合计提坏账准备的应收账款				
组合 1	2,229,576.03	14.01	91,869.62	4.12
组合 2	9,395,160.42	59.04		
组合小计	11,624,736.45	73.05	91,869.62	0.79

种类	期末余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	1,200,263.16	7.54	1,200,263.16	100.00
合计	15,914,072.46	100.00	4,381,205.63	27.53

(续)

种类	期初余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	3,089,072.85	42.17	3,089,072.85	100.00
按组合计提坏账准备的应收账款				
组合 1	759,672.48	10.37	35,942.03	4.73
组合 2	1,611,832.50	22.00		
组合小计	2,371,504.98	32.37	35,942.03	1.52
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	1,864,990.65	25.46	1,864,990.65	100.00
合计	7,325,568.48	100.00	4,990,005.53	68.12

应收账款种类的说明：

(1) 组合 1 中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

账龄	期末余额			期初余额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内	2,082,621.07	93.41	62,478.63	571,788.91	75.27	17,153.67
1—2 年	-	-	-	187,883.57	24.73	18,788.36
2—3 年	146,954.96	6.59	29,390.99	-	-	-
3—4 年	-	-	-	-	-	-
4—5 年	-	-	-	-	-	-
5 年以上	-	-	-	-	-	-
合计	2,229,576.03	100.00	91,869.62	759,672.48	100.00	35,942.03

(2) 组合 2 中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款：

组合名称	账面余额	坏账准备
销售支票款	9,395,160.42	

2. 期末单项金额重大或虽不重大但单独进行减值测试的应收账款坏账准备计提

应收账款内容	账面余额	坏账准备金额	计提比例 (%)	理由
第一名	3,089,072.85	3,089,072.85	100.00	长期挂账,预计无法收回
第二名	1,108,677.77	1,108,677.77	100.00	长期挂账,预计无法收回
第三名	78,000.00	78,000.00	100.00	长期挂账,预计无法收回
第四名	13,585.39	13,585.39	100.00	长期挂账,预计无法收回
合计	4,289,336.01	4,289,336.01		

3. 本报告期实际核销的应收账款情况

单位名称	应收账款性质	核销金额	核销原因	是否因关联交易产生
第一名	销售款	664,727.49	法院判决无财产分配 附注七（四）（2）	否
第二名	销售款	393.82	无法收回	否
合计		665,121.31		

4. 期末应收账款中无持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位欠款。

5. 期末应收账款中无持有关联方账款情况。

注释4. 预付款项

1. 预付款项按账龄列示

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	267,271,977.71	79.01	102,979,707.49	92.80
1至2年	65,399,637.68	19.33	7,342,764.72	6.62
2至3年	5,313,543.09	1.57	617,419.17	0.55
3年以上	299,027.01	0.09	31,892.78	0.03
合计	338,284,185.49	100.00	110,971,784.16	100.00

2. 预付款项金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	时间	未结算原因
第一名	非关联方	95,000,000.00	0-2年	拆迁补偿款
第二名	非关联方	92,600,000.00	1年以内	土地款
第三名	非关联方	30,000,000.00	1年以内	土地款
第四名	非关联方	24,000,000.00	1年以内	土地款
第五名	非关联方	20,000,000.00	1年以内	土地款
合计		261,600,000.00		

3. 账龄超过一年、金额较大的预付款项明细如下：

单位名称	期末账面余额	账龄	未及时结算原因
第一名	95,000,000.00	0-2 年	拆迁未完成
第二名	9,511,602.20	1-2 年	拆迁未完成
合计	104,511,602.20		

4. 期末预付款项中无持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位欠款。

5. 期末预付款项中无持关联方款项。

注释5. 其他应收款

1. 其他应收款按种类披露：

种类	期末余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例（%）	金额	比例（%）
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	66,917,500.57	31.43	66,917,500.57	100.00
按组合计提坏账准备的其他应收款				
组合 1	103,563,413.55	48.63	9,762,584.57	9.43
组合 2	31,294,163.09	14.70		
组合小计	134,857,576.64	63.33	9,762,584.57	7.24
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	11,157,315.30	5.24	11,157,315.30	100.00
合计	212,932,392.51	100.00	87,837,400.44	41.25

（续）

种类	期初余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例（%）	金额	比例（%）
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	170,467,500.57	58.84	66,967,500.57	39.28
按组合计提坏账准备的其他应收款		-		
组合 1	80,963,527.02	27.94	15,949,885.16	19.70
组合 2	27,138,794.70	9.37		-
组合小计	108,102,321.72	37.31	15,949,885.16	14.75
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	11,157,315.30	3.85	11,157,315.30	100.00
合计	289,727,137.59	100.00	94,074,701.03	32.47

其他应收款种类的说明：

(1)组合 1 中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

账龄	期末余额			期初余额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内	87,838,468.81	84.82	2,635,154.05	16,867,934.72	20.83	505,363.06
1—2 年	4,243,881.23	4.10	424,388.12	7,636,873.28	9.43	763,687.33
2—3 年	5,074,739.88	4.90	1,025,084.97	51,235,543.41	63.28	10,247,108.68
3—4 年	1,073,913.41	1.04	536,956.71	927,948.32	1.15	463,974.16
4—5 年	957,047.50	0.92	765,638.00	1,627,376.82	2.01	1,301,901.46
5 年以上	4,375,362.72	4.22	4,375,362.72	2,667,850.47	3.30	2,667,850.47
合计	103,563,413.55	100.00	9,762,584.57	80,963,527.02	100.00	15,949,885.16

(2)组合 2 中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款：

组合名称	账面余额	坏账准备
信用卡收银等销售收款方式	24,299,112.36	
备用金	6,995,050.73	
合计	31,294,163.09	

2. 期末单项金额重大并单独进行减值测试的其他应收款坏账准备计提：

其他应收款内容	账面余额	坏账准备金额	计提比例(%)	计提理由
第一名	33,272,176.35	33,272,176.35	100.00	预计无法收回 注 1
第二名	24,344,831.02	24,344,831.02	100.00	预计无法收回 注 1
第三名	4,800,493.20	4,800,493.20	100.00	预计无法收回 注 1
第四名	4,500,000.00	4,500,000.00	100.00	预计无法收回 见附注七
合计	66,917,500.57	66,917,500.57		

注 1：系收购子公司徐州中央百货大楼股份有限公司（简称“徐百大”）前的历史遗留问题，根据徐百大改制重组时的框架协议，徐州市政府承诺在公司徐州后续项目通过土地出让、征地拆迁方面而给予政策支持。徐州市政府已经履行了有关承诺，且以上三家单位均经营状况不佳，收回可能性较小，故对上述款项计提全额坏账准备。

3. 期末单项金额虽不重大但单独进行减值测试的其他应收款坏账准备计提：

其他应收款内容	账面余额	坏账准备金额	计提比例(%)	计提理由
第一名	1,176,121.66	1,176,121.66	100.00	预计无法收回
第二名	1,000,000.00	1,000,000.00	100.00	预计无法收回
第三名	780,000.00	780,000.00	100.00	预计无法收回
第四名	530,479.97	530,479.97	100.00	预计无法收回
第五名	520,520.00	520,520.00	100.00	预计无法收回
第六名至第一百七十名	7,150,193.67	7,150,193.67	100.00	预计无法收回

其他应收款内容	账面余额	坏账准备金额	计提比例(%)	计提理由
合计	11,157,315.30	11,157,315.30	100.00	

4. 期末其他应收款中无持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位欠款。

5. 其他应收款金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款总额的比例(%)	性质或内容
第一名	非关联方	50,000,000.00	1 年以内	23.48	保证金
第二名	非关联方	33,272,176.35	5 年以上	15.63	借款
第三名	非关联方	24,344,831.02	5 年以上	11.43	借款
第四名	非关联方	10,306,666.67	1 年以内	4.84	借款
第五名	非关联方	6,065,880.00	1-3 年	2.85	保证金
合计		123,989,554.04		58.23	

6. 应收关联方账款情况

单位名称	与本公司关系	金额	占其他应收款总额的比例(%)
湖北雨润地华置业有限公司	同一控制人	1,588,835.09	0.75

注释6. 存货

1. 存货分类

项 目	期末余额			期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
材料物资	1,592,353.60		1,592,353.60	1,560,913.31	-	1,560,913.31
库存商品	103,917,067.44	894,475.80	103,022,591.64	126,833,135.92	1,603,770.10	125,229,365.82
低值易耗品	641,058.70		641,058.70	255,779.49	-	255,779.49
开发成本	4,524,501,066.14		4,524,501,066.14	3,813,824,148.82	-	3,813,824,148.82
开发产品	596,837,433.63		596,837,433.63	378,474,137.83	-	378,474,137.83
合计	5,227,488,979.51	894,475.80	5,226,594,503.71	4,320,948,115.37	1,603,770.10	4,319,344,345.27

其中：期末数中有账面价值人民币 1,580,039,277.65 元的存货用于担保，详见本附注八。

(1) 开发成本：

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计投资总额	期末余额	期初余额
徐州国际广场	2011 年 01 月	2015 年 01 月	44 亿	1,155,238,469.38	1,204,139,525.06
泗阳置业一期	2011 年 12 月	2016 年 12 月	20 亿	334,384,734.03	377,600,982.85
泗阳星雨华府	2013 年 10 月	2018 年 12 月	19 亿	82,030,788.26	
宿迁国际广场	2011 年 12 月	2015 年 12 月	25 亿	757,932,960.74	558,493,786.36
淮安雨润广场	2010 年 09 月	2016 年 09 月	47 亿	1,489,286,676.33	1,166,954,035.20

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
镇江雨润广场一期	2010 年 11 月	2013 年 11 月	4 亿		204,142,919.19
镇江雨润广场二期	2013 年 11 月	2016 年 12 月	9.59 亿	52,374,758.04	
苏州云深处花园	2009 年 01 月	2014 年 9 月	2.1 亿	220,735,732.84	166,634,185.29
盱眙雨润广场	2012 年 12 月	2015 年 10 月	11 亿	172,498,878.04	116,512,901.97
盱眙星雨华府	2012 年 12 月	2019 年 12 月	19 亿	149,146,895.17	19,343,900.00
新沂雨润广场	2013 年 1 月	2015 年 5 月	8.5 亿	106,839,329.51	1,912.90
句容雨润广场	2013 年 12 月	2016 年 12 月	13.53 亿	4,031,843.80	
合计				4,524,501,066.14	3,813,824,148.82

(2) 开发产品:

项目名称	竣工时间	期初余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
黄河丽景花园	2010 年 12 月	33,964,421.74		14,101,159.57	19,863,262.17
淮安国际广场	2011 年 8 月	74,405,710.68		6,260,035.46	68,145,675.22
南京万豪国际	2011 年 2 月	183,346,350.10		98,259,344.60	85,087,005.50
金陵名府一期	2010 年 10 月	558,720.08		294,411.93	264,308.15
金陵名府二期	2012 年 12 月	86,198,935.23		48,943,304.76	37,255,630.47
徐州国际一期	2013 年 4 月		327,917,907.88	241,579,179.60	86,338,728.28
泗阳置业一期	2013 年 11 月		475,752,186.92	175,869,363.08	299,882,823.84
合计		378,474,137.83	803,670,094.80	585,306,799.00	596,837,433.63

2. 存货跌价准备

存货种类	期初账面余额	本期计提额	本期减少额		期末账面余额
			转回	转销	
库存商品	1,603,770.10	460,318.34		1,169,612.64	894,475.80

3. 计入期末存货余额的借款费用资本化金额

存货项目名称	期初余额	本期增加	本期减少		期末余额
			本期转入 存货额	其他减少	
徐州国际广场	89,911,011.22	75,704,113.26	6,362,212.07		159,252,912.41
泗阳置业一期	9,969,500.02	16,957,519.37	26,927,019.39		-
宿迁国购广场	19,090,208.64	40,138,029.16			59,228,237.80
淮安国购广场	77,799,317.21	70,211,271.33			148,010,588.54
镇江国购广场一期	1,451,292.09	11,024,771.86		12,476,063.95	
云深处花园	22,565,830.87	14,674,353.95			37,240,184.82
泗阳星雨华府		3,232,747.30			3,232,747.30
盱眙国购广场	1,963,043.79	12,182,642.27			14,145,686.06
新沂国购广场		3,304,504.25			3,304,504.25

存货项目名称	期初余额	本期增加	本期减少		期末余额
			本期转入 存货额	其他减少	
合计	222,750,203.84	247,429,952.75	33,289,231.46	12,476,063.95	424,414,861.18

注释7. 其他流动资产

项 目	期末余额	期初余额
预付房租	313,273.88	83,200.00
待抵扣进项税	82,635,364.83	84,859,204.73
融资租赁费	9,536,379.39	
其他	103,114.19	87,634.75
合计	92,588,132.29	85,030,039.48

注释8. 可供出售金融资产**1. 可供出售金融资产情况**

可供出售金融资产分类	期末余额		
	可供出售权益工具	可供出售债务工具	合计
权益工具的成本	3,922,730.81		3,922,730.81
公允价值	12,217,089.67		12,217,089.67
其中：累计计入其他综合收益 的公允价值变动金额	9,162,817.25		9,162,817.25
已计提减值金额			
净 额	16,139,820.48		16,139,820.48

续：

可供出售金融资产分类	期初余额		
	可供出售权益工具	可供出售债务工具	合计
权益工具的成本	3,922,730.81		3,922,730.81
公允价值	12,805,178.87		12,805,178.87
其中：累计计入其他综合收益 的公允价值变动金额	9,603,884.15		9,603,884.15
已计提减值金额			
净 额	16,727,909.68		16,727,909.68

注释9. 对联营企业投资

被投资单位名称	企业类型	注册地	法定代 表人	业务性质	注册 资本	关联关系	组织机构代码
南京中央金城仓储超市有限公司	有限 责任 公司	南京 市	胡为 民	零售	1500 万	联营企 业	71624335-8

续：

(金额单位：万元)

被投资单位名称	本企业持股比例(%)	本企业在被投资单位表决权比例(%)	期末资产总额	期末负债总额	期末净资产总额	本期营业收入总额	本期净利润
南京中央金城仓储超市有限公司	45	45	13,381.02	9,988.50	3,392.52	40,867.95	470.36

注释10. 长期股权投资

1. 长期股权投资分项列示如下：

被投资单位	核算方法	初始投资成本	期初账面余额	本期增减额 (减少以“-”号填列)	期末账面余额
南京中央金城仓储超市有限公司	权益法	6,750,000.00	13,757,234.14	1,509,115.35	15,266,349.49
南京证券有限责任公司	成本法	24,836,000.00	24,836,000.00		24,836,000.00
南大科技园股份有限公司	成本法	18,000,000.00	18,000,000.00		18,000,000.00
江苏银行	成本法	4,056,835.00	4,056,835.00		4,056,835.00
天津华联商厦	成本法	648,000.00	648,000.00		648,000.00
南京经纬实业公司	成本法	500,000.00	500,000.00		500,000.00
徐州百大超市有限公司	成本法	200,000.00	335,633.23		335,633.23
*ST 炎黄	成本法	250,000.00	250,000.00		250,000.00
淮海农村商业银行	成本法	150,000.00	150,000.00		150,000.00
江苏联合信托投资公司	成本法	100,000.00	100,000.00		100,000.00
新淮铁路	成本法	30,000.00	30,000.00		30,000.00
合计		55,520,835.00	62,663,702.37	1,509,115.35	64,172,817.72

续：

被投资单位	持股比例(%)	表决权比例(%)	减值准备金额	本期计提减值准备金额	本期现金红利
南京中央金城仓储超市有限公司	45.00	45.00			607,500.00
南京证券有限责任公司	1.32	1.32			1,183,043.40
南大科技园股份有限公司	15.25	15.25	18,000,000.00		
江苏银行					489,093.60
天津华联商厦			648,000.00		85,356.00
南京经纬实业公司			500,000.00		
徐州百大超市有限公司	20.00	20.00			
*ST 炎黄	0.40	0.40			
淮海农村商业银行	0.04	0.04			
江苏联合信托投资公司			100,000.00		
新淮铁路					
合计			19,248,000.00		2,364,993.00

注释11. 投资性房地产

项 目	期初公允价值	本期增加			本期减少		期末公允价值
		购置	自用房地产或存货转入	公允价值变动损益	处置	转为自用房地产	
1. 成本合计							
房屋建筑物和土地	319,972,100.00			13,325,100.00			333,297,200.00
2. 公允价值变动合计							
房屋建筑物和土地							
3. 投资性房地产账面价值合计							
房屋建筑物和土地	319,972,100.00			13,325,100.00			333,297,200.00

投资性房地产的说明：

1、 上述投资性房地产为子公司南京中商金润发超市有限公司位于南京市玄武区丹凤街23号、25号、27号、37号，总建筑面积为24866.77平方米的商业用房及附属场地；及位于南京市鼓楼区草场门大街95号，总建筑面积为25000平方米的商业用房及附属场地。

根据本公司的会计政策，对该投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量。

本报告期投资性房地产公允价值变动对财务报表的影响如下：

- 1) 增加公允价值变动收益13,325,100.00元；
- 2) 确认递延所得税负债3,331,275.00元（13,325,100.00*所得税率25%）；

江苏华信资产评估有限公司以“苏华评报字[2014]第 003 号”评估报告对本公司截止 2013 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 333,297,200.00 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、投资性房地产采用租金收益法进行估价，对在估价时点近期的租金价格进行调查分析的基础上，通过比较类似房地产的租金价格和对影响租金价格的因素进行修正，以此作为估价对象的客观合理租金价格，并将其在收益期的租金进行折现，以将利求本的方法求取估价对象的市场价格。

注释12. 固定资产原价及累计折旧**1. 固定资产情况**

项 目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
-----	--------	------	------	--------

项 目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、账面原值合计：	2,113,372,887.02	595,372,724.86	3,919,525.22	2,704,826,086.66
其中：房屋及建筑物	1,764,028,839.20	550,203,776.59	0.00	2,314,232,615.79
通用设备	80,715,671.13	11,266,926.24	847,673.82	91,134,923.55
专用设备	240,748,014.87	23,464,482.10	2,338,293.51	261,874,203.46
运输工具	24,045,536.13	2,930,316.55	733,557.89	26,242,294.79
其他设备	3,834,825.69	7,507,223.38		11,342,049.07
—	—	本期新增	本期计提	—
二、累计折旧合计：	545,805,085.25	81,644,255.74	3,207,714.84	624,241,626.15
其中：房屋及建筑物	355,611,265.81	56,812,060.60	-	412,423,326.41
通用设备	46,035,541.66	7,772,079.47	762,882.92	53,044,738.21
专用设备	135,901,693.90	14,302,478.60	1,943,206.07	148,260,966.43
运输工具	7,123,877.17	2,104,807.75	501,625.85	8,727,059.07
其他设备	1,132,706.71	652,829.32		1,785,536.03
三、减值准备合计	1,636,097.70		44,600.09	1,591,497.61
其中：房屋及建筑物			-	-
通用设备	34,364.41		6,878.09	27,486.32
专用设备	1,601,733.29		37,722.00	1,564,011.29
运输工具				
其他设备				
四、固定资产账面价值合计	1,565,931,704.07	—	—	2,078,992,962.90
其中：房屋及建筑物	1,408,417,573.39	—	—	1,901,809,289.38
通用设备	34,645,765.06	—	—	38,062,699.02
专用设备	103,244,587.68	—	—	112,049,225.74
运输工具	16,921,658.96	—	—	17,515,235.72
其他设备	2,702,118.98			9,556,513.04

本期折旧额 81,644,255.74 元。

本期由在建工程转入固定资产原价为 263,035,747.12 元。

期末用于抵押或担保的固定资产账面价值为 858,094,766.82 元，详见附注八。

2. 期末未办妥产权证书的固定资产

项 目	账面价值	未办妥产权证书的原因	预计办结产权证书时间
房屋及建筑物-太平洋	127,534,391.28	售房单位改制	正在协商中
房屋及建筑物-镇江	297,326,893.64	报告期新建	2014 年 7 月
合 计	424,861,284.92		

注释13. 在建工程

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
中心店楼层改造	19,022,505.87		19,022,505.87	24,759,600.00		24,759,600.00
电梯改造工程				3,131,450.75		3,131,450.75
中心店广场改造工程	12,031,852.85		12,031,852.85			
河西店装修工程				65,566,312.36		65,566,312.36
洛阳装修工程				4,505,261.14		4,505,261.14
空调改造工程	4,106,611.73		4,106,611.73	4,937,738.03		4,937,738.03
铜陵店装修工程	27,900,000.00		27,900,000.00			
零星工程	4,308,808.93		4,308,808.93	3,569,413.00		3,569,413.00
合 计	67,369,779.38		67,369,779.38	106,469,775.28		106,469,775.28

1. 重大在建工程项目变动情况

工程项目名称	预算数	期初余额	本期增加	转入固定资产	其他减少	工程投入占预算比例(%)
河西店装修工程	1.6 亿	65,566,312.36	86,979,960.71	152,546,273.07		100.00
洛阳门店装修工程	500 万	4,505,261.14	310,394.71	4,791,311.79	24,344.06	100.00
铜陵店装修工程	5400 万		27,900,000.00			51.00
合 计		70,071,573.50	115,190,355.42	157,337,584.86	24,344.06	

续：

工程项目名称	工程进度	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本化率(%)	资金来源	期末余额
河西店装修工程	100%	2,666,355.56	2,666,355.56	7.20	自筹和借款	
洛阳门店装修工程	100%				自筹	
铜陵店装修工程	50%					27,900,000.00
合 计		2,666,355.56	2,666,355.56			27,900,000.00

注释14. 无形资产

1. 无形资产情况

项 目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
1.账面原值合计	130,023,340.62	138,717,642.98	52,307.68	268,688,675.92
中央商场土地使用权	13,034,518.00			13,034,518.00
新亚土地使用权	16,480,812.20			16,480,812.20
徐百大土地使用权	29,711,010.88			29,711,010.88
济宁百货土地使用权	23,091,032.54			23,091,032.54

项 目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
洛阳百货土地使用权	22,308,000.00			22,308,000.00
连云港土地使用权	17,431,230.29			17,431,230.29
镇江土地使用权		134,940,536.00		134,940,536.00
SAP 软件使用权	6,999,999.96			6,999,999.96
泛微 OA 软件		3,103,773.65		3,103,773.65
其他	966,736.75	673,333.33	52,307.68	1,587,762.40
2. 累计摊销合计	27,606,561.64	5,694,932.63	-	33,301,494.27
中央商场土地使用权	3,968,130.74	301,375.75		4,269,506.49
新亚土地使用权	4,746,717.49	386,902.53		5,133,620.02
徐百大土地使用权	7,563,267.58	746,553.14		8,309,820.72
济宁百货土地使用权	3,669,375.36	611,705.74		4,281,081.10
洛阳百货土地使用权	3,730,215.74	558,730.35		4,288,946.09
连云港土地使用权	2,703,243.15	466,321.49		3,169,564.64
镇江土地使用权		911,760.38		911,760.38
SAP 软件使用权	700,000.00	1,399,999.99		2,099,999.99
泛微 OA 软件		181,053.46		181,053.46
其他	525,611.58	130,529.80		656,141.38
3. 减值准备合计				
中央商场土地使用权				
新亚土地使用权				
徐百大土地使用权				
济宁百货土地使用权				
洛阳百货土地使用权				
连云港土地使用权				
镇江土地使用权				
SAP 软件使用权				
泛微 OA 软件				
其他				
4. 无形资产账面价值合计	102,416,778.98			235,387,181.65
中央商场土地使用权	9,066,387.26			8,765,011.51
新亚土地使用权	11,734,094.71			11,347,192.18
徐百大土地使用权	22,147,743.30			21,401,190.16
济宁百货土地使用权	19,421,657.18			18,809,951.44
洛阳百货土地使用权	18,577,784.26			18,019,053.91
连云港土地使用权	14,727,987.14			14,261,665.65
镇江土地使用权				134,028,775.62

项 目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
SAP 软件使用权	6,299,999.96			4,899,999.97
泛微 OA 软件				2,922,720.19
其他	441,125.17			931,621.02

本期摊销额 5,694,932.63 元。

注：期末用于抵押或担保的无形资产账面价值为 180,617,007.51 元，详见附注八。

注释15. 商誉

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	期末减值准备
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	
南京中央百货连锁有限公司	4,778,874.46			4,778,874.46	
合 计	69,540,837.96			69,540,837.96	

以上各项商誉系初始投资时被投资单位可辨认资产公允价值与账面价值差异形成。经减值测试，截止 2013 年 12 月 31 日上述子公司的可辨认资产的公允价值大于其账面价值，没有发生减值。

注释16. 长期待摊费用

项 目	期初余额	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	期末余额	其他减少的原因
道具费		4,668,761.48	539,649.26		4,129,112.22	
经营租赁资产装修	1,114,025.65	1,272,025.65	1,479,432.06		906,619.24	
融资费用	7,550,000.00	1,550,000.00	1,550,000.00		7,550,000.00	
外墙亮化工程	115,043.30		61,737.14		53,306.16	
SAP 服务费		3,053,993.53	610,798.71		2,443,194.82	
柜台装修		6,703,179.37	463,895.24		6,239,284.13	
其他	303,625.30	1,695,532.43	278,102.93		1,721,054.80	
合计	9,082,694.25	18,943,492.46	4,983,615.34		23,042,571.37	

注释17. 递延所得税资产和递延所得税负债

1. 已确认的递延所得税资产和递延所得税负债

项目	期末余额	期初余额
递延所得税资产：		
资产减值准备	26,365,297.68	27,147,851.89

项目	期末余额	期初余额
房地产企业预售收入计算的预计利润	1,759,160.56	7,842,802.99
VIP 积分返券	8,350,449.54	17,322,779.64
预计负债	14,359,276.98	14,095,515.22
应付职工薪酬-因解除劳动关系给予的补偿	52,075,308.41	58,214,521.37
应付职工薪酬-其他	5,641,229.97	7,312,089.87
预提土地增值税	14,959,264.93	7,969,020.93
其他	1,995,283.01	2,504,716.98
小计	125,505,271.08	142,409,298.89
递延所得税负债：		
计入资本公积的可供出售金融资产公允价值变动	3,054,272.42	3,201,294.72
计入资本公积的投资性房地产公允价值变动	35,662,420.86	35,662,420.86
计入当期损益的投资性房地产公允价值变动	3,331,275.00	
其他	2,084,932.48	613,215.44
小计	44,132,900.76	39,476,931.02

2. 未确认递延所得税资产明细

项目	期末余额	期初余额
(1) 可抵扣暂时性差异		
资产减值准备	8,491,388.76	12,961,166.80
房地产企业预售收入计算的预计利润	6,815,705.32	4,264,327.32
预计负债	67,072,833.04	65,429,438.04
其他流动负债-VIP 积分	581,991.68	1,386,597.72
辞退福利	5,074,793.52	24,705,055.72
(2) 可抵扣亏损	44,759,293.30	88,196,372.52
合计	132,796,005.62	196,942,958.12

3. 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期：

项目	期末余额	备注
2014 年度	17,895,724.01	
2015 年度	10,327,016.99	
2016 年度	6,735,416.47	
2017 年度	9,801,135.83	
2018 年度		尚不确认
合计	44,759,293.30	

4. 引起暂时性差异的资产或负债项目对应的暂时性差异

项 目	暂时性差异金额
-----	---------

项 目	暂时性差异金额
应纳税差异项目	
计入资本公积的可供出售金融资产公允价值变动	12,217,089.68
计入资本公积的投资性房地产公允价值变动	142,649,683.44
计入当期损益的投资性房地产公允价值变动	13,325,100.00
其他	8,339,729.92
小计	176,531,603.04
可抵扣差异项目	
资产减值准备	113,952,579.48
房地产企业预售收入计算的预计利润	13,852,347.56
VIP 积分返券	33,983,789.84
预计负债	124,509,940.96
应付职工薪酬-因解除劳动关系给予的补偿	213,376,027.16
应付职工薪酬-其他	22,564,919.88
预提土地增值税	59,837,059.72
其他	7,981,132.04
小计	590,057,796.64

注释18. 资产减值准备

项 目	期初余额	本期增加	本期减少		期末余额
			转 回	转 销	
坏账准备	99,064,706.56	-6,180,979.18		665,121.31	92,218,606.07
存货跌价准备	1,603,770.10	460,318.34		1,169,612.64	894,475.80
长期股权投资减值准备	19,248,000.00				19,248,000.00
固定资产减值准备	1,636,097.70			44,600.09	1,591,497.61
合计	121,552,574.36	-5,720,660.84		1,879,334.04	113,952,579.48

注释19. 短期借款

项 目	期末余额	期初余额
抵押借款	2,353,830,000.00	260,000,000.00
保证借款	557,895,570.33	514,000,000.00
信用借款	346,000,000.00	2,326,000,000.00
抵押+保证借款	400,000,000.00	
合计	3,657,725,570.33	3,100,000,000.00

短期借款的说明：期末无逾期未偿还的贷款。

注释20. 交易性金融负债

项 目	期末公允价值	期初公允价值
-----	--------	--------

项 目	期末公允价值	期初公允价值
1.指定为以公允价值计量且其变动计入本期损益的金融负债		
2.衍生金融负债		
3.其他金融负债	199,123,390.00	
合计	199,123,390.00	

注释21. 应付票据

种 类	期末余额	期初余额
银行承兑汇票	98,017,507.59	263,203,653.86
商业承兑汇票		
合计	98,017,507.59	263,203,653.86

下一会计期间将到期的票据金额 98,017,507.59 元。

注释22. 应付账款

项 目	期末余额	期初余额
1年以内	979,398,952.21	610,717,386.29
1—2年	19,154,649.40	44,897,932.08
2—3年	38,937,191.80	3,896,927.05
3年以上	14,371,449.42	14,724,663.41
合 计	1,051,862,242.83	674,236,908.83

1. 期末余额中无欠持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位款项。

2. 期末余额中欠关联方情况：

单位名称	期末余额	期初余额
桐城市福润包装材料有限公司	208,094.96	

3. 账龄超过一年的大额应付账款：

单位名称	金额	未结转原因	备注（报表日后已还款的应予注明）
第一名	30,507,082.51	工程款未结算	
第二名	5,708,330.49	工程尾款	
第三名	3,874,990.76	工程尾款	

注释23. 预收款项

项 目	期末余额	期初余额
1年以内	872,957,066.68	1,242,229,514.10
1—2年	19,102,828.00	30,714,558.54
2—3年	284,118.26	100,674.00

项 目	期末余额	期初余额
3 年以上	649,928.31	641,997.60
合 计	892,993,941.25	1,273,686,744.24

1. 期末余额中无预收持本公司 5% 以上（含 5%）表决权股份的股东单位款项。
2. 期末余额中无预收关联方款项。
3. 账龄超过一年的大额预收款项情况的说明：子公司预收租赁收入。

注释24. 应付职工薪酬

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
(1) 工资、奖金、津贴和补贴	106,258,887.11	221,811,652.44	271,148,500.78	56,922,038.77
(2) 职工福利费		18,213,781.60	18,213,781.60	0.00
(3) 社会保险费	725,357.70	82,060,471.53	81,857,647.57	928,181.66
其中：医疗保险费	453,348.56	51,287,794.71	51,161,029.74	580,113.53
基本养老保险费	181,339.42	20,515,117.88	20,464,411.89	232,045.41
失业保险费	45,334.86	5,128,779.47	5,116,102.97	58,011.36
工伤保险费	22,667.43	2,564,389.74	2,558,051.49	29,005.68
生育保险费	22,667.43	2,564,389.73	2,558,051.48	29,005.68
(4) 住房公积金	70,178.63	24,930,697.41	24,762,866.50	238,009.54
(5) 工会经费和教育经费	16,849,709.56	4,389,673.87	15,681,673.42	5,557,710.01
(6) 辞退福利	257,563,141.13	14,533,880.86	58,720,994.87	213,376,027.12
合 计	381,467,274.13	365,940,157.71	470,385,464.74	277,021,967.10

注释25. 应交税费

税费项目	期末余额	期初余额
企业所得税	-76,021,583.65	-9,048,464.88
增值税	-32,817,683.89	-332,626.08
营业税	-559,975.47	-23,111,405.79
城市维护建设税	4,581,379.72	4,500,267.76
教育费附加	3,287,548.08	3,260,939.59
个人所得税	608,385.66	-161,537.21
土地增值税	53,111,664.46	21,474,368.52
消费税	4,097,390.10	3,607,695.71
房产税	11,894,415.38	10,222,717.28
其他税费	1,921,145.44	1,980,655.00
合 计	-29,897,314.17	12,392,609.90

注释26. 应付利息

项 目	期末余额	期初余额
借款应付利息	24,509,590.37	

注释27. 应付股利

单位名称	期末余额	期初余额	超过一年未支付原因
南京中天投资发展有限公司	1,950,712.20	1,950,712.20	
社会公众股	7,405,656.18	7,138,927.14	
子公司少数股东股利	4,351,019.51	4,356,683.17	
合计	13,707,387.89	13,446,322.51	

注释28. 其他应付款

项 目	期末余额	期初余额
1年以内	156,999,979.27	145,270,829.32
1—2年	81,038,720.57	58,208,025.56
2—3年	9,711,996.06	97,615,868.50
3年以上	66,467,987.13	104,626,222.76
合计	314,218,683.03	405,720,946.14

1. 期末余额中无欠持本公司 5% 以上（含 5%）表决权股份的股东单位款项。

2. 期末余额中欠关联方情况：

单位名称	期末余额	期初余额
江苏地华房地产开发有限公司	1,585,000.00	710,000.00
江苏雨润肉类产业集团有限公司	4,753,455.00	5,616,090.00
南京嘉润物业管理有限公司	897,808.68	630,067.68
湖北雨润地华置业有限公司		4,792,293.07
合计	7,236,263.68	11,748,450.75

3. 账龄超过一年的大额其他应付款情况的说明：

单位名称	金额	未偿还原因	备注
第一名	9,131,784.70	应付房屋及设备款	
第二名	7,854,610.37	装修款	
第三名	4,500,000.00	保证金	
第四名	2,000,000.00	保证金	
第五名	2,000,000.00	保证金	
合计	25,486,395.07		

4. 金额较大的其他应付款：

单位名称	金额	性质或内容	备注
------	----	-------	----

单位名称	金额	性质或内容	备注
第一名	30,000,000.00	质量保证金	

注释29. 一年内到期的非流动负债

项 目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款	129,000,000.00	67,000,000.00

(1) 一年内到期的长期借款

项 目	期末余额	期初余额
抵押借款	34,000,000.00	
保证借款		57,000,000.00
信用借款	20,000,000.00	10,000,000.00
抵押+保证借款	75,000,000.00	
合计	129,000,000.00	67,000,000.00

(2) 金额前五名的一年内到期的长期借款:

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	期末余额	期初余额
第一名	2012/12/14	2014/12/20	人民币	75,000,000.00	
第二名	2012/3/26	2014/2/20	人民币	10,000,000.00	
第三名	2012/3/27	2014/8/20	人民币	10,000,000.00	
第四名	2013/3/1	2014/6/27	人民币	7,500,000.00	
第五名	2013/5/1	2014/9/26	人民币	7,500,000.00	
合 计				110,000,000.00	

注释30. 其他流动负债

项 目	期末余额	期初余额
递延收益-VIP 积分返利	27,116,151.38	61,916,939.44

注释31. 长期借款**1. 长期借款分类**

借款类别	期末余额	期初余额
抵押借款	762,149,261.77	813,154,457.04
抵押+保证借款	516,250,000.00	331,250,000.00
信用借款	490,000,000.00	110,000,000.00
合计	1,768,399,261.77	1,254,404,457.04

2. 金额前五名的长期借款

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	期末余额	期初余额
第一名	2012/9/5	2022/9/5	人民币	375,000,000.00	400,000,000.00
第二名	2013/9/30	2018/9/22	人民币	108,000,000.00	
第三名	2013/9/23	2018/9/22	人民币	96,000,000.00	
第四名	2013/9/9	2015/9/8	人民币	70,000,000.00	
第五名	2013/9/30	2018/9/22	人民币	44,000,000.00	
合计				693,000,000.00	400,000,000.00

注释32. 长期应付款

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
职工安置费	72,953,179.73		580,779.18	72,372,400.55

长期应付款的说明：为子公司改制提留职工安置费用，不计息。

注释33. 预计负债

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
对外提供担保	93,648,896.50	3,130,795.00		96,779,691.50
未决诉讼	27,730,249.46			27,730,249.46
合计	121,379,145.96	3,130,795.00		124,509,940.96

预计负债说明：见附注七。

注释34. 其他非流动负债

项目	期末账面余额	期初账面余额
淮安新亚商城家电城拆迁补偿递延收益	110,395,812.84	110,395,812.84
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	168,604,270.61	168,604,270.61

其他非流动负债说明：

注：1) 为配合淮安市政改造、提升城市形象，公司同意由淮安市土地储备中心作为拆迁人对子公司江苏中央新亚百货股份有限公司的新亚商城家电城进行拆迁，拆迁实施单位为淮安市清河房屋拆迁安置有限公司。江苏中央新亚百货股份有限公司与淮安市土地储备中心及淮安市清河房屋拆迁安置有限公司签订《淮安市城市房屋拆迁补偿安置协议书》，根据协议规定，江苏中央新亚百货股份有限公司应收拆迁补偿安置费用计 1.25 亿元。因该事项符合政策性搬迁条件且公司有意进行固定资产重置，至 2013 年 12 月 31 日，结转后期末递延收益余额为 110,395,812.84 元。

2) 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，拆迁实施单位为徐州大华房屋拆迁安置有限公司、徐州市云房房屋拆迁安置配套有限公司和徐州市信和房屋拆迁安置有限公司，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 9409.56 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 9409.56 万元。至 2013 年 12 月 31 日，结转后期末递延收益余额为 58,208,457.77 元。

注释35. 股本

项 目	期初余额	本期变动增 (+) 减 (-)					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
1. 有限售条件股份							
(1)国家持股							
(2)国有法人持股							
(3)其他内资持股							
其中:							
境内法人持股							
境内自然人持股							
(4). 外资持股							
其中:							
境外法人持股							
境外自然人持股							
有限售条件股份合计							
2. 无限售条件流通股份							
(1). 人民币普通股	143,541,859.00		200,958,603.00	229,666,974.00		430,625,577.00	574,167,436.00
(2)境内上市的外资股							
(3)境外上市的外资股							
(4)其他							
无限售条件流通股份合计	143,541,859.00		200,958,603.00	229,666,974.00		430,625,577.00	574,167,436.00
合计	143,541,859.00		200,958,603.00	229,666,974.00		430,625,577.00	574,167,436.00

本期股本变动验资由大华会计师事务所（特殊普通合伙）分别出具大华验字[2013]000183号、[2013]000290号验资报告。

注释36. 资本公积

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1.资本溢价（股本溢价）	237,314,606.05		229,666,974.00	7,647,632.05
2.其他资本公积				0.00
（1）可供出售金融资产公允价值变动产生的利得或损失	9,654,324.98		419,555.14	9,234,769.84
（2）投资性房地产公允价值变动产生的利得或损失	106,901,672.76			106,901,672.76
（3）其他	5,122,499.39			5,122,499.39
小计	121,678,497.13		419,555.14	121,258,941.99
合计	358,993,103.18		230,086,529.14	128,906,574.04

资本公积的说明：

(1)经本公司 2012 年度股东大会会议决议，本公司于 2013 年 5 月 22 日以资本公积人民币 143,541,859.00 元转增股本；经本公司 2013 年度第三次临时股东大会决议，本公司于 2013 年 9 月 10 日以资本公积人民币 86,125,115.00 元，未分配利润 200,958,603.00 元转增股本。

注释37. 盈余公积

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	116,046,918.13	22,000,399.70		138,047,317.83
任意盈余公积	22,874,203.96	3,869,898.51	1,169,364.50	25,574,737.97
合 计	138,921,122.09	25,870,298.21	1,169,364.50	163,622,055.80

盈余公积说明：

(1)根据财政部财会[2001]5 号“关于印发《企业住房制度改革中有关会计处理问题的规定》的通知”，公司股东会决议批准以公积金列支 2013 年度发放给 1998 年 12 月 31 日以前参加工作的无房或住房未达标老职工的一次性住房补贴 1,169,364.50 元。

(2)本公司于 2013 年 5 月 8 日召开 2012 年度股东大会，审议通过 2012 年度利润分配方案：根据 2012 年度公司净利润提取 5%的任意盈余公积金 3,869,898.51 元。

(3)本公司董事会根据 2013 年度净利润提出 2013 年度利润分配预案，按照 2013 年度母公司净利润提取 10%的法定盈余公积金 22,000,399.70 元。

注释38. 未分配利润

项 目	金 额	提取或分配比例
调整前上期末未分配利润	141,697,145.17	—
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		—
调整后期初未分配利润	141,697,145.17	—
加： 本期归属于母公司所有者的净利润	570,285,668.29	—

项 目	金 额	提取或分配比例
减：提取法定盈余公积	22,000,399.70	净利润的 10%
提取任意盈余公积	3,869,898.51	上年净利润的 5%
提取储备基金		
提取企业发展基金		
提取职工奖福基金		
提取一般风险准备		
应付普通股股利	51,675,069.24	
转作股本的普通股股利	200,958,603.00	
其他（职工购房补贴、退休职工住房补贴）	1,109,823.00	
加：所有者权益内部结转	1,169,364.50	
期末未分配利润	433,538,384.51	

(1)根据财政部财会[2001]5 号“关于印发《企业住房制度改革中有关会计处理问题的规定》的通知”，报告期按规定发放给 1998 年 12 月 31 日以前参加工作的无房或住房未达标老职工的一次性住房补贴 1,109,823.00 元，减少了未分配利润。

(2)本公司于 2013 年 5 月 8 日召开 2012 年度股东大会，审议通过 2012 年度利润分配方案：根据 2012 年度公司净利润提取 5%的任意盈余公积金 3,869,898.51 元，每 10 股派发现金股利 1.60 元（含税），并进行资本公积转增股本，每 10 股转增 10 股，计转增股本 143,541,859.00 元。

(3)本公司于 2013 年 9 月 10 日召开 2013 年度第三次临时股东大会决议，审议通过以资本公积人民币 86,125,115.00 元，未分配利润 200,958,603.00 元转增股本，共计转增 287,083,718.00 元，并每 10 股派发现金股利 1.00 元（含税）。

注释39. 营业收入和营业成本

1. 营业收入、营业成本分类情况

项 目	本期发生额	上期发生额
营业收入	7,318,643,000.88	6,027,834,658.53
其中：主营业务收入	7,190,399,178.38	5,932,042,348.31
其他业务收入	128,243,822.50	95,792,310.22
营业成本	5,451,947,937.25	4,675,394,688.55
其中：主营业务成本	5,443,594,643.90	4,665,914,602.11
其他业务成本	8,353,293.35	9,480,086.44

2. 主营业务（分行业）

行业名称	本期发生额	上期发生额
------	-------	-------

	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
(1) 商业	6,177,400,553.53	4,850,539,658.00	5,585,260,280.53	4,471,039,536.59
(2) 房地产业	1,005,298,481.94	588,778,461.41	342,753,887.37	191,417,139.20
(3) 旅游及其他服务	7,700,142.91	4,276,524.49	4,028,180.41	3,457,926.32
合计	7,190,399,178.38	5,443,594,643.90	5,932,042,348.31	4,665,914,602.11

3. 主营业务（分地区）

地区名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
江苏	6,475,795,850.26	4,844,254,060.87	5,355,939,823.27	4,184,156,717.14
山东	273,540,451.29	217,466,511.39	238,765,131.96	194,603,606.10
河南	306,808,093.85	266,839,772.91	243,639,483.96	207,400,695.31
湖北	134,254,782.98	115,034,298.73	93,697,909.12	79,753,583.56
合 计	7,190,399,178.38	5,443,594,643.90	5,932,042,348.31	4,665,914,602.11

4. 房地产主营业务（分地区）

地 区	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
江苏	1,005,298,481.94	588,778,461.41	342,753,887.37	191,417,139.20

5. 房地产业务(分项目)

地 区	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
徐州黄河丽景花园	10,667,899.91	13,887,238.83	9,524,699.21	12,751,502.94
淮安国际购物广场	11,146,739.00	6,260,035.46	19,706,182.00	10,806,739.64
南京万豪国际中心	179,643,033.00	97,974,049.27	26,137,251.16	14,289,285.41
金陵名府二期	119,229,931.00	53,208,595.17	287,385,755.00	153,569,611.21
徐州国际广场	412,494,727.86	241,579,179.60		
泗阳置业一期	272,116,151.17	175,869,363.08		
合计	1,005,298,481.94	588,778,461.41	342,753,887.37	191,417,139.20

注释40. 营业税金及附加

项 目	本期发生额	上期发生额	计缴标准
消费税	47,698,925.04	38,983,289.96	5%
营业税	65,331,791.51	30,107,034.09	5%
城市维护建设税	21,079,961.55	23,779,311.77	7%
教育费附加	15,229,587.57	17,004,552.82	5%、7%
房产税	3,430,992.38	5,868,055.43	12%、1.2%

项 目	本期发生额	上期发生额	计缴标准
土地增值税	54,614,903.58	41,086,662.57	
其他规费	258,660.38	170,039.05	
合计	207,644,822.01	156,998,945.69	

注释41. 销售费用

项 目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	99,576,490.27	124,855,746.82
办公费	1,325,680.66	1,549,996.53
差旅费	2,768,665.07	4,829,044.51
保险费	1,363,802.52	13,487,749.11
水电费	77,091,464.29	70,860,602.23
邮电通讯费	716,338.33	742,680.15
包装运输费	2,020,977.56	2,644,828.68
业务宣传广告促销费	108,783,682.45	49,109,064.94
清洁费	11,147,155.68	10,520,498.86
其他费用	17,575,643.09	12,134,679.08
合计	322,369,899.92	290,734,890.91

注释42. 管理费用

项 目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	227,973,113.76	365,436,724.57
办公费	2,814,771.04	4,026,203.31
差旅费	9,130,028.23	9,648,853.32
租赁费	15,309,026.14	18,431,768.91
折旧费	81,403,239.46	74,526,005.56
邮电通讯费	2,218,331.53	2,522,661.21
修理费	15,874,941.25	25,440,962.79
费用性税金	26,055,611.61	18,993,870.86
招待费	10,890,957.42	12,409,878.63
低值易耗品摊销	2,040,903.64	5,202,627.91
无形资产摊销	5,694,932.63	5,082,150.13
长期待摊费用摊销	2,590,262.70	1,070,945.37
劳动保护费	3,347,940.67	4,368,413.34
聘请中介机构费	8,594,280.14	27,044,324.67
警卫消防费	3,178,204.74	2,082,484.44
其他费用	23,641,206.10	19,693,040.71
合计	440,757,751.06	595,980,915.73

注释43. 财务费用

类 别	本期发生额	上期发生额
利息支出	139,277,813.71	164,754,978.21
减：利息收入	49,719,293.47	13,740,315.65
汇兑损益		
其他	43,986,992.09	38,937,640.20
合计	133,545,512.33	189,952,302.76

注释44. 资产减值损失

项 目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	-6,180,979.18	13,125,980.71
存货跌价损失	460,318.34	993,636.96
合计	-5,720,660.84	14,119,617.67

注释45. 公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
按公允价值计量的投资性房地产	13,325,100.00	

注释46. 投资收益**1. 投资收益明细情况**

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	1,780,893.00	244,546.80
权益法核算的长期股权投资收益	2,116,615.35	2,134,819.23
处置长期股权投资产生的投资收益		1,006,783.86
持有可供出售金融资产等期间取得的投资收益	1,031,801.28	860,417.20
合计	4,929,309.63	4,246,567.09

2. 按成本法核算的长期股权投资收益

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
淮海农村商业银行	23,400.00		
南京证券有限公司	1,183,043.40		上期未分红
江苏银行	489,093.60	244,546.80	
天津华联商厦	85,356.00		
合计	1,780,893.00	244,546.80	

3. 按权益法核算的长期股权投资收益：

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
南京中央金城仓储超市有限公司	2,116,615.35	2,134,819.23	

注释47. 营业外收入

项 目	本期发生额	上期发生额	计入本期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计	5,116.31	20,998.12	5,116.31
其中：处置固定资产利得	5,116.31	20,998.12	5,116.31
处置无形资产利得			
政府补助	1,017,058.12	783,400.00	1,017,058.12
其他	2,357,964.17	2,341,200.19	2,357,964.17
合计	3,380,138.60	3,145,598.31	3,380,138.60

1. 政府补助明细

补助项目	本期发生额	上期发生额	与资产相关/与收益相关
秦淮区财政局 2012 年度总部企业专项奖励	1,000,000.00		
大学生就业补贴	17,058.12		
财政税收返还		780,000.00	
见习单位补贴		3,400.00	
合计	1,017,058.12	783,400.00	

注释48. 营业外支出

项 目	本期发生额	上期发生额	计入本期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	564,113.03	1,095,909.13	564,113.03
其中：固定资产处置损失	564,113.03	1,095,909.13	564,113.03
无形资产处置损失	0.00		0.00
罚款支出		986,737.42	
对外捐赠	2,069,511.00	1,585,082.20	2,069,511.00
水利基金等其他税金	153,784.27	2,941,381.31	153,784.27
非常损失	3,412,840.16	3,130,795.00	3,412,840.16
其他	1,885,342.03	5,813,230.24	1,885,342.03
合计	8,085,590.49	15,553,135.30	8,085,590.49

注释49. 所得税费用

项 目	本期发生额	上期发生额
按税法及相关规定计算的当期所得税	187,578,042.91	58,875,444.72
递延所得税调整	21,707,019.85	-20,791,795.32
合计	209,285,062.76	38,083,649.40

注释50. 基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

本公司按照中国证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 9 号——净资产收益

率和每股收益的计算及披露（2010 年修订）》（“中国证券监督管理委员会公告[2010]2 号）、《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（2008）》（“中国证券监督管理委员会公告[2008]43 号”）要求计算的每股收益如下：

1. 计算结果

报告期利润	本期数		上期数	
	基本每股收益	稀释每股收益	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（I）	0.993	0.993	0.101	0.101
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润（II）	0.974	0.974	0.097	0.097

2. 每股收益的计算过程

项 目	序号	本期数	上期数
归属于本公司普通股股东的净利润	1	570,285,668.29	58,036,456.13
扣除所得税影响后归属于母公司普通股股东净利润的非经常性损益	2	10,949,162.11	2,219,738.59
扣除非经常性损益后的归属于本公司普通股股东的净利润	3=1-2	559,336,506.18	55,816,717.54
期初股份总数	4	143,541,859.00	143,541,859.00
报告期因公积金转增股本或股票股利分配等增加的股份数	5	430,625,577.00	430,625,577.00
报告期因发行新股或债转股等增加的股份数	6		
	6		
	6		
发行新股或债转股等增加股份下一月份起至报告期年末的月份数	7		
	7		
	7		
报告期因回购等减少的股份数	8		
减少股份下一月份起至报告期年末的月份数	9		
报告期缩股数	10		
报告期月份数	11	12	12
发行在外的普通股加权平均数（II）	$12=4+5+6\times 7 \div 11-8\times 9 \div 11-10$	574,167,436.00	574,167,436.00
因同一控制下企业合并而调整的发行在外的普通股加权平均数（I） 注：（若无需调整，直接填列上一行金额）	13	574,167,436.00	574,167,436.00
基本每股收益（I）	14=1÷13	0.993	0.101

项 目	序号	本期数	上期数
基本每股收益（II）	15=3÷12	0.974	0.097
已确认为费用的稀释性潜在普通股利息及其他影响因素	16		
所得税率	17		
转换费用	18		
可转换公司债券、认股权证、股份期权等转换或行权而增加的股份数	19		
稀释每股收益（I）	20=[1+(16-18)×(100%-17)]÷(13+19)	0.993	0.101
稀释每股收益（II）	21=[3+(16-18)×(100%-17)]÷(12+19)	0.974	0.097

注:本期股本增加由资本公积和未分配利润转增,对上年同期数进行修正列示。

注释51. 其他综合收益

项 目	本期发生额	上期发生额
1.可供出售金融资产产生的利得（损失）金额	-588,089.20	-420,880.88
减：可供出售金融资产产生的所得税影响	-147,022.30	-105,220.22
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额		
小计	-441,066.90	-315,660.66
2.投资性房地产产生的利得（损失）金额		142,649,683.46
减：投资性房地产产生的所得税影响		35,662,420.86
前期其他计入其他综合收益当期转入损益的净额		
小计		106,987,262.60
合计	-441,066.90	106,671,601.94

注释52. 现金流量表附注

1. 收到的其他与经营活动有关的现金

项 目	本期金额
营业外收入	3,375,022.29
利息收入	49,719,293.47
单位往来	76,799,087.08
合计	129,893,402.84

2. 支付的其他与经营活动有关的现金

项 目	本期金额
管理费用	97,040,590.89

项 目	本期金额
销售费用	187,992,621.59
财务费用	43,986,992.09
营业外支出	4,390,682.46
单位往来	69,797,535.35
合计	403,208,422.38

3. 支付的其他与筹资活动有关的现金

项 目	本期金额
融资业务顾问费	6,480,000.00

注释53. 现金流量表补充资料

1. 现金流量表补充资料

项 目	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	572,361,634.13	58,408,677.92
加：资产减值准备	-5,720,660.84	14,119,617.67
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	81,644,255.74	74,631,819.08
无形资产摊销	5,694,932.63	5,082,150.13
长期待摊费用摊销	4,983,615.34	928,495.37
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)	558,996.72	1,074,911.01
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)		
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)	-13,325,100.00	
财务费用(收益以“-”号填列)	111,155,638.84	164,754,978.21
投资损失(收益以“-”号填列)	-4,929,309.63	-4,246,567.09
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	16,904,027.81	-21,405,010.77
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	4,655,969.74	36,170,416.08
存货的减少(增加以“-”号填列)	-1,039,546,436.36	-832,975,075.57
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-165,764,253.04	-112,521,998.95
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	-305,188,961.57	314,944,124.41
其 他	2,550,015.82	-2,080,715.59
经营活动产生的现金流量净额	-733,965,634.67	-303,114,178.09
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	1,216,225,741.59	1,413,931,478.63

项 目	本期金额	上期金额
减：现金的期初余额	1,413,931,478.63	973,773,853.57
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	-197,705,737.04	440,157,625.06

2. 现金和现金等价物的构成：

项 目	期末余额	期初余额
一、现金	1,216,225,741.59	1,413,931,478.63
其中：库存现金	2,566,902.50	2,426,329.13
可随时用于支付的银行存款	1,211,069,918.61	1,411,050,619.18
可随时用于支付的其他货币资金	2,588,920.48	454,530.32
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	1,216,225,741.59	1,413,931,478.63

六、关联方及关联交易

(一) 本企业的母公司情况

(金额单位：万元)

母公司名称	关联关系	企业类型	注册地	法定代表人	业务性质
江苏地华实业集团有限公司	控股股东	有限责任公司	南京	祝义财	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，房地产开发、销售、建筑材料销售。

续上表

母公司名称	注册资本	对本公司的持股比例(%)	对本公司的表决权比例(%)	本公司最终控制方	组织机构代码
江苏地华实业集团有限公司	100000 万元	29.49	29.49	祝义财	73706959-8

注：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 71.00%的股权。

(二) 本企业的子公司情况详见附注四（一）子公司情况

(三) 本企业的联营企业情况详见附注五 -对联营企业投资

(四) 本企业的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本企业的关系	组织机构代码
江苏地华房地产开发有限公司	同一控制人	66899019-8
湖北雨润地华置业有限责任公司	同一控制人	69512296-X
江苏雨润肉类产业集团有限公司	同一控制人	56689335-4
南京嘉润物业管理有限公司	同一控制人	73317566-8
江苏雨润农产品集团有限公司	同一控制人	69259688-7
南京雨润食品有限公司	同一控制人	76525265-6
桐城市福润包装材料有限公司	同一控制人	57444743-4
铜陵雨润地华置业有限公司	同一控制人	69571923-X
江苏润地房地产开发有限公司	同一控制人	74314181-6

(五) 关联方交易

1. 存在控制关系且已纳入本公司合并财务报表范围的子公司，其相互间交易及母子公司交易已作抵销。

2. 购买商品、接受劳务的关联交易

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本期发生额		上期发生额	
			金额	占同类交易比例(%)	金额	占同类交易比例(%)
南京嘉润物业管理有限公司	物业管理	市场价	2,891,853.28	12.23	878,755.68	4.46
桐城市福润包装材料有限公司	包装物采购	市场价	1,306,160.46	5.61		
南京雨润食品有限公司	食品采购	市场价	26,857.62			
合计			4,224,871.36		878,755.68	

3. 销售商品、提供劳务的关联交易

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本期发生额		上期发生额	
			金额	占同类交易比例(%)	金额	占同类交易比例(%)
湖北雨润地华置业有限公司	代理佣金	市场价	11,401,465.02	8.89		

4. 关联租赁情况

(1) 公司承租情况:

出租方名称	承租方名称	租赁资产种类	租赁起始日	租赁终止日	租赁费用定价依据	年度确认的租赁费用
湖北雨润地华置业有限责任公司	湖北大冶中央国际商业管理有限公司	经营场所	2013-01-01	2013-12-31	市场价	5,020,336.86
江苏雨润肉类产业集团有限公司	南京中央商场（集团）股份有限公司	办公场所	2013-01-01	2013-12-31	市场价	3,037,365.00
江苏润地房地产开发有限公司	南京中央商场集团商业管理有限公司	经营场所	2013-01-01	2013-12-31	市场价	免租期
铜陵雨润地华置业有限责任公司	铜陵雨润中央购物广场有限公司	经营场所	2013-01-01	2013-12-31	市场价	免租期

5. 关联担保情况

(1) 截止 2013 年 12 月 31 日，本公司为子公司银行贷款提供担保情况:

单位:元

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
宿迁中央国际购物广场有限公司	35,000,000.00	2013/11/21	2023/11/20	否
宿迁中央国际购物广场有限公司	25,000,000.00	2013/11/28	2023/11/20	否
宿迁中央国际购物广场有限公司	40,000,000.00	2013/12/6	2023/11/20	否
江苏中央新亚百货股份有限公司	20,000,000.00	2013/8/28	2014/8/12	否
江苏中央新亚百货股份有限公司	15,000,000.00	2013/8/30	2014/8/12	否
江苏中央新亚百货股份有限公司	10,000,000.00	2013/8/30	2014/8/12	否
江苏中央新亚百货股份有限公司	10,000,000.00	2013/1/21	2014/1/20	否
江苏中央新亚百货股份有限公司	14,000,000.00	2013/1/31	2014/1/17	否
江苏中央新亚百货股份有限公司	16,000,000.00	2013/1/31	2014/1/17	否
江苏中央新亚百货股份有限公司	18,000,000.00	2013/2/1	2014/1/17	否
江苏中央新亚百货股份有限公司	20,000,000.00	2013/2/17	2014/1/16	否
江苏中央新亚百货股份有限公司	50,000,000.00	2013/9/18	2014/9/18	否
徐州中央百货大楼股份有限公司	25,000,000.00	2013/9/4	2013/9/4	否
徐州中央百货大楼股份有限公司	30,000,000.00	2013/1/21	2013/1/21	否
徐州中央百货大楼股份有限公司	8,000,000.00	2013/2/21	2013/2/21	否
徐州中央百货大楼股份有限公司	12,000,000.00	2013/12/26	2013/12/26	否
徐州中央百货大楼股份有限公司	40,000,000.00	2013/10/30	2013/10/30	否
徐州中央百货大楼股份有限公司	20,000,000.00	2013/9/3	2013/9/3	否
徐州中央百货大楼股份有限公司	15,000,000.00	2013/12/31	2013/12/31	否
徐州中央百货大楼股份有限公司	5,000,000.00	2013/12/23	2013/12/23	否

徐州中央百货大楼股份有限公司	25,000,000.00	2013/6/13	2013/6/13	否
徐州中央百货大楼股份有限公司	15,000,000.00	2013/8/21	2013/8/21	否
徐州中央百货大楼股份有限公司	10,000,000.00	2013/1/31	2013/2/1	否
徐州中央百货大楼股份有限公司	10,000,000.00	2013/1/31	2013/2/4	否
新沂雨润中央购物广场有限公司	70,000,000.00	2013/9/9	2015/9/8	否
徐州中央国际广场置业有限公司	44,000,000.00	2013/9/30	2018/9/29	否
徐州中央国际广场置业有限公司	10,000,000.00	2013/10/18	2018/9/29	否
徐州中央国际广场置业有限公司	42,000,000.00	2013/10/22	2018/9/29	否
徐州中央国际广场置业有限公司	108,000,000.00	2013/9/30	2018/9/29	否
徐州中央国际广场置业有限公司	96,000,000.00	2013/9/23	2018/9/29	否
镇江雨润中央购物广场有限公司	121,250,000.00	2012/12/14	2015/9/30	否
南京太平洋百货有限责任公司	35,000,000.00	2013/6/26	2014/6/26	否
南京太平洋百货有限责任公司	10,000,000.00	2013/12/30	2014/9/11	否
南京太平洋百货有限责任公司	10,000,000.00	2013/10/29	2014/10/27	否
南京中央商场集团联合营销有限公司	13,752,270.39	2013/3/21	2014/3/20	否
南京中央商场集团联合营销有限公司	16,247,729.61	2013/4/15	2014/4/14	否
南京中央商场集团联合营销有限公司	50,000,000.00	2013/8/13	2014/8/12	否
南京中央商场集团联合营销有限公司	14,895,570.33	2013/10/23	2014/10/22	否
合计	1,129,145,570.33			

(2) 截止 2013 年 12 月 31 日，本公司为子公司承兑汇票提供担保情况：

单位：元

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
徐州中央百货大楼股份有限公司	700,000.00	2013/8/19	2014/2/19	否
徐州中央百货大楼股份有限公司	700,000.00	2013/9/10	2014/3/9	否
徐州中央百货大楼股份有限公司	700,000.00	2013/10/31	2014/4/29	否
徐州中央百货大楼股份有限公司	700,000.00	2013/11/29	2014/5/28	否
徐州中央百货大楼股份有限公司	350,000.00	2013/12/17	2014/6/16	否
合计	3,150,000.00			

(3) 截止 2013 年 12 月 31 日，子公司为本公司提供抵押以及子公司间担保情况：

单位：元

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
连云港中央百货有限责任公司	南京中央商场（集团）股份有限公司	500,000,000.00	2013/04/10	2018/10/08	否 注

济宁中央百货有限责任公司	南京中央商场（集团）股份有限公司	500,000,000.00	2013/03/28	2018/03/12	否 注
洛阳中央百货大楼有限公司	南京中央商场（集团）股份有限公司	500,000,000.00	2013/02/06	2018/09/28	否 注
江苏中央新亚百货股份有限公司	淮安雨润中央新天地置业有限公司	20,000,000.00	2013/12/31	2014/12/31	否
淮安雨润中央新天地置业有限公司	江苏中央新亚百货股份有限公司	400,000,000.00	2013/6/4	2014/6/3	否

注:连云港中央百货有限责任公司、济宁中央百货有限责任公司、洛阳中央百货大楼有限公司为母公司南京中央商场（集团）股份有限公司共同提供最高额度抵押，额度为 5 个亿。截止到 2013 年 12 月 31 日，实际发生的贷款为 4.5 亿。

6. 关联方应收应付款项

(1) 公司应收关联方款项

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
预付账款	南京雨润食品有限公司	77,044.77			
其他应收款	湖北雨润地华置业有限公司	1,588,835.09	47,665.05		
合计		1,665,879.86	47,665.05		

(2) 公司应付关联方款项

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
应付账款	桐城市福润包装材料有限公司	208,094.96	
其他应付款	江苏地华房地产开发有限公司	1,585,000.00	710,000.00
其他应付款	江苏雨润肉类产业集团有限公司	4,753,455.00	5,616,090.00
其他应付款	南京嘉润物业管理有限公司	897,808.68	630,067.68
其他应付款	湖北雨润地华置业有限公司		4,792,293.07
合计		7,444,358.64	11,748,450.75

七、或有事项

(一) 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
以前年度				
中国工商银行济宁市分行	为济宁百货总公司贷款担保纠纷	济宁市仲裁委员会	16,600,940.17	裁定
济宁市任城区农村信用合作社金城分社	为济宁百货总公司贷款担保纠纷	济宁市任城区人民法院	1,057,671.25	裁定

济宁城市信用合作社	为济宁百货总公司 贷款担保纠纷	济宁市任城 区人民法院	1,117,188.57	裁定
济宁城市信用合作社	为济宁百货总公司 贷款担保纠纷	济宁市任城 区人民法院	1,441,124.45	裁定
济宁城市信用合作社	为济宁百货总公司 贷款担保纠纷	济宁市任城 区人民法院	4,053,418.50	民事调解
济宁城市信用合作社	为济宁百货总公司 贷款担保纠纷	济宁市任城 区人民法院	351,184.88	裁定
济宁城市信用合作社	为济宁百货总公司 贷款担保纠纷	济宁市任城 区人民法院	300,000.00	裁定
济宁市城区农村信用合 作社城中分社	为济宁百货总公司 贷款担保纠纷	济宁市任城 区人民法院	1,212,645.87	民事调解
合计			26,134,173.69	

说明：济宁市中央百货责任有限公司对上述已判决未执行诉讼计提了 26,134,173.69 元的预计负债，至本报告期末，上述判决未有新的进展。

（二） 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
以前年度				
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，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，由（2012）苏审二民申字第 426 号，江苏省高级人民法院已经立案审查。

(三) 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 (万元)	担保利息 (万元)	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	55.00	88.76	逾期	已计提预计负债 说明(1)
徐州白云商厦股份有限公司	2,329.00	3,084.19	逾期	已计提预计负债 说明(1)
徐州白云商厦股份有限公司	95.00	91.76	逾期	已计提预计负债 说明(1)
徐州市劳动局	300.00		逾期	暂无不利影响 说明(2)
济宁百货总公司	2,509.00	1,425.26	逾期	已计提预计负债 说明(3)
合计	5,288.00	4,689.97		

说明:

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

(2) 对徐州市劳动局担保,因徐州市劳动局已向本公司承诺若造成实际损失将由其承担,且对方单位存在偿还能力,所以不计提预计负债。

(3) 系子公司济宁中央百货有限责任公司(简称“济宁百货”)的历史遗留问题,济宁百货站与原济宁百货大楼在改制前是互保单位。济宁百货总公司已严重资不抵债,企业无法正常经营,已不具备偿还债务能力。因此,对以上担保事项计提预计负债。

(四) 子公司徐州中央百货大楼股份有限公司未了结诉讼事项如下:

(1) 徐州中央百货大楼股份有限公司(以下简称“徐百大”)在 2003 年 9 月为徐州蓝天商业大楼向中国农业银行徐州市分行借款 699 万元提供连带责任保证担保,2005 年 8 月由中国农业银行徐州市分行向徐州市中级人民法院提起诉讼 2010 年 8 月中国农业银行徐州分行与徐州蓝天商业大楼及徐州中央百货大楼股份有限公司签订《贷款利息减免协议》,根据该项协议,贷款余额为 6,118,459.70 元,截止至 2010 年 3 月 20 日结欠利息为 1,676,233.31 元;同时约定借款人徐州蓝天商业大楼及担保人徐州中央百货大楼股份有限公司分期偿还贷款本金,具体为:2010 年 12 月 20 日前归还贷款本金 300 万元,2011 年 6 月 30 日前归还贷款本金 100 万元,2011 年 12 月 10 日前归还剩余的贷款本金 2,118,459.70 元,在归还所有贷款余额后,免除所欠截止至 2010 年 3 月 20 日结欠利息 1,676,233.31 元及以后新产生的利息;协议履行完毕前,法院继续冻结徐州中央百货大楼股份有限公司在华泰证券公司持有的交通银行股票的股东资金账户;该协议履行中发生争议可由三方协商解决,协商不成,中国农业银行徐州分行申请人民法院恢复徐州市中级人民法院民事判决书(2005)徐民二初字第 125 号判决书及相关法律文书的执行。截至到 2013 年 12 月 31 日徐百大已代蓝天还清农行全部本金,

交行股权账户已解冻。以上徐州中央百货大楼代徐州蓝天商业大楼所归还款项均已计入其他应收款中本年金额，并全额计提坏账准备。

(2) 徐州中央百货大楼股份有限公司与南京宏业电视机有限公司（原南京熊猫电视机有限公司）欠款纠纷，经南京市玄武区人民法院审判，判决结果由南京宏业电视机有限公司还款 559,563.87 元，该判决尚未执行。2009 年 11 月由南京市中级人民法院裁定：南京宏业电视机有限公司已不能清偿到期债务，且已资不抵债，宣告破产。根据江苏省南京市中级人民法院（2009）宁民破字第 5-5 号，2013 年 9 月 16 日南京宏业电视机有限公司正式终结破产程序，无财产可供分配。

(3) 2009 年 7 月徐州中央百货大楼股份有限公司向徐州市中级人民法院就江苏恒龙通讯实业有限公司欠款提起诉讼，主张江苏恒龙通讯实业有限公司归还借款 800 万元及利息 108.76 万元，双方达成调解协议，江苏恒龙通讯实业有限公司于 2009 年 12 月 30 日前偿还 300 万元，2010 年 3 月 31 日前偿还 500 万元及所欠利息，自 2009 年 12 月 1 日起至还清欠款之日止期间的利息按每月 0.8% 计算，利息于 2010 年 3 月 31 日前还清。江苏恒龙万相房地产开发有限公司、江苏恒力医院投资有限公司及朱相海个人承担连带担保责任。现案外人王绍滨已申请省高院再审，省高院已立案。根据 2010 徐执字第 063 号，江苏恒龙通讯的房产已经被查封。

截至 2013 年 12 月 31 日徐州中央百货大楼股份有限公司收回本金 300 万元，尚欠本金 450 万元。徐百大对上述债权计提全额坏账准备。

八、 承诺事项

（一） 抵押资产情况

本公司及子公司以房屋建筑物等有形资产和土地使用权取得短期借款 2,753,830,000.000 元，长期借款 1,387,399,261.77 元，具体抵押情况：

资产类别	账面原值	累计折旧（摊销）	资产净值
存货-土地	1,580,039,277.65		1,580,039,277.65
固定资产房屋建筑物	1,014,456,498.47	156,361,731.65	858,094,766.82
土地使用权	194,913,486.76	14,296,479.25	180,617,007.51
投资性房地产	333,297,200.00		333,297,200.00
合计	3,122,706,462.88	170,658,210.90	2,952,048,251.98

（二） 开具承兑汇票和信用证情况：

截止 2013 年 12 月 31 日，公司已开具未到期的银行承兑汇票 98,017,507.59 元，开具信用证 250,000,000.00 元。

（三）其他重大承诺事项

本公司无需要披露的其他承诺事项。

九、资产负债表日后事项

（一）资产负债表日后利润分配情况说明：

根据本公司 2014 年 3 月 25 日召开的第七届董事会第十五次会议决议，本公司 2013 年度实现净利润 220,003,997.03 元，提取 10% 的法定盈余公积金 22,000,399.70 元、拟提取 5% 的任意盈余公积金 11,000,199.85 元，拟每 10 股派发现金股利 1.00 元（含税）。

（二）其他资产负债表日后事项说明：

本公司无需要披露的其他日后事项。

十、其他重要事项说明

（一）租赁

1. 截至 2013 年 12 月 31 日止，本公司与经营租赁租出资产有关的信息如下：

经营租赁租出资产类别	年末账面余额	期初账面余额
房屋建筑物和土地-金润发	333,297,200.00	319,972,100.00

（二）以公允价值计量的资产和负债

单位：人民币元

项 目	期初余额	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	期末余额
金融资产小计	16,727,909.68		9,162,817.25		16,031,880.04
投资性房地产	319,972,100.00	13,325,100.00	106,901,672.76		333,297,200.00
小计	336,700,009.68	13,325,100.00	116,064,490.01		349,329,080.04

十一、母公司财务报表主要项目注释

注释1. 应收账款

1. 应收账款按种类披露

种 类	期末余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款				

种 类	期末余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
按组合计提坏账准备的应收账款				
组合 1	498,982.11	4.12	14,969.46	3.00
组合 2	11,502,212.30	95.12		
组合小计	12,001,194.41	99.24	14,969.46	0.12
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	91,585.39	0.76	91,585.39	100.00
合计	12,092,779.80	100.00	106,554.85	0.88

(续)

种 类	期初余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款				
按组合计提坏账准备的应收账款				
组合 1	124,259.31	6.84	3,727.78	3.00
组合 2	1,601,261.50	88.12		
组合小计	1,725,520.81	94.96	3,727.78	0.22
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	91,585.39	5.04	91,585.39	100.00
合计	1,817,106.20	100.00	95,313.17	5.25

应收账款种类的说明:

(1) 组合中,按账龄分析法计提坏账准备的应收账款:

账龄	期末余额			期初余额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内	498,982.11	100.00	14,969.46	124,259.31	100.00	3,727.78
1—2 年					-	
2—3 年					-	
3—4 年					-	
4—5 年					-	
5 年以上					-	
合计	498,982.11	100.00	14,969.46	124,259.31	100.00	3,727.78

(2) 组合中,采用其他方法计提坏账准备的应收账款:

组合名称	账面余额	坏账准备
------	------	------

组合名称	账面余额	坏账准备
销售支票款等	11,502,212.30	

2. 期末单项金额重大或虽不重大但单独进行减值测试的应收账款坏账准备计提

单位名称	账面余额	坏账准备金额	计提比例（%）	计提理由
第一名	78,000.00	78,000.00	100.00	预计无法收回
第二名	13,585.39	13,585.39	100.00	预计无法收回
合计	91,585.39	91,585.39	100.00	

3. 期末应收账款中无持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位欠款。

4. 期末应收账款中无应收关联方账款情况。

注释2. 其他应收款

1. 其他应收款按种类披露：

2. 种类	期末余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例（%）	金额	比例（%）
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款				
按组合计提坏账准备的其他应收款				
组合 1	985,837.78	0.03	124,895.91	12.67
组合 2	3,926,801,940.54	99.94		
组合小计	3,927,787,778.32	99.97	124,895.91	0.00
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	1,274,955.66	0.03	1,274,955.66	100.00
合计	3,929,062,733.98	100.00	1,399,851.57	

(续)

种类	期初余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例（%）	金额	比例（%）
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款				
按组合计提坏账准备的其他应收款				
组合 1	2,368,508.51	0.08	198,659.34	8.39
组合 2	3,149,184,784.06	99.88	93,981,571.44	2.98
组合小计	3,151,553,292.57	99.96	94,180,230.78	2.99
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	1,274,955.66	0.04	1,274,955.66	100.00

种类	期初余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
合计	3,152,828,248.23	100.00	95,455,186.44	

其他应收款种类的说明：

(1)组合 1 中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

账龄	期末余额			期初余额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内	801,189.79	81.27	24,035.69	1,703,812.34	71.94	51,114.37
1—2 年	4,208.63	0.43	420.86	574,612.44	24.26	57,461.24
2—3 年	100,000.00	10.14	20,000.00	-	-	-
3—4 年	-	-	-	-	-	-
4—5 年	-	-	-	-	-	-
5 年以上	80,439.36	8.16	80,439.36	90,083.73	3.80	90,083.73
合计	985,837.78	100.00	124,895.91	2,368,508.51	100.00	198,659.34

(2)组合 2 中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款：

组合名称	账面金额	坏账准备
销售收款方式	9,330,660.45	
个人借款和备用金	2,519,696.10	
内部往来	3,914,951,583.99	
合计	3,926,801,940.54	

3. 期末单项金额重大或虽不重大但单独进行减值测试的其他应收款坏账准备计提：

单位名称	账面余额	坏账准备金额	计提比例 (%)	计提理由
第一名	1,176,121.66	1,176,121.66	100.00	长期挂账
第二名	50,000.00	50,000.00	100.00	长期挂账
第三名	43,834.00	43,834.00	100.00	长期挂账
第四名	5,000.00	5,000.00	100.00	长期挂账
合计	1,274,955.66	1,274,955.66		

4. 本报告期其他应收款中无持本公司 5% 以上（含 5%）表决权股份的股东单位欠款。

5. 其他应收款金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	性质或内容	金额	年限	占其他应收款总额的比例 (%)
------	--------	-------	----	----	-----------------

单位名称	与本公司关系	性质或内容	金额	年限	占其他应收款总额的比例(%)
南京中央百货连锁有限公司	子公司	借款	1,242,169,351.40	0-4 年	31.61
南京中商房产开发有限公司	子公司	借款	661,993,709.28	0-3 年	16.85
淮安雨润中央新天地置业有限公司	子公司	借款	627,094,079.11	0-4 年	15.96
宿迁中央国际购物广场有限公司	子公司	借款	347,719,430.90	0-4 年	8.85
镇江雨润中央购物广场有限公司	子公司	借款和异地储值卡结余	229,037,077.00	0-2 年	5.83
小计			3,108,013,647.69		79.10

6. 其他应收关联方款项

单位名称	与本公司关系	金额	占其他应收款总额的比例(%)
淮安雨润中央新天地置业有限公司	子公司	627,094,079.11	15.96
济宁市中央百货有限责任公司	子公司	13,335,961.11	0.34
江苏中央新亚百货股份有限公司	子公司	53,551,521.07	1.36
句容雨润中央购物广场有限公司	子公司	10,006,000.00	0.25
句容雨润中央置业有限公司	子公司	24,006,000.00	0.61
南京雨润云中央电子商务有限公司	子公司	5,610.00	0.00
南京中商超市有限公司	子公司	6,079,694.86	0.15
南京中商房产开发有限公司	子公司	661,993,709.28	16.85
南京中央百货连锁有限公司	子公司	1,242,169,351.40	31.61
南京中央商场集团商业管理有限公司	子公司	83,813,048.04	2.13
沭阳雨润中央购物广场有限公司	子公司	122,700,000.00	3.12
泗阳雨润中央新天地置业有限公司	子公司	73,706,675.00	1.88
苏州中商置地有限公司	子公司	123,875,194.71	3.15
铜陵雨润中央购物广场有限公司	子公司	400,000.00	0.01
宿迁中央国际购物广场有限公司	子公司	347,719,430.90	8.85
盱眙雨润中央购物广场有限公司	子公司	27,792,350.00	0.71
徐州中央百货大楼股份有限公司	子公司	30,762,000.00	0.78
徐州中央国际广场置业有限公司	子公司	218,852,351.28	5.57
镇江雨润中央购物广场有限公司	子公司	229,037,077.00	5.83
南京中央商场联合营销集团有限公司	子公司	18,051,530.23	0.46
合计		3,914,951,583.99	99.64

注释3. 长期股权投资

被投资单位	核算方法	投资成本	期初账面余额	本期增减额 (减少以“-”号 填列)	期末账面余额	持股比 例 (%)	表决权 比例 (%)	减值准备金 额	本期 计提 减值 准备 金额	本期现金 红利
南京中央金城仓储超市 有限公司	权益法	6,750,000.00	13,757,234.14	1,509,115.35	15,266,349.49	45.00	45.00			607,500.00
南京太平洋百货有限责 任公司	成本法	159,500,000.00	159,500,000.00	-	159,500,000.00	99.69	99.69			
南京中央百货连锁有限 公司	成本法	190,000,000.00	190,000,000.00	-	190,000,000.00	100.00	100.00			
南京中商房产开发有限 公司	成本法	61,512,000.00	61,512,000.00	-	61,512,000.00	99.00	99.00			
淮安中央新亚置业有限 公司	成本法	5,300,000.00	5,300,000.00	-	5,300,000.00	5.00	5.00			
苏州中商置地有限公司	成本法	8,400,000.00	8,400,000.00	-	8,400,000.00	5.00	5.00			
宿迁中央国际购物广场	成本法	5,000,000.00	5,000,000.00	-	5,000,000.00	5.00	5.00			
淄博中央国际购物有限 公司	成本法	20,000,000.00	20,000,000.00	-	20,000,000.00	100.00	100.00	20,000,000.00		
徐州中央国际广场置业 有限公司	成本法	15,000,000.00	15,000,000.00		15,000,000.00	5.00	5.00			
江苏中央新亚百货股份 有限公司	成本法	118,503,042.50	118,503,042.50		118,503,042.50	56.90	56.90			
淮安雨润中央新天地置	成本法	15,000,000.00	15,000,000.00		15,000,000.00	5.00	5.00			

业有限公司										
济宁市中央百货有限责任公司	成本法	6,000,000.00	6,000,000.00	-	6,000,000.00	5.00	5.00			
泗阳雨润中央新天地置业有限公司	成本法	5,000,000.00	5,000,000.00		5,000,000.00	5.00	5.00			
湖北大冶中央国际商业管理有限公司	成本法	1,500,000.00	1,500,000.00		1,500,000.00	5.00	5.00			
洛阳中央百货大楼有限公司	成本法	16,414,000.00	16,414,000.00		16,414,000.00	5.00	5.00			
南京中央商场集团联合营销有限公司	成本法	2,500,000.00	2,500,000.00		2,500,000.00	5.00	5.00			
南京中商超市有限公司	成本法	500,000.00	500,000.00		500,000.00	5.00	5.00			
镇江雨润中央购物广场有限公司	成本法	9,988,004.60	9,988,004.60		9,988,004.60	5.00	5.00			
南京中央商场集团商业管理有限公司	成本法	300,000.00	300,000.00	1,200,000.00	1,500,000.00	5.00	5.00			
盱眙雨润中央购物广场有限公司	成本法	2,000,000.00	2,000,000.00		2,000,000.00	5.00	5.00			
新沂雨润中央购物广场有限公司	成本法	5,000,000.00	2,000,000.00	3,000,000.00	5,000,000.00	5.00	5.00			
嘉兴雨润中央购物广场有限公司	成本法	1,500,000.00		1,500,000.00	1,500,000.00	5.00	5.00			
句容雨润中央购物广场有限公司	成本法	500,000.00		500,000.00	500,000.00	5.00	5.00			
句容雨润中央置业有限	成本法	500,000.00		500,000.00	500,000.00	5.00	5.00			

公司										
南京雨润云中央电子商务有限公司	成本法	2,500,000.00		2,500,000.00	2,500,000.00	5.00	5.00			
济宁雨润中央购物广场有限公司	成本法	14,000,000.00		14,000,000.00	14,000,000.00	70.00	70.00			
铜陵雨润中央购物广场有限公司	成本法	1,500,000.00		1,500,000.00	1,500,000.00	5.00	5.00			
南京中央商场酒店管理 有限公司	成本法	50,000.00		50,000.00	50,000.00	5.00	5.00			
海安雨润中央购物广场 有限公司	成本法	1,000,000.00		1,000,000.00	1,000,000.00	5.00	5.00			
建湖雨润中央购物广场 有限公司	成本法	1,000,000.00		1,000,000.00	1,000,000.00	5.00	5.00			
南京雨润中央房地产经 纪有限公司	成本法	1,900,000.00		1,900,000.00	1,900,000.00	95.00	95.00			
沭阳雨润中央购物广场 有限公司	成本法	19,000,000.00		19,000,000.00	19,000,000.00	95.00	95.00			
天津华联商厦	成本法	648,000.00	648,000.00		648,000.00			648,000.00		85,356.00
江苏联合信托投资公司	成本法	100,000.00	100,000.00		100,000.00			100,000.00		
南京经纬实业公司	成本法	500,000.00	500,000.00		500,000.00			500,000.00		
*ST 炎黄	成本法	150,000.00	150,000.00		150,000.00					
南大科技园股份有限公 司	成本法	18,000,000.00	18,000,000.00		18,000,000.00	15.25	15.25	18,000,000.00		
南京证券有限责任公司	成本法	24,836,000.00	24,836,000.00		24,836,000.00	1.32	1.32			1,183,043.40
合计		741,851,047.10	702,408,281.24	49,159,115.35	751,567,396.59	802.16	802.16	39,248,000.00		1,875,899.40

长期股权投资的说明：

1、本公司于 2013 年 4 月出资 150 万元与子公司南京中央百货连锁有限公司共同投资 3000 万元投资设立子公司嘉兴雨润中央购物广场有限公司，持有其股权的 5%；本公司于 2013 年 5 月出资 50 万元与子公司南京中央百货连锁有限公司共同投资 1000 万元投资设立子公司句容雨润中央购物广场有限公司，持有其股权的 5%；本公司于 2013 年 5 月出资 50 万元与子公司南京中商房产开发有限公司共同投资 1000 万元设立子公司句容雨润中央置业有限公司，持有其股权的 5%；本公司于 2013 年 6 月出资 250 万元与子公司南京中央百货连锁有限公司共同投资 5000 万元投资设立子公司南京雨润云中央电子商务有限公司，持有其股权的 5%；本公司于 2013 年 4 月出资 1400 万元与子公司徐州中央百货大楼股份有限公司共同出资 3000 万元投资设立子公司济宁雨润中央购物广场有限公司，持有其股权的 70%；本公司于 2013 年 6 月出资 150 万元与子公司南京中央百货连锁有限公司共同出资 3000 万元投资设立子公司铜陵雨润中央购物广场有限公司，持有其股权的 5%；本公司于 2013 年 11 月与子公司南京中央百货连锁有限公司共同出资 200 万元设立南京雨润中央房地产经纪有限公司，本公司持有其股权的 95%；本公司于 2013 年 8 月与子公司南京中央百货连锁有限公司共同出资 100 万元设立南京中央商场酒店管理有限公司，本公司持有其股权的 5%；本公司于 2013 年 10 月与子公司南京中央百货连锁有限公司共同出资 2000 万元投资设立建湖雨润中央购物广场有限公司，本公司持有其股权的 5%；本公司于 2013 年 9 月与子公司南京中央百货连锁有限公司共同出资 2000 万元投资设立海安雨润中央购物广场有限公司，本公司持有其股权的 5%；本公司于 2013 年 11 月与子公司南京中商房产开发有限公司共同出资 2000 万元投资设立沭阳雨润中央购物广场有限公司，本公司持有其股权的 95%。

2、子公司淄博中央国际购物有限公司正在清算中，对其计提全额减值准备。

注释4. 营业收入及营业成本**1. 营业收入、营业成本**

项 目	本期发生额	上期发生额
营业收入	2,949,474,725.89	2,838,518,011.83
其中：主营业务收入	2,914,370,282.58	2,811,524,835.18
其他业务收入	35,104,443.31	26,993,176.65
营业成本	2,344,707,815.11	2,228,350,807.40
其中：主营业务成本	2,344,543,756.56	2,228,194,539.44
其他业务成本	164,058.55	156,267.96

2. 主营业务（分行业）

项 目	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
商业	2,914,370,282.58	2,344,543,756.56	2,811,524,835.18	2,228,194,539.44

注释5. 投资收益**1. 投资收益明细**

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	1,268,399.40	
权益法核算的长期股权投资收益	2,116,615.35	2,134,819.23
处置长期股权投资产生的投资收益		50,000.00
持有可供出售金融资产等期间取得的投资收益	738,000.00	738,000.00
合计	4,123,014.75	2,922,819.23

2. 按成本法核算的长期股权投资收益

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
南京证券有限公司	1,183,043.40		上期未分红
天津华联商厦	85,356.00		
合计	1,268,399.40		

3. 按权益法核算的长期股权投资收益

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
南京中央金城仓储超市有限公司	2,116,615.35	2,134,819.23	

注释6. 现金流量表补充资料

项 目	本期金额	上期金额
1.将净利润调节为经营活动现金流量		

项 目	本期金额	上期金额
净利润	220,003,997.03	77,397,970.17
加：资产减值准备	-94,044,093.19	-14,579,706.74
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	28,912,280.59	24,960,282.92
无形资产摊销	1,949,181.33	1,001,380.00
长期待摊费用摊销	1,010,527.28	-
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）	435,216.05	592,104.53
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）	154,877,215.62	161,383,413.61
投资损失（收益以“-”号填列）	-4,123,014.75	-2,922,819.23
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	34,842,822.13	-1,643,197.58
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	189,625.00	-246,000.00
存货的减少（增加以“-”号填列）	3,821,050.01	1,693,893.11
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-56,790,612.43	-433,723,963.38
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	57,141,216.75	395,349,889.41
其他	-1,109,823.00	-1,169,364.50
经营活动产生的现金流量净额	347,115,588.42	208,093,882.32
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	396,270,342.52	483,938,257.84
减：现金的期初余额	483,938,257.84	529,328,798.26
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	-87,667,915.32	-45,390,540.42

十二、 补充资料

（一） 当期非经常性损益明细表

项 目	金 额	说 明
-----	-----	-----

项 目	金 额	说 明
非流动资产处置收益	5,116.31	
计入当期损益的政府补助	1,017,058.12	
罚款收入	619,475.00	
投资性房地产公允价值变动收益	13,325,100.00	
成本法取得的投资收益	1,780,893.00	
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	-3,130,795.00	
非流动资产处置支出	-564,113.03	
对外捐赠	-2,069,511.00	
罚款支出	-282,045.16	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-300,637.13	
所得税影响额	539,026.56	
少数股东权益影响额（税后）	9,594.44	
合 计	10,949,162.11	

（二） 净资产收益率及每股收益：

报告期利润	加权平均净资产收益率（%）	每股收益	
		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	43.86	0.993	0.993
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	43.02	0.974	0.974

（三） 公司主要会计报表项目的异常情况及原因的说明

1. 金额异常或比较期间变动异常的报表项目

报表项目	期末余额 (或本期金额)	期初余额 (或上期金额)	变动比率	变动原因
应收帐款	11,532,866.83	2,335,562.95	393.79%	期末未及时结算
预付帐款	338,284,185.49	110,971,784.16	204.84%	地产项目预付土地款和工程款
其他应收款	125,094,992.07	195,652,436.56	-36.06%	往来收回
固定资产	2,078,992,962.90	1,565,931,704.07	32.76%	建设规模增加
在建工程	67,369,779.38	106,469,775.28	-36.72%	完工结转固定资产
无形资产	235,387,181.65	102,416,778.98	129.83%	子公司本期增加土地
长期待摊费用	23,042,571.37	9,082,694.25	153.70%	道具费用和柜台装修费用增加
应付票据	98,017,507.59	263,203,653.86	-62.76%	票据结算减少
应付帐款	1,051,862,242.83	674,236,908.83	56.01%	地产项目应付工程款增加
应交税费	-29,897,314.17	12,392,609.90	-341.25%	预交税金增加

报表项目	期末余额 (或本期金额)	期初余额 (或上期金额)	变动比率	变动原因
一年内到期的非流动负债	129,000,000.00	67,000,000.00	92.54%	长期借款转入
其他流动负债	27,116,151.38	61,916,939.44	-56.21%	已兑付积分增加
长期借款	1,768,399,261.77	1,254,404,457.04	40.98%	筹资规模增加
营业税金及附加	207,644,822.01	156,998,945.69	32.26%	收入增加
资产减值损失	-5,720,660.84	14,119,617.67	-140.52%	款项的收回
营业外支出	8,085,590.49	15,553,135.30	-48.01%	非常规性费用减少
所得税费用	209,285,062.76	38,083,649.40	449.54%	利润增加
经营活动产生现金流量净额	-733,965,634.67	-303,114,178.09	142.14%	地产投入增加
投资活动产生现金流量净额	-391,594,344.52	-194,106,280.39	101.74%	长期资产投入增加

十三、 财务报表的批准报出

本财务报表业经公司全体董事于 2014 年 3 月 25 日批准报出。

第十一节 备查文件目录

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

董事长：

南京中央商场（集团）股份有限公司

2014 年 3 月 25 日

合并资产负债表

2013 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	期末余额	年初余额
流动资产:			
货币资金		1,351,215,716.68	1,606,728,185.88
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
应收票据			900,000.00
应收账款		11,532,866.83	2,335,562.95
预付款项		338,284,185.49	110,971,784.16
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
应收利息			
应收股利			
其他应收款		125,094,992.07	195,652,436.56
买入返售金融资产			
存货		5,226,594,503.71	4,319,344,345.27
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		92,588,132.29	85,030,039.48
流动资产合计		7,145,310,397.07	6,320,962,354.30
非流动资产:			
发放委托贷款及垫款			
可供出售金融资产		16,139,820.48	16,727,909.68
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资		44,924,817.72	43,415,702.37
投资性房地产		333,297,200.00	319,972,100.00
固定资产		2,078,992,962.90	1,565,931,704.07

在建工程		67,369,779.38	106,469,775.28
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产		235,387,181.65	102,416,778.98
开发支出			
商誉		69,540,837.96	69,540,837.96
长期待摊费用		23,042,571.37	9,082,694.25
递延所得税资产		125,505,271.08	142,409,298.89
其他非流动资产			
非流动资产合计		2,994,200,442.54	2,375,966,801.48
资产总计		10,139,510,839.61	8,696,929,155.78
流动负债：			
短期借款		3,657,725,570.33	3,100,000,000.00
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
交易性金融负债		199,123,390.00	
应付票据		98,017,507.59	263,203,653.86
应付账款		1,051,862,242.83	674,236,908.83
预收款项		892,993,941.25	1,273,686,744.24
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬		277,021,967.10	381,467,274.13
应交税费		-29,897,314.17	12,392,609.90
应付利息		24,509,590.37	
应付股利		13,707,387.89	13,446,322.51
其他应付款		314,218,683.03	405,720,946.14
应付分保账款			
保险合同准备金			

代理买卖证券款			
代理承销证券款			
一年内到期的非流动负债		129,000,000.00	67,000,000.00
其他流动负债		27,116,151.38	61,916,939.44
流动负债合计		6,655,399,117.60	6,253,071,399.05
非流动负债：			
长期借款		1,768,399,261.77	1,254,404,457.04
应付债券			
长期应付款		72,372,400.55	72,953,179.73
专项应付款			
预计负债		124,509,940.96	121,379,145.96
递延所得税负债		44,132,900.76	39,476,931.02
其他非流动负债		168,604,270.61	168,604,270.61
非流动负债合计		2,178,018,774.65	1,656,817,984.36
负债合计		8,833,417,892.25	7,909,889,383.41
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		574,167,436.00	143,541,859.00
资本公积		128,906,574.04	358,993,103.18
减：库存股			
专项储备			
盈余公积		163,622,055.80	138,921,122.09
一般风险准备			
未分配利润		433,538,384.51	141,697,145.17
外币报表折算差额			
归属于母公司所有者权益合计		1,300,234,450.35	783,153,229.44
少数股东权益		5,858,497.01	3,886,542.93
所有者权益合计		1,306,092,947.36	787,039,772.37
负债和所有者权益总计		10,139,510,839.61	8,696,929,155.78

法定代表人：祝义财

主管会计工作负责人：陈新生

会计机构负责人：金福

母公司资产负债表

2013 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	期末余额	年初余额
流动资产:			
货币资金		419,305,795.76	616,760,226.20
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款		11,986,224.95	1,721,793.03
预付款项		7,372,045.97	1,151,567.77
应收利息			
应收股利			
其他应收款		3,927,662,882.41	3,057,373,061.79
存货		37,622,343.88	41,443,393.89
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		8,734,492.67	
流动资产合计		4,412,683,785.64	3,718,450,042.68
非流动资产:			
可供出售金融资产		11,439,000.00	10,680,500.00
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资		712,819,396.59	663,160,281.24
投资性房地产			
固定资产		683,773,727.21	604,118,621.81
在建工程		33,544,813.25	27,255,449.08
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产		17,194,312.87	15,366,387.22
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		8,266,645.62	
递延所得税资产		55,677,992.01	90,520,814.14
其他非流动资产			
非流动资产合计		1,522,715,887.55	1,411,102,053.49
资产总计		5,935,399,673.19	5,129,552,096.17
流动负债:			

短期借款		2,299,830,000.00	2,326,000,000.00
交易性金融负债			
应付票据		71,423,000.00	202,419,582.25
应付账款		260,259,370.71	250,330,562.09
预收款项		478,459,909.31	451,114,788.31
应付职工薪酬		167,203,461.63	251,990,652.47
应交税费		-17,057,329.06	-40,064,281.76
应付利息			
应付股利		9,356,368.38	9,089,639.34
其他应付款		921,693,535.60	524,739,416.04
一年内到期的非流动负债		54,000,000.00	10,000,000.00
其他流动负债		15,363,714.15	17,041,699.75
流动负债合计		4,260,532,030.72	4,002,662,058.49
非流动负债：			
长期借款		490,000,000.00	110,000,000.00
应付债券			
长期应付款			
专项应付款			
预计负债			
递延所得税负债		2,296,401.17	2,106,776.17
其他非流动负债			
非流动负债合计		492,296,401.17	112,106,776.17
负债合计		4,752,828,431.89	4,114,768,834.66
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		574,167,436.00	143,541,859.00
资本公积		76,231,063.63	305,329,162.63
减：库存股			
专项储备			
盈余公积		163,610,354.50	138,909,420.79
一般风险准备			
未分配利润		368,562,387.17	427,002,819.09
所有者权益（或股东权益）合计		1,182,571,241.30	1,014,783,261.51
负债和所有者权益（或股东权益） 总计		5,935,399,673.19	5,129,552,096.17

法定代表人：祝义财

主管会计工作负责人：陈新生

会计机构负责人：金福

合并利润表
2013 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业总收入		7,318,643,000.88	6,027,834,658.53
其中：营业收入		7,318,643,000.88	6,027,834,658.53
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		6,550,545,261.73	5,923,181,361.31
其中：营业成本		5,451,947,937.25	4,675,394,688.55
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险合同准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
营业税金及附加		207,644,822.01	156,998,945.69
销售费用		322,369,899.92	290,734,890.91
管理费用		440,757,751.06	595,980,915.73
财务费用		133,545,512.33	189,952,302.76
资产减值损失		-5,720,660.84	14,119,617.67
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		13,325,100.00	
投资收益（损失以“-”号填列）		4,929,309.63	4,246,567.09

其中：对联营企业和合营企业的投资收益		2,116,615.35	2,134,819.23
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		786,352,148.78	108,899,864.31
加：营业外收入		3,380,138.60	3,145,598.31
减：营业外支出		8,085,590.49	15,553,135.30
其中：非流动资产处置损失		564,113.03	1,074,911.01
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		781,646,696.89	96,492,327.32
减：所得税费用		209,285,062.76	38,083,649.40
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		572,361,634.13	58,408,677.92
归属于母公司所有者的净利润		570,285,668.29	58,036,456.13
少数股东损益		2,075,965.84	372,221.79
六、每股收益：			
（一）基本每股收益		0.993	0.101
（二）稀释每股收益		0.993	0.101
七、其他综合收益		-441,066.90	106,671,601.94
八、综合收益总额		571,920,567.23	165,080,279.86
归属于母公司所有者的综合收益总额		569,866,113.15	164,613,472.40
归属于少数股东的综合收益总额		2,054,454.08	466,807.46

法定代表人：祝义财

主管会计工作负责人：陈新生

会计机构负责人：金福

母公司利润表
2013 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入		2,949,474,725.89	2,838,518,011.83
减：营业成本		2,344,707,815.11	2,228,350,807.40
营业税金及附加		39,635,282.08	45,076,674.94
销售费用		125,159,214.82	131,251,478.85
管理费用		157,248,158.22	299,881,016.95
财务费用		71,114,384.44	57,074,671.02
资产减值损失		-94,044,093.19	-14,579,706.74
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
投资收益（损失以“-”号填列）		4,123,014.75	2,922,819.23
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		2,116,615.35	2,134,819.23
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		309,776,979.16	94,385,888.64
加：营业外收入		1,782,653.21	915,044.75
减：营业外支出		2,149,509.89	5,518,766.64
其中：非流动资产处置损失		435,216.05	592,104.53
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		309,410,122.48	89,782,166.75
减：所得税费用		89,406,125.45	12,384,196.58
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		220,003,997.03	77,397,970.17
五、每股收益：			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			
六、其他综合收益		568,875.00	-738,000.00
七、综合收益总额		220,572,872.03	76,659,970.17

法定代表人：祝义财

主管会计工作负责人：陈新生

会计机构负责人：金福

合并现金流量表
2013 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量:			
销售商品、提供劳务收到的现金		7,862,822,615.58	7,346,036,307.45
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保险业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
处置交易性金融资产净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		129,893,402.84	16,864,915.84
经营活动现金流入小计		7,992,716,018.42	7,362,901,223.29
购买商品、接受劳务支付的现金		7,207,401,767.67	6,050,950,065.70
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		471,306,144.05	419,883,933.34
支付的各项税费		644,765,318.99	529,432,769.57
支付其他与经营活动有关的现金		403,208,422.38	665,748,632.77
经营活动现金流出小计		8,726,681,653.09	7,666,015,401.38
经营活动产生的现金流量净额		-733,965,634.67	-303,114,178.09
二、投资活动产生的现金流量:			
收回投资收到的现金			50,000.00
取得投资收益收到的现金		3,420,194.28	6,256,753.79
处置固定资产、无形资产和其他长期		108,213.57	362,077.65

资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		3,528,407.85	6,668,831.44
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		395,122,752.38	192,346,112.78
投资支付的现金			8,428,999.05
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		395,122,752.38	200,775,111.83
投资活动产生的现金流量净额		-391,594,344.53	-194,106,280.39
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		6,397,998,960.33	5,402,250,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		6,397,998,960.33	5,402,250,000.00
偿还债务支付的现金		5,135,155,195.27	4,259,912,587.53
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		328,509,522.91	204,959,328.93
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		5,663.66	822,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金		6,480,000.00	
筹资活动现金流出小计		5,470,144,718.18	4,464,871,916.46
筹资活动产生的现金流量净额		927,854,242.15	937,378,083.54
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		-197,705,737.04	440,157,625.06
加：期初现金及现金等价物余额		1,413,931,478.63	973,773,853.57
六、期末现金及现金等价物余额		1,216,225,741.59	1,413,931,478.63

法定代表人：祝义财

主管会计工作负责人：陈新生

会计机构负责人：金福

母公司现金流量表
2013 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量:			
销售商品、提供劳务收到的现金		3,424,324,761.89	3,374,944,588.94
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		101,938,936.59	126,406,939.27
经营活动现金流入小计		3,526,263,698.48	3,501,351,528.21
购买商品、接受劳务支付的现金		2,728,748,526.32	2,460,553,739.77
支付给职工以及为职工支付的现金		207,554,952.21	200,268,432.37
支付的各项税费		151,071,161.39	216,574,233.72
支付其他与经营活动有关的现金		136,577,077.35	415,861,240.03
经营活动现金流出小计		3,179,148,110.06	3,293,257,645.89
经营活动产生的现金流量净额		347,115,588.42	208,093,882.32
二、投资活动产生的现金流量:			
收回投资收到的现金			50,000.00
取得投资收益收到的现金		2,613,899.40	1,345,500.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		57,606.84	157,932.84
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		2,671,506.24	1,553,432.84
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		126,639,573.73	118,723,302.89
投资支付的现金		674,303,510.00	7,806,320.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			

投资活动现金流出小计		800,943,083.73	126,529,622.89
投资活动产生的现金流量净额		-798,271,577.49	-124,976,190.05
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		3,360,315,230.00	2,775,000,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		3,360,315,230.00	2,775,000,000.00
偿还债务支付的现金		2,789,150,000.00	2,574,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		207,677,156.25	200,765,764.33
支付其他与筹资活动有关的现金			128,742,468.36
筹资活动现金流出小计		2,996,827,156.25	2,903,508,232.69
筹资活动产生的现金流量净额		363,488,073.75	-128,508,232.69
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		-87,667,915.32	-45,390,540.42
加：期初现金及现金等价物余额		483,938,257.84	529,328,798.26
六、期末现金及现金等价物余额		396,270,342.52	483,938,257.84

法定代表人：祝义财

主管会计工作负责人：陈新生

会计机构负责人：金福

合并所有者权益变动表
2013 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	本期金额									
	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	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润			其他
一、上年年末余额	143,541,859.00	358,993,103.18			138,921,122.09		141,697,145.17		3,886,542.93	787,039,772.37
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年初余额	143,541,859.00	358,993,103.18			138,921,122.09		141,697,145.17		3,886,542.93	787,039,772.37
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	430,625,577.00	-230,086,529.14			24,700,933.71		291,841,239.34		1,971,954.08	519,053,174.99
（一）净利润							570,285,668.29		2,075,965.84	572,361,634.13
（二）其他综合收益		-419,555.14							-21,511.76	-441,066.90
上述（一）和（二）小计		-419,555.14					570,285,668.29		2,054,454.08	571,920,567.23
（三）所有者投入和减少资本									-82,500.00	-82,500.00
1．所有者投入资本									-82,500.00	-82,500.00
2．股份支付计入所有者权益的金额										
3．其他										

（四）利润分配				25,870,298.21		-78,655,190.45			-52,784,892.24
1. 提取盈余公积				25,870,298.21		-25,870,298.21			
2. 提取一般风险准备									
3. 对所有者（或股东）的分配						-51,675,069.24			-51,675,069.24
4. 其他						-1,109,823.00			-1,109,823.00
（五）所有者权益内部结转	430,625,577.00	-229,666,974.00		-1,169,364.50		-199,789,238.50			
1. 资本公积转增资本（或股本）	229,666,974.00	-229,666,974.00							
2. 盈余公积转增资本（或股本）									
3. 盈余公积弥补亏损									
4. 其他	200,958,603.00			-1,169,364.50		-199,789,238.50			
（六）专项储备									
1. 本期提取									
2. 本期使用									
（七）其他									
四、本期期末余额	574,167,436.00	128,906,574.04		163,622,055.80		433,538,384.51		5,858,497.01	1,306,092,947.36

单位:元 币种:人民币

项目	上年同期金额									
	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	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	143,541,859.00	260,845,085.96			136,831,122.37		109,886,750.70		4,305,685.42	655,410,503.45
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年初余额	143,541,859.00	260,845,085.96			136,831,122.37		109,886,750.70		4,305,685.42	655,410,503.45
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）		98,148,017.22			2,089,999.72		31,810,394.47		-419,142.49	131,629,268.92
（一）净利润							58,036,456.13		372,221.79	58,408,677.92
（二）其他综合收益		106,577,016.27							94,585.67	106,671,601.94
上述（一）和（二）小计		106,577,016.27					58,036,456.13		466,807.46	165,080,279.86
（三）所有者投入和减少资本		-8,428,999.05							-885,949.95	-9,314,949.00
1. 所有者投入资本										
2. 股份支付计入所有者权益的金额										
3. 其他		-8,428,999.05							-885,949.95	-9,314,949.00
（四）利润分配					11,013,500.72		-35,149,562.66			-24,136,061.94

1. 提取盈余公积					11,013,500.72		-11,013,500.72			
2. 提取一般风险准备										
3. 对所有者（或股东）的分配							-22,966,697.44			-22,966,697.44
4. 其他							-1,169,364.50			-1,169,364.50
（五）所有者权益内部结转					-8,923,501.00		8,923,501.00			
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. 其他					-8,923,501.00		8,923,501.00			
（六）专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
（七）其他										
四、本期期末余额	143,541,859.00	358,993,103.18			138,921,122.09		141,697,145.17		3,886,542.93	787,039,772.37

法定代表人：祝义财

主管会计工作负责人：陈新生

会计机构负责人：金福

母公司所有者权益变动表
2013 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	本期金额							
	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	143,541,859.00	305,329,162.63			138,909,420.79		427,002,819.09	1,014,783,261.51
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年初余额	143,541,859.00	305,329,162.63			138,909,420.79		427,002,819.09	1,014,783,261.51
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	430,625,577.00	-229,098,099.00			24,700,933.71		-58,440,431.92	167,787,979.79
（一）净利润							220,003,997.03	220,003,997.03
（二）其他综合收益		568,875.00						568,875.00
上述（一）和（二）小计		568,875.00					220,003,997.03	220,572,872.03
（三）所有者投入和减少资本								
1．所有者投入资本								
2．股份支付计入所有者权益的金额								
3．其他								

（四）利润分配					25,870,298.21		-78,655,190.45	-52,784,892.24
1. 提取盈余公积					25,870,298.21		-25,870,298.21	
2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者（或股东）的分配							-51,675,069.24	-51,675,069.24
4. 其他							-1,109,823.00	-1,109,823.00
（五）所有者权益内部结转	430,625,577.00	-229,666,974.00			-1,169,364.50		-199,789,238.50	
1. 资本公积转增资本（或股本）	229,666,974.00	-229,666,974.00						
2. 盈余公积转增资本（或股本）								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他	200,958,603.00				-1,169,364.50		-199,789,238.50	
（六）专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
（七）其他								
四、本期期末余额	574,167,436.00	76,231,063.63			163,610,354.50		368,562,387.17	1,182,571,241.30

单位:元 币种:人民币

项目	上年同期金额							
	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	143,541,859.00	306,067,162.63			136,819,421.07		375,830,910.58	962,259,353.28
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年年初余额	143,541,859.00	306,067,162.63			136,819,421.07		375,830,910.58	962,259,353.28
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）		-738,000.00			2,089,999.72		51,171,908.51	52,523,908.23
（一）净利润							77,397,970.17	77,397,970.17
（二）其他综合收益		-738,000.00						-738,000.00
上述（一）和（二）小计		-738,000.00					77,397,970.17	76,659,970.17
（三）所有者投入和减少资本								
1. 所有者投入资本								
2. 股份支付计入所有者权益的金额								
3. 其他								
（四）利润分配					11,013,500.72		-35,149,562.66	-24,136,061.94
1. 提取盈余公积					11,013,500.72		-11,013,500.72	

2.提取一般风险准备								
3. 对所有者（或股东）的分配							-22,966,697.44	-22,966,697.44
4. 其他							-1,169,364.50	-1,169,364.50
（五）所有者权益内部结转					-8,923,501.00		8,923,501.00	
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. 其他					-8,923,501.00		8,923,501.00	
（六）专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
（七）其他								
四、本期期末余额	143,541,859.00	305,329,162.63			138,909,420.79		427,002,819.09	1,014,783,261.51

法定代表人：祝义财

主管会计工作负责人：陈新生

会计机构负责人：金福