



股票代码:中央商场 股票代码:600280 编号:临2019--037
南京中央商场(集团)股份有限公司
关于上海证券交易所对公司2018年
年度报告事后审核问询函的回复公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

南京中央商场(集团)股份有限公司(以下简称“公司”)于2019年5月29日收到上海证券交易所《关于对南京中央商场(集团)股份有限公司2018年年度报告的事后审核问询函》(上证上函【2019】080号)(以下简称“问询函”)，公司就问询函关注的相关问题逐项进行了认真核查落实，现就相关问题的回复公告如下：

一、关于经营情况
1.年报披露，公司2018年实现营业收入82.51亿元，同比减少2.41%，实现归母净利润-3.41亿元，同比减少242.45%，扣非后归母净利润-3.21亿元，同比下降224.06%。公司2018年1至4季度分别实现营业收入21.18亿元、20.08亿元、18.51亿元、22.73亿元，分别实现归母净利润3,974.86万元、3,034.21万元、355.35万元、-4.14亿元。请公司补充披露：(1)结合零售及房地产业务经营特点和行业情况，具体解释公司利润大幅下降的原因及合理性；(2)公司1至4季度归母净利润变化幅度较大，具体及合理性；(3)第四季度大额亏损的原因及合理性。请年审会计师发表意见。

回复：
(1)结合零售及房地产业务经营特点和行业情况，具体解释公司利润大幅下降的原因及合理性
公司2018年合并净利润为-34,699.92万元，同比下降234.52%，实现归属于母公司净利润-34,307.02万元，同比减少242.45%，主要原因是公司地产板块项目计提存货跌价准备、淮安雨润广场项目停工财务费用不能资本化以及本期地产项目收入减少等原因所致。具体如下：
①2018年计提存货跌价准备14,815.26万元，其中宿迁项目计提存货跌价准备13,083.38万元，亏损项目计提存货跌价准备1,308.44万元，其他地产项目和百货合计计提存货跌价准备423.44万元。
②江苏中央新亚百货股份有限公司雨润广场（简称雨润广场）净利润较同期下降15,441.91万元，原因系雨润广场开发的淮安雨润广场项目根据公司章程第八届董事会第十二次会议决议（公告编号：临2017-067）拟对项目与外部战略伙伴寻求战略合作，于2018年年初停工，因利息支出不再符合资本化条件而增加财务费用15,417.43万元。
③公司地产各项目根据房地产行业收入确认的原则，本期地产各项目交付同比下降，报告期地产项目确认营业收入160,819.58万元，较同期减少60,500.16万元；实现营业毛利15,303.05万元，较同期下降37,294.37万元。地产确认营业毛利大幅减少，导致本期利润下降。
公司地产项目主要集中在江苏省内四五线城市，由于受相关地方政策和市场因素的影响，所开发综合体项目去化周期延长、销售毛利率下降，部分类别成本倒挂出现减值情形，很大程度影响到公司利润水平。

2018年公司主营百货零售业实现营业收入657,588.01万元，同比增长6.52%，实现营业毛利146,610.24万元，同比增长6.07%，除新开门店的培育期延长和部分门店增加租金外，总体经营平稳和业绩正常。
(2)公司2018年1至4季度归母净利润变化幅度较大的原因及合理性

项目	2018年 第一季度 (1-3月份)	2018年 第二季度 (4-6月份)	2018年 第三季度 (7-9月份)	2018年 第四季度 (10-12月份)
归属于上市公司股东的净利润	3,974.86	3,034.21	355.35	-4,141.91

2018年公司2018年分别实现营业收入211,824.68万元、200,840.37万元、184,956.04万元、227,355.43万元，营业收入变化相对较稳定，对公司利润影响不大。但3-4季度出现利润下降的主要原因：
①2018年四季度计提存货跌价准备13,083.44万元，其中宿迁项目计提存货跌价准备13,083.38万元，亏损项目计提存货跌价准备1,308.44万元，其他地产项目和百货合计计提存货跌价准备423.44万元。
②公司四季度对开发项目成本进行了清算，增加成本支出，导致地产类公司四季度营业毛利减少12,331.58万元。

③子公司湖北大冶中央国际商业管理有限公司、南京中央商场商业管理有限公司和铜陵雨润中央购物广场有限公司下半年新签租赁合同导致下半年租金费用相较于上半年增加811.43万元，形成利润同比减少。

④子公司安徽中顺便利服务有限公司2018年7月5日开业，因罗森公司合作，在四季度为罗森中国支付大篇幅品牌使用费，同期经营相关费用增加，营业毛利无法覆盖，导致下半年增加亏损1,465.51万元。

⑤子公司徐州中央百货大楼股份有限公司于2018年同徐州和瑞华物业资产经营管理有限责任公司签订租赁合同，增加房租支出1,387.67万元。
⑥母公司于四季度转让上海公司徐州中央国际广场置业有限公司100%股权，至2018年末母公司同徐州中央国际广场置业有限公司的借款4.28亿元尚未收回，增加财务费用720.56万元和计提坏账准备1,283.24万元。

⑦子公司江苏中央新亚百货股份有限公司雨润广场同中建三局集团有限公司的合同纠纷于四季度调解达成和解协议，增加财务费用3,076.14万元。

⑧母公司对长江江昇投资股份有限公司按照权益法核算的四季度投资亏损为1,780.42万元，前三季度累计投资亏损为530.26万元。

(3)第四季度大额亏损的原因及合理性。
百货零售业主营业务稳定，业绩相对均衡，四季度大额亏损原因及合理性如第(2)部分所述，主要是地产毛利减少和下半年发生的会计估计计提了减值准备产生的亏损。罗森项目和长江江昇等新业务在四季度也扩大了一定的亏损。

年审会计师核查意见：
①公司2018年度房地产销售收入1,607,637,154.92元，占公司2018年度营业收入总额19.49%，由于房地产销售收入金额重大，且存在收入计入不正确会计期间或收入被操纵的风险，因此我们将房地产销售收入确认为关键审计事项。

②我们将审计程序包括：了解和评价管理层与收入确认相关的内部控制的设计并运行有效性；对关键人员确认销售收入的项目，检查与项目相关的竣工备案资料等支持文件；针对本年确认的房地产销售收入，对完工项目获取公司销售台账信息，将财务数据与业务数进行核对；对从物业公司获取房屋交付手续资料，检查房屋买卖合同及可以证明房产已达到交付条件的支持性文件，以评价相关房地产销售收入是否符合收入确认政策；就资产负债表日前后房地产销售收入的项目，选取样本，检查可以证明房产已达到交付条件的支持性文件，以评价相关房地产销售收入是否在恰当的期间确认。

③公司开发成本和开发产品账面价值为8,423,506,346.30元，其中账面余额8,618,334,138.99元，存货跌价准备为194,827,792.69元。当存货成本高于其可变现净值时，公司根据成本与其可变现净值的差额计提存货跌价准备，可变现净值的确认涉及重大会计估计，包括对预计售价和预计收入成本等的估计。该类会计估计存在重大不确定性，由于存货金额的重大，而可变现净值的确定涉及重大会计估计，我们将存货跌价准备识别为关键审计事项。

④我们将审计程序包括：了解和评价管理层与计提存货跌价准备相关的内部控制的设计与运行有效性；通过比较项目当期毛利率、累计毛利率、预售毛利率复核期末持有的存货项目是否存在减值情形；对于已经计提了减值准备的开发项目，通过复核本年销售价格及期末类似项目走向，确定减值准备计提是否合理；对出现减值情形的开发项目，计算存货的可变现净值，对存货可变现净值中使用的主要参数执行：将预计售价与项目实际售价/销售均价及类似类似项目售价进行对比；对开发项目开发成本，将财务与管理账目并经由内部稽核的项目预算进行核对，同时签订工程合同进行对比；将新签订的开发项目的实际成本与预算成本进行对比，以评价项目预算的准确性；以往年度的可变现净值的估计与实际变动的价值进行对比，并评价管理层存货跌价准备估计的准确性。

⑤我们将的审计程序还包括：将借款期限借款合同、银行单据和企业信用报告进行核对，并进行函证，函证回函率为100.00%；对利息支出和开发项目执行建设进度确认，和重要承建商竣工验收情况、现场观察等程序；对大额费用在重大合同附件查看等程序。

经执行以上程序，我们认为公司对报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了公司2018年12月31日的经营成果。

2.年报披露，报告期内公司经营活动产生的现金流量净额为1.51亿元，同比减少-75.04%，公司解释系房地产业务结转少所致。且第1至4季度经营活动现金流量净额分别为-3.19亿元、3.16亿元、-1.45亿元、2.98亿元。请公司补充披露：(1)经营性现金流量净额变动较大，具体原因及合理性；(2)1至4季度列示地产项目相关的经营性现金流量净额，同比变动；(3)分析说明收到其他与经营活动有关的现金及支付的其他与经营活动有关的现金与单位往来的具体对象、金额、同比变动情况；(4)营业外收入及营业外支出的具体对象、金额、同比变动情况。

回复：
(1)经营性现金流量净额季度变动较大的具体原因及合理性
公司主业主要为百货零售和房地产业务，百货零售业为现款交易，经营性现金流相对较稳定，尤其第一季度和四季度为销售旺季，现金流流入相对比较充裕。

但房地产业务由于行业特点，销售回款和建安支付工程款的不均衡，是报告期经营性现金流1-3季度变动相对较大的主要原因。2018年1-4季度回款分别为2.28亿元、3.91亿元、2.38亿元、3.46亿元；2018年1-4季度支出分别为34.77亿元、1.35亿元、2.91亿元、4.06亿元。

地产项目各季度经营活动产生的现金流量净额如下：

项目	2018年 第一季度 (1-3月份)	2018年 第二季度 (4-6月份)	2018年 第三季度 (7-9月份)	2018年 第四季度 (10-12月份)
经营活动产生的现金流量净额	-29,520.83	15,102.14	-19,630.99	-15,263.90

第四季度由于百货处于销售旺季，销售回款较多，当期收回徐州置业股权转让形成的往来款项，形成公司四季度经营活动产生的现金流量净额2.98亿元。

(2)分季度列示地产项目相关的经营性现金流量净额，同比变动；

项目	2018年 第一季度 (1-3月份)	2018年 第二季度 (4-6月份)	2018年 第三季度 (7-9月份)	2018年 第四季度 (10-12月份)
经营活动产生的现金流量净额	-29,520.83	15,102.14	-19,630.99	-15,263.90

2018年公司2018年分别实现营业收入211,824.68万元、200,840.37万元、184,956.04万元、227,355.43万元，营业收入变化相对较稳定，对公司利润影响不大。但3-4季度出现利润下降的主要原因：
①2018年四季度计提存货跌价准备13,083.44万元，其中宿迁项目计提存货跌价准备13,083.38万元，亏损项目计提存货跌价准备1,308.44万元，其他地产项目和百货合计计提存货跌价准备423.44万元。
②公司四季度对开发项目成本进行了清算，增加成本支出，导致地产类公司四季度营业毛利减少12,331.58万元。

③子公司湖北大冶中央国际商业管理有限公司、南京中央商场商业管理有限公司和铜陵雨润中央购物广场有限公司下半年新签租赁合同导致下半年租金费用相较于上半年增加811.43万元，形成利润同比减少。

④子公司安徽中顺便利服务有限公司2018年7月5日开业，因罗森公司合作，在四季度为罗森中国支付大篇幅品牌使用费，同期经营相关费用增加，营业毛利无法覆盖，导致下半年增加亏损1,465.51万元。

⑤子公司徐州中央百货大楼股份有限公司于2018年同徐州和瑞华物业资产经营管理有限责任公司签订租赁合同，增加房租支出1,387.67万元。
⑥母公司于四季度转让上海公司徐州中央国际广场置业有限公司100%股权，至2018年末母公司同徐州中央国际广场置业有限公司的借款4.28亿元尚未收回，增加财务费用720.56万元和计提坏账准备1,283.24万元。

⑦子公司江苏中央新亚百货股份有限公司雨润广场同中建三局集团有限公司的合同纠纷于四季度调解达成和解协议，增加财务费用3,076.14万元。

⑧母公司对长江江昇投资股份有限公司按照权益法核算的四季度投资亏损为1,780.42万元，前三季度累计投资亏损为530.26万元。

(3)分别说明收到其他与经营活动有关的现金及支付的其他与经营活动有关的现金中单位往来款的具体对象、金额、同比变动情况；

回复：
(1)经营性现金流量净额季度变动较大的具体原因及合理性
公司主业主要为百货零售和房地产业务，百货零售业为现款交易，经营性现金流相对较稳定，尤其第一季度和四季度为销售旺季，现金流流入相对比较充裕。

但房地产业务由于行业特点，销售回款和建安支付工程款的不均衡，是报告期经营性现金流1-3季度变动相对较大的主要原因。2018年1-4季度回款分别为2.28亿元、3.91亿元、2.38亿元、3.46亿元；2018年1-4季度支出分别为34.77亿元、1.35亿元、2.91亿元、4.06亿元。

地产项目各季度经营活动产生的现金流量净额如下：

项目	2018年 第一季度 (1-3月份)	2018年 第二季度 (4-6月份)	2018年 第三季度 (7-9月份)	2018年 第四季度 (10-12月份)
经营活动产生的现金流量净额	-29,520.83	15,102.14	-19,630.99	-15,263.90

第四季度由于百货处于销售旺季，销售回款较多，当期收回徐州置业股权转让形成的往来款项，形成公司四季度经营活动产生的现金流量净额2.98亿元。

(2)分季度列示地产项目相关的经营性现金流量净额，同比变动；

项目	2018年 第一季度 (1-3月份)	2018年 第二季度 (4-6月份)	2018年 第三季度 (7-9月份)	2018年 第四季度 (10-12月份)
经营活动产生的现金流量净额	-29,520.83	15,102.14	-19,630.99	-15,263.90

2018年公司2018年分别实现营业收入211,824.68万元、200,840.37万元、184,956.04万元、227,355.43万元，营业收入变化相对较稳定，对公司利润影响不大。但3-4季度出现利润下降的主要原因：
①2018年四季度计提存货跌价准备13,083.44万元，其中宿迁项目计提存货跌价准备13,083.38万元，亏损项目计提存货跌价准备1,308.44万元，其他地产项目和百货合计计提存货跌价准备423.44万元。
②公司四季度对开发项目成本进行了清算，增加成本支出，导致地产类公司四季度营业毛利减少12,331.58万元。

③子公司湖北大冶中央国际商业管理有限公司、南京中央商场商业管理有限公司和铜陵雨润中央购物广场有限公司下半年新签租赁合同导致下半年租金费用相较于上半年增加811.43万元，形成利润同比减少。

④子公司安徽中顺便利服务有限公司2018年7月5日开业，因罗森公司合作，在四季度为罗森中国支付大篇幅品牌使用费，同期经营相关费用增加，营业毛利无法覆盖，导致下半年增加亏损1,465.51万元。

⑤子公司徐州中央百货大楼股份有限公司于2018年同徐州和瑞华物业资产经营管理有限责任公司签订租赁合同，增加房租支出1,387.67万元。
⑥母公司于四季度转让上海公司徐州中央国际广场置业有限公司100%股权，至2018年末母公司同徐州中央国际广场置业有限公司的借款4.28亿元尚未收回，增加财务费用720.56万元和计提坏账准备1,283.24万元。

⑦子公司江苏中央新亚百货股份有限公司雨润广场同中建三局集团有限公司的合同纠纷于四季度调解达成和解协议，增加财务费用3,076.14万元。

⑧母公司对长江江昇投资股份有限公司按照权益法核算的四季度投资亏损为1,780.42万元，前三季度累计投资亏损为530.26万元。

(3)分别说明收到其他与经营活动有关的现金及支付的其他与经营活动有关的现金中单位往来款的具体对象、金额、同比变动情况；

回复：
(1)经营性现金流量净额季度变动较大的具体原因及合理性
公司主业主要为百货零售和房地产业务，百货零售业为现款交易，经营性现金流相对较稳定，尤其第一季度和四季度为销售旺季，现金流流入相对比较充裕。

但房地产业务由于行业特点，销售回款和建安支付工程款的不均衡，是报告期经营性现金流1-3季度变动相对较大的主要原因。2018年1-4季度回款分别为2.28亿元、3.91亿元、2.38亿元、3.46亿元；2018年1-4季度支出分别为34.77亿元、1.35亿元、2.91亿元、4.06亿元。

地产项目各季度经营活动产生的现金流量净额如下：

项目	2018年 第一季度 (1-3月份)	2018年 第二季度 (4-6月份)	2018年 第三季度 (7-9月份)	2018年 第四季度 (10-12月份)
经营活动产生的现金流量净额	-29,520.83	15,102.14	-19,630.99	-15,263.90

第四季度由于百货处于销售旺季，销售回款较多，当期收回徐州置业股权转让形成的往来款项，形成公司四季度经营活动产生的现金流量净额2.98亿元。

(2)分季度列示地产项目相关的经营性现金流量净额，同比变动；

项目	2018年 第一季度 (1-3月份)	2018年 第二季度 (4-6月份)	2018年 第三季度 (7-9月份)	2018年 第四季度 (10-12月份)
经营活动产生的现金流量净额	-29,520.83	15,102.14	-19,630.99	-15,263.90

2018年公司2018年分别实现营业收入211,824.68万元、200,840.37万元、184,956.04万元、227,355.43万元，营业收入变化相对较稳定，对公司利润影响不大。但3-4季度出现利润下降的主要原因：
①2018年四季度计提存货跌价准备13,083.44万元，其中宿迁项目计提存货跌价准备13,083.38万元，亏损项目计提存货跌价准备1,308.44万元，其他地产项目和百货合计计提存货跌价准备423.44万元。
②公司四季度对开发项目成本进行了清算，增加成本支出，导致地产类公司四季度营业毛利减少12,331.58万元。

③子公司湖北大冶中央国际商业管理有限公司、南京中央商场商业管理有限公司和铜陵雨润中央购物广场有限公司下半年新签租赁合同导致下半年租金费用相较于上半年增加811.43万元，形成利润同比减少。

④子公司安徽中顺便利服务有限公司2018年7月5日开业，因罗森公司合作，在四季度为罗森中国支付大篇幅品牌使用费，同期经营相关费用增加，营业毛利无法覆盖，导致下半年增加亏损1,465.51万元。

⑤子公司徐州中央百货大楼股份有限公司于2018年同徐州和瑞华物业资产经营管理有限责任公司签订租赁合同，增加房租支出1,387.67万元。
⑥母公司于四季度转让上海公司徐州中央国际广场置业有限公司100%股权，至2018年末母公司同徐州中央国际广场置业有限公司的借款4.28亿元尚未收回，增加财务费用720.56万元和计提坏账准备1,283.24万元。

⑦子公司江苏中央新亚百货股份有限公司雨润广场同中建三局集团有限公司的合同纠纷于四季度调解达成和解协议，增加财务费用3,076.14万元。

⑧母公司对长江江昇投资股份有限公司按照权益法核算的四季度投资亏损为1,780.42万元，前三季度累计投资亏损为530.26万元。

(3)分别说明收到其他与经营活动有关的现金及支付的其他与经营活动有关的现金中单位往来款的具体对象、金额、同比变动情况；

回复：
(1)经营性现金流量净额季度变动较大的具体原因及合理性
公司主业主要为百货零售和房地产业务，百货零售业为现款交易，经营性现金流相对较稳定，尤其第一季度和四季度为销售旺季，现金流流入相对比较充裕。

但房地产业务由于行业特点，销售回款和建安支付工程款的不均衡，是报告期经营性现金流1-3季度变动相对较大的主要原因。2018年1-4季度回款分别为2.28亿元、3.91亿元、2.38亿元、3.46亿元；2018年1-4季度支出分别为34.77亿元、1.35亿元、2.91亿元、4.06亿元。

地产项目各季度经营活动产生的现金流量净额如下：

项目	2018年 第一季度 (1-3月份)	2018年 第二季度 (4-6月份)	2018年 第三季度 (7-9月份)	2018年 第四季度 (10-12月份)
经营活动产生的现金流量净额	-29,520.83	15,102.14	-19,630.99	-15,263.90

第四季度由于百货处于销售旺季，销售回款较多，当期收回徐州置业股权转让形成的往来款项，形成公司四季度经营活动产生的现金流量净额2.98亿元。

(2)分季度列示地产项目相关的经营性现金流量净额，同比变动；

项目	2018年 第一季度 (1-3月份)	2018年 第二季度 (4-6月份)	2018年 第三季度 (7-9月份)	2018年 第四季度 (10-12月份)
经营活动产生的现金流量净额	-29,520.83	15,102.14	-19,630.99	-15,263.90

2018年公司2018年分别实现营业收入211,824.68万元、200,840.37万元、184,956.04万元、227,355.43万元，营业收入变化相对较稳定，对公司利润影响不大。但3-4季度出现利润下降的主要原因：
①2018年四季度计提存货跌价准备13,083.44万元，其中宿迁项目计提存货跌价准备13,083.38万元，亏损项目计提存货跌价准备1,308.44万元，其他地产项目和百货合计计提存货跌价准备423.44万元。
②公司四季度对开发项目成本进行了清算，增加成本支出，导致地产类公司四季度营业毛利减少12,331.58万元。

③子公司湖北大冶中央国际商业管理有限公司、南京中央商场商业管理有限公司和铜陵雨润中央购物广场有限公司下半年新签租赁合同导致下半年租金费用相较于上半年增加811.43万元，形成利润同比减少。

④子公司安徽中顺便利服务有限公司2018年7月5日开业，因罗森公司合作，在四季度为罗森中国支付大篇幅品牌使用费，同期经营相关费用增加，营业毛利无法覆盖，导致下半年增加亏损1,465.51万元。

⑤子公司徐州中央百货大楼股份有限公司于2018年同徐州和瑞华物业资产经营管理有限责任公司签订租赁合同，增加房租支出1,387.67万元。
⑥母公司于四季度转让上海公司徐州中央国际广场置业有限公司100%股权，至2018年末母公司同徐州中央国际广场置业有限公司的借款4.28亿元尚未收回，增加财务费用720.56万元和计提坏账准备1,283.24万元。

⑦子公司江苏中央新亚百货股份有限公司雨润广场同中建三局集团有限公司的合同纠纷于四季度调解达成和解协议，增加财务费用3,076.14万元。

⑧母公司对长江江昇投资股份有限公司按照权益法核算的四季度投资亏损为1,780.42万元，前三季度累计投资亏损为530.26万元。

(3)分别说明收到其他与经营活动有关的现金及支付的其他与经营活动有关的现金中单位往来款的具体对象、金额、同比变动情况；

回复：
(1)经营性现金流量净额季度变动较大的具体原因及合理性
公司主业主要为百货零售和房地产业务，百货零售业为现款交易，经营性现金流相对较稳定，尤其第一季度和四季度为销售旺季，现金流流入相对比较充裕。

但房地产业务由于行业特点，销售回款和建安支付工程款的不均衡，是报告期经营性现金流1-3季度变动相对较大的主要原因。2018年1-4季度回款分别为2.28亿元、3.91亿元、2.38亿元、3.46亿元；2018年1-4季度支出分别为34.77亿元、1.35亿元、2.91亿元、4.06亿元。

地产项目各季度经营活动产生的现金流量净额如下：

项目	2018年 第一季度 (1-3月份)	2018年 第二季度 (4-6月份)	2018年 第三季度 (7-9月份)	2018年 第四季度 (10-12月份)
经营活动产生的现金流量净额	-29,520.83	15,102.14	-19,630.99	-15,263.90

第四季度由于百货处于销售旺季，销售回款较多，当期收回徐州置业股权转让形成的往来款项，形成公司四季度经营活动产生的现金流量净额2.98亿元。

(2)分季度列示地产项目相关的经营性现金流量净额，同比变动；

项目	2018年 第一季度 (1-3月份)	2018年 第二季度 (4-6月份)	2018年 第三季度 (7-9月份)	2018年 第四季度 (10-12月份)
经营活动产生的现金流量净额	-29,520.83	15,102.14	-19,630.99	-15,263.90

2018年公司2018年分别实现营业收入211,824.68万元、200,840.37万元、184,956.04万元、227,355.43万元，营业收入变化相对较稳定，对公司利润影响不大。但3-4季度出现利润下降的主要原因：
①2018年四季度计提存货跌价准备13,083.44万元，其中宿迁项目计提存货跌价准备13,083.38万元，亏损项目计提存货跌价准备1,308.44万元，其他地产项目和百货合计计提存货跌价准备423.44万元。
②公司四季度对开发项目成本进行了清算，增加成本支出，导致地产类公司四季度营业毛利减少12,331.58万元。

③子公司湖北大冶中央国际商业管理有限公司、南京中央商场商业管理有限公司和铜陵雨润中央购物广场有限公司下半年新签租赁合同导致下半年租金费用相较于上半年增加811.43万元，形成利润同比减少。

④子公司安徽中顺便利服务有限公司2018年7月5日开业，因罗森公司合作，在四季度为罗森中国支付大篇幅品牌使用费，同期经营相关费用增加，营业毛利无法覆盖，导致下半年增加亏损1,465.51万元。

⑤子公司徐州中央百货大楼股份有限公司于2018年同徐州和瑞华物业资产经营管理有限责任公司签订租赁合同，增加房租支出1,387.67万元。
⑥母公司于四季度转让上海公司徐州中央国际广场置业有限公司100%股权，至2018年末母公司同徐州中央国际广场置业有限公司的借款4.28亿元尚未收回，增加财务费用720.56万元和计提坏账准备1,283.24万元。

⑦子公司江苏中央新亚百货股份有限公司雨润广场同中建三局集团有限公司的合同纠纷于四季度调解达成和解协议，增加财务费用3,076.14万元。

⑧母公司对长江江昇投资股份有限公司按照权益法核算的四季度投资亏损为1,780.42万元，前三季度累计投资亏损为530.26万元。

(3)分别说明收到其他与经营活动有关的现金及支付的其他与经营活动有关的现金中单位往来款的具体对象、金额、同比变动情况；

回复：
(1)经营性现金流量净额季度变动较大的具体原因及合理性
公司主业主要为百货零售和房地产业务，百货零售业为现款交易，经营性现金流相对较稳定，尤其第一季度和四季度为销售旺季，现金流流入相对比较充裕。

但房地产业务由于行业特点，销售回款和建安支付工程款的不均衡，是报告期经营性现金流1-3季度变动相对较大的主要原因。2018年1-4季度回款分别为2.28亿元、3.91亿元、2.38亿元、3.46亿元；2018年1-4季度支出分别为34.77亿元、1.35亿元、2.91亿元、4.06亿元。

地产项目各季度经营活动产生的现金流量净额如下：

项目	2018年 第一季度 (1-3月份)	2018年 第二季度 (4-6月份)	2018年 第三季度 (7-9月份)	2018年 第四季度 (10-12月份)
经营活动产生的现金流量净额	-29,520.83	15,102.14	-19,630.99	-15,263.90

第四季度由于百货处于销售旺季，销售回款较多，当期收回徐州置业股权转让形成的往来款项，形成公司四季度经营活动产生的现金流量净额2.98亿元。

(2)分季度列示地产项目相关的经营性现金流量净额，同比变动；

项目	2018年 第一季度 (1-3月份)	2018年 第二季度 (4-6月份)	2018年 第三季度 (7-9月份)	2018年 第四季度 (10-12月份)
经营活动产生的现金流量净额	-29,520.83	15,102.14	-19,630.99	-15,263.90

2018年公司2018年分别实现营业收入211,824.68万元、200,840.37万元、184,956.04万元、227,355.43万元，营业收入变化相对较稳定，对公司利润影响不大。但3-4季度出现利润下降的主要原因：
①2018年四季度计提存货跌价准备13,083.44万元，其中宿迁项目计提存货跌价准备13,083.38万元，亏损项目计提存货跌价准备1,308.44万元，其他地产项目和百货合计计提存货跌价准备423.44万元。
②公司四季度对开发项目成本进行了清算，增加成本支出，导致地产类公司四季度营业毛利减少12,331.58万元。

③子公司湖北大冶中央国际商业管理有限公司、南京中央商场商业管理有限公司和铜陵雨润中央购物广场有限公司下半年新签租赁合同导致下半年租金费用相较于上半年增加811.43万元，形成利润同比减少。

④子公司安徽中顺便利服务有限公司2018年7月5日开业，因罗森公司合作，在四季度为罗森中国支付大篇幅品牌使用费，同期经营相关费用增加，营业毛利无法覆盖，导致下半年增加亏损1,465.51万元。

⑤子公司徐州中央百货大楼股份有限公司于2018年同徐州和瑞华物业资产经营管理有限责任公司签订租赁合同，增加房租支出1,387.67万元。
⑥母公司于四季度转让上海公司徐州中央国际广场置业有限公司100%股权，至2018年末母公司同徐州中央国际广场置业有限公司的借款4.28亿元尚未收回，增加财务费用720.56万元和计提坏账准备1,283.24万元。

⑦子公司江苏中央新亚百货股份有限公司雨润广场同中建三局集团有限公司的合同纠纷于四季度调解达成和解协议，增加财务费用3,076.14万元。

⑧母公司对长江江昇投资股份有限公司按照权益法核算的四季度投资亏损为1,780.42万元，前三季度累计投资亏损为530.26万元。

(3)分别说明收到其他与经营活动有关的现金及支付的其他与经营活动有关的现金中单位往来款的具体对象、金额、同比变动情况；

回复：
(1)经营性现金流量净额季度变动较大的具体原因及合理性
公司主业主要为百货零售和房地产业务，百货零售业为现款交易，经营性现金流相对较稳定，尤其第一季度和四季度为销售旺季，现金流流入相对比较充裕。

但房地产业务