

公司代码：600280

公司简称：中央商场

南京中央商场（集团）股份有限公司
2019 年年度报告摘要

一 重要提示

- 1 本年度报告摘要来自年度报告全文，为全面了解本公司的经营成果、财务状况及未来发展规划，投资者应当到上海证券交易所网站等中国证监会指定媒体上仔细阅读年度报告全文。
- 2 本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。
- 3 公司全体董事出席董事会会议。
- 4 立信会计师事务所(特殊普通合伙)为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。
- 5 经董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，报告期母公司实现净利润 78,883,833.94 元，按 10%提取法定盈余公积 7,888,383.39 元，加年初未分配利润 336,897,043.63 元，减去 2018 年度现金股利 0.00 元，减去提取的 2018 年度任意盈余公积 16,577.70 元，本年度可供股东分配利润 366,973,521.26 元。

公司本年度拟不进行利润分配，不进行资本公积金转增股本，此利润分配预案需 2019 年年度股东大会批准后实施。

董事会关于现金分红情况的说明：

报告期公司主营百货零售经营平稳和业绩正常，但由于部分地产项目出现减值和计提土地增值税增加，以及新业态板块和商管公司亏损较上年扩大，导致本期亏损较上年增加。为确保公司良性发展，公司本年度拟不进行利润分配，不进行资本公积转增股本。公司独立董事对本议案表示同意。

二 公司基本情况

1 公司简介

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

| 联系人和联系方式 | 董事会秘书 | 证券事务代表 |
|----------|----------------------|----------------------|
| 姓名 | 官国宝 | 李尤 |
| 办公地址 | 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 |
| 电子信箱 | zyscdm@njzsgroup.com | zyscdm@njzsgroup.com |

2 报告期公司主要业务简介

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

(1) 公司以百货零售连锁经营为主业，强化中心店在新街口商圈及全国同行中竞争力地位的同时，加强其它各在营门店的品牌引进力度，稳固提升在营门店的经营业绩，积极拓展筹备新开门店。通过门店功能改造升级，不断丰富门店功能，提高百货时尚度，推进部分百货门店购物中心化转型。集团目前在营百货门店分别是：南京中心店、山西路奥莱店和河西店；江苏淮安店、徐州天成店、连云港店、扬中店、泗阳店、句容店、宿迁店和沭阳店；山东济宁店；河南洛阳店；湖北大冶店；安徽铜陵店。公司百货经营模式有联营、经销、代销、租赁等模式。目前公司以联营模式为主要经营方式，即公司与供应商签订联营合同，以销定进，约定合同扣率和费用承担方式，公司盈利的主要来源是根据供应商的销售额和约定扣率收取的毛利额收益，以及费用承担方式获取的收益。除此之外，兼有部分经销和代销模式，随着百货商场购物中心化和商业街区开业，租赁模式比例有一定提高。集团设有招商中心和营运中心，招商中心负责门店品牌规划、引进、维护、调整等工作；营运中心负责门店营销活动策划、推广、实施及活动效果反馈工作。公司在招商、运营和企划方面以一体化、标准化管理思路推动百货连锁经营业务发展。

报告期内，公司百货营业收入占总营业收入的 78.31%，其中各模式销售占比结构中，联营销售收入占比 83.98%。2019 年百货业业态占比如下表：

| 项目 | 营业收入 | 占比 | 营业成本 | 占比 | 毛利率 |
|----|------------|---------|------------|---------|-------|
| 联营 | 532,953.62 | 83.98% | 441,309.90 | 88.27% | 17.20 |
| 自营 | 65,931.08 | 10.39% | 57,792.40 | 11.56% | 12.34 |
| 代销 | 54.62 | 0.01% | 43.87 | 0.01% | 19.69 |
| 租赁 | 35,647.68 | 5.62% | 785.12 | 0.16% | 97.80 |
| 合计 | 634,587.00 | 100.00% | 499,931.28 | 100.00% | 21.22 |

(2) 公司除百货零售业务以外还涉及房地产开发业务，房地产开发经营模式为自主开发销售。公司目前在建项目 9 个，主要分布在江苏淮安、宿迁、海安、盱眙、泗阳和沭阳等地区。由于房地产行业具有投资大、建设周期长、运营管理难度高，且受房地产业宏观调控政策影响大等特点，为此，公司地产业务实施代建、代销协议，按协议委托由大股东组建工程、成本、设计、营销等专业团队，统一负责地产项目建设和销售等业务工作。报告期内，房地产开发营业收入占总营业收入的 17.73%。主要在建项目情况如下表：

| 项目名称 | 土地使 用权性 质 | 开工时间 | 预计竣工时 间 | 预计投 资总额 (亿元) | 开发成本 2019 期末余 额(万元) | 开发成本 2019 期初余 额(万元) |
|--------------|-----------------|-------------|-------------|--------------------|---------------------------|---------------------------|
| 泗阳雨润广 场二期 | 商住 | 2011 年 12 月 | 2020 年 3 月 | 15.75 | 22,515.59 | 32,435.19 |
| 泗阳星雨华 府 | 住宅 | 2013 年 10 月 | 2020 年 12 月 | 8.59 | 13,650.18 | 13,989.72 |
| 宿迁国际广 场 | 商住 | 2011 年 12 月 | 2020 年 4 月 | 20.86 | 80,298.73 | 109,926.79 |
| 淮安雨润广 场 | 商住 | 2010 年 9 月 | 停工 | 42.80 | 254,214.83 | 254,214.83 |
| 盱眙雨润广 场 | 商住 | 2012 年 12 月 | 2020 年 9 月 | 7.30 | 49,278.26 | 48,407.09 |
| 盱眙星雨华 府 | 住宅 | 2012 年 12 月 | 2020 年 2 月 | 8.16 | 37,930.75 | 31,597.09 |
| 新沂雨润广 场 | 商住 | 2013 年 1 月 | 2021 年 4 月 | 10.80 | | 608.52 |
| 沭阳雨润广 场 | 商住 | 2014 年 1 月 | 2019 年 9 月 | 21.00 | | 79,980.29 |
| 海安雨润广 场 | 商住 | 2014 年 6 月 | 2020 年 6 月 | 22.00 | 119,071.24 | 105,758.80 |
| 合计 | | | | 157.26 | 576,959.58 | 676,918.32 |

为适应百货主业创新和变革的需要，有效降低地产板块管理费用和销售费用，进一步提升地产板块的盈利水平，回归主业，集中精力充分发挥公司多年百货经营的优势，进一步提升百货主业的综合竞争力，公司对地产板块采用了代建代销模式。江苏地华房地产开发有限公司和江苏润地房地产开发有限公司具有较丰富的项目开发及销售管理经验，公司委托其代建和代销，主要目的是借助其在房地产管理方面的优势，

控制项目投资成本，保障项目建设质量，有利于提升公司的核心竞争力和持续盈利能力。交易价格主要参照行业收费标准，结合项目实际情况，经双方平等协商确定，遵循了公平、合理的定价原则。

报告期内各房地产项目完工进度及销售情况：截止日期：2019年12月31日
单位：万元

| 序号 | 项目公司 | 项目 | 未来需投资 | 本年签约销售 | 工程进度 |
|----|---------|------|---------|--------|--|
| 1 | 新沂项目 | 一期 | 1,600 | 0 | 一期已完工 |
| 2 | 宿迁项目 | | 35,800 | 4926 | 商场、住宅、商铺已交付，综合楼、地下商铺预计2020年4月底实体工程完工 |
| 3 | 盱眙项目 | 雨润广场 | 65,311 | 5,469 | 住宅已交付，其余商业体已进入开业装修阶段。 |
| | | 星雨华府 | | 10,648 | 一期已交付；二期一标段在建4栋住宅已主体封顶，外墙真石漆施工完成83%，楼梯、门窗安装完成50%；华府二期二标段7栋楼已完成地库、人防管桩工程。 |
| 4 | 泗阳项目 | 雨润广场 | 79,576 | 5,187 | 广场除了综合楼，一期、二期、三期已经交付。 |
| | | 星雨华府 | | 11,418 | 一期已交付4栋住宅楼，目前在建3栋住宅楼。 |
| 5 | 扬中项目 | | 10,411 | 4,332 | 已完工 |
| 6 | 苏州项目 | | 687 | 660 | 已完工 |
| 7 | 海安项目 | | 38,500 | 11,426 | 已完工，商场正在装修。 |
| 8 | 句容项目 | | 0 | 33 | 已完工 |
| 9 | 沭阳项目 | | 34,032 | 15,536 | 已完工 |
| 10 | 徐百大天成项目 | | 5,527 | | 该项目为徐州百货租赁物业装修改造项目，12月份已开业。 |
| | 合计 | | 271,444 | 69,635 | |

据初步测算，代建代销项目未来预计投资约27亿元，地产项目资金可以实现自我平衡，阶段性资金缺口可由集团临时调剂。报告期内，宿迁项目存在延期交付，宿迁项目原合同交付时间按批次分别为：2016年（3月、12月），2017年（6月、12月），2018年（4月、5月、7月、8月、12月）；实际交付时间为：住宅4-7号楼2019年7月30日交付，地上商铺2019年8月20日交付。截止到2019年12月31日，地下商铺及综合楼因未完成竣工备案手续暂未交付。在代销代建模式下，项目开发管理能力有较大提高，通过推进开发进度和提高销售能力，可以逐步缓解和解决延期交付问题。各代建代销项目的后续施工、销售、结算、验收等各项工作正在按计划节点有序推进。

（3）通过同“罗森”的战略合作，直营加盟并举，稳健拓展便利店业务。公司通过同“罗森”的战略合作项目，外部融资、独立运营、直营加盟并举，稳健拓展便利店业务，先后在南京区域和安徽区域通过直营和加盟模式开设便利店，报告期南京区域累计开设门店101家，安徽区域开设门店50家，发挥连锁优势，快速抢占市场制高点，迅速完成布局，争做当地便利店品牌领头羊。

3 公司主要会计数据和财务指标

3.1 近3年的主要会计数据和财务指标

单位：元 币种：人民币

| | 2019年 | 2018年 | 本年比上年 增减(%) | 2017年 |
|------------------------|-------------------|-------------------|---------------------|-------------------|
| 总资产 | 15,262,345,012.63 | 15,891,719,277.78 | -3.96 | 17,659,109,458.88 |
| 营业收入 | 8,103,013,048.33 | 8,249,765,228.62 | -1.78 | 8,453,223,628.07 |
| 归属于上市公司股东的净利润 | -588,331,102.86 | -340,370,184.26 | -72.85 | 238,933,074.03 |
| 归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 | -543,954,422.62 | -320,436,005.98 | -69.75 | 258,298,775.52 |
| 归属于上市公司股东的净资产 | 843,265,589.33 | 1,446,653,740.26 | -41.71 | 1,859,088,140.13 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 508,340,655.90 | 149,641,270.97 | 239.71 | 599,440,219.72 |
| 基本每股收益（元/股） | -0.51 | -0.299 | -70.57 | 0.209 |
| 稀释每股收益（元/股） | -0.51 | -0.299 | -70.57 | 0.209 |
| 加权平均净资产收益率（%） | -51.38 | -20.26 | 减少 31.12个 百分点 | 13.09 |

3.2 报告期分季度的主要会计数据

单位：元币种：人民币

| | 第一季度 (1-3月份) | 第二季度 (4-6月份) | 第三季度 (7-9月份) | 第四季度 (10-12月份) |
|-------------------------|------------------|------------------|------------------|-------------------|
| 营业收入 | 2,176,837,261.00 | 1,736,008,907.03 | 1,759,381,870.26 | 2,430,785,010.04 |
| 归属于上市公司股东的净利润 | 4,663,666.15 | 1,844,980.50 | -63,484,890.23 | -531,354,859.28 |
| 归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润 | 6,912,607.03 | 20,169,151.67 | -64,648,068.92 | -506,388,112.40 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | -19,806,611.98 | 226,936,720.18 | 49,185,133.48 | 252,025,414.22 |

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

适用 不适用

4 股本及股东情况

4.1 普通股股东和表决权恢复的优先股股东数量及前 10 名股东持股情况表

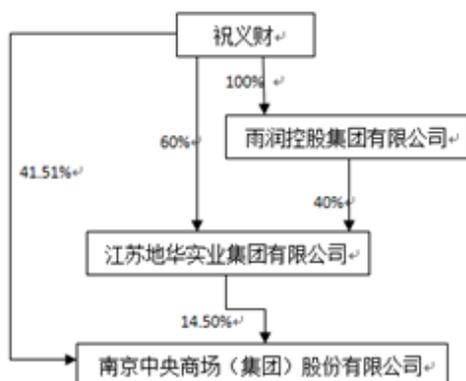
单位：股

| 截止报告期末普通股股东总数（户） | | | | | 48,666 | | |
|------------------------------|-------------|-------------|-----------|----------------------------------|----------|-------------|---------------------|
| 年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户） | | | | | 59,973 | | |
| 截止报告期末表决权恢复的优先股股东总数（户） | | | | | 0 | | |
| 年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数（户） | | | | | 0 | | |
| 前 10 名股东持股情况 | | | | | | | |
| 股东名称 （全称） | 报告期内增 减 | 期末持股数 量 | 比例 （%） | 持有有 限售 条件 的股 份数 量 | 质押或冻结情况 | | 股东 性质 |
| | | | | | 股份 状态 | 数量 | |
| 祝义财 | 0 | 476,687,416 | 41.51 | 0 | 冻结 | 476,687,416 | 境内 自然 人 |
| 江苏地华实业集团有 限公司 | 0 | 166,500,000 | 14.50 | 0 | 冻结 | 166,500,000 | 境内 非国 有法 人 |
| 中信证券股份有限公 司 | -10,017,527 | 24,721,836 | 2.15 | 0 | 未知 | 0 | 其他 |
| 成少明 | 0 | 9,261,851 | 0.81 | 0 | 未知 | 0 | 境内 自然 人 |
| 许昊天 | 2,513,266 | 8,711,066 | 0.76 | 0 | 未知 | 0 | 境内 自然 人 |
| 中国证券金融股份有 限公司 | 0 | 8,249,500 | 0.72 | 0 | 未知 | 0 | 其他 |
| 吴庆洪 | 4,548,000 | 7,616,600 | 0.66 | 0 | 未知 | 0 | 境内 自然 人 |
| 许尚龙 | 7,109,600 | 7,109,600 | 0.62 | 0 | 未知 | 0 | 境内 |

| | | | | | | | |
|---------------------|---|-----------|------|---|----|---|-------|
| | | | | | | | 自然人 |
| 郑宏俊 | 3,644,100 | 3,644,100 | 0.32 | 0 | 未知 | 0 | 境内自然人 |
| 陈美蓉 | 0 | 3,571,994 | 0.31 | 0 | 未知 | 0 | 境内自然人 |
| 上述股东关联关系或一致行动的说明 | 祝义财先生为江苏地华实业集团有限公司的实际控制人，祝义财先生与江苏地华实业集团有限公司为一致行动人。公司未知其他无限售条件股东之间是否存在关联关系或属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。 | | | | | | |
| 表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明 | 无 | | | | | | |

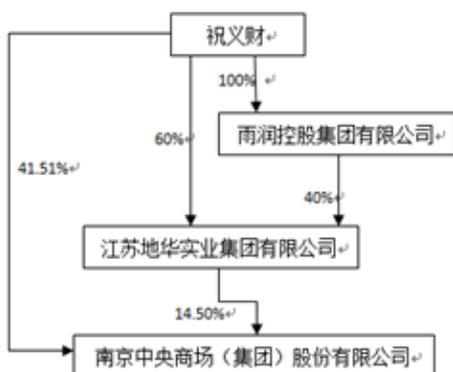
4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√适用 □不适用



4.3 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

√适用 □不适用



4.4 报告期末公司优先股股东总数及前 10 名股东情况

适用 不适用

5 公司债券情况

适用 不适用

三 经营情况讨论与分析

1 报告期内主要经营情况

报告期内，公司实现营业收入 81.03 亿元，同比下降 1.78%；归属于上市公司股东的净利润-5.88 亿元。

(一) 主营业务分析

(1) 利润表及现金流量表相关科目变动分析表

单位:元币种:人民币

| 科目 | 本期数 | 上年同期数 | 变动比例 (%) |
|---------------|------------------|------------------|----------|
| 营业收入 | 8,103,013,048.33 | 8,249,765,228.62 | -1.78 |
| 营业成本 | 6,490,098,515.89 | 6,618,428,177.99 | -1.94 |
| 销售费用 | 393,120,968.70 | 450,790,322.39 | -12.79 |
| 管理费用 | 628,293,929.56 | 626,641,236.00 | 0.26 |
| 财务费用 | 382,445,676.63 | 455,960,627.96 | -16.12 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 508,340,655.90 | 149,641,270.97 | 239.71 |
| 投资活动产生的现金流量净额 | 181,285,122.58 | 105,422,516.74 | 71.96 |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | -735,751,093.53 | -443,027,218.16 | 不适用 |

(2) 收入和成本分析

适用 不适用

a、营业收入及营业成本较上年同期减少主要是：地产项目交付确认收入和成本较上年减少；

b、销售费用较上年同期减少主要是：对部分低效和持续亏损的项目关停退出及加强各项基础工作管理，严控各项费用支出；

c、财务费用较上年同期减少主要是：融资规模较上年有所下降及利息收入较上年增加；

d、经营活动产生的现金流量净额较上年同期增加主要是：地产项目投入较上年减少、缴纳税收和费用支出较上年减少；

e、投资活动产生的现金流量净额较上年同期增加主要是同期收购长江日昇投资有限公司股权支付现金；

f、筹资活动产生的现金流量净额较上年同期变化主要是支付的利息较上年减少。

(3) 主营业务分行业、分产品、分地区情况

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 (%) |
| 百货零售 | 6,613,615,093.04 | 5,087,364,688.28 | 23.08 | 0.57 | -0.44 | 增加 0.78 个百分点 |
| 商业地产 | 1,436,982,556.36 | 1,310,805,135.98 | 8.78 | -10.65 | -9.92 | 减少 0.74 个百分点 |
| 服务 | 52,415,398.93 | 91,928,691.63 | -75.38 | -20.21 | 71.88 | 减少 93.96 个百分点 |
| 主营业务分地区情况 | | | | | | |
| 分地区 | 营业收入 | 营业成本 | 毛利率 (%) | 营业收入比上年增减 (%) | 营业成本比上年增减 (%) | 毛利率比上年增减 (%) |
| 江苏 | 7,339,634,387.76 | 5,889,548,762.62 | 19.76 | -1.64 | -1.46 | 减少 0.14 个百分点 |
| 山东 | 212,224,247.03 | 164,323,423.07 | 22.57 | -6.66 | -9.06 | 增加 2.04 个百分点 |
| 河南 | 184,285,801.42 | 150,763,330.46 | 18.19 | -20.76 | -23.49 | 增加 2.91 个百分点 |
| 湖北 | 167,602,311.97 | 132,607,988.75 | 20.88 | 1.14 | 0.34 | 增加 0.63 个百分点 |
| 安徽 | 199,266,300.15 | 152,855,010.99 | 23.29 | 22.73 | 15.99 | 增加 4.46 个百分点 |

主营业务分行业、分产品、分地区情况的说明

百货零售收入主要为百货商场收入和罗森便利店自营门店收入；

商业地产收入较上年减少主要是由于报告期地产项目交房较上年减少，同比确认结转收入较上年减少；

服务业成本增加是由于商管公司返租成本增加。

(4) 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 (%) | 情况说明 |
| 百货零售 | 营业成本 | 5,087,364,688.28 | 78.39 | 5,109,777,699.17 | 77.20 | -0.44 | |

| | | | | | | | |
|------|------|------------------|-------|------------------|-------|-------|---|
| 商业地产 | 营业成本 | 1,310,805,135.98 | 20.20 | 1,455,165,266.90 | 21.99 | -9.92 | 注 |
| 服务 | 营业成本 | 91,928,691.63 | 1.42 | 53,485,211.92 | 0.81 | 71.88 | 注 |

成本分析其他情况说明：

注：商业地产收入较上年减少主要是由于报告期地产项目交房较上年减少，同比确认收入较上年减少；服务业成本较上年增加是由于商管公司返租成本增加。

(5) 费用

√适用 □不适用

| 费用项目 | 本期金额 | 上期金额 | 变动额 | 变动率（%） |
|------|----------------|----------------|----------------|---------|
| 销售费用 | 393,120,968.70 | 450,790,322.39 | -57,669,353.69 | -12.79% |
| 管理费用 | 628,293,929.56 | 626,641,236.00 | 1,652,693.56 | 0.26% |
| 财务费用 | 382,445,676.63 | 455,960,627.96 | -73,514,951.33 | -16.12% |

说明：

销售费用减少主要是：1、公司对部分低效和持续亏损的项目关停退出；2、加强各项基础工作管理，严控各项费用支出；

财务费用减少主要是：融资规模较上年有所下降和利息收入较上年有所增加所致。

(6) 现金流

√适用 □不适用

| 现金流项目 | 本期金额 | 上期金额 | 变动额 | 变动率（%） |
|---------------|-----------------|-----------------|-----------------|---------|
| 经营活动产生的现金流量净额 | 508,340,655.90 | 149,641,270.97 | 358,699,384.93 | 239.71% |
| 投资活动产生的现金流量净额 | 181,285,122.58 | 105,422,516.74 | 75,862,605.84 | 71.96% |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | -735,751,093.53 | -443,027,218.16 | -292,723,875.37 | -66.07% |

说明：

(a) 经营活动产生的现金流量净额较上年同期增加 35,869.94 万元，主要是由于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，经营性现金流相对稳定。但房地产业务由于行业特点，销售回款和建设支付工程款项的不均衡，是报告期经营性现金流同比变动相对较大，报告期地产项目回款和支出净额较上年增加 65,843.93 万元。

(b) 投资活动产生的现金流量净额同比增加 7,586.26 万元，主要为同期收购长江日昇投资有限公司 40%股权支付 9,710.22 万元。

(c) 筹资活动产生的现金流量净额同比减少 29,272.39 万元，主要为（1）本期归还融资 20,128.61 万元，同期新增融资 16,819.84 万元；（2）同比利息支出减少 14,820.74 万元；（3）同期收到创新工厂投资罗森项目 6,000 万元。

2 导致暂停上市的原因

适用 不适用

3 面临终止上市的情况和原因

适用 不适用

4 公司对会计政策、会计估计变更原因及影响的分析说明

适用 不适用

财政部于近年颁布了以下企业会计准则修订及解释：

《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》；

《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2019]6 号）；

《关于修订印发合并财务报表格式(2019 版)的通知》（财会[2019]16 号）；

《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换(修订)》（“准则 7 号(2019)”）；

《企业会计准则第 12 号——债务重组(修订)》（“准则 12 号(2019)”）；

详见本报告第十一节财务报告五、41（1）重要会计政策和会计估计的变更

5 公司对重大会计差错更正原因及影响的分析说明

适用 不适用

6 与上年度财务报告相比，对财务报表合并范围发生变化的，公司应当作出具体说明。

适用 不适用

本年度合并报表范围包括母公司、下辖控股子公司和纳入本期合并的子公司。

本期子公司南京中央商场物业服务有限公司对外转让 100%股权；子公司济宁雨润中央购物广场有限公司、南京中央商场游乐有限公司注销；新设成立南京松多股权投资管理合伙企业（有限合伙）。