

南京中央商场（集团）股份有限公司

2015 年年度报告摘要

一 重要提示

- 1.1 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网站上仔细阅读年度报告全文。
- 1.2 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。
- 1.3 公司全体董事出席董事会会议。
- 1.4 大信会计师事务所（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。
- 1.5 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股	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	刘宇袖	官国宝
电话	025—66008022	025—66008022
传真	025—66008020	025—66008020
电子信箱	liuyuxiu@njzsgroup.com	ggbzysc@sina.com

- 1.6 经大信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，报告期母公司实现净利润 163,827,662.72 元，按 10%提取法定盈余公积 16,382,766.27 元；按 5%提取任意盈余公积 8,191,383.14 元，加年初未分配利润 812,387,539.99 元，减去 2014 年度现金股利和派发红股合计 717,709,295.00 元，减去提取的 2014 年度任意盈余公积 28,457,894.23 元，本年度可供股东分配利润 205,473,864.07 元。具体分配预案如下：按公司 2015 年末总股本 1,148,334,872.00 股为基数，向全体股东按每 10 股派发现金股利 0.30 元（含税），共计派发现金股利 34,450,046.16 元。分配后尚余未分配利润 171,023,817.91 元，结转下一会计年度。

二 报告期主要业务或产品简介

1、公司主营业务所处行业是百货零售业，报告期，中国经济增长放缓，多元化零售业态的兴起引来持续升级的商业竞争，成本不断上涨，盈利空间被进一步挤占。行业发展的不景气，给零售业带来了新的挑战。

报告期，公司从事的主要业务是百货零售的连锁经营，公司专注核心主业，积极拓展百货连锁项目，在全方位提升南京中心店核心竞争力的基础上，倾力打造连锁百货的开发平台。集团目前在营门店分别是南京中心店、山西路店、河西店；江苏淮安店、徐州店、连云港店、扬中店；山东济宁店；河南洛阳店；湖北大冶店，安徽铜陵店等。

公司百货经营模式有联营、经销、代销、租赁几种方式，目前公司主要是以联营模式为主要方式，即公司与供应商签订联营合同，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及费用承担方式获取收益。集团设有营运管理中心和招商管理中心，统一负责所有门店的商品引进工作，统一规划同供应商的接洽、谈判、品牌引进、维护和淘汰等工作。公司主要是以统一招商、统一经营和统一管理的思路推广百货连锁业务发展。报告期内，公司百货营业收入占总营业收入的 93.87%，其中各模式销售占比结构中，联营销售收入占比 89.75%。

2015 年百货业业态占比如下表

单位：万元

项目	营业收入	占比%	营业成本	占比%	毛利率%
联营	559,949.58	89.75	450,703.89	92.18	19.51
自营	45,913.87	7.36	37,915.25	7.75	17.42
其他	18,003.22	2.89	326.61	0.07	98.19
合计	623,866.68		488,945.75		21.63

2、公司除零售业务以外还涉及房地产开发业务，公司目前在建项目 12 个，主要分布在徐州、淮安、宿迁、海安、盱眙、泗阳、镇江和句容等地区。房地产开发经营模式为自主开发销售。报告期，房地产开发业营业收入占总营业收入的 6.00%。主要在建项目情况如下表：

项目名称	土地使用性质	开工时间	预计竣工时间	预计投资总额	开发成本期末余额（万元）	开发成本期初余额（万元）
徐州国际广场	商住	2011 年 11 月	2019 年 2 月	38.33 亿	165,359.87	143,678.74
泗阳雨润广场	商住	2011 年 12 月	2020 年 3 月	17.62 亿	62,062.11	41,859.14
泗阳星雨华府	住宅	2013 年 10 月	2018 年 12 月	5.85 亿	31,802.95	21,647.99
宿迁国际广场	商住	2011 年 12 月	2017 年 6 月	20.91 亿	120,461.12	102,244.94
淮安雨润广场	商住	2010 年 9 月	2017 年 12 月	40 亿	183,904.99	171,125.16
镇江雨润广场三期	商住	2013 年 11 月	2016 年 6 月	6 亿	37,072.66	17,753.69
盱眙雨润广场	商住	2012 年 12 月	2016 年 4 月	4.3 亿	41,023.04	30,000.52
盱眙星雨华府	住宅	2012 年 12 月	2016 年 12 月	5 亿	41,498.13	37,495.45

新沂雨润广场	商业	2013年1月	2018年12月	7.17亿	414.23	19,806.12
句容雨润广场	商住	2013年12月	2016年12月	7.92亿	37,757.20	25,506.16
沭阳雨润广场	商住	2014年1月	2017年12月	20亿	75,167.42	60,566.75
海安雨润广场	商住	2014年6月	2017年6月	20.98亿	81,719.46	67,235.91
合计				194.08亿	878,243.19	738,920.57

三 会计数据和财务指标摘要

单位：元 币种：人民币

	2015年	2014年	本年比上年 增减(%)	2013年
总资产	15,654,817,138.63	13,563,924,715.00	15.42	10,139,510,839.61
营业收入	6,646,135,379.88	6,871,300,505.49	-3.28	7,318,643,000.88
归属于上市公司股东的净利润	112,835,755.36	407,581,325.63	-72.32	570,285,668.29
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	64,062,118.38	321,518,881.82	-80.08	559,336,506.18
归属于上市公司股东的净资产	1,647,972,433.25	1,678,678,536.89	-1.83	1,300,234,450.35
经营活动产生的现金流量净额	-774,951,386.02	-1,754,880,952.08		-733,965,634.67
期末总股本	1,148,334,872.00	574,167,436.00	100.00	574,167,436.00
基本每股收益 (元/股)	0.098	0.355	-72.39	0.497
稀释每股收益 (元/股)	0.098	0.355	-72.39	0.497
加权平均净资产收益率(%)	6.78	27.46	减少20.68个百分点	54.48

四 2015年分季度的主要财务指标

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	1,955,333,282.46	1,529,098,048.14	1,245,290,466.79	1,916,413,582.49
归属于上市公司股东	93,455,611.52	71,908,633.32	6,957,002.26	-59,485,491.74

的净利润				
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	93,502,965.27	67,896,935.03	2,412,628.48	-99,750,410.40
经营活动产生的现金流量净额	280,751,920.10	-145,179,915.12	-701,321,564.45	-209,201,826.55

五 股本及股东情况

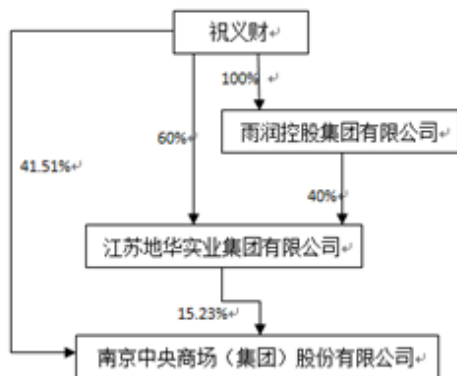
5.1 普通股股东和表决权恢复的优先股股东数量及前 10 名股东持股情况表

单位：股

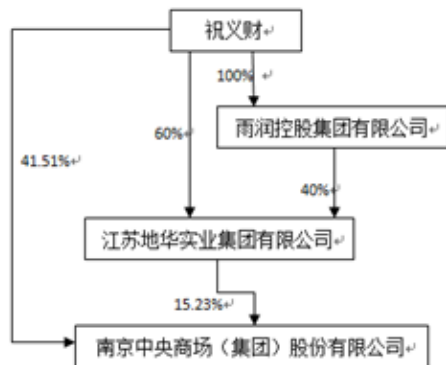
截止报告期末普通股股东总数（户）					108,243		
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）					93,056		
截止报告期末表决权恢复的优先股股东总数（户）							
年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数（户）							
前 10 名股东持股情况							
股东名称 （全称）	报告期内增 减	期末持股数 量	比例 （%）	持有 有限 售条 件的 股份 数量	质押或冻结情况		股东 性质
					股份 状态	数量	
祝义财	238,343,708	476,687,416	41.51	0	冻结	476,687,416	境内 自然 人
江苏地华实业集团有限公司	5,516,008	174,832,016	15.23	0	冻结	174,832,016	境内 非国 有法 人
中信证券股份有限公司	40,000,800	40,000,800	3.48	0	未知		其他
安徽省铁路建设投资基金有限公司	18,376,675	18,376,675	1.60	0	未知		其他
中国农业银行股份有限公司-汇添富社会责任混合型证券投资基金	5,999,901	5,999,901	0.52	0	未知		其他
中国银行股份有限公司-华夏新经济灵活配置混	4,438,200	4,438,200	0.39	0	未知		其他

合型发起式证券投资基金							
中国证券金融股份有限公司	3,811,300	3,811,300	0.33	0	未知		国有法人
太平洋证券股份有限公司	3,779,000	3,779,000	0.33	0	未知		其他
中国农业银行股份有限公司-中证500交易性开放式指数证券投资基金	2,693,072	2,693,072	0.23	0	未知		其他
中国农业银行股份有限公司-交银施罗德成长混合型证券投资基金	1,607,400	1,607,400	0.14	0	未知		其他
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						

5.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图



公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



六 管理层讨论与分析

报告期公司实现营业收入 66.46 亿元，同比下降 3.28%，其中百货营业收入同比下降 4.85%，地产等营业收入同比上升 29.40%；归属于上市公司股东的净利润 1.13 亿元，同比下降 72.32%，利润同比下降的主要原因是利息资本化的减少（费用化的增加）和非经常性收益减少等原因。

（一）报告期主要经营情况回顾

2015 年，在经济增长放缓、电商冲击及消费偏好转移的背景下，实体零售业正面临增速降低和渠道贬值的严峻挑战。因此，本公司须准确把握行业变化趋势，坚持连锁经营、以生活化、突出体验、强调创新为业态发展方向。同时，积极探索公司由重资产向轻资产转型的道路，通过优化公司业务结构，改善公司财务结构，形成更加稳健、更加前瞻性的成长模式。重点做了以下几个方面的工作：

1、强化内控建设，完善公司治理。报告期内，公司将内部控制体系建设和评价作为一项重要工作，建立了长效机制，加强日常监管与专项监督，使内控建设工作常态化。公司新的组织架构体现了精简高效的特点，以资源整合、协同制衡、权责利匹配、防范风险为基本原则，对重要部门、重点岗位和关键环节，不断完善制度监管，充分体现集中化、统一化、专业化、标准化、精细化的管理模式。

2、加强品牌优化，提升购物体验。报告期内，集团统一布局国际知名品牌，不断优化品牌结构，特业占比有序增加，形成各大品牌之间相互补充及辉映的效果，有效提升了各门店的人流；同时各门店迎合市场变化，不断在硬件及软件上同时提档升级，更加关注服务和品质细节，注重强化消费体验。公司力争将传统零售门店打造成为一个集购物、娱乐、休闲、餐饮、文化于一身的商业综合体，全面提升各门店的业态丰富度、空间体验感，提升商业运营过程中的综合服务水平。

3、共享集团资源，创新营销模式。由于零售业持续升级的商业竞争环境，相应的促销手段变革势在必行，同时集团内部共享相应的品牌资源、策划资源、会员资源，发挥连锁经营的协同效应也显得更加重要。报告期内公司通过集团组织架构的变革和人力资源的优化调整，加强了营销策划的集团性投入，突出了商业营销策划的专业性和计划性。

4、深入工程监管，形成项目分类。公司在商业及住宅地产方面的投入累计达到 200 亿元。报告期内，公司取消了与地华实业的委托代建合同，通过人力资源的有效整合，及整体开发思路的不断优化，公司逐渐形成了独立的商业及住宅地产从设计规划到建设运营、成本管控的全过程作业能力。通过项目分类机制，建立了相应的管理组织和不同的管理模式。公司依据对国内外经济形势的分析及对行业发展趋势的研判，依据不同项目的定位规划、开发进度、市场环境、安全保障等实际情况，采取有进有缓、有保有压的梯次开发思路，以形成资金、市场的有顺衔接，确保项目本身的自我积累和自我循环。

（二）2016 年公司经营计划

展望 2016 年，我们在看到宏观经济增速放缓的同时，也要看到服务业和新兴产业正在崛起，技术创新对经济增长的推动来得更加突出，线上线下大融合的时代已经来临。“十三五”期间，中国的宏观经济结构性调整将不断深化，中国消费经济转型升级是大势所趋。

因此公司所在的零售行业，早就处在全面的转型升级的大背景之下，我们必须在经营模式、产品、服务、环境等方面不断优化，以迎合消费者不断升级的消费需求。

新的一年，中央商场迎来八十周年华诞。在第八十周年度，公司将更进一步发挥品牌优势，讲好品牌故事，传承品牌文化，丰富品牌内涵。公司将通过一系列的专题活动，将“中央商场”的品牌文化与民俗文化、服饰文化、休闲文化融为一体，将“中央商场”的品牌文化与公司的商业策划有效嫁接，使“中央商场”品牌更广泛、更持久地走入千家万户。

新的一年，我们将力促公司迎合发展需要，成功转型。新的一年我们要同时抓好重要板块的调整、推进重大项目的突破，通过标准和流程的持续改进，提升日常经营管理的精细化程度。新的一年我们将通过专业人员的大力引进，形成人才梯队，以构建公司未来发展的后备能力。

2016 年重点工作如下：

1、深化百货运营标准，着力会员营销体系。新的一年，为使百货主业快速发展，公司将建立一套可以输出的业务模式和标准化的管理体系，通过连锁经营的裂变产生能量，确保各个连锁店成为更加全面，更具内涵的中央商场。同时，将围绕公司 VIP 体系，关注每一位会员，深度开发，以更加丰富的业态、更加周到的服务、更加全面的体验，充分满足不同会员不同层次的需求，以商业内容的聚变产生新的能量。

2、强化中心店龙头地位，带动连锁店协调发展。新的一年，结合中央商场八十周年华诞，我们要将中心店，在既定品牌线的基础之上，进一步优化，使每个品牌更加迎合市场、更加符合地位，更加满足需求。通过品牌的再次、持续的调整，突出中心店的商业地位，从而引领各连锁店的协同发展。我们将依靠中心店所形成的品牌采购能力，辐射到全集团。我们将通过集团公司与国内外知名品牌分别建立全面的战略合作伙伴关系、签订战略合作协议，以提升老店的品牌体系，并为新开店筹划准备。除了在品牌资源方面的整合，新的一年集团将通过集中的营销策划体系，统一行动、统一方案，充分利用“微信”等新媒体、自媒体等营销渠道，创新营销模式，提升营销效果。

3、提升地产运营能力，加快项目销售进度。新的一年，公司将抓住地产开发的前置节点，重点关注地产项目的规划优化工作。通过整体策划方案的不断研磨，使业态布局、品牌招商、物业设计、

商业地位、人居环境、配套应用等各个专业提前融合到每个项目的规划方案之中，强化各个项目与当地市场的深度结合，将更加市场化、更加专业化的项目产品推向市场，从而从根本上促进各个地产项目的去化率，加快项目的销售进度。同时，我们要加大营销力度，确保项目资金快速回笼，快速形成项目开发的自我约束、自我循环、自我发展的保障机制。对于一些积压的尾盘，要制订适应市场的价格政策，加快去化，快速回款，减轻项目发展的资金压力。

4、减少工程管控节点，提高项目管理效率。新的一年，我们要进一步整合建筑承包队伍，关注建筑承包商的专业性和综合能力，在着力项目规划的同时，将工程建设的各个环节尽可能地整体外包，以减少工程管控节点，有效控制工程建设成本。我们将强化招标管理及工程预决算体系，建立合约规划，使工程成本管理与合同管理工作无缝对接，在源头上把控项目成本。通过项目管理的化繁为简，我们将大力提高项目管理效率，从而缩短建设周期，降低工程造价。

5、组建物业管理队伍，提升物业管理水平。专业的物业管理能力无论是对商业地产还是对住宅地产，都极为重要。新的一年，公司的物业、尤其是商业物业将实行归口化的管理，我们要建立全集团的物业管理平台和体系，合理分配人力及各种资源，从小到大，尽快形成物业管理在设备、消防、安全、卫生、服务等方面的集团化、专业化的标准，以适应公司在商业连锁经营及商业综合体发展方面的迫切需要。

6、应用互联网技术，推动零售业变革。新的一年，我们要加快推进传统门店的科学应用，推动互联网对传统百货业在支付结算、客户服务、营销活动等领域的改造和应用，以提升传统百货业的科技含量，迎合消费者，方便消费者。同时，公司完成了店联网战略的技术筹备及平台上线试水，将形成新的业务潜能。新的一年，我们要积极拓展店联网业务规模，充分利用雨润专卖店的连锁体系快速切入用户终端，科学规划，合理投入，确保公司店联网战略在去年的基础之上落地生花。

7、探索多元发展，布局公司转型。集团前期进行的重资产投资布局，随着市场经济形势的不断变化，由“重”变“轻”的深度调整已是刻不容缓。新的一年，公司将进一步推动业务转型升级工作，果断剥离部分非主营资产，努力拓展优质项目，尽快形成“双主业”经营格局。公司将继续推动与控股股东就收购利安人寿 4.90%股权达成意向的落实工作。公司将积极寻求各类地产尤其是商业地产项目的战略合作伙伴，以包括但不限于股权转让、股权合作等多种方式，推动董事会确立的由重资产向轻资产转型的工作。

8、拓宽融资渠道，保证资金安全。公司长期以银行贷款的方式支持项目发展，形成了资产负债率高居不下的被动局面。新的一年我们将努力克服单一融资手段带来的资金压力，拓宽渠道，增加直接融资的比例，以降低整体资产负债率。同时，通过加强项目资金快速回笼、控制项目开发梯次，确保公司核心业务及新增业务的有效运营和资金安全。

9、筹划员工持股，创新激励机制。为健全公司长期、有效的激励约束机制，深化经营层的激励体系，公司于 2015 年通过了第一期员工持股计划方案。新的一年，我们将结合业务发展情况，择机实施该员工持股计划，以充分调动各级员工的积极性和创造性，吸引和保留优秀管理人才和业务骨干，提高公司员工的凝聚力和公司的长期竞争力。

七 涉及财务报告的相关事项

7.1 与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的，公司应当说明情况、原因及其影响。

无

7.2 报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的，公司应当说明情况、更正金额、原因及其影响。

无

7.3 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。

本年度合并报表范围包括母公司和下辖控股子公司。本期公司同子公司南京中央商场投资管理有限公司共同投资设立全资子公司中央商场游乐有限公司。

7.4 年度财务报告被会计师事务所出具非标准审计意见的，董事会、监事会应当对涉及事项作出说明。

无