

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 2014 年年度报告摘要

一 重要提示

1.1 本年度报告摘要来自年度报告全文，投资者欲了解详细内容，应当仔细阅读同时刊载于上海证券交易所网站等中国证监会指定网站上的年度报告全文。

1.2 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	陈新生	官国宝
电话	025—66008022	025—66008022
传真	025—66008020	025—66008020
电子信箱	chenxs_nj@sina.com	ggbzysc@sina.com

二 主要财务数据和股东情况

2.1 公司主要财务数据

单位：元 币种：人民币

	2014年末	2013年末	本期末比上年同 期末增减 (%)	2012年末
总资产	13,563,924,715.00	10,139,510,839.61	33.77	8,696,929,155.78
归属于上市公司股东的 净资产	1,678,678,536.89	1,300,234,450.35	29.11	783,153,229.44
	2014年	2013年	本期比上年同期	2012年

			增减(%)	
经营活动产生的现金流量净额	-1,754,880,952.08	-733,965,634.67		-303,114,178.09
营业收入	6,871,300,505.49	7,318,643,000.88	-6.11	6,027,834,658.53
归属于上市公司股东的净利润	407,581,325.63	570,285,668.29	-28.53	58,036,456.13
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	321,518,881.82	559,336,506.18	-42.52	55,816,717.54
加权平均净资产收益率(%)	27.46	54.48	减少27.02个百分点	8.12
基本每股收益(元/股)	0.710	0.993	-28.50	0.101
稀释每股收益(元/股)	0.710	0.993	-28.50	0.101

2.2 截止报告期末的股东总数、前十名股东、前十名流通股东（或无限售条件股东）持股情况

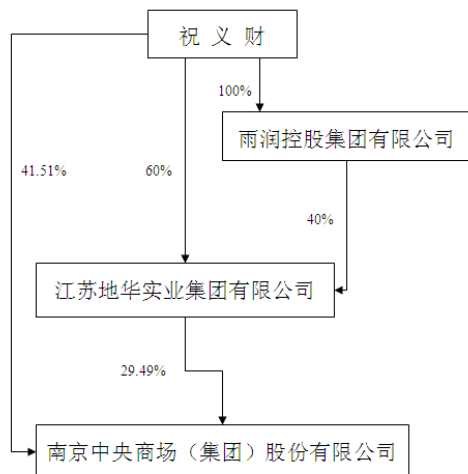
表

单位：股

截止报告期末股东总数（户）	18,490					
年度报告披露日前第五个交易日末的股东总数（户）	34,406					
截止报告期末表决权恢复的优先股股东总数（户）						
年度报告披露日前第五个交易日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	股东性质	持股比例(%)	持股数量	持有有限售条件的股份数量	质押或冻结的股份数量	
祝义财	境内自然人	41.51	238,343,708		质押	237,700,000
江苏地华实业集团有限公司	境内非国有法人	29.49	169,316,008		质押	169,316,000
全国社保基金一零九组合	其他	1.39	8,000,000		未知	
中国银行一同盛证券投资基金	其他	0.57	3,274,545		未知	
中国工商银行—上投摩根内需动力股票型证券	其他	0.56	3,210,158		未知	

投资基金						
中国工商银行—华安中小盘成长股票型证券投资基金	其他	0.45	2,599,999		未知	
中国工商银行—浦银安盛价值成长股票型证券投资基金	其他	0.44	2,539,782		未知	
交通银行股份有限公司—农银汇理行业成长股票型证券投资基金	其他	0.39	2,253,515		未知	
兴业银行股份有限公司—广发中证百度百发策略100指数型证券投资基金	其他	0.35	2,004,718		未知	
全国社保基金六零三组合	其他	0.35	1,999,903		未知	
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						

2.3 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



三 管理层讨论与分析

3.1 董事会关于公司报告期内经营情况的讨论与分析

报告期，公司紧紧围绕董事会制定的 2014 年战略和工作目标，积极应对不利的市场环境，在努力提升经营质量，保持业绩相对稳定的基础上，重点落实了以下几项工作。

1、加大对传统百货经营模式的转型升级，全面打造线下实体零售体验感，创新营销方式，将网络营销、体验式营销与主题营销有机结合。整合内部资源，组织门店和网上商城开展线上线下互动营销，为消费者提供全新购物体验。

2、努力创新电商经营模式，探索手机 APP 在营销活动中的灵活应用，尝试扫码等多渠道购物方式，加大在微信、微博等新媒体投放广告的比重。

3、全面实施主力门店提档升级计划；加强对场内营业员促销能力的培训，建立对营业员的长效管理和业绩提成机制。

4、继续深化城市综合体项目建设，新开铜陵店，筹划泗阳、宿迁开店。

5、积极推进地产项目建设进度，报告期进行句容等项目前期建设工作，积极推进盱眙、宿迁、沐阳、泗阳等项目销售工作。

6、根据《企业内部控制基本规范》及其配套指引的规定和其他内部控制监管要求，结合本公司内部控制制度和评价办法，对公司管理重点领域和主要风险控制区域进行了内控体系执行情况的内部评价工作，董事会认为，公司已按照企业内部控制规范体系和相关规定的要求在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。

报告期公司实现营业收入 68.71 亿元，同比下降 6.11%，其中百货主营同比增长 3.4%，地产主营同比下降 69.48%；归属于上市公司股东的净利润 4.08 亿元，同比下降 28.53%，主要原因是地产确认收益减少。

3.2 核心竞争力分析

2014 年公司核心竞争力主要体现在：

1、所持物业优越的地理位置。集团公司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商圈物业稀缺性的特征。

2、老字号品牌的影响力。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。

3、有效的流程控制。公司拥有一个适应管理需要的、系统结构良好的、整体运转顺畅的制度和流程，并努力按照市场变化和消费需求实现制度更新和流程再造。

4、科学的经营管理模式。公司结合自身经营管理活动的需要，建立一整套适应科学管理要求的成型的管理模式，包括对商品的管理、服务的管理、促销的管理、现场的管理、设备的管理等能力。

3.3 董事会关于公司未来发展的讨论与分析

1、行业竞争格局和发展趋势

2014 年在中国经济增速放缓，消费市场增长趋弱的大背景下，多元化零售业态新起，商业竞争持续升级，网购市场迅猛发展，实体商业仍被持续冲击。随着人均可支配收入的增加，大众消费者对于娱乐，文化等体验类生活方式的需求也逐步增加，实体零售仍然具备不可替代的资源优势。同时，随着电子商务的发展，O2O 模式将线下的资源和线上的客流，通过数据的形式再挖掘，在未来的商业环境中将发挥巨大的提高效率的作用，零售行业需要在千变万化的市场环境中不断

创新和突破。

2、公司发展战略

为了应对复杂的消费环境，我们将充分发挥公司的业态资源优势，重新梳理零售业的本质，匹配消费者升级后的需求，立足于百货主业经营，同时战略性布局现代消费服务业的升级业态；借助“云中央”平台，我们在电子商务新方向上将不断尝试和寻找突破。2015年是公司战略升级的一年，目标是成为消费者家庭生活休闲一体化的内容和服务提供商。

3、经营计划

(1)、2015年，我们争取在体验类业态布局上有所突破，通过自建，并购等方式增加自营业态，打破增长天花板；

(2)、在电子商务上，充分利用集团业态的平台优势，整合互联网方向的专业人才，整合资源和挖掘数据，打造几个新的电商经营模式；

(3)、用 REITS 等方式和交易工具盘活资产；

(4)、百货主业上，公司将继续对主力门店软件及硬件进行优化升级改造，进一步调整品牌结构和品类布局，压缩低坪效门类面积，细分和扩大重点经营门类，进一步创新营销手段，将线上销售和线下体验，服务融合一体，提高核心竞争力

(5)、百货连锁方面将全力以赴做好盱眙、泗阳、宿迁百货门店的开业运营工作。

(6)、地产项目方面加快项目推进速度，强化成本管控，同时创新营销模式、完善营销激励体系，增加房地产项目对公司的贡献份额。2015年将继续推进盱眙、宿迁、沭阳、泗阳等项目销售工作，同时加快在建项目工程进度。

(7)、内部控制建设方面，2015年公司将继续稳步推进内控体系的实施工作，进一步完善管理制度、业务流程。

4、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

2015年公司将根据连锁百货和地产项目发展目标，合理安排资金。同时将积极利用项目销售回笼、自身积累和金融创新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。

5、可能面对的风险

公司主业为百货零售业，由于区域内竞争加剧、网购分流、招商难度加大等因素影响使得销售规模增长乏力，同时经营成本增加和劳动力成本上升，盈利水平提高可能受到一定程度的限制。地产项目由于受建设周期长、资金筹集困难、政策变化大等因素制约，项目发展可能存在一定程度的风险。

公司将积极应对可能面对的风险，落实公司战略发展目标，努力提高百货和地产经营和管理水平，实现本集团百货、地产两轮驱动、良性发展的良好态势。

四 涉及财务报告的相关事项

4.1 与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计发生变化的，公司应当说明情况、原因及其影响。

2014年10月27日，公司召开了第七届董事会第二十二次会议，审议通过《公司关于会计政策变更的议案》，按照要求对“长期股权投资”等核算进行了调整。内容详见第五节重要事项中“执行新会计准则对合并财务报表的影响”。

4.2 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。

1、本期全资子公司淮安雨润中央新天地置业发展有限公司和江苏中央新亚百货股份有限公司吸收合并，淮安雨润新天地置业有限公司更名为江苏中央新亚百货有限公司雨润广场，为江苏中央新亚百货股份有限公司分公司；

2、本期子公司南京中央百货连锁有限公司更名为南京中央商场投资管理有限公司；

3、本期本公司同子公司南京雨润云中央电子商务有限公司共同投资设立全资子公司南京雨润云中央支付技术开发有限公司。