

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
2017 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 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。
- 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 123,309,397.32 元，按 10%提取法定盈余公积 12,330,939.73 元；按 5%提取任意盈余公积 6,165,469.87 元，加年初未分配利润 308,154,097.71 元，减去 2016 年度现金股利 51,675,069.24 元，减去提取的 2016 年度任意盈余公积 7,618,348.88 元，本年度可供股东分配利润 359,839,137.18 元。

具体分配预案如下：

按公司 2017 年 12 月 31 日总股本 1,148,334,872 股扣除截至当日已回购的库存股 7,216,424 股后，以 1,141,118,448 股为基数，向全体股东按每 10 股派发现金股利 0.15 元（含税），共计派发现金股利 17,116,776.72 元。分配后尚余未分配利润 342,722,360.46 元，结转下一会计年度。董事会关于现金分红情况的说明：

1、公司自上市以来，始终保持稳定、持续的利润分配政策，本年度利润分配预案符合《公司章程》中关于利润分配条款的规定。

2、目前公司正在稳固百货零售主营业务，同时积极尝试新业态转型发展，在当前经济环境和资金偏紧的情况下，公司根据战略规划实施，布局新资本板块收购长江日昇投资有限公司股权进行实际业务推进，同时新业态板块加大安徽罗森项目投入，力争全面占领安徽主要城市便利店市场。本年度公司拟向全体股东按每 10 股派发现金股利 0.15 元，合计分派现金红利 17,116,776.72 元，占当期归属于上市公司股东净利润的 7.16%，剩余未分配利润将用于补充流动资金和未来年度利润分配。

公司独立董事对本议案表示同意。本预案尚需提交公司年度股东大会审议。

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	刘宇袖	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	liuyuxiu@njzsgroup.com	fw651@qq.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。公司同时也在借助云中央平台，探索线上线下深度融合的新零售模式。

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，对个别低效门店，进行了奥莱新业态转型。

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、徐州店、连云港店、扬中店、泗阳店、句容店、宿迁店和沭阳商业街区；山东济宁店；河南洛阳店；湖北大冶店；安徽铜陵店。其中句容店、宿迁店和沭阳 1936 商业街区为报告期内新开。

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。公司以统一招商、统一运营和统一管理的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 72.69%，其中各模式销售占比结构中，联营销售收入占比 88.80%。2017 年百货业态占比如下表：

项目	营业收入	占比	营业成本	占比	毛利率%
联营	545,642.20	88.80%	449,704.28	91.90%	17.58
自营	45,155.20	7.35%	39,261.36	8.02%	13.05
代销	214.96	0.04%	176.25	0.04%	18.01
租赁	23,418.67	3.81%	193.03	0.04%	99.18
合计	614,431.03	100.00%	489,334.93	100.00%	20.36

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 11 个，主要分布在江苏徐州、淮安、宿迁、海安、盱眙、泗阳和句容等地区。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，公司设立综合体开发中心，组建工程、成本、设计、营销等条线专业团队，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 26.36%。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 1 月	2021 年 2 月	42.90 亿	177,849.07	170,432.38
泗阳雨润广场二三期	商住	2011 年 12 月	2020 年 3 月	13.71 亿	50,957.48	48,728.40
泗阳星雨华府	住宅	2013 年 10 月	2020 年 12 月	8.41 亿	14,384.49	22,395.20
宿迁国际广场	商住	2011 年 12 月	2018 年 12 月	20.91 亿	110,767.83	132,944.19
淮安雨润广场	商住	2010 年 9 月	2019 年 12 月	42.8 亿	254,137.87	205,526.87
盱眙雨润广场	商住	2012 年 12 月	2019 年 4 月	7.30 亿	52,636.79	50,475.39
盱眙星雨华府	住宅	2012 年 12 月	2020 年 2 月	8.16 亿	60,601.19	50,988.95

新沂雨润广场	商住	2013年1月	2021年4月	10.80亿	596.83	508.76
句容雨润广场	商住	2013年12月	2017年6月	7.92亿	0	55,697.63
沐阳雨润广场	商住	2014年1月	2018年9月	21亿	71,681.02	90,840.00
海安雨润广场	商住	2014年6月	2019年12月	22亿	103,614.58	96,935.71
合计				205.91亿	897,227.16	925,473.49

3、借助云中央平台，探索电子商务与实体业态相融合的新业态。通过罗森、乐友两个项目的实际运营，创新了云中央发展思路，实现云中央由虚向实，做轻做新的定位转型。先后打造了 B2C 云中央网站、中央商场手机 APP、优润网、班点购 APP 等线上实体门店商品展示平台和全渠道批发零售流通软件系统，并逐步转向服务平台，为线下实体门店提供商品展示、售后服务、顾客投诉等，在 WEB 端和手机端提供高质量、多维度服务。

公司同时将开发产品申请软件著作权证书，对已开发和在开发产品进行知识产权化，详细如下表：

简称	技术软件	软件著作权	状态
我的小八	微信版	星雨华府业主管家服务系统	已取得
店联网	苹果版	全渠道批发零售流通软件系统	已取得
	安卓版	新零售供应链 APP-全渠道批发零售流通软件系统	已取得
	微信版	优润公众号-全渠道批发零售流通软件系统	已取得
	PC 版、后台 HOST 系统	优润网-全渠道批发零售流通软件系统	已取得
集团官网	PC 版	中央商场企业门户系统	已取得
中心店触摸屏	触摸屏、升值购等	门店触摸屏-百货行业室内富媒体软件系统	已取得
600280 平台	600280 网站	600280 网站-百货行业多用途综合商城系统	已取得
	中央商场 APP 苹果版		已取得
	中央商场 APP 安卓版		已取得
在途官网	PC 版	在途户外用品-运动品牌多用途电子商务软件系统	已取得
班点购	苹果版	班点购白领生活服务系统	开发中
	安卓版		开发中
	微信小程序版		开发中
我的小八二期	苹果版	我的小八物业服务管理系统	开发中
	安卓版		开发中
	微信版		开发中
	PC 管理后台		开发中
云小 M	顾客端苹果版、安卓版、小程序版	云小 M 智慧百货会员服务系统	开发中
	商家管理端 Tab 版	云小 M 智慧百货商家业务系统	开发中
	商家管理 PC 版		开发中
	商家管理安卓版、iOS 版、小程序版		开发中
	商场管理端	云小 M 智慧百货商场业务系统	开发中
	集团管理端		开发中
	平台管理端		开发中

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

	2017年	2016年	本年比上年 增减(%)	2015年
总资产	17,659,109,458.88	16,364,224,762.92	7.91	15,654,817,138.63
营业收入	8,453,223,628.07	6,430,259,282.87	31.46	6,646,135,379.88
归属于上市公司股东的净利润	238,933,074.03	118,307,526.78	101.96	112,835,755.36
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	258,298,775.52	131,169,817.94	96.92	64,062,118.38
归属于上市公司股东的净资产	1,859,088,140.13	1,758,087,778.41	5.74	1,647,972,433.25
经营活动产生的现金流量净额	599,440,219.72	776,842,486.87	-22.84	-774,951,386.02
基本每股收益（元/股）	0.209	0.103	102.91	0.098
稀释每股收益（元/股）	0.209	0.103	102.91	0.098
加权平均净资产收益率（%）	13.09	7.00	增加6.09个百分点	6.78

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	1,941,503,290.82	2,500,465,347.36	2,034,500,867.82	1,976,754,122.07
归属于上市公司股东的净利润	46,447,058.56	196,344,259.01	29,669,568.93	-33,527,812.47
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	55,072,533.94	205,769,521.41	47,324,400.08	-49,867,679.91
经营活动产生的现金流量净额	-233,488,481.14	144,197,230.03	-70,525,663.55	759,257,134.38

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

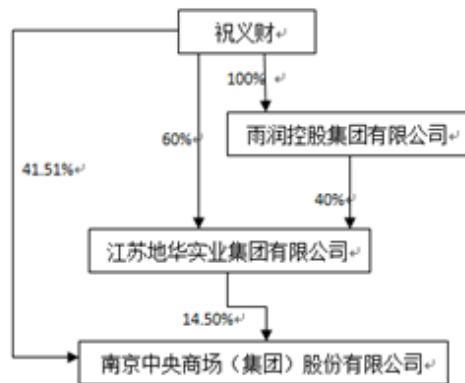
4.1 普通股股东和表决权恢复的优先股股东数量及前 10 名股东持股情况表

单位：股

截止报告期末普通股股东总数（户）					56,980		
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）					51,486		
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	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	14.5	0	冻结	166,500,000	境内非 国有法 人
中信证券股份有限公司	239	40,000,239	3.48	0	无		其他
江苏省国际信托有限 责任公司—江苏信 托·融信 4 号证券投 资单一资金信托	13,465,337	13,465,337	1.17	0	无		其他
开源证券股份有限公司	7,833,805	7,833,805	0.68	0	无		其他
中国银行股份有限公司—华夏新经济灵活 配置混合型发起式证 券投资基金	0	4,438,200	0.39	0	无		其他
中国证券金融股份有 限公司	0	3,811,300	0.33	0	无		其他
广东粤财信托有限公司 —粤财信托—紫琪 3 号 集合资金信托计划	3,623,196	3,623,196	0.32	0	无		其他
吕浩	3,362,004	3,362,004	0.29	0	无		境内自 然人
郑学龙	3,237,091	3,237,091	0.28	0	无		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						

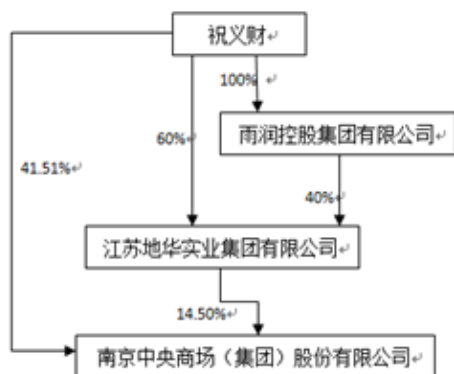
4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

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 84.53 亿元，同比上升 31.46%；归属于上市公司股东的净利润 2.39 亿元，同比上升 101.96%。

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

1、根据财政部于 2017 年 4 月 28 日颁布的《企业会计准则第 42 号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》，对于施行日存在的持有待售的非流动资产、处置组和终止经营，应当采用未来适用法处理。公司对存在的持有待售的非流动资产、处置组和终止经营采用未来适用法处理，按照财政部的要求时间开始执行前述会计准则。

2、根据中华人民共和国财政部（以下简称“财政部”）于 2017 年 5 月 10 日颁布的《企业会计准则第 16 号——政府补助》（2017），修改了政府补助会计处理方法及列报项目。

3、根据财政部于 2017 年 12 月 25 日发布的《财政部关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》（财会[2017]30 号），将部分原列示为“营业外收入”及“营业外支出”的资产处置损益调整至资产处置收益列报。

以上会计政策变更仅对财务报表项目列示产生影响，不会对公司损益、总资产、净资产产生影响，不涉及以前年度的追溯调整。

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和下辖控股子公司。

本期子公司建湖雨润中央购物广场有限公司于 2017 年 10 月注销，本期新设成立南京甫石基金管理有限公司、南京中央商场孕婴童用品有限公司、南京快佳超市有限公司、南京中央商场便利有限公司。

南京中央商场（集团）股份有限公司

2018 年 4 月 26 日