

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331,554.02元,按10%提取法定盈余公积33,155.40元;按5%提取任意盈余公积16,577.70元,加年初未分配利润359,839,137.18元,减去2017年度现金股利17,075,022.30元,减去提取的2017年度任意盈余公积6,165,469.87元,本年度可供股东分配利润336,897,043.63元。

公司本年度拟不进行利润分配,不进行资本公积转增股本,此利润分配预案须待2018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:

报告期公司由于财务费用增加以及部分位于三四线城市地产项目出现减值,计提减值准备等原因造成归属于上市公司股东的净利润亏损。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。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		刘宇湘	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@njszgroup.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。公司也在借助云中央平台,积极寻求创新新业务发展,同时成立基金公司,加强资本运作,辅助百货零售主业发展。形成“新零售、新地产、新业态和新资本”的“四新”战略格局。

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,进行了品牌提升及经营转型。

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、扬州店、泗阳店、句容店、宿迁店和沐阳商业街区;山东济宁店;河南洛阳店;湖北大冶店;安徽铜陵店。

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77.80%,其中各模式销售占比结构中,联营销售收入占比85.83%。2018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	560,914.30	85.83%	465,628.63	89.58%	17.30
自营	58,883.96	9.17%	51,816.46	10.19%	12.00
代销	125.41	0.02%	103.69	0.02%	17.32
租赁	31,945.54	4.98%	1,095.85	0.21%	96.57
合计	641,869.21	100.00%	508,644.63	100.00%	20.76

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、泗阳和沐阳等地区。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,公司设立综合开发中心,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19.55%。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	开发成本本期余额(万元)	开发成本期初余额(万元)
徐州国际广场	商住				177,849.07	
泗阳雨润广场二期	商住	2011年12月	2020年3月	15,75.12	32,435.19	50,957.48
泗阳星雨华府	住宅	2013年10月	2020年12月	8.59亿	13,989.72	14,384.49
宿迁国际广场	商住	2011年12月	2019年12月	20.86亿	109,926.79	110,767.83
淮安雨润广场	商住	2010年9月	2019年12月	42.8亿	254,214.83	254,137.87
盱眙雨润广场	商住	2012年12月	2019年4月	7.30亿	48,407.09	52,636.79
盱眙星雨华府	住宅	2012年12月	2020年2月	8.16亿	31,597.09	60,601.19
新沂雨润广场	商住	2013年1月	2021年4月	10.80亿	608.52	596.83
沐阳雨润广场	商住	2014年1月	2019年12月	21亿	79,980.29	71,681.02
海安雨润广场	商住	2014年6月	2019年12月	22亿	105,758.80	103,614.58
合计					157,266.76	897,918.33

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模式和未来发展。公司通过同“罗森”的战略合作项目,拓展便利店行业,先后在南京区域和安徽区域通过自营和加盟模式开设便利店,报告期南京区域累计开设门店62家,安徽区域开设门店20家,快速抢占市场制高点,迅速完成布局,做当地便利店品牌领头羊。

同时公司通过乐和利和自有IP——撒野的猩猩等项目的实际运营,创新“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。

云中央先后打造了中央商场手机APP、微信小程序等软件,为线下实体店提供商品展示、售后服务、顾客投诉等服务内容,提供高质量、多维度服务,为主业百货进行线上线下融合以及新型促销活动提供技术支持和助力业绩增长。

4.新资本板块业务稳步推进,助力百货零售主业发展。

根据公司的“四新”战略规划,公司稳步推进资本板块业务,于报告期通过收购长江日昇投资有限公司获得私募基金股权投资牌照和二级市场证券投资牌照。全资子公司上海松多基金管理有限公司筹备完成,正式开始业务,第一期基金产品备案通过。

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

	2018年	2017年	本年比上年增减(%)	2016年
总资产	15,891,719,277.78	17,669,109,458.88	-10.01	16,364,224,762.92
营业收入	8,249,765,228.62	8,453,223,628.07	-2.41	6,430,259,282.87
归属于上市公司股东的净利润	-340,370,184.26	238,933,074.03	-242.45	118,307,526.78
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-320,436,005.98	258,298,775.52	-224.06	131,169,817.94
归属于上市公司股东的净资产	1,446,653,740.26	1,859,089,140.13	-22.18	1,758,087,778.41
经营活动产生的现金流量净额	149,641,270.97	599,440,219.72	-75.04	776,842,486.87
基本每股收益(元/股)	-0.299	0.209	-243.06	0.103
稀释每股收益(元/股)	-0.299	0.209	-243.06	0.103
加权平均净资产收益率(%)	-20.26	13.09	减少33.35个百分点	7.00

	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	2,118,246,826.43	2,008,403,656.18	1,849,560,449.05	2,273,554,296.96
归属于上市公司股东的净利润	39,748,594.04	30,342,196.57	3,553,501.13	-414,014,476.40
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	47,192,466.53	29,724,819.21	9,677,317.78	-407,030,609.50
经营活动产生的现金流量净额	-319,087,996.39	315,852,202.17	-144,905,202.17	297,781,710.00
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

公司代码:600280 公司简称:中央商场

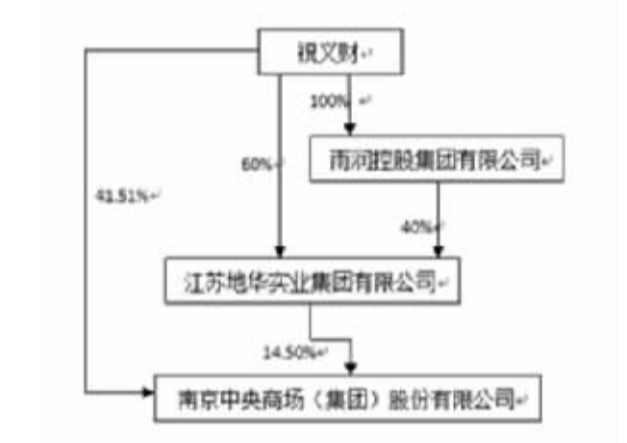
南京中央商场(集团)股份有限公司

【2018】年度报告摘要

截止报告期末普通股股东总数(户)							53,820
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)							52,579
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	股份状态	数量
							股东性质
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	-5,260,876	34,739,363	3.03	0	无	0	其他
成少明	9,261,851	9,261,851	0.81	0	无	0	境内自然人
中国证券金融股份有限公司	4,438,200	8,249,500	0.72	0	无	0	其他
中国农业银行股份有限公司-中证500交易型开放式指数证券投资基金	4,262,010	6,744,298	0.59	0	无	0	其他
许昊天	6,197,800	6,197,800	0.54	0	无	0	境内自然人
吴娟玲	5,765,366	5,765,366	0.50	0	无	0	境内自然人
陈美蓉	1,260,000	3,371,994	0.31	0	无	0	境内自然人
倪昊	3,306,500	3,306,500	0.29	0	无	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

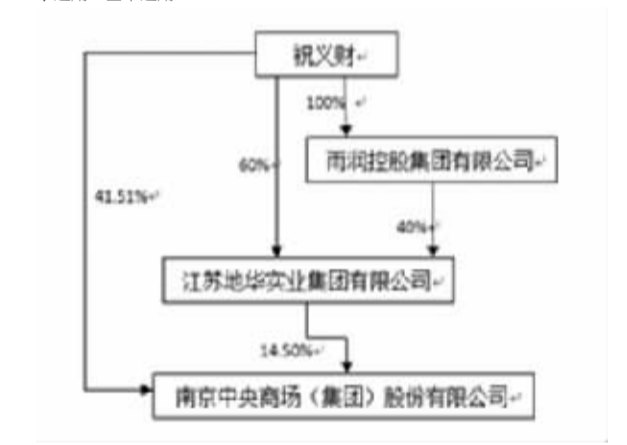
4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√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82.50亿元,同比下降2.41%;归属于上市公司股东的净利润-3.40亿元。

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

公司根据2018年6月15日财政部《关于修订印发2018年度一般企业财务报表格式的通知》(财会〔2018〕15号)的要求,对财务报表格式进行了修订,该项会计政策变更采用追溯调整法。详见本报告第十一节 财务报告 五、33(1)重要会计政策变更。

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。本期子公司徐州中央国际广场置业有限公司、徐州尚南物业管理有限公司出售转让,本期新设成立南京快捷惠康超市有限公司、南京中央商场新零售有限公司、南京徽燕的狸蟹贸易有限公司、南京中商奥优餐饮有限公司、安徽中商便利店有限公司。

单位:元 币种:人民币

	2018年	2017年	本年比上年增减(%)	2016年
总资产	15,891,719,277.78	17,669,109,458.88	-10.01	16,364,224,762.92
营业收入	8,249,765,228.62	8,453,223,628.07	-2.41	6,430,259,282.87
归属于上市公司股东的净利润	-340,370,184.26	238,933,074.03	-242.45	118,307,526.78
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-320,436,005.98	258,298,775.52	-224.06	131,169,817.94
归属于上市公司股东的净资产	1,446,653,740.26	1,859,089,140.13	-22.18	1,758,087,778.41
经营活动产生的现金流量净额	149,641,270.97	599,440,219.72	-75.04	776,842,486.87
基本每股收益(元/股)	-0.299	0.209	-243.06	0.103
稀释每股收益(元/股)	-0.299	0.209	-243.06	0.103
加权平均净资产收益率(%)	-20.26	13.09	减少33.35个百分点	7.00

单位:元 币种:人民币

	2018年	2017年	本年比上年增减(%)	2016年
总资产	15,891,719,277.78	17,669,109,458.88	-10.01	16,364,224,762.92
营业收入	8,249,765,228.62	8,453,223,628.07	-2.41	6,430,259,282.87
归属于上市公司股东的净利润	-340,370,184.26	238,933,074.03	-242.45	118,307,526.78
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-320,436,005.98	258,298,775.52	-224.06	131,169,817.94
归属于上市公司股东的净资产	1,446,653,740.26	1,859,089,140.13	-22.18	1,758,087,778.41
经营活动产生的现金流量净额	149,641,270.97	599,440,219.72	-75.04	776,842,486.87
基本每股收益(元/股)	-0.299	0.209	-243.06	0.103
稀释每股收益(元/股)	-0.299	0.209	-243.06	0.103
加权平均净资产收益率(%)	-20.26	13.09	减少33.35个百分点	7.00

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	2,118,246,826.43	2,008,403,656.18	1,849,560,449.05	2,273,554,296.96
归属于上市公司股东的净利润	39,748,594.04	30,342,196.57	3,553,501.13	-414,014,476.40
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	47,192,466.53	29,724,819.21	9,677,317.78	-407,030,609.50
经营活动产生的现金流量净额	-319,087,996.39	315,852,202.17	-144,905,202.17	297,781,710.00

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

一、重要提示

1.1公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证季度报告内容的真实、准确、完整,不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,并承担个别和连带的法律责任。

1.2公司全体董事出席董事会审议季度报告。

1.3公司负责人吴晓国、主管会计工作负责人金福及会计机构负责人(会计主管人员)陈飞保证季度报告中财务报告的真实、准确、完整。

1.4本公司第一季度报告未经审计。

二、公司主要财务数据和股东变化

2.1 主要财务数据

	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减(%)
总资产	16,008,175,499.32	15,891,719,277.78	0.73
归属于上市公司股东的所有者权益	1,466,792,716.77	1,446,653,740.26	1.39
年初至报告期末		年初至上年报告期末	比上年同期增减(%)
经营活动产生的现金流量净额	-19,806,611.98	-319,087,996.39	不适用
年初至报告期末		年初至上年报告期末	比上年同期增减(%)
营业收入	2,176,837,261.00	2,118,246,826.43	2.77
归属于上市公司股东的净利润	4,663,666.15	39,748,594.04	-88.27
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	6,912,607.03	47,192,466.53	-85.35
加权平均净资产收益率(%)	0.32	2.12	减少1.8个百分点
基本每股收益(元/股)	0.004	0.035	-88.57
稀释每股收益(元/股)	0.004	0.035	-88.57

非经常性损益项目和金额

√适用 □不适用

项目	本期金额	说明
非流动资产处置损益	-66,929.53	
计入当期损益的政府补助,但与公司正常经营业务密切相关,符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	180,000.00	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	1,625,855.58	
违约金	-3,986,616.74	
少数股东权益影响额(税后)	-563,172.86	
所得税影响额	561,922.67	
合计	-2,249,940.88	

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

股东总数(户)	52,579
---------	--------

单位:股

前10名股东持股情况

股东名称(全称)	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	股份状态	数量	股东性质
祝义财	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	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	34,731,863	3.02	0	未知	0		其他
成少明	9,261,851	0.81	0	未知	0		境内自然人
许昊天	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	8,249,500	0.72	0	未知	0		其他
许尚龙	7,693,400	0.67	0	未知	0		境内自然人
中国农业银行股份有限公司-中证500交易型开放式指数证券投资基金	6,270,998	0.55	0	未知	0		其他
吴娟玲	6,259,766	0.55	0	未知	0		境内自然人
邢丽红	5,235,812	0.46	0	未知	0		境内自然人

现金项目	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	14,964.13	59,944.02	-44,979.89	-75.04
投资活动产生的现金流量净额	10,542.25	-17,013.40	27,555.65	不适用
筹资活动产生的现金流量净额	-44,302.72	-28,548.14	-15,754.58	不适用
经营活动产生的现金流量净额同比减少4.5亿元,主要原因是由于地产销售回款较同期减少。				

四、可供股东分配的利润(母公司数)

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331,554.02元,按10%提取法定盈余公积33,155.40元;按5%提取任意盈余公积16,577.70元,加年初未分配利润359,839,137.18元,减去2017年度现金股利17,075,022.30元,减去提取的2017年度任意盈余公积6,165,469.87元,本年度可供股东分配利润336,897,043.63元。

同意8票;反对0票;弃权0票。

四、审议通过《公司2018年度利润分配预案》。

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331,554.02元,按10%提取法定盈余公积33,155.40元;按5%提取任意盈余公积16,577.70元,加年初未分配利润359,839,137.18元,减去2017年度现金股利17,075,022.30元,减去提取的2017年度任意盈余公积6,165,469.87元,本年度可供股东分配利润336,897,043.63元。

公司本年度拟不进行利润分配,不进行资本公积转增股本。此项分配预案需提交2018年年度股东大会审议后实施。

同意8票;反对0票;弃权0票。

四、审议通过《公司2018年度报告及其摘要》。

同意8票;反对0票;弃权0票。

五、审议通过《公司聘请会计师事务所的议案》。

根据《公司章程》的有关规定,公司续聘大信会计师事务所(特殊普通合伙)为公司提供2019年度财务报告审计、内部控制审计服务,聘期一年。

同时,提请股东大会授权公司董事会,在与大信会计师事务所(特殊普通合伙)签订合同时,确定支付其报酬的数额。

同意8票;