

公司代码:600230

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

## 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	600230	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

10号

电话:025-66008022

025-66008022

电子信箱:liuyuxu@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以及房地产开发业务,除部分住宅项目外,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,加强其它各门店的品牌的引进力度,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、扬中店、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,以进定销,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润收益,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	经营成本	占比	毛利率%
联营	550,914.30	85.53%	455,628.63	89.58%	17.30
自营	58,883.96	9.17%	51,816.46	10.19%	12.00
代销	125,411	0.02%	103.69	0.02%	17.32
租赁	31,945.54	4.98%	1,096.85	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业务,房地产业务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。由于房地产业具有投资大、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,统一负责房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	预计投资额	开发成本期初余额(万元)	开发成本期末余额(万元)
徐州国际广场	商住				177,849.07	
泗阳雨润广场二三期	商住	2011年12月	2020年3月	15.75亿	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	14,364.49
宿迁国际广场	商住	2011年12月	2019年12月	20.86亿	109,726.79	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				157.26亿	676,918.33	227.16

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发展。

公司通过“罗森”的战略合作项目,拓展便利行业,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,报告期内南京区域和安徽区域通过自营和加盟模式开设便利店,迅速完成布局,做当地便利品牌领头羊。

同时公司通过乐友和自有IP——撒娇的猩猩等项目的实际运营,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。

云中央先后打造了中央商场手机APP、微信端小程序等软件,为线下实体门店提供商品展示、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,进入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

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	17,659,109,458.88	-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	1,859,088,140.13	-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	2,273,564,296.96
归属于上市公司股东的净利润	39,748,304,226.97	3,563,501.13	-414,014,476.40	
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	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	315,832,759.53	-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

## 南京中央商场(集团)股份有限公司

公司代码:600230 公司简称:中央商场

2018 年度报告摘要

单位:股

截至报告期末普通股股东总数(户)

53,820

年度报告披露日前一月末的普通股股东总数(户)

52,579

截至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)

报告期末持股数量

比例(%)

持有无限售条件股份数量

股份状态

</div