

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

2016 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 152,366,977.56 元，按 10%提取法定盈余公积 15,236,697.76 元；按 5%提取任意盈余公积 7,618,348.88 元，加年初未分配利润 213,665,247.21 元，减去 2015 年度现金股利 34,450,046.16 元，减去提取的 2015 年度任意盈余公积 8,191,383.14 元，本年度可供股东分配利润 308,154,097.71 元。

具体分配预案如下：

按公司 2016 年末总股本 1,148,334,872 股为基数，向全体股东按每 10 股派发现金股利 0.45 元（含税），共计派发现金股利 51,675,069.24 元。分配后尚余未分配利润 256,479,028.47 元，结转下一会计年度。

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
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	ggbzysc@sina.com

2 报告期公司主要业务简介

公司主营业务为百货零售业以及房地产开发，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。同时公司也在借助云中央平台，探索线上线下深度融合，在经营上实现互补、在流量上实现互通的新零售模式。

1、公司以百货零售的连锁经营为主业，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，对外部经营条件发生客观改变、行业竞争加剧的个别低效门店，进行奥莱新业态转型。

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、扬中店和泗阳店；山东济宁店；河南洛阳店；湖北大冶店；安徽铜陵店。其中泗阳店为报告期内新开门店。

公司百货经营模式有联营、经销、代销、租赁等方式。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，租赁模式在新开的大型购物中心中有一定比例提高。

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、调整及淘汰等工作；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。公司以统一招商、统一经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 91.39%，其中各模式销售占比结构中，联营销售收入占比 89.07%。

2016 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	523,478.85	89.07%	430,021.03	92.43%	17.85
自营	44,652.83	7.60%	34,819.34	7.48%	22.02
代销	160.96	0.03%	122.47	0.03%	23.91
租赁	19,389.11	3.30%	269.70	0.06%	98.61
合计	587,681.75	100%	465,232.54	100%	20.84

2、公司除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 12 个，主要分布在徐州、淮安、宿迁、海安、盱眙、泗阳、扬中和句容等地区。由于房地产行业具有投资大、建设周期长、运营管理难度高，且受国家宏观经济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 8.51%。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	2019 年 2 月	38.79 亿	170,432.38	165,359.88
泗阳雨润广场二三期	商住	2011 年 12 月	2020 年 3 月	13.71 亿	48,728.40	62,062.11
泗阳星雨华府	住宅	2013 年 10 月	2018 年 12 月	6.04 亿	22,395.20	31,802.95
宿迁国际广场	商住	2011 年 12 月	2017 年 12 月	20.91 亿	132,944.19	120,461.12

淮安雨润广场	商住	2010 年 9 月	2019 年 12 月	42.80 亿	205,526.87	183,904.99
镇江雨润广场三期	商住	2013 年 11 月	2016 年 6 月	5.30 亿	0.00	37,072.66
盱眙雨润广场	商住	2012 年 12 月	2017 年 5 月	8.94 亿	50,475.39	41,023.04
盱眙星雨华府	住宅	2012 年 12 月	2017 年 7 月	20.55 亿	50,988.95	41,498.13
新沂雨润广场	商住	2013 年 1 月	2019 年 6 月	7.50 亿	508.76	414.23
句容雨润广场	商住	2013 年 12 月	2017 年 6 月	7.92 亿	55,697.63	37,757.20
沐阳雨润广场	商住	2014 年 1 月	2018 年 9 月	21.00 亿	90,840.00	75,167.42
海安雨润广场	商住	2014 年 6 月	2017 年 12 月	22.00 亿	96,935.71	81,719.46
合 计				215.46 亿	925,473.49	878,243.20

3、借助云中央平台，不断尝试和探索线上线下互通的全渠道新零售模式。

先后打造 **B2C** 云中央网站、中央商场手机 **APP**、优润网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。

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（IOS 版）	软件著作权证书正在申请过程中
	安卓版	新零售供应链 APP-全渠道批发零售流通软件系统（安卓版）	
	微信版	优润公众号-全渠道批发零售流通软件系统（微信版）	
	PC 版、后台 HOST 系统	优润网-全渠道批发零售流通软件系统	
集团官网	PC 版	中央商场企业门户系统	研发过程中
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	
600280 平台	600280 网站中央商场 APP 苹果版 中央商场 APP 安卓版	600280 网站-百货行业多用途综合商城系统	
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	
上楼点点买家端	苹果版、安卓版	对外创业项目（罗森），附近 29 分钟送达	研发过程中
中央商场买家端	苹果版、安卓版	对内融合项目（河西店），将来覆盖全集团，并替换 600280 平台和中央商场 APP	
综合卖家端	苹果版、安卓版	实体店与专柜后端/卖家后端，与上楼点点及中央商场买家端配合使用	
综合后台	PC 端	河西店专柜群管理后端/罗森店群管理后端/中商集团管理后端	

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

	2016年	2015年	本年比上年 增减(%)	2014年
总资产	16,364,224,762.92	15,654,817,138.63	4.53	13,563,924,715.00
营业收入	6,430,259,282.87	6,646,135,379.88	-3.25	6,871,300,505.49
归属于上市公司股东的净利润	118,307,526.78	112,835,755.36	4.85	407,581,325.63
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	131,169,817.94	64,062,118.38	104.75	321,518,881.82
归属于上市公司股东的净资产	1,758,087,778.41	1,647,972,433.25	6.68	1,678,678,536.89
经营活动产生的现金流量净额	776,842,486.87	-774,951,386.02	不适用	-1,754,880,952.08
基本每股收益 (元/股)	0.103	0.098	5.10	0.355
稀释每股收益 (元/股)	0.103	0.098	5.10	0.355
加权平均净资产收益率(%)	7.00	6.78	增加0.22个百分点	27.46

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	1,819,979,903.82	1,349,331,973.03	1,336,548,022.17	1,924,399,383.85
归属于上市公司股东的净利润	42,062,933.19	32,295,686.90	5,754,402.57	38,194,504.12
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	49,038,306.62	38,146,003.70	15,989,154.07	27,996,353.55
经营活动产生的现金流量净额	653,625,717.23	-787,061,266.90	76,547,543.59	833,730,492.95

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

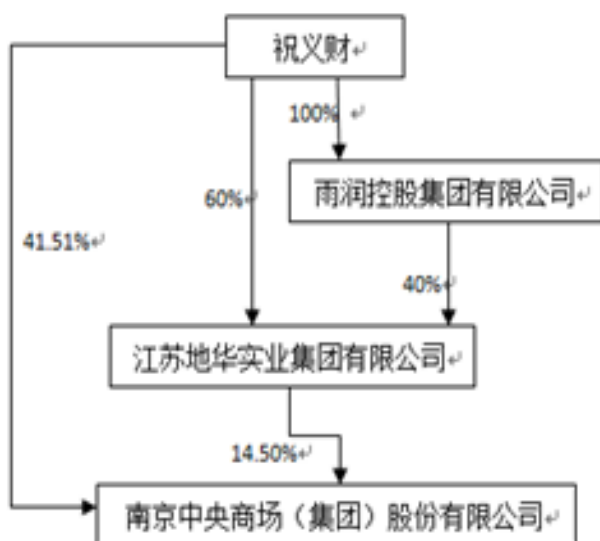
单位：股

截止报告期末普通股股东总数（户）					89,705		
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）					73,712		
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	-8,332,016	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	0	40,000,800	3.48	0	未知	0	其他
上海江南建筑规 划咨询有限公司	6,122,000	6,122,000	0.53	0	未知	0	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		未知	0	其他
刘莉	3,903,764	3,903,764	0.34	0	未知	0	境内自 然人
中国证券金融股 份有限公司	0	3,811,300	0.33	0	未知	0	其他
中国银行—嘉实 增长开放式证券 投资基金	2,960,200	2,960,200	0.26	0	未知	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	-377,984	2,315,088	0.20	0	未知	0	其他
谭林芝	1,923,600	1,923,600	0.17	0	未知	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

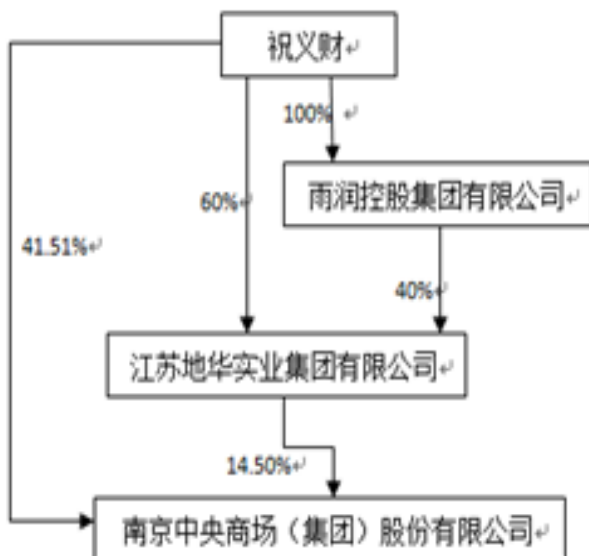
4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√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



三 经营情况讨论与分析

1 报告期内主要经营情况

2016年,我国经济延续了增速放缓的态势,消费市场需求疲软。多元化零售业态的兴起带来持续升级的商业竞争,成本不断上涨,盈利空间进一步被挤占。报告期内,公司面对上述宏观经济形势,重点做了以下几个方面的工作:

(1)、围绕业绩,全力以赴抓营销。公司始终将提高经营业绩作为一切工作的出发点,以提高利润为导向。根据公司年度经营计划,细化分解,制订并实施全年营销企划方案,加强销售目标跟进和企划促进,创新营销模式。公司通过集团化运营,集团层面制定各档期百货门店大型促销活动,使营销活动做到有目标、有措施、有特色、有效果,活动前、活动中、活动后跟踪落实,成功策划了“80周年庆、异业联盟、年中大减价、超级巨惠日”等形式多样的大型企划活动,效果显著,带动了业绩增长。

(2)、持续调整,坚持品牌优化和业态转型。报告期内,公司对在营百货门店进行品牌调整,其中南京新街口中心店在布局规划、店铺提档、丰富商品业态、优化品牌等方面全面提升,完善了国际高端化妆品品牌的入驻,为公司百货板块业绩提升打下坚实基础。

同时公司积极探索百货业态转型工作,报告期内成功实施了市场竞争激烈的山西路店向奥莱业态转型,为公司奥莱经营积累经验。

(3)、抢占发展先机,积极筹划新开百货门店。报告期内,公司积极落实经营计划,全力促进新门店的开业工作。在公司综合体开发中心、招商中心、营运中心等团队的不懈努力下,公司如期实现了泗阳购物中心和商业街同步开业的目标,赢得了市场声誉,提高了区域市场占有率。

(4)、迎难而上,加快综合体项目发展。2016年,综合体板块克服了诸多困难,以销售去化为核心目标,在项目质量、安全、进度、现场文明施工、招投标、成本管控、价格管理、信息化平台搭建、规划设计等方面,加强制度建设,带领营销条线团队,陆续部署了“春季攻势”、“百日大战”、“金秋惠战”、“年终冲刺”四大战役,推动了全年指标任务的达成。

(5)、顺应潮流,推动云中央发展新模式。报告期内,公司转变云中央战略方向,逐步向服务型平台发展,开发了600280平台、在途官网、店联网、中心店触摸屏等系统,为线下实体门店提供商品展示、售后服务、顾客投诉等高质量服务。

(6)、循序渐进,强化管理增效益。报告期内,公司按照上市公司法人治理结构,以精简高效、资源整合、协同和制衡、权利与责任相匹配、风险防范为原则,以优化完善组织架构,再造流程,强化绩效管理为目的,加强对百货店、商业街的统筹管理,建立了集团化物业管理体系,健全薪酬和绩效考评体系,实现“集团化、统一化、专业化、标准化、精细化”的管理模式。

报告期内,公司实现营业收入64.30亿元,同比下降3.25%,其中百货营业收入同比下降5.34%,地产等营业收入同比上升26.33%;归属于上市公司股东的净利润1.18亿元,同比上升4.85%。

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

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。本期子公司嘉兴雨润中央购物广场有限公司于 2016 年 5 月注销，本期新设成立盱眙鑫优隆商业管理有限公司、泗阳鑫优隆商业管理有限公司。