

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
2023 年年度报告摘要

第一节 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 www.sse.com.cn 网站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性、准确性、完整性，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 立信会计师事务所（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 **董事会决议通过的本报告期利润分配预案或公积金转增股本预案**
截至2023年12月31日，公司合并报表未分配利润为-7.70亿元,尚未弥补完以前年度亏损，因此2023年度拟不进行利润分配，不进行资本公积转增股本。

第二节 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、*ST中商 |

| 联系人和联系方式 | 董事会秘书 | 证券事务代表 |
|----------|----------------------|----------------------|
| 姓名 | 官国宝 | 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 | zyscdm@njzsgroup.com | zyscdm@njzsgroup.com |

2 报告期公司主要业务简介

（一）行业发展情况

2023年是消费提振年，各地抓住假期消费旺季有利时机，加快落实各项促消费政策措施，积极开展各种购物节、家居焕新消费季、新能源汽车消费季等活动，优化消费供给，创新消费场景，提振消费信心，发放政府消费券，促进消费持续恢复和扩大，消费热点亮点明显增多，市场信心不断改善。

（二）周期性特点

公司提供的零售商品，行业周期性特征不明显。

（三）公司所处的行业地位

公司在营门店，都处于所在城市核心商圈，具有一定的区域优势，同时公司知名度高，主业突出，管理精细，在所在区域处于行业前列。

（一）主要业务

公司主营为百货零售，也在通过同“罗森”的战略合作，拓展便利店业务，兼有部分房地产开发业务。房地产开发除部分纯住宅项目外，主要为用于新开百货门店的自建综合体。

（二）经营模式

1、百货零售业务

公司目前在营百货门店分别是：南京中心店、奥莱店和河西店；江苏淮安店、徐州天成店、连云港店、扬中店、泗阳店、句容店、宿迁店、沭阳店、盱眙店、如东店；山东济宁店；河南洛

阳店；湖北大冶店；安徽铜陵店。

公司百货零售经营模式有联营、经销、代销、租赁等模式。①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。②租赁模式，指商户在公司的门店内租赁部分场地开展经营，公司的利润来源为租金收入和物业管理费收入。③经销模式，是指公司直接采购商品，验收入库后纳入库存管理，并负责商品的销售，承担商品所有权上的风险和报酬，其利润来源于公司的购销差价，报告期内，公司有部分化妆品、黄金珠宝、烟、酒采用经销模式。

除此之外，兼有部分代销模式，随着百货商场购物中心化和商业街区开业，租赁模式比例不断提高。

报告期内，公司百货营业收入占总营业收入的 75.57%，其中各模式销售占比结构中，联营销售收入占比 40.57%。

2023 年百货业态占比如下表：

单位：万元 币种：人民币

| 项目 | 营业收入 | 占比 | 营业成本 | 占比 | 毛利率 |
|----|------------|---------|-----------|---------|---------|
| 联营 | 75,110.24 | 40.57% | | | 100.00% |
| 经销 | 63,531.23 | 34.31% | 57,280.41 | 99.35% | 9.84% |
| 代销 | 1,147.22 | 0.62% | | | 100.00% |
| 租赁 | 45,356.71 | 24.50% | 376.41 | 0.65% | 99.17% |
| 合计 | 185,145.40 | 100.00% | 57,656.82 | 100.00% | 68.86% |

2、罗森便利业务

公司与罗森进行战略合作，推进中商罗森便利门店业务拓展。

南京罗森以大加盟模式与上海罗森开展合作，所有销售商品、物流配送、业务结算都通过上海罗森完成，公司盈利来源为自营门店销售毛利额分成和南京市场区域品牌管理收入。

安徽罗森以支付区域品牌授权使用费模式与中国罗森开展合作，所有门店选址、加盟营运、销售商品、物流配送、业务结算都由安徽罗森自行主导，公司盈利来源为自营门店商品销售经营性收入及加盟店品牌授权管理收入。

3、房地产开发业务

因公司房地产开发业务大部分都处于尾盘阶段，目前公司采用委托代建、委托代销模式。

委托代建模式，是指公司房地产开发业务的商业布局方案和建筑规划方案、方案规划报批、

方案消防报批、办理规划许可证、代办缴纳规费程序、改造工程开始前的商户协调与拆迁工作、提供施工用水、电接驳点、提供外围施工场地、拆除物品的处置、项目竣工后的接管与验收等，包括但不限于办理规划、消防报批，负责其他各项报建、施工等手续办理，负责技术文件的设计及审批工作、负责施工招投标及材料设备采购管理工作，负责对原签订的合同（未完全履行）的梳理工作，负责现场施工过程中的质量管理、工期管理、成本控制、合同管理、信息资料管理、外部协调、竣工验收、交付使用等全过程管理工作，委托关联方江苏地华房地产开发有限公司代

为管理。

委托代销模式，是指房地产开发业务的各项可销售的商品住宅、商铺、车位等的销售代理及与营销相关工作，委托关联方江苏润地房地产开发有限公司代

为管理。

报告期内，房地产开发营业收入占总营业收入的 8.91%。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(亿元) | 开发成本 2023 期末余额(万元) | 开发成本 2023 期初余额(万元) |
|-----------|--------|-------------|-------------|------------|--------------------|--------------------|
| 泗阳雨润广场综合楼 | 商住 | 2011 年 12 月 | 停工 | 5.39 | 22,772.92 | 22,772.92 |
| 泗阳星雨华府 | 住宅 | 2013 年 10 月 | 2024 年 6 月 | 8.59 | 20,949.17 | 21,135.38 |
| 淮安雨润广场 | 商住 | 2010 年 9 月 | 停工 | 42.80 | 254,331.95 | 254,331.95 |
| 盱眙星雨华府 | 住宅 | 2012 年 12 月 | 2024 年 12 月 | 8.16 | 27,378.31 | 59,681.88 |
| 海安雨润广场 | 商住 | 2014 年 6 月 | 2024 年 12 月 | 12.00 | 100,813.59 | 100,782.91 |
| 合计 | | | | 76.94 | 426,245.94 | 458,705.04 |

报告期内各房地产项目完工进度及销售情况：

截止日期：2023 年 12 月 31 日 单位：万元

| 序号 | 项目公司 | 项目 | 未来需投资 | 本年签约销售 | 工程进度 |
|----|------|------|-----------|----------|---|
| 1 | 宿迁项目 | | 2,500.00 | 2,068.34 | 已完工 |
| 2 | 盱眙项目 | 雨润广场 | 0.00 | 0.00 | 住宅已交付，商业体已开业 |
| | | 星雨华府 | 35,000.00 | 5,782.00 | 一期已竣备交付；二期一标段已竣备交付；二期二标段 20-23 号楼已竣备交付，17-19 号楼完工交付中，暂未竣备；四期尚在建设中 |
| 3 | 泗阳项目 | 雨润广场 | 40,016.14 | 111.46 | 二期综合楼在建，一期、三期已经交付、二期商业交付 |
| | | 星雨华府 | | 1,506.50 | 一期已交付 8 栋住宅楼，目前在建配套地库 |
| 4 | 扬中项目 | | 2,170.00 | 0.00 | 已完工 |
| 5 | 苏州项目 | 涵月楼 | 0.00 | 1,790.00 | 已完工 |
| 6 | 海安项目 | 雨润广场 | 12,000.00 | 87.80 | 已完工，商场暂未装修 |

| | | | | | |
|---|------|------|-----------|-----------|-----|
| 7 | 沭阳项目 | 雨润广场 | 7,413.33 | 191.12 | 已完工 |
| | 合计 | | 99,099.47 | 11,537.22 | |

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

| | 2023年 | 2022年 | | 本年比上年增减(%) | 2021年 | |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|------------|-------------------|-------------------|
| | | 调整后 | 调整前 | | 调整后 | 调整前 |
| 总资产 | 11,533,178,576.52 | 12,303,972,854.87 | 12,235,892,212.67 | -6.26 | 13,293,053,651.55 | 13,255,363,458.77 |
| 归属于上市公司股东的净资产 | 838,978,131.34 | 988,715,650.07 | 921,344,551.70 | -15.14 | 1,013,013,233.35 | 975,026,984.13 |
| 营业收入 | 2,450,106,074.36 | 2,496,972,712.05 | 2,496,972,712.05 | -1.88 | 2,880,687,491.71 | 2,880,687,491.71 |
| 扣除与主营业务无关的业务收入和不具备商业实质的收入后的营业收入 | 2,335,652,250.77 | 2,411,051,073.00 | 2,411,051,073.00 | -3.13 | 2,795,389,791.71 | 2,795,389,791.71 |
| 归属于上市公司股东的净利润 | -152,756,238.99 | -24,065,134.92 | -53,449,984.07 | 不适用 | 83,346,372.88 | 45,360,123.66 |
| 归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 | -125,242,759.68 | -50,768,795.30 | -80,153,644.45 | 不适用 | -163,843,755.44 | -201,830,004.66 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 525,039,985.41 | 401,066,062.70 | 401,066,062.70 | 30.91 | 578,030,390.13 | 578,030,390.13 |
| 加权平均净资产收益率(%) | -16.74 | -2.50 | -5.64 | 不适用 | 8.58 | 4.76 |
| 基本每股收益(元/股) | -0.14 | -0.02 | -0.05 | 不适用 | 0.07 | 0.04 |
| 稀释每股收益(元/股) | -0.14 | -0.02 | -0.05 | 不适用 | 0.07 | 0.04 |

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 | 637,840,637.27 | 604,812,077.90 | 565,246,092.25 | 642,207,266.94 |
| 归属于上市公司股东的净利润 | -29,099,792.28 | 36,866,513.21 | -771,206.50 | -159,751,753.42 |
| 归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润 | -29,532,571.30 | 37,910,294.65 | -2,296,679.86 | -131,323,803.17 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 165,546,349.77 | 123,670,751.82 | 54,297,014.04 | 181,525,869.78 |

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

□适用 √不适用

4 股东情况

4.1 报告期末及年报披露前一个月末的普通股股东总数、表决权恢复的优先股股东总数和持有特别表决权股份的股东总数及前 10 名股东情况

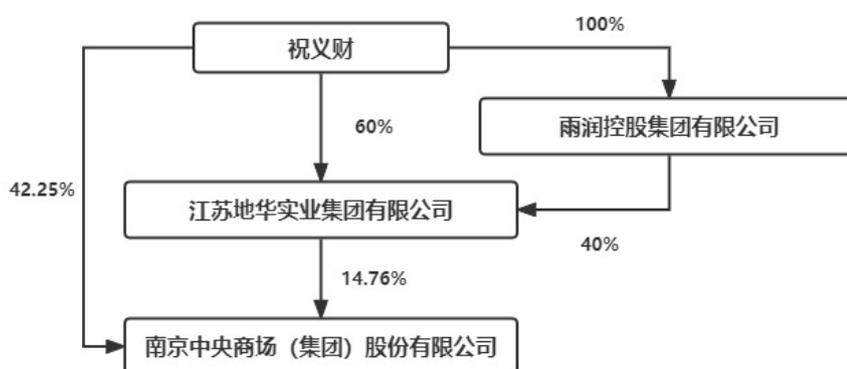
单位：股

| 截至报告期末普通股股东总数（户） | | | | | 76,968 | | |
|------------------------------|------------|-------------|-----------|----------------------------------|----------------|-------------|---------------------|
| 年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户） | | | | | 70,189 | | |
| 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、标记或冻结情 况 | | 股东 性质 |
| | | | | | 股份 状态 | 数量 | |
| 祝义财 | 0 | 476,687,416 | 42.25 | 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 | 14.76 | 0 | 冻结 | 166,500,000 | 境内 非国 有法 人 |
| 赖鸿就 | 22,743,100 | 22,743,100 | 2.02 | 0 | 未知 | 0 | 境内 自然 人 |
| 赖洪位 | 3,304,700 | 3,304,700 | 0.29 | 0 | 未知 | 0 | 境内 自然 人 |
| 郑娜珊 | -505,800 | 3,236,800 | 0.29 | 0 | 未知 | 0 | 境内 自然 人 |
| 秦立彬 | 1,184,800 | 3,034,800 | 0.27 | 0 | 未知 | 0 | 境内 自然 人 |
| 倪同本 | 308,700 | 2,869,400 | 0.25 | 0 | 未知 | 0 | 境内 自然 人 |
| 陈爱花 | 772,000 | 1,527,800 | 0.14 | 0 | 未知 | 0 | 境内 |

| | | | | | | | |
|---------------------|---|-----------|------|---|----|---|-------|
| | | | | | | | 自然人 |
| 薛宏 | 1,444,900 | 1,444,900 | 0.13 | 0 | 未知 | 0 | 境内自然人 |
| 李恒 | 1,425,694 | 1,425,694 | 0.13 | 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 | | | | | | |

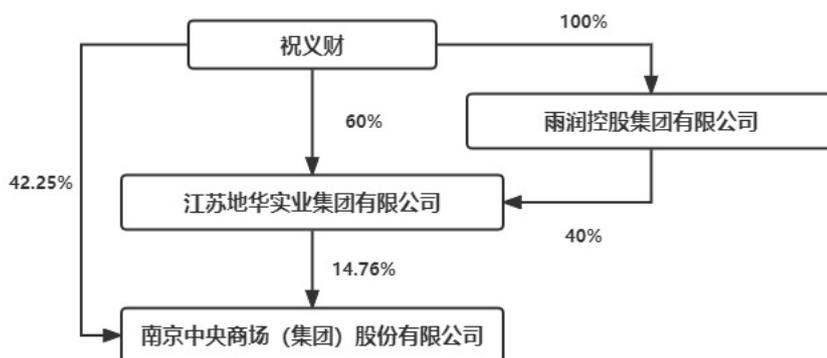
4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√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



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

第三节 重要事项

1 公司应当根据重要性原则，披露报告期内公司经营情况的重大变化，以及报告期内发生的对公司经营情况有重大影响和预计未来会有重大影响的事项。

报告期内，公司实现营业收入 24.50 亿元，同比下降 1.88%；归属于上市公司股东的净利润-1.53 亿元。

2 公司年度报告披露后存在退市风险警示或终止上市情形的，应当披露导致退市风险警示或终止上市情形的原因。

适用 不适用