

公司代码：600280

公司简称：\*ST 中商

**南京中央商场（集团）股份有限公司**  
**2020 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 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 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

经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，报告期母公司实现净利润148,773,768.24元，按10%提取法定盈余公积14,877,376.82元，加年初未分配利润366,973,521.26元，减去2019年度现金股利0.00元，本年度可供股东分配利润500,869,912.68元。

董事会关于现金分红情况的说明：

报告期公司主营百货零售经营平稳、业绩正常，但为实施公司战略目标，聚焦主业，稳固百货零售主营业务。未来拟对部分百货老旧门店加大资本投入，进行更新改造和提档升级。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。

## 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	*ST中商	600280	南京中商、中央商场

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

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，公司也在通过同“罗森”的战略合作，拓展便利店业务。

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。通过门店功能改造升级，不断丰富门店功能，提高百货时尚度，推进部分百货门店购物中心化转型。

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、徐州天成店、连云港店、扬中店、泗阳店、句容店、宿迁店、沭阳店和盱眙店；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。公司在招商、运营和企划方面以一体化、标准化管理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 62.46%，其中各模式销售占比结构中，联营销售收入占比 38.74%。

2020 年百货业业态占比如下表：

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	77,172.91	38.74%			100.00
自营	86,630.45	43.49%	75,292.97	97.84%	13.09
代销	562.11	0.28%			100.00
租赁	34,846.45	17.49%	1,659.32	2.16%	95.24
合计	199,211.92	100.00%	76,952.29	100.00%	61.37

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 7 个，其中 1 个处于停工状态；主要分布在江苏淮安、盱眙、泗阳等地区。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，公司地产业务实施代建、代销协议，按协议委托由大股东组建工程、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 29.62%。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(亿元)	开发成本 2020 期末余额(万 元)	开发成本 2020 期初余额(万 元)
泗阳雨润广场 二三期	商住	2011 年 12 月	2023 年 6 月	15.75	22,515.59	22,515.59
泗阳星雨华府	住宅	2013 年 10 月	2022 年 6 月	8.59	18,790.86	13,650.18
宿迁国际广场	商住	2011 年 12 月	2022 年 12 月	20.86	6,021.56	80,298.73
淮安雨润广场	商住	2010 年 9 月	停工	42.80	254,214.83	254,214.83
盱眙雨润广场	商住	2012 年 12 月	2020 年 12 月	7.30		49,278.26

盱眙星雨华府	住宅	2012年12月	2021年12月	8.16	32,347.67	37,930.75
海安雨润广场	商住	2014年6月	2021年12月	22.00	99,872.81	119,071.24
合计				125.46	433,763.32	576,959.58

报告期内各房地产项目完工进度及销售情况：

截止日期：2020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		8,710.00	7,487.00	已完工，地下商业竣备尚未取得
2	盱眙项目	雨润广场	66,781.00	999.47	住宅已交付，商业体已开业
		星雨华府		10,508.00	一期已交付；二期一标段已交付。华府二期二标段7栋楼其中4栋叠墅主体结构完成，砌筑开始。洋房结构完成8层，高层17号楼施工至9层，18号楼施工至6层。华府四期一标段，地库和主楼桩基已完成，叠墅25号楼垫层已完成。24号楼、30、31号楼叠墅正在开挖
3	泗阳项目	雨润广场	69,436.00	175.30	综合楼在建，一期、三期已经交付。
		星雨华府		15,711.00	一期已交付4栋住宅楼，目前在建3栋住宅楼。
4	扬中项目		9,789.00	4,332.00	已完工
5	苏州项目		687.00	660.00	已完工
6	海安项目		26,400.00	3,412.00	已完工，商场暂未装修。
7	沭阳项目		15,994.12		已完工
	合计		197,797.12	43,284.77	

3、通过同“罗森”的战略合作，直营加盟并举，稳健拓展便利店业务。

公司通过同“罗森”的战略合作项目，外部融资、独立运营、直营加盟并举，稳健拓展便利店业务，先后在南京区域和安徽区域通过直营和加盟模式开设便利店，至报告期末，罗森便利已累计开业250家门店，发挥连锁优势，快速抢占市场制高点，迅速完成布局，争做当地便利店品牌领头羊。

### 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

	2020年	2019年	本年比上年 增减(%)	2018年
总资产	13,140,042,832.53	15,262,345,012.63	-13.91	15,891,719,277.78
营业收入	3,183,051,120.44	8,103,013,048.33	-60.72	8,249,765,228.62
归属于上市公司股东的净利润	81,377,064.81	-588,331,102.86		-340,370,184.26

归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-26,057,801.90	-543,954,422.62		-320,436,005.98
归属于上市公司股东的净资产	929,667,557.39	843,265,589.33	10.25	1,446,653,740.26
经营活动产生的现金流量净额	60,068,787.62	508,340,655.90	-88.18	149,641,270.97
基本每股收益(元/股)	0.07	-0.51		-0.299
稀释每股收益(元/股)	0.07	-0.51		-0.299
加权平均净资产收益率(%)	9.18	-51.38		-20.26

### 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	540,048,501.30	570,229,996.70	818,508,025.78	1,254,264,596.66
归属于上市公司股东的净利润	-53,383,497.84	11,275,226.92	26,854,572.93	96,630,762.80
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-53,711,464.30	5,291,503.85	-22,442,927.10	44,805,085.65
经营活动产生的现金流量净额	-203,907,937.94	-73,406,270.78	53,045,301.12	284,337,695.22

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

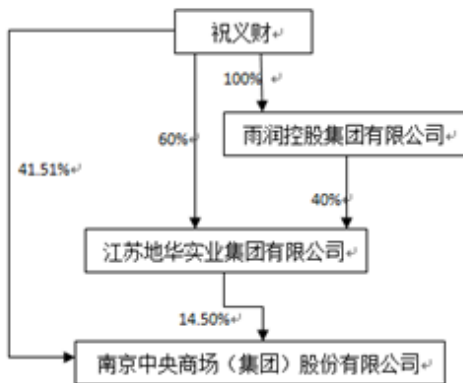
单位：股

截止报告期末普通股股东总数(户)	35,620
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	33,016
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	14.50	0	冻结	166,500,000	境内非国有 法人
吴庆洪	661,100	8,277,700	0.72	0	未知	0	境内自然人
袁崇诚	6,489,494	6,489,494	0.57	0	未知	0	境内自然人
蔡莉萍	5,197,628	5,197,628	0.45	0	未知	0	境内自然人
郑宏俊	204,900	3,849,000	0.34	0	未知	0	境内自然人
林宝如	3,729,495	3,729,495	0.32	0	未知	0	境内自然人
郑娜珊	3,358,300	3,661,100	0.32	0	未知	0	境内自然人
林志强	3,545,204	3,545,204	0.31	0	未知	0	境内自然人
许昊天	-5,211,066	3,500,000	0.30	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						

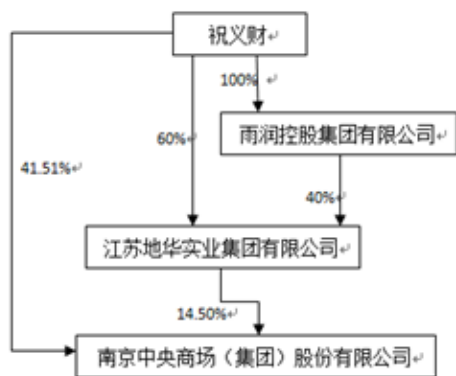
#### 4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√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

### 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 31.83 亿元，同比下降 60.72%；归属于上市公司股东的净利润 0.81 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

已于 2020 年 8 月 7 日在上海证券交易所网站公告，公告编号：临 2020-033

#### 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

本公司子公司的相关信息详见本附注“九、在其他主体中的权益”。

本报告期合并范围变化情况详见本附注“八、合并范围的变更”。

