

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
2022 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**

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108,587,899.88元，按10%提取法定盈余公积10,858,789.99元；加年初未分配利润625,361,876.61元，本年度可供股东分配利润723,090,986.50元。

公司2022年度利润分配预案拟不进行利润分配，不进行资本公积金转增股本。

董事会关于现金分红情况的说明：

截至报告期末公司合并报表未分配利润为-6.75亿元。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品牌引进及进行卖场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。

公司独立董事发表了同意的独立意见。

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

公司所处行业为零售业。中央经济工作会议将“着力扩大国内需求”作为重点工作任务，提出要把恢复和扩大消费摆在优先位置，强调要增强消费能力，改善消费条件，创新消费场景。随着经济复苏和消费市场逐步恢复，实体零售业的恢复空间也将最大。零售的恢复在不同业态、不同品类会有较大的差异。从业态上看，经营品质和个性化的可选消费业态，将迎来较强的反弹，包括百货、购物中心、奥莱等业态。

（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业以及房地产开发业务，除部分纯住宅项目外，房地产开发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。

（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、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、盱眙店；山东济宁店；河南洛阳店；湖北大冶店；安徽铜陵店。

公司百货零售经营模式有联营、自营、代销、租赁等模式。①联营模式，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自营模式，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、酒采用自营模式。

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，租赁模式比例有一定提高。

报告期内，公司百货营业收入占总营业收入的 72.39%，其中各模式销售占比结构中，联营销售收入占比 41.61%。

2022 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	75,225.10	41.61%			100.00%
自营	65,504.23	36.24%	59,140.91	99.40%	9.71%
代销	1,112.93	0.62%			100.00%
租赁	38,924.28	21.53%	357.06	0.60%	99.08%
合计	180,766.54	100.00%	59,497.97	100.00%	67.09%

2、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、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 12.56%。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2022 期末余额(万元)	开发成本2022 期初余额(万元)
泗阳雨润广场二期	商住	2011 年 12 月	停工	5.39	22,772.92	22,515.59
泗阳星雨华府	住宅	2013 年 10 月	2023 年 4 月	8.59	21,135.38	19,647.70
宿迁国际广场	商住	2011 年 12 月	2022 年 12 月	20.86	0.00	5,672.84
淮安雨润广场	商住	2010 年 9 月	停工	42.80	254,331.95	254,214.83
盱眙星雨华府	住宅	2012 年 12 月	2024 年 6 月	8.16	59,681.88	42,560.68
海安雨润广场	商住	2014 年 6 月	2023 年 12 月	22.00	100,782.91	104,425.42
合计				107.80	458,705.04	449,037.07

报告期内各房地产项目完工进度及销售情况：

截止日期：2022 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	5,474.00	已完工
2	盱眙项目	雨润广场	53,043.00	4,648.64	住宅已交付，商业体已开业
		星雨华府			一期已交付；二期一标段已交付，二期二标段 7 栋楼，其中 20-23 号楼已封顶待交付，17-19 号楼在建；华府四期一标段在建，四期二标段尚未开工。
3	泗阳项目	雨润广场	45,622.73	464.20	二期停工，一期、三期已经交付
		星雨华府		1,605.02	一期已交付 6 栋住宅楼，目前在建 2 栋住宅楼
4	扬中项目		2,754.88	13,358.85	已完工
5	苏州项目			4,724.42	已完工
6	海安项目		16,421.00	1,313.84	已完工，商场暂未装修
7	沭阳项目	雨润广场	9,002.29	350.42	已完工
	合计		129,343.90	31,939.39	

3、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门店品牌委托管理收入。

安徽罗森以区域品牌授权支付品牌使用费模式与日本罗森和中国罗森开展合作，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通过品牌经营产生的分润手续费收入。

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

	2022年	2021年	本年比上年 增减(%)	2020年
总资产	12,235,892,212.67	13,255,363,458.77	-7.69	13,140,042,832.53
归属于上市公司股东的净资产	921,344,551.70	975,026,984.13	-5.51	929,667,557.39
营业收入	2,496,972,712.05	2,880,687,491.71	-13.32	3,183,051,120.44
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	2,411,051,073.00	2,795,389,791.71	-13.75	3,115,262,320.44
归属于上市公司股东的净利润	-53,449,984.07	45,360,123.66	-217.83	81,377,064.81
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-80,153,644.45	-201,830,004.66	不适用	-26,057,801.90
经营活动产生的现金流量净额	401,066,062.70	578,030,390.13	-30.62	60,068,787.62
加权平均净资产收益率(%)	-5.64	4.76	减少10.40个百分点	9.18
基本每股收益(元/股)	-0.05	0.04	-225.00	0.07
稀释每股收益(元/股)	-0.05	0.04	-225.00	0.07

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	685,903,075.20	638,164,846.10	668,076,523.24	504,828,267.51
归属于上市公司股东的净利润	10,615,936.89	-5,714,155.99	8,781,017.38	-67,132,782.35
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	9,143,051.14	-10,704,600.74	2,318,424.43	-80,910,519.28
经营活动产生的现金流量净额	35,168,545.39	172,078,394.62	100,014,849.57	93,804,273.12

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

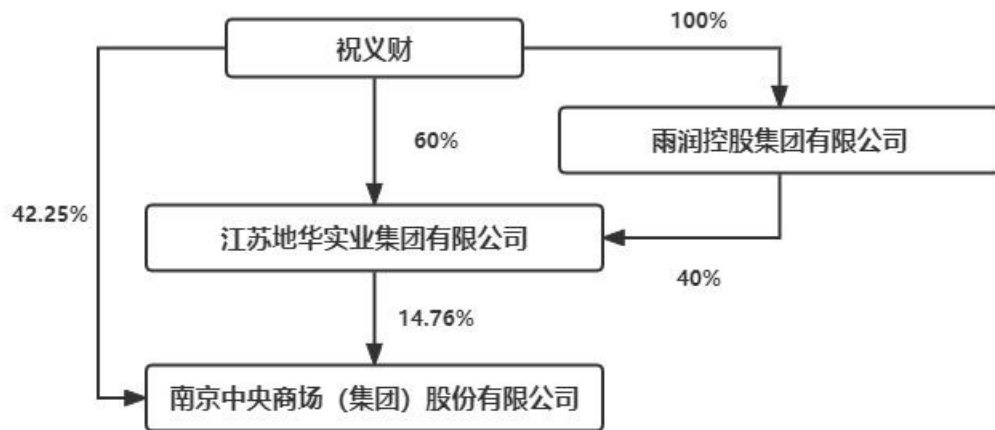
单位：股

截至报告期末普通股股东总数（户）					35,432		
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）					35,053		
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
UBSAG	9,367,067	10,472,306	0.93	0	未知	0	未知
横华国际资产管理有 限公司—神州稳健 6 号	4,928,100	4,928,100	0.44	0	未知	0	未知
上海子午投资管理有 限公司—子午瀚海一 号私募证券投资基金	4,235,900	4,235,900	0.38	0	未知	0	未知
郑娜珊	-1,159,476	3,742,600	0.33	0	未知	0	境内 自然 人
光大证券股份有限公 司	3,301,700	3,301,700	0.29	0	未知	0	国有 法人
张培英	-980,000	3,180,000	0.28	0	未知	0	境内 自然 人
中信证券股份有限公 司	3,114,754	3,114,854	0.28	0	未知	0	国有 法人
中国国际金融股份有 限公司	3,110,979	3,110,979	0.28	0	未知	0	国有 法人
上述股东关联关系或一致行动的	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						

说明	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

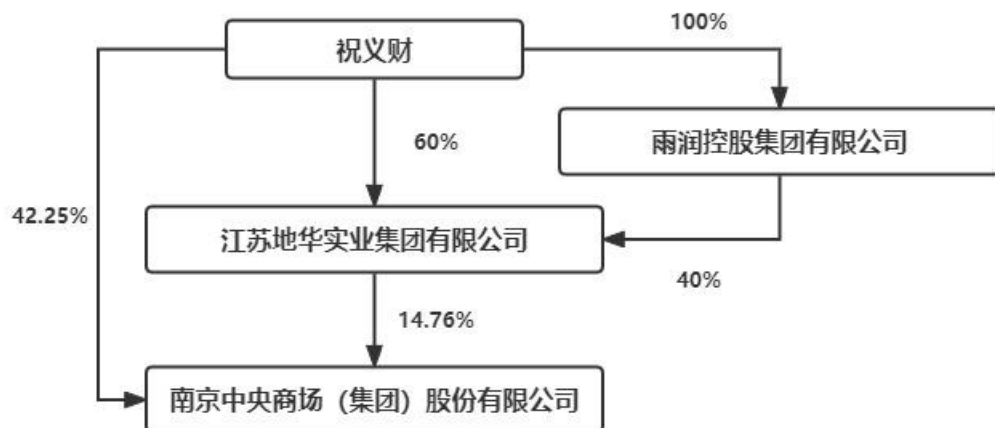
4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

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 24.97 亿元，同比下降 13.32%；归属于上市公司股东的净利润 -0.53 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