2019年
年度报告摘要

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

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78,883,833.94元,按10%提取法定盈余公积7,888,383.39元,加年初未分配利润336,897,043.63元,减去2018年度现金股利0.00元,减去提取的2018年度任意盈余公积16,577.70元,本年度可供股东分配利润366,973,521.26元。

公司本年度拟不进行利润分配,不进行资本公积金转增股本,此利润分配预案需2019年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:

报告期公司主营百货零售经营平稳和业绩正常,但由于部分地产项目出现减值和计提土地增值税增加,以及新业态板块和商管公司亏损较上年扩大,导致本期亏损较上年增加。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	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	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、宿迁店和沭阳店;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78.31%,其中各模式销售占比结构中,联营销售收入占比83.98%。2019年百货业业态占比如下表:

项目	营业收入	占比	营业成本	占比	毛利率
联营	532,953.62	83.98%	441,309.90	88.27%	17.20
自营	65,931.08	10.39%	57,792.40	11.56%	12.34
代销	54.62	0.01%	43.87	0.01%	19.69
租赁	35,647.68	5.62%	785.12	0.16%	97.80
合计	634,587.00	100.00%	499,931.28	100.00%	21.22

(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9个,主要分布在江苏淮安、宿迁、海安、盱眙、泗阳和沭阳等地区。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17.73%。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2019期末余额(万元)	开发成本2019期初余额(万元)
泗阳雨润广场二期	商住	2011年12月	2020年3月	15.75	22,515.59	32,435.19
泗阳星雨华府	住宅	2013年10月	2020年12月	8.59	13,650.18	13,989.72
宿迁国际广场	商住	2011年12月	2020年4月	20.86	80,298.73	109,926.79
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9月	7.30	49,278.26	48,407.09
盱眙星雨华府	住宅	2012年12月	2020年2月	8.16	37,930.75	31,597.09
新沂雨润广场	商住	2013年1月	2021年4月	10.80		608.52
沭阳雨润广场	商住	2014年1月	2019年9月	21.00		79,980.29
海安雨润广场	商住	2014年6月	2020年6月	22.00	119,071.24	105,758.80
合计				157.26	576,959.58	676,918.32

为适应百货主业创新和变革的需要,有效降低地产板块管理费用和销售费用,进一步提升地产板块的盈利水平,回归主业,集中精力充分发挥公司多年百货经营的优势,进一步提升百货主业的综合竞争力,公司对地产板块采用了代建代销模式。江苏地华房地产开发有限公司和江苏润地房地产开发有限公司具有较丰富的项目开发及销售管理经验,公司委托其代建和代销,主要目的是借助其在房地产管理方面的优势,控制项目投资成本,保障项目建设质量,有利于提升公司的核心竞争力和持续盈利能力。交易价格主要参照行业收费标准,结合项目实际情况,经双方平等协商确定,遵循了公平、合理的定价原则。

报告期内各房地产项目完工进度及销售情况:截止日期:2019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	新沂项目	一期	1,600	0	一期已完工
2	宿迁项目		35,800	4926	商场、住宅、商铺已交付,综合楼、地下商铺预计2020年4月底实体工程完工
3	盱眙项目	雨润广场	65,311	5,469	住宅已交付,其余商业体已进入开业装修阶段。
		星雨华府		10,648	一期已交付;二期一标段在建4栋住宅已主体封顶,外墙真石漆施工完成83%,楼梯、门窗安装完成50%;华府二期二标段7栋楼已完成地库、人防管桩工程。
4	泗阳项目	雨润广场	79,576	5,187	广场除了综合楼、一期、二期、三期已经交付。
		星雨华府		11,418	一期已交付4栋住宅楼,目前在建3栋住宅楼。
5	扬中项目		10,411	4,332	已完工
6	苏州项目		687	660	已完工
7	海安项目		38,500	11,426	已完工,商场正在装修。
8	句容项目		0	33	已完工
9	沭阳项目		34,032	15,536	已完工
10	徐百大天成项目		5,527		该项目为徐州百货租赁物业装修改造项目,12月份已开业。
	合计		271,444	69,635	

据初步测算,代建代销项目未来预计投资约27亿元,地产项目资金可以实现自我平衡,阶段性资金缺口可由集团临时调剂。报告期内,宿迁项目存在延期交付,宿迁项目原合同交付时间按批次分别为:2016年(3月、12月),2017年(6月、12月),2018年(4月、5月、7月、8月、12月);实际交付时间为:住宅4-7号楼2019年7月30日交付,地上商铺2019年8月20日交付。截止到2019年12月31日,地下商铺及综合楼因未完成竣工备案手续暂未交付。在代销代建模式下,项目开发管理能力有较大提高,通过推进开发进度和提高销售能力,可以逐步缓解和解决延期交付问题。各代建代销项目的后续施工、销售、结算、验收等各项工作正在按计划节点有序推进。 (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,报告期南京区域累计开设门店101家,安徽区域开设门店50家,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

	2019年	2018年	本年比上年增减(%)	2017年
总资产	15,262,345,012.63	15,891,719,277.78	-3.96	17,659,109,458.88
营业收入	8,103,013,048.33	8,249,765,228.62	-1.78	8,453,223,628.07
归属于上市公司股东的净利润	-588,331,102.86	-340,370,184.26	-72.85	238,933,074.03
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-543,954,422.62	-320,436,005.98	-69.75	258,298,775.52
归属于上市公司股东的净资产	843,265,589.33	1,446,653,740.26	-41.71	1,859,088,140.13
经营活动产生的现金流量净额	508,340,655.90	149,641,270.97	239.71	599,440,219.72
基本每股收益(元/股)	-0.51	-0.299	-70.57	0.209
稀释每股收益(元/股)	-0.51	-0.299	-70.57	0.209
加权平均净资产收益率(%)	-51.38	-20.26	减少31.12个百分点	13.09

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	2,176,837,261.00	1,736,008,907.03	1,759,381,870.26	2,430,785,010.04
归属于上市公司股东的净利润	4,663,666.15	1,844,980.50	-63,484,890.23	-531,354,859.28
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	6,912,607.03	20,169,151.67	-64,648,068.92	-506,388,112.40
经营活动产生的现金流量净额	-19,806,611.98	226,936,720.18	49,185,133.48	252,025,414.22

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

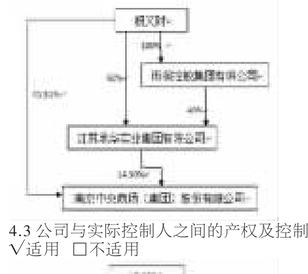
4.1 普通股股东和表决权恢复的优先股股东数量及前10名股东持股情况表

单位:股

截止报告期末普通股股东总数(户)								48,666
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)								59,973
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:股份状态	质押或冻结情况:数量	股东性质	
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	
中信证券股份有限公司	-10,017,527	24,721,836	2.15	0	未知	0	其他	
成少明	0	9,261,851	0.81	0	未知	0	境内自然人	
许昊天	2,513,266	8,711,066	0.76	0	未知	0	境内自然人	
中国证券金融股份有限公司	0	8,249,500	0.72	0	未知	0	其他	
吴庆洪	4,548,000	7,616,600	0.66	0	未知	0	境内自然人	
许尚龙	7,109,600	7,109,600	0.62	0	未知	0	境内自然人	
郑宏俊	3,644,100	3,644,100	0.32	0	未知	0	境内自然人	
陈美蓉	0	3,571,994	0.31	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						

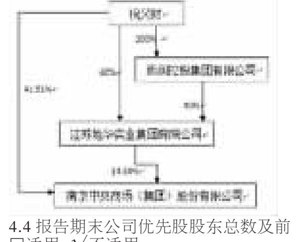
4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√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81.03亿元,同比下降1.78%;归属于上市公司股东的净利润-5.88亿元。

(一)主营业务分析

(1)利润表及现金流量表相关科目变动分析表

单位:元币种:人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例(%)
营业收入	8,103,013,048.33	8,249,765,228.62	-1.78
营业成本	6,490,098,515.89	6,618,428,177.99	-1.94
销售费用	393,120,968.70	450,790,322.39	-12.79
管理费用	628,293,929.56	626,641,236.00	0.26
财务费用	382,445,676.63	455,960,627.96	-16.12
经营活动产生的现金流量净额	508,340,655.90	149,641,270.97	239.71
投资活动产生的现金流量净额	181,285,122.58	105,422,516.74	71.96
筹资活动产生的现金流量净额	-735,751,093.53	-443,027,218.16	不适用

(2)收入和成本分析

√适用 □不适用

a、营业收入及营业成本较上年同期减少主要是:地产项目交付确认收入和成本较上年减少;

b、销售费用较上年同期减少主要是:对部分低效和持续亏损的项目关停退出及加强各项基础工作管理,严控各项费用支出;

c、财务费用较上年同期减少主要是:融资规模较上年有所下降及利息收入较上年增加;

d、经营活动产生的现金流量净额较上年同期增加主要是;地产项目投入较上年减少、缴纳税收和费用支出较上年减少;

e、投资活动产生的现金流量净额较上年同期增加主要是同期收购长江日昇投资有限公司股权支付现金;

f、筹资活动产生的现金流量净额较上年同期变化主要是支付的利息较上年减少。

(3)主营业务分行业、分产品、分地区情况

单位:元币种:人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率(%)	营业收入比上年增减(%)	营业成本比上年增减(%)	毛利率比上年增减(%)
百货零售	6,613,615,093.04	5,087,364,688.28	23.08	0.57	-0.44	增加0.78个百分点
商业地产	1,436,982,556.36	1,310,805,135.98	8.78	-10.65	-9.92	减少0.74个百分点
服务	52,415,398.93	91,928,691.63	-75.38	-20.21	71.88	减少93.96个百分点

主营业务分地区情况						
分地区	营业收入	营业成本	毛利率(%)	营业收入比上年增减(%)	营业成本比上年增减(%)	毛利率比上年增减(%)
江苏	7,339,634,387.76	5,889,548,762.62	19.76	-1.64	-1.46	减少0.14个百分点
山东	212,224,247.03	164,323,423.07	22.57	-6.66	-9.06	增加2.04个百分点
河南	184,285,801.42	150,763,330.46	18.19	-20.76	-23.49	增加2.91个百分点
湖北	167,602,311.97	132,607,988.75	20.88	1.14	0.34	增加0.63个百分点
安徽	199,266,300.15	152,855,010.99	23.29	22.73	15.99	增加4.46个百分点

主营业务分行业、分产品、分地区情况的说明

百货零售收入主要为百货商场收入和罗森便利店自营门店收入;

商业地产收入较上年减少主要是由于报告期地产项目交房较上年减少,同比确认结转收入较上年减少;

服务业成本增加是由于商管公司返租成本增加。

(4)成本分析表

单位:元

分行业情况							
分行业	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例(%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例(%)	本期金额较上年同期变动比例(%)	情况说明
百货零售	营业成本	5,087,364,688.28	78.39	5,109,777,699.17	77.20	-0.44	
商业地产	营业成本	1,310,805,135.98	20.20	1,455,165,266.90	21.99	-9.92	注
服务	营业成本	91,928,691.63	1.42	53,485,211.92	0.81	71.88	注

成本分析其他情况说明:

注:商业地产收入较上年减少主要是由于报告期地产项目交房较上年减少,同比确认收入较上年减少;服务业成本较上年增加是由于商管公司返租成本增加。

(5)费用

√适用 □不适用

费用项目	本期金额	上期金额	变动额	变动率(%)
销售费用	393,120,968.70	450,790,322.39	-57,669,353.69	-12.79%
管理费用	628,293,929.56	626,641,236.00	1,652,693.56	0.26%
财务费用	382,445,676.63	455,960,627.96	-73,514,951.33	-16.12%

说明:

销售费用减少主要是:1、公司对部分低效和持续亏损的项目关停退出;2、加强各项基础工作管理,严控各项费用支出;

财务费用减少主要是:融资规模较上年有所下降和利息收入较上年有所增加所致。

(6)现金流

√适用 □不适用

现金流项目	本期金额	上期金额	变动额	变动率(%)
经营活动产生的现金流量净额	508,340,655.90	149,641,270.97	358,699,384.93	239.71%
投资活动产生的现金流量净额	181,285,122.58	105,422,516.74	75,862,605.84	71.96%
筹资活动产生的现金流量净额	-735,751,093.53	-443,027,218.16	-292,723,875.37	-66.07%

说明:

(a)经营活动产生的现金流量净额较上年同期增加35,869.94万元,主要是由于公司主业主要为百货零售和房地产业务,百货零售业为现款交易,经营性现金流相对稳定。但房地产业务由于行业特点,销售回款和建设支付工程款项的不均衡,是报告期经营现金流同比变动相对较大,报告期地产项目回款和支出净额较上年增加65,843.93万元。

(b)投资活动产生的现金流量净额同比增加7,586.26万元,主要为同期收购长江日昇投资有限公司40%股权支付9,710.22万元。

(c)筹资活动产生的现金流量净额同比减少29,272.39万元,主要为(1)本期归还融资20,128.61万元,同期新增融资16,819.84万元;(2)同比利息支出减少14,820.74万元;(3)同期收到创新工厂投资罗森项目6,000万元。

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

财政部于近年颁布了以下企业会计准则修订及解释:

《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》;

《关于修订印发2019年度一般企业财务报表格式的通知》(财会[2019]6号);

《关于修订印发合并财务报表格式(2019版)的通知》(财会[2019]16号);

《企业会计准则第7号——非货币性资产交换(修订)》(“准则7号(2019)”);

《企业会计准则第12号——债务重组(修订)》(“准则12号(2019)”);

详见本报告第十一节财务报告五、41(1)重要会计政策和会计估计的变更

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、下辖控股子公司和纳入本期合并的子公司。

本期子公司南京中央商场物业服务有限公司对外转让100%股权;子公司济宁雨润中央购物广场有限公司、南京中央商场游乐有限公司注销;新设成立南京松多股权投资管理合伙企业(有限合伙)。

股票简称:中央商场 股票代码:600280 编号:临2020-024

南京中央商场(集团)股份有限公司关于公司股票实施退市风险警示暨停牌的公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

重要内容提示:

●实施退市风险警示的起始日:2020年5月6日

●实施退市风险警示后的A股股票简称为“*ST中商”,股票代码为“600280”,股票价格的日涨跌幅限制为5%。

●实施退市风险警示后公司股票将在风险警示板交易。

●公司股票将于2020年4月30日停牌一天。

南京中央商场(集团)股份有限公司(以下简称“公司”)2018年、2019年两个会计年度经审计的净利润连续为负值,根据《上海证券交易所股票上市规则》的相关规定,上海证券交易所将对公司股票实施退市风险警示。

一、股票种类简称、证券代码以及实施退市风险警示的起始日

1、股票种类:A股

2、股票简称:由“中央商场”变更为“*ST中商”

3、股票代码:600280

4、实施退市风险警示的起始日:2020年5月6日。

二、实施退市风险警示的适用情形

公司2018年、2019年两个会计年度经审计的净利润连续为负值,根据《上海证券交易所股票上市规则》第13.2.1条第(一)项的相关规定,公司股票将被实施退市风险警示。

三、实施退市风险警示的有关事项提示

根据《上海证券交易所股票上市规则》第13.2.4条的相关规定,公司股票将于2020年4月30日停牌一天,于2020年5月6日起实施退市风险警示。

实施退市风险警示后,股票价格的日涨跌幅限制为5%,公司股票将在风险警示板交易。

四、公司董事会关于争取撤销退市风险警示的意见及主要措施

2020年,公司将以实现扭亏为盈为总体经营目标,采取以下主要措施增强公司的持续发展能力和盈利能力,力争撤销退市风险警示:

(1)强化各门店整体运营水平的提升,对比行业标杆,找差距、补短板、强弱项;提升特业的引进、管理和服务理念,精准营销;提升运营质量,加强精细化管理,打造业态丰富、品类齐全及体验更优的百货购物中心;提升运营效率和盈利能力的管理措施,促成门店业绩的增长。

(2)强化招商团队对品牌及市场发展变化的敏感度,设立品牌信息部门,持续积累具备发展潜力的个性化、时尚类的优秀品牌资源,分析品牌和品类的独有性优势,逐步降低各门店之间的品牌同质化。在业态组合方面探索尝试,推进传统商品品类与体验式业态的充分融合,力争通过创新业态组合丰富顾客体验,增强顾客粘性、打造终身顾客价值。

(3)顺应客户营销服务需求,确立了大力发展基于互联网技术的数字化促销服务的战略,致力于综合运用多种服务方式,整合线上与线下资源,为客户提供全方位的营销服务。延展布局网红经济,寻找网红品牌合作,加快新媒体业务发展,为公司进一步快速发展打开了广阔的空间。同时通过进一步完善VIP会员体系,提升会员数量、提升营销精度,进一步打牢会员忠诚度,促进销售规模和业绩提升。

(4)加快经营调改与转型,坚持百货零售为主业经营,百货业加大品牌引新汰旧,深化战略品牌合作,实施大店提升计划,加强同区域门店进行差异化错位经营;谨慎发展新业态,跟踪、评估新业态的经营状况,实施动态调改,优化业态结构;房地产业态,加快存量网点建设和开发,积极探索兼并重组、合资合作、加盟等多种网点开发模式,盘活资产,实施房地产业态向轻资产转型。

(5)提升管理水平,推动管理变革 ,公司将深化精细化管理,推进各项管理变革的落实。开源节流,优化组织结构,控编定员,加大销售成本控制,压缩管理费用,实行成本、费用预算管理;提升管理效能,全面梳理公司制度流程,优化公司治理,强化全员降本增效力度,将成本、费用降低到极致。

(6)持续打造适应公司战略发展的人才队伍、百货连锁门店店总人才队伍、新业态和新零售营运与管理人才队伍,科学调整人才结构,建立严密的梯队管理和人才激励保障机制,为公司业务高效运营及战略发展保驾护航。

公司拟通过上述相关措施应对退市风险,努力实现2020年经营业绩扭亏为盈,维护公司全体股东的合法权益。

五、公司股票可能被暂停上市的风险提示

根据《上海证券交易所股票上市规则》等相关规定,若公司出现2020年度经审计的净利润继续为负值的情况,公司股票将可能被暂停上市。敬请广大投资者注意投资风险。

六、实施退市风险警示期间,公司接受投资者咨询的联系方式如下:

(一)联系人:李尤

(二)联系地址:南京市建邺区雨润大街10号

(三)咨询电话:025-66008022

(四)传真:025-66008022

(五)电子信箱:zyscdm@njzsgroup.com

特此公告。

南京中央商场(集团)股份有限公司

董事会

2020年4月30日

股票简称:中央商场 股票代码:600280 编号:临2020-020

南京中央商场(集团)股份有限公司第九届董事会第十次会议决议公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

南京中央商场(集团)股份有限公司(以下简称“公司”)第九届董事会第十次会议于2020年4月28日在公司会议室召开。会议应到董事6名,实到董事6名,公司监事列席了会议,符合《公司法》及《公司章程》的有关规定。会议由公司董事长祝珺先生主持,审议并通过了如下决议:

一、审议通过《公司2019年度董事会工作报告》。

同意6票;反对0票;弃权0票。

二、审议通过《公司2019年度财务决算报告》。

公司2019年度财务报告已经立信会计师事务所(特殊普通合伙)审计,并出具了标准无保留意见的审计报告,现将公司2019年度财务决算情况向董事会汇报如下:

(一)经营情况

1、营业收入:2019年公司实现营业收入81.03亿元,与去年同期相比下降1.78%,其中百货实现营业收入同比上升0.57%,地产实现营业收入同比下降10.65%。

2、净利润:本年度实现归属于上市公司股东的净利润-58,833.11万元,同比下降72.85%,报告期公司百货主业经营正常,利润同比下降主要原因:(1)部分位于三四线城市的商业地产销售价格不达预期、待出售地产项目出现减值情形,计提减值准备,以及计提土地增值税增加;(2)百货板块新开门店尚处于培育期,持续出现亏损和徐州店新址租赁经营租金支出增加;(3)新业态板块部分项目转型,对持续亏损或不达预期项目进行有序退出和关停,形成损失,亏损较上年扩大;(4)商管公司增加返租成本,导致本期亏损较上年增加。

(二)财务状况

截止2019年12月31日,公司资产总额152.62亿元,负债总额143.86亿元,归属于母公司所有者权益8.43亿元,资产负债率94.26%。

1、归属于母公司所有者权益8.43亿元,比年初下降41.71%;其中未分配利润为-70,836.02万元,比年初减少63,713.85万元。主要是报告期净利润-58,833.11万元。

2、基本每股收益-0.51元,与2018年度基本每股收益-0.299元相比,每股收益降幅70.57%。基本每股收益与稀释每股收益相同。每股收益减少的原因与净利润减少一致。

(三)公司现金流情况: 单位:万元

现金流项目	本期金额	上期金额	变动额	变动率(%)
经营活动产生的现金流量净额	50,834.07	14,964.13	35,869.94	239.71
投资活动产生的现金流量净额	18,128.51	10,542.25	7,586.26	71.96
筹资活动产生的现金流量净额	-73,575.11	-44,302.72	-29,272.39	不适用

经营活动产生的现金流量净额同比增加3.59亿元,主要原因是由于地产工程支出较同期减少。

(四)可供股东分配的红利(母公司数)

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78,883,833.94元,按10%提取法定盈余公积7,888,383.39元;加年初未分配利润295,978,070.71元,本年度可供股东分配利润366,973,521.26元。

同意6票;反对0票;弃权0票。

三、审议通过《公司2019年度利润分配预案》。

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78,883,833.94元,按10%提取法定盈余公积7,888,383.39元;加年初未分配利润295,978,070.71元,本年度可供股东分配利润366,973,521.26元。

公司2019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。

2019年度不进行利润分配的原因:2019年度公司实现归属于股东的净利润为负,结合公司目前经营发展的实际情况,为确保公司持续发展和资金需求,公司本年度拟不进行利润分配,不进行资本公积金转增股本。公司独立董事发表了同意的独立意见。

同意6票;反对0票;弃权0票。

四、审议通过《公司2019年度报告及其摘要》。

同意6票;反对0票;弃权0票。

五、审议通过《公司关于聘请会计师事务所的议案》。

详见《公司关于聘请会计师事务所公告》

同意6票;反对0票;弃权0票。

六、审议通过《公司2019年度内部控制评价报告》。

详见公司内部控制评价报告。

同意6票;反对0票;弃权0票。

七、审议通过《公司董事、监事及高级管理人员2019年年度薪酬的议案》。

公司独立董事王跃堂、赵顺龙、李东对本议案发表如下独立意见:

公司董事、监事及高级管理人员2019年度薪酬符合《公司章程》和公司《董事、监事及高级管理人员薪酬管理办法》的规定。我们同意公司董事、监事及高级管理人员2019年度薪酬方案。

同意6票;反对0票;弃权0票。

八、审议通过《公司增补董事的议案》。

根据公司章程规定,公司董事会由七名董事组成,目前公司第九届董事会成员为六名。公司董事会提名委员会提名谈建林先生为第九届董事会董事候选人,本次董事会决议通过此议案,董事候选人需经公司股东大会审议通过,任期为股东大会通过之日至公司第九届董事会任期届满。

附董事候选人简历:

谈建林,男,1963年11月生,工学硕士。历任江苏省计算机技术研究所软件工程师;南京金鹰国际购物中心电脑部经理、副总经理、总经理;南京新城市商业置业有限公司总经理;南京侨鸿国际集团商业管理公司总经理;苏宁环球集团商业管理公司总经理,南京中央商场(集团)股份有限公司副总裁、总裁。现任南京中央商场(集团)股份有限公司首席执行官。

同意6票;反对0票;弃权0票。

九、审议通过《公司2020年第一季度报告及其正文》。

同意6票;反对0票;弃权0票。

十、审议通过《公司召开2019年度股东大会的议案》。

详见《关于召开2019年年度股东大会的通知》

同意6票;反对0票;弃权0票。

十一、听取《公司2019年度独立董事述职报告》。

详见上海证券交易所网站www.sse.com.cn。

议案1至议案5、议案8及董事、监事薪酬需提交公司股东大会审议。

特此公告。

南京中央商场(集团)股份有限公司

董事会

2020年4月30日

股票简称:中央商场 股票代码:600280 编号:临2020-023

南京中央商场(集团)股份有限公司第九届监事会第四次会议决议公告

本公司监事会及全体监事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

南京中央商场(集团)股份有限公司第九届监事会第四次会议于2020年4月28日在公司会议室召开。会议应到监事3人,实到3人,符合《中华人民共和国公司法》和《公司章程》的有关规定。会议审议了相关议案并做出了如下决议:

一、审议通过公司2019年度报告及其摘要。

根据《公司法》和《公司章程》的有关规定,监事会对公司董事会编制的2019年度报告全文及摘要提出如下审核意见:

1、公司2019年度报告全文及摘要的编制和审议程序符合法律、法规、公司章程和公司内部管理制度的各项规定;

2、公司2019年度报告全文及摘要的内容和格式符合中国证监会和证券交易所的各项规定,所包含的信息从各个方面真实的反映出公司2019年度的经营管理和财务状况等事项;

3、在提出本意见前,监事会未发现参与2019年度报告全文及摘要编制和审议的人员有违反保密规定的行为。

4、监事会保证公司2019年度报告全文及摘要所披露的信息真实、准确、完整,承诺其中不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

同意:3票; 弃权:0票; 反对:0票

二、审议通过公司2019年度监事会工作报告。

同意:3票; 弃权:0票; 反对:0票

三、审议通过公司2019年度财务决算报告。

同意:3票; 弃权:0票; 反对:0票

四、审议通过公司2019年度利润分配预案。

监事会认为:本次公司利润分配预案,符合《公司章程》的相关规定和公司的实际情况。

同意:3票; 弃权:0票; 反对:0票

五、审议通过公司2019年度内部控制评价报告。

监事会认为:公司2019年度内部控制自我评价报告符合公司内部控制的实际情况,对该评价报告无异议。

同意:3票; 弃权:0票; 反对:0票

六、审议通过公司2020年第一季度报告及其正文。

根据《公司法》和《公司章程》的有关规定,监事会对公司董事会编制的2020年第一季度报告提出如下审核意见:

1、公司2020年第一季度报告的编制和审议程序符合法律、法规、公司章程和公司内部管理制度的各项规定;

2、公司2020年第一季度报告的内容和格式符合中国证监会和证券交易所的各项规定,所包含的信息从各个方面真实的反映出公司2020年第一季度的经营管理和财务状况等事项;

3、在提出本意见前,监事会未发现参与2020年第一季度报告编制和审议的人员有违反保密规定的行为。

4、监事会保证公司2020年第一季度所披露的信息真实、准确、完整,承诺其中不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

同意:3票; 弃权:0票; 反对:0票

议案1至议案4需提交公司股东大会审议。

特此公告。

南京中央商场(集团)股份有限公司

监事会

2020年4月30日

股票简称:中央商场 股票代码:600280 编号:临2020-025

南京中央商场(集团)股份有限公司2020年第一季度经营数据公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

南京中央商场(集团)股份有限公司(以下简称“公司”)根据上海证券交易所《上市公司行业信息披露指引第五号——零售》、《关于做好上市公司2020年第一季度报告披露工作的通知》要求,现将2020年一季度主要经营数据披露如下:

一、报告期内公司无门店变动情况。

二、报告期内公司无拟增加门店情况。

三、报告期内主要经营数据:

(一)公司业务分行业情况 单位:万元

业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率(%)	营业收入比上年增减(%)	营业成本比上年增减(%)	毛利率比上年增减(%)
百货零售	101,486.40	77,265.27	23.87	-48.02	-49.53	增加2.29个百分点
商业地产	13,838.00	10,908.63	21.17	-32.40	-30.31	减少2.37个百分点
服务	1,201.39	2,074.81	-72.70	-39.51	13.88	减少80.97个百分点
合计	116,525.79	90,248.71	22.55	-46.47	-47.09	增加0.91个百分点

(二)公司业务分地区情况 单位:万元

地区	营业收入	营业收入比上年增减(%)
江苏	105,262.30	-45.75
山东	2,614.85	-56.03
河南	1,885.75	-72.76
湖北	2,684.89	-49.44
安徽	4,078.00	-25.28
合计	116,525.79	-46.47

本公告之经营数据未经审计,公司董事会提醒投资者审慎使用该等数据。

特此公告。

南京中央商场(集团)股份有限公司

董事会

2020年4月30日