

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 年半年度报告摘要

### 一 重要提示

1.1 本半年度报告摘要来自半年度报告全文，投资者欲了解详细内容，应当仔细阅读同时刊载于上海证券交易所网站等中国证监会指定网站上的半年度报告全文。

### 1.2 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
电话	025—66008022	025—66008022
传真	025—66008020	025—66008020
电子信箱	liuyuxiu@njzsgroup.com	ggbzysc@sina.com

### 二 主要财务数据和股东情况

#### 2.1 公司主要财务数据

单位：元 币种：人民币

	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减(%)
总资产	16,388,014,421.85	15,654,817,138.63	4.68
归属于上市公司股东的净资产	1,687,881,007.18	1,647,972,433.25	2.42
	本报告期 (1-6月)	上年同期	本报告期比上年同期增减(%)
经营活动产生的现金流量净额	-133,435,549.67	135,572,004.98	-198.42
营业收入	3,169,311,876.85	3,484,431,330.60	-9.04
归属于上市公司股东的净利润	74,358,620.09	165,364,244.84	-55.03
归属于上市公司股	87,184,310.32	161,399,900.30	-45.98

东的扣除非经常性损益的净利润			
加权平均净资产收益率 (%)	4.41	9.39	减少4.98个百分点
基本每股收益 (元/股)	0.065	0.144	-54.86
稀释每股收益 (元/股)	0.065	0.144	-54.86

## 2.2 前十名股东持股情况表

单位：股

截止报告期末股东总数 (户)				84,766		
前 10 名股东持股情况						
股东名称	股东性质	持股比例 (%)	持股数量	持有有限售条件的股份数量	质押或冻结的股份数量	
祝义财	境内自然人	41.51	476,687,416		冻结	476,687,416
江苏地华实业集团有限公司	境内非国有法人	14.50	166,500,000		冻结	166,500,000
中信证券股份有限公司	其他	3.49	40,093,000		未知	
安徽省铁路建设投资基金有限公司	其他	1.60	18,376,675		未知	
刘莉	境内自然人	0.75	8,628,164		未知	
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	其他	0.39	4,438,200		未知	
中国证券金融股份有限公司	其他	0.33	3,811,300		未知	
太平洋证券股份有限公司	其他	0.26	3,000,050		未知	
中国农业银行股份有限公司-中证 500 交易性开放式指数证券投资基金	其他	0.24	2,747,388		未知	
邹鸿	境内自然人	0.16	1,882,939		未知	
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

### 三 管理层讨论与分析

上半年，社会消费品零售总额 156,138 亿元，同比增长 10.3%，与同期相比，增速减少 0.1 个百分点；全国居民人均可支配收入 11,886 元，同比增长 8.7%，扣除价格因素，实际增长 6.5%，实际增速与同期相比，减少 1.1 个百分点（数据来源于国家统计局网站）。

受宏观经济增长减速，商业供给增加，刚性成本上升，电商分流等大环境的影响，上半年公司实现营业收入 31.69 亿元，同比下降 9.04%，实现归属于上市公司股东净利润 7435.86 万元，同比减少 55.03%。营业收入同比下降的主要原因是商品结构的进一步调整，减少低毛利率业务的经营；归属于上市公司股东的净利润，同比大幅减少的主要原因是个别地产项目财务费用停止资本化和沭阳项目借款计提罚息所致。

报告期，公司主力门店中央商场迎来八十周年华诞，公司在董事会领导下，经过全体员工的共同努力，完成了以下经营管理工作：

1、上半年成功策划了“中商集团 80 周年庆、异业联盟、6.18 年中庆”等形式多样的大型企划活动，取得了良好的业绩增长，在总结大型促销筹备经验的基础上，形成集团大型促销模板。百货购物中心板块以中心店为模板，初步建立了可复制、可推广的标准化营运体系，建立健全了营运管理制度、总值巡检制度、装修标准化等各项营运制度，规模品牌建设、PR 活动安排、FAB 分析、微店铺管理、VIP 拓展、储值卡销售六项工作已在全集团推广实施，并取得了良好效果，门店经营水平有了较为明显的提升。

2、公司在既定品牌线的基础上，进一步优化，使品牌更加迎合市场，突出了中心店的商业地位，从而引领了连锁店的协同发展。中心店上半年新增品牌有：雅诗兰黛集团旗下高端彩妆品牌 bobbi brown 芭比波朗、国内知名家庭娱乐连锁品牌 Yo Yo To 悠游堂、英国潮流服装品牌 Boy London 伦敦男孩、新进“速写”、“d&x”等潮流品牌。

完成“耐克”、“阿迪”、“三叶草”、“斐乐”、“斯凯奇”等品牌的面积扩充与等级提升，增强了标杆品牌的市场竞争力。化妆、女鞋品类持续取得招商突破，成功与“海蓝之谜 La Mer”、“希思黎 Sisley”、“雪花秀 Sulwhasoo”、“馥蕾诗 Fresh”、“UGG”等国际品牌签订合同，提升“Innisfree 悦诗风吟”店铺等级。

3、营销去化是地产板块的工作核心和中心任务，公司项目基本都处在三、四线城市，整体市场低迷，公司通过加强与销售代理、商业招商顾问等专业团队的合作，推出一系列的购房有效措施，“购房补贴”、“半价购铺”、“春季攻势”、“红动五月、爱在中商”，“大干 100 天”等强势营销层出不穷，加快推动了地产项目的去化进度。

4、基于集团面临的内外部环境变化和自身战略发展的需要，公司聘请了专业咨询机构启动管理变革，旨在深化“集团化、连锁化、社会化”战略和实现“专业化、标准化、信息化”的集团化管理模式。目前，集团“大招商、大企划、大营运、大建设、大物业”的管理框架已初见成效，强化了集团层面招商、运营、营销、策划等职能，初步建立了集团化物业管理体系，逐步完善了综合体板块组织架构，加速进行重要岗位的人员配置，基础管理工作扎实推进，“集团化、专业化、规范化”管理取得了较为明显的进步。

## (一) 主营业务分析

### 1 财务报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	3,169,311,876.85	3,484,431,330.60	-9.04
营业成本	2,462,088,054.58	2,758,158,906.22	-10.73
销售费用	163,671,293.45	173,906,182.00	-5.89
管理费用	275,435,716.92	236,336,599.20	16.54
财务费用	86,061,778.65	42,268,213.45	103.61
经营活动产生的现金流量净额	-133,435,549.67	135,572,004.98	-198.42
投资活动产生的现金流量净额	-8,171,651.09	-90,377,637.44	不适用
筹资活动产生的现金流量净额	97,666,062.43	-271,475,803.56	不适用

财务费用变动原因说明:个别地产项目财务费用停止资本化和沐阳项目借款计提罚息。

经营活动产生的现金流量净额变动原因说明:主要是部分地产项目投入增加和售房款低于同期。

投资活动产生的现金流量净额变动原因说明:支付在建工程工程款减少。

筹资活动产生的现金流量净额变动原因说明:筹资同比增加。

### 2 其他

#### (1) 经营计划进展说明

报告期内公司经营计划进展情况详见第四节“董事会报告”中,“董事会关于公司报告期内经营情况的讨论与分析”。

## (二) 行业、产品或地区经营情况分析

### 1、 主营业务分行业、分产品情况

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	2,987,110,835.90	2,403,518,676.82	19.54	-11.36	-12.71	增加 1.24 个百分点
商业地产	69,737,341.74	55,732,640.81	20.08	867.11	1,937.50	减少 41.98 个百分点
服务	2,894,965.75	1,542,514.13	46.72	-12.77	11.45	减少 11.58 个百分点

主营业务分行业和分产品情况的说明

商业地产项目同比变化较大的主要原因是同期地产确认的收入为个别尾盘项目。

## 2、主营业务分地区情况

单位：元 币种：人民币

地区	营业收入	营业收入比上年增减 (%)
江苏	2,658,290,085.38	-9.67
山东	140,496,199.80	-0.85
河南	113,049,394.14	-21.73
湖北	71,378,622.92	-0.10
安徽	76,528,841.15	-4.44

## 四 涉及财务报告的相关事项

4.1 与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计发生变化的，公司应当说明情况、原因及其影响。

无

4.2 报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的，公司应当说明情况、更正金额、原因及其影响。

无

4.3 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。

本公司财务报表以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则-基本准则》和具体会计准则等规定（以下合称“企业会计准则”），并基于以下所述重要会计政策、会计估计进行编制。

4.4 半年度财务报告已经审计，并被出具非标准审计报告的，董事会、监事会应当对涉及事项作出说明。

无