

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
2025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、 本公司董事会及董事、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2025年12月31日,公司合并报表未分配利润为-13.19亿元,实收股本为11.28亿元,2025年公司合并报表归属于上市公司股东的净利润-3.93亿元。因尚未弥补完以前年度亏损,故2025年度不进行利润分配,不进行资本公积转增股本。后期如公司弥补完亏损、提取公积金后所余的税后利润为正值,公司会根据盈利及资金需求状况积极履行分红义务。

截至报告期末,母公司存在未弥补亏损的相关情况及其对公司分红等事项的影响

适用 不适用

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股	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	祝珺	李尤
联系地址	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
传真	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

2025年，中国百货零售行业在消费市场稳步复苏的宏观背景下，呈现出“总量稳、结构优、分化显、转型深”的总体特征。根据《中华人民共和国2025年国民经济和社会发展统计公报》，全年社会消费品零售总额首次突破50万亿元，达501,202亿元，比上年增长3.7%，消费持续发挥经济增长主引擎作用。国家“提振消费专项行动”及消费品“以旧换新”政策有效激发了市场活力。

行业分化态势显著，市场整合加速。根据统计数据，全年限额以上零售业单位中，便利店、超市、专业店零售额分别增长5.5%、4.3%、2.6%，而百货店零售额仅微增0.1%，增速在主要实体业态中相对缓慢。同时，全年实物商品网上零售额占社会消费品零售总额的比重为26.1%，线上渠道渗透率趋于稳定。头部企业及位于核心商圈、调改成功的项目凭借品牌与体验优势保持增长，而部分同质化严重、转型缓慢的传统百货则持续承压。

报告期内，公司主营业务未发生重大变化，核心业务为百货零售，同时通过与“罗森”的战略合作拓展便利店业务，并兼有部分房地产开发业务。房地产开发业务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。

（一）百货零售业务

公司旗下在营百货门店分布于华东、华中等多个省份，多为所在城市的传统百货龙头企业或新兴商圈的成长性企业。目前在营百货门店包括：南京中心店、山西路奥莱店、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、

海安店；山东济宁店；河南洛阳店；湖北大冶店；安徽铜陵店。

公司百货零售主要采用联营、租赁、经销和代销四种经营模式。随着门店调改升级与商业街区化发展，租赁模式占比持续提升；经销模式主要用于化妆品、黄金珠宝、烟酒等特定商品；代销模式占比较小。

具体而言，联营模式下，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，公司的利润来源于按供应商销售额和约定扣率收取的毛利额及相关费用收益。租赁模式下，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。经销模式下，公司直接采购商品并负责销售，承担商品所有权上的主要风险和报酬，利润来源于购销差价。代销模式下，公司接受供应商委托销售商品，商品售出前所有权归供应商，售出后按约定比例获取佣金。

报告期内，公司百货营业收入占总营业收入的 73.59%，各模式销售占比结构如下表：

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	47,955.69	30.49%			100.00%
经销	55,631.90	35.37%	51,900.28	99.54%	6.71%
代销	670.38	0.43%			100.00%
租赁	53,025.98	33.71%	240.79	0.46%	99.55%
合计	157,283.95	100.00%	52,141.07	100.00%	66.85%

（二）罗森便利业务

公司与罗森（LAWSON）进行战略合作，共同拓展便利店业务市场。其中，南京罗森采用大加盟模式与上海罗森合作，所有销售商品、物流配送、业务结算均通过上海罗森完成，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。安徽罗森则以支付区域品牌代理费模式与中国罗森合作，自主负责该区域的全面运营，所有门店选址、加盟运营、销售商品、物流配送、业务结算均由安徽罗森自行主导，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。

（三）房地产开发业务

鉴于房地产开发业务已基本进入尾盘阶段，公司目前采用委托代建、委托代销管理模式。委托代建即委托江苏地华房地产开发有限公司负责公司项目从建筑规划到竣工验收的全过程管理工作。委托代销即委托江苏润地房地产开发有限公司负责公司项目可销售的商品住宅、商铺、车位等的销售代理及相关的营销工作。

报告期内，房地产开发营业收入占总营业收入的 10.09%。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 2025 年末余额(万 元)	开发成本 2025 年期初余额 (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		拟开发土地		2,630.36	2,630.36
淮安雨润广场	商住	2010年9月	停工	42.80	254,420.85	254,420.85
盱眙星雨华府	住宅	2012年12月	2026年12月	8.16	30,311.39	28,320.99
合计				56.35	310,135.52	308,145.12

报告期内各房地产项目完工进度及销售情况：

截止日期：2025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	-	目前所有项目均已竣工验收，地下悠沃已经转交给百货进行后续招商开发。
2	盱眙项目	星雨华府	47,597.00	95.47	一期已竣备交付；二期一标段已竣备交付；二期二标段已竣备交付；四期尚在建设中，其中4.1.1期办理竣备中。
3	泗阳项目	雨润广场	38,753.66	-	一期、三期已经交付；二期商业交付，二期综合楼停工。
		星雨华府		774.71	一期已交付8栋住宅楼，27#、29#商业已交付，二期待开发。
4	扬中项目		2,035.38	41.70	已完工
5	海安项目	雨润广场	6,353.00	-	已完工
6	沭阳项目	雨润广场	7,068.62	-	已完工
	合计		104,307.66	911.88	

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

	2025年	2024年	本年比上年 增减(%)	2023年
总资产	9,823,825,123.32	11,102,371,659.98	-11.52	11,533,178,576.52
归属于上市公司股东的 净资产	272,776,566.69	691,303,000.32	-60.54	838,978,131.34
营业收入	2,137,401,900.38	2,298,137,449.94	-6.99	2,450,106,074.36
利润总额	-339,207,514.58	-111,531,532.60	不适用	-94,004,976.14

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	1,989,824,195.93	2,151,786,109.43	-7.53	2,335,652,250.77
归属于上市公司股东的净利润	-392,957,187.64	-147,928,958.67	不适用	-152,756,238.99
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-346,620,915.59	-152,693,710.34	不适用	-125,242,759.68
经营活动产生的现金流量净额	359,012,964.63	314,221,292.44	14.25	525,039,985.41
加权平均净资产收益率(%)	-81.52	-19.33	不适用	-16.74
基本每股收益(元/股)	-0.35	-0.13	不适用	-0.14
稀释每股收益(元/股)	-0.35	-0.13	不适用	-0.14

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	646,930,404.25	520,612,328.07	461,676,745.26	508,182,422.80
归属于上市公司股东的净利润	1,882,869.18	-10,650,281.80	-44,770,533.34	-339,419,241.68
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	2,306,010.14	-9,028,489.73	-41,312,645.07	-298,585,790.93
经营活动产生的现金流量净额	97,429,249.30	60,367,611.35	69,093,061.05	132,123,042.93

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

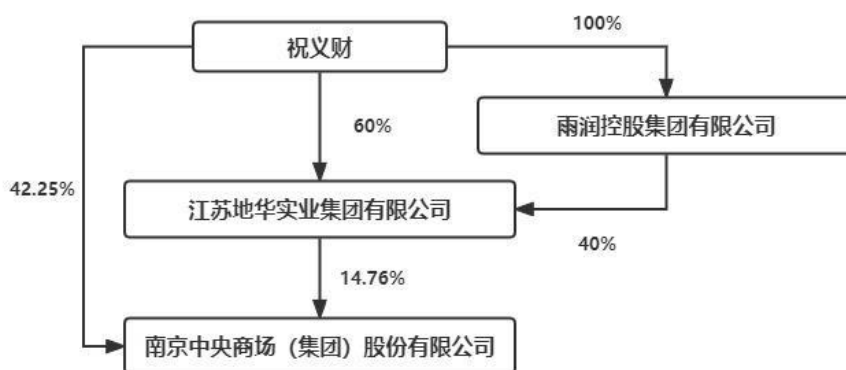
单位：股

截至报告期末普通股股东总数（户）					78,879		
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）					64,121		
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		
前十名股东持股情况（不含通过转融通出借股份）							
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
高盛公司有限责任公司	4,339,397	4,880,880	0.43	0	未知	0	境外 法人
J. P. Morgan Securities PLC—自有资金	4,333,501	4,334,705	0.38	0	未知	0	境外 法人

倪同本	-39,100	3,178,800	0.28	0	未知	0	境内自然人
林志聪	3,115,731	3,115,731	0.28	0	未知	0	境内自然人
MORGANSTANLEY&CO. INTERNATIONAL PLC.	2,734,983	2,739,786	0.24	0	未知	0	境外法人
BARCLAYSBANKPLC	2,104,479	2,621,106	0.23	0	未知	0	境外法人
UBSAG	2,032,766	2,082,099	0.18	0	未知	0	境外法人
刘阳阳	1,904,600	1,904,600	0.17	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						

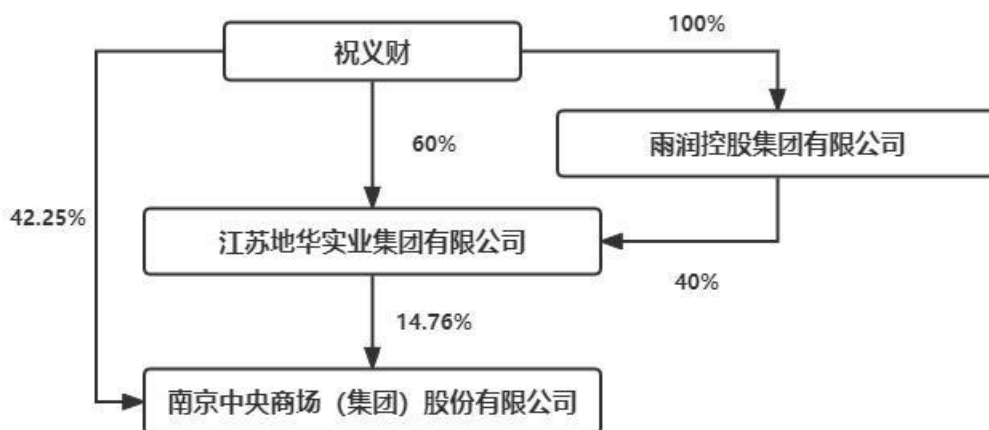
4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√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 21.37 亿元，同比下降 6.99%；归属于上市公司股东的净利润-3.93 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