



中兴-沈阳商业大厦(集团)股份有限公司

2018 年年度报告

2019 年 03 月

第一节 重要提示、目录和释义

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。

公司负责人徐晓勇、主管会计工作负责人朱会君及会计机构负责人(会计主管人员)谭军声明：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

除下列董事外，其他董事亲自出席了审议本次年报的董事会会议

未亲自出席董事姓名	未亲自出席董事职务	未亲自出席会议原因	被委托人姓名
吴子富	董 事	公务原因	徐晓勇
刘思军	董 事	公务原因	徐晓勇
吕伟顺	董 事	公务原因	朱会君
朱 舫	独立董事	公务原因	姚海鑫

本报告所涉及的未来计划、发展战略等前瞻性陈述，不构成公司对投资者的实质性承诺，请投资者注意投资风险。

公司已在本报告中描述可能存在的相关风险，敬请查阅第四节经营情况讨论与分析部分内容。

公司经本次董事会审议通过的利润分配预案为：以 2018 年末股本总数 279,006,000 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 0.80 元（含税），送红股 0 股（含税），不以公积金转增股本。

目 录

第一节 重要提示、目录和释义	1
第二节 公司简介和主要财务指标	4
第三节 公司业务概要	8
第四节 经营情况讨论与分析	10
第五节 重要事项.....	20
第六节 股份变动及股东情况	30
第七节 优先股相关情况	35
第八节 董事、监事、高级管理人员和员工情况	36
第九节 公司治理.....	43
第十节 公司债券相关情况	49
第十一节 财务报告	50
第十二节 备查文件目录	137

释 义

释义项	指	释义内容
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
深交所	指	深圳证券交易所
沈阳市国资委	指	沈阳市人民政府国有资产监督管理委员会
公司、本公司、中兴	指	中兴-沈阳商业大厦（集团）股份有限公司
抚顺中兴时代广场、抚顺中兴	指	抚顺中兴时代广场商业有限公司
中兴传媒	指	沈阳中兴文化传媒有限公司
中兴云购	指	中兴云购科技发展有限公司
中兴集团	指	沈阳中兴商业集团有限公司
沈阳国科	指	沈阳国际科技开发公司
杭州如山	指	杭州如山创业投资有限公司
致同会计师事务所	指	致同会计师事务所（特殊普通合伙）
报告期	指	2018 年度
元、万元	指	人民币元、人民币万元

第二节 公司简介和主要财务指标

一、公司信息

股票简称	中兴商业	股票代码	000715
股票上市证券交易所	深圳证券交易所		
公司的中文名称	中兴-沈阳商业大厦(集团)股份有限公司		
公司的中文简称	中兴商业		
公司的外文名称（如有）	ZHONGXING SHENYANG COMMERCIAL BUILDING GROUP CO.,LTD		
公司的外文名称缩写（如有）	ZSCBGCL		
公司的法定代表人	徐晓勇		
注册地址	辽宁省沈阳市和平区太原北街 86 号		
注册地址的邮政编码	110001		
办公地址	辽宁省沈阳市和平区太原北街 86 号		
办公地址的邮政编码	110001		
公司网址	www.zxbusiness.com		
电子信箱	zxstock@vip.sina.com		

二、联系人和联系方式

	董事会秘书（代行）	证券事务代表
姓名	徐晓勇	刘丹
联系地址	辽宁省沈阳市和平区太原北街 86 号	辽宁省沈阳市和平区太原北街 86 号
电话	024-23832008	024-23838888-3703
传真	024-23408889	024-23408889
电子信箱	zxstock@vip.sina.com	zxstock@vip.sina.com

三、信息披露及备置地点

公司选定的信息披露媒体的名称	《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《证券日报》
登载年度报告的中国证监会指定网站的网址	www.cninfo.com.cn
公司年度报告备置地点	本公司证券部

四、注册变更情况

组织机构代码	91210000243490294P
公司上市以来主营业务的变化情况(如有)	无变更
历次控股股东的变更情况（如有）	无变更

五、其他有关资料

公司聘请的会计师事务所

会计师事务所名称	致同会计师事务所（特殊普通合伙）
会计师事务所办公地址	北京市朝阳区建国门大街 22 号赛特广场五层
签字会计师姓名	闫磊 张镒

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的保荐机构

☐ 适用 ☒ 不适用

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的财务顾问

☐ 适用 ☒ 不适用

六、主要会计数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

☐ 是 ☒ 否

	2018 年	2017 年	本年比上年增减	2016 年
营业收入（元）	2,551,465,479.53	2,458,694,589.25	3.77%	2,441,495,734.11
归属于上市公司股东的净利润（元）	90,287,114.32	84,576,880.11	6.75%	88,671,089.25
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	94,847,884.08	91,775,313.19	3.35%	85,703,205.53
经营活动产生的现金流量净额（元）	105,894,699.12	105,640,209.46	0.24%	50,720,349.16
基本每股收益（元/股）	0.32	0.30	6.67%	0.32
稀释每股收益（元/股）	0.32	0.30	6.67%	0.32
加权平均净资产收益率	6.87%	6.78%	0.09%	7.49%
	2018 年末	2017 年末	本年末比上年末增减	2016 年末
总资产（元）	2,170,065,168.41	2,145,181,638.67	1.16%	2,128,197,071.41
归属于上市公司股东的净资产（元）	1,346,825,969.78	1,273,101,254.67	5.79%	1,215,194,662.67

七、境内外会计准则下会计数据差异

1、同时按照国际会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期不存在按照国际会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况。

2、同时按照境外会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期不存在按照境外会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况。

八、分季度主要财务指标

单位：元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	679,035,401.60	597,021,884.39	629,183,153.35	646,225,040.19
归属于上市公司股东的净利润	17,065,401.47	22,804,674.31	21,922,124.18	28,494,914.36
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	18,390,208.08	23,873,425.66	22,122,804.64	30,461,445.70
经营活动产生的现金流量净额	78,838,337.58	19,744,316.83	56,206,196.64	-48,894,151.93

上述财务指标或其加总数是否与公司已披露季度报告、半年度报告相关财务指标存在重大差异

☐ 是 ☒ 否

九、非经常性损益项目及金额

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：元

项目	2018 年金额	2017 年金额	2016 年金额	说明
非流动资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分）	1,129.75	-355,759.02	-208,460.35	
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	1,952,710.00	80,000.00	80,000.00	
委托他人投资或管理资产的损益	4,034,835.87	2,099,521.84	8,539,726.03	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-3,771,500.47	-2,882,071.87	-19,938,269.73	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-8,298,201.50	-8,539,601.73	15,484,182.34	
减：所得税影响额	-1,520,256.59	-2,399,477.70	989,294.57	
合计	-4,560,769.76	-7,198,433.08	2,967,883.72	--

对公司根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》定义界定的非经常性损益项目，以及把《公

开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期不存在将根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》定义、列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目的情形。

第三节 公司业务概要

一、报告期内公司从事的主要业务

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

是

零售相关业

公司需遵守《深圳证券交易所行业信息披露指引第 8 号——上市公司从事零售相关业务》的披露要求

（一）公司主要业务及经营模式情况

公司以商业零售为主要业务，经营业态包括百货、超市、网络购物平台等。主要分布于沈阳市核心商圈，辐射周边鞍山、抚顺、本溪、铁岭、辽阳、阜新等主要城市。

公司经营模式包括联营、自营及物业租赁等，以联营模式为主要经营方式。联营模式下，公司与供应商签订联营合同，约定结算扣率和费用承担方式，与供应商利益共享、风险共担。联营模式主要涉及品类包括男女服装、钟表眼镜、黄金珠宝、家用电器、鞋品皮具、针织床品及部分化妆品等。

自营模式主要涉及部分化妆品及连锁超市百货等品类，通过对采购、运输、仓储、销售等环节的管理完善，最大限度降低采购成本。

物业租赁主要包括两部分，一是经营场所内租赁经营；二是商务写字间租赁经营。

（二）行业发展状况

据国家统计局公布数字显示，2018年社会消费品零售总额380,987亿元，比上年增长9.0%。其中，城镇消费品零售额325,637亿元，比上年增长8.8%；乡村消费品零售额55,350亿元，比上年增长10.1%，各行业发展均呈上升趋势。

2018年，公司经营情况与传统百货零售行业发展趋势基本一致。

2018年，沈阳商业环境情况更为复杂，竞争也更为激烈。沈阳商业格局的多中心化趋势愈发明显，新兴商圈的加速发展带动沈阳商业整体提升，但同时也加剧了商业供应量明显过剩的态势，不同商圈、不同业态、不同商家的竞争愈发激烈。尽管面对诸多不利因素，公司还是通过自身努力，巩固了区域竞争优势地位。

二、主要资产重大变化情况

1、主要资产重大变化情况

主要资产	重大变化说明
股权资产	报告期内未发生重大变化
固定资产	报告期内未发生重大变化
无形资产	报告期内未发生重大变化
在建工程	报告期内未发生重大变化

2、主要境外资产情况

☐ 适用 ☒ 不适用

三、核心竞争力分析

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

是

零售相关业

1. 商誉优势

“中兴”的金字招牌成为市场竞争中的核心优势之一，无论是“诚信为本，追求卓越”的企业精神，还是“信誉是企业生命，一切为方便顾客”的企业宗旨，或是“无障碍退换商品”的服务承诺，在辽沈地区广大消费者中都口碑相传，市场形象不断提升。

2. 品牌优势

公司始终奉行“服务品牌”的精神，坚持贯彻“消费者和品牌两个上帝”的理念，不断加大对品牌的培育和扶持力度，加强合作深度与广度，汇聚了一大批知名度高、消费者青睐的知名品牌，多个品牌销售位居全市、全省乃至全国前列。

3. 会员优势

公司三十余年积淀了大量优质会员，近些年更是致力于不断创新会员管理体系，为会员提供更体贴、更细致的服务，现拥有会员总数30多万，活跃度高，消费能力强。

4. 人才优势

经过多年商海拼搏，中兴已经打造出一支了解商业运行规律，熟悉本地市场，拥有丰富百货管理经验以及市场把控能力的高效运营团队，为公司持续稳定健康发展提供有力保障。

第四节 经营情况讨论与分析

一、概述

2018年，面对消费升级、渠道分流加剧以及新零售快速发展等诸多因素影响，公司不断深化企业改革，着力提质增效，狠抓营销管理创新，积极稳妥推进各项工作，呈现出持续稳健的上升势头。

（一）主要经营指标完成情况

报告期，公司实现营业收入255,146.55万元，同比增加3.77%；营业成本206,422.94万元，同比增加3.95%；管理费用28,504.23万元，同比增加2.49%；财务费用89.66万元，同比减少59.06%；销售费用5,363.32万元，同比增加2.75%；归属于上市公司股东的净利润9,028.71万元，同比增加6.75%。

报告期末，公司总资产217,006.52万元，归属于上市公司股东的净资产134,682.60万元。

（二）报告期经营管理情况

1. 持续强化经营管理，稳步推进转型升级

实施太原街店升级改造，对部分区域功能业态及商业环境全面规划，向“百货型购物中心”转型升级，提升竞争力。加强会员维护和服务，2018年首发黑金卡，对高端会员实行目标管理和精准维护。全力优化品牌组合和业态调整，注重培育优质品牌，经营风格更加国际化、时尚化、年轻化。

合理把握营销节奏力度，将文化营销、价值营销、体验营销、场景营销相融合，强化线上线下互动。优化推广渠道，将头条、朋友圈、抖音等优质新媒体资源与中兴官网、官微等自媒体相结合，运用大数据实施创意广告投放，提高媒体宣传覆盖精度和影响力。

围绕打造企业核心竞争力，制定实施《服务品质提升工程》基础年工作方案，提升服务工作战略高度，有效提升服务力。

2. 持续推进连锁布局，提升运营质量

连锁超市结合门店经营情况及市场需求，对部分门店实施经营布局调整，优化商品结构和品类组合，创新联合促销模式，加大促销力度，经营业绩取得新突破。完成丁香湖店整体正式开业，从运行情况看，经营趋势向好。

以服务实体店为基础，中兴云购持续完善新电商平台软件系统，加大招商和营销力度，优化全景商城规划建设并上线试运营，加快实现线上线下融合，向一体化运营、全渠道迈进。中兴传媒积极尝试户外广告设计、代理、广告片制作等新兴业务，配合实体店开展宣传推广服务。

3. 持续强化管理能力，全面提升管理质量

根据发展需要，优化部门职能，提升执行力和组织穿透力。完善人力资源管理，探索建立H型人才通道，初步形成任职资格体系；补充专业技术及后备人才，尝试新的劳务外包模式，依法规避用工风险；加强分配管理，实现薪酬激励差异化。加强财务审计管理，强化招投标管理，规范合同审核流程，提升规范运作水平，防范经营风险。创新思维，不断提高物业管理质量。加强信息化建设，OA办公系统全新上线运行，办公效率得到较大提升。安全有序做好卖区经营调整装修改造，强化大型促销活动秩序维护，部门服务意识和品质明显改善。

公司需遵守《深圳证券交易所行业信息披露指引第8号——上市公司从事零售相关业务》的披露要求

（三）公司经营信息分析

1. 门店经营情况

地区	经营业态	自有物业门店		租赁物业门店	
		门店数量	建筑面积 (万平方米)	门店数量	建筑面积 (万平方米)
辽宁	百货	1	21.84		
	超市	1	2.60	2	1.22

百货业态门店分布情况（全部）

门店名称	地址	开业日期	建筑面积 (万平方米)	经营业态	经营模式	物业权属
中兴太原街店	沈阳市和平区太原北街86号	1987年12月	21.84	百货	直营	自有

超市业态门店分布情况（全部）

门店名称	地址	开业日期	建筑面积 (万平方米)	经营业态	经营模式	物业权属
中兴超市于洪店	沈阳市于洪区黑山路10-4号	2008年9月	0.66	超市	直营	租赁
中兴超市大东店	沈阳市大东区凯翔一街42号	2004年4月	0.56	超市	直营	租赁
中兴超市丁香湖店	沈阳市于洪区白山路212号	2018年10月	2.60	超市	直营	自有

2. 报告期内门店变动情况

报告期，公司新增门店1家，情况如下：

门店名称	地址	开业日期	建筑面积 (万平方米)	经营业态	经营模式	物业权属
中兴超市丁香湖店	沈阳市于洪区白山路212号	2018年10月	2.60	超市	直营	自有

3. 门店店效情况

地区	业态	主营业务收入 (万元)	主营业务收入 增长率	净利润 (万元)	净利润 增长率	坪效 (万元/㎡/年)
辽宁	百货	239,799.28	3.83%	9,206.42	2.15%	2.10
	超市	6,420.15	19.36%	-271.31	12.68%	0.43

注：门店坪效为各业态主营业务收入/经营面积。

4. 线上销售情况

报告期，中兴云购平台线上交易额为87.25万元（含税），营业收入为58.32万元。

5. 采购、仓储及物流情况

（1）商品采购情况

公司营业收入以百货零售为主，前五名供应商供货占总采购金额比例为17.52%。其中，百货类商品前五名供应商供货占百货类商品采购金额比例为18.65%，超市日用品类前五名供应商供货占超市日用品类商品采购金额比例为16.80%。

向关联方采购金额4,203,991.41元，占采购总金额比例为0.20%。

（2）存货管理政策

①存货的分类：公司存货分为低值易耗品、库存商品。

②发出存货的计价方法：公司存货取得时按实际成本计价，库存商品发出按先进先出计价。

③存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

存货可变现净值是按存货的估计售价减去估计的销售费用以及相关税费后的金额。在确定存货的可变现净值时，以取得的确凿证据为基础，同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响。

资产负债表日，存货成本高于其可变现净值的，计提存货跌价准备。公司通常按照单个存货项目计提存货跌价准备，资产负债表日，以前减记存货价值的影响因素已经消失的，存货跌价准备在原已计提的金额内转回。

④存货的盘存制度：采用永续盘存制。

⑤低值易耗品和包装物的摊销方法：采用五五摊销法摊销。

（3）对滞销及过期商品的处理政策

对存货的资产减值，按以下方法确定：

于资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象，存在减值迹象的，公司将估计其可收回金额，进行减值测试。可收回金额根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。公司以单项资产为基础估计其可收回金额；难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。

当资产或资产组的可收回金额低于其账面价值时，公司将其账面价值减记至可收回金额，减记的金额计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

（4）仓储及物流情况

公司主要以供应商自行配送为主，用于仓储服务的仓库面积为3,808平方米，位于沈阳市内。2018年公司仓储收入为643,763.69元。

二、主营业务分析

1、概述

参见“经营情况讨论与分析”中的“一、概述”相关内容。

2、收入与成本

（1）营业收入构成

单位：元

	2018 年		2017 年		同比增减
	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	
营业收入合计	2,551,465,479.53	100%	2,458,694,589.25	100%	3.77%
分行业					
零售业	2,462,775,149.83	96.52%	2,364,707,612.48	96.18%	4.15%
服务业	88,690,329.70	3.48%	93,986,976.77	3.82%	-5.64%
分产品					
商品零售	2,462,775,149.83	96.52%	2,364,707,612.48	96.18%	4.15%
服务费	88,690,329.70	3.48%	93,986,976.77	3.82%	-5.64%
分地区					
辽宁省	2,551,465,479.53	100.00%	2,458,694,589.25	100.00%	3.77%

（2）占公司营业收入或营业利润 10%以上的行业、产品或地区情况

√ 适用 □ 不适用

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

是

零售相关业

单位：元

	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业成本比上年同期增减	毛利率比上年同期增减
分行业						
零售业	2,462,775,149.83	2,054,171,832.70	16.59%	4.15%	4.21%	-0.05%
分产品						
商品零售	2,462,775,149.83	2,054,171,832.70	16.59%	4.15%	4.21%	-0.05%
分地区						
辽宁省	2,462,775,149.83	2,054,171,832.70	16.59%	4.15%	4.21%	-0.05%

公司主营业务数据统计口径在报告期发生调整的情况下，公司最近 1 年按报告期末口径调整后的主营业务数据

☐ 适用 ☒ 不适用

(3) 公司实物销售收入是否大于劳务收入

☒ 是 ☐ 否

行业分类	项目	单位	2018 年	2017 年	同比增减
零售业	销售量		2,462,775,149.83	2,364,707,612.48	4.15%

相关数据同比发生变动 30%以上的原因说明

☐ 适用 ☒ 不适用

(4) 公司已签订的重大销售合同截至本报告期的履行情况

☐ 适用 ☒ 不适用

(5) 营业成本构成

行业分类

单位：元

行业分类	项目	2018 年		2017 年		同比增减
		金额	占营业成本比重	金额	占营业成本比重	
零售业		2,054,171,832.70	99.51%	1,971,167,232.50	99.26%	4.21%
服务业		10,057,605.84	0.49%	14,689,439.48	0.74%	-31.53%
合计		2,064,229,438.54	100%	1,985,856,671.98	100%	3.95%

(6) 报告期内合并范围是否发生变动

☐ 是 ☒ 否

(7) 公司报告期内业务、产品或服务发生重大变化或调整有关情况

☐ 适用 ☒ 不适用

(8) 主要销售客户和主要供应商情况

公司主要销售客户情况

公司属于零售行业，销售客户是庞大的个体人群，无法区分主要客户，统计前 5 名销售客户及其比例无实际意义。

公司前 5 大客户资料

☐ 适用 ☒ 不适用

主要客户其他情况说明

☐ 适用 ☒ 不适用

公司主要供应商情况

前五名供应商合计采购金额（元）	360,831,215.24
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例	17.52%
前五名供应商采购额中关联方采购额占年度采购总额比例	0.00%

公司前 5 名供应商资料

序号	供应商名称	采购额（元）	占年度采购总额比例
1	供应商 1	128,968,785.09	6.26%
2	供应商 2	73,701,792.66	3.58%
3	供应商 3	61,628,493.78	2.99%
4	供应商 4	48,631,239.30	2.36%
5	供应商 5	47,900,904.41	2.33%
合计	--	360,831,215.24	17.52%

主要供应商其他情况说明

☐ 适用 ☒ 不适用

3、费用

单位：元

	2018 年	2017 年	同比增减	重大变动说明
销售费用	53,633,244.97	52,197,422.73	2.75%	
管理费用	285,042,303.66	278,122,301.48	2.49%	
财务费用	896,596.97	2,189,776.77	-59.06%	本期利息收入增加所致

4、研发投入

☐ 适用 ☒ 不适用

5、现金流

单位：元

项目	2018 年	2017 年	同比增减
经营活动现金流入小计	2,961,038,893.34	2,866,884,665.16	3.28%
经营活动现金流出小计	2,855,144,194.22	2,761,244,455.70	3.40%
经营活动产生的现金流量净额	105,894,699.12	105,640,209.46	0.24%
投资活动现金流入小计	175,050,167.23	172,578,731.35	1.43%
投资活动现金流出小计	311,647,539.81	295,014,562.56	5.64%
投资活动产生的现金流量净额	-136,597,372.58	-122,435,831.21	-11.57%
筹资活动现金流出小计	22,320,480.00	19,530,420.00	14.29%
筹资活动产生的现金流量净额	-22,320,480.00	-19,530,420.00	-14.29%
现金及现金等价物净增加额	-53,023,153.46	-36,326,041.75	-45.96%

相关数据同比发生重大变动的主要影响因素说明

√ 适用 □ 不适用

1. 投资活动产生的现金流量净额减少主要是本期投资活动支付的现金增加所致。
2. 筹资活动现金流出增加主要是本期股利支付金额增加所致。
3. 筹资活动产生的现金流量净额减少原因与筹资活动现金流出增加原因相同。
4. 现金及现金等价物净增加额减少主要是投资、筹资活动产生的现金流量净额减少所致。

报告期内公司经营活动产生的现金净流量与本年度净利润存在重大差异的原因说明

□ 适用 √ 不适用

三、非主营业务分析

√ 适用 □ 不适用

单位：元

	金额	占利润总额比例	形成原因说明	是否具有可持续性
投资收益	4,034,835.87	3.33%		
资产减值	437,822.23	0.36%		
营业外收入	512,657.54	0.42%		
营业外支出	4,284,158.01	3.54%		

四、资产及负债状况

1、资产构成重大变动情况

单位：元

	2018 年末		2017 年末		比重增减	重大变动说明
	金额	占总资产比例	金额	占总资产比例		

货币资金	787,198,116.00	36.28%	839,439,217.81	39.13%	-2.85%	
应收账款	542,655.09	0.03%	1,117,042.13	0.05%	-0.02%	
存货	51,993,730.86	2.40%	48,374,839.74	2.26%	0.14%	
投资性房地产	118,400,043.99	5.46%	122,460,299.36	5.71%	-0.25%	
固定资产	756,225,757.20	34.85%	780,947,982.93	36.40%	-1.55%	
在建工程			3,324,794.89	0.15%	-0.15%	

2、以公允价值计量的资产和负债

☐ 适用 ☒ 不适用

3、截至报告期末的资产权利受限情况

截至报告期末，公司货币资金中有2,612,051.65元为受限资金，属于法院冻结存款。

五、投资状况

1、总体情况

☒ 适用 ☐ 不适用

报告期投资额（元）	上年同期投资额（元）	变动幅度
14,851,806.38	140,297,434.89	-89.41%

2、报告期内获取的重大的股权投资情况

☐ 适用 ☒ 不适用

3、报告期内正在进行的重大的非股权投资情况

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：元

项目名称	投资方式	是否为固定资产投资	投资项目涉及行业	本报告期投入金额	截至报告期末累计实际投入金额	资金来源	项目进度	预计收益	截止报告期末累计实现的收益	未达到计划进度和预计收益的原因	披露日期（如有）	披露索引（如有）
丁香湖项目	收购	是	商业	12,572,051.96	152,869,486.85	自有	100.00%		-1,713,752.65	因2018年开业时间存在不确定性，无	2017年04月22日	《关于收购资产的公告》（公告编号：ZXS2017-18）刊登在巨

										法预计 收益		潮资讯网 (www.cninfo.com.cn)
中兴太原街店 升级改造 项目	其他	是	商业	2,279,754.42	2,279,754.42	自有	10%			该项目 目前正 处于工 程施工 阶段	2018 年 10 月 20 日	《关于投资 中兴总店升 级改造项 目的公告》(公 告编号: ZXS2018-4 0)刊登在巨 潮资讯网 (www.cninfo.com.cn)
合计	--	--	--	14,851,806.38	155,149,241.27	--	--		-1,713,752.65	--	--	--

4、金融资产投资

(1) 证券投资情况

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期不存在证券投资。

(2) 衍生品投资情况

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期不存在衍生品投资。

5、募集资金使用情况

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期无募集资金使用情况。

六、重大资产和股权出售

1、出售重大资产情况

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期未出售重大资产。

2、出售重大股权情况

☐ 适用 ☒ 不适用

七、主要控股参股公司分析

√ 适用 □ 不适用

主要子公司及对公司净利润影响达 10%以上的参股公司情况

单位：元

公司名称	公司类型	主要业务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
沈阳中兴文化传媒有限公司	子公司	广告服务	150,000.00	6,021,489.88	4,016,669.02	2,369,035.85	3,194,406.08	2,395,914.86
抚顺中兴时代广场商业有限公司	子公司	商品销售	5,000,000.00	2,021,259.35	-22,408,012.45	0.00	7,584.14	5,990.96
中兴云购科技发展有限公司	子公司	互联网服务平台、日用百货零售等	50,000,000.00	8,198,140.40	-7,903,463.73	4,401,989.73	-1,376,788.65	-1,376,786.41

报告期内取得和处置子公司的情况

□ 适用 √ 不适用

主要控股参股公司情况说明

抚顺中兴时代广场商业有限公司2015年12月已停止经营。

八、公司控制的结构化主体情况

□ 适用 √ 不适用

九、公司未来发展的展望

（一）行业格局及发展趋势

零售行业将呈现销售规模增速加快、企业盈利能力增强、主要业态经营回暖三大格局。发展趋势主要体现在新技术将成为新零售发展的第一驱动力，消费者越来越处于商业活动的中心，全渠道经营和全域营销成为主流，场景化体验渗透产品和服务得到加强以及重构供应链上。

（二）未来发展战略

以做强做优做大为目标，全面深化企业改革，激活市场化运作机制和内生动力；深化业务结构升级，优化运营模式及管理效率，增强供应链管控能力，实现连锁扩张发展，最终将中兴建设成为以百货型购物中心、社区商业为核心，城市供应链为支撑，在沈阳市乃至东北地区具有领先优势的区域龙头零售企业。

（三）下一年度经营计划

1. 合理调配资源，全力完成太原街店升级改造项目，形成最优的业态补充和功能提升，力争2019年10月投入运营，向“百货型购物中心”转型升级。

2. 强化营销创新，突出价值营销和体验营销，打造中兴独特的营销符号，强化公司及品牌的价值感和品质感。实施宣传矩阵推广计划，形成常规媒体+新媒体+自媒体“三位一体”宣传矩阵，精准定向覆盖目标客群。结合未来经营及客层定位，深化品类结构及品牌组合调整；扎实推进餐饮项目落地，提升餐饮品牌级次和集合度。大力实施服务品质提升工程，将服务打造成为公司核心竞争力。推进 CRM 购物中心管理模式，提升高端会员服务功能。

3. 强化连锁超市模式创新，加大力度压缩供应商层级，扩大直供合作比例；加强业绩考核，严控费用支出；推进信息化

应用，引入自助购收银系统，适时拓展门店线上销售渠道，多途径提升各门店盈利能力。

4. 加速中兴云购平台改版升级，加快招商洽谈和系统建设，推进中兴全景商城软件系统开发运营。切实增强中兴传媒业务拓展能力，对接好 3D 导航项目，实现收入明显增长。

5. 优化财务管理，建立成本约束机制，全面压实强管理、降成本、增效益责任体系。强化内部审计，提高制度执行监督及内控体系运行质量。根据公司发展及业务模式要求，推动薪酬和绩效制度改革；开展岗位梳理工作，完善培训体系，满足企业经营和未来发展需求。提高物业管理水平，加大异业项目的跟踪、服务和管理力度。继续加强信息化建设，促进商业模式与互联网、智能化时代相适应。

（四）可能面对的风险

1. 经济波动风险

零售行业的发展与经济发展密切相关，未来国内经济增长放缓或未达预期，将直接影响实体零售的经营业绩。

2. 市场竞争风险

公司所处区域市场竞争严峻，知名企业众多，人均商业面积远超城市承载能力，供需严重失衡；虽然网络零售增速也在放缓，但增速仍远超实体零售，对线下实体市场仍存在较大冲击。

十、接待调研、沟通、采访等活动情况

1、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期内未发生接待调研、沟通、采访等活动。

第五节 重要事项

一、公司普通股利润分配及资本公积金转增股本情况

报告期内普通股利润分配政策，特别是现金分红政策的制定、执行或调整情况

√ 适用 □ 不适用

为进一步完善公司分红政策，保护投资者利益，公司按照中国证监会《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》及辽宁证监局《关于进一步做好投资者保护相关工作的通知》要求，修订《公司章程》相关条款，明确了现金分红具体条件、利润分配期间间隔等内容。制定了《未来三年（2017-2019年）股东分红回报规划》，并严格执行分配政策。2017年度利润分配方案经公司第六届董事会第十一次会议及2017年度股东大会审议通过，独立董事对利润分配方案发表独立意见，充分保护了股东尤其是中小股东的合法权益。

现金分红政策的专项说明	
是否符合公司章程的规定或股东大会决议的要求：	是
分红标准和比例是否明确和清晰：	是
相关的决策程序和机制是否完备：	是
独立董事是否履职尽责并发挥了应有的作用：	是
中小股东是否有充分表达意见和诉求的机会，其合法权益是否得到了充分保护：	是
现金分红政策进行调整或变更的，条件及程序是否合规、透明：	是

公司近 3 年（包括本报告期）的普通股股利分配方案（预案）、资本公积金转增股本方案（预案）情况

1. 2018年度利润分配预案：以2018年末股本总数279,006,000股为基数，向全体股东每10股派发现金红利0.80元（含税），预计共分配股利22,320,480元。
2. 2017年度利润分配方案：以2017年末股本总数279,006,000股为基数，向全体股东每10股派发现金红利0.80元（含税），共分配股利22,320,480元。
3. 2016年度利润分配方案：以2016年末股本总数279,006,000股为基数，向全体股东每10股派发现金红利0.70元（含税），共分配股利19,530,420元。

公司近三年（包括本报告期）普通股现金分红情况表

单位：元

分红年度	现金分红金额（含税）	分红年度合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润	现金分红金额占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比率	以其他方式（如回购股份）现金分红的金额	以其他方式现金分红金额占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比例	现金分红总额（含其他方式）	现金分红总额（含其他方式）占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比率
------	------------	---------------------------	---------------------------------	---------------------	--------------------------------------	---------------	--

2018 年	22,320,480.00	90,287,114.32	24.72%	0.00	0.00%	22,320,480.00	24.72%
2017 年	22,320,480.00	84,576,880.11	26.39%	0.00	0.00%	22,320,480.00	26.39%
2016 年	19,530,420.00	88,671,089.25	22.03%	0.00	0.00%	19,530,420.00	22.03%

公司报告期内盈利且母公司可供普通股股东分配利润为正但未提出普通股现金红利分配预案

☐ 适用 ☒ 不适用

二、本报告期利润分配及资本公积金转增股本预案

☒ 适用 ☐ 不适用

每 10 股送红股数（股）	0
每 10 股派息数（元）（含税）	0.80
每 10 股转增数（股）	0
分配预案的股本基数（股）	279,006,000
现金分红金额（元）（含税）	22,320,480.00
以其他方式（如回购股份）现金分红金额（元）	0.00
现金分红总额（含其他方式）（元）	22,320,480.00
可分配利润（元）	80,416,009.43
现金分红总额（含其他方式）占利润分配总额的比例	100%
本次现金分红情况	
公司发展阶段属成熟期且无重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 80 %	
利润分配或资本公积金转增预案的详细情况说明	
以 2018 年末股本总数 279,006,000 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 0.80 元（含税），预计共分配股利 22,320,480 元，剩余未分配利润滚存至以后年度分配，本年度公司资本公积不转增股本。	

三、承诺事项履行情况

1、公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内履行完毕及截至报告期末尚未履行完毕的承诺事项

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期不存在由公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内履行完毕及截至报告期末尚未履行完毕的承诺事项。

2、公司资产或项目存在盈利预测，且报告期仍处在盈利预测期间，公司就资产或项目达到原盈利预测及其原因做出说明

☐ 适用 ☒ 不适用

四、控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金情况

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期不存在控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金。

五、董事会、监事会、独立董事（如有）对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

☐ 适用 ☒ 不适用

六、与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况说明

☒ 适用 ☐ 不适用

重要会计政策变更

根据财政部《关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2018]15 号）及《关于 2018 年度一般企业财务报表格式有关问题的解读》，经第六届董事会第十七次会议审议通过，公司调整了以下财务报表的列报，并对可比会计期间的比较数据进行调整：

1. 将原“应收票据”及“应收账款”行项目整合为“应收票据及应收账款”。
2. 将原“应收利息”及“应收股利”行项目归并至“其他应收款”。
3. 将原“固定资产清理”行项目归并至“固定资产”。
4. 将原“工程物资”行项目归并至“在建工程”。
5. 将原“应付票据”及“应付账款”行项目整合为“应付票据及应付账款”。
6. 将原“应付利息”及“应付股利”行项目归并至“其他应付款”。
7. 将原“专项应付款”行项目归并至“长期应付款”。
8. 从原“管理费用”中分拆出“研发费用”。
9. 在“财务费用”行项目下分别列示“利息费用”和“利息收入”明细项目。

10. 在“股东权益内部结转”行项目下，将原“结转重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动”改为“设定受益计划变动额结转留存收益”。

11. 公司作为个人所得税的扣缴义务人，根据《中华人民共和国个人所得税法》收到的扣缴税款手续费在“其他收益”中填列。

12. 公司实际收到的政府补助，无论是与资产相关还是与收益相关，在编制现金流量表时均作为经营活动产生的现金流量列报，对 2017 年度的现金流量表没有影响。

本次会计政策变更仅对公司财务报表相关科目列示产生影响，对公司资产总额、负债总额、净利润、其他综合收益等指标无影响。

七、报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况说明

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期无重大会计差错更正需追溯重述的情况。

八、与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期无合并报表范围发生变化的情况。

九、聘任、解聘会计师事务所情况

现聘任的会计师事务所

境内会计师事务所名称	致同会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬（万元）	35
境内会计师事务所审计服务的连续年限	22
境内会计师事务所注册会计师姓名	闫磊 张镒
境内会计师事务所注册会计师审计服务的连续年限	4

当期是否改聘会计师事务所

☐ 是 ☒ 否

聘请内部控制审计会计师事务所、财务顾问或保荐人情况

☒ 适用 ☐ 不适用

公司2017年度股东大会审议通过，聘任致同会计师事务所为公司2018年度内部控制审计会计师事务所，内部控制审计费用为20万元。

十、年度报告披露后面临暂停上市和终止上市情况

☐ 适用 ☒ 不适用

十一、破产重整相关事项

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期未发生破产重整相关事项。

十二、重大诉讼、仲裁事项

☒ 适用 ☐ 不适用

诉讼(仲裁)基本情况	涉案金额（万元）	是否形成预计负债	诉讼(仲裁)进展	诉讼(仲裁)审理结果及影响	诉讼(仲裁)判决执行情况	披露日期	披露索引
租赁合同纠纷案。抚顺	3,225.33	否	抚顺苏宁	一、法院裁定情况	无	2018 年	《关于诉讼

苏宁云商销售有限公司向辽宁省抚顺市中级人民法院提起诉讼,被告为本公司及全资子公司抚顺中兴时代广场商业有限公司。诉讼请求: 1.请求判令被告抚顺中兴按照 65 元/平方米/月的市场租金标准,支付自 2015 年 5 月 27 日起至 2016 年 5 月 6 日的占用费 26,918,491.6 元,并按照央行同期贷款利率赔偿利息损失,从 2016 年 5 月 7 日起支付至实际付款之日止,暂计至 2016 年 11 月 6 日为 585,477.19 元; 2.请求判令被告抚顺中兴按照 65 元/平方米/月的市场租金标准,赔偿自 2016 年 5 月 7 日至租赁物改造至合格状态期间(暂计 2 个月)的租金损失 4,681,476.8 元,并按照央行同期贷款利率赔偿利息损失,从 2016 年 7 月 7 日起支付至实际付款之日止,暂计至 2016 年 11 月 6 日为 67,881.41 元; 3.请求判令被告中兴-沈阳商业大厦(集团)股份有限公司在已分配利润的范围内(以实际审计为准)对上述第 1 项至第 2 项诉讼请求承担连带责任,以上第 1、2 两项诉讼请求暂合计 32,253,327 元; 4.请求判令被告承担本案诉讼费用。			向辽宁省抚顺市中级人民法院提出撤诉	1.准许原告抚顺苏宁云商销售有限公司撤诉。 2.案件受理费 203,067 元,减半收取计 101,533.5 元,由原告抚顺苏宁云商销售有限公司负担。 二、对公司的影响 鉴于原告抚顺苏宁已撤诉,因此本案不会对公司产生不利影响。		06 月 16 日	事项的进展公告》(公告编号:ZXSY2018-27)刊登在巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)
租赁合同纠纷案。抚顺苏宁云商销售有限公司	24,082.12	是	民事判决	一、法院判决情况 1.抚顺苏宁与抚顺中兴的	无	2018 年 09 月 05	《关于子公司诉讼事项

向抚顺市中级人民法院提起诉讼，被告为公司全资子公司一抚顺中兴时代广场商业有限公司。诉讼请求： 1.确认 2008 年 1 月 1 日《租赁合同》中关于抚顺市新抚区西一路 4 号楼、11 号、13 号、2 至 6 层部分已于 2015 年 5 月 26 日解除，并判令被告立即向原告交付上述租赁房产及附属设备设施，并恢复清洁和完好的状态； 2.判令被告支付自 2011 年 6 月 21 日起至租赁合同解除之日止的租金以及按照央行同期贷款利率计算的利息损失； 3.判令被告支付自租赁合同解除次日至实际交付租赁房产之日止的占用费，以一年暂计。 一审判决后，抚顺中兴、抚顺苏宁均不服，向辽宁省高级人民法院提起上诉。辽宁省高级人民法院依法进行审理，撤销辽宁省抚顺市中级人民法院（2015）抚中民初字第 00119 号民事判决，发回辽宁省抚顺市中级人民法院重审。				《租赁合同》于 2015 年 5 月 26 日解除。 2.抚顺中兴给付抚顺苏宁 2011 年 7 月至 2015 年 5 月期间的租金，分别为：2011 年 7 月至 12 月租金 3,392,878.53 元、2012 年度租金 4,093,091.93 元、2013 年度租金 3,712,750.51 元、2014 年度租金 5,466,411.61 元、2015 年 1 月至 5 月租金 2,288,129.50 元，合计 18,953,262.08 元。 3.抚顺中兴给付抚顺苏宁欠付租金的利息：租金 3,392,878.53 元从 2012 年 1 月 1 日起计算、租金 4,093,091.93 元从 2013 年 1 月 1 日起计算、租金 3,712,750.51 元从 2014 年 1 月 1 日起计算、租金 5,466,411.61 元从 2015 年 1 月 1 日起计算、租金 2,288,129.50 元从 2016 年 6 月 1 日起计算，上述租金利息均按照中国人民银行同期同类贷款基准利率，计算至欠付的租金清偿之日止。 4.驳回抚顺苏宁的其他诉讼请求。 案件受理费 1,018,513 元、保全费 5000 元、审计费 45 万元，由抚顺中兴负担。 二、对公司的影响 抚顺中兴认为判决结果与事实不符，已提起上诉。抚顺中兴是独立法人，且已于 2016 年度对本案租金 18,953,262.08 元计提了预计负债，因此不会对公司财务状况及利润产生影响。	日	的进展公告》（公告编号：ZXSY2018-37)刊登在巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）
---	--	--	--	--	---	--

十三、处罚及整改情况

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期不存在处罚及整改情况。

十四、公司及其控股股东、实际控制人的诚信状况

☐ 适用 ☒ 不适用

十五、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的实施情况

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期无股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施及其实施情况。

十六、重大关联交易

1、与日常经营相关的关联交易

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期未发生与日常经营相关的关联交易。

2、资产或股权收购、出售发生的关联交易

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期未发生资产或股权收购、出售的关联交易。

3、共同对外投资的关联交易

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期未发生共同对外投资的关联交易。

4、关联债权债务往来

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期不存在关联债权债务往来。

5、其他重大关联交易

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期无其他重大关联交易。

十七、重大合同及其履行情况

1、托管、承包、租赁事项情况

(1) 托管情况

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期不存在托管情况。

(2) 承包情况

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期不存在承包情况。

(3) 租赁情况

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期不存在租赁情况。

2、重大担保

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期不存在担保情况。

3、委托他人进行现金资产管理情况

(1) 委托理财情况

☒ 适用 ☐ 不适用

报告期内委托理财概况

单位：万元

具体类型	委托理财的资金来源	委托理财发生额	未到期余额	逾期未收回的金额
银行理财产品	自有闲置资金	32,000	15,000	0
合计		32,000	15,000	0

单项金额重大或安全性较低、流动性较差、不保本的高风险委托理财具体情况

☐ 适用 ☒ 不适用

委托理财出现预期无法收回本金或存在其他可能导致减值的情形

☐ 适用 ☒ 不适用

(2) 委托贷款情况

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期不存在委托贷款。

4、其他重大合同

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期不存在其他重大合同。

十八、社会责任情况

1、履行社会责任情况

报告期内，公司一如既往地坚持经济效益与社会贡献相统一，在全力提升经营业绩的同时，致力于与社会协调发展，与股东、员工、消费者、供应商等和谐共赢，勇于承担社会责任，积极支持慈善事业，努力回馈社会，促进公司全面健康发展。

严格执行利润分配政策，结合公司实际，制定合理的现金分红方案，为投资者提供持续、稳定回报。注重环境保护、节能减排，创造可持续发展环境。关注员工身心健康，每年安排体检，积极开展各类文娱活动丰富员工生活，走访慰问特困员工，解决员工实际困难。关爱贫困及弱势群体，通过组织党员活动、爱心服务队、与品牌联手等多种方式为贫困人群、老人、特殊儿童送温暖；与爱慕品牌携手举办“爱慕粉红挚爱—义乳捐赠”大型公益活动，向社会传导公益精神，以实际行动践行企业公民的社会责任和义务。

2、履行精准扶贫社会责任情况

公司报告年度暂未开展精准扶贫工作，也暂无后续精准扶贫计划。

3、环境保护相关的情况

上市公司及其子公司是否属于环境保护部门公布的重点排污单位

否

不适用

十九、其他重大事项的说明

☒ 适用 ☐ 不适用

1. 因工作调动原因，李晓航先生于2018年1月9日向公司董事会提交了书面辞职报告，辞去第六届董事会董事长、战略委员会主任委员、提名委员会委员、总裁职务。2018年2月27日，经公司第六届董事会第十次会议审议通过，选举徐晓勇先生任公司第六届董事会董事长、总裁，公司于2018年3月1日取得辽宁省工商行政管理局换发的《营业执照》，公司法定代表人变更为徐晓勇先生。具体内容详见《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《证券日报》及巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)于2018年1月11日刊登的《关于公司董事长辞职及董事履行董事长职务的公告》(公告编号：ZXS2018-01)、2月28日刊登的《第六届董事会第十次会议决议公告》(公告编号：ZXS2018-07)及3月3日刊登的《关于公司法定代表人变更的公告》(公告编号：ZXS2018-09)。

2. 报告期，公司收到控股股东沈阳中兴商业集团有限公司一致行动人沈阳国际科技开发公司《关于中兴—沈阳商业大厦(集团)股份有限公司股份增持告知函》及《关于对中兴—沈阳商业大厦(集团)股份有限公司股份增持计划完成的告知函》。沈阳国科于2018年5月30日、6月5日通过大宗交易方式累计增持公司股份558.01万股，占公司总股本的2%，完成增持计划。具体内容详见《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《证券日报》及巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)于2018年5月31日刊登的《关于控股股东一致行动人增持公司股份达到1%的公告》(公告编号：ZXS2018-21)及6月7日刊登的《关于控股股东一致行动人增持公司股份计划完成的公告》(公告编号：ZXS2018-26)。

3. 报告期，公司收到股东杭州如山创业投资有限公司《关于中兴—沈阳商业大厦(集团)股份有限公司股份减持计划告

知函》、《关于中兴—沈阳商业大厦（集团）股份有限公司股份减持计划实施进展的告知函》及《关于中兴—沈阳商业大厦（集团）股份有限公司股份减持计划实施结果暨减持计划到期的告知函》。杭州如山于2018年5月30日至10月8日期间，通过集中竞价交易及大宗交易方式累计减持公司股份883.96万股，占公司总股本的3.17%。具体内容详见《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《证券日报》及巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）于2018年5月25日刊登的《关于持股5%以上股东减持股份及后续减持计划的公告》（公告编号：ZXS2018-18）、8月28日刊登的《关于持股5%以上股东减持计划时间过半的公告》（公告编号：ZXS2018-36）及11月27日刊登的《关于持股5%以上股东减持计划期满暨实施情况公告》（公告编号：ZXS2018-41）。

4. 公司于2018年10月18日召开第六届董事会第十六次会议，审议通过了《关于投资中兴总店升级改造项目的议案》，以自有资金1.2亿元投资中兴总店升级改造项目。具体内容详见《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《证券日报》及巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）于2018年10月20日刊登的《关于投资中兴总店升级改造项目的公告》（公告编号：ZXS2018-40）。

二十、公司子公司重大事项

√ 适用 □ 不适用

1. 报告期，公司全资子公司沈阳中兴文化传媒有限公司完成了公司名称、法定代表人、经营范围及公司类型变更，具体内容详见公司于2018年2月13日在《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《证券日报》及巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）刊登的《关于全资子公司完成更名等工商变更登记的公告》（公告编号：ZXS2018-04）。

2. 报告期，公司及全资子公司抚顺中兴时代广场商业有限公司分别收到辽宁省抚顺市中级人民法院《民事裁定书》，具体内容详见公司于2018年6月16日在《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《证券日报》及巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）刊登的《关于诉讼事项的进展公告》（公告编号：ZXS2018-27）。

3. 报告期，公司全资子公司抚顺中兴时代广场商业有限公司收到辽宁省抚顺市中级人民法院《民事判决书》，具体内容详见公司于2018年9月5日在《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《证券日报》及巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）刊登的《关于子公司诉讼事项的进展公告》（公告编号：ZXS2018-37）。

第六节 股份变动及股东情况

一、股份变动情况

1、股份变动情况

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例
一、有限售条件股份	440,406	0.16%				1,125	1,125	441,531	0.16%
1、其他内资持股	440,406	0.16%				1,125	1,125	441,531	0.16%
其中：境内法人持股	440,406	0.16%						440,406	0.16%
境内自然人持股	0	0.00%				1,125	1,125	1,125	0.00%
二、无限售条件股份	278,565,594	99.84%				-1,125	-1,125	278,564,469	99.84%
1、人民币普通股	278,565,594	99.84%				-1,125	-1,125	278,564,469	99.84%
三、股份总数	279,006,000	100.00%						279,006,000	100.00%

股份变动的原因

☒ 适用 ☐ 不适用

报告期，公司高管人员通过二级市场增持股份。

股份变动的批准情况

☐ 适用 ☒ 不适用

股份变动的过户情况

☐ 适用 ☒ 不适用

股份回购的实施进展情况

☐ 适用 ☒ 不适用

采用集中竞价方式减持回购股份的实施进展情况

☐ 适用 ☒ 不适用

股份变动对最近一年和最近一期基本每股收益和稀释每股收益、归属于公司普通股股东的每股净资产等财务指标的影响

☐ 适用 ☒ 不适用

公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

☐ 适用 ☒ 不适用

2、限售股份变动情况

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：股

股东名称	期初限售股数	本期解除限售股数	本期增加限售股数	期末限售股数	限售原因	解除限售日期
------	--------	----------	----------	--------	------	--------

李四文	0		1,125	1,125	高管增持股份	根据董监高所持股份及其变动管理的相关规定
合计	0		1,125	1,125	--	--

二、证券发行与上市情况

1、报告期内证券发行（不含优先股）情况

☐ 适用 ☒ 不适用

2、公司股份总数及股东结构的变动、公司资产和负债结构的变动情况说明

☐ 适用 ☒ 不适用

3、现存的内部职工股情况

☐ 适用 ☒ 不适用

三、股东和实际控制人情况

1、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末普通股股东总数	13,940	年度报告披露日前上一月末普通股股东总数	14,279	报告期末表决权恢复的优先股股东总数（如有）（参见注 8）		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（如有）（参见注 8）		
持股 5%以上的股东或前 10 名股东持股情况								
股东名称	股东性质	持股比例	报告期末持股数量	报告期内增减变动情况	持有有限售条件的股份数量	持有限售条件的股份数量	质押或冻结情况	
							股份状态	数量
沈阳中兴商业集团有限公司	国有法人	33.86%	94,458,091			94,458,091		
大商集团有限公司	其他	9.97%	27,807,154			27,807,154		
大商投资管理有限公司	其他	6.95%	19,394,939			19,394,939		
杭州如山创业投资有限公司	其他	6.05%	16,876,100	-11,123,900		16,876,100	质押	8,000,000
沈阳新松机器人自动化股份有限公司	其他	4.30%	12,000,000			12,000,000		

杨祖贵	境内 自然人	3.05%	8,502,006	922,000		8,502,006		
沈阳国际科技开发公司	其他	2.00%	5,580,100	5,580,100		5,580,100		
北方节能股份有限公司	其他	0.72%	2,000,000	1,047,300		2,000,000		
张铁	境内 自然人	0.64%	1,780,100	-31,565		1,780,100		
李国俊	境内 自然人	0.56%	1,555,000	162,600		1,555,000		
上述股东关联关系或一致行动的说明		公司前十名股东中，沈阳中兴商业集团有限公司与沈阳国际科技开发公司为一致行动人；大商投资管理有限公司与大商集团有限公司为一致行动人；其他股东未知有其他关联关系，也未知有《上市公司收购管理办法》规定的一致行动关系。						
前 10 名无限售条件股东持股情况								
股东名称		报告期末持有 无限售条件股份数量		股份种类				
				股份种类		数量		
沈阳中兴商业集团有限公司		94,458,091		人民币普通股		94,458,091		
大商集团有限公司		27,807,154		人民币普通股		27,807,154		
大商投资管理有限公司		19,394,939		人民币普通股		19,394,939		
杭州如山创业投资有限公司		16,876,100		人民币普通股		16,876,100		
沈阳新松机器人自动化股份有限公司		12,000,000		人民币普通股		12,000,000		
杨祖贵		8,502,006		人民币普通股		8,502,006		
沈阳国际科技开发公司		5,580,100		人民币普通股		5,580,100		
北方节能股份有限公司		2,000,000		人民币普通股		2,000,000		
张铁		1,780,100		人民币普通股		1,780,100		
李国俊		1,555,000		人民币普通股		1,555,000		
前 10 名无限售流通股股东之间，以及前 10 名无限售流通股股东和前 10 名股东之间关联关系或一致行动的说明		公司前十名股东中，沈阳中兴商业集团有限公司与沈阳国际科技开发公司为一致行动人；大商投资管理有限公司与大商集团有限公司为一致行动人；其他股东未知有其他关联关系，也未知有《上市公司收购管理办法》规定的一致行动关系。						
前 10 名普通股股东参与融资融券业务情况说明（如有）（参见注 4）		杭州如山创业投资有限公司通过客户信用账户持有公司股份 8,876,100 股；杨祖贵通过客户信用账户持有公司股份 8,502,006 股，张铁通过客户信用账户持有公司股份 1,700,100 股，李国俊通过客户信用账户持有公司股份 1,469,000 股。						

公司前 10 名普通股股东、前 10 名无限售条件普通股股东在报告期内是否进行约定购回交易

☐ 是 ☒ 否

公司前 10 名普通股股东、前 10 名无限售条件普通股股东在报告期内未进行约定购回交易。

2、公司控股股东情况

控股股东性质：地方国有控股

控股股东类型：法人

控股股东名称	法定代表人/ 单位负责人	成立日期	组织机构代码	主要经营业务
沈阳中兴商业集团有限公司	刘延辉	1996 年 10 月 10 日	91210100715745006J	资产经营，一般国内贸易（国家专营专卖专控商品除外）
控股股东报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	持有沈阳商业城股份有限公司 4,233,578 股股份，占总股本的 2.37%			

控股股东报告期内变更

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期控股股东未发生变更。

3、公司实际控制人及其一致行动人

实际控制人性质：地方国资管理机构

实际控制人类型：法人

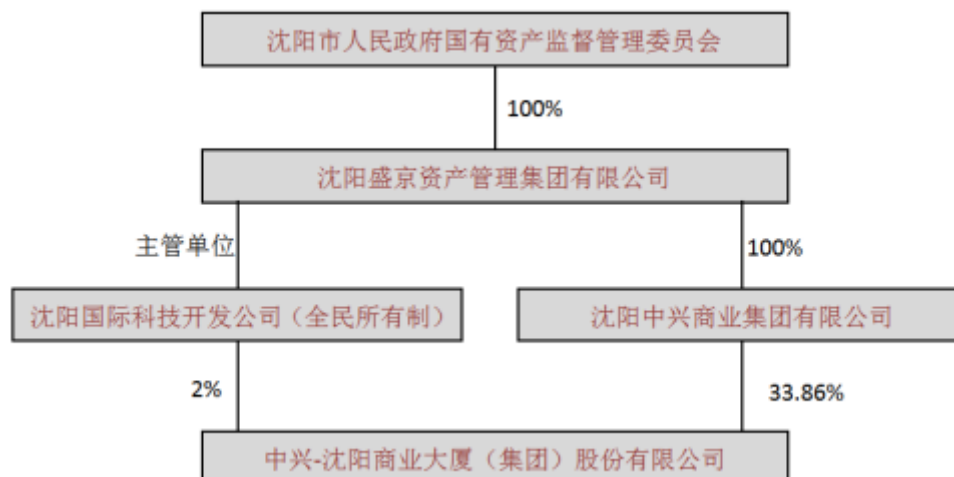
实际控制人名称	法定代表人/ 单位负责人	成立日期	组织机构代码	主要经营业务
沈阳市人民政府国有资产监督管理委员会	不适用		112101007643724298	不适用
实际控制人报告期内控制的其他境内外上市公司的股权情况	除本公司外，沈阳市人民政府国有资产监督管理委员会也是沈阳机床、惠天热电等上市公司的实际控制人，具体持股情况请查阅上述公司披露的相关信息。			

实际控制人报告期内变更

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期实际控制人未发生变更。

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

☐ 适用 ☒ 不适用

4、其他持股在 10%以上的法人股东

☐ 适用 ☒ 不适用

5、控股股东、实际控制人、重组方及其他承诺主体股份限制减持情况

☐ 适用 ☒ 不适用

第七节 优先股相关情况

☐ 适用 ☒ 不适用

报告期公司不存在优先股。

第八节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

一、董事、监事和高级管理人员持股变动

姓名	职务	任职状态	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	期初持股数 (股)	本期增持股数 (股)	本期减持股数 (股)	其他增减变动 (股)	期末持股数 (股)
徐晓勇	董事长、总裁	现任	男	42	2018 年 02 月 27 日	2019 年 08 月 28 日					
高 仲	董事、副总裁	现任	男	59	2010 年 05 月 14 日	2019 年 08 月 28 日					
朱会君	董事、副总裁 总会计师	现任	女	57	2010 年 05 月 14 日	2019 年 08 月 28 日					
吴子富	董 事	现任	男	52	2014 年 12 月 31 日	2019 年 08 月 28 日					
刘思军	董 事	现任	男	49	2016 年 08 月 29 日	2019 年 08 月 28 日					
吕伟顺	董 事	现任	男	56	2016 年 08 月 29 日	2019 年 08 月 28 日					
朱 舫	独立董事	现任	女	62	2013 年 06 月 25 日	2019 年 08 月 28 日					
姚海鑫	独立董事	现任	男	56	2016 年 08 月 29 日	2019 年 08 月 28 日					
赵希男	独立董事	现任	男	58	2016 年 08 月 29 日	2019 年 08 月 28 日					
李 军	监事会主席	现任	男	56	2018 年 06 月 29 日	2019 年 08 月 28 日					
陈晓天	监 事	现任	男	55	2018 年 06 月 29 日	2019 年 08 月 28 日					
胡双玲	监 事	现任	女	50	2013 年 06 月 25 日	2019 年 08 月 28 日					
李四文	副总裁	现任	男	55	2018 年 06 月 29 日	2019 年 08 月 28 日	0	1,500	0	0	1,500
屈大勇	副总裁	现任	男	50	2010 年 05 月 14 日	2019 年 08 月 28 日					
曹 青	副总裁	现任	女	52	2017 年 05 月 14 日	2019 年 08 月 28 日					

					月 05 日	月 28 日					
关锦平	副总裁	现任	男	55	2013 年 06 月 25 日	2019 年 08 月 28 日					
王 毅	副总裁	现任	男	51	2013 年 06 月 25 日	2019 年 08 月 28 日					
朱 旻	副总裁	现任	男	50	2017 年 08 月 17 日	2019 年 08 月 28 日					
李晓航	董事长、总裁	离任	男	47	2016 年 08 月 29 日	2018 年 01 月 09 日					
姜 莉	副总裁	离任	女	47	2013 年 06 月 25 日	2018 年 07 月 30 日					
卞祖红	监 事	离任	女	50	2013 年 08 月 09 日	2018 年 06 月 29 日					
合计	--	--	--	--	--	--	0	1,500	0	0	1,500

二、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

√ 适用 □ 不适用

姓名	担任的职务	类型	日期	原因
李晓航	董事长、总裁	离任	2018 年 01 月 09 日	工作调动原因
李四文	监事会主席	任免	2018 年 06 月 29 日	工作变动原因
卞祖红	职工监事	离任	2018 年 06 月 29 日	工作变动原因
姜 莉	副总裁	解聘	2018 年 07 月 30 日	个人身体原因

三、任职情况

公司现任董事、监事、高级管理人员专业背景、主要工作经历以及目前在公司的主要职责

徐晓勇，硕士研究生，曾任沈阳市苏家屯区委常委、政法委书记、区政府常务副区长、区委副书记；现任中兴—沈阳商业大厦（集团）股份有限公司党委书记，第六届董事会董事长、战略委员会主任委员、总裁、董事会秘书（代行）。

高仲，大学专科学历，高级政工师。曾任沈阳中兴商业集团有限公司董事，中兴—沈阳商业大厦（集团）股份有限公司人事部部长、总经理助理；现任中兴—沈阳商业大厦（集团）股份有限公司第六届董事会董事、副总裁。

朱会君，大学专科学历，高级会计师、高级审计师。曾任中兴—沈阳商业大厦（集团）股份有限公司审计监察部部长、财务部部长、总经理助理、第三届监事会职工监事；现任沈阳中兴商业集团有限公司监事，中兴—沈阳商业大厦（集团）股份有限公司第六届董事会董事、副总裁、总会计师。

吴子富，工商管理硕士（MBA），高级会计师。曾任盾安控股集团有限公司董事、总裁，浙江盾安人工环境股份有限公司董事长，杭州如山创业投资有限公司董事；现任顾家集团有限公司副总裁，中兴—沈阳商业大厦（集团）股份有限公司第六届董事会董事。

刘思军，硕士研究生。曾任深圳众恒实业软件工程师、项目经理、客户经理，北京众恒天地合伙人、副总裁，敦煌网联合创始人，京东商城副总裁、出口交易平台负责人，大商集团董事局副局长、常务副总裁、电子商务公司总经理；现任大商集团有限公司总裁、大商天狗电子商务有限公司总经理，中兴—沈阳商业大厦（集团）股份有限公司第六届董事会董事。

吕伟顺，硕士研究生。曾任大连商场企管科科长、经理办公室秘书、副主任，交电经理部副经理、经理、百货文化部经理，大连商场副总经理，大商集团有限公司副总裁、供配货中心总经理、大商集团有限公司总裁等职；现任大商集团有限公司副董事长，新疆友好（集团）股份有限公司董事，中兴—沈阳商业大厦（集团）股份有限公司第六届董事会董事。

朱舫，本科学历。1982年8月-1984年12月 在商业部经济研究所工作；1985年1月-2011年2月，在中国商报工作，历任记者、副主任、主任、总编助理、副总编等职；现任中国连锁经营协会首席顾问，北京聚霖投资管理中心代表，深圳市聚霖投资管理有限公司董事长，中兴—沈阳商业大厦（集团）股份有限公司第六届董事会独立董事、薪酬与考核委员会主任委员。

姚海鑫，经济学博士，会计学教授，荷兰尼津洛德大学、美国加州州立大学（CSUN）访问学者。美国会计学会会员（AAA）、中国会计学会理事，东北地区高校财务与会计教师联合会常务理事，辽宁省会计学会会长。曾任辽宁大学工商管理学院副院长、MBA教育中心副主任、计财处处长、学科建设处处长、发展规划处处长、新华国际商学院党总支书记等；现任辽宁大学会计学专业博士生导师，广发基金管理有限公司、沈阳化工股份有限公司独立董事，中兴—沈阳商业大厦（集团）股份有限公司第六届董事会独立董事、审计委员会主任委员。

李军，本科学历。曾任沈阳鼓风机集团有限公司党委书记、副董事长，沈阳市国有资产监督管理委员会副巡视员；现任沈阳市国有企业监事会工作办公室专职监事会主席，沈阳机床（集团）有限责任公司、沈阳产业投资发展集团有限公司、沈阳华海锑泰投资有限公司、沈阳盛京金控投资集团有限公司、沈阳盛京资产管理集团有限公司专职监事会主席，中兴—沈阳商业大厦（集团）股份有限公司第六届监事会主席。

陈晓天，本科学历。曾任沈阳市国有资产监督管理委员会资产经营处副处长、纪检监察处副处长、纪检监察处处长，沈阳市国有企业监事会工作办公室专职监事；现任沈阳市审计局正处级干部，沈阳机床（集团）有限责任公司、沈阳产业投资发展集团有限公司、沈阳盛京金控投资集团有限公司、沈阳盛京资产管理集团有限公司专职监事，中兴—沈阳商业大厦（集团）股份有限公司第六届监事会监事。

胡双玲，大学专科学历，高级会计师。曾任中兴—沈阳商业大厦（集团）股份有限公司财务部财务科长、证券部部长助理，现任中兴—沈阳商业大厦（集团）股份有限公司第六届监事会职工监事、证券部副部长。

李四文，研究生学历，讲师。曾任沈阳市粮食局局长，沈阳市农村经济委员会党组副书记、副主任，沈阳中兴商业集团有限公司董事，中兴—沈阳商业大厦（集团）股份有限公司第六届监事会主席；现任中兴—沈阳商业大厦（集团）股份有限公司党委副书记、副总裁、工会主席。

屈大勇，硕士研究生，高级政工师。曾任中兴—沈阳商业大厦（集团）股份有限公司钟表眼镜商场总经理兼党支部书记、国际名品商场总经理、公司总经理助理；现任中兴—沈阳商业大厦（集团）股份有限公司副总裁。

曹青，本科学历，政工师。曾任中兴—沈阳商业大厦（集团）股份有限公司现场管理部部长、儿童商场总经理、国际名品化

妆商场总经理、招商部高级经理、公司总经理助理兼党委工作部部长、纪委书记、第六届监事会主席；现任中兴—沈阳商业大厦（集团）股份有限公司副总裁。

关锦平，大学专科学历，助理经济师。曾任中兴—沈阳商业大厦（集团）股份有限公司儿童商场总经理、毛织品商场总经理、服装商场总经理、招商部高级经理、营销部部长、公司总经理助理；现任中兴—沈阳商业大厦（集团）股份有限公司副总裁。

王毅，研究生学历，助理政工师。曾任中兴—沈阳商业大厦（集团）股份有限公司进出口公司总经理、运动休闲服饰商场总经理、公司总经理助理，抚顺中兴时代广场商业有限公司常务副总经理；现任中兴—沈阳商业大厦（集团）股份有限公司副总裁。

朱旻，本科学历，工程师。曾任沈阳市委组织部干部五处处长；现任中兴—沈阳商业大厦（集团）股份有限公司党委副书记、副总裁。

在股东单位任职情况

√ 适用 □ 不适用

任职人员 姓名	股东单位名称	在股东单位担任 的职务	任期起始日期	任期终止 日期	在股东单位是否 领取报酬津贴
朱会君	沈阳中兴商业集团有限公司	监 事	2019 年 2 月 25 日		否
刘思军	大商集团有限公司	总 裁	2016 年 04 月 28 日		是
吕伟顺	大商集团有限公司	副董事长	2016 年 04 月 28 日		是
李 军	沈阳盛京资产管理集团有限公司	专职监事会主席	2018 年 09 月 20 日		否
陈晓天	沈阳盛京资产管理集团有限公司	专职监事	2018 年 09 月 20 日		否
在股东单位任职情况的说明	无				

在其他单位任职情况

√ 适用 □ 不适用

任职人员 姓名	其他单位名称	在其他单位 担任的职务	任期起始日期	任期 终止日期	在其他单位是否 领取报酬津贴
吴子富	顾家集团有限公司	副总裁	2018 年 09 月 01 日		是
朱 舫	中国连锁经营协会	首席顾问	2011 年 03 月 15 日		否
姚海鑫	辽宁大学	教授、博士生导师	2003 年 10 月 09 日		是
赵希男	东北大学	教授、博士生导师	2003 年 08 月 18 日		是
李 军	沈阳市国有企业监事会工作办公室	专职监事会主席	2012 年 02 月 28 日		是
陈晓天	沈阳市审计局	正处级干部	2019 年 01 月 03 日		是
在其他单位任职情况的说明	无				

公司现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员近三年证券监管机构处罚的情况

□ 适用 √ 不适用

四、董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序、确定依据、实际支付情况

董事、监事和高级管理人员报酬的决策程序：根据《公司章程》的有关规定，董事、监事的报酬由股东大会决定；独立董事报酬由股东大会确定；高级管理人员薪酬由公司董事会薪酬与考核委员会制定的经营目标责任书确定。

公司报告期内董事、监事和高级管理人员报酬情况

单位：万元

姓名	职务	性别	年龄	任职状态	从公司获得的 税前报酬总额	是否在公司关 联方获取报酬
徐晓勇	董事长、总裁	男	42	现任	47.78	否
高 仲	董事、副总裁	男	59	现任	39.95	否
朱会君	董事、副总裁、总会计师	女	57	现任	39.95	否
吴子富	董 事	男	52	现任	7	是
刘思军	董 事	男	49	现任	7	是
吕伟顺	董 事	男	56	现任	7	是
朱 舫	独立董事	女	62	现任	7	否
姚海鑫	独立董事	男	56	现任	7	否
赵希男	独立董事	男	58	现任	7	否
李 军	监事会主席	男	56	现任		否
陈晓天	监 事	男	55	现任		否
胡双玲	监 事	女	50	现任	17.27	否
李四文	副总裁	男	55	现任	49.95	否
屈大勇	副总裁	男	50	现任	39.95	否
曹 青	副总裁	女	52	现任	87.45	否
关锦平	副总裁	男	55	现任	76.45	否
王 毅	副总裁	男	51	现任	76.45	否
朱 旻	副总裁	男	50	现任	76.45	否
李晓航	董事长、总裁	男	47	离任	7.45	否
姜 莉	副总裁	女	47	离任	2.51	否
卞祖红	监 事	女	50	离任	8.78	否
合计	--	--	--	--	612.39	--

公司董事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

☐ 适用 ☒ 不适用

五、公司员工情况

1、员工数量、专业构成及教育程度

母公司在职员工的数量（人）	1,642
主要子公司在职员工的数量（人）	28
在职员工的数量合计（人）	1,670
当期领取薪酬员工总人数（人）	1,663
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数（人）	1,826
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数（人）
销售人员	1,085
技术人员	92
财务人员	70
行政人员	423
合计	1,670
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
研究生	33
本科	309
大专	731
高中	460
初中	137
合计	1,670

2、薪酬政策

创新分配机制，以劳动力市场的薪酬水平为参考，以业绩为导向，积极完善以岗位和绩效为基础的薪酬激励制度体系，促进绩效考核结果与个人收入有效联动，充分满足个体需求，体现个人价值，力求激励最大化。适时合理调整，确保薪酬水平对外具有市场吸引力和竞争力，对内具有公正性和一致性。通过合理的薪酬结构和薪酬水平，提高用工的市场化水平和竞争力，使企业与员工利益共享，并摸索建立中长期激励机制，不断提高企业创造价值能力和长远竞争力。

3、培训计划

为进一步改善公司各级各类员工的知识结构,提升综合素质，加强职业素养与敬业精神，增强服务意识与业务水平，打造高绩效团队，公司针对不同的岗位分层分类进行系统培训。其中，专业类培训由各部门组织相关人员进行，通用类管理培训由公司统一组织，主要有：管理人员员工关系管理、服务品质提升和情绪管理与解压等系列培训；根据经营工作需要和工作需求，组织基层员工开展人力资源实务、办公自动化和POS机实操等业务技能培训；新入职员工培训等。

4、劳务外包情况

√ 适用 □ 不适用

劳务外包的工时总数（小时）	36,740
劳务外包支付的报酬总额（元）	851,993.55

第九节 公司治理

一、公司治理的基本状况

报告期内，公司严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》及《深圳证券交易所主板上市公司规范运作指引》等有关法律法规的要求，不断完善法人治理结构，健全和执行公司内部控制体系，强化信息披露工作，公司治理水平和运行质量不断提高。目前公司实际状况与证监会有关公司治理的要求不存在差异。

1. 关于股东与股东大会

公司严格按照《公司法》、《公司章程》和《股东大会议事规则》的规定和要求，召集、召开股东大会，规范表决程序，能够确保全体股东特别是中小股东享有平等地位，充分行使自己的权利。公司聘请专业律师出席了报告期内召开的2次股东大会做现场见证，并出具相关法律意见书。

2. 关于控股股东和上市公司

公司设立了健全的组织机构体系，董事会、监事会等内部机构独立运作，在业务、资产、人员、财务方面与控股股东分开，具有独立完整的销售系统和面向市场自主经营的能力。控股股东能严格规范自己的行为，依法行使出资人权利。

3. 关于董事与董事会

全体董事认真、忠实、勤勉地履行《公司章程》规定的职权，董事会召集、召开严格按照《公司章程》及《董事会议事规则》相关规定进行。独立董事按照《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》等规定，履行独立董事职责，充分发挥作用，出席公司董事会、股东大会，对重大事项发表独立意见。董事会下设的四个专门委员会均按照《专门委员会实施细则》认真履行职责，为董事会科学决策提供有力支持。

4. 关于监事与监事会

监事会能够按照《公司法》、《公司章程》和《监事会议事规则》等相关规定开展工作，确保监事会独立有效地行使对公司依法运作情况、财务情况、董事及高级管理人员履职情况、内部控制体系建设等的核查，起到了良好的监督作用。

5. 关于利益相关者

公司能够充分尊重和维护相关利益者的合法权益，在互惠互利的基础上，积极与相关利益者沟通和交流，实现股东、员工、社会等各方利益的均衡，并积极履行社会责任，关注环境保护和社会公益，共同推动公司良性快速发展。

6. 关于绩效评价与激励约束机制

公司已建立了有效的绩效评价和激励约束机制，并据此进行绩效考评工作，薪酬决策程序符合相关法律法规的规定。

7. 关于信息披露

公司制定了《信息披露管理制度》、《重大信息内部报告制度》、《年报信息披露重大差错责任追究制度》等信息披露相关制度。报告期内，认真履行信息披露义务，加大信息披露工作力度，真实、准确、完整、及时地披露有关信息，确保广大投资者能及时、公平的获得信息。

8. 报告期，按照监管部门要求及公司经营工作需要，制定了《独立董事工作制度》、《对外担保管理制度》、《关于规范与关联方资金往来管理制度》、《重大信息内部报告制度》4项公司治理制度，上述制度已按程序经董事会、股东大会审议通过并对外披露。

公司治理的实际状况与中国证监会发布的有关上市公司治理的规范性文件是否存在重大差异

☐ 是 ☒ 否

公司治理的实际状况与中国证监会发布的有关上市公司治理的规范性文件不存在重大差异。

二、公司相对于控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立情况

报告期内，公司在业务、资产、人员、机构、财务方面与控股股东和其他股东分开，具有独立完整的销售系统和面向市场自主经营的能力。

1. 业务独立情况

本公司的业务独立于控股股东，自主经营，业务结构完整。

2. 人员分开情况

本公司在劳动、人事及工资管理等方面实行独立。总裁、副总裁、总会计师等高级管理人员均未在控股单位领取报酬、担任重要职务。

3. 资产分开情况

本公司拥有独立的财产和经营能力。

4. 财务分开情况

本公司设有独立的财务部门，建立了独立的会计核算和财务管理制度，并在银行独立开户。公司依法进行独立纳税和履行纳税义务。

5. 机构分开情况

设立了健全的组织机构体系，董事会、监事会等内部机构独立运作，不存在与控股股东职能部门之间的从属关系。

三、同业竞争情况

☐ 适用 ☒ 不适用

四、报告期内召开的年度股东大会和临时股东大会的有关情况

1、本报告期股东大会情况

会议届次	会议类型	投资者参与比例	召开日期	披露日期	披露索引
2018 年第 1 次临时股东大会	临时股东大会	61.01%	2018 年 02 月 27 日	2018 年 02 月 28 日	《2018 年第一次临时股东大会决议公告》（公告编号：ZXS2018-06）刊登在巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）
2017 年度股东大会	年度股东大会	57.64%	2018 年 06 月 29 日	2018 年 06 月 30 日	《2017 年度股东大会决议公告》（公告编号：ZXS2018-28）刊登在巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）

2、表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会

☐ 适用 ☒ 不适用

五、报告期内独立董事履行职责的情况

1、独立董事出席董事会及股东大会的情况

独立董事出席董事会及股东大会的情况							
独立董事姓名	本报告期应参加董事会次数	现场出席董事会次数	以通讯方式参加董事会次数	委托出席董事会次数	缺席董事会次数	是否连续两次未亲自参加董事会会议	出席股东大会次数
姚海鑫	8	4	4	0	0	否	2
朱 舫	8	3	4	1	0	否	2
赵希男	8	4	4	0	0	否	2

连续两次未亲自出席董事会的说明

无

2、独立董事对公司有关事项提出异议的情况

独立董事对公司有关事项是否提出异议

☐ 是 ☒ 否

报告期内独立董事对公司有关事项未提出异议。

3、独立董事履行职责的其他说明

独立董事对公司有关建议是否被采纳

☒ 是 ☐ 否

独立董事对公司有关建议被采纳或未被采纳的说明

报告期，公司独立董事认真遵守《公司法》、《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》等法律法规，以及《公司章程》、《独立董事工作制度》等有关规定，本着独立、客观、公正的原则，切实履行职责，依法依规对利润分配、聘请外部审计机构、控股股东及关联方占用公司资金及对外担保情况、增补董事、聘任高级管理人员、会计政策变更、投资总店升级改造等项目等有关事项发表独立意见，并对提升公司规范运作水平、科学决策和风险防范等方面提出许多宝贵意见和建议，维护公司和全体股东，特别是中小股东的合法权益。

六、董事会下设专门委员会在报告期内履行职责情况

2018年，董事会各专门委员会严格按照《上市公司治理准则》、《董事会专门委员会实施细则》等有关规定，认真履职，对公司科学决策、规范运作起到了良好的推动作用。

（一）审计委员会履职情况

审计委员会定期了解公司财务和经营状况，年内共召开4次会议，审核公司财务信息及其披露情况。在年度报告审计期间，通过电子邮件、现场会议等方式与年审会计师沟通，听取审计机构对财务、内控审计工作的总结汇报；特别对利润分配、会计政策变更等事项给予重点关注，督促公司进一步加强内部管理，防范经营风险，建立健全内控体系。

1. 积极参与并指导公司2018年度会计政策、财务制度，定期了解公司财务状况和经营状况，审核公司各定期报告和财务报告。

2. 年度报告财务审计和编制过程中，及时与审计机构沟通，了解掌握审计工作安排及工作进展情况，对财务报表进行预

审，在审计机构进场后与年审注册会计师交流沟通，确保公司年度报告和财务报告真实、完整、公允地反映公司财务状况、经营成果和现金流量情况。

(1) 年审注册会计师进场前，通过审阅公司编制的财务报表及与审计机构沟通，认为：公司根据《企业会计准则》有关要求，结合实际情况，制定了合理的会计政策和恰当的会计估计，编制的财务会计报表真实反映了公司资产情况、经营情况和现金流量情况，同意以此财务报表为基础开展2018年度的财务审计工作。

(2) 年审注册会计师出具初步审计意见后，审阅了财务报表，并与年审会计师进行沟通，认为：公司2018年度财务会计报表编制符合《企业会计准则》的要求，真实、准确反映了2018年度财务状况及经营成果等情况。管理层已按要求就收入确认、持续经营、资产负债表日后事项等重要事项在财务报表附注中予以披露。

3. 通过现场会议听取审计机构对财务审计、内控审计工作的总结汇报，对重点关注问题与年审注册会计师进行沟通；对致同会计师事务所（特殊普通合伙）从事公司本年度审计工作进行总结，认为：致同会计师事务所具备专业的业务水平，在从事公司2018年度审计服务过程中，坚持独立的审计准则，重视了解公司经营环境、内部控制体系建设和实施情况，为公司出具的各项专业报告客观、公正，审计结果符合公司实际，从会计专业角度维护了公司与股东的利益。提议续聘致同会计师事务所担任公司2019年度财务报告及内部控制审计机构。

4. 关注内部控制体系持续建设情况，多次与公司管理层、相关部门人员、年审注册会计师就内部控制体系建设情况进行沟通交流，督促公司进一步加强内部管理，防范经营风险。在仔细审阅公司出具的《内部控制评价报告》后，审计委员会认为：公司对纳入评价范围的业务与事项均已建立了内部控制，并得以有效执行，公司内部控制实际运作情况符合国家有关法律法规和监管部门的要求。

（二）薪酬与考核委员会履职情况

1. 听取公司管理层的工作汇报，依据经营目标及完成情况，对董事、高管人员履职情况进行考核和监督，并据此确定董事及高管人员薪酬。

2. 结合公司实际，对完善薪酬管理体系，充分发挥激励约束机制作用提出建议。

（三）提名委员会履职情况

报告期，公司增补1名董事，提名委员会认真审核董事候选人履历及相关资料，通过对其任职资格、教育背景、工作能力等多方面考察，同意将其作为董事候选人，提请董事会审议；召开提名委员会会议，增补提名委员会委员1名。

（四）战略委员会履职情况

战略委员会召开会议，增补委员1名；通过对当前经济形势及行业趋势的科学研判，对公司未来发展提出建设性意见。

七、监事会工作情况

监事会在报告期内的监督活动中发现公司是否存在风险

☐ 是 ☒ 否

监事会对报告期内的监督事项无异议。

八、高级管理人员的考评及激励情况

为使高级管理人员更好地履行职责，维护公司及股东长期利益，董事会薪酬与考核委员会制定了《2018年经营目标责任书》。报告期内，董事会薪酬与考核委员会根据2018年度经营目标及经营计划实际完成情况，对高级管理人员进行考核评定。

九、内部控制情况

1、报告期内发现的内部控制重大缺陷的具体情况

☐ 是 ☒ 否

2、内控自我评价报告

内部控制评价报告全文披露日期	2019 年 03 月 22 日	
内部控制评价报告全文披露索引	巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）	
纳入评价范围单位资产总额占公司合并财务报表资产总额的比例	100.00%	
纳入评价范围单位营业收入占公司合并财务报表营业收入的比例	100.00%	
缺陷认定标准		
类别	财务报告	非财务报告
定性标准	具有以下特征的缺陷，应认定为重大缺陷：1.该缺陷涉及董事、监事和高级管理人员舞弊；2.更正已经公布的财务报表；3.注册会计师发现当期财务报表存在重大错报，而内部控制在运行过程中未能发现该错报；4.审计委员会和内部审计机构对内部控制的监督无效。	具有以下特征的缺陷，应认定为重大缺陷，其他情形按影响程度分别确定为重要缺陷或一般缺陷：1.决策程序不科学，导致出现重大失误；2.关键岗位或专业技术人员流失严重；3.内部控制评价的结果特别是重大缺陷未得到整改；4.重要业务缺乏制度控制或制度系统性失效。
定量标准	重大缺陷：缺陷影响大于或等于 2018 年 12 月 31 日合并财务报表税前利润的 5% 。重要缺陷：缺陷影响大于或等于 2018 年 12 月 31 日合并财务报表税前利润的 1%。一般缺陷：缺陷影响小于 2018 年 12 月 31 日合并财务报表税前利润的 1%。	重大缺陷：直接财产损失超过 1000 万元以上。重要缺陷：直接财产损失 500 万元(含 500 万元)至 1000 万元。一般缺陷：直接财产损失 50 万元（含 50 万元）至 500 万元。
财务报告重大缺陷数量（个）	0	
非财务报告重大缺陷数量（个）	0	
财务报告重要缺陷数量（个）	0	
非财务报告重要缺陷数量（个）	0	

十、内部控制审计报告

√ 适用 □ 不适用

内部控制审计报告中的审议意见段	
我们认为，中兴商业公司于 2018 年 12 月 31 日按照《企业内部控制基本规范》和相关规定在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。	
内控审计报告披露情况	披露
内部控制审计报告全文披露日期	2019 年 03 月 22 日
内部控制审计报告全文披露索引	巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）

内控审计报告意见类型	标准无保留意见
非财务报告是否存在重大缺陷	否

会计师事务所是否出具非标准意见的内部控制审计报告

☐ 是 ☒ 否

会计师事务所出具的内部控制审计报告与董事会的自我评价报告意见是否一致

☒ 是 ☐ 否

第十节 公司债券相关情况

公司是否存在公开发行并在证券交易所上市，且在年度报告批准报出日未到期或到期未能全额兑付的公司债券
否

第十一节 财务报告

一、审计报告

审计意见类型	标准的无保留意见
审计报告签署日期	2019 年 03 月 20 日
审计机构名称	致同会计师事务所（特殊普通合伙）
审计报告文号	致同审字(2019)第 110ZA1722 号
注册会计师姓名	闫磊、张镒



审计报告

致同审字(2019)第110ZA1722号

中兴-沈阳商业大厦（集团）股份有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了中兴-沈阳商业大厦（集团）股份有限公司（以下简称中兴商业公司）财务报表，包括2018年12月31日的合并及公司资产负债表，2018年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司股东权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了中兴商业公司2018年12月31日的合并及公司财务状况以及2018年度的合并及公司的经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于中兴商业公司，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、关键审计事项

关键审计事项是我们根据职业判断，认为对本期财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景，我们不对这些事项单独发表意见。

（一）收入确认

相关信息披露详见财务报表第十一节、五、23，第十一节、七、26。

1. 事项描述

中兴商业公司属于商业零售行业，销售收入主要来源于个人消费群体，2018年度，商品零售收入24.63亿元，约占中兴商业公司合并营业收入的96.54%。

中兴商业公司在与交易相关的经济利益很可能流入，相关收入能够可靠计量且满足各项经营活动的特定收入确认标准时，确认相关收入。由于中兴商业公司的客户主要是个人消费者，收款方式主要是银行卡结算、现金结算、第三方支付平台结算等，交易金额小，交易发生次数频繁，且中兴商业公司的商品零售业务依赖于业务系统及财务系统的控制，可能存在收入确认相关风险。因此，我们将收入确认确定为关键审计事项。

2. 审计应对

在审计过程中，我们实施了以下审计程序：

（1）了解及评价了与销售、收款相关的内部控制制度、财务核算制度的设计和执行，评价其相关内部控制设计的有效性，并测试了关键控制执行的有效性；

（2）通过管理层的访谈，对与销售商品收入确认有关的重大风险及报酬转移时点进行了分析评估，进而评估公司产品销售收入的确认政策；

（3）执行细节测试，抽样检查与收入确认相关的支持性文件，包括销售票据、收款单据等；

（4）针对资产负债表日前后确认的销售收入核对其支持性文件，对销售收入进行截止性测试，以评估销售收入是否在恰当的期间确认；

（5）执行分析性复核程序，对收入和成本执行分析程序，包括：本期各月度收入、成本、毛利波动分析，主要产品本期收入、成本、毛利率与上期比较分析等分析程序，判断销售收入和毛利变动的合理性；

（6）抽样测试期后收款单据和总账明细账进行核对，以及检查资产负债表日后销售退回记录，检查是否存在提前确认收入；

（7）对业务系统和财务系统执行IT审计，了解和评估系统环境，选取一定样本，对整体层面的信息技术一般控制和业务层面信息技术应用控制的有效性进行了测试。

（二）辞退福利和设定受益计划

相关信息披露详见财务报表第十一节、五、21，第十一节、七、18。

1. 事项描述

中兴商业公司根据财政部2014年财政部颁布的《企业会计准则第9号——职工薪酬》的要求，合理预计并确认辞退福利和设定受益计划产生的应付职工薪酬，截止2018年12月31日，公司应付职工薪酬和长期应付职工薪酬中辞退福利和设定受益计划形成的余额22,264.50万元，占负债金额的比例27.04%，金额较大；辞退福利和设定受益计划的计算涉及折现率、人员精算等会计估计，其会计处理有一定的复杂性，因此，我们将中兴商业2018年度辞退福利和设定受益计划的计提确定为关键审计事项。

2. 审计应对

在审计过程中，我们实施了以下审计程序：

（1）了解和评价了辞退福利和设定受益计划的内部控制制度，评价其相关内部控制设计的有效性，并测试了关键控制执行的有效性；

（2）对辞退福利和设定受益计划政策和方案进行检查，评估人员范围、计提标准的恰当性；

（3）获取本期计提辞退福利和设定受益计划的计算表，抽样检查新增本期计提辞退福利及设定受益计划计算的准确性；

（4）抽样检查新增内退协议及劳动合同；

(5) 公司聘请了专业机构出具辞退福利和设定受益计划测算报告, 我们对报告中的主要的经济和测算假设(包括折现率、采暖费增长率等)及其计算过程进行了复核。

四、其他信息

中兴商业公司管理层对其他信息负责。其他信息包括中兴商业公司2018年年度报告中涵盖的信息, 但不包括财务报表和我们的审计报告。

我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息, 我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。

结合我们对财务报表的审计, 我们的责任是阅读其他信息, 在此过程中, 考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。

基于我们已执行的工作, 如果我们确定其他信息存在重大错报, 我们应当报告该事实。在这方面, 我们无任何事项需要报告。

五、管理层和治理层对财务报表的责任

中兴商业公司管理层负责按照企业会计准则的规定编制财务报表, 使其实现公允反映, 并设计、执行和维护必要的内部控制, 以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时, 管理层负责评估中兴商业公司的持续经营能力, 披露与持续经营相关的事项(如适用), 并运用持续经营假设, 除非管理层计划清算中兴商业公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督中兴商业公司的财务报告过程。

六、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证, 并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证, 但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致, 如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策, 则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中, 我们运用职业判断, 并保持职业怀疑。同时, 我们也执行以下工作:

(1) 识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险, 设计和实施审计程序以应对这些风险, 并获取充分、适当的审计证据, 作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上, 未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

(2) 了解与审计相关的内部控制, 以设计恰当的审计程序。

(3) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

(4) 对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时, 根据获取的审计证据, 就可能导致对中兴商业公司的持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性, 审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露; 如果披露不充分, 我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而, 未来的事项或情况可能导致中兴商业公司不能持续经营。

(5) 评价财务报表的总体列报、结构和内容(包括披露), 并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

(6) 就中兴商业公司中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据, 以对财务报表发表意见。我们负责指导、监督和执行集团审计, 并对审计意见承担全部责任。

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通, 包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

我们还就已遵守与独立性相关的职业道德要求向治理层提供声明, 并与治理层沟通可能被合理认为影响我们独立性的所

有关系和其他事项，以及相关的防范措施（如适用）。

从与治理层沟通过的事项中，我们确定哪些事项对本期财务报表审计最为重要，因而构成关键审计事项。我们在审计报告中描述这些事项，除非法律法规禁止公开披露这些事项，或在极少数情形下，如果合理预期在审计报告中沟通某事项造成的负面后果超过在公众利益方面产生的益处，我们确定不应在审计报告中沟通该事项。

致同会计师事务所
（特殊普通合伙）

中国注册会计师
（项目合伙人）

中国注册会计师

中国·北京

二〇一九年三月二十日

二、财务报表

财务附注中报表的单位为：人民币元

1、合并资产负债表

编制单位：中兴-沈阳商业大厦(集团)股份有限公司

2018 年 12 月 31 日

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	787,198,116.00	839,439,217.81
结算备付金		
拆出资金		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据及应收账款	542,655.09	1,117,042.13
其中：应收票据		
应收账款	542,655.09	1,117,042.13
预付款项	4,124,162.83	9,423,502.77
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	13,368,578.92	5,934,977.18

其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	51,993,730.86	48,374,839.74
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	159,411,165.38	40,795,228.90
流动资产合计	1,016,638,409.08	945,084,808.53
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
可供出售金融资产		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资		
投资性房地产	118,400,043.99	122,460,299.36
固定资产	756,225,757.20	780,947,982.93
在建工程		3,324,794.89
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	214,922,367.70	223,424,803.28
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	63,878,590.44	69,938,949.68
其他非流动资产		
非流动资产合计	1,153,426,759.33	1,200,096,830.14
资产总计	2,170,065,168.41	2,145,181,638.67
流动负债：		
短期借款		
向中央银行借款		
吸收存款及同业存放		
拆入资金		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		

衍生金融负债		
应付票据及应付账款	201,855,970.64	213,443,747.32
预收款项	282,499,202.59	306,253,405.15
卖出回购金融资产款		
应付手续费及佣金		
应付职工薪酬	47,775,816.18	52,331,735.42
应交税费	9,264,136.01	9,090,917.65
其他应付款	53,870,036.87	43,684,608.02
其中：应付利息		
应付股利		
应付分保账款		
保险合同准备金		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债		
其他流动负债		80,000.00
流动负债合计	595,265,162.29	624,884,413.56
非流动负债：		
长期借款		
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬	192,089,174.26	212,710,508.36
预计负债	18,953,262.08	18,953,262.08
递延收益	16,931,600.00	15,532,200.00
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	227,974,036.34	247,195,970.44
负债合计	823,239,198.63	872,080,384.00
所有者权益：		
股本	279,006,000.00	279,006,000.00
其他权益工具		

其中：优先股		
永续债		
资本公积	316,717,999.01	316,717,999.01
减：库存股		
其他综合收益	3,476,475.98	-2,281,604.81
专项储备		
盈余公积	148,537,061.08	139,601,948.92
一般风险准备		
未分配利润	599,088,433.71	540,056,911.55
归属于母公司所有者权益合计	1,346,825,969.78	1,273,101,254.67
少数股东权益		
所有者权益合计	1,346,825,969.78	1,273,101,254.67
负债和所有者权益总计	2,170,065,168.41	2,145,181,638.67

法定代表人：徐晓勇

主管会计工作负责人：朱会君

会计机构负责人：谭军

2、母公司资产负债表

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	779,633,013.15	834,883,036.14
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据及应收账款		
其中：应收票据		
应收账款		
预付款项	3,046,618.25	8,745,934.26
其他应收款	26,201,096.94	18,354,512.28
其中：应收利息		
应收股利		
存货	51,522,152.23	48,046,915.50
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	157,069,241.33	38,289,346.45

流动资产合计	1,017,472,121.90	948,319,744.63
非流动资产：		
可供出售金融资产		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	163,200.00	163,200.00
投资性房地产	118,400,043.99	122,460,299.36
固定资产	754,126,694.24	778,563,256.22
在建工程		3,324,794.89
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	213,968,164.45	222,368,052.75
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	66,351,987.05	72,389,214.26
其他非流动资产		
非流动资产合计	1,153,010,089.73	1,199,268,817.48
资产总计	2,170,482,211.63	2,147,588,562.11
流动负债：		
短期借款		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据及应付账款	200,816,261.82	212,474,979.77
预收款项	282,107,867.62	306,067,551.10
应付职工薪酬	47,375,547.23	51,958,187.12
应交税费	8,448,458.38	9,089,306.61
其他应付款	51,868,820.22	41,620,069.43
其中：应付利息		
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债		
其他流动负债		80,000.00

流动负债合计	590,616,955.27	621,290,094.03
非流动负债：		
长期借款		
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬	192,089,174.26	212,710,508.36
预计负债		
递延收益	16,931,600.00	15,532,200.00
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	209,020,774.26	228,242,708.36
负债合计	799,637,729.53	849,532,802.39
所有者权益：		
股本	279,006,000.00	279,006,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	316,717,999.01	316,717,999.01
减：库存股		
其他综合收益	3,476,475.98	-2,281,604.81
专项储备		
盈余公积	148,537,061.08	139,601,948.92
未分配利润	623,106,946.03	565,011,416.60
所有者权益合计	1,370,844,482.10	1,298,055,759.72
负债和所有者权益总计	2,170,482,211.63	2,147,588,562.11

3、合并利润表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入	2,551,465,479.53	2,458,694,589.25
其中：营业收入	2,551,465,479.53	2,458,694,589.25
利息收入		

已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	2,432,569,857.97	2,342,846,541.30
其中：营业成本	2,064,229,438.54	1,985,856,671.98
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险合同准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	28,330,451.60	24,442,496.38
销售费用	53,633,244.97	52,197,422.73
管理费用	285,042,303.66	278,122,301.48
研发费用		
财务费用	896,596.97	2,189,776.77
其中：利息费用		
利息收入	22,072,751.24	21,524,175.43
资产减值损失	437,822.23	37,871.96
加：其他收益	1,952,710.00	80,000.00
投资收益（损失以“－”号填列）	4,034,835.87	2,099,521.84
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）		
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）	1,129.75	-355,759.02
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	124,884,297.18	117,671,810.77
加：营业外收入	512,657.54	187,962.13
减：营业外支出	4,284,158.01	3,070,034.00
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	121,112,796.71	114,789,738.90
减：所得税费用	30,825,682.39	30,212,858.79
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	90,287,114.32	84,576,880.11
（一）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	90,287,114.32	84,576,880.11

(二) 终止经营净利润(净亏损以“一”号填列)		
归属于母公司所有者的净利润	90,287,114.32	84,576,880.11
少数股东损益		
六、其他综合收益的税后净额	5,758,080.79	-7,139,868.11
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	5,758,080.79	-7,139,868.11
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益	5,758,080.79	-7,139,868.11
1.重新计量设定受益计划变动额	5,758,080.79	-7,139,868.11
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
(二) 将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.可供出售金融资产公允价值变动损益		
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
4.现金流量套期损益的有效部分		
5.外币财务报表折算差额		
6.其他		
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	96,045,195.11	77,437,012.00
归属于母公司所有者的综合收益总额	96,045,195.11	77,437,012.00
归属于少数股东的综合收益总额		
八、每股收益：		
(一) 基本每股收益	0.32	0.30
(二) 稀释每股收益	0.32	0.30

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0.00 元，上期被合并方实现的净利润为：0.00 元。

法定代表人：徐晓勇

主管会计工作负责人：朱会君

会计机构负责人：谭军

4、母公司利润表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	2,548,578,473.26	2,454,743,857.90
减：营业成本	2,062,478,486.01	1,984,476,599.97
税金及附加	28,199,348.43	24,334,289.28
销售费用	52,839,279.67	51,455,154.04
管理费用	286,457,685.65	272,977,900.91
研发费用		
财务费用	914,798.19	2,200,080.60
其中：利息费用		
利息收入	22,045,208.66	21,498,229.70
资产减值损失	525,845.83	514,598.85
加：其他收益	1,941,953.00	80,000.00
投资收益（损失以“－”号填列）	4,013,672.78	2,099,521.84
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）		-342,532.56
二、营业利润（亏损以“－”号填列）	123,118,655.26	120,622,223.53
加：营业外收入	512,508.23	166,550.10
减：营业外支出	4,282,564.83	2,975,200.00
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	119,348,598.66	117,813,573.63
减：所得税费用	29,997,477.07	30,096,441.63
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	89,351,121.59	87,717,132.00
（一）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	89,351,121.59	87,717,132.00
（二）终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额	5,758,080.79	-7,139,868.11

（一）不能重分类进损益的其他综合收益	5,758,080.79	-7,139,868.11
1.重新计量设定受益计划变动额	5,758,080.79	-7,139,868.11
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.可供出售金融资产公允价值变动损益		
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
4.现金流量套期损益的有效部分		
5.外币财务报表折算差额		
6.其他		
六、综合收益总额	95,109,202.38	80,577,263.89
七、每股收益：		
（一）基本每股收益		
（二）稀释每股收益		

5、合并现金流量表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	2,926,039,096.21	2,837,485,819.19
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		

收到再保险业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	34,999,797.13	29,398,845.97
经营活动现金流入小计	2,961,038,893.34	2,866,884,665.16
购买商品、接受劳务支付的现金	2,412,061,332.80	2,349,236,566.16
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	221,880,868.86	224,937,504.79
支付的各项税费	106,493,962.98	80,440,840.22
支付其他与经营活动有关的现金	114,708,029.58	106,629,544.53
经营活动现金流出小计	2,855,144,194.22	2,761,244,455.70
经营活动产生的现金流量净额	105,894,699.12	105,640,209.46
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	171,000,000.00	170,000,000.00
取得投资收益收到的现金	4,034,835.87	2,099,521.84
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	15,331.36	479,209.51
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现		

金		
投资活动现金流入小计	175,050,167.23	172,578,731.35
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	20,647,539.81	145,014,562.56
投资支付的现金	291,000,000.00	150,000,000.00
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	311,647,539.81	295,014,562.56
投资活动产生的现金流量净额	-136,597,372.58	-122,435,831.21
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
取得借款收到的现金		
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计		
偿还债务支付的现金		
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	22,320,480.00	19,530,420.00
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	22,320,480.00	19,530,420.00
筹资活动产生的现金流量净额	-22,320,480.00	-19,530,420.00
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	-53,023,153.46	-36,326,041.75
加：期初现金及现金等价物余额	837,609,217.81	873,935,259.56
六、期末现金及现金等价物余额	784,586,064.35	837,609,217.81

6、母公司现金流量表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	2,921,030,585.00	2,833,854,947.16
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	34,695,366.24	29,253,091.06
经营活动现金流入小计	2,955,725,951.24	2,863,108,038.22
购买商品、接受劳务支付的现金	2,413,854,042.99	2,347,932,767.11
支付给职工以及为职工支付的现金	218,018,564.08	222,678,114.15
支付的各项税费	106,368,395.01	79,969,093.81
支付其他与经营活动有关的现金	115,149,063.49	105,936,607.49
经营活动现金流出小计	2,853,390,065.57	2,756,516,582.56
经营活动产生的现金流量净额	102,335,885.67	106,591,455.66
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	170,000,000.00	170,000,000.00
取得投资收益收到的现金	4,013,672.78	2,099,521.84
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	15,331.36	265,983.05
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	174,029,004.14	172,365,504.89
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	19,294,432.80	144,332,612.22
投资支付的现金	290,000,000.00	150,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		

投资活动现金流出小计	309,294,432.80	294,332,612.22
投资活动产生的现金流量净额	-135,265,428.66	-121,967,107.33
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金		
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计		
偿还债务支付的现金		
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	22,320,480.00	19,530,420.00
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	22,320,480.00	19,530,420.00
筹资活动产生的现金流量净额	-22,320,480.00	-19,530,420.00
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	-55,250,022.99	-34,906,071.67
加：期初现金及现金等价物余额	834,883,036.14	869,789,107.81
六、期末现金及现金等价物余额	779,633,013.15	834,883,036.14

7、合并所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	本期												
	归属于母公司所有者权益											少数 股东 权益	所有 者权 益合 计
	股 本	其他权益工具			资本 公积	减： 库存 股	其他 综合 收益	专项 储备	盈余 公积	一般 风险 准备	未分 配利 润		
		优 先 股	永 续 债	其 他									
一、上年期末余额	279,006,000.00				316,717,999.01		-2,281,604.81		139,601,948.92		540,056,911.55		1,273,101,254.67

加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年期初余额	279,006,000.00				316,717,999.01		-2,281,604.81		139,601,948.92		540,056,911.55		1,273,101,254.67
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）							5,758,080.79		8,935,112.16		59,031,522.16		73,724,715.11
（一）综合收益总额							5,758,080.79				90,287,114.32		96,045,195.11
（二）所有者投入和减少资本													
1．所有者投入的普通股													
2．其他权益工具持有者投入资本													
3．股份支付计入所有者权益的金额													
4．其他													
（三）利润分配									8,935,112.16		-31,255,592.16		-22,320,480.00
1．提取盈余公积									8,935,112.16		-8,935,112.16		
2．提取一般风险准备													
3．对所有者（或股东）的分配											-22,320,480.00		-22,320,480.00

4. 其他													
(四) 所有者权益内部结转													
1. 资本公积转增资本(或股本)													
2. 盈余公积转增资本(或股本)													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 设定受益计划变动额结转留存收益													
5. 其他													
(五) 专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
(六) 其他													
四、本期期末余额	279,006,000.00				316,717,999.01		3,476,475.98		148,537,061.08		599,088,433.71		1,346,825,969.78

上期金额

单位：元

项目	上期												
	归属于母公司所有者权益											少数 股东 权益	所有 者权 益合 计
	股 本	其他权益工具			资本 公积	减： 库存 股	其他 综合 收益	专项 储备	盈余 公积	一般 风险 准备	未分 配利 润		
		优 先 股	永 续 债	其 他									
一、上年期末余额	279,006,000.00				316,717,999.01		4,858,263.30		130,830,235.72		483,782,164.64		1,215,194,662.67
加：会计政策变更													
前期													

差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年期初余额	279,006,000.00				316,717,999.01		4,858,263.30		130,830,235.72		483,782,164.64		1,215,194,662.67
三、本期增减变动金额（减少以“—”号填列）							-7,139,868.11		8,771,713.20		56,274,746.91		57,906,592.00
（一）综合收益总额							-7,139,868.11				84,576,880.11		77,437,012.00
（二）所有者投入和减少资本													
1．所有者投入的普通股													
2．其他权益工具持有者投入资本													
3．股份支付计入所有者权益的金额													
4．其他													
（三）利润分配									8,771,713.20		-28,302,133.20		-19,530,420.00
1．提取盈余公积									8,771,713.20		-8,771,713.20		
2．提取一般风险准备													
3．对所有者（或股东）的分配											-19,530,420.00		-19,530,420.00
4．其他													
（四）所有者权													

益内部结转													
1. 资本公积转增资本（或股本）													
2. 盈余公积转增资本（或股本）													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 设定受益计划变动额结转留存收益													
5. 其他													
（五）专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
（六）其他													
四、本期期末余额	279,006,000.00				316,717,999.01		-2,281,604.81		139,601,948.92		540,056,911.55		1,273,101,254.67

8、母公司所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	本期										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	279,006,000.00				316,717,999.01		-2,281,604.81		139,601,948.92	565,011,416.60	1,298,055,759.72
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	279,006,000.00				316,717,999.01		-2,281,604.81		139,601,948.92	565,011,416.60	1,298,055,759.72

额	06,00 0.00				7,999.0 1		604.81		1,948.9 2	11,41 6.60	55,759. 72
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）							5,758,0 80.79		8,935,1 12.16	58,09 5,529. 43	72,788, 722.38
（一）综合收益总额							5,758,0 80.79			89,35 1,121. 59	95,109, 202.38
（二）所有者投入和减少资本											
1．所有者投入的普通股											
2．其他权益工具持有者投入资本											
3．股份支付计入所有者权益的金额											
4．其他											
（三）利润分配									8,935,1 12.16	-31,2 55,59 2.16	-22,320 ,480.00
1．提取盈余公积									8,935,1 12.16	-8,93 5,112. 16	
2．对所有者（或股东）的分配										-22,3 20,48 0.00	-22,320 ,480.00
3．其他											
（四）所有者权益内部结转											
1．资本公积转增资本（或股本）											
2．盈余公积转增资本（或股本）											
3．盈余公积弥补亏损											

4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他											
(五) 专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六) 其他											
四、本期期末余额	279,006,000.00				316,717,999.01		3,476,475.98		148,537,061.08	623,106,946.03	1,370,844,482.10

上期金额

单位：元

项目	上期										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	279,006,000.00				316,717,999.01		4,858,263.30		130,830,235.72	505,596,417.80	1,237,008,915.83
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	279,006,000.00				316,717,999.01		4,858,263.30		130,830,235.72	505,596,417.80	1,237,008,915.83
三、本期增减变动金额（减少以“—”号填列）							-7,139,868.11		8,771,713.20	59,414,998.80	61,046,843.89
（一）综合收益总额							-7,139,868.11			87,717,132.00	80,577,263.89
（二）所有者投入和减少资本											
1. 所有者投入的普通股											

2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
(三) 利润分配									8,771,713.20	-28,302,133.20	-19,530,420.00
1. 提取盈余公积									8,771,713.20	-8,771,713.20	
2. 对所有者(或股东)的分配										-19,530,420.00	-19,530,420.00
3. 其他											
(四) 所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本(或股本)											
2. 盈余公积转增资本(或股本)											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他											
(五) 专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六) 其他											
四、本期期末余额	279,006,000.00				316,717,999.01		-2,281,604.81		139,601,948.92	565,011,416.60	1,298,055,759.72

三、公司基本情况

1、公司概况

中兴-沈阳商业大厦（集团）股份有限公司（以下统称“公司”、“本公司”）经辽宁省沈阳市经济体制改革委员会沈体改发（1996）81号批复及辽宁省沈阳市人民政府沈政（1996）63号批复批准，按照《公司法》采取募集方式设立。

经中国证监会证监发字（1997）第114号批复批准，本公司于1997年4月15日在深圳证券交易所上网定价发行人民币普通股3,000.00万股。发行后本公司股本为12,000.00万元。经沈证监发（1998）31号批复批准，1997年度实施派送红股、资本公积转增股本方案，增加股本7,200.00万股，送转后本公司股本为19,200.00万元。根据1998年股东大会决议及中国证监会证监公司字（1999）63号批复批准，1999年向全体股东配售2,262.00万股普通股，配股后本公司总股本为21,462.00万元，其中：发起人股份15,762.00万股，占总股本的73.44%，社会公众股5,700.00万股，占总股本的26.56%。本公司变更登记已经沈阳市工商行政管理局核准，并于1999年12月29日取得注册号2101001104213企业法人营业执照。

2006年本公司原并列第一大股东中信信托投资有限责任公司将其所持本公司股份分别转让给中信百货公司（英文名称：CITIC Capital Shopwell Investment Limited，2009年5月13日更名为Central Prosperity Shopwell Capital Limited）和中国新纪元有限公司，并于2006年12月27日取得商务部颁发的《中华人民共和国外商投资企业批准证书》。

2006年6月14日，本公司股权分置改革方案经公司股权分置改革相关股东会议审议通过，股改对价方案为非流通股股东向全体流通股股东每10股送3股。股改后股本仍为21,462.00万元。

2007年6月8日根据本公司股东大会批准的2006年度利润分配方案以2006年12月31日总股本为基础实施每10股派送3股的分配方案，增加股本6,438.60万股，送股后本公司股本为27,900.60万元。本公司变更登记已经沈阳市工商行政管理局核准，并于2009年6月29日取得注册号为210000400005630企业法人营业执照。

2010年本公司原外方股东Central Prosperity Shopwell Capital Limited、中国新纪元有限公司分别将持有本公司股份7,337.7411万股和1,389.00万股（分别占总股本的26.30%和4.98%）经二级市场多次减持，已不再持有本公司股份。本公司已于2011年4月12日办理了工商变更手续，不再具有外商投资企业资格。

本公司经营范围变更已经沈阳市工商行政管理局核准，并于2018年3月1日取得注册号为91210000243490294P企业法人营业执照。

本公司经营范围为一般商品批发及百货零售，汽车维修，汽车配件销售，仓储、搬运服务，停车场服务，写字间、场地租赁，商业企业投资及管理，企业管理服务，广告设计、制作、发布，物业管理服务，食品生产、销售，餐饮服务，医疗器械生产、经营，验光、配眼镜服务，眼镜零售，化妆品、初级农产品、水产品，药品经营，卷烟、雪茄烟零售，图书、报刊销售，网上贸易代理，网上房地产中介，网上商务咨询，货物进出口经营。

本公司所属行业：批发零售业

本公司注册地址：辽宁省沈阳市和平区太原北街86号

本公司法定代表人：徐晓勇

本财务报表及财务报表附注业经本公司第六届董事会第十七次会议于2019年3月20日批准。

2、合并财务报表范围

本公司2018年度纳入合并范围的子公司共三户，详见第十一节、八“在其他主体中的权益”。本公司本年度合并范围与上年度相比未发生变化。

合并财务报表范围

本公司2018年度纳入合并范围的子公司共三户，详见第十一节、八“在其他主体中的权益”。本公司本年度合并范围与上年度相比未发生变化。

四、财务报表的编制基础

1、编制基础

本财务报表按照财政部颁布的企业会计准则及其应用指南、解释及其他有关规定（统称“企业会计准则”）编制。此外，本公司还按照中国证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第15号—财务报告的一般规定》（2014年修订）披露有关财务信息。

本财务报表以持续经营为基础列报。

根据企业会计准则的相关规定，本公司会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具外，本财务报表均以历史成本为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

2、持续经营

本财务报表以持续经营为基础列报。

五、重要会计政策及会计估计

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

是

零售相关业

具体会计政策和会计估计提示：

本公司根据自身生产经营特点，确定固定资产折旧、无形资产摊销、研发费用资本化条件以及收入确认政策，具体会计政策参见第十一节、五15、18、23。

1、遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司2018年12月31日的合并及公司财务状况以及2018年度的合并及公司经营成果和合并及公司现金流量等有关信息。

2、会计期间

本公司会计期间采用公历年度，即每年自1月1日起至12月31日止。

3、营业周期

本公司的营业周期为12个月。

4、记账本位币

本公司及子公司以人民币为记账本位币。

5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

（1）同一控制下的企业合并

对于同一控制下的企业合并，合并方在合并中取得的被合并方的资产、负债，除因会计政策不同而进行的调整以外，按合并日被合并方在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。合并对价的账面价值与合并中取得的净资产账面价值的差额调整资本公积（股本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益。

通过多次交易分步实现同一控制下的企业合并

在个别财务报表中，以合并日持股比例计算的合并日应享有被合并方净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为该项投资的初始投资成本；初始投资成本与合并前持有投资的账面价值加上合并日新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积（股本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益。

在合并财务报表中，合并方在合并中取得的被合并方的资产、负债，除因会计政策不同而进行的调整以外，按合并日在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量；合并前持有投资的账面价值加上合并日新支付对价的账面价值之和，与合并中取得的净资产账面价值的差额，调整资本公积（股本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并方在取得被合并方控制权之前持有的长期股权投资，在取得原股权之日与合并方与被合并方同处于同一方最终控制之日孰晚日起至合并日之间已确认有关损益、其他综合收益和其他所有者权益变动，应分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

（2）非同一控制下的企业合并

对于非同一控制下的企业合并，合并成本为购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。在购买日，取得的被购买方的资产、负债及或有负债按公允价值确认。

对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉，按成本扣除累计减值准备进行后续计量；对合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，经复核后计入当期损益。

通过多次交易分步实现非同一控制下的企业合并

在个别财务报表中，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本。购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，购买日对这部分其他综合收益不作处理，在处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理；因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，在处置该项投资时转入处置期间的当期损益。购买日之前持有的股权投资采用公允价值计量的，原计入其他综合收益的累计公允价值变动在改按成本法核算时转入当期损益。

在合并财务报表中，合并成本为购买日支付的对价与购买日之前已经持有的被购买方的股权在购买日的公允价值之和。对于购买日之前已经持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值之间的差额计入当期收益；购买日之前已经持有的被购买方的股权涉及其他综合收益、其他所有者权益变动转为购买日当期收益，由于被投资方重新计量设定收益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

（3）企业合并中有关交易费用的处理

为进行企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。作为合并对

价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

6、合并财务报表的编制方法

（1）合并范围

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制，是指本公司拥有对被投资单位的权力，通过参与被投资单位的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资单位的权力影响其回报金额。子公司，是指被本公司控制的主体（含企业、被投资单位中可分割的部分、结构化主体等）。

（2）合并财务报表的编制方法

合并财务报表以本公司和子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，由本公司编制。在编制合并财务报表时，本公司和子公司的会计政策和会计期间要求保持一致，公司间的重大交易和往来余额予以抵销。

在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，视同该子公司以及业务自同受最终控制方控制之日起纳入本公司的合并范围，将其自同受最终控制方控制之日起的经营成果、现金流量分别纳入合并利润表、合并现金流量表中。

在报告期内因非同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，将该子公司以及业务自购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表，将其现金流量纳入合并现金流量表。

子公司的股东权益中不属于本公司所拥有的部分，作为少数股东权益在合并资产负债表中股东权益项下单独列示；子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。少数股东分担的子公司的亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额，其余额仍冲减少数股东权益。

（3）购买子公司少数股东股权

因购买少数股权新取得的长期股权投资成本与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，以及在不丧失控制权的情况下因部分处置对子公司的股权投资而取得的处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，均调整合并资产负债表中的资本公积（股本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益。

（4）丧失子公司控制权的处理

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权的，剩余股权按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量；处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产账面价值的份额与商誉之和，形成的差额计入丧失控制权当期的投资收益。

与原有子公司的股权投资相关的其他综合收益等，在丧失控制权时转入当期损益，由于被投资方重新计量设定收益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

7、合营安排分类及共同经营会计处理方法

合营安排，是指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。本公司合营安排分为共同经营和合营企业。

（1）共同经营

共同经营是指本公司享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。

本公司确认与共同经营中利益份额相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：

- A、确认单独所持有的资产，以及按其份额确认共同持有的资产；
- B、确认单独所承担的负债，以及按其份额确认共同承担的负债；
- C、确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；
- D、按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；
- E、确认单独所发生的费用，以及按其份额确认共同经营发生的费用。

（2）合营企业

合营企业是指本公司仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

本公司按照长期股权投资有关权益法核算的规定对合营企业的投资进行会计处理。

8、现金及现金等价物的确定标准

现金是指库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物，是指本公司持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

9、外币业务和外币报表折算

外币业务

本公司发生外币业务，按交易发生日的即期汇率折算为记账本位币金额。

资产负债表日，对外币货币性项目，采用资产负债表日即期汇率折算。因资产负债表日即期汇率与初始确认时或者前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，计入当期损益；对以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算；对以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，计入当期损益。

10、金融工具

金融工具是指形成一个企业的金融资产，并形成其他单位的金融负债或权益工具的合同。

（1）金融工具的确认和终止确认

本公司于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

金融资产满足下列条件之一的，终止确认：

- ① 收取该金融资产现金流量的合同权利终止；
- ② 该金融资产已转移，且符合下述金融资产转移的终止确认条件。

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，终止确认该金融负债或其一部分。本公司（债务人）与债权人之间签订协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认现存金融负债，

并同时确认新金融负债。

以常规方式买卖金融资产，按交易日进行会计确认和终止确认。

（2）金融资产分类和计量

本公司的金融资产于初始确认时分为以下四类：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、持有至到期投资、贷款和应收款项、可供出售金融资产。金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益，其他类别的金融资产相关交易费用计入其初始确认金额。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，包括交易性金融资产和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。对于此类金融资产，采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失以及与该等金融资产相关的股利和利息收入计入当期损益。

持有至到期投资

持有至到期投资，是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且本公司有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产。持有至到期投资采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其终止确认、发生减值或摊销产生的利得或损失，均计入当期损益。

应收款项

应收款项，是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产，包括应收票据、应收账款和其他应收款等（第十一节、五、11）。应收款项采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，在终止确认、发生减值或摊销时产生的利得或损失，计入当期损益。

可供出售金融资产

可供出售金融资产，是指初始确认时即指定为可供出售的非衍生金融资产，以及除上述金融资产类别以外的金融资产。可供出售金融资产采用公允价值进行后续计量，其折溢价采用实际利率法摊销并确认为利息收入。除减值损失及外币货币性金融资产的汇兑差额确认为当期损益外，可供出售金融资产的公允价值变动确认为其他综合收益，在该金融资产终止确认时转出，计入当期损益。与可供出售金融资产相关的股利或利息收入，计入当期损益。

对于在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按成本计量。

（3）金融负债分类和计量

本公司的金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债、其他金融负债。对于未划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的，相关交易费用计入其初始确认金额。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。对于此类金融负债，按照公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失以及与该等金融负债相关的股利和利息支出计入当期损益。

其他金融负债

与在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融负债，按照成本进行后续计量。其他金融负债采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

金融负债与权益工具的区分

金融负债，是指符合下列条件之一的负债：

- ①向其他方交付现金或其他金融资产的合同义务。
- ②在潜在不利条件下，与其他方交换金融资产或金融负债的合同义务。
- ③将来须用或可用企业自身权益工具进行结算的非衍生工具合同，且企业根据该合同将交付可变数量的自身权益工具。
- ④将来须用或可用企业自身权益工具进行结算的衍生工具合同，但以固定数量的自身权益工具交换固定金额的现金或其他金融资产的衍生工具合同除外。

权益工具，是指能证明拥有某个企业在扣除所有负债后的资产中剩余权益的合同。

如果本公司不能无条件地避免以交付现金或其他金融资产来履行一项合同义务，则该合同义务符合金融负债的定义。

如果一项金融工具须用或可用本公司自身权益工具进行结算，需要考虑用于结算该工具的本公司自身权益工具，是作为现金或其他金融资产的替代品，还是为了使该工具持有方享有在发行方扣除所有负债后的资产中的剩余权益。如果是前者，该工具是本公司的金融负债；如果是后者，该工具是本公司的权益工具。

（4）衍生金融工具及嵌入衍生工具

本公司衍生金融工具初始以衍生交易合同签订当日的公允价值进行计量，并以其公允价值进行后续计量。公允价值为正数的衍生金融工具确认为一项资产，公允价值为负数的确认为一项负债。因公允价值变动而产生的任何不符合套期会计规定的利得或损失，直接计入当期损益。

对包含嵌入衍生工具的混合工具，如未指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，嵌入衍生工具与该主合同在经济特征及风险方面不存在紧密关系，且与嵌入衍生工具条件相同，单独存在的工具符合衍生工具定义的，嵌入衍生工具从混合工具中分拆，作为单独的衍生金融工具处理。如果无法在取得时或后续的资产负债表日对嵌入衍生工具进行单独计量，则将混合工具整体指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债。

（5）金融工具的公允价值

金融资产和金融负债的公允价值确定方法：公允价值计量

公允价值是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。

本公司以公允价值计量相关资产或负债，假定出售资产或者转移负债的有序交易在相关资产或负债的主要市场进行；不存在主要市场的，本公司假定该交易在相关资产或负债的最有利市场进行。主要市场（或最有利市场）是本公司在计量日能够进入的交易市场。本公司采用市场参与者在对该资产或负债定价时为实现其经济利益最大化所使用的假设。

存在活跃市场的金融资产或金融负债，本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。金融工具不存在活跃市场的，本公司采用估值技术确定其公允价值。

以公允价值计量非金融资产的，考虑市场参与者将该资产用于最佳用途产生经济利益的能力，或者将该资产出售给能够用于最佳用途的其他市场参与者产生经济利益的能力。

本公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，优先使用相关可观察输入值，只有在可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。

在财务报表中以公允价值计量或披露的资产和负债，根据对公允价值计量整体而言具有重要意义的最低层次输入值，确定所属的公允价值层次：第一层次输入值，是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；第二层次输入值，是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值；第三层次输入值，是相关资产或负债的不可观察输入值。

每个资产负债表日，本公司对在财务报表中确认的持续以公允价值计量的资产和负债进行重新评估，以确定是否在公允价值计量层次之间发生转换。

（6）金融资产减值

除了以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外，本公司于资产负债表日对其他金融资产的账面价值进行检查，有客观证据表明该金融资产发生减值的，计提减值准备。表明金融资产发生减值的客观证据，是指金融资产初始确认后实际发生的、对该金融资产的预计未来现金流量有影响，且企业能够对该影响进行可靠计量的事项。

金融资产发生减值的客观证据，包括下列可观察到的情形：

- ①发行方或债务人发生严重财务困难；
- ②债务人违反了合同条款，如偿付利息或本金发生违约或逾期等；
- ③本公司出于经济或法律等方面因素的考虑，对发生财务困难的债务人作出让步；
- ④债务人很可能倒闭或者进行其他财务重组；
- ⑤因发行方发生重大财务困难，导致金融资产无法在活跃市场继续交易；
- ⑥无法辨认一组金融资产中的某项资产的现金流量是否已经减少，但根据公开的数据对其进行总体评价后发现，该组金融资产自初始确认以来的预计未来现金流量确已减少且可计量，包括：
该组金融资产的债务人支付能力逐步恶化；
债务人所在国家或地区经济出现了可能导致该组金融资产无法支付的状况；
- ⑦债务人经营所处的技术、市场、经济或法律环境等发生重大不利变化，使权益工具投资人可能无法收回投资成本；
- ⑧权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌，如权益工具投资于资产负债表日的公允价值低于其初始投资成本超过50%（含50%）或低于其初始投资成本持续时间超过12个月（含12个月）。

低于其初始投资成本持续时间超过12个月（含12个月）是指，权益工具投资公允价值月度均值连续12个月均低于其初始投资成本。

- ⑨其他表明金融资产发生减值的客观证据。

以摊余成本计量的金融资产

如果有客观证据表明该金融资产发生减值，则将该金融资产的账面价值减记至预计未来现金流量（不包括尚未发生的未来信用损失）现值，减记金额计入当期损益。预计未来现金流量现值，按照该金融资产原实际利率折现确定，并考虑相关担保物

的价值。

对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试，如有客观证据表明其已发生减值，确认减值损失，计入当期损益。对单项金额不重大的金融资产，包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单独测试未发生减值的金融资产（包括单项金额重大和不重大的金融资产），包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。已单项确认减值损失的金融资产，不包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。

本公司对以摊余成本计量的金融资产确认减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。但是，该转回后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。

可供出售金融资产

如果有客观证据表明该金融资产发生减值，原直接计入其他综合收益的因公允价值下降形成的累计损失，予以转出，计入当期损益。该转出的累计损失，为可供出售金融资产的初始取得成本扣除已收回本金和已摊销金额、当前公允价值和原已计入损益的减值损失后的余额。

对于已确认减值损失的可供出售债务工具，在随后的会计期间公允价值已上升且客观上与确认原减值损失确认后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。可供出售权益工具投资发生的减值损失，不通过损益转回。

以成本计量的金融资产

在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产发生减值时，将该金融资产的账面价值，与按照类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额，确认为减值损失，计入当期损益。发生的减值损失一经确认，不得转回。

（7）金融资产转移

金融资产转移，是指将金融资产让与或交付给该金融资产发行方以外的另一方（转入方）。

本公司已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产。

本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，分别下列情况处理：放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产并确认产生的资产和负债；未放弃对该金融资产控制的，按照其继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

（8）金融资产和金融负债的抵销

当本公司具有抵销已确认金融资产和金融负债的法定权利，且目前可执行该种法定权利，同时本公司计划以净额结算或同时变现该金融资产和清偿该金融负债时，金融资产和金融负债以相互抵销后的金额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

11、应收票据及应收账款

（1）单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项

单项金额重大的判断依据或金额标准	单项金额重大的判断依据或金额标准：期末余额达到 100
------------------	-----------------------------

	万元（含 100 万元）以上的应收款项为单项金额重大的应收款项。
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法：对于单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，有客观证据表明发生了减值，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。单项金额重大经单独测试未发生减值的应收款项，再按组合计提坏账准备。

（2）按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项

组合名称	坏账准备计提方法	
其他组合	余额百分比法	
应收票据	其他方法	

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的：

☐ 适用 ☒ 不适用

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的：

☒ 适用 ☐ 不适用

组合名称	应收账款计提比例	其他应收款计提比例
其他组合	6.00%	6.00%

组合中，采用其他方法计提坏账准备的：

☐ 适用 ☒ 不适用

（3）单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项

单项计提坏账准备的理由	涉诉款项、客户信用状况恶化的应收款项
坏账准备的计提方法	根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备

12、存货

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

是

零售相关业

公司需遵守《深圳证券交易所行业信息披露指引第 8 号——上市公司从事零售相关业务》的披露要求

（1）存货的分类

本公司存货分为低值易耗品、库存商品。

（2）发出存货的计价方法

本公司存货取得时按实际成本计价。库存商品发出按先进先出计价。

(3) 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

存货可变现净值是按存货的估计售价减去估计的销售费用以及相关税费后的金额。在确定存货的可变现净值时，以取得的确凿证据为基础，同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响。

资产负债表日，存货成本高于其可变现净值的，计提存货跌价准备。本公司通常按照单个存货项目计提存货跌价准备，资产负债表日，以前减记存货价值的影响因素已经消失的，存货跌价准备在原已计提的金额内转回。

(4) 存货的盘存制度

本公司存货盘存制度采用永续盘存制。

(5) 低值易耗品和包装物的摊销方法

本公司低值易耗品领用时采用五五摊销法摊销。

13、长期股权投资

长期股权投资包括对子公司、合营企业和联营企业的权益性投资。本公司能够对被投资单位施加重大影响的，为本公司的联营企业。

(1) 初始投资成本确定

形成企业合并的长期股权投资：同一控制下企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值份额作为投资成本；非同一控制下企业合并取得的长期股权投资，按照合并成本作为长期股权投资的投资成本。

对于其他方式取得的长期股权投资：支付现金取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本；发行权益性证券取得的长期股权投资，以发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

(2) 后续计量及损益确认方法

本公司对子公司的投资，采用成本法核算，除非投资符合持有待售的条件；对联营企业和合营企业的投资，采用权益法核算。

采用成本法核算的长期股权投资，除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为投资收益计入当期损益。

采用权益法核算的长期股权投资，初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，对长期股权投资的账面价值进行调整，差额计入投资当期的损益。

采用权益法核算时，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积（其他资本公积）。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，并按照本公司的会计政策及会计期间，对被投资单位的净利润进行调整后确认。

因追加投资等原因能够对被投资单位施加重大影响或实施共同控制但不构成控制的，在转换日，按照原股权的公允价值加上新增投资成本之和，作为改按权益法核算的初始投资成本。原股权于转换日的公允价值与账面价值之间的差额，以及原计入

其他综合收益的累计公允价值变动转入改按权益法核算的当期损益。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权在丧失共同控制或重大影响之日改按《企业会计准则第22号—金融工具确认和计量》进行会计处理，公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理；原股权投资相关的其他所有者权益变动转入当期损益。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的控制的，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按《企业会计准则第22号—金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。

因其他投资方增资而导致本公司持股比例下降、从而丧失控制权但能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，按照新的持股比例确认本公司应享有的被投资单位因增资扩股而增加净资产的份额，与应结转持股比例下降部分所对应的长期股权投资原账面价值之间的差额计入当期损益；然后，按照新的持股比例视同自取得投资时即采用权益法核算进行调整。

本公司与联营企业及合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照持股比例计算归属于本公司的部分，在抵销基础上确认投资损益。但本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。

（3）确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。在判断是否存在共同控制时，首先判断是否由所有参与方或参与方组合集体控制该安排，其次再判断该安排相关活动的决策是否必须经过这些集体控制该安排的参与方一致同意。如果所有参与方或一组参与方必须一致行动才能决定某项安排的相关活动，则认为所有参与方或一组参与方集体控制该安排；如果存在两个或两个以上的参与方组合能够集体控制某项安排的，不构成共同控制。判断是否存在共同控制时，不考虑享有的保护性权利。

重大影响，是指投资方对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。在确定能否对被投资单位施加重大影响时，考虑投资方直接或间接持有被投资单位的表决权股份以及投资方及其他方持有的当期可执行潜在表决权在假定转换为对被投资方单位的股权后产生的影响，包括被投资单位发行的当期可转换的认股权证、股份期权及可转换公司债券等的影响。

当本公司直接或通过子公司间接拥有被投资单位20%（含20%）以上但低于50%的表决权股份时，一般认为对被投资单位具有重大影响，除非有明确证据表明该种情况下不能参与被投资单位的生产经营决策，不形成重大影响；本公司拥有被投资单位20%（不含）以下的表决权股份时，一般不认为对被投资单位具有重大影响，除非有明确证据表明该种情况下能够参与被投资单位的生产经营决策，形成重大影响。

（4）减值测试方法及减值准备计提方法

对子公司、联营企业及合营企业的投资，本公司计提资产减值的方法见第十一节、五、19。

14、投资性房地产

投资性房地产计量模式

成本法计量

折旧或摊销方法

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。本公司投资性房地产包括已出租的土地使用权、持

有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物。

本公司投资性房地产按照取得时的成本进行初始计量，并按照固定资产或无形资产的有关规定，按期计提折旧或摊销。

本公司采用年限平均法计提折旧。在不考虑减值准备的情况下，按投资性房地产类别、预计使用寿命和预计残值，本公司确定的投资性房地产年折旧率如下：

类 别	使用年限（年）	残值率%	年折旧率%
房屋及建筑物及附属空调电梯	5 -45年	3-5	2.11-19.40

采用成本模式进行后续计量的投资性房地产，计提资产减值方法见第十一节、五、19。

投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

15、固定资产

（1）确认条件

本公司固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。

与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业，并且该固定资产的成本能够可靠地计量时，固定资产才能予以确认。

本公司固定资产按照取得时的实际成本进行初始计量。

（2）折旧方法

类别	折旧方法	折旧年限	残值率	年折旧率
房屋及建筑物	年限平均法	45 年	3%-5%	2.11%-2.16%
机器设备	年限平均法	3-10 年	3%-5%	9.50%-32.33%
运输设备	年限平均法	4-8 年	3%-5%	11.88%-24.25%
固定资产改良支出	年限平均法	3 年	--	33.33%

（3）融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

当本公司租入的固定资产符合下列一项或数项标准时，确认为融资租入固定资产：

- ①在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给本公司。
- ②本公司有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁资产的公允价值，因而在租赁开始日就可以合理确定本公司将会行使这种选择权。
- ③即使资产的所有权不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分。
- ④本公司在租赁开始日的最低租赁付款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值。
- ⑤租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有本公司才能使用。

融资租赁租入的固定资产，按租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额的现值两者中较低者，作为入账价值。最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。在租赁谈判和签订租赁合同过程中发生的，可归属于租赁项目的手续费、律师费、差旅费、印花税等初始直接费用，计入租入资产价值。未确认融资费用在租赁期内各个期间采用实际利率法进行分摊。

融资租入的固定资产采用与自有固定资产一致的政策计提租赁资产折旧。能够合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有

权的，在租赁资产尚可使用年限内计提折旧；无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期间内计提折旧。

16、在建工程

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

是

零售相关业

本公司在建工程成本按实际工程支出确定，包括在建期间发生的各项必要工程支出、工程达到预定可使用状态前的应予资本化的借款费用以及其他相关费用等。

在建工程在达到预定可使用状态时转入固定资产。

在建工程计提资产减值方法见第十一节、五、19。

17、借款费用

（1）借款费用资本化的确认原则

本公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。借款费用同时满足下列条件的，开始资本化：

- ① 资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；
- ② 借款费用已经发生；
- ③ 为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

（2）借款费用资本化期间

本公司购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。在符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之后所发生的借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过3个月的，暂停借款费用的资本化；正常中断期间的借款费用继续资本化。

（3）借款费用资本化率以及资本化金额的计算方法

专门借款当期实际发生的利息费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额予以资本化；一般借款根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，确定资本化金额。资本化率根据一般借款的加权平均利率计算确定。

资本化期间内，外币专门借款的汇兑差额全部予以资本化；外币一般借款的汇兑差额计入当期损益。

18、无形资产

(1) 计价方法、使用寿命、减值测试

本公司无形资产包括土地使用权、软件。

无形资产按照成本进行初始计量，并于取得无形资产时分析判断其使用寿命。使用寿命为有限的，自无形资产可供使用时起，采用能反映与该资产有关的经济利益的预期实现方式的摊销方法，在预计使用年限内摊销；无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销；使用寿命不确定的无形资产，不作摊销。

使用寿命有限的无形资产摊销方法如下：

类别	使用寿命	摊销方法	备注
土地使用权	36年、40年	直线法	
软件	3、5、10年	直线法	

本公司于每年年度终了，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核，与以前估计不同的，调整原先估计数，并按会计估计变更处理。

资产负债表日预计某项无形资产已经不能给企业带来未来经济利益的，将该项无形资产的账面价值全部转入当期损益。

无形资产计提资产减值方法见第十一节、五、19。

(2) 内部研究开发支出会计政策

本公司将内部研究开发项目的支出，区分为研究阶段支出和开发阶段支出。

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

开发阶段的支出，同时满足下列条件的，才能予以资本化，即：完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；具有完成该无形资产并使用或出售的意图；无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。不满足上述条件的开发支出计入当期损益。

本公司研究开发项目在满足上述条件，通过技术可行性及经济可行性研究，形成项目立项后，进入开发阶段。

已资本化的开发阶段的支出在资产负债表上列示为开发支出，自该项目达到预定可使用状态之日转为无形资产。

19、长期资产减值

对子公司、联营企业和合营企业的长期股权投资、采用成本模式进行后续计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、无形资产、商誉等（存货、按成本模式计量的投资性房地产、递延所得税资产、金融资产除外）的资产减值，按以下方法确定：

于资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象，存在减值迹象的，本公司将估计其可收回金额，进行减值测试。对因企业合并所形成的商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。

可收回金额根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。本公司以单项资产为基础估计其可收回金额；难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。

当资产或资产组的可收回金额低于其账面价值时，本公司将其账面价值减记至可收回金额，减记的金额计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

就商誉的减值测试而言，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。相关的资产组或资产组组合，是能够从企业合并的协同效应中受益的资产组或者资产组组合，且不大于本公司确定的报告分部。

减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，首先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，确认相应的减值损失。然后对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较其账面价值与可收回金额，如可收回金额低于账面价值的，确认商誉的减值损失。

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

20、长期待摊费用

本公司发生的长期待摊费用按实际成本计价，并按预计受益期限平均摊销。对不能使以后会计期间受益的长期待摊费用项目，其摊余价值全部计入当期损益。

21、职工薪酬

（1）短期薪酬的会计处理方法

本公司在职工提供服务的会计期间，将实际发生的职工工资、奖金、按规定的基准和比例为职工缴纳的医疗保险费、工伤保险费和生育保险费等社会保险费和住房公积金，确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。如果该负债预期在职工提供相关服务的年度报告期结束后十二个月内不能完全支付，且财务影响重大的，则该负债将以折现后的金额计量。

（2）离职后福利的会计处理方法

离职后福利计划包括设定提存计划和设定受益计划。其中，设定提存计划，是指向独立的基金缴存固定费用后，企业不再承担进一步支付义务的离职后福利计划；设定受益计划，是指除设定提存计划以外的离职后福利计划。

设定提存计划

设定提存计划包括基本养老保险、失业保险以及企业年金计划等。

除了基本养老保险之外，本公司依据国家企业年金制度的相关政策建立企业年金计划（“年金计划”），员工可以自愿参加该年金计划。除此之外，本公司并无其他重大职工社会保障承诺。

在职工提供服务的会计期间，根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

设定受益计划

对于设定受益计划，在年度资产负债表日由独立精算师进行精算估值，以预期累积福利单位法确定提供福利的成本。本公司设定受益计划导致的职工薪酬成本包括下列组成部分：

①服务成本，包括当期服务成本、过去服务成本和结算利得或损失。其中，当期服务成本，是指职工当期提供服务所导致的设定受益计划义务现值的增加额；过去服务成本，是指设定受益计划修改所导致的与以前期间职工服务相关的设定受益计划义务现值的增加或减少。

②设定受益计划净负债或净资产的利息净额，包括计划资产的利息收益、设定受益计划义务的利息费用以及资产上限影响的利息。

③重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动。

除非其他会计准则要求或允许职工福利成本计入资产成本，本公司将上述第①和②项计入当期损益；第③项计入其他综合收益且不会在后续会计期间转回至损益，在原设定受益计划终止时在权益范围内将原计入其他综合收益的部分全部结转至未分配利润。

（3）辞退福利的会计处理方法

本公司向职工提供辞退福利的，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：本公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

实行职工内部退休计划的，在正式退休日之前的经济补偿，属于辞退福利，自职工停止提供服务日至正常退休日期间，拟支付的内退职工工资和缴纳的社会保险费等一次性计入当期损益。正式退休日期之后的经济补偿（如正常养老退休金），按照离职后福利处理。

（4）其他长期职工福利的会计处理方法

本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划条件的，按照上述关于设定提存计划的有关规定进行处理。符合设定受益计划的，按照上述关于设定受益计划的有关规定进行处理，但相关职工薪酬成本中“重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动”部分计入当期损益或相关资产成本。

22、预计负债

如果与或有事项相关的义务同时符合以下条件，本公司将其确认为预计负债：

- （1）该义务是本公司承担的现时义务；
- （2）该义务的履行很可能导致经济利益流出本公司；
- （3）该义务的金额能够可靠地计量。

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，并综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。本公司于资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核，并对账面价值进行调整以反映当前最佳估计数。

如果清偿已确认预计负债所需支出全部或部分预期由第三方或其他方补偿，则补偿金额只能在基本确定能收到时，作为资产单独确认。确认的补偿金额不超过所确认负债的账面价值。

23、收入

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

是

零售相关业

公司需遵守《深圳证券交易所行业信息披露指引第 8 号——上市公司从事零售相关业务》的披露要求

（1）一般原则

①销售商品

在已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方，既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售商品实施有效控制，收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入企业，相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认商品销售收入的实现。

②提供劳务

对在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，本公司于资产负债表日按完工百分比法确认收入。

劳务交易的完工进度按已经发生的劳务成本占估计总成本的比例确定。

提供劳务交易的结果能够可靠估计是指同时满足：A、收入的金额能够可靠地计量；B、相关的经济利益很可能流入企业；C、交易的完工程度能够可靠地确定；D、交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量。

如果提供劳务交易的结果不能够可靠估计，则按已经发生并预计能够得到补偿的劳务成本金额确认提供的劳务收入，并将已发生的劳务成本作为当期费用。已经发生的劳务成本如预计不能得到补偿的，则不确认收入。

③让渡资产使用权

与资产使用权让渡相关的经济利益能够流入及收入的金额能够可靠地计量时，本公司确认收入。

（2）收入确认的具体方法

①本公司商品零售收入，在商品已发出且收到货款相关风险报酬已转移时确认收入。

②本公司租赁物业收入，按租赁合同或协议约定的承租日期与租金额，在相关租金已经收到或取得了收款的证据时确认出租物业收入。

③本公司提供劳务收入，劳务已经提供，按双方合同或协议约定的收款日期与金额，在相关款项已经收到或取得了收款的证据时确认劳务收入。

④积分：在销售产品的同时，将销售取得的货款在本次商品销售产生的收入与奖励积分的公允价值之间进行分配，将取得的货款扣除奖励积分公允价值的一部分确认为收入，奖励积分的公允价值确认为递延收益。在顾客兑换奖励积分时，将原计入递延收益的与所兑换积分相关的部分确认为收入，确认为收入的金额应当以被兑换用于换取奖励的积分数额占预期将兑换用于换取奖励的积分总数比例为基础计算确定。

24、政府补助

政府补助在满足政府补助所附条件并能够收到时确认。

对于货币性资产的政府补助，按照收到或应收的金额计量。对于非货币性资产的政府补助，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额1元计量。

与资产相关的政府补助，是指本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助；除此之外，作为与收益相关的政府补助。

对于政府文件未明确规定补助对象的，能够形成长期资产的，与资产价值相对应的政府补助部分作为与资产相关的政府补助，其余部分作为与收益相关的政府补助；难以区分的，将政府补助整体作为与收益相关的政府补助。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，在相关资产使用期限内按照合理、系统的方法分期计入损益。与收益相关的政府补助，如果用于补偿已发生的相关费用或损失，则计入当期损益；如果用于补偿以后期间的相关费用或损失，则计入递延收益，于相关成本费用或损失确认期间计入当期损益。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

与日常活动相关的政府补助，按照经济业务实质，计入其他收益。与日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

已确认的政府补助需要返还时，初始确认时冲减相关资产账面价值的，调整资产账面价值；存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；属于其他情况的，直接计入当期损益。

25、递延所得税资产/递延所得税负债

所得税包括当期所得税和递延所得税。除由于企业合并产生的调整商誉，或与直接计入所有者权益的交易或者事项相关的递延所得税计入所有者权益外，均作为所得税费用计入当期损益。

本公司根据资产、负债于资产负债表日的账面价值与计税基础之间的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税。

各项应纳税暂时性差异均确认相关的递延所得税负债，除非该应纳税暂时性差异是在以下交易中产生的：

（1）商誉的初始确认，或者具有以下特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；

（2）对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

对于可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认由此产生的递延所得税资产，除非该可抵扣暂时性差异是在以下交易中产生的：

（1）该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；

（2）对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列条件的，确认相应的递延所得税资产：暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

于资产负债表日，本公司对递延所得税资产和递延所得税负债，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量，并反映资产负债表日预期收回资产或清偿负债方式的所得税影响。

于资产负债表日，本公司对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

26、租赁

(1) 经营租赁的会计处理方法

(1) 本公司作为出租人

经营租赁中的租金，本公司在租赁期内各个期间按照直线法确认当期损益。发生的初始直接费用，计入当期损益。

(2) 本公司作为承租人

经营租赁中的租金，本公司在租赁期内各个期间按照直线法计入相关资产成本或当期损益；发生的初始直接费用，计入当期损益。

(2) 融资租赁的会计处理方法

(1) 本公司作为出租人

融资租赁中，在租赁开始日本公司按最低租赁收款额与初始直接费用之和作为应收融资租赁款的入账价值，同时记录未担保余值；将最低租赁收款额、初始直接费用及未担保余值之和与其现值之和的差额确认为未实现融资收益。未实现融资收益在租赁期内各个期间采用实际利率法计算确认当期的融资收入。

(2) 本公司作为承租人

融资租赁中，在租赁开始日本公司将租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。初始直接费用计入租入资产价值。未确认融资费用在租赁期内各个期间采用实际利率法计算确认当期的融资费用。本公司采用与自有固定资产相一致的折旧政策计提租赁资产折旧。

27、其他重要的会计政策和会计估计

本公司根据历史经验和其它因素，包括对未来事项的合理预期，对所采用的重要会计估计和关键假设进行持续的评价。

很可能导致下一会计年度资产和负债的账面价值出现重大调整风险的重要会计估计和关键假设列示如下：

递延所得税资产

在很有可能有足够的应纳税利润来抵扣亏损的限度内，应就所有未利用的税务亏损确认递延所得税资产。这需要管理层运用大量的判断来估计未来应纳税利润发生的时间和金额，结合纳税筹划策略，以决定应确认的递延所得税资产的金额。

设定受益计划负债

本公司已对退休人员的福利计划确认为一项负债，该等福利费用支出及负债的金额依靠各种假设条件计算支付。这些假设条件包括折现率、福利增长率和预期寿命等。鉴于该等计划的长期性，上述估计具有较大不确定性。

28、重要会计政策和会计估计变更

(1) 重要会计政策变更

√ 适用 □ 不适用

会计政策变更的内容和原因	审批程序	备注
根据财政部《关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2018]15 号），公司对财务报表格式进行了以下修订	经第六届董事会第十七次会议决议通过	公司对可比期间的比较数据按照财会[2018]15 号文进行调整。财务报表格式的修订对公司的资产总额、负债总额、净利润、其他综合收益等无影响。

重要会计政策变更

①根据财政部《关于修订印发2018年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2018]15号），经第六届董事会第十七次会议决议通过, 公司对财务报表格式进行了以下修订：

A、资产负债表

将原“应收票据”及“应收账款”行项目整合为“应收票据及应收账款”；

将原“应收利息”及“应收股利”行项目归并至“其他应收款”；

将原“固定资产清理”行项目归并至“固定资产”；

将原“工程物资”行项目归并至“在建工程”；

将原“应付票据”及“应付账款”行项目整合为“应付票据及应付账款”项目；

将原“应付利息”及“应付股利”行项目归并至“其他应付款”；

将原“专项应付款”行项目归并至“长期应付款”。

B、利润表

从原“管理费用”中分拆出“研发费用”；

在“财务费用”行项目下分别列示“利息费用”和“利息收入”明细项目；

C、股东权益变动表

在“股东权益内部结转”行项目下，将原“结转重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动”改为“设定受益计划变动额结转留存收益”。

公司对可比期间的比较数据按照财会[2018]15号文进行调整。

财务报表格式的修订对公司的资产总额、负债总额、净利润、其他综合收益等无影响。

②根据财政部《关于2018年度一般企业财务报表格式有关问题的解读》，公司作为个人所得税的扣缴义务人，根据《中华人民共和国个人所得税法》收到的扣缴税款手续费在“其他收益”中填列。

公司实际收到的政府补助，无论是与资产相关还是与收益相关，在编制现金流量表时均作为经营活动产生的现金流量列报，对2017年度的现金流量表没有影响。

(2) 重要会计估计变更

☐ 适用 ☒ 不适用

六、税项

1、主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	应税收入	17%、16%、11%、10%、6%、5%
消费税	金银首饰收入	5%
城市维护建设税	应纳流转税额	7%
企业所得税	应纳税所得额	25%
教育费附加	应纳流转税额	5%
文化事业建设费	应税收入	3%
房产税	应税收入和房产原值	12%、1.2%

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

纳税主体名称	所得税税率
--------	-------

2、税收优惠

3、其他

七、合并财务报表项目注释

1、货币资金

单位：元

项目	期末余额	期初余额
库存现金	2,078,883.23	2,975,374.06
银行存款	774,935,230.12	830,340,020.50
其他货币资金	10,184,002.65	6,123,823.25
合计	787,198,116.00	839,439,217.81

其他说明：期末，其他货币资金 10,184,002.65 元。其中，法院冻结存款 2,612,051.65 元为受限资金，其余为微信、支付宝款项。

2、应收票据及应收账款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

应收账款	542,655.09	1,117,042.13
合计	542,655.09	1,117,042.13

(1) 应收账款

1) 应收账款分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	577,292.65	100.00%	34,637.56	6.00%	542,655.09	1,188,342.69	100.00%	71,300.56	6.00%	1,117,042.13
合计	577,292.65	100.00%	34,637.56	6.00%	542,655.09	1,188,342.69	100.00%	71,300.56	6.00%	1,117,042.13

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款：

☐ 适用 ☒ 不适用

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

☐ 适用 ☒ 不适用

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款：

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：元

组合名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例
其他组合	577,292.65	34,637.56	6.00%
合计	577,292.65	34,637.56	6.00%

确定该组合依据的说明：

组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款：

2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 0.00 元；本期收回或转回坏账准备金额 36,663.00 元。

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

单位：元

单位名称	收回或转回金额	收回方式
坏账准备	36,663.00	
合计	36,663.00	--

3) 本期实际核销的应收账款情况

单位：元

项目	核销金额
----	------

其中重要的应收账款核销情况：

单位：元

单位名称	应收账款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	款项是否由关联交易产生
------	--------	------	------	---------	-------------

应收账款核销说明：

本期没有实际核销的应收账款情况。

4)按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

本期按欠款方归集的期末余额前五名应收账款汇总金额551,032.40元，占应收账款期末余额合计数的比例95.45%，相应计提的坏账准备期末余额汇总金额33,061.94元。

5)因金融资产转移而终止确认的应收账款

本期无因金融资产转移而终止确认的应收账款情况。

6)转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

本期无转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债的情况。

3、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

单位：元

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例	金额	比例
1 年以内	3,314,607.91	80.37%	8,910,935.69	94.56%
1 至 2 年	809,554.92	19.63%	512,567.08	5.44%
合计	4,124,162.83	--	9,423,502.77	--

账龄超过 1 年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明：

(2) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

单位名称	预付款项 期末余额	占预付款项期末余额 合计数的比例%
广州鼎盛鞋业有限公司	2,295,966.62	55.67
沈阳星联科创科技有限公司	411,650.48	9.98
沈阳市紫竹商贸有限责任公司	390,314.36	9.46
沈阳匹斯迈尔科技发展有限公司	291,262.13	7.06
河北承德露露股份有限公司	239,400.00	5.80
合 计	3,628,593.59	87.97

其他说明：

4、其他应收款

单位： 元

项目	期末余额	期初余额
其他应收款	13,368,578.92	5,934,977.18
合计	13,368,578.92	5,934,977.18

(1) 应收利息

(2) 其他应收款

1)其他应收款分类披露

单位： 元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	14,221,892.47	100.00 %	853,313.55	6.00%	13,368,578.92	6,313,805.50	100.00 %	378,828.32	6.00%	5,934,977.18
合计	14,221,892.47	100.00 %	853,313.55	6.00%	13,368,578.92	6,313,805.50	100.00 %	378,828.32	6.00%	5,934,977.18

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款：

☐ 适用 ☒ 不适用

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

☐ 适用 ☒ 不适用

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款：

☒ 适用 ☐ 不适用

单位： 元

组合名称	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例
其他组合	14,221,892.47	853,313.55	6.00%
合计	14,221,892.47	853,313.55	6.00%

确定该组合依据的说明：

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款：

☐ 适用 ☒ 不适用

2)本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 474,485.23 元；本期收回或转回坏账准备金额 0.00 元。

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

单位： 元

单位名称	转回或收回金额	收回方式
坏账准备	0.00	

3)其他应收款按款项性质分类情况

单位： 元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
备用金	1,505,393.74	2,549,300.00
保证金	1,510,000.00	1,504,050.00
往来款	1,659,743.21	1,151,937.46
代收银联结算款	7,319,198.15	
其他	2,227,557.37	1,108,518.04
合计	14,221,892.47	6,313,805.50

4)按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位： 元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
招商银行沈阳分行营业部	代收银联款项	4,570,628.12	1 年以下	32.14%	274,237.69
国网辽宁省电力有限公司沈阳供电公司	押金	1,590,622.05	2 年以下	11.18%	95,437.32
沈阳市建设工程质量监督站	保证金	1,500,000.00	6 年以上	10.55%	90,000.00
北京长京益康信息技术有限公司	往来款	1,400,000.00	1 年以下	9.84%	84,000.00
中信银行沈阳北市支行	代收银联款项	1,309,347.00	1 年以下	9.21%	78,560.82
合计	--	10,370,597.17	--		622,235.83

5)涉及政府补助的应收款项

单位： 元

单位名称	政府补助项目名称	期末余额	期末账龄	预计收取的时间、金额及依据

6)因金融资产转移而终止确认的其他应收款

期末，本公司无因金融资产转移而终止确认的其他应收款。

7)转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

期末，本公司无转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债的金额。

5、存货

公司是否需要遵守房地产行业的披露要求

否

(1) 存货分类

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
库存商品	48,975,223.87		48,975,223.87	45,531,803.58	24,392.52	45,507,411.06
周转材料	3,018,506.99		3,018,506.99	2,867,428.68		2,867,428.68
合计	51,993,730.86		51,993,730.86	48,399,232.26	24,392.52	48,374,839.74

公司是否需遵守《深圳证券交易所行业信息披露指引第 4 号——上市公司从事种业、种植业务》的披露要求

否

公司需遵守《深圳证券交易所行业信息披露指引第 11 号——上市公司从事珠宝相关业务》的披露要求

否

(2) 存货跌价准备

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
库存商品	24,392.52			24,392.52		
合计	24,392.52			24,392.52		

存货种类 确定可变现净值的具体依据 本期转销存货跌价准备的原因

库存商品 按存货的估计售价减去估计的销售费用以及相关税费后的金额。 计提跌价准备的存货已销售

(3) 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明

存货期末余额中无借款费用资本化的情况。

(4) 期末建造合同形成的已完工未结算资产情况

单位：元

项目	金额
----	----

其他说明：

6、其他流动资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
理财产品	150,000,000.00	30,000,000.00
待抵扣进项税		2,609,002.67
增值税留抵税额	8,691,780.22	7,158,737.73
预缴其他税费	719,385.16	1,027,488.50
合计	159,411,165.38	40,795,228.90

其他说明：

7、投资性房地产

(1) 采用成本计量模式的投资性房地产

√ 适用 □ 不适用

单位：元

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、账面原值				
1.期初余额	194,715,692.36			194,715,692.36
2.本期增加金额				
(1) 外购				
(2) 存货\固定资产\在建工程转入				
(3) 企业合并增加				
3.本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4.期末余额	194,715,692.36			194,715,692.36
二、累计折旧和累计摊销				
1.期初余额	72,255,393.00			72,255,393.00
2.本期增加金额	4,060,255.37			4,060,255.37
(1) 计提或摊销	4,060,255.37			4,060,255.37
3.本期减少金额				

(1) 处置				
(2) 其他转出				
4.期末余额	76,315,648.37			76,315,648.37
三、减值准备				
1.期初余额				
2.本期增加金额				
(1) 计提				
3、本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4.期末余额				
四、账面价值				
1.期末账面价值	118,400,043.99			118,400,043.99
2.期初账面价值	122,460,299.36			122,460,299.36

(2) 采用公允价值计量模式的投资性房地产

☐ 适用 ☒ 不适用

(3) 未办妥产权证书的投资性房地产情况

单位： 元

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
----	------	-----------

其他说明

8、固定资产

单位： 元

项目	期末余额	期初余额
固定资产	756,225,757.20	780,947,982.93
合计	756,225,757.20	780,947,982.93

(1) 固定资产情况

单位： 元

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输设备	固定资产改良	合计
一、账面原值:					
1.期初余额	1,076,357,406.28	252,326,697.29	4,317,442.47	14,385,033.05	1,347,386,579.09
2.本期增加金额		18,997,383.35	243,316.24	97,118.18	19,337,817.77
(1) 购置		3,100,536.50	243,316.24	97,118.18	3,440,970.92
(2) 在建工程转入		15,896,846.85			15,896,846.85
(3) 企业合并增加					
3.本期减少金额		12,493,656.61			12,493,656.61
(1) 处置或报废		12,493,656.61			12,493,656.61
(2) 其他减少					
4.期末余额	1,076,357,406.28	258,830,424.03	4,560,758.71	14,482,151.23	1,354,230,740.25
二、累计折旧					
1.期初余额	351,878,584.77	197,720,067.27	3,133,801.37	13,706,142.75	566,438,596.16
2.本期增加金额	17,004,155.68	25,318,212.16	310,897.82	312,634.05	42,945,899.71
(1) 计提	17,004,155.68	25,318,212.16	310,897.82	312,634.05	42,945,899.71
3.本期减少金额		11,379,512.82			11,379,512.82
(1) 处置或报废		11,379,512.82			11,379,512.82
(2) 其他减少					
4.期末余额	368,882,740.45	211,658,766.61	3,444,699.19	14,018,776.80	598,004,983.05
三、减值准备					
1.期初余额					
2.本期增加金额					
(1) 计提					
3.本期减少金额					
(1) 处置或报废					

4.期末余额					
四、账面价值					
1.期末账面价值	707,474,665.83	47,171,657.42	1,116,059.52	463,374.43	756,225,757.20
2.期初账面价值	724,478,821.51	54,606,630.02	1,183,641.10	678,890.30	780,947,982.93

(2) 暂时闲置的固定资产情况

单位：元

项目	账面原值	累计折旧	减值准备	账面价值	备注
----	------	------	------	------	----

(3) 通过融资租赁租入的固定资产情况

单位：元

项目	账面原值	累计折旧	减值准备	账面价值
----	------	------	------	------

(4) 通过经营租赁租出的固定资产

单位：元

项目	期末账面价值
----	--------

(5) 未办妥产权证书的固定资产情况

单位：元

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
----	------	------------

其他说明

(6) 固定资产清理

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

其他说明

9、在建工程

单位：元

项目	期末余额	期初余额
在建工程		3,324,794.89
合计		3,324,794.89

(1) 在建工程情况

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
丁香湖项目				3,324,794.89		3,324,794.89
合计				3,324,794.89		3,324,794.89

(2) 重要在建工程项目本期变动情况

单位：元

项目名称	预算数	期初余额	本期增加金额	本期转入固定资产金额	本期其他减少金额	期末余额	工程累计投入占预算比例	工程进度	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本化率	资金来源
丁香湖项目		3,324,794.89	12,572,051.96	15,896,846.85								其他
合计		3,324,794.89	12,572,051.96	15,896,846.85			--	--				--

(3) 本期计提在建工程减值准备情况

单位：元

项目	本期计提金额	计提原因
----	--------	------

其他说明：中兴超市丁香湖店于 2018 年 10 月开始营业，丁香湖项目已经完工并且结转固定资产。

10、无形资产

(1) 无形资产情况

单位：元

项目	土地使用权	专利权	非专利技术	软件	合计
一、账面原值					
1.期初余额	330,376,997.12			5,782,531.85	336,159,528.97
2.本期增加金额				895,861.30	895,861.30
(1) 购置				895,861.30	895,861.30
(2) 内部研发					

(3) 企业合并增加					
3.本期减少金额					
(1) 处置					
4.期末余额	330,376,997.12			6,678,393.15	337,055,390.27
二、累计摊销					
1.期初余额	109,126,681.62			3,608,044.07	112,734,725.69
2.本期增加金额	8,653,658.16			744,638.72	9,398,296.88
(1) 计提	8,653,658.16			744,638.72	9,398,296.88
3.本期减少金额					
(1) 处置					
4.期末余额	117,780,339.78			4,352,682.79	122,133,022.57
三、减值准备					
1.期初余额					
2.本期增加金额					
(1) 计提					
3.本期减少金额					
(1) 处置					
4.期末余额					
四、账面价值					
1.期末账面价值	212,596,657.34			2,325,710.36	214,922,367.70
2.期初账面价值	221,250,315.50			2,174,487.78	223,424,803.28

本期末通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产余额的比例 0.00%。

11、递延所得税资产/递延所得税负债

(1) 未经抵销的递延所得税资产

单位：元

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	803,582.28	200,895.57	394,657.21	98,664.29
已支付或预提未取得合法有效凭据的费用	15,134,161.87	3,783,540.47	12,201,718.03	3,050,429.51
递延收益	16,931,600.00	4,232,900.00	15,612,200.00	3,903,050.00
辞退福利	149,969,176.22	37,492,294.06	173,531,100.92	43,382,775.23
设定受益计划	72,675,841.36	18,168,960.34	78,016,122.64	19,504,030.65
合计	255,514,361.73	63,878,590.44	279,755,798.80	69,938,949.68

(2) 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

单位：元

项目	递延所得税资产和负债期末互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期末余额	递延所得税资产和负债期初互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期初余额
递延所得税资产		63,878,590.44		69,938,949.68

(3) 未确认递延所得税资产明细

单位：元

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	10,169,881.79	10,790,695.37
可抵扣亏损	41,742,899.65	45,192,128.56
合计	51,912,781.44	55,982,823.93

(4) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

单位：元

年份	期末金额	期初金额	备注
2018 年		5,551,134.30	
2019 年	13,429,351.60	13,429,351.60	
2020 年	13,966,092.26	13,966,092.26	
2021 年	8,553,351.85	8,553,351.85	

2022 年	3,692,198.55	3,692,198.55	
2023 年	2,101,905.39		
合计	41,742,899.65	45,192,128.56	--

其他说明：

12、应付票据及应付账款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应付账款	201,855,970.64	213,443,747.32
合计	201,855,970.64	213,443,747.32

(1) 应付账款列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
货款	185,406,511.52	196,993,669.89
工程款	16,449,459.12	16,450,077.43
合计	201,855,970.64	213,443,747.32

(2) 账龄超过 1 年的重要应付账款

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
----	------	-----------

其他说明：期末应付账款中不存在账龄超过 1 年的重要应付账款。

13、预收款项

(1) 预收款项列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
购物款	282,499,202.59	306,253,405.15
合计	282,499,202.59	306,253,405.15

14、应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	12,877,931.10	149,759,172.90	146,889,797.60	15,747,306.40
二、离职后福利-设定提存计划	617,089.12	36,774,614.16	35,919,036.82	1,472,666.46
三、辞退福利	38,836,715.20	30,555,843.32	38,836,715.20	30,555,843.32
合计	52,331,735.42	217,089,630.38	221,645,549.62	47,775,816.18

(2) 短期薪酬列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	373,548.30	101,535,121.51	101,542,729.82	365,939.99
2、职工福利费		14,173,220.48	14,173,220.48	
3、社会保险费		12,545,419.76	12,544,341.76	1,078.00
其中：医疗保险费		10,986,865.07	10,986,865.07	
工伤保险费		761,752.59	760,674.59	1,078.00
生育保险费		796,802.10	796,802.10	
4、住房公积金		15,652,442.28	15,650,761.32	1,680.96
5、工会经费和职工教育经费	12,504,382.80	5,852,968.87	2,978,744.22	15,378,607.45
合计	12,877,931.10	149,759,172.90	146,889,797.60	15,747,306.40

(3) 设定提存计划列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险		28,867,073.36	28,836,273.36	30,800.00
2、失业保险费		782,091.16	781,321.16	770.00
3、企业年金缴费	617,089.12	7,125,449.64	6,301,442.30	1,441,096.46
合计	617,089.12	36,774,614.16	35,919,036.82	1,472,666.46

其他说明：企业年金为本公司为员工建立的企业年金计划，企业年金资金来源由企业和个人共同缴纳。企业缴纳为上年工资总额的 5%。企业年金领取采取一次性结算方式。

辞退福利

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
应付辞退福利（一年内到期的部份）	38,836,715.20	30,555,843.32	38,836,715.20	30,555,843.32
合 计	38,836,715.20	30,555,843.32	38,836,715.20	30,555,843.32

15、应交税费

单位：元

项目	期末余额	期初余额
增值税	1,593.18	147.08
消费税	475,687.81	145,917.84
企业所得税	6,114,936.63	3,862,019.60
个人所得税	1,869,505.86	3,618,256.25
城市维护建设税		81.55
房产税	708,310.75	1,369,859.60
教育费附加		58.25
土地使用税	93,253.32	93,253.32
文化事业建设费	840.00	1,312.14
印花税	8.46	12.02
合计	9,264,136.01	9,090,917.65

16、其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
其他应付款	53,870,036.87	43,684,608.02
合计	53,870,036.87	43,684,608.02

(1) 其他应付款

1)按款项性质列示其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
质保金	14,071,930.37	11,110,676.02
押金	5,532,550.94	3,097,583.94
代收代付	5,189.40	3,094.50
往来款	32,974,518.42	28,425,716.17
其他	1,285,847.74	1,047,537.39
合计	53,870,036.87	43,684,608.02

2)账龄超过 1 年的重要其他应付款

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
----	------	-----------

其他说明

17、其他流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
节能专项资金		80,000.00
合计		80,000.00

短期应付债券的增减变动：

单位：元

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还		期末余额
------	----	------	------	------	------	------	---------	-------	------	--	------

其他说明：

递延收益-政府补助情况

(1) 计入递延收益的政府补助，后续采用总额法计量

补助项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
节能专项资金	80,000.00		80,000.00		政府补助
合计	80,000.00		80,000.00		

说明：说明：根据辽宁省财政厅《关于拨付2009年辽宁省节能专项资金的通知》（辽财指企[2009]400号），本公司2009年收到辽宁省财政厅节能专项资金80万元，该拨款按其形成资产预计使用期限的折旧年限分期转入损益。

(2) 采用总额法计入当期损益的政府补助情况

补助项目	种类	上期计入损益的金额	本期计入损益的金额	计入损益的列报项目	与资产相关/与收益相关
节能专项资金	财政拨款	80,000.00	80,000.00	其他收益	与资产相关
稳岗补贴	财政拨款		1,872,710.00	其他收益	与收益相关

说明：根据沈阳市人力资源和社会保障局文件（沈人社发[2018]16号）沈阳市人力资源和社会保障局关于实施失业保险援企稳岗“护航行动”进一步落实稳岗补贴政策的通知，本公司2018年收到沈阳市失业保险基金财政专户转来的稳岗补贴款1,872,710.00元，按与收益相关的政府补助计入其他收益。

18、长期应付职工薪酬

(1) 长期应付职工薪酬表

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一、离职后福利-设定受益计划净负债	72,675,841.36	78,016,122.64
二、辞退福利	149,969,176.22	173,531,100.92
减：一年内到期的长期应付职工薪酬	-30,555,843.32	-38,836,715.20

合计	192,089,174.26	212,710,508.36
----	----------------	----------------

(2) 设定受益计划变动情况

设定受益计划义务现值:

单位: 元

项目	本期发生额	上期发生额
一、期初余额	78,016,122.64	64,708,049.94
二、计入当期损益的设定受益成本	5,349,521.41	6,087,173.42
1.当期服务成本	1,609,350.01	2,437,511.45
2.过去服务成本	29,075,560.90	26,638,049.48
4.利息净额	3,740,171.40	3,649,661.97
三、计入其他综合收益的设定收益成本	7,677,441.05	-9,519,824.15
1.精算利得(损失以“-”表示)	7,677,441.05	-9,519,824.15
四、其他变动	3,012,361.64	2,298,924.87
2.已支付的福利	3,012,361.64	2,298,924.87
五、期末余额	72,675,841.36	78,016,122.64

计划资产:

单位: 元

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

设定受益计划净负债(净资产)

单位: 元

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

设定受益计划的内容及与之相关风险、对公司未来现金流量、时间和不确定性的影响说明:

①本公司根据公司现行的报销标准每年为每位退休员工支付统筹外的补贴福利采暖费,该离职后福利属于设定受益计划,本公司对该设定受益计划无相应的计划资产。

②本公司辞退福利为带薪离岗福利,本公司制定了《员工带薪离岗管理规定》,该规定经本公司职工代表组长联席会议通过。本公司为每位带薪离岗员工支付基础工资、津贴及各种补贴,并按国家规定缴纳社会保险、住房公积金及年金,直至其正式退休。

设定受益计划重大精算假设及敏感性分析结果说明:

(1) 精算假设

项 目	期末数	期初数
折现率-离退休人员	4.97	4.38
折现率-在岗人员	5.73	4.62
死亡率	中国人寿保险生命经验表2000-2003 《中国人寿保险生命经验表2000-2003》	
采暖费的预期增长率	1.01%	1.01%

(2) 敏感性分析

项目	假设的变动幅度	对设定受益义务现值的影响	
		计划负债增加	计划负债减少
折现率	-/+0.50%	4.37%	5.90%
采暖费的预期增长率	+/-0.25%	3.97%	5.59%

其他说明:

①本公司不存在设定受益计划资产。

②未折现的离职后福利预计到期分析:

项 目	金 额
一年以内	4,315,800.26
一到两年	4,638,862.31
二到五年	15,657,275.98
五年以上	135,779,329.64
合 计	160,391,268.19

19、预计负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额	形成原因
其他	18,953,262.08	18,953,262.08	租赁合同纠纷诉讼
合计	18,953,262.08	18,953,262.08	--

其他说明，包括重要预计负债的相关重要假设、估计说明：

本公司之子公司抚顺中兴时代广场商业有限公司诉讼情况根据法院判决结果预提，详见第十一节、十一。

20、递延收益

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
积分	15,532,200.00	1,399,400.00		16,931,600.00	积分
合计	15,532,200.00	1,399,400.00		16,931,600.00	--

涉及政府补助的项目:

单位：元

负债项目	期初余额	本期新增 补助金额	本期计入 营业外收 入金额	本期计入 其他收益 金额	本期冲减 成本费用 金额	其他变动	期末余额	与资产相 关/与收益 相关
------	------	--------------	---------------------	--------------------	--------------------	------	------	---------------------

21、股本

单位：元

	期初余额	本次变动增减（+、—）					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	279,006,000.00						279,006,000.00

其他说明：

22、资本公积

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	316,717,999.01			316,717,999.01
合计	316,717,999.01			316,717,999.01

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

23、其他综合收益

单位：元

项目	期初余额	本期发生额					期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
一、不能重分类进损益的其他综合收益	-2,281,604.81	7,677,441.05		1,919,360.26	5,758,080.79		3,476,475.98
其中：重新计量设定受益计划变动额	-2,281,604.81	7,677,441.05		1,919,360.26	5,758,080.79		3,476,475.98
其他综合收益合计	-2,281,604.81	7,677,441.05		1,919,360.26	5,758,080.79		3,476,475.98

其他说明，包括对现金流量套期损益的有效部分转为被套期项目初始确认金额调整：

24、盈余公积

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	139,601,948.92	8,935,112.16		148,537,061.08
合计	139,601,948.92	8,935,112.16		148,537,061.08

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

25、未分配利润

单位：元

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	540,056,911.55	483,782,164.64
调整后期初未分配利润	540,056,911.55	483,782,164.60
加：本期归属于母公司所有者的净利润	90,287,114.32	84,576,880.11
减：提取法定盈余公积	8,935,112.16	8,771,713.20
应付普通股股利	22,320,480.00	19,530,420.00
期末未分配利润	599,088,433.71	540,056,911.55

调整期初未分配利润明细：

- 1)由于《企业会计准则》及其相关新规定进行追溯调整，影响期初未分配利润 0.00 元。
- 2)由于会计政策变更，影响期初未分配利润 0.00 元。
- 3)由于重大会计差错更正，影响期初未分配利润 0.00 元。
- 4)由于同一控制导致的合并范围变更，影响期初未分配利润 0.00 元。
- 5)其他调整合计影响期初未分配利润 0.00 元。

26、营业收入和营业成本

单位：元

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	2,465,226,074.79	2,055,373,829.21	2,364,897,058.52	1,971,167,232.50
其他业务	86,239,404.74	8,855,609.33	93,797,530.73	14,689,439.48
合计	2,551,465,479.53	2,064,229,438.54	2,458,694,589.25	1,985,856,671.98

27、税金及附加

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
消费税	3,666,497.37	3,997,240.80
城市维护建设税	4,096,635.40	1,718,986.49
教育费附加	2,925,428.03	1,227,847.55
房产税	15,313,840.02	14,939,812.72
土地使用税	1,119,039.84	1,070,336.25
车船使用税	16,980.00	17,700.00
印花税	703,166.34	542,788.67

河道建设维护费		455,240.51
其他	391,107.63	415,199.13
文化事业建设费	97,756.97	57,344.26
合计	28,330,451.60	24,442,496.38

其他说明：各项营业税金及附加的计缴标准详见第十一节、六。

28、销售费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
人工成本	36,609,687.07	31,466,608.08
业务宣传费	10,387,800.24	10,598,380.88
广告费	4,223,004.79	7,349,606.16
其他日常费用	2,412,752.87	2,782,827.61
合计	53,633,244.97	52,197,422.73

其他说明：

29、管理费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
人工成本	154,641,054.59	146,950,834.45
折旧费与摊销	51,372,246.62	51,192,612.22
其他日常费用	79,029,002.45	79,978,854.81
合计	285,042,303.66	278,122,301.48

其他说明：

30、财务费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息费用		
减：利息收入	22,072,751.24	21,524,175.43
手续费	12,252,587.80	11,884,383.59
其他	10,716,760.41	11,829,568.61
合计	896,596.97	2,189,776.77

其他说明：其他 10,716,760.41 元系辞退福利和设定受益计划形成。

31、资产减值损失

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失	437,822.23	37,871.96
合计	437,822.23	37,871.96

32、其他收益

单位：元

产生其他收益的来源	本期发生额	上期发生额
节能专项资金	80,000.00	80,000.00
稳岗补贴	1,872,710.00	
合计	1,952,710.00	80,000.00

33、投资收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
理财产品	4,034,835.87	2,099,521.84
合计	4,034,835.87	2,099,521.84

其他说明：

34、资产处置收益

单位：元

资产处置收益的来源	本期发生额	上期发生额
固定资产处置利得（损失以“-”填列）	1,129.75	-355,759.02

35、营业外收入

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金 额
其他	512,657.54	187,962.13	512,657.54
合计	512,657.54	187,962.13	512,657.54

计入当期损益的政府补助：

单位：元

补助项目	发放主体	发放原因	性质类型	补贴是否	是否特殊	本期发生	上期发生	与资产相
------	------	------	------	------	------	------	------	------

				影响当年 盈亏	补贴	金额	金额	关/与收益 相关
--	--	--	--	------------	----	----	----	-------------

其他说明：“其他”主要系处置废品所致。

36、营业外支出

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金 额
其他	3,195,255.24	3,070,034.00	3,195,255.24
固定资产报废损失	1,088,902.70		1,088,902.77
合计	4,284,158.01	3,070,034.00	4,284,158.01

其他说明：

37、所得税费用

(1) 所得税费用表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	26,684,683.41	22,014,471.71
递延所得税费用	4,140,998.98	8,198,387.08
合计	30,825,682.39	30,212,858.79

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

单位：元

项目	本期发生额
利润总额	121,112,796.71
按法定/适用税率计算的所得税费用	30,278,199.18
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	160,327.40
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣 亏损的影响	387,155.81
所得税费用	30,825,682.39

其他说明

38、其他综合收益

详见第十一节、七、23。

39、现金流量表项目

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金

单位： 元

项目	本期发生额	上期发生额
零星往来	8,250,731.23	6,845,931.08
备用金	2,291,096.43	851,715.87
营业外收入	512,508.23	177,023.59
政府补助	1,872,710.00	
利息收入	22,072,751.24	21,524,175.43
合计	34,999,797.13	29,398,845.97

收到的其他与经营活动有关的现金说明：

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

单位： 元

项目	本期发生额	上期发生额
费用性支出	95,147,924.54	85,684,638.75
零星往来	6,390,949.39	4,444,739.31
营业外支出	3,193,662.06	2,975,200.00
手续费	7,952,475.37	11,884,383.59
备用金	1,240,966.57	1,640,582.88
法院冻结款	782,051.65	
合计	114,708,029.58	106,629,544.53

支付的其他与经营活动有关的现金说明：

(3) 收到的其他与投资活动有关的现金

单位： 元

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

收到的其他与投资活动有关的现金说明：

(4) 支付的其他与投资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

支付的其他与投资活动有关的现金说明：

(5) 收到的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

收到的其他与筹资活动有关的现金说明：

(6) 支付的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

支付的其他与筹资活动有关的现金说明：

40、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

单位：元

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：	--	--
净利润	90,287,114.32	84,576,880.11
加：资产减值准备	437,822.23	37,871.96
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	47,006,155.08	45,989,456.40
无形资产摊销	9,398,296.88	9,262,967.78
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“－”号填列）	1,087,773.02	355,759.02
投资损失（收益以“－”号填列）	-4,034,835.87	-2,099,521.84
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	6,060,359.24	5,818,431.04
存货的减少（增加以“－”号填列）	-3,618,891.12	4,029,234.18
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	-679,618.60	8,368,558.23
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	-39,272,429.34	-50,699,427.42

号填列)		
其他	-777,046.72	
经营活动产生的现金流量净额	105,894,699.12	105,640,209.46
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:	--	--
3. 现金及现金等价物净变动情况:	--	--
现金的期末余额	784,586,064.35	837,609,217.81
减: 现金的期初余额	837,609,217.81	873,935,259.56
现金及现金等价物净增加额	-53,023,153.46	-36,326,041.75

(2) 本期支付的取得子公司的现金净额

单位: 元

	金额
其中:	--
其中:	--
其中:	--

其他说明:

(3) 本期收到的处置子公司的现金净额

单位: 元

	金额
其中:	--
其中:	--
其中:	--

其他说明:

(4) 现金和现金等价物的构成

单位: 元

项目	期末余额	期初余额
一、现金	784,586,064.35	837,609,217.81
其中: 库存现金	2,078,883.23	2,975,374.06
可随时用于支付的银行存款	774,935,230.12	828,510,020.50
可随时用于支付的其他货币资金	7,571,951.00	6,123,823.25
三、期末现金及现金等价物余额	784,586,064.35	837,609,217.81

其中：母公司或集团内子公司使用受限的现金和现金等价物	2,612,051.65	1,830,000.00
----------------------------	--------------	--------------

其他说明：

41、所有者权益变动表项目注释

说明对上年期末余额进行调整的“其他”项目名称及调整金额等事项：

42、所有权或使用权受到限制的资产

单位：元

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	2,612,051.65	法院冻结
合计	2,612,051.65	--

其他说明：

43、政府补助

（1）政府补助基本情况

单位：元

种类	金额	列报项目	计入当期损益的金额
稳岗补贴	1,872,710.00	其他收益	1,872,710.00

（2）政府补助退回情况

☐ 适用 ☒ 不适用

其他说明：

八、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

（1）企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
				直接	间接	
沈阳中兴文化传媒有限公司	沈阳	沈阳市和平区	广告服务	100.00%		直接投资
抚顺中兴时代广场商业有限公司	抚顺	抚顺市新抚区	商品销售	100.00%		直接投资

中兴云购科技发展有限公司	沈阳	沈阳市和平区	互联网服务平台、日用百货零售等	100.00%		直接投资
--------------	----	--------	-----------------	---------	--	------

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：

持有半数或以下表决权但仍控制被投资单位、以及持有半数以上表决权但不控制被投资单位的依据：

对于纳入合并范围的重要的结构化主体，控制的依据：

确定公司是代理人还是委托人的依据：

其他说明：

(2) 重要的非全资子公司

单位：元

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
-------	----------	--------------	----------------	------------

子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的说明：

其他说明：

(3) 重要非全资子公司的主要财务信息

单位：元

子公司名称	期末余额						期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计

单位：元

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量

其他说明：

(4) 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制

(5) 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持

其他说明：

2、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

(1) 在子公司所有者权益份额发生变化的情况说明

(2) 交易对于少数股东权益及归属于母公司所有者权益的影响

单位：元

--	--

其他说明

3、在合营安排或联营企业中的权益

(1) 重要的合营企业或联营企业

合营企业或联 营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		对合营企业或 联营企业投资 的会计处理方 法
				直接	间接	

在合营企业或联营企业的持股比例不同于表决权比例的说明：

持有 20%以下表决权但具有重大影响，或者持有 20%或以上表决权但不具有重大影响的依据：

(2) 重要合营企业的主要财务信息

单位：元

	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额

其他说明

(3) 重要联营企业的主要财务信息

单位：元

	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额

其他说明

(4) 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

单位：元

	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
合营企业：	--	--
下列各项按持股比例计算的合计数	--	--

联营企业：	--	--
下列各项按持股比例计算的合计数	--	--

其他说明

(5) 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明

(6) 合营企业或联营企业发生的超额亏损

单位：元

合营企业或联营企业名称	累积未确认前期累计认的损失	本期未确认的损失（或本期分享的净利润）	本期末累积未确认的损失
-------------	---------------	---------------------	-------------

(7) 与合营企业投资相关的未确认承诺

(8) 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

4、重要的共同经营

共同经营名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例/享有的份额	
				直接	间接

在共同经营中的持股比例或享有的份额不同于表决权比例的说明：

共同经营为单独主体的，分类为共同经营的依据：

其他说明

5、在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

未纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关说明：本公司本期不存在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益。

6、其他

九、与金融工具相关的风险

本公司的主要金融工具包括货币资金、应收账款、其他应收款、其他流动资产、应付账款、应付票据、应付股利、其他应付款、一年内到期的非流动负债、长期应付款。各项金融工具的详细情况已于相关附注内披露。与这些金融工具有关的风险，以及本公司为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述。本公司管理层对这些风险敞口进行管理和监控以确保将上述风险控制在限定的范围之内。

1、风险管理目标和政策

本公司从事风险管理的目标是在风险和收益之间取得适当的平衡，力求降低金融风险对本公司财务业绩的不利影响。基于该风险管理目标，本公司已制定风险管理政策以辨别和分析本公司所面临的风险，设定适当的风险可接受水平并设计相应的内部控制程序，以监控本公司的风险水平。本公司会定期审阅这些风险管理政策及有关内部控制系统，以适应市场情况或本公司经营活动的改变。本公司的内部审计部门也定期或随机检查内部控制系统的执行是否符合风险管理政策。

本公司的金融工具导致的主要风险是信用风险、流动性风险、市场风险。

本公司通过适当的多样化投资及业务组合来分散金融工具风险，并通过制定相应的风险管理政策减少集中于任何单一行业、特定地区或特定交易对手方的风险。

（1）信用风险

信用风险，是指交易对手方未能履行合同义务而导致本公司产生财务损失的风险。

本公司对信用风险按组合分类进行管理。信用风险主要产生于银行存款和应收款项等。

本公司银行存款主要存放于声誉良好并拥有较高信用评级的金融机构，本公司预期银行存款不存在重大的信用风险。

对于应收款项，本公司设定相关政策以控制信用风险敞口。本公司基于对债务人的财务状况、外部评级、从第三方获取担保的可能性、信用记录及其它因素诸如目前市场状况等评估债务人的信用资质并设置相应欠款额度与信用期限。本公司会定期对债务人信用记录进行监控，对于信用记录不良的债务人，本公司会采用书面催款、缩短信用期或取消信用期等方式，以确保本公司的整体信用风险在可控的范围内。

本公司所承受的最大信用风险敞口为资产负债表中每项金融资产的账面金额。本公司没有提供任何其他可能令本公司承受信用风险的担保。

因公司行业特征，本公司应收账款总金额较小，欠款金额前五大客户的应收账款占本公司应收账款总额的95.45%（2017年：99.83%）；本公司其他应收款中，欠款金额前五大公司的其他应收款占本公司其他应收款总额的72.92%（2017年：76.61%）。

（2）流动性风险

流动性风险，是指本公司在履行以交付现金或其他金融资产的方式结算的义务时发生资金短缺的风险。

管理流动风险时，本公司保持管理层认为充分的现金及现金等价物并对其进行监控，以满足本公司经营需要，并降低现金流量波动的影响。本公司管理层对银行借款的使用情况进行监控并确保遵守借款协议。同时从主要金融机构获得提供足够备用资金的承诺，以满足短期和长期的资金需求。

本公司暂未通过银行及其他借款来筹措营运资金。

（3）市场风险

金融工具的市场风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场价格变动而发生波动的风险，包括利率风险、汇率风险和其他价格风险。

利率风险

利率风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场利率变动而发生波动的风险。利率风险可源于已确认的计息金融工具和未确认的金融工具（如某些贷款承诺）。

本公司的无银行借款，无利率风险。

2、资本管理

本公司资本管理政策的目标是为了保障本公司能够持续经营，从而为股东提供回报，并使其他利益相关者获益，同时维持最佳的资本结构以降低资本成本。

为了维持或调整资本结构，本公司可能会调整支付给股东的股利金额、向股东返还资本、发行新股或出售资产以减低债务。

本公司以资产负债率（即总负债除以总资产）为基础对资本结构进行监控。于2018年12月31日，本公司的资产负债率为37.94%（2017年12月31日：40.65%）。

十、关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例	母公司对本企业的表决权比例
沈阳中兴商业集团有限公司	沈阳	资产经营，一般国内贸易	8,805 万元	33.86%	33.86%

本企业的母公司情况的说明

母公司名称	关联关系	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	统一社会信用代码
沈阳中兴商业集团有限公司	母子公司	国有	沈阳	刘延辉	资产经营，一般国内贸易	91210100715745006J

本企业最终控制方是沈阳市人民政府国有资产监督管理委员会。

其他说明：

报告期内，母公司注册资本变化如下：

期初数	本期增加	本期减少	期末数
88,050,000.00			88,050,000.00

2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见第十一节、八、1。

3、本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注。

本期与本公司发生关联方交易，或前期与本公司发生关联方交易形成余额的其他合营或联营企业情况如下：

合营或联营企业名称	与本企业关系
-----------	--------

其他说明：本公司不存在合营和联营企业。

4、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
中兴-沈阳商业大厦（集团）股份有限公司企业年金基金	企业年金基金
董事、监事、高级管理人员	关联自然人
沈阳盛京资产管理集团有限公司	母公司的控股股东

沈阳副食集团有限公司	同受实质控制
沈阳粮油集团有限公司	同受实质控制
沈阳东副超市有限公司	同受实质控制
沈阳青花食品酿造有限公司	同受实质控制
沈阳青花副食酿造（集团）有限责任公司	同受实质控制
沈阳稻香村食品工业有限公司	同受实质控制

其他说明

5、关联交易情况

（1）购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	获批的交易额度	是否超过交易额度	上期发生额
沈阳东副超市有限公司	采购商品	3,926,694.84		否	36,437.71
沈阳青花食品酿造有限公司	采购商品	140,637.43		否	19,803.03
沈阳稻香村食品工业有限公司	采购商品	136,659.14		否	

出售商品/提供劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
-----	--------	-------	-------

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

（2）关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

本公司受托管理/承包情况表：

单位：元

委托方/出包方 名称	受托方/承包方 名称	受托/承包资产 类型	受托/承包起始 日	受托/承包终止 日	托管收益/承包 收益定价依据	本期确认的托 管收益/承包收 益
---------------	---------------	---------------	--------------	--------------	-------------------	------------------------

关联托管/承包情况说明

本公司委托管理/出包情况表：

单位：元

委托方/出包方 名称	受托方/承包方 名称	委托/出包资产 类型	委托/出包起始 日	委托/出包终止 日	托管费/出包费 定价依据	本期确认的托 管费/出包费
---------------	---------------	---------------	--------------	--------------	-----------------	------------------

关联管理/出包情况说明

(3) 关联租赁情况

本公司作为出租方：

单位：元

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
-------	--------	-----------	-----------

本公司作为承租方：

单位：元

出租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁费	上期确认的租赁费
-------	--------	----------	----------

关联租赁情况说明

(4) 关联担保情况

本公司作为担保方

单位：元

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
------	------	-------	-------	------------

本公司作为被担保方

单位：元

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
-----	------	-------	-------	------------

关联担保情况说明

(5) 关联方资金拆借

单位：元

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
拆出				

(6) 关联方资产转让、债务重组情况

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
-----	--------	-------	-------

(7) 关键管理人员报酬

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员薪酬	6,123,900.00	5,533,500.00

(8) 其他关联交易

6、关联方应收应付款项

(1) 应收项目

单位：元

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备

(2) 应付项目

单位：元

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
应付账款	沈阳青花食品酿造有限公司	13,332.55	31,468.07
应付账款	沈阳东副超市有限公司	338,602.54	36,437.71
应付账款	沈阳青花副食酿造(集团)有限责任公司	4,038.46	4,038.46
应付账款	沈阳稻香村食品工业有限公司	13,085.38	
其他应付款	沈阳稻香村食品工业有限公司	1,000.00	

7、关联方承诺

8、其他

十一、承诺及或有事项

1、重要承诺事项

资产负债表日存在的重要承诺

2、或有事项

(1) 资产负债表日存在的重要或有事项

2015年6月5日，抚顺苏宁云商销售有限公司（原名称为抚顺苏宁电器有限公司）向辽宁省抚顺市中级人民法院提起诉讼，要求本公司之子公司抚顺中兴时代广场商业有限公司向抚顺苏宁电器有限公司腾出租赁经营用房及附属设备设施，恢复原有状态、并向其支付房屋租赁费、占用费及利息24,082.12万元，2015年12月25日，辽宁抚顺市中级人民法院根据抚顺苏宁电器有限公司财产保全请求，冻结被告抚顺中兴时代广场商业有限公司银行存款1000万元（实际冻结金额183万元），查封原告抚顺苏宁电器有限公司所有的位于抚顺市新抚区西一路4号楼5层（建筑面积6188.08平方米，产权证号：抚顺房权证新字第XF00007392号，即原抚顺中兴时代广场商业有限公司的经营场所）。

2016年5月25日，辽宁省抚顺市中级人民法院《民事判决书》作出（（2015）抚中民初字第00119号）判决，抚顺苏宁云商销

售有限公司与抚顺中兴时代广场商业有限公司均向辽宁省高级人民法院提起上诉；2017年11月15日，辽宁省高级人民法院作出（2016）辽民终806号判决撤销辽宁省抚顺市中级人民法院（2015）抚中民初字第00119号民事判决，本案发回辽宁省抚顺市中级人民法院重审；2018年8月17日，辽宁省抚顺市中级人民法院《民事判决书》（（2017）辽04民初字第127号）判决如下：抚顺苏宁云商销售有限公司与抚顺中兴时代广场商业有限公司之间的《租赁合同》于2015年5月26日解除；抚顺中兴时代广场商业有限公司给付抚顺苏宁云商销售有限公司2011年7月至2015年5月期间的租金18,953,262.08元；抚顺中兴时代广场商业有限公司给付抚顺苏宁云商销售有限公司欠付租金的利息照中国人民银行同期同类贷款基准利率分段计算至欠付的租金清偿之日止。截至2018年12月31日，抚顺中兴时代广场商业有限公司针对该诉讼已经计提预计负债18,953,262.08元

2017年3月20日接到辽宁省抚顺市中级人民法院《传票》，抚顺苏宁云商销售有限公司向辽宁省抚顺市中级人民法院提起诉讼，请求判令被告抚顺中兴时代广场商业有限公司支付自2015年5月27日起至2016年5月6日的占用费26,918,491.6元，并按照央行同期贷款利率赔偿利息损失585,477.19元，赔偿自2016年5月7日至租赁物改造至合格状态期间（暂计2个月）的租金损失4,681,476.8元，并按照央行同期贷款利率赔偿利息损失67,881.41元；请求判令被告本公司在已分配利润的范围内（以实际审计为准）对上述诉讼请求承担连带责任，诉讼请求暂合计32,253,327.00元。该案已于2018年5月24日撤诉。

经公司董事会批准，本公司之子公司抚顺中兴时代广场商业有限公司所经营的抚顺时代广场店已于2015年12月1日起停业。详细内容参见公司2015年12月8日发布于巨潮资讯网的公告。

2018年9月17日，沈阳市称心留意科技有限公司向沈阳市和平区人民法院提起诉讼，要求本公司之子公司中兴云购科技发展有限公司向沈阳市称心留意科技有限公司支付合同款及逾期利息、违约金共计744,412.20元；2018年10月17日，沈阳市和平区人民法院根据沈阳市称心留意科技有限公司财产保全请求，裁定冻结被告中兴云购科技发展有限公司银行存款744,412.20元（实际冻结金额782,051.65元）。

截至2018年12月31日，除上述事项外本公司不存在其他应披露的或有事项。

（2）公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明

公司不存在需要披露的重要或有事项。

3、其他

十二、资产负债表日后事项

1、利润分配情况

单位：元

拟分配的利润或股利	22,320,480.00
经审议批准宣告发放的利润或股利	22,320,480.00

2、其他资产负债表日后事项说明

本公司于2019年3月3日接到控股股东沈阳中兴商业集团有限公司函告，中兴集团拟通过公开征集受让方的方式协议转让所持公司 80,911,740 股股份，占公司总股本的29.00%，可能导致公司控制权发生变更。本次公开征集转让尚需取得国有资产监督管理部门的批准，是否能够取得国有资产监督管理部门的批准及批准时间存在不确定性。

十三、其他重要事项

1、年金计划

企业年金为本公司为员工建立的企业年金计划，企业年金资金来源由企业和个人共同缴纳。企业缴纳为上年工资总额的5%。企业年金领取采取一次性结算方式。

2、终止经营

单位：元

项目	收入	费用	利润总额	所得税费用	净利润	归属于母公司所有者的终止经营利润
----	----	----	------	-------	-----	------------------

其他说明

3、分部信息

(1) 报告分部的确定依据与会计政策

(2) 报告分部的财务信息

单位：元

项目		分部间抵销	合计
----	--	-------	----

(3) 公司无报告分部的，或者不能披露各报告分部的资产总额和负债总额的，应说明原因

(4) 其他说明

4、其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

5、其他

十四、母公司财务报表主要项目注释

1、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
其他应收款	26,201,096.94	18,354,512.28
合计	26,201,096.94	18,354,512.28

(1) 其他应收款

1)其他应收款分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	4,024,758.29	12.62%	4,024,758.29	100.00%		3,999,758.29	17.00%	3,999,758.29	100.00%	
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	27,873,507.38	87.38%	1,672,410.44	6.00%	26,201,096.94	19,526,076.89	83.00%	1,171,564.61	6.00%	18,354,512.28
合计	31,898,265.67	100.00%	5,697,168.73		26,201,096.94	23,525,835.18	100.00%	5,171,322.90		18,354,512.28

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款：

√ 适用 □ 不适用

单位：元

其他应收款（按单位）	期末余额			
	其他应收款	坏账准备	计提比例	计提理由
抚顺中兴时代广场商业有限公司	4,024,758.29	4,024,758.29	100.00%	公告停业,无法收回
合计	4,024,758.29	4,024,758.29	--	--

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

□ 适用 √ 不适用

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款：

√ 适用 □ 不适用

单位：元

组合名称	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例
其他组合	27,873,507.38	1,672,410.44	6.00%
合计	27,873,507.38	1,672,410.44	6.00%

确定该组合依据的说明：

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款：

□ 适用 √ 不适用

2)本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 525,845.83 元；本期收回或转回坏账准备金额 0.00 元。

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

单位： 元

单位名称	转回或收回金额	收回方式
坏账准备	0.00	

3)其他应收款按款项性质分类情况

单位： 元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
备用金	1,497,870.14	2,548,000.00
保证金	1,500,000.00	1,500,000.00
往来	25,433,805.39	18,506,687.75
其他	3,466,590.14	971,147.43
合计	31,898,265.67	23,525,835.18

4)按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位： 元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
中兴云购科技股份有限公司	往来款	13,812,664.75	5 年以上	43.30%	828,759.89
招商银行沈阳分行营业部	代收银联款项	4,570,628.12	1 年以下	14.33%	274,237.69
抚顺中兴时代广场商业有限公司	往来款	4,024,758.29	5 年以上	12.62%	4,024,758.29
国网辽宁省电力有限公司沈阳供电公司	押金	1,590,622.05	2 年以下	4.99%	95,437.32
沈阳市建设工程质量监督站	保证金	1,500,000.00	6 年以上	4.70%	90,000.00
合计	--	25,498,673.21	--		5,313,193.19

5)涉及政府补助的应收款项

单位： 元

单位名称	政府补助项目名称	期末余额	期末账龄	预计收取的时间、金额及依据
------	----------	------	------	---------------

6)因金融资产转移而终止确认的其他应收款

期末，本公司无因金融资产转移而终止确认的其他应收款。

7)转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

期末，本公司无转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债的金额。

2、长期股权投资

单位： 元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	55,163,200.00	55,000,000.00	163,200.00	55,163,200.00	55,000,000.00	163,200.00
合计	55,163,200.00	55,000,000.00	163,200.00	55,163,200.00	55,000,000.00	163,200.00

(1) 对子公司投资

单位：元

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
沈阳中兴文化传媒有限公司	163,200.00			163,200.00		
抚顺中兴时代广场商业有限公司	5,000,000.00			5,000,000.00		5,000,000.00
中兴云购科技发展有限公司	50,000,000.00			50,000,000.00		50,000,000.00
合计	55,163,200.00			55,163,200.00		55,000,000.00

(2) 其他说明

3、营业收入和营业成本

单位：元

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	2,462,194,382.46	2,053,622,876.68	2,363,295,573.72	1,969,787,160.49
其他业务	86,384,090.80	8,855,609.33	91,448,284.18	14,689,439.48
合计	2,548,578,473.26	2,062,478,486.01	2,454,743,857.90	1,984,476,599.97

其他说明：

4、投资收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
委托他人投资或管理资产的损益	4,013,672.78	2,099,521.84
合计	4,013,672.78	2,099,521.84

十五、补充资料

1、当期非经常性损益明细表

√ 适用 □ 不适用

单位：元

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	1,129.75	
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	1,952,710.00	
委托他人投资或管理资产的损益	4,034,835.87	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-3,771,500.47	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-8,298,201.50	
减：所得税影响额	-1,520,256.59	
合计	-4,560,769.76	--

对公司根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》定义界定的非经常性损益项目，以及把《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因。

□ 适用 √ 不适用

2、净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率	每股收益	
		基本每股收益（元/股）	稀释每股收益（元/股）
归属于公司普通股股东的净利润	6.87%	0.32	0.32
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	7.22%	0.34	0.34

第十二节 备查文件目录

- 1、载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计主管人员签名并盖章的财务报表。
 - 2、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件。
 - 3、报告期内在中国证监会指定网站上公开披露过的所有公司文件正本及公告原稿。
- 以上文件均完整的备置于本公司所在地。

中兴—沈阳商业大厦（集团）股份有限公司

董 事 会

2019年3月22日