

# 中兴-沈阳商业大厦(集团)股份有限公司

## 2018 年年度报告摘要

### 一、重要提示

本年度报告摘要来自年度报告全文，为全面了解本公司的经营成果、财务状况及未来发展规划，投资者应当到证监会指定媒体仔细阅读年度报告全文。

董事、监事、高级管理人员异议声明

姓名	职务	内容和原因
----	----	-------

声明

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
朱 舫	独立董事	公务原因	姚海鑫
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

非标准审计意见提示

适用  不适用

董事会审议的报告期普通股利润分配预案或公积金转增股本预案

适用  不适用

是否以公积金转增股本

是  否

公司经本次董事会审议通过的普通股利润分配预案为：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。

董事会决议通过的本报告期优先股利润分配预案

适用  不适用

### 二、公司基本情况

#### 1、公司简介

股票简称	中兴商业	股票代码	000715
股票上市交易所	深圳证券交易所		
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	
办公地址	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	
传真	024-23408889	024-23408889	
电话	024-23832008	024-23838888-3703	
电子信箱	zxstock@vip.sina.com	zxstock@vip.sina.com	

## 2、报告期主要业务或产品简介

### (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。

## 3、主要会计数据和财务指标

### (1) 近三年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

单位：人民币元

	2018 年	2017 年	本年比上年增减	2016 年
营业收入	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	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	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	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	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	1,346,825,969.78	1,273,101,254.67	5.79%	1,215,194,662.67

### (2) 分季度主要会计数据

单位：人民币元

	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

#### 4、股本及股东情况

##### (1) 普通股股东和表决权恢复的优先股股东数量及前 10 名股东持股情况表

单位：股

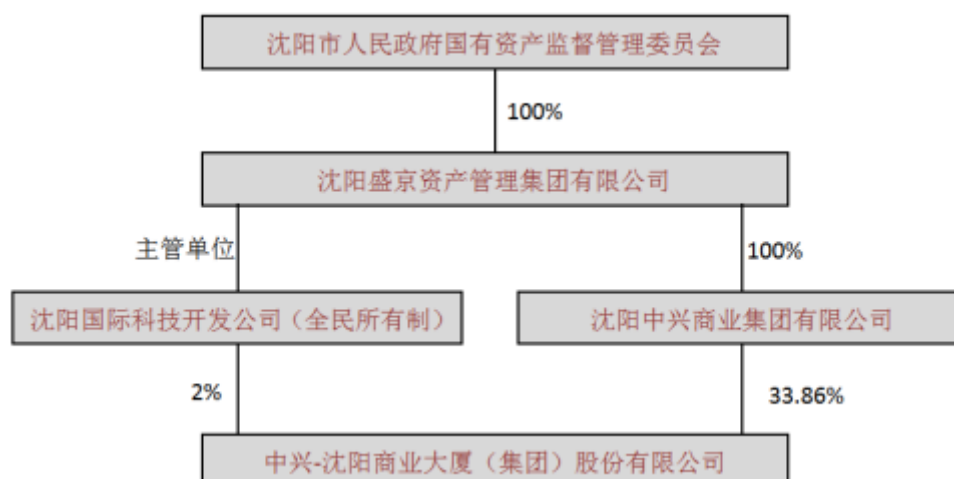
报告期末普通股股东总数	13,940	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	14,279	报告期末表决权恢复的优先股股东总数		年度报告披露日前一个月末表决权恢复的优先股股东总数	
前 10 名股东持股情况							
股东名称	股东性质	持股比例	持股数量	持有有限售条件的股份数量	质押或冻结情况		
					股份状态	数量	
沈阳中兴商业集团有限公司	国有法人	33.86%	94,458,091				
大商集团有限公司	其他	9.97%	27,807,154				
大商投资管理有限公司	其他	6.95%	19,394,939				
杭州如山创业投资有限公司	其他	6.05%	16,876,100		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				
杨祖贵	境内自然人	3.05%	8,502,006				
沈阳国际科技开发公司	其他	2.00%	5,580,100				
北方节能股份有限公司	其他	0.72%	2,000,000				
张铁	境内自然人	0.64%	1,780,100				
李国俊	境内自然人	0.56%	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。						
参与融资融券业务股东情况说明（如有）	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。						

##### (2) 公司优先股股东总数及前 10 名优先股股东持股情况表

适用  不适用

公司报告期无优先股股东持股情况。

### (3) 以方框图形式披露公司与实际控制人之间的产权及控制关系



## 5、公司债券情况

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

## 三、经营情况讨论与分析

### 1、报告期经营情况简介

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

是

零售相关业

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。

#### 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。

## 2、报告期内主营业务是否存在重大变化

是  否

## 3、占公司主营业务收入或主营业务利润 10%以上的产品情况

适用  不适用

单位：元

产品名称	营业收入	营业利润	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业利润比上年同期增减	毛利率比上年同期增减
商品零售	2,462,775,149.83	408,603,317.13	16.59%	4.15%	3.83%	-0.05%

## 4、是否存在需要特别关注的经营季节性或周期性特征

是  否

## 5、报告期内营业收入、营业成本、归属于上市公司普通股股东的净利润总额或者构成较前一报告期发生重大变化的说明

适用  不适用

报告期内营业收入2,551,465,479.53元，较同期上升3.77%；营业成本2,064,229,438.54元，较同期上升3.95%；归属于上市公司股东的净利润90,287,114.32元，较同期上升6.75%。

## 6、面临暂停上市和终止上市情况

适用  不适用

## 7、涉及财务报告的相关事项

### (1) 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。

### **(2) 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。

### **(3) 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。

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