

中兴-沈阳商业大厦(集团)股份有限公司

2019 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
-----------	-----------	-----------	--------

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 2019 年末股本总数 415,718,940 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	证券事务代表	
姓名	杨军	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	024-23837309	024-23838888-3703	
电子信箱	zqb715@zhongxingsy.com	zqb715@zhongxingsy.com	

2、报告期主要业务或产品简介

(1) 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、辽阳等主要城市。

公司经营模式包括联营、自营及物业租赁等，其中以联营模式为主。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国际名品、男女服装、钟表眼镜、黄金珠宝、家居电器、鞋品皮具、运动休闲、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。

(2) 行业发展状况

2019年，中国消费品市场总体平稳，市场规模持续扩大。城乡市场共同发展，消费结构持续优化，线上线下加速融合，促进消费增长的新动能不断壮大。据国家统计局公布数字显示，2019年，社会消费品零售总额411,649亿元，比上年名义增长8.0%。城镇消费品零售额351,317亿元，比上年增长7.9%；乡村消费品零售额60,332亿元，增长9.0%。

2019年，公司经营情况与传统百货零售行业发展趋势基本一致。

2019年，沈阳商业竞争更为激烈。沈阳市商业格局继续从中街、太原街两大传统核心商圈向多中心化转移，其中以金廊商圈和浑南商圈发展最为迅速，新兴商圈在为整体商业注入活力的同时，也造成了商业供应量过剩的局面。尽管面对渠道分流加剧等诸多不利因素，公司还是通过自身努力，巩固了区域优势地位。

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：元

	2019 年	2018 年	本年比上年增减	2017 年
营业收入	2,702,172,506.80	2,551,465,479.53	5.91%	2,458,694,589.25
归属于上市公司股东的净利润	154,319,737.05	90,287,114.32	70.92%	84,576,880.11
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	122,963,885.68	94,847,884.08	29.64%	91,775,313.19
经营活动产生的现金流量净额	156,014,294.51	105,894,699.12	47.33%	105,640,209.46
基本每股收益（元/股）	0.37	0.22	68.18%	0.20
稀释每股收益（元/股）	0.37	0.22	68.18%	0.20
加权平均净资产收益率	10.91%	6.87%	4.04%	6.78%
	2019 年末	2018 年末	本年末比上年末增减	2017 年末
总资产	2,293,137,964.85	2,170,065,168.41	5.67%	2,145,181,638.67
归属于上市公司股东的净资产	1,478,825,226.83	1,346,825,969.78	9.80%	1,273,101,254.67

(2) 分季度主要会计数据

单位：元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	721,513,064.37	652,957,487.79	648,175,803.89	679,526,150.75
归属于上市公司股东的净利润	20,252,904.28	68,103,752.01	29,647,391.61	36,315,689.15
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	19,771,665.42	36,572,606.90	28,190,944.48	38,428,668.88

经营活动产生的现金流量净额	93,578,867.36	36,795,174.80	51,313,889.83	-25,673,637.48
---------------	---------------	---------------	---------------	----------------

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

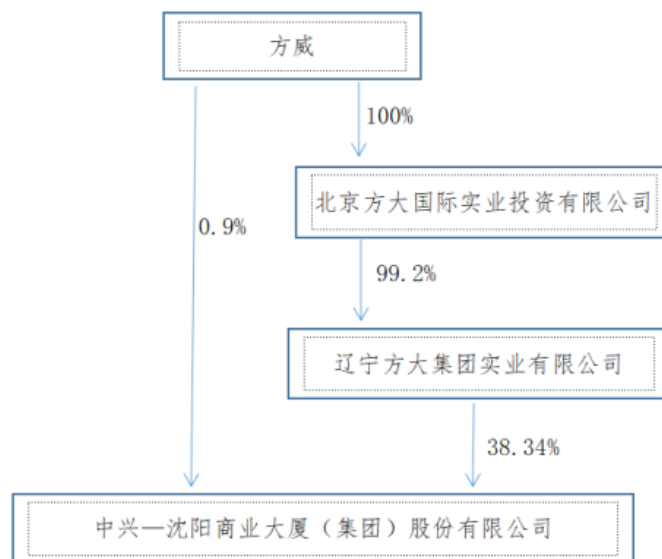
报告期末普通股 股东总数	12,621	年度报告披露日 前一个月末普通 股股东总数	13,192	报告期末表 决权恢复的 优先股股东 总数		年度报告披露日 前一个月末表 决权恢复的优先 股股东总数	
前 10 名股东持股情况							
股东名称	股东性质	持股比例	持股数量	持有有限售条 件的股份数量	质押或冻结情况		
					股份状态	数量	
辽宁方大集团实业有限公司	境内非国有法人	38.34%	159,366,925				
大商集团有限公司	其他	11.71%	48,666,265		质押		32,035,000
大商投资管理有限公司	其他	6.95%	28,898,459				
杭州如山创业投资有限公司	其他	6.05%	25,145,389				
沈阳中兴商业集团有限公司	国有法人	4.86%	20,184,063		冻结		20,184,063
沈阳新松机器人自动化股份 有限公司	其他	4.30%	17,880,000				
沈阳国际科技开发公司	国有法人	2.00%	8,314,349				
徐惠工	境内自然人	1.61%	6,705,000				
方威	境内自然人	0.90%	3,741,390				
李国俊	境内自然人	0.60%	2,510,000				
上述股东关联关系或一致行动的说明		公司前十名股东中，辽宁方大集团实业有限公司与方威为一致行动人；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；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；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 13,225,389 股；李国俊通过客户信用账户持有公司股份 2,234,000 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

2019年是中兴商业发展史上具有标志性意义的一年，开启了完全市场化发展的崭新阶段。尽管外部环境更加复杂严峻，公司积极对标控股股东方大集团灵活高效、市场化的体制机制和精细化管理理念，干部员工积极转换观念、更新思维，狠抓经营管理，着力提质增效，堵塞跑冒滴漏，打造全新核心竞争力，呈现出较为强劲的发展势头，充分体现了混改带来的经营成果。

(1) 积极转变思维，实现管理升级

自2019年4月10日混改以来，方大集团为中兴商业带来了充满竞争意识和市场化的运营理念，内部管理、监督、考核更加严格规范，财务预算与合同管理更加精细精准，全方位堵塞跑冒滴漏，降本增效；扎实推进制度建设，细化落实内控管理，极大地促进了工作效能的全面提升。简政放权，实现卖区对人货场的统一管理，充分调动一线干部员工积极性和创造性，实现“责权利”真正统一。加强大数据技术应用管理，实现线上线下互融互通、信息共享，高效服务经营工作。

(2) 强化经营管理，实现转型升级

安全有序实施总店升级改造，餐饮、影院全线升级，经营品质、环境氛围全面提升；儿童世界全新开业，家庭式、场景式、互动式消费体验增强，儿童品类经营优势进一步突显。

不断探索新的促销形式，强化价值营销、体验营销、文化营销、情感营销、服务营销、差异化营销，完善细节，多角度切入，打造热点、爆点。开发线上，“中兴大厦+”小程序正式上线运行，打通线上销售渠道，实现线上线下资源共享、一体化运营。

结合社会热点话题，以提高参与感、互动感、体验感为重点，打造PR主题场景，增加话题互动，提升消费体验，制造时尚热点，吸引年轻客群。继续推动“名品名人名店”活动，利用明星效应引发话题，吸引粉丝到店。

对标先进，提出“四个面对”工作总体思路，面对消费找定位、面对品牌抓王牌、面对服务定任务、面对成果谈收入，努力有方向，工作有抓手。内涵提升，推出“你+我家 中兴大厦”广告定位，以“我爱我家”凝聚人心，以“服务万户千家”凝聚客群，突出生活化、家庭化经营理念和营销文化。

(3) 管理多措并举，提升发展质量

大力实施品牌调改，成功引进TOM FORD、纪梵希等重点知名品牌，提升经营级次；注重培育优质品牌，与众多品牌公司建立深层互信，实现战略合作。

制定《赛马通则》，形成“前有金山，后有老虎”的赛马机制，激发干部员工一马当先的勇气和魄力。通过外部招聘、内部竞聘、调整交流等方式，推动人才市场化，人尽其才、才尽其用，提高人岗匹配度，储备人才力量。

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	2,594,867,091.95	434,793,261.77	16.76%	5.36%	6.41%	0.17%

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

本年度归属于上市公司普通股股东的净利润较同期增长70.92%。其中，营业收入和营业成本分别较同期增长5.91%和4.84%；公司本年有130名带薪离岗员工返岗，对已计提的辞退福利进行相应调整。

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

①重要会计政策变更

A. 财政部于2019年4月30日发布了《关于修订印发2019年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2019]6号），2018年6月15日发布的《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）同时废止。根据该通知，本公司对财务报表格式进行了以下修订：

资产负债表，将“应收票据及应收账款”行项目拆分为“应收票据”及“应收账款”，将“应付票据及应付账款”行项目拆分为“应付票据”及“应付账款”。

本公司对可比期间的比较数据按照财会[2019]6号文进行调整。财务报表格式的修订对本公司财务状况和经营成果无重大影响。

B. 新金融工具准则

财政部于2017年颁布了《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量（修订）》《企业会计准则第23号——金融资产转移（修订）》《企业会计准则第24号——套期会计（修订）》及《企业会计准则第37号——金融工具列报（修订）》（统称“新金融工具准则”），本公司于2019年7月8日召开第六届董事会第二十一次会议，批准自2019年1月1日起执行新金融工具准则，对会计政策相关内容进行了调整。变更后的会计政策参见《2019年年度报告全文》第十二节、五、10。

新金融工具准则要求根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产划分为以下三类：（1）以摊余成本计量的金融资产；（2）以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产；（3）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。混合合同包含的主合同属于金融资产的，不应从该混合合同中分拆嵌入衍生工具，而应当将该混合合同作为一个整体适用金融资产分类的相关规定。

采用新金融工具准则对本公司金融负债的会计政策并无重大影响。

2019年1月1日，本公司没有将任何金融资产或金融负债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。

新金融工具准则以“预期信用损失法”替代了原金融工具准则规定的、根据实际已发生减值损失确认减值准备的方法。“预期信用损失法”模型要求持续评估金融资产的信用风险，因此在新金融工具准则下，本公司信用损失的确认时点早于原金融工具准则。

本公司以预期信用损失为基础，对下列项目进行减值会计处理并确认损失准备：

以摊余成本计量的金融资产；

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资；

租赁应收款；

财务担保合同（以公允价值计量且其变动计入当期损益、金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的除外）。

本公司按照新金融工具准则的规定，除某些特定情形外，对金融工具的分类和计量（含减值）进行追溯调整，将金融工具原账面价值和在新金融工具准则施行日（即2019年1月1日）的新账面价值之间的差额计入2019年年初留存收益或其他综合收益。同时，本公司未对比较财务报表数据进行调整。

于2019年1月1日，金融资产按照原金融工具准则和新金融工具准则的规定进行分类和计量的结果对比如下：

原金融工具准则			新金融工具准则		
项目	类别	账面价值	项目	类别	账面价值
应收票据	摊余成本		应收票据	摊余成本	
应收账款	摊余成本	542,655.09	应收账款	摊余成本	542,655.09
其他应收款	摊余成本	13,368,578.92	其他应收款	摊余成本	13,368,578.92
其他流动资产	摊余成本	150,000,000.00	交易性金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益	150,000,000.00

于2019年1月1日，执行新金融工具准则时金融工具分类和账面价值调节表如下：

项目	调整前账面金额 (2018年12月31日)	重分类	重新计量	调整后账面金额 (2019年1月1日)
资产：				
交易性金融资产		150,000,000.00		150,000,000.00
应收票据				
应收账款	542,655.09			542,655.09
其他应收款	13,368,578.92			13,368,578.92
其他流动资产	159,411,165.38	-150,000,000.00		9,411,165.38
可供出售金融资产				
其他权益工具投资				
其他非流动金融资产				
负债：				
递延所得税负债				
股东权益：				
其他综合收益	3,476,475.98			3,476,475.98
盈余公积	148,537,061.08			148,537,061.08
未分配利润	599,088,433.71			599,088,433.71
少数股东权益				

于2019年1月1日，本公司对以摊余成本计量的金融资产减值按照新金融工具准则要求进行了测算，测算的损失准备与原准则下计提的坏账准备无重大差异。

②重要会计估计变更

本报告期公司无重要会计估计变更。

③首次执行新金融工具准则调整首次执行当年年初财务报表相关项目情况

合并资产负债表

项目	2018.12.31	2019.01.01	调整数
流动资产：			

货币资金	787,198,116.00	787,198,116.00	
交易性金融资产		150,000,000.00	150,000,000.00
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			
应收账款	542,655.09	542,655.09	
应收款项融资			
预付款项	4,124,162.83	4,124,162.83	
其他应收款	13,368,578.92	13,368,578.92	
其中：应收利息			
应收股利			
存货	51,993,730.86	51,993,730.86	
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	9,411,165.38	-150,000,000.00
流动资产合计	1,016,638,409.08	1,016,638,409.08	
非流动资产：			
债权投资			
可供出售金融资产			
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款			
设定受益计划净资产			
长期股权投资			
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产	118,400,043.99	118,400,043.99	
固定资产	756,225,757.20	756,225,757.20	
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	214,922,367.70	214,922,367.70	
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产	63,878,590.44	63,878,590.44	
其他非流动资产			
非流动资产合计	1,153,426,759.33	1,153,426,759.33	
资产总计	2,170,065,168.41	2,170,065,168.41	
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	201,855,970.64	201,855,970.64	
预收款项	282,499,202.59	282,499,202.59	
应付职工薪酬	47,775,816.18	47,775,816.18	
应交税费	9,264,136.01	9,264,136.01	
其他应付款	53,870,036.87	53,870,036.87	
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		
流动负债合计	595,265,162.29	595,265,162.29
非流动负债:		
长期借款		
应付债券		
长期应付款		
长期应付职工薪酬	192,089,174.26	192,089,174.26
预计负债	18,953,262.08	18,953,262.08
递延收益	16,931,600.00	16,931,600.00
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	227,974,036.34
负债合计	823,239,198.63	823,239,198.63
股东权益:		
股本	279,006,000.00	279,006,000.00
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	3,476,475.98
专项储备		
盈余公积	148,537,061.08	148,537,061.08
未分配利润	599,088,433.71	599,088,433.71
股东权益合计	1,346,825,969.78	1,346,825,969.78
负债和股东权益总计	2,170,065,168.41	2,170,065,168.41

母公司资产负债表

项目	2018.12.31	2019.01.01	调整数
流动资产:			
货币资金	779,633,013.15	779,633,013.15	
交易性金融资产		150,000,000.00	150,000,000.00
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			
应收账款			
应收款项融资			
预付款项	3,046,618.25	3,046,618.25	
其他应收款	26,201,096.94	26,201,096.94	
其中: 应收利息			
应收股利			
存货	51,522,152.23	51,522,152.23	
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	7,069,241.33	-150,000,000.00
流动资产合计	1,017,472,121.90	1,017,472,121.90	
非流动资产:			
债权投资			
可供出售金融资产			
其他债权投资			
持有至到期投资			

长期应收款		
设定受益计划净资产		
长期股权投资	163,200.00	163,200.00
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产	118,400,043.99	118,400,043.99
固定资产	754,126,694.24	754,126,694.24
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	213,968,164.45	213,968,164.45
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	66,351,987.05	66,351,987.05
其他非流动资产		
非流动资产合计	1,153,010,089.73	1,153,010,089.73
资产总计	2,170,482,211.63	2,170,482,211.63
流动负债：		
短期借款		
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	200,816,261.82	200,816,261.82
预收款项	282,107,867.62	282,107,867.62
应付职工薪酬	47,375,547.23	47,375,547.23
应交税费	8,448,458.38	8,448,458.38
其他应付款	51,868,820.22	51,868,820.22
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		
流动负债合计	590,616,955.27	590,616,955.27
非流动负债：		
长期借款		
应付债券		
长期应付款		
长期应付职工薪酬	192,089,174.26	192,089,174.26
预计负债		
递延收益	16,931,600.00	16,931,600.00
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	209,020,774.26
负债合计	799,637,729.53	799,637,729.53
股东权益：		
股本	279,006,000.00	279,006,000.00
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	3,476,475.98
专项储备		

盈余公积	148,537,061.08	148,537,061.08
未分配利润	623,106,946.03	623,106,946.03
股东权益合计	1,370,844,482.10	1,370,844,482.10
负债和股东权益总计	2,170,482,211.63	2,170,482,211.63

(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

与上年度财务报告相比，本期公司合并报表范围新增1家全资子公司。为积极响应党中央关于“坚决打好精准脱贫等三大攻坚战”的号召，结合经营发展需要，公司于2019年7月3日以自有资金投资设立全资子公司东乡族自治县盛东商贸有限公司。

中兴—沈阳商业大厦（集团）股份有限公司

董 事 会

2020年4月2日