

中兴-沈阳商业大厦(集团)股份有限公司

2019 年第三季度报告正文

第一节 重要提示

公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证季度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

所有董事均已出席了审议本次季报的董事会会议。

公司负责人魏海军、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：保证季度报告中财务报表的真实、准确、完整。

第二节 公司基本情况

一、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

	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减	
总资产（元）	2,286,534,240.58	2,170,065,168.41	5.37%	
归属于上市公司股东的净资产（元）	1,442,509,537.68	1,346,825,969.78	7.10%	
	本报告期	本报告期比 上年同期增减	年初至报告期末	年初至报告期末 比上年同期增减
营业收入（元）	648,175,803.89	3.02%	2,022,646,356.05	6.16%
归属于上市公司股东的净利润（元）	29,647,391.61	35.24%	118,004,047.90	90.97%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	28,190,944.48	27.43%	84,535,216.80	31.29%
经营活动产生的现金流量净额（元）	--	--	181,687,931.99	17.38%
基本每股收益（元/股）	0.071	33.96%	0.2839	91.05%
稀释每股收益（元/股）	0.071	33.96%	0.2839	91.05%
加权平均净资产收益率	2.08%	0.40%	8.45%	3.69%

非经常性损益项目和金额

适用 不适用

单位：人民币元

项目	年初至报告期期末金额	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）	766,059.04	
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）	10,330.00	
委托他人投资或管理资产的损益	3,168,198.50	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益	4,900,658.22	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-323,588.84	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	36,103,451.22	辞退福利

减：所得税影响额	11,156,277.04	
合计	33,468,831.10	--

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。

二、报告期末股东总数及前十名股东持股情况表

1、普通股股东和表决权恢复的优先股股东总数及前 10 名股东持股情况表

单位：股

报告期末普通股股东总数	11,624	报告期末表决权恢复的优先股股东总数（如有）				
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	其他	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	0.53%	2,205,200			
前 10 名无限售条件股东持股情况						
股东名称	持有无限售条件股份数量	股份种类				
		股份种类	数量			
辽宁方大集团实业有限公司	159,366,925	人民币普通股	159,366,925			
大商集团有限公司	48,666,265	人民币普通股	48,666,265			

大商投资管理有限公司	28,898,459	人民币普通股	28,898,459
杭州如山创业投资有限公司	25,145,389	人民币普通股	25,145,389
沈阳中兴商业集团有限公司	20,184,063	人民币普通股	20,184,063
沈阳新松机器人自动化股份有限公司	17,880,000	人民币普通股	17,880,000
沈阳国际科技开发公司	8,314,349	人民币普通股	8,314,349
徐惠工	6,705,000	人民币普通股	6,705,000
方威	3,741,390	人民币普通股	3,741,390
李国俊	2,205,200	人民币普通股	2,205,200
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。		
前 10 名股东参与融资融券业务情况说明（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 2,205,200 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、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

第三节 重要事项

一、报告期主要财务数据、财务指标发生变动的情况及原因

√ 适用 □ 不适用

1. 交易性金融资产期末余额173,813,260.96元,期初为0.00元,是公司按新金融工具准则规定列示的新增理财投资。
2. 其他应收款期末余额18,898,940.61元,较期初增加41.37%,主要是本期往来款增加所致。
3. 其他流动资产期末余额2,667,143.02元,较期初减少98.33%,主要是期初理财产品到期收回所致。
4. 在建工程期末余额38,618,757.70元,期初0.00元,是本期在建工程投资增加所致。
5. 长期待摊费用期末余额272,690.01元,期初0.00元,是本期子公司东乡族自治县盛东商贸有限公司新增装修费用所致。
6. 应付职工薪酬期末余额93,600,364.90元,较期初增加95.92%,主要是应付未付职工薪酬增加所致。
7. 应交税费期末余额4,630,807.55元,较期初减少50.01%,主要是期初应交税费已缴所致。
8. 其他应付款期末余额72,791,650.18元,较期初增加35.12%,主要是期末应付款项增加所致。
9. 递延所得税负债期末余额953,315.24元,期初0.00元,是本期新增公允价值变动收益所致。
10. 股本期末余额415,718,940.00元,较期初增加49%,主要是本期资本公积转增股本所致。
11. 资本公积期末余额180,005,059.01元,较期初减少43.17%,主要是本期资本公积转增股本所致。
12. 财务费用年初至报告期末发生额-7,060,515.78元,较同期减少99.53%,主要是利息收入增加所致。
13. 投资收益年初至报告期末发生额3,168,198.50元,较同期增加32.38%,主要是理财产品到期实现投资收益所致。
14. 资产减值损失年初至报告期末发生额0.00元,同期-152,007.35元;信用减值损失年初至报告期末发生-1,183,567.14元,同期0.00元,主要是依据新金融工具准则同期计入资产减值损失的项目现计入信用减值损失所致。
15. 公允价值变动收益年初至报告期末发生额4,900,658.22元,同期0.00元,主要是按新金融工具准则对持有以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产产生的公允价值变动损益。
16. 资产处置收益年初至报告期末发生额766,059.04元,同期-21,688.68元,较同期增加3,632.07%,主要是处置资产取得收益所致。
17. 所得税费用年初至报告期末发生额38,266,262.84元,较同期增加87.13%,主要是利润增加所致。

二、重要事项进展情况及其影响和解决方案的分析说明

√ 适用 □ 不适用

1. 公司控制权变更事项。公司原控股股东沈阳中兴商业集团有限公司通过公开征集受让方的方式将所持公司80,911,740股股份协议转让给辽宁方大集团实业有限公司(以下简称“方大集团”)。双方于2019年3月28日签署股份转让协议,2019年4月3日取得辽宁省人民政府国有资产监督管理委员会《关于同意转让沈阳中兴商业集团有限公司所持上市公司部分股份的批

复》，2019年4月10日股份转让事项完成过户登记手续，公司控股股东变更为方大集团，实际控制人变更为方威先生。

2. 控股股东要约收购事项。公司控股东方大集团基于对公司未来发展前景的信心，同时为增强对上市公司的控制权，进一步优化法人治理与管理效率，促进公司稳定发展，2019年5月24日至2019年6月24日期间实施要约收购，要约价格为10.75元/股，要约收购股份26,045,928股，并于2019年6月28日完成过户手续。

3. 投资设立全资子公司暨实施精准扶贫项目。2019年7月1日，公司召开第六届董事会第二十次会议，审议通过了《关于投资设立全资子公司暨实施精准扶贫项目的议案》。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，公司以自有资金500万元在甘肃省投资设立全资子公司东乡族自治县盛东商贸有限公司，对甘肃省临夏州东乡县进行精准扶贫。

4. 公司法定代表人变更事项。2019年7月25日，公司召开第七届董事会第一次会议，审议通过了《关于选举公司第七届董事会董事长的议案》，选举魏海军先生为公司董事长。公司于2019年7月29日完成法定代表人变更登记，并取得辽宁省市场监督管理局换发的《营业执照》，法定代表人变更为魏海军先生。

5. 子公司诉讼事项。2019年8月15日，公司全资子公司抚顺中兴时代广场商业有限公司与抚顺苏宁易购销售有限公司租赁合同纠纷案收到辽宁省高级人民法院《民事判决书》。

6. 2019年半年度资本公积转增股本事项。公司分别于2019年8月22日、2019年9月11日召开第七届董事会第二次会议及2019年第三次临时股东大会，审议通过了《2019年半年度资本公积转增股本预案》，该方案已于2019年9月27日实施完毕。

重要事项概述	披露日期	临时报告披露网站查询索引
公司控制权变更事项	2019年03月02日	巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）《重大事项停牌公告》（公告编号：ZXSJ2019-04）
	2019年03月04日	巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）《关于控股股东拟通过公开征集受让方的方式协议转让公司部分股份的提示性公告》（公告编号：ZXSJ2019-05）
	2019年03月05日	巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）《关于控股股东拟通过公开征集受让方的方式协议转让公司部分股份的进展公告》（公告编号：ZXSJ2019-06）
	2019年03月06日	巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）《关于控股股东拟协议转让公司部分股份公开征集受让方的公告》（公告编号：ZXSJ2019-07）
	2019年03月08日	巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）《重大事项进展情况暨公司股票复牌的公告》（公告编号：ZXSJ2019-08）
	2019年03月23日	巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）《关于控股股东拟协议转让公司部分股份公开征集受让方的进展公告》（公告编号：ZXSJ2019-16）
	2019年03月29日	巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）《关于公司控制权拟发生变更暨权益变动的提示性公告》（公告编号：ZXSJ2019-17）
	2019年04月02日	巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）《简式权益变动报告书》及《详式权益变动报告书》
	2019年04月04日	巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）《关于公司控制权拟发生变更暨权益变动的进展公告》（公告编号：ZXSJ2019-18）
	2019年04月12日	巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）《关于控股股东协议转让公司部分股份完成过户登记暨公司控股股东、实际控制人变更的公告》（公告编号：ZXSJ2019-19）

控股股东要约收购事项	2019 年 05 月 14 日	巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn)《重大事项停牌公告》(公告编号: ZXS Y2019-26)
	2019 年 05 月 15 日	巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn)《关于收到要约收购报告书摘要的提示性公告》(公告编号: ZXS Y2019-27)《关于股票复牌的公告》(公告编号: ZXS Y2019-28)及《中兴-沈阳商业大厦(集团)股份有限公司要约收购报告书摘要》
	2019 年 05 月 23 日	巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn)《中兴-沈阳商业大厦(集团)股份有限公司要约收购报告书》
	2019 年 06 月 25 日	巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn)《关于控股股东要约收购公司股份期满暨股票停牌公告》(公告编号: ZXS Y2019-39)
	2019 年 07 月 01 日	巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn)《关于辽宁方大集团实业有限公司要约收购公司股份结果暨股票复牌公告》(公告编号: ZXS Y2019-42)
投资设立全资子公司暨实施精准扶贫项目	2019 年 07 月 02 日	巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn)《关于投资设立全资子公司暨实施精准扶贫项目的公告》(公告编号: ZXS Y2019-44)
公司法定代表人变更事项	2019 年 07 月 31 日	巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn)《关于公司法定代表人变更的公告》(公告编号: ZXS Y2019-59)
子公司诉讼事项	2019 年 08 月 20 日	巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn)《关于子公司诉讼事项的进展公告》(公告编号: ZXS Y2019-60)
2019 年半年度资本公积转增股本事项	2019 年 08 月 24 日	巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn)《关于 2019 年半年度资本公积转增股本预案的公告》(公告编号: ZXS Y2019-65)
	2019 年 09 月 21 日	巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn)《2019 年半年度资本公积转增股本实施公告》(公告编号: ZXS Y2019-69)

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

三、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超期未履行完毕的承诺事项

适用 不适用

公司报告期不存在公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内超期未履行完毕的承诺事项。

四、对 2019 年度经营业绩的预计

预测年初至下一报告期期末的累计净利润可能为亏损或者与上年同期相比发生大幅度变动的警示及原因说明

适用 不适用

业绩预告情况:同向大幅上升

业绩预告填写数据类型:区间数

	年初至下一报告期期末			上年同期	增减变动			
累计净利润的预计数（万元）	11,700	--	16,300	9,029	增长	29.58%	--	80.53%
基本每股收益（元/股）	0.28	--	0.39	0.22	增长	27.27%	--	77.27%
业绩预告的说明	由于公司部分带薪离岗人员返岗冲减管理费用和预计营业收入同比增长，影响公司净利润增长。							

五、证券投资情况

适用 不适用

公司报告期不存在证券投资。

六、委托理财

适用 不适用

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	17,000	0
合计		32,000	17,000	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

七、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。

八、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。

九、违规对外担保情况

适用 不适用

公司报告期无违规对外担保情况。

十、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。

中兴—沈阳商业大厦（集团）股份有限公司

董 事 会

2019年10月24日