

# 中兴-沈阳商业大厦(集团)股份有限公司

## 2017 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
吴子富	董 事	个人身体原因	徐晓勇
朱 舫	独立董事	公务原因	姚海鑫
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 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），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

随着中国宏观经济形势大体趋稳，零售行业整体企稳回升中，消费者对经济增长的贡献率在不断提升。据国家统计局公布的数据显示，2017年国内生产总值同比增长6.9%，社会消费品零售总额同比增长10.2%，各行业发展呈现上升趋势。经济的正增长拉动了消费行业增长，根据中华全国商业信息中心的统计数据，2017年，全国百家重点大型零售企业零售额同比增长2.8%，增速相比2016年提升了3.3个百分点。

2017年，公司经营情况与传统百货零售行业发展趋势基本一致。

2017年，沈阳商业环境情况更为复杂，竞争也更为激烈。在“一主三副”城市规划的带动下，沈阳市商业格局从以中街、太原街两大城市传统核心商圈为主，转向多中心化发展。新兴商圈的快速发展为沈阳整体商业市场注入了新的活力，但同时也造成了商业供应量明显过剩的局面，各商圈、各商业体之间的竞争趋势愈发明显。尽管面对渠道分流加剧等诸多影响，公司通过自身努力，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

追溯调整或重述原因

会计政策变更

单位：人民币元

	2017 年	2016 年		本年比上年 增减	2015 年	
		调整前	调整后	调整后	调整前	调整后
营业收入	2,458,694,589.25	2,441,495,734.11	2,441,495,734.11	0.70%	2,769,640,678.93	2,769,640,678.93
归属于上市公司股东的净利润	84,576,880.11	88,671,089.25	88,671,089.25	-4.62%	69,869,014.26	69,869,014.26
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	91,775,313.19	85,703,205.53	85,703,205.53	7.09%	101,261,895.77	101,261,895.77
经营活动产生的现金流量净额	105,640,209.46	50,720,349.16	50,720,349.16	108.28%	73,299,457.67	73,299,457.67
基本每股收益 (元/股)	0.30	0.32	0.32	-6.25%	0.25	0.25
稀释每股收益(元/股)	0.30	0.32	0.32	-6.25%	0.25	0.25
加权平均净资产收益率	6.78%	7.49%	7.49%	-0.71%	6.14%	6.14%

	2017 年末	2016 年末		本年末比上年 末增减	2015 年末	
		调整前	调整后	调整后	调整前	调整后
总资产	2,145,181,638.67	2,128,197,071.41	2,128,197,071.41	0.80%	2,167,353,299.16	2,167,353,299.16
归属于上市公司股 东的净资产	1,273,101,254.67	1,215,194,662.67	1,215,194,662.67	4.77%	1,146,053,363.36	1,146,053,363.36

会计政策变更的原因及会计差错更正的情况

内容详见 三、7、（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”

## （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	645,694,247.13	580,027,121.49	591,396,937.64	641,576,282.99
归属于上市公司股东的净利润	16,000,418.34	18,454,819.64	17,884,555.53	32,237,086.60
归属于上市公司股东的扣除非 经常性损益的净利润	15,973,843.64	20,982,954.55	19,035,931.75	35,782,583.25
经营活动产生的现金流量净额	31,731,103.99	26,865,604.93	78,168,524.94	-31,125,024.40

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

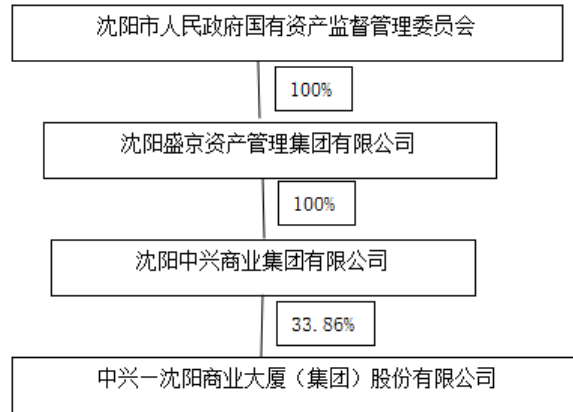
报告期末普通 股股东总数	15,767	年度报告披露日 前一个月末普通 股股东总数	15,084	报告期末表决 权恢复的优先 股股东总数		年度报告披露日 前一个月末表决 权恢复的优先 股股东总数	
前 10 名股东持股情况							
股东名称	股东性质	持股比例	持股数量	持有有限售条 件的股份数量	质押或冻结情况		
					股份状态	数量	
沈阳中兴商业集团有限公司	国家	33.86%	94,458,091		质押	41,850,000	
杭州如山创业投资有限公司	其他	10.04%	28,000,000		质押	28,000,000	
大商集团有限公司	其他	9.97%	27,807,154		质押	21,500,000	
大商投资管理有限公司	其他	6.95%	19,394,939				
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	2.72%	7,580,006				
董泽清	境内自然人	1.08%	3,000,000				
张铁	境内自然人	0.65%	1,811,665				
傅耀波	境内自然人	0.63%	1,753,599				
李国俊	境内自然人	0.50%	1,392,400				
上述股东关联关系或一致行动的说明		公司前十名股东中，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）		杨祖贵通过客户信用账户持有公司股份 7,580,006 股，李国俊通过客户信用账户持有公司股份 1,338,000 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

2017年，面对消费市场动能不足、渠道分流加剧及新零售冲击等诸多因素影响，公司以提高经济运行质量和效益为中心，以成立30周年、上市20周年为主线，全力优化品牌组合，丰富业态功能，美化消费环境，促销扩销，有效实现经营向好发展。

#### 1、坚持经营创新，增强竞争优势

结合经营定位和市场需求，实施品牌调改，优化卖场布局取得显著效果，新的品牌带来了新的销售增长动力；结合经营布局、品类组合与客层定位，引进落位多个异业轻餐饮项目，增强服务功能，强化消费体验，延长客人留店时间并实现客流有效转化。

创新营销管理，以“中兴传诚三十年”为全年营销主题，以服装节、会员节、年中庆等A类营销活动为重点，有效组织开展促销活动，取得了很好的营销效果；积极开展会员营销，强化客户经理服务，完善会员增值尊享，全年发展新会员5.7万人，会员总数达到33万人，会员质量进一步优化。

加强现场管理、培训与考核，引进客流分析系统，修改购物指南，创建主题顾客休息区，增加手机充电站等便民设施，全面提升服务形象和服务品质。

#### 2、坚持连锁发展，提升运营质量

连锁超市不断创新营销理念，积极开展促销扩销，有效拉动人气；完成中兴总店、于洪店及大东店店面升级，优化品类组合，强化品种管理，全面提升服务品质；积极筹备丁香湖店开业，推进社区生活中心扩张发展。

中兴云购开发新电商平台软件体系，加速推进电视购物业务，启动实体店全景商城项目研发，运行质量进一步提升；完成中兴传媒广告业务及资源整合，积极进行业务拓展。

#### 3、提高管理能力，提升管理质量

严格管控费用预算，加强收银流程、货币资金和发票管理，强化内控管理，有效管控经营风险。强化人力资源管理，加强制度建设，积极开展管理干部及入职员工培训，不断提高薪酬福利水平。加强软件系统维护与开发，完成停车场、云购与 CRM 对接，智能移动 POS 上线并投入使用，增加新能源汽车号牌识别功能，实现营销方式多样化，满足消费者需求。

## 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	2,364,707,612.48	393,540,379.98	16.64%	0.86%	1.54%	0.11%

## 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

## 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

会计政策变更的内容和原因	审批程序	受影响的报表项目	影响金额（元）
《企业会计准则第 42 号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》对于 2017 年 5 月 28 日之后持有待售的非流动资产或处置组的分类、计量和列报，以及终止经营的列报等进行了规定，并采用未来适用法进行处理；修改了财务报表的列报，在合并利润表和利润表中分别列示持续经营损益和终止经营损益等。对比较报表的列报进行了相应调整：对于当期列报的终止经营，原来作为持续经营损益列报的信息重新在比较报表中作为终止经营损益列报。	董事会批准	① 持续经营净利润 ② 终止经营净利润	84,576,880.11
根据《企业会计准则第 16 号——政府补助》(2017)，政府补助的会计处理方法从总额法改为允许采用净额法，将与资产相关的政府补助相关递延收益的摊销方式从在相关资产使用寿命内平均分配改为按照合理、系统的方法分配，	董事会批准	① 其他收益	80,000.00

会计政策变更的内容和原因	审批程序	受影响的报表项目	影响金额（元）
<p>并修改了政府补助的列报项目。2017 年 1 月 1 日尚未摊销完毕的政府补助和 2017 年取得的政府补助适用修订后的准则。</p> <p>对新的披露要求不需提供比较信息，不对比较报表中其他收益的列报进行相应调整。</p>			
<p>根据《关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》（财会[2017]30 号），在利润表中新增“资产处置收益”行项目，反映企业出售划分为持有待售的非流动资产（金融工具、长期股权投资和投资性房地产除外）或处置组时确认的处置利得或损失，处置未划分为持有待售的固定资产、在建工程、生产性生物资产及无形资产而产生的处置利得或损失，以及债务重组中因处置非流动资产产生的利得或损失和非货币性资产交换产生的利得或损失。</p> <p>相应的删除“营业外收入”和“营业外支出”项下的“其中：非流动资产处置利得”和“其中：非流动资产处置损失”项目，反映企业发生的营业利润以外的收益，主要包括债务重组利得或损失、与企业日常活动无关的政府补助、公益性捐赠支出、非常损失、盘盈利得或损失、捐赠利得、流动资产毁损报废损失等。</p>	董事会批准	① 资产处置收益 ② 营业外收入 ③ 营业外支出	-355,759.02 186,083.31 541,842.33
<p>2017 年，由于公司更换超市业务系统软件，超市库存商品发出计价方法由加权平均法变更为先进先出法。因超市存货金额较小，且品种较多，计价方法变更对财务状况影响较小，不进行追溯调整以前年度财务数据。</p>	董事会批准	① 存货 ② 主营业务成本	

说明：根据《关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》（财会[2017]30 号），在利润表中新增“资产处置收益”行项目，反映企业出售划分为持有待售的非流动资产（金融工具、长期股权投资和投资性房地产除外）或处置组时确认的处置利得或损失，处置未划分为持有待售的固定资产、在建工程、生产性生物资产及无形资产而产生的处置利得或损失，以及债务重组中因处置非流动资产产生的利得或损失和非货币性资产交换产生的利得或损失。此项会计政策变更采用追溯调整法调减 2016 年营业外收入 3,367.52 元，调减 2016 年营业外支出 211,827.87 元，调增资产处置收益-208,460.35 元。

### （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  
2018 年 3 月 23 日