

公司代码：600774

公司简称：汉商集团

**武汉市汉商集团股份有限公司**  
**2017 年年度报告摘要**

## 一 重要提示

- 1 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，投资者应当到上海证券交易所网站等中国证监会指定媒体上仔细阅读年度报告全文。
- 2 本公司董事会、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。

### 3 未出席董事情况

| 未出席董事职务 | 未出席董事姓名 | 未出席董事的原因说明 | 被委托人姓名 |
|---------|---------|------------|--------|
| 董事      | 方黎      | 因公请假       | 无      |

- 4 中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

### 5 经董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）的众环审字（2018）011889号《审计报告》，对公司2017年度的经营业绩及财务状况进行了审计验证，公司2017年度净利润16,466,700.23元，加上年初未分配利润184,931,177.38元，减去提取盈余公积金890,821.86元，可供股东分配的利润为200,507,055.75元。经研究2017年度拟以总股本174,575,386股为基数，按每10股送3股、派发现金红利0.3元（含税），共计分配57,609,877.38元。本次分配后剩余未分配利润142,897,178.37元滚存入下年度可供股东分配利润。

2017年度不以资本公积转增股本。

## 二 公司基本情况

### 1 公司简介

| 公司股票简况 |         |      |        |         |
|--------|---------|------|--------|---------|
| 股票种类   | 股票上市交易所 | 股票简称 | 股票代码   | 变更前股票简称 |
| A股     | 上海证券交易所 | 汉商集团 | 600774 |         |

| 联系人和联系方式 | 董事会秘书           | 证券事务代表         |
|----------|-----------------|----------------|
| 姓名       | 冯振宇             | 曾宪钢            |
| 办公地址     | 湖北省武汉市汉阳大道134号  | 湖北省武汉市汉阳大道134号 |
| 电话       | 027-68849119    | 027-84843197   |
| 电子信箱     | fzy1219@126.com | hshsd@126.com  |

## 2 报告期公司主要业务简介

### 1、报告期内，公司所从事的主要业务及经营模式

公司及子公司所从事的主要业务是零售、会展、商业地产，零售主营业态有百货商场、购物中心和专业店，经营模式是联营+租赁+品牌代理。

### 2、报告期内，行业发展状况与公司行业地位说明

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年同期提升了3.3个百分点。

## 3 公司主要会计数据和财务指标

### 3.1 近3年的主要会计数据和财务指标

单位：元 币种：人民币

|                        | 2017年            | 2016年            | 本年比上年<br>增减(%) | 2015年            |
|------------------------|------------------|------------------|----------------|------------------|
| 总资产                    | 1,705,039,347.43 | 1,715,393,877.11 | -0.60          | 1,657,947,823.13 |
| 营业收入                   | 1,012,370,527.00 | 949,197,442.21   | 6.66           | 984,072,550.59   |
| 归属于上市公司股东的净利润          | 16,466,700.23    | 11,643,651.34    | 41.42          | 10,185,145.19    |
| 归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 | 12,561,854.00    | -1,012,368.70    | -1,340.84      | 10,192,704.92    |
| 归属于上市公司股东的净资产          | 583,563,407.18   | 574,256,585.93   | 1.62           | 569,595,950.03   |
| 经营活动产生的现金流量净额          | 120,239,394.09   | 106,052,221.98   | 13.38          | 74,097,482.95    |
| 基本每股收益（元/股）            | 0.0943           | 0.0667           | 41.38          | 0.0583           |
| 稀释每股收益（元/股）            | 0.0943           | 0.0667           | 41.38          | 0.0583           |
| 加权平均净资产收益率（%）          | 2.84             | 2.04             | 增加0.80个百分点     | 1.80             |

### 3.2 报告期分季度的主要会计数据

单位：元 币种：人民币

|                         | 第一季度<br>(1-3月份) | 第二季度<br>(4-6月份) | 第三季度<br>(7-9月份) | 第四季度<br>(10-12月份) |
|-------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-------------------|
| 营业收入                    | 251,832,439.03  | 234,163,837.21  | 222,873,114.32  | 303,501,136.44    |
| 归属于上市公司股东的净利润           | 7,194,147.36    | 107,816.83      | 406,375.03      | 8,758,361.01      |
| 归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润 | 6,612,550.33    | 226,460.61      | 382,909.58      | 5,339,933.48      |

|               |              |               |               |               |
|---------------|--------------|---------------|---------------|---------------|
| 经营活动产生的现金流量净额 | 5,554,104.31 | 21,034,725.27 | 28,380,125.39 | 65,270,439.12 |
|---------------|--------------|---------------|---------------|---------------|

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

适用 不适用

#### 4 股本及股东情况

##### 4.1 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

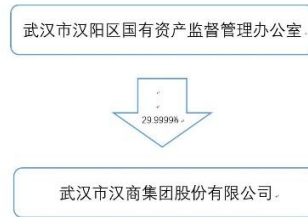
单位：股

| 截止报告期末普通股股东总数（户）             |            |            |           |                          | 10,634   |            |                 |
|------------------------------|------------|------------|-----------|--------------------------|----------|------------|-----------------|
| 年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）      |            |            |           |                          | 9,371    |            |                 |
| 截止报告期末表决权恢复的优先股股东总数（户）       |            |            |           |                          |          |            |                 |
| 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（户） |            |            |           |                          |          |            |                 |
| 前 10 名股东持股情况                 |            |            |           |                          |          |            |                 |
| 股东名称<br>（全称）                 | 报告期内<br>增减 | 期末持股数<br>量 | 比例<br>（%） | 持有有<br>限售条<br>件的股<br>份数量 | 质押或冻结情况  |            | 股东<br>性质        |
|                              |            |            |           |                          | 股份<br>状态 | 数量         |                 |
| 武汉市汉阳区国有资产监督管理办公室            |            | 52,372,433 | 30.00     |                          | 无        | 0          | 国家              |
| 卓尔控股有限公司                     | 5,827,791  | 34,915,073 | 20.00     |                          | 质押       | 34,915,073 | 境内非<br>国有法<br>人 |
| 阎志                           | 2,741,227  | 17,457,473 | 10.00     |                          | 质押       | 17,457,473 | 境内自<br>然人       |
| 江斌                           |            | 8,001,310  | 4.58      |                          | 质押       | 8,001,310  | 境内自<br>然人       |
| 刘艳玲                          | 2,518,291  | 6,056,491  | 3.47      |                          | 质押       | 3,538,200  | 境内自<br>然人       |
| 武汉市君悦达酒店管理<br>有限公司           | 3,287,183  | 3,287,183  | 1.88      |                          | 无        | 0          | 境内非<br>国有法<br>人 |
| 武汉致远市政建设工<br>程有限公司           | 807,940    | 2,019,579  | 1.16      |                          | 无        | 0          | 境内非<br>国有法<br>人 |
| 武汉君友置业投资管<br>理有限公司           |            | 1,674,489  | 0.96      |                          | 无        | 0          | 境内非<br>国有法<br>人 |
| 武汉博宏建设有限公<br>司               | 752,114    | 1,493,514  | 0.86      |                          | 无        | 0          | 境内非<br>国有法<br>人 |
| 陈武峰                          |            | 1,287,419  | 0.74      |                          | 无        | 0          | 境内自<br>然人       |

|                     |                                 |
|---------------------|---------------------------------|
| 上述股东关联关系或一致行动的说明    | 卓尔控股有限公司和阎志为一致行动人，江斌和刘艳玲为一致行动人。 |
| 表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明 | 无                               |

#### 4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√适用 □不适用



#### 4.3 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

□适用 √不适用

#### 4.4 报告期末公司优先股股东总数及前 10 名股东情况

□适用 √不适用

#### 5 公司债券情况

□适用 √不适用

### 三 经营情况讨论与分析

#### 1 报告期内主要经营情况

全年实现营业收入 10.12 亿元，同比增长 6.66%，实现净利润 1,646.67 万元，同比增长 41.42%。

（一）三大购物中心以都市主流家庭需求为导向，创新求变提品质，精细打磨构建品类、业态、环境、服务、活动和专业优势，充分释放经营活力，亮出特色名店新形象。

1、21 世纪购物中心业绩实现新突破。紧抓发展机遇，向市内一流复合型购物中心迈进，整体时尚度、丰富度、舒适度、美誉度再上新台阶。全年有 123 个品牌年销售超百万，12 个品牌过 500 万，2 个品牌达千万级。收入利润同比两位数增长；经营利润增幅达 30.26%。荣获“湖北省五一劳动奖状”、武汉市和谐企业称号。

一是品牌经营有声有色。各经营公司展开新一轮迭代招商和布局调整，品牌特色更加鲜明。鞋包化妆数码休闲公司重划卖场区域，引进“荟诗”“3CE”等 18 个新品，升级“沙驰”等 80 个专柜形象，引入“生活馆模式”改变鞋包区“千店一面”格局，数码区成长为市内最大手机卖场。女装休闲运动装公司坚持以名品带动全局，新进“娜尔思”等 20 余家新品；与对手同牌的 40 个专柜中，“欧时力”等 30 家专柜销售实现完胜，扩大了商圈竞争优势。男服黄金家居公司针对市

场变化调整招商品类，增设中老年女装区；引入“中华立领”等品牌，男装阵营更为丰盈。儿童餐饮运动公司调整卖场面积超 6000 平米，引进“小太平鸟”“百世威儿童乐活城”等 22 家童装童玩，打造集游乐、幼教、手工、服饰零售于一体的互动体验式少儿乐园。

二是业态打造吸客明显。着眼亲子娱乐、健康生活、特色餐饮、家居品味、温馨住宿五大板块，辅之各类加盟体验业态，增加了顾客黏度。突出“冰雪奇园”引领作用，多渠道宣传推广吸引客流，全年接待人次稳步增长，“儿童节”当天刷新入园人数、单日销售两项纪录。将原三号通道蝶变“简食街”，成为商圈美食小吃新标杆；精品酒店开业即获市场好评。自营“东作云”红木馆致力品类延伸和以文促商，年销售同比增长 35.66%；与之交融互补的“今华定制”高端服饰项目，满足了顾客个性化消费需求。儿童餐饮运动公司新招“良古艺术餐厅”等新派餐厅，主题化店内设计和特色化餐品风味，使区域餐饮品牌呈现新生机。女服休闲运动装公司引进“梦丝丝养生会所”等服务业态，丰富了顾客消费体验。

三是促销活动有质有效。创新运用“微营销”等模式，全年开展整体营销 24 次，大型节假日、双休实现销售 2.8 亿元，占总销售 53%。女服休闲运动装公司发挥领头雁作用，特卖、内卖、团购轮番上阵，180 场专场特卖创销 1060 万元。男服黄金家居公司“柒牌”“九牧王”“劲霸”等联动促销形成共赢，创销能力占男装总销售 42.6%，“柒牌”销售居全省单店第一。黄金类加大比价促销力度，“周大福”“六福”继续领跑商圈。鞋包化妆数码休闲公司以主力品牌特卖带动全场，利用客户沙龙、员工内购、走秀路演等多重形式吸引消费，日化、皮鞋、数码区域强势地位加固。儿童餐饮运动公司以“儿童剧场”贯穿总体营销，130 场表演竞技类活动集聚大人气；餐饮区在 6 月推出预存即送无门槛代金券活动，炒热了淡季。

2、银座购物中心经营开创新局。紧扣“创效、创新”主题，围绕业绩、品牌、业态、管理四个重点稳健发力，破局创新，呈现出“销售利润双增长，招商调整双提升”的可喜局面。全年销售超百万品牌 54 家，200 万以上品牌 18 家，300 万以上品牌 9 家，过千万品牌 3 家，抢占了商圈竞争先机。

一是全力促销，确保销售放量。紧扣节日营销热点，主题促销求活求新，部门促销品牌出彩，微信营销扩大影响，全年 21 场整体营销中 16 场销售增幅均为两位数。三大经营公司新品、名品、季节商品、关联商品轮番出击，形成“爆点”。女装公司紧盯换季出货，“鄂尔多斯”“红人”“水星家纺”等热卖掀起了销售高潮。综合公司黄金类促销让利贯穿节假日和双休，鞋类品牌专场特卖会、化妆品迷你走秀与美容课堂、烟酒部花车团购销售等均收到不俗效果。男装公司热卖不断档，共推出专场特惠 70 档，创销 200 万元，拉升了客流。

二是经营出新，品牌招商显亮点。三大经营公司将知名成熟品牌引进作为招商主攻方向，新招品牌 35 家，调整升级品牌 31 个。女装公司引进“欧时力”等 16 个品牌，提档“拉夏贝尔”等 12 个品牌，调整面积 5000 平米，品牌更加鲜活，布局更为精致；携手“卡索”女装开启商场自营先河的同时，引进集团自营品牌“今华定制”，弥补了经营短板。男装公司大刀阔斧调布局，带活扮靓偏厅死角，招入“劲霸”等 9 个服饰品牌，“美津浓”等 18 家品牌新装升级，调整面达 40%。综合公司完善品牌结构，引进女鞋品牌“琬迪”，调整“达芙妮”集合店，与“COZY”“卓诗尼”等风格统一；移位“老凤祥”，装修“周大福”“新金珠宝”等，新老楼黄金珠宝区形象焕然一新；引入“植物养发馆”，带活了后区人气。

三是业态升级，卖场更具活力。根据文体教育休闲新定位，知音站台公司点招“巨龙教育”“大米先生”等业内知名连锁业态，为稳定物业收入奠定了基础。对现有物业继续稳商扶商，营造“来知音站台就是知音”的良好氛围，实现一二楼满、三楼稳、四五楼活的既定目标。杨泗港仓库仓租率达到 100%。综合公司升级“小吃街”更名为“简食街”，小吃区与烟酒、滋补品、进口商品区浑然一体，“食在银座”特色凸显。男装公司引进“多芬艺术学校”“尚武道跆拳道馆”等教育机构。女装公司以知名餐饮品牌“老村长”替换原“橱窗”餐饮，招入“信诺教育培训”点亮偏角。

3、武展购物中心效益持续攀高。坚持“实价、实惠”的经营定位和差异化发展策略，满足顾客多元体验式消费需求，整体形象、经营档次、创效水平不断提升，连续三年提前一个月完成利润计划。

一是拓新提档，经营品质再提升。重点攻克本商圈尚无且适销对路的时尚品牌，全年引进“太平鸟”等 17 个服装品牌和“摩摩哒椅”“全民 K 歌”2 个休闲小业态。升级现有品牌，装饰水平与国内主流卖场同步，品牌形象向市场 A 类店看齐，新品上货率超 90%。深挖经营潜力，女装区“太平鸟”进驻后同位置平效同比增长 226%，男装区调整后“子夫”“杰克琼斯”等品牌销售大幅上扬。

二是发挥优势，以销促效彰显特色。坚持新款正价的同时加大特卖力度，开展品牌特卖 203 场，实现销售 2438 万元。“元旦”“妇女节”“儿童节”等销售增幅均超 20%。“圣迪奥”“红袖”“卡玛”均保持高增长，其中“圣迪奥”年销近 500 万元，稳坐全省单店销售头把交椅。全年销售超百万品牌达 55 家，其中 200 万以上 18 家，300 万以上 6 家，400 万以上 2 家。

三是深度整合，餐饮配套不断完善。全力打造“食在武展”特色，优化餐饮品牌结构，引进“家有好饭”“美猴王面馆”等知名连锁餐饮，提档升级“大米先生”等名小吃，“餐饮连商场，业态

促人气”格局优势进一步放大。积极稳商扶商，回廊及其他物业租赁收租率达100%，租金同比增长10.9%。

（二）会展中心继续坚持“创四优促两升”工作主线，以提升综合创效能力为中心，外延发展与内涵升级两手抓，收入利润实现双超，提前一个月完成全年利润计划。入选全国展览业首批重点联系企业榜单，被外媒评为最具代表性的武汉地标。

1、展览公司稳居行业龙头。结合经营实际，及时调整内部组织架构，运营水平、服务质量全面提升，提前一个月完成全年收入利润计划。坚持大小齐抓、展销结合、招展引展并举的方针，新引进“武汉特许加盟展”等展览项目10个，新展收入较去年增加600余万元。积极培育扶持品牌消费类展览，全年18个大展中，“第四届中国(武汉)国际茶产业博览会”参展企业超500家，观展人员逾11万人，签约交易金额突破10亿元；“华夏家博会”排期增至一年四期，在国内18个城市同期举办的8月档现场交易金额位居全国第三。延伸展览工程业务，承接特装工程55个，累计搭建展位12000个，实现收入近300万元。完善车场管理，在停车位减少20%的情况下，泊车收入同比增长11.5%。

2、会议酒店公司多元营销创效。加强会议、住宿、餐饮等版块间配套联动，以长江厅举办大型活动为龙头，深挖“房、会、餐”一体化综合营销服务项目。将中心主楼物业项目纳入统一管理，优化了业态组合。提升服务质量，灵活调整房费，拓展线上营销。针对市场变化调整会务方向，承接学术论坛、企业招商会、公司培训会、棋牌比赛等会务服务，10万元以上大单客户达19家，20万元以上客户占其中的8家，大单活动累计收入371万元。发挥雅竹厅功能多样、承载力强的优势，开发婚宴市场，举办大型婚宴6场，总收入逾25万元。探索酒店连锁经营模式，21世纪精品酒店顺利开张，广受客户好评。

3、综合公司深挖资源潜能。充分利用现有广场和物业资源，不断寻找新的创效突破口，收入、利润实现双超。依托各类汽车网站塑造中心车展品牌，举办“521车网车展”“北京团车网车展”等一批规模大、收益高、形象好的活动44场，其中10万元以上活动26场。积极外联做好酷暑巡展，“特技人秀”等项目增加了淡季收入。广场活动全年实现收入500万元，累计使用面积82.96万平方米，场地综合使用率达22.73%。地下车场引入车牌识别系统并开通多种线上缴费功能，提高了客户泊车的舒适度和便捷度，全年实现停车收入490万元。“华酒城”入驻中心南馆，扮靓了名店街外部形象。

（三）充分利用多年来积累的发展实力和在项目运作、建设等方面的丰富经验，抢抓机遇，乘势而上，坚定不移推项目，在商业地产、资本运作上又有新进展。



1、21 世纪购物中心东扩项目取得实质进展。随着东、西大门改造、精品酒店、立体停车楼、象鼻观光梯等建设完工，购物中心内外形象升级全面完成，其体量、品质占据着武汉商业零售业高地，为新一轮发展创造了条件。按照“以储代征，以租代储”思路，继续推动与宜昌、松宜和荆州三个“汉办”资产置换工作，完成宜昌、松宜“汉办”租赁合同签订，为下步继续东扩南连，推动购物中心向武汉第一看齐打下了基础。

2、商业地产储备项目稳健运作。一是密切跟进咸宁温泉山庄改扩建项目。针对咸宁市“两山一河”整体规划需要调整地块用地性质新情况，及时调整战略，先行收回公司前期垫付的办公费用 300 万元，继续跟进土地置换或转让事宜，争取收益最大化。二是相机启动杨泗港改造项目。拟将仓库改建为具有现代概念的商务港，现改造方案正在加紧设计，已完成外立面效果设计。三是知音站台改建。拟建设 2 栋超高层“双子楼”群，西与归元片区改造全面对接，东与汉商银座联袂一体。

#### （四）配套业务进一步拓展，自营业务取得新突破

婚纱照材城围绕婚庆业消费市场需求主动调整，加快向民用零售转型步伐，做优做强婚纱摄影、影视器材、婚庆婚恋、教育培训四大板块特色。在“稳市、稳商、稳收”和“提档升级”上下深功，引进“花间集摄影”等 28 家优质商户，升级商户 40 家，续约商户 237 家，市场整体形象、经营品味不断提升。挖潜经营场地效益，将主楼二楼 A 区 100 余方空地转租，把四楼 C 区仓库整体搬迁至五楼，新增营业面积 1000 平米。将主楼四楼打造集器材消费、摄影体验培训于一体的“咔拍影像学院”，填补了市场需求。在行业市场持续低迷的情况下，全年主楼收入再过千万，利润再破 400 万大关。

贸易公司在储值卡提身价、增品质上做文章。扩大储值卡覆盖面，储值卡业态签约商户达到 35 家。完善售卡激励机制，提高对商户的服务水平。开拓业务新渠道，全力做好自营业务，全年新开 5 家“明天特爱屋”进口商品驿站，先后在 21 世纪购物中心和银座购物中心开设“家居精品生活馆”，填补了业务空白，锻炼了经营团队。

银座置业公司积极探索高效物管模式，提高经营服务品质。分片分段改造升级地下停车场，加强阳光街、银座楼栋环境卫生管理，经营环境和配套设施大为改善。妥善解决银座拆迁遗留纠纷 30 余次，主动协调规划、园林、建管等职能部门完成 F 栋不动产登记。全年经营利润再过千万。

## 2 导致暂停上市的原因

适用 不适用

3 面临终止上市的情况和原因

适用 不适用

4 公司对会计政策、会计估计变更原因及影响的分析说明

适用 不适用

5 公司对重大会计差错更正原因及影响的分析说明

适用 不适用

6 与上年度财务报告相比，对财务报表合并范围发生变化的，公司应当作出具体说明。

适用 不适用

截至报告期末，纳入合并财务报表范围的子公司共计 10 家，详见本附注（九）1 所述。

本报告期合并财务报表范围变化情况详见本附注（八）所述。