

证券代码：000715

证券简称：中兴商业

公告编号：ZXS2017-05

中兴-沈阳商业大厦(集团)股份有限公司

2016 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	公务原因	李晓航
刘思军	董事	公务原因	吕伟顺

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 2016 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 0.70 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	高仲	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	024-23838888-3090	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，辐射辽宁主要城市。面对互联网经济以及电子商务的快速发展，公司2013年成立电商全资子公司，2014年正式上线运营，期间不断开展多种尝试，调整思路 and 经营方向，推进与实体店线上线下融合发展。

公司经营模式主要包括联营、自营及物业租赁，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男女服装、钟表眼镜、黄金珠宝、家居电器、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，最大限度降低商品采购成本。

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）行业发展情况

2016年，随着改革深入推进和稳增长措施的不断落实，我国经济整体缓中趋稳，稳中向好，但下行压力依然存在。国家统计局公布的数据显示，2016年国内生产总值实现74.4万亿，同比上升6.7%，较上年回落0.2个百分点。受宏观经济增长下行及政策变动等影响，零售业整体增长趋缓。根据国家统计局的数据显示，2016年社会消费品零售总额33.2万亿，名义增长10.4%，较上年回落0.3个百分点。随着信息时代快速发展，网上购物快速增长，购物中心、城市奥莱、便利店等新兴业态迅速崛起，不断壮大，消费渠道、消费模式更加多元化，传统零售百货受到分流和蚕食。据统计显示，2016年“双11”当天，淘宝、天猫实现销售1200个亿，较上年增长24%；而据中华全国商业信息中心的监测数据，2016年全国百家重点大型零售企业商品零售额同比下降0.5%，降幅相比上年继续扩大0.4个百分点，传统百货零售行业增长进一步趋缓。

2016年公司经营情况与传统百货零售行业发展趋势基本一致。

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

公司是否因会计政策变更及会计差错更正等追溯调整或重述以前年度会计数据

☐ 是 ☒ 否

单位：人民币元

	2016 年	2015 年	本年比上年增减	2014 年
营业收入	2,441,495,734.11	2,769,640,678.93	-11.85%	3,134,352,295.50
归属于上市公司股东的净利润	88,671,089.25	69,869,014.26	26.91%	83,690,595.64
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	85,703,205.53	101,261,895.77	-15.36%	109,688,954.62
经营活动产生的现金流量净额	50,720,349.16	73,299,457.67	-30.80%	28,724,394.59
基本每股收益（元/股）	0.32	0.25	28.00%	0.3
稀释每股收益（元/股）	0.32	0.25	28.00%	0.3
加权平均净资产收益率	7.49%	6.14%	1.35%	7.84%
	2016 年末	2015 年末	本年末比上年末增减	2014 年末
总资产	2,128,197,071.41	2,167,353,299.16	-1.81%	2,231,761,866.79
归属于上市公司股东的净资产	1,215,194,662.67	1,146,053,363.36	6.03%	1,098,216,246.97

(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	674,947,277.48	600,248,314.74	529,855,394.62	636,444,747.27
归属于上市公司股东的净利润	9,947,013.00	14,612,890.68	6,685,325.22	57,425,860.35
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	16,782,901.21	21,354,127.44	15,647,392.29	31,918,784.59
经营活动产生的现金流量净额	-10,343,978.99	20,903,589.81	39,342,161.29	818,577.05

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

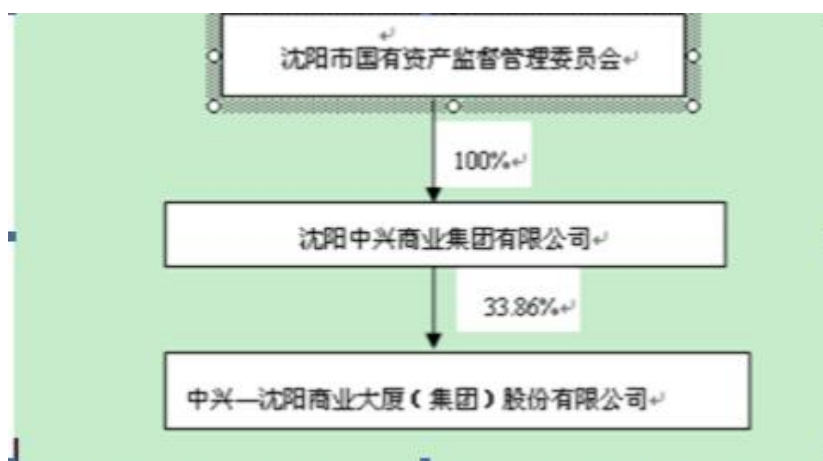
报告期末普通股股东总数	16,601	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	15,256	报告期末表决权恢复的优先股股东总数		年度报告披露日前一个月末表决权恢复的优先股股东总数	
前 10 名股东持股情况							
股东名称	股东性质	持股比例	持股数量	持有有限售条件的股份数量	质押或冻结情况		
					股份状态	数量	
沈阳中兴商业集团有限公司	国家	33.86%	94,458,091				
杭州如山创业投资有限公司	其他	10.04%	28,000,000		质押	28,000,000	
大商集团有限公司	其他	9.97%	27,807,154				
大商投资管理有限公司	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	2.49%	6,948,568				
张伟东	境内自然人	0.61%	1,708,070				
李国俊	境内自然人	0.40%	1,126,265				
崔艳	境内自然人	0.31%	864,000				
招德明	境内自然人	0.30%	840,000				
上述股东关联关系或一致行动的说明		公司前十名股东中，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 6,948,568 股，张伟东通过客户信用账户持有公司股份 1,686,870 股，李国俊通过客户信用账户持有公司股份 1,063,365 股，崔艳通过客户信用账户持有公司股份 856,000 股，招德明通过客户信用账户持有公司股份 840,000 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

☐ 适用 ☒ 不适用

三、经营情况讨论与分析

1、报告期经营情况简介

本公司请投资者认真阅读本年度报告全文，并特别注意下列风险因素

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

否

2016年，面对宏观经济下行、消费持续低迷、市场竞争加剧及消费渠道多元化等多重因素影响，公司以吸引客流、提升人气、扩大销售为目标，加大营销管理力度，优化商品结构，丰富业态功能，美化消费空间，遏制销售下滑势头，实现公司平稳向好发展。报告期，公司实现营业收入244,149.57万元，同比下降11.85%；归属于上市公司股东的净利润8,867.11万元，同比增加26.91%。

1、革新营销思路，创新营销策划，以会员节、年中庆、服装节等活动为重点，以重要传统节日为节点，统筹策划公司总体活动、卖区特色活动和品牌推广活动；全力抓好会员营销，有效开展会员促销及会员招募和唤醒工作，会员总数达到30.2万人，会员数量和质量进一步优化；全面加强现场管理，优化购物环境，全面提升服务形象和服务品质。

优化品牌组合，明确经营特色，提升经营档次，有效提升品牌力、营销力和竞争力；优化业态组合，合理规划功能服务区，引进异业项目，进一步强化服务功能，提升吸客能力。

2、着力推进“一体两翼”发展。中兴新一城积极拓展多业态经营，将体育产业、文创产业与商业运营有机结合，广泛开展体验式营销，积极打造东北首家具有原创及文创概念的“长安里”项目，加快购物中心化转型升级，有效实现客流提升，销售增长。

连锁超市以调整品牌布局为切入点，强化农超对接，加强快消品直采，降低成本；加强商品储存及运输流程管控，多措并举，提升利润空间。

全面优化中兴云购电商业务，果断调整经营方向，加强平台盈利项目拓展，充分利用自有媒体资源宣传推广，积极服务实体店。

3、着力开展管理创新。强化财务及内控管理，规范货币资金、收银流程及发票管理；强化人力资源管理，扩展人力资源配置职能，通过外部招聘和内部竞聘相结合的形式，完善企业用人机制。

推进移动支付和移动收款方式的应用，实现微信、支付宝及移动POS收款；完成停车管理系统升级改造，实现车辆号牌

智能识别入场和缴费渠道多样化，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
百货	2,344,637,720.80	387,589,500.15	16.53%	-12.05%	-11.45%	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

报告期内营业收入、营业成本和归属于上市公司普通股股东的净利润总额没有发生重大变化。

归属于上市公司普通股股东的净利润构成较前一报告期有部分变化：1、由于辽宁省抚顺市中级人民法院对公司全资子公司抚顺中兴时代广场商业有限公司因房屋租赁合同纠纷案做出一审判决，截止2016年12月31日，子公司基于谨慎性考虑对此诉讼事项计提预计负债，减少归属于上市公司普通股股东的净利润；2、对带薪离岗返岗员工已计提的辞退福利进行相应调整，增加归属于上市公司普通股股东的净利润。

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

根据《增值税会计处理规定》（财会〔2016〕22号）的规定，2016年5月1日之后发生的与增值税相关交易，影响资产、负债等金额的，按该规定调整。利润表中的“营业税金及附加”项目调整为“税金及附加”项目，房产税、土地使用税、车船使用税、印花税等原计入管理费用的相关税费，自2016年5月1日起调整计入“税金及附加”。调增合并利润表税金及附加本年金额12,383,917.18元，调减合并利润表管理费用本年金额12,383,917.18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

2017 年 3 月 18 日