

# 中兴—沈阳商业大厦（集团）股份有限公司

## 2022 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。

所有董事均已出席了审议本报告的董事会会议。

非标准审计意见提示

适用 不适用

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

适用 不适用

公司计划不派发现金红利，不送红股，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。

联营模式主要涉及国际精品、男女服装、钟表眼镜、黄金珠宝、家用电器、鞋品皮具、运动休闲、针织床品及部分化妆品等品类，通过与供应商签订联合销售合同，约定结算扣率和费用承担方式，实现与供应商利益共享、风险共担。

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，一是经营场所内餐饮异业等租赁经营；二是商务写字间租赁经营。

##### （2）行业发展状况

2022 年以来，随着促消费政策发力显效，消费市场逐步回暖。国家统计局公布的数据显示，经初步核算，2022 年国内生产总值实现 1,210,207 亿元，同比增长 3.0%。社会消费品零售总额 439,733 亿元，同比下降 0.2%，其中 12 月份社会消费品零售总额同比下降 1.8%；全国网上零售额 137,853 亿元，同比增长 4.0%，其中实物商品网上零售额 119,642 亿元，同比增长 6.2%，占社会消费品零售总额的比重为 27.2%。

2022 年公司经营情况与百货零售行业发展趋势基本一致。面对复杂多变的外部形势，中兴商业秉承“三个有利”企业价值观，牢固树立“以顾客为中心”的价值理念，以变应变，强化价值营销，精准宣传推广，努力提升销售业绩，抢占市场份额，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

	2022 年末	2021 年末	本年末比上年末增减	2020 年末
总资产	2,402,926,707.82	2,443,708,408.82	-1.67%	2,320,556,347.39
归属于上市公司股东的净资产	1,735,444,051.02	1,657,701,788.75	4.69%	1,542,582,883.83
	2022 年	2021 年	本年比上年增减	2020 年
营业收入	693,300,673.64	867,994,832.46	-20.13%	858,484,490.46
归属于上市公司股东的净利润	85,625,744.93	135,904,851.92	-37.00%	97,015,172.20
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	84,038,387.59	116,067,025.71	-27.59%	88,145,972.38
经营活动产生的现金流量净额	58,727,264.64	158,764,771.83	-63.01%	145,138,094.30
基本每股收益（元/股）	0.21	0.33	-36.36%	0.23
稀释每股收益（元/股）	0.21	0.33	-36.36%	0.23
加权平均净资产收益率	5.07%	8.48%	-3.41%	6.41%

#### (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	209,602,271.29	149,527,202.43	181,716,911.19	152,454,288.73
归属于上市公司股东的净利润	19,407,731.05	4,575,236.33	24,029,133.13	37,613,644.42
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	19,040,237.45	3,821,115.17	23,791,561.48	37,385,473.49
经营活动产生的现金流量净额	-35,195,878.37	82,291,997.82	26,015,229.52	-14,384,084.33

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

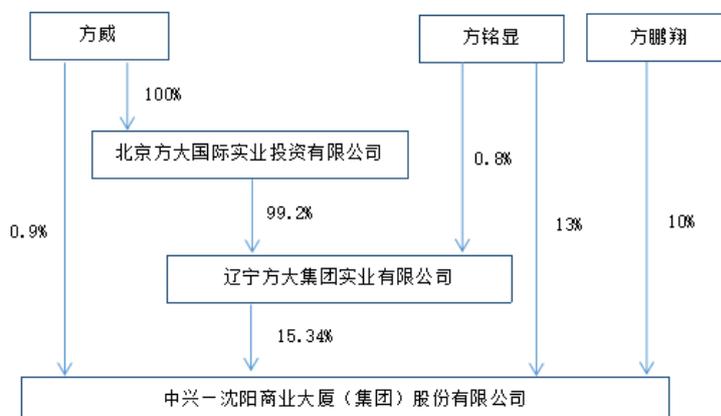
报告期末普通股股东总数	31,637	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	29,073	报告期末表决权恢复的优先股股东总数		年度报告披露日前一个月末表决权恢复的优先股股东总数	
前 10 名股东持股情况							
股东名称	股东性质	持股比例	持股数量	持有有限售条件的股份数量	质押、标记或冻结情况		
					股份状态	数量	
辽宁方大集团实业有限公司	境内非国有法人	15.34%	63,751,569				
方铭显	境内自然人	13.00%	54,043,462				
方鹏翔	境内自然人	10.00%	41,571,894				
大商投资管理有限公司	其他	6.95%	28,898,459		质押		28,894,500
大商集团有限公司	其他	6.90%	28,676,265		质押		16,605,500
沈阳中兴商业集团有限公司	国有法人	3.86%	16,026,963				
张正舟	境内自然人	1.36%	5,653,900				
沈阳新松机器人自动化股份有限公司	其他	1.05%	4,356,300				
方威	境内自然人	0.90%	3,741,390				
段明元	境内自然人	0.51%	2,140,800				
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、方铭显、方鹏翔为一致行动人；大商集团有限公司与大商投资管理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）	公司股东张正舟未通过普通证券账户持有公司股份，通过长城证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有 5,653,900 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、在年度报告批准报出日存续的债券情况

适用 不适用

## 三、重要事项

### 1. 股东减持股份事项

(1) 公司于 2022 年 4 月 22 日收到股东沈阳国科经营管理有限公司出具的《关于通过大宗交易减持股份的告知函》及《简式权益变动报告书》，沈阳国科于 2022 年 4 月 20 日、4 月 21 日减持公司股份 7,712,500 股（占公司总股本的 1.86%）。本次减持后，与一致行动人沈阳中兴商业集团有限公司合计持有公司股份比例下降至 5%以下。

具体内容详见巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）2022 年 4 月 23 日刊登的《关于与一致行动人合计持股 5%以上股东减持股份比例超过 1%暨减持至 5%以下的权益变动提示性公告》（公告编号：ZXS2022-29）及《简式权益变动报告书》。

(2) 公司于 2023 年 1 月 3 日收到股东大商集团有限公司出具的《大商集团有限公司关于减持的告知函》及《简式权益变动报告书》，大商集团于 2022 年 12 月 30 日减持公司股份 19,990,000 股（占公司总股本的 4.81%）。

具体内容详见巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）2023 年 1 月 4 日刊登的《关于持股 5%以上股东减持股份比例超过 1%暨权益变动达到 5%的提示性公告》（公告编号：ZXS2023-03）及《简式权益变动报告书》。

### 2. 控股股东股份转让事项

2022 年 5 月 18 日，公司控股股东方大集团与方铭显、方鹏翔分别签署了《股份转让协议》，将所持公司 54,043,462 股股份（占公司总股本的 13.00%）以 5.30 元/股的价格协议转让给方铭显；将所持公司 41,571,894 股股份（占公司总股本的 10.00%）以 5.30 元/股的价格协议转让给方鹏翔，并于 2022 年 6 月 23 日完成过户手续。本次股份转让完成后，方大集团与一致行动人方威先生、方铭显、方鹏翔仍合计持有公司股份 163,108,315 股，占公司总股本的 39.24%，公司控股股东、实际控制人未发生变化。

具体内容详见巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）2022 年 5 月 20 日、2022 年 6 月 25 日刊登的《关于控股股东协议转让部分股份暨权益变动的提示性公告》（公告编号：ZXS2022-36）《简式权益变动报告书》及《关于控股股东协议转让部分股份完成过户登记的公告》（公告编号：ZXS2022-37）。

### 3. 全资子公司注销事项

2021 年 2 月 28 日，公司召开第七届董事会第二十一次会议，审议通过了《关于注销全资子公司的议案》，为进一步整合业务资源，形成营销合力，提升运营效率，同意注销全资子公司沈阳中兴文化传媒有限公司。2022 年 3 月 21 日，中兴传媒完成注销登记。

具体内容详见巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）2022 年 3 月 23 日刊登的《关于全资子公司注销完成的公告》（公告编号：ZXS2022-12）。

### 4. 设立全资子公司事项

2022 年 3 月 15 日，公司召开第七届董事会第三十五次会议，审议通过了《关于设立全资子公司的议案》，为加快业务拓展步伐，扩大经营规模，推动模式创新和业态创新，同意公司以自有资金 500 万元投资设立全资子公司，作为轻资产运营及新业务拓展平台。全资子公司沈阳中兴商业管理咨询有限责任公司于 2022 年 3 月 25 日注册成立。

具体内容详见巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）2022 年 3 月 16 日、2022 年 3 月 29 日刊登的《关于设立全资子公司的公告》（公告编号：ZXS2022-08）及《关于全资子公司完成工商注册登记的公告》（公告编号：ZXS2022-13）。

中兴—沈阳商业大厦（集团）股份有限公司  
董 事 会  
2023 年 3 月 30 日