

中兴-沈阳商业大厦（集团）股份有限公司

2020 年半年度报告摘要

一、重要提示

本半年度报告摘要来自半年度报告全文，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半年度报告全文。

除下列董事外，其他董事亲自出席了审议本次半年报的董事会会议

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
-----------	-----------	-----------	--------

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

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	
电话	024-23837309	024-23838888-3703	
电子信箱	zqb715@zhongxingsy.com	zqb715@zhongxingsy.com	

2、主要财务数据和财务指标

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	上年同期	本报告期比上年同期增减
营业收入（元）	402,926,253.26	1,374,470,552.16	-70.68%
归属于上市公司股东的净利润（元）	-10,820,917.18	88,356,656.29	-112.25%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	11,038,470.66	56,344,272.32	-80.41%
经营活动产生的现金流量净额（元）	22,318,888.71	130,374,042.16	-82.88%
基本每股收益（元/股）	-0.03	0.21	-114.29%

稀释每股收益（元/股）	-0.03	0.21	-114.29%
加权平均净资产收益率	-0.73%	6.37%	-7.10%
	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）	2,231,378,167.78	2,293,137,964.85	-2.69%
归属于上市公司股东的净资产（元）	1,434,746,794.45	1,478,825,226.83	-2.98%

3、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末普通股股东总数	12,099		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	48,640,500
大商投资管理有限公司	其他	6.95%	28,898,459		质押	28,894,500
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	国有法人	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	0.62%	2,566,500			
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；大商集团有限公司与大商投资管理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。					
参与融资融券业务股东情况说明（如有）	杭州如山创业投资有限公司通过普通证券账户持有公司股份 11,920,000 股，通过华泰证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有公司股份 13,225,389 股，合计持有公司股份 25,145,389 股；李国俊通过普通证券账户持有公司股份 321,000 股，通过新时代证券有限责任公司客户信用交易担保证券账户持有公司股份 2,245,500 股，合计持有公司股份 2,566,500 股。					

4、控股股东或实际控制人变更情况

控股股东报告期内变更

适用 不适用

公司报告期控股股东未发生变更。

实际控制人报告期内变更

适用 不适用

公司报告期实际控制人未发生变更。

5、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。

6、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，且在半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

今年以来，持续严峻的市场形势加剧行业竞争，突发疫情更令行业雪上加霜。面对新形势和新困难，公司干部员工坚持“三个有利”原则，落实“四个面对”工作举措，打造“你+我家 中兴大厦”家庭消费文化，开拓创新，销售赋能。上半年销售同比降幅逐渐收窄，实现了难得的经营向好趋势。

(1) 结构调整，店铺升级，全品牌协同。疫情期间，通过与大的品牌集团良好沟通与互动，得到了合作伙伴的充分信任与支持，不仅没有减少投放，反而加大投入，极大提振市场和消费信心，促进品牌引进和客流回归。与品牌集团深化合作，完成始祖鸟、阿迪达斯、爱慕先生、华为授权体验店等82个重点品牌扩店升级及引进。

(2) 精准分析，及时调整，全方位促销。特殊时期精准分析行业动态，及时调整经营节奏和营销思路，加强线上营销，拓展销售渠道，积极开发客群资源。上半年，共开展营销活动10档，取得了良好的活动效果。

(3) 积极转型，打通线上，全渠道发展。“中兴大厦+”小程序累计访问人数86.3万人，累计访问量1,296.1万次，新增小程序会员8.62万人，累计会员总数近10万人，单日交易额最高突破百万元。积极举办“总裁走进直播间”“金牌主播挑战赛”“运动品牌联合直播”“云餐饮直播”等活动，小程序运行日趋稳定和成熟。

(4) 降本增效稳固推进。在不降质量、保证安全前提下，深入开展全面降成本“大干一百天”工作，通过采取停止保洁业务外委，规范各项补贴标准，降低各种手续费、管理费，加强资产管理节能降耗，合理规划库房增加使用面积等全面降本增效。

(5) 优化人力资源管理。实施机构及人员调整，重新组建“八部一室”组织架构。实施干部调整，精简高效。实施岗位缩编，组建自有保洁队伍，内部挖潜。坚持内部竞聘与社会招聘并举，优化人才年龄结构和梯队建设。

(6) 加强资金管理创效。全面贯彻执行财务管理制度，强化备用金盘点。严格发票管理，严控发票开具的规范性、真实性。严格执行货币资金收款流程，按合同约定取费。加强实地考察及往来账务清理，堵塞跑冒滴漏。关注并合理调动资金，实现资金效益最大化。

(7) 加强资产配置管理。建立2020资产管理库，完善资产管理流程，强化资产实名制领用管理。增加季度资产抽盘机制，确保账物相符，资产合理高效使用。完成CRM10.0系统升级，实施双层停车系统改造，服务经营工作。

2、涉及财务报告的相关事项

(1) 与上一会计期间财务报告相比，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

新收入准则

财政部于2017年颁布了《企业会计准则第14号——收入（修订）》（以下简称“新收入准则”），本公司经第七届董事会第十一次会议决议自2020年1月1日起执行该准则，对会计政策相关内容进行了调整。

本公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务的控制权时，确认收入。在满足一定条件时，本公司属于在某一时段内履行履约义务，否则，属于在某一时点履行履约义务。合同中包含两项或多项履约义务的，本公司在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品或服务的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务，按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。

本公司依据新收入准则有关特定事项或交易的具体规定调整了相关会计政策。例如：主要责任人和代理人的区分、预收款项等。

本公司已向客户转让商品而有权收取对价的权利，且该权利取决于时间流逝之外的其他因素作为合同资产列示。本公司

已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务作为合同负债列示。

本公司根据首次执行新收入准则的累积影响数，调整本公司2020年年初财务报表相关项目金额，对2020年年初留存收益没有影响，未对比较财务报表数据进行调整。

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目	影响金额 (2020年1月1日, 元)
	递延收益	-15,514,700.00
因执行新收入准则，本公司将与提供服务相关、不满足无条件收款权的收取对价的权利计入合同资产；将与销售商品相关的预收款项、递延收益重分类至合同负债。	预收款项	-284,657,863.78
	合同负债	94,651,755.83
	其他应付款	195,300,430.90
	应交税费	10,220,377.05

(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) 与上一会计期间财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

适用 不适用

与上一会计期间财务报告相比，本报告期公司合并报表范围新增1家非全资子公司东乡族自治县方大盛东包装制作有限公司，生产经营地为甘肃省临夏州东乡族自治县。

中兴—沈阳商业大厦（集团）股份有限公司
董 事 会
2020年8月26日