

# 中兴一沈阳商业大厦（集团）股份有限公司

## 2020 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。

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

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 2020 年末股本总数 415,718,940 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 0.50 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	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、便利店、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。

联营模式下，公司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，与供应商利益共享、风险共担。联营模式主要涉及品类包括国际精品、男女服装、钟表眼镜、黄金珠宝、家居电器、鞋品皮具、运动休闲、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**

2020年新冠肺炎疫情对消费市场造成前所未有的冲击。根据国家统计局发布的数据显示，2020年社会消费品零售总额实现391,981亿元，同比下降3.9%，其中城镇消费品零售额339,119亿元，同比下降4.0%，乡村消费品零售额52,862亿元，同比下降3.2%。随着我国疫情防控取得重大战略成果，扩大内需、促进消费等政策措施逐步落地见效，消费市场稳步复苏、持续回升，8月份社会消费品零售总额增速由负转正，此后连续保持正增长。2020年，公司经营情况与传统百货零售行业发展趋势基本一致。

2020年，沈阳商业竞争更为激烈。沈阳中街重新开街亮相，商圈优势更加突出。此外，金廊商圈和浑南商圈发展迅速，大型商业项目陆续开业，在为整体商业注入活力的同时，也进一步加剧了商业供应量过剩的局面。

面对新形势、新困难，公司积极转变思想，精准分析行业动态，狠抓创新经营，及时调整经营节奏和营销思路，积极拓展“中兴大厦+”小程序线上销售，提升管理质量，最大限度减少疫情带来的不利影响，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

	2020 年	2019 年	本年比上年增减	2018 年
营业收入	858,484,490.46	2,702,172,506.80	-68.23%	2,551,465,479.53
归属于上市公司股东的净利润	97,015,172.20	154,319,737.05	-37.13%	90,287,114.32
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	88,145,972.38	122,963,885.68	-28.32%	94,847,884.08
经营活动产生的现金流量净额	145,138,094.30	156,014,294.51	-6.97%	105,894,699.12
基本每股收益（元/股）	0.2334	0.3712	-37.12%	0.2172
稀释每股收益（元/股）	0.2334	0.3712	-37.12%	0.2172
加权平均净资产收益率	6.41%	10.91%	-4.50%	6.87%
	2020 年末	2019 年末	本年末比上年末增减	2018 年末
总资产	2,320,556,347.39	2,293,137,964.85	1.20%	2,170,065,168.41
归属于上市公司股东的净资产	1,542,582,883.83	1,478,825,226.83	4.31%	1,346,825,969.78

**(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	203,896,967.60	199,029,285.66	224,515,913.23	231,042,323.97
归属于上市公司股东的净利润	-22,680,696.44	11,859,779.26	29,211,622.64	78,624,466.74
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-405,101.54	11,443,572.20	28,429,891.30	48,677,610.42
经营活动产生的现金流量净额	-43,973,509.98	66,292,398.69	133,184,988.61	-10,365,783.02

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

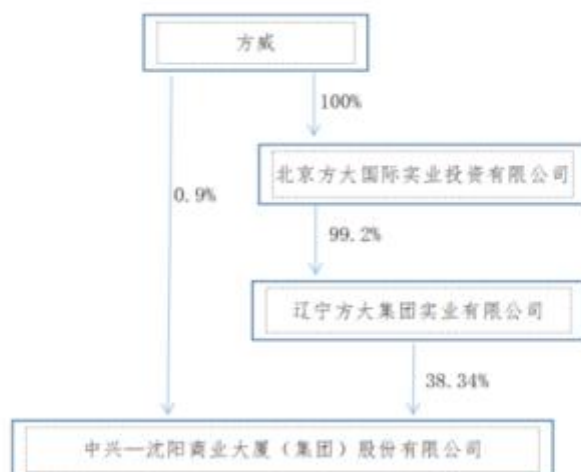
报告期末普通股股东总数	11,404	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	12,168	报告期末表决权恢复的优先股股东总数		年度报告披露日前一个月末表决权恢复的优先股股东总数	
前 10 名股东持股情况							
股东名称	股东性质	持股比例	持股数量	持有有限售条件的股份数量	质押或冻结情况		
					股份状态	数量	
辽宁方大集团实业有限公司	境内非国有法人	38.34%	159,366,925				
大商集团有限公司	其他	11.71%	48,666,265		质押	48,640,500	
大商投资管理有限公司	其他	6.95%	28,898,459		质押	28,894,500	
杭州如山创业投资有限公司	其他	5.00%	20,785,832				
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%	2,567,000				
上述股东关联关系或一致行动的说明	公司前十名股东中，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 11,967,443 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 8,818,389 股，合计持有公司股份 20,785,832 股；李国俊通过普通证券账户持有公司股份 278,000 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 2,289,000 股，合计持有公司股份 2,567,000 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

2020年面对突如其来的疫情，公司干部员工戮力同心，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，实现经营业绩平稳回升，有效降低疫情带来的影响。

(1) 面对消费找定位。重新定位并推广“你+我家 中兴大厦”广告宣传语，突出“生活化”“家庭化”的经营理念与文化氛围，建立中兴与消费者之间的情感纽带，让合作伙伴和消费者体会到“走进中兴门，都是中兴人”的亲切感和归属感。

(2) 面对品牌抓王牌。与重点集团公司建立紧密战略合作伙伴关系，充分挖掘头部品牌对市场、对供应商的带动作用，对消费者、对生活方式的引领作用，协助提升头部品牌的品牌力、商品力、服务力和综合竞争力，真正打造品牌中的王牌，铸就内生动力。疫情期间，中兴商业得到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，引进JORDAN等国际品牌，完成始祖鸟、爱慕先生、华为授权体验店等重点品牌扩店升级，极大提振市场和消费信心，促进品牌引进和客流回归。

(3) 面对服务定任务。创新营销举措，强化价值创造，特大活动量身定做，联手品牌，冠名赞助，既因地制宜、科学节流，又成果斐然，创新开源，实现价值最大化。积极转型，打通线上，全渠道发展。“中兴大厦+”小程序全年累计访问人数130.2万人，累计访问量1,888.8万次，会员总数近12.5万人，单日交易额最高突破百万元；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”等多档直播及促销活动，线上经营业绩稳步提升，成为对抗疫情不利影响的有效手段之一。

(4) 面对成果谈收入。全员绩效考核，人人身上有指标，以制度为依据，严格执行落实，在公司内部创造出公平、公正、公开的竞争氛围，形成了一套充分发挥员工潜能同时适合自身实际情况的运行机制。

(5) 加快业态拓展，全面构筑社区商业网络。报告期，新增超市业态门店2家，便利店业态门店5家（含加盟店1家），积极推进社区商业发展。

(6) 强化成本意识、责任意识和主人翁意识。立足岗位，严管细抠各个环节，堵塞跑冒滴漏；通过加强设备设施维修，项目重新招标，加强合同签订及执行情况审核，积极压缩子公司费用支出等有力措施，有效推进降本增效，提升企业管理质量和盈利能力。

(7) 对职能部门进行撤并、职能划转，提升管理效率。强化安全检查，落实隐患整改，落实安全主体责任，工作“网格化”，完成全年各项指标。落实疫情防控举措，常抓不懈，全年无疫情发生。

### 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
零售	761,649,640.81	356,697,681.95	46.83%	-70.65%	-17.96%	30.07%
服务费	96,834,849.65	91,401,348.62	94.39%	-9.76%	-11.46%	-1.81%

### 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

(1) 报告期营业收入和营业成本分别较同期下降68.23%和81.04%，主要是报告期公司执行新收入准则，营业收入、营业成本口径发生变化，以及受疫情影响营业收入、营业成本减少所致。

(2) 归属于上市公司普通股股东的净利润较同期下降37.13%，主要是本期受疫情影响主营毛利额较同期减少以及为抗击疫情对外捐赠所致。

### 6、面临退市情况

□ 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

##### ①重要会计政策变更

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：合同成本、质量保证、主要责任人和代理人的区分、附有销售退回条款的销售、额外购买选择权、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2020年年初财务报表其他相关项目金额，未对比较财务报表数据进行调整。本公司仅对在2020年1月1日尚未完成的合同的累积影响数调整2020年年初财务报表其他相关项目金额。

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目	影响金额（元）
		2020年1月1日
因执行新收入准则，本公司将与销售商品及提供劳务相关、不满足无条件收款权的收取对价的权利计入合同资产；将与销售商品及与提供劳务相关的预收款项重分类至合同负债。	合同负债	82,999,075.13
	递延收益	-15,514,700.00
	预收款项	-282,736,928.68
	其他应付款	182,897,264.35
	其他流动负债	32,355,289.20

与原收入准则相比，执行新收入准则对2020年度财务报表相关项目的影响如下：

受影响的资产负债表项目	影响金额（元） 2020年12月31日
合同负债	83,427,480.78
递延收益	-15,976,700.00
预收款项	-273,932,651.62
其他应付款	175,093,286.63
其他流动负债	31,388,584.21
受影响的利润表项目	影响金额（元） 2020年年度
营业收入	-1,595,056,794.51
营业成本	-1,595,056,794.51

②重要会计估计变更

本报告期公司无重要会计估计变更。

③首次执行新收入准则调整首次执行当年年初财务报表相关项目情况

### 合并资产负债表

单位：元

项目	2019.12.31	2020.01.01	调整数
<b>流动资产：</b>			
货币资金	454,184,613.17	454,184,613.17	
交易性金融资产	577,407,601.14	577,407,601.14	
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	1,083,660.77	1,083,660.77	
应收款项融资			
预付款项	2,894,846.62	2,894,846.62	
其他应收款	15,371,868.85	15,371,868.85	
其中：应收利息			
应收股利			
存货	74,856,422.41	74,856,422.41	
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	3,135,187.29	3,135,187.29	
流动资产合计	1,128,934,200.25	1,128,934,200.25	
<b>非流动资产：</b>			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
设定受益计划净资产			
长期股权投资			
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产	139,234,590.74	139,234,590.74	
固定资产	739,556,265.04	739,556,265.04	
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	207,426,216.97	207,426,216.97	
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	26,615,740.33	26,615,740.33	
递延所得税资产	51,370,951.52	51,370,951.52	

其他非流动资产			
非流动资产合计	1,164,203,764.60	1,164,203,764.60	
<b>资产总计</b>	<b>2,293,137,964.85</b>	<b>2,293,137,964.85</b>	
<b>流动负债：</b>			
短期借款			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	184,090,064.92	184,090,064.92	
预收款项	284,657,863.78	1,920,935.10	-282,736,928.68
合同负债		82,999,075.13	82,999,075.13
应付职工薪酬	41,503,506.89	41,503,506.89	
应交税费	5,323,059.19	5,323,059.19	
其他应付款	130,286,101.94	313,183,366.29	182,897,264.35
其中：应付利息			
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债		32,355,289.20	32,355,289.20
流动负债合计	645,860,596.72	661,375,296.72	15,514,700.00
<b>非流动负债：</b>			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬	151,085,541.01	151,085,541.01	
预计负债			
递延收益	15,514,700.00	-	-15,514,700.00
递延所得税负债	1,851,900.29	1,851,900.29	
其他非流动负债			
非流动负债合计	168,452,141.30	152,937,441.30	-15,514,700.00
<b>负债合计</b>	<b>814,312,738.02</b>	<b>814,312,738.02</b>	
<b>股东权益：</b>			
股本	415,718,940.00	415,718,940.00	
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	180,005,059.01	180,005,059.01	
减：库存股			
其他综合收益	3,476,475.98	3,476,475.98	
专项储备			
盈余公积	163,699,292.03	163,699,292.03	
未分配利润	715,925,459.81	715,925,459.81	
归属于母公司所有者权益合计	1,478,825,226.83	1,478,825,226.83	
少数股东权益			
<b>股东权益合计</b>	<b>1,478,825,226.83</b>	<b>1,478,825,226.83</b>	
<b>负债和股东权益总计</b>	<b>2,293,137,964.85</b>	<b>2,293,137,964.85</b>	

母公司资产负债表

单位：元

项目	2019.12.31	2020.01.01	调整数
<b>流动资产：</b>			

货币资金	438,746,707.30	438,746,707.30	
交易性金融资产	577,407,601.14	577,407,601.14	
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款			
应收款项融资			
预付款项	2,798,509.24	2,798,509.24	
其他应收款	14,358,172.94	14,358,172.94	
其中：应收利息			
应收股利			
存货	74,512,966.18	74,512,966.18	
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	1,362,436.05	1,362,436.05	
流动资产合计	1,109,186,392.85	1,109,186,392.85	
<b>非流动资产：</b>			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
设定受益计划净资产			
长期股权投资	9,663,200.00	9,663,200.00	
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产	139,234,590.74	139,234,590.74	
固定资产	737,704,044.01	737,704,044.01	
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	205,608,391.76	205,608,391.76	
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	26,615,740.33	26,615,740.33	
递延所得税资产	57,088,754.57	57,088,754.57	
其他非流动资产			
非流动资产合计	1,175,914,721.41	1,175,914,721.41	
<b>资产总计</b>	<b>2,285,101,114.26</b>	<b>2,285,101,114.26</b>	
<b>流动负债：</b>			
短期借款			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	183,222,549.73	183,222,549.73	
预收款项	284,381,022.01	1,758,985.40	-282,622,036.61
合同负债		82,888,783.68	82,888,783.68
应付职工薪酬	40,905,377.33	40,905,377.33	
应交税费	5,276,564.55	5,276,564.55	
其他应付款	102,717,147.75	285,614,412.10	182,897,264.35
其中：应付利息			
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			



其他流动负债		32,350,688.58	32,350,688.58
流动负债合计	616,502,661.37	632,017,361.37	15,514,700.00
<b>非流动负债：</b>			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬	151,085,541.01	151,085,541.01	
预计负债			
递延收益	15,514,700.00		-15,514,700.00
递延所得税负债	1,851,900.29	1,851,900.29	
其他非流动负债			
非流动负债合计	168,452,141.30	152,937,441.30	-15,514,700.00
<b>负债合计</b>	<b>784,954,802.67</b>	<b>784,954,802.67</b>	
<b>股东权益：</b>			
股本	415,718,940.00	415,718,940.00	
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	180,005,059.01	180,005,059.01	
减：库存股			
其他综合收益	3,476,475.98	3,476,475.98	
专项储备			
盈余公积	163,699,292.03	163,699,292.03	
未分配利润	737,246,544.57	737,246,544.57	
<b>股东权益合计</b>	<b>1,500,146,311.59</b>	<b>1,500,146,311.59</b>	
<b>负债和股东权益总计</b>	<b>2,285,101,114.26</b>	<b>2,285,101,114.26</b>	

## (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

### ①新设子公司

子公司名称	持股比例	期末净资产（元）	本期净利润（元）	备注
东乡族自治县方大盛东包装制作有限公司	88.00%	3,928,325.59	-571,674.41	投资新设
甘肃临夏东乡族自治县盛东海力麦食品制作有限公司	69.23%	1,109,720.24	-190,279.76	投资新设

### ②破产清算子公司

子公司名称	持股比例	丧失控制权之日账面净资产（元）	本期不再成为子公司原因
抚顺中兴时代广场商业有限公司	100.00%	-29,997,109.84	破产清算

说明：2020年12月28日，抚顺市新抚区人民法院裁定受理全资子公司抚顺中兴的破产申请，并指定第三方清算机构（非关联方）作为破产清算管理人，抚顺中兴进入破产清算程序，本公司丧失对其控制权。

中兴—沈阳商业大厦（集团）股份有限公司  
董 事 会  
2021年3月27日