证券简称:中兴商业 证券代码:000715 公告编号:ZXSY2021-12

中兴-沈阳商业大厦(集团)股份有限公司第七届董事会第二十三次会议决议公告

本公司及董事会全体成员保证信息披露的内容真实、准确、完整,没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

一、董事会会议召开情况

中兴—沈阳商业大厦(集团)股份有限公司(以下简称"公司")第七届董事会第二十三次会议通知于2021年3月14日以书面及电子邮件方式发出,会议于2021年3月25日在公司11楼会议室以现场与通讯相结合的方式召开。会议应参会董事9名,实际参加会议董事9名(其中,董事刘震海先生、李宏胜先生以通讯方式参加表决),公司3名监事列席了会议。会议由董事长屈大勇先生主持,符合《公司法》和《公司章程》的有关规定,合法有效。

二、董事会会议审议情况

与会董事逐项审议并表决了如下议案:

1.《2020年度董事会工作报告》

会议以9票同意、0票反对、0票弃权的表决结果,审议并通过了此项议案。

详见《2020年年度报告全文》中"第四节经营情况讨论与分析"部分。

2.《2020年度总裁工作报告》

会议以9票同意、0票反对、0票弃权的表决结果,审议并通过了此项议案。

3.《2020年度财务决算报告及2021年度财务预算报告》

会议以9票同意、0票反对、0票弃权的表决结果,审议并通过了此项议案。

《2020年度财务决算报告及2021年度财务预算报告》刊登在2021年3月27日的巨潮资讯网(http://www.cninfo.com.cn)。

4.《2020年度利润分配预案》

会议以9票同意、0票反对、0票弃权的表决结果,审议并通过了此项议案。

根据致同会计师事务所致同审字(2021)第110A004878号审计报告,公司(合并)2020年实现归属于母公司股东的净利润97,015,172.20元,提取盈余公积7,099,059.16元,加年初未分配利润715,925,459.81元,减去当年支付的普通股股利33,257,515.20元,2020年末可供股东分配利润为772,584,057.65元。其中,母公司2020年实现净利润70,990,591.56元,提取盈余公积7,099,059.16元,加年初未分配利润737,246,544.57元,减去当年支付的普通股股利33,257,515.20元,2020年末可供股东分配利润为767,880,561.77元。

结合公司目前股本状况和资金情况,董事会提议以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),预计共分配股利20,785,947.00元,剩余未分配利润滚存至以后年度分配,本年度公司资本公积金不转增股本。

公司2020年度利润分配预案披露后至权益分派实施前,公司总股本发生变动的,按照分配比例不变的原则对分配总额进行调整。

公司2020年度利润分配预案充分考虑了广大投资者的合理投资回报,同时兼顾公司可持续发展的资金需求,符合《公司章程》规定的利润分配政策和公司《未来三年(2020-2022年)股东分红回报规划》等相关规定。

5.《2020年年度报告全文及摘要》

会议以9票同意、0票反对、0票弃权的表决结果,审议并通过了此项议案。

《2020年年度报告全文及摘要》刊登在2021年3月27日的巨潮资讯网(http://www.cninfo.com.cn)。

6.《关于续聘公司2021年度审计机构的议案》

会议以9票同意、0票反对、0票弃权的表决结果,审议并通过了此项议案。

独立董事对此项议案发表了事前认可意见,刊登在2021年3月27日的巨潮资讯网(http://www.cninfo.com.cn)。

《关于拟续聘公司2021年度审计机构的公告》刊登在2021年3月27日的巨潮资讯网(http://www.cninfo.com.cn)。

7.《关于公司董事、监事、高级管理人员2020年度薪酬的议案》

会议以9票同意、0票反对、0票弃权的表决结果,审议并通过了此项议案。

详见《2020年年度报告全文》中"第九节董事、监事、高级管理人员和员工情况"部分。

8.《关于使用自有闲置资金进行委托理财的议案》

会议以9票同意、0票反对、0票弃权的表决结果,审议并通过了此项议案。

《关于使用自有闲置资金进行委托理财的公告》刊登在2021年3月27日的巨潮资讯网(http://www.cninfo.com.cn)。

9.《2020年度内部控制评价报告》

会议以9票同意、0票反对、0票弃权的表决结果,审议并通过了此项议案。

《2020年度内部控制评价报告》刊登在2021年3月27日的巨潮资讯网(http://www.cninfo.com.cn)。

10.《关于会计政策变更的议案》

会议以9票同意、0票反对、0票弃权的表决结果,审议并通过了此项议案。

《关于会计政策变更的公告》刊登在2021年3月27日的巨潮资讯网(http://www.cninfo.com.cn)。

上述第1、3-8项议案提请公司2020年度股东大会审议。

独立董事对上述第4-10项议案出具了独立意见,刊登在2021年3月27日的巨潮资讯网(http://www.cninfo.com.cn)。

11.《2020年度独立董事述职报告》

会议以9票同意、0票反对、0票弃权的表决结果,审议并通过了此项议案。

《2020年度独立董事述职报告》刊登在2021年3月27日的巨潮资讯网(http://www.cninfo.com.cn)。

12.《关于召开2020年度股东大会的议案》

会议以9票同意、0票反对、0票弃权的表决结果,审议并通过了此项议案。

2020年度股东大会召开时间另行通知。

三、备查文件

1.第七届董事会第二十三次会议决议;

2.独立董事关于续聘公司2021年度审计机构的事前认可意见;

3.独立董事关于2020年度有关事项的独立意见;

4.深交所要求的其他文件。

特此公告

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

证券简称:中兴商业 证券代码:000715 公告编号:ZXSY2021-13

中兴-沈阳商业大厦(集团)股份有限公司第七届监事会第十次会议决议公告

本公司及监事会全体成员保证信息披露的内容真实、准确、完整,没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

一、监事会会议召开情况

中兴—沈阳商业大厦(集团)股份有限公司(以下简称"公司")第七届监事会第十次会议通知于2021年3月14日以书面及电子邮件方式发出,会议于2021年3月25日在公司9楼会议室召开。会议应参会监事3名,实际参加会议监事3名。会议由监事会主席刘艳军先生主持,符合《公司法》和《公司章程》的有关规定,合法有效。

二、监事会会议审议情况

与会监事逐项审议并表决了如下议案:

1.《2020年度董事会工作报告》

会议以3票同意、0票反对、0票弃权的表决结果,审议并通过了此项议案。

2.《2020年度监事会工作报告》

会议以3票同意、0票反对、0票弃权的表决结果,审议并通过了此项议案。

《2020年度监事会工作报告》刊登在2021年3月27日的巨潮资讯网(http://www.cninfo.com.cn)。

3.《2020年度总裁工作报告》

会议以3票同意、0票反对、0票弃权的表决结果,审议并通过了此项议案。

4.《2020年度财务决算报告及2021年度财务预算报告》

会议以3票同意、0票反对、0票弃权的表决结果,审议并通过了此项议案。

5.《2020年度利润分配预案》

会议以3票同意、0票反对、0票弃权的表决结果,审议并通过了此项议案。

6.《2020年年度报告全文及摘要》

会议以3票同意、0票反对、0票弃权的表决结果,审议并通过了此项议案。

7.《关于续聘公司2021年度审计机构的议案》

会议以3票同意、0票反对、0票弃权的表决结果,审议并通过了此项议案。

8.《关于公司董事、监事、高级管理人员2020年度薪酬的议案》

会议以3票同意、0票反对、0票弃权的表决结果,审议并通过了此项议案。

9.《关于使用自有闲置资金进行委托理财的议案》

会议以3票同意、0票反对、0票弃权的表决结果,审议并通过了此项议案。

上述1、2、4-9项议案提请公司2020年度股东大会审议。

10.《2020年度内部控制评价报告》

会议以3票同意、0票反对、0票弃权的表决结果,审议并通过了此项议案。

11.《关于会计政策变更的议案》

会议以3票同意、0票反对、0票弃权的表决结果,审议并通过了此项议案。

监事会对第6、9-11项议案出具审核意见,刊登在2021年3月27日的巨潮资讯网(http://www.cninfo.com.cn)。

12.《关于召开2020年度股东大会的议案》

会议以3票同意、0票反对、0票弃权的表决结果,审议并通过了此项议案。

三、备查文件

1.第七届监事会第十次会议决议;

2.监事会关于2020年度有关事项的审核意见;

3.深交所要求的其他文件。

特此公告

中兴-沈阳商业大厦(集团)股份有限公司监事会
2021年3月27日

证券简称:中兴商业 证券代码:000715 公告编号:ZXSY2021-17

中兴-沈阳商业大厦(集团)股份有限公司关于会计政策变更的公告

本公司及董事会全体成员保证信息披露的内容真实、准确、完整,没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

中兴—沈阳商业大厦(集团)股份有限公司(以下简称"公司")于2021年3月25日召开第七届董事会第二十三次会议,审议通过了《关于会计政策变更的议案》。本次会计政策变更无需提交公司股东大会审议,现将具体情况公告如下:

一、本次会计政策变更概述

(一)会计政策变更原因

2018年12月7日,财政部发布了《关于修订印发<企业会计准则第21号——租赁>的通知》(财会〔2018〕35号,以下简称"新租赁准则"),要求在境内外同时上市的企业以及在境外上市并采用国际财务报告准则或企业会计准则编制财务报表的企业,自2019年1月1日起施行;其他执行企业会计准则的企业,自2021年1月1日起施行。按照上述通知的规定和要求,公司对原会计政策进行相应变更。

(二)变更前采用的会计政策

本次会计政策变更前,公司执行财政部发布的《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释公告及其他相关文件规定。

(三)变更后采用的会计政策

本次会计政策变更后,公司将按照财政部《关于修订印发<企业会计准则第21号——租赁>的通知》的有关规定执行新租赁准则。

除上述会计政策变更外,其他未变更部分仍按照财政部前期颁布的《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释公告以及其他相关规定执行。

(四)会计政策变更日期

公司自2021年1月1日起执行新租赁准则。

二、本次会计政策变更的主要内容

新租赁准则在租赁定义和识别、承租人会计处理方面作了较大修改,出租人会计处理基本延续现有规定。修订的主要内容如下:

1.完善租赁定义,增加租赁识别、分拆、合并等内容。

2.取消承租人经营租赁和融资租赁的分类,要求对所有租赁(短期租赁和低价值资产租赁除外)确认使用权资产和租赁负债。

3.改进承租人后续计量,增加选择权重估和租赁变更情形下的会计处理。

4.丰富出租人披露内容,为报表使用者提供更多有用信息。

三、本次会计政策变更对公司的影响

根据新旧准则衔接规定,公司对所有租赁(短期租赁和低价值资产租赁除外)确认使用权资产和租赁负债,根据首次执行新租赁准则的累积影响数,调整2021年年初留存收益及财务报表其他相关项目金额,不调整可比期间信息,不会对公司所有者权益、净利润产生重大影响。

四、董事会关于会计政策变更合理性的说明

公司董事会认为:本次会计政策变更是根据财政部相关规定进行的合理变更,符合国家统一的会计制度规定,变更后的会计政策能够更加客观、公正地反映公司财务状况和经营成果,符合公司实际情况,不存在损害公司及全体股东特别是中小股东利益的情形。

五、独立董事意见

本次会计政策变更是公司根据财政部《关于修订印发<企业会计准则第21号——租赁>的通知》相关规定进行的合理变更,执行会计政策变更能够客观、公允地反映公司的财务状况和经营成果。相关决策程序符合有关法律法规和《公司章程》等规定,不存在损害公司及股东利益的情形,同意本次会计政策变更。

六、监事会意见

经审核,监事会认为:本次会计政策变更是公司根据财政部有关文件规定进行的合理变更,符合《企业会计准则》和有关政策的规定。执行变更后的会计政策能更客观、公允地反映公司的财务状况和经营成果,能够为投资者提供更可靠、更准确的会计信息,不存在损害公司和全体股东合法权益的情形,同意公司本次会计政策变更。

七、备查文件

1.第七届董事会第二十三次会议决议;

2.第七届监事会第十次会议决议;

3.独立董事关于2020年度有关事项的独立意见;

4.监事会关于2020年度有关事项的审核意见;

5.深交所要求的其他文件。

特此公告

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

证券简称:中兴商业 证券代码:000715 公告编号:ZXSY2021-16

中兴-沈阳商业大厦(集团)股份有限公司关于使用自有闲置资金进行委托理财的公告

本公司及董事会全体成员保证信息披露的内容真实、准确、完整,没有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

中兴-沈阳商业大厦(集团)股份有限公司(以下简称"公司")于2021年3月25日召开第七届董事会第二十三次会议,审议通过了《关于使用自有闲置资金进行委托理财的议案》,同意公司在风险可控且不影响正常经营和主营业务发展的前提下,使用不超过人民币11亿元投资额度(授权期限内以累计发生额计算)进行委托理财,投资期限为自股东大会审议通过之日起12个月,并授权公司管理层负责具体实施事宜。现将有关情况公告如下:

一、委托理财概述

(一)委托理财的目的

在风险可控且不影响公司正常经营和主营业务发展的前提下,使用部分自有闲置资金进行适度的短期委托理财,有利于提高资金使用效率,增加投资收益,为公司及股东获取良好的投资回报。

(二)投资金额

委托理财投资额度为人民币11亿元,授权期限内以累计发生额计算,在该额度内资金可以滚动使用。

(三)投资范围

本次委托理财资金主要用于购买银行、证券公司等金融机构发行的保本型理财产品以及其他安全性高、流动性好的中低风险(风险等级不超过R3级)理财产品。

(四)委托理财的期限

本次委托理财的期限为自股东大会审议通过之日起12个月,并授权公司管理层负责具体实施事宜。

(五)资金来源

公司进行委托理财所使用的资金为自有闲置资金,不涉及使用募集资金或银行信贷资金。

二、审议程序

本次委托理财事项已经公司第七届董事会第二十三次会议及第七届监事会第十次会议审议通过,不涉及关联交易,尚需提交股东大会审议。

三、投资风险分析及风控措施

(一)投资风险

1.尽管公司仅限于购买安全性高、流动性好、单项产品投资期限最长不超过12个月的保本型及中低风险理财产品,但金融市场受宏观经济的影响较大,不排除投资收益受到市场波动的影响。

2. 公司将根据经济形势以及金融市场的变化适时适量的介入,因此短期投资的实际收益不可预期。

3.相关工作人员的操作和监控风险。

(二)风险控制措施

1.公司将按照《深圳证券交易所上市公司规范运作指引》等相关法律法规及《公司章程》《对外投资管理制度》等有关规定,加强委托理财业务的内控管理,严格规范审批和执行程序,有效防范投资风险。

2.严格遵守审慎的投资原则筛选投资对象,选择安全性高、流动性好的稳健型理财产品,并根据经济形势以及金融市场的变化适时适量投资,且期限不得超过12个月。

3.在额度范围和有效期内,股东大会授权公司管理层行使投资决策权并签署相关文件,必要时可委托相关专业机构,对投资品种、止盈止亏等进行研究、论证,提出研究报告。

4.公司管理层及投资部门将及时分析和跟踪理财产品投向、项目进展情况,如发现或判断不利因素,及时采取相应措施,最大限度控制投资风险,保证资金安全。

5.公司审监法务部负责对理财资金使用情况进行审计与监督。

6.公司董事会审计委员会、独立董事、监事会有权对理财产品情况进行监督与检查,必要时可以聘请专业机构进行审计。

7.公司将根据深圳证券交易所有关规定,及时履行信息披露义务。

四、委托理财对公司的影响

本次委托理财事项在保证公司正常经营资金需求且风险可控的前提下进行,不会影响公司业务开展及日常经营运作,且有利于提高公司闲置资金使用效率,增加投资收益,进而提高公司整体业绩水平,为公司及股东获取良好的投资回报。

五、独立董事意见

公司已建立了相应的内部控制制度,能够有效控制投资风险。在保证公司正常经营资金需求且风险可控的前提下,使用部分自有闲置资金进行适度的短期委托理财,不会影响公司业务开展及日常经营运作,有利于进一步提高公司闲置资金使用效率,增加投资收益,符合公司及全体股东的利益,不存在损害中小股东利益的情形。同意公司利用自有闲置资金进行委托理财,并提请公司股东大会审议。

六、监事会意见

公司在保证公司正常经营资金需求且风险可控的前提下,使用自有闲置资金进行适度的短期委托理财,有利于提高资金使用效率和资金收益,实现股东利益最大化,不存在损害公司及中小股东利益的情形,同意公司使用自有闲置资金进行委托理财,并提请公司股东大会审议。

七、本次公告前十二个月内公司委托理财情况的说明

公司于2021年1月5日与中国工商银行股份有限公司沈阳和平支行签订《中国工商银行股份有限公司结构性存款业务总协议》,使用人民币60,000万元自有闲置资金购买347天期结构性存款产品。该理财产品尚未到期。

八、备查文件

1.第七届董事会第二十三次会议决议;

2.第七届监事会第十次会议决议;

3.独立董事关于2020年度有关事项的独立意见;

4.监事会关于2020年度有关事项的审核意见;

5.深交所要求的其他文件。

特此公告

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

证券简称:中兴商业 证券代码:000715 公告编号:ZXSY2021-15

中兴-沈阳商业大厦(集团)股份有限公司关于拟续聘公司2021年度审计机构的公告

本公司及董事会全体成员保证信息披露的内容真实、准确、完整,没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

中兴—沈阳商业大厦(集团)股份有限公司(以下简称"公司""本公司")于2021年3月25日召开第七届董事会第二十三次会议,审议通过了《关于续聘公司2021年度审计机构的议案》,拟继续聘任致同会计师事务所(特殊普通合伙)(以下简称"致同会计师事务所")为公司2021年度审计机构,聘用期限为一年。现将有关情况公告如下:

一、拟续聘审计机构的基本情况

(一)机构信息

1.基本信息

(1)机构名称:致同会计师事务所(特殊普通合伙)

(2)成立日期:1981年成立,2011年改制为特殊普通合伙企业。

(3)组织形式:特殊普通合伙

(4)注册地址:北京市朝阳区建国门外大街22号赛特广场五层

(5)首席合伙人:李惠琦

(6)人员信息:截至2020年末,致同会计师事务所拥有合伙人202名,注册会计师1,267名,签署过证券服务业务审计报告的注册会计师超过400名。

(7)业务信息:致同会计师事务所2019年度业务收入19.90亿元,其中审计业务收入14.89亿元,证券业务收入3.11亿元。2019年度上市公司审计客户194家,主要行业包括制造业、信息传输、软件和信息技术服务业、批发和零售业、房地产业、交通运输、仓储和邮政业,审计收费总额2.58亿元。服务同行业上市公司及新三板挂牌公司审计客户20家。

2.投资者保护能力

致同会计师事务所已购买职业保险,累计赔偿限额5.4亿元,职业保险购买符合相关规定。2019年末职业风险基金649.22万元。

致同会计师事务所近三年已审结的与执业行为相关的民事诉讼均无需承担民事责任。

3.诚信记录

致同会计师事务所近三年因执业行为受到行政处罚1次、监督管理措施4次,未受到刑事处罚、自律监管措施和纪律处分。11名从业人员近三年因执业行为受到行政处罚1次、监督管理措施5次,无从业人员近三年因执业行为受到刑事处罚和自律监管措施。

(二)项目信息

1.基本信息

(1)项目合伙人(拟签字注册会计师):江永辉,1998年成为注册会计师,1998年开始从事上市公司审计,1998年开始在致同会计师事务所执业,2020年开始为本公司提供审计服务。近三年签署上市公司审计报告3份、签署新三板挂牌公司审计报告17份、复核上市公司审计报告7份、复核新三板挂牌公司审计报告6份。

(2)拟签字注册会计师:邓晓波,2018年成为注册会计师,2014年开始从事上市公司审计,2016年开始在致同会计师事务所执业,2020年开始为本公司提供审计服务。近三年签署上市公司审计报告1份。

(3)项目质量控制复核人:林新田,1993年成为注册会计师,1992年开始从事上市公司审计,2012年开始在致同会计师事务所执业,2020年开始为本公司提供审计服务。近三年签署上市公司审计报告10份、签署新三板挂牌公司审计报告3份、复核上市公司审计报告9份。

2.诚信记录

拟签字项目合伙人江永辉、拟签字注册会计师邓晓波、项目质量控制复核人林新田近三年均未因执业行为受到刑事处罚,未受到证监会及其派出机构、行业主管部门等的行政处罚、监督管理措施和自律监管措施,未受到证券交易所、行业协会等自律组织的自律监管措施、纪律处分。

3.独立性

致同会计师事务所及拟签字项目合伙人江永辉、拟签字注册会计师邓晓波、项目质量控制复核人林新田均不存在可能影响独立性的情形。

4.审计收费

致同会计师事务所在本公司2021年度的审计费用为55万元,其中财务报告审计费用35万元,内部控制审计费用20万元。审计费用系根据公司业务规模及分布情况协商确定,较上期无变化。

二、拟续聘审计机构所履行的程序

(一)审计委员会履职情况

根据《董事会审计委员会实施细则》等有关规定,审计委员会在2020年年度报告审计期间就相关事项与年审注册会计师进行了有效沟通,并对致同会计师事务所从业资质、专业胜任能力、独立性和投资者保护能力等方面进行了认真核查。审计委员会认为,致同会计师事务所具备证券、期货相关业务审计从业资格,具有上市公司审计工作的丰富经验和职业素养,诚信状况良好。在从事公司2020年度审计服务过程中,坚持独立的审计准则,重视了解公司经营环境、内部控制体系建设和实施情况,具备足够的独立性、专业胜任能力、投资者保护能力,为公司出具的各项专业报告客观、公正,审计结果符合公司实际,从会计专业角度维护了公司与股东的利益。同意向董事会提议续聘致同会计师事务所担任公司2021年度财务报告及内部控制审计机构。

(二)独立董事的事前认可情况和独立意见

1.事前认可意见

致同会计师事务所具备证券、期货相关业务资格,在为公司提供审计服务过程中,严格遵循独立、客观、公正的执业准则,工作严谨、客观、公允,较好地履行了审计工作和约定责任,所出具的审计报告客观、真实,具备为上市公司提供审计服务的经验与能力,能够满足公司年度财务审计和内部控制审计的工作要求。

因此,我们同意续聘致同会计师事务所为公司2021年度审计机构,并同意将《关于续聘公司2021年度审计机构的议案》提交第七届董事会第二十三次会议审议。

2.独立意见

致同会计师事务所具有从事上市公司审计的业务资格和专业的业务水平,诚信状况良好,具备足够的独立性、专业胜任能力、投资者保护能力,在从事公司2020年度审计服务过程中,坚持独立、客观、公正的审计准则,勤勉尽责,出具的各项专业报告客观、公正,审计结果符合公司实际。续聘致同会计师事务所作为公司2021年度审计机构,有利于保障和提高公司审计工作质量,有利于保护公司及股东、特别是中小股东的利益。本次续聘审计机构事项的审议程序符合相关法律法规的规定。为保证审计工作的连续性,同意续聘致同会计师事务所为2021年度审计机构,并提请公司股东大会审议。

(三)董事会对议案审议和表决情况

公司第七届董事会第二十三次会议以9票同意、0票反对、0票弃权的表决结果,审议并通过了《关于续聘公司2021年度审计机构的议案》。

(四)生效日期

本次续聘审计机构事项尚需提请公司2020年度股东大会审议,并自股东大会审议通过之日起生效。

三、备查文件

1.第七届董事会第二十三次会议决议;

2.审计委员会履职情况的证明文件;

3.独立董事关于续聘公司2021年度审计机构的事前认可意见;

4.独立董事关于2020年度有关事项的独立意见;

5.致同会计师事务所关于其基本情况的说明;

6.深交所要求的其他文件。

特此公告

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

证券代码:000715 证券简称:中兴商业 公告编号:ZXSY2021-14

中兴—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

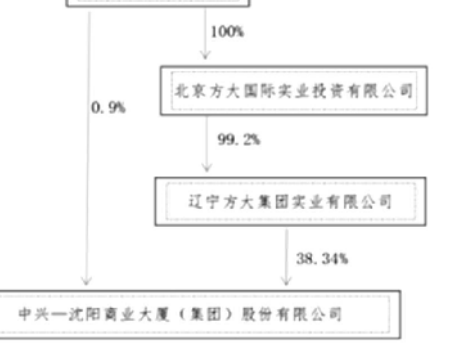
报告期末普通股股东总数	11,404	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	12,168	报告期末表决权恢复的优先股股东总数		年度报告披露日前一个月末表决权恢复的优先股股东总数
前10名股东持股情况						
股东名称	股东性质	持股比例	持股数量	持有有限售条件的股份数量	质押或冻结情况	
					股份状态	数量
辽宁方大集团实业有限公司	境内非国有法人	38.34%	159,366,925			
大商集团有限公司	其他	11.71%	48,666,265		质押	48,640,500
大商投资管理有限公司	其他	6.95%	28,898,459		质押	28,894,500
杭州如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,公司干部员工勠力同心,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,打造真正的品牌中的王牌,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,打造线上,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
流动资产:			
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	
非流动资产:			
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	
资产总计	2,293,137,964.85	2,293,137,964.85	
流动负债:			
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
非流动负债:			
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
负债合计	814,312,738.02	814,312,738.02	
股东权益:			
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			
股东权益合计	1,478,825,226.83	1,478,825,226.83	
负债和股东权益总计	2,293,137,964.85	2,293,137,964.85	

母公司资产负债表

单位:元

项目	2019.12.31	2020.01.01	调整数
流动资产:			
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	
非流动资产:			
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	
资产总计	2,285,101,114.26	2,285,101,114.26	
流动负债:			
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
非流动负债:			
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
负债合计	784,954,802.67	784,954,802.67	
股东权益:			
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	
股东权益合计	1,500,146,311.59	1,500,146,311.59	
负债和股东权益总计	2,285,101,114.26	2,285,101,114.26	

(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