

中兴-沈阳商业大厦（集团）股份有限公司董事会

关于辽宁方大集团实业有限公司

要约收购事宜

致全体股东报告书

上市公司名称：中兴-沈阳商业大厦（集团）股份有限公司

上市公司住所：辽宁省沈阳市和平区太原北街86号

股票上市地点：深圳证券交易所

股票简称：中兴商业

股票代码：000715

董事会报告签署日期：二〇一九年六月

有关各方及联系方式

上市公司（被收购人）名称：中兴-沈阳商业大厦（集团）股份有限公司

联系地址：辽宁省沈阳市和平区太原北街 86 号

联系人：刘丹

电话：024-23838888-3703

传真：024-23408889

收购人名称：辽宁方大集团实业有限公司

注册地址：辽宁省沈阳市和平区太原北街 86 号

通讯地址：北京市丰台区南四环西路 188 号 15 区 9 号楼

独立财务顾问名称：中信证券股份有限公司

联系地址：北京市朝阳区亮马桥路 48 号中信证券大厦

联系人：秦镭、陈婷、王天阳

电话：010-60833973

传真：010-60833973

董事会报告书签署日期：二〇一九年六月五日

董事会声明

1、本公司全体董事确信本报告书不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性、完整性负个别的和连带的责任。

2、本公司全体董事已履行诚信义务，向股东所提出的建议是基于公司和全体股东的整体利益客观审慎做出的。

3、本公司董事没有任何与本次要约收购的相关利益冲突，如有利益冲突，相关的董事已经予以回避。

目 录

有关各方及联系方式	2
董事会声明	3
释 义	6
第一节 序言	7
第二节 公司基本情况	8
一、公司概况	8
二、公司股本情况	11
三、前次募集资金的使用情况	12
第三节 利益冲突	13
一、公司及其董事、监事、高级管理人员与收购人存在的关联关系	13
二、公司董事、监事、高级管理人员在公告本次要约收购报告书摘要之前 12 个月内直接持有或通过第三人持有收购人股份的情况	13
三、公司董事、监事、高级管理人员及其直系亲属在收购人及其关联企业任 职情况	13
四、公司董事、监事、高级管理人员与本次要约收购相关的利益冲突情况	13
五、公司董事、监事、高级管理人员及其直系亲属在要约收购报告书摘要公 告之日持有公司股份的情况及其在要约收购报告书摘要公告前六个月的交 易情况	14
六、董事会对其他情况的说明	14
第四节 董事会建议或声明	15
一、董事会对本次要约收购的调查情况	15
二、董事会建议	23
三、独立财务顾问建议	24
第五节 重大合同和交易事项	27
第六节 其他重大事项	28

一、其他应披露信息	28
二、董事会声明.....	29
三、独立董事声明	30
第七节 备查文件	31

释 义

本报告中，除非另有所指，下列词语具有以下含义：

公司、本公司、中兴商业、上市公司	指	中兴-沈阳商业大厦（集团）股份有限公司
收购人、方大集团	指	辽宁方大集团实业有限公司
收购人及其一致行动人	指	方大集团及方威先生
本次要约收购、本次收购	指	方大集团以要约价格向除方大集团及其一致行动人方威先生以外的中兴商业股东发出的部分要约
要约收购报告书	指	《中兴-沈阳商业大厦（集团）股份有限公司要约收购报告书》
要约收购报告书摘要	指	《中兴-沈阳商业大厦（集团）股份有限公司要约收购报告书摘要》
独立财务顾问报告	指	中信证券股份有限公司针对本次要约收购出具的《独立财务顾问报告》
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《收购办法》	指	《上市公司收购管理办法》
《上市规则》	指	《深圳证券交易所股票上市规则（2018年修订）》
深交所	指	深圳证券交易所
中登公司深圳分公司	指	中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
登记公司、中登公司	指	中国证券登记结算有限责任公司
中信证券、独立财务顾问	指	中信证券股份有限公司
元、万元	指	人民币元、人民币万元

注：本报告中若出现总数与各分项数值之和尾数不符的情况，均为四舍五入原因造成。

第一节 序言

2019年5月14日，中兴商业收到方大集团送交的《中兴-沈阳商业大厦（集团）股份有限公司要约收购报告书摘要》，根据《证券法》和《上市公司收购管理办法》的相关规定，公司公告了《要约收购报告书摘要》以及对应的提示性公告。

2019年5月23日，中兴商业公告了《要约收购报告书》、《中国银河证券股份有限公司关于辽宁方大集团实业有限公司要约收购中兴-沈阳商业大厦（集团）股份有限公司之财务顾问报告》及《北京德恒律师事务所关于〈中兴-沈阳商业大厦（集团）股份有限公司要约收购报告书〉的法律意见》。

中信证券股份有限公司接受中兴商业委托，担任本次要约收购的独立财务顾问。

本次要约收购之相关各方当事人已承诺其所提供的为出具本报告书所需的全部材料和文件不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对全部材料和文件的真实性、准确性、完整性和实效性承担法律责任。

公司董事会的责任是按照行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责的要求，本着客观公正的原则，在认真审阅相关资料和充分了解本次要约收购行为等审慎的尽职调查基础上发表意见，谨供投资者和有关各方参考。

第二节 公司基本情况

一、公司概况

(一) 公司简介

公司名称	中兴-沈阳商业大厦（集团）股份有限公司
英文名称	ZHONGXING SHENYANG COMMERCIAL BUILDING GROUP CO.,LTD
股票上市地点	深圳证券交易所
股票简称	中兴商业
股票代码	000715
统一社会信用代码	91210000243490294P
注册资本	279,006,000 元
法定代表人	徐晓勇
注册地址	辽宁省沈阳市和平区太原北街 86 号
办公地址	辽宁省沈阳市和平区太原北街 86 号
邮编	110001
电话	024-23838888-3703
传真	024-23408889
电子邮件	zxstock@vip.sina.com
公司网站	www.zxbusiness.com
联系人	刘丹
经营范围	一般商品批发及百货零售，汽车维修，汽车配件销售，仓储，搬运服务，停车场服务，写字间、场地租赁，商场企业投资及管理，企业管理服务，广告、设计、制作、发布，物业管理服务，食品生产、销售，餐饮服务，医疗器械生产、经营，验光、配眼镜服务，眼镜零售，化妆品、初级农产品、水产品，药品经营，卷烟、雪茄烟零售，图书、报刊销售，网上贸易代理，网上房地产中介，网上商务咨询，货物进出口经营。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

(二) 公司主营业务、最近三年一期经营情况及主要会计数据和财务指标

1、公司主营业务

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。

公司经营模式包括联营、自营及物业租赁等，以联营模式为主要经营方式。

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。

2、最近三年一期的经营情况

受国内宏观经济增速持续低位运行影响，零售行业增速仍维持放缓态势，整体行业发展受要素成本较高、利润率收窄等压力影响，发展趋势未得明显改观。面对消费升级、渠道分流加剧以及新零售快速发展等诸多因素影响，公司不断深化企业改革，着力提质增效，狠抓营销管理创新，实施太原街店升级改造，向“百货型购物中心”转型升级；积极拓展社区商业，完成丁香湖店整体正式开业，从运行情况看，经营趋势向好。2016年、2017年、2018年、2019年1-3月，公司实现营业收入分别为：244,149.57万元、245,869.46万元、255,146.55万元以及72,151.31万元，呈现持续稳健的上升势头。

3、公司最近三年及一期主要会计数据和财务指标

(1) 主要会计数据

公司2016年度、2017年度、2018年度经审计以及2019年1-3月未经审计主要会计数据如下：

单位：万元

资产负债项目	2019年3月31日	2018年12月31日	2017年12月31日	2016年12月31日
资产总计	223,802.01	217,006.52	214,518.16	212,819.71
负债合计	87,094.12	82,323.92	87,208.04	91,300.24
归属于母公司所有者权益合计	136,707.89	134,682.60	127,310.13	121,519.47
所有者权益合计	136,707.89	134,682.60	127,310.13	121,519.47
收入利润项目	2019年1-3月	2018年度	2017年度	2016年度
营业总收入	72,151.31	255,146.55	245,869.46	244,149.57
利润总额	2,664.51	12,111.28	11,478.97	12,836.23
净利润	2,025.29	9,028.71	8,457.69	8,867.11

归属于母公司所有者的净利润	2,025.29	9,028.71	8,457.69	8,867.11
现金流量项目	2019 年 1-3 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
经营活动产生的现金流量净额	9,357.89	10,589.47	10,564.02	5,072.03
投资活动产生的现金流量净额	-15,483.86	-13,659.74	-12,243.58	24,922.12
筹资活动产生的现金流量净额	-	-2,232.05	-1,953.04	-1,952.98

(2) 主要财务指标

①盈利能力指标

公司最近三年一期盈利能力相关的主要财务指标列示如下，其中 2016 年度、2017 年度、2018 年度财务数据经审计，2019 年 1-3 月财务数据未经审计：

主要财务指标	2019 年 1-3 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
加权平均净资产收益率	1.49%	6.87%	6.78%	7.49%
销售净利率	2.81%	3.54%	3.44%	3.63%
销售毛利率	18.97%	19.10%	19.23%	19.39%

②营运能力指标

公司最近三年一期营运能力相关的主要财务指标列示如下，其中 2016 年度、2017 年度、2018 年度财务数据经审计，2019 年 1-3 月财务数据未经审计：

主要财务指标	2019 年 1-3 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
存货周转率（次）	10.95	41.13	39.41	37.83
应收账款周转率（次）	1,319.25	3,074.62	2,075.44	3,289.28
总资产周转率（次）	0.33	1.18	1.15	1.14

③偿债能力指标

公司最近三年一期偿债能力相关的主要财务指标列示如下，其中 2016 年度、2017 年度、2018 年度财务数据经审计，2019 年 1-3 月财务数据未经审计：

主要财务指标	2019 年 1-3 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
流动比率	1.67	1.71	1.51	1.54
速动比率	1.59	1.62	1.44	1.46
资产负债率（%）	38.92	37.94	40.65	42.90

(3) 最近三年年度报告及 2019 年第一季度报告的披露时间及媒体:

报告类型	披露时间	披露报刊	披露网站
2016年年度报告	2017 年 3 月 18 日	《中国证券报》、《证券时报》、 《上海证券报》、《证券日报》	www.cninfo.com.cn
2017年年度报告	2018 年 3 月 23 日	《中国证券报》、《证券时报》、 《上海证券报》、《证券日报》	www.cninfo.com.cn
2018年年度报告	2019 年 3 月 22 日	《中国证券报》、《证券时报》、 《上海证券报》、《证券日报》	www.cninfo.com.cn
2019年第一季度报告	2019 年 4 月 17 日	《中国证券报》、《证券时报》、 《上海证券报》、《证券日报》	www.cninfo.com.cn

(二) 在本次收购发生前, 公司资产、业务、人员等与最近一期披露的情况相比是否发生重大变化

在本次收购发生前, 公司资产、业务、人员等与最近一期 (2019 年 1-3 月) 披露的情况相比未发生重大变化。

二、公司股本情况

(一) 公司股份总额及股本结构

截至本报告书签署日, 公司股权结构如下:

股份性质	股份数量 (股)	占总股本比例 (%)
一、限售条件流通股/非流通股	441,531	0.16
二、无限售条件流通股	278,564,469	99.84
三、总股本	279,006,000	100.00

(二) 收购人持有、控制公司股份情况

截至本报告书签署日, 收购人方大集团及其一致行动人方威先生合计持有中兴商业 83,422,740 股股份, 占中兴商业总股本的 29.90%。具体情况如下:

序号	股东名称	股份种类	持股数量 (股)	占总股本比例 (%)
1	方大集团	无限售条件流通股	80,911,740	29.00
2	方威	无限售条件流通股	2,511,000	0.90
合计			83,422,740	29.90

根据 2019 年 3 月 28 日收购人方大集团与沈阳中兴商业集团有限公司签署的《股份转让协议》, 收购人方大集团保证在受让中兴商业 29.00% 股份后三十六个月内不转让该部分股份 (该部分股份已于 2019 年 4 月 10 日完成过户登记手续)。

(三) 公司前十名股东持股情况 (截至 2019 年 5 月 10 日)

序号	股东名称	持股数量 (股)	占总股本比例 (%)
1	辽宁方大集团实业有限公司	80,911,740	29.00
2	大商集团有限公司	31,926,854	11.44
3	大商投资管理有限公司	19,394,939	6.95
4	杭州如山创业投资有限公司	16,876,100	6.05
5	沈阳中兴商业集团有限公司	13,546,351	4.86
6	沈阳新松机器人自动化股份有限公司	12,000,000	4.30
7	杨祖贵	9,162,066	3.28
8	沈阳国际科技开发公司	5,580,100	2.00
9	徐惠工	4,500,000	1.61
10	方威	2,511,000	0.90
	合计	196,409,150	70.40

(四) 公司持有或通过第三人持有收购人的股份数量、比例

截至本报告书签署日, 公司未持有或通过第三人持有收购人的股份。

三、前次募集资金的使用情况

最近三年公司未募集资金, 也没有以前年度所募集资金延续到报告期内使用的情况。

第三节 利益冲突

一、公司及其董事、监事、高级管理人员与收购人存在的关联关系

截至本报告书签署日，本次要约收购的收购人为本公司控股股东，与本公司存在关联关系。

本公司现任董事、监事、高级管理人员与收购人不存在关联关系。

二、公司董事、监事、高级管理人员在公告本次要约收购报告书摘要之前 12 个月内直接持有或通过第三人持有收购人股份的情况

截至本报告书签署日，本公司董事、监事、高级管理人员在要约收购报告书摘要公告之日前 12 个月内不存在直接持有或通过第三人持有收购人股份的情况。

三、公司董事、监事、高级管理人员及其直系亲属在收购人及其关联企业任职情况

截至本报告书签署日，本公司董事、监事、高级管理人员及其直系亲属无在收购人及其关联企业任职情况。

四、公司董事、监事、高级管理人员与本次要约收购相关的利益冲突情况

截至本报告书签署日，本公司及本公司董事、监事、高级管理人员不存在与本次要约收购相关的利益冲突情况。

在要约收购报告书签署日前 24 个月内，收购人及其董事、监事、高级管理人员不存在对拟更换的本公司董事、监事、高级管理人员进行补偿或者其他任何类似安排的情形。

五、公司董事、监事、高级管理人员及其直系亲属在要约收购报告书摘要公告之日持有公司股份的情况及其在要约收购报告书摘要公告前六个月的交易情况

本公司现任董事、监事、高级管理人员及其直系亲属在要约收购报告书摘要公告之日持有本公司股份的情况如下：

姓名	担任职务	持股数量（股）
李四文	副总裁	1,500

在要约收购报告书摘要公告之日前六个月内，本公司董事、监事、高级管理人员及其直系亲属不存在交易本公司股票的情况。

六、董事会对其他情况的说明

截至本报告书签署日，公司不存在下列情况：

- 1、董事因本次要约收购而获得利益，以补偿其失去职位或者其他有关损失；
- 2、董事与其他任何人之间的合同或者安排取决于本次要约收购结果；
- 3、董事在收购人订立的重大合同中拥有重大个人利益；
- 4、董事及其关联方与收购人及其董事、监事、高级管理人员（或者主要负责人）之间有重要的合同、安排以及利益冲突；
- 5、最近 12 个月内作出可能阻碍收购公司控制权的公司章程条款的修改。

第四节 董事会建议或声明

一、董事会对本次要约收购的调查情况

公司董事会收到方大集团出具的《要约收购报告书》后，对收购人、收购目的、收购价格、收购期限、收购资金、后续计划等有关情况进行了必要的调查，具体情况如下：

（一）收购人基本情况

收购人名称：辽宁方大集团实业有限公司

注册地址：辽宁省沈阳市和平区太原北街 86 号

法定代表人：闫奎兴

注册资本：1,000,000,000 元

公司类型：有限责任公司

经营范围：产业投资及对本企业所投资资产进行管理、金属材料、建筑材料、电工器材、汽车配件、五金工具、橡胶制品、仪器仪表、办公用品、化工产品（不含危险化学品）、焦炭、矿粉、石灰石销售、冶金材料销售，自营和代理各类商品和技术的进出口，但国家限定公司经营或禁止进出口的商品和技术除外。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。）

统一社会信用代码：91210100719656393Q

成立时间：2000 年 4 月 24 日

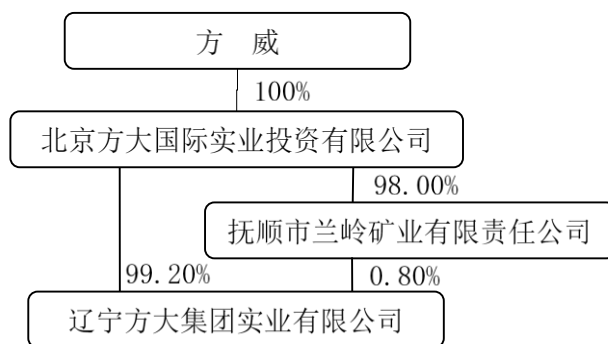
营业期限：2000 年 4 月 24 日至 2030 年 4 月 23 日

联系地址：北京市丰台区南四环西路 188 号 15 区 9 号楼

（二）收购人股权控制关系

1、收购人股权控制架构

方大集团的控股股东为北京方大国际实业投资有限公司，实际控制人为方威先生。截至本报告书签署之日，收购人股权控制架构如下：



2、收购人控股股东、实际控制人的基本情况

截至本报告书签署之日，收购人控股股东为北京方大国际实业投资有限公司，其基本情况如下：

公司名称：北京方大国际实业投资有限公司

注册地址：北京市丰台区南四环西路 188 号十五区 9 号楼 7-8 层

法定代表人：方威

注册资本：10,000 万元

公司类型：有限责任公司（自然人独资）

经营范围：项目投资；投资管理；销售金属材料、建筑材料、非金属制品、电工器材、化工产品（不含危险化学品及一类易制毒化学品）、焦炭、矿粉（除金银）、石灰石、冶金材料、钢材、五金交电、橡胶制品、仪器仪表、汽车配件、办公用品；技术咨询、技术服务、计算机技术培训；货物进出口、技术进出口。

（（1、不得以公开方式募集资金；2、不得公开交易证券类产品和金融衍生品；3、不得发放贷款；4、不得向所投资企业以外的其他企业提供担保；5、不得向投资者承诺投资本金不受损失或者承诺最低收益）。依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动。）

统一社会信用代码：911100006796027364

成立时间：2008 年 9 月 11 日

营业期限：2008 年 9 月 11 日至 2028 年 9 月 10 日

截至本报告书签署之日，收购人的实际控制人为方威先生。方威，男，1973年9月出生，汉族，辽宁省沈阳市人。现任北京方大国际实业投资有限公司董事长、辽宁方大集团实业有限公司董事局主席。

3、收购人一致行动人基本情况

截至本报告书签署之日，方威先生持有中兴商业 2,511,000 股股份，占中兴商业总股本的 0.90%。方威先生为收购人方大集团董事局主席，为收购人的一致行动人。方威，男，1973 年 9 月出生，汉族，辽宁省沈阳市人。现任北京方大国际实业投资有限公司董事长、辽宁方大集团实业有限公司董事局主席。

4、收购人及收购人控股股东、实际控制人所控制的核心企业

截至本报告书签署之日，除中兴商业外，方大集团控制的核心企业情况如下：

序号	公司名称	主营业务/经营范围	注册资本 (万元)	持股比例
1	方大炭素新材料科技股份有限公司	石墨及炭素新材料的研制、科技研发、技术推广、生产加工、批发零售；碳纤维、特种炭制品、高纯石墨制品、炭炭复合材料、锂离子电池负极材料的研制、科技研发、技术推广、生产加工、批发零售；经营本企业自产产品及技术的进出口业务；经营本企业生产所需的原辅材料、机械设备、仪器仪表、零配件及技术的进出口业务（国家限制品种除外）；经营进料加工和“三来一补”业务；餐饮服务、宾馆、住宿服务。	180,739.34	40.43%
2	江西方大钢铁集团有限公司	钢锭（坯）、生铁、模具、锡铁、钢板（带）、硅铁、汽车弹簧及附件、水泥、石灰石、耐材、铁矿石冶炼、制造、加工；建筑安装、综合性服务；人力搬运、装卸；园林绿化工程；自营和代理各类商品和技术的进出口；国内贸易；招待所、小型餐馆（限下属分支机构凭有效许可证经营）；货物运输代理；仓储服务（以上项目依法需经批准的项目，需经相关部门批准后方可开展经营活动）	103,533.90	100.00%
3	辽宁方大集团国贸有限公司	汽车配件、五金工具、橡胶制品、仪器仪表、办公用品、化工产品（不含易燃易爆易制毒产品）、焦炭、矿粉（除金银）、石灰石、冶金材料、耐火材料、建材、钢材、水暖器材、建筑用金属制品、轴承、劳保用品、电线电缆、膨润土销售（以上经营范围中须前置许可的项目除外）；煤炭零售；技术咨询服务、技术培训；自营和代理各类商品和技术进出口，但国家限定公司经营或禁止进出口的商品和技术除外；压缩气体和液化气体、易燃液体、易燃固体、自燃物品和遇湿易燃物品、腐蚀品（经	5,000.00	100.00%

		营期限至 2022 年 1 月 14 日)；经营废旧金属（除危险品）*（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。）		
4	方大医疗（营口）有限公司	医疗机构管理及相关咨询；医疗项目投资；康复护理服务，健康信息咨询服务；生产、销售：医疗器械（I、II、III类）、药品；贸易代理；货物进出口，技术进出口；职业技能培训；物业服务；道路普通货物运输，货运代理（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。）	47,326.63	70.00%
5	深圳市天溯人医疗投资有限公司	整形美容医院投资（具体项目另行申报）；投资兴办实业（具体项目另行申报）；受托资产管理（不得从事信托、金融资产管理、证券资产管理及其他限制项目）；医院管理咨询（不含限制项目）；整形美容医疗技术研发、技术咨询和技术服务。（以上各项涉及法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营）	1,000.00	70.00%
6	抚顺方大房地产开发有限公司	房地产开发、商品房销售，化工产品（除危险品）、汽车配件、建筑材料销售（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。）	5,000.00	50.00%
7	北京方大炭素科技有限公司	技术开发；货物进出口；销售金属材料、建筑材料、非金属制品、化工产品（不含一类易制毒化学品及危险化学品）、焦炭、矿粉（除金银）、石灰石、冶金材料、钢材、机械电气设备、汽车配件、五金交电、橡胶制品、仪器仪表、办公用品、木材、煤炭（不在北京地区开展实物煤的销售、储运活动）；技术咨询。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）	6,800.00	100.00%
8	方大工业技术研究院有限公司	技术研究；技术咨询；技术服务；技术开发；销售金属材料、非金属矿及制品、化工产品、医疗器械（仅限一类）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动。）	5,000.00	100.00%
9	方大养生院文化产业有限公司	组织文化艺术交流活动（不含演出）；承办展览展示活动；会议服务；投资管理；数据处理；技术开发、技术服务、技术转让。（“1、未经有关部门批准，不得以公开方式募集资金；2、不得公开开展证券类产品和金融衍生品交易活动；3、不得发放贷款；4、不得对所投资企业以外的其他企业提供担保；5、不得向投资者承诺投资本金不受损失或者承诺最低收益”；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动。）	5,100.00	100.00%
10	沈阳方大房地产开发有限公司	房地产开发、商品房销售、自有房产租赁。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开	3,000.00	100.00%

	司	展经营活动。)		
11	北京盛元鸿通置业投资有限公司	投资管理；房地产咨询、技术咨询、企业管理咨询；会议服务、技术服务；承办展览展示活动。（“（1、不得以公开方式募集资金；2、不得公开交易证券类产品和金融衍生品；3、不得发放贷款；4、不得向所投资企业以外的其他企业提供担保；5、不得向投资者承诺投资本金不受损失或者承诺最低收益。）”。依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动。）	1,000.00	100.00%
12	东北制药集团股份有限公司	原料药、无菌原料药、饲料添加剂、食品添加剂、危险化学品制造（以上经营范围按生产许可证规定项目及地址从事生产经营活动）；医药中间体副产品、包装材料、化工产品、化妆品制造；医药新产品开发、技术咨询服务、成果转让；厂房、设备租赁，自营和代理各类商品和技术的进出口，但国家限定公司经营或禁止进出口的商品和技术除外。	60,719.91	24.41%

除方大集团外，北京方大国际实业投资有限公司控制的其他核心企业情况如下：

序号	公司名称	主营业务/经营范围	注册资本（万元）	持股比例
1	方大医疗投资管理有限公司	医院投资管理，健康管理咨询，投资管理，为老年人提供社区托养、居家照护等社区养老服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	6,000.00	99.80%
2	上海沪旭投资管理有限公司	投资管理，资产管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	100,000.00	99.90%
3	抚顺市兰岭矿业有限责任公司	机械配件加工；金属材料、矿产品、化工材料（除危险品）销售（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。）	50.00	98.00%

除北京方大国际实业投资有限公司外，方威先生未控制其他核心企业。

（三）收购人已经持有的上市公司股份的种类、数量、比例

截至本报告书签署之日，收购人方大集团及其一致行动人方威先生合计持有中兴商业 83,422,740 股股份，占中兴商业总股本的 29.90%。具体情况如下：

序号	股东名称	股份种类	持股数量（股）	占总股本比例（%）
1	方大集团	无限售条件流通股	80,911,740	29.00
2	方威	无限售条件流通股	2,511,000	0.90

合计	83,422,740	29.90
----	------------	-------

根据 2019 年 3 月 28 日收购人方大集团与沈阳中兴商业集团有限公司签署的《股份转让协议》，收购人方大集团保证在受让中兴商业 29.00%的股份后三十六个月内不转让该部分股份（该部分股份已于 2019 年 4 月 10 日完成过户登记手续）。

（四）收购人最近五年内所受处罚及诉讼仲裁的情况

截至本报告书签署之日，收购人最近五年未受到与证券市场相关的行政处罚或刑事处罚，亦不存在涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁的情况。

（五）要约收购的目的

本次要约收购是基于对上市公司未来发展前景的信心及对上市公司投资价值的认同而筹划的，目的为：增强对上市公司的控制权，通过进一步优化法人治理与管理效率，促进上市公司稳定发展，增强上市公司的盈利能力和抗风险能力，提升对社会公众股东的投资回报。本次要约收购不以终止中兴商业的上市地位为目的。

（六）要约收购的价格及计算基础

1、要约价格

本次要约收购的要约价格为 10.75 元/股。

2、计算基础

依据《证券法》、《收购办法》等相关法律法规的规定，本次要约收购的要约价格及其计算基础如下：

（1）根据《收购办法》第三十五条：“收购人按照本办法规定进行要约收购的，对同一种类股票的要约价格，不得低于要约收购提示性公告日前 6 个月内收购人取得该种股票所支付的最高价格。”

要约收购提示性公告日前 6 个月内，收购人及其一致行动人取得中兴商业股票所支付的价格情况如下：

①收购人通过协议转让方式购买股票情况

2019年3月28日,收购人方大集团与沈阳中兴商业集团有限公司签署了《股份转让协议》,收购人方大集团受让沈阳中兴商业集团有限公司所持中兴商业无限售条件流通股 80,911,740 股,占中兴商业总股本的 29.00%。该次股份转让价格为 6.55 元/股,转让总价为 529,971,897.00 元,已于 2019 年 4 月 10 日完成过户登记手续。

过户完成时间	转让价格 (元/股)	增持股份数量(股)	增持比例(%)
2019 年 4 月 10 日	6.55	80,911,740	29.00

②收购人一致行动人方威先生通过集中竞价交易方式购买股票情况

2019 年 4 月 26 日-2019 年 4 月 29 日,收购人一致行动人方威先生通过集中竞价交易方式取得中兴商业股票,其支付的价格情况如下所示:

时间	价格区间 (元/股)	增持股份数量(股)	增持比例 (%)
2019 年 4 月 26 日-2019 年 4 月 29 日	9.73-10.75	2,511,000	0.90

在本次要约收购提示性公告日前 6 个月内,收购人及其一致行动人取得中兴商业股票所支付的最高价格为 10.75 元/股。

本次要约价格不低于收购人及其一致行动人在要约收购提示性公告日前 6 个月内取得中兴商业股票所支付的最高价格。

(2) 根据《收购办法》第三十五条:“要约价格低于提示性公告日前 30 个交易日该种股票的每日加权平均价格的算术平均值的,收购人聘请的财务顾问应当就该种股票前 6 个月的交易情况进行分析,说明是否存在股价被操纵、收购人是否有未披露的一致行动人、收购人前 6 个月取得公司股份是否存在其他支付安排、要约价格的合理性等。”

本次要约收购提示性公告日前 30 个交易日内,中兴商业股票的每日加权平均价格的算术平均值为 9.48 元/股。

因此,以 10.75 元/股作为本次要约收购的要约价格符合要约定价的法定要求。本次要约收购的要约价格符合《收购办法》第三十五条的规定。

(七) 要约收购的对象

公司名称: 中兴-沈阳商业大厦(集团)股份有限公司

股票上市地点：深圳证券交易所

股票简称：中兴商业

股票代码：000715

本次要约收购的目标公司为中兴商业，所涉及的要约收购股份为除方大集团及其一致行动人方威先生以外的其他股东所持的股份。具体情况如下：

股份种类	股票代码	要约价格 (元/股)	要约收购数量 (股)	占已发行股份的比例
无限售条件 流通股	000715	10.75	27,900,600	10.00%

若上市公司在要约收购报告书摘要公告日至要约收购期限届满日期间有派息、送股、资本公积转增股本等除权除息事项，则要约价格及要约收购股份数量将进行相应调整。

要约收购期届满后，若预受要约股份的数量不高于本次预定收购股份数 27,900,600 股，则收购人按照收购要约约定的条件收购预受要约股份。若预受要约股份的数量超过 27,900,600 股，则收购人按照同等比例收购预受要约的股份，计算公式如下：

收购人从每个预受要约股东处购买的股份数量＝该股东预受要约的股份数 ×（27,900,600 股 ÷ 要约期间所有股东预受要约的股份总数）。

收购人从每名预受要约的股东处购买的股份不足一股的余股将按照中登公司深圳分公司权益分派中零碎股的处理办法处理。

（八）要约收购的期限

本次要约收购期限共计 32 个自然日，即要约收购报告书全文公告日之次一交易日起 32 个自然日，具体为 2019 年 5 月 24 日至 2019 年 6 月 24 日。在要约收购期限届满前三个交易日内，即 2019 年 6 月 20 日、2019 年 6 月 21 日和 2019 年 6 月 24 日，预受股东可撤回当日申报的预受要约，但不得撤回已被中登公司深圳分公司临时保管的预受要约。

在本次要约收购的有效期限内，投资者可以在深圳证券交易所网站（<http://www.szse.cn/>）上查询截至前一交易日的预受要约股份的数量以及撤回预受要约的股份数量。

（九）本次要约收购资金总额、来源及资金保证、其他支付安排及支付方式

基于本次要约价格 10.75 元/股的前提，本次要约收购所需最高资金总额为人民币 299,931,450.00 元，收购人方大集团已将 59,986,290.00 元（相当于要约收购所需最高资金总额的 20.00%）存入中登公司深圳分公司指定的银行账户，作为本次要约收购的履约保证金。要约收购期满，方大集团将根据实际预受要约的股份数量，将用于支付要约收购的资金及时足额划至中登公司深圳分公司账户，并向中登公司深圳分公司申请办理预受要约股份的过户及资金结算手续。

本次要约收购资金来源于方大集团自有资金，不直接或间接来源于中兴商业或中兴商业的下属关联方。收购人不存在利用本次收购的股份向银行等金融机构质押取得融资的情形。方大集团已出具《关于本次要约收购所需资金来源的声明》，明确声明如下：“1、本次要约收购所需资金将来源于本公司的自有资金，其资金来源合法，并拥有完全的、有效的处分权，符合相关法律、法规及中国证券监督管理委员会的规定。2、本次要约收购所需资金不存在直接或间接来源于上市公司或其下属关联方的情形。”

（十）未来 12 个月股份增持或处置计划

截至本报告书签署之日，收购人暂无在本次要约收购完成后 12 个月内减持中兴商业股份的计划，亦暂无继续增持中兴商业股份的计划；但收购人不排除根据市场情况或自身战略安排继续增持中兴商业股份的可能，后续增持将不以终止中兴商业上市地位为目的。若收购人后续拟继续增持中兴商业股份，将依照相关法律法规及时履行信息披露义务。

二、董事会建议

（一）董事会就本次收购要约向股东提出的建议

本公司聘请中信证券作为本次要约收购的独立财务顾问。中信证券对本公司挂牌交易股票的市场价格、流通性进行分析，出具了《独立财务顾问报告》。

根据独立财务顾问意见及本公司实际情况，本公司董事会就本次要约收购提出以下建议：截至收购报告书签署日，考虑到中兴商业股票在二级市场的表现，对于《要约收购报告书》列明的要约收购条件，建议中兴商业股东综合公司发展

前景、自身风险偏好、投资成本等因素，可以考虑予以接受，同时建议中兴商业股东在接受要约收购条件时密切关注本次要约收购期间公司股票二级市场的波动情况。

（二）董事会表决情况

2019年6月5日，公司召开第六届董事会第十九次会议，审议了《中兴—沈阳商业大厦（集团）股份有限公司董事会关于辽宁方大集团实业有限公司要约收购事宜致全体股东报告书》。参与表决的董事以9票同意、0票反对、0票弃权的表决结果通过了该议案。

（三）独立董事意见

本公司独立董事就要约收购发表意见如下：

“本次要约收购条件及收购人履行的程序符合国家有关法律、法规的规定。经查阅公司所聘请的独立财务顾问中信证券股份有限公司就本次要约收购出具的《独立财务顾问报告》以及结合截至本意见出具日公司股价在二级市场表现，基于独立判断，我们同意董事会向公司股东所作的建议，即：截至收购报告书签署日，考虑到中兴商业股票在二级市场的表现，对于《要约收购报告书》列明的要约收购条件，建议中兴商业股东综合公司发展前景、自身风险偏好、投资成本等因素，可以考虑予以接受，同时建议中兴商业股东在接受要约收购条件时密切关注本次要约收购期间中兴商业股票二级市场的波动情况。”

三、独立财务顾问建议

（一）独立财务顾问与本次要约收购无关联关系的说明

根据《独立财务顾问报告》中所做的声明，截至《独立财务顾问报告》出具日，中信证券与本次要约收购的所有当事各方没有任何关联关系，独立财务顾问就本次要约收购发表的有关意见完全独立进行。

（二）独立财务顾问对本次要约收购的结论性意见

本次要约收购符合《收购办法》有关规定，收购方履行了《收购办法》及《公司法》、《证券法》等有关法律法规规定的要约收购的法定程序，本次要约收购未违反相关法律法规规定。

（三）独立财务顾问对本次要约收购提出的建议

1、中兴商业股票具有一定流动性。

2、截至本报告书签署日，本次要约收购的收购人具备收购中兴商业股份的主体资格，不存在《收购办法》第六条规定的情形及法律法规禁止收购上市公司的情形，能够提供《收购办法》第五十条规定的文件。

3、收购人本次为取得中兴商业之股份所涉资金来源为自有及自筹资金，结合收购人财务状况、股东背景及融资渠道，收购人具备履行本次要约收购义务的能力；收购人不存在利用中兴商业的资产或由中兴商业为本次要约收购提供财务资助的情形。

4、本次要约收购不会对中兴商业的独立性构成影响，收购人亦出具了关于避免同业竞争和规范关联交易的承诺函。

5、本次要约收购价格较收购人公告《要约收购报告书摘要》前 30 个交易日中兴商业股票二级市场的最高成交价有一定幅度的折价，较交易均价有一定幅度的溢价；较《要约收购报告书摘要》公告前 1 个交易日二级市场上中兴商业股票的收盘价和成交均价有一定幅度的溢价。较公告《要约收购报告书》前 30 个交易日中兴商业股票二级市场的最高成交价有一定幅度的折价，较交易均价有一定幅度的溢价；较《要约收购报告书》公告前 1 个交易日二级市场上中兴商业股票的收盘价和成交均价有一定幅度的溢价。

因此考虑到中兴商业股票在二级市场的表现，对于《要约收购报告书》列明的要约收购条件，建议中兴商业股东综合公司发展前景、自身风险偏好、投资成本等因素，可以考虑予以接受，同时建议中兴商业股东在接受要约收购条件时密切关注本次要约收购期间中兴商业股票二级市场的波动情况。

（四）本次要约收购的风险提示

1、股票交易价格出现波动的风险

股票价格不仅取决于公司的发展前景、经营业绩和财务状况，还受到国家宏观经济政策调整、行业经营周期、资本市场整体表现、市场投机行为和投资者的心理预期波动等多种因素的影响。由于上述多种不确定因素，公司股价可能会产

生一定幅度的波动，提醒投资者注意股票价格波动带来投资风险。

2、预受要约股份超过预定收购比例部分无法及时卖出的风险

要约期限届满后，收购人将依照《收购办法》等相关法律法规的规定，申请办理预受要约股份转让结算、过户登记手续，完成股份交割。在此期间，预受要约股份处于临时保管状态，存在预受要约股份超过预定收购比例部分无法及时卖出的风险。

（五）独立财务顾问在最近 6 个月内持有或买卖被收购公司股份的情况说明

在本次《要约收购报告书》公告日前 6 个月内（2018 年 11 月 23 日-2019 年 5 月 22 日），中信证券作为独立财务顾问持有及买卖中兴商业股票情况如下：

账户属性	证券代码	累计买入数量 (股)	累计卖出数量 (股)	期末持有数量 (股)
自营	000715.SZ	32,200	32,200	0

中信证券在上述期间买卖股票的自营业务账户，为通过自营交易账户进行 ETF、LOF、组合投资、避险投资、量化投资，以及依法通过自营交易账户进行的事先约定性质的交易及做市交易，根据证券业协会《证券公司信息隔离墙制度指引》的规定，该类自营业务账户可以不受限制清单的限制。上述账户已经批准成为自营业务限制清单豁免账户。

中信证券作为独立财务顾问严格遵守监管机构的各项规章制度，切实执行内部信息隔离制度，充分保障财务顾问的职业操守和独立性，建立了严格的信息隔离墙机制，包括各业务部门之间在机构设置、人员、信息系统、资金帐户、业务运作、经营管理等方面的独立隔离机制及保密信息的管理和控制机制等，以防范内幕交易及避免因利益冲突产生的违法违规行为。

综上，中信证券自营部门持有和买卖中兴商业股份均依据其自身独立投资研究决策，属于相关业务部门和机构的日常市场化行为，与本次要约收购无任何关联。

除上述披露信息外，截至《要约收购报告书》公告日的最近 6 个月内，中信证券不存在其他买卖或持有被收购公司及收购方股份的情况。

第五节 重大合同和交易事项

本公司董事会就本公司及其关联方在公司收购发生前 24 个月内发生的、对公司收购产生重大影响的事项说明如下：

（一）在本次收购发生前 24 个月内，公司及关联方订立对公司收购产生重大影响的重大合同

在本次收购发生前 24 个月内，公司及其关联方未订立对公司收购产生重大影响的重大合同。

（二）在本次收购发生前 24 个月内，公司及关联方进行的对公司收购产生重大影响的资产重组或者其他重大资产处置、投资等行为

在本次收购发生前 24 个月内，公司及其关联方未进行对本公司收购产生重大影响的资产重组或者其他重大资产处置、投资等行为。

（三）在本次收购发生前 24 个月内，第三方对公司的股份以要约或者其他方式收购的情形，公司对其他公司的股份进行收购的情形

在本次收购发生前 24 个月内，没有其他第三方拟对本公司的股份以要约或者其他方式进行收购，本公司也没有对其他公司的股份进行收购的行为。

（四）在本次收购发生前 24 个月内，公司及其关联方进行的其他与公司收购有关的谈判

在本次收购发生前 24 个月内，公司及其关联方没有与其他第三方进行其他与本次收购有关的谈判。

第六节 其他重大事项

一、其他应披露信息

截至本报告书签署之日，除上述按规定披露的内容外，本公司不存在可能对董事会报告书内容产生误解而必须披露的其他信息，不存在任何对本公司股东是否接受要约的决定有重大影响的其他信息，也无中国证监会或深交所要求披露的其他信息。

二、董事会声明

董事会已履行诚信义务，采取审慎合理的措施，对本报告书所涉及的内容均已进行详细审查；董事会向股东提出的建议是基于公司和全体股东的利益做出的，该建议是客观审慎的；董事会承诺本报告书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

公司全体董事签字：

_____ 徐晓勇	_____ 高仲	_____ 朱会君
_____ 吴子富	_____ 刘思军	_____ 吕伟顺
_____ 朱舫	_____ 姚海鑫	_____ 赵希男

三、独立董事声明

作为中兴商业的独立董事，本人与本次要约收购不存在利益冲突。本人已经履行诚信义务、基于公司和全体股东的利益向股东提出建议，该建议是客观审慎的。

公司独立董事签字：

朱舫

姚海鑫

赵希男

第七节 备查文件

- 1、《要约收购报告书》及其摘要；
- 2、中信证券关于本次要约收购出具的《独立财务顾问报告》；
- 3、中兴商业《公司章程》；
- 4、中兴商业 2016 年度、2017 年度、2018 年度报告及 2019 年第一季度报告；
- 5、收购人关于本次要约收购的相关决策文件；
- 6、中兴商业第六届董事会第十九次会议决议；
- 7、中兴商业独立董事关于辽宁方大集团实业有限公司要约收购事宜的独立意见。

本报告书全文及上述备查文件备置于中兴-沈阳商业大厦（集团）股份有限公司

公司地址：辽宁省沈阳市和平区太原北街 86 号

联系人：刘丹

电话：024-23838888-3703

（本页无正文，为《中兴-沈阳商业大厦（集团）股份有限公司董事会关于辽宁方大集团实业有限公司要约收购事宜致全体股东报告书》之签署页）

中兴-沈阳商业大厦（集团）股份有限公司

董 事 会

2019 年 6 月 5 日