

证券代码：000715

证券简称：中兴商业

公告编号：ZXSY2022-16

# 中兴—沈阳商业大厦（集团）股份有限公司

## 2021 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 2021 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、家居电讯、鞋品皮具、运动休闲、针织床品及部分化妆品等，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

2021年，我国经济运行持续稳定恢复，稳中加固、稳中向好，国家统计局公布的数据显示，2021年国内生产总值实现1,143,670亿元，比上年增长8.1%，两年平均增长5.1%。国内多地零星爆发的疫情给消费市场复苏增加了障碍，我国社会消费品零售总额实现440,823亿元，比上年增长12.5%，两年平均增长3.9%，下半年增速放缓，12月份同比增长1.7%；据中华全国商业信息中心统计，2021年全国百家重点大型零售企业零售额同比增长8.2%，12月份同比下降5.7%。

2021年，公司经营情况与百货零售行业发展趋势基本一致。国内疫情多点局部爆发，沈阳市疫情多次复发，使消费市场恢复受阻，客流回升缓慢。面对复杂的疫情形势和市场形势，公司积极转变思想，及时调整经营思路，强化“以顾客为中心”的核心价值观，在“四维一体”即会员、货源、营销资源、线上销售与团购批发上狠下功夫，运营质量不断提升，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：百万元

	2021 年末	2020 年末	本年末比上年末增减	2019 年末
总资产	2,443.71	2,320.56	5.31%	2,293.14
归属于上市公司股东的净资产	1,657.70	1,542.58	7.46%	1,478.83
	2021 年	2020 年	本年比上年增减	2019 年
营业收入	867.99	858.48	1.11%	2,702.17
归属于上市公司股东的净利润	135.90	97.02	40.09%	154.32
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	116.07	88.15	31.68%	122.96
经营活动产生的现金流量净额	158.76	145.14	9.39%	156.01
基本每股收益（元/股）	0.33	0.23	43.48%	0.37
稀释每股收益（元/股）	0.33	0.23	43.48%	0.37
加权平均净资产收益率	8.48%	6.41%	2.07%	10.91%

#### (2) 分季度主要会计数据

单位：万元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	23,076.13	21,784.63	21,172.09	20,766.63
归属于上市公司股东的净利润	2,362.60	3,150.87	3,030.56	5,046.46
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	1,693.55	2,714.12	2,475.65	4,723.38
经营活动产生的现金流量净额	6,629.18	716.49	8,191.98	338.83

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

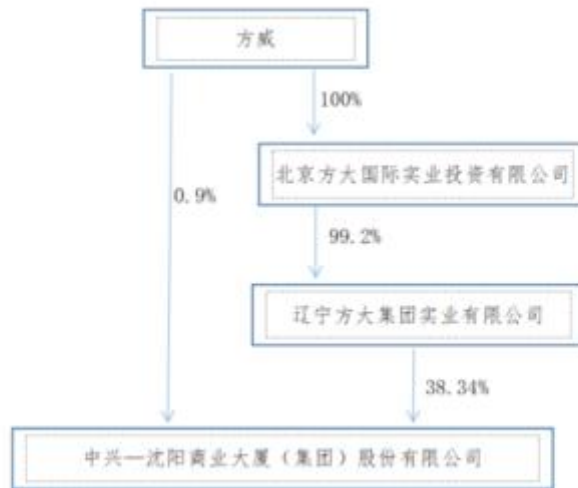
报告期末普通股股东总数	12,031	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	12,042	报告期末表决权恢复的优先股股东总数		年度报告披露日前一个月末表决权恢复的优先股股东总数	
前 10 名股东持股情况							
股东名称	股东性质	持股比例	持股数量	持有有限售条件的股份数量	质押、标记或冻结情况		
					股份状态	数量	
辽宁方大集团实业有限公司	境内非国有法人	38.34%	159,366,925				
大商集团有限公司	其他	11.71%	48,666,265		质押		48,640,500
大商投资管理有限公司	其他	6.95%	28,898,459		质押		28,894,500
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				
沈阳国科经营管理有限公司	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	0.68%	2,819,000				
蒋丽春	境内自然人	0.60%	2,512,598				
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科经营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）		公司股东李国俊除通过普通证券账户持有 530,000 股外，还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 2,289,000 股，实际合计持有 2,819,000 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、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. 会计政策变更事项

财政部于2018年发布了《企业会计准则第21号——租赁（修订）》，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。

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，批准自2021年1月1日起执行新租赁准则。

对于首次执行日前已存在的合同，本公司在首次执行日选择不重新评估其是否为租赁或者包含租赁。对首次执行日之后签订或变更的合同，本公司按照新租赁准则中租赁的定义评估合同是否为租赁或者包含租赁。作为承租人，新租赁准则要求承租人对所有租赁确认使用权资产和租赁负债，简化处理的短期租赁和低价值资产租赁除外，并分别确认折旧和利息费用。新租赁准则允许承租人选择下列方法之一对租赁进行衔接会计处理：（1）按照《企业会计准则第28号——会计政策、会计估计变更和差错更正》的规定采用追溯调整法处理。（2）根据首次执行本准则的累积影响数，调整首次执行本准则当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。（3）对于首次执行日之前的融资租赁，本公司按照融资租入资产和应付融资租赁款的原账面价值，分别计量使用权资产和租赁负债。（4）对于首次执行日之前的经营租赁，本公司根据剩余租赁付款额按首次执行日的增量借款利率折现的现值计量租赁负债，并对于所有租赁按照与租赁负债相等的金额，并根据预付租金进行必要调整计量使用权资产。本公司对首次执行日之前租赁资产属于低价值资产的经营租赁或将于12个月内完成的经营租赁，采用简化处理，未确认使用权资产和租赁负债。

本公司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，未对比较财务报表数据进行调整。

单位：元

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目	影响金额 2021年1月1日
财政部于2018年发布了《企业会计准则第21号——租赁（修订）》，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。	预付款项	-1,707,495.44
	使用权资产	21,905,179.46
	一年内到期的非流动负债	1,153,241.97
	租赁负债	19,044,442.05

2. 股东减持股份事项

(1) 公司于2021年1月12日收到原持股5%以上股东杭州如山创业投资有限公司出具的《关于中兴—沈阳商业大厦（集团）

股份有限公司减持股份计划完成的告知函》，截至2021年1月11日，杭州如山累计减持公司股份6,474,854股，占公司总股本的1.56%，本次减持计划已实施完成。

具体内容详见巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）2021年1月13日刊登的《关于股东减持计划实施完成的公告》（公告编号：ZXS2021-04）。

（2）公司于2021年2月26日收到与一致行动人合计持股5%以上股东沈阳国际科技开发公司（现更名为沈阳国科经营管理有限公司）出具的《股份减持计划实施结果及下期减持计划告知函》，截至2021年2月26日，本次减持计划期满，沈阳国科未减持公司股份，并计划继续通过集中竞价交易方式或大宗交易方式减持公司股份不超过8,314,349股（占公司总股本的2.00%）。截至2021年9月17日，沈阳国科减持计划期满，未减持公司股份。

具体内容详见巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）2021年2月27日、2021年9月18日刊登的《关于与一致行动人合计持股5%以上股东减持计划期满未减持股份及后续减持计划预披露的公告》（公告编号：ZXS2021-06）及《关于与一致行动人合计持股5%以上股东减持计划期满未减持股份的公告》（公告编号：ZXS2021-39）等相关公告。

### 3. 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，推动线上线下一体化战略的实施，同意注销全资子公司中兴云购科技发展有限公司、沈阳中兴文化传媒有限公司，并授权公司管理层办理本次注销的相关事宜。

具体内容详见巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）2021年3月2日刊登的《关于注销全资子公司的公告》（公告编号：ZXS2021-08）。

### 4. 子公司破产清算事项

2020年12月31日，抚顺中兴收到抚顺市新抚区人民法院出具的《民事裁定书》及《决定书》，抚顺中兴正式进入破产清算程序。2021年5月20日，抚顺市新抚区人民法院作出《民事裁定书》，宣告抚顺中兴破产并终结破产程序。2021年6月7日，抚顺中兴收到破产清算管理人送达的《注销登记核准通知书》，经抚顺市新抚区市场监督管理局核准，抚顺中兴完成注销登记。

具体内容详见巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）2021年1月5日、2021年5月26日、2021年6月9日刊登的《关于全资子公司破产清算的进展公告》（公告编号：ZXS2021-01、ZXS2021-28）及《关于全资子公司注销完成的公告》（公告编号：ZXS2021-29）。

中兴—沈阳商业大厦（集团）股份有限公司  
董 事 会  
2022年3月31日