

公司代码：600306

公司简称：商业城

**沈阳商业城股份有限公司**  
**2017 年年度报告摘要**

## 一、重要提示

1、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，投资者应当到上海证券交易所网站等中国证监会指定媒体上仔细阅读年度报告全文。

2、本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

3、公司全体董事出席董事会会议。

4、大华会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

5、经董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

经大华会计师事务所审计确认，本公司母公司 2017 年度共实现净利润 6,584 万元，加年初未分配利润-50,806 万元，报告期累计未分配利润为-44,222 万元。

鉴于母公司 2017 年度累计未分配利润为负，根据公司经营情况及资金需求，本次利润分配的预案为：不分配，也不进行公积金转增股本。

## 二、公司基本情况

### 1、公司简介

公司股票简况				
股票种类	股票上市交易所	股票简称	股票代码	变更前股票简称
A股	上海证券交易所	商业城	600306	*ST商城

联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表
姓名	魏亮	张建佐
办公地址	沈阳市沈河区中街路212号	沈阳市沈河区中街路212号
电话	024-24865832	024-24865832
电子信箱	sycgf3801@sina.com.cn	sycgf3801@sina.com.cn

### 2、报告期公司主要业务简介

(1) 报告期内，公司所从事的主要业务及经营模式

公司所从事的主要业务是商业零售，主要业态是百货商场，公司经营模式是联营+租赁+自营。

(2) 报告期内，零售行业发展状况说明

报告期内，受国内宏观经济增速持续低位运行影响，加之互联网、大数据、位置服务等信息技术在零售行业的应用更加普遍，居民消费需求和方式发生深刻变化，催生零售行业新供给新模式，传统零售行业增速仍维持放缓态势，根据国家统计局发布的信息显示，2017 年全年，国内社会消费品零售总额同比增长 10.2%，增速较 2016 年下降 0.2 个百分点。整体行业发展仍受要素成

本较高，利润率收窄等压力的影响，发展趋势未得明显改观。

而公司所处在辽宁及沈阳区域内，受东北区域经济发展所限，传统的实体零售企业持续低迷，行业面临消费复苏缓慢、渠道竞争激烈等困难，行业景气度仍在低位运行。受限于老工业基地机制性和产业结构问题的影响，近些年城市经济发展速度放缓，人口增长乏力，消费需求远不及一线城市以及服务业、创新业务发达的二线城市。以零售为主的百货、购物中心纷纷陷入了客流少、资金持续紧张尴尬的境地。整个地区的零售企业都面临着行业发展滞缓、各要素成本增加、利润空间不断压缩的现状，企业经营环境日趋严峻。同时沈阳经过连续多年的快速发展，商业地产面临严重过剩，区域内大型零售企业家数众多，然服务功能、经营格局、营销手段、商场设计和建筑规模等要素同质化现象严重。受上述区域经济结构调整以及公司内部经营机构调整的影响，公司的营业收入仍出现了一定程度的下降。

但随着党的十九大胜利召开，明确中国已进入社会主义发展新阶段，新时代有新气象，更有新作为。当前的互联网时代，国内外形势虽然发生着复杂变化，但商业特别是零售业发展仍处于战略机遇期。国内经济转型的不断深入，宏观经济形势有望出现好转，包括大数据、云计算等信息技术的深入应用，正在助力零售行业新零售业务趋势性发展变化，同时伴随新型城镇化发展、城镇化率的提升以及居民收入的不断提高，都在促使消费市场进入消费规模持续扩大、消费结构升级加快、消费贡献不断提高的发展新阶段，零售行业未来发展前景仍可期待。

面对以上情况，公司不断积极探索新形势下传统实体百货店转型升级发展之路，谋求建立准确把握消费需求变化，以消费者为中心的经营理念；在经营技术手段上创新求变，根据消费者需求不断完善调整经营业态布局，实施精准化、智能化营销；在管理上调整内部结构，引进优秀人才加盟，寻找产业转型升级的方向。十九大又为我们提出了新目标新任务，我们更要时刻处于快速变化，转型升级的发展道路上，团结奋斗，苦干实干，始终自我提升，跟上时代步伐；始终追求卓越的创造、追求精益求精的品质、追求顾客至上的服务，为公司的可持续发展做出努力。

### 3、公司主要会计数据和财务指标

#### (1) 近3年的主要会计数据和财务指标

单位：元 币种：人民币

	2017年	2016年	本年比上年 增减(%)	2015年
总资产	1,632,592,036.32	1,686,037,070.48	-3.17	2,232,607,418.12
营业收入	922,273,689.65	966,827,593.32	-4.61	1,250,897,007.94
归属于上市公司股东的净利润	82,403,293.34	110,709,839.14	-25.57	-163,268,849.57
归属于上市公司股东的	-112,342,852.37	-121,230,636.47		-156,067,855.45

司股东的扣除非经常性损益的净利润				
归属于上市公司股东的净资产	149,334,206.21	66,930,912.87	123.12	-43,618,682.75
经营活动产生的现金流量净额	56,419,581.77	-11,883,083.14	574.79	15,965,461.82
基本每股收益(元/股)	0.46	0.62	-25.81	-0.92
稀释每股收益(元/股)	0.46	0.62	-25.81	-0.92
加权平均净资产收益率(%)	76.21	943.32	减少867.11个百分点	-429.47

(2) 报告期分季度的主要会计数据

单位：元 币种：人民币

	第一季度 (1-3 月份)	第二季度 (4-6 月份)	第三季度 (7-9 月份)	第四季度 (10-12 月份)
营业收入	240,507,979.24	194,421,673.26	184,455,550.43	302,888,486.72
归属于上市公司股东的净利润	171,934,591.13	-29,663,981.12	-27,353,134.09	-32,514,182.58
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-24,042,469.78	-28,813,393.06	-26,767,623.17	-32,719,366.36
经营活动产生的现金流量净额	15,094,392.73	5,749,915.45	10,202,450.62	25,372,822.97

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

适用 不适用

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

截止报告期末普通股股东总数(户)		18,659					
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)		18,608					
截止报告期末表决权恢复的优先股股东总数(户)		0					
年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数(户)		0					
前 10 名股东持股情况							
股东名称 (全称)	报告期内 增减	期末持股数 量	比例 (%)	持有有 限售条 件的股	质押或冻结情况		股东 性质
					股份 状态	数量	

				份数量			
中兆投资管理有 限公司		43,141,624	24.22		无		境内非 国有法 人
深圳市琪创能投 资管理有限公司		15,925,090	8.94		质押	15,900,000	境内非 国有法 人
李欣立	-420,000	4,600,000	2.58		无		境内自 然人
沈阳中兴商业集 团有限公司		4,233,578	2.38		无		国有法 人
李志斌		3,720,100	2.09		无		境内自 然人
广东粤财信托有 限公司—粤财信 托聚利1号证券 投资集合资金信 托计划		1,542,101	0.87		无		境内非 国有法 人
王坚宏		1,356,400	0.76		无		境内自 然人
施永雷		1,178,600	0.66		无		境内自 然人
王梅		1,065,944	0.60		无		境内自 然人
潘岳圆		1,033,800	0.58		无		境内自 然人
上述股东关联关系或一致行 动的说明	(1) 公司第一大股东中兆投资与上述其余股东之间无关联关系，亦不属于《上市公司持股变动信息披露管理办法》规定的一致行动人。(2) 公司未知上述其余股东之间有无关联关系或属于《上市公司持股变动信息披露管理办法》规定的一致行动人。						
表决权恢复的优先股股东及 持股数量的说明	无						

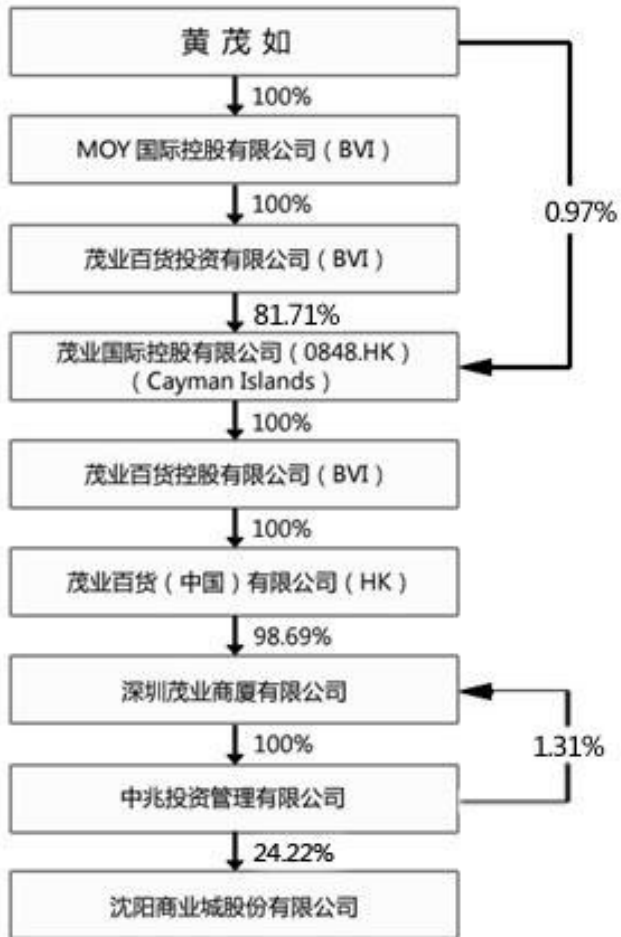
(2) 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√适用 □不适用



(3) 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

适用  不适用



(4) 报告期末公司优先股股东总数及前 10 名股东情况

适用  不适用

5、公司债券情况

适用  不适用

### 三、经营情况讨论与分析

#### 1、报告期内主要经营情况

公司主要经营模式为：经销、联营和租赁等，公司主要以联营为主。2017 年度各模式下经营

数据为：单位：元

经营模式	面积（平方米）	营业收入	营业成本	毛利率（%）
经销	2,855.85	198,445,961.56	173,273,294.96	12.68
联营	49,063.41	670,329,385.96	590,685,760.56	11.88
租赁	25,170.54	21,807,949.41		100.00
其他		31,690,392.72		100.00
合计	77,089.80	922,273,689.65	763,959,055.52	17.17

注：其他模式为收取的托管费收入及供应商承担的物业管理费、电费等收入。

#### 2、导致暂停上市的原因

适用 不适用

#### 3、面临终止上市的情况和原因

适用 不适用

#### 4、公司对会计政策、会计估计变更原因及影响的分析说明

适用 不适用

根据财政部 2017 年 5 月 10 日颁布的修订后的《企业会计准则第 16 号——政府补助》的相关规定，公司将与企业日常活动相关的政府补助，按照经济业务实质，计入其他收益或冲减相关成本费用，并在利润表中的“营业利润”项目之上单独列报“其他收益”项目，计入其他收益的政府补助在该项目中反映；将与企业日常活动无关的政府补助，计入营业外收入。同时要求企业对 2017 年 1 月 1 日存在的政府补助采用未来适用法处理，对 2017 年 1 月 1 日至该准则施行日之间新增的政府补助根据修订后的准则进行调整。

2017 年 4 月 28 日，财政部发布了《企业会计准则第 42 号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》，该准则自 2017 年 5 月 28 日起施行。本公司根据该准则及财政部《关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2017〕30 号）的规定，在利润表中新增了“资产处置收益”项目，并对净利润按经营持续性进行分类列报。

本公司按照《企业会计准则第 30 号——财务报表列报》等的相关规定，对可比期间的比较数据进行调整，将上期资产处置收益 35,470.45 元，从营业外收入 35,470.45 元转入资产处置收益项目列示，该调整对可比期间净利润不产生影响。

本次会计政策变更不会对公司财务报表产生重大影响，不影响公司财务报表所有者权益、净

利润。

5、公司对重大会计差错更正原因及影响的分析说明

适用 不适用

6、与上年度财务报告相比，对财务报表合并范围发生变化的，公司应当作出具体说明。

适用 不适用

(1) 本期纳入合并财务报表范围的主体共五户，具体包括：

子公司名称	子公司类型	级次	持股比例 (%)	表决权比例 (%)
沈阳铁西百货大楼有限公司	控股子公司	1	99.82	99.82
辽宁国联家电有限公司	全资子公司	1	100	100
沈阳商业城苏家屯超市有限公司	全资子公司	1	100	100
沈阳商友软件系统有限公司	控股子公司	1	51	51
沈阳商业城百货有限公司*	全资子公司	1	100	100

(2) 本期纳入合并财务报表范围的主体较上期未发生变化