

公司代码：600306

公司简称：商业城

**沈阳商业城股份有限公司**  
**2018 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）为本公司出具了带强调事项段、其他事项段或与持续经营相关的重大不确定性段的无保留意见的审计报告，本公司董事会、监事会对相关事项已有详细说明，请投资者注意阅读。

财务报告审计情况声明详见本报告第十一节财务报告。

## 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 2018 年度共实现净利润-13,907 万元，加年初未分配利润-44,222 万元，报告期累计未分配利润为-58,129 万元。

鉴于母公司 2018 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	孙震	张建佐、张智
办公地址	沈阳市沈河区青年大街185号茂业中心写字间23楼	沈阳市沈河区青年大街185号茂业中心写字间23楼
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

### （一）主要业务

公司的主要业务为商品零售，主要业态为百货商场和超市。目前，公司的营业收入主要来源于公司各门店的商品销售收入及商场内功能商户的租金收入。

### （二）经营模式

在报告期内，公司经营模式未发生重大变化。公司经营模式包括联营、租赁和自营三种模式。

1、联营模式是由供应商在公司商场内指定区域设立品牌专柜，由供应商的销售人员负责销售。在商品尚未售出的情况下，该商品仍属供应商所有，公司不承担该商品的跌价损失及其他风险。在商品售出后，供应商按售价扣除与公司约定的分成比例后开具发票给公司，公司按企业会计准则的规定通过商品进销差价核算结转毛利，并在规定期限内将货款支付给供应商。联营模式是公司目前采用的主要商品销售方式，涉及的商品品类主要有服装鞋帽、化妆品、黄金珠宝、床上用品、户外运动商品等。

2、租赁模式指商户在公司的门店内租赁部分场地开展经营活动，公司的利润来源于租金收入。目前公司采用租赁模式涉及的项目主要有个别奢侈品牌、部分潮流品牌、以及餐饮、休闲、娱乐等。

3、自营模式即公司直接采购商品，验收入库后纳入库存管理，并负责商品的销售，承担商品所有权上的风险和报酬，其利润来源于公司的购销差价。公司目前采用自营模式经营的商品品类主要有超市以及部分黄金珠宝、家电、服饰和化妆品等。

### （三）行业情况说明

#### 1、全国 2018 年零售行业总体情况

2018 年，国民经济运行总体平稳、稳中向好，居民消费和市场销售增势平稳，新消费蓬勃发展。

2018 年 1-12 月，全国社会消费品零售总额 38.10 万亿元，同比增长 9.0 %。其中，限额以上单位消费品零售额 14.53 万亿元，增长 5.7%。增速分别较上年同期下降 1.2 和 2.4 个百分点。2018 年，全国网上零售额 9.01 万亿元，同比增长 23.9%。其中，实物商品网上零售额 7.02 万亿元，增长 25.4%，占社会消费品零售总额的比重为 23.64%。（数据来源：国家统计局）

#### 2、沈阳市 2018 年社会消费情况

2018 年 1-12 月，沈阳市社会消费品零售总额 4,051.2 亿元，同比增长 9.2%，增幅比上年全年提高 9.1 个百分点。（数据来源：沈阳统计局）

### 3 公司主要会计数据和财务指标

#### 3.1 近 3 年的主要会计数据和财务指标

单位：元 币种：人民币

	2018年	2017年	本年比上年 增减(%)	2016年
总资产	1,544,222,810.92	1,632,592,036.32	-5.41	1,686,037,070.48
营业收入	996,676,526.59	922,273,689.65	8.07	966,827,593.32
归属于上市公司股东的净利润	-127,664,595.19	82,403,293.34	-254.93	110,709,839.14
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-117,560,278.34	-112,342,852.37		-121,230,636.47
归属于上市公司股东的净资产	21,669,611.02	149,334,206.21	-85.49	66,930,912.87
经营活动产生的现金流量净额	48,560,257.90	56,419,581.77	-13.93	-11,883,083.14
基本每股收益 (元/股)	-0.71	0.46	-254.35	0.62
稀释每股收益 (元/股)	-0.71	0.46	-254.35	0.62
加权平均净资产收益率(%)	-149.31	76.21	减少225.52个百分点	943.32

#### 3.2 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	240,540,890.10	211,736,369.31	238,443,362.43	305,955,904.75
归属于上市公司股东的净利润	-24,398,579.82	-29,984,849.16	-32,016,976.31	-41,218,942.30
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-22,397,886.25	-28,359,813.69	-29,888,243.68	-36,869,087.12
经营活动产生的现金流量净额	890,098.70	-31,522,249.77	7,329,325.94	57,857,446.67

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

##### 4.1 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

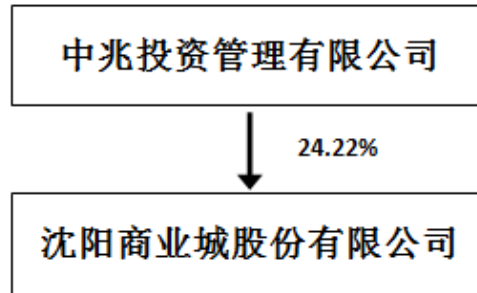
单位：股

截止报告期末普通股股东总数（户）					13,589		
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）					13,732		
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 份 数 量	质押或冻结情况		股东 性质
					股 份 状 态	数 量	
中兆投资管理有限公司	0	43,141,624	24.22	0	质押	43,000,000	境内非国 有法人
王强	10,000,000	10,000,000	5.61	0	无	0	境内自然 人
黄晓生	6,934,201	6,934,201	3.89	0	无	0	境内自然 人
深圳市琪创能投资管理 有限公司	-10,000,000	5,925,090	3.33	0	无	0	境内非国 有法人
李欣立	0	4,600,000	2.58	0	无	0	境内自然 人
沈阳中兴商业集团有 限公司	0	4,233,578	2.38	0	无	0	国有法人
张寿清	1,100,000	1,800,000	1.01	0	无	0	境内自然 人
潘业	930,000	1,518,100	0.85	0	无	0	境内自然 人
深圳市旅游（集团） 股份有限公司	1,481,912	1,481,912	0.83	0	无	0	境内非国 有法人
余建华	1,446,100	1,446,100	0.81	0	无	0	境内自然 人
上述股东关联关系或一致行动的说明				<p>(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。</p> <p>(2) 经公司股东王强和深圳市旅游（集团）股份有限公司书面确认，王强与深旅股份穿透后实际控制人李自英为母子关系，二者为一致行动人。</p> <p>(3) 除上述股东外，公司未知其余股东之间有无关联关系或属</p>			

	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

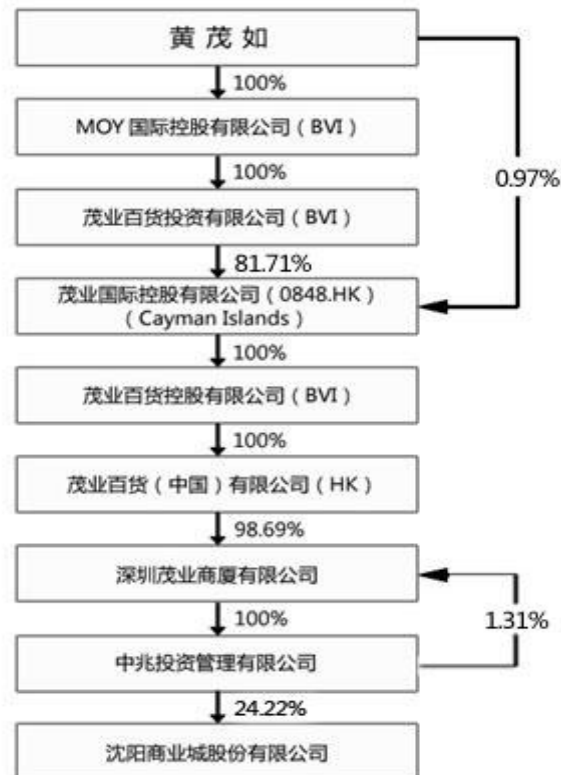
#### 4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√适用 □不适用



#### 4.3 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



#### 4.4 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：自营、联营和租赁等，公司主要以联营为主。2018 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（%）
自营	1,810.89	214,426,750.46	189,043,260.29	11.84
联营	48,618.84	733,181,103.61	648,904,358.87	11.49
租赁	27,060.77	18,421,768.31		100.00
其他		30,646,904.21		100.00
合计	77,490.50	996,676,526.59	837,947,619.16	15.93

注：联营模式下上述各类促销活动成本在供应商、公司等各方之间的分配及相关销售具体收入、成本和费用确认方法。收入确认：在门店举行的满额送券活动中，应该以净现金流确认收入，用券消费部分因为没有现金流入，相当于折扣销售，因此返券金额不计入收入；成本确认：商品返券、满减、季末出清等活动的成本由公司与供应商双方协商达成一致后按约定比例进行结算；费用确认：发放纪念品，周周抽大奖进入公司销售费用，由公司承担。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

#### 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与上期相比未发生变化。