沈阳商业城股份有限公司

公司代码:600306　　公司简称:商业城

2015 年度报告摘要

一 重要提示

1.1 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网站上仔细阅读年度报告全文。

1.2 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。

1.3 未出席董事情况

未出席董事职务	未出席董事姓名	未出席董事的原因说明	被委托人姓名
董事	张殿华	工作安排原因	王奇
董事	张瑜红	工作安排原因	王奇

1.4 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。

1.5 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	张凤伟	张建佐、张志斌
电话	024-24865832	024-24865832
传真	024-24848007	024-24865832
电子信箱	syzg3801@sina.com.cn	syzg3801@sina.com.cn

1.6 经大华会计师事务所审计确认,本公司母公司2015年度共实现净利润-14,939万元,加年初未分配利润-46,952万元,报告期累计未分配利润为-61,891万元。鉴于母公司2015年度亏损且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 报告期主要业务或产品简介

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公司所属的实体商业零售行业依然面临严峻的下行压力,2015年全国百家重点大型零售企业零售额同比下降 0.1%,增速相比上年回落了 0.5 个百分点,也是自 2012 年以来增速连续第四年下降。从 2013 年开始的实体零售"关店潮"仍在继续,而且愈演愈烈;近年来,电子商务发展迅速,线上零售业务占社会消费零售比例已突破 10%,移动端发展迅速成为新的亮点,跨境电商增长迅猛,实体零售受电商冲击较为严重。同时实体零售商业正在经历转型升级期,实体零售通过调整升级、向文化、健康领域转型、拥抱 O2O 等多种方式、多元化发展提升竞争力和拓展发展空间。2015 年全国 171 个主要商场中,95 个项目出现业绩下滑, 占到总样本数的 55%;其中百货类项目下跌更加普遍,业绩下滑的 95 个项目中,87 个是百货,占到 92%,而且出现下滑的百货中,跌幅超过 10%的有 40 家(数据来源:中国零售平台)。公司所在的沈阳消费市场竞争激烈,沈阳零售市场单体面积为10万平方米以上的商业零售项目50个以上,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。宏观经济增速持续放缓,整体消费市场继续维持低靡。零售行业亦面临消费复苏缓慢、渠道竞争激烈等困难,行业景气度仍在低位运行。传统商业面临着转型升级的巨大压力,一方面是来自电商的冲击,另一方面来自大型商业综合体的冲击,公司的营业收入逐年下降。以中街商圈为例,商圈内原有传统百货以商业城、兴隆大家庭、新玛特购物商场、0101流行馆等多家百货为核心的传统经营模式,近年来又增加了恒隆广场、中粮大悦城、中兴新一城等一站式购物广场,各类商场林立原本应该是吸引客流的巨大优势,而由于这几家商场同质化十分明显,定位趋同,客源相近逐步出现了争夺客源的现象,竞争更加激烈。

三 会计数据和财务指标摘要

单位:元　币种:人民币

	2015年	2014年	本年比上年增减(%)	2013年	
				调整后	调整前
总资产	2,232,607,418.12	2,479,602,782.17	-9.96	3,537,804,726.85	3,537,804,726.85
营业收入	1,250,897,007.94	1,493,696,542.99	-16.25	1,860,387,635.00	1,860,387,635.00
归属于上市公司股东的净利润	-163,268,849.57	32,259,705.46	-606.11	-277,327,986.24	-277,327,986.24
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-156,067,855.45	-268,772,431.51		-278,623,241.60	-278,623,241.60
归属于上市公司股东的净资产	-43,618,682.75	119,650,166.82	-136.45	67,238,774.56	67,238,774.56
经营活动产生的现金流量净额	15,965,461.82	-14,979,068.10		-191,928,640.31	-191,928,640.31
期末总股本	178,138,918.00	178,138,918.00	0	178,138,918	178,138,918.00
基本每股收益(元/股)	-0.92	0.18	-611.11	-1.56	-1.56
稀释每股收益(元/股)	-0.92	0.18	-611.11	-1.56	-1.56
加权平均净资产收益率(%)	-429.48	38.70	减少468.18个百分点	-78.27	-78.27

四 2015年分季度的主要财务指标

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	372,913,085.88	284,289,569.65	275,127,489.68	318,566,862.73
归属于上市公司股东的净利润	-30,947,101.21	-41,198,744.24	-28,660,382.94	-62,462,621.18
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-31,205,834.87	-41,521,931.95	-28,763,110.76	-54,576,977.87
经营活动产生的现金流量净额	-80,178,135.95	-73,102,396.30	-277,559,431.37	446,803,425.44

五 股本及股东情况

5.1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

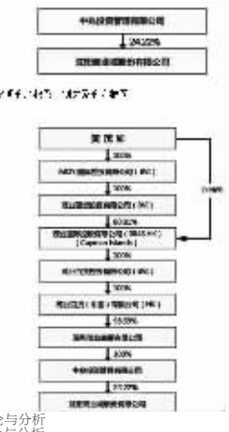
单位: 股

截止报告期末普通股股东总数(户)	15,589
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	13,996
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	-8,906,803	43,141,624	24.22	0	无		境内非国有法人
深圳市琪创能贸易有限公司	-6,275,574	16,015,090	8.99	0	无		境内非国有法人
李欣立	6,550	5,000,000	2.81	0	无		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		国有法人
胡关凤		2,866,310	1.61	0	无		境内自然人
全国社保基金六零一组合		2,500,000	1.40	0	无		境内非国有法人
姚鹏		1,719,710	0.97	0	无		境内自然人
中国工商银行股份有限公司—农银汇理信息传媒主题股票型证券投资基金		1,539,200	0.86	0	无		境内非国有法人
中国建设银行股份有限公司—易方达新经路灵活配置混合型证券投资基金		1,520,900	0.85	0	无		境内非国有法人
张寿清		1,500,000	0.84	0	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						

5.2公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图



六 管理层讨论与分析

6.1管理层讨论与分析

2015年的沈阳大型零售企业市场仍处于饱和状态, 新兴业态与网上购物持续分流传统百货店,消费客群流失及公司历史负债较重带来的业绩恶化使公司经营倍感压力, 加之受国内经济发展增速放缓影响,消费不振,公司面临异常激烈和残酷的竞争环境。

2015年按照年初确定的工作任务,公司继续坚持"城中求诚"的经营理念,采取"调整经营定位,优化经营结构;创新经营管理团队建设;完善商场功能,拓展服务范围;全面实行费用预算管理;加强公司信息系统建设"等一系列措施,在严峻的市场形势下,抢夺市场份额,为公司的后续发展奠定基础。

2015年,公司实现营业收入125,089万元,比同期149,369万元减少24,280万元,下降幅度为16.25%;营业利润实现-15,697万元,比同期1,489万元下降17,186万元,利润总额实现-16,273万元,比同期1,557万元下降17,830万元,归属于母公司所有者的净利润实现-16,326万元,比同期3,226万元下降19,552万元。

2015年归属于母公司所有者的净利润下降,主要原因是2014年沈阳商业城向深圳茂业商厦出售了辽宁物流和安立置业两块非核心资产,使公司实现投资收益30,697万元。扣除此因素后,2014年归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润为-26,877万元。

同时公司利润的重要来源于公司铁西百货2015年营业收入下降,费用增长,净利润下降。

铁西百货报告期实现营业收入6.92亿元,比上年同期减少1.09亿元,下降幅度13.61%,期间费用实现0.84亿元,比上年同期增加0.18亿元,增长幅度26.86%。营业利润239万元,比2014年下降2,785万元,下降幅度92.09%,净利润171万元,比2014年下降2,071万元,下降幅度92.37%。导致铁西百货利润大幅下滑的主要原因是2015年的利息费用比去年同期增加了约1,800万元。

2015年主要工作的概要回顾

1、调整经营结构。2015年公司的招商工作,在调查研究基础上,根据每家门店的实际情况,推出了品牌调整规划方案,引进新品牌,淘汰落后品牌。

2、加大促销力度,突出促销特色。2015年,每次促销活动,提前制定计划,确定档期促销主题、活动时间及促销措施,促销措施主要包括商品打折,返券,满减,发放纪念品,季末出清等营销活动,并辅助不同档期的文化促销,确保各档期促销活动顺利实施。商业城除了以往传统节假日活动,如"跨年大狂欢"、"诞旦大抢节购物嘉年华"、"情人节暖洋洋"以外,特推出"约惠双十二"等现阶段话题性节日,提高销售的同时也增加了顾客好感度。

3、完善现场管理,提高服务品质。充分发挥现场服务管理对经营工作的促进作用。比如,通过每日召开服务管理例会,及时通报和总结运营上存在问题,推动公司运营管理朝更加有序的方向发展。

4、全面实行费用预算管理。为使管理科学化,节约费用开支,加强内部控制,公司2015年全面实行费用预算管理,对各项费用的管理做到事前有计划,事中有控制,事后有监督、考核。对增加公司效益起到了重要作用。

6.2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。2015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	11,152.27	358,330,428.29	324,864,955.16	9.34%
联 营	45,839.32	838,374,891.22	714,300,740.08	14.81%
租 赁	21,094.10	13,103,086.06		
其 他		41,088,602.37		
合 计	78,085.69	1,250,897,007.94	1,039,165,695.24	16.93%

6.2.1主营业务分析

利润表及现金流量表相关科目变动分析表

单位:元　币种:人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例(%)
营业收入	1,250,897,007.94	1,493,696,542.99	-16.25
营业成本	1,039,165,695.24	1,243,309,495.74	-16.42
销售费用	30,483,052.35	36,242,150.30	-15.89
管理费用	226,521,014.33	280,415,397.82	-19.22
财务费用	107,016,215.91	207,429,391.73	-48.41
经营活动产生的现金流量净额	15,965,461.82	-14,979,068.10	
投资活动产生的现金流量净额	16,571,239.42	236,235,226.68	-92.99
筹资活动产生的现金流量净额	-94,399,312.91	-170,837,140.99	
研发支出			

6.2.1.1收入和成本分析

6.2.1.1.1主营业务分行业、分产品、分地区情况

单位:元　币种:人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率(%)	营业收入比上年增减(%)	营业成本比上年增减(%)	毛利率比上年增减(%)
百货业态	1,203,514,156.28	998,707,574.59	17.02	-16.73	-16.81	增加0.47个百分点
超市业态	46,628,735.49	40,458,120.65	13.23	-2.86	-5.60	增加19.09个百分点
其他	754,116.17			112.41		?
合计	1,250,897,007.94	1,039,165,695.24	16.93	-16.25	-16.42	增加1个百分点
主营业务分地区情况						
分地区	营业收入	营业成本	毛利率(%)	营业收入比上年增减(%)	营业成本比上年增减(%)	毛利率比上年增减(%)
沈阳	1,236,723,814.28	1,029,861,316.47	16.73	-16.38	-16.50	增加0.12个百分点
长春	5,341,810.09	3,663,925.19	31.41	3.38	-3.15	增加4.63个百分点
吉林市	1,970,845.93	1,244,749.96	36.84	-15.26	-15.38	增加0.09个百分点
齐齐哈尔	3,942,165.97	2,532,499.22	35.76	-12.66	-13.28	增加0.46个百分点
通化	1,696,857.78	1,044,831.23	38.43	-37.24	-38.72	增加1.49个百分点
深圳	945,191.08	623,154.89	34.07			
保定	276,322.81	195,218.28	29.35			
合计	1,250,897,007.94	1,039,165,695.24	16.93	-16.25	-16.42	增加0.17个百分点

6.2.1.1.2成本分析表

单位:元

分行业情况							
分行业	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例(%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例(%)	本期金额较上年同期变动比例(%)	情况说明
百货业态	主营业务成本	998,707,574.59	96.11	1,200,449,948.16	96.55	-16.78	
超市业态	主营业务成本	40,458,120.65	3.89	42,859,547.58	3.45	-5.60	
合计	主营业务成本	1,039,165,695.24	100.00	1,243,309,495.74	100.00	-16.42	

6.2.1.2费用

1、销售费用本期较上年同期下降16.40%,主要是报告期较同期运杂费、业务宣传费减少所致。

2、管理费用本期较上年同期下降19.21%,主要是报告期较同期折旧费、修理费、业务招待费等减少所致。

3、财务费用本期发生额较上期降低了48.41%,主要为合并范围变化,减少了子公司,银行借款减少所致。

6.2.1.3现金流

1、经营活动产生的现金流量净额本期较上年同期增长幅度较大,主要是报告期较同期支付的购买商品、接受劳务支付的现金减少所致。

2、投资活动产生的现金流量净额本期较上年同期下降92.99%,主要是上年同期处置子公司收到的现金净额增加所致。

3、筹资活动产生的现金流量净额本期较上年同期增长幅度较大,主要是偿还债务支付的现金减少所致。

6.2.2资产、负债情况分析

资产及负债状况

单位:元

项目名称	本期期末数	本期期末数占总资产的比例(%)	上期期末数	上期期末数占总资产的比例(%)	本期期末金额较上期期末变动比例(%)	情况说明
货币资金	449,957,820.02	20.15	574,305,055.64	23.16	-21.65	销售收入下降
应收账款	7,075,041.04	0.32	992,042.36	0.04	613.17	本期货款回收周期延长
预付账款	20,514,123.27	0.92	17,094,524.25	0.69	20.00	家电经营模式改变,结算期加长
其他应收款	11,777,206.39	0.52	6,751,694.07	0.27	74.43	与金鹏分公司、沈阳中兴商业集团有限公司的往来款增加
存货	78,721,042.53	3.53	136,938,305.26	5.52	-42.51	主要为公司控制存量库存,减少了对家电和黄金饰品的采购所致。
可供出售金融资产	85,750,000.00	3.84	85,750,000.00	3.46	0	
固定资产	1,203,890,374.05	53.92	1,272,084,221.83	51.30	-5.36	
短期借款	1,895,870,370.37	84.92	1,968,188,888.90	79.36	-3.67	
总资产	2,232,607,418.12		2,479,602,782.17			

6.2.3行业经营性信息分析

零售行业经营性信息分析

6.2.3.1报告期末已开业门店分布情况

序号	地区	名称	地址	物业权属	面积	开业日期
1	沈阳	沈阳商业城股份有限公司	沈阳市沈河区中街路212号	自建	104,320.77	1997.07.26
2	沈阳	沈阳铁西百货大楼有限公司	沈阳市铁西区兴华南街16号	自建	25,110.00	1953.02.08
合计					129,430.77	

6.2.3.2其他说明

6.2.3.2.1公司绩效信息

地区	业态	销售同比(%)	坪效(元/月/平米)	租金单价(元/月/平米)
沈阳	百货业态	-16.73%	1371.63	51.76
沈阳	超市业态	-2.86%	782.42	
合计			1334.96	

6.2.3.1.2公司自营模式下商品采购与存货情况

2015年自营商品采购及存货情况

单位:万元

类别	2015年采购额(含税进价)	2015年库存额(含税进价)
化妆品	1,050.44	663.75
超市	3,415.46	850.95
家电	12,239.35	2,428.93
黄金珠宝	15,917.18	968.4
服装	2,046.69	4,847.01
合计	32,409.56	9,759.04

6.2.3.2.3公司2015年度前5名供应商情况

(1)前五名供应商的供货金额　　单位:元

序号	供应商名称	金额
1	浙江明牌珠宝股份有限公司	83,712,933.14
2	沈阳卒华金银珠宝股份有限公司	82,239,756.00
3	辽宁新宇三宝钟表有限公司	36,120,841.83
4	西安宝泰贸易有限公司沈阳分公司	17,544,119.82
5	中国黄金集团黄金珠宝(辽宁)有限公司	15,565,959.96
合计		235,183,610.75

(2)公司自营模式下前五名供应商的供货金额　　单位:元

序号	供应商名称	金额
1	浙江明牌珠宝股份有限公司	75,440,074.85
2	沈阳卒华金银珠宝股份有限公司	44,305,180.48
3	深圳市金福佳金银珠宝有限公司	13,490,630.40
4	重庆海尔家电销售有限公司沈阳分公司	10,930,525.82
5	乐金电子(中国)有限公司沈阳分公司	10,866,175.94
合计		155,032,587.49

(3)前五名供应商的供货比例

公司自营模式下前五名供应商的供货比例达47.84%

6.3主要控股参股公司分析

(1)沈阳铁西百货大楼:沈阳铁西百货大楼有限公司是公司的控股子公司,公司拥有其99.82%的股权,该公司注册资本:5,712万元,业务性质:商业,主要产品或服务:国内一般商业贸易。截止报告期末,总资产96,714万元,净资产27,162万元。报告期实现营业收入69,243万元,营业利润239万元,净利润171万元。

(2)沈阳商业城名品折扣有限公司:沈阳商业城名品折扣有限公司是公司的全资子公司,公司拥有其100%的表决权,该公司注册资本:3,000万元,业务性质:商业,主要产品或服务:国内一般商业贸易。截止报告期末,总资产18,939万元,净资产-1,268万元。报告期实现营业收入2,498万元,营业利润-1,533万元,净利润-1,532万元。

(3)辽宁国联家电有限公司:辽宁国联家电有限公司是公司的控股子公司,公司拥有其66.67%的表决权,该公司注册资本:1,050万元,业务性质:商业,主要产品或服务:国内一般商业贸易。截止报告期末,总资产275万元,净资产267万元。净利润-0.20万元。

(4)沈阳商业城苏家屯超市有限公司:沈阳商业城苏家屯超市有限公司是公司的控股子公司,公司拥有其100%的股权,该公司注册资本:50万元,业务性质:商业,主要产品或服务:产品销售;柜台场地租赁。截止报告期末,总资产-265万元,净资产-287万元。净利润-14万元。。

(5)沈阳商友软件有限公司:沈阳商友软件有限公司是公司的控股子公司,公司拥有其51%的股权,该公司注册资本:30万元,业务性质:服务业,主要产品或服务:物业管理服务。截止报告期末,总资产41万元,净资产40万元。净利润-25.32万元。

6.4公司关于公司未来发展的讨论与分析

6.4.1行业竞争格局和发展趋势

随着中国经济改革的深入推进,国内经济增长将面临低速增长的"新常态",实体经济增长乏力的局面将一定程度影响零售行业的发展,经济形势虽不容乐观。国家通过促进消费来拉动国民经济增长的行业政策将会逐步细化实施,将会给零售行业未来带来较大的发展空间与机遇,同时伴随城镇化发展战略的深入施行,消费人口及收入的不断上升,将会带动消费结构的升级和消费需求的多样化,为未来实质推动消费市场的回升创造良好的局面。从国内消费市场现实来看,自身内部的竞争格局日趋严峻,已经进入和即将进入的各市场参与方,在消费市场抢夺份额的竞争态势已全面拉开。与此同时,消费者的消费习惯也在发生着变化,随着消费升级和需求的多样化,消费市场正在向品牌化、品质化,健康化的升级方向发展,如何更加贴近消费者、满足其现实和潜在的需求,不断充实和延伸服务的内涵,期望增加消费者消费行为的深度和广度,是零售市场能够获得实质性发展的关键所在。具体表现为以下方面:

1、经济增速放缓,居民收入的持续增长将成为消费需求的核心支撑

中国实体经济面临增速放缓、结构调整的经济新常态,消费增幅下滑,但其在经济发展中的作用则处于逐步增长的过程中,特别是居民收入的持续增长,有助于保障未来国内消费的持续增长以及消费升级趋势的继续,零售行业势必受益于消费规模的持续扩大。《"十三五"规划》提出:今后五年,要在已经确定的全面建成小康社会目标要求的基础上,努力保持经济中高速增长。在提高发展平衡性、包容性、可持续性的基础上,到2020年国内生产总值和城乡居民人均收入比2010年翻一番。收入的增长是带动消费需求增长的重要因素。

2、零售行业亦面临消费复苏缓慢、渠道竞争激烈等困难,行业景气度仍在低位运行。传统商业面临着转型升级的巨大压力,一方面是来自电商的冲击,另一方面来自大型商业综合体的冲击。零售业还面临着各项综合经营成本上升,毛利率不断收窄和利润下降的压力。实体商业寻求转型,寻找新的发展契机,会进一步提速,特色化、差异化、品牌化经营,完善企业内部功能,降低运营成本,节约费用开支,并购的实施及行业集中度会不断提升,店铺形式的多样化等均在展现着消费市场的发展变革,而区域性连锁零售企业在发展速度和效益方面的优势会逐年显现。居民消费方式的改变,渠道下沉、体验升级、服务便利升级将成为传统零售业未来发展的新趋势。

3、线上线下加速融合,全渠道覆盖成为趋势

移动互联网络零售消费方式继续深入渗透;移动购物继续快速发展,电商渠道下沉,跨境电商快速发展;传统零售行业聚焦主业,转型升级,但增速暂时回落;线上线下一体化的O2O形态发展更加迅速。线下实体店、线上电子商务或移动端不再具有显著边界和顾序,消费在上述渠道自由转换,线下实体店和线上电子商务均须遵循"客户需求"和"商品需求"极致满足的原则。线下门店将着力寻求与电子商务在需求满足上的差异和优势,满足消费者体验性、互动性、选择性、专业性需求。

公司经营中存在的问题:

1、市场定位不清晰:随着商业城整体外立面改造结束,高贵典雅,气势辉宏的形象与之前大众消费形成巨大反差,部分中老年人望而却步的同时也改变了整体项目定位,高、中、低档商品全面覆盖的同时也暴露了项目定位缺乏针对性。

2、商品结构缺少竞争力:用传统的观念看待变化的市场,凭传统经营方式参与激烈的市场竞争,尽管扩大了餐饮及配套的经营面积,但缺少独家特色品牌,与其他百货品牌过于雷同,单纯靠价格与口碑缺乏市场竞争力越来越凸显。

3、服务水平有待提高:作为中街传统百货的龙头企业,随着多年来市场地位的稳定,渐渐缺少了对更优质服务的探寻,同时会员维护滞后,形成了大量的无效会员卡,造成会员流失严重。

4、购物环境有待完善:传统的百货动线单一,缺少休息区及与顾客互动交流的场所,往往形成的模式是买了就走的销售模式,很难延长顾客停留的时间。

公司经营中面临的困难:

1、市场占有率不断下降:随着沈阳经济的不断发展,更多国外大企业、国内知名连锁店在市场上数量太多,原有的固定的市场规模被不断瓜分,更多竞争者构成巨大的威胁。

2、购物中心与线上的威胁:随着近几年购物中心的不断增多,通过体验加娱乐带动顾客好感度从而增加到店购物频次的购物中心营销模式已经渐渐的深入人心,加之线上购物的便捷性和价格优势,导致实体店销售急剧下降。

3、价格的恶性竞争:实体店的市场份额不断下降,实体店的数量却不断增加,品牌雷同率高,各商家只能通过都不断放低价格、不断降低毛利来保持销售,恶性竞争将越演越烈。

6.4.2公司发展战略

根据零售业面临的竞争格局和发展趋势及公司自身的实际情况,公司要做好以下工作:

1、调整经营业态。逐步实现由传统百货业向购物综合体的转变,增加体验式消费,完善功能性配套项目,实现零售和配套占比调整,由80%:20%转变为75%:25%。

转变合作模式,尝试部分品牌从联销模式转为租赁模式,使供应商的营销活动更加灵活多样,保证双方利益,实现双赢;同时培养企业自有项目,扶持新兴经营项目,逐步实现差异化经营。

2、引进适合公司特点的品牌。同时优化品牌结构,提升品牌定位,引进、完善带动客流的功能性配套项目,完成适合中街客群的商品结构布局。

3、加大自营的投入力度。主要措施为:增加公司的买手数量;提高买手团队的专业度;增加境外采买的比例,主要增加从韩国、香港和意大利等三个区域的采购比例;上市公司主要从事奢侈品销售的名品折扣店现已有11家门店,2016年计划在茂业系统内的购物中心或者百货内再新开5家门店。通过加强自营业务,逐步实现差异化经营。

6.4.3经营计划

2015年,公司全年计划总的目标是:营业收入18亿元;期间费用4.06亿元。

报告期公司营业收入实现12.5亿元,比计划少实现5.5亿元。完成年计划的69%。

报告期期间费用实现3.64亿元元,比计划减少0.42亿元。

其中:

1、公司本部报告期实现营业收入5.85亿元,比上年同期减少0.81亿元,下降幅度12.16%,期间费用实现2.61亿元,比上年同期减少0.71亿元,下降幅度21.38%。

2、公司子公司铁西百货报告期实现营业收入6.92亿元, 比上年同期减少1.09亿元, 下降幅度13.61%,期间费用实现0.84亿元,比上年同期增加0.18亿元,增长幅度27.27%。

未完成年计划的主要原因是沈阳商业零售市场竞争激烈, 电商对商业零售市场构成一定程度的冲击,同时公司上半年进行商场布局和品牌、品种结构的调整。

由于公司过去较大的资本开支,负债沉重,公司财务费用高,加上固定成本上涨,公司的营运压力较大。

2016年,公司零售业务全年计划总的目标是:营业收入12.1亿元;期间费用3.5亿元。

措施:

(1)调整经营定位,优化经营结构。以增加销售收入为中心,根据每家门店的实际情况,明确经营定位,建立与之相适应的经营结构。优化提升品牌资源,重点加强与大客户、大品牌和战略厂商沟通,并不断寻求营销创新,提升和巩固市场份额。认真研究市场变化、顾客心理,重视个性营销,精准营销,培养未来顾客,大力发掘具有未来消费能力客群的潜力。

(2)完善商场功能、拓展服务范围。2015年公司要加强功能性项目的经营,充分发挥地域优势,体现餐饮等配套的特色,提升服务质量,发扬城中求诚经营理念,提高顾客消费满意度和消费水平,增加和维护公司信誉和声誉。

(3)加大促销投入力度,营销活动创新,增强视觉营销、体验营销、创新营销、会员活动创新等,在促销活动中注重实效。

(4)适时开展网上销售业务,通过自建或与其他电商合作,扩大销售渠道,增加销售收入。

(5)全面实行费用预算管理。公司制定全年费用计划,严格控制费用支出。以提高公司的利润率。

(6)在符合现行会计核算规则的前提下,对公司相关资产改变计价方法,以改善公司的财务状况。

(7)经营管理上,统一标准、简化程序、高效管理,进一步提高企业的运营质量,创新激励分配机制,激发员工的积极性,培养员工忠诚度,给予人才发展空间。

6.3.4可能面对的风险

1、宏观经济风险:全球经济复苏尚不明朗,国内经济增速放缓,消费市场受到冲击,将给公司经营业绩增长造成较大压力;

2、市场竞争风险:由于沈阳的零售市场竞争日趋激烈,新商圈的不断崛起,原有商圈的扩容升级,居民收入及消费能力的增长与零售市场需求不匹配, 加之电子商务的快速发展给传统百货业带来的冲击将加剧,零售企业的经营压力会越来越大;

3、成本上升风险:企业刚性成本增加,加上公司财务杠杆较高,公司面临运营成本和财务成本上升的风险。

七 涉及财务报告的相关事项

7.1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。

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	控股子公司	1	66.67	66.67
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
沈阳商业城名品折扣有限公司	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

7.2年度财务报告被会计师事务所出具非标准审计意见的,董事会、监事会应当对涉及事项作出说明。

无

沈阳商业城股份有限公司

二〇一六年四月二十二日

证券代码:600306　　证券简称:商业城　　编号: 2016-026号

沈阳商业城股份有限公司 关于向关联方借款的关联交易公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

重要内容提示:

●本次交易不存在重大风险

●本议案需提交股东大会审议

●本次交易按年10%计收资金占用费

一、关联交易概述

为保证公司经营业务开展, 缓解阶段性资金需求压力, 公司拟向深圳茂业商厦有限公司申请借款,借款额度为2亿元人民币。

深圳茂业商厦有限公司为本公司关联方,本次交易构成关联交易,不构成证监会规定的重大资产重组情形。

公司独立董事董秀琴、秦桂森和孙庆峰对本次借款事项进行了事前认可,并发表了同意本次借款的独立董事意见。

董事会在审议本次交易时关联董事已回避表决。

二、关联方介绍

交易对方概况

公司全称	深圳茂业商厦有限公司
英文名称	Shen Zhen Maoye Trade Building Co.Ltd
成立日期	1996年1月
公司类型	有限责任公司
注册资本	32,000万美元
法定代表人	张静
注册地址	深圳市罗湖区东门中路东门中心广场
通讯地址	深圳市罗湖区东门中路东门中心广场
邮政编码	518000
营业执照号	440301501124953
组织机构代码	61891153-5
税务登记证	440301618911535
经营范围	从事东门中心广场的物业经营及管理,经营餐饮业务,百货类商品零售(包括代销、寄售)经营(涉及国家行业管理的凭许可证经营);组织国内产品出口业务;自营商品的进出口业务。在东门广场内经营保龄球室、棋艺室、壁球室、桌球室、器械健身室;从事茂业商厦百货停车场机动车辆停放服务。在东门中心广场三期7-8楼设立经营餐饮业务的分支机构,附设烟、酒零售。在东门中心广场三期六楼经营美容美发、健身中心;在深圳市东门中路13号经营金银饰品零售业务。预包装食品(不含复热预包装食品)、乳制品(含婴幼儿配方乳粉);零售《凭食品流通许可证SP4403001110330961经营,有效期至2014年12月14日》;办理境内居民个人及非居民个人用外币和外币旅行支票兑换人民币的业务;商业信息咨询及服务。

茂业商厦系商业城控股股东中兆投资的控股股东,故茂业商厦与商业城存在关联关系,本次交易构成关联交易。

茂业商厦截止2015年12月31日,资产总额280.08亿元,净资产62.13亿元,营业收入33.98亿元,净利润2.97亿元。

三、关联交易的主要内容

出借方: 深圳茂业商厦有限公司 (以下简称甲方)

借入方: 沈阳商业城股份有限公司(以下简称乙方)

1、应乙方请求,甲方同意提供给乙方借款20000万元人民币(小写:￥200,000,000元),专项作为乙方的经营周转资金,借款金额可在上述额度内循环使用,甲方可根据资金情况要乙方随时还款。

2、借款期限:自乙方2015年年度股东大会召开之日起至2016年年度股东大会召开之日止。借款按年10%计收资金占用费,并按月于5日前支付(如市场同等资金占用费因政策等因素变动,甲方有权调整本合同资金占用费)。

3、其他事项以签署的借款协议为准。

四、该关联交易的目的以及对上市公司的影响

上述借款是为了保证公司经营资金需求,缓解公司阶段性资金压力,对公司的可持续发展能力无不利影响;借款利率的确定是以市场为原则经双方协调一致确定的,资金成本定价公允,不会损害公司及公司股东利益。

五、该关联交易应当履行的审议程序

2016年4月22日, 公司召开六届十董事会,会议审议通过了《关于向关联方借款的议案》。董事会就上述关联交易表决时,公司3位关联董事钟鹏翼先生、王斌先生、陈哲元先生回避表决,其他 6位非关联董事就上述关联交易进行了表决,表决结果为:同意6 票,反对0票;弃权0票。

独立董事发表独立意见:在进行事前审核后,公司向关联方借款是为了保证公司经营业务开展,缓解阶段性资金需求压力,借款用途合理;公司对该关联交易的审议、表决程序合法有效,借款条件公平、合理,未损害公司及公司其他股东,特别是中小股东