

一、重要提示
1. 本公司年度报告摘要自年度报告全文发布之日起供投资者查阅，欲了解详细内容，应当仔细阅读同时刊载于上海证券交易所网站等中国证监会指定网站上的年度报告全文。

1.2 公司简介

股票简称	商业城	股票代码	600306
股票上市交易所	上海证券交易所		
联系人和联系方式	董事会秘书 张黎明 张健伟 电话 024-24865832 传真 024-24948007 电子信箱 sycg3801@sina.com.cn	证券事务代表 张黎明 张健伟 024-24865832 024-24865832 sycg3801@sina.com.cn	

二、主要财务数据和股东变化

2.1 主要财务数据

(单位：元 币种：人民币)

	2012年(末)	2011年(末)	本年(末)比上年(末)增减(%)	2010年(末)
总资产	3,388,496,396.09	2,542,539,929.21	33.27	2,093,714,412.18
归属于上市公司股东的净资产	492,968,885.29	475,538,038.13	3.66	471,923,652.03
经营活动产生的现金流量净额	23,012,314.89	-22,189,217.55	不适用	201,895,706.93
营业收入	1,599,804,718.89	1,598,147,669.95	0.10	1,306,785,595.31
归属于上市公司股东的净利润	-128,442,720.53	3,614,386.10	-3,635.65	2,757,643.44
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-127,326,284.47	-57,596,231.30	不适用	-3,768,107.91
扣除非经常性损益后的净利润(%)	-31.22%	0.76%	减少31.99个百分点	0.58%
基本每股收益(元/股)	-0.72	0.02	-3,700	0.0155
稀释每股收益(元/股)	-0.72	0.02	-3,700	0.0155

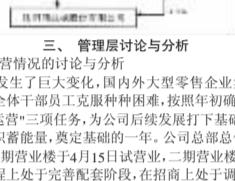
2.2 前10名股东持股情况表

(单位：股)

报告期股东总数	15,920	年度报告披露日前第5个交易日股东总数	15,995
前10名股东持股情况			
股东名称	持股比例(%)	持股总数	持有有限售条件股份数量
深圳市琪创贸易有限公司	12.51	22,290,664	质押
沈阳商业城(集团)有限公司	11.74	20,907,940	无
中兆投资管理有限公司	10.23	18,236,403	无
沈阳中兴商业集团有限公司	2.38	4,233,578	4,160,070
陈微风	1.09	1,950,400	无
陈微风证券投资有限公司	0.99	1,758,800	无
冯鸿波	0.84	1,500,000	无
黄丽娟	0.80	1,419,732	无
广发证券投资有限公司	0.74	1,324,210	无
宋成钢	0.67	1,194,100	无

上述股东关联关系或一致行动的说明
公司控股股东是深圳市琪创贸易有限公司，其他股东未知其关联关系及是否属于一致行动。

2.3 以方框图描述公司与实际控制人之间的产权及控制关系



董事会关于公司报告期内经营情况的分析

2012年，沈阳零售市场格局发生了巨大变化，国内大型零售企业集团纷纷圈地开店，竞争异常惨烈，而面对严峻的市场竞争形势，公司全体员工克服种种困难，按照年初确定的工作任务积极开展工作，基本完成了年初确定“扩店、招租、运营”三项任务，为公司后续发展打下基础。

2012年，是公司总部为未来蓄势，奠定基础的一年。公司总部总体上处在建设投入期和开业筹备阶段，总部进入投资回报期，一期营业楼于12月11日正式营业，营业楼增加了超市、餐饮、冰场、美容、美发等部门，新营业楼全面投入使用和新的功能的增加，对吸引客流，增加销售收入，满足社会需求，应对市场竞争，将起到积极作用，创造有利条件。

二是广泛开展招商工作。按照新的经营定位，“广拓”开展招商工作，引进了阿玛尼、爱生、浪琴、翠华金店等30多个国家知名品牌，调整了时尚女装、女鞋、女包、流行男装、户外休闲等品类的商品结构，提高了高档商品档次和品牌形象。

三是继续开展促销活动。全年共推出16项营销活动，采取多种形式，全方位宣传和展示商业城“新建筑、新功能、新产品”的特点，公司后市发展吸引目标客户。使公司在沈阳零售市场总体下潜的情况下，销售形势基本稳定。

四是实施新的管理机制。建立了以“效益、能力、素质”为依据的用人机制，通过指标挂牌、摘牌、考核和组合等形式，对所有商场近百名管理人员进行了公开选聘，划出了经营责任。

五是提升各项配套管理。按照“软硬件同步升级”的经营理念，提高商品管理、服务质量、财务管理、人力资源管理、环境管理、资金管理和费用控制等方面进行了有益探索。

(一)主营业务分析

1. 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)

项目	本期数	上年同期数	变动比例(%)
营业收入	1,599,804,718.89	1,598,147,669.95	0.10
营业成本	1,377,488,694.65	1,381,484,212.93	-0.29
销售费用	34,102,667.31	41,899,704.70	-18.61
管理费用	194,117,950.52	148,731,332.13	30.52
财务费用	99,966,028.14	52,398,879.33	90.78
经营活动产生的现金流量净额	23,012,314.89	-22,189,217.55	
投资活动产生的现金流量净额	446,201,207.13	-292,886,867.41	
筹资活动产生的现金流量净额	556,271,054.89	415,905,877.69	33.74

2. 收入

①驱动业务收入变化的因素分析

本部营业楼的改扩建、调整商品结构，拓展运营功能、创新营销模式等，对主营业务收入的稳步提升起到了正面影响。中街路面改造和周边道路封闭施工对营业收入具有负面影响。

3. 成本

1) 成本分析表

(单位：元)

分行业情况	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(%)
商业	1,373,318,145.91	79.52	1,377,259,767.03	83.75
旅游服务	4,208,307.15	0.24	4,225,449.50	0.25

4. 费用

1) 管理费用本期较上年增长30.52%，主要为改扩建营业楼完工后营业导致各项营业费用增加。

2) 财务费用本期较上年增长90.78%，主要是本期银行借款利息增加所致。

3) 销售费用

4) 研发费用

5) 其他费用

6) 资产减值损失

7) 固定资产折旧

8) 坏账准备

9) 存货跌价准备

10) 无形资产摊销

11) 长期待摊费用

12) 其他

13) 营业外支出

14) 营业外收入

15) 其他

16) 所得税费用

17) 其他综合收益

18) 投资收益

19) 公允价值变动损益

20) 营业外收支净额

21) 其他

22) 公允价值变动损益

23) 公允价值变动损益

24) 公允价值变动损益

25) 公允价值变动损益

26) 公允价值变动损益

27) 公允价值变动损益

28) 公允价值变动损益

29) 公允价值变动损益

30) 公允价值变动损益

31) 公允价值变动损益

32) 公允价值变动损益

33) 公允价值变动损益

34) 公允价值变动损益

35) 公允价值变动损益

36) 公允价值变动损益

37) 公允价值变动损益

38) 公允价值变动损益

39) 公允价值变动损益

40) 公允价值变动损益

41) 公允价值变动损益

42) 公允价值变动损益

43) 公允价值变动损益

44) 公允价值变动损益

45) 公允价值变动损益

46) 公允价值变动损益

47) 公允价值变动损益

48) 公允价值变动损益

49) 公允价值变动损益

50) 公允价值变动损益

51) 公允价值变动损