沈阳商业城股份有限公司详式权益变动报告书

上市公司名称：沈阳商业城股份有限公司
股票上市地点：上海证券交易所
股票简称：商业城
股票代码：600306
信息披露义务人名称：中兆投资管理有限公司
住所：深圳市罗湖区深南路4003号世界金融中心39楼
联系电话：0755-25983685
股份变动性质：增加

签署日期：2014年2月18日

信息披露义务人声明

信息披露义务人承诺本权益变动报告书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

1、信息披露义务人依据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《上市公司收购管理办法》、《公开发行证券公司信息披露内容与格式准则第15号—权益变动报告书》及其他相关的法律、法规编制本报告书。

2、依据《中华人民共和国证券法》、《上市公司收购管理办法》的规定，本权益变动报告书已全面披露了信息披露义务人在沈阳商业城股份有限公司中拥有权益的股份变动情况。截止本权益变动报告书签署之日，除本权益变动报告书披露的持股信息外，信息披露义务人没有通过任何其他方式增加或减少其在沈阳商业城股份有限公司中拥有权益的股份。

3、信息披露义务人签署本报告书已获得必要的授权和批准，其履行亦不违反信息披露义务人章程或内部规则中的任何条款，或与之相冲突。

4、本次权益变动是根据本报告书所载明的资料进行的。除本信息披露义务人和所聘请的具有从事证券业务资格的专业机构外，没有委托或者授权任何其他人提供未在本报告书中列载的信息和对本报告书做出任何解释或者说明。

释义

本权益变动报告书中，除非另有说明，下列词语具有以下含义：

商业城/上市公司	指	沈阳商业城股份有限公司
信息披露义务人/中兆投资	指	中兆投资管理有限公司
商业城集团	指	沈阳商业城（集团）有限公司
茂业国际	指	茂业国际控股有限公司
本次权益变动	指	中兆投资现金受让商业城集团持有的商业城20,907,940股股份，成为商业城控股股东
标的股份	指	中兆投资现金受让的商业城集团持有的商业城20,907,940股股份
财务顾问	指	华泰联合证券有限责任公司
本权益变动报告书/本报告书	指	《沈阳商业城股份有限公司详式权益变动报告书》
《股份转让协议》	指	《沈阳商业城（集团）有限公司与中兆投资管理有限公司关于沈阳商业城股份有限公司2090.794万股的股份转让协议书》
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《收购办法》	指	《上市公司收购管理办法》
《格式准则15号》	指	《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第15号-上市公司权益变动报告书》
《格式准则16号》	指	《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第16号-上市公司收购报告书》
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
交易所	指	上海证券交易所
万元/元	指	人民币万元/元

第一节 信息披露义务人介绍

一、信息披露义务人基本情况

名称：中兆投资管理有限公司

注册地址：深圳市罗湖区深南路4003号世界金融中心39楼

注册资本：人民币5000万元

法定代表人：张静

企业类型：有限责任公司（法人独资）

营业执照注册号码：440301102848686

税务登记证号码：440300279394149

经营范围：投资兴办实业（不含外商投资产业目录限制和禁止的项目）；经济信息咨询（不含限制项目）；资产管理；物业管理（须取得相应的资质证书后方可经营）；计算机软件的技术开发。

通讯地址：深圳市罗湖区深南路4003号世界金融中心39楼

联系方式：0755-25983685

二、信息披露义务人的股权结构及控制关系

信息披露义务人的控股股东为深圳茂业商厦有限公司，实际控制人为黄茂如先生。中兆投资与其控股股东、实际控制人之间的产权控制关系如下图所示：

1、深圳茂业商厦有限公司基本情况

名称	深圳茂业商厦有限公司
住所	深圳市罗湖区东门中路东门中心广场
法定代表人	张静
注册资本	32,000万美元
实收资本	32,000万美元
公司类型	有限责任公司（台港澳与境内合资）
注册号	440301501124953
税务登记号	深税登字440301618911535
组织机构代码	61891153-5
经营范围	从事物业经营及管理，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；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；经营餐饮业务，附设烟酒零售；经营美容美发、健身中心；经营金银饰品零售业务；食品零售；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。
成立日期	1996年1月31日
营业期限	1996年1月31日至2026年1月31日

2、黄茂如先生基本情况

信息披露义务人的实际控制人是黄茂如先生。黄茂如先生，男，47岁，国籍伯利兹（BELIZE），不拥有其他国家或地区的居留权。黄茂如先生是茂业百货创办人，从事百货业务超过十年，在百货业拥有丰富的行业经验。黄茂如先生现担任香港上市公司茂业国际控股有限公司董事长、执行董事和首席执行官。

3、核心企业和核心业务、关联企业及主营业务情况

黄茂如先生目前在中国境内主要投资的行业包括百货零售、酒店运营、投资、企业管理咨询、贸易、汽车运输、房地产开发与经营、物业管理等。其中百货零售版块在境内主要由深圳茂业商厦有限公司经营。

深圳茂业商厦有限公司是一家主营业务为百货零售的外商投资企业，是香港联交所上市公司茂业国际控股有限公司（股票代码：0848）在境内的主要经营实体。深圳茂业商厦有限公司主要定位于中高档百货零售市场，是国内知名品牌“茂业百货”和“人民商场”的经营者。除自身在深圳市经营百货零售业务以外，还通过控股和参股的方式持有若干家百货公司在国内城市开展百货零售业务。

深圳茂业商厦有限公司下属企业情况如下：

序号	公司名称	注册资本	持股比例	主营业务
1	中兆投资管理有限公司	5,000万人民币	100%	投资控股
2	临沂茂业百货有限公司	500万人民币	100%	百货零售
3	珠海市茂业百货有限公司	480万人民币	100%	百货零售
4	常州茂业百货有限公司	500万人民币	100%	百货零售
5	沈阳茂业百货有限公司	500万人民币	100%	百货零售
6	深圳茂业百货深南有限公司	100万人民币	100%	百货零售
7	深圳市茂业百货华强北有限公司	100万人民币	100%	百货零售
8	深圳市和平茂业百货有限公司	100万人民币	100%	百货零售
9	深圳市茂业东方时代百货有限公司	120万人民币	100%	百货零售
10	泰州第一百货商店股份有限公司	1,895万人民币	97.31%	百货零售
11	成商集团股份有限公司（SH.600828）	43,879.97万人民币	68.04%	百货、超市
12	茂业商厦投资有限公司（香港）	100万港元	100%	投资管理
13	贵阳友谊（集团）股份有限公司	5318.2009万人民币	5.87%	百货零售
14	淮安茂业置业有限公司	20,600万人民币	4.85%	房地产开发经营
15	大商集团股份有限公司	29,371.87万人民币	4.54%	百货零售
16	秦皇岛茂业商业管理有限公司	500万人民币	100%	企业管理
17	包头市茂业东正房地产开发有限公司	1,000万人民币	70%	房地产开发经营
18	莱芜茂业置业有限公司	2,000万人民币	100%	房地产开发经营
19	山东潍坊置业有限公司	5,000万人民币	100%	房地产开发经营
20	淄博茂业置业有限公司	2,000万人民币	100%	房地产开发经营
21	江苏茂业百货有限公司	32,500万人民币	54%	百货零售

四、信息披露义务人主营业务及最近三年财务简况

中兆投资为深圳茂业商厦有限公司的投资控股平台，自身没有开展具体业务。中兆投资控股公司情况如下：

序号	公司名称	注册资本	持股比例	主营业务
1	茂业物流控股股份有限公司	445,521,564万人民币	46.7%	百货零售
2	淄博东泰商厦有限公司	8,180万人民币	80.00%	百货零售
3	保定茂业百货有限公司	500万人民币	100%	百货零售
4	太原茂业百货有限公司	500万人民币	100%	百货零售
5	重庆茂业百货有限公司	3,000万人民币	35.00%	百货零售
6	山东省淄博糖酒站股份有限公司	14,388.72万人民币	80.00%	百货零售、食品的批发兼零售
7	无锡亿百置业有限公司	20,250万人民币	90.00%	房地产开发经营
8	山西茂业置地房地产开发有限公司	3,000万人民币	92.00%	房地产开发经营
9	保定茂业房地产开发有限公司	2,500万人民币	100%	房地产开发经营
10	深圳市茂业广告有限公司	200万人民币	100%	广告

中兆投资最近三年主要财务数据如下：

单位：元

资产负债表项目	2013年12月31日	2012年12月31日	2011年12月31日
资产总额	9,046,827,666.10	8,128,568,471.40	7,347,663,875.66
负债总额	7,799,692,003.74	7,027,202,860.88	6,278,951,057.14
所有者权益合计	1,247,135,662.36	1,101,365,610.52	1,068,712,818.52
归属于母公司所有者权益	356,209,276.21	258,668,650.39	276,632,331.09
利润表项目	2013年	2012年	2011年
营业收入	1,749,255,280.67	1,538,863,544.78	1,342,994,611.83
营业成本	795,174,091.40	761,462,904.39	653,178,797.86
利润总额	258,812,035.86	204,009,861.79	138,770,882.37
归属于母公司所有者净利润	129,921,755.85	96,385,550.56	64,607,014.32
现金流量表项目	2013年	2012年	2011年
经营活动产生的现金流量净额	507,986,623.60	623,782,096.67	20,163,777.91
投资活动产生的现金流量净额	-354,242,373.43	-559,768,540.64	-514,856,670.72
筹资活动产生的现金流量净额	-194,934,412.55	-119,759,492.96	660,907,768.29
现金及现金等价物净增加额	-41,190,162.38	-55,745,936.94	166,214,875.48
期末现金及现金等价物余额	410,361,399.21	451,551,561.59	507,297,498.53
财务指标	2013年	2012年	2011年
资产负债率	86.21%	86.45%	85.46%
净资产收益率	36.47%	37.26%	23.35%

注：2013年财务数据未经审计

五、信息披露义务人违法违规情况

截至本报告书签署日的最近五年内，中兆投资不存在受到过与证券市场相关的行政处罚、刑事处罚的情形，也不存在涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼与仲裁的情况。

六、信息披露义务人董事、监事、高级管理人员的基本情况

姓名	职务	国籍	居住地	是否取得其他国家居留权
张静	董事长	伯利兹	深圳	否
陈哲元	董事	中国	深圳	否
卢小娟	董事、总经理	中国	深圳	否
姚淑莲	监事	中国	深圳	否

以上人员最近五年不存在受到过与证券市场相关的行政处罚、刑事处罚的情形，也不存在涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼与仲裁的情况。

七、信息披露义务人持有、控制其他上市公司5%以上的发行在外的股份情况

公司名称	股票简称	股票代码	持股数量	持股比例
茂业物流股份有限公司	茂业物流	000889	208,074,832	46.7%

第二章 权益变动决定及目的

一、本次权益变动的目的及后续持股计划。

信息披露义务人看好商业城的发展前景。本次权益变动完成后，中兆投资将成为上市公司控股股东，承诺自本次权益变动完成后，12个月内不转让商业城股份。若今后进一步增持上市公司股份，中兆投资及上市公司将严格按照相关法律法规的要求，依法履行相关批准程序和信息披露义务。

二、本次权益变动履行的相关程序

2014年2月16日，中兆投资召开董事会，同意协议受让商业城集团持有的商业城20,907,940股股份。

第三章 权益变动方式

一、信息披露义务人在商业城拥有权益的股份的情况

本次权益变动前，中兆投资持有商业城31,140,487股股份，占总股本的17.48%。

二、本次权益变动方式

中兆投资本次以现金20,698.8606万元向商业城集团购买其持有的商业城20,907,940股股份。本次权益变动完成后，中兆投资持有商业城52,048,427股股份，占商业城总股本的29.22%，成为商业城控股股东。

三、《股份转让协议》的主要内容

1、协议当事人

2014年2月16日，中兆投资和商业城集团签署了《股份转让协议》。

2、转让股份的数量、比例、股份性质及性质变动情况

商业城集团将其持有的商业城2090.794万股流通股及相关权益（约占商业城总股本的11.74%）转让给中兆投资；中兆投资同意按照《股份转让协议》的约定受让上述标的股份及相关权益。上述股份转让价款中包含标的股份在登记结算公司过户登记至中兆投资名下之前的收益分配权。

3、转让价款

标的股份的转让对价为20,698.8606万元，折合每股人民币9.9元。

4、付款安排

中兆投资以支付货币资金的方式将全部股份转让价款支付给商业城集团：

①商业城集团、中兆投资在《股份转让协议》签订的同时签订资金监管协议，作为《股份转让协议》附件，并共同申请开立交易资金的银行共管账户。

中兆投资应在开立共管账户后的三个工作日内将本次股份转让的90%价款人民币18,628.9745万元一次性存入银行共管账户内。

在中兆投资按照上述约定向共管账户足额支付完毕股份转让款及有关延迟付款的违约金（如有）后，商业城集团、商业城、中兆投资共同参照《上市公司流通股协议转让业务办理暂行规则》办理标的股份过户至中兆投资名下的手续。在中兆投资按照上述约定向共管账户足额支付完毕股份转让款及有关延迟付款的违约金（如有）后二个工作日内商业城集团负责解除标的股份的质押登记（如有），向结算公司申请出具标的股份的持有证明文件，与中兆投资共同向证券交易所申请出具股份转让确认书并向结算公司申请办理标的股份转让过户登记手续。

在上述股份办理完股份转让的过户登记手续后，商业城集团可凭证券交易所（或结算公司）出具的过户证明文件要求银行立即解除账户共管，并无条件获得所有共管帐户中的本金（包含股份转让款及有关延迟付款的违约金（如有）），利息归中兆投资。

②股权转让款的全部余款人民币2,069.8861万元，在标的股份从商业城集团过户登记到中兆投资名下后三十日内由中兆投资直接支付给商业城集团。

四、信息披露义务人拥有权益的上市公司股份存在权利限制的情况

本次权益变动完成后，中兆投资将成为上市公司控股股东，承诺自本次权益变动完成后，12个月内不转让商业城股份，之后按中国证券监督管理委员会及上海证券交易所的有关规定执行。

第四章 资金来源

一、本次权益变动涉及的资金总额

中兆投资本次权益变动资金总额为20,698.8606万元。

二、本次权益变动涉及的资金来源

中兆投资本次用于购买商业城20,907,940股股份的资金全部来源于其自有资金，不存在利用本次权益变动所得的股份向银行等金融机构质押取得融资的情形，不存在直接或间接来源于上市公司及其关联方的情形。

三、本次权益变动涉及的资金支付方式

中兆投资以支付货币资金的方式将全部股份转让价款支付给商业城集团：

①商业城集团、中兆投资在《股份转让协议》签订的同时签订资金监管协议，作为《股份转让协议》附件，并共同申请开立交易资金的银行共管账户。

中兆投资应在开立共管账户后的三个工作日内将本次股份转让的90%价款人民币18,628.9745万元一次性存入银行共管账户内。

在中兆投资按照上述约定向共管账户足额支付完毕股份转让款及有关延迟付款的违约金（如有）后，商业城集团、商业城、中兆投资共同参照《上市公司流通股协议转让业务办理暂行规则》办理标的股份过户至中兆投资名下的手续。在中兆投资按照上述约定向共管账户足额支付完毕股份转让款及有关延迟付款的违约金（如有）后二十个工作日内商业城集团负责解除标的股份的质押登记（如有），向结算公司申请出具标的股份的持有证明文件，与中兆投资共同向证券交易所申请出具股份转让确认书并向结算公司申请办理标的股份转让过户登记手续。

在上述股份办理完股份转让的过户登记手续后，商业城集团可凭证券交易所（或结算公司）出具的过户证明文件要求银行立即解除账户共管，并无条件获得所有共管帐户中的本金（包含股份转让款及有关延迟付款的违约金（如有）），利息归中兆投资。

②股权转让款的全部余款人民币2,069.8861万元，在标的股份从商业城集团过户登记到中兆投资名下后三十日内由中兆投资直接支付给商业城集团。

第五章 后续计划

一、主营业务调整计划

在本次权益变动完成后12个月内，中兆投资不会改变上市公司主营业务或对主营业务做出重大调整。

二、资产重组计划

中兆投资尚未有对上市公司资产或业务进行重组的具体计划。若未来中兆投资和上市公司根据发展需要，制定和实施相应重组计划时，中兆投资和上市公司将严格按照相关法律法规的要求，依法履行相关批准程序和信息披露义务。

三、对上市公司现任董事、监事和高级管理人员的更换计划

本次权益变动完成后，中兆投资将根据上市公司章程行使股东权利，对上市公司董事会成员和高级管理人员进行适当调整。届时，中兆投资将严格按照相关法律法规的要求，依法履行相关批准程序和信息披露义务。

四、对可能阻碍收购上市公司控制权的公司章程条款进行修改的计划

截至本报告书签署之日，中兆投资没有在本次交易完成后对可能阻碍取得上市公司控制权的公司章程条款进行修改的计划。若未来中兆投资和上市公司对可能阻碍取得上市公司控制权的公司章程条款进行修改，中兆投资和上市公司将严格按照相关法律法规的要求，依法履行相关批准程序和信息披露义务。

五、员工聘用变动计划

截至本报告书签署之日，中兆投资没有对上市公司现有员工聘用作重大变动的计划。

六、分红政策调整计划

截至本报告书签署之日，中兆投资没有针对上市公司的分红政策进行重大调整的计划和安排。

七、其他业务和组织结构调整的计划

截至本报告书签署之日，中兆投资没有对商业城业务和组织结构做出重大调整的的其他计划。

八、继续增持上市公司股份或者处置已经拥有权益的股份的计划

本次权益变动完成后，中兆投资将成为上市公司控股股东，承诺自本次权益变动完成后，12个月内不转让商业城股份。若今后进一步增持上市公司股份，中兆投资及上市公司将严格按照相关法律法规的要求，依法履行相关批准程序和信息披露义务。

第六章 对上市公司的影响分析

一、对上市公司独立性的影响

本次权益变动对上市公司的人员独立、资产完整、财务独立不产生影响。本次交易完成后，商业城将仍然具备独立经营能力，拥有独立的采购、生产、销售体系，拥有独立的知识产权，拥有独立法人地位，继续保持管理机构、资产、人员、业务经营、财务等独立或完整。

本次权益变动完成后，中兆投资承诺严格遵守有关法规，依法行使其股东权利，不会对上市公司的人员独立、资产完整和财务独立等独立性产生不利影响；为了保护商业城的合法利益，维护广大中小投资者的合法权益，中兆投资和黄茂如先生已经出具了《关于保证上市公司独立性的承诺函》，承诺在作为商业城控股股东和实际控制人期间，将保证与商业城做到人员独立、资产独立完整、业务独立、财务独立及机构独立。

二、与上市公司的同业竞争情况

1、上市公司主营业务

商业城的主营业务为包括商业和旅游服务业。商业城的商业以日用百货、箱包皮具、食品、服装、鞋帽、针纺织品、文化钟表、金银珠宝、五金交电、家用电器、高档家具的批发及零售为主。业务区域为辽宁省沈阳市。

2、本次权益变动完成后与上市公司同业竞争情况

本次权益变动完成后，上市公司实际控制人黄茂如先生控制的公司中与商业城构成竞争关系的为沈阳茂业百货有限公司、沈阳茂业时代置业有限公司及沈阳茂业置业有限公司。上述公司在沈阳地区持有并经营茂业百货金廊店和茂业百货铁西店。

除上述公司外，黄茂如先生控制的其他公司均未在商业城业务区域开展任何商业活动，拥有独立的采购、招商、销售系统，与商业城在经营地域、客户等方面存在明显不同，不存在实质上的同业竞争关系。

3、关于解决与避免同业竞争的承诺

为解决与商业城之间的同业竞争，同时避免未来可能产生的同业竞争，黄茂如先生及中兆投资出具承诺如下：

截至本承诺函出具日，本人控制的沈阳茂业时代置业有限公司经营的茂业百货铁西店、沈阳茂业百货有限公司经营的茂业百货金廊店与商业城同在沈阳地区从事百货零售业。沈阳茂业置业有限公司在沈阳地区从事房地产开发业。除上述三家公司及门店外，本人控制的其他公司、企业或者其他经济组织未从事与商业城存在实质性竞争关系的业务。

本人承诺，自本承诺函出具之日起36个月内，解决沈阳茂业置业有限公司、沈阳茂业时代置业有限公司、沈阳茂业百货有限公司与商业城存在的同业竞争。

在作为商业城实际控制人期间，为了保证商业城的持续发展，本人及中兆投资将对自身及控制的关联企业的经营活动进行监督和约束，在商业城经营区域内，不再新建或收购与其相同或类似的资产和业务，若未来商业城经营区域内存在与其经营业务相同或类似的商业机会，本人及中兆投资将优先推荐给商业城，商业城具有优先选择权。

若本人、中兆投资违反上述承诺，将承担因此给商业城及其控制的其他公司、企业或者其他经济组织造成的一切损失。”

三、与上市公司的关联交易

在本次交易前，中兆投资与上市公司之间不存在关联交易。为了保护上市公司的合法利益，维护广大中小投资者的合法权益，中兆投资及黄茂如先生已经出具了《关于规范关联交易的承诺函》，承诺在作为商业城控股股东和实际控制人期间，所控制的企业将尽量减少并规范与商业城的关联交易，保证不通过关联交易损害商业城及其他股东的合法权益。

第七章 信息披露义务人与上市公司间的重大交易

中兆投资在本报告书签署之日前二十四个月内，没有与下列当事人发生以下交易：

1、与商业城、商业城的关联方进行资产交易的合计金额高于3000万元或者高于被收购公司最近经审计的合并财务报表净资产5%以上的交易。

2、与商业城的董事、监事、高级管理人员进行的合计金额超过5万元以上的交易。

3、对拟更换的商业城董事、监事、高级管理人员进行补偿或者存在其他任何类似安排。

4、对商业城有重大影响的其他正在签署或者谈判的合同、默契或者安排。

第八章 前六个月内买卖上市交易股份的情况

一、信息披露义务人前六个月买卖商业城股份的情况

1、2013年11月1日至11月12日，中兆投资通过上海证券交易所买入商业城股票4,054,309股，交易价格区间为7.48元/股-8.45元/股。

2、2013年11月21日至12月11日，中兆投资通过上海证券交易所买入商业城股票8,849,775股，交易价格区间为7.75元/股-8.57元/股。

二、信息披露义务人董事、监事及高级管理人员（或主要负责人）、上述相关人员的直系亲属，相关专业机构及其知悉本次收购内幕信息的自然人，前6个月买卖商业城股票的情况

截至本报告书签署日至之前6个月内，信息披露义务人董事、监事和高级管理人员，以及前述人员的直系亲属，相关专业机构以及知悉本次收购内幕信息的自然人，在核查期间内不存在买卖商业城股票、泄漏有关信息或者建议他人买卖商业城的股票，或从事市场操纵等禁止交易的行为。

第九章 其他重大事项

本报告书已按有关规定对本次权益变动的有关信息作了如实披露，无其他为避免对报告内容产生误解应披露而未披露的信息。

第十章 信息披露义务人的财务资料

信息披露义务人最近三年财务数据如下。其中2011年、2012年财务数据经安永华明会计师事务所审计。由于信息披露义务人资产规模较大，下属子公司较多，截止权益变动报告书签署日，信息披露义务人2013年度财务审计工作尚在进行中，因此未能提供最近一个会计年度经具有证券、期货从业资格的会计师事务所审计的财务会计报告。财务顾问经核查后认为，信息披露义务人具备本次支付权益变动现金对价的实力，且没有规避信息披露义务的意图。

一、合并资产负债表（单位：元）

资产	2013年	2012年	2011年
流动资产			
货币资金	410,361,399.21	485,886,542.12	508,827,498.53
交易性金融资产	714,787.23	773,441.53	3,837,716.44
应收票据	--	750,000.00	12,451,621.04
应收账款	47,631,917.61	36,742,174.45	34,277,119.88
预付款项	18,317,633.68	29,690,990.25	48,548,673.54
其他应收款	50,542,653.02	44,478,282.53	95,122,475.85
存货	2,927,306,090.22	2,410,494,495.46	1,924,295,161.58
一年内到期的非流动资产	6,643,737.40	8,873,090.25	6,643,737.40
流动资产合计	3,461,518,218.37	3,017,689,016.59	2,634,004,004.26
非流动资产			
可供出售金融资产	245,698,442.43	180,722,753.73	225,401,941.07
长期股权投资	110,304,344.41	101,693,434.02	73,042,850.75
投资性房地产	304,442,040.48	312,725,844.03	336,242,543.71
固定资产	1,700,696,595.38	1,333,556,505.00	1,153,342,774.15
在建工程	790,307,534.82	729,506,274.70	356,147,170.74
无形资产	1,819,937,726.10	1,851,722,446.48	1,975,117,726.61
商誉	514,109,132.49	514,109,132.49	514,109,132.49
长期待摊费用	33,809,604.23	38,198,437.77	47,136,005.52
递延所得税资产	60,689,258.21	43,329,857.41	21,382,715.21
其他非流动资产	5,314,769.18	5,314,769.18	11,737,011.15
非流动资产合计	5,585,309,447.73	5,110,879,454.81	4,713,659,871.40
资产总计	9,046,827,666.10	8,128,568,471.40	7,347,663,875.66

负债和所有者权益	2013年	2012年	2011年
流动负债			
短期借款	--	84,000,000.00	205,000,000.00
应付票据	--	--	9,000,000.00
应付账款	533,740,171.39	420,008,059.49	373,902,493.93
预收款项	890,737,902.63	541,179,872.75	548,624,197.99
应付职工薪酬	23,782,060.49	22,497,235.86	32,063,917.88
应交税费	-48,092,122.08	-40,620,900.54	-45,739,738.37
应付股利	874,026.67	82,356,712.35	874,026.67
其他应付款	5,898,763,800.75	5,219,573,510.06	4,459,901,950.48
一年内到期的非流动负债	240,028,523.33	232,200,000.00	131,920,000.00
流动负债合计	7,539,834,363.18	6,561,194,489.97	5,715,546,848.58
非流动负债			
长期借款	--	192,680,000.00	267,080,000.00
递延所得税负债	259,857,640.56	273,328,370.91	296,324,208.56
非流动负债合计	259,857,640.56	466,008,370.91	563,404,208.56
负债合计	7,799,692,003.74	7,027,202,860.88	6,278,951,057.14
所有者权益			
实收资本	50,000,000.00	50,000,000.00	50,000,000.00
资本公积	32,819,533.12	63,186,419.72	96,052,965.30
盈余公积	46,953,887.33	34,344,520.03	34,344,520.03
未分配利润	226,435,855.76	111,137,710.64	96,234,845.76
归属于母公司所有者权益合计	356,209,276.21	258,668,650.39	276,632,331.09
少数股东权益	890,926,386.15	842,696,960.13	792,080,487.43
所有者权益合计	1,247,135,662.36	1,101,365,610.52	1,068,712,818.52
负债和所有者权益总计	9,046,827,666.10	8,128,568,471.40	7,347,663,875.66

二、合并利润表（单位：元）

	2013年	2012年	2011年
营业收入	1,749,255,280.67	1,538,863,544.78	1,342,994,611.83
减：营业成本	795,174,091.40	761,462,904.39	653,178,797.86
营业税金及附加	112,810,967.50	71,688,683.40	65,282,952.57
销售费用	517,018,262.72	462,064,167.83	436,321,634.42
管理费用	56,193,805.34	58,314,473.98	57,573,107.09
财务费用	20,552,976.60	34,853,455.76	58,101,557.98
资产减值损失	1,979,452.79	8,400,757.96	1,356,406.11
加：公允价值变动收益/（损失）	-58,654.30	92,455.09	-1,663,798.17
投资收益	19,451,486.84	41,700,076.80	32,952,487.08
其中：对联营企业的投资收益	14,210,910.40	28,650,583.27	24,294,259.05
营业利润	264,918,556.86	183,871,633.35	102,468,844.71
加：营业外收入	2,374,471.36	28,130,137.10	38,625,880.32
减：营业外支出	8,480,992.36	7,991,908.66	2,323,842.66
利润总额	258,812,035.86	204,009,861.79	138,770,882.37
减：所得税费用	74,724,772.68	50,055,013.72	36,115,027.49
净利润	184,087,263.18	153,954,848.07	102,655,854.88
归属于母公司所有者的净利润	129,921,755.85	96,385,550.56	64,607,014.32
少数股东损益	54,165,507.33	57,569,297.51	38,048,840.56
其他综合收益	-30,366,886.59	-33,509,390.51	-23,250,695.78
综合收益总额	153,720,376.59	120,445,457.56	79,405,159.10
归属于母公司股东的综合收益总额	99,554,869.26	62,876,160.05	41,356,318.54
归属于少数股东的综合收益总额	54,165,507.33	57,569,297.51	38,048,840.56

三、合并现金流量表（单位：元）

	2013年	2012年	2011年
一、经营活动产生的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金	3,846,575,632.15	3,684,964,731.18	3,410,753,163.76
收到的其他与经营活动有关的现金	163,273,403.36	123,977,816.70	7,680,606.99
经营活动现金流入小计	4,009,849,035.51	3,808,942,547.88	3,418,433,770.75
购买商品、接受劳务支付的现金	2,968,763,896.82	2,632,418,981.81	2,943,495,091.65
支付给职工以及为职工支付的现金	164,599,164.68	149,689,670.64	124,266,163.24
支付的各项税费	195,655,098.40	150,398,042.31	127,007,167.11
支付的其他与经营活动有关的现金	172,844,252.01	252,653,756.45	203,501,570.84
经营活动现金流出小计	3,501,862,411.91	3,185,160,451.21	3,398,269,992.84
经营活动产生的现金流量净额	507,986,623.60	623,782,096.67	20,163,777.91
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资所收到的现金	--	3,156,730.01	9,022,582.94
取得投资收益收到的现金	26,885,383.66	13,049,493.53	24,051,641.85
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	6,745,069.48	13,983,362.02	51,643,968.03
收到的其他与投资活动有关的现金	--	--	21,000,000.00
投资活动现金流入小计	33,630,453.14	30,189,585.56	105,718,192.82
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	387,872,826.57	589,958,126.20	505,819,023.50
取得子公司支付的现金净额	--	--	114,755,840.04
投资活动现金流出小计	387,872,826.57	589,958,126.20	620,574,863.54
投资活动产生的现金流量净额	-354,242,373.43	-559,768,540.64	-514,856,670.72
三、筹资活动产生的现金流量			
取得借款所收到的现金	213,770,820.23	353,747,069.46	543,920,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	--	--	621,371,033.33
筹资活动现金流入小计	213,770,820.23	353,747,069.46	1,165,291,033.33
偿还债务支付的现金	318,622,296.90	448,867,069.46	424,320,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	90,082,935.88	24,639,492.96	80,063,265.04
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	5,916,755.33	5,223,785.85	--
筹资活动现金流出小计	408,705,232.78	473,506,562.42	504,383,265.04
筹资活动产生的现金流量净额	-194,934,412.55	-119,759,492.96	660,907,768.29
四、现金及现金等价物净增加/（减少）额	-41,190,162.38	-55,745,936.94	166,214,875.48
加：年初现金及现金等价物余额	451,551,561.59	507,297,498.53	341,082,623.05
五、年末现金及现金等价物余额	410,361,399.21	451,551,561.59	507,297,498.53

第十一章 备查文件

一、备查文件

1、信息披露义务人的工商营业执照和税务登记证；

2、信息披露义务人的董事、监事、高级管理人员（或者主要负责人）的名单及其身份证明；

3、信息披露义务人关于权益变动过程的说明；

4、信息披露义务人关于资金来源的说明；

5、信息披露义务人控股股东、实际控制人最近两年未发生变化的证明；

6、信息披露义务人董事、监事、高级管理人员以及上述人员的直系亲属的名单及其持有或买卖该上市公司股份的说明；

7、信息披露义务人及其关联方与商业城之间重大交易的声明；

8、信息披露义务人及实际控制人关于保证上市公司独立性的承诺；

9、信息披露义务人关于后续计划的说明；

10、信息披露义务人及实际控制人关于解决和避免同业竞争的承诺函；

11、信息披露义务人及实际控制人关于减少和规范关联交易的承诺函；

12、信息披露义务人不存在《收购办法》第六条规定情形及符合《收购办法》第五十条规定的说明；

13、信息披露义务人最近三年的财务数据；

14、华泰联合证券有限责任公司出具的财务顾问核查意见。

二、备查地点

本权益变动报告书和备查文件置于以下地点，供投资者查阅：

中兆投资管理有限公司

地址：深圳市罗湖区深南路4003号世界金融中心39楼

**信息披露义务人：