

**沈阳商业城股份有限公司**

**600306**

**2012 年年度报告**

## 重要提示

一、 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。

### 二、 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
独立董事	孙琳	因公出差	刘治海
独立董事	张国辉	因公出差	侯淑芬

三、 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。

四、 公司负责人张殿华、主管会计工作负责人王班及会计机构负责人（会计主管人员）荣成声明：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

五、 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 2012 年度共实现净利润 1541 万元，加年初未分配利润 5128 万元，减提取盈余公积金 6 万，报告期累计未分配利润为 6663 万元。

鉴于公司 2012 年度整体亏损,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。

六、 本报告中所涉及的未来计划、发展战略等前瞻性描述不构成公司对投资者的实质承诺，敬请投资者注意投资风险。

七、 是否存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况？

否

八、 是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况？

否

# 目录

第一节 释义及重大风险提示 .....	4
第二节 公司简介 .....	5
第三节 会计数据和财务指标摘要 .....	7
第四节 董事会报告 .....	8
第五节 重要事项 .....	17
第六节 股份变动及股东情况 .....	20
第七节 董事、监事、高级管理人员和员工情况 .....	25
第八节 公司治理 .....	29
第九节 内部控制 .....	32
第十节 财务会计报告 .....	33
第十一节 备查文件目录 .....	102

## 第一节 释义及重大风险提示

### 一、 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
商业城、公司、本公司	指	沈阳商业城股份有限公司
琪创能	指	深圳市琪创能贸易有限公司
证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元，中国法定流通货币单位

### 二、 重大风险提示：

公司已在本报告中详细描述存在的行业风险、政策风险等风险因素存在可能带来的影响，敬请查阅第四节董事会报告中关于公司未来发展的讨论与分析中可能面对的风险因素及对策部分的内容。

## 第二节 公司简介

### 一、公司信息

公司的中文名称	沈阳商业城股份有限公司
公司的中文名称简称	商业城
公司的外文名称	SHENYANG COMMERCIAL CITY CO.LTD
公司的法定代表人	张殿华

### 二、联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	张黎明	张建佐
联系地址	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
传真	024-24848007	024-24865832
电子信箱	sycgf3801@sina.com.cn	sycgf3801@sina.com.cn

### 三、基本情况简介

公司注册地址	沈阳市沈河区中街路 212 号
公司注册地址的邮政编码	110011
公司办公地址	沈阳市沈河区中街路 212 号
公司办公地址的邮政编码	110011
公司网址	www.sysyc.cn
电子信箱	sycgf3801@sina.com.cn

### 四、信息披露及备置地点

公司选定的信息披露报纸名称	《中国证券报》《上海证券报》《证券日报》《证券时报》
登载年度报告的中国证监会指定网站的网址	www.sse.com.cn
公司年度报告备置地点	公司办公室

### 五、公司股票简况

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
A 股	上海证券交易所	商业城	600306

### 六、公司报告期内注册变更情况

#### (一) 基本情况

注册登记日期	2012 年 9 月 18 日
注册登记地点	沈阳市工商行政管理局
企业法人营业执照注册号	210100000084939
税务登记号码	210103715722859
组织机构代码	71572285-9

#### (二) 公司首次注册情况的相关查询索引

公司首次注册情况详见 2011 年年度报告公司基本情况。

**(三)公司上市以来，主营业务的变化情况**

公司上市以来，主营业务未发生重大变化。

**(四)公司上市以来,历次控股股东的变更情况**

公司原控股股东沈阳商业城（集团）产权转让事宜于 2009 年 8 月 18 日产权的出让方沈阳恒信国有资产经营有限公司与受让方深圳市琪创能贸易有限公司在沈阳联合产权交易所办理了产权交割手续。本次产权转让经评估的相关指标：资产总额 52345.66 万元，负债总额 22418.44 万元，净资产 29927.22 万元，成交价格 26934.5 万元。

沈阳商业城（集团）的实际控制人由沈阳市国资委变为深圳市琪创能贸易有限公司，琪创能公司除直接持有商业城 25,659,477 股份（其中 20,300,000 股为有限售条件的流通股份），占商业城总股本的 14.40%外，还将通过商业城集团间接持有商业城 20,907,940 股股份（占商业城总股本的 11.74%）。直接和间接总计持有商业城 46,567,417 股股份（其中 41,207,940 股为有限售条件的流通股），占商业城总股本的 26.14%。琪创能成为公司控股股东。

截止目前，琪创能直接持有商业城股份 22,290,664 股，占商业城股份总数的 12.51%，通过沈阳商业城集团间接持有商业城限售流通股 20,907,940 股,占商业城总股本的 11.74%。直接和间接总计持有商业城股份 43,198,604 股，占商业城总股本的 24.25%。

**七、 其他有关资料**

公司聘请的会计师事务所名称（境内）	名称	大华会计师事务所（特殊普通合伙）
	办公地址	中国北京海淀区西四环中路 16 号院 7 号楼 12 层
	签字会计师姓名	王灵霞 孙格
报告期内履行持续督导职责的保荐机构	名称	德邦证券有限责任公司
	办公地址	上海市浦东新区福山路 500 号城建国际中心 19 楼
	签字的保荐代表人姓名	张军

### 第三节 会计数据和财务指标摘要

#### 一、报告期末公司近三年主要会计数据和财务指标

##### (一) 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	2012 年	2011 年	本期比上年同期 增减(%)	2010 年
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	-3,653.65	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	-127,326,284.75	-57,596,231.30	不适用	-3,768,107.91
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
	2012 年末	2011 年末	本期末比上年同 期末增减(%)	2010 年末
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
总资产	3,388,496,396.09	2,542,539,929.21	33.27	2,093,714,412.18

##### (二) 主要财务数据

主要财务指标	2012 年	2011 年	本期比上年同期增减 (%)	2010 年
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
扣除非经常性损益后的基本每股收益 (元 / 股)	-0.71	-0.3233	不适用	-0.0212
加权平均净资产收益率 (%)	-31.227	0.763	减少 31.99 个百分点	0.584
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率 (%)	-30.955	-12.158	不适用	-0.798

#### 二、非经常性损益项目和金额

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	2012 年金额	2011 年金额	2010 年金额
非流动资产处置损益	-716,364.92	56,751,649.08	4,197,657.34
计入当期损益的政府补助, 但与公司正常经营业务密切相关, 符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	165,922.14	4,610,614.76	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费			766,527.14
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益			42,107.64
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外, 持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益, 以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益		112,107.64	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-610,633.06	-311,739.70	1,644,720.73
少数股东权益影响额	15,322.38	5,615.85	-645.12
所得税影响额	29,317.68	42,369.77	-124,616.38
合计	-1,116,435.78	61,210,617.40	6,525,751.35

## 第四节 董事会报告

### 一、 董事会关于公司报告期内经营情况的讨论与分析

2012 年，沈阳零售市场格局发生了巨大变化，国内外大型零售企业集团纷纷圈地开店，竞争异常惨烈。面对严峻的市场形势，公司全体干部员工克服种种困难，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“扩建、招商、运营”三项任务，为公司后续发展打下基础。

2012 年，是公司总部为未来积蓄能量，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期阶段，尚未进入投资回报期。一期营业楼于 4 月 15 日试营业，二期营业楼于 12 月 12 日试营业。营业设施和企业运营均未进入正常化，在工程上处于完善配套阶段，在招商上处于调整充实阶段，在队伍建设上处于招聘培训阶段，在运营管理上处于全面启动前的准备阶段。在场地使用上处于零租金的试用阶段。特别是到了销售旺季之际，市政建设部门将营业楼周边道路全部封闭，门前的中街路至今尚未完全竣工。使门前交通严重受阻，销售收入增长受阻。2012 年实现营业收入 159,980 万元，与同期基本持平；营业利润实现负的 11,869 万元，在同期负 4,617 万元基础上再度下降了 7,252 万元。净利润实现负的 12,957 万元，比同期盈利 316 万元下降了 13,273 万元。净利润下降的原因还有许多，如新招聘员工的工资性支出增加，固定资产折旧增加、营销广告费用的增加、水电煤气费用增加、筹备开业的其它费用性支出增加、财务费用增加等等。

#### （一）2012 年主要工作的概要回顾：

2012 年，公司重点抓了五方面工作：

一是加速改扩建工程。改扩建后的新营业楼于 2012 年 12 月 12 日试营业。新营业楼增加了超市、餐饮、冰场、美容、美发等、停车、会员中心等功能。新营业楼全面投入使用和新功能的增加，对吸引客流，增加销售收入，满足社会需求、应对市场竞争，将起到了积极作用，创造有利条件。

二是广泛开展招商工作。按照新的经营定位，广泛开展招商工作，引进了阿玛尼、资生堂、浪琴、萃华金店等 30 多个国内外知名品牌，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，提高了品种档次和品牌形象。

三是继续开展营销活动。全年共推出 16 项营销活动，采取多种形式，全方位宣传和展示新商业城“新建筑、新功能、新商品”特点，为公司后续发展吸引目标顾客。使公司在沈阳零售市场总体下滑的情势下，使销售形势基本稳定。

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、考核和自由组合等形式，对所有商场的近百名管理人员进行公开选聘，划细了经营单位。

五是提升各项配套管理。按照“软硬件同步升级”的管理思路，规范各项管理规定和 workflows，完善和强化管控机制。按照建设全新商业城的发展要求，公司在创新和改进服务管理、计算机管理、安全管理、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

科目	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	-448,664,207.13	-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						
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 (%)
(1) 商业	营业成本	1,373,318,145.91	79.52	1,377,258,767.03	83.75	-0.28
(2) 旅游服务业	营业成本	4,208,307.15	0.24	4,225,445.90	0.25	-0.40

## 4、费用

- 1、管理费用本期较上年同期增加 30.52%，主要为改扩建营业楼完工已营业导致各项营业费用增加。
- 2、财务费用本期较上年同期增加 90.78%，主要为公司本期借款和提前承兑的票据增加导致利息支出所致。

## 5、现金流

经营活动产生的现金流量净额本期为 23,012,314.89 元，上年同期为 -22,189,217.55 元，增加 45,201,532.44 元，主要是收到的其他与经营活动有关的现金较同期增加所致。

### (二) 行业、产品或地区经营情况分析

#### 1、主营业务分行业、分产品情况

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 (%)
(1) 商业	1,565,578,908.28	1,373,318,145.91	12.28	-0.17	-0.28	增加 0.1 个百分点
(2) 旅游服务业	26,103,442.16	4,208,307.15	83.88	2.70	-0.40	增加 0.51 个百分点

#### 2、主营业务分地区情况

单位:元 币种:人民币

地区	营业收入	营业收入比上年增减 (%)
沈阳	1,591,682,350.44	-0.12

### (三) 资产、负债情况分析

## 1、 资产负债情况分析表

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 (%)
货币资金	674,967,714.37	19.92	372,541,549.70	14.65	81.18
应收账款	19,409,573.84	0.57	7,792,873.10	0.31	149.07
预付账款	84,342,675.26	5.44	100,868,271.34	3.97	-16.38
其他应收款	53,954,222.70	1.59	231,790,726.67	9.12	-76.72
存货	738,505,217.21	21.79	627,705,979.61	24.69	17.65
长期股权投资	85,823,083.45	2.53	85,939,960.26	3.38	-0.13
固定资产	1,321,780,463.28	39.01	844,215,815.90	33.20	56.56
在建工程		0	156,485,269.94	6.15	-100
短期借款	1,316,000,000.00	38.84	1,183,000,000.00	46.53	11.24
长期借款	300,000,000.00	8.85	190,328,066.66	7.49	57.62
总资产	3,388,496,396.09		2,542,539,929.21		33.27

货币资金：主要为银行借款及票据贴现增加所致

应收账款：主要为子公司销售商品货款未收所致

其他应收款：主要为本期收到上期沈阳市土地储备中心所欠土地转让款所致

固定资产：主要为新建办公楼完工暂估转入固定资产所致

在建工程：主要为新建办公楼完工暂估转入固定资产所致

长期借款：主要为公司本期对资金需求增加所致

总资产：主要为新建办公楼完工暂估转入固定资产所致

## (四) 核心竞争力分析

1、地段优势：商业城位于最具历史且客流量较大的中街商圈的中心位置。

2、商誉优势：商业城在沈阳家喻户晓，二十年来在消费者心中积累了较高的声誉。

3、交通优势：商业城将与中街地铁的无缝连接，这是我们自身的独特优势。

4、物业优势：公司物业稀缺性大，且多为自有优质物业，在行业竞争加剧、商铺租金日趋上涨的背景下，公司优质物业成本优势的显著。

5、人才优势：公司经营管理人员队伍稳定，新成员不断充实。经过工作经验的积累、知识观念更新，创新机制完善，可基本适应形势变化和企业发展的需要。

## (五) 投资状况分析

## 1、 对外股权投资总体分析

报告期内，公司长期股权投资总额 85,823,083.45 元，较去年同期总额 85,939,960.27 元，减少 116,876.82 元，减少 0.13%。

被投资单位	核算方法	投资成本	期初账面余额	本期增减额 (减少以“-”号填列)	期末账面余额
杭州捷永信息技术有限公司	权益法	500,000.00	439,960.27	-116,876.82	323,083.45
盛京银行股份有限公司	成本法	85,500,000.00	85,500,000.00		85,500,000.00
合计		86,000,000.00	85,939,960.27	-116,876.82	85,823,083.45

被投资单位	核算方法	投资成本	期初账面余额	本期增减额（减少以“-”号填列）	期末账面余额
被投资单位	持股比例（%）	表决权比例（%）	减值准备金额	本期计提减值准备金额	本期现金红利
杭州捷永信息技术有限公司	25.50	50.00			
盛京银行股份有限公司	2.52	2.52			8,550,000.00
合计					8,550,000.00

### (1) 持有非上市金融企业股权情况

所持对象名称	最初投资金额（元）	持有数量（股）	占该公司股权比例（%）	期末账面价值（元）	报告期损益（元）	报告期所有者权益变动（元）	会计核算科目	股份来源
盛京银行股份有限公司	120,000,000	85,500,000	2.52	85,500,000			长期股权投资	
合计	120,000,000	85,500,000	/	85,500,000			/	/

## 2、非金融类公司委托理财及衍生品投资的情况

### (1) 委托理财情况

本年度公司无委托理财事项。

### (2) 委托贷款情况

本年度公司无委托贷款事项。

## 3、募集资金使用情况

报告期内，公司无募集资金或前期募集资金使用到本期的情况。

## 4、主要子公司、参股公司分析

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:5712 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 88739 万元,净资产 22095 万元。报告期实现营业收入 95683 万元,营业利润 3750 万元,净利润 2798 万元。

辽宁物流有限公司是公司的控股子公司,公司拥有其 51.22%的股权,该公司注册资本 7800 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 77259 万元,净资产 17548 万元。报告期实现净利润-1193 万元。

沈阳安立置业经营有限责任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 13300 万元,业务性质:房地产,主要产品或服务:房地产开发、商品房销售。截止报告期末,总资产 23760 万元,净资产 1505 万元。报告期营业收入 6283 万元,净利润-3000 万元。该公司因负债原因,2012 年亏损。

沈阳商业城名品折扣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:3000 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 4292 万元,净资产 2557 万元。报告期实现营业收入 3476 万元,营业利润-万元,净利润-182 万元。

沈阳商业城天伦国际酒店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:1000 万元,业务性质:服务业,主要产品或服务:酒店经营管理。截止报告期末,总资产 3272 万元,净资产-3143 万元。报告期实现营业收入 2807 万元,营业利润-万元,净利润-1059 万元。

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%的股权,该公司注册资本:1050 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 273 万元,净资产 266 万元。净利润 1.5 万元。

沈阳立城经营管理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:775 万元, 业务性质:服务业,主要产品或服务: 企业资产(酒店)经营管理。截止报告期末, 总资产 775 万元, 净资产 774 万元, 报告期无营业收入。

沈阳日神置业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:24500 万元,业务性质:房地产,主要产品或服务:房地产开发。截止报告期末, 总资产 61382 万元, 净资产 22898 万元。营业利润-249 万元, 净利润-255 万元。2012 年该公司工程项目处于在建状态, 无其他业务收入。

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 46 万元, 净资产-209 万元。净利润-14 万元。

沈阳商城物业管理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: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 50 万元, 净资产 50 万元。报告期无营业收入。

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:200 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 297 万元, 净资产 207 万元。净利润 15 万元。

## 5、非募集资金项目情况

单位:元 币种:人民币

项目名称	项目金额	项目进度	本年度投入金额	累计实际投入金额	项目收益情况
收购商业城东地块土地使用权	283,902,306		283,902,306		

## 二、董事会关于公司未来发展的讨论与分析

### (一) 行业竞争格局和发展趋势

公司所处行业为零售业。“十二五”期间, 国家把促进消费作为贯彻五年中长期发展的一项重点, 通过改善民生, 扩大社会保障, 调整分配结构, 提高中低收入等举措, 扩大居民消费需求, 未来几年将是中国进入消费市场快速发展和转型的关键时期。根据《国民经济和社会发展的第十二个五年规划纲要》、《国内贸易发展“十二五”规划》、《商务部关于“十二五”时期促进零售业发展的指导意见》制定的发展目标, “十二五”时期, 我国商品零售规模保持稳定较快增长, 社会消费品零售总额年均增长 15%, 到 2015 年, 我国社会消费品零售总额将达到 32 万亿元左右。因此, 未来零售行业整体发展空间较大, 中国的零售企业面临着很大的发展机会。宏观经济走势和政策利好因素决定了零售行业未来的发展空间巨大, 但现阶段行业仍存在竞争激烈, 同质化趋势明显等问题。

近年来, 沈阳市零售零售网点规划布局总体失衡, 市场环境无论从企业数量、经营业态、物业体量、经营功能、商品结构, 还是营销手段都发生了巨大变化。2012 年以来, 沈阳零售市场有 10 万平米以上的商业零售项目 45 个(不含批发市场、专业店、连锁超市等)。中心商业区呈现出“卖的多买的少”、“顾客购物严重分流”的态势, 且愈演愈烈。另外, 电子商务给传统零售店带来严重冲击。零售业态的多样化、完整化, 经营者结构的多元化、复杂化, 营销手段的单一化、简单化等, 导致沈阳市场整个百货业生存发展空间和环境日渐艰难, 多家商厦接连关闭, 经营效果每况日下。这些给公司的发展进步提出了严峻课题, 对潜在困难和市场风险不可小觑。

#### 提升商业城经营业绩的有利因素

1、商业城的牌誉价值, 在社会各界家喻户晓, 特别是母公司新楼开业后, 母公司公司和铁西百货大楼、天伦瑞格酒店等开展了一些行之有效的造势活动, 使公司整体形象提升。

2、商业城母公司独有的欧式楼体, 全新的内部装饰, 双共享大厅设置, 自动化现代化的保障设施, 使商业城的购物环境和物业价值量实现飞跃。

3、商业城母公司改扩建后, 在寸土必争和竞争白热化的中街地区, 公司体量扩大, 规模拓展, 立足之

地不断扩大。

4、新增超市、餐饮、滑冰场、美容美发、三折商场等业态，形成了吃、喝、玩、住、购一体化的购物中心模式，集客功能得到加强。

5、在发展会员队伍、扩大外销团队、锁定固定顾客，实施精准营销等方面取得了良好开端，为扩大销售规模、提升经营质量奠定基础。

6、在细化经营单位，调动积极性，实现裂变增量方面；在通过探索物业租赁，利用资源，实现盘活存量方面；在完善结构，提高单产、提升优势方面确定了基本思路。

7、传统商业区核心地的区位优势，将与地铁无缝连通的交通优势，一系列名优产品入驻商业城的品牌优势等均称为提升商业城经营业绩的有利因素。

#### 公司在经营中出现的问题与困难

今后的沈阳消费市场，随着国内外商业资本纷纷进入和陆续投入运营，大型零售企业市场处于饱和状态，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，造成了大型百货商场争抢市场份额的竞争日趋激烈。商业企业将面临异常激烈和残酷的竞争环境，公司改扩建工程和高档自营品种等方面的资金需求使企业负债增加，各种能源、动力、非商品收费、劳动力价格上涨、营销费用增支等，影响公司经营费用、管理费用和财务费用上升，公司在控制费用方面难度也将增大，影响公司经济效益的提升。

## (二) 公司发展战略

2013 年按照 2012 年确定的 7 项发展战略，继续坚持“城中求诚”的经营理念，创新求变，以市场需求为导向，以客户服务为中心，采取“细化经营单元、摘牌竞聘上岗、改变营销模式、完善经营功能、规范现场管理、理顺薪酬机制”等一系列调整措施，在零售市场竞争形势严峻的情况下，抢夺市场份额，实现公司的经营发展战略目标。

## (三) 经营计划

2013 年公司计划实现营业收入 22 亿元，期间费用控制在 2.6 亿元。为确保相关经营目标的实现，公司着重要做好以下几方面工作：

一是继续进行招商，优化经营结构。经过两年多的招商，符合公司经营定位的品牌已经基本到位，但也存在个别品牌销售业绩差，创利能力低的问题。要进一步引进强效品牌，汰换低效品牌，确保毛利计划的完成。同时，还要强力引进和培育好市场潜力大，对集团品种有拉动作用的龙头品牌。积极开发独家经营品牌，逐步实现差异化经营，形成商业城独有的经营特色。

二是创新营销手段，提高营销效率。2013 年的公司整个营销活动要有所改变、有所作为。在设计思路上要体现“五新”，即：锁定目标要新；传播途径要新；吸客手段要新；利用资源要新；运用战术要新。逐步形成商业城的营销特色。要特别注意营销投入和营销效果的统一。通过行之有效的营销活动和经营管理，扩大销售。

三是加强超市、餐饮、冰场、美发美容等项目的经营，吸引更多的客流。今年，公司要重点加强功能性项目的经营，充分发挥地域优势，充实超市的经营品类，不断满足消费者需求，促进销售额的增长；餐饮、冰场要扩大宣传，定期开展活动，丰富活动内容，培育好会员顾客，带动全城销售。

四是美化商场环境，完善服务功能。公司改扩建后，商场环境得到了彻底改善，应该说目前在沈阳市是一流的，为消费者提供了一个温馨舒适的购物乐园。现场服务管理工作要以促进经营，维护环境为重点，走进卖场、贴近员工、亲近顾客，强化检查考核力度，开展“规范、专业、细节、特色、和解”五个方面的主题服务，不断增加和完善服务功能。

五是深化用人机制改革，提高企业竞争力。目前，公司已初步建立了动力机制，并取得明显成效。要坚持以业绩论英雄，奖勤罚懒，打破大锅饭，真正建立起干部能上能下，员工能进能出的用人机制；继续培养、选拔、任用青年干部，为他们提供施展才华的平台；同时，还要眼睛向外，招聘企业急需的专业人才充实管理岗位，为企业持续发展提供人才保证。

#### (四) 因维持当前业务并完成在建投资项目公司所需的资金需求

公司将围绕经营目标，根据经营和投资的需要，通过自身经营积累、银行信贷等多种筹资方式，以保证公司的资金需求。公司将合理安排资金使用计划，严格控制各项费用支出，加快资金周转速度，促进公司持续健康发展。

#### (五) 可能面对的风险

1、宏观经济波动的风险 零售市场的需求变化与宏观经济周期性波动密切相关，宏观经济走势将直接带动社会消费需求的变化，进而对零售行业产生影响。公司主要从事于百货零售行业，以经营时尚流行百货产品为主。因此，若未来国内宏观经济出现较大幅度下滑，将影响百货零售业的整体增速，从而对公司的经营业绩造成不利影响。

2、政策风险 百货零售行业对于国家政策的敏感度较高，国家政策的传导机制主要以政策驱动为导向改变居民的消费选择，鼓励或抑制居民某些消费需求，进而直接或间接地影响行业内公司的经营业绩。目前，零售行业整体得到了国家政策的支持，但不排除未来政策变化影响公司经营业绩的可能性，政策风险始终存在。

3、行业竞争加剧的风险 目前零售市场竞争激烈，行业集中度不足，商品同质化问题严重，尽管目前国内不少的百货零售企业已意识到差异化经营的重要性，但受资金和品牌资源的约束，真正特色化经营的公司很少，品牌定位趋同现象仍很普遍。因此，日趋激烈的行业竞争将对公司在经营成本和商品销售价格上造成压力，存在影响公司业绩的风险。

4、财务风险：公司近三年随着公司改扩建的进行，公司负债增长幅度较大，存在财务费用上升的风险。

5、网络零售业异军突起的风险 近两年，电子商务发展较快，正在逐渐改变传统的零售方式，网络零售正在成为新的消费增长点，网络零售对传统零售百货企业的冲击不可小视，存在网络零售业发展影响公司业绩的风险。

对策：2013 年公司上下要增强紧迫感和危机感，通过创新务实、求新求变。坚决以市场需求为导向，以客户服务为中心，通过“细化经营单元、全员竞聘上岗、改变营销模式、提高营销效率、强化品牌招商、完善经营功能、规范现场管理、理顺薪酬机制，严格控制费用、强化内部管控、适时开展电子商务业务等一系列措施，应对经营管理中的出现的风险。

### 三、 董事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

#### (一) 董事会、监事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

√ 不适用

#### (二) 董事会对会计政策、会计估计或核算方法变更的原因和影响的分析说明

√ 不适用

#### (三) 董事会对重要前期差错更正的原因及影响的分析说明

√ 不适用

### 四、 利润分配或资本公积金转增预案

#### (一) 现金分红政策的制定、执行或调整情况

根据中国证监会《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》（证监发[2012]37 号）的有关规定，为完善公司利润分配政策，结合公司实际情况，对《公司章程》中有关利润分配的内容作出修改。

利润分配政策修订为：“第一百五十五条 公司的利润分配应重视对投资者的合理投资回报，并兼顾公司的可持续发展，利润分配政策应保持连续性和稳定性。

(一) 公司利润分配原则:

- 1、公司可以采用现金、股票、现金与股票相结合或者法律、法规允许的其他方式分配利润;
- 2、在满足公司正常生产经营的资金需求情况下, 如无重大投资计划或重大现金支出等事项发生(募集资金项目除外), 公司应积极采取现金方式分配利润;
- 3、公司利润分配不得超过累计可分配利润的范围, 不得损害公司持续经营能力;
- 4、存在股东违规占用公司资金情况的, 公司可扣减股东所分配的现金红利, 以偿还其占用的资金。

(二) 公司实施现金分红时须同时满足下列条件:

公司年度报告期内盈利且累计未分配利润为正

(三) 公司利润分配时间间隔和比例:

1、满足上述分红条件的情况下, 公司每一年度进行一次现金分红, 现金红利与当年归属于上市公司股东净利润之比不低于 30%的,

2、董事会可以根据公司盈利情况及资金需求状况提议公司进行中期现金分红或发放股票股利;

3、如公司因经营需要, 有重大投资计划或重大现金支出等事项发生(募集资金项目除外), 当年暂不进行现金利润分配的, 应在年度报告中披露具体原因以及独立董事的明确意见。当年利润分配方案提交年度股东大会审议时, 应经出席股东大会的股东所持表决权的 2/3 以上通过。

(四) 公司利润分配的决策程序

在公司实现盈利符合利润分配条件时, 董事会应当在充分考虑公司持续经营能力、保证正常生产经营及业务发展所需资金和重视对投资者的合理投资回报的前提下, 认真研究和论证公司现金分红的时机、条件和比例。公司利润分配方案需经董事会审议通过后, 提交股东大会审议批准。独立董事应当对利润分配方案发表独立意见。

(五) 公司年度报告期内盈利且累计未分配利润为正, 未进行现金分红或拟分配的现金红利与当年归属于上市公司股东净利润之比低于 30%的, 公司应在审议通过年度报告的董事会公告中详细披露以下事项:

(1) 结合所处行业特点、发展阶段和自身经营模式、盈利水平、资金需求等因素, 对于未进行现金分红或现金分红水平较低原因的说明;

(2) 留存未分配利润的确切用途及其相关预计收益情况;

(3) 董事会会议的审议和表决情况;

(4) 独立董事对未进行现金分红或现金分红水平较低的合理性发表的独立意见。

(六) 公司监事会对董事会执行现金分红政策和股东回报规划以及是否履行相应决策程序和信息披露等情况进行监督。监事会发现董事会存在以下情形之一的, 应发表明确意见, 并督促其及时改正:

(1) 未严格执行现金分红政策和股东回报规划;

(2) 未严格履行现金分红相应决策程序;

(3) 未能真实、准确、完整披露现金分红政策及其执行情况。

(七) 公司在利润分配方案的论证、制订、调整或变更过程中, 应当充分听取独立董事和社会公众股东的意见, 通过多种渠道(包括电话、传真、信函、电子邮件、投资者关系互动平台等方式), 与股东特别是中小股东进行沟通和交流, 充分尊重中小股东的意见和诉求, 并及时答复中小股东关心的问题。

**(二) 报告期内盈利且母公司未分配利润为正, 但未提出现金红利分配预案的, 公司应当详细披露原因以及未分配利润的用途和使用计划**

√ 不适用

**(三) 公司近三年(含报告期)的利润分配方案或预案、资本公积金转增股本方案或预案**

单位: 元 币种: 人民币

分红年度	每 10 股送红股数(股)	每 10 股派息数(元)(含税)	每 10 股转增数(股)	现金分红的数额(含税)	分红年度合并报表中归属于上市公司股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司股东的净利润的比率(%)

2012 年	0	0	0	0	-128,442,720.53	0
2011 年	0	0	0	0	3,614,386.10	0
2010 年	0	0	0	0	2,757,643.44	0

## 第五节 重要事项

### 一、重大诉讼、仲裁和媒体普遍质疑的事项

本年度公司无重大诉讼、仲裁和媒体质疑事项。

### 二、报告期内资金被占用情况及清欠进展情况

√ 不适用

### 三、破产重整相关事项

本年度公司无破产重整相关事项。

### 四、资产交易、企业合并事项

(一) 公司收购、出售资产和企业合并事项已在临时公告披露且后续实施无变化的

事项概述及类型	查询索引
商业城原持有子公司辽宁物流有限公司 7795 万股, 商业城将其中的 3800 万股转让给沈阳亚欧工贸集团有限公司。	<a href="http://www.sse.com">www.sse.com</a>
2012 年 1 月 18 日以摘牌方式竞得沈阳市土地交易中心宗地编号为 2011-039 号的商业城东地块土地使用权。	<a href="http://www.sse.com">www.sse.com</a>

(二) 临时公告未披露或有后续进展的情况

#### 1、出售资产情况

单位:元 币种:人民币

交易对方	被出售资产	出售日	出售价格	本年初起至出售日该资产为上市公司贡献的净利润	出售产生的损益	是否为关联交易 (如是, 说明定价原则)	资产出售定价原则	所涉及的资产是否已全部过户	所涉及的债权债务是否已全部转移	资产出售为上市公司贡献的净利润占利润总额的比例 (%)	关联关系
沈阳亚欧工贸集团有限公司	辽宁物流有限公司部分股权	2012 年 11 月 30 日	176,700,000			否	以评估结果为基础, 经双方协商确定	是	是		

### 五、公司股权激励情况及其影响

√ 不适用

### 六、重大关联交易

√ 不适用

**七、 重大合同及其履行情况**

**(一) 托管、承包、租赁事项**

√ 不适用

**(二) 担保情况**

单位:元 币种:人民币

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）	
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）	40,000,000
公司对子公司的担保情况	
报告期内对子公司担保发生额合计	200,000,000
报告期末对子公司担保余额合计（B）	791,000,000
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）	
担保总额（A+B）	831,000,000
担保总额占公司净资产的比例(%)	130.18
其中：	
担保总额超过净资产 50%部分的金额（E）	511,837,203.31
上述三项担保金额合计（C+D+E）	511,837,203.31

**(三) 其他重大合同**

本年度公司无其他重大合同。

**八、 承诺事项履行情况**

√不适用

**九、 聘任、解聘会计师事务所情况**

单位:元 币种:人民币

是否改聘会计师事务所：	否
	现聘任
境内会计师事务所名称	大华会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬	700,000
境内会计师事务所审计年限	2

**十、 上市公司及其董事、监事、高级管理人员、持有 5%以上股份的股东、实际控制人、收购人处罚及整改情况**

本年度公司及其董事、监事、高级管理人员、公司持有 5%以上股份的股东、实际控制人均未受中国证监会的行政处罚、通报批评及证券交易所的公开谴责。

**十一、 其他重大事项的说明**

1.经公司四届十五次董事会和 2012 年第一次临时股东大会审议通过，于 2012 年 1 月 18 日以摘牌方式竞得沈阳市土地交易中心宗地编号为 2011-039 号的商业城东地块土地使用权。公司与沈阳市土地交易中心签署《商业城东地块挂牌交易成交确认书》，成交土地面积为 7,313.3 平方米，成交总价 283,902,306 元，已取得《市场供地收款证明》。2012 年 3 月 5 日与沈阳市规划和国土资源局签署了国有建设《土地使用权出让合同》。2012 年 3 月 11 日，沈阳市人民政府以沈政地出字（2012）0505 号"关于向沈阳商业城股份有限公司出让国有土地使用权的批复"，同意本公司办理有关土地登记手续。

2.2012 年 2 月 6 日，公司股东沈阳商业城（集团）有限公司与沈阳中兴商业集团有限公司签署偿还对价协议书，商业城集团偿还中兴集团 4,160,070 股商业城股份。

3.2012 年 3 月 1 日，本公司接到公司大股东深圳市琪创能贸易有限公司（以下简称“琪创能”）传来的证券质押登记证明，琪创能将其持有的本公司无限售流通股 2200 万股（占公司股份总数的 12.35%）质押给北京中顺德房地产开发有限公司，并于 2012 年 3 月 1 日在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司办理了股权质押登记手续，股份质押期限自 2012 年 3 月 2 日起至办理解除质押登记为止。

4.本公司于 2012 年 3 月 16 日安排第五批计 20,907,940 股有限售条件的流通股上市，股东为沈阳商业城（集团）有限公司。上市后，公司有限售条件的流通股为 5,080,815 股，无限售条件的流通股为 173,058,103 股。

5.2011 年 6 月，公司拆除原办公楼，营业楼扩建工程开始施工，在原址新建 6 万平方米营业楼。2012 年 9 月末，工程完工部分投入运营，2012 年 12 月 12 日新扩建营业楼全部投入使用。

6.2012 年 11 月，本公司出售持有的子公司辽宁物流有限公司部分股权 3800 万股。

## 第六节 股份变动及股东情况

### 一、股本变动情况

#### (一) 股份变动情况表

##### 1、股份变动情况表

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例（%）	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例（%）
一、有限售条件股份	25,988,755	14.59				-20,907,940	-20,907,940	5,080,815	2.85
1、国家持股									
2、国有法人持股						4,160,070	4,160,070	4,160,070	2.33
3、其他内资持股	25,988,755	14.59				-25,068,010	-25,068,010	920,745	0.52
其中：境内非国有法人持股									
境内自然人持股									
4、外资持股									
其中：境外法人持股									
境外自然人持股									
二、无限售条件流通股份	152,150,163	85.41				20,907,940	20,907,940	173,058,103	97.15
1、人民币普通股	152,150,163	85.41				20,907,940	20,907,940	173,058,103	97.15
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
4、其他									
三、股份总数	178,138,918	100						178,138,918	100

##### 2、股份变动情况说明

2012 年 3 月 16 日，公司通过上海证券交易所，上海证券登记公司安排股东持有公司限售流通股计 20,907,940 股上市流通。

2012 年 2 月 6 日，沈阳商业城（集团）有限公司与沈阳中兴商业集团有限公司签署《偿还对价协议书》，同意向沈阳中兴商业集团有限公司按比例偿还相应对价股份 4160070 股，于 2012 年 2 月 22 日在中国证券登记结算有限公司上海分公司办理了过户手续。

#### (二) 限售股份变动情况

单位：股

股东名称	年初限售股数	本年解除限售股数	本年增加限售股数	年末限售股数	限售原因	解除限售日期
沈阳商业城(集团)有限公司	25,068,010	20,907,940	-4,160,070	0	股改限售	2012 年 3 月 16 日

沈阳中兴商业集团有限公司			4,160,070	4,160,070	股改限售	
其他股东	920,745			920,745	股改限售	
合计	25,988,755	20,907,940	0	5,080,815	/	/

二、 证券发行与上市情况

(一) 截至报告期末近 3 年历次证券发行情况

截止本报告期末至前三年，公司未有证券发行与上市情况。

(二) 公司股份总数及股东结构变动及公司资产和负债结构的变动情况

报告期内没有因送股、配股等原因引起公司股份总数及结构的变动。

(三) 现存的内部职工股情况

本报告期末公司无内部职工股。

三、 股东和实际控制人情况

(一) 股东数量和持股情况

单位：股

截止报告期末股东总数		15,920		年度报告披露日前第 5 个交易日末股东总数		15,995	
前十名股东持股情况							
股东名称	股东性质	持股比例(%)	持股总数	报告期内增减	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量	
深圳市琪创能贸易有限公司	境内非国有法人	12.51	22,290,664	0		质押	22,000,000
沈阳商业城(集团)有限公司	境内非国有法人	11.74	20,907,940	-4,160,070		无	
中兆投资管理有限公司	境内非国有法人	10.23	18,236,403	0		无	
沈阳中兴商业集团有限公司	国有法人	2.38	4,233,578	4,160,070	4,160,070	无	
陈徽凤	境内自然人	1.09	1,950,400			无	
华泰证券股份有限公司约定购回式证券交易专用证券账户	境内非国有法人	0.99	1,758,800			无	
冯顺浓	境内自然人	0.84	1,500,000			无	
黄丽娟	境内自然人	0.80	1,419,732			无	

广发证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户	境内非自然人	0.74	1,324,210			无
朱成娟	境内自然人	0.67	1,194,100			无
前十名无限售条件股东持股情况						
股东名称		持有无限售条件股份的数量		股份种类及数量		
深圳市琪创能贸易有限公司		22,290,664		人民币普通股		
沈阳商业城(集团)有限公司		20,907,940		人民币普通股		
中兆投资管理有限公司		18,236,403		人民币普通股		
陈徽凤		1,950,400		人民币普通股		
华泰证券股份有限公司约定购回式证券交易专用证券账户		1,758,800		人民币普通股		
冯顺浓		1,500,000		人民币普通股		
黄丽娟		1,419,732		人民币普通股		
广发证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户		1,324,210		人民币普通股		
朱成娟		1,194,100		人民币普通股		
四川昊坤投资股份有限公司		1,029,090		人民币普通股		
上述股东关联关系或一致行动的说明		前 10 名股东中, 沈阳商业城(集团)有限公司是深圳市琪创能贸易有限公司的全资子公司, 其他股东公司未知其关联关系及是否属于一致行动人。				

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

单位:股

序号	有限售条件股东名称	持有的有限售条件股份数量	有限售条件股份可上市交易情况		限售条件
			可上市交易时间	新增可上市交易股份数量	
1	沈阳中兴商业集团有限公司	4,160,070			公司将适时办理解限手续。
2	其他股东	920,745			该笔股份尚未支付股改对价, 待对价偿还完毕后, 由公司董事会按照股改说明书规定, 为其办理相关上市手续。

四、控股股东及实际控制人情况

(一) 控股股东情况

1、法人

单位: 元 币种: 人民币

名称	深圳市琪创能贸易有限公司
单位负责人或法定代表人	熊利碧
成立日期	2007 年 5 月 28 日
组织机构代码	66266783-2

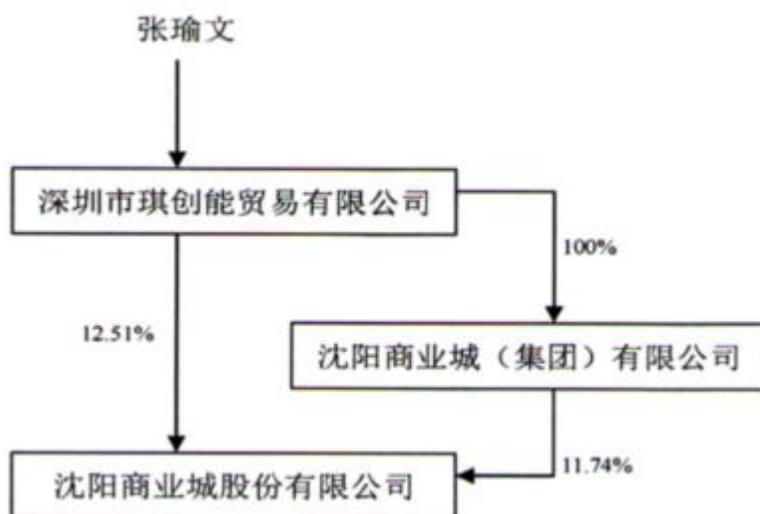
注册资本	224,050,000
主要经营业务	钟表及配件、纺织品的购销及其它国内贸易（不含专营、专控、专卖商品）；从事货物及技术的进出口业务（国家命令禁止及特种许可的除外）。
经营成果	2012 年营业收入 1,553,398.06，净利润 279,677.21。
财务状况	2012 年末总资产 712,951,631.53，净资产 300,571,794.49。
现金流和未来发展策略	2012 年经营活动产生现金流量净额-797,259.67。

## (二) 实际控制人情况

### 1、自然人

姓名	张瑜文
国籍	中国
是否取得其他国家或地区居留权	否
最近 5 年内的职业及职务	现任深圳琪创能贸易有限公司总经理，曾任惠州市金山利胜工贸有限公司董事总经理。

### 2、公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



### 3、实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

张瑜文为深圳市琪创能贸易有限公司股票账户的实际控制人，张瑜文实际控制沈阳商业城股份有限公司股份总数 43198604 股，占本公司股份总数的 24.25%，持股人名单及相应股份分别是：

沈阳商业城（集团）有限公司 20907840 股。

深圳市琪创能贸易有限公司 22290664 股。

## (三) 控股股东及实际控制人其他情况介绍

公司名称：深圳市琪创能贸易有限公司，系熊利碧(出资 97.19%)与王宇(出资 2.81%)共同投资设立。注册地址：深圳市罗湖区宝安南路 2104 号振业大厦 B 座 822，法定代表人：熊利碧，公司成立日期：2007 年 5 月 28 日，注册资本：22,405 万元，营业执照号码：440301102726992，企业法人组织机构代码：66266783-2，经济性质：民营企业，公司类型：有限责任公司，主要经营范围：钟表及配件、纺织品的购销及其它国内贸

易（不含专营、专控、专卖商品）；从事货物及技术的进出口业务（国家命令禁止及特种许可的除外）。经营期限：十年（自 2007 年 5 月 28 日起至 2017 年 5 月 28 日止），税务登记证号码：440300662667832。

**五、 其他持股在百分之十以上的法人股东**

单位:元 币种:人民币

法人股东名称	单位负责人 或法定代表 人	成立日期	组织机 构代码	注册资本	主要经营业务或管理活动 等情况
沈阳商业城(集团)有限公司	张殿华	1991 年 6 月 24 日		249,000,000	国内一般商业贸易
中兆投资管理 有限公司	张静	1997 年 10 月 8 日		50,000,000	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。

## 第七节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

### 一、持股变动及报酬情况

#### (一) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

单位：股

姓名	职务	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	年度内股份增减变动量	增减变动原因	报告期内从公司领取的应付报酬总额(万元)(税前)	报告期内从股东单位获得的应付报酬总额(万元)
张殿华	董事长	男	58	2012年5月22日	2015年5月21日					3	48
赵启超	董事、总裁	男	60	2012年5月22日	2015年5月21日					51	
李树德	董事	男	59	2008年12月24日	2012年5月22日						
李树德	副总裁	男	59	2012年5月22日	2015年5月21日					27	
张黎明	董事、副总裁、 董秘	男	58	2012年5月22日	2015年5月21日					27	
闫明晨	董事、副总裁	男	56	2012年5月22日	2015年5月21日					27	
王奇	董事、副总裁	男	50	2012年5月22日	2015年5月21日					27	
佟雅娟	董事、副总裁	女	49	2012年5月22日	2015年5月21日					27	
吴培志	董事、副总裁	男	56	2012年5月22日	2015年5月21日					27	
王班	董事、总会计师	男	51	2012年5月22日	2015年5月21日					27	
刘治海	独立董事	男	51	2012年5月22日	2015年5月21日					5	
孙琳	独立董事	女	49	2012年5月22日	2015年5月21日					5	
张国辉	独立董事	男	57	2012年5月22日	2015年5月21日					5	
侯淑芬	独立董事	女	60	2012年5月22日	2015年5月21日					5	
刘金晔	监事	男	60	2008年12月24日	2012年5月22日					27	
王敬廉	监事	男	61	2008年12月24日	2012年5月22日	1,109	1,109			20	
张智	监事	男	49	2012年5月22日	2015年5月21日					16.5	
赵立平	监事	男	58	2012年5月22日	2015年5月21日					12	
刘晓华	监事	女	49	2012年5月22日	2015年5月21日					20	
王辉	总裁助理	男	50	2012年5月22日	2015年5月21日					16.8	
于涛	总裁助理	男	45	2012年5月22日	2015年5月21日					16.8	
郑国庆	总裁助理	男	55	2012年5月22日	2015年5月21日					16.8	
合计	/	/	/	/	/	1,109	1,109		/	408.9	48

张殿华：2007 年以来，曾任本公司三届、四届董事会董事长兼总经理，现任本公司五届董事会董事长，本公司控股子公司辽宁物流有限公司董事长、法定代表人，沈阳市人大代表。

赵启超：2007 年以来，曾任本公司三届、四届董事会董事，沈阳商业城（集团）法人代表（代），辽宁省人大代表，现任本公司五届董事会董事、总裁，辽宁物流有限公司总经理，沈阳日神置业有限公司法定代表人。

李树德：2007 年以来，曾任本公司三届、四届董事会董事，副总经理，沈阳市政协委员。现任本公司副总裁。

张黎明：2007 年以来，曾任本公司三届、四届董事会董事，副总经理，董事会秘书，现任本公司五届董事会董事，副总裁，董事会秘书。

闫明晨：2007 年以来，曾任本公司三届、四届董事会董事，沈阳商业城（集团）副总裁。现任本公司五届董事会董事，副总裁。

王奇：2007 年以来，曾任本公司三届、四届董事会董事，副总经理，现任本公司五届董事会董事，副总裁，本公司控股子公司沈阳铁西百货大楼股份有限公司法定代表人、董事长。沈阳市人大代表。

佟雅娟：2005 年以来，曾任沈阳商业城（集团）党委副书记、纪委书记、工会主席，本公司二、三、四届监事会监事及监事会主席，四届董事会董事。现任本公司五届董事会董事，副总裁。

吴培志：2007 年以来曾任本公司董事、副总经理，现任本公司五届董事会董事，副总裁。

王班：2007 年以来，曾任本公司财务处长，总经理助理，副总经理，公司董事。现任本公司五届董事会董事，总

会计师。

刘治海：2004 年以来任北京金诚同达律师事务所合伙人,2008 年 12 月起任本公司独立董事。

孙琳：2005 年以来,任沈阳世星国际大厦有限公司董事长。沈阳市人大代表。2008 年 12 月至今任本公司独立董事。

张国辉：2007 年以来任沈阳市煤气总公司总经理，沈阳燃气有限公司总经理，沈阳市人大代表。

侯淑芬：曾任沈阳商业城股份有限公司董事、总会计师。现退休。现任公司五届董事会独立董事。

刘金晔：2005 年 10 月当选三届董事会董事。2008 年 12 月当选四届监事会监事,2009 年 9 月任本公司监事会主席,沈阳商业城集团党委副书记,纪委书记,工会主席。

王敬廉：2005 年以来，任沈阳铁西百货大楼有限公司副总经理。本公司三届,四监事会监事。

张智：2005 年以来，曾任本公司针织商场、鞋帽商场总经理，本公司三、四届监事会监事，沈阳市人大代表。现任公司五届监事会监事、监事会主席、沈阳市政协委员。

赵立平：2007 年以来曾任本公司服装商场总经理、家电商场总经理，现任本公司家电商场总经理、公司五届监事会监事。

刘晓华：2007 年以来任铁西百货党委副书记、工会主席、纪委书记、副总经理，沈阳市铁西区人大代表、铁西区人大常委会常委。

王辉：2007 年以来曾任沈阳商业城股份有限公司物业部部长。现任公司物业总监、总裁助理。

于涛：2007 年以来曾任沈阳商业城股份公司营销部部长、沈阳商业城名品折扣有限公司总经理，公司运动休闲商场总经理。现任公司招商总监、总裁助理。

郑国庆：2007 年以来曾任沈阳商业城股份有限公司办公室主任。现任公司办公室主任、总裁助理。

商业城 2012 年 5 月 22 日召开 2011 年年度股东大会，审议通过了《关于董事会换届选举的议案》、《关于监事会换届选举的议案》，选举产生新一届董事会、监事会，原公司董事李树德先生不再担任董事职务，原公司监事、监事会主席刘金晔先生不再担任监事和监事会主席职务，原公司监事王敬廉先生不再担任监事职务。新一届董事会聘任张国辉先生为公司独立董事。新一届监事会聘任张智为监事会主席，聘任刘晓华、赵立平为公司监事。

## 二、 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员的任职情况

### (一) 在股东单位任职情况

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
张殿华	沈阳商业城(集团)有限公司	总裁	1997 年 8 月 19 日	

### (二) 在其他单位任职情况

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
刘治海	北京金诚同达律师事务所	合伙人	2004 年 1 月 5 日	
孙琳	沈阳世星国际大厦有限公司	董事长	2001 年 1 月 6 日	
张国辉	沈阳市煤气总公司	总经理	1999 年 1 月 16 日	

## 三、 董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序	董事会按年度对高级管理人员的业绩和履职情况进行考评,并根据考评结果决定年度薪酬。
董事、监事、高级管理人员报酬确定依据	按保障工资、岗位工资、工龄工资和效益工资确定。董事,监事在公司每年领取津贴经公司股东大会批准。
董事、监事和高级管理人员报酬的应付报酬情况	公司与高级管理人员签定了《劳动合同》,根据公司内部管理制度对高管人员的履职行为、权限、职责等作了相关约束。董事,监事在公司每年领取津贴。

报告期末全体董事、监事和高级管理人员实际获得的报酬合计	408.9 万元。
-----------------------------	-----------

**四、 公司董事、监事、高级管理人员变动情况**

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
李树德	董事	离任	董事会换届
刘金晔	监事、监事会主席	离任	监事会换届
王敬廉	监事	离任	监事会换届
张国辉	独立董事	聘任	董事会换届
赵立平	监事	聘任	监事会换届
刘晓华	监事	聘任	监事会换届
张智	监事会主席	聘任	监事会换届

**五、 母公司和主要子公司的员工情况**

**(一) 员工情况**

母公司在职员工的数量	443
主要子公司在职员工的数量	293
在职员工的数量合计	736
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	620
<b>专业构成</b>	
专业构成类别	专业构成人数
技术人员	32
财务人员	44
管理人员	291
营业员	100
其他	269
合计	736
<b>教育程度</b>	
教育程度类别	数量（人）
研究生	16
本科生	112
大中专	323
高中,技校	225
初中	60
合计	736

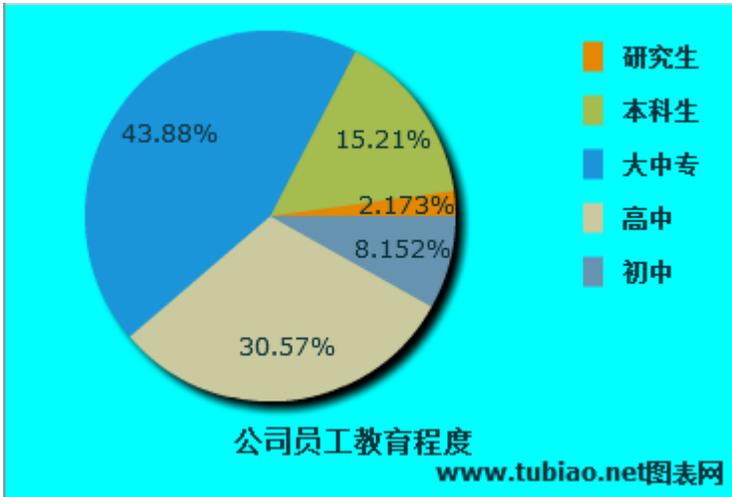
**(二) 薪酬政策**

- 1.公司根据员工的职级、岗位责任、工作业绩、市场水平、政府有关规定及公司经济效益等因素，确定员工的工资收入标准。
- 2.公司将建立正常的工资增长机制，并视效益情况，对员工工资进行适当调整。
- 3.员工的工资随工作岗位、职务的变动进行动态管理。

**(三) 专业构成统计图：**



(四) 教育程度统计图:



## 第八节 公司治理

### 一、 公司治理及内幕知情人登记管理等相关情况说明

报告期内，公司严格按照《公司法》、《证券法》以及《上市公司治理准则》等有关规定，不断完善公司法人治理结构，规范公司运作。目前，公司已基本建立健全了符合上市公司要求的公司治理结构，公司治理的实际状况符合中国证监会有关文件要求。

#### 1、 股东与股东大会

公司根据《上市公司股东大会规则》、《股东大会议事规则》召开股东大会，平等对待所有股东，保障中小股东享有平等地位，确保所有股东能够充分行使自己的权利。

#### 2、 控股股东与公司

控股股东严格按《公司法》要求依法行使出资人的权利并承担义务。控股股东与上市公司之间实现了业务、资产、机构、财务的独立，公司董事会、监事会及内部机构能独立运作，各自独立运算、独立承担责任和风险。

#### 3、 董事与董事会

公司严格按照《公司章程》规定的董事选聘程序选举董事，董事会的人数和人员构成符合法律、法规的要求，公司各董事能够依据《董事会议事规则》等制度，认真负责出席董事会和股东大会。

#### 4、 监事与监事会

公司监事会严格执行《公司法》、《公司章程》的有关规定，监事会的人数和人员构成符合法律、法规的要求，公司监事能够依据《监事会议事规则》等制度，认真履行自己的职责，对公司董事、高级管理人员及财务状况进行监管和检查。

#### 5、 信息披露与透明度

公司严格按照《上海证券交易所股票上市规则》、《上市公司公平信息披露指引》等有关规则、规范性文件的要求，认真、及时地履行了公司的信息披露义务，确保了公司全体股东均有平等的机会获得公司所公告的全部信息。

#### 6、 绩效评价与激励约束机制

公司建立了绩效考核制度，高管薪酬与公司经营目标和个人绩效挂钩；高管人员的聘任，严格按照有关法律、法规和公司章程的规定进行。

#### 7、 利益相关者

公司充分尊重银行及其他债权人、职工、消费者、供应商等利益相关者的合法权益，与利益相关者积极合作，共同推动公司持续、健康地发展。

根据中国证券监督管理委员会在上市公司中开展加强上市公司治理专项活动的精神和中国证监会辽宁监管局对辖区内上市公司治理专项活动的开展做出的安排和布署，公司对公司治理情况进行了认真自查，并于 2007 年 6 月 29 日召开董事会临时会议审议通过了《公司治理自查报告和整改计划》。

公司于 2007 年 11 月 6 日召开的三届十二次董事会审议通过了《公司治理专项活动的整改报告》对公司治理整改报告中所列事项的整改情况进行了说明，上述问题整改计划已实施完毕。公司治理整改报告中所列事项的整改工作已全部完成。

2008 年 7 月 17 日，商业城召开三届董事会临时会议，审议通过了《商业城公司治理情况的说明》；

报告期内，公司以上市公司治理专项活动为契机，对照《公司法》、《证券法》、《上市公司信息披露管理办法》、《股票上市规则》等法律、法规、规章及相关规范性文件的要求，切实加强公司内部的信息披露事务管理制度建设和内控制度建设、规范股东大会和董事会运作、强化公司董事（包括独立董事）的履职意识，积极推动公司治理水平的提高。

根据辽宁证监局（辽证监上市字[2012]47 号）文件精神，公司开展了“积极回报投资者”主题宣传活动。

组织公司董事、监事和高管人员认真学习《关于深入开展“积极回报投资者”主题宣传活动的通知》，提高对此项活动重要性、紧迫性认识，进一步做好对投资者管理工作。

指定公司办公室（证券事务）为专门机构，具体负责此项工作。

为使公司的利润分配重视对投资者的合理投资回报，树立尊重投资者、回报投资者的理念，商业城对公

公司章程利润分配部分进行了修改,已经商业城五届二次董事会审议批准,明确了利润分配的决策程序和机制,公司年度报告期内盈利且累计未分配利润为正的情况下,公司每一年度进行一次现金分红,现金红利与当年归属于上市公司股东净利润之比不低于 30%的。为积极回报投资者奠定制度上的保障。

内幕信息知情人登记管理制度的建立和执行情况

根据中国证监会制定的《关于上市公司建立内幕信息知情人登记管理制度的规定》,公司四届十五次董事会对公司《内幕信息及知情人登记管理制度》进行了修订。

公司治理与《公司法》和中国证监会相关规定的要求是否存在差异;如有差异,应当说明原因

公司内部制度基本健全,各项制度能得到有效执行,公司股东大会、董事会、监事会都能够履行职责,随着各种规章制度的建立和完善,公司治理在整体上符合中国证监会发布的有关上市公司治理的规范性文件的要求。

二、 股东大会情况简介

会议届次	召开日期	会议议案名称	决议情况	决议刊登的指定网站的查询索引	决议刊登的披露日期
2012 年第 1 次临时股东大会	2012 年 1 月 17 日	1、审议《关于改聘会计师事务所的议案》,2、审议《关于为控股子公司提供担保的议案》,3、审议《关于以摘牌方式竞买土地使用权的议案》	本次会议审议的三个议案均以同意 44026695 股,占参会有表决权股份总数的 100%; 反对 0 股,弃权 0 股的表决结果审议通过。	www.sse.com	2012 年 1 月 18 日
2011 年年度股东大会	2012 年 5 月 22 日	1、《公司 2011 年度董事会工作报告》,2、《公司 2011 年度监事会工作报告》,3、《公司 2011 年年度报告》及《年报摘要》,4、《公司 2011 年度财务决算报告》,5、《公司 2011 年度利润分配预案》,6、《关于续聘会计师事务所及支付其 2011 年度报酬的议案》,7、《关于为子公司铁百、物流提供担保的议案》,8、《独立董事述职报告》9、《关于董事会换届选举的议案》,10、《关于监事会换届选举的议案》,11、《关于调整公司经营范围及修改公司章程的议案》	全部审议通过	www.sse.com	2012 年 5 月 23 日

三、 董事履行职责情况

(一) 董事参加董事会和股东大会的情况

董事姓名	是否独立董事	参加董事会情况	参加股东大会情况

		本年应 参加董 事会次 数	亲自出 席次数	以通讯 方式参 加次数	委托出 席次数	缺席次 数	是否连 续两次 未亲自 参加会 议	出席股 东大会 的次数
张殿华	否	6	6	4	0	0	否	2
赵启超	否	6	6	4	0	0	否	2
李树德	否	2	2	1	0	0	否	2
张黎明	否	6	6	4	0	0	否	2
闫明晨	否	6	6	4	0	0	否	2
王奇	否	6	6	4	0	0	否	2
佟雅娟	否	6	6	4	0	0	否	2
吴培志	否	6	6	4	0	0	否	1
王班	否	6	6	4	0	0	否	2
刘治海	是	6	5	4	1	0	否	1
孙琳	是	6	6	4	0	0	否	2
张国辉	是	4	3	3	1	0	否	0
侯淑芬	是	6	6	4	0	0	否	2

年内召开董事会会议次数	6
其中：现场会议次数	2
通讯方式召开会议次数	4

## (二) 独立董事对公司有关事项提出异议的情况

报告期内，公司独立董事未对公司本年度的董事会议案及其他非董事会议案事项提出异议。

## 四、 监事会发现公司存在风险的说明

监事会对报告期内的监督事项无异议。

## 五、 报告期内对高级管理人员的考评机制，以及激励机制的建立、实施情况

公司根据有关法律法规和《公司章程》的要求，基于公司能长远发展的需要，制定了高级管理人员的选拔、考评、激励和约束机制。

1、选拔机制：公司遵循公开、公平、公正等原则，由公司董事会决定公司高级管理人员的聘任；根据公司董事会提名委员会或董事长提名聘任或解聘公司总裁、董事会秘书；根据总裁提名，聘任和解聘公司副总裁、总会计师等高级管理人员。

2、考评机制：董事会按年度对高级管理人员的业绩和履职情况进行考评，并根据考评结果决定年薪和岗位安排。

3、激励机制：公司对高管人员采用工资加奖励的方式激励高管人员。

4、约束机制：公司与高级管理人员签定了《劳动合同》，根据公司内部管理制度对高管人员的履职行为、权限、职责等作了相关约束。

## 第九节 内部控制

### 一、 内部控制责任声明及内部控制制度建设情况

公司严格按照相关法律法规的要求规范运作，通过建立有效的内部控制制度，保证了公司资产安全，财务报告及所披露信息真实、准确、完整。

根据财政部、证监会、审计署、银监会、保监会联合制定《企业内部控制基本规范》和上交所发布的《上市公司内部控制指引》的规定，公司自 2012 年起着手开展内控体系建设。指定专门工作机构，健全风险评估机制，梳理风险管控流程，完善各项经营管理制度，优化内部信息系统，建立内控责任与员工绩效考评挂钩机制，推进企业内部控制规范体系稳步实施。公司内部控制建设工作将在董事会领导下，具体负责相关工作的实施、协调各子公司共同开展内部控制规范建设工作。各子公司负责人负责本单位相关流程的内部控制建设及完善工作。公司计划根据实际情况按相关规定适时聘请外部咨询机构、会计师事务所帮助公司识别内部控制薄弱环节和缺陷，有针对性的提出改进建议，使公司内控建设完全符合《企业内部控制基本规范》的要求。

### 二、 年度报告重大差错责任追究制度及相关执行情况说明

公司已建立年报信息披露重大差错责任追究制度,已经公司四届七次董事会审议实施.  
公司 2011 年年报未出现重大差错.

## 第十节 财务会计报告

公司年度财务报告已经大华会计师事务所(特殊普通合伙) 注册会计师王灵霞、孙格审计, 并出具了标准无保留意见的审计报告。

### 一、 审计报告

#### 审计报告

大华审字[2013] 004628 号

沈阳商业城股份有限公司全体股东:

我们审计了后附的沈阳商业城股份有限公司财务报表, 包括 2012 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表, 2012 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表, 以及财务报表附注。

#### 一、 管理层对财务报表的责任

编制和公允列报财务报表是沈阳商业城股份有限公司管理层的责任, 这种责任包括: (1) 按照企业会计准则的规定编制财务报表, 并使其实现公允反映; (2) 设计、执行和维护必要的内部控制, 以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

#### 二、 注册会计师的责任

我们的责任是在执行审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。中国注册会计师审计准则要求我们遵守职业道德守则, 计划和执行审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序, 以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断, 包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时, 注册会计师考虑与财务报表编制和公允列报相关的内部控制, 以设计恰当的审计程序, 但目的并非对内部控制的有效性发表意见。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性, 以及评价财务报表的总体列报。

我们相信, 我们获取的审计证据是充分、适当的, 为发表审计意见提供了基础。

#### 三、 审计意见

我们认为, 沈阳商业城股份有限公司的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制, 公允反映了沈阳商业城股份有限公司 2012 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2012 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

大华会计师事务所(特殊普通合伙)

中国注册会计师: 王灵霞

中国·北京

中国注册会计师: 孙格

二〇一三年四月二十一日

二、 财务报表

合并资产负债表  
2012 年 12 月 31 日

编制单位:沈阳商业城股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
<b>流动资产:</b>			
货币资金		674,967,714.37	372,541,549.70
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款		19,409,573.84	7,792,873.10
预付款项		84,342,675.26	100,868,271.34
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
应收利息			
应收股利			
其他应收款		53,954,222.70	231,790,726.67
买入返售金融资产			
存货		738,505,217.21	627,705,979.61
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		2,120,587.12	2,236,658.58
流动资产合计		1,573,299,990.50	1,342,936,059.00
<b>非流动资产:</b>			
发放委托贷款及垫款			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资		85,823,083.45	85,939,960.26
投资性房地产			
固定资产		1,321,780,463.28	844,215,815.90
在建工程			156,485,269.94
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			

无形资产		404,565,958.80	110,039,616.88
开发支出			
商誉		2,515,903.97	2,515,903.97
长期待摊费用		22,500.00	33,280.00
递延所得税资产		488,496.09	374,023.26
其他非流动资产			
非流动资产合计		1,815,196,405.59	1,199,603,870.21
资产总计		3,388,496,396.09	2,542,539,929.21
<b>流动负债：</b>			
短期借款		1,946,000,000.00	1,183,000,000.00
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
交易性金融负债			
应付票据		139,074,700.00	329,512,600.00
应付账款		189,558,573.34	138,747,448.91
预收款项		38,418,659.89	18,021,752.95
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬		78,516.97	93,628.31
应交税费		39,818,717.31	30,149,785.55
应付利息		4,872,733.62	4,675,576.15
应付股利		1,654,869.74	1,660,594.79
其他应付款		61,078,681.11	52,664,035.83
应付分保账款			
保险合同准备金			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
一年内到期的非流动负债		25,950,666.64	
其他流动负债		1,280,784.97	165,922.14
流动负债合计		2,447,786,903.59	1,758,691,344.63
<b>非流动负债：</b>			
长期借款		300,000,000.00	190,328,066.66
应付债券			
长期应付款		226,358.16	
专项应付款			
预计负债			
递延所得税负债			

其他非流动负债		2,157,540.96	2,323,463.10
非流动负债合计		302,383,899.12	192,651,529.76
负债合计		2,750,170,802.71	1,951,342,874.39
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）		178,138,918.00	178,138,918.00
资本公积		332,301,905.13	186,428,337.44
减：库存股			
专项储备			
盈余公积		18,813,049.91	18,749,780.63
一般风险准备			
未分配利润		-36,284,987.75	92,221,002.06
外币报表折算差额			
归属于母公司所有者权益合计		492,968,885.29	475,538,038.13
少数股东权益		145,356,708.09	115,659,016.69
所有者权益合计		638,325,593.38	591,197,054.82
负债和所有者权益总计		3,388,496,396.09	2,542,539,929.21

法定代表人：张殿华 主管会计工作负责人：王班 会计机构负责人：荣成

### 母公司资产负债表

2012 年 12 月 31 日

编制单位：沈阳商业城股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
<b>流动资产：</b>			
货币资金		282,373,451.70	276,192,741.46
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款		4,154,327.25	8,222,413.18
预付款项		15,530,027.02	18,672,391.15
应收利息			
应收股利			
其他应收款		203,027,878.07	296,418,403.26
存货		41,222,051.92	32,386,735.05
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		185,994.72	185,994.72
流动资产合计		546,493,730.68	632,078,678.82
<b>非流动资产：</b>			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			

长期应收款			
长期股权投资		327,267,912.63	373,436,161.51
投资性房地产			
固定资产		1,086,006,968.58	593,699,232.98
在建工程			156,485,269.94
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产		380,584,676.69	85,339,516.49
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		1,555,891.42	754,832.37
其他非流动资产			
非流动资产合计		1,795,415,449.32	1,209,715,013.29
资产总计		2,341,909,180.00	1,841,793,692.11
<b>流动负债：</b>			
短期借款		1,190,000,000.00	947,000,000.00
交易性金融负债			
应付票据		57,500,000.00	250,700,000.00
应付账款		90,660,625.06	69,022,083.39
预收款项		29,347,336.00	10,901,081.95
应付职工薪酬			30,435.85
应交税费		32,597,646.61	27,471,864.38
应付利息		2,677,536.40	2,145,592.12
应付股利		510,080.40	515,805.45
其他应付款		368,472,367.26	80,198,948.88
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债		1,031,618.44	165,922.14
流动负债合计		1,772,797,210.17	1,388,151,734.16
<b>非流动负债：</b>			
长期借款		100,000,000.00	
应付债券			
长期应付款		226,358.16	
专项应付款			
预计负债			
递延所得税负债			

其他非流动负债		2,157,540.96	2,323,463.10
非流动负债合计		102,383,899.12	2,323,463.10
负债合计		1,875,181,109.29	1,390,475,197.26
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）		178,138,918.00	178,138,918.00
资本公积		203,146,314.53	203,146,314.53
减：库存股			
专项储备			
盈余公积		18,813,049.91	18,749,780.63
一般风险准备			
未分配利润		66,629,788.27	51,283,481.69
所有者权益（或股东权益）合计		466,728,070.71	451,318,494.85
负债和所有者权益（或股东权益）总计		2,341,909,180.00	1,841,793,692.11

法定代表人：张殿华 主管会计工作负责人：王班 会计机构负责人：荣成

**合并利润表**  
2012 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业总收入		1,599,804,718.89	1,598,147,669.95
其中：营业收入		1,599,804,718.89	1,598,147,669.95
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		1,726,931,437.66	1,644,376,104.92
其中：营业成本		1,377,488,694.65	1,381,484,212.93
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险合同准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
营业税金及附加		21,333,288.79	19,239,061.08
销售费用		34,102,667.31	41,899,704.70
管理费用		194,117,950.52	148,731,332.13
财务费用		99,966,028.14	52,398,879.33
资产减值损失		-77,191.75	622,914.75
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			

投资收益（损失以“－”号填列）		8,433,123.18	52,067.91
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-116,876.82	-60,039.73
汇兑收益（损失以“－”号填列）			
三、营业利润（亏损以“－”号填列）		-118,693,595.59	-46,176,367.06
加：营业外收入		548,788.07	61,451,529.70
减：营业外支出		1,709,863.91	401,005.56
其中：非流动资产处置损失		716,364.92	39,410.39
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		-119,854,671.43	14,874,157.08
减：所得税费用		9,716,790.01	11,710,406.12
五、净利润（净亏损以“－”号填列）		-129,571,461.44	3,163,750.96
归属于母公司所有者的净利润		-128,442,720.53	3,614,386.10
少数股东损益		-1,128,740.91	-450,635.14
六、每股收益：			
（一）基本每股收益		-0.72	0.02
（二）稀释每股收益		-0.72	0.02
七、其他综合收益			
八、综合收益总额		-129,571,461.44	3,163,750.96
归属于母公司所有者的综合收益总额		-128,442,720.53	3,614,386.10
归属于少数股东的综合收益总额		-1,128,740.91	-450,635.14

法定代表人：张殿华 主管会计工作负责人：王班 会计机构负责人：荣成

母公司利润表  
2012 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入		550,136,226.85	526,960,981.86
减：营业成本		480,776,308.88	468,392,033.27
营业税金及附加		1,711,330.69	1,219,136.10
销售费用		11,347,344.80	16,099,859.72
管理费用		105,366,949.80	64,089,752.86
财务费用		74,754,285.51	36,104,925.57
资产减值损失		385,808.13	1,934,670.75
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）			
投资收益（损失以“－”号填列）		139,581,751.12	70,000.00
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
二、营业利润（亏损以“－”号填列）		15,375,950.16	-60,809,396.41
加：营业外收入		541,309.07	61,430,293.88
减：营业外支出		1,308,742.42	135,307.08
其中：非流动资产处置损失		373,265.43	

三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		14,608,516.81	485,590.39
减：所得税费用		-801,059.05	4,515.25
四、净利润（净亏损以“－”号填列）		15,409,575.86	481,075.14
五、每股收益：			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			
六、其他综合收益			
七、综合收益总额		15,409,575.86	481,075.14

法定代表人：张殿华 主管会计工作负责人：王班 会计机构负责人：荣成

合并现金流量表  
2012 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		1,852,048,810.13	1,849,750,718.47
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保险业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
处置交易性金融资产净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		265,925,837.15	65,726,221.87
经营活动现金流入小计		2,117,974,647.28	1,915,476,940.34
购买商品、接受劳务支付的现金		1,627,926,252.01	1,640,102,068.57
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		71,663,119.36	63,984,192.95
支付的各项税费		71,067,986.17	58,237,483.35
支付其他与经营活动有关的现金		324,304,974.85	175,342,413.02
经营活动现金流出小计		2,094,962,332.39	1,937,666,157.89

经营活动产生的现金流量净额		23,012,314.89	-22,189,217.55
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金			35,000,000.00
取得投资收益收到的现金		8,550,000.00	154,215.28
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		173,320,196.85	12,570.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		181,870,196.85	35,166,785.28
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		630,534,403.98	297,553,652.69
投资支付的现金			30,500,000.00
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		630,534,403.98	328,053,652.69
投资活动产生的现金流量净额		-448,664,207.13	-292,886,867.41
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		1,741,300,000.00	1,839,800,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金		1,450,753,780.00	835,000,000.00
筹资活动现金流入小计		3,192,053,780.00	2,674,800,000.00
偿还债务支付的现金		1,474,300,000.00	1,174,800,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		109,684,103.04	69,735,372.47
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金		1,051,798,622.07	1,014,358,749.84
筹资活动现金流出小计		2,635,782,725.11	2,258,894,122.31
筹资活动产生的现金流量净额		556,271,054.89	415,905,877.69
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		-1,431.73	70,921.94
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		130,617,730.92	100,900,714.67
加：期初现金及现金等价物余额		188,487,769.70	87,587,055.03
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		319,105,500.62	188,487,769.70

法定代表人：张殿华 主管会计工作负责人：王班 会计机构负责人：荣成

母公司现金流量表  
2012 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		665,124,460.13	607,943,487.48
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		526,968,875.00	337,711,855.42
经营活动现金流入小计		1,192,093,335.13	945,655,342.90
购买商品、接受劳务支付的现金		492,831,103.86	482,011,163.60
支付给职工以及为职工支付的现金		28,038,335.39	17,042,735.29
支付的各项税费		12,934,199.03	5,212,359.10
支付其他与经营活动有关的现金		794,234,804.98	304,355,365.65
经营活动现金流出小计		1,328,038,443.26	808,621,623.64
经营活动产生的现金流量净额		-135,945,108.13	137,033,719.26
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		45,668,248.88	30,000,000.00
取得投资收益收到的现金		139,581,751.12	70,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		173,236,543.00	1,020.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		358,486,543.00	30,071,020.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		628,661,857.18	293,405,799.54
投资支付的现金			30,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		628,661,857.18	323,405,799.54
投资活动产生的现金流量净额		-270,175,314.18	-293,334,779.54
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		1,451,300,000.00	1,339,300,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金		1,132,879,591.68	835,000,000.00
筹资活动现金流入小计		2,584,179,591.68	2,174,300,000.00
偿还债务支付的现金		1,238,300,000.00	852,300,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		94,762,459.13	44,594,890.29
支付其他与筹资活动有关的现金		768,699,608.82	1,002,920,341.84
筹资活动现金流出小计		2,101,762,067.95	1,899,815,232.13
筹资活动产生的现金流量净额		482,417,523.73	274,484,767.87

四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			-291.49
五、现金及现金等价物净增加额		76,297,101.42	118,183,416.10
加：期初现金及现金等价物余额		124,692,741.46	6,509,325.36
六、期末现金及现金等价物余额		200,989,842.88	124,692,741.46

法定代表人：张殿华 主管会计工作负责人：王班 会计机构负责人：荣成

合并所有者权益变动表  
2012 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	本期金额									少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益										
	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他			
一、上年年末余额	178,138,918.00	186,428,337.44			18,749,780.63		92,221,002.06			115,659,016.69	591,197,054.82
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年初余额	178,138,918.00	186,428,337.44			18,749,780.63		92,221,002.06			115,659,016.69	591,197,054.82
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）		145,873,567.69			63,269.28		-128,505,989.81			29,697,691.40	47,128,538.56
（一）净利润							-128,442,720.53			-1,128,740.91	-129,571,461.44
（二）其他综合收益		145,873,567.69									145,873,567.69
上述（一）和（二）小计		145,873,567.69					-128,442,720.53			-1,128,740.91	16,302,106.25
（三）所有者投入和减少资本											
1. 所有者投入资本											
2. 股份支付计入所有者权益的金额											
3. 其他											
（四）利润分配					63,269.28		-63,269.28				
1. 提取盈余公积					63,269.28		-63,269.28				
2. 提取一般风险准备											
3. 对所有者（或股东）的分配											
4. 其他											
（五）所有者权益内部结转										30,826,432.31	30,826,432.31
1. 资本公积转增资本（或股本）											
2. 盈余公积转增资本（或股本）											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 其他										30,826,432.31	30,826,432.31
（六）专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
（七）其他											
四、本期期末余额	178,138,918.00	332,301,905.13			18,813,049.91		-36,284,987.75			145,356,708.09	638,325,593.38

单位:元 币种:人民币

项目	上年同期金额									
	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本(或股本)	资本公积	减:库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	178,138,918.00	186,428,337.44			18,749,780.63		88,606,615.96		116,109,651.83	588,033,303.86
加:会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年初余额	178,138,918.00	186,428,337.44			18,749,780.63		88,606,615.96		116,109,651.83	588,033,303.86
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)							3,614,386.10		-450,635.14	3,163,750.96
(一)净利润							3,614,386.10		-450,635.14	3,163,750.96
(二)其他综合收益										
上述(一)和(二)小计							3,614,386.10		-450,635.14	3,163,750.96
(三)所有者投入和减少资本										
1.所有者投入资本										
2.股份支付计入所有者权益的金额										
3.其他										
(四)利润分配										
1.提取盈余公积										
2.提取一般风险准备										
3.对所有者(或股东)的分配										
4.其他										
(五)所有者权益内部结转										
1.资本公积转增资本(或股本)										
2.盈余公积转增资本(或股本)										
3.盈余公积弥补亏损										
4.其他										
(六)专项储备										
1.本期提取										
2.本期使用										
(七)其他										
四、本期期末余额	178,138,918.00	186,428,337.44			18,749,780.63		92,221,002.06		115,659,016.69	591,197,054.82

法定代表人:张殿华 主管会计工作负责人:王班 会计机构负责人:荣成

母公司所有者权益变动表

2012年1—12月

单位:元 币种:人民币

项目	本期金额							
	实收资本(或股本)	资本公积	减:库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	178,138,918.00	203,146,314.53			18,749,780.63		51,283,481.69	451,318,494.85
加:会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年初余额	178,138,918.00	203,146,314.53			18,749,780.63		51,283,481.69	451,318,494.85
三、本期增减变动金					63,269.28		15,346,306.58	15,409,575.86

额（减少以“-”号填列）								
（一）净利润							15,409,575.86	15,409,575.86
（二）其他综合收益								
上述（一）和（二）小计							15,409,575.86	15,409,575.86
（三）所有者投入和减少资本								
1. 所有者投入资本								
2. 股份支付计入所有者权益的金额								
3. 其他								
（四）利润分配					63,269.28		-63,269.28	
1. 提取盈余公积					63,269.28		-63,269.28	
2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者（或股东）的分配								
4. 其他								
（五）所有者权益内部结转								
1. 资本公积转增资本（或股本）								
2. 盈余公积转增资本（或股本）								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他								
（六）专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
（七）其他								
四、本期期末余额	178,138,918.00	203,146,314.53			18,813,049.91		66,629,788.27	466,728,070.71

单位:元 币种:人民币

项目	上年同期金额							
	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	178,138,918.00	203,146,314.53			18,749,780.63		50,802,406.55	450,837,419.71
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年初余额	178,138,918.00	203,146,314.53			18,749,780.63		50,802,406.55	450,837,419.71
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）							481,075.14	481,075.14
（一）净利润							481,075.14	481,075.14
（二）其他综合收益								
上述（一）和（二）小计							481,075.14	481,075.14
（三）所有者投入和减少资本								
1. 所有者投入资本								
2. 股份支付计入所有者权益的金额								
3. 其他								
（四）利润分配								
1. 提取盈余公积								
2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者（或股东）的分配								
4. 其他								

(五) 所有者权益内部结转								
1. 资本公积转增资本(或股本)								
2. 盈余公积转增资本(或股本)								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他								
(六) 专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
(七) 其他								
四、本期期末余额	178,138,918.00	203,146,314.53			18,749,780.63		51,283,481.69	451,318,494.85

法定代表人：张殿华 主管会计工作负责人：王班 会计机构负责人：荣成

### 三、公司基本情况

#### (一) 公司历史沿革

沈阳商业城股份有限公司（以下简称“本公司”或“公司”）是由沈阳商业城（集团）【2009年8月26日更名为沈阳商业城（集团）有限公司，以下简称沈阳商业城（集团）】作为主发起人，联合沈阳市联营公司、沈阳储运集团公司、沈阳铁西商业大厦、沈阳化工原料总公司发起设立的股份有限公司，经沈阳市人民政府[1999]68号文件批准，于1999年7月正式设立。企业法人营业执照注册号为：210100000084939。公司注册地址：沈阳市沈河区中街路212号。法定代表人：张殿华。2000年12月，经中国证监会[2000]164号文件核准，在上海证券交易所采用上网定价发行方式向社会公开发行人民币普通股股票4500万股，股票代码：600306。发行后，公司的注册资本为13703万元。2001年10月26日经临时股东大会通过资本公积转增股本方案，转增后公司注册资本为17814万元。截至2012年12月31日，本公司累计发行股本总数17,814万股，公司注册资本为17,814万元。

2007年度深圳市琪创能贸易有限公司通过竞拍取得公司原控股股东沈阳商业城(集团)持有的20,300,000限售流通股，占公司总股本的11.40%，并在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司完成股权过户手续。

2008年度，深圳市琪创能贸易有限公司购买无限售流通股5,359,477股，累计持有公司25,659,477股，占公司总股本的14.40%，成为公司第一大股东。原第一大股东沈阳商业城（集团）持有本公司25,068,010股，占总股本的14.07%，成为第二大股东。

2009年度沈阳商业城(集团)整体改制，由深圳市琪创能贸易有限公司取得沈阳商业城(集团)100%股权。

2010年3月7日，深圳市琪创能贸易有限公司与沈阳中兴商业集团有限公司签署《偿还对价协议书》，同意向沈阳中兴商业集团有限公司按比例偿还相应股份3,368,813股。已于2010年3月12日在上海证券登记公司办理了偿还对价手续。截至2010年12月31日止，深圳市琪创能贸易有限公司直接及间接合计持有公司43,198,604股，其中直接持有股权22,290,664股，间接持有公司股权20,907,940股，占公司总股本24.25%。

#### (二) 行业性质

本公司属商品零售行业。

#### (三) 经营范围

许可经营项目：预包装食品兼散装食品（含冷藏、冷冻食品）、乳制品（含婴幼儿配方乳粉）批发兼零售，酒类零售；烟草零售；图书、报刊零售；音像制品零售；

一般经营项目：服装、鞋帽、针纺织品、化妆品、箱包皮具、钟表眼镜、金银珠宝及饰品、家居用品、五金电料、家电、音像器材、手机、数码产品、通讯器材、照相器材、儿童玩具、家具、花卉、办公用品、日用百货、体育用品、运动器材、工艺美术品（不含文物）、纪念品、宠物用品、宠物食品销售、初级农产品（含蔬菜）、水产品销售，滑冰场管理服务，房屋、场地租赁，仓储（不含化学危险品），制作、代理、发布国内外各类广告，一类和二类医疗器械销售（法律法规禁止及应经审批而未获批准的项目除外）。

#### (四) 公司基本架构

本公司最高权力机构是股东大会,实行董事会领导下的总经理负责制。根据业务发展需要，设立总裁办公室、人力资源部、招商部、财务管理部、审计监察部、物业管理部、营销策划部、现场管理部、计算机中

心和安全保卫部等职能部门。

#### 四、 公司主要会计政策、会计估计和前期差错：

##### (一) 财务报表的编制基础：

公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部于 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则--基本准则》和 38 项具体会计准则、其后颁布的企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定(以下合称"企业会计准则")、中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号--财务报告的一般规定》(2010 年修订)进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。

##### (二) 遵循企业会计准则的声明：

本公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了公司的财务状况、经营成果、股东权益变动和现金流量等有关信息。

##### (三) 会计期间：

自公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止为一个会计年度。

##### (四) 记账本位币：

本公司的记账本位币为人民币。

##### (五) 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

###### 1、 同一控制下的企业合并

对于同一控制下的企业合并，合并方在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日在被合并方的账面价值计量。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

被合并各方采用的会计政策与本公司不一致的，本公司在合并日按照本公司会计政策进行调整，在此基础上按照企业会计准则规定确认。

###### 2、 非同一控制下的企业合并

对于非同一控制下的企业合并，合并成本为购买方在购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。

通过多次交换交易分步实现的非同一控制下企业合并，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

(1) 在个别财务报表中，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，在处置该项投资时将与其相关的其他综合收益（例如，可供出售金融资产公允价值变动计入资本公积的部分，下同）转入当期投资收益。

(2) 在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，与其相关的其他综合收益转为购买日所属当期投资收益。

购买方为进行企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益；购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

购买方对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉。购买方对合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，经复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。

##### (六) 合并财务报表的编制方法：

本公司合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，所有子公司均纳入合并财务报表。

所有纳入合并财务报表合并范围的子公司所采用的会计政策、会计期间与本公司一致，如子公司采用的会计政策、会计期间与本公司不一致的，在编制合并财务报表时，按本公司的会计政策、会计期间进行必要的调整。

合并财务报表以本公司及子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，按照权益法调整对子公司的长期股权投资后，由本公司编制。

合并财务报表时抵销本公司与各子公司、各子公司相互之间发生的内部交易对合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表、合并所有者权益变动表的影响。

子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额的，其余额仍应当冲减少数股东权益。

在报告期内，若因同一控制下企业合并增加子公司的，则调整合并资产负债表的期初数；将子公司合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；将子公司合并当期期初至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。

在报告期内，若因非同一控制下企业合并增加子公司的，则不调整合并资产负债表期初数；将子公司自购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司自购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。

在报告期内，本公司处置子公司，则该子公司期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。

企业因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权的，在合并财务报表中，对于剩余股权，应当按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，应当在丧失控制权时转为当期投资收益。

#### (七) 现金及现金等价物的确定标准：

在编制现金流量表时，将本公司库存现金以及可以随时用于支付的存款确认为现金。将同时具备期限短（一般从购买日起，三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知现金、价值变动风险很小四个条件的投资，确定为现金等价物。

#### (八) 外币业务和外币报表折算：

##### 1、 外币业务

外币业务采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率折合成人民币记账。

外币货币性项目余额按资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理外，均计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其记账本位币金额。以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，由此产生的汇兑差额计入当期损益或资本公积。

##### 2、 外币财务报表的折算

资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。按照上述折算产生的外币财务报表折算差额，在资产负债表所有者权益项目下单独列示。

处置境外经营时，将资产负债表中所有者权益项目下列示的、与该境外经营相关的外币财务报表折算差额，自所有者权益项目转入处置当期损益；部分处置境外经营的，按处置的比例计算处置部分的外币财务报表折算差额，转入处置当期损益。

#### (九) 金融工具：

金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。

##### 1、 金融工具的分类

管理层按照取得持有金融资产和承担金融负债的目的，将其划分为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，包括交易性金融资产或金融负债（和直接指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债）；持有至到期投资；应收款项；可供出售金融资产；其他金融负债等。

## 2、金融工具的确认依据和计量方法

### （1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（金融负债）

取得时以公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）作为初始确认金额，相关的交易费用计入当期损益。

持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益，期末将公允价值变动计入当期损益。

处置时，其公允价值与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允价值变动损益。

### （2）持有至到期投资

取得时按公允价值（扣除已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。

持有期间按照摊余成本和实际利率计算确认利息收入，计入投资收益。实际利率在取得时确定，在该预期存续期间或适用的更短期间内保持不变。

处置时，将所取得价款与该投资账面价值之间的差额计入投资收益。

### （3）应收款项

公司对外销售商品或提供劳务形成的应收债权，以及公司持有的其他企业的不包括在活跃市场上有报价的债务工具的债权，包括应收账款、其他应收款、应收票据、预付账款、长期应收款等，以向购货方应收的合同或协议价款作为初始确认金额；具有融资性质的，按其现值进行初始确认。

收回或处置时，将取得的价款与该应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

### （4）可供出售金融资产

取得时按公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。

持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益。期末以公允价值计量且将公允价值变动计入资本公积（其他资本公积）。

处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额，计入投资损益；同时，将原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额对应处置部分的金额转出，计入投资损益。

### （5）其他金融负债

按其公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。采用摊余成本进行后续计量。

## 3、金融资产转移的确认依据和计量方法

公司发生金融资产转移时，如已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方，则终止确认该金融资产；如保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则不终止确认该金融资产。

在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时，采用实质重于形式的原则。公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

### （1）所转移金融资产的账面价值；

（2）因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：

### （1）终止确认部分的账面价值；

（2）终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认该金融资产，所收到的对价确认为一项金融负债。

## 4、金融负债终止确认条件

金融负债的的现时义务全部或部分已经解除的，则终止确认该金融负债或其一部分；本公司若与债权人签定协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，则终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

对现存金融负债全部或部分合同条款作出实质性修改的，则终止确认现存金融负债或其一部分，同时将修改条款后的金融负债确认为一项新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认时，终止确认的金融负债账面价值与支付对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

本公司若回购部分金融负债的，在回购日按照继续确认部分与终止确认部分的相对公允价值，将该金融负债整体的账面价值进行分配。分配给终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

5、 金融资产和金融负债公允价值的确定方法

本公司采用公允价值计量的金融资产和金融负债存在活跃市场的金融资产或金融负债，以活跃市场的报价确定其公允价值；不存在活跃市场的金融资产或金融负债，采用估值技术（包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具的当前公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等）确定其公允价值；初始取得或源生的金融资产或承担的金融负债，以市场交易价格作为确定其公允价值的基础。

6、 金融资产（不含应收款项）减值准备计提

资产负债表日对以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以外的金融资产的账面价值进行检查，如有客观证据表明该金融资产发生减值的，计提减值准备。

(1) 可供出售金融资产的减值准备：

期末如果可供出售金融资产的公允价值发生较大幅度下降，或在综合考虑各种相关因素后，预期这种下降趋势属于非暂时性的，就认定其已发生减值，将原直接计入所有者权益的公允价值下降形成的累计损失一并转出，确认减值损失。

(2) 持有至到期投资的减值准备：

对于持有至到期投资，有客观证据表明其发生了减值的，根据其账面价值与预计未来现金流量现值之间差额计算确认减值损失；计提后如有证据表明其价值已恢复，原确认的减值损失可予以转回，记入当期损益，但该转回的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。

(十) 应收款项：

1、 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项：

单项金额重大的判断依据或金额标准	单项金额重大的具体标准为：金额在 300 万元以上。
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	单独进行减值测试，按预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备，计入当期损益。单独测试未发生减值的应收款项，将其归入相应组合计提坏账准备。

2、 按组合计提坏账准备应收款项：

确定组合的依据：	
组合名称	依据
内部单位组合	对于应收合并报表范围内单位的应收款项
信用风险特征组合	对于单项金额非重大以及单项金额重大但经减值测试未发生减值的非内部单位应收款项
按组合计提坏账准备的计提方法：	
组合名称	计提方法
内部单位组合	其他方法
信用风险特征组合	账龄分析法

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的：

账龄	应收账款计提比例说明	其他应收款计提比例说明
1—2 年	10%	10%
2—3 年	20%	20%
3—4 年	30%	30%
4—5 年	40%	40%
5 年以上	50%	50%

组合中，采用其他方法计提坏账准备的：

组合名称	方法说明
内部单位组合	按照个别认定法计提坏账准备

### 3、 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款：

单项计提坏账准备的理由	对于金额小于 300 万元应收款项，经确认按照信用风险特征组合计提的坏账准备后的账面价值大于预计未来现金流量现值的
坏账准备的计提方法	按预计未来现金流量现值低于其账面余额的差额计提坏账准备。

## (十一) 存货：

### 1、 存货的分类

存货是指本公司在日常活动中持有以备出售的商品、在经营过程中耗用的材料和物料等。主要包括库存材料、库存商品、低值易耗品、开发成本（包括开发产品）等。

### 2、 发出存货的计价方法

先进先出法

存货在取得时，按成本进行初始计量，包括采购成本、加工成本和其他成本。存货（不含低值易耗品）发出时按先进先出法计价。

### 3、 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

期末对存货进行全面清查后，按存货的成本与可变现净值孰低提取或调整存货跌价准备。库存商品和用于出售的材料等直接用于出售的商品存货，在正常生产经营过程中，以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，其可变现净值以合同价格为基础计算，若持有存货的数量多于销售合同订购数量的，超出部分的存货的可变现净值以一般销售价格为基础计算。

期末按照单个存货项目计提存货跌价准备；但对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备；与在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，则合并计提存货跌价准备。

以前减记存货价值的影响因素已经消失的，减记的金额予以恢复，并在原已计提的存货跌价准备金额内转回，转回的金额计入当期损益。

### 4、 存货的盘存制度

永续盘存制

### 5、 低值易耗品和包装物的摊销方法

#### (1) 低值易耗品

一次摊销法

(1) 低值易耗品：公司低值易耗品（不包括酒店）采用一次转销法，酒店用低值易耗品采用分期摊销法。

(2) 其他材料采用一次转销法。

## (2) 包装物

一次摊销法

## (十二) 长期股权投资：

### 1、 投资成本确定

#### (1) 企业合并形成的长期股权投资

同一控制下的企业合并：公司以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式以及以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付合并对价之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并发生的各项直接相关费用，包括为进行合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费用等，于发生时计入当期损益。被合并方存在合并财务报表，则以合并日被合并方合并财务报表所有者权益为基础确定长期股权投资的初始投资成本。

非同一控制下的企业合并：合并成本为购买日购买方为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值，本公司为进行企业合并而发生的各项直接相关费用，包括为进行企业合并而支付的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用于发生时计入当期损益，作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

企业通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并的，应当区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

在个别财务报表中，应当以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本，购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，应当在处置该项投资时将与其相关的其他综合收益(例如，可供出售金融资产公允价值变动计入资本公积的部分，下同)转入当期投资收益。

在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，应当按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益。购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，与其相关的其他综合收益应当转为购买日所属当期投资收益。在合并合同中对可能影响合并成本的未来事项作出约定的，购买日如果估计未来事项很可能发生并且对合并成本的影响金额能够可靠计量的，也计入合并成本。

#### (2) 其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。

以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

投资者投入的长期股权投资，按照投资合同或协议约定的价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或利润）作为初始投资成本，但合同或协议约定价值不公允的除外。

在非货币性资产交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的长期股权投资以换出资产的公允价值为基础确定其初始投资成本，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入长期股权投资的初始投资成本。

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

### 2、 后续计量及损益确认方法

#### (1) 后续计量

公司对子公司的长期股权投资，采用成本法核算，编制合并财务报表时按照权益法进行调整。

对被投资单位不具有共同控制或重大影响，并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，采用成本法核算。

对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小

于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。

被投资单位除净损益以外所有者权益其他变动的处理：对于被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动，在持股比例不变的情况下，公司按照持股比例计算应享有或承担的部分，调整长期股权投资的账面价值，同时增加或减少资本公积（其他资本公积）。在持有投资期间，被投资单位能够提供合并财务报表的，应当以合并财务报表，净利润和其他投资变动为基础进行核算。

#### （2）损益确认

成本法下，除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，公司按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认投资收益。

权益法下，投资企业在确认应享有被投资单位的净利润或净亏损时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认，投资企业与联营企业及合营企业之间发生的内部交易损益按照持股比例计算归属于投资企业的部分，应当予以抵销，在此基础上确认投资损益；在公司确认应分担被投资单位发生的亏损时，按照以下顺序进行处理：首先，冲减长期股权投资的账面价值。其次，长期股权投资的账面价值不足以冲减的，以其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益账面价值为限继续确认投资损失，冲减长期应收项目等的账面价值。最后，经过上述处理，按照投资合同或协议约定企业仍承担额外义务的，按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。

被投资单位以后期间实现盈利的，公司在扣除未确认的亏损分担额后，按与上述相反的顺序处理，减记已确认预计负债的账面余额、恢复其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益及长期股权投资的账面价值，同时确认投资收益。

### 3、 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

按照合同约定对某项经济活动所共有的控制，仅在与该项经济活动相关的重要财务和经营决策需要分享控制权的投资方一致同意时存在，则视为与其他方对被投资单位实施共同控制；对一个企业的财务和经营决策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定，则视为投资企业能够对被投资单位施加重大影响。

### 4、 减值测试方法及减值准备计提方法

资产负债表日，若因市价持续下跌或被投资单位经营状况恶化等原因使长期股权投资存在减值迹象时，根据单项长期股权投资的公允价值减去处置费用后的净额与长期股权投资预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定长期股权投资的可收回金额。长期股权投资的可收回金额低于账面价值时，将资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

重大影响以下的、在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，其减值损失是根据其账面价值与按类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额进行确定。

除因企业合并形成的商誉以外的存在减值迹象的其他长期股权投资，如果可收回金额的计量结果表明，该长期股权投资的可收回金额低于其账面价值的，将差额确认为减值损失。

采用成本法核算的长期股权投资，因被投资单位宣告分派现金股利或利润确认投资收益后，考虑长期股权投资是否发生减值。

长期股权投资减值损失一经确认，不再转回。

### （十三）投资性房地产：

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产，包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物。

本公司的投资性房地产按其成本作为入账价值，外购投资性房地产的成本包括购买价款、相关税费和可直接归属于该资产的其他支出；自行建造投资性房地产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。

本公司对投资性房地产采用成本模式进行后续计量，按其预计使用寿命及净残值率对建筑物和土地使用权计提折旧或摊销。投资性房地产的预计使用寿命、净残值率及年折旧（摊销）率与固定资产（无形资产）相同。

投资性房地产的用途改变为自用时，自改变之日起，本公司将该投资性房地产转换为固定资产或无形资产。自用房地产的用途改变为赚取租金或资本增值时，自改变之日起，本公司将固定资产或无形资产转换为投资性房地产。发生转换时，以转换前的账面价值作为转换后的入账价值。

公司对存在减值迹象的，估计其可收回金额，可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。

投资性房地产减值损失一经确认，不再转回。

当投资性房地产被处置，或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

#### (十四) 固定资产：

##### 1、 固定资产确认条件、计价和折旧方法：

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用年限超过一年，单位价值较高的有形资产。

固定资产以取得时的实际成本入账，并从其达到预定可使用状态的次月起，采用直线法(年限平均法)提取折旧。

##### 2、 各类固定资产的折旧方法：

类别	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	20-45	0-5	4.75-2.11
机器设备	4-18	5	23.75-5.28
电子设备	3-10	5	31.67-9.5
运输设备	8-14	5	11.88-6.78

##### 3、 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

公司在每期末判断固定资产是否存在可能发生减值的迹象。

固定资产存在减值迹象的，估计其可收回金额。可收回金额根据固定资产的公允价值减去处置费用后的净额与固定资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当固定资产的可收回金额低于其账面价值的，将固定资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为固定资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的固定资产减值准备。

固定资产减值损失确认后，减值固定资产的折旧在未来期间作相应调整，以使该固定资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的固定资产账面价值（扣除预计净残值）。

固定资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

有迹象表明一项固定资产可能发生减值的，企业以单项固定资产为基础估计其可收回金额。企业难以对单项固定资产的可收回金额进行估计的，以该固定资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

##### 4、 融资租入固定资产的认定依据、计价方法

当本公司租入的固定资产符合下列一项或数项标准时，确认为融资租入固定资产：

- (1) 在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给本公司。
- (2) 本公司有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁资产的公允价值，因而在租赁开始日就可以合理确定本公司将会行使这种选择权。
- (3) 即使资产的所有权不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分。
- (4) 本公司在租赁开始日的最低租赁付款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值。
- (5) 租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有本公司才能使用。

融资租赁租入的固定资产，按租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额的现值两者中较低者，作为入账价值。最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。在租赁谈判和签订租赁合同过程中发生的，可归属于租赁项目的手续费、律师费、差旅费、印花税等初始直接费用，计入租入资

产价值。未确认融资费用在租赁期内各个期间采用实际利率法进行分摊。

本公司采用与自有固定资产相一致的折旧政策计提融资租入固定资产折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产使用寿命两者中较短的期间内计提折旧。

## 5、其他说明

固定资产在同时满足下列条件时予以确认：

- (1) 与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；
- (2) 该固定资产的成本能够可靠地计量。

除已提足折旧仍继续使用的固定资产之外，固定资产折旧采用年限平均法分类计提，根据固定资产类别、预计使用寿命和预计净残值率确定折旧率。

融资租赁方式租入的固定资产，能合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产尚可使用年限内计提折旧；无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期间内计提折旧。

利用专项储备支出形成的固定资产，按照形成固定资产的成本冲减专项储备，并确认相同金额的累计折旧。该固定资产在以后期间不再计提折旧。

本公司根据固定资产的性质和使用情况，确定固定资产的使用寿命和预计净残值。并在年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整。

本公司固定资产按成本进行初始计量。其中，外购的固定资产的成本包括买价、进口关税等相关税费，以及为使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可直接归属于该资产的其他支出。自行建造固定资产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。投资者投入的固定资产，按投资合同或协议约定的价值作为入账价值，但合同或协议约定价值不公允的按公允价值入账。购买固定资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，固定资产的成本以购买价款的现值为基础确定。实际支付的价款与购买价款的现值之间的差额，除应予资本化的以外，在信用期间内计入当期损益。

当固定资产被处置、或者预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

## (十五) 在建工程：

### 1、在建工程的类别

本公司自行建造的在建工程按实际成本计价，实际成本由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成，包括工程用物资成本、人工成本、交纳的相关税费、应予资本化的借款费用以及应分摊的间接费用等。本公司的在建工程以项目分类核算。

### 2、在建工程结转为固定资产的标准和时点

在建工程项目按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的全部支出，作为固定资产的入账价值。所建造的固定资产在建工程已达到预定可使用状态，但尚未办理竣工决算的，自达到预定可使用状态之日起，根据工程预算、造价或者工程实际成本等，按估计的价值转入固定资产，并按本公司固定资产折旧政策计提固定资产的折旧，待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不调整原已计提的折旧额。

### 3、在建工程的减值测试方法、减值准备计提方法

公司在每期末判断在建工程是否存在可能发生减值的迹象。

在建工程存在减值迹象的，估计其可收回金额。可收回金额根据在建工程的公允价值减去处置费用后的净额与在建工程预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当在建工程的可收回金额低于其账面价值的，将在建工程的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为在建工程减值损失，计入当期损益，同时计提相应的在建工程减值准备。

在建工程的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

有迹象表明一项在建工程可能发生减值的，企业以单项在建工程为基础估计其可收回金额。企业难以对单

项在建工程的可收回金额进行估计的，以该在建工程所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

## (十六) 借款费用:

### 1、 借款费用资本化的确认原则

公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

(1) 资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；

(2) 借款费用已经发生；

(3) 为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

### 2、 借款费用资本化期间

资本化期间，指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间，借款费用暂停资本化的期间不包括在内。

当购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。

当购建或者生产符合资本化条件的资产中部分项目分别完工且可单独使用时，该部分资产借款费用停止资本化。

购建或者生产的资产的各部分分别完工，但必须等到整体完工后才可使用或可对外销售的，在该资产整体完工时停止借款费用资本化。

### 3、 暂停资本化期间

符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生的非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，则借款费用暂停资本化；该项中断如是所购建或生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态必要的程序，则借款费用继续资本化。在中断期间发生的借款费用确认为当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始后借款费用继续资本化。

### 4、 借款费用资本化金额的计算方法

专门借款的利息费用（扣除尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或者进行暂时性投资取得的投资收益）及其辅助费用在所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态前，予以资本化。

根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数，按每月月末平均乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

借款存在折价或者溢价的，按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或者溢价金额，调整每期利息金额。

## (十七) 无形资产:

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产，包括：土地使用权、商标权和软件等。

### 1、 无形资产的计价方法

(1) 公司取得无形资产时按成本进行初始计量；

外购无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。

债务重组取得债务人用以抵债的无形资产，以该无形资产的公允价值为基础确定其入账价值，并将重组债务的账面价值与该用以抵债的无形资产公允价值之间的差额，计入当期损益。

在非货币性资产交换具备商业实质且换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的无形资产以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值，除非有确凿证据表明换入资产的公

允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入无形资产的成本，不确认损益。

以同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按被合并方的账面价值确定其入账价值；以非同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按公允价值确定其入账价值。

内部自行开发的无形资产，其成本包括：开发该无形资产时耗用的材料、劳务成本、注册费、在开发过程中使用的其他专利权和特许权的摊销以及满足资本化条件的利息费用，以及为使该无形资产达到预定用途前所发生的其他直接费用。

**(2) 后续计量**

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

对于使用寿命有限的无形资产，在为企业带来经济利益的期限内按直线法摊销；无法预见无形资产为企业带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产，不予摊销。

**2、 使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况：**

项 目	预计使用寿命	依 据
土地使用权	法定权属年限	土地使用证
其他使用权	5 年	

每期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。  
经复核，本期期末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

**3、 使用寿命不确定的无形资产的判断依据：**

每期末，对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核。  
经复核，该类无形资产的使用寿命仍为不确定。

**4、 无形资产减值准备的计提**

对于使用寿命确定的无形资产，如有明显减值迹象的，期末进行减值测试。

对于使用寿命不确定的无形资产，每期末进行减值测试。

对无形资产进行减值测试，估计其可收回金额。可收回金额根据无形资产的公允价值减去处置费用后的净额与无形资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当无形资产的可收回金额低于其账面价值的，将无形资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为无形资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的无形资产减值准备。

无形资产减值损失确认后，减值无形资产的折耗或者摊销费用在未来期间作相应调整，以使该无形资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的无形资产账面价值（扣除预计净残值）。

无形资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

有迹象表明一项无形资产可能发生减值的，公司以单项无形资产为基础估计其可收回金额。公司难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该无形资产所属的资产组为基础确定无形资产组的可收回金额。

**(十八) 长期待摊费用：**

**1、 摊销方法**

长期待摊费用在受益期内平均摊销

**2、 摊销年限**

类别	摊销年限	备注
经营租入固定资产改良支出	5 年	
房屋租赁支出	受益期限	

**(十九) 附回购条件的资产转让：**

公司销售产品或转让其他资产时，与购买方签订了所销售的产品或转让资产回购协议，根据协议条款判断

销售商品是否满足收入确认条件。如售后回购属于融资交易，则在交付产品或资产时，本公司不确认销售收入。回购价款大于销售价款的差额，在回购期间按期计提利息，计入财务费用。

## (二十) 预计负债：

### 1、 预计负债的确认标准

与或有事项相关的义务同时满足下列条件时，本公司确认为预计负债：

该义务是本公司承担的现时义务；

履行该义务很可能导致经济利益流出本公司；

该义务的金额能够可靠地计量。

### 2、 预计负债的计量方法

本公司预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。

本公司在确定最佳估计数时，综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。对于货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。

最佳估计数分别以下情况处理：

所需支出存在一个连续范围（或区间），且该范围内各种结果发生的可能性相同的，则最佳估计数按照该范围的中间值即上下限金额的平均数确定。

所需支出不存在一个连续范围（或区间），或虽然存在一个连续范围但该范围内各种结果发生的可能性不相同的，如或有事项涉及单个项目的，则最佳估计数按照最可能发生金额确定；如或有事项涉及多个项目的，则最佳估计数按各种可能结果及相关概率计算确定。

本公司清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的，补偿金额在基本确定能够收到时，作为资产单独确认，确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

## (二十一) 收入：

### 1、 销售商品收入确认时间的具体判断标准

公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方；公司既没有保留与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；收入的金额能够可靠地计量；相关的经济利益很可能流入企业；相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认商品销售收入实现。

### 2、 确认让渡资产使用权收入的依据

与交易相关的经济利益很可能流入企业，收入的金额能够可靠地计量时。分别下列情况确定让渡资产使用权收入金额：

(1) 利息收入金额，按照他人使用本企业货币资金的时间和实际利率计算确定。

(2) 使用费收入金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

### 3、 按完工百分比法确认提供劳务的收入和建造合同收入时，确定合同完工进度的依据和方法

在资产负债表日提供劳务交易的结果能够可靠估计的，采用完工百分比法确认提供劳务收入。提供劳务交易的完工进度，依据已经发生的成本占估计总成本的比例确定。

按照已收或应收的合同或协议价款确定提供劳务收入总额，但已收或应收的合同或协议价款不公允的除外。资产负债表日按照提供劳务收入总额乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认提供劳务收入后的金额，确认当期提供劳务收入；同时，按照提供劳务估计总成本乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认劳务成本后的金额，结转当期劳务成本。

在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的，分别下列情况处理：

(1) 已经发生的劳务成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本。

(2) 已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿的，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认提供劳务收入。

本公司与其他企业签订的合同或协议包括销售商品和提供劳务时，销售商品部分和提供劳务部分能够区分且能够单独计量的，将销售商品的部分作为销售商品处理，将提供劳务的部分作为提供劳务处理。销售商品部分和提供劳务部分不能够区分，或虽能区分但不能够单独计量的，将销售商品部分和提供劳务部分全部作

为销售商品处理。

#### 4、 顾客奖励积分的处理方法

(1) 在销售产品或提供劳务的同时，将销售取得的货款或应收货款在本次商品销售或劳务提供产生的收入与奖励积分的公允价值之间进行分配，将取得的货款或应收货款扣除奖励积分公允价值的一部分确认为收入，奖励积分的公允价值确认为递延收益。

(2) 获得奖励积分的顾客满足条件时有权取得公司的商品或服务，在顾客兑换奖励积分时，公司将原计入递延收益的与所兑换积分相关的部分确认为收入，确认为收入的金额应当以被兑换用于换取奖励的积分数额占预期将兑换用于换取奖励的积分总数比例为基础计算确定。

### (二十二) 政府补助：

#### 1、 类型

政府补助，是本公司从政府无偿取得的货币性资产与非货币性资产，但不包括政府作为企业所有者投入的资本。分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

#### 2、 会计处理方法

与购建固定资产、无形资产等长期资产相关的政府补助，确认为递延收益，按照所建造或购买的资产使用年限分期计入营业外收入；

与收益相关的政府补助，用于补偿企业以后期间的相关费用或损失的，取得时确认为递延收益，在确认相关费用的期间计入当期营业外收入；用于补偿企业已发生的相关费用或损失的，取得时直接计入当期营业外收入。

### (二十三) 递延所得税资产/递延所得税负债：

#### 1、 确认递延所得税资产的依据

公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

#### 2、 确认递延所得税负债的依据

公司将当期与以前期间应交未交的应纳税暂时性差异确认为递延所得税负债。但不包括商誉、非企业合并形成的交易且该交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额所形成的暂时性差异。

### (二十四) 经营租赁、融资租赁：

#### 1、 经营租赁会计处理

(1) 公司租入资产所支付的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，计入当期费用。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用。

资产出租方承担了应由公司承担的与租赁相关的费用时，公司将该部分费用从租金总额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分摊，计入当期费用。

(2) 公司出租资产所收取的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，确认为租赁收入。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用；如金额较大的，则予以资本化，在整个租赁期间内按照与租赁收入确认相同的基础分期计入当期收益。

公司承担了应由承租方承担的与租赁相关的费用时，公司将该部分费用从租金收入总额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分配。

#### 2、 融资租赁会计处理

(1) 融资租入资产：公司在承租开始日，将租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认的融资费用。

公司采用实际利率法对未确认的融资费用，在资产租赁期间内摊销，计入财务费用。

(2) 融资租出资产：公司在租赁开始日，将应收融资租赁款，未担保余值之和与其现值的差额确认为未实现融资收益，在将来收到租金的各期间内确认为租赁收入，公司发生的与出租交易相关的初始直接费用，计入应收融资租赁款的初始计量中，并减少租赁期内确认的收益金额。

**(二十五) 主要会计政策、会计估计的变更**

**1、 会计政策变更**

无

**2、 会计估计变更**

无

**(二十六) 前期会计差错更正**

**1、 追溯重述法**

无

**2、 未来适用法**

无

**(二十七) 其他主要会计政策、会计估计和财务报表编制方法**

**商誉**

商誉为非同一控制下企业合并成本超过应享有的被投资单位或被购买方可辨认净资产于取得日或购买日的公允价值份额的差额。

与子公司有关的商誉在合并财务报表上单独列示，与联营企业和合营企业有关的商誉，包含在长期股权投资的账面价值中。

在财务报表中单独列示的商誉至少在每年年终进行减值测试。减值测试时，商誉的账面价值依据相关的资产组或者资产组组合能够从企业合并的协同效应中受益的情况分摊至受益的资产组或资产组组合。

**五、 税项：**

**(一) 主要税种及税率**

税种	计税依据	税率
增值税	销售货物、应税劳务收入和应税服务收入	17%、13%
消费税	应纳税销售额	5%
营业税	应纳税营业额	5%
城市维护建设税	实缴流转税税额	7%
企业所得税	应纳税所得额	25%

**(二) 税收优惠及批文**

本报告期公司不存在需要披露的税收优惠。

**(三) 其他说明**

**房产税**

房产税按照房产原值的 70% 为纳税基准，税率为 1.2%，或以租金收入为纳税基准，税率为 12%。

**个人所得税**

员工个人所得税由本公司代扣代缴。

**六、 企业合并及合并财务报表**

**(一) 子公司情况**

**1、 通过设立或投资等方式取得的子公司**

单位:元 币种:人民币

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际出资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
沈阳铁西百货大楼有限公司	控股子公司	沈阳	零售	57,120,000	许可经营项目:卷烟销售;一般经营项目:国内一般商业贸易(国家专营专卖商品需有关部门审批后经营;初级农产品、家电销售;房屋租赁。	57,022,900		99.82	99.82	是	385,807.80		
辽宁国联家电有限公司	控股子公司	沈阳	批发	10,500,000	国内一般商业贸易(国家专营、专控商品需持证经营)。	7,000,000		66.67	66.67	是	888,229.01		
辽宁物流有限公司	控股子公司	沈阳	零售	78,000,000	国内一般商业贸易(国家专营、专控商品需持证经营);仓储(不含化学危险品))	48,011,700		51.22	51.22	是	30,866,993.40	6,847.74	
沈阳商业城苏家屯	全资子公司	沈阳	零售	500,000	预包装食品、散装食品、酒、卷烟、雪茄烟零售;现场制售、针纺织品、服装、鞋帽、	500,000	-2,090,567.76	100	100	是			

超市有限公司					家居用品、自用品、文化用品、体育用品及器材、金银珠宝首饰、工艺美术品、照相器材、五金交电、家具、室内装潢材料、花卉、通讯设备及相关产品销售、柜台场地租赁、展示展览服务。								
沈阳商友软件系统有限公司	控股子公司	沈阳	服务	2,000,000	计算机软件开发、技术咨询、技术服务、计算机系统维护, 计算机软硬件及外部设备、办公设备、打印机、通讯器材批发、零售。	1,020,000		51	51	是		1,012,434.32	

2、同一控制下企业合并取得的子公司

单位:元 币种:人民币

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际出资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
沈阳安置业经营有限公司	全资子公司	沈阳	房地产	133,000,000	房地产开发、商品房销售	133,000,000		100	100	是			

沈阳立诚管理有限公司	控股子公司的控股子公司	沈阳	服务业	25,000,000	企业资产(酒店)经营;国内一般贸易;有房屋租赁服务	7,750,000		100	100	是			
沈阳商诚物业管理有限公司	控股子公司的控股子公司	沈阳	服务业	500,000	物业管理服务	500,000		100	100	是			
沈阳天伦瑞格酒店有限公司	控股子公司的控股子公司	沈阳	酒店业	10,000,000	许可经营项目:住宿、餐饮、棋牌、健身房;一般经营项目:商务会议服务、汽车租赁、日用百货、服装、珠宝首饰、工艺品销售。	10,000,000		100	100	是			
沈阳商业名城折扣有限公司	控股子公司的控股子公司	沈阳	商业	30,000,000	许可经营项目:无;一般经营项目:国内一般贸易	30,000,000		100	100	是			

					易(法律、行政法规禁止及取审而未获准项除自和理类品技的出但家定司营禁进口商和术外,房屋、地场租赁,黄金、革皮销售。								
--	--	--	--	--	-----------------------------------------------------------	--	--	--	--	--	--	--	--

3、 非同一控制下企业合并取得的子公司

单位:元 币种:人民币

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际出资额	实质上构成对子公司净投资	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子



(一) 货币资金

单位：元

项目	期末数		期初数	
	人民币金额	外币金额	折算率	人民币金额
现金：	3,554,580.68	/	/	853,460.89
人民币	3,554,580.68	/	/	847,876.92
英镑		575.00	9.7116	5,583.97
银行存款：	315,550,919.94	/	/	187,568,109.93
人民币	315,550,919.94	/	/	187,111,426.55
欧元		55,945.75	8.1625	456,657.17
美元		4.15	6.3009	26.21
其他货币资金：	355,862,213.75	/	/	184,119,978.88
人民币	355,862,213.75	/	/	184,119,978.88
合计	674,967,714.37	/	/	372,541,549.70

截至 2012 年 12 月 31 日止，银行存款中受限制的货币资金明细如下：

项 目	期末余额	期初余额
银行承兑汇票保证金	355,862,213.75	184,053,780.00
合 计	355,862,213.75	184,053,780.00

(二) 应收账款：

1、 应收账款按种类披露：

单位：元 币种：人民币

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
按组合计提坏账准备的应收账款：								
账龄分析法组合	19,460,994.67	100.00	51,420.83	0.26	7,828,219.34	100.00	35,346.24	0.45
组合小计	19,460,994.67	100.00	51,420.83	0.26	7,828,219.34	100.00	35,346.24	0.45
合计	19,460,994.67	/	51,420.83	/	7,828,219.34	/	35,346.24	/

1、本报告期不存在前期已全额计提坏账准备，或计提减值准备的金额较大，但在本期又全额收回或转回，或在本期收回或转回比例较大的应收账款情况。

2、本期不存在通过重组等其他方式收回应收账款的金额、重组前累计已计提的坏账准备。

3、本报告期不存在实际核销的应收账款情况

4、期末应收账款中无持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位欠款。

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

单位：元 币种：人民币

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内小计	19,229,556.32	98.81		7,757,526.87	99.10	

1 至 2 年	160,745.88	0.83	16,074.59			
5 年以上	70,692.47	0.36	35,346.24	70,692.47	0.90	35,346.24
合计	19,460,994.67	100	51,420.83	7,828,219.34	100	35,346.24

2、本报告期应收账款中持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位情况

本报告期应收账款中无持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的欠款。

3、应收账款金额前五名单位情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例(%)
沈阳亚欧工贸集团有限公司	非关联单位	14,436,419.31	1 年以内	74.18
沃尔玛(中国)投资有限公司	非关联单位	746,337.22	1 年以内	3.84
大商集团沈阳新玛特购物休闲广场有限公司	非关联单位	125,400.13	1 年以内	0.64
沈阳于洪乐购生活购物有限公司	非关联单位	108,538.20	1 年以内	0.56
沈阳乐购超市有限公司	非关联单位	81,377.67	1 年以内	0.41
合计	/	15,498,072.53	/	79.63

(三) 其他应收款：

1、其他应收款按种类披露：

单位：元 币种：人民币

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
按组合计提坏账准备的其他应收账款：								
账龄分析法组合	56,476,112.66	100	2,521,889.96	4.47	234,617,024.79	100	2,826,298.12	1.20
组合小计	56,476,112.66	100	2,521,889.96	4.47	234,617,024.79	100	2,826,298.12	1.20
合计	56,476,112.66	/	2,521,889.96	/	234,617,024.79	/	2,826,298.12	/

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收账款：

单位：元 币种：人民币

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1 年以内小计	48,713,669.35	86.25		225,164,004.34	95.98	
1 至 2 年	3,060,686.13	5.42	306,068.61	2,825,159.91	1.20	282,515.99

2 至 3 年	146,637.48	0.26	29,327.50	1,364,130.38	0.58	272,826.08
3 至 4 年	216,099.32	0.38	64,829.80	913,573.17	0.39	274,071.95
4 至 5 年	478,461.37	0.85	191,384.55	1,781,943.96	0.76	712,777.58
5 年以上	3,860,559.01	6.84	1,930,279.50	2,568,213.03	1.09	1,284,106.52
合计	56,476,112.66	100	2,521,889.96	234,617,024.79	100	2,826,298.12

## 2、 本报告期其他应收款中持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位情况

本报告期其他应收账款中无持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的欠款。

## 3、 其他应收款金额前五名单位情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款总额的比例(%)
沈阳亚欧工贸集团有限公司	非关联单位	18,402,150.48	1 年以内	32.58
应收家电下乡项目垫付资金	非关联单位	6,623,233.24	1 年以内	11.73
哈尔滨祥鹤贸易有限责任公司	非关联单位	3,000,000.00	1 年以内	5.31
沈阳福麒麟饰品有限公司	非关联单位	3,000,000.00	1 年以内	5.31
伊人明星会(北京)商贸有限公司	非关联单位	1,295,345.98	5 年以内	2.29
合计	/	32,320,729.70	/	57.22

## (四) 预付款项：

### 1、 预付款项按账龄列示

单位：元 币种：人民币

账龄	期末数		期初数	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内	84,342,675.26	100	100,843,155.48	99.97
1 至 2 年			17,305.48	0.02
2 至 3 年			7,810.38	0.01
合计	84,342,675.26	100	100,868,271.34	100

### 2、 预付款项金额前五名单位情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	时间	未结算原因
沈阳萃华金银珠宝股份有限公司	非关联单位	13,436,064.04	1 年以内	预付货款
沈阳中暄对外贸易有限公司	非关联单位	5,000,000.00	1 年以内	预付货款
三星(中国)投资有限公司沈阳分公司	非关联单位	4,441,863.78	1 年以内	预付货款
ASIA FASHION	非关联单位	3,504,640.57	1 年以内	预付货款

&TRADING CO				
青岛海信电器股份有限公司沈阳经营分公司	非关联单位	3,223,046.44	1 年以内	预付货款
合计	/	29,605,614.83	/	/

**3、本报告期预付款项中持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位情况**

本报告期预付账款中无持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的欠款。

**4、预付款项的说明:**

期末不存在账龄超过一年、金额较大的预付款项。

**(五) 存货:**

**1、 存货分类**

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末数			期初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	489,151.39		489,151.39	495,499.35		495,499.35
库存商品	141,465,962.12	215,017.24	141,250,944.88	161,651,797.04	214,724.41	161,437,072.63
开发成本	594,659,924.86		594,659,924.86	460,991,236.11		460,991,236.11
低值易耗品	2,105,196.08		2,105,196.08	4,782,171.52		4,782,171.52
合计	738,720,234.45	215,017.24	738,505,217.21	627,920,704.02	214,724.41	627,705,979.61

**2、 存货跌价准备**

单位: 元 币种: 人民币

存货种类	期初账面余额	本期计提额	本期减少		期末账面余额
			转回	转销	
库存商品	214,724.41	215,017.24		214,724.41	215,017.24
合计	214,724.41	215,017.24		214,724.41	215,017.24

**3、 存货跌价准备情况**

项目	计提存货跌价准备的依据	本期转回存货跌价准备的原因	本期转回金额占该项存货期末余额的比例 (%)
库存商品	可变现净额		

存货期末余额中含有借款费用资本化金额的 16,917,942.16 元。

**(六) 其他流动资产:**

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末数	期初数
已交待抵企业所得税	2,120,587.12	2,236,658.58
合计	2,120,587.12	2,236,658.58

(七) 对合营企业投资和联营企业投资:

单位: 元 币种: 人民币

被投资单位名称	本企业持股比例 (%)	本企业在被投资单位表决权比例 (%)	期末资产总额	期末负债总额	期末净资产总额	本期营业收入总额	本期净利润
一、合营企业							
杭州捷永信息技术有限公司	50.00	50.00	952,304.67	306,137.75	646,166.92	917,031.00	-233,753.63
二、联营企业							

(八) 长期股权投资:

1、长期股权投资情况

按成本法核算:

单位: 元 币种: 人民币

被投资单位	投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	减值准备	在被投资单位持股比例 (%)	在被投资单位表决权比例 (%)	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明
盛京银行股份有限公司	85,500,000.00	85,500,000.00		85,500,000.00		2.52	2.52	

按权益法核算:

单位: 元 币种: 人民币

被投资单位	投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	减值准备	本期现金红利	在被投资单位持股比例 (%)	在被投资单位表决权比例 (%)	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明
杭州捷永信息技术有限公司	500,000.00	439,960.27	-116,876.82	323,083.45			50.00	50.00	2011年7月本公司控股子公司沈阳商友软件系统有限公司与何立永、于常德共同出资成立杭州捷永信息技术有限公司, 沈阳商友软件系统有限公司持股比例50%, 本公司间接持股比例为25.50%。

(九) 固定资产:

1、 固定资产情况

单位: 元 币种: 人民币

项目	期初账面余额	本期增加		本期减少	期末账面余额
一、账面原值合计:	933,176,683.50	523,597,321.90		6,884,037.82	1,449,889,967.58
其中: 房屋及建筑物	737,454,506.72	476,922,877.30		264,712.00	1,214,112,672.02
机器设备	155,491,813.62	44,679,847.05		2,210,043.19	197,961,617.48
运输工具	16,014,887.49	841,329.69		4,250,721.83	12,605,495.35
电子及其他设备	24,215,475.67	1,153,267.86		158,560.80	25,210,182.73
		本期新增	本期计提		
二、累计折旧合计:	88,960,867.60	45,070,829.30		5,922,192.60	128,109,504.30
其中: 房屋及建筑物	51,767,137.03	27,742,769.85		263,552.15	79,246,354.73
机器设备	18,395,631.02	12,841,960.68		2,090,966.95	29,146,624.75
运输工具	7,502,977.90	1,266,987.20		3,421,916.82	5,348,048.28
电子及其他设备	11,295,121.65	3,219,111.57		145,756.68	14,368,476.54
三、固定资产账面净值合计	844,215,815.90	/		/	1,321,780,463.28
其中: 房屋及建筑物	685,687,369.69	/		/	1,134,866,317.29
机器设备	137,096,182.60	/		/	168,814,992.73
运输工具	8,511,909.59	/		/	7,257,447.07
电子及其他设备	12,920,354.02	/		/	10,841,706.19
四、减值准备合计		/		/	
其中: 房屋及建筑物		/		/	
机器设备		/		/	
运输工具		/		/	
电子及其他设备		/		/	
五、固定资产账面价值合计	844,215,815.90	/		/	1,321,780,463.28
其中: 房屋及建筑物	685,687,369.69	/		/	1,134,866,317.29
机器设备	137,096,182.60	/		/	168,814,992.73
运输工具	8,511,909.59	/		/	7,257,447.07
电子及其他设备	12,920,354.02	/		/	10,841,706.19

本期折旧额: 45,070,829.30 元。

本期由在建工程转入固定资产原价为: 520,157,120.71 元。

2、 未办妥产权证书的固定资产情况

项目	未办妥产权证书原因	预计办结产权证书时间
繁荣新都 7 楼 5 号	待开发商统一办理	
安立置业商用楼(酒店)	尚未验收	
商业城营业楼二期	尚未验收	

(十) 在建工程:

1、 在建工程情况

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面净值	账面余额	减值准备	账面净值
在建工程				156,485,269.94		156,485,269.94

2、重大在建工程项目变动情况：

单位：元 币种：人民币

项目名称	预算数	期初数	本期增加	转入固定资产	工程进度	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本化率（%）	资金来源	期末数
新建营业楼	300,000,000	156,485,269.94	351,839,245.88	508,324,515.82	100%	20,963,744.43	18,029,877.20	7.8	银行借款	
合计	300,000,000	156,485,269.94	351,839,245.88	508,324,515.82	/	20,963,744.43	18,029,877.20	/	/	

新建营业楼本期投入 351,839,245.88 元，其中本期资本化利息金额为 18,029,877.20 元。

(十一) 无形资产：

1、无形资产情况：

单位：元 币种：人民币

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、账面原值合计	132,398,213.35	306,067,658.42		438,465,871.77
(1) 电脑软件	4,709,523.18	688,795.35		5,398,318.53
(2) 土地使用权	127,688,690.17	305,378,863.07		433,067,553.24
二、累计摊销合计	22,358,596.47	11,541,316.50		33,899,912.97
(1) 电脑软件	2,860,803.66	852,790.16		3,713,593.82
(2) 土地使用权	19,497,792.81	10,688,526.34		30,186,319.15
三、无形资产账面净值合计	110,039,616.88	294,526,341.92		404,565,958.80
(1) 电脑软件	1,848,719.52	-163,994.81		1,684,724.71
(2) 土地使用权	108,190,897.36	294,690,336.73		402,881,234.09
四、减值准备合计				
(1) 电脑软件				
(2) 土地使用权				
五、无形资产账面价值合计	110,039,616.88	294,526,341.92		404,565,958.80
(1) 电脑软件	1,848,719.52	-163,994.81		1,684,724.71
(2) 土地使用权	108,190,897.36	294,690,336.73		402,881,234.09

本期摊销额：11,541,316.50 元。

(1) 本期摊销额 11,541,316.50 元。

(2) 期末用于抵押无形资产账面价值为 104,500,636.65 元。

(十二) 商誉：

单位：元 币种：人民币

被投资单位名称	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	期末减值准备

称或形成商誉的事项					
沈阳日神置业有限公司	2,515,903.97			2,515,903.97	
合计	2,515,903.97			2,515,903.97	

公司每年年度终了对包含商誉的相关资产组进行减值测试，当存在减值迹象时，计算相关资产组的可收回金额，如果其可收回金额低于其账面价值的，将其差额确认为减值损失，减值损失首先抵减相关商誉的账面价值，再按比例抵减其他各项资产价值。

**(十三) 长期待摊费用:**

单位: 元 币种: 人民币

项目	期初额	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	期末额
装修费	33,280.00	36,000.00	46,780.00		22,500.00
合计	33,280.00	36,000.00	46,780.00		22,500.00

**(十四) 递延所得税资产/递延所得税负债:**

**1、 递延所得税资产和递延所得税负债不以抵销后的净额列示**

**(1) 已确认的递延所得税资产和递延所得税负债**

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末数	期初数
递延所得税资产:		
资产减值准备	209,780.38	374,023.26
税法规定当期必须缴税的收益	278,715.71	
小计	488,496.09	374,023.26

**(2) 未确认递延所得税资产明细**

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末数	期初数
可抵扣暂时性差异	1,949,206.49	3,536,882.99
可抵扣亏损	155,035,888.27	132,136,964.67
合计	156,985,094.76	135,673,847.66

**(3) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期**

单位: 元 币种: 人民币

年份	期末数	期初数	备注
2012		18,058,498.96	
2013	35,286,017.72	35,286,017.72	
2014	18,661,220.32	18,661,220.32	
2015	31,274,980.82	31,599,341.08	
2016	28,477,633.35	28,531,886.59	
2017	41,336,036.06		
合计	155,035,888.27	132,136,964.67	/

**(4) 应纳税差异和可抵扣差异项目明细**

单位：元 币种：人民币

项目	金额
可抵扣差异项目：	
各项减值准备	839,121.54
税法规定当期必须缴税的收益	1,114,862.83
小计	1,953,984.37

(十五) 资产减值准备明细：

单位：元 币种：人民币

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少		期末账面余额
			转回	转销	
一、坏账准备	2,865,519.78		292,208.99		2,573,310.79
二、存货跌价准备	214,724.41	215,017.24		214,724.41	215,017.24
三、可供出售金融资产减值准备					
四、持有至到期投资减值准备					
五、长期股权投资减值准备					
六、投资性房地产减值准备					
七、固定资产减值准备					
八、工程物资减值准备					
九、在建工程减值准备					
十、生产性生物资产减值准备					
其中：成熟生产性生物资产减值准备					
十一、油气资产减值准备					
十二、无形资产减值准备					
十三、商誉减值准备					
十四、其他					
合计	3,080,244.19	215,017.24	292,208.99	214,724.41	2,788,328.03

(十六) 短期借款：

1、 短期借款分类：

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
抵押借款	860,000,000.00	674,000,000.00
保证借款	256,000,000.00	306,000,000.00
信用借款	200,000,000.00	203,000,000.00
承兑汇票贴现	630,000,000.00	
合计	1,946,000,000.00	1,183,000,000.00

- (1) 公司抵押借款情况，详见附注八、(一)~2 所述；  
 (2) 公司取得的保证借款 256,000,000.00 元，均为本公司为所属子公司提供的担保；  
 (3) 下一会计期间将到期的承兑汇票金额 630,000,000.00 元。

- (1) 公司抵押借款情况，详见附注八-(一)-2 所述；  
 (2) 公司取得的保证借款 256,000,000.00 元，均为本公司为所属子公司提供的担保。

**(十七) 应付票据：**

单位：元 币种：人民币

种类	期末数	期初数
商业承兑汇票	27,000,000.00	
银行承兑汇票	112,074,700.00	329,512,600.00
合计	139,074,700.00	329,512,600.00

下一会计期间将到期的金额 139,074,700.00 元。

**(十八) 应付账款：**

**1、 应付账款情况**

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
1 年以内	177,824,602.79	126,514,979.36
1 至 2 年	3,670,765.31	2,400,366.84
2 至 3 年	1,609,729.16	3,730,837.43
3 年以上	6,453,476.08	6,101,265.28
合计	189,558,573.34	138,747,448.91

- 2、 本报告期应付账款中应付持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位或关联方的款项情况**  
 本报告期应付账款中无应付持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位或关联方的款项。

**3、 账龄超过 1 年的大额应付账款情况的说明**

单位名称	金额	未结转原因	备注
辽宁强盾消防工程有限公司	390,432.00	未结算	
大连建工机电安装工程有限公司	248,502.00	未结算	
上海欧祺亚羊绒服饰有限公司	112,815.10	未结算	
北京保德威服饰有限公司	85,470.09	未结算	
上海文德堡有限公司	82,601.71	未结算	

**(十九) 预收账款：**

**1、 预收账款情况**

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
1 年以内	38,098,933.40	18,021,752.95
1 至 2 年	319,726.49	
合计	38,418,659.89	18,021,752.95

**2、本报告期预收款项中预收持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位或关联方情况：**

本报告期预收账款中无预收持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位或关联方的款项。

**(二十) 应付职工薪酬**

单位：元 币种：人民币

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、工资、奖金、津贴和补贴		55,092,639.89	55,092,639.89	
二、职工福利费		3,587,179.57	3,587,179.57	
三、社会保险费	-2,049.50	15,895,610.67	15,893,561.17	
其中：医疗保险费		4,228,890.57	4,228,890.57	
基本养老保险费	3,856.56	10,242,646.79	10,246,503.35	
年金缴费				
失业保险费	-5,906.06	1,054,878.10	1,048,972.04	
工伤保险费		325,051.12	325,051.12	
生育保险费		44,144.09	44,144.09	
四、住房公积金	9,929.00	3,974,662.00	3,984,591.00	
五、辞退福利				
六、其他	85,748.81	948,614.43	955,846.27	78,516.97
合计	93,628.31	79,498,706.56	79,513,817.90	78,516.97

工会经费和职工教育经费金额 948,614.43 元，非货币性福利金额 0 元，因解除劳动关系给予补偿 0 元。

**(二十一) 应交税费：**

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
增值税	11,384,581.71	-767,058.63
消费税	1,335,061.89	1,093,365.80
营业税	9,266,893.72	8,947,608.38
企业所得税	1,407,433.55	1,832,071.86
个人所得税	407,244.00	14,120.52
城市维护建设税	1,230,877.31	1,142,745.21
房产税	718,221.91	870,194.45
土地使用税	20,848.94	25,838.87
土地增值税	12,854,437.54	16,071,701.59
教育费附加	845,496.16	809,027.44
印花税	24,134.96	110,170.06
河道费	323,485.62	
合计	39,818,717.31	30,149,785.55

(二十二) 应付利息:

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末数	期初数
分期付息到期还本的长期借款利息	427,197.22	313,032.87
短期借款应付利息	4,445,536.40	4,362,543.28
合计	4,872,733.62	4,675,576.15

(二十三) 应付股利:

单位: 元 币种: 人民币

单位名称	期末数	期初数	超过 1 年未支付原因
公司股东	1,654,869.74	1,660,594.79	
合计	1,654,869.74	1,660,594.79	/

(二十四) 其他应付款:

1、 其他应付款情况

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末数	期初数
1 年以内	25,950,490.12	17,836,741.26
1 至 2 年	3,732,904.00	3,968,181.21
2 至 3 年	1,408,196.63	25,181,580.37
3 年以上	29,987,090.36	5,677,532.99
合计	61,078,681.11	52,664,035.83

2、 本报告期其他应付款中应付持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位或关联方情况

单位: 元 币种: 人民币

单位名称	期末数	期初数
沈阳商业城(集团)有限公司	816,868.70	6,144,476.97
合计	816,868.70	6,144,476.97

3、 账龄超过 1 年的大额其他应付款情况的说明

单位名称	金额	未偿还原因	备注
财政局	1,217,819.67	借款	否
沈阳商业城广告有限公司	1,993,000.00	往来款	否
沈阳唐州房产开发有限公司	2,000,000.00	往来款	否
合计	5,210,819.67		

4、 对于金额较大的其他应付款, 应说明内容

单位名称	金额	性质或内容	备注
北京昕亿华消防工程有限公司辽宁分公司	2,576,400.55	工程保证金	

单位名称	金额	性质或内容	备注
广东建华装饰工程有限公司	2,140,000.00	工程保证金	
沈阳唐州房产开发有限公司	2,000,000.00	往来款	
沈阳商业城广告有限公司	1,993,000.00	往来款	
沈阳商业城（集团）有限公司	816,868.70	往来款	

**(二十五) 1 年内到期的非流动负债:**

**1、 1 年内到期的非流动负债情况**

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末数	期初数
1 年内到期的长期借款	25,950,666.64	
合计	25,950,666.64	

**2、 1 年内到期的长期借款**

**(1) 1 年内到期的长期借款**

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末数	期初数
保证借款	25,950,666.64	
合计	25,950,666.64	

**(2) 金额前五名的 1 年内到期的长期借款**

单位: 元 币种: 人民币

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率 (%)	期末数
					本币金额
盛京银行股份有限公司 沈阳市正浩支行	2011 年 11 月 19 日	2013 年 10 月 17 日	人民币	6.6500	25,950,666.64
合计	/	/	/	/	25,950,666.64

公司取得的保证借款 25,950,666.64 元, 其中 24,000,000.00 元本金由沈阳商业城（集团）有限公司为本公司全资子公司提供的担保。

**(二十六) 其他流动负债**

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末账面余额	期初账面余额
会员积分所产生的递延收益	1,114,862.83	
政府补助产生的递延收益	165,922.14	165,922.14
合计	1,280,784.97	165,922.14

**(二十七) 长期借款:**

**1、 长期借款分类:**

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末数	期初数
抵押借款	200,000,000.00	166,000,000.00
保证借款		24,328,066.66

信用借款	100,000,000.00	
合计	300,000,000.00	190,328,066.66

期末将账面价值 594,659,924.86 元的存货用于抵押，取得 200,000,000.00 元的银行借款。

**2、 金额前五名的长期借款：**

单位：元 币种：人民币

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率（%）	期末数	期初数
					本币金额	本币金额
盛京银行股份有限公司沈阳市正浩支行	2011年11月19日	2013年10月17日	人民币	6.6500		24,328,066.66
沈阳市东陵区农村信用合作联社	2012年3月23日	2014年3月20日	人民币	7.9800	100,000,000.00	
中国工商银行股份有限公司沈阳沈河支行	2011年11月2日	2014年1月27日	人民币	7.3150	50,000,000.00	50,000,000.00
中国工商银行股份有限公司沈阳沈河支行	2011年3月22日	2014年1月27日	人民币	6.7100	46,000,000.00	46,000,000.00
中国工商银行股份有限公司沈阳沈河支行	2011年12月23日	2014年1月27日	人民币	7.3150	30,000,000.00	30,000,000.00
中国工商银行股份有限公司沈阳沈河支行	2011年7月14日	2014年1月27日	人民币	7.3150	20,000,000.00	20,000,000.00
合计	/	/	/	/	246,000,000.00	170,328,066.66

**(二十八) 长期应付款：**

长期应付款期末余额为 226,358.16 元，为公司租赁物业按直线法计入当期损益的租金与按合同支付租金的差额。

**(二十九) 其他非流动负债：**

单位：元 币种：人民币

项目	期末账面余额	期初账面余额
政府补助所产生的递延收益	2,157,540.96	2,323,463.10
合计	2,157,540.96	2,323,463.10

根据沈阳市财政局沈财指经（2011）993 号"关于下达可再生能源建筑应用项目示范剩余补助资金的通知"，本期收到沈阳市财政局拨付的固定资产（地源热泵）补助资金 260 万元。公司按照资产的受益期 15.67 年进行摊销。

**(三十) 股本：**

单位：元 币种：人民币

	期初数	本次变动增减（+、-）					期末数
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	178,138,918.00						178,138,918.00

**(三十一) 资本公积：**

单位：元 币种：人民币

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
资本溢价（股本溢价）	185,101,610.78	145,873,567.69		330,975,178.47
其他资本公积	1,326,726.66			1,326,726.66
(3)其他				
合计	186,428,337.44	145,873,567.69		332,301,905.13

本期增加资本公积 145,873,567.69 元，系公司转让持有的子公司辽宁物流有限公司 48.718% 股权产生的，在合并财务报表中处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产的差额。

**(三十二) 盈余公积：**

单位：元 币种：人民币

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
法定盈余公积	18,749,780.63	63,269.28		18,813,049.91
合计	18,749,780.63	63,269.28		18,813,049.91

**(三十三) 未分配利润：**

单位：元 币种：人民币

项目	金额	提取或分配比例（%）
调整前 上年末未分配利润	92,221,002.06	/
调整后 年初未分配利润	92,221,002.06	/
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-128,442,720.53	/
减：提取法定盈余公积	63,269.28	10
期末未分配利润	-36,284,987.75	/

提取法定盈余公积 63,269.28 元，系按照母公司本期净利润弥补以前年度亏损后的净额 10% 提取。

**(三十四) 营业收入和营业成本：**

**1、 营业收入、营业成本**

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
主营业务收入	1,591,682,350.44	1,593,638,384.72
其他业务收入	8,122,368.45	4,509,285.23
营业成本	1,377,488,694.65	1,381,484,212.93

**2、 主营业务（分行业）**

单位：元 币种：人民币

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
(1) 商业	1,565,578,908.28	1,373,318,145.91	1,568,222,937.00	1,377,258,767.03
(2) 旅游服务业	26,103,442.16	4,208,307.15	25,415,447.72	4,225,445.90
合计	1,591,682,350.44	1,377,526,453.06	1,593,638,384.72	1,381,484,212.93

**3、 主营业务（分地区）**

单位：元 币种：人民币

地区名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
沈阳	1,591,682,350.44	1,377,526,453.06	1,593,638,384.72	1,381,484,212.93
合计	1,591,682,350.44	1,377,526,453.06	1,593,638,384.72	1,381,484,212.93

#### 4、公司前五名客户的营业收入情况

单位：元 币种：人民币

客户名称	营业收入	占公司全部营业收入的比例（%）
第一名	20,838,795.01	1.30
第二名	18,380,261.28	1.15
第三名	4,729,821.26	0.30
第四名	1,910,000.00	0.12
第五名	1,214,917.92	0.08
合计	47,073,795.47	2.95

#### (三十五) 营业税金及附加：

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计缴标准
消费税	13,336,110.50	12,606,354.95	应纳税销售额
营业税	2,465,880.89	2,005,884.41	应纳税营业额
城市维护建设税	3,125,187.98	2,660,691.10	实缴流转税税额
教育费附加	2,205,463.83	1,842,398.40	流转税 5%
房产税	200,645.59	123,732.22	
合计	21,333,288.79	19,239,061.08	/

#### (三十六) 销售费用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
运杂费	2,575,443.21	3,778,175.38
包装费	277,344.20	61,948.74
保险费	1,808,598.00	1,617,395.13
仓储保管费	841,788.00	777,594.00
广告费	17,569,597.03	25,043,404.98
业务宣传费	4,952,844.34	4,321,426.39
佣金	986,244.90	770,351.20
商品损耗	43,800.57	160,299.24
销售部门人员经费	3,586,718.37	3,268,592.54
其他	1,460,288.69	2,100,517.10
合计	34,102,667.31	41,899,704.70

#### (三十七) 管理费用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
业务招待费	1,854,785.00	2,105,667.04

管理部门人员经费	78,651,384.34	59,961,308.74
租赁费	16,629,069.26	11,267,471.93
低值易耗品	2,315,839.13	1,338,343.58
折旧费	41,997,778.96	33,482,135.73
无形资产摊销	11,541,316.50	5,773,985.07
长期待摊费用	2,406,592.25	3,289,048.90
修理费	4,643,929.85	4,572,848.59
税金	9,775,515.93	7,208,399.36
办公费	2,203,376.87	2,754,228.08
水电燃气费	13,864,117.24	11,735,756.68
物业及保洁费	1,687,224.23	563,510.14
审计咨询费	1,197,367.98	1,436,700.00
综合服务费	1,459,140.00	972,760.00
其他	3,890,512.98	2,269,168.29
合计	194,117,950.52	148,731,332.13

(三十八) 财务费用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	101,189,983.82	60,241,018.63
减：利息收入	-7,646,315.47	-12,935,274.05
汇兑损失	1,431.73	291.49
减：汇兑收益		-71,213.43
其他	6,420,928.06	5,164,056.69
合计	99,966,028.14	52,398,879.33

(三十九) 投资收益：

1、 投资收益明细情况：

单位：元 币种：人民币

	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	8,550,000.00	
权益法核算的长期股权投资收益	-116,876.82	-60,039.73
持有至到期投资取得的投资收益		112,107.64
合计	8,433,123.18	52,067.91

2、 按权益法核算的长期股权投资收益：

单位：元 币种：人民币

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
杭州捷永信息技术有限公司	-116,876.82	-60,039.73	
合计	-116,876.82	-60,039.73	/

(四十) 资产减值损失：

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

一、坏账损失	-292,208.99	408,190.34
二、存货跌价损失	215,017.24	214,724.41
三、可供出售金融资产减值损失		
四、持有至到期投资减值损失		
五、长期股权投资减值损失		
六、投资性房地产减值损失		
七、固定资产减值损失		
八、工程物资减值损失		
九、在建工程减值损失		
十、生产性生物资产减值损失		
十一、油气资产减值损失		
十二、无形资产减值损失		
十三、商誉减值损失		
十四、其他		
合计	-77,191.75	622,914.75

(四十一) 营业外收入:

1、 营业外收入情况

单位: 元 币种: 人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计		56,787,789.02	
其中: 固定资产处置利得		8,500.00	
无形资产处置利得		56,779,289.02	
政府补助	165,922.14	4,610,614.76	165,922.14
其他	382,865.93	53,125.92	382,865.93
合计	548,788.07	61,451,529.70	548,788.07

2、 政府补助明细

单位: 元 币种: 人民币

项目	本期发生额	上期发生额	说明
服务业引导资金		4,500,000.00	
水源热泵项目补贴款	165,922.14	110,614.76	
合计	165,922.14	4,610,614.76	/

(四十二) 营业外支出:

单位: 元 币种: 人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	716,364.92	39,410.39	716,364.92
其中: 固定资产处置损	716,364.92	39,410.39	716,364.92

失			
对外捐赠	100,000.00		100,000.00
非常损失		7,017.85	
税收滞纳金及罚款	858,800.53	115,870.94	858,800.53
其他	34,698.46	238,706.38	34,698.46
合计	1,709,863.91	401,005.56	1,709,863.91

(四十三) 所得税费用:

单位: 元 币种: 人民币

项目	本期发生额	上期发生额
按税法及相关规定计算的当期所得税	9,831,262.84	11,282,281.76
递延所得税调整	-114,472.83	428,124.36
合计	9,716,790.01	11,710,406.12

(四十四) 基本每股收益和稀释每股收益的计算过程:

本公司按照中国证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 9 号——净资产收益率和每股收益的计算及披露（2010 年修订）》（“中国证券监督管理委员会公告[2010]2 号”）、《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益（2008）》（“中国证券监督管理委员会公告[2008]43 号”）要求计算的每股收益如下:

1、计算结果

报告期利润	本期数		上期数	
	基本每股 收益	稀释每股 收益	基本每股 收益	稀释每股 收益
归属于公司普通股股东的净利润（I）	-0.721	-0.721	0.0203	0.0203
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润（II）	-0.712	-0.712	-0.3233	-0.3233

2、每股收益的计算过程

项目	序号	本期数	上期数
归属于本公司普通股股东的净利润	1	-128,442,720.53	3,614,386.10
扣除所得税影响后归属于母公司普通股股东净利润的非经常性损益	2	-1,116,435.78	-61,210,617.40
扣除非经常性损益后的归属于本公司普通股股东的净利润	3=1-2	-127,326,284.75	-56,287,838.02
期初股份总数	4	178,138,918.00	178,138,918.00
报告期因公积金转增股本或股票股利分配等增加的股份数	5		
报告期因发行新股或债转股等增加的股份数	6		
	6		
	6		
发行新股或债转股等增加股份下一月份起至报告期年末的月份数	7		
	7		

项 目	序号	本期数	上期数
	7		
报告期因回购等减少的股份数	8		
减少股份下一月份起至报告期年末的月份数	9		
报告期缩股数	10		
报告期月份数	11	12	12
发行在外的普通股加权平均数（II）	$12=4+5+6\times 7 \div 11-8\times 9 \div 11-10$	178,138,918.00	178,138,918.00
因同一控制下企业合并而调整的发行在外的普通股加权平均数（I）	13		
基本每股收益（I）	$14=1 \div 13$	-0.721	0.0203
基本每股收益（II）	$15=3 \div 12$	-0.712	-0.3233
已确认为费用的稀释性潜在普通股利息及其他影响因素	16		
所得税率	17		
转换费用	18		
可转换公司债券、认股权证、股份期权等转换或行权而增加的股份数	19		
稀释每股收益（I）	$20=[1+(16-18)\times (100\%-17)] \div (13+19)$	-0.721	0.0203
稀释每股收益（II）	$21=[3+(16-18)\times (100\%-17)] \div (12+19)$	-0.712	-0.3233

(1) 基本每股收益

基本每股收益=P0÷S

$S= S_0+S_1+S_i\times M_i \div M_0 - S_j\times M_j \div M_0-S_k$

其中：P0 为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于普通股股东的净利润；S 为发行在外的普通股加权平均数；S0 为期初股份总数；S1 为报告期因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数；Si 为报告期因发行新股或债转股等增加股份数；Sj 为报告期因回购等减少股份数；Sk 为报告期缩股数；M0 报告期月份数；Mi 为增加股份次月起至报告期期末的累计月数；Mj 为减少股份次月起至报告期期末的累计月数。

(2) 稀释每股收益

稀释每股收益=P1/(S0+S1+Si×Mi÷M0 - Sj×Mj÷M0 - Sk+认股权证、股份期权、可转换债券等增加的普通股加权平均数)

其中，P1 为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润，并考虑稀释性潜在普通股对其影响，按《企业会计准则》及有关规定进行调整。公司在计算稀释每股收益时，考虑所有稀释性潜在普通股对归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润和加权平均股数的影响，按照其稀释程度从大到小的顺序计入稀释每股收益，直至稀释每股收益达到最小值。

(四十五) 现金流量表项目注释：

1、 收到的其他与经营活动有关的现金：

单位：元 币种：人民币

项目	金额
利息收入	7,630,154.15
外部单位往来款	230,149,924.81
收取供应商进场费及各种抵押金	5,693,930.17
家电下乡及以旧换新垫付款返还	16,671,824.54
各种暂付款返还等	5,780,003.48
合计	265,925,837.15

2、支付的其他与经营活动有关的现金：

单位：元 币种：人民币

项目	金额
支付的销售及管理费用	84,967,669.40
支付的手续费	5,364,496.16
外部单位往来款	208,666,292.10
小业主租金	13,260,977.20
家电下乡及以旧换新垫付款	11,274,360.00
各种罚款支出	771,179.99
合计	324,304,974.85

3、收到的其他与筹资活动有关的现金：

单位：元 币种：人民币

项目	金额
收到的票据贴现款	1,090,000,000.00
收到的票据保证金	184,053,780.00
收到出售子公司少数股权的转让款	176,700,000.00
合计	1,450,753,780.00

4、支付的其他与筹资活动有关的现金：

单位：元 币种：人民币

项目	金额
支付应付票据到期兑付款	680,000,000.00
支付的票据贴现息	15,936,408.32
支付的票据保证金	355,862,213.75
合计	1,051,798,622.07

(四十六) 现金流量表补充资料：

1、现金流量表补充资料：

单位：元 币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
<b>1. 将净利润调节为经营活动现金流量：</b>		
净利润	-129,571,461.44	3,163,750.96
加：资产减值准备	-77,191.75	622,914.75
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	45,070,829.30	33,482,135.73

无形资产摊销	11,541,316.50	5,765,985.07
长期待摊费用摊销	46,780.00	3,701,034.23
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失 (收益以“-”号填列)	716,364.92	-56,751,649.08
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)		3,270.45
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)		
财务费用(收益以“-”号填列)	101,191,415.54	61,486,222.31
投资损失(收益以“-”号填列)	-8,433,123.18	-52,067.91
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-114,472.83	1,504,779.65
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)		
存货的减少(增加以“-”号填列)	-106,220,728.58	-115,674,751.66
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	218,363,922.31	-178,649,355.62
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	-109,501,335.90	219,208,513.57
其他		
经营活动产生的现金流量净额	23,012,314.89	-22,189,217.55
<b>2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:</b>		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
<b>3. 现金及现金等价物净变动情况:</b>		
现金的期末余额	319,105,500.62	188,487,769.70
减: 现金的期初余额	188,487,769.70	87,587,055.03
加: 现金等价物的期末余额		
减: 现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	130,617,730.92	100,900,714.67

## 2、 现金和现金等价物的构成

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末数	期初数
一、现金	319,105,500.62	188,487,769.70
其中: 库存现金	3,554,580.68	853,460.89
可随时用于支付的银行存款	315,550,919.94	187,568,109.93
可随时用于支付的其他货币资金		66,198.88
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中: 三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	319,105,500.62	188,487,769.70

## 八、 关联方及关联交易

### (一) 本企业的母公司情况

单位: 万元 币种: 人民币

母公	企业	注册	法人	业务	注册	母公司对	母公司对	本企	组织机构
----	----	----	----	----	----	------	------	----	------

公司名称	类型	地	代表	性质	资本	本企业的持股比例 (%)	本企业的表决权比例 (%)	业最终控制方	代码
深圳市琪创能贸易有限公司	有限责任公司	深圳	熊利碧	商业	22,405	24.25	24.25	张瑜文	66266783-2

公司的母公司为深圳市琪创能贸易有限公司，熊利碧持有深圳市琪创能贸易有限公司股份占 97.19%，为深圳市琪创能贸易有限公司出资人、控股股东，深圳市琪创能贸易有限公司通过其证券账户持有商业城股份，其证券账户的实际控制人经深圳证监局认定为张瑜文。

(二) 本企业的子公司情况

单位:万元 币种:人民币

子公司全称	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	组织机构代码
沈阳铁西百货大楼有限公司	有限责任公司	沈阳市	王奇	商业	5,712	99.82	99.82	72092806-9
辽宁国联有限公司	有限责任公司	沈阳市	高军	商业	1,050	66.67	66.67	75079930-9
辽宁物流有限公司	有限责任公司	沈阳市	张殿华	商业	7,800	51.22	51.22	74648933-2
沈阳商业城苏超屯市有限公司	有限责任公司	沈阳市	韩维胜	商业	50	100	100	66719000-9
沈阳安置业经营有限责任公司	有限责任公司	沈阳市	孙立学	房地产	13,300	100	100	77484310-8
沈阳商友软件系统有限公司	有限责任公司	沈阳市	宋铭杰	软件	200	51	51	55998223-6
沈阳日神置业有限公司	有限责任公司	沈阳市	赵启超	房地产	24,500	51.00	51.00	71572891-9

沈阳立诚经营管理有限公司	有限责任公司	沈阳市	孙立学	服务业	775	100	100	78874299-X
沈阳商诚物业管理有限公司	有限责任公司	沈阳市	孙立学	服务业	50	100	100	78874297-3
沈阳天伦瑞格酒店有限公司	有限责任公司	沈阳市	孙立学	酒店业	1,000	100	100	79849620-0
沈阳商业城名品折扣有限公司	有限责任公司	沈阳市	孙立学	商业	3,000	100	100	66250330-1

(三) 本企业的合营和联营企业的情况

单位:万元 币种:人民币

被投资单位名称	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	本企业持股比例(%)	本企业在被投资单位表决权比例(%)	组织机构代码
一、合营企业								
杭州捷永信息技术有限公司	有限公司	杭州	何立永	软件开发技术服务	100	50	50	57732236-2

(四) 本企业的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系	组织机构代码
沈阳商业城(集团)有限公司	母公司的全资子公司	24342120-5
沈阳商业城广告有限公司	母公司的全资子公司	73101621-7

(五) 关联交易情况

1、 采购商品/接受劳务情况表

单位:元 币种:人民币

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本期发生额		上期发生额	
			金额	占同类交易金额的比例(%)	金额	占同类交易金额的比例(%)
沈阳商业城(集团)有限公司	支付综合服务费用	市场化	1,159,140.00	55.42	772,760.00	100

## 2、 关联租赁情况

公司承租情况表：

单位：元 币种：人民币

出租方名称	承租方名称	租赁资产种类	租赁起始日	租赁终止日	年度确认的租赁费
沈阳商业城（集团）有限公司	本公司	房产	2012年1月1日	2012年12月31日	300,000

本公司与沈阳商业城（集团）（现更名为沈阳商业城（集团）有限公司）在后勤生活服务等方面存在关联交易，双方签订了《综合服务协议》。2006年5月22日修订了《综合服务协议》，每年支付仓储费 300,000.00 元，生活服务费 1,159,140.00 元。该关联交易定价政策原则上以市场价格为基础协商定价。

## 3、 关联担保情况

单位：元 币种：人民币

担保方	被担保方	担保金额	担保期限	是否履行完毕
沈阳商业城股份有限公司	沈阳铁西百货大楼有限公司	300,000,000.00	2012年7月11日~2013年6月24日	否
沈阳商业城股份有限公司	沈阳铁西百货大楼有限公司	50,000,000.00	2012年9月28日~2013年9月20日	否
沈阳商业城股份有限公司	沈阳铁西百货大楼有限公司	50,000,000.00	2012年12月27日~2013年6月26日	否
沈阳商业城股份有限公司	沈阳日神置业有限公司	200,000,000.00	2011年1月28日~2014年1月27日	否
沈阳商业城股份有限公司	沈阳安立置业经营有限责任公司	156,000,000.00	2012年10月25日~2013年10月24日	否
沈阳商业城（集团）有限公司	沈阳安立置业经营有限责任公司	24,000,000.00	2011年10月19日~2013年10月17日	否
沈阳商业城股份有限公司	辽宁物流有限公司	100,000,000.00	2012年11月26日~2013年5月26日	否

## (六) 关联方应收应付款项

上市公司应付关联方款项：

单位：元 币种：人民币

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
其他应付款	沈阳商业城（集团）有限公司	816,868.70	6,144,476.97
其他应付款	沈阳商业城广告有限公司	1,993,000.00	1,993,000.00

## 九、 股份支付

### (一) 股份支付总体情况

无

**(二) 以权益结算的股份支付情况**

单位：元

本期估计与上期估计有重大差异的原因	无
-------------------	---

**十、或有事项：****(一) 其他或有负债及其财务影响：**

- 截至 2012 年 12 月 31 日止,为子公司提供担保情况：
  - 本公司为所属子公司银行借款提供担保余额合计为 25,600 万元，均未逾期。
  - 本公司为所属子公司银行承兑票据提供担保余额合计为 30,000 万元，均未逾期。
- 截至 2012 年 12 月 31 日止,为子公司的子公司银行借款提供担保余额合计为 20,000 万元，均未逾期。
- 伊人明星会（北京）商贸有限公司拖欠公司垫付商品款 1,296,652.28 元，公司全资子公司沈阳商业城名品折扣有限公司为此向沈阳市和平区人民法院提起诉讼。  
2010 年 5 月 21 日，沈阳市和平区人民法院以（2010）沈和民三初重字第 2 号民事判决书，判决如下：被告伊人明星会（北京）商贸有限公司返还沈阳商业城名品折扣有限公司借款 1,265,864.11 元；案件受理费 16,590.00 元由被告伊人明星会（北京）商贸有限公司负担。  
被告伊人明星会（北京）商贸有限公司对此判决不服，提起上诉。  
2010 年 11 月 2 日，辽宁省沈阳市中级人民法院以（2010）沈中民（3）终字第 1231 号民事判决书，终审判决如下：驳回上诉，维持原判；案件受理费 16,590.00 元由上诉人伊人明星会（北京）商贸有限公司负担；本判决为终审判决。目前该款项尚未收回。

**十一、承诺事项：**

无

**十二、资产负债表日后事项：****(一) 其他资产负债表日后事项说明**

- 公司于 2013 年将其所有的位于沈阳市沈河区中街路 212 号面积 7537.4 平方米的土地使用权抵押给盛京银行股份有限公司沈阳市正浩支行，于 2013 年 2 月 5 日取得 9,000 万元银行借款，期限至 2014 年 2 月 4 日。
- 公司控股子公司沈阳铁西百货大楼有限公司于 2012 年 4 月 23 日将其所有的位于沈阳市铁西区兴华南街 16 号的铁西百货大楼地上 1-7 层建筑面积为 23,722.00 平方米的房产及其相应的土地使用权抵押给中信银行股份有限公司沈阳分行，取得 21,000 万元人民币综合授信合同，期限至 2015 年 1 月 17 日。公司分别于 2013 年 1 月 18 日取得 8,000 万元银行借款，期限至 2014 年 1 月 18 日；2013 年 1 月 21 日取得 7,000 万元银行借款，期限至 2014 年 1 月 21 日；2013 年 1 月 23 日取得 2,000 万元银行借款，期限至 2014 年 1 月 23 日；2013 年 2 月 21 日取得 3,000 万元银行借款，期限至 2014 年 2 月 21 日，合计金额 20,000 万元。另外公司以 5000 万元保证金质押，分别于 2013 年 1 月 25 日取得 2,000 万元银行借款，期限至 2014 年 1 月 24 日；2013 年 2 月 21 日取得 3,000 万元银行借款，期限至 2014 年 1 月 21 日，合计金额 5,000 万元。
- 本公司以营业楼第 1-7 层房地产全部抵押给盛京银行股份有限公司沈阳市正浩支行，取得 65,000 万元人民币综合授信合同，期限至 2014 年 6 月 14 日。公司分别于 2013 年 1 月 8 日取得 4,470 万元银行借款，期限至 2014 年 1 月 6 日；2013 年 4 月 3 日取得 4,900 万元银行借款，期限至 2014 年 4 月 1 日。合计金额 9,370 万元。截至 2013 年 4 月 3 日止，借款余额为 65,000 万元。
- 本公司在沈阳市东陵区农村信用合作联社分别于 2013 年 3 月 19 日取得 3,300 万元银行借款，期限至 2014 年 3 月 8 日；2013 年 3 月 21 日取得 7,400 万元银行借款，期限至 2014 年 3 月 20 日。合计金额 10,700 万元，均为信用借款。
- 公司为控股子公司沈阳铁西百货大楼有限公司担保，取得浦发银行沈阳分行授信额度 20,000 万元，分别于 2013 年 3 月 4 日、2013 年 3 月 7 日开出银行承兑汇票 19,960 万元。
- 公司为控股子公司沈阳铁西百货大楼有限公司担保，取得华夏银行北站支行授信额度 10,000 万元，于 2013 年 3 月 11 日开出银行承兑汇票 10,000 万元。

### 十三、 其他重要事项:

#### (一) 其他

1、2011 年 4 月 15 日, 公司本部营业楼改扩建工程完工, 重新开业。目前尚未完成工程决算。

2、2012 年 6 月, 公司拆除原办公楼, 二期营业楼扩建工程开始施工, 在原址新建 5 万平方米营业楼, 已于 2012 年 12 月工程完工并投入运营。目前尚未完成工程决算。

3、经公司四届十五次董事会和 2012 年第一次临时股东大会审议通过, 于 2012 年 1 月 18 日以摘牌方式竞得沈阳市土地交易中心宗地编号为 2011-039 号的商业城东地块土地使用权。公司与沈阳市土地交易中心签署《商业城东地块挂牌交易成交确认书》, 成交土地面积为 7,313.3 平方米, 成交总价 283,902,306.00 元, 已取得该地块土地使用权证。

4、2012 年 3 月 1 日, 本公司接到公司大股东深圳市琪创能贸易有限公司(以下简称"琪创能")的通知, 琪创能将其持有的本公司无限售流通股 2200 万股(占公司股份总数的 12.35%)质押给北京中顺德房地产开发有限公司, 并于 2012 年 3 月 1 日在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司办理了股权质押登记手续, 股份质押期限自 2012 年 3 月 2 日起至办理解除质押登记为止。目前该项股权尚未解除质押。

5、公司于 2012 年 12 月将持有的控股子公司辽宁物流有限公司 3800 万股的股权转让给沈阳亚欧工贸集团有限公司, 占辽宁物流有限公司注册资本比例 48.718%; 交易价格: 4.65 元/股, 交易总金额 176,700,000.00 元, 已全额收到股权转让款。控股子公司辽宁物流有限公司于 2012 年 12 月 21 日已完成工商变更登记。

6、公司第二大股东沈阳商业城(集团)有限公司于 2012 年 7 月收购了沈阳资信融资担保股份有限公司持有的本公司间接控股的子公司沈阳日神置业有限公司 45%的股权, 成为该子公司的股东。

7、公司开具的融资性银行承兑汇票

2012 年度开具融资性银行承兑汇票 1,090,000,000.00 予以贴现, 其中: 公司自行贴现 890,000,000.00 元, 委托外部单位贴现 200,000,000.00 元, 下一会计期间将到期的融资票据金额 530,000,000.00 元。

公司承诺"自 2013 年票据到期后, 本公司再不发生开具无真实商业交易背景的承兑汇票"。

### 十四、 母公司财务报表主要项目注释

#### (一) 应收账款:

##### 1、 应收账款按种类披露:

单位: 元 币种: 人民币

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
按组合计提坏账准备的应收账款:								
其中: 账龄组合	4,204,054.98	100	49,727.73	1.18	8,257,759.42	100	35,346.24	43
组合小计	4,204,054.98	100	49,727.73	1.18	8,257,759.42	100	35,346.24	43
合计	4,204,054.98	/	49,727.73	/	8,257,759.42	/	35,346.24	/

组合中, 按账龄分析法计提坏账准备的应收账款:

单位: 元 币种: 人民币

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内小	3,989,547.63	94.90		6,555,066.95	79.38	

计						
1 至 2 年	143,814.88	3.42	14,381.49	1,632,000.00	19.76	
5 年以上	70,692.47	1.68	35,346.24	70,692.47	0.86	35,346.24
合计	4,204,054.98	100	49,727.73	8,257,759.42	100.00	35,346.24

2、 本报告期应收账款中持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位情况

本报告期应收账款中无持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的欠款。

3、 应收账款金额前五名单位情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例(%)
沃尔玛(中国)投资有限公司	非关联单位	746,337.22	1 年以内	17.75
大商集团沈阳新玛特购物休闲广场有限公司	非关联单位	125,400.13	1 年以内	2.98
沈阳于洪乐购生活购物有限公司	非关联单位	108,538.20	1 年以内	2.58
沈阳乐购超市有限公司	非关联单位	81,377.67	1 年以内	1.94
沈阳市皇姑副食有限公司	非关联单位	47,429.23	1 至 2 年	1.13
合计	/	1,109,082.45	/	26.38

(二) 其他应收款：

1、 其他应收款按种类披露：

单位：元 币种：人民币

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收账款	2,615,701.92	1.27	2,090,567.76	79.92				
按组合计提坏账准备的其他应收账款：								
其中：账龄组合	202,603,531.21	98.73	100,787.30	0.05	296,138,331.68	99.13	367,196.64	0.12
组合小	202,603,531.21	98.73	100,787.30	0.05	296,138,331.68	99.13	367,196.64	0.12

计								
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收账款					2,600,000.00	0.87	1,952,731.78	75.11
合计	205,219,233.13	/	2,191,355.06	/	298,738,331.68	/	2,319,928.42	/

单项金额重大并单项计提坏帐准备的其他应收账款

单位：元 币种：人民币

其他应收款内容	账面余额	坏账金额	计提比例(%)	理由
沈阳商业城苏家屯超市有限公司	2,615,701.92	2,090,567.76	79.92	按子公司的差额亏损计提
合计	2,615,701.92	2,090,567.76	/	/

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收账款：

单位：元 币种：人民币

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1 年以内小计	192,474,461.65	95.00		268,455,201.34	90.66	
1 至 2 年	9,766,332.76	4.82	6,630.00	25,884,425.59	8.74	78,438.46
2 至 3 年	146,637.48	0.07	29,327.50	1,641,130.38	0.55	232,826.07
3 至 4 年	216,099.32	0.11	64,829.80	70,976.39	0.02	21,292.92
4 至 5 年				86,597.98	0.03	34,639.19
合计	202,603,531.21	100.00	100,787.30	296,138,331.68	100.00	367,196.64

## 2、本报告期其他应收款中持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位情况

本报告期其他应收账款中无持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的欠款。

## 3、其他应收账款金额前五名单位情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收账款总额的比例(%)
辽宁物流有限公司	控股子公司	165,535,439.36	1 年以内	80.67
沈阳安立置业有限公司	控股子公司	25,015,252.85	1 年以内、1 至 2 年	12.19
哈尔滨祥鹤贸易有限责任公司	非关联单位	3,000,000.00	1 年以内	1.46
沈阳商业城苏家屯超市有限公司	控股子公司	2,615,701.92	1 年以内、1 至 2 年	1.27

法捷缙有限公司	非关联单位	500,000.00	1 年以内	0.24
合计	/	196,666,394.13	/	95.83

4、其他应收关联方款项情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	占其他应收账款总额的比例(%)
辽宁物流有限公司	控股子公司	165,535,439.36	80.67
沈阳安立置业有限公司	控股子公司	25,015,252.85	12.19
沈阳商业城苏家屯超市有限公司	控股子公司	2,615,701.92	1.27
合计	/	193,166,394.13	94.13

(三) 长期股权投资

按成本法核算

单位：元 币种：人民币

被投资单位	投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	减值准备	本期计提减值准备	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)
盛京银行股份有限公司	85,500,000.00	85,500,000.00		85,500,000.00			2.52	2.52
沈阳铁西百货大楼有限公司	57,022,948.08	57,022,948.08		57,022,948.08			99.82	99.82
沈阳	500,000.00	500,000.00		500,000.00	500,000.00	500,000.00	100.00	100.00

商业城苏家屯超市有限公司								
辽宁物流有限公司	48,011,751.12	93,680,000.00	-45,668,248.88	48,011,751.12			51.22	51.22
辽宁国联家电有限公司	3,500,000.00	3,500,000.00		3,500,000.00	2,616,786.57		33.33	66.67
沈阳安立置业经营有限责任公司	134,380,000.00	134,380,000.00		134,380,000.00			100.00	100.00
沈阳立	250,000.00	250,000.00		250,000.00			3.23	100.00

诚经营 管理有限公司								
沈阳商业城名品折扣有限公司	100,000.00	100,000.00		100,000.00			0.33	100.00
沈阳天伦瑞格酒店有限公司	100,000.00	100,000.00		100,000.00			1.00	100.00
沈阳商友软件系统有限公司	1,020,000.00	1,020,000.00		1,020,000.00			51.00	51.00

(1) 公司于 2012 年 12 月 21 日将持有的控股子公司辽宁物流有限公司 3800 万股的股权转让给沈阳亚欧

工贸集团有限公司，占辽宁物流有限公司注册资本比例 48.718%，交易价格：4.65 元/股，交易总金额 176,700,000.00 元，已全额收到股权转让款。转让后，公司持有其 51.22% 的股权。控股子公司辽宁物流有限公司已完成工商变更登记。

(2) 在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明：

①公司直接持有辽宁国联家电有限公司 33.333% 股权，控股子公司沈阳铁西百货大楼有限公司持有辽宁国联家电有限公司 33.333% 股权，故公司对辽宁国联家电有限公司的持股比例为 33.333%，表决权比例为 66.67%。

②公司直接持有沈阳立诚经营管理有限公司 3.23% 股权，全资子公司沈阳安立置业经营有限责任公司持有其 96.77% 股权，故公司对沈阳立诚经营管理有限公司的持股比例为 3.23%，表决权比例为 100%。

③公司直接持有沈阳商业城名品折扣有限公司 0.33% 股权，全资子公司沈阳安立置业经营有限责任公司持有其 99.67% 股权，故公司对沈阳商业城名品折扣有限公司的持股比例为 0.33%，表决权比例为 100%。

④公司直接持有沈阳天伦瑞格酒店有限公司 1% 股权，全资子公司沈阳安立置业经营有限责任公司持有其 99% 股权，故公司对沈阳天伦瑞格酒店有限公司的持股比例为 0.33%，表决权比例为 100%。

#### (四) 营业收入和营业成本：

##### 1、 营业收入、营业成本

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
主营业务收入	545,464,564.43	526,267,790.94
其他业务收入	4,671,662.42	693,190.92
营业成本	480,776,308.88	468,392,033.27

##### 2、 主营业务（分行业）

单位：元 币种：人民币

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
商品销售	545,464,564.43	480,776,308.88	526,267,790.94	468,392,033.27
合计	545,464,564.43	480,776,308.88	526,267,790.94	468,392,033.27

##### 3、 主营业务（分地区）

单位：元 币种：人民币

地区名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
沈阳	545,464,564.43	480,776,308.88	526,267,790.94	468,392,033.27
合计	545,464,564.43	480,776,308.88	526,267,790.94	468,392,033.27

##### 4、 公司前五名客户的营业收入情况

单位：元 币种：人民币

客户名称	营业收入总额	占公司全部营业收入的比例 (%)
第一名	1,910,000.00	0.35
第二名	1,100,000.00	0.20
第三名	770,000.00	0.14
第四名	680,000.00	0.12
第五名	600,000.00	0.11

合计	5,060,000.00	0.92
----	--------------	------

(五) 投资收益:

1、 投资收益明细

单位: 元 币种: 人民币

	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	8,550,000.00	
处置长期股权投资产生的投资收益	131,031,751.12	
持有至到期投资取得的投资收益期间取得的投资收益		70,000.00
合计	139,581,751.12	70,000.00

公司于 2012 年 12 月 21 日将持有的控股子公司辽宁物流有限公司 3800 万股的股权转让给沈阳亚欧工贸有限公司, 占辽宁物流有限公司注册资本比例 48.718%。交易价格: 4.65 元/股, 交易总金额 176,700,000.00 元, 取得投资收益 131,031,751.12 元。控股子公司辽宁物流有限公司已完成工商变更登记。

(六) 现金流量表补充资料:

单位: 元 币种: 人民币

补充资料	本期金额	上期金额
<b>1. 将净利润调节为经营活动现金流量:</b>		
净利润	15,409,575.86	481,075.14
加: 资产减值准备	385,808.13	1,934,670.75
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	28,271,109.65	19,792,787.37
无形资产摊销	10,793,720.45	4,172,268.31
长期待摊费用摊销		367,075.20
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(收益以“—”号填列)	373,265.43	-56,779,289.02
固定资产报废损失(收益以“—”号填列)		
公允价值变动损失(收益以“—”号填列)		
财务费用(收益以“—”号填列)	77,278,700.91	45,911,307.40
投资损失(收益以“—”号填列)	-139,581,751.12	-70,000.00
递延所得税资产减少(增加以“—”号填列)	-801,059.04	4,515.25
递延所得税负债增加(减少以“—”号填列)		
存货的减少(增加以“—”号填列)	-8,291,245.78	8,257,624.01
经营性应收项目的减少(增加以“—”号填列)	-86,559,132.13	-118,708,561.01
经营性应付项目的增加(减少以“—”号填列)	-33,224,100.49	231,670,245.86
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-135,945,108.13	137,033,719.26
<b>2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:</b>		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
<b>3. 现金及现金等价物净变动情况:</b>		
现金的期末余额	200,989,842.88	124,692,741.46
减: 现金的期初余额	124,692,741.46	6,509,325.36
加: 现金等价物的期末余额		

减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	76,297,101.42	118,183,416.10

十五、 补充资料

(一) 当期非经常性损益明细表

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	2012 年金额	2011 年金额	2010 年金额
非流动资产处置损益	-716,364.92	56,751,649.08	4,197,657.34
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	165,922.14	4,610,614.76	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费			766,527.14
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益			42,107.64
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益		112,107.64	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-610,633.06	-311,739.70	1,644,720.73
少数股东权益影响额	15,322.38	5,615.85	-645.12
所得税影响额	29,317.68	42,369.77	-124,616.38
合计	-1,116,435.78	61,210,617.40	6,525,751.35

(二) 净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率 (%)	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	-31.227	-0.72	-0.72
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-30.955	-0.71	-0.71

## (三) 公司主要会计报表项目的异常情况及原因的说明

报表项目	期末余额	期初余额	变动比率	变动原因
	(或本期金额)	(或上期金额)		
货币资金	674,967,714.37	372,541,549.70	81.18%	主要为银行借款及票据贴现增加所致
应收账款	19,409,573.84	7,792,873.10	149.07%	主要为子公司销售商品货款未收所致
其他应收款	53,954,222.70	231,790,726.67	-76.72%	主要为本期收到上期沈阳市土地储备中心所欠土地转让款所致
固定资产	1,321,780,463.28	844,215,815.90	56.57%	主要为新建办公楼完工暂估转入固定资产所致
在建工程		156,485,269.94	-100.00%	主要为新建办公楼完工暂估转入固定资产所致
无形资产	404,565,958.80	110,039,616.88	267.65%	主要为本期购买土地所有权所致
长期待摊费用	22,500.00	33,280.00	-32.39%	主要为摊销所致
短期借款	1,946,000,000.00	1,183,000,000.00	64.50%	主要为公司本期因新建营业楼对资金需求增加, 开具融资性票据所致
应付票据	139,074,700.00	329,512,600.00	-57.79%	主要为上期余额中含融资性票据 2 亿元
应付账款	189,558,573.34	138,747,448.91	36.62%	主要为本期超市开业进货量增加及工程完工应付工程款增加所致
预收货款	38,418,659.89	18,021,752.95	113.18%	主要为本年团购卡销售增加所致
应交税费	39,818,717.31	30,149,785.55	32.07%	主要原因为销项税增加所致
其他流动负债	1,280,784.97	165,922.14	671.92%	主要原因为本期会员积分有效期变更所致
长期借款	300,000,000.00	190,328,066.66	57.62%	主要为公司本期对资金需求增加所致
资本公积	330,538,946.18	186,428,337.44	78.25%	主要为公司转让持有的子公司股权在合并财务报表中处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产的差额计入资本公积所致
管理费用	194,117,950.52	148,731,332.13	30.52%	主要为改扩建营业楼完工已营业导致各项营业费用增加
财务费用	99,966,028.14	52,398,879.33	90.78%	主要为公司本期借款和提前承兑的票据增加导致利息支出所致
资产减值损失	-77,191.75	622,914.75	-112.39%	主要为账龄较长的应收款项减少所致
投资收益	8,433,123.18	52,067.91	16,096.39%	主要为本期收到现金股利所致
营业外收入	548,788.07	61,451,529.70	-99.11%	主要为上期处置土地使用权所致
营业外支出	1,709,863.91	401,005.56	326.39%	主要为工程施工受到行政处罚所致

## 第十一节 备查文件目录

- 一、 载有法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表。
- 二、 载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件。
- 三、 报告期内在中国证监会指定报纸上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。

董事长：张殿华  
沈阳商业城股份有限公司  
2013 年 4 月 21 日