

**沈阳商业城股份有限公司**  
**600306**

**2013 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
董事	钟鹏翼	因公出差	张大吉
独立董事	秦桂森	因公出差	董秀琴
董事	王斌	因公出差	张大吉
董事	张瑜红	因公出差	张殿华

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 2013 年度共实现净利润-26199 万元，加年初未分配利润 6663 万元，报告期累计未分配利润为-19536 万元。

鉴于公司 2013 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、前瞻性陈述的风险声明

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 .....	20
第六节	股份变动及股东情况 .....	22
第七节	董事、监事、高级管理人员和员工情况 .....	26
第八节	公司治理 .....	31
第九节	内部控制 .....	34
第十节	财务会计报告 .....	35
第十一节	备查文件目录 .....	95

## 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		
中兆投资	指	中兆投资管理有限公司
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	公司投资者关系部

### 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

公司报告期内注册情况未变更。

#### (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 2014 年 2 月 15 日, 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%。

沈阳商业城(集团)有限公司于 2014 年 2 月 16 日, 与中兆投资管理有限公司签订股权转让协议, 沈阳商业城(集团)有限公司同意将其持有的商业城 2090.794 万股流通股及相关权益(约占目标公司总股本的 11.74%)转让给中兆投资管理有限公司。公司控股股东变为中兆投资, 持有公司股份 52048427 股, 占公司股份总数的 29.22%, 实际控制人变为黄茂如。

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 刘璐
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	2013 年	2012 年	本期比上年同期增减(%)	2011 年
营业收入	1,860,387,635.00	1,599,804,718.89	16.288	1,598,147,669.95
归属于上市公司股东的净利润	-277,327,986.24	-128,442,720.53	不适用	3,614,386.10
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-278,623,241.60	-127,326,284.75	不适用	-57,596,231.30
经营活动产生的现金流量净额	-191,928,640.31	23,012,314.89	-934.026	-22,189,217.55
	2013 年末	2012 年末	本期末比上年同期末增减(%)	2011 年末
归属于上市公司股东的净资产	67,238,774.56	492,968,885.29	-86.36	475,538,038.13
总资产	3,537,804,726.85	3,388,496,396.09	4.41	2,542,539,929.21

#### (二) 主要财务数据

主要财务指标	2013 年	2012 年	本期比上年同期增减(%)	2011 年
基本每股收益(元/股)	-1.56	-0.72	不适用	0.02
稀释每股收益(元/股)	-1.56	-0.72	不适用	0.02
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	-1.56	-0.71	不适用	-0.3233
加权平均净资产收益率(%)	-78.27	-31.227	不适用	0.763
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	-78.64	-30.955	不适用	-12.158

### 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	2013 年金额	2012 年金额	2011 年金额
非流动资产处置损益	-119,158.68	-716,364.92	56,751,649.08
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	1,165,922.14	165,922.14	4,610,614.76
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	201,204.11	-610,633.06	-311,739.70
少数股东权益影响额	18,263.85	15,322.38	5,615.85
所得税影响额	29,023.94	29,317.68	42,369.77
合计	1,295,255.36	-1,116,435.78	61,210,617.40

## 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

2013 年，是沈阳商业城在历经两年改扩建后，实现整体开业后的第一年。也是企业新的市场形势下，面临重重困难和挑战，探索经营新路和寻求管理突破的一年。

2013 年商业城全年实现营业收入 186,038 万元，比同期 159,980 增加 26,058 万元，同比增长 16.29%；其中公司本部实现 84,279 万元，比同期 55,013 万元增加 29,266 万元，同比增长 53.19 %。公司本部毛利额实现 7,906 万元，比同期 6,936 万元增加 970 万元，同比增加 13.98 %。公司实现营业利润负 27,654 万元，在同期负 11,869 万元基础上再度下降了 15,785 万元；实现净利润负 27,733 万元，比同期负 12,844 万元再度下降 14,889 万元。

2013 年，沈阳零售市场居于严重饱和状态，市场竞争日趋激烈。公司在改扩建过程中出现了客源严重流失，供应商信心不足，驻足观望的情况。公司在开业后的一年内，始终处于边调整、边补充、边完善的过程，期间，尽管我们付出了艰苦努力，也使得全年商品销售额和毛利额有所增长，但销售质量不高，毛利率水平下降。又由于公司改扩建工程、在建房地产项目、高档自营品种等方面的资金需求使企业负债增加，银行利息加大，财务费用上升；营业税金及附加增支幅度较大，各种能源、动力、非商品收费、劳动力价格上涨、营销费用增支等原因，影响公司经营费用、管理费用大幅上升。使企业入不敷出，出现连续二年亏损的被动局面。

### 2013 年主要工作的概要回顾

1、**治理结构日臻完善、规范运作不断加强。**2013 年，公司为适应新形势的变化，按照中国证监会、上海证券交易所、辽宁证监局等监管部门的要求，我们从战略执行、制度创新和完善治理结构的要求出发，加强了制度建设。

(1)、上半年，对公司法规建设和执行情况进行了全面检查、逐项梳理和整改。修订和完善了《关于调整公司董事、监事津贴的议案》、《关于修改公司章程的议案》、《商业城董、监、高买卖公司股票管理制度》、《商业城信息披露管理制度》、《商业城对外担保管理办法》、《商业城董事会各专业委员会实施细则》、《商业城财务管理制度》。通过修订规章制度，有针对性地解决公司治理中存在不规范问题，为商业城提高公司治理水平奠定基础。营造了公司在治理文化建设方面“有法可依、有法必依、执法必严、违法必究”的法制环境。

(2)、采取寄送信函、发放简报、线上联络、召开会议、派员学习等多种形式，向公司董、监、高和有关人员进行法纪教育，增强了依法决策、依法管理、依法执行的自觉性。杜绝了知情人内幕信息外泄和违规交易，使企业在重大决策之前二级市场股价平稳。公司董事会秘书和证券事务处还通过网络在线、主流媒体发布信息，信访接待投资者等方式，就投资者关心的问题与投资正进行交流和互动。

(3)、按照《公司法》、《证券法》和《上市公司指引》等法律文件的要求，采取层层把关、从严控制等措施，保证了公司在生产、供应、销售系统方面，实行“三独立”，做到了与控股股东在业务、资产、人员、机构、财务上的“五分开”，使公司在决策、管理、执行依法保持了应有的独立。

(4)、认真贯彻“三会”制度，切实开好董事会、监事会和股东大会，及时、准确地披露了公司信息。2013 年，公司按要求及时准确地披露了季报、半年度报告、年度报告和 35 份临时报告。

2、**完善结构调整，注意品牌引进。**2013 年公司重新制定招商流程，在调查研究基础上，推出了品牌调整规划方案。对于销售业绩好、品牌影响力大的重点品牌，给予积极支持；对于销售业绩一般，但成长空间大、可塑性强的潜力品牌，给予政策扶持；对于销售业绩差、成长乏力的低效品牌，给予末尾淘汰。全年新



进 136 个品牌，淘汰 104 个品牌。针对营业布局品类分散、动线缺乏连续、区域视线阻塞等问题，加强经营结构和布局调整，调整后，在一定程度上解决了上述存在的问题。

**3、探索精准营销，突出促销特色。**2013 年，公司按照营销活动按照“有所突破、有所作为”的指导思想。在设计思路和实施效果上体现了年初董事会提出的“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”的“五新”要求。逐步形成商业城的营销特色，使全新商业城在沈城家喻户晓，成为辽沈地区日用品消费市场独特的风景线。一年来，客流结构发生变化，中青年轻客层比重增加；销售结构趋于均衡，市场销售比重稳中有升；传统优势得以提升，羽绒服、羊绒羊毛独家上升等。2013 年，公司本部开展的元旦、春节、五一、十一黄金周、3.15 惠民大行动、情人节、圣诞节、店庆等 28 次大型营销活动，跨时 215 天，活动时间占全年的 58%，活动销售占全年销售的 80% 以上。由于有效的促销活动，遏制了销售滑坡的态势，市场份额有所增加，取得了良好的效果。2013 年也是商业城新媒体建设的第一年，组建了新媒体管理团队。在沈阳市首家实现了微信管理平台的自主建设，真正意义上实现了电子 DM 的直投功能，实现了会员绑定、积分查询、销售数据查询等功能，全面实现工作数据的电子化管理，首次迈出了从传统营销向全媒体营销的重要步伐。

**4、完善现场管理，提高服务品质。**为发挥现场服务管理对经营工作的促进作用，2013 年公司加强了岗前培训、岗中专训；开展了以“品牌文化、品牌历史、品牌特点、品牌工艺、商品知识、户外常识、库存结构、销售结构分析”为主要内容的品牌演讲活动，弘扬了相互学习、共同提高的良好风气，也提升了服务品质。通过每月召开服务管理例会，及时通报和总结服务上存在问题，对服务工作做出安排，把握各项服务工作的细节，注重人性化管理，使公司服务管理始终处于有序运营状态。2013 年 3 月，通过了省服务业委对商业城“金鼎百货店”进行复审。

**5、实行全程跟踪，强化职能管控。**2013 年，公司按照“效率优先，奖罚分明”的原则，调整了薪酬分配制度；按照“属地管理、各负其责”的原则，对现场环境管理实行网格化控制；按照企业新的组织架构和经营管理的要求，公司财务、物业、安保、计算机等职能部门在企业边运营、边调整、边完善的过程中，实施了全程严格控制，杜绝了安全事故的发生。

## (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	1,860,387,635.00	1,599,804,718.89	16.288
营业成本	1,614,914,005.45	1,377,488,694.65	17.236
销售费用	50,206,159.03	34,102,667.31	47.22
管理费用	272,116,258.49	194,117,950.52	40.181
财务费用	162,452,760.76	99,966,028.14	62.51
经营活动产生的现金流量净额	-191,928,640.31	23,012,314.89	-934.026
投资活动产生的现金流量净额	-89,535,745.13	-448,664,207.13	80.04
筹资活动产生的现金流量净额	104,194,922.87	556,271,054.89	-81.27

### 2、 收入

#### (1) 驱动业务收入变化的因素分析

本部营业楼改扩建后，一方面由于营业面积增加、经调整商品结构，拓展运营功能、加大营销力度等，对主营业务收入的提升起到了正面影响。另一方面由于沈阳零售市场竞争激烈、公司负债沉重、还款压力大、新品更新不快、供应商信心不足等，对主要业务收入具有负面影响。

### 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	1,609,608,348.87	75.91	1,373,318,145.91	79.52	17.20
(2) 旅游饮食服务业	营业成本	5,119,364.08	0.24	4,208,307.15	0.24	21.65

## 4、 费用

(1)、销售费用本期较上年同期增加 47.22%，主要是营业面积增加，加大了媒体广告、促销物料、促销奖品等方面的投入所致，如广告费(包括奖品支出)等 3143 万元，增加了 1386 万元，上升幅度为 78.93%；

(2)、管理费用本期较上年同期增加 40.18%，主要是营业面积增加，折旧费、管理部门人员经费、税金、水电燃气费等增加所致，如管理部门人员经费增加了 2062 万元，上升幅度为 26.22 %；折旧费增加 2905 万元，增长幅度 64.45%；水电燃气费增加 1206 万元，增长幅度 87.01%；

(3)、财务费用本期较上年同期增加 62.51%，主要为本期借款和融资性票据贴现增加导致利息支出增加，如利息支出增加了 7059 万元，上升幅度为 69.75%；

## 5、 现金流

(1) 经营活动产生的现金流量净额为-19,193 万元，本期较上年同期下降 934.02%，主要是公司本部营业楼二期完工，营业面积增加导致商品采购量增加、本年度增值税缴税增多、子公司土地增值税汇算清缴等原因所致；

(2) 投资活动产生的现金流量净额-8953 万元，本期较上年同期增加 80.04%，主要是上年同期公司的营业楼二期工程支出增加所致；

(3) 筹资活动产生的现金流量净额 10419 万元，本期较上年同期下降 81.27%，主要是公司融资性票据贴现增加所致。

## 6、 其它

## (1) 发展战略和经营计划进展说明

2013 年公司计划实现营业收入 22 亿元，实际实现营业收入 18.6 亿元，完成计划的 85%。期间费用计划控制在 2.6 亿元，实际实现期间费用 4.6 亿元，完成计划的 176.9%。

经营计划未达目标的基本原因：

**(1)、客观原因：**沈阳消费市场，大型零售企业处于严重饱和状态，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，商业企业面临异常激烈和残酷的竞争环境。国家宏观政策导向使居民支出分流加剧，清廉政治使集团采购和礼品销售大幅度下降，致使沈阳地区的大型零售企业当年销售全部下降。公司历史上形成的建设规模过大，使企业步入负债过重，资金占用过大、投资效益过低的不良循环。2013 年，公司因改扩建工程和高档自营品种等方面的资金需求，使企业负债继续增加，到期还款压力继续加重，加上各种能源、动力、非商品收费、劳动力价格上涨、固定资产折旧增加、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，使企业的困难和问题雪上加霜。

**(2)、主观原因：**一方面公司在改扩建后对企业的经营定位、品牌结构、商场布局、功能利用等在设计 and 实施中认识不足，对市场变化的应对判断不足，办法不多，致使供应商信心下降、设施功能利用率不高、商品供应量萎缩、顾客流失，销售投入和产出未能统一等。另一方面，对公司基本建设战线过长、资金占用过大，投资收益过低的问题缺乏有效的改进办法，长期处于被动局面。对此，我们要认真吸取教训、切实引以为戒，并要不断反思，在今后的工作中改进工作。

## (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	1,811,343,750.33	1,609,608,348.87	11.13	15.69	17.20	减少 1.15 个百分点
(2) 旅游餐饮服务	32,833,898.12	5,119,364.08	84.41	25.78	21.65	增加 0.53 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	1,844,177,648.45	15.86

## (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	696,937,154.61	19.69	674,967,714.37	19.92	3.25
应收账款	6,125,621.51	0.17	19,409,573.84	0.57	-68.44
预付账款	79,236,482.29	2.23	84,342,675.26	5.44	-6.05
其他应收款	83,605,137.39	2.36	53,954,222.70	1.59	54.95
存货	797,236,617.79	22.53	738,505,217.21	21.79	7.95
长期股权投资	85,800,833.48	2.42	85,823,083.45	2.53	-0.02
固定资产	1,386,683,795.62	39.19	1,321,780,463.28	39.01	4.91
短期借款	2,523,500,000.00	71.33	1,946,000,000.00	57.43	29.68
长期借款			300,000,000.00	8.85	-100
总资产	3,537,804,726.85		3,388,496,396.09		

应收账款：主要为子公司收回销售商品货款所致

其他应收款：年末子公司为融资开出票据致使往来款项增多

长期借款：主要为长期借款未来一年内到期调整到一年内到期的非流动负债所致。

### (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，门店沿街面积最长、内外设施堪称一流。

(2)、商誉优势：商业城和子公司铁西百货大楼在沈阳家喻户晓，二十年来在消费者心中积累了较高的声誉。

(3)、交通优势：报告期内，商业城实现了与中街地铁的无缝连接，交通优势逐步显现。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，增值潜力大，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，新的骨干力量不断增加、新的组织架构和新的管理方式逐步完善。经过不断优化组合、不断调整完善和机制创新，基本上可以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 85,800,833.49 元,较去年同期总额 85,823,083.45 元，减少 22,249.96 元。对外股权投资名细情况见审计报告附注部分的“长期股权投资”。

## (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	2.09	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

**1、沈阳铁西百货大楼：**沈阳铁西百货大楼有限公司是公司的控股子公司,公司拥有其 99.82%的股权,该公司注册资本: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 114777 万元,净资产 24749 万元。报告期实现营业收入 95062 万元,营业利润 3771 万元,净利润 2654 万元。

**2、辽宁物流有限公司：**辽宁物流有限公司是公司的控股子公司,公司拥有其 99.94%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 82933 万元,净资产 17468 万元。报告期实现净利润-79 万元。

**3、沈阳安立置业经营有限责任公司：**沈阳安立置业经营有限责任公司是公司的全资子公司,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 21540 万元,净资产-1842 万元。报告期营业收入 6318 万元,净利润-3347 万元。该公司因负债原因,2013 年亏损。

**4、沈阳商业城名品折扣有限公司：**沈阳商业城名品折扣有限公司是公司的控股子公司,公司拥有其 100%的表决权,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 4542 万元,净资产 2475 万元。报告期实现营业收入 2971 万元,营业利润-81 万元,净利润-81 万元。

**5、沈阳商业城天伦国际酒店：**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%的表决权,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 2436 万元,净资产-4110 万元。报告期实现营业收入 3347 万元,营业利润-984 万元,净利润-967 万元。

**6、辽宁国联家电有限公司：**辽宁国联家电有限公司是公司的控股子公司,公司拥有其 66.67%的表决权,该公司注册资本: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 275 万元,净资产 267 万元。净利润 0.7 万元。

**7、沈阳立城经营管理有限公司：**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%的表决权,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。

**8、沈阳展业置地有限公司：**沈阳展业置地有限公司是公司的控股子公司,公司拥有其 51%的表决权,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 67578 万元,净资产 22765 万元。营业利润-132 万元,净利润-133 万元。2013 年该公司工程项目处于在建状态,无其他业务收入。

**9、沈阳商业城苏家屯超市有限公司：**沈阳商业城苏家屯超市有限公司是公司的控股子公司,公司拥有其 100%的股权,该公司注册资本:50 万元,业务性质:商业,主要产品或服务:产品销售;柜台场地租赁。截止报告

期末，总资产 15 万元，净资产-273 万元。净利润-64 万元。

**10、沈阳商城物业管理有限公司：**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% 的表决权，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。

**11、沈阳商友软件有限公司：**沈阳商友软件有限公司是公司的控股子公司，公司拥有其 51% 的股权，该公司注册资本：30 万元，业务性质：服务业，主要产品或服务：物业管理服务。截止报告期末，总资产 306 万元，净资产 250 万元。净利润 44 万元。

（注：上述子公司因资产关系，在相关数据中，辽宁物流有限公司包含了沈阳展地置业有限公司；沈阳安立置业经营有限公司包含了沈阳商业城天伦瑞格国际酒店、沈阳商业城名品折扣有限公司、沈阳立城经营管理有限公司和沈阳商城物业管理有限公司。）

## 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
收购辽宁物流部分股权	179,000,000	完成	179,000,000		
合计	179,000,000	/	179,000,000		/

### 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

展望未来，新常态下的全球经济将不断延续低速增长态势，大量深层次结构性问题很难在短时间内解决。随着经济刺激政策的逐步退出，全球经济依然充满矛盾和变数，并将在新兴经济体经济增长和发达国家经济缓慢复苏的共同推动下艰难增长。

中国经济经过多年的高速发展，由于产业结构和生产要素的变化使之出现结构性减速，产能过剩、生态环境恶化等问题，中国经济面临深度调整与转型。2014 年是中国落实十八届三中全会精神、全面推进结构性改革的首年。结构调整和转型升级将成为这一阶段中国社会发展的最重要的任务。产能过剩、金融风险控制、新型城镇化推进等问题亟待破解。中国经济将在这一年中继续保持总体平稳态势，挑战与机遇并存。

在宏观环境放缓的大背景下，中国零售市场还面临着诸多挑战。受经济下行影响，整体需求呈现不足。而近年来商业地产和零售业的无序发展和扩张，也使得部分地区的零售业呈现供给过剩现象，各项要素价格的攀升也迫使企业运营成本持续走高，行业集中度亟待提升，零售业正经历着前所未有的深度改革与挑战。与此同时，信息革命与互联网正在深刻影响并改变着实体经济中的各行各业。互联网作为一个工具，将虚拟同现实连接，为所有行业提供了升级的机遇，并颠覆着所有行业。由于互联网打破了信息的不对称、充分满足消费者的个性化需求、并为消费者提供极大的便利，因此对于零售业而言，互联网带来的最大变化就是改变了消费者的行为习惯，颠覆了零售商与消费者的地位，使“消费者为中心”的时代迅速到来。移动互联网时代的消费者追求的是综合价值的提升、个性化和全渠道的体验、产品决策的参与以及购物效率的提升。零售行业正因此而发生着重大而深远的转变，传统零售企业商业模式的变革已经迫在眉睫。

近年来，沈阳市零售零售网点规划布局严重失衡，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。沈阳零售市场 10 万平方米以上的商业零售项目 50 个以上（不含批发市场、专业店、连锁超市等）。中心商业区呈现出现“卖的多买的少”、“顾客购物继续分流”的态势，且愈演愈烈。零售业态的多样化、商品结构的多元化、经营者行为复杂化，营销手段的单一化等，网店建设无序化，导致沈阳市场整个百货业生存发展空间和环境日渐艰难，一方面各类商厦接连关闭，经营效果每况日下。另一方面周边目标对手日益壮大，除传统的竞争对手外，西邻百余米、建筑面积逾十六点二万米的豫珑城项目正在兴建，东邻十多米、面积逾二十七万米的盾安新一城经营团队可能另择其主，2014 年的发展进步提出了严峻课题，我们对潜在困难和市场风险要预先判断、预先应对，决不可掉以轻心。

#### A、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，特别是母公司经改扩建后，经过 2013 年行之有效的舆

论造势和促销活动，使公司整体形象提升。

2、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。商业城母公司全新的内外装饰，双共享大厅的设置，保障设施的完备，使商业城的购物环境和物业价值，在质和量上均实现了历史性的突破。

3、经营业态基本齐全，形成了吃、喝、玩、住、购一体化的购物中心模式，集客功能明显得到加强。

4、在发展会员队伍、拓展销售渠道、延伸销售触角、实施精准营销等方面，在 2013 年均取得了良好开端，为扩大销售规模、提升经营质量奠定基础。

5、在调整经营思路，确定经营定位，提高营销效率方面；在探索物业租赁，拓展资源利用，实现盘活存量方面；在完善结构，提高单产、提升优势方面，2013 年也进行了有益探索并积累了一些经验。

6、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。

## B、公司在经营中出现的问题与困难

1、随着国内外商业资本纷纷进入和陆续投入运营，今后的沈阳消费市场，仍然处于饱和状态，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，

2、公司历史形成的基本建设战线过长、投资过于分散、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，到期还款压力沉重，各种能源、动力、非商品收费、劳动力价格上涨、固定资产折旧增加、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。

3、经营活动中存在着定位不清晰、品牌结构不合理、与中街客源不适应、客流不畅、新品更新不及时、品种规格不全、对供应商结款周期过长等问题。经营定位、坪效和服务质量等有待于进一步完善和提升；在营销模式的创新上，还存在着办法不多、探索不够、缺乏突破的问题。

## (二) 公司发展战略

面对市场环境的变化，公司将坚持零售主业，并积极推动企业战略转型，实行经营模式转换、管理制度创新。公司董事会和管理团队要团结带领全体员工，开辟一条符合市场定位、适合企业发展、有利股民回报的全新道路。要调动一切可以调动的积极因素，支持和参加企业第三次创业的伟大实践。要通过精心组织、科学规划、努力工作，在较短的时间里改变企业目前所处的被动局面。要按照互联网思维，从经营能力、全渠道策略、组织架构和业态发展四个维度，实现企业良性循环、健康发展。

零售企业商业模式变革的根本是商品经营和顾客关系的本质回归。公司将全面提升顾客经营能力和商品经营能力。要通过深度联营，推进商品管理，为顾客提供更加物有所值的商品，在商品层面精准满足目标顾客消费需求，通过大数据全面分析顾客需求；要以人性化、个性化服务和无边界服务为顾客提供超值享受，构建高度融通的全渠道，推动渠道之间的无缝交互，为顾客提供一站式、一体化购物体验；

构建“渠道开辟能力、会员管理能力、供应商管理能力、商品管理能力、顾客管理能力、营销管理能力、支付管理能力、交付管理能力、资本运营能力、经营拓展能力”十大基础能力，建立以消费者为核心、符合消费行为趋势变化的信息化、个性化、生活化的新型全渠道高融合零售体系，为消费者提供富有全方位高体验价值的现代交互零售服务。

移动互联网时代个性化、价值化、服务化的消费需求，决定着公司将进一步拓宽业态形式，向能够提供综合服务的零售领域发展，为顾客提供喜欢的购物方式、体验方式。未来公司将依据区域市场环境对现有百货店进行创新与调整，2014 年，要通过对家电商品进、销、调、运、存等管理方式的创新和调整，通过对商场布局和品种结构的调整、增强服务功能，扩大销售数量、提升运营质量，以效益定速度，以发展促效益。

调整组织架构，打造创新的组织，进取的文化，为战略转型提供成功保障。2014 年，要打造清晰的总部定位和门店定位，提升总部在战略管控、变革引领、资源统筹、风险控制、指导服务等方面的作用，对各业态要实现高效管控与优化指导，使规模资源实现最大化共享，充分激发连锁效益。

2014 年，要贯彻“以创新调整为动力、以扩大销售为中心，以资本运作为突破、以全程控制为手段”的方针，通过采取一系列办法，确立经营定位、完善经营结构、改变营销模式、提高投资效率、完善经营功能、规范现场管理、创新分配办法、实行费用预算、降低资金占用等，确保完成公司的经营目标、扭转企业

连续亏损的被动局面。

### (三) 经营计划

1、2014 年，公司全年计划总的目标是：营业收入不低于去年；毛利总额不少于去年；期间费用不高于去年；年末实现扭亏为盈。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：

#### (1)、加强董事会建设、保证决策科学、管理有序、执行有力。

——进一步加强顶层设计，发挥董事会重要作用。公司董事会是监督公司经理及财务报告过程的主体，要有针对性地提出的，措施的提出有利于完善公司分层管理架构，符合公司管理的实际工作需要。

——进一步健全制度体系，完善董事会制度建设。董事会制度是公司治理的核心内容，董事会受股东委托，负责公司的决策和领导，是公司的最高行政机构。完善公司治理，必须保证董事会的独立和有效运作。董事会制度要充分体现重视董事会的成员组成和决策机制，以确保董事会决策的专业性和准确性，使整个公司在发展航程中不偏离方向。

——进一步创新工作方式，提高董事会的工作效能。为依法落实董事会职责和权利，董事会要建立信息管理系统，要在重大决策前确定调研课题并进行充分论证，决策后要指派专人进行跟踪和检查，要调动每位董事和董事会秘书依法履职的积极性。2014 年，还要适当增加董事会办公室的岗位指数、选派优秀的年轻同志参加专业学习，以适应工作需要。

——进一步完善工作程序，按照工作程序开展工作。保证公司管理架构的层次性和有序性，这不但是公司治理文化的主要组成部分，也是提高公司治理效率的重要基础和关键所在。

(2)、调整经营定位，优化经营结构。以增加销售收入为中心，根据公司的实际情况，确立符合自身条件的经营定位，针对中街商圈主要的顾客群，建立与之相适应的经营结构。要切实解决经营活动中存在的新品更新不及时、品种规格不全、结款周期长等问题。同时，还要积极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。

(3)、盘活存量资产、搞好资本运作。2014 年，公司要集中力量，加快在建工程的建设竣工。公司子公司展地置业有限公司要在年内投入使用或实现产出；对常年无效的投资项目该下马的坚决下马，该压缩的坚决压缩，要收拢五指、握紧拳头；要通过资产出售、资产置换、资产租赁等多种途径，收回投资成本、取得投资回报，变存量为增量，减少资金占用，提高资金效率。

(4)、创新营销手段，提高营销效率。2014 年的公司整个营销活动要有所改变、有所创新。营销工作要继续贯彻“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”的方针。完善和巩固商业城的营销特色。要集中有限资金和优势兵力，提高营销效率，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。

(5)、完善商场功能、拓展服务范围。2014 年公司要加强功能性项目的经营，充分发挥地域优势，要充实超市的经营品类；体现餐饮特色，冰场、美发、会员中心等要扩大宣传，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。

#### (6)、改革创新机制，提高人本效能。

一是要以强化目标考核为依据。无论是商品经营还是资本运作，无论是后勤保障还是职能管控，无论是总部指导还是门店运营，从总裁到基层员工，都要做到有目标、有考核、有兑现。真正做到能人上、庸人下，能上能下、能进能出、多劳多得、奖勤罚懒。目标责任状不能搞形式、不能摆花瓶、不能走过场。

二是要以优化组织结构为纽带。优化人员配置、优化管理流程。在部门设置上，要杜绝职能交叉，互相扯皮，互相推诿；在人员配置上要杜绝一岗多员，职责不清，人浮于事；在合作互助上，要杜绝以邻为壑、推过揽功、互设障碍的不良风气。

三是要以提高团队素质为抓手。对在职人员要不断进行职业培训，通过培训提高职业技能、规范职业行为、遵守职业纪律、恪守职业操守。重新倡导“爱企如家、荣辱俱连”的员工情怀，要提振团队士气、重塑队伍形象，并使之蔚然成风。

四是要以强化制度约束为保证。要从市场发展和企业进步的需要出发，树立新的管理理念、引进新的控制手段、制定新的管理制度。要通过流程再造和制度创新，对公司经营目标、资金使用、费用控制、资源配置、后勤保障、公司治理、薪酬分配等方面进行全程控制，做到纵向到底、横向到边。

## 2、风险管理的关注重点

商业城在企业管理中所面临的主要风险驱动因素有三个，一是战略和增长模式；二是经营、公司治理和诚信，三是财务和融资管理。

纵观零售企业行业发展和商业城发展脉络，零售企业的失败和公司运营受阻最终体现为资金链断裂。通过对经营、投资、融资这 3 个大类活动的资金链现状的剖析，我们可以发现商业城和许多零售企业一样，所面临的主要风险有：

(1)、从经营活动来看，零售企业的盈利能力对经济形势的变化非常敏感。零售企业会特别明显感受到经济变化带来的盈利水平变动。2013 年，我们明显体会到了市场低迷带来的销售下滑压力，整个沈阳市场许多企业出现负增长。一旦市场复苏，消费者信心上升带来的就是零售额的迅猛增长。此外，由于企业的固定费用占比很高，在零售企业营业收入下降时，会对盈利能力造成明显的压力。即便是在市场复苏的时候，企业的各项固定费用（如人工成本等）又有大幅增长，这对盈利水平的恢复也会带来一定的影响。

(2)、从投资活动来看，企业的扩张带来了企业资金链紧张。零售企业的扩张包括自开新店、设立子公司和收购兼并活动，即便是历史上我们利用了市场形势进行低价扩张。但需要注意的是尽管扩张成本较低，但是大规模扩张的风险也不容小觑，我们已经看到：在历史上，有些扩张会给企业带来沉重的财务负担，同时，有的投资项目没有完成，后期反而需要大量投入，都成为企业的巨大包袱。

(3)、从融资活动来看，零售企业的融资结构高度依赖于短期营运负债。零售企业的资产负债率较高，以流动负债为主，主要是超市或专业产品连锁店直接向产品制造者或者经销商采购，而尚未结算的购货款项；百货店为入驻商铺销售统一开票后尚未结算的销售款项；以及零售企业向消费者发行消费储值卡而预收的资金。这样的资金构成，其实存在着一定的风险。由于在市场趋冷中，企业的供应商均受到过不同程度的冲击，即使市场复苏，供应商的资金压力依然很大，而且近年来，供应商要求缩短账期的趋势使得企业未来利用供应商帐款作为资金来源的空间有限。而另一方面，大量储值卡预收款是对企业未来销售收入现金流的透支，依赖其作为营运资金的主要来源，可能会导致未来现金流的严重不足。事实上我们已经看到，在维持日常的营运之外，零售企业持有的现金，远不能弥补供应商、商铺应付账款和储值卡预收款项的负债缺口，事实上一旦面对相关突发状况（如供应商、商铺集中催款、进而停止供货等），结果是致命的。

在清晰认识上述这些风险的基础上，2014 年以及未来，公司要认真总结 2000 年公司上市以来特别是最近几年的经验教训，通过有效办法，加强对企业价值链上 3 大主要风险驱动因素的管理，防止和减少损失，保障公司战略目标的实现以及各项活动的顺利进行。

(1)、在经营上，适应零售行业的创新性和消费者消费偏好的快速变化，制定正确合理的战略目标，并经常重新评估是零售企业生存发展至关重要的因素。公司要基于消费模式和市场变化趋势的深入研究，建立有效的创新和发展战略机制。同时，实时审视自身的发展计划，调整企业战略扩张的方向和速度。并且，可以在扩张的同时，注重完善和加强现有业务资产的投资，比如建立家电配送中心、信息系统、进行铁百店面再装修等，以提高长期业务竞争力。

(2)、在公司治理和诚信上：近年来，中国证监会和上海交易所对部分上市公司进行监管查处，作为零售企业经营尤其易受到经营管理、公司治理和诚信问题的影响。存货盗损、跑冒滴漏、虚假会计记录、债务违约，甚至是舞弊也并不鲜见。公司在构建完整的现代企业治理结构基础上，要着眼考虑多种措施综合应用，在商品、供应链、门店运营、顾客服务、营销推广、信息系统等各个管理的主要方面，全面提升企业的管控



水平。为此，重视经营管理各环节的人才的培养和储备是企业成功经营的重要基础，并有效地选拔、培养经营人才资源。2014 年，我们要严格执行《公司法》、《证券法》、《上市公司指引》等法规性文件，在新形势下，按照规则，有计划地对董监高人员进行培训、提高其知法执法和决策管理能力，完善法人治理结构、履行信息披露义务，通过一至二年的不懈努力，真正把公司建成效益型、公众型公司，切实维护投资者的权益。

(3)、财务和融资管理：在不断变化的商业环境下，零售业公司的财务和融资管理如失控，很容易将企业带入困境。2014 年，公司要加强对公司财务和融资管理的监控，设置适当的风险指标，通过多种途径获取资金来源，从而改善公司的融资结构，降低资金运营方面的风险。

(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

2014 年，公司资金不足问题依然存在，要通过自身经营积累、银行信贷、投资产出、资产出售等多种方式筹集资金，以保证公司的正常需求。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，提高资金的使用效率、促进公司持续健康发展。

(五) 可能面对的风险

(1)、宏观经济与市场环境风险。转型期的中国百货零售业面临着经济增速放缓、跨界竞争加剧、各项成本攀升三大困难。在国内外宏观经济增速放缓和政策的影响下，收入增长乏力；互联网带来的跨界经营和行业无序发展使市场竞争异常激烈，毛利水平提升困难，新开门店培育期延长；宏观经济转型带来的要素价格攀升和竞争共同导致社会各项成本快速攀升，费用压缩空间有限，给未能实现盈利的门店持续经营带来压力。

针对上述风险，公司将持续加强运营管理，利用新技术与全渠道创新营销，积极扩销增效；加快要素资源的统筹集中，收拢五指、形成拳头；创新经营方式，调整经营布局、提升商品经营能力；严控费用支出；利用各种资源，夯实家电经营、丰富公司业态组合，促使公司在规模和效益上取得更佳成绩。

(2)、转型变革风险。商业城在仔细剖析市场环境，在正视自身的基础上，实行转型变革。2014 年是商业城发展史上特别重要的一年，也是攸关企业生死存亡极为关键的一年、企业转型变革之年，攻坚克难、背水一战之年。在整个转型变革过程中，机遇和风险同在，希望和困难共存。不确定性因素可能存在，监管内容也将突出，稍有不慎，就可能失去机会、甚至覆舟。对此，我们要审时度势，绝不能掉以轻心。

针对上述风险，公司一方面要继续秉承实行“三独立”的宗旨，保持公司独立的生产、供应、销售系统，与控股股东和其他投资者在业务、资产、人员、机构、财务上实行“五分开”，切实保持上市公司的独立性，严格依法依规办事；另一方面要从沈阳市场和商业城的实际出发，借鉴包括大股东在内的各种先进的管理方式和经营经验、引进优秀管理人才和团队，做到优势互补、资源共享、相互促进、共同发展。

(六) 其他

**关于完善公司组织机构**

为了适应企业战略发展需要，2014 年，公司要在内部组织机构上进行调整和优化。平稳有效地做好这项工作，对完成公司今年的各项任务至关重要。要站在战略层面的高度精心研究、统筹安排。

(1)、要以组织机构的稳定性过渡为前提。组织机构调整要保证现行的经营生产管理活动的基本稳定；设置的组织机构要有一定时期的稳定性；将旧的机构和人员平稳引导过渡到新的机构和岗位；优化调整时要做到“适应、适时、适才”。

(2)、要分工清晰，有利考核与协调。在现有基础上改进不协调的组织关系，预防和避免今后可能存在的摩擦关系，优化的表现结果应该是部门职能清晰、权责到位，能够进行评价和考核，部门间的管理联系、工作程序协调，公司的管理制度能有效实施。

(3)、部门、岗位的设置要与培养人才、提供良好发展空间相结合。优化调整部门和岗位安排人员时，要综合考虑人员的素质、企业发展所需要的能力和潜力等，有意识地将部门、岗位和人才培养相结合，把“企业是个人的发展平台”的观念，通过员工在部门或岗位是我就职上得到体现。

总之，公司内部组织机构的调整，对公司 2014 年以及未来发展目标的实现至关重要。我们既要借鉴先进团队的管理经验，又要综合考虑企业的实际情况；既要敢于面对矛盾，立足创新求变，又要确保企业的大局稳定，要在《公司法》和《上市公司指引》等法律文件的规范下进行。

### 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

公司现行利润分配政策为：“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%。

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(%)
2013 年	0	0	0	0	-268,864,114.34	0
2012 年	0	0	0	0	-128,442,720.53	0
2011 年	0	0	0	0	3,614,386.10	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
收购辽宁物流有限公司部分股权	<a href="http://www.sse.com">www.sse.com</a>

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:万元 币种:人民币

公司对外担保情况 (不包括对子公司的担保)													
担保方	担保方与上市公司的关系	被担保方	担保金额	担保发生日期 (协议签署日)	担保起始日	担保到期日	担保类型	担保是否已经履行完毕	担保是否逾期	担保逾期金额	是否存在反担保	是否为关联方担保	关联关系
沈阳铁西百货大楼有限公司	控股子公司	大连莱卡门服饰有限公司	2,200			2014年5月28日	连带责任担保	否	否		是	否	
报告期末担保余额合计 (A) (不包括对子公司的担保)									2,200				
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									70,951.90				
报告期末对子公司担保余额合计 (B)									90,951.90				
公司担保总额情况 (包括对子公司的担保)													
担保总额 (A+B)									93,151.9				
其中:													

直接或间接为资产负债率超过 70%的被担保对象提供的债务担保金额 (D)	70,451.90
上述三项担保金额合计 (C+D+E)	70,451.90

(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	3

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、2013 年 7 月 11 日, 公司原总裁赵启超申请辞去总裁职务, 公司五届六次董事会聘任王奇为公司总裁。

2、辽宁证监局于 2013 年 9 月 10 日至 9 月 18 日对公司进行现场检查, 并出具了《关于对沈阳商业城股份有限公司现场检查的反馈意见》。

3、公司于 2013 年 10 月 9 日, 商业城收购沈阳亚欧工贸集团有限公司持有的辽宁物流 3800 万股股权。收购完成后, 公司持有辽宁物流 7795 万股, 持股比例 99.936%。控股子公司辽宁物流有限公司已完成工商变更登记。

4、因公司控股股东深圳市琪创能贸易有限公司筹划股份转让事项, 本公司股票 2013 年 9 月 18 日至 2013 年 10 月 11 日停牌。

5、2013 年 11 月 12 日, 中兆投资管理有限公司持有本公司 22290712 股股份, 占本公司总股本的 12.51%, 成为本公司第一大股东。

6、经 2013 年第二次临时股东大会审议批准, 公司以资产做抵押, 向盛京银行股份有限公司沈阳市正浩支行申请综合授信额度, 总额为人民币 13 亿元, 期限三年。

## 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	5,080,815	2.85				-59,675	-59,675	5,021,140	2.82
1、国家持股									
2、国有法人持股	4,160,070	2.33						4,160,070	2.33
3、其他内资持股	920,745	0.52				-59,675	-59,675	861,070	0.49
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	173,058,103	97.15				59,675	59,675	173,117,778	97.18
1、人民币普通股	173,058,103	97.15				59,675	59,675	173,117,778	97.18
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

2013年6月20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59,675股上市流通。

#### (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	59,675		861,070	股改限售	2013年6月20日
合计	5,080,815	59,675		5,021,140	/	/

### 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	12,445	年度报告披露日前第 5 个交易日末股东总数	13,466			
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
中兆投资管理有限公司	境内非国有法人	17.48	31,140,487	12,904,084		无
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	0		无
沈阳中兴商业集团有限公司	国有法人	2.38	4,233,578	0	4,160,070	无
深圳市华弘资本管理有限公司	境内非国有法人	2.01	3,583,799			无
开源证券有限责任公司约定购回式证券交易专用证券账户	境内非国有法人	1.63	2,900,000			无
崔秀珍	境内自然人	1.14	2,028,686			无
何玉倩	境内自然人	1.06	1,894,447			无
中国对外经济贸易信托有限公司—汇富 144 号思考 3 号 A 结构化证券投资集合信托	境内非国有法人	0.88	1,572,250			无
冯顺浓	境内自然人	0.84	1,500,000	0		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			
中兆投资管理有限公司	31,140,487		人民币普通股			
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			
深圳市华弘资本管理有限公司	3,583,799		人民币普通股			
开源证券有限责任公司约定购回式证券交易专用证券账户	2,900,000		人民币普通股			
崔秀珍	2,028,686		人民币普通股			
何玉倩	1,894,447		人民币普通股			
中国对外经济贸易信托有限公司—汇富 144 号思考 3 号 A 结构化证券投资集合信托	1,572,250		人民币普通股			
冯顺浓	1,500,000		人民币普通股			
李毓菁	1,355,500		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	861,070			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）。

2、报告期内控股股东变更情况索引及日期

本报告期内公司控股股东或实际控制人没有发生变更。

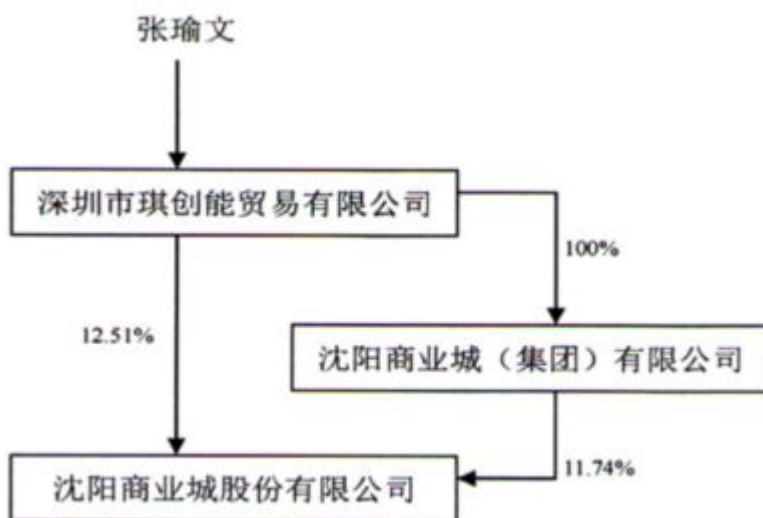
(二) 实际控制人情况

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 20907940 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)	报告期从股东单位获得的应付报酬总额(万元)
张殿华	董事长	男	59	2012年5月22日	2015年5月21日					3	
赵启超	董事	男	61	2012年5月22日	2014年2月21日					51	
赵启超	总裁			2012年5月22日	2013年7月11日						
李树德	副总裁	男	60	2012年5月22日	2014年2月28日					24	
张黎明	董事	男	59	2012年5月22日	2014年2月21日					27	
张黎明	副总裁、董秘			2012年5月22日	2015年5月21日						
闫明晨	董事	男	57	2012年5月22日	2014年2月21日					27	
闫明晨	副总裁			2012年5月22日	2015年5月21日						
王奇	董事、副总裁	男	51	2012年5月22日	2015年5月21日					39	
王奇	总裁			2013年7月11日	2015年5月21日						
佟雅娟	董事	女	50	2012年5月22日	2014年2月21日					27	
佟雅娟	副总裁			2012年5月22日	2015年5月21日						
吴培志	董事	男	57	2012年5月22日	2014年2月21日					27	
吴培志	副总裁			2012年5月22日	2015年5月21日						
王班	董事	男	52	2012年5月22日	2014年2月21日					27	
王班	总会计师			2012年5月22日	2015年5月21日						
刘治海	独立董事	男	52	2012年5月22日	2014年3月14日					5	
孙琳	独立董事	女	50	2012年5月22日	2014年3月14日					5	
张国辉	独立董事	男	58	2012年5月22日	2014年3月14日					5	
侯淑芬	独立董事	女	61	2012年5月22日	2015年5月21日					5	
张智	监事	男	50	2012年5月22日	2015年5月21日					19.8	
赵立平	监事	男	59	2012年5月22日	2015年5月21日					13.8	
刘晓华	监事	女	50	2012年5月22日	2015年5月21日					23	
王辉	总裁助理	男	51	2012年5月22日	2015年5月21日					16.8	
于涛	总裁助理	男	46	2012年5月22日	2015年5月21日					16.8	
白宁	总裁助理	女	41	2013年7月11日	2014年2月24日					12.23	
郑国庆	总裁助理	男	56	2012年5月22日	2015年5月21日					16.8	
王斌	董事	男	48	2014年3月14日	2015年5月21日					0	
钟鹏翼	董事	男	59	2014年3月14日	2015年5月21日					0	
张大吉	董事	男	42	2014年3月14日	2015年5月21日					0	
张瑜红	董事	女	48	2014年3月14日	2015年5月21日					0	
董秀琴	独立董事	女	43	2014年3月14日	2015年5月21日					0	
秦桂森	独立董事	男	37	2014年3月14日	2015年5月21日					0	
合计	/	/	/	/	/				/	391.23	

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、五届董事会董事，沈阳商业城（集团）法人代表（代），辽宁省人大代表，辽宁物流有限公司总经理，沈阳展业置地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，本公司副总裁。

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

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

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，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、五届董事会董事。现任本公司副总裁。

吴培志：2007 年以来曾任本公司董事、副总经理，现任副总裁。

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 月起至 2014 年 3 月 14 日，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 月起至 2014 年 3 月 14 日，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。

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。现任公司羊绒商场总经理、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。

白宁：曾任沈阳新华书店北方图书城有限公司企划部培训项目经理、企划部经理、办公室副主任、北京项目总经理、市场与连锁事业一部总经理、人力资源与业务推动部经理、沈阳商业城股份有限公司人力资源部部长。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。

王斌：曾任中国远洋运输集团财务副科长、香港招商集团财务总监、华孚色纺股份公司财务总监、董事。现任茂业国际控股有限公司副总裁、董事。2014 年 3 月 14 日起任沈阳商业城股份有限公司董事。

钟鹏翼：曾任深圳市工业品集团公司副总经理、深圳市奥康德集团总经理、深圳长城控股有限公司独立董事。现任深圳市友谊贸易中心董事长、香港茂业国际控股有限公司董事、副董事长。2014 年 3 月 14 日起任本公司董事。

张大吉：任北京王府井百货集团股份有限公司总裁助理、南宁航洋国际购物中心顾问总经理。现任茂业国际控股有限公司副总裁、战略采购中心总经理。2014 年 3 月 14 日起任本公司董事。

张瑜红：曾任深圳市金山利胜科技有限公司副董事长。现任深圳市琪创能贸易有限公司副董事长。2014 年 3 月 14 日起任本公司董事。

董秀琴：1996 年 8 月至今为深圳大学经济学院教师。2014 年 3 月 14 日起任本公司独立董事。

秦桂森：曾任青岛海事法院助理审判员。现任国浩律师（上海）事务所律师、合伙人。2014 年 3 月 14 日起任本公司独立董事。

1、2013 年 7 月 11 日，公司总裁赵启超先生辞去公司总裁职务。经公司五届六次董事会审议，聘任王奇先生为公司总裁，聘任白宁女士为公司总裁助理。

- 2、2014 年 2 月 21 日，公司董事赵启超、张黎明、阎明晨、佟雅娟、吴培志、王班辞去董事职务。
- 3、2014 年 2 月 24 日，公司高管人员白宁辞去总裁助理职务。
- 4、2014 年 2 月 27 日，公司独立董事刘治海、孙琳、张国辉申请辞去公司独立董事职务，自 2014 年 3 月 14 日生效。
- 5、2014 年 2 月 28 日，公司高管人员李树德辞去公司副总裁职务。
- 6、2014 年 3 月 14 日，经公司 2014 年第二次临时股东大会审议批准，增选王斌、钟鹏翼、张大吉、张瑜红、董秀琴、秦桂森为董事，其中董秀琴、秦桂森为独立董事。

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	法定代表人	1997 年 8 月 19 日	
王斌	茂业国际控股有限公司	董事、副总裁		
钟鹏翼	香港茂业国际控股公司	董事、副董事长		
张大吉	茂业国际控股有限公司	副总裁、战略采购中心总经理	2011 年 2 月 16 日	
张瑜红	深圳市琪创能贸易有限公司	副董事长	2008 年 11 月 1 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	
董秀琴	深圳大学经济学院	教师	1996 年 8 月 11 日	
秦桂森	国浩律师（上海）事务所	合伙人	2006 年 6 月 16 日	
钟鹏翼	深圳市友谊贸易中心	董事长		

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	391.23 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
赵启超	总裁	离任	辞职
王奇	总裁	聘任	聘任
白宁	总裁助理	聘任	聘任

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	454
主要子公司在职员工的数量	294
在职员工的数量合计	748
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	617
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
技术人员	26
财务人员	41
管理人员	320
营业员	139
其他	222
合计	748
教育程度	
教育程度类别	数量(人)
研究生	16
本科生	127
大中专	373
高中,技校	171
初中	61
合计	748

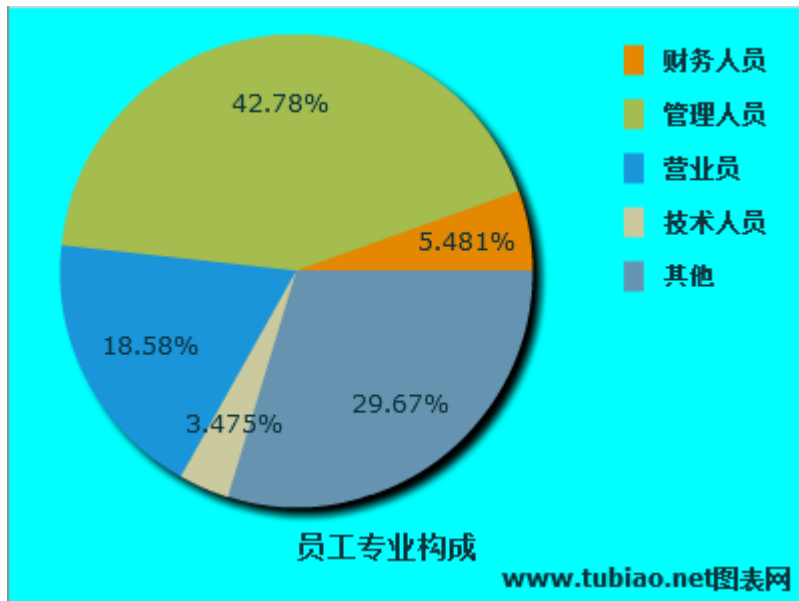
(二) 薪酬政策

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。

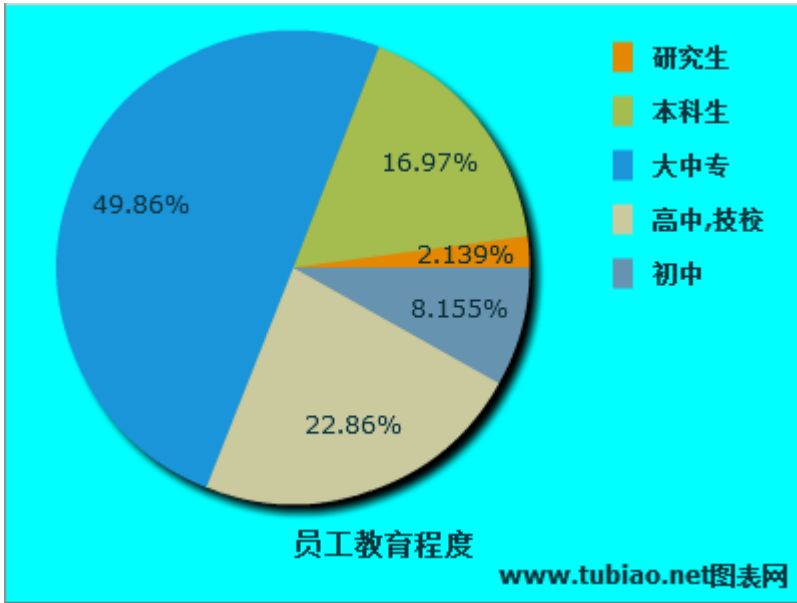
2.公司将建立正常的工资增长机制，并视效益情况，对员工工资进行适当调整。

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，公司以辽宁证监局现场检查为契机，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。

商业城五届九次董事会，审议通过了重新修订的《关于调整公司董事、监事津贴的议案》、《关于修改公司章程的议案》、《商业城董、监、高买卖公司股票管理制度》、《商业城信息披露管理制度》、《商业城对外担保管理办法》、《商业城董事会各专业委员会实施细则》、《商业城财务管理制度》。

通过修订规章制度,有针对性地解决公司治理中存在不规范问题,为商业城提高公司治理水平奠定基础。2013年6月4日,商业城参加辽宁上市公司2013年度集体接待日活动,公司相关人员通过网络在线形式,与投资者就其关心的问题进行交流。

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 年年度股东大会	2013 年 5 月 17 日	1、《公司 2012 年度董事会工作报告》2、《公司 2012 年度监事会工作报告》3、《公司 2012 年年度报告》及《年报摘要》4、《公司 2012 年度财务决算报告》5、《公司 2012 年度利润分配预案》6、《关于续聘会计师事务所及支付其 2012 年度报酬的议案》7、《为子公司担保及子公司对外担保的议案》8、《独立董事述职报告》9、《关于修改公司章程的议案》	全部审议通过	www.sse.com	2012 年 5 月 18 日
2013 年第 1 次临时股东大会	2013 年 10 月 9 日	1、审议《关于收购辽宁物流公司部分股权的议案》2、审议《关于为控股子公司提供担保的议案》	全部审议通过	www.sse.com	2013 年 10 月 6 日
2013 年第 2 次临时股东大会	2013 年 11 月 19 日	1、审议《关于调整公司董事 监事津贴的议案》2、审议《关于修改公司章程的议案》3、审议《关于为子公司担保的议案》4、审议《子公司对外担保的议案》5、审议《关于为控股子公司辽宁物流提供担保的议案》6、审议《关于向银行申请授信额度的议案》	全部审议通过	www.sse.com	2013 年 11 月 20 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	3
赵启超	否	6	6	4	0	0	否	3
张黎明	否	6	6	4	0	0	否	3



闫明晨	否	6	6	4	0	0	否	3
王奇	否	6	6	4	0	0	否	3
佟雅娟	否	6	6	4	0	0	否	3
吴培志	否	6	6	4	0	0	否	3
王班	否	6	6	4	0	0	否	3
刘治海	是	6	5	4	1	0	否	0
孙琳	是	6	5	4	1	0	否	1
张国辉	是	6	4	4	2	0	否	0
侯淑芬	是	6	6	4	0	0	否	3

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。

建立财务报告内部控制的依据:会计法、企业会计准则及相关制度和管理规范。

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，使公司内控建设符合《企业内部控制基本规范》的要求。

根据《关于 2012 年主板上市公司分类分批实施企业内部控制规范体系的通知》（财办会[2012]30 号）精神，商业城将于 2014 年年度报告公告时披露内控报告和内控审计报告。

### 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 2012 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、刘璐审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。

### 一、审计报告

大华审字[2014] 004522 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 2013 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2013 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 2013 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2013 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·北京

中国注册会计师：王灵霞

中国注册会计师：刘璐

二〇一四年四月十一日

## 二、 财务报表

合并资产负债表  
2013 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		696,937,154.61	674,967,714.37
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款		6,125,621.51	19,409,573.84
预付款项		79,236,482.29	84,342,675.26
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		83,605,137.39	53,954,222.70
买入返售金融资产			
存货		797,236,617.79	738,505,217.21
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		1,720,768.99	2,120,587.12
流动资产合计		1,664,861,782.58	1,573,299,990.50
<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		85,800,833.48	85,823,083.45
投资性房地产			
固定资产		1,386,683,795.62	1,321,780,463.28
在建工程			
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		392,901,707.91	404,565,958.80
开发支出			
商誉		2,515,903.97	2,515,903.97
长期待摊费用		3,987,590.57	22,500.00
递延所得税资产		1,053,112.72	488,496.09
其他非流动资产			
非流动资产合计		1,872,942,944.27	1,815,196,405.59
资产总计		3,537,804,726.85	3,388,496,396.09

<b>流动负债：</b>			
短期借款		2,523,500,000.00	1,946,000,000.00
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		80,894,925.87	139,074,700.00
应付账款		285,965,998.10	189,558,573.34
预收款项		50,636,635.83	38,418,659.89
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
应交税费		31,856,600.74	39,818,717.31
应付利息		5,841,280.53	4,872,733.62
应付股利		1,652,961.39	1,654,869.74
其他应付款		75,176,999.80	61,078,681.11
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		300,000,000.00	25,950,666.64
其他流动负债		3,633,360.08	1,280,784.97
流动负债合计		3,359,158,762.34	2,447,786,903.59
<b>非流动负债：</b>			
长期借款			300,000,000.00
应付债券			
长期应付款		414,116.98	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		4,991,618.82	2,157,540.96
非流动负债合计		5,405,735.80	302,383,899.12
负债合计		3,364,564,498.14	2,750,170,802.71
<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		183,899,780.64	332,301,905.13
减：库存股			
专项储备			
盈余公积		18,813,049.91	18,813,049.91
一般风险准备			
未分配利润		-313,612,973.99	-36,284,987.75
外币报表折算差额			
归属于母公司所有者权益合计		67,238,774.56	492,968,885.29
少数股东权益		106,001,454.15	145,356,708.09
所有者权益合计		173,240,228.71	638,325,593.38

负债和所有者权益总计		3,537,804,726.85	3,388,496,396.09
------------	--	------------------	------------------

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**  
2013 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		150,291,245.15	282,373,451.70
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款		2,872,385.96	4,154,327.25
预付款项		26,248,929.07	15,530,027.02
应收利息			
应收股利			
其他应收款		220,517,358.12	203,027,878.07
存货		36,525,216.30	41,222,051.92
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			185,994.72
流动资产合计		436,455,134.60	546,493,730.68
<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		506,267,912.63	327,267,912.63
投资性房地产			
固定资产		1,164,792,550.77	1,086,006,968.58
在建工程			
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		369,663,618.36	380,584,676.69
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		2,975,111.40	
递延所得税资产		2,303,952.31	1,555,891.42
其他非流动资产			
非流动资产合计		2,046,003,145.47	1,795,415,449.32
资产总计		2,482,458,280.07	2,341,909,180.00
<b>流动负债：</b>			
短期借款		1,389,000,000.00	1,190,000,000.00
交易性金融负债			
应付票据		11,229,425.87	57,500,000.00

应付账款		156,438,729.49	90,660,625.06
预收款项		41,557,777.51	29,347,336.00
应付职工薪酬			
应交税费		29,128,449.68	32,597,646.61
应付利息		3,126,749.98	2,677,536.40
应付股利		508,172.05	510,080.40
其他应付款		537,898,676.50	368,472,367.26
一年内到期的非流动负债		100,000,000.00	
其他流动负债		3,427,204.25	1,031,618.44
流动负债合计		2,272,315,185.33	1,772,797,210.17
<b>非流动负债:</b>			
长期借款			100,000,000.00
应付债券			
长期应付款		414,116.98	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		4,991,618.82	2,157,540.96
非流动负债合计		5,405,735.80	102,383,899.12
负债合计		2,277,720,921.13	1,875,181,109.29
<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	18,813,049.91
一般风险准备			
未分配利润		-195,360,923.50	66,629,788.27
所有者权益（或股东权益）合计		204,737,358.94	466,728,070.71
负债和所有者权益（或股东权益）总计		2,482,458,280.07	2,341,909,180.00

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  
2013 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		1,860,387,635.00	1,599,804,718.89
其中：营业收入		1,860,387,635.00	1,599,804,718.89
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		2,136,905,718.16	1,726,931,437.66
其中：营业成本		1,614,914,005.45	1,377,488,694.65
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		33,483,699.64	21,333,288.79
销售费用		50,206,159.03	34,102,667.31
管理费用		272,116,258.49	194,117,950.52
财务费用		162,452,760.76	99,966,028.14
资产减值损失		3,732,834.79	-77,191.75
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）		-22,249.96	8,433,123.18
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-22,249.96	-116,876.82
汇兑收益（损失以“－”号填列）			
三、营业利润（亏损以“－”号填列）		-276,540,333.12	-118,693,595.59
加：营业外收入		1,480,791.05	548,788.07
减：营业外支出		232,823.48	1,709,863.91
其中：非流动资产处置损失		133,006.16	716,364.92
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		-275,292,365.55	-119,854,671.43
减：所得税费用		10,792,999.11	9,716,790.01
五、净利润（净亏损以“－”号填列）		-286,085,364.66	-129,571,461.44
归属于母公司所有者的净利润		-277,327,986.24	-128,442,720.53
少数股东损益		-8,757,378.42	-1,128,740.91
六、每股收益：			
（一）基本每股收益		-1.56	-0.72
（二）稀释每股收益		-1.56	-0.72
七、其他综合收益			
八、综合收益总额		-286,085,364.66	-129,571,461.44
归属于母公司所有者的综合收益总额		-277,327,986.24	-128,442,720.53
归属于少数股东的综合收益总额		-8,757,378.42	-1,128,740.91

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  
2013 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		842,790,813.45	550,136,226.85
减：营业成本		763,730,281.83	480,776,308.88
营业税金及附加		6,017,863.59	1,711,330.69
销售费用		22,602,294.62	11,347,344.80
管理费用		177,536,173.51	105,366,949.80
财务费用		135,065,500.41	74,754,285.51
资产减值损失		1,596,657.76	385,808.13
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
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）		-263,757,958.27	15,375,950.16
加：营业外收入		1,246,096.91	541,309.07
减：营业外支出		40,916.58	1,308,742.42
其中：非流动资产处置损失		11509.91	373,265.43
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		-262,552,777.94	14,608,516.81
减：所得税费用		-562,066.17	-801,059.05
四、净利润（净亏损以“－”号填列）		-261,990,711.77	15,409,575.86
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		-261,990,711.77	15,409,575.86

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

2013 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		2,193,086,565.90	1,852,048,810.13
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		168,659.92	
收到其他与经营活动有关的现金		376,270,961.75	265,925,837.15
经营活动现金流入小计		2,569,526,187.57	2,117,974,647.28
购买商品、接受劳务支付的现金		2,170,637,457.86	1,627,926,252.01
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		84,842,271.81	71,663,119.36
支付的各项税费		97,489,953.40	71,067,986.17
支付其他与经营活动有关的现金		408,485,144.81	324,304,974.85
经营活动现金流出小计		2,761,454,827.88	2,094,962,332.39

经营活动产生的现金流量净额		-191,928,640.31	23,012,314.89
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			8,550,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		22,192.31	173,320,196.85
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		22,192.31	181,870,196.85
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		89,557,937.44	630,534,403.98
投资支付的现金			
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		89,557,937.44	630,534,403.98
投资活动产生的现金流量净额		-89,535,745.13	-448,664,207.13
<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		1,565,000,000.00	1,741,300,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金		2,531,793,344.53	1,450,753,780.00
筹资活动现金流入小计		4,096,793,344.53	3,192,053,780.00
偿还债务支付的现金		1,340,000,000.00	1,474,300,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		126,960,218.98	109,684,103.04
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		2,525,638,202.68	1,051,798,622.07
筹资活动现金流出小计		3,992,598,421.66	2,635,782,725.11
筹资活动产生的现金流量净额		104,194,922.87	556,271,054.89
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			-1,431.73
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		-177,269,462.57	130,617,730.92
加：期初现金及现金等价物余额		319,105,500.62	188,487,769.70
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		141,836,038.05	319,105,500.62

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  
2013 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		995,253,176.00	665,124,460.13
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		1,070,098,164.23	526,968,875.00
经营活动现金流入小计		2,065,351,340.23	1,192,093,335.13

购买商品、接受劳务支付的现金		1,031,516,121.81	492,831,103.86
支付给职工以及为职工支付的现金		37,623,263.75	28,038,335.39
支付的各项税费		34,859,506.48	12,934,199.03
支付其他与经营活动有关的现金		1,138,762,974.20	794,234,804.98
经营活动现金流出小计		2,242,761,866.24	1,328,038,443.26
经营活动产生的现金流量净额		-177,410,526.01	-135,945,108.13
<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
取得投资收益收到的现金			139,581,751.12
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
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
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		86,250,230.53	628,661,857.18
投资支付的现金		179,000,000.00	
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		265,250,230.53	628,661,857.18
投资活动产生的现金流量净额		-265,250,230.53	-270,175,314.18
<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		1,330,000,000.00	1,451,300,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金		1,536,130,934.53	1,132,879,591.68
筹资活动现金流入小计		2,866,130,934.53	2,584,179,591.68
偿还债务支付的现金		1,060,000,000.00	1,238,300,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		96,155,997.33	94,762,459.13
支付其他与筹资活动有关的现金		1,388,365,452.68	768,699,608.82
筹资活动现金流出小计		2,544,521,450.01	2,101,762,067.95
筹资活动产生的现金流量净额		321,609,484.52	482,417,523.73
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		-121,051,272.02	76,297,101.42
加：期初现金及现金等价物余额		200,989,842.88	124,692,741.46
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		79,938,570.86	200,989,842.88

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

2013 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	本期金额									
	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	332,301,905.13			18,813,049.91		-36,284,987.75		145,356,708.09	638,325,593.38
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	332,301,905.13			18,813,049.91		-36,284,987.75		145,356,708.09	638,325,593.38
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)		-148,402,124.49					-277,327,986.24		-39,355,253.94	-465,085,364.67
(一) 净利润							-277,327,986.24		-8,757,378.42	-286,085,364.66
(二) 其他综合收益		-148,402,124.49								-148,402,124.49
上述(一)和(二)小计		-148,402,124.49					-277,327,986.24		-8,757,378.42	-434,487,489.15
(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									-30,597,875.52	-30,597,875.52
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									-30,597,875.52	-30,597,875.52
(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	183,899,780.64			18,813,049.91		-313,612,973.99		106,001,454.15	173,240,228.71

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		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

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

2013 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	本期金额							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	
一、上年年末余额	178,138,918.00	203,146,314.53			18,813,049.91		66,629,788.27	466,728,070.71
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			18,813,049.91		66,629,788.27	466,728,070.71
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)							-261,990,711.77	-261,990,711.77
(一) 净利润							-261,990,711.77	-261,990,711.77
(二) 其他综合收益								
上述(一)和(二)小计							-261,990,711.77	-261,990,711.77
(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			18,813,049.91		-195,360,923.50	204,737,358.94

单位:元 币种:人民币

项目	上年同期金额							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	
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、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）					63,269.28		15,346,306.58	15,409,575.86
（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

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%。

截至2013年11月12日，中兆投资管理有限公司（以下简称“中兆投资”）通过上海证券交易所购买本公司无限售条件流通股22,290,712股，占本公司总股本的12.51%，成为本公司第一大股东。

2014年2月16日，中兆投资与沈阳商业城（集团）签订股权转让协议，收购沈阳商业城（集团）持有的本公司20,907,940股流通股及相关权益。本次股东权益变动后，公司控股股东变更为中兆投资，持有本公司52,048,427股权，占公司股份总数的29.22%，实际控制人变更为黄茂如。该项股份已于2014年2月24日在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司完成过户登记。

#### (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、计算机中心和安保部等职能部门。

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：

公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了报告期公司的财务状况、经营成果、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：

采用人民币为记账本位币。

(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. 分步实现企业合并过程中的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：

- (1) 这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；
- (2) 这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；
- (3) 一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；
- (4) 一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

2. 同一控制下的企业合并

(1) 个别财务报表

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。

(2) 合并财务报表

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。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。

3. 非同一控制下的企业合并

对于非同一控制下的企业合并，合并成本为本公司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。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。本公司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；本公司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。

本公司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。本公司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。

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，分别就每一单项交易的成本与该交易发生时享有被投资单位可辨认净资产公允价值的份额进行比较，确定每一单项交易中产生的商誉；在合并财务报表中确认的商誉为每一单项交易中应确认的商誉之和。

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。

#### (六) 合并财务报表的编制方法：

1、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，其余部分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。

金融资产发生减值的客观证据，包括但不限于：

(1) 发行方或债务人发生严重财务困难；

(2) 债务人违反了合同条款，如偿付利息或本金发生违约或逾期等；

(3) 债权人出于经济或法律等方面因素的考虑，对发生财务困难的债务人作出让步；

(4) 债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；

(5) 因发行方发生重大财务困难，该金融资产无法在活跃市场继续交易；

(6) 无法辨认一组金融资产中的某项资产的现金流量是否已经减少，但根据公开的数据对其进行总体  
评价后发现，该组金融资产自初始确认以来的预计未来现金流量确已减少且可计量，如该组金融资产的债务  
人支付能力逐步恶化，或债务人所在国家或地区失业率提高、担保物在其所在地区的价格明显下降、所处行  
业不景气等；

(7) 权益工具发行方经营所处的技术、市场、经济或法律环境等发生重大不利变化，使权益工具投资  
人可能无法收回投资成本；

(8) 权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌；

金融资产的具体减值方法如下：

(1) 可供出售金融资产的减值准备：

对于可供出售金融资产采用个别认定的方式评估减值损失，其中：表明可供出售权益工具投资发生减  
值的客观证据包括权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌，具体量化标准为：本公司于资产负债  
表日对各项可供出售权益工具投资单独进行检查，若该权益工具投资于资产负债表日的公允价值低于其初始  
投资成本超过 50%（含 50%）或低于其初始投资成本持续时间超过 12 个月（含 12 个月）的，则表明其发生  
减值。

可供出售金融资产发生减值时，即使该金融资产没有终止确认，本公司将原直接计入所有者权益的因  
公允价值下降形成的累计损失从所有者权益转出，计入当期损益。该转出的累计损失，等于可供出售金融  
资产的初始取得成本扣除已收回本金和已摊余金额、当前公允价值和原已计入损益的减值损失后的余额。

对于已确认减值损失的可供出售债务工具，在随后的会计期间公允价值已上升且客观上与确认原减值损失后

发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回计入当期损益；对于可供出售权益工具投资发生的减值损失，在该权益工具价值回升时通过权益转回；但在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产发生的减值损失，不得转回。

(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	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

### 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。产成品、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；需要经过加工的材料存货，在正常生产经营过程中，以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、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

五五摊销法

公司低值易耗品（不包括酒店）采用五五摊销法，酒店用低值易耗品采用分期摊销法。

### (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，具体会计政策详见本附注二 / （五）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

### (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。

#### 1、 固定资产的初始计量

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按每月月末平均加权平均数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，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。

#### 5. 划分公司内部研究开发项目的研究阶段和开发阶段具体标准

研究阶段：为获取并理解新的科学或技术知识等而进行的独创性的有计划调查、研究活动的阶段。

开发阶段：在进行商业性生产或使用前，将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等活动的阶段。

内部研究开发项目研究阶段的支出，在发生时计入当期损益。

#### 6. 开发阶段支出符合资本化的具体标准

内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件时确认为无形资产：

- (1) 完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；
- (2) 具有完成该无形资产并使用或出售的意图；
- (3) 无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；
- (4) 有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；
- (5) 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

#### (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

经营租入固定资产改良支出,摊销年限 5 年.房屋租赁支出摊销年限受益期限.

#### (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，依据已完工作的测量确定。

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。根据相关政府文件规定的补助对象，将政府补助划分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。与资产相关的政府补助，是指本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

## 2. 政府补助的确认

政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额（人民币 1 元）计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

## 3. 会计处理方法

与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，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。已确认的政府补助需要返还时，存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；不存在相关递延收益的，直接计入当期损益。

### (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 (量)	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	公司的所得	25%
土地增值税	房地产销售收入-扣除项目金额	按超率累进税率 30%
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%。	

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（国家专营专控专卖商品需有关部门审批后经营；初级农产品、家电销售；房屋及场地租赁。	57,022,900		99.82	99.82	是	433,258.06		
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	890,598.13		
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	227,011,800		99.936	99.936	是	40,548.20		

	司				含化学危险品)。								
沈阳商业城苏家屯超市有限公司	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、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。	500,000	2,664,943.50	100	100	是			
沈阳商友软件系统有限公司	控股子公司	沈阳	服务	2,000,000	计算机软件技术开发、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	1,228,873.49		

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
沈阳安立置业经营有限公司	全资子公司	沈阳	房地产	133,000,000	房地产开发、商品房销售	7,750,000		100	100	是			
沈阳立诚经营管理有限公司	控股子公司的控股子公司	沈阳	服务业	7,750,000	企业资产(酒店)经营管理;国内一般贸易;自有房屋租赁服务	500,000		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	10,000,000		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、棋牌室、健身服务;: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、皮具销售	30,000,000	54,432,675.00	100	100	是		
沈阳商业城名品折扣有限公司	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:国内一般商业贸易(法律、行政法规限制、禁止及应取得审批而未获批准的项目除外)自营和代理各类商品和技术的进出口,但国家限定公司经营或禁止进出口的商品和技术除外,房屋、场地租赁,黄金、皮革销售	7,750,000		100	100	是		

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
沈阳展业置地有限公司	控股子公司的控股子公司	沈阳	房地产开发	245,000,000	房地产开发;酒店经营管理(不含餐饮服务)	124,950,000		51	51	是	111,550,774.29		

七、 合并财务报表项目注释

(一) 货币资金

单位:元

项目	期末数	期初数
	人民币金额	人民币金额
现金:	4,119,860.86	3,554,580.68
人民币	4,119,860.86	3,554,580.68
银行存款:	137,716,177.19	315,550,919.94
人民币	137,716,177.19	315,550,919.94
其他货币资金:	555,101,116.56	355,862,213.75
人民币	555,101,116.56	355,862,213.75
合计	696,937,154.61	674,967,714.37

截至 2013 年 12 月 31 日止, 银行存款中受限制的货币资金明细如下:

银行承兑汇票保证金 505,101,116.56  
 用于质押的定期存款 50,000,000.00  
 合计 555,101,116.56

(二) 应收票据:

1、 因出票人无力履约而将票据转为应收账款的票据, 以及期末公司已经背书给他方但尚未到期的票据情况

单位: 元 币种: 人民币

出票单位	出票日期	到期日	金额	备注
公司已经背书给其他方但尚未到期的票据				
辽宁嘉鑫源经贸有限公司	2013 年 7 月 11 日	2014 年 1 月 11 日	2,000,000.00	
吉林省诚毅车桥悬挂制造集团有限公司	2013 年 8 月 12 日	2014 年 2 月 11 日	1,100,000.00	
辽宁德宝农牧集团有限公司	2013 年 7 月 30 日	2014 年 1 月 29 日	1,000,000.00	
辽宁德宝农牧集团有限公司	2013 年 7 月 30 日	2014 年 1 月 29 日	1,000,000.00	
辽宁德宝农牧集团有限公司	2013 年 7 月 30 日	2014 年 1 月 29 日	1,000,000.00	
合计	/	/	6,100,000.00	/

(三) 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	6,345,230.31	100	219,608.80	3.46	19,460,994.67	100	51,420.83	0.26
组合小计	6,345,230.31	100	219,608.80	3.46	19,460,994.67	100	51,420.83	0.26
合计	6,345,230.31	/	219,608.80	/	19,460,994.67	/	51,420.83	/

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	4,575,727.05	72.11		19,229,556.32	98.81	
1 至 2 年	1,554,995.91	24.51	155,499.59	160,745.88	0.83	16,074.59
2 至 3 年	143,814.88	2.27	28,762.97			
5 年以上	70,692.47	1.11	35,346.24	70,692.47	0.36	35,346.24
合计	6,345,230.31	100	219,608.80	19,460,994.67	100.00	51,420.83

2、 本报告期实际核销的应收账款情况

单位: 元 币种: 人民币

单位名称	应收账款性质	核销金额	核销原因	是否因关联交易产生
赵丽红	客房款	16,931.00	无法收回	否
合计	/	16,931.00	/	/

3、 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。



4、 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 (%)
哈尔滨小清商贸有限公司	非关联单位	2,400,000.00	1 年以内	37.82
沃尔玛(中国)投资有限公司	非关联单位	746,337.22	1-2 年	11.76
长春欧亚集团股份有限公司欧亚商都	非关联单位	129,446.90	1 年以内	2.04
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	1-2 年	1.98
沈阳于洪乐购生活购物有限公司	非关联单位	108,538.20	1-2 年	1.71
合计	/	3,509,722.45	/	55.31

(四) 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	85,689,712.04	100	2,084,574.65	2.44	56,476,112.66	100	2,521,889.96	4.47
组合小计	85,689,712.04	100	2,084,574.65	2.44	56,476,112.66	100	2,521,889.96	4.47
合计	85,689,712.04	/	2,084,574.65	/	56,476,112.66	/	2,521,889.96	/

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	72,212,332.92	84.27		48,713,669.35	86.25	
1 至 2 年	10,522,852.07	12.28	1,052,285.21	3,060,686.13	5.42	306,068.61
2 至 3 年	1,406,386.80	1.64	281,277.36	146,637.48	0.26	29,327.50
3 至 4 年	115,290.25	0.13	34,587.08	216,099.32	0.38	64,829.80
4 至 5 年				478,461.37	0.85	191,384.55
5 年以上	1,432,850.00	1.68	716,425.00	3,860,559.01	6.84	1,930,279.50
合计	85,689,712.04	100	2,084,574.65	56,476,112.66	100	2,521,889.96

2、 本报告期实际核销的其他应收款情况

3、

单位：元 币种：人民币

单位名称	其他应收款项性质	核销金额	核销原因	是否因关联交易产生
伊人明星会(北京)商贸有限公司(借款)	借款	1,294,925.98	款项已发生多年，无法收回	否
沈阳经济发展公司	往来款	153,313.03	款项已发生多年，无法收回	否

沈阳市第一百货商店	往来款	500,000.00	款项已发生多年,无法收回	否
沈阳群星集团	往来款	500,000.00	款项已发生多年,无法收回	否
沈阳市财政局	财政消费税、财政基金补贴	57,600.00	款项已发生多年,补贴政策已变更无法收到	否
沈阳好又多超市有限公司	垫付的装修费、电费等	745,486.87	款项已发生多年,无法收回	否
合计	/	3,251,325.88	/	/

3、 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。

4、 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(%)
沈阳翰琪建材有限公司	非关联单位	49,984,980.00	1年以内	58.42
中国华融资产管理股份有限公司北京市分公司	非关联单位	11,500,000.00	1年以内	13.44
应收家电下乡项目垫付资金	非关联单位	3,998,160.00	1-2年	4.67
哈尔滨祥鹤贸易有限责任公司	非关联单位	2,373,652.95	1-2年	2.77
沈阳北方建设股份有限公司	非关联单位	1,600,000.00	1年以内	1.87
合计	/	69,456,792.95	/	81.17

(五) 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	79,236,482.29	100	84,342,675.26	100
合计	79,236,482.29	100	84,342,675.26	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	10,707,156.83	1年以内	预付货款
浙江明牌珠宝股份有限公司	非关联单位	9,570,213.49	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	7,820,479.96	1年以内	预付货款
青岛海信电器股份有限公司沈阳经营分公司	非关联单位	6,719,066.90	1年以内	预付货款
深圳市同方多媒体科技有限公司	非关联单位	4,705,668.30	1年以内	预付货款
合计	/	39,522,585.48	/	/

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。

(六) 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	354,471.71		354,471.71	489,151.39		489,151.39
库存商品	156,169,465.49	733,705.25	155,435,760.24	141,465,962.12	215,017.24	141,250,944.88
开发成本	639,299,130.18		639,299,130.18	594,659,924.86		594,659,924.86
低值易耗品	2,147,255.66		2,147,255.66	2,105,196.08		2,105,196.08
合计	797,970,323.04	733,705.25	797,236,617.79	738,720,234.45	215,017.24	738,505,217.21

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	215,017.24	733,705.25		215,017.24	733,705.25
合计	215,017.24	733,705.25		215,017.24	733,705.25

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		

计入期末存货余额的借款费用资本化金额

存货项目名称	期初余额	本期增加	本期减少		期末余额	本期确认资本化金额的资本化率
			本期转入存货额	其他减少		
开发成本	43,746,367.29				43,746,367.29	
合计	43,746,367.29				43,746,367.29	

(七) 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	1,720,768.99	2,120,587.12
合计	1,720,768.99	2,120,587.12

(八) 对合营企业投资和联营企业投资：

单位：万元 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							
二、联营企业							
杭州捷永信息技术有限公司	25	25	158.10	2.39	155.72	112.74	-8.90

注：杭州捷永信息技术有限公司本期注册资本由 100 万元变更为 200 万元已由浙江天华会计师事务所有限公司出具天华验字（2013）第 107 号验资报告审验，增资后本公司持股比例由 50%变更为 25%。

(九) 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（%）
盛京银行股份有限公司	85,500,000.00	85,500,000.00		85,500,000.00		2.09	2.09

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	在被投资单位持股比例（%）	在被投资单位表决权比例（%）
杭州捷永信息技术有限公司	500,000.00	323,083.45	-22,249.96	300,833.49		25.00	25.00

(十) 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：	1,449,889,967.58	139,308,794.64	2,060,824.14	1,587,137,938.08
其中：房屋及建筑物	1,214,112,672.02	97,589,238.79		1,311,701,910.81
机器设备	197,961,617.48	38,271,129.01	331,399.14	235,901,347.35
运输工具	12,605,495.35	1,248,797.55	1,268,555.00	12,585,737.90
电子及其他设备	25,210,182.73	2,199,629.29	460,870.00	26,948,942.02
		本期新增	本期计提	
二、累计折旧合计：	128,109,504.30		74,123,111.31	200,454,142.46
其中：房屋及建筑物	79,246,354.73		46,934,562.31	126,180,917.04
机器设备	29,146,624.75		24,688,555.79	53,525,108.33
运输工具	5,348,048.28		1,133,966.51	5,452,051.66
电子及其他设备	14,368,476.54		1,366,026.70	15,296,065.43
三、固定资产账面净值合计	1,321,780,463.28	/	/	1,386,683,795.62
其中：房屋及建筑物	1,134,866,317.29	/	/	1,185,520,993.77
机器设备	168,814,992.73	/	/	182,376,239.02
运输工具	7,257,447.07	/	/	7,133,686.24
电子及其他设备	10,841,706.19	/	/	11,652,876.59
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	1,321,780,463.28	/	/	1,386,683,795.62
其中：房屋及建筑物	1,134,866,317.29	/	/	1,185,520,993.77
机器设备	168,814,992.73	/	/	182,376,239.02
运输工具	7,257,447.07	/	/	7,133,686.24
电子及其他设备	10,841,706.19	/	/	11,652,876.59

本期折旧额：74,123,111.31 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	2014 年 3 月 7 日
商业城营业楼二期	尚未验收	
合计		

2014 年 3 月 7 日，全资子公司沈阳安立置业经营有限责任公司取得沈阳市房屋登记中心颁发的位于沈河区朝阳街 23 号“安立置业商用楼（酒店）”的房屋产权登记证，合计面积 17,871.37 平米。

## (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	438,465,871.77	478,876.61		438,944,748.38
(1)土地使用权	433,067,553.24			433,067,553.24
(2)电脑软件	5,398,318.53	478,876.61		5,877,195.14
二、累计摊销合计	33,899,912.97	12,143,127.50		46,043,040.47
(1)土地使用权	30,186,319.15	11,324,732.28		41,511,051.43
(2)电脑软件	3,713,593.82	818,395.22		4,531,989.04
三、无形资产账面净值合计	404,565,958.80	-11,664,250.89		392,901,707.91
(1)土地使用权	402,881,234.09	-11,324,732.28		391,556,501.81
(2)电脑软件	1,684,724.71	-339,518.61		1,345,206.10
四、减值准备合计				
(1)土地使用权				
(2)电脑软件				
五、无形资产账面价值合计	404,565,958.80	-11,664,250.89		392,901,707.91
(1)土地使用权	402,881,234.09	-11,324,732.28		391,556,501.81
(2)电脑软件	1,684,724.71	-339,518.61		1,345,206.10

本期摊销额：12,143,127.50 元。

注：期末用于抵押的无形资产账面价值为 392,258,501.81 元

## (十二) 商誉：

单位：元 币种：人民币

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	期末减值准备
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	

注：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	22,500.00	1,245,500.00	255,520.83		1,012,479.17
地铁出口改造		3,000,112.34	25,000.94		2,975,111.40
合计	22,500.00	4,245,612.34	280,521.77		3,987,590.57

(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	436,253.23	209,780.38
税法规定当期必须缴税的收益	616,859.49	278,715.71
小计	1,053,112.72	488,496.09

(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	1,292,875.74	1,949,206.49
可抵扣亏损	413,985,310.65	155,035,888.27
合计	415,278,186.39	156,985,094.76

(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
2013 年		35,286,017.72	
2014 年	18,366,252.06	18,661,220.32	
2015 年	31,274,980.82	31,274,980.82	
2016 年	28,477,633.35	28,477,633.35	
2017 年	41,336,036.06	41,336,036.06	
2018 年	294,530,408.36		
合计	413,985,310.65	155,035,888.27	/

(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
应纳税差异项目:	

应纳税差异项目	
资产减值准备	1,745,012.96
开办费	
税法规定当期必须缴税的收益	2,467,437.94
小计	4,212,450.90

(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	2,573,310.79	2,999,129.54		3,268,256.91	2,304,183.42
二、存货跌价准备	215,017.24	733,705.25		215,017.24	733,705.25
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	2,788,328.03	3,732,834.79		3,483,274.15	3,037,888.67

(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
质押借款	50,000,000.00	200,000,000.00
抵押借款	1,080,000,000.00	860,000,000.00
保证借款	235,000,000.00	256,000,000.00
信用借款	200,000,000.00	
承兑汇票贴现	958,500,000.00	630,000,000.00
合计	2,523,500,000.00	1,946,000,000.00

(1) 公司抵押借款情况, 详见附注八、(一)~2 所述;

(2) 公司取得保证借款 235,000,000.00 元, 其中: 本公司为所属子公司提供的担保金额为 211,000,000.00 元, 沈阳商业城(集团)有限公司为公司子公司提供的担保金额为 24,000,000.00 元。

(3) 下一会计期间将到期的承兑汇票金额 958,500,000.00 元。

(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	1,029,425.87	27,000,000.00
银行承兑汇票	79,865,500.00	112,074,700.00
合计	80,894,925.87	139,074,700.00

下一会计期间将到期的金额 80,894,925.87 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	221,594,632.06	177,824,602.79
1 至 2 年	58,878,087.23	3,670,765.31
2 至 3 年	711,637.54	1,609,729.16
3 年以上	4,781,641.27	6,453,476.08
合计	285,965,998.10	189,558,573.34

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

**账龄超过一年的大额应付账款：**

单位名称	金额	未结转原因	备注（报表日后已还款的应予注明）
沈阳勤德晟商贸有限公司	49,000,000.00	未结算	
辽宁铧峪铝业工程有限公司	2,971,800.00	未结算	
沈阳市通联商融电脑工程有限公司	851,859.69	未结算	
沈阳麒珏服饰有限公司	512,820.63	未结算	
辽宁强盾消防工程有限公司	390,432.00	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	48,326,844.33	38,098,933.40
1 至 2 年	2,018,921.41	319,726.49
2 至 3 年	290,870.09	
合计	50,636,635.83	38,418,659.89

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		63,028,436.05	63,028,436.05	
二、职工福利费		3,930,795.53	3,930,795.53	
三、社会保险费		17,314,353.37	17,314,353.37	
其中：医疗保险费		4,495,840.08	4,495,840.08	



基本养老保险费		11,445,389.72	11,445,389.72	
年金缴费				
失业保险费		1,072,452.67	1,072,452.67	
工伤保险费		263,983.70	263,983.70	
生育保险费		36,687.20	36,687.20	
四、住房公积金		4,897,804.00	4,897,804.00	
五、辞退福利				
六、其他	78,516.97	1,159,350.18	1,237,867.15	
合计	78,516.97	90,330,739.13	90,409,256.10	

工会经费和职工教育经费金额 1,159,350.18 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	2,390,948.74	11,384,581.71
消费税	2,206,955.70	1,335,061.89
营业税	9,453,402.03	9,266,893.72
企业所得税	1,548,631.58	1,407,433.55
个人所得税	168,043.95	407,244.00
城市维护建设税	1,090,791.35	1,230,877.31
房产税	1,242,616.97	718,221.91
土地使用税	20,848.94	20,848.94
土地增值税	12,854,437.54	12,854,437.54
教育费附加	744,971.39	845,496.16
印花税	22,971.27	24,134.96
河道费	111,981.28	323,485.62
合计	31,732,317.11	39,818,717.31

(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	666,447.22	427,197.22
短期借款应付利息	5,174,833.31	4,445,536.40
合计	5,841,280.53	4,872,733.62

(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	1,652,961.39	1,654,869.74	股东未领取
合计	1,652,961.39	1,654,869.74	/

(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	21,214,904.57	25,950,490.12
1 至 2 年	23,006,225.15	3,732,904.00
2 至 3 年	2,102,157.90	1,408,196.63
3 年以上	28,853,712.18	29,987,090.36
合计	75,176,999.80	61,078,681.11

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	129,967.42	816,868.70
合计	129,967.42	816,868.70

3、 账龄超过 1 年的大额其他应付款情况的说明

**账龄超过一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
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	
沈阳唐州房产开发有限公司	2,000,000.00	往来款	
沈阳盛淞崴科工贸有限公司	1,576,837.00	工程保证金	
广东建华装饰工程有限公司	1470,000.00	工程保证金	
财政局	1,217,819.67	借款	

4、 对于金额较大的其他应付款，应说明内容

**金额较大的其他应付款**

单位名称	金额	性质或内容	备注
沈阳亚欧工贸集团有限公司	11,699,507.38	往来款	
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	
沈阳唐州房产开发有限公司	2,000,000.00	往来款	
沈阳盛淞崴科工贸有限公司	1,826,813.00	工程保证金	
广东建华装饰工程有限公司	1470,000.00	工程保证金	

(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	300,000,000.00	25,950,666.64
合计	300,000,000.00	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
抵押借款	200,000,000.00	

保证借款		25,950,666.64
信用借款	100,000,000.00	
合计	300,000,000.00	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
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	7.98	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	6.765	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	6.765	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	6.765	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	6.765	20,000,000.00
合计	/	/	/	/	246,000,000.00

(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	2,467,437.94	1,114,862.83
政府补助产生的递延收益	1,165,922.14	165,922.14
合计	3,633,360.08	1,280,784.97

与政府补助相关的递延收益

负债项目	期初余额	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	其他变动	期末余额	与资产相关/与收益相关
水源热泵项目补贴款	165,922.14	165,922.14	165,922.14		165,922.14	资产相关
信息化改造和电子商务项目补贴款		1,000,000.00			1,000,000.00	资产相关
合计	165,922.14	1,165,922.14	165,922.14		1,165,922.14	

(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
信用借款		100,000,000.00
合计		300,000,000.00

(二十八) 长期应付款：

长期应付款期末余额为 414,116.98 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	4,991,618.82	2,157,540.96
2,157,540.96		
合计	4,991,618.82	2,157,540.96

与政府补助相关的递延收益

负债项目	期初余额	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	其他变动	期末余额	与资产相关/与收益相关
水源热泵项目补贴款	2,157,540.96			165,922.14	1,991,618.82	与资产相关
信息化改造和电子商务项目		5,000,000.00	1,000,000.00	1,000,000.00	3,000,000.00	与资产相关
合计	2,157,540.96	5,000,000.00	1,000,000.00	1,165,922.14	4,991,618.82	

注：

1、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”，2011 年度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。

2、根据沈阳市财政局文件沈财指【2013】339 号沈阳财政局“关于拨付 2012 年现代服务业综合试点补贴资金的通知”2013 年度收到沈阳财政局拨付的用于本公司网络系统改造资金 500 万元。公司按照资产的受益期 5 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）	330,975,178.47		148,402,124.49	182,573,053.98
其他资本公积	1,326,726.66			1,326,726.66
合计	332,301,905.13		148,402,124.49	183,899,780.64

本期减少资本公积 148,402,124.49 元，系公司收购子公司辽宁物流有限公司 48.718% 股权产生的，在合并财务报表中支付价款与购买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	18,813,049.91			18,813,049.91
合计	18,813,049.91			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	-36,284,987.75	/
调整后 年初未分配利润	-36,284,987.75	/
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-277,327,986.24	/
期末未分配利润	-313,612,973.99	/

(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	1,844,177,648.45	1,591,682,350.44
其他业务收入	16,209,986.55	8,122,368.45
营业成本	1,614,914,005.45	1,377,488,694.65

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	1,811,343,750.33	1,609,608,348.87	1,565,578,908.28	1,373,318,145.91
(2) 旅游饮食服务业	32,833,898.12	5,119,364.08	26,103,442.16	4,208,307.15
合计	1,844,177,648.45	1,614,727,712.95	1,591,682,350.44	1,377,526,453.06

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	1,844,177,648.45	1,614,727,712.95	1,591,682,350.44	1,377,526,453.06
合计	1,844,177,648.45	1,614,727,712.95	1,591,682,350.44	1,377,526,453.06

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	15,433,579.96	0.83
第二名	6,600,000.00	0.35
第三名	3,106,258.08	0.17
第四名	2,480,000.00	0.13
第五名	2,051,282.05	0.11
合计	29,671,120.09	1.59

(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	17,275,670.00	13,336,110.50	应纳税销售额(量)
营业税	2,968,131.04	2,465,880.89	应纳税营业额
城市维护建设税	3,621,207.09	3,125,187.98	实缴流转税税额
教育费附加	2,584,601.43	2,205,463.83	流转税 5%
房产税	778,062.95	200,645.59	租赁收入 12%
土地增值税	6,256,027.13		增值额的 30%
合计	33,461,299.64	21,333,288.79	/

(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	3,811,560.71	2,575,443.21
包装费	429,687.40	277,344.20
保险费	2,367,953.44	1,808,598.00
仓储保管费	891,082.00	841,788.00
广告费	31,432,022.83	17,569,597.03
业务宣传费	3,961,399.16	4,952,844.34
佣金		986,244.90
商品损耗	92,061.19	43,800.57
销售部门人员经费	3,813,744.98	3,586,718.37
其他	3,406,647.32	1,460,288.69
合计	50,206,159.03	34,102,667.31

(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	1,858,481.14	1,854,785.00
管理部门人员经费	99,275,109.53	78,651,384.34
租赁费	16,780,841.33	16,629,069.26
低值易耗品	3,929,953.88	2,315,839.13
折旧费	74,123,111.31	45,070,829.30
无形资产摊销	12,143,127.50	11,541,316.50
长期待摊费用	280,521.77	46,780.00
修理费	5,812,004.46	4,643,929.85
税金	15,549,461.98	9,775,515.93
办公费	1,535,376.92	2,203,376.87
水电燃气费	25,919,472.18	13,864,117.24
物业及保洁费	4,575,671.59	1,687,224.23
审计咨询费	2,746,658.48	1,197,367.98
服务费	494,247.00	1,459,140.00
河道费	1,992,471.61	1,853,801.19
邮电费	1,911,015.80	851,604.23
会议费	665,671.00	141,220.00

其他	2,523,061.01	330,649.47
合计	272,116,258.49	194,117,950.52

(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	171,786,924.15	101,189,983.82
减：利息收入	-14,669,331.46	-7,646,315.47
汇兑损失	32,230.09	1,431.73
减：汇兑收益	-367,725.22	
其他	5,670,663.20	6,420,928.06
合计	145,970,651.68	99,966,028.14

(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	-22,249.96	-116,876.82
合计	-22,249.96	8,433,123.18

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	-22,249.96	-116,876.82	
合计	-22,249.96	-116,876.82	/

(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	2,999,129.54	-292,208.99
二、存货跌价损失	733,705.25	215,017.24
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	3,732,834.79	-77,191.75

(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	13,847.48		13,847.48
其中: 固定资产处置利得	13,847.48		13,847.48
政府补助	1,165,922.14	165,922.14	1,165,922.14
其他	301,021.43	382,865.93	301,021.43
合计	1,480,791.05	548,788.07	1,480,791.05

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
水源热泵项目补贴款	165,922.14	165,922.14	与资产相关
信息化改造和电子商务项目	1,000,000.00		与资产相关
合计	1,165,922.14	165,922.14	/

(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	133,006.16	716,364.92	133,006.16
其中: 固定资产处置损失	133,006.16	716,364.92	133,006.16
对外捐赠	15,000.00	100,000.00	15,000.00
税收滞纳金及罚款	78,576.32	858,800.53	78,576.32
其他	6,241.00	34,698.46	6,241.00
合计	232,823.48	1,709,863.91	232,823.48

(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	11,337,615.74	9,831,262.84
递延所得税调整	-544,616.63	-114,472.83
合计	10,691,115.48	9,716,790.01

(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) 基本每股收益

$$\text{基本每股收益} = \text{P0} \div \text{S}$$

$$\text{S} = \text{S0} + \text{S1} + \text{Si} \times \text{Mi} \div \text{M0} - \text{Sj} \times \text{Mj} \div \text{M0} - \text{Sk}$$

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； $S_i$  为报告期因发行新股或债转股等增加股份数； $S_j$  为报告期因回购等减少股份数； $S_k$  为报告期缩股数； $M_0$  报告期月份数； $M_i$  为增加股份次月起至报告期期末的累计月数； $M_j$  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= $P1/(S_0+S_1+S_i \times M_i \div M_0 - S_j \times M_j \div M_0 - S_k + \text{认股权证、股份期权、可转换债券等增加的普通股加权平均数})$

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
财务费用--利息收入	13,801,438.95
补贴收入	5,000,000.00
收质量保证金	358,114.00
装修保证金	384,444.00
家电下乡补贴	2,453,276.86
家电节能补贴	2,202,061.00
与外部单位往来款	345,656,304.76
供应商保证金	4,483,115.59
美食广场餐饮预存卡	783,563.45
收供应商垃圾清运费	601,668.78
其他	546,974.36
合计	376,270,961.75

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
财务费用--银行手续费	1,538,313.42
支付的销售费用、管理费用	118,459,739.51
与外部单位往来款	286,516,685.95
网络佣金	1,684,312.10
其他	286,093.83
合计	408,485,144.81

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
银行承兑汇票贴现款	1,579,100,000.00
银行承兑汇票保证金	952,693,344.53
合计	2,531,793,344.53

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
银行承兑汇票贴现款	1,248,600,000.00
银行承兑汇票贴息	42,265,452.68
银行承兑汇票保证金	1,005,772,750.00
短期借款质押金	50,000,000.00
购买少数股东股权	179,000,000.00
合计	2,525,638,202.68

(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	-269,478,971.95	-129,571,461.44
加: 资产减值准备	3,732,834.79	-77,191.75
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	74,123,111.31	45,070,829.30
无形资产摊销	12,143,127.50	11,541,316.50
长期待摊费用摊销	280,521.77	46,780.00
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)	-3,919.25	716,364.92
固定资产报废损失(收益以“—”号填列)	123,112.93	
公允价值变动损失(收益以“—”号填列)		
财务费用(收益以“—”号填列)	155,304,815.07	101,191,415.54
投资损失(收益以“—”号填列)	22,249.96	-8,433,123.18
递延所得税资产减少(增加以“—”号填列)	-564,616.63	-114,472.83
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)	-46,459,249.65	-106,220,728.58
经营性应收项目的减少(增加以“—”号填列)	-80,215,691.40	218,363,922.31
经营性应付项目的增加(减少以“—”号填列)	-24,329,572.05	-109,501,335.90
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-191,928,640.31	23,012,314.89
<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	141,836,038.05	319,105,500.62
减: 现金的期初余额	319,105,500.62	188,487,769.70
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	-177,269,462.57	130,617,730.92

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	141,836,038.05	319,105,500.62
其中：库存现金	4,119,860.86	3,554,580.68
可随时用于支付的银行存款	137,716,177.19	315,391,423.60
可随时用于支付的其他货币资金		
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	141,836,038.05	319,105,500.62

#### 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

母公司名称	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例(%)	母公司对本企业的表决权比例(%)	本企业最终控制方	组织机构代码
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
辽宁国联家电有限公司	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
沈阳商业城苏家屯超市有限公司	有限责任公司	沈阳市	韩维胜	商业	50	100	100	66719000-9
沈阳安立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
二、联营企业								
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	200	25	25	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	母公司的控股子公司	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	市场化			1,159,140.00	55.42

2、 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	40,000,000.00	2013 年 9 月 24 日~2014 年 3 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	40,000,000.00	2013 年 9 月 26 日~2014 年 3 月 26 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	30,000,000.00	2013 年 7 月 18 日~2014 年 1 月 18 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	40,000,000.00	2013 年 7 月 22 日~2014 年 1 月 22 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	25,000,000.00	2013 年 9 月 23 日~2014 年 8 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	25,000,000.00	2013 年 9 月 23 日~2014 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	100,000,000.00	2013 年 1 月 23 日~2014 年 7 月 14 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	200,000,000.00	2013 年 9 月 17 日~2014 年 3 月 17 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	200,000,000.00	2013 年 9 月 9 日~2014 年 3 月 9 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	2013 年 10 月 17 日~2014 年 10 月 16 日	否
沈阳商业城股份有限公司	沈阳商业城名品折扣有限公司	5,000,000.00	2013 年 1 月 4 日~2014 年 1 月 4 日	否
沈阳商业城股份有限公司	沈阳展业置地有限公司	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	辽宁物流有限公司	100,000,000.00	2013 年 12 月 26 日~2014 年 6 月 26 日	否
沈阳商业城股份有限公司	辽宁物流有限公司	40,000,000.00	2013 年 11 月 29 日~2014 年 5 月 29 日	否
沈阳商业城股份有限公司	辽宁物流有限公司	60,000,000.00	2013 年 12 月 2 日~2014 年 6 月 2 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	2013 年 10 月 17 日~2014 年 10 月 16 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	129,967.42	816,868.70
其他应付款	沈阳商业城广告有限公司		1,993,000.00

九、 股份支付：  
无

十、或有事项:

(一) 为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响:

**为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响**

被担保单位	担保金额	债务到期日	对本公司的财务影响
非关联方:			
大连莱卡门服饰有限公司	22,000,000.00	2014/5/28	被担保单位到期偿还债务未发现存在困难, 尚未给公司造成不利影响。

(二) 其他或有负债及其财务影响:

1.截至 2013 年 12 月 31 日止,为子公司提供担保情况:

(1) 本公司为所属子公司银行借款提供担保余额合计为 20,600 万元, 均未逾期。

(2) 本公司为所属子公司银行承兑票据提供实际担保余额 49,851.90 万元, 均未逾期。

2.截至 2013 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 20,500 万元, 均未逾期。

十一、承诺事项:

(一) 重大承诺事项

1、截止本报告期末, 公司与沈阳恒信资产托管有限公司签订物业租赁合同, 租入沈河区中街路 212 号沈阳商业城大厦的负 1-2 层作为停车场, 租期 18 年。公司 2014 年需支付租金 76.49 万元; 2015 年需支付租金 78.78 万元; 2016 年需支付租金 81.15 万元; 2017 年及以后年度累计需支付租金 1,186.23 万元。

2、质押及抵押资产情况

截止本报告期末, 公司以定期存款为质押, 取得银行借款 50,000,000.00 元, 质押的定期存款金额 50,000,000.00 元; 以在建地产、房屋建筑物及相关的土地使用权等存货、固定资产和无形资产对外抵押, 取得银行借款 1,280,000,000.00 元, 开出银行承兑汇票 40,200,000.00 元。抵押的在建地产账面价值 643,751,715.23 元, 抵押的房屋建筑物账面原值及净值分别为 1,263,166,881.48 元和 1,159,105,132.76 元, 抵押的土地使用权账面原值及净值分别为 433,067,553.24 元和 392,258,501.81 元。

十二、资产负债表日后事项:

(一) 资产负债表日后利润分配情况说明

单位: 元 币种: 人民币

拟分配的利润或股利	0
经审议批准宣告发放的利润或股利	0

(二) 其他资产负债表日后事项说明

1、公司于 2013 年 12 月 24 日以营业楼第 1-7 层房地产和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及地上建筑物抵押给盛京银行股份有限公司沈阳市正浩支行, 取得 130,000 万元人民币综合授信合同, 期限至 2016 年 12 月 23 日。

(1) 公司分别于 2014 年 1 月 6 日取得 18,000 万元银行借款, 期限至 2015 年 1 月 5 日; 2014 年 1 月 6 日取得 4,470 万元银行借款, 期限至 2015 年 1 月 5 日; 2014 年 1 月 20 日取得 9,000 万元银行借款, 期限至 2015 年 1 月 15 日。合计金额 31,470 万元。截至 2014 年 4 月 11 日止, 借款余额为 100,000 万元。

(2) 公司分别于 2014 年 2 月 13 日开具银行承兑汇票 20,000 元, 期限至 2014 年 8 月 13 日; 2014 年 2 月 17 日开出银行承兑汇票 20,000 元, 期限至 2014 年 8 月 17 日; 2014 年 2 月 19 日开出银行承兑汇票 20,000 元, 期限至 2014 年 8 月 19 日。合计开出银行承兑汇票金额 60,000 万元。截至 2014 年 4 月 11 日止, 开出银行承兑汇票余额为 60,000 万元, 实际使用银行授信额度 30,000 万元。

2、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。2014 年 1 月 16 日, 该项地产进行第二次抵押, 增加授信额度 17,500 万元, 期限至 2015 年 7 月 13 日。

(1) 公司控股子公司沈阳铁西百货大楼有限公司于 2014 年 1 月 16 日取得银行借款 3,000 万元, 期限

至 2015 年 1 月 16 日。

(2) 公司于 2014 年 2 月 24 日开具银行承兑汇票 10,000 万元，期限至 2014 年 8 月 24 日。

3、公司为控股子公司沈阳铁西百货大楼有限公司担保，取得兴业银行沈阳分行授信额度 7,000 万元，于 2014 年 1 月 8 日开出银行承兑汇票 14,000 万元（含银行保证金 7,000 万元，实际占用额度 7,000 万元），期限至 2014 年 7 月 8 日。

4、公司为全资子公司沈阳安立置业经营有限责任公司的子公司沈阳商业城名品折扣有限公司提供最高额 1,100 万元的担保，于 2014 年 1 月 15 日在中信银行股份有限公司沈阳分行取得 1,000 万元银行借款，期限至 2015 年 1 月 15 日。

5、2013 年 12 月 31 日，公司控股子公司辽宁物流有限公司的子公司沈阳展业置地有限公司（以下简称展业置地）与其债权人中国工商银行股份有限公司辽宁省分行、受让人中国华融资产管理股份有限公司北京市分公司、担保人本公司-沈阳商业城股份有限公司签署了《信贷资产转让合同》，将展业置地名下的长期借款 20,000 万元以 20,000 万元的价格转让给中国华融资产管理股份有限公司北京市分公司，并以展业置地开发的“中街公合巷”项目为第一顺位抵押担保，本公司同时延长对该项借款的担保权。2014 年 1 月 2 日该项转让已完成。

6、2014 年 2 月 16 日，中兆投资与沈阳商业城（集团）签订股权转让协议，收购沈阳商业城（集团）持有的本公司 20,907,940 股流通股及相关权益。本次股东权益变动后，公司控股股东变更为中兆投资，持有本公司 52,048,427 股权，占公司股份总数的 29.22%，实际控制人变更为黄茂如。该项股份已于 2014 年 2 月 24 日在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司完成过户登记。

7、2014 年 1 月 27 日，公司控股子公司沈阳商友软件系统有限公司申请将注册资本由 200 万元减少至 30 万元，公司持股比例为 51%。已完成工商变更登记。

8、2014 年 3 月 7 日，全资子公司沈阳安立置业经营有限责任公司取得沈阳市房屋登记中心颁发的位于沈河区朝阳街 23 号“安立置业商用楼（酒店）”的房屋产权登记证，面积合计 17,871.37 平方米。

### 十三、 其他重要事项：

#### (一) 其他

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

2、公司拆除原办公楼，二期营业楼改扩建工程在原址新建 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、本公司于 2012 年 3 月 1 日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。

4、公司于 2013 年 10 月 8 日收购了沈阳亚欧工贸集团有限公司持有的辽宁物流有限公司 3800 万股股权，占辽宁物流有限公司注册资本比例 48.718%，交易总金额 179,000,000.00 元。转让后，公司持有其 99.936% 的股权。辽宁物流有限公司已完成工商变更登记。

5、沈阳亚欧工贸集团有限公司于 2013 年 10 月收购了公司第二大股东沈阳商业城（集团）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（现已更名为沈阳展业置地有限公司）45% 的股权，成为该子公司的股东。控股子公司的子公司沈阳展业置地有限公司于 2013 年 10 月完成工商变更登记。

6、公司开具的融资性银行承兑汇票

2013 年度开具融资性银行承兑汇票 1,579,100,000.00 元予以贴现，其中：公司自行贴现 60,000,000.00 元，委托贴现 1,519,100,000.00 元，下一会计期间将到期的融资票据金额 958,500,000.00 元。

### 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:								
账龄组合	3,091,994.76	100	219,608.80	7.10	4,204,054.98	100	49,727.73	1.18
组合小计	3,091,994.76	100	219,608.80	7.10	4,204,054.98	100	49,727.73	1.18
合计	3,091,994.76	/	219,608.80	/	4,204,054.98	/	49,727.73	/

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	1,322,491.50	42.77		3,989,547.63	94.90	
1 至 2 年	1,554,995.91	50.29	155,499.59	143,814.88	3.42	14,381.49
2 至 3 年	143,814.88	4.65	28,762.97			
5 年以上	70,692.47	2.29	35,346.24	70,692.47	1.68	35,346.24
合计	3,091,994.76	100	219,608.80	4,204,054.98	100	49,727.73

- 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	1-2 年	24.14
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	1-2 年	4.06
沈阳于洪乐购生活购物有限公司	非关联单位	108,538.20	1-2 年	3.51
沈阳乐购超市有限公司	非关联单位	81,377.67	1-2 年	2.63
沈阳市皇姑副食有限公司	非关联单位	47,429.23	2-3 年	1.53
合计	/	1,109,082.45	/	35.87

(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 (%)
按组合计提坏账准备的其他应收账款:								
账龄组合	221,137,562.08	98.81	620,203.96	0.28	202,603,531.21	98.73	100,787.30	0.05
组合小计	221,137,562.08	98.81	620,203.96	0.28	202,603,531.21	98.73	100,787.30	0.05



单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收账款	2,664,943.59	1.19	2,664,943.59	100	2,615,701.92	1.27	2,090,567.76	79.92
合计	223,802,505.67	/	3,285,147.55	/	205,219,233.13	/	2,191,355.06	/

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	153,801,352.72	69.56		192,474,461.65	95.00	
1 至 2 年	57,989,586.35	26.22	583,356.88	9,766,332.76	4.82	6,630.00
2 至 3 年	9,231,332.76	4.17	2,260.00	146,637.48	0.07	29,327.50
3 至 4 年	115,290.25	0.05	34,587.08	216,099.32	0.11	64,829.80
合计	221,137,562.08	100	620,203.96	202,603,531.21	100	100,787.30

期末单项金额虽不重大但单项计提坏账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	坏账准备	计提比例(%)	计提理由
沈阳商业城苏家屯超市有限公司	2,664,943.59	2,664,943.59	100.00	按子公司的超额亏损计提
合计	2,664,943.59	2,664,943.59	/	/

- 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	167,975,550.03	1 至 2 年	75.06
沈阳安立置业经营有限责任公司	全资子公司	42,809,575.52	1 至 3 年	19.13
沈阳商业城苏家屯超市有限公司	全资子公司	2,615,701.92	1 至 3 年	1.17
哈尔滨祥鹤贸易有限责任公司	非关联单位	2,373,652.95	1 至 2 年	1.06
沈阳北方建设股份有限公司	非关联单位	1,600,000.00	1 年以内	0.71
合计	/	217,374,480.42	/	97.13

- 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	167,975,550.03	75.06
沈阳安立置业经营有限责任公司	控股子公司	42,809,575.52	19.13
沈阳商业城苏家屯超市有限公司	控股子公司	2,615,701.92	1.17

合计	/	213,400,827.47	95.36
----	---	----------------	-------

(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			2.09	2.09
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
沈阳商业城苏家屯超市有限公司	500,000.00	500,000.00		500,000.00	500,000.00		100.00	100.00
辽宁物流有限公司	48,011,751.12	48,011,751.12	179,000,000.0000	227,011,751.12			99.936	99.936
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		33.333	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
沈阳立诚经营管理有限公司	250,000.00	250,000.00		250,000.00			3.23	100.00
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	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 2013 年 10 月 8 日收购了沈阳亚欧工贸集团有限公司持有的辽宁物流有限公司 3800 万股股权，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 179,000,000.00 元。转让后，公司持有其 99.936% 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 1%，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	830,735,024.49	545,464,564.43
其他业务收入	12,055,788.96	4,671,662.42
营业成本	763,730,281.83	480,776,308.88

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
商业	830,735,024.49	763,730,281.83	545,464,564.43	480,776,308.88
合计	830,735,024.49	763,730,281.83	545,464,564.43	480,776,308.88

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	830,735,024.49	763,730,281.83	545,464,564.43	480,776,308.88
合计	830,735,024.49	763,730,281.83	545,464,564.43	480,776,308.88

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	6,600,000.00	0.78
第二名	2,480,000.00	0.29
第三名	2,400,000.00	0.28
第四名	1,333,333.33	0.16
第四名	1,000,000.00	0.12
合计	13,813,333.33	1.63

(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
合计		139,581,751.12

(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	-261,990,711.77	15,409,575.86
加：资产减值准备	1,596,657.76	385,808.13
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	56,861,399.47	28,271,109.65
无形资产摊销	11,399,934.94	10,793,720.45
长期待摊费用摊销	25,000.94	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”		373,265.43

号填列)		
固定资产报废损失(收益以“一”号填列)		
公允价值变动损失(收益以“一”号填列)		
财务费用(收益以“一”号填列)	138,961,652.92	77,278,700.91
投资损失(收益以“一”号填列)		-139,581,751.12
递延所得税资产减少(增加以“一”号填列)	-748,060.89	-801,059.04
递延所得税负债增加(减少以“一”号填列)		
存货的减少(增加以“一”号填列)	4,363,851.42	-8,291,245.78
经营性应收项目的减少(增加以“一”号填列)	-45,437,977.66	-86,559,132.13
经营性应付项目的增加(减少以“一”号填列)	-82,442,273.14	-33,224,100.49
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-177,410,526.01	-135,945,108.13
<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	79,938,570.86	200,989,842.88
减: 现金的期初余额	200,989,842.88	124,692,741.46
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	-121,051,272.02	76,297,101.42

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	2013 年金额	2012 年金额	2011 年金额
非流动资产处置损益	-119,158.68	-716,364.92	56,751,649.08
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	1,165,922.14	165,922.14	4,610,614.76
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	201,204.11	-610,633.06	-311,739.70
少数股东权益影响额	18,263.85	15,322.38	5,615.85
所得税影响额	29,023.94	29,317.68	42,369.77
合计	1,295,255.36	-1,116,435.78	61,210,617.40

(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	-78.27	-1.56	-1.56
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-78.64	-1.56	-1.56

## (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 (或本期金额)	期初余额 (或上期金额)	变动比率	变动原因
应收账款	6,125,621.51	19,409,573.84	-68.44%	主要为子公司收回销售商品货款所致
其他应收款	83,605,137.39	53,954,222.70	54.96%	年末子公司票据贴现暂时未收到贴现款所致
长期待摊费用	3,987,590.57	22,500.00	17,622.62%	主要为公司改造地铁出口发生费用所致
递延所得税资产	1,053,112.72	488,496.09	115.58%	主要为可抵扣暂时性差异增加所致
应付票据	80,894,925.87	139,074,700.00	-41.83%	主要为期末短期借款增加,减少了应付票据的需求
应付账款	285,965,998.10	189,558,573.34	50.90%	主要原因未与供应商及时结算所致
预收货款	50,636,635.83	38,418,659.89	31.80%	主要为本年储值卡销售增加所致
一年内到期的非流动负债	300,000,000.00	25,950,666.64	1,056.04%	主要原因一年内到期的长期借款增加所致
其他流动负债	3,633,360.08	1,280,784.97	183.68%	主要原因为会员积分和政府补助所产生的递延收益增加所致
长期借款		300,000,000.00	-100.00%	主要为长期借款未来一年内到期调整到一年内到期的非流动负债所致。
长期应付款	414,116.98	226,358.16	82.95%	主要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计入长期应付款所致。
其他非流动负债	4,991,618.82	2,157,540.96	131.36%	主要为政府补助所产生的递延收益增加所致
资本公积	183,899,780.64	332,301,905.13	-44.66%	主要为收购子公司股权,在合并财务报表中支付价款与购买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。
营业税金及附加	33,483,699.64	21,333,288.79	56.85%	主要为本期租赁收入、应交消费税的收入增加,相应的税金及附加增加及子公司土地增值税汇算清缴所致。
销售费用	50,206,159.03	34,102,667.31	47.22%	主要为营业面积增加,相关费用增加所致
管理费用	272,116,258.49	194,117,950.52	40.18%	主要为营业面积增加,相关费用增加所致
财务费用	162,452,760.76	99,966,028.14	62.51%	主要为本期融资性票据贴现增加导致利息支出增加及减少利息资本化所致
资产减值损失	3,732,834.79	-77,191.75	-4,935.80%	主要为本期计提数增加所致
投资收益	-22,249.96	8,433,123.18	-100.26%	主要为上期收到盛京银行现金股利所致
营业外收入	1,480,791.05	548,788.07	169.83%	主要为本期收到政府补贴款项所致
营业外支出	232,823.48	1,709,863.91	-86.38%	主要为上期因营业楼二期施工接受行政处罚所致
收到其他与经营活动有关的现金	376,270,961.75	265,925,837.15	41.49%	主要原因是与外部往来款项增多所致
购买商品、接受劳务支付的现金	2,170,637,457.86	1,627,926,252.01	33.34%	主要为营业楼二期完工,营业面积增加导致商品采购量增加所致
支付的各项税费	97,489,953.40	71,067,986.17	37.18%	主要为公司本年度增值税缴税增加所致
取得投资收益收到的现金		8,550,000.00	-100%	上期收到盛京银行分红款
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	22,192.31	173,320,196.85	-99.99%	主要为上期收到处置土地转让款所致

报表项目	期末余额 (或本期金额)	期初余额 (或上期金额)	变动比率	变动原因
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	89,557,937.44	630,534,403.98	-85.80%	主要为上期公司的营业楼二期工程完工，相应的支出减少所致
收到其他与筹资活动有关的现金	2,531,793,344.53	1,450,753,780.00	74.52%	主要为公司融资性票据贴现增加所致
支付其他与筹资活动有关的现金	2,525,638,202.68	1,051,798,622.07	140.13%	主要为公司融资性票据贴现增加所致

## 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  
2014 年 4 月 11 日