

沈阳商业城股份有限公司

备考财务报表审阅报告

大华核字[2020]007600 号

大华会计师事务所(特殊普通合伙)

Da Hua Certified Public Accountants (Special General Partnership)

沈阳商业城股份有限公司

审阅报告及备考财务报表

(2019 年 1 月 1 日至 2020 年 5 月 31 日止)

目	录	页 次
一、	审阅报告	1-2
二、	沈阳商业城股份有限公司备考财务报告的变化提示	
三、	备考财务报表	
	备考合并资产负债表	1-2
	备考合并利润表	3
	备考财务报表附注	1-106
四、	大华会计师事务所（特殊普通合伙）从业许可证	

审 阅 报 告

大华核字[2020]007600号

沈阳商业城股份有限公司全体股东：

我们审阅了后附的沈阳商业城股份有限公司(以下简称商业城)按照备考财务报表附注四所述的编制基础编制的备考财务报表,包括2020年5月31日、2019年12月31日的备考合并资产负债表,2020年1-5月、2019年度的备考合并利润表以及备考财务报表附注。按照备考财务报表附注四所述的编制基础编制备考财务报表是商业城管理层的责任,我们的责任是在实施审阅工作的基础上对这些备考财务报表出具审阅报告。

我们按照《中国注册会计师审阅准则第2101号--财务报表审阅》的规定执行了审阅业务。该准则要求我们计划和实施审阅工作,以对备考财务报表是否不存在重大错报获取有限保证。审阅主要限于询问公司有关人员和对财务数据实施分析程序,提供的保证程度低于审计。我们没有实施审计,因而不发表审计意见。

根据我们的审阅,我们没有注意到任何事项使我们相信商业城备考财务报表没有按照备考财务报表附注四所述的编制基础编制,未能在所有重大方面公允反映商业城2020年5月31日、2019年12月31日的备考财务状况以及2020年1-5月、2019年度的备考经营成果。

本审阅报告仅供商业城为本次重大资产重组之目的报送申报材料时使用，不适用于其他用途。

大华会计师事务所(特殊普通合伙)

中国注册会计师：_____

王秀玉

中国·北京

中国注册会计师：_____

王灵霞

二〇二〇年八月二十四日

二〇二〇年九月十三日

（除沈阳商业城股份有限公司 2020 年 1-5 月及 2019 年度备考财务报表附注十三资产负债表日后事项（二）其他资产负债表日后事项说明所述事项的报告日为二〇二〇年九月十三日之外，其余事项的报告日为二〇二〇年八月二十四日）

沈阳商业城股份有限公司备考财务报告的变化提示

沈阳商业城股份有限公司（以下简称本公司）2020年8月24日批准报出的备考财务报表附注“十三资产负债表日后事项（二）其他资产负债表日后事项说明”内容为：“本公司无其他应披露未披露的重大资产负债表日后事项。”

本公司2020年9月13日批准报出的备考财务报表附注“十三资产负债表日后事项（二）其他资产负债表日后事项说明”内容变更为：

2020年8月24日，公司召开第七届董事会第二十六次会议，审议通过了《关于公司本次重大资产出售及发行股份购买资产暨关联交易方案的议案》。其中，发行股份购买资产，系本公司拟向茂业（中国）投资有限公司以发行股份的方式，购买其持有的崇德物业管理（深圳）有限公司（以下简称“崇德物业”）100%股权。本次交易完成后，本公司将持有崇德物业100%股权。根据《发行股份购买资产协议》及其补充协议，本次交易拟购买资产的交易价格为79,500.00万元。经交易各方协商确认，本次股份发行价格为3.77元/股，拟向茂业投资发行股份210,875,331股。交易完成后，茂业（中国）投资有限公司持有本公司股份210,875,331股，占公司总股本的54.21%，为公司控股股东。

2020年9月13日，公司召开第七届董事会第二十八次会议，审议通过了调整后的《关于公司本次重大资产出售及发行股份购买资产暨关联交易方案的议案》。其中，发行股份购买资产，系本公司拟向茂业（中国）投资有限公司以发行股份的方式，购买其持有的崇德物业管理（深圳）有限公司（以下简称“崇德物业”）100%股权。本次交易完成后，本公司将持有崇德物业100%股权。根据《发行股份购买资产协议》及其补充协议，本次交易拟购买资产的交易价格为79,500.00万元。经交易各方协商确认，本次股份发行价格为3.90元/股，拟向茂业投资发行股份203,846,153股。交易完成后，茂业（中国）投资有限公司持有本公司股份203,846,153股，占公司总股本的53.36%，为公司控股股东。

沈阳商业城股份有限公司

（公章）

二〇二〇年九月十三日

备考合并资产负债表

2020年5月31日

编制单位：沈阳商业城股份有限公司

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

资 产	附注六	2020年5月31日	2019年12月31日
流动资产：			
货币资金	注释1	28,153,957.15	38,629,944.30
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	注释2	35,955,985.75	29,248,917.65
应收款项融资			
预付款项	注释3	1,224,106.63	967,364.97
其他应收款	注释4	659,845,053.51	655,389,643.92
存货			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	注释5	3,683,264.29	810,247.30
流动资产合计		728,862,367.33	725,046,118.14
非流动资产：			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	注释6		
其他权益工具投资	注释7		
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产	注释8	2,486,235.91	2,674,646.66
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	注释9	895,833.33	979,166.67
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产	注释10	1,565,542.17	1,428,870.59
其他非流动资产	注释11	74,117,210.83	57,603,876.39
非流动资产合计		79,064,822.24	62,686,560.31
资产总计		807,927,189.57	787,732,678.45

(后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分)

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

备考合并资产负债表（续）

2020年5月31日

编制单位：沈阳商业城股份有限公司

负债和股东权益	附注六	2020年5月31日	2019年12月31日
流动负债：			
短期借款			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	注释12	18,754,253.94	18,337,408.46
预收款项	注释13		15,767,973.24
合同负债	注释14	11,832,791.02	
应付职工薪酬	注释15	12,551,902.96	7,523,442.17
应交税费	注释16	33,969,547.53	30,740,850.59
其他应付款	注释17	560,094,535.81	289,813,447.35
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债	注释18	612,206.71	
流动负债合计		637,815,237.97	362,183,121.81
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债	注释19	318,726.67	146,124.25
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		318,726.67	146,124.25
负债合计		638,133,964.64	362,329,246.06
股东权益：			
归属于母公司股东权益	注释20	169,616,408.04	425,226,570.29
少数股东权益	注释20	176,816.89	176,862.10
股东权益合计		169,793,224.93	425,403,432.39
负债和股东权益总计		807,927,189.57	787,732,678.45

（后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分）

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

备考合并利润表

2020年1-5月

编制单位：沈阳商业城股份有限公司

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

项目	附注六	2020年1-5月	2019年度
一、营业总收入	注释21	89,469,430.35	224,384,001.77
减：营业成本	注释21	50,799,430.03	139,176,551.76
税金及附加	注释22	795,539.91	1,496,274.51
销售费用			
管理费用	注释23	8,156,768.66	20,930,191.32
研发费用			
财务费用	注释24	228,852.96	2,246,573.44
其中：利息费用			1,652,428.60
利息收入		22,685.82	98,806.12
加：其他收益	注释25	1,735,633.62	1,533,720.50
投资收益	注释26		-160,243.52
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
净敞口套期收益			
公允价值变动收益			
信用减值损失	注释27	-662,953.70	-1,002,394.53
资产减值损失			
资产处置收益			
二、营业利润		<u>30,561,518.71</u>	<u>60,905,493.19</u>
加：营业外收入	注释28	177,935.47	897,428.55
减：营业外支出	注释29	364,311.13	549,868.08
三、利润总额		<u>30,375,143.05</u>	<u>61,253,053.66</u>
减：所得税费用	注释30	9,404,700.24	19,979,390.19
四、净利润		<u>20,970,442.81</u>	<u>41,273,663.47</u>
其中：同一控制下企业合并被合并方在合并前实现的净利润			
(一) 按经营持续性分类			
持续经营净利润		20,970,442.81	41,273,663.47
终止经营净利润			
(二) 按所有权归属分类			
归属于母公司所有者的净利润		20,970,488.03	41,274,352.11
少数股东损益		-45.22	-688.64
五、其他综合收益的税后净额			
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划净变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
3. 其他权益工具投资公允价值变动			
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
5. 其他			
(二) 将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益			
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4. 其他债权投资公允价值变动			
5. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
6. 其他债权投资信用减值准备			
7. 现金流量套期储备			
8. 外币财务报表折算差额			
9. 一揽子处置子公司在丧失控制权之前产生的投资收益			
10. 其他资产转换为公允价值模式计量的投资性房地产			
11. 其他			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
六、综合收益总额		<u>20,970,442.81</u>	<u>41,273,663.47</u>
归属于母公司所有者的综合收益总额		20,970,488.03	41,274,352.11
归属于少数股东的综合收益总额		-45.22	-688.64
七、每股收益：			
(一) 基本每股收益			
(二) 稀释每股收益			

(后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分)

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

沈阳商业城股份有限公司

2020 年 1-5 月、2019 年度

备考财务报表附注

一、公司基本情况

(一) 公司注册地、组织形式和总部地址

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。现营业执照统一社会信用代码为：912101007157228599。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 4,500 万股，股票代码：600306。发行后，公司的注册资本为 13,703 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 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 股限售流通股，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对价股份 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%。

2013 年 11 月 12 日，中兆投资管理有限公司（简称中兆投资）购买本公司无限售流通股 4,054,309 股，累计持有公司 25,290,712 股，占公司总股本的 12.51%，成为公司第一大股东。

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，持有本公司股权 52,048,427 股，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。

2015 年 6 月 3 日公司控股股东中兆投资通过上海证券交易所交易系统减持其所持有本公司股份 8,906,803 股，占公司总股本的 5.00%，减持后中兆投资持有公司股份 43,141,624 股，占公司总股本比例 24.22%，仍为公司控股股东。

截至 2020 年 5 月 31 日，本公司累计发行股本总数 17,814 万股，注册资本为 17,814 万元。注册地址：沈阳市沈河区中街路 212 号。法定代表人：陈快主。总部地址：沈阳市沈河区中街路 212 号，母公司为中兆投资管理有限公司，最终实际控制方为黄茂如先生。

(二) 营业期限有限的特殊企业信息

营业期限自一九九九年七月二十六日至二〇四九年七月二十五日。

(三) 公司业务性质和主要经营活动

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，一类和二类医疗器材销售（法律法规禁止及应经审批而未获批准的项目除外）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

本公司属商品流通行业，主要产品或服务为商品零售。

(四) 备考财务报表的批准报出

本备考财务报表业经公司董事会于 2020 年 9 月 13 日批准报出。

二、公司拟进行重大资产重组基本情况

(一) 公司重大资产重组交易简介

公司于 2020 年 9 月 13 日第七届董事会第二十八次会议审议通过了《关于<沈阳商业城股份有限公司重大资产出售及发行股份购买资产暨关联交易报告书>（草案）（修订稿）》，相关内容如下：

本次交易方案包括：1、重大资产出售；2、发行股份购买资产。其中重大资产出售与发行股份购买资产的成功实施互为前提和实施条件，任何一项因未获得所需全部批准或其他原因导致无法付诸实施，则上述两项交易均不予实施。

1、重大资产出售

公司拟通过产权交易所公开挂牌出售其持有的铁西百货 99.82%股权和商业城百货 100%股权。本次拟出售资产的交易对方将根据产权交易所公开挂牌结果确定，交易对方以现金方式支付本次拟出售资产的交易对价。

本次拟出售资产的定价将以符合《证券法》规定的资产评估机构开元资产评估有限公司出具的评估报告为基础，其中铁西百货 99.82%股权的挂牌价格为 51,000.00 万元、商业城百货 100%股权的挂牌价格为 82,000.00 万元，最终交易价格将根据在产权交易所公开挂牌转让的情况确定。

2、发行股份购买资产

本次交易中，公司拟向茂业（中国）投资有限公司以发行股份的方式，购买其持有的崇德物业管理（深圳）有限公司（以下简称“崇德物业”）100%股权。本次交易完成后，公司将持有崇德物业 100%股权。

根据《发行股份购买资产协议》及其补充协议，经交易各方友好协商，本次交易拟购买资产的交易价格为 79,500.00 万元。

本次购买资产发行股份的定价基准日为公司第七届董事会第二十四次会议决议公告之日。经交易各方协商确认，本次股份发行价格为 3.90 元/股，不低于定价基准日前 20 个交易日股票交易均价的 90%，最终发行价格尚须经中国证监会核准。在定价基准日至发行日期间，公司如有派息、送红股、配股、转增股本等除权、除息事项，将按照中国证监会和上交所的相关规则对发行价格进行相应调整。

根据本次交易拟购买资产交易价格 79,500.00 万元及上述发行股份价格 3.90 元/股计算，本次交易中公司拟向茂业投资发行股份 203,846,153 股。本次发行股份购买资产最终发行股份数量尚需经中国证监会核准。在定价基准日至发行日期间，公司如有派息、送红股、配股、转增股本等除权、除息事项，发行股份数量将按照中国证监会和上交所的相关规则进行相应调整。

（二）购买标的公司的基本情况

标的公司：崇德物业管理（深圳）有限公司

崇德物业管理（深圳）有限公司是一家在中华人民共和国广东省深圳市注册的有限责任公司，于 1994 年 12 月 9 日成立，经营期限为 50 年。本公司总部位于广东省深圳市罗湖区深南东路 4003 号世界金融中心 A 座 37 层 A 区。

崇德物业成立于 1994 年 12 月 9 日，系由深圳市引进外资办公室批准成立的中外合资企业，注册资本人民币 430 万元。中方深圳茂业实业发展有限公司认缴出资为 279.50 万元，并拟以房产方式出资，占比 65%。外方香港太和集团投资有限公司投资人民币 150.5 万元，占比 35%。注册批准证号为深合资【1994】0333 号。其中香港太和集团投资有限公司出资金额由深圳深华会计师事务所出具了验资报告，报告号为深华验字（95）第 041 号。深圳茂业实业发展有限公司拟作为出资的房产未实际交付公司。公司于成立时名称为深圳茂业城物业管理有限公司。

1998 年 6 月，根据本公司董事会决议和《股权转让协议》，经深圳市外商投资局深外资复【1998】B1427 号文批准，深圳茂业实业发展有限公司将持有的本公司 65%股份，以人民币 297.5 万元的对价，转让给中兆投资（集团）有限公司。同时，本公司名称变更为中兆物业管理（深圳）有限公司，企业类型变更为独资经营（港资）企业。

2003 年 4 月，深圳市市场监督管理局批复本公司下述变更申请：本公司名称由“中兆物业管理（深圳）有限公司”，变更为“崇德物业管理（深圳）有限公司”，即现用名。

2004 年 2 月，根据崇德物业董事会决议和《股权转让协议》，经深圳市对外贸易经济合作局深外经贸资复【2004】0754 号文批准，原投资者中兆投资（集团）有限公司和香港太和集团投资有限公司将所持有的 65%和 35%的股份，转让给中华兆业（控股）有限公司。注册资本、企业性质不变。自此，中华兆业（控股）有限公司对崇德物业持股比例达到 100%。

2007 年 7 月，根据崇德物业董事会决议，经深圳市罗湖区贸易工业局深外资罗复【2007】2122 号文批准，投资者中华兆业（控股）有限公司以崇德物业管理（深圳）有限公司利润再投资的形式，增加注册资本人民币 70 万元。自此，公司注册资本为人民币 500 万元。

2009 年 6 月，根据崇德物业董事会决议和《股权转让协议》，经深圳市罗湖区贸易工业局深外资罗复【2009】1537 号文批准，原投资者中华兆业（控股）有限公司将所持有的 100%的股份，以人民币 500 万元的对价，转让给茂业（中国）投资有限公司。注册资本、企业性质不变。自此，茂业（中国）投资有限公司对公司持股比例达到 100%。

上述历史沿革事项均已完成工商登记变更。

崇德物业实际控制人为黄茂如。

崇德物业及其子公司的主要经营活动为：物业管理及配套生活设施服务；停车场机动车辆停放服务；节能、环保工程施工；机电设备、五金器材、家具及室内装饰材料的批发零售；工程管理服务；节能技术的技术开发，转让自行开发的技术成果，并提供相关的技术信息咨询。（企业经营涉及行政许可的，须取得行政许可文件后方可经营）；自有物业租赁。（以上项目不涉及国家规定实施准入特别管理措施，涉及限制项目及前置性行政许可的，须取得前置性行政许可文件后方可经营），许可经营项目是：从事载货电梯、自动人行道、乘客电

梯、自动扶梯、杂物电梯的安装与维修（凭特种设备安装改造维修许可证经营）。金属制品、机械设备、计算机及其辅助设备维修；电气安装；售电服务。

三、备考合并财务报表范围

本报告期纳入备考合并财务报表范围的主体共五户，具体包括：

子公司名称	子公司类型	级次	持股比例（%）	表决权比例（%）
沈阳商业城苏家屯超市有限公司	全资子公司	1	100	100
沈阳商友软件系统有限公司	控股子公司	1	51	51
崇德物业管理（深圳）有限公司	全资子公司	1	100	100
深圳崇德电力销售有限公司	全资子公司	2	100	100
深圳崇尚科技服务有限公司	全资子公司	2	100	100

四、备考财务报表的编制基础

（一）备考财务报表的编制基础

本备考财务报表系按照中国证监会颁布的《上市公司重大资产重组管理办法（2020 年修订）》、《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 26 号—上市公司重大资产重组（2018 年修订）》相关规定的要求编制。

根据公司董事会审议通过的有关议案，公司拟出售其持有的铁西百货 99.82%股权和商业城百货 100%股权（以下统称“拟置出资产”）；同时，公司拟以发行股份的方式，向茂业（中国）投资有限公司购买其持有的崇德物业的 100%股权（以下称“拟注入资产”）。

本备考财务报表假定附注二所述的相关议案能够获得本公司股东大会批准，并获得中国证券监督管理委员会的核准，并假定本次交易完成后的公司架构于备考财务报表最早列报日（即 2019 年 1 月 1 日，若子公司的实际购入或设立在该日之后，则按其实际购并日）业已存在，且在报告期间内未发生重大变化，以此假定的公司架构为会计主体编制而成。

本备考财务报表假定最早列报日（即 2019 年 1 月 1 日）本次交易业已完成，并以铁西百货 99.82%股权和商业城百货 100%股权交易款清偿了本公司对铁西百货、商业城百货往来款余额；并归还了盛京银行正浩支行的借款以及中信银行沈阳分行的借款，故本备考财务报表的报告期内不再列支相应的借款费用。

由于拟注入资产具有投入、加工处理和产出的能力，能够独立计算其成本费用或所产生的收入。因此，拟注入资产的业务是一项完整的业务。同时，由于崇德物业与公司受同一实际控制人控制，故本次重组适用于同一控制下的企业合并。因此，本备考财务报表对拟注入资产按其账面价值进行计量、列报。

本备考合并财务报表是以 2019 年 1 月 1 日起实际发生的交易或事项为依据、以历史成

本计价原则及收入与相关成本、费用配比原则，以本公司扣除拟置出资产的剩余部分和拟注入资产崇德物业的财务报表为基础，采用本附注中所述的重要会计政策、会计估计和合并财务报表编制方法进行编制。崇德物业截至 2020 年 5 月 31 日止及 2019 年度财务报表业经安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了安永华明（2020）审字第 61601752_H01 号《审计报告》。

基于目前的职工安置方案，公司的全体员工，除部分留在商业城股份外，其余部分将进入商业城百货，公司管理层认为，本次重大重组事项对公司的员工劳动关系不会产生重大影响，故备考财务报表并未考虑因本次重大重组事项可能产生的额外的人员费用。

备考财务报表未考虑本次重大资产重组中有关资产、股权在变更时所涉及的各项税费支出。

考虑到备考财务报表编制的特殊目的及用途，未特别编制备考合并现金流量表、备考合并股东权益变动表和备考母公司财务报表及其备考报表附注。同时，在编制备考合并资产负债表时，对股东权益部分仅列示权益总额（即净资产），不区分股东权益具体明细项目，但对其中子公司少数股东权益在备考合并资产负债表的股东权益中单独列报。

除未编制备考合并现金流量表和备考合并股东权益变动表之外，备考财务报表系按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和具体企业会计准则、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”）进行确认和计量，在此基础上，结合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》（2014 年修订）的规定，进行编制的。

（二）持续经营

本公司对报告期末起 12 个月的持续经营能力进行了评价，未发现对持续经营能力产生重大怀疑的事项或情况。因此，本备考财务报表系在持续经营假设的基础上编制。

五、重要会计政策、会计估计

（一）遵循企业会计准则的声明

除未编制备考合并现金流量表和合并所有者权益变动表之外，基于备考财务报表附注四所述编制基础编制的备考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备考财务状况及备考经营成果等有关信息。

（二）会计期间

自公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止为一个会计年度。

（三）营业周期

本公司的营业周期为 12 个月。

(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

本公司在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日在被合并方资产、负债（包括最终控制方收购被合并方而形成的商誉）在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。在合并中取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

如果存在或有对价并需要确认预计负债或资产，该预计负债或资产金额与后续或有对价结算金额的差额，调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积不足的，调整留存收益。

对于通过多次交易最终实现企业合并的，属于一揽子交易的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理；不属于一揽子交易的，在取得控制权日，长期股权投资初始投资成本，与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。对于合并日之前持有的股权投资，因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，暂不进行会计处理，直至处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理；因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的所有者权益其他变动，暂不进行会计处理，直至处置该项投资时转入当期损益。

为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直接相关费用，于发生时计入当期损益；与发行权益性工具作为合并对价直接相关的交易费用，应当冲减资本公积，资本公积不足冲减的，依次冲减盈余公积和未分配利润；与发行债务性工具作为合并对价直接相关的交易费用，应当计入债务性工具的初始确认金额。

3. 非同一控制下的企业合并

购买日是指本公司实际取得对被购买方控制权的日期，即被购买方的净资产或生产经营决策的控制权转移给本公司的日期。同时满足下列条件时，本公司一般认为实现了控制权的转移：

- ①企业合并合同或协议已获本公司内部权力机构通过。
- ②企业合并事项需要经过国家有关主管部门审批的，已获得批准。
- ③已办理了必要的财产权转移手续。
- ④本公司已支付了合并价款的大部分，并且有能力、有计划支付剩余款项。
- ⑤本公司实际上已经控制了被购买方的财务和经营政策，并享有相应的利益、承担相应的风险。

本公司在购买日对作为企业合并对价付出的资产、发生或承担的负债按照公允价值计量，公允价值与其账面价值的差额，计入当期损益。

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；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差额，经复核后，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，属于一揽子交易的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理；不属于一揽子交易的，合并日之前持有的股权投资采用权益法核算的，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；购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。合并日之前持有的股权投资采用金融工具确认和计量准则核算的，以该股权投资在合并日的公允价值加上新增投资成本之和，作为合并日的初始投资成本。原持有股权的公允价值与账面价值之间的差额以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动应全部转入合并日当期的投资收益。

为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直接相关费用，于发生时计入当期损益；购买方作为合并对价发行的权益性工具或债务性工具的交易费用，应当计入权益性交易工具或债务性工具的初始确认金额。

(六) 合并财务报表的编制方法

1. 合并范围

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（包括本公司所控制的单独主体）均纳入合并财务报表。

2. 合并程序

本公司以自身和各子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，编制合并财务报表。

本公司编制合并财务报表，将整个企业集团视为一个会计主体，依据相关企业会计准则的确认、计量和列报要求，按照统一的会计政策，反映本企业集团整体财务状况、经营成果和现金流量。

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、合并股东权益变动表的影响。如果站在企业集团合并财务报表角度与以本公司或子公司为会计主体对同一交易的认定不同时，从企业集团的角度对该交易予以调整。

子公司所有者权益、当期净损益和当期综合收益中属于少数股东的份额分别在合并资产负债表中所有者权益项目下、合并利润表中净利润项目下和综合收益总额项目下单独列示。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份额而形成的余额，冲减少数股东权益。

对于同一控制下企业合并取得的子公司，以其资产、负债（包括最终控制方收购该子公司而形成的商誉）在最终控制方财务报表中的账面价值为基础对其财务报表进行调整。

对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整

（1）增加子公司或业务

在报告期内，若因同一控制下企业合并增加子公司或业务的，则调整合并资产负债表的期初数；将子公司或业务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；将子公司或业务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，同时对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资方实施控制的，视同参与合并的各方在最终控制方开始控制时即以目前的状态存在进行调整。在取得被合并方控制权之前持有的股权投资，在取得原股权之日与合并方和被合并方同处于同一控制之日孰晚日起至合并日之间已确认有关损益、其他综合收益以及其他净资产变动，分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

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

因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资方实施控制的，对于购买日之前持有的

被购买方的股权，本公司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权益法核算下的其他综合收益以及除净损益、其他综合收益和利润分配之外的其他所有者权益变动的，与其相关的其他综合收益、其他所有者权益变动转为购买日所属当期投资收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

（2）处置子公司或业务

1）一般处理方法

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

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对被投资方控制权时，对于处置后的剩余股权投资，本公司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或合并日开始持续计算的净资产的份额与商誉之和的差额，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或除净损益、其他综合收益及利润分配之外的其他所有者权益变动，在丧失控制权时转为当期投资收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

2）分步处置子公司

通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：

- A. 这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；
- B. 这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；
- C. 一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；
- D. 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。

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，本公司将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易不属于一揽子交易的，在丧失控制权之前，按不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资的相关政策进行会计处理；在丧失控制权时，按处置子公司一般处理方法进行会计处理。

（3）购买子公司少数股权

本公司因购买少数股权新取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日（或合并日）开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

（4）不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资

在不丧失控制权的情况下因部分处置对子公司的长期股权投资而取得的处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

（七）合营安排分类及共同经营会计处理方法

1. 合营安排的分类

本公司根据合营安排的结构、法律形式以及合营安排中约定的条款、其他相关事实和情况等因素，将合营安排分为共同经营和合营企业。

未通过单独主体达成的合营安排，划分为共同经营；通过单独主体达成的合营安排，通常划分为合营企业；但有确凿证据表明满足下列任一条件并且符合相关法律法规规定的合营安排划分为共同经营：

（1）合营安排的法律形式表明，合营方对该安排中的相关资产和负债分别享有权利和承担义务。

（2）合营安排的合同条款约定，合营方对该安排中的相关资产和负债分别享有权利和承担义务。

（3）其他相关事实和情况表明，合营方对该安排中的相关资产和负债分别享有权利和承担义务，如合营方享有与合营安排相关的几乎所有产出，并且该安排中负债的清偿持续依赖于合营方的支持。

2. 共同经营会计处理方法

本公司确认共同经营中利益份额中与本公司相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：

- （1）确认单独所持有的资产，以及按其份额确认共同持有的资产；
- （2）确认单独所承担的负债，以及按其份额确认共同承担的负债；
- （3）确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；
- （4）按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；
- （5）确认单独所发生的费用，以及按其份额确认共同经营发生的费用。

本公司向共同经营投出或出售资产等（该资产构成业务的除外），在该资产等由共同经营出售给第三方之前，仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。投

出或出售的资产发生符合《企业会计准则第 8 号——资产减值》等规定的资产减值损失的，本公司全额确认该损失。

本公司自共同经营购买资产等（该资产构成业务的除外），在将该资产等出售给第三方之前，仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。购入的资产发生符合《企业会计准则第 8 号——资产减值》等规定的资产减值损失的，本公司按承担的份额确认该部分损失。

本公司对共同经营不享有共同控制，如果本公司享有该共同经营相关资产且承担该共同经营相关负债的，仍按上述原则进行会计处理，否则，应当按照相关企业会计准则的规定进行会计处理。

(八) 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、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小四个条件的投资，确定为现金等价物。

(九) 外币业务

外币业务交易在初始确认时，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。

资产负债表日，外币货币性项目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作为公允价值变动损益计入当期损益。如属于可供出售外币非货币性项目的，形成的汇兑差额计入其他综合收益。

(十) 金融工具

在本公司成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

实际利率法是指计算金融资产或金融负债的摊余成本以及将利息收入或利息费用分摊计入各会计期间的方法。

实际利率，是指将金融资产或金融负债在预计存续期的估计未来现金流量，折现为该金融资产账面余额或该金融负债摊余成本所使用的利率。在确定实际利率时，在考虑金融资产或金融负债所有合同条款(如提前还款、展期、看涨期权或其他类似期权等)的基础上估计预期现金流量，但不考虑预期信用损失。

金融资产或金融负债的摊余成本是以该金融资产或金融负债的初始确认金额扣除已偿还的本金,加上或减去采用实际利率法将该初始确认金额与到期日金额之间的差额进行摊销形成的累计摊销额,再扣除累计计提的损失准备(仅适用于金融资产)。

1. 金融资产分类和计量

本公司根据所管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征,将金融资产划分为以下三类:

- (1) 以摊余成本计量的金融资产。
- (2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。
- (3) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

金融资产在初始确认时以公允价值计量,但是因销售商品或提供服务等产生的应收账款或应收票据未包含重大融资成分或不考虑不超过一年的融资成分的,按照交易价格进行初始计量。

对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产,相关交易费用直接计入当期损益,其他类别的金融资产相关交易费用计入其初始确认金额。

金融资产的后续计量取决于其分类,当且仅当本公司改变管理金融资产的业务模式时,才对所有受影响的相关金融资产进行重分类。

(1) 分类为以摊余成本计量的金融资产

金融资产的合同条款规定在特定日期产生的现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付,且管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标,则本公司将该金融资产分类为以摊余成本计量的金融资产。本公司分类为以摊余成本计量的金融资产包括货币资金、应收票据及应收账款、其他应收款等。

本公司对此类金融资产采用实际利率法确认利息收入,按摊余成本进行后续计量,其发生减值时或终止确认、修改产生的利得或损失,计入当期损益。除下列情况外,本公司根据金融资产账面余额乘以实际利率计算确定利息收入:

1) 对于购入或源生的已发生信用减值的金融资产,本公司自初始确认起,按照该金融资产的摊余成本和经信用调整的实际利率计算确定其利息收入。

2) 对于购入或源生的未发生信用减值、但在后续期间成为已发生信用减值的金融资产,本公司在后续期间,按照该金融资产的摊余成本和实际利率计算确定其利息收入。若该金融工具在后续期间因其信用风险有所改善而不再存在信用减值,本公司转按实际利率乘以该金融资产账面余额来计算确定利息收入。

(2) 分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

金融资产的合同条款规定在特定日期产生的现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额

为基础的利息的支付，且管理该金融资产的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标，则本公司将该金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。

本公司对此类金融资产采用实际利率法确认利息收入。除利息收入、减值损失及汇兑差额确认为当期损益外，其余公允价值变动计入其他综合收益。当该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入当期损益。

以公允价值计量且变动计入其他综合收益的应收票据及应收账款列报为应收款项融资，其他此类金融资产列报为其他债权投资，其中：自资产负债表日起一年内到期的其他债权投资列报为一年内到期的非流动资产，原到期日在一年以内的其他债权投资列报为其他流动资产。

（3）指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

在初始确认时，本公司可以单项金融资产为基础不可撤销地将非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。

此类金融资产的公允价值变动计入其他综合收益，不需计提减值准备。该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。本公司持有该权益工具投资期间，在本公司收取股利的权利已经确立，与股利相关的经济利益很可能流入本公司，且股利的金额能够可靠计量时，确认股利收入并计入当期损益。本公司对此类金融资产在其他权益工具投资项目下列报。

权益工具投资满足下列条件之一的，表明企业持有该金融资产或承担该金融负债的目的是交易性的：取得该金融资产的目的主要是为了近期出售；初始确认时属于集中管理的可辨认金融资产工具组合的一部分，且有客观证据表明近期实际存在短期获利模式；属于衍生工具（符合财务担保合同定义的以及被指定为有效套期工具的衍生工具除外）。

（4）分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

不符合分类为以摊余成本计量或以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产条件、亦不指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产均分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

本公司对此类金融资产采用公允价值进行后续计量，将公允价值变动形成的利得或损失以及与此类金融资产相关的股利和利息收入计入当期损益。

本公司对此类金融资产根据其流动性在交易性金融资产、其他非流动金融资产项目列报。

（5）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

在初始确认时，本公司为了消除或显著减少会计错配，可以单项金融资产为基础不可撤销地将金融资产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。

混合合同包含一项或多项嵌入衍生工具，且其主合同不属于以上金融资产的，本公司可以将其整体指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融工具。但下列情况除外：

1) 嵌入衍生工具不会对混合合同的现金流量产生重大改变。

2) 在初次确定类似的混合合同是否需要分拆时，几乎不需分析就能明确其包含的嵌入衍生工具不应分拆。如嵌入贷款的提前还款权，允许持有人以接近摊余成本的金额提前偿还贷款，该提前还款权不需要分拆。

本公司对此类金融资产采用公允价值进行后续计量，将公允价值变动形成的利得或损失以及与此类金融资产相关的股利和利息收入计入当期损益。

本公司对此类金融资产根据其流动性在交易性金融资产、其他非流动金融资产项目列报。

2. 金融负债分类和计量

本公司根据所发行金融工具的合同条款及其所反映的经济实质而非仅以法律形式，结合金融负债和权益工具的定义，在初始确认时将该金融工具或其组成部分分类为金融负债或权益工具。金融负债在初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债、其他金融负债、被指定为有效套期工具的衍生工具。

金融负债在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关的交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

金融负债的后续计量取决于其分类：

(1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

此类金融负债包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

满足下列条件之一的，属于交易性金融负债：承担相关金融负债的目的主要是为了在近期內出售或回购；属于集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明企业近期采用短期获利方式模式；属于衍生工具，但是，被指定且为有效套期工具的衍生工具、符合财务担保合同的衍生工具除外。交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具），按照公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，所有公允价值变动均计入当期损益。

在初始确认时，为了提供更相关的会计信息，本公司将满足下列条件之一的金融负债不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债：

1) 能够消除或显著减少会计错配。

2) 根据正式书面文件载明的企业风险管理或投资策略，以公允价值为基础对金融负债组合或金融资产和金融负债组合进行管理和业绩评价，并在企业内部以此为基础向关键管理人员报告。

本公司对此类金融负债采用公允价值进行后续计量，除由本公司自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益之外，其他公允价值变动计入当期损益。除非由本公司自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益会造成或扩大损益中的会计错配，本公司将所有公允价值变动（包括自身信用风险变动的影响金额）计入当期损益。

（2）其他金融负债

除下列各项外，公司将金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债，对此类金融负债采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益：

- 1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。
- 2）金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债。
- 3）不属于本条前两类情形的财务担保合同，以及不属于本条第 1）类情形的以低于市场利率贷款的贷款承诺。

财务担保合同是指当特定债务人到期不能按照最初或修改后的债务工具条款偿付债务时，要求发行方向蒙受损失的合同持有人赔付特定金额的合同。不属于指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的财务担保合同，在初始确认后按照损失准备金额以及初始确认金额扣除担保期内的累计摊销额后的余额孰高进行计量。

3. 金融资产和金融负债的终止确认

（1）金融资产满足下列条件之一的，终止确认金融资产，即从其账户和资产负债表内予以转销：

- 1）收取该金融资产现金流量的合同权利终止。
- 2）该金融资产已转移，且该转移满足金融资产终止确认的规定。

（2）金融负债终止确认条件

金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除的，则终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。

本公司与借出方之间签订协议，以承担新金融负债方式替换原金融负债，且新金融负债与原金融负债的合同条款实质上不同的，或对原金融负债（或其一部分）的合同条款做出实质性修改的，则终止确认原金融负债，同时确认一项新金融负债，账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的负债）之间的差额，计入当期损益。

本公司回购金融负债一部分的，按照继续确认部分和终止确认部分在回购日各自的公允价值占整体公允价值的比例，对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负债）之间的差额，应当计入当期损益。

4. 金融资产转移的确认依据和计量方法

本公司在发生金融资产转移时，评估其保留金融资产所有权上的风险和报酬的程度，并分别下列情形处理：

（1）转移了金融资产所有权上几乎所有风险和报酬的，则终止确认该金融资产，并将转移中产生或保留的权利和义务单独确认为资产或负债。

（2）保留了金融资产所有权上几乎所有风险和报酬的，则继续确认该金融资产。

（3）既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有风险和报酬的（即除本条（1）、（2）之外的其他情形），则根据其是否保留了对金融资产的控制，分别下列情形处理：

1）未保留对该金融资产控制的，则终止确认该金融资产，并将转移中产生或保留的权利和义务单独确认为资产或负债。

2）保留了对该金融资产控制的，则按照其继续涉入被转移金融资产的程度继续确认有关金融资产，并相应确认相关负债。继续涉入被转移金融资产的程度，是指本公司承担的被转移金融资产价值变动风险或报酬的程度。

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。

（1）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）被转移金融资产在终止确认日的账面价值。

2）因转移金融资产而收到的对价，与原直接计入其他综合收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以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产）之和。

（2）金融资产部分转移且该被转移部分整体满足终止确认条件的，将转移前金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和继续确认部分（在此种情形下，所保留的服务资产应当视同继续确认金融资产的一部分）之间，按照转移日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）终止确认部分在终止确认日的账面价值。

2）终止确认部分收到的对价，与原计入其他综合收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以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产）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。

5. 金融资产和金融负债公允价值的确定方法

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，除非该项金

融资产存在针对资产本身的限售期。对于针对资产本身的限售的金融资产，按照活跃市场的报价扣除市场参与者因承担指定期间内无法在公开市场上出售该金融资产的风险而要求获得的补偿金额后确定。活跃市场的报价包括易于且可定期从交易所、交易商、经纪人、行业集团、定价机构或监管机构等获得相关资产或负债的报价，且能代表在公平交易基础上实际并经常发生的市场交易。

初始取得或衍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。

不存在活跃市场的金融资产或金融负债，采用估值技术确定其公允价值。在估值时，本公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并尽可能优先使用相关可观察输入值。在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，使用不可观察输入值。

6. 金融工具减值

本公司以预期信用损失为基础，对分类为以摊余成本计量的金融资产、分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产以及财务担保合同，进行减值会计处理并确认损失准备。

预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，是指本公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。其中，对于本公司购买或源生的已发生信用减值的金融资产，应按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

对由收入准则规范的交易形成的应收款项，本公司运用简化计量方法，按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产，在资产负债表日仅将自初始确认后整个存续期内预期信用损失的累计变动确认为损失准备。在每个资产负债表日，将整个存续期内预期信用损失的变动金额作为减值损失或利得计入当期损益。即使该资产负债表日确定的整个存续期内预期信用损失小于初始确认时估计现金流量所反映的预期信用损失的金额，也将预期信用损失的有利变动确认为减值利得。

除上述采用简化计量方法和购买或源生的已发生信用减值以外的其他金融资产，本公司在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加，并按照下列情形分别计量其损失准备、确认预期信用损失及其变动：

（1）如果该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加，处于第一阶段，则按照相当于该金融工具未来12个月内预期信用损失的金额计量其损失准备，并按照账面余额和

实际利率计算利息收入。

（2）如果该金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，则按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备，并按照账面余额和实际利率计算利息收入。

（3）如果该金融工具自初始确认后已经发生信用减值的，处于第三阶段，本公司按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备，并按照摊余成本和实际利率计算利息收入。

金融工具信用损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。除分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产外，信用损失准备抵减金融资产的账面余额。对于分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，本公司在其他综合收益中确认其信用损失准备，不减少该金融资产在资产负债表中列示的账面价值。

本公司在上一会计期间已经按照相当于金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量了损失准备，但在当期资产负债表日，该金融工具已不再属于自初始确认后信用风险显著增加的情形的，本公司在当期资产负债表日按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量该金融工具的损失准备，由此形成的损失准备的转回金额作为减值利得计入当期损益。

（1）信用风险显著增加

本公司利用可获得的合理且有依据的前瞻性信息，通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。对于财务担保合同，本公司在应用金融工具减值规定时，将本公司成为做出不可撤销承诺的一方之日作为初始确认日。

本公司在评估信用风险是否显著增加时会考虑如下因素：

- 1）债务人经营成果实际或预期是否发生显著变化；
- 2）债务人所处的监管、经济或技术环境是否发生显著不利变化；
- 3）作为债务抵押的担保物价值或第三方提供的担保或信用增级质量是否发生显著变化，这些变化预期将降低债务人按合同规定期限还款的经济动机或者影响违约概率；
- 4）债务人预期表现和还款行为是否发生显著变化；
- 5）本公司对金融工具信用管理方法是否发生变化等。

于资产负债表日，若本公司判断金融工具只具有较低的信用风险，则本公司假定该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。如果金融工具的违约风险较低，借款人在短期内履行其合同现金流量义务的能力很强，并且即使较长时期内经济形势和经营环境存在不利变化，但未必一定降低借款人履行其合同现金流量义务的能力，则该金融工具被视为具有较低的信用风险。

（2）已发生信用减值的金融资产

当对金融资产预期未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时，该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。金融资产已发生信用减值的证据包括下列可观察信息：

- 1）发行方或债务人发生重大财务困难；
- 2）债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；
- 3）债权人出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步；
- 4）债务人很可能破产或进行其他财务重组；
- 5）发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失；
- 6）以大幅折扣购买或源生一项金融资产，该折扣反映了发生信用损失的事实。

金融资产发生信用减值，有可能是多个事件的共同作用所致，未必是可单独识别的事件所致。

（3）预期信用损失的确定

本公司基于单项和组合评估金融工具的预期信用损失，在评估预期信用损失时，考虑有关过去事项、当前状况以及未来经济状况预测的合理且有依据的信息。

本公司以共同信用风险特征为依据，将金融工具分为不同组合。本公司采用的共同信用风险特征包括：金融工具类型、信用风险评级、账龄组合等。相关金融工具的单项评估标准和组合信用风险特征详见相关金融工具的会计政策。

本公司按照下列方法确定相关金融工具的预期信用损失：

- 1）对于金融资产，信用损失为本公司应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值。
- 2）对于财务担保合同，信用损失为本公司就该合同持有人发生的信用损失向其做出赔付的预计付款额，减去本公司预期向该合同持有人、债务人或任何其他方收取的金额之间差额的现值。
- 3）对于资产负债表日已发生信用减值但并非购买或源生已发生信用减值的金融资产，信用损失为该金融资产账面余额与按原实际利率折现的估计未来现金流量的现值之间的差额。

本公司计量金融工具预期信用损失的方法反映的因素包括：通过评价一系列可能的结果而确定的无偏概率加权平均金额；货币时间价值；在资产负债表日无须付出不必要的额外成本或努力即可获得的有关过去事项、当前状况以及未来经济状况预测的合理且有依据的信息。

（4）减记金融资产

当本公司不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回的，直接减记该金融

资产的账面余额。这种减记构成相关金融资产的终止确认。

7. 金融资产及金融负债的抵销

金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，没有相互抵销。但是，同时满足下列条件的，以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：

- （1）本公司具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；
- （2）本公司计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

（十一）应收账款

本公司对应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注五 / （十）6. 金融工具减值。

公司对在单项工具层面能以合理成本评估预期信用损失的充分证据的应收账款单独确定其信用损失。

当在单项工具层面无法以合理成本评估预期信用损失的充分证据时，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的判断，依据信用风险特征将应收账款划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失。确定组合的依据如下：

组合名称	确定组合的依据	计提方法
外部关联方组合	本组合以应收合并范围外关联方款项作为信用风险特征	参考历史信用损失经验，按应收账款组合账面余额的 0.1% 计算预期信用损失
物业管理组合	本组合以应收物业管理服务款项作为信用风险特征	参考历史信用损失经验，结合当前经济状况以及对未来经济状况的判断，编制应收账款账龄表与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失
商业零售组合	本组合以应收商业零售服务款项作为信用风险特征	参考历史信用损失经验，结合当前经济状况以及对未来经济状况的判断，编制应收账款账龄表与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失

（十二）其他应收款

本公司对其他应收款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注五 / （十）6. 金融工具减值。

公司对在单项工具层面能以合理成本评估预期信用损失的充分证据的其他应收款单独确定其信用损失。

当在单项工具层面无法以合理成本评估预期信用损失的充分证据时，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的判断，依据信用风险特征将其他应收款划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失。确定组合的依据如下：

组合名称	确定组合的依据	计提方法
崇德物业外部关联方组合	本组合以崇德物业应收合并范围外关联方款项作为信用风险特征	参考历史信用损失经验，按其他应收款组合账面余额的 0.1% 计算预期信用损失

崇德物业其他款项组合	本组合以崇德物业应收其他款项作为信用风险特征	参考历史信用损失经验，结合当前经济状况以及对未来经济状况的判断，通过违约风险敞口和未来十二个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失
其他款项组合	本组合以除上述组合外的其他款项作为信用风险特征	参考历史信用损失经验，结合当前经济状况以及对未来经济状况的判断，通过违约风险敞口和未来十二个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失

(十三) 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、在经营过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等。主要包括库存材料、库存商品、低值易耗品等。

2. 存货的计价方法

存货在取得时，按成本进行初始计量，包括采购成本、加工成本和其他成本。存货发出时按移动加权平均法计价。

3. 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

期末对存货进行全面清查后，按存货的成本与可变现净值孰低提取或调整存货跌价准备。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

采用永续盘存制。

5. 低值易耗品和包装物的摊销方法

- (1) 低值易耗品采用一次转销法、五五摊销法；
- (2) 包装物采用一次转销法。
- (3) 其他周转材料采用一次转销法摊销。

(十四) 持有待售

1. 划分为持有待售确认标准

本公司将同时满足下列条件的非流动资产或处置组确认为持有待售组成部分：

- （1）根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；
- （2）出售极可能发生，即本公司已经就一项出售计划作出决议，并已获得监管部门批准，且获得确定的购买承诺，预计出售将在一年内完成。

确定的购买承诺，是指本公司与其他方签订的具有法律约束力的购买协议，该协议包含交易价格、时间和足够严厉的违约惩罚等重要条款，使协议出现重大调整或者撤销的可能性极小。

2. 持有待售核算方法

本公司对于持有待售的非流动资产或处置组不计提折旧或摊销，其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的，应当将账面价值减记至公允价值减去出售费用后的净额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备。

对于取得日划分为持有待售类别的非流动资产或处置组，在初始计量时比较假定其不划分为持有待售类别情况下的初始计量金额和公允价值减去出售费用后的净额，以两者孰低计量。

上述原则适用于所有非流动资产，但不包括采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产、采用公允价值减去出售费用后的净额计量的生物资产、职工薪酬形成的资产、递延所得税资产、由金融工具相关会计准则规范的金融资产、由保险合同相关会计准则规范的保险合同所产生的权利。

（十五）长期股权投资

1. 初始投资成本的确定

（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五 / （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。初始投资成本包括与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出。

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；发行或取得自身权益工具时发生的交易费用，可直接归属于权益性交易的从权益中扣减。

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

（1）成本法

本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资采用成本法核算，并按照初始投资成本计价，追加或收回投资调整长期股权投资的成本。

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，本公司按照享有被投资单位宣告分派的现金股利或利润确认为当期投资收益。

（2）权益法

本公司对联营企业和合营企业的长期股权投资采用权益法核算；对于其中一部分通过风险投资机构、共同基金、信托公司或包括投连险基金在内的类似主体间接持有的联营企业的权益性投资，采用公允价值计量且其变动计入损益。

长期股权投资的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。

本公司取得长期股权投资后，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；并按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

本公司在确认应享有被投资单位净损益的份额时，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。本公司与联营企业、合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照应享有的比例计算归属于本公司的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。

本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后，恢复确认投资收益。

3. 长期股权投资核算方法的转换

(1) 公允价值计量转权益法核算

本公司原持有的对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的按金融工具确认和计量准则进行会计处理的权益性投资，因追加投资等原因能够对被投资单位施加重大影响或实施共同控制但不构成控制的，按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》确定的原持有的股权投资的公允价值加上新增投资成本之和，作为改按权益法核算的初始投资成本。

原持有的股权投资分类为可供出售金融资产的，其公允价值与账面价值之间的差额，以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动转入改按权益法核算的当期损益。

按权益法核算的初始投资成本小于按照追加投资后全新的持股比例计算确定的应享有被投资单位在追加投资日可辨认净资产公允价值份额之间的差额，调整长期股权投资的账面价值，并计入当期营业外收入。

(2) 公允价值计量或权益法核算转成本法核算

本公司原持有的对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的按金融工具确认和计量准则进行会计处理的权益性投资，或原持有对联营企业、合营企业的长期股权投资，因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资单位实施控制的，具体会计处理方法详见本附注五/（五）同一控制下和非同一控制下企业合并中相关会计处理方法。

(3) 权益法核算转公允价值计量

本公司因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。

原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。

(4) 成本法转权益法

本公司因处置部分权益性投资等原因丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整。

(5) 成本法转公允价值计量

本公司因处置部分权益性投资等原因丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益。

4. 长期股权投资的处置

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款之间的差额，应当计入当期损益。采用权益法核算的长期股权投资，在处置该项投资时，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础，按相应比例对原计入其他综合收益的部分进行会计处理。

处置对子公司股权投资的各项交易的条款、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。

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，不属于一揽子交易的，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，对于处置的股权，其账面价值与实际取得价款之间的差额计入当期损益。处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益。

（2）在合并财务报表中，对于在丧失对子公司控制权以前的各项交易，处置价款与处置长期股权投资相应对享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积（股本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益；在丧失对子公司控制权时，对于剩余股权，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，同时冲减商誉。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益等，在丧失控制权时转为当期投资收益。

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司股权投资并丧失控制权的交易进行会计处理，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，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置的股权对应的长期股权投资账面价值之间的差额，确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

（2）在合并财务报表中，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该

子公司净资产份额的差额，确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

5. 共同控制、重大影响的判断标准

如果本公司按照相关约定与其他参与方集体控制某项安排，并且对该安排回报具有重大影响的活动决策，需要经过分享控制权的参与方一致同意时才存在，则视为本公司与其他参与方共同控制某项安排，该安排即属于合营安排。

合营安排通过单独主体达成的，根据相关约定判断本公司对该单独主体的净资产享有权利时，将该单独主体作为合营企业，采用权益法核算。若根据相关约定判断本公司并非对该单独主体的净资产享有权利时，该单独主体作为共同经营，本公司确认与共同经营利益份额相关的项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理。

重大影响，是指投资方对被投资单位的财务和经营政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。本公司通过以下一种或多种情形，并综合考虑所有事实和情况后，判断对被投资单位具有重大影响。（1）在被投资单位的董事会或类似权力机构中派有代表；（2）参与被投资单位财务和经营政策制定过程；（3）与被投资单位之间发生重要交易；（4）向被投资单位派出管理人员；（5）向被投资单位提供关键技术资料。

（十六）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。此外，对于本公司持有以备经营出租的空置建筑物，若董事会作出书面决议，明确表示将其用于经营出租且持有意图短期内不再发生变化的，也作为投资性房地产列报。

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。

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。

(十七) 固定资产

1. 固定资产确认条件

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，并且使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足下列条件时予以确认：

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

2. 固定资产初始计量

本公司固定资产按成本进行初始计量。

(1) 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。

(2) 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。

(3) 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。

(4) 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。

3. 固定资产后续计量及处置

(1) 固定资产折旧

固定资产折旧按其入账价值减去预计净残值后在预计使用寿命内计提。对计提了减值准备的固定资产，则在未来期间按扣除减值准备后的账面价值及依据尚可使用年限确定折旧额；已提足折旧仍继续使用的固定资产不计提折旧。

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

各类固定资产的折旧方法、折旧年限和年折旧率如下：

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	直线法	20-45	0-5	4.75-2.11
机器设备	直线法	3-18	5	31.7-5.28
运输设备	直线法	8-14	5	11.88-6.78

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
电子及其他设备	直线法	3-10	5	31.67-9.5

（2）固定资产的后续支出

与固定资产有关的后续支出，符合固定资产确认条件的，计入固定资产成本；不符合固定资产确认条件的，在发生时计入当期损益。

（3）固定资产处置

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。

4. 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

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。

（十八）在建工程

1. 在建工程初始计量

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。

(十九)借款费用

1. 借款费用资本化的确认原则

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

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

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

- (1) 资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；
- (2) 借款费用已经发生；
- (3) 为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

2. 借款费用资本化期间

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

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

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

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

3. 暂停资本化期间

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

4. 借款费用资本化金额的计算方法

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

根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数按每月月末平均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。

(二十)无形资产与开发支出

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. 无形资产的后续计量

本公司在取得无形资产时分析判断其使用寿命,划分为使用寿命有限和使用寿命不确定的无形资产。

(1) 使用寿命有限的无形资产

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。使用寿命有限的无形资产预计寿命及依据如下：

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
计算机软件	10 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，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整。

经复核，本报告期各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。

（2）使用寿命不确定的无形资产

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。

对于使用寿命不确定的无形资产，在持有期间内不摊销，每期末对无形资产的寿命进行复核。如果期末重新复核后仍为不确定的，在每个会计期间继续进行减值测试。

经复核，该类无形资产的使用寿命仍为不确定。

（二十一）长期资产减值

本公司在资产负债表日判断长期资产是否存在可能发生减值的迹象。如果长期资产存在减值迹象的，以单项资产为基础估计其可收回金额；难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

资产可收回金额的估计，根据其公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

可收回金额的计量结果表明，长期资产的可收回金额低于其账面价值的，将长期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。资产减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。

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

因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。

在对商誉进行减值测试时，将商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，并与相关账面价值相比较，确认相应的减值损失。再对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较这些相关资产组或者资产组组合的账面价值（包括所分摊的商誉的账面价值部分）与其可收回金额，如相关资产组或者资产组组

合的可收回金额低于其账面价值的，确认商誉的减值损失。

(二十二)长期待摊费用

1. 摊销方法

长期待摊费用，是指本公司已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在 1 年以上的各项费用。长期待摊费用在受益期内按直线法分期摊销。

2. 摊销年限

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

(二十三)职工薪酬

职工薪酬，是指本公司为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。

1. 短期薪酬

短期薪酬是指本公司在职工提供相关服务的年度报告期间结束后十二个月内需要全部予以支付的职工薪酬，离职后福利和辞退福利除外。本公司在职工提供服务的会计期间，将应付的短期薪酬确认为负债，并根据职工提供服务的受益对象计入相关资产成本和费用。

2. 离职后福利

离职后福利是指本公司为获得职工提供的服务而在职工退休或与企业解除劳动关系后，提供的各种形式的报酬和福利，短期薪酬和辞退福利除外。

本公司的离职后福利计划全部为设定提存计划。

离职后福利设定提存计划主要为参加由各地劳动及社会保障机构组织实施的社会基本养老保险、失业保险等；在职工为本公司提供服务的会计期间，将根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

本公司按照国家规定的标准和年金计划定期缴付上述款项后，不再有其他的支付义务。

3. 辞退福利

辞退福利是指本公司在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或者为鼓励职工自愿接受裁减而给予职工的补偿，在本公司不能单方面撤回解除劳动关系计划或裁减建议时和确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本费用时两者孰早日，确认因解除与职工的劳动关系给予补偿而产生的负债，同时计入当期损益。

本公司向接受内部退休安排的职工提供内退福利。内退福利是指向未达到国家规定的退休年龄、经本公司管理层批准自愿退出工作岗位的职工支付的工资及为其缴纳的社会保

险费等。本公司自内部退休安排开始之日起至职工达到正常退休年龄止，向内退职工支付内部退养福利。对于内退福利，本公司比照辞退福利进行会计处理，在符合辞退福利相关确认条件时，将自职工停止提供服务日至正常退休日期间拟支付的内退职工工资和缴纳的社会保险费等，确认为负债，一次性计入当期损益。内退福利的精算假设变化及福利标准调整引起的差异于发生时计入当期损益。

4. 其他长期职工福利

其他长期职工福利是指除短期薪酬、离职后福利、辞退福利之外的其他所有职工福利。

对符合设定提存计划条件的其他长期职工福利，在职工为本公司提供服务的会计期间，将应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本；除上述情形外的其他长期职工福利，在资产负债表日，将设定受益计划产生的福利义务归属于职工提供服务的期间，并计入当期损益或相关资产成本。

(二十四) 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。

(二十五) 收入（适用 2019 年 12 月 31 日之前）

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。

合同或协议价款的收取采用递延方式，实质上具有融资性质的，按照应收的合同或协议价款的公允价值确定销售商品收入金额。

2. 提供劳务收入的确认依据和方法

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，依据以已完工作的测量/已经提供的劳务占应提供劳务总量的比例/已经发生的成本占估计总成本的比例确定。

提供劳务交易的结果能够可靠估计，是指同时满足下列条件：

- （1）收入的金额能够可靠地计量；
- （2）相关的经济利益很可能流入企业；
- （3）交易的完工进度能够可靠地确定；
- （4）交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量。

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。

3. 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。

(二十六)收入 (自 2020 年 1 月 1 日起适用)

本公司的收入主要来源于如下业务类型:

从事物业管理及配套生活设施服务、停车场机动车辆停放服务及其他综合服务。

1. 收入确认的一般原则

本公司在履行了合同中的履约义务, 即在客户取得相关商品或服务控制权时, 按照分摊至该项履约义务的交易价格确认收入。

履约义务, 是指合同中本公司向客户转让可明确区分商品或服务的承诺。

取得相关商品控制权, 是指能够主导该商品的使用并从中获得几乎全部的经济利益。

本公司在合同开始日即对合同进行评估, 识别该合同所包含的各单项履约义务, 并确定各单项履约义务是在某一时段内履行, 还是某一时点履行。满足下列条件之一的, 属于在某一时段内履行的履约义务, 本公司按照履约进度, 在一段时间内确认收入: (1)客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益; (2)客户能够控制本公司履约过程中在建的商品; (3)本公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途, 且本公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。否则, 本公司在客户取得相关商品或服务控制权的时点确认收入。

对于在某一时段内履行的履约义务, 本公司根据商品和劳务的性质, 采用产出法/投入法确定恰当的履约进度。产出法是根据已转移给客户的商品对于客户的价值确定履约进度 (投入法是根据公司为履行履约义务的投入确定履约进度)。当履约进度不能合理确定时, 公司已经发生的成本预计能够得到补偿的, 按照已经发生的成本金额确认收入, 直到履约进度能够合理确定为止。

2. 收入确认的具体方法

本公司在履行了合同中的履约义务, 即在客户取得相关商品或服务控制权时确认收入。取得相关商品或服务的控制权, 是指能够主导该商品的使用或该服务的提供并从中获得几乎全部的经济利益。

(1) 提供服务合同

本公司与客户之间的提供服务合同通常包含物业管理及配套生活设施服务、停车场机动车辆停放服务及其他综合服务履约义务, 由于本公司履约的同时客户即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益, 且本公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收入款项, 本公司将其作为在某一时段内履行的履约义务, 按照履约进度确认收入, 履约进度不能合理确定的除外。本公司按照投入法, 根据发生的成本和时间进度确定提供服务的履约进度。

对于履约进度不能合理确定时，本公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

（2）合同变更

本公司与客户之间的提供服务合同发生合同变更时：

1）如果合同变更增加了可明确区分的服务及合同价款，且新增合同价款反映了新增服务单独售价的，本公司将该合同变更作为一份单独的合同进行会计处理；

2）如果合同变更不属于上述第（1）种情形，且在合同变更日已转让的服务与未转让的服务之间可明确区分的，本公司将其视为原合同终止，同时，将原合同未履约部分与合同变更部分合并为新合同进行会计处理；

3）如果合同变更不属于上述第（1）种情形，且在合同变更日已转让的服务与未转让的服务之间不可明确区分，本公司将该合同变更部分作为原合同的组成部分进行会计处理，由此产生的对已确认收入的影响，在合同变更日调整当期收入。

（二十七）合同负债（自 2020 年 1 月 1 日起适用）

本公司根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同负债。

合同负债是指已收或应收客户对价而应向客户转让商品或服务的义务，如企业在转让承诺的商品或服务之前已收取的款项。

（二十八）合同成本

1. 合同履约成本

本公司对于为履行合同发生的成本，不属于除收入准则外的其他企业会计准则范围且同时满足下列条件的作为合同履约成本确认为一项资产：

（1）该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用（或类似费用）、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本；

（2）该成本增加了企业未来用于履行履约义务的资源。

（3）该成本预期能够收回。

该资产根据其初始确认时摊销期限是否超过一个正常营业周期在存货或其他非流动资产中列报。

2. 合同取得成本

本公司为取得合同发生的增量成本预期能够收回的，作为合同取得成本确认为一项资产。增量成本是指本公司不取得合同就不会发生的成本，如销售佣金等。对于摊销期限不超过一年的，在发生时计入当期损益。

3. 合同成本摊销

上述与合同成本有关的资产，采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础，在履约义务履行的时点或按照履约义务的履约进度进行摊销，计入当期损益。

4. 合同成本减值

上述与合同成本有关的资产，账面价值高于本公司因转让与该资产相关的商品预期能够取得剩余对价与为转让该相关商品估计将要发生的成本的差额的，超出部分应当计提减值准备，并确认为资产减值损失。

计提减值准备后，如果以前期间减值的因素发生变化，使得上述两项差额高于该资产账面价值的，转回原已计提的资产减值准备，并计入当期损益，但转回后的资产账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该资产在转回日的账面价值。

(二十九) 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。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

对期末有证据表明公司能够符合财政扶持政策规定的相关条件且预计能够收到财政扶持资金的，按应收金额确认政府补助。除此之外，政府补助均在实际收到时确认。

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损益；

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，在确认相关费用或损失的期间计入当期损益；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损益。

与企业日常活动相关的政府补助计入其他收益；与企业日常活动无关的政府补助计入营业外收支。

收到与政策性优惠贷款贴息相关的政府补助冲减相关借款费用；取得贷款银行提供的政策性优惠利率贷款的，以实际收到的借款金额作为借款的入账价值，按照借款本金和该政策性优惠利率计算相关借款费用。

已确认的政府补助需要返还时，初始确认时冲减相关资产账面价值的，调整资产账面价值；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。

(三十) 递延所得税资产和递延所得税负债

递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值的差额(暂时性差异)计算确认。于资产负债表日，递延所得税资产和递延所得税负债，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。

1. 确认递延所得税资产的依据

本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减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。但是，同时具有下列特征的交易中因资产或负债的初始确认所产生的递延所得税资产不予确认：（1）该交易不是企业合并；（2）交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额或可抵扣亏损。

对于与联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列条件的，确认相应的递延所得税资产：暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

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：

- （1）商誉的初始确认所形成的暂时性差异；
- （2）非企业合并形成的交易或事项，且该交易或事项发生时既不影响会计利润，也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）所形成的暂时性差异；
- （3）对于与子公司、联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

(三十一) 租赁

如果租赁条款在实质上将与租赁资产所有权有关的全部风险和报酬转移给承租人，该租赁为融资租赁，其他租赁则为经营租赁。

1. 经营租赁会计处理

（1）经营租入资产

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）经营租出资产

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。融资租入资产的认定依据、计价和折旧方法详见本附注五 / （十七）固定资产。

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。

（三十二）终止经营

本公司将满足下列条件之一的，且该组成部分已经处置或划归为持有待售类别的、能够单独区分的组成部分确认为终止经营组成部分：

（1）该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区。

（2）该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项相关联计划的一部分。

（3）该组成部分是专为转售而取得的子公司。

终止经营的减值损失和转回金额等经营损益及处置损益作为终止经营损益在利润表中列示。

（三十三）重要会计政策、会计估计的变更

1. 会计政策变更

（1）本公司自 2019 年 6 月 10 日起执行经修订的《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换》，自 2019 年 6 月 17 日起执行经修订的《企业会计准则第 12 号——债务重组》。该项会计政策变更采用未来适用法处理，并根据准则的规定对于 2019 年 1 月 1 日至

准则实施日之间发生的非货币性资产交换和债务重组进行调整。本公司首次执行该准则对财务报表无影响。

（2）执行新收入准则对本公司的影响

本公司自 2020 年 1 月 1 日起执行财政部 2017 年修订的《企业会计准则第 14 号-收入》，变更后的会计政策详见附注五。根据新收入准则的衔接规定，首次执行该准则的累计影响数调整首次执行当期期初（2020 年 1 月 1 日）留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。

在执行新收入准则时，本公司仅对首次执行日尚未执行完成的合同的累计影响数进行调整；对于最早可比期间期初之前或 2020 年年初之前发生的合同变更未进行追溯调整，而是根据合同变更的最终安排，识别已履行的和尚未履行的履约义务、确定交易价格以及在已履行的和尚未履行的履约义务之间分摊交易价格。

执行新收入准则对 2020 年 1 月 1 日资产负债表相关项目的影响列示如下：

项目	2019 年 12 月 31 日	累积影响金额			2020 年 1 月 1 日
		重分类（注 2）	重新计量	小计	
预收款项	15,767,973.24	-15,767,973.24		-15,767,973.24	
合同负债		14,906,189.34		14,906,189.34	14,906,189.34
其他流动负债		861,783.90		861,783.90	861,783.90

注 1：上表仅呈列受影响的财务报表项目，不受影响的财务报表项目不包括在内，因此所披露的小计和合计无法根据上表中呈列的数字重新计算得出。

注 2：根据新收入准则的要求，公司于 2020 年 1 月 1 日，将原在“预收款项”列示的预收服务款（不含税）重分类至合同负债，将原在“预收款项”列示的对应待转销项税重分类至其他流动负债。

本公司主要从事物业管理及配套生活设施服务、停车场机动车辆停放服务及其他综合服务。新收入准则实施前后公司收入确认会计政策不存在实质性差异，实施新收入准则在业务模式、合同条款、收入确认等方面不会对本公司产生重大影响，实施新收入准则对首次执行日前各年合并财务报表主要财务指标不存在重大影响。

2. 会计估计变更

本报告期主要会计估计未发生变更。

六、税项

（一）公司主要税种和税率

税种	计税依据	税率	备注
----	------	----	----

税种	计税依据	税率	备注
增值税	境内销售；以及进口货物	13%	注 1
	供热收入、二次供水应税收入、停车场使用服务的应税收入、提供交通运输、邮政、基础电信、建筑、不动产租赁服务，销售不动产，转让土地使用权	9%	注 1
	物业管理及配套生活设施服务、其他综合服务的应税收入	6%	
	停车场机动车辆停放服务的应税收入适用简易征收部分	5%	
	小规模纳税人提供应税服务	3%、1%	注 2
	二次供水应税收入适用简易征收部分	5%	
消费税	金银首饰、铂金首饰和钻石及钻石饰品	5%	
城市维护建设税	实缴流转税税额	7%	
教育费附加	实缴流转税税额	3%	
地方教育附加	实缴流转税税额	2%	
企业所得税	应纳税所得额	25%	注 3
房产税	按照房产原值的 70%（或租金收入）为纳税基准	1.2%、12%	

注 1：根据财政部、税务总局、海关总署《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部、税务总局、海关总署公告 2019 年第 39 号）的规定，本公司自 2019 年 4 月 1 日起发生增值税应税销售行为或者进口货物，原适用 16%和 10%税率的，税率分别调整为 13%、9%。

注 2：增值税小规模纳税人提供应税服务，在 2020 年 3 月 1 日之前适用征收率 3%，2020 年 3 月 1 日起适用征收率 1%。

注 3：崇德物业的子公司深圳崇德电力销售有限公司为符合条件的小型微利企业，2019 年度及 2020 年度年应纳税所得额不超过 100 万元的部分，减按 25%计入应纳税所得额，按 20%的税率缴纳企业所得税。

（二）税收优惠政策及依据

1、企业所得税税收优惠

崇德物业子公司深圳崇德电力销售有限公司，2019 年度及 2020 年度根据财税[2019]13 号文件规定，对小型微利企业年应纳税所得额不超过 100 万元的部分，减按 25%计入应纳税所得额，按 20%的税率缴纳企业所得税。

2、地方税种和相关附加税收优惠

崇德物业下属分公司及管理处中的小规模纳税人如下：

分公司及管理处	报告期内属于小规模纳税人的期间
崇德物业管理（深圳）有限公司珠海分公司	2019 年 1 月 1 日-2020 年 5 月 31 日
崇德物业管理（深圳）有限公司锦州分公司	2019 年 1 月 1 日-2020 年 5 月 31 日
崇德物业管理（深圳）有限公司机电分公司	2019 年 1 月 1 日-2020 年 5 月 31 日

崇德物业管理（深圳）有限公司滁州分公司	2019 年 1 月 1 日-2020 年 5 月 31 日
崇德物业管理（深圳）有限公司淮安分公司	2019 年 1 月 1 日-2020 年 5 月 31 日
崇德物业管理（深圳）有限公司淮南分公司	2019 年 1 月 1 日-2020 年 5 月 31 日
崇德物业管理（深圳）有限公司合肥分公司	2019 年 1 月 1 日-2020 年 5 月 31 日
崇德物业管理（深圳）有限公司包头分公司	2019 年 1 月 1 日-2020 年 5 月 31 日
崇德物业管理（深圳）有限公司港岛银座管理处	2019 年 1 月 1 日-2020 年 5 月 31 日
崇德物业管理（深圳）有限公司和平广场管理处	2019 年 1 月 1 日-2020 年 5 月 31 日
崇德物业管理（深圳）有限公司中兆花园管理处	2019 年 1 月 1 日-2020 年 5 月 31 日
崇德物业管理（深圳）有限公司东方时代广场管理处	2019 年 1 月 1 日-2020 年 5 月 31 日
崇德物业管理（深圳）有限公司都市花园管理处	2019 年 1 月 1 日-2020 年 5 月 31 日
崇德物业管理（深圳）有限公司鹿丹村管理处	2019 年 1 月 1 日-2020 年 5 月 31 日
崇德物业管理（深圳）有限公司世纪豪庭管理处	2019 年 1 月 1 日-2019 年 12 月 31 日
崇德物业管理（深圳）有限公司芜湖分公司	2019 年 11 月 1 日-2020 年 5 月 31 日
崇德物业管理（深圳）有限公司秦皇岛分公司	2019 年 1 月 1 日-2019 年 11 月 30 日
崇德物业管理（深圳）有限公司重庆东方时代广场管理处	2019 年 1 月 1 日-2019 年 3 月 31 日

按《国家税务总局关于增值税小规模纳税人地方税种和相关附加减征政策有关征管问题的公告》（国家税务总局公告 2019 年第 5 号）的相关规定，自 2019 年 1 月 1 日起，小规模纳税人可以在 50% 的税额幅度内减征资源税、城市维护建设税、房产税、城镇土地使用税、印花税、耕地占用税和教育费附加、地方教育附加。

七、备考合并财务报表主要项目注释

（以下金额单位若未特别注明者均为人民币元）

注释1. 货币资金

项目	2020 年 5 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
库存现金	260,000.21	260,290.32
银行存款	27,832,095.92	38,214,988.28
其他货币资金	61,861.02	154,665.70
合计	28,153,957.15	38,629,944.30
其中：存放在境外的款项总额		

其中受限制的货币资金明细如下：

项目	2020 年 5 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
被冻结的银行存款	16,708,202.52	19,010,338.93
合计	16,708,202.52	19,010,338.93

截止2020年5月31日，公司被冻结的银行存款16,708,202.52元，详见本附注七、注释31所述。

注释2. 应收账款

1. 按账龄披露应收账款

账龄	2020 年 5 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
1 年以内	15,612,323.94	18,246,163.54
1—2 年	12,118,177.29	10,964,645.84
2—3 年	9,789,851.58	1,253,088.40
3—4 年	536,721.34	824,243.64
4 年以上	1,474,856.82	1,318,972.95
小计	39,531,930.97	32,607,114.37
减：坏账准备	3,575,945.22	3,358,196.72
合计	35,955,985.75	29,248,917.65

2. 按坏账准备计提方法分类披露

类别	2020 年 5 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项计提预期信用损失的应收账款					
按组合计提预期信用损失的应收账款	39,531,930.97	100.00	3,575,945.22	9.05	35,955,985.75
其中：外部关联方组合	21,123,571.37	53.43	21,123.57	0.10	21,102,447.80
物业管理组合	18,408,359.60	46.57	3,554,821.65	19.31	14,853,537.95
合计	39,531,930.97	100.00	3,575,945.22	9.05	35,955,985.75

续：

类别	2019 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项计提预期信用损失的应收账款					
按组合计提预期信用损失的应收账款	32,607,114.37	100.00	3,358,196.72	10.30	29,248,917.65
其中：外部关联方组合	18,087,658.85	55.47	18,087.66	0.10	18,069,571.19
物业管理组合	14,519,455.52	44.53	3,340,109.06	23.00	11,179,346.46
合计	32,607,114.37	100.00	3,358,196.72	10.30	29,248,917.65

3. 按组合计提坏账准备的应收账款

（1）外部关联方组合

关联方	2020 年 5 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
-----	-----------------	------------------

	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	账面余额	坏账准备	计提比 例 (%)
深圳兴华实业股份有限公司	44,532.24	44.53	0.10	44,532.24	44.53	0.10
深圳茂业百货有限公司	1,179,545.69	1,179.55	0.10	1,030,302.69	1,030.30	0.10
深圳茂业（集团）股份有限公司	11,840,485.94	11,840.48	0.10	10,381,735.49	10,381.74	0.10
深圳茂业和平商厦无锡有限公司	33,734.83	33.73	0.10	23,812.82	23.81	0.10
深圳兴华宾馆	8,240.00	8.24	0.10	8,240.00	8.24	0.10
茂业（深圳）房地产开发有限公司	13,735.05	13.74	0.10	13,735.05	13.74	0.10
深圳市崇德地产有限公司	1,253.00	1.25	0.10	1,036.83	1.04	0.10
深圳茂业投资控股有限公司	27,695.00	27.70	0.10	22,920.00	22.92	0.10
保定茂业百货有限公司	98,230.00	98.23	0.10	85,295.60	85.30	0.10
沈阳茂业时代置业有限公司	18,450.63	18.45	0.10	16,001.71	16.00	0.10
无锡茂业置业有限公司	2,714,014.52	2,714.01	0.10	2,267,110.24	2,267.11	0.10
无锡亿百置业有限公司	120,127.91	120.13	0.10	116,684.12	116.68	0.10
泰州茂业置业有限公司	30,012.19	30.01	0.10	19,341.15	19.34	0.10
滁州茂业投资发展有限公司	67,437.02	67.44	0.10	56,963.71	56.96	0.10
芜湖茂业置业有限公司	40,107.30	40.11	0.10	33,385.03	33.39	0.10
山西茂业置地房地产开发有限公司	2,233,829.39	2,233.83	0.10	1,897,532.02	1,897.53	0.10
包头市茂业东正房地产开发有限公司	217,661.05	217.66	0.10	192,376.36	192.38	0.10
茂业商业股份有限公司	558,917.65	558.92	0.10	394,530.11	394.53	0.10
沈阳茂业置业有限公司	1,657,061.76	1,657.06	0.10	1,427,340.80	1,427.34	0.10
无锡新区茂业房地产有限公司	65,512.33	65.51	0.10	49,889.47	49.89	0.10
常州泰富房地产开发有限公司	5,912.87	5.91	0.10	4,893.41	4.89	0.10
成商集团控股有限公司	147,075.00	147.08	0.10			
合计	21,123,571.37	21,123.57		18,087,658.85	18,087.66	

(2) 物业管理组合

账龄	2020 年 5 月 31 日		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	12,576,411.42	631,775.86	5.02
1—2 年	2,787,586.13	680,733.72	24.42
2—3 年	1,032,783.89	447,948.96	43.37
3—4 年	536,721.34	319,506.29	59.53
4 年以上	1,474,856.82	1,474,856.82	100.00

账龄	2020 年 5 月 31 日		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
合计	18,408,359.60	3,554,821.65	

续：

账龄	2019 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	8,915,572.38	447,873.66	5.02
1—2 年	2,207,578.15	539,094.69	24.42
2—3 年	1,253,088.40	543,501.55	43.37
3—4 年	824,243.64	490,666.21	59.53
4 年以上	1,318,972.95	1,318,972.95	100.00
合计	14,519,455.52	3,340,109.06	

4. 本报告期计提、收回或转回的坏账准备情况

类别	2019 年 1 月 1 日	本期变动情况				2019 年 12 月 31 日
		计提	收回或转回	核销	其他变动	
单项计提预期信用损失的应收账款						
按组合计提预期信用损失的应收账款	3,204,918.18	1,302,131.09	1,148,852.55			3,358,196.72
其中：外部关联方组合	8,757.07	9,330.59				18,087.66
物业管理组合	3,196,161.11	1,292,800.50	1,148,852.55			3,340,109.06
合计	3,204,918.18	1,302,131.09	1,148,852.55			3,358,196.72

续：

类别	2019 年 12 月 31 日	本期变动情况				2020 年 5 月 31 日
		计提	收回或转回	核销	其他变动	
单项计提预期信用损失的应收账款						
按组合计提预期信用损失的应收账款	3,358,196.72	1,610,346.50	1,392,598.00			3,575,945.22
其中：外部关联方组合	18,087.66	3,035.91				21,123.57
物业管理组合	3,340,109.06	1,607,310.59	1,392,598.00			3,554,821.65
合计	3,358,196.72	1,610,346.50	1,392,598.00			3,575,945.22

5. 本报告期无实际核销的应收账款

6. 按欠款方归集的期末余额前五名应收账款

单位名称	2020 年 5 月 31 日	占应收账款期末余额的比例(%)	已计提坏账准备
深圳茂业（集团）股份有限公司	11,840,485.94	29.95	11,840.48

单位名称	2020 年 5 月 31 日	占应收账款期末余额的比例(%)	已计提坏账准备
无锡茂业置业有限公司	2,714,014.52	6.87	2,714.01
山西茂业置地房地产开发有限公司	2,233,829.39	5.65	2,233.83
沈阳茂业置业有限公司	1,657,061.76	4.19	1,657.06
深圳茂业百货有限公司	1,179,545.69	2.98	1,179.55
合计	19,624,937.30	49.64	19,624.93

续：

单位名称	2019 年 12 月 31 日	占应收账款期末余额的比例(%)	已计提坏账准备
深圳茂业（集团）股份有限公司	10,381,735.49	31.84	10,381.74
无锡茂业置业有限公司	2,267,110.24	6.95	2,267.11
山西茂业置地房地产开发有限公司	1,897,532.02	5.82	1,897.53
沈阳茂业置业有限公司	1,427,340.80	4.38	1,427.34
深圳茂业百货有限公司	1,030,302.69	3.16	1,030.30
合计	17,004,021.24	52.15	17,004.02

7. 因金融资产转移而终止确认的应收账款

无

8. 转移应收账款且继续涉入而形成的资产、负债的金额

无

9. 应收账款其他说明

于 2019 年 12 月 31 日及 2020 年 5 月 31 日，子公司崇德物业质押的应收账款账面余额分别为 330,040.00 元和 336,661.40 元，参见附注十二、（一）、2 所述。

注释3. 预付账款

1. 预付款项按账龄列示

账龄	2020 年 5 月 31 日		2019 年 12 月 31 日	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内	1,224,106.63	100.00	967,364.97	100.00
1 年以上				
合计	1,224,106.63	100.00	967,364.97	100.00

2. 账龄超过一年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明

无

3. 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

期间	期末余额前五名预付账款合计	占预付账款期末余额的比例(%)
2020 年 5 月 31 日	1,212,964.75	99.09
2019 年 12 月 31 日	954,104.00	98.63

4. 预付款项的其他说明

无

注释4. 其他应收款

项目	2020 年 5 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
应收利息		
应收股利		
其他应收款	659,845,053.51	655,389,643.92
合计	659,845,053.51	655,389,643.92

(一) 应收利息

无。

(二) 应收股利

无。

(三) 其他应收款

1. 按账龄披露

账龄	2020 年 5 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
1 年以内	407,375,012.82	428,542,521.73
1—2 年	44,310,221.29	33,783,251.04
2—3 年	27,803,394.40	9,342,181.47
3—4 年	31,511,243.50	93,666,791.38
4—5 年	76,083,479.51	33,884,243.98
5 年以上	75,968,480.25	58,932,227.38
小计	663,051,831.77	658,151,216.98
减：坏账准备	3,206,778.26	2,761,573.06
合计	659,845,053.51	655,389,643.92

2. 按款项性质分类情况

款项性质	2020 年 5 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
押金保证金	1,692,770.25	1,615,640.25

款项性质	2020 年 5 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
关联方往来款	576,993,516.71	550,339,678.76
代垫第三方款项	7,418,126.73	6,992,887.06
股权转让款	73,590,075.16	96,497,197.12
外部往来款	108,721.14	23,800.00
短期借款（注）	300,000.00	
员工备用金及其他	2,948,621.78	2,682,013.79
合计	663,051,831.77	658,151,216.98

注：截至 2020 年 5 月 31 日，子公司崇德物业对深圳市博思教育投资咨询有限公司的借款余额为人民币 300,000.00 元，借款的年利率为 8%，借款期限自 2020 年 5 月 19 日起至 2021 年 5 月 18 日止。

3. 按坏账准备计提方法分类披露

类别	2020 年 5 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项计提预期信用损失的其他应收款	73,590,075.16	11.10			73,590,075.16
按组合计提预期信用损失的其他应收款	589,461,756.61	88.90	3,206,778.26	0.54	586,254,978.35
其中：崇德物业外部关联方组合	576,805,582.49	86.99	576,805.58	0.10	576,228,776.91
崇德物业其他款项组合	11,348,876.97	1.71	2,109,417.83	18.59	9,239,459.14
其他款项组合	1,307,297.15	0.20	520,554.85	39.82	786,742.30
合计	663,051,831.77	100.00	3,206,778.26	0.48	659,845,053.51

续：

类别	2019 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项计提预期信用损失的其他应收款	96,497,197.12	14.66			96,497,197.12
按组合计提预期信用损失的其他应收款	561,654,019.86	85.34	2,761,573.06	0.49	558,892,446.80
其中：崇德物业外部关联方组合	550,339,678.76	83.62	550,339.68	0.10	549,789,339.08
崇德物业其他款项组合	10,288,591.59	1.56	1,806,945.90	17.56	8,481,645.69
其他款项组合	1,025,749.51	0.16	404,287.48	39.41	621,462.03
合计	658,151,216.98	100.00	2,761,573.06	0.42	655,389,643.92

4. 单项计提预期信用损失的其他应收款情况

单位名称	2020 年 5 月 31 日			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
股权转让款	73,590,075.16			本次交易股权转让款待实际交割时可收回。
合计	73,590,075.16			

续：

单位名称	2019 年 12 月 31 日			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
股权转让款	96,497,197.12			本次交易股权转让款待实际交割时可收回。
合计	96,497,197.12			

5. 按组合计提预期信用损失的其他应收款

(1) 崇德物业外部关联方组合

关联方	2020 年 5 月 31 日			2019 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
深圳茂业（集团）股份有限公司	27,719,311.89	27,719.28	0.10	24,431,510.82	24,431.49	0.10
深圳市东方时代广场实业有限公司	9,523,300.36	9,523.30	0.10	9,523,300.36	9,523.30	0.10
深圳市茂业物业经营有限公司	86,647,698.28	86,647.70	0.10	86,647,698.28	86,647.70	0.10
深圳市崇德投资有限公司	47,993,946.04	47,993.95	0.10	47,993,946.04	47,993.95	0.10
深圳茂业实业发展有限公司	27,759,646.00	27,759.65	0.10	27,759,646.00	27,759.65	0.10
深圳市兴华汽车运输有限公司	4,520,000.00	4,520.00	0.10			
茂业（中国）投资有限公司	4,300,000.00	4,300.00	0.10	4,300,000.00	4,300.00	0.10
茂业集团有限公司	70,711.91	70.71	0.10	70,711.91	70.71	0.10
常州泰富房地产开发有限公司	7,280,875.88	7,280.88	0.10	7,303,389.95	7,303.39	0.10
重庆崇德实业有限公司	2,250,000.00	2,250.00	0.10	2,250,000.00	2,250.00	0.10
深圳兴华宾馆	1,320,000.00	1,320.00	0.10			
中兆实业(深圳)有限公司	8,288.00	8.29	0.10			
茂业（深圳）房地产开发有限公司	4,845.65	4.85	0.10	6,957.09	6.96	0.10
中兆投资（集团）有限公司	63,160,136.97	63,160.14	0.10	62,186,354.41	62,186.35	0.10
沈阳茂业置业有限公司	1,548,421.58	1,548.42	0.10	1,278,332.90	1,278.33	0.10
成都崇德投资有限公司	215,117,277.16	215,117.28	0.10	213,981,306.41	213,981.31	0.10
深圳兴华实业股份有限公司	15,652,430.44	15,652.43	0.10	14,339,116.60	14,339.12	0.10

关联方	2020 年 5 月 31 日			2019 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
深圳茂业商厦有限公司	3,864,369.13	3,864.37	0.10	3,354,088.98	3,354.09	0.10
锦州茂业置业有限公司				188,321.37	188.32	0.10
深圳茂业和平商厦无锡有限公司	9,335,587.34	9,335.59	0.10	8,240,334.16	8,240.33	0.10
秦皇岛茂业房地产开发有限公司	7,509,802.40	7,509.80	0.10			
保定茂业房地产开发有限公司	787,599.72	787.60	0.10	692,577.93	692.58	0.10
无锡新区茂业房地产有限公司	1,791,458.18	1,791.46	0.10	1,507,626.87	1,507.63	0.10
无锡茂业置业有限公司	9,397,231.94	9,397.23	0.10	7,084,223.13	7,084.22	0.10
无锡亿百置业有限公司	1,321,606.12	1,321.61	0.10	1,123,727.37	1,123.73	0.10
山西茂业置地房地产开发有限公司	14,196,961.39	14,196.96	0.10	12,552,196.51	12,552.20	0.10
茂业商业股份有限公司	327,655.09	327.66	0.10	311,629.33	311.63	0.10
重庆茂业地产有限公司	10,774,841.42	10,774.84	0.10	11,109,510.52	11,109.51	0.10
天津茂业置业有限公司	1,038,591.07	1,038.59	0.10	817,954.58	817.96	0.10
成商集团控股有限公司	916,346.53	916.35	0.10	797,007.73	797.01	0.10
淮安茂业置业有限公司	666,642.00	666.64	0.10	488,209.51	488.21	0.10
合计	576,805,582.49	576,805.58		550,339,678.76	550,339.68	

(2) 崇德物业其他款项组合

账龄	2020 年 5 月 31 日		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	7,411,857.75	518,731.21	7.00
1—2 年	62,359.18	14,111.07	22.63
2—3 年	2,503,360.36	686,957.71	27.44
3—4 年	554,140.89	258,750.43	46.69
4—5 年	371,476.02	185,184.64	49.85
5 年以上	445,682.77	445,682.77	100.00
合计	11,348,876.97	2,109,417.83	

续：

账龄	2019 年 12 月 31 日		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	6,131,793.33	429,143.77	7.00
1—2 年	2,597,897.65	587,870.32	22.63
2—3 年	702,371.73	192,740.80	27.44

账龄	2019 年 12 月 31 日		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
3—4 年	190,396.67	88,903.78	46.69
4—5 年	314,752.22	156,907.24	49.85
5 年以上	351,379.99	351,379.99	100.00
合计	10,288,591.59	1,806,945.90	

(3) 其他款项组合

账龄	2020 年 5 月 31 日		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	283,497.15	14,174.85	5.00
1—2 年	3,800.00	380.00	10.00
2—3 年			
3—4 年	20,000.00	6,000.00	30.00
4—5 年			
5 年以上	1,000,000.00	500,000.00	50.00
合计	1,307,297.15	520,554.85	

续:

账龄	2019 年 12 月 31 日		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	5,749.51	287.48	5.00
1—2 年			
2—3 年	20,000.00	4,000.00	20.00
3—4 年			
4—5 年	1,000,000.00	400,000.00	40.00
5 年以上			
合计	1,025,749.51	404,287.48	

6. 其他应收款坏账准备计提情况

坏账准备	2020 年 1 月-5 月			
	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
期初余额	2,410,193.07		351,379.99	2,761,573.06
期初余额在本期				
—转入第二阶段				
—转入第三阶段	-156,907.24		156,907.24	

坏账准备	2020 年 1 月-5 月			
	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
一转回第二阶段				
一转回第一阶段				
本期计提	994,658.33		157,844.98	1,152,503.31
本期转回	486,848.67		220,449.44	707,298.11
本期转销				
本期核销				
其他变动				
期末余额	2,761,095.49		445,682.77	3,206,778.26

续:

坏账准备	2019 年度			
	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
期初余额	1,912,457.07			1,912,457.07
期初余额在本期				
一转入第二阶段				
一转入第三阶段	-175,689.99		175,689.99	
一转回第二阶段				
一转回第一阶段				
本期计提	1,039,891.61		176,740.00	1,216,631.61
本期转回	366,465.62		1,050.00	367,515.62
本期转销				
本期核销				
其他变动				
期末余额	2,410,193.07		351,379.99	2,761,573.06

7. 本报告期无坏账准备转回或收回金额重要的其他应收款

8. 本报告期无实际核销的其他应收款

9. 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款

单位名称	款项性质	2020 年 5 月 31 日	账龄	占其他应收款期末余额的比例(%)	坏账准备期末余额
------	------	-----------------	----	------------------	----------

单位名称	款项性质	2020 年 5 月 31 日	账龄	占其他应收款期末余额的比例(%)	坏账准备期末余额
成都崇德投资有限公司	关联方资金往来	215,117,277.16	1 年以内至 5 年以上	32.44	215,117.28
深圳市茂业物业经营有限公司	关联方资金往来	86,647,698.28	1 年内	13.07	86,647.70
中兆投资（集团）有限公司	关联方资金往来	63,160,136.97	1 年以内至 5 年以上	9.53	63,160.14
深圳市崇德投资有限公司	关联方资金往来	47,993,946.04	4-5 年	7.24	47,993.95
深圳茂业实业发展有限公司	关联方资金往来	27,759,646.00	1-4 年	4.19	27,759.65
合计		440,678,704.45		66.47	440,678.72

续：

单位名称	款项性质	2019 年 12 月 31 日	账龄	占其他应收款期末余额的比例(%)	坏账准备期末余额
成都崇德投资有限公司	关联方资金往来	213,981,306.41	1 年以内至 5 年以上	32.51	213,981.31
深圳市茂业物业经营有限公司	关联方资金往来	86,647,698.28	1 年内	13.17	86,647.70
中兆投资（集团）有限公司	关联方资金往来	62,186,354.41	1 年以内至 5 年以上	9.45	62,186.35
深圳市崇德投资有限公司	关联方资金往来	47,993,946.04	3-4 年	7.29	47,993.95
深圳茂业实业发展有限公司	关联方资金往来	27,759,646.00	1-4 年	4.22	27,759.65
合计		438,568,951.14		66.64	438,568.96

10. 因金融资产转移而终止确认的其他应收款项情况

无

11. 转移其他应收款且继续涉入而形成的资产、负债的金额

无

12. 其他应收款其他说明

无

注释5. 其他流动资产

项目	2020 年 5 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
增值税留抵扣额	3,508,682.46	810,247.30
待认证进项税	174,581.83	
合计	3,683,264.29	810,247.30

注释6. 长期股权投资

被投资单位	2019 年 1 月 1 日	本期增减变动			
		追加投资	减少投资	权益法确认的 投资损益	其他综合收益 调整
一. 合营企业					
小计					
二. 联营企业					
杭州捷永信息技术有限公司	300,833.48				
小计	300,833.48				
合计	300,833.48				

续：

被投资单位	本期增减变动				2019 年 12 月 31 日	减值准备 期末余额
	其他权益变 动	宣告发放现 金股利或利 润	计提减值准 备	其他		
一. 合营企业						
小计						
二. 联营企业						
杭州捷永信息技术有限公司					300,833.48	300,833.48
小计					300,833.48	300,833.48
合计					300,833.48	300,833.48

续：

被投资单位	2019 年 12 月 31 日	本期增减变动			
		追加投资	减少投资	权益法确认的 投资损益	其他综合收益 调整
一. 合营企业					
小计					
二. 联营企业					
杭州捷永信息技术有限公司	300,833.48				
小计	300,833.48				
合计	300,833.48				

续：

被投资单位	本期增减变动				2020 年 5 月 31 日	减值准备 期末余额
	其他权益变 动	宣告发放现 金股利或利 润	计提减值准 备	其他		
一. 合营企业						
小计						
二. 联营企业						

被投资单位	本期增减变动				2020 年 5 月 31 日	减值准备 期末余额
	其他权益变 动	宣告发放现 金股利或利 润	计提减值准 备	其他		
杭州捷永信息技术有限公司					300,833.48	300,833.48
小计					300,833.48	300,833.48
合计					300,833.48	300,833.48

长期股权投资说明：详见本附注九、（三）在合营安排或联营企业中的权益。

注释7. 其他权益工具投资

1.其他权益工具分项列示

项目	2020 年 5 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
非交易性权益工具投资		
其中：沈阳茂业酒店有限公司		
合计		

2.非交易性权益工具投资的情况

项目	2020 年 5 月 31 日					
	指定为以公允价值计 量且其变动计入其他 综合收益的原因	本期确认的 股利收入	累计利得	累计损失	其他综合收益 转入留存收益 的金额	其他综合收 益转入留存 收益的原因
沈阳茂业酒店有 限公司	注 1			-100,000.00		
合计				-100,000.00		

续：

项目	2019 年 12 月 31 日					
	指定为以公允价 值计量且其变动 计入其他综合收 益的原因	本期确认的 股利收入	累计利得	累计损失	其他综合收益 转入留存收益 的金额	其他综合收益 转入留存收益 的原因
沈阳茂业酒店有 限公司	注 1			-100,000.00		
合计				-100,000.00		

注 1：指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的原因系公司持有的上述投资不符合本金加利息的合同现金流量特征并且是战略投资长期持股，不是以近期出售短期获利为目的。

3.其他权益工具投资其他说明

无

注释8. 固定资产

项目	2020 年 5 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
固定资产	2,486,235.91	2,674,646.66
固定资产清理		
合计	2,486,235.91	2,674,646.66

(一) 固定资产

1. 固定资产情况

项目	机器设备	运输工具	电子及其他设备	合计
一. 账面原值				
1. 2019 年 1 月 1 日	99,499.54	2,178,938.19	8,164,246.02	10,442,683.75
2. 本期增加金额	16,908.00		36,335.83	53,243.83
购置	16,908.00		36,335.83	53,243.83
其他增加				
3. 本期减少金额			96,219.00	96,219.00
处置或报废			96,219.00	96,219.00
其他减少				
4. 2019 年 12 月 31 日	116,407.54	2,178,938.19	8,104,362.85	10,399,708.58
二. 累计折旧				
1. 2019 年 1 月 1 日	69,671.76	691,493.00	6,487,432.65	7,248,597.41
2. 本期增加金额	13,242.52	196,965.61	357,664.43	567,872.56
本期计提	13,242.52	196,965.61	357,664.43	567,872.56
其他增加				
3. 本期减少金额			91,408.05	91,408.05
处置或报废			91,408.05	91,408.05
其他减少				
4. 2019 年 12 月 31 日	82,914.28	888,458.61	6,753,689.03	7,725,061.92
三. 减值准备				
1. 2019 年 1 月 1 日				
2. 本期增加金额				
本期计提				
其他增加				
3. 本期减少金额				
处置或报废				
其他减少				
4. 2019 年 12 月 31 日				

项目	机器设备	运输工具	电子及其他设备	合计
四. 账面价值				
1. 2019 年 12 月 31 日	33,493.26	1,290,479.58	1,350,673.82	2,674,646.66
2. 2019 年 1 月 1 日	29,827.78	1,487,445.19	1,676,813.37	3,194,086.34

续：

项目	机器设备	运输工具	电子及其他设备	合计
一. 账面原值				
1. 2019 年 12 月 31 日	116,407.54	2,178,938.19	8,104,362.85	10,399,708.58
2. 本期增加金额			1,503.54	1,503.54
购置			1,503.54	1,503.54
其他增加				
3. 本期减少金额				
处置或报废				
其他减少				
4. 2020 年 5 月 31 日	116,407.54	2,178,938.19	8,105,866.39	10,401,212.12
二. 累计折旧				
1. 2019 年 12 月 31 日	82,914.28	888,458.61	6,753,689.03	7,725,061.92
2. 本期增加金额	7,171.00	82,069.00	100,674.29	189,914.29
本期计提	7,171.00	82,069.00	100,674.29	189,914.29
其他增加				
3. 本期减少金额				
处置或报废				
其他减少				
4. 2020 年 5 月 31 日	90,085.28	970,527.61	6,854,363.32	7,914,976.21
三. 减值准备				
1. 2019 年 12 月 31 日				
2. 本期增加金额				
本期计提				
其他增加				
3. 本期减少金额				
处置或报废				
其他减少				
4. 2020 年 5 月 31 日				
四. 账面价值				
1. 2020 年 5 月 31 日	26,322.26	1,208,410.58	1,251,503.07	2,486,235.91
2. 2019 年 12 月 31 日	33,493.26	1,290,479.58	1,350,673.82	2,674,646.66

2. 期末暂时闲置的固定资产

无

3. 期末通过融资租赁租入的固定资产

无

4. 通过经营租赁租出的固定资产

无

5. 期末未办妥产权证书的固定资产

无

6. 期末用于抵押或担保的固定资产

无

7. 固定资产的其他说明

无

注释9. 无形资产

1. 无形资产情况

项目	土地使用权	计算机软件	合计
一. 账面原值			
1. 2019 年 1 月 1 日		2,000,000.00	2,000,000.00
2. 本期增加金额			
购置			
其他原因增加			
3. 本期减少金额			
处置			
其他原因减少			
4. 2019 年 12 月 31 日		2,000,000.00	2,000,000.00
二. 累计摊销			
1. 2019 年 1 月 1 日		820,833.33	820,833.33
2. 本期增加金额		200,000.00	200,000.00
本期计提		200,000.00	200,000.00
其他原因增加			
3. 本期减少金额			
处置			
其他原因减少			

项目	土地使用权	计算机软件	合计
4. 2019 年 12 月 31 日		1,020,833.33	1,020,833.33
三. 减值准备			
1. 2019 年 1 月 1 日			
2. 本期增加金额			
本期计提			
其他原因增加			
3. 本期减少金额			
转让			
其他原因减少			
4. 2019 年 12 月 31 日			
四. 账面价值			
1. 2019 年 12 月 31 日		979,166.67	979,166.67
2. 2019 年 1 月 1 日		1,179,166.67	1,179,166.67

续：

项目	土地使用权	计算机软件	合计
一. 账面原值			
1. 2019 年 12 月 31 日		2,000,000.00	2,000,000.00
2. 本期增加金额			
购置			
其他原因增加			
3. 本期减少金额			
处置			
其他原因减少			
4. 2020 年 5 月 31 日		2,000,000.00	2,000,000.00
二. 累计摊销			
1. 2019 年 12 月 31 日		1,020,833.33	1,020,833.33
2. 本期增加金额		83,333.34	83,333.34
本期计提		83,333.34	83,333.34
其他原因增加			
3. 本期减少金额			
处置			
其他原因减少			
4. 2020 年 5 月 31 日		1,104,166.67	1,104,166.67
三. 减值准备			
1. 2019 年 12 月 31 日			

项目	土地使用权	计算机软件	合计
2. 本期增加金额			
本期计提			
其他原因增加			
3. 本期减少金额			
转让			
其他原因减少			
4. 2020 年 5 月 31 日			
四. 账面价值			
1. 2020 年 5 月 31 日		895,833.33	895,833.33
2. 2019 年 12 月 31 日		979,166.67	979,166.67

2. 期末用于抵押或担保的无形资产

无

3. 截至 2020 年 5 月 31 日止未办妥产权证书的土地使用权情况

无

注释10. 递延所得税资产

1. 未经抵销的递延所得税资产

项目	2020 年 5 月 31 日		2019 年 12 月 31 日	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
信用减值准备	6,262,168.63	1,565,542.17	5,715,482.30	1,428,870.59
合计	6,262,168.63	1,565,542.17	5,715,482.30	1,428,870.59

2. 未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异明细

项目	2020 年 5 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
资产减值准备	800,833.48	800,833.48
可抵扣亏损	470,500,002.34	416,075,121.93
预计负债	318,726.67	146,124.25
信用减值准备	3,185,498.44	3,069,231.07
合计	474,805,060.93	420,091,310.73

由于未来能否获得足够的应纳税所得额具有不确定性，因此没有确认为递延所得税资产的可抵扣暂时性差异和可抵扣亏损。

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

年份	2020 年 5 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	备注
2020	146,008,361.20	146,352,632.33	
2021	34,197.53	34,197.53	
2022	2,600.29	2,600.29	
2023	133,829,212.12	133,829,212.12	
2024	135,856,930.98	135,856,479.66	
2025	54,768,700.22		
合计	470,500,002.34	416,075,121.93	

4. 递延所得税资产的说明

无

注释11. 其他非流动资产

类别及内容	2020 年 5 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
借款费用	74,117,210.83	57,603,876.39
合计	74,117,210.83	57,603,876.39

其他非流动资产的说明：

本备考财务报表假定最早列报日（即 2019 年 1 月 1 日）本次交易业已完成，已经以铁西百货 99.82%股权和商业城百货 100%股权交易款归还盛京银行正浩支行的借款以及中信银行沈阳分行的借款，本报告期内不再列支相应的借款费用，故将 2019 年 1 月 1 日至 2020 年 5 月 31 日实际已支付的借款费用列报在本科目。

注释12. 应付账款

项目	2020 年 5 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
应付水电气	2,994,437.02	3,757,320.20
应付服务款	8,945,903.87	8,650,770.17
应付物料款	1,863.11	69,607.38
应付工程款		1,280,253.67
应付货款	816,453.20	816,453.20
应付租赁费	5,797,947.18	3,566,001.44
应付维保费	196,800.00	196,800.00
其他	849.56	202.40
合计	18,754,253.94	18,337,408.46

1. 账龄超过一年的重要应付账款

单位名称	2020 年 5 月 31 日	未偿还或结转原因
成都崇德投资有限公司	2,386,560.00	未结算
深圳市三九电梯有限公司	429,697.49	未结算
合计	2,816,257.49	

续：

单位名称	2019 年 12 月 31 日	未偿还或结转原因
深圳市三九电梯有限公司	429,697.49	未结算
合计	429,697.49	

2. 应付账款说明

无

注释13. 预收款项

1. 预收账款情况

项目	2020 年 5 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
预收服务款		15,767,973.24
合计		15,767,973.24

2. 账龄超过一年的重要预收款项

无

3. 预收账款说明

无

注释14. 合同负债

1. 合同负债情况

项目	2020 年 5 月 31 日	2020 年 1 月 1 日
预收服务款	11,832,791.02	14,906,189.34
合计	11,832,791.02	14,906,189.34

2. 合同负债账面价值在本报告期内无重大变动

注释15. 应付职工薪酬

1. 应付职工薪酬列示

项目	2019 年 1 月 1 日	本期增加	本期减少	2019 年 12 月 31 日
短期薪酬	3,206,777.14	72,894,944.09	71,323,314.41	4,778,406.82

离职后福利-设定提存计划	1,095,204.68	9,858,429.88	8,385,393.21	2,568,241.35
辞退福利		357,450.82	180,656.82	176,794.00
一年内到期的其他福利				
合计	4,301,981.82	83,110,824.79	79,889,364.44	7,523,442.17

续：

项目	2019 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2020 年 5 月 31 日
短期薪酬	4,778,406.82	33,105,132.98	30,327,131.03	7,556,408.77
离职后福利-设定提存计划	2,568,241.35	1,243,202.76	69,694.50	3,741,749.61
辞退福利	176,794.00	1,613,715.14	536,764.56	1,253,744.58
一年内到期的其他福利				
合计	7,523,442.17	35,962,050.88	30,933,590.09	12,551,902.96

2. 短期薪酬列示

项目	2019 年 1 月 1 日	本期增加	本期减少	2019 年 12 月 31 日
工资、奖金、津贴和补贴	2,056,302.51	62,574,245.14	62,217,767.92	2,412,779.73
职工福利费		603,108.21	603,108.21	
社会保险费	289,541.79	4,007,373.02	3,623,095.20	673,819.61
其中：基本医疗保险费	214,847.20	3,493,192.74	3,197,006.46	511,033.48
补充医疗保险				
工伤保险费	29,271.60	217,188.20	190,342.30	56,117.50
生育保险费	45,422.99	296,992.08	235,746.44	106,668.63
住房公积金	586,892.06	4,284,271.20	3,544,801.32	1,326,361.94
工会经费和职工教育经费	274,040.78	1,409,603.02	1,318,198.26	365,445.54
短期累积带薪缺勤				
短期利润（奖金）分享计划				
以现金结算的股份支付				
其他短期薪酬		16,343.50	16,343.50	
合计	3,206,777.14	72,894,944.09	71,323,314.41	4,778,406.82

续：

项目	2019 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2020 年 5 月 31 日
工资、奖金、津贴和补贴	2,412,779.73	29,835,394.86	28,751,214.72	3,496,959.87
职工福利费		158,373.94	158,373.94	
社会保险费	673,819.61	1,241,136.05	787,411.32	1,127,544.34
其中：基本医疗保险费	511,033.48	1,107,742.14	716,254.67	902,520.95
补充医疗保险				
工伤保险费	56,117.50	26,461.63	20,922.31	61,656.82

项目	2019 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2020 年 5 月 31 日
生育保险费	106,668.63	106,932.28	50,234.34	163,366.57
住房公积金	1,326,361.94	1,558,766.63	298,392.40	2,586,736.17
工会经费和职工教育经费	365,445.54	311,461.50	331,738.65	345,168.39
短期累积带薪缺勤				
短期利润（奖金）分享计划				
以现金结算的股份支付				
其他短期薪酬				
合计	4,778,406.82	33,105,132.98	30,327,131.03	7,556,408.77

3. 设定提存计划列示

项目	2019 年 1 月 1 日	本期增加	本期减少	2019 年 12 月 31 日
基本养老保险	1,074,574.56	9,621,217.92	8,167,748.42	2,528,044.06
失业保险费	20,630.12	237,211.96	217,644.79	40,197.29
企业年金缴费				
合计	1,095,204.68	9,858,429.88	8,385,393.21	2,568,241.35

续：

项目	2019 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2020 年 5 月 31 日
基本养老保险	2,528,044.06	1,211,347.83	63,657.24	3,675,734.65
失业保险费	40,197.29	31,854.93	6,037.26	66,014.96
企业年金缴费				
合计	2,568,241.35	1,243,202.76	69,694.50	3,741,749.61

4. 应付职工薪酬其他说明

无

注释16. 应交税费

税费项目	2020 年 5 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
增值税	4,768,449.53	5,010,153.14
营业税	8,661,827.15	8,661,827.15
消费税	197,381.04	266,297.89
企业所得税	3,688,832.29	511,984.16
个人所得税	18,966.93	34,141.27
城市维护建设税	1,547,191.12	1,328,004.11
房产税	1,182,301.70	1,143,438.30
土地使用税	40,919.85	40,927.98
土地增值税	12,854,437.54	12,854,437.54

税费项目	2020 年 5 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
教育费附加	970,991.39	822,903.91
印花税	2,837.55	9,284.65
其他	35,411.44	57,450.49
合计	33,969,547.53	30,740,850.59

注释17. 其他应付款

项目	2020 年 5 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
应付利息		
应付股利	271,977,041.49	477,041.49
其他应付款	288,117,494.32	289,336,405.86
合计	560,094,535.81	289,813,447.35

（一）应付利息

无

（二）应付股利

项目	2020 年 5 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	超过一年未支付原因
原内部股股东股利	477,041.49	477,041.49	股东尚未领取
茂业（中国）投资有限公司	271,500,000.00		
合计	271,977,041.49	477,041.49	

2020 年 5 月 18 日崇德物业管理（深圳）有限公司召开董事会，审议通过崇德物业管理（深圳）有限公司的利润分配方案，同意向茂业（中国）投资有限公司分配股利人民币 271,500,000.00 元。

（三）其他应付款

1. 按款项性质列示的其他应付款

款项性质	2020 年 5 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
质保金	5,200.00	5,200.00
押金及保证金	44,245,720.32	43,646,047.08
改制离退休人员安置费用	12,237,615.66	14,771,662.41
关联方往来款	136,496,757.45	144,763,845.58
代收代付款	61,057,785.06	54,963,045.12
外部往来款	93,235.42	93,235.42
专项维修资金	33,311,588.46	30,572,796.60

款项性质	2020 年 5 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
其他	669,591.95	520,573.65
合计	288,117,494.32	289,336,405.86

2. 账龄超过一年的重要其他应付款

单位名称	2020 年 5 月 31 日	未偿还或结转原因
中华兆业（控股）有限公司	24,480,000.00	未结算
保定茂业百货有限公司	14,007,253.19	未结算
山西茂业置地房地产开发有限公司	8,125,298.24	未结算
无锡茂业置业有限公司	7,215,269.89	未结算
沈阳茂业置业有限公司	6,136,344.52	未结算
天津茂业置业有限公司	6,012,490.22	未结算
沈阳安立置业经营有限责任公司	4,614,312.74	未结算
合计	70,590,968.80	

续：

单位名称	2019 年 12 月 31 日	未偿还或结转原因
中华兆业（控股）有限公司	24,480,000.00	未结算
保定茂业百货有限公司	13,557,886.56	未结算
无锡茂业置业有限公司	7,694,503.69	未结算
山西茂业置地房地产开发有限公司	6,980,855.55	未结算
深圳市茂业百货华强北有限公司	5,337,637.53	未结算
沈阳茂业置业有限公司	5,366,634.31	未结算
沈阳安立置业经营有限责任公司	4,614,312.74	未结算
合计	68,031,830.38	

3. 其他应付款说明

无

注释18. 其他流动负债

项目	2020 年 5 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
待转销项税额	612,206.71	
合计	612,206.71	

其他流动负债的其他说明

无

注释19. 预计负债

项目	2020 年 5 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	形成原因
未决诉讼	318,726.67	146,124.25	按照法院判决文件计提
合计	318,726.67	146,124.25	

报告期末，按照法院一审或终审判决，将已判决的应付工程款、应付利息及罚息计提预计负债，明细如下：

项目	2020 年 5 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	形成原因
山东天幕集团总公司		9,156.71	按照法院终审判决计提预计负债
深圳市中电电力技术股份有限公司	117,288.80	124,111.47	按照法院终审判决计提预计负债
朱光宇	365.97	877.07	按照法院终审判决计提预计负债
深圳名盾服饰技术有限公司		9,784.78	按照法院一审判决计提预计负债
金日平		2,194.22	按照法院终审判决计提预计负债
吴国臣	201,071.90		按照法院一审判决计提预计负债
合计	318,726.67	146,124.25	

注释20. 股东权益

项目	2020 年 5 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
归属于母公司股东权益合计	169,616,408.04	425,226,570.29
少数股东权益	176,816.89	176,862.10
合计	169,793,224.93	425,403,432.39

注释21. 营业收入和营业成本

项目	2020 年 1 月-5 月		2019 年度	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	89,469,430.35	50,799,430.03	224,384,001.77	139,176,551.76
其他业务				
合计	89,469,430.35	50,799,430.03	224,384,001.77	139,176,551.76

注释22. 税金及附加

项目	2020 年 1 月-5 月	2019 年度
城市维护建设税	453,866.41	807,083.85
教育费附加	324,044.97	574,002.22

项目	2020 年 1 月-5 月	2019 年度
房产税	87.11	609.80
土地使用税	5.45	38.17
车船使用税		1,200.00
印花税	1,572.76	10,450.16
其他	15,963.21	102,890.31
合计	795,539.91	1,496,274.51

注释23. 管理费用

项目	2020 年 1 月-5 月	2019 年度
业务招待费	20,490.40	447,347.80
管理部门人员经费	6,484,722.04	12,299,281.72
租赁费	245,717.88	668,132.94
折旧摊销费	249,184.00	704,136.78
修理费	3,805.31	1,593.51
办公费	85,797.17	827,318.74
水电燃气费	4,395.83	25,823.38
专业服务费	935,921.66	4,339,180.68
通讯费	2,535.57	7,115.66
其他	124,198.80	1,610,260.11
合计	8,156,768.66	20,930,191.32

注释24. 财务费用

项目	2020 年 1 月-5 月	2019 年度
利息支出		1,652,428.60
减：利息收入	22,685.82	98,806.12
汇兑损益		
银行手续费	216,873.81	580,378.12
其他	34,664.97	112,572.84
合计	228,852.96	2,246,573.44

注释25. 其他收益

1. 其他收益明细情况

产生其他收益的来源	2020 年 1 月-5 月	2019 年度
政府补助	1,492,000.75	1,141,927.57
进项税加计扣除	243,632.87	391,792.93

合计	1,735,633.62	1,533,720.50
----	--------------	--------------

2. 计入其他收益的政府补助

项目	2020 年 1 月-5 月	2019 年度	与资产相关/ 与收益相关
防疫补贴	879,232.47		与收益相关
稳岗补贴	100,654.87	77,462.30	与收益相关
茂业天地小区供暖补贴	427,800.00	970,679.00	与收益相关
其他	84,313.41	93,786.27	与收益相关
合计	1,492,000.75	1,141,927.57	

公司本报告期计入其他收益的政府补助均与日常经营活动相关。

注释26. 投资收益

项目	2020 年 1 月-5 月	2019 年度
处置长期股权投资产生的投资收益		-160,243.52
合计		-160,243.52

注释27. 信用减值损失

项目	2020 年 1 月-5 月	2019 年度
坏账损失	-662,953.70	-1,002,394.53
合计	-662,953.70	-1,002,394.53

注释28. 营业外收入

项目	2020 年 1 月-5 月	2019 年度
罚款及违约金收入	121,410.33	440,413.05
赔偿款	22,650.00	223,227.67
售卖逃租户家具		22,819.00
其他	33,875.14	210,968.83
合计	177,935.47	897,428.55

1. 计入各期非经常性损益的金额

项目	2020 年 1 月-5 月	2019 年度
罚款及违约金收入	121,410.33	440,413.05
赔偿款	22,650.00	223,227.67
售卖逃租户家具		22,819.00
其他	33,875.14	210,968.83
合计	177,935.47	897,428.55

注释29. 营业外支出

项目	2020 年 1 月-5 月	2019 年度
诉讼事项预计负债	167,773.90	
罚款和滞纳金支出	83,002.30	308,526.39
非流动资产毁损报废损失		4,810.95
赔偿款	100,838.88	153,136.51
其他	12,696.05	83,394.23
合计	364,311.13	549,868.08

1. 计入各期非经常性损益的金额列示如下：

项目	2020 年 1 月-5 月	2019 年度
诉讼事项预计负债	167,773.90	
罚款和滞纳金支出	83,002.30	308,526.39
非流动资产毁损报废损失		4,810.95
赔偿款	100,838.88	153,136.51
其他	12,696.05	83,394.23
合计	364,311.13	549,868.08

注释30. 所得税费用

1. 所得税费用表

项目	2020 年 1 月-5 月	2019 年度
当期所得税费用	9,541,371.82	20,381,318.58
递延所得税费用	-136,671.58	-401,928.39
合计	9,404,700.24	19,979,390.19

注释31. 所有权或使用权受到限制的资产

项目	2020 年 5 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	受限原因
货币资金	16,589,439.68	18,877,116.38	被法院冻结银行存款 16,589,439.68 元(详见本附注十二、(二)、1 所述)
货币资金	118,762.84	133,222.55	注 1、2
应收账款	336,661.40	330,040.00	详见附注十二、(一)、2 所述
合计	17,044,863.92	19,340,378.93	

注 1: 2020 年 5 月 31 日, 子公司崇德物业受限制的货币资金 118,762.84 元, 其中 116,344.40 元为太原分公司因前租户涉嫌刑事纠纷扣押其所交押金及租金的司法冻结资金, 2,418.44 元为受中信银行股份有限公司深圳分行监管和冻结的应收账款专用户内资金, 该账户内资金未经中信银行股份有限公司深圳分行书面同意, 崇德物业不得划转或支取。

注 2:2019 年 12 月 31 日,子公司崇德物业受限制的货币资金 133,222.55 元,其中 116,344.40 元为太原分公司因前租户涉嫌刑事纠纷扣押其所交押金及租金的司法冻结资金,16,878.15 元为受中信银行股份有限公司深圳分行监管并冻结的应收账款专用户内资金,该账户内资金未经中信银行股份有限公司深圳分行书面同意,崇德物业不得划转或支取。

注释32. 政府补助

政府补助种类	2020 年 1 月-5 月		
	本期发生额	计入当期损益的金额	备注
计入递延收益的政府补助			
计入其他收益的政府补助	1,492,000.75	1,492,000.75	详见附注七、注释 25
计入营业外收入的政府补助			
合计	1,492,000.75	1,492,000.75	

续:

政府补助种类	2019 年度		
	本期发生额	计入当期损益的金额	备注
计入递延收益的政府补助			
计入其他收益的政府补助	1,141,927.57	1,141,927.57	详见附注七、注释 25
计入营业外收入的政府补助			
合计	1,141,927.57	1,141,927.57	

八、合并范围的变更

1、本公司于 2019 年 6 月注销了全资子公司“辽宁国联家电有限公司”。

2、深圳崇尚科技服务有限公司于 2020 年 5 月 20 日在深圳市成立,注册资本人民币 10 万,崇德物业持有 100%权益。截至 2020 年 5 月 31 日,深圳崇尚科技服务有限公司的注册资本尚未缴纳,于本报告期尚未开展业务活动。

九、在其他主体中的权益

(一)在子公司中的权益

1. 企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
沈阳商业城苏家屯超市有限公司	沈阳	沈阳	零售	100.00		投资设立
沈阳商友软件系统有限公司	沈阳	沈阳	服务	51.00		投资设立

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
崇德物业管理（深圳）有限公司	深圳	深圳	物业管理	100.00		同一控制下的企业合并
深圳崇德电力销售有限公司	深圳	深圳	售电服务		100.00	同一控制下的企业合并
深圳崇尚科技服务有限公司	深圳	深圳	电子商务		100.00	同一控制下的企业合并

2. 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制

无

3. 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持

无

4. 其他说明

无

(二)在子公司的所有者权益份额发生变化但仍控制子公司的交易

无

(三)在合营安排或联营企业中的权益

公司控股子公司沈阳商友软件系统有限公司于 2011 年 7 月出资 50 万元设立杭州捷永信息技术有限公司，持股比例 50%。2013 年 4 月，杭州捷永信息技术有限公司其他股东增资，注册资本变成 200 万元，沈阳商友软件系统有限公司持股比例因此下降至 25%。自 2014 年 3 月起公司负责人与公司技术团队发生纠纷，导致公司已陷入无人管理状态，无法提供 2014 年度的财务报表等相关资料。沈阳商友软件系统有限公司董事会鉴于杭州捷永信息技术有限公司目前状况，认为对杭州捷永信息技术有限公司的投资可能无法收回，决定对杭州捷永信息技术有限公司的投资计提长期投资减值准备。截至 2020 年 5 月 31 日止，沈阳商友软件系统有限公司对杭州捷永信息技术有限公司的投资账面金额为 300,833.48 元，全额计提减值准备。

(四)重要的共同经营

无

(五)在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

无

十、与金融工具相关的风险披露

本公司在日常活动中面临各种金融工具的风险，主要包括信用风险、流动性风险及市场风险（包括利率风险）。本公司的主要金融工具包括货币资金、借款、其他应收款、应收账款、应付账款及其他应付款。与这些金融工具相关的风险，以及本公司为降低这些风险所采取的风险管理策略如下所述：

（一）信用风险

信用风险是指交易对手未能履行合同义务而导致本公司产生财务损失的风险，管理层已制定适当的信用政策，并且不断监察信用风险的敞口。

本公司仅与经认可的、信誉良好的第三方进行交易。按照本公司的政策，需对所有要求采用信用方式进行交易的客户进行信用审核。另外，本公司对应收账款余额进行持续监控，以确保本公司不致面临重大坏账风险。对于未采用相关经营单位的记账本位币结算的交易，除非本公司信用控制部门特别批准，否则本公司不提供信用交易条件。

由于货币资金的交易对手是声誉良好并拥有较高信用评级的银行，这些金融工具信用风险较低。

本公司其他金融资产包括货币资金、应收账款及其他应收款，这些金融资产的信用风险源自交易对手违约，最大风险敞口等于这些工具的账面金额。

本公司在每一资产负债表日面临的最大信用风险敞口为向客户收取的总金额减去坏账准备后的金额。

由于本公司仅与经认可的且信誉良好的第三方进行交易，所以无需担保物。信用风险集中按照客户/交易对手、地理区域和行业进行管理。

1、信用风险显著增加判断标准

本公司在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。在确定信用风险自初始确认后是否显著增加时，本公司考虑在无须付出不必要的额外成本或努力即可获得合理且有依据的信息，包括基于本公司历史数据的定性和定量分析、外部信用风险评级以及前瞻性信息。本公司以单项金融工具或者具有相似信用风险特征的金融工具组合为基础，通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具预计存续期内发生违约风险的变化情况。

当触发以下一个或多个定量、定性标准时，本公司认为金融工具的信用风险已发生显著增加：

- （1）定量标准主要为报告日剩余存续期违约概率较初始确认时上升超过一定比例；
- （2）定性标准主要为债务人经营或财务情况出现重大不利变化、预警客户清单等。

2、已发生信用减值资产的定义

为确定是否发生信用减值，本公司所采用的界定标准，与内部针对相关金融工具的信用风险管理目标保持一致，同时考虑定量、定性指标。本公司评估债务人是否发生信用减值时，主要考虑以下因素：

- (1) 发行方或债务人发生重大财务困难；
- (2) 债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；
- (3) 债权人出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步；
- (4) 债务人很可能破产或进行其他财务重组；
- (5) 发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失；
- (6) 以大幅折扣购买或源生一项金融资产，该折扣反映了发生信用损失的事实。

金融资产发生信用减值，有可能是多个事件的共同作用所致，未必是可单独识别的事件所致。

3、预期信用损失计量的参数

根据信用风险是否发生显著增加以及是否已发生信用减值，本公司对不同的资产分别以 12 个月或整个存续期的预期信用损失计量减值准备。预期信用损失计量的关键参数包括违约概率、违约损失率和违约风险敞口。本公司考虑历史统计数据（如交易对手评级、担保方式及抵质押物类别、还款方式等）的定量分析及前瞻性信息，建立违约概率、违约损失率及违约风险敞口模型。相关定义如下：

(1) 违约概率是指债务人在未来 12 个月或在整个剩余存续期，无法履行其偿付义务的可能性。本公司的违约概率以迁移率模型结果为基础进行调整，加入前瞻性信息，以反映当前宏观经济环境下债务人违约概率；

(2) 违约损失率是指本公司对违约风险暴露发生损失程度作出的预期。根据交易对手的类型、追索的方式和优先级，以及担保品的不同，违约损失率也有所不同。违约损失率为违约发生时风险敞口损失的百分比，以未来 12 个月内或整个存续期为基准进行计算；

(3) 违约风险敞口是指在未来 12 个月或在整个剩余存续期中，在违约发生时，本公司应被偿付的金额。

信用风险显著增加的评估及预期信用损失的计算均涉及前瞻性信息。本公司通过进行历史数据分析，识别出影响各业务类型信用风险及预期信用损失的关键经济指标。

本报告期末公司相关资产的账面余额与预期信用减值损失情况如下：

项目	2020 年 5 月 31 日	减值准备
应收账款	39,531,930.97	3,575,945.22
其他应收款	663,051,831.77	3,206,778.26

项目	2020 年 5 月 31 日	减值准备
合计	702,583,762.74	6,782,723.48

(二) 流动性风险

流动性风险是指本公司在履行以交付现金或其他金融资产的方式结算的义务时发生资金短缺的风险。本公司采用循环流动性计划工具管理资金短缺风险。该工具既考虑其金融工具的到期日，也考虑本公司运营产生的预计现金流量。本公司的目标是运用银行借款和其他计息借款等多种融资手段以保持融资的持续性与灵活性的平衡。

截止 2020 年 5 月 31 日，本公司金融负债按未折现的合同现金流量所作的到期期限分析列示如下：

项目	2020 年 5 月 31 日			
	1 年以内	1-3 年	3 年以上	合计
非衍生金融负债				
应付账款	18,754,253.94			18,754,253.94
其他应付款	560,094,535.81			560,094,535.81
合计	578,848,789.75			578,848,789.75

(三) 市场风险

1. 利率风险

本公司面临的市场利率变动的风险主要与本公司以浮动利率计息的短期负债有关。

于 2020 年 5 月 31 日以及 2019 年 12 月 31 日，本公司无可变利率债务。

十一、关联方及关联交易

(一) 本企业的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本 (港元)	对本公司的 持股比例 (%)	对本公司的 表决权比例 (%)
茂业（中国）投资有限公司	中国香港	投资控股	10,000.00	53.36	53.36

1. 本公司的母公司情况的说明

按照本次重大资产重组方案，交易完成后，茂业（中国）投资有限公司持有本公司股份 203,846,153 股，占公司总股本的 53.36%，为公司控股股东。

2. 本公司最终控制方是黄茂如先生

(二) 本公司的子公司情况详见附注九、（一）在子公司中的权益

(三) 本公司的合营和联营企业情况

本公司重要的合营或联营企业详见附注九、（三）在合营安排或联营企业中的权益。

本报告期与本公司发生关联方交易，或前期与本公司发生关联方交易形成余额的其他合营或联营企业情况如下：

合营或联营企业名称	与本公司关系
杭州捷永信息技术有限公司	本公司的联营企业

（四）其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
安徽国润投资发展有限公司	同一实际控制人
安徽省新长江商品交易有限公司	同一实际控制人
包头市茂业东正房地产开发有限公司	同一实际控制人
保定茂业百货有限公司	同一实际控制人
保定茂业房地产开发有限公司	同一实际控制人
常州泰富房地产开发有限公司	同一实际控制人
成都崇德投资有限公司	同一实际控制人
成商集团控股有限公司	同一实际控制人
滁州茂业投资发展有限公司	同一实际控制人
淮安茂业置业有限公司	同一实际控制人
淮南茂业投资发展有限公司	同一实际控制人
锦州茂业置业有限公司	同一实际控制人
茂业（深圳）房地产开发有限公司	同一实际控制人
茂业集团有限公司	同一实际控制人
深圳茂业科技零售有限公司	同一实际控制人
茂业商业股份有限公司	同一实际控制人
茂业数智联合信息技术（深圳）有限公司	同一实际控制人
秦皇岛茂业房地产开发有限公司	同一实际控制人
山西茂业置地房地产开发有限公司	同一实际控制人
深圳茂业（集团）股份有限公司	同一实际控制人
深圳茂业百货有限公司	同一实际控制人
深圳茂业和平商厦无锡有限公司	同一实际控制人
深圳茂业商厦有限公司	同一实际控制人
深圳茂业投资控股有限公司	同一实际控制人
深圳市崇德投资有限公司	同一实际控制人
深圳市崇德地产有限公司	同一实际控制人
深圳市东方时代广场实业有限公司	同一实际控制人
深圳市茂业百货华强北有限公司	同一实际控制人
深圳市茂业物业经营有限公司	同一实际控制人

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
深圳市兴华汽车运输有限公司	同一实际控制人
深圳茂业实业发展有限公司	同一实际控制人
深圳兴华宾馆	同一实际控制人
深圳兴华实业股份有限公司	同一实际控制人
沈阳安立置业经营有限责任公司	同一实际控制人
沈阳茂业时代置业有限公司	同一实际控制人
沈阳茂业置业有限公司	同一实际控制人
沈阳茂业酒店有限公司	同一实际控制人
泰州茂业置业有限公司	同一实际控制人
天津茂业置业有限公司	同一实际控制人
无锡茂业置业有限公司	同一实际控制人
无锡新区茂业房地产有限公司	同一实际控制人
无锡亿百置业有限公司	同一实际控制人
芜湖茂业置业有限公司	同一实际控制人
中华兆业（控股）有限公司	同一实际控制人
中兆实业(深圳)有限公司	同一实际控制人
中兆投资（集团）有限公司	同一实际控制人
中兆投资管理有限公司	同一实际控制人
重庆崇德实业有限公司	同一实际控制人
重庆茂业地产有限公司	同一实际控制人
崇德（集团）股份有限公司	同一实际控制人
沈阳茂业时代置业有限公司茂业百货铁西分公司	同一实际控制人
沈阳茂业置业有限公司金廊分公司	同一实际控制人

(五)关联方交易

1. 存在控制关系且已纳入本公司备考合并财务报表范围的子公司，其相互间交易及母子公司交易已作抵销。

2. 购买商品、接受劳务的关联交易

关联方	关联交易内容	2020 年 1 月-5 月	2019 年度
茂业数智联合信息技术（深圳）有限公司	信息服务	3,124.72	1,376.91
深圳茂业科技零售有限公司	信息服务	801.47	
深圳茂业百货有限公司	采购耗材		704,000.00
深圳市茂业百货华强北有限公司	采购耗材		42,000.00
沈阳茂业酒店有限公司	住宿餐饮服务		331,768.38
成商集团控股有限公司	借调员工	264,939.05	723,487.65

合计		268,865.24	1,802,632.94
----	--	------------	--------------

3. 销售商品、提供劳务的关联交易

关联方	关联交易内容	2020 年 1 月-5 月	2019 年度
深圳茂业（集团）股份有限公司	物业管理服务	1,673,991.95	4,457,361.25
深圳市崇德地产有限公司	物业管理服务	203.94	489.45
深圳茂业百货有限公司	物业管理服务	53,562.71	128,550.52
深圳茂业投资控股有限公司	物业管理服务	4,504.72	10,811.32
保定茂业百货有限公司	物业管理服务	12,202.26	35,030.55
沈阳茂业时代置业有限公司	物业管理服务	2,310.30	6,307.88
沈阳茂业置业有限公司	物业管理服务	216,717.89	616,730.88
无锡新区茂业房地产有限公司	物业管理服务	14,738.55	6,604.12
深圳茂业和平商厦无锡有限公司	物业管理服务	9,360.39	
无锡茂业置业有限公司	物业管理服务	421,607.81	1,039,929.91
无锡亿百置业有限公司	物业管理服务	3,248.86	14,956.39
常州泰富房地产开发有限公司	物业管理服务	961.75	2,308.21
泰州茂业置业有限公司	物业管理服务	10,067.02	7,565.96
茂业商业股份有限公司	物业管理服务	155,082.59	372,198.21
滁州茂业投资发展有限公司	物业管理服务	10,369.61	27,652.29
包头市茂业东正房地产开发有限公司	物业管理服务	25,034.35	186,773.17
芜湖茂业置业有限公司	物业管理服务	6,655.71	15,973.70
山西茂业置地房地产开发有限公司	物业管理服务	317,261.67	821,059.49
茂业（深圳）房地产开发有限公司	物业管理服务		477.60
成商集团控股有限公司	物业管理服务	783,404.09	1,880,169.81
深圳茂业百货有限公司	维保服务	88,814.15	499,416.51
深圳兴华宾馆	维保服务	3,028.30	11,028.30
深圳茂业（集团）股份有限公司	维保服务	131,150.94	427,609.63
深圳兴华实业股份有限公司	维保服务		100,929.81
深圳茂业百货有限公司	车辆停放服务	23,020.01	38,231.44
沈阳茂业酒店有限公司	转供电服务	147,492.63	353,982.30
合计		4,114,792.20	11,062,148.70

本公司与关联公司进行交易的价格由交易双方协定。其中，对于关联开发商所持尚未向独立第三方出售或出租物业的物业管理费，本公司综合考虑自身业务经营过程中的实际成本分摊情况以及物业管理项目的获取来源于开发商的因素，对物业管理费通过减免、打折的方式收取。

4. 关联托管情况

委托方名称	受托方名称	受托资产类型	受托起始日	受托终止日	托管收益定价依据	2020 年 1-5 月确认的托管收益	2019 年度确认的托管收益
沈阳茂业置业有限公司	本公司	经营管理权	2019-1-1	2020-12-31	协议价	24,201.50	79,118.40
沈阳茂业时代置业有限公司	本公司	经营管理权	2019-1-1	2020-12-31	协议价	80,918.23	343,723.76
合计						105,119.73	422,842.16

5. 关联承包情况

无。

6. 关联租赁情况

(1) 本公司作为出租方

无。

(2) 本公司作为承租方

出租方名称	租赁资产种类	2020 年 1-5 月确认的租赁费	2019 年度确认的租赁费
沈阳茂业置业有限公司	房屋建筑物	227,717.88	546,681.04
成都崇德投资有限公司	房屋建筑物	947,047.60	2,272,914.24
成商集团控股有限公司	房屋建筑物	976,714.30	2,344,114.32
深圳兴华实业股份有限公司	房屋建筑物	28,800.00	48,000.00
锦州茂业置业有限公司	房屋建筑物	25,628.80	48,309.12
保定茂业百货有限公司	房屋建筑物	7,876.50	18,903.60
保定茂业房地产开发有限公司	房屋建筑物	28,800.00	69,120.00
沈阳茂业时代置业有限公司	房屋建筑物	6,000.00	2,400.00
山西茂业置地房地产开发有限公司	房屋建筑物	25,000.00	60,000.00
天津茂业置业有限公司	房屋建筑物	34,000.00	81,600.00
重庆茂业地产有限公司	房屋建筑物	18,000.00	43,200.00
常州泰富房地产开发有限公司	房屋建筑物	9,100.00	21,840.00
安徽国润投资发展有限公司	房屋建筑物	595.00	1,428.00
淮南茂业投资发展有限公司	房屋建筑物	1,800.00	4,320.00
滁州茂业投资发展有限公司	房屋建筑物	1,631.10	
深圳茂业（集团）股份有限公司	房屋建筑物	48,000.00	150,400.00
合计		2,386,711.18	5,713,230.32

本公司与关联公司的租赁合同价格由交易双方协定。

7. 关联担保情况

(1) 本公司作为担保方

1) 2016 年 10 月，崇德物业与中信银行股份有限公司深圳分行签订保证合同，被担保债

务人为深圳茂业(集团)股份有限公司,担保的主债权本金金额为人民币 1,500,000,000.00 元。该借款的抵押物为深圳茂业(集团)股份有限公司拥有的世界金融中心 A 座 45 套房地产。根据 2016 年深圳市同致诚土地房地产估价顾问有限公司出具的对该房地产的评估报告,该房地产的抵押净值约为人民币 3,016,756,008.00 元。同时,为确保该担保合同的履行,崇德物业与中信银行股份有限公司深圳分行签订应收账款质押合同,以上述世界金融中心 A 座 45 套物业对应的应收物业管理费提供质押担保,于 2019 年 12 月 31 日及 2020 年 5 月 31 日,崇德物业质押的应收账款账面余额分别为 330,040.00 元和 336,661.40 元。崇德物业仅对期末余额在担保期限内担保,截至 2020 年 5 月 31 日止,借款余额为人民币 1,320,000,000.00 元。该项银行贷款期限自 2016 年 10 月 14 日至 2031 年 10 月 14 日。保证期自 2016 年 10 月 14 日至 2031 年 10 月 14 日。截至本报告报出日,崇德物业为深圳茂业(集团)股份有限公司所提供主债权本金金额为人民币 1,500,000,000.00 元的担保,深圳茂业(集团)股份有限公司已出具承诺函,承诺在本公司召开股东大会审议公司拟出售沈阳铁西百货大楼有限公司的 99.82% 股权与沈阳商业城百货有限公司的 100% 股权以及以发行股份的方式购买崇德物业的 100% 股权相关事项前,完成解除。

2) 2018 年 1 月,崇德物业与交通银行股份有限公司深圳八卦岭支行签订保证合同,被担保债务人为深圳兴华实业股份有限公司,担保的主债权本金余额最高额为人民币 60,000,000.00 元。同时,债务人深圳兴华实业股份有限公司与交通银行签订抵押合同,以六层厂房作为该借款抵押物。根据 2018 年深圳市国量行土地房地产估价顾问有限公司出具的评估报告,该厂房的抵押价值约为人民币 61,126,568.00 元。崇德物业仅对期末余额在担保期限内担保,截至 2020 年 5 月 31 日止,借款余额为人民币 48,750,000.00 元。该项银行贷款期限自 2018 年 3 月 2 日至 2023 年 3 月 2 日。保证期自 2018 年 3 月 2 日至 2023 年 3 月 2 日。截至本报告报出日,崇德物业为深圳兴华实业股份有限公司所提供主债权本金余额最高额为人民币 60,000,000.00 元的担保已提前解除。

8. 关联方抵押情况

无。

9. 关联方资金拆借

无。

10. 使用关联方商标

关联方	关联交易内容	2020 年 1 月-5 月	2019 年度
崇德(集团)股份有限公司	使用商标		

注:崇德物业于 2019 年度及截至 2020 年 5 月 31 日止 5 个月期间无偿使用崇德(集团)

股份有限公司注册号为 3479476、3480077、3480079 的三项商标。

11. 关联方应收应付款项

(1) 本公司应收关联方款项

项目名称	关联方	2020 年 5 月 31 日		2019 年 12 月 31 日	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	深圳兴华实业股份有限公司	44,532.24	44.53	44,532.24	44.53
	深圳茂业百货有限公司	1,179,545.69	1,179.55	1,030,302.69	1,030.30
	深圳茂业（集团）股份有限公司	11,840,485.94	11,840.48	10,381,735.49	10,381.74
	深圳茂业和平商厦无锡有限公司	33,734.83	33.73	23,812.82	23.81
	深圳兴华宾馆	8,240.00	8.24	8,240.00	8.24
	茂业（深圳）房地产开发有限公司	13,735.05	13.74	13,735.05	13.74
	深圳市崇德地产有限公司	1,253.00	1.25	1,036.83	1.04
	深圳茂业投资控股有限公司	27,695.00	27.70	22,920.00	22.92
	保定茂业百货有限公司	98,230.00	98.23	85,295.60	85.30
	沈阳茂业时代置业有限公司	18,450.63	18.45	16,001.71	16.00
	无锡茂业置业有限公司	2,714,014.52	2,714.01	2,267,110.24	2,267.11
	无锡亿百置业有限公司	120,127.91	120.13	116,684.12	116.68
	泰州茂业置业有限公司	30,012.19	30.01	19,341.15	19.34
	滁州茂业投资发展有限公司	67,437.02	67.44	56,963.71	56.96
	芜湖茂业置业有限公司	40,107.30	40.11	33,385.03	33.39
	山西茂业置地房地产开发有限公司	2,233,829.39	2,233.83	1,897,532.02	1,897.53
	包头市茂业东正房地产开发有限公司	217,661.05	217.66	192,376.36	192.38
	茂业商业股份有限公司	558,917.65	558.92	394,530.11	394.53
	沈阳茂业置业有限公司	1,657,061.76	1,657.06	1,427,340.80	1,427.34
	无锡新区茂业房地产有限公司	65,512.33	65.51	49,889.47	49.89
其他应收款	常州泰富房地产开发有限公司	5,912.87	5.91	4,893.41	4.89
	成商集团控股有限公司	147,075.00	147.08		
	深圳茂业（集团）股份有限公司	27,719,311.89	27,719.28	24,431,510.82	24,431.49
	深圳市东方时代广场实业有限公司	9,523,300.36	9,523.30	9,523,300.36	9,523.30
	深圳市茂业物业经营有限公司	86,647,698.28	86,647.70	86,647,698.28	86,647.70
	深圳市崇德投资有限公司	47,993,946.04	47,993.95	47,993,946.04	47,993.95
	深圳茂业实业发展有限公司	27,759,646.00	27,759.65	27,759,646.00	27,759.65
	深圳市兴华汽车运输有限公司	4,520,000.00	4,520.00		
	茂业（中国）投资有限公司	4,300,000.00	4,300.00	4,300,000.00	4,300.00

项目名称	关联方	2020 年 5 月 31 日		2019 年 12 月 31 日	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	茂业集团有限公司	70,711.91	70.71	70,711.91	70.71
	常州泰富房地产开发有限公司	7,280,875.88	7,280.88	7,303,389.95	7,303.39
	重庆崇德实业有限公司	2,250,000.00	2,250.00	2,250,000.00	2,250.00
	深圳兴华宾馆	1,320,000.00	1,320.00		
	中兆实业(深圳)有限公司	8,288.00	8.29		
	茂业(深圳)房地产开发有限公司	4,845.65	4.85	6,957.09	6.96
	中兆投资(集团)有限公司	63,160,136.97	63,160.14	62,186,354.41	62,186.35
	沈阳茂业置业有限公司	1,548,421.58	1,548.42	1,278,332.90	1,278.33
	成都崇德投资有限公司	215,117,277.16	215,117.28	213,981,306.41	213,981.31
	深圳兴华实业股份有限公司	15,652,430.44	15,652.43	14,339,116.60	14,339.12
	深圳茂业商厦有限公司	3,864,369.13	3,864.37	3,354,088.98	3,354.09
	锦州茂业置业有限公司			188,321.37	188.32
	深圳茂业和平商厦无锡有限公司	9,335,587.34	9,335.59	8,240,334.16	8,240.33
	秦皇岛茂业房地产开发有限公司	7,509,802.40	7,509.80		
	保定茂业房地产开发有限公司	787,599.72	787.60	692,577.93	692.58
	无锡新区茂业房地产有限公司	1,791,458.18	1,791.46	1,507,626.87	1,507.63
	无锡茂业置业有限公司	9,397,231.94	9,397.23	7,084,223.13	7,084.22
	无锡亿百置业有限公司	1,321,606.12	1,321.61	1,123,727.37	1,123.73
	山西茂业置地房地产开发有限公司	14,196,961.39	14,196.96	12,552,196.51	12,552.20
	茂业商业股份有限公司	327,655.09	327.66	311,629.33	311.63
	重庆茂业地产有限公司	10,774,841.42	10,774.84	11,109,510.52	11,109.51
	天津茂业置业有限公司	1,038,591.07	1,038.59	817,954.58	817.96
	成商集团控股有限公司	916,346.53	916.35	797,007.73	797.01
	淮安茂业置业有限公司	666,642.00	666.64	488,209.51	488.21
	沈阳茂业酒店有限公司	157,640.43	7,882.02		
	沈阳茂业置业有限公司金廊分公司	8,613.85	430.69		
	沈阳茂业时代置业有限公司茂业百货铁西分公司	21,679.94	1,084.00		

应收关联方款项均不计利息、无抵押、且无固定还款期。

(2) 本公司应付关联方款项

项目名称	关联方	2020 年 5 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
应付账款	深圳茂业科技零售有限公司	849.56	
	保定茂业百货有限公司	45,683.70	37,807.20

项目名称	关联方	2020 年 5 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
	保定茂业房地产开发有限公司	167,040.00	138,240.00
	深圳茂业（集团）股份有限公司	570,600.00	518,600.00
	山西茂业置地房地产开发有限公司	145,000.00	120,000.00
	锦州茂业置业有限公司	44,847.04	19,218.24
	沈阳茂业置业有限公司	174,000.00	144,000.00
	成都崇德投资有限公司	3,380,960.00	2,386,560.00
	天津茂业置业有限公司	197,200.00	163,200.00
	深圳兴华实业股份有限公司	20,400.00	
	茂业数智联合信息技术（深圳）有限公司		202.40
	沈阳茂业时代置业有限公司	8,400.00	2,400.00
	重庆茂业地产有限公司	104,400.00	86,400.00
	常州泰富房地产开发有限公司	52,780.00	43,680.00
	成商集团控股有限公司	1,067,914.34	91,200.00
	安徽国润投资发展有限公司	3,451.00	2,856.00
	淮南茂业投资发展有限公司	10,440.00	8,640.00
	滁州茂业投资发展有限公司	1,631.10	
其他应付款	深圳市崇德地产有限公司	3,585,344.08	2,995,438.75
	中华兆业（控股）有限公司	24,480,000.00	24,480,000.00
	深圳茂业（集团）股份有限公司	11,211,595.10	32,108,980.19
	中兆投资管理有限公司	17,639.46	17,639.46
	安徽省新长江商品交易有限公司	760.00	2,280.00
	保定茂业房地产开发有限公司	3,606,562.48	3,359,115.25
	锦州茂业置业有限公司	997,252.42	1,185,573.79
	沈阳茂业时代置业有限公司	2,580,726.15	852,265.48
	沈阳茂业置业有限公司	6,829,612.56	6,255,776.00
	无锡茂业置业有限公司	8,692,508.78	9,171,852.69
	深圳茂业和平商厦无锡有限公司	4,740,330.85	4,770,709.48
	淮安茂业置业有限公司	1,595,905.15	1,144,171.29
	常州泰富房地产开发有限公司	35,733.90	
	安徽国润投资发展有限公司	4,254.76	9,707.81
	包头市茂业东正房地产开发有限公司	378,664.36	365,543.36
	芜湖茂业置业有限公司	107,964.89	107,770.62
	秦皇岛茂业房地产开发有限公司	10,006,636.71	896,954.76
	天津茂业置业有限公司	11,960,073.26	10,086,977.94
	重庆茂业地产有限公司	2,151,632.72	2,121,528.72
	深圳茂业百货有限公司	3,133,895.36	3,835,482.58

项目名称	关联方	2020 年 5 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
	深圳市茂业百货华强北有限公司	4,509,136.88	5,523,337.51
	成商集团控股有限公司	2,007,913.78	1,742,974.73
	成都崇德投资有限公司		272,531.23
	山西茂业置地房地产开发有限公司	8,472,932.05	8,418,172.24
	深圳茂业商厦有限公司	3,950,000.00	3,950,000.00
	无锡新区茂业房地产有限公司		271.99
	茂业商业股份有限公司	1,460.00	1,460.00
	中兆实业(深圳)有限公司		3,240.00
	无锡亿百置业有限公司	2,195,325.05	1,955,413.31
	保定茂业百货有限公司	14,628,583.96	14,423,831.59
	沈阳茂业酒店有限公司		12,566.24
	沈阳茂业时代置业有限公司茂业百货铁西分公司		77,965.83
	沈阳安立置业经营有限责任公司	4,614,312.74	4,614,312.74
应付股利	茂业（中国）投资有限公司	271,500,000.00	

应付关联方款项均不计利息、无抵押、且无固定还款期。

十二、承诺及或有事项

（一）重要承诺事项

1、崇德物业作为承租人的重大经营租赁情况

根据与出租人签订的租赁合同，不可撤销租赁的最低租赁付款额如下：

	2020 年 1-5 月	2019 年
1 年以内（含 1 年）	5,709,767.12	5,564,700.72
1 年至 2 年（含 2 年）	3,449,438.32	5,337,600.72
2 年至 3 年（含 3 年）	373,775.50	528,891.60
3 年以上	12,740.00	21,840.00
合计	9,545,720.94	11,453,033.04

2、质押及抵押资产情况

2016 年 10 月，崇德物业与中信银行股份有限公司深圳分行签订保证合同，被担保债务人为深圳茂业（集团）股份有限公司，担保的主债权本金金额为人民币 1,500,000,000.00 元。该借款的抵押物为深圳茂业（集团）股份有限公司拥有的世界金融中心 A 座 45 套房地产。根据 2016 年深圳市同致诚土地房地产估价顾问有限公司出具的对该房地产的评估报告，该房地产的抵押净值约为人民币 3,016,756,008.00 元。同时，为确保该担保合同的履行，崇德物业与中信银行股份有限公司深圳分行签订应收账款质押合同，以上述世界金融中心 A 座 45

套物业对应的应收物业管理费提供质押担保，于 2019 年 12 月 31 日及 2020 年 5 月 31 日，崇德物业质押的应收账款账面余额分别为 330,040.00 元和 336,661.40 元。

除存在上述承诺事项外，截止 2020 年 5 月 31 日，本公司无其他应披露未披露的重大承诺事项。

（二）资产负债表日存在的重要或有事项

1. 未决诉讼或仲裁形成的或有事项及其财务影响

本公司因有关债务纠纷事宜被他人起诉，诉讼情况如下：

（1）孙桂霞等 111 人因房屋租赁合同，起诉本公司及沈阳商业城（集团）有限公司按照合同约定回购商铺、支付商铺占有使用费及逾期利息，合计 47,511,627.00 元；沈阳商业城（集团）有限公司对此承担连带责任，案件诉讼费用由被告承担事项

孙桂霞等向法院提出财产保全申请，申请冻结公司银行存款 14,394,560.50 元；截至报告日止，申请继续冻结公司银行存款 12,885,586.33 元。

截至 2018 年 12 月 31 日止，公司陆续收到沈阳市沈河区人民法院开出的民事判决书 108 份，判决如下：被告沈阳商业城股份有限公司于本判决发生法律效力后三十日内支付原告商铺回购款 46,249,131.00 元；如果被告沈阳商业城股份有限公司逾期履行本判决书第一项给付义务，则被告沈阳商业城股份有限公司应自逾期之日起至实际给付之日止，按中国人民银行同期贷款利率向原告给付商铺回购款的利息；原告于本判决发生法律效力后三十日内将坐落于沈阳市沈河区朝阳街 23 号内的商铺交付被告沈阳商业城股份有限公司，并协助被告办理该商铺的变更过户手续，全部费用由被告承担；被告沈阳商业城（集团）有限公司对本判决第一项、第二项承担连带保证责任；驳回原告的其他诉讼请求及被告沈阳商业城股份有限公司的其他抗辩。如果被告未按本判决指定的期间履行给付金钱义务，应当依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百五十三条之规定，加倍支付迟延履行期间的债务利息。案件受理费、财产保全费由被告沈阳商业城股份有限公司、沈阳商业城（集团）有限公司承担。

本公司及部分原告对此判决提起上诉。

截至 2020 年 5 月 31 日止，公司陆续收到沈阳市中级人民法院开出的民事裁定书 109 份，裁定如下：撤销沈阳市沈河区人民法院的民事判决，本案发回沈阳市沈河区人民法院重审。

上述案件正在审理中。

（2）吴国臣因房屋租赁合同，起诉本公司支付其商铺租金 92,196.80 元、支付违约金 62,592.70 元（暂计至 2019 年 8 月 12 日，实际应计算至给付租金之日），两项共计 154,789.50 元及本案所有诉讼费用由被告承担事项

2020 年 2 月 3 日，沈阳市沈河区人民法院以（2019）辽 0103 民初 12341 号民事判决书，

判决如下：被告沈阳商业城股份有限公司本判决发生法律效力之日起 15 日内支付原告吴国臣 2017 年 6 月 27 日至 2019 年 8 月 12 日期间的租金人民币 80,876.80 元、并按照日千分之二标准向原告吴国臣支付违约金（以 9,477.30 元为基数自 2017 年 9 月 26 日起至 2017 年 12 月 25 日；以 18,954.60 元为基数自 2017 年 12 月 26 日起至 2018 年 3 月 25 日；以 28,431.90 元为基数自 2018 年 3 月 26 日起至 2018 年 6 月 25 日；以 37,909.30 元为基数自 2018 年 6 月 26 日至 2018 年 9 月 25 日；以 47,386.60 元为基数自 2018 年 9 月 26 日至 2018 年 12 月 25 日；以 57,034.50 元为基数自 2018 年 12 月 26 日起至 2019 年 3 月 25 日；以 66,682.40 元为基数自 2019 年 3 月 26 日至 2019 年 6 月 25 日；以 76,330.30 元为基数自 2019 年 6 月 26 日至 2019 年 8 月 12 日），驳回原告的其他诉讼请求。

公司已提起上诉。

案件在审理中。

（3）截至 2020 年 5 月 31 日止，供应商起诉本公司支付其货款、押金及相应利息等，案件已经调解，但银行存款尚在冻结中的事项，详情如下：

1) 沈阳兰斯商贸有限公司起诉本公司支付其货款 362,571.94 元、承担本案诉讼费及此后按期给付原告应结货款事项。

2019 年 1 月 30 日，公司收到辽宁省沈阳市沈河区人民法院（2018）辽 0103 民初 15744 号民事调解书，调解如下：被告沈阳商业城股份有限公司于 2019 年 2 月 28 日前支付原告 2018 年 7 月至 9 月的货款 256,680.50 元；于 2019 年 3 月 31 日前支付原告 2018 年 10 月至 11 月货款 139,837.71 元。双方无其它争议。案件受理费 6,738.00 元，收取 3,623.00 元，由原告负担，剩余 3,115.00 元退回原告公司。

2020 年 3 月 27 日，沈阳兰斯商贸有限公司向法院申请财产保全，申请冻结公司银行存款 997,509.41 元。

2) 沈阳凯立安商贸有限公司起诉本公司支付其货款 56,744.61 元，质保金 5,000.00 元，及按照中国人民银行同期贷款利率计算该笔欠款自 2020 年 1 月 1 日起的欠款利息；并由被告承担诉讼费、及与本案有关的其他费用。

2020 年 3 月，沈阳凯立安商贸有限公司向法院提出申请，申请冻结公司银行存款 61,744.61 元。

2020 年 4 月 29 日，公司收到辽宁省沈阳市沈河区人民法院（2020）辽 0103 民初 34154 号民事调解书，调解如下：被告沈阳商业城股份有限公司于 2020 年 6 月 10 日前一次性给付原告货款 56,744.61 元及质保金 5,000.00 元。原告于收到被告给付的货款三个工作日内向法院提出撤销保全申请。原、被告就本案无其他争议。案件受理费 1,343.00 元，减半收取 672.00 元，保全费 671.00 元，由原告承担。

(4) 截至2020年5月31日止, 供应商起诉本公司支付其货款、押金及相应利息等, 案件尚在审理中的诉讼事项, 详情如下:

1) 大连雅文内衣有限公司(原名称“大连桑扶兰实业有限公司”)起诉本公司返还其货款650,538.00元、返还押金6,000.00元及被告承担本案诉讼费事项。

2) 宏联国际贸易有限公司(GRAND UNION INTERNATIONAL TRADING LIMITED)因著作权侵权起诉南通纳然纺织品有限公司(第一被告)及本公司(第二被告), 诉求: 1) 判令两被告立即停止侵犯原告许可使用的大嘴猴(Julius)著作权的侵权行为; 2) 判令第一被告在《中国工商报》、《中国知识产权报》非中缝的显著位置刊登声明, 就其侵权行为进行公开赔礼道歉, 以消除不良影响; 3) 判令两被告共同赔偿原告经济损失及为制止侵权行为所产生的律师费、调查取证费等维权合理开支, 共计人民币500,000.00元; 4) 判令两被告承担本案全部诉讼费用事项。

3) 辽宁谢氏餐饮管理有限公司起诉本公司3日内支付因被告违约而导致原告解除合同的违约金239,972.01元; 3日内返还原告交纳的保证金170,000.00元; 3日内赔偿原告对租赁物添附投入的已装修设施损失70,000.00元(具体以评估鉴定数额为准); 3日内返还多收取原告的电费83,063.00元; 判令被告开具原告缴纳的全部租金数额的发票及本案诉讼费、鉴定费一切费用由被告承担事项。

4) 北京铜牛集团有限公司销售分公司起诉本公司支付其货款人民币372,691.43元及返还装修押金5,000.00元、支付逾期支付货款及装修押金的利息(以377,691.43元为基数, 自2020年3月1日起, 按全国银行业同业拆借中心公布的贷款市场报价利率上浮50%计算至实际货款支付完毕之日止, 暂计算至2020年3月20日, 为人民币1,420.28元)、返还保证金5,000.00元、诉讼费由被告承担(以上1-3项暂共计为人民币384,111.71元)事项。

5) 沈阳溟舟文化传媒有限公司起诉本公司支付其货款228,749.96元及本案诉讼费由被告承担的事项。

6) 辽宁新宇三宝钟表有限公司起诉本公司支付其被拖欠的结算货款32,971.99元及逾期付款的违约金327,138.36元(违约金自应付款日期起算, 暂计算至2020年4月15日, 计算至实际给付之日止), 合计360,110.35元; 返还预存电费17,513.28元, 返还履约保证金3,000.00元, 以上共计人民币20,513.28元及利息(利息自2019年10月3日开始计算, 以20,513.28元人民币为基数, 按同期全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率计算, 暂计算至2020年4月15日, 主张至实际给付之日止)450.00元, 合计20,963.28元。上述费用合计381,073.63元。并判令被告承担诉讼费、保全费等诉讼费用事项。

7) 沈阳三耳兔服饰股份有限公司起诉本公司解除双方签订的《商业城股份有限公司的专柜合同》、向原告支付所欠货款784,964.69元及逾期付款利息、返还原告装修押金5,000.00

元并判令诉讼费用由被告承担事项。

8) 沈阳缘溪行商贸有限公司起诉本公司返还其被拖欠货款 264,969.67 元、返还其品牌保证金 5,000.00 元、本案所产生的诉讼费用由被告承担及被告承担拖欠货款期间对应金额利息事项。

9) 沈阳天骄盛锦有限公司起诉本公司支付其货款 1,113,897.38 元、支付违约拖欠货款的利息，按照年利率 6% 自 2020 年 4 月 1 日计算至实际履行完毕之日止，暂计至起诉之日为 50 元（以上合计 1,113,947.38 元），承担因实现债权支出的本案全部诉讼费、保全费、担保费事项。

2020 年 5 月 8 日，沈阳天骄盛锦有限公司向法院申请财产保全，申请冻结公司银行存款 1,113,897.38 元。

10) 沈阳清轩生物科技有限公司起诉本公司支付其货款 318,286.45 元及逾期付款利息，暂计 1 元(以 318,286.45 元为基准，自 2019 年 7 月 1 日起至 2019 年 8 月 19 日止，按中国人民银行同期贷款基准利率标准参照逾期罚息利率标准上浮 50% 计算；自 2019 年 8 月 20 日起至实际给付之日止，按全国银行间同业拆借中心公布的同期贷款市场报价利率标准参照逾期罚息利率标准上浮 50% 计算)；返还被告质保金 5,000.00 元；诉讼费、保全费由被告承担。

2020 年 5 月，沈阳清轩生物科技有限公司向法院提出财产保全申请，申请冻结公司银行存款 350,000.00 元。

上述案件正在审理中。

(5) 公司银行存款被申请冻结，至报告日尚未收到起诉状事项详情如下：

1) 2020 年 5 月，广东秋鹿实业有限公司向法院提出财产保全申请，申请冻结公司银行存款 293,059.10 元。

2) 2020 年 6 月，沈阳博益印刷有限公司向法院提出财产保全申请，申请冻结公司银行存款 800,000.00 元。

3) 2020 年 6 月，天创时尚股份有限公司向法院提出财产保全申请，申请冻结公司银行存款 286,431.78 元。

4) 2020 年 7 月，上海菲姿服饰有限公司向法院提出财产保全申请，申请冻结公司银行存款 713,158.35 元。

(6) 截至 2020 年 5 月 31 日止，供应商起诉本公司支付其货款、押金及相应利息等，案件在期后经调解或判决的诉讼事项，详情如下：

1) 沈阳朗利行贸易有限公司起诉本公司支付原告 2019 年 6 月至 2020 年 1 月结算款项本金人民币 425,299.74 元，截至 2020 年 4 月 10 日发生的拖欠款项利息为人民币 4,105.87 元，共计人民币 429,405.61 元；在 2020 年 7 月 1 日退还原告质保金 3,000.00 元、电表押金 1,000.00

元，以上两项合计 433,405.61 元及被告承担本案中原告为主张权利所支出一切的费用事项。

沈阳朗利行贸易有限公司向法院申请冻结公司银行存款，2020 年 4 月 14 日申请冻结银行存款金额 461,191.69 元。

2020 年 6 月 12 日，沈阳市沈河区人民法院以（2020）辽 0103 民初 4881 号民事调解书，双方自愿达成协议如下：被告沈阳商业城股份有限公司于 2020 年 7 月 12 日前一次性给付原告货款 125,689.98 元，质保金 3,000.00 元，电表押金 1,000.00 元；被告于 2020 年 12 月 25 日前一次性给付原告沈阳明利行贸易有限公司货款 277,439.28 元（已扣除恢复场地费用及场地占用费用 20,000.00 元）；原告放弃票据号码为 230222102214020200122581956896 票面金额 297,439.28 元电子商业承兑汇票的承兑权，被告放弃因专柜合同期满后有关柜场地等相关事宜的一切权利主张；双方无其他争议。案件受理费 7,801.00 元，减半收取 3,900.50 元，保全费 2,826.00 元，由被告沈阳商业城股份有限公司负担（于 2020 年 7 月 12 日前给付原告）。

2) 深圳汇骏服装有限公司北京分公司起诉本公司支付其货款人民币 431,518.07 元，并按中国人民银行同期银行贷款基准利率向原告支付欠付的货款之利息，直至全部付清上述款项之日止；支付质保金人民币 5,000.00 元；依法判令原告以保函形式提供担保所支付的保险费人民币 1,000.00 元由被告承担；依法判令本案的诉讼费、财产保全费由被告承担事项。

2020 年 6 月 17 日，沈阳市沈河区人民法院以（2020）辽 0103 民初 2268 号民事判决书，判决如下：被告沈阳商业城股份有限公司于本判决生效后三十日内一次性给付原告货款 431,518.07 元、给付原告货款 431,518.07 元的利息（自 2020 年 2 月 18 日起至实际给付之日止，按全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率计算）；于本判决生效后三十日内一次性给付原告质保金 5,000.00 元、驳回原告其他诉讼请求及被告的抗辩。如果被告未按本判决指定的期间履行给付金钱义务，应当依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百五十三条之规定，加倍支付迟延履行期间的债务利息。案件受理费 7,863.00 元，由被告沈阳商业城股份有限公司负担。

3) 沈阳给力商贸有限公司起诉本公司给付其货款人民币 219,105.40 元、退还履约保证金人民币 4,000.00 元、退还电表押金人民币 1,000.00 元；退还装修保证金人民币 5,000.00 元（上述合计 229,105.40 元）及被告承担诉讼费事项。

2019 年 12 月，沈阳给力商贸有限公司向法院提出财产保全申请，申请冻结公司银行存款 235,000.00 元。

2020 年 6 月 24 日，沈阳市沈河区人民法院以（2020）辽 0103 民初 3777 号民事判决书，判决如下：被告沈阳商业城股份有限公司于本判决发生法律效力之日起十五日内返还原告货款 219,105.40 元；返还原告履约保证金 4,000.00 元、电表押金 1,000.00 元、装修保证金 5,000.00 元；驳回原告被告的其他诉讼请求及抗辩。如果被告未按本判决指定的期间履行给付金钱义

务，应当依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百五十三条之规定，加倍支付延迟履行期间的债务利息。案件受理费 4,825.00 元，减半收取 2,412.50 元，保全费 1,695.00 元，由被告沈阳商业城股份有限公司负担。

4) 沈阳一动体育用品销售有限公司起诉本公司解除原被告于 2019 年 8 月 30 日签订的 2019-2020 年度《专柜合同》、支付联营款 499,253.94 元及逾期利息(以 499,253.94 元为本金，按照人民银行同期贷款利率从 2019 年 10 月 28 日起计算至实际给付之日止，暂计 5,007.00 元)、返还电表押金 1,000.00 元、返还履约保证金 5,000.00 元、返还装修保证金 2,000.00 元及本案的诉讼费由被告承担事项。

2020 年 5 月，沈阳一动体育用品销售有限公司向法院提出财产保全申请，申请冻结公司银行存款 520,000.00 元。

2020 年 7 月 2 日，沈阳市沈河区人民法院以（2020）辽 0103 民初 4761 号民事判决书，判决如下：解除原告与被告沈阳商业城股份有限公司签订的 2019-2020 年度《专柜合同》；被告于本判决发生法律效力之日起十五内给付原告货款 464,970.38 元；被告于本判决发生法律效力之日起十五内给付原告货款 464,970.38 元的利息（自 2020 年 4 月 17 日起至实际给付完毕货款之日止，按全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率计算）；被告于本判决发生法律效力之日起十五内返还原告履约保证金 5,000.00 元、电表押金 1,000.00 元、装修保证金 2,000.00 元；驳回原告的其他诉讼请求。如未按本判决指定的期间履行给付金钱义务，应当依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百五十三条之规定，加倍支付迟延履行期间的债务利息。案件受理费 8,922.00 元，减半收取 4,461.00 元，保全费 3,120.00 元，由被告沈阳商业城股份有限公司负担。

5) 沈阳德尔特商贸有限公司起诉本公司解除原、被告于 2019 年 9 月 25 日签订的《专柜合同》、支付原告货款 671,991.72 元(暂结算至 2020 年 1 月 31 日，2020 年 2 月 1 日至今商场未结算)及赔偿利息损失(自 2020 年 1 月 31 日起按同期全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率计算至实际履行完毕之日止)、被告退还原告装修押金 10,000.00 元、退还原告保证金 5,000.00 元及本案诉讼费由被告承担事项。

2020 年 7 月 21 日，沈阳市沈河区人民法院以（2020）辽 0103 民初 9424 号民事判决书，判决如下：准许原告撤诉。

6) 兆琪(上海)贸易有限公司沈阳分公司起诉本公司返还其 2019 年 10 月 1 日至 2020 年 3 月 31 日期间货款人民币 205,882.12 元(其中包括货款 199,882.12 元、电表押金 1,000.00 元、履约保证金 5,000.00 元)，并按银行同期贷款利率标准支付原告逾期违约金(计算至判决生效之日)、诉讼费由被告承担事项。

2020 年 6 月 23 日，沈阳高新技术产业开发区人民法院以（2020）辽 0193 民初 505 号民

事调解书，调解双方自愿达成协议如下：被告沈阳商业城股份有限公司于 2020 年 8 月 10 日前一次性给付原告自 2019 年 10 月 1 日到 2020 年 3 月 31 日期间的货款人民币 199,882.12 元，电表押金人民币 1,000.00 元，履约保证金人民币 5,000.00 元，共计合计人民币 205,882.12 元。如逾期不能足额支付，被告自愿再承担除上述本金的基础上，再承担从案件起诉之日 2020 年 5 月 11 日至上述本金全部实际给付之日的银行同期同类贷款利率的双倍滞纳金；双方别无其他争议，不得再以此案引起其他纠纷。本案诉讼费人民币 4,388.00 元，减半收取人民币 2,194.00 元，由原告被告均担（原告负担人民币 1,097.00 元，被告负担人民币 1,097.00 元）。

7) 深圳市大洋实业有限公司起诉本公司支付其 2019 年 10 月 1 日至 2020 年 1 月 31 日的销售货款 378,492.51 元、赔偿迟延付款的利息损失 4,272.04 元(利息以当月货款为基数,按照年利率 4.75%计算，暂计至 2020 年 2 月 29 日，要求计算至实际付款之日止)以上合计人民币 382,764.55 元及被告承担本案的诉讼费用事项。

2020 年 6 月 23 日，沈阳市沈河区人民法院以（2020）辽 0103 民初 6712 号民事调解书，双方自愿达成协议如下：被告沈阳商业城股份有限公司于 2020 年 7 月 31 日前一次性给付原告 2019 年 11 月-2020 年 1 月销售货款 169,839.41 元；被告沈阳商业城股份有限公司于 2020 年 8 月 9 日前一次性支付原告 2019 年 7 月-2019 年 9 月销售货款 150,534.09 元；如被告逾期履行上述调解协议，则原告可以立即就未还货款申请强制执行，并支付原告利息损失（以当月被告尚未给付原告的货款金额为基数，自 2019 年 9 月 1 日起至实际给付之日止，按照年利率 4.75%计算）；双方就本案无其他争议。案件受理费 7,041.00 元，减半收取 3,520.50 元，由被告负担。

8) 沈阳市沈河区唯莹服饰店起诉本公司给付其货款、质保金 287,837.06 元，并从 2019 年 8 月 1 日起，以 287,837.06 元为基数，按年利率 24%计算到实际付清之日止(计算至起诉之日为 11,513.48 元)以上合计 299,350.54 元，诉讼费、保全费、保函费由被告承担。

2020 年 5 月 19 日，沈阳市沈河区人民法院以（2020）辽 0103 民初 436 号民事调解书，双方自愿达成协议如下：被告沈阳商业城股份有限公司于 2020 年 5 月 30 日前一次性给付原告货款 287,837.06 元，返还质保金 5,000.00 元。双方无其他争议。诉讼费 5,790.00 元，减半收取 2,895.00 元，由被告负担。

2020 年 7 月 2 日，沈阳市沈河区人民法院下发（2020）辽 0103 执 5116 号“执行通知书”和“报告财产令”，责令本公司立即履行生效法律文书所确定的义务，并承担迟延履行期间的债务利息、申请执行费及其他相关费用等；并要求本公司如实向法院报告当前以及收到执行通知之日前一年的财产情况。执行中，如果财产状况发生变动，应当自财产变动之日起十日内向法院补充报告。

9) 北京东方蓝地服装股份有限公司起诉本公司支付其 2017 年 3 月货款及押金、质量保

证金共计人民币 59,165.08 元、并从欠款之日起到实际还款付息之日止以所欠货款金额为基数按中国人民银行同期贷款利率支付利息（自 2017 年 4 月暂计算至 2019 年 9 月共计 59,165.08*5%*2.5=7,395.64 元），合计金额 66,560.72 元及被告承担本案诉讼费事项。

2020 年 8 月 7 日，沈阳市沈河区人民法院以（2020）辽 0103 民初 3054 号民事调解书，调解如下：双方确认的应付货款金额为 53,165.08 元，被告沈阳商业城股份有限公司于 2020 年 9 月 20 日前一次性向原告支付货款 53,165.08 元；案件受理费 1,464.00 元，减半收取 732.00 元，由被告于 2020 年 9 月 20 日前一次性向原告支付。原、被告就本案无其他争议。

10) 沈阳美景户外运动用品有限公司起诉本公司偿还其货款 81,483.63 元、偿还其装修押金 5,000.00 元、偿还其质保金 10,000.00 元，并赔偿拖欠其货款利息（按年利率 24%）6,561.27 元，共计 103,044.90 元，及被告承担本案的诉讼费、律师费等原告为实现债权而发生的所有费用事项。

公司对此提出反诉诉讼请求：判令反诉被告立即将场地恢复原状交还原告，或承担场地恢复费用 30,000.00 元、判令反诉被告立即支付场地占用费 13,500.00 元及判令反诉被告承担本案诉讼费等一切费用。

2020 年 6 月 16 日，沈阳市沈河区人民法院以（2020）辽 0103 民初 3382 号民事判决书，判决如下：被告沈阳商业城股份有限公司于本判决发生法律效力之日起十五日内给付原告货款本金 81,330.40 元、给付原告逾期支付货款 81,330.40 元的利息（利息金额应以 6,561.27 元为限）、返还原告质保金 10,000.00 元、返还原告电表押金 1,000.00 元、返还原告装修保证金 5,000.00 元；驳回原告的其他诉讼请求及被告的其他抗辩；驳回反诉原告的反诉请求。案件受理费 2,361.00 元，减半收取 1,180.50 元，由被告负担。反诉费 887.00 元，减半收取 443.50 元，由被告（反诉原告）负担。

公司对此判决提起上诉。

11) 抚顺宝汇通物资工贸有限公司起诉本公司支付其 2019 年 6 月至 10 月货款 668,593.23 元；支付其 2017 年 1 月至 2019 年 5 月逾期付款利息 60,267.88 元，2019 年 6 月至 2019 年 10 月逾期未付款利息 3,641.62 元（2019 年 8 月 1 日至还款之日止按中国人民银行同期贷款利率计算，暂计至 2019 年 11 月 30 日），共计 63,909.50 元；支付原告 2019 年 6 月至 2019 年 10 月逾期未付款违约金 30,556.13 元（2019 年 8 月 1 日至还款之日止按逾期一日支付应付款总额 1%的违约金，暂计至 2019 年 11 月 30 日），总计 763,058.86 元及被告承担本案诉讼费事项。

另该公司起诉本公司支付其 2019 年 12 月至 2020 年 1 月货款 180,475.72 元；支付其 2019 年 6 月至 2020 年 1 月逾期未付款利息 8,478.90 元（2019 年 12 月 1 日至还款之日止按银行间同业拆借利率计算，暂计至 2020 年 2 月 29 日）；支付原告 2019 年 6 月至 2020 年 1 月逾期

未付款违约金 71,144.77 元（2019 年 12 月 1 日至还款之日止按逾期一日支付应付款总额 1% 的违约金，暂计至 2020 年 2 月 29 日）及承担本案诉讼费。

抚顺宝汇通物资工贸有限公司向法院申请冻结公司银行存款，2019 年 12 月 27 日，申请冻结公司银行存款 763,058.86 元；2020 年 1 月 18 日，申请冻结公司银行存款 572,794.40 元；2020 年 1 月 20 日，申请冻结公司银行存款 135,276.33 元；2020 年 3 月 17 日，申请冻结公司银行存款 260,099.39 元。

2020 年 6 月 12 日，沈阳市沈河区人民法院以（2019）辽 0103 民初 17753 号民事判决书，判决如下：被告沈阳商业城股份有限公司于本判决发生法律效力之日起十日内给付原告 2019 年 6 月货款 83,950.24 元并从 2019 年 7 月 31 日起按全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率计算给付利息至实际给付之日止、给付原告 2019 年 7 月货款 113,539.24 元和 2019 年 8 月货款 74,673.36 元及 2019 年 10 月货款 74,413.72 元，并从 2019 年 12 月 2 日起按全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率计算给付利息至实际给付之日止、返还原告 2019 年 9 月货款 180,901.70 元和 2019 年 10 月货款 141,114.97 元，并从 2019 年 12 月 7 日起按全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场利率计算给付利息至实际给付之日止、返还原告 2019 年 11 月货款 135,276.33 元，并从 2020 年 1 月 1 日起按全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率计算给付利息至实际给付之日止；驳回原告其他诉讼请求。案件受理费 12,783.00 元、诉讼保全费 5,000.00 元，由被告负担。

2020 年 6 月 9 日，沈阳市沈河区人民法院以（2020）辽 0103 民初 3213 号民事判决书，判决如下：被告沈阳商业城股份有限公司于本判决发生法律效力之日起十日内给付原告 2019 年 12 月份货款 75,386.57 元、及给付原告货款 75,386.57 元的利息，按照全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率计算，自 2020 年 1 月 31 日起至实际付清时止；给付原告 2020 年 1 月份货款 105,089.15 元、及给付原告货款 105,089.15 元的利息，按照全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率计算，自 2020 年 3 月 17 日起至实际付清时止；返还原告电费 9,110.67 元；驳回原告其他诉讼请求。案件受理费 5,201.00 元、诉讼保全费 1,820.00 元，由被告负担。

公司已对上述判决提起上诉。

12) 图途远方（厦门）商业管理有限公司起诉本公司给付原告货款共计人民币 957,595.53 元及资金占用费 17,822.93 元(从欠款之日起按年准利率 6%暂计算至 2020 年 3 月 3 日)、本案诉讼费由被告承担事项。

图途远方（厦门）商业管理有限公司向法院申请冻结公司银行存款，2020 年 3 月 27 日及 2020 年 5 月 11 日，申请冻结公司银行存款金额 957,595.53 元。

2020 年 7 月 14 日，公司收到辽宁省沈阳市沈河区人民法院（2018）辽 0103 民初 5197

号民事调解书，调解如下：被告沈阳商业城股份有限公司于 2020 年 8 月 31 日前支付原告货款本金 1,089,310.14 元；诉讼费 16,648.00 元，减半收取 8,324.00 元，由被告负担，保全费 5,000.00 元，由原告负担；双方无其它争议。

13) 依波精品(深圳)有限公司沈阳分公司起诉本公司一次性支付原告货款共计人民币 134,436.25 元、一次性退还原告押金共计人民币 10,000.00 元（以上合计 144,436.25 元）及本案诉讼费全部由被告承担事项。

2020 年 6 月 12 日，公司收到辽宁省沈阳市沈河区人民法院（2020）辽 0103 民初 6954 号民事调解书，调解如下：被告沈阳商业城股份有限公司于 2020 年 7 月 12 日前一次性给付原告货款 132,702.25 元，质保金 7,000.00 元，案件受理费 3,189.00 元，减半收取 1,594.50 元，由被告负担；双方无其它争议。

14) 沈阳伯尔曼商贸有限公司起诉本公司给付其货款 503,247.00 元及利息，并承担诉讼费用事项。

2020 年 8 月 4 日，沈阳市大东区人民法院以（2020）辽 0104 民初 2689 号民事调解书，调解如下：被告沈阳商业城股份有限公司于 2020 年 8 月 31 日前支付原告货款 49,211.57 元，案件受理费 1,058.00 元，减半收取 529.00 元，由被告负担。双方再无其它纠纷。

15) 南京圣迪奥时装有限公司起诉本公司归还其销售货款 350,176.23 元、归还其质保金 5,000.00 元并由被告承担本案诉讼费事项。

2020 年 8 月 5 日，沈阳市沈河区人民法院以（2020）辽 0103 民初 5819 号民事调解书，调解如下：原告与被告沈阳商业城股份有限公司共同确认被告尚欠货款数额共计 327,514.27 元、被告于 2020 年 8 月 31 日前给付原告货款 109,171.00 元、被告于 2020 年 9 月 30 日前给付原告货款 109,171.00 元、被告于 2020 年 10 月 31 日前给付原告剩余货款 109,172.27 元；如被告逾期超过 7 日履行本调解协议确认的给付义务，原告可就剩余全部货款申请强制执行；双方就本案无其他争议。案件受理费 6,628.00 元，减半收取 3,314.00 元，由原告负担。

16) 浙江嘉欣丝绸股份有限公司起诉本公司立即支付其货款 751,602.92 元及逾期付款利息 24,842.76 元（以每月应付款金额为基数，按中国人民银行同期贷款利率 4.35% 计算至 2019 年 8 月 20 日，按全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率 4.15% 暂计算至 2020 年 5 月 10 日，实际请求至实际履行之日止，详见后附计算清单）、返还保证金 10,000.00 元并诉讼费用由被告承担事项。

2020 年 7 月 17 日，沈阳市沈河区人民法院以（2020）辽 0103 民初 7581 号民事判决书，判决如下：被告沈阳商业城股份有限公司于本判决发生法律效力之日起十五日内给付原告货款本金 751,568.10 元、给付原告逾期支付货款 751,568.10 元的利息 24,842.76 元、返还原告质保金 10,000.00 元；驳回原告的其他诉讼请求及被告的其他抗辩。案件受理费 11,664.00 元，

减半收取 5,832.00 元，由被告负担。

公司对此判决提起上诉。

17) 沈阳星悦汇广告有限公司起诉本公司支付其广告费 198,000.00 元、支付逾期付款利息 2,000.00 元（自 2019 年 11 月 22 日起，暂计至起诉之日，最终计算至实际给付之日）（上述合计，起诉标的为 200,000.00 元）、并由被告承担本案的全部诉讼费用事项。

2020 年 4 月，沈阳星悦汇广告有限公司向法院提出财产保全申请，申请冻结公司银行存款 200,000.00 元。

2020 年 7 月 24 日，公司收到辽宁省沈阳市沈河区人民法院（2020）辽 0103 民初 9083 号民事裁定书，裁定如下：准许原告撤回起诉；解除对被申请人沈阳商业城股份有限公司银行存款共计 200,000.00 元或等价值财产的查封。

18) 2020 年 4 月 2 日，北京吉媚金创服饰有限公司向法院提出财产保全申请，申请冻结公司银行存款 473,985.16 元。

2020 年 6 月，北京吉媚金创服饰有限公司起诉本公司尽快结清其货款 473,985.16 元并承担诉讼费用。

2020 年 7 月 27 日，沈阳市沈河区人民法院以（2020）辽 0103 民初 3978 号民事裁定书，裁定如下：准许原告撤回起诉；解除对被申请人沈阳商业城股份有限公司名下银行账户的查封。

（7）黄如意和淮南市发杨装饰工程有限公司因租赁仓库失火赔偿事项，起诉本公司全资子公司崇德物业管理（深圳）有限公司事项

2020 年 5 月 6 日，黄如意和淮南市发杨装饰工程有限公司分别对崇德物业提起诉讼，两起案件被告一均为淮南茂业投资发展有限公司，被告二均为崇德物业管理（深圳）有限公司淮南分公司，被告三均为崇德物业管理（深圳）有限公司。原告黄如意于 2018 年 8 月 1 日与淮南茂业投资发展有限公司签订仓库租赁合同租用仓库，原告淮南市发杨装饰工程有限公司于 2019 年 1 月 2 日与淮南茂业投资发展有限公司签订仓库租赁合同租用仓库。2019 年 8 月 24 日，因其他仓库发生大火并蔓延，造成原告财产损失。由安徽汇众价格评估有限公司出具的汇众价评字（2019）第 0422 号评估报告核损该火灾总损失金额为人民币 2,473,367.00 元，其中核损原告黄如意损失金额为人民币 249,800.00 元，核损原告淮南市发杨装饰工程有限公司损失金额为人民币 617,343.00 元，同时，评估报告中认为该仓库为被告二崇德物业管理（深圳）有限公司淮南分公司所有，而被告二为被告三设立的不具有法人资格的分公司。因此黄如意和淮南市发杨装饰工程有限公司提起诉讼，以仓库缺乏应有的相关消防设施、被告出租不符合约定仓库用途的房屋给原告而造成损失为由，原告黄如意要求：被告一赔偿损失人民币 249,800.00 元并承担诉讼费与律师费，其中被告一与被告二承担连带赔偿责任，被

告三承担补充赔偿责任；原告淮南市发杨装饰工程有限公司要求：被告一赔偿损失人民币 617,343.00 元，退还房屋租金 19,507.00 元，物业管理费 2,350.00 元并承担诉讼费与律师费，其中被告一与被告二承担连带赔偿责任，被告三承担补充赔偿责任。

崇德物业管理层认为：由于该仓库无产权证，且该仓库所在土地的土地使用权归淮南茂业投资发展有限公司所有，该仓库所有权不属于崇德物业，因此资产评估报告中关于仓库所有权的描述有误，崇德物业无须就火灾相关损失作出赔偿。黄如意所提起诉讼已于 2020 年 7 月 7 日开庭审理，待再次开庭，再次开庭时间待法院确定。法院原安排淮南市发杨装饰工程有限公司所提起诉讼于 7 月 7 日与黄如意所提起诉讼同一天开庭审理，后因时间限制延期，开庭时间暂未确定。黄如意和淮南市发杨装饰工程有限公司所提起诉讼的案件编号分别为（2020）粤 0404 民初 1141 号和（2020）粤 0404 民初 1143 号。

2. 对外提供债务担保形成的或有事项及其财务影响

为关联方提供担保详见“本附注十一、关联方交易之关联担保情况”

公司所提供的债务担保全部为关联方提供担保详见“附注十一、（五）、7”所述。

除存在上述或有事项外，截止 2020 年 5 月 31 日，本公司无其他应披露未披露的重要或有事项。

十三、资产负债表日后事项

（一）重要的非调整事项

1、诉讼及银行存款冻结事项

（1）本公司因未及时支付货款等有关债务纠纷事宜被他人起诉，诉讼情况如下：

1）2020 年 6 月，沈阳珍美商贸有限公司起诉本公司返还其货款人民币 419,349.97 元及利息、返还其质保金 5,000.00 元、装修保证金 5,000.00 元及本案诉讼费用由被告承担事项。

2）2020 年 7 月，山东正嘉服饰有限公司起诉本公司支付其货款 804,826.81 元、质保金 3,000.00 元，合计 807,826.81 元，并支付实际付清上述款项之日的利息(按全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率计算)；并由被告承担诉讼费事项。

3）2020 年 6 月，上海拉谷谷时装有限公司起诉本公司支付其 2019 年 11 月至 2020 年 4 月货款 241,331.30 元并承担诉讼费事项。

4）2020 年 6 月，沈阳画意家居用品有限公司起诉本公司支付其经营期间利润收入 22,578.73 元及利息 327.39 元、质量保证金 5,000.00 元，并承担诉讼费事项。

5）2020 年 7 月，沈阳鹿王羊绒销售中心起诉本公司支付其 1,696,577.41 元并承担诉讼费事项。

6）沈阳瑞璃商贸有限公司起诉本公司支付其合同款 226,690.68 元，返还质保金 10,000.00

元，小计 236,690.68 元；支付其欠款利息，以上述欠款为基数，自 2019 年 12 月 16 日起按全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率至全部欠款付清之日止（暂计算至 2020 年 7 月 10 日约 4,000.00 元）；以上合计 240,690.68 元。并由被告承担本案全部诉讼费用。

7) 九牧王股份有限公司沈阳分公司起诉本公司支付其货款 663,227.05 元、支付自 2020 年 4 月 1 日至实际返还款项之日止的利息（按中国人民银行同期贷款利率计算），暂计至 2020 年 6 月 10 日为人民币 5,597.60 元；并由被告承担本案全部诉讼费用。

8) 铭源木兰贸易（深圳）有限公司起诉本公司支付其货款 787,686.33 元、支付拖欠货款利息 40,429.09 元（2019 年 8 月 19 日之前按中国人民银行贷款利率计算，2019 年 8 月 20 日之后按全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率计算至实际支付之日止，暂计至 2020 年 6 月 24 日起诉之日）；并由被告承担本案诉讼费、保全费（包括保函费）、执行费、律师费等。

2020 年 7 月 1 日，铭源木兰贸易（深圳）有限公司向法院提出财产保全申请，申请冻结公司银行存款 828,115.42 元，或查封同等价值的其他财产。

9) 北京西贝伦服饰有限公司起诉本公司支付其 2019 年 5 月 1 日至 2019 年 7 月 31 日期间拖欠的货款共计 185,249.26 元及逾期支付的利息（以 185,249.26 元为基数，自 2019 年 10 月 1 日起至实际清偿之日止，按年利率 6% 计算）、返还质保金 10,000.00 元；由被告承担本案全部诉讼费用。

10) 河北鸿熙服装股份有限公司起诉本公司支付其被拖欠的货款，其中：2019 年 7 月 1 日-2019 年 7 月 31 日 24,943.71 元，支付逾期利息以 24,943.71 元为基数，自 2019 年 12 月 6 日至清偿之日，按年利率 6% 计算；支付 2019 年 8 月 1 日-2019 年 8 月 31 日 45,377.03 元，支付逾期利息以 45,377.03 元为基数，自 2019 年 11 月 8 日至清偿之日，按年利率 6% 计算；被告支付 2019 年 9 月 1 日-2019 年 9 月 30 日 10,9321.58 元，支付逾期利息以 10,9321.58 元为基数，自 2019 年 12 月 6 日至清偿之日，按年利率 6% 计算；被告支付 2019 年 10 月 1 日-2019 年 10 月 31 日 127,044.24 元，支付逾期利息以 127,044.24 元为基数，自 2020 年 1 月 9 日至清偿之日，按年利率 6% 计算；被告支付 2019 年 11 月 1 日-2019 年 11 月 30 日 84,660.24 元，支付逾期利息以 84,660.24 元为基数，自 2020 年 2 月 5 日至清偿之日，按年利率 6% 计算；被告支付 2019 年 12 月 1 日-2019 年 12 月 31 日 65,262.04 元，支付逾期利息以 65,262.04 元为基数，自 2020 年 3 月 6 日至清偿之日，按年利率 6% 计算；被告支付 2020 年 1 月 1 日-2020 年 1 月 31 日 63,674.83 元，支付逾期利息以 63,674.83 元为基数，自 2020 年 5 月 27 日至清偿之日，按年利率 6% 计算；被告支付 2020 年 2 月 1 日-2020 年 2 月 29 日 2,291.00 元，支付逾期利息以 2,291.00 元为基数，自 2020 年 6 月 8 日至清偿之日，按年利率 6% 计算；被告支付 2020 年 3 月 1 日-2020 年 3 月 31 日 1,350.35 元，支付逾期利息以 1,350.35 元为基数，自 2020 年 6 月 8 日至清偿之日，按年利率 6% 计

算；被告支付2020年4月1日-2020年5月31日5,225.24元，支付逾期利息以5,225.24元为基数，自2020年6月1日至偿清之日，按年利率6%计算；支付质保金10,000.00元，共计539,150.26元。诉讼费被告承担。

11) 金明学、李素云、苗悦、秦曼和王国巍因离职补偿事项向沈阳市劳动人事争议仲裁委员会申请仲裁，金额合计 1,547,086.55 元。

12) 深圳汇骏服装有限公司北京分公司起诉本公司支付其货款、押金及相应利息等事项，详见附注十二、（二）、1、（6）、2）所述；

13) 沈阳给力商贸有限公司起诉本公司支付其货款、押金、保证金等事项，详见附注十二、（二）、1、（6）、3）所述；

14) 沈阳一动体育用品销售有限公司起诉本公司解除原被告签订的《专柜合同》、支付联营款及逾期利息、返还电表押金、履约保证金、装修保证金及本案的诉讼费由被告承担事项，详见附注十二、（二）、1、（6）、4）所述；

15) 沈阳德尔特商贸有限公司起诉本公司解除原被告签订的《专柜合同》、支付原告货款及赔偿利息损失、退还装修押金、保证金等事项，详见附注十二、（二）、1、（6）、5）所述；

16) 沈阳朗利行贸易有限公司起诉本公司支付原告结算款项、发生的拖欠款项利息、退还原告质保金、电表押金及被告承担本案例原告为主张权利所支出一切的费用事项，详见附注十二、（二）、1、（6）、1）所述；

17) 深圳市大洋实业有限公司起诉本公司支付其销售货款、赔偿迟延付款的利息损失及被告承担本案的诉讼费用事项，详见附注十二、（二）、1、（6）、7）所述；

18) 兆琪(上海)贸易有限公司沈阳分公司起诉本公司返还其货款、电表押金、履约保证金、诉讼费由被告承担事项，详见附注十二、（二）、1、（6）、6）所述；

19) 沈阳市沈河区唯莹服饰店起诉本公司给付其货款、质保金，及被告承担诉讼费、保全费、保函费事项，详见附注十二、（二）、1、（6）、8）所述；

20) 北京东方蓝地服装股份有限公司起诉本公司支付其货款、押金、质量保证金事项，详见附注十二、（二）、1、（6）、9）所述；

21) 沈阳美景户外运动用品有限公司起诉本公司偿还其货款、装修押金、质保金及承担本案的诉讼费、律师费等原告为实现债权而发生的所有费用事项，详见附注十二、（二）、1、（6）、10）所述；

22) 抚顺宝汇通物资工贸有限公司起诉本公司支付货款 668,593.23 元、逾期付款利息及被告承担本案诉讼费事项，详见附注十二、（二）、1、（6）、11）所述；

23) 图途远方（厦门）商业管理有限公司起诉本公司给付原告货款、资金占用费及本案

诉讼费由被告承担事项，详见附注十二、（二）、1、（6）、12）所述；

24）依波精品(深圳)有限公司沈阳分公司起诉本公司支付其货款、押金及本案诉讼费全部由被告承担事项，详见附注十二、（二）、1、（6）、13）所述；

25）沈阳伯尔曼商贸有限公司起诉本公司给付其货款、利息，并承担诉讼费用事项，详见附注十二、（二）、1、（6）、14）所述；

26）南京圣迪奥时装有限公司起诉本公司归还其销售货款、质保金 5,000.00 元，并由被告承担本案诉讼费事项，详见附注十二、（二）、1、（6）、15）所述；

27）浙江嘉欣丝绸股份有限公司起诉本公司支付其货款、逾期付款利息 24,842.76 元、返还保证金并诉讼费用由被告承担事项，详见附注十二、（二）、1、（6）、16）所述；

28）沈阳星悦汇广告有限公司起诉本公司支付其广告费、逾期付款利息并由被告承担本案的全部诉讼费用事项，详见附注十二、（二）、1、（6）、17）所述；

29）北京吉媚金创服饰有限公司起诉本公司尽快结清其货款并承担诉讼费用事项，详见附注十二、（二）、1、（6）、18）所述。

（2）本公司因有关债务纠纷事宜起诉他人，诉讼情况如下：

因租赁事项，本公司起诉徐钦，判令原被告双方合同解除，支付所欠租金、违约金、归还所租场地及设备等事项，详见附注十四、2、（2）所述。

（3）因涉诉事项公司银行存款被冻结，至报告日银行存款被冻结金额 16,820,589.43 元，详情如下：

1）孙桂霞等 109 人因诉讼冻结公司银行存款事项，详见附注十二、（二）、1、（1）所述；

2）截至 2020 年 5 月 31 日止，供应商起诉本公司支付其货款、押金及相应利息等，案件已经调解，但银行存款尚在冻结中的事项，详见附注十二、（二）、1、（3）所述；

3）截至 2020 年 5 月 31 日止，供应商起诉本公司支付其货款、押金及相应利息冻结公司银行存款事项，详见附注十二、（二）、1、（4）所述；

4）公司银行存款被申请冻结，至报告日尚未收到起诉状事项，详见附注十二、（二）、1、（5）所述；

5）截至 2020 年 5 月 31 日止，供应商起诉本公司支付其货款、押金及相应利息等，案件在期后经调解或判决的诉讼事项冻结公司银行存款事项，详见附注十二、（二）、1、（6）所述。

2、2020 年 6 月 11 日，崇德物业与深圳茂业（集团）股份有限公司签订《股权转让协议书》，受让深圳茂业（集团）股份有限公司持有的深圳中兆楼宇科技有限公司 100%的股权。深圳中兆楼宇科技有限公司由深圳茂业（集团）股份有限公司于 2019 年 7 月 11 日在深圳市

设立，注册资本为人民币 300 万元，实缴资本为 0。截至 2020 年 6 月 16 日，经深圳市市场监督管理局核准，深圳中兆楼宇科技有限公司已完成投资人变更。

3、2020 年 7 月 2 日，崇德物业与深圳茂业（集团）股份有限公司签订《股权转让协议书》，转让崇德物业持有的深圳崇尚科技服务有限公司 100%的股权。截至 2020 年 7 月 6 日，经深圳市市场监督管理局核准，深圳崇尚科技服务有限公司已完成投资人变更。

4、2020 年 7 月 22 日，崇德物业的原始股东深圳茂业实业发展有限公司因拟作为出资的房产未实际交付公司，已以货币出资 279.50 万元，替换前述房产出资。截至 2020 年 7 月 22 日，崇德物业成立时的注册资本 430 万元已全部缴付到位。

5、截至本报告报出日，崇德物业为深圳茂业（集团）股份有限公司所提供担保事项，详见附注十一、（五）、7、（1）、1）所述；崇德物业为深圳兴华实业股份有限公司提供担保事项，详见附注十一、（五）、7、（1）、2）所述。

（二）其他资产负债表日后事项说明

2020 年 8 月 24 日，公司召开第七届董事会第二十六次会议，审议通过了《关于公司本次重大资产出售及发行股份购买资产暨关联交易方案的议案》。其中，发行股份购买资产，系本公司拟向茂业（中国）投资有限公司以发行股份的方式，购买其持有的崇德物业管理（深圳）有限公司（以下简称“崇德物业”）100%股权。本次交易完成后，本公司将持有崇德物业 100%股权。根据《发行股份购买资产协议》及其补充协议，本次交易拟购买资产的交易价格为 79,500.00 万元。经交易各方协商确认，本次股份发行价格为 3.77 元/股，拟向茂业投资发行股份 210,875,331 股。交易完成后，茂业（中国）投资有限公司持有本公司股份 210,875,331 股，占公司总股本的 54.21%，为公司控股股东。

2020 年 9 月 13 日，公司召开第七届董事会第二十八次会议，审议通过了调整后的《关于公司本次重大资产出售及发行股份购买资产暨关联交易方案的议案》。其中，发行股份购买资产，系本公司拟向茂业（中国）投资有限公司以发行股份的方式，购买其持有的崇德物业管理（深圳）有限公司（以下简称“崇德物业”）100%股权。本次交易完成后，本公司将持有崇德物业 100%股权。根据《发行股份购买资产协议》及其补充协议，本次交易拟购买资产的交易价格为 79,500.00 万元。经交易各方协商确认，本次股份发行价格为 3.90 元/股，拟向茂业投资发行股份 203,846,153 股。交易完成后，茂业（中国）投资有限公司持有本公司股份 203,846,153 股，占公司总股本的 53.36%，为公司控股股东。

十四、其他重要事项说明

1、2020 年 4 月 30 日，公司与沈阳商业城百货有限公司（以下简称“商业城百货”）签署了资产划转及增资协议，协议约定：公司同意将其持有的与沈阳中街门店运营相关的主要

资产、负债按照账面价值划转至商业城百货，由商业城百货承接该门店运营等业务。双方确认以 2019 年 12 月 31 日作为划转基准日，该等划转资产、负债截至划转基准日的账面净额为 5,177.62 万元，划转资产、负债在 2019 年 12 月 31 日后发生的资产及负债变动情况将据实调整并予以划转。鉴于本次划转的资产包括土地使用权、房屋所有权等涉及办理过户登记手续，且划转资产存在抵押的情形需获得抵押权人的同意、划转的相关负债需要获得债权人的同意函，双方同意，最终划转的资产、负债将按照在交割日进行实际划转的范围为准（2020 年 7 月 27 日，公司与商业城百货签署了交付确认书，确认实际划转净资产 84,038.48 万元）。双方同意并确认，对于未能取得债权人同意转移的划转标的，若该等债权人在交割日后向商业城股份主张权利的，无论本次划转是否已完成交割，均由商业城百货在收到本公司通知后向债权人进行清偿，本公司在偿付后不得向商业城股份追偿；对于划转标的中的债权，如在交割日后债务人仍向商业城股份进行清偿的，则由商业城股份在收到相关偿付款项后 3 个工作日内全额支付给本公司。

2、本公司因有关债务纠纷事宜起诉他人，诉讼情况如下：

（1）因租赁事项，本公司起诉沈阳百奇源餐饮管理有限公司，判令原被告双方合同解除、支付被告所欠租金 421,865.00 元、支付逾期违约金 210,932.50 元（暂计）、支付前述款项自每笔应付之日起至实际给付之日止按中国人民银行同期同类贷款利率上浮 50% 计算逾期付款利息、被告承担本案诉讼费、保全费、担保费等一切费用事项。

2018 年 12 月 20 日止，公司收到沈阳市沈河区人民法院（2017）辽 0103 民初 14688 号民事判决书，判决如下：解除原告沈阳商业城股份有限公司与被告沈阳百奇源餐饮管理有限公司签订的《房屋租赁合同》、《房屋租赁补充合同》、《补充协议》及《配套项目补充协议》；被告于本判决发生法律效力后 15 日内给付原告 2017 年 1 月 1 日至 2017 年 5 月 31 日期间的租金 378,858.90 元；被告于本判决发生法律效力后 15 日内给付原告逾期给付租金的违约金（按中国人民银行同期同类贷款利率计算至被告实际给付之日止）；原告于本判决发生法律效力后 15 日内退还被告电表押金 9,000.00 元；驳回原告及被告的其他抗辩。案件受理费 10,127.00 元，原告负担 4,464.00 元，被告负担 5,663.00 元；反诉费 11,066.00 元，原告负担 1,025.00 元，被告负担 10,041.00 元。

被告提起上诉。

2019 年 7 月 26 日，公司收到沈阳市中级人民法院（2019）辽 01 民综 8700 号民事裁定书，裁定如下：1）撤销沈阳市沈河区人民法院（2017）辽 0103 民初 14688 号民事判决；2）本案发回沈阳市沈河区人民法院重审。

2020 年 3 月 13 日，公司收到沈阳市沈河区人民法院（2019）辽 0103 民初 13677 号民事判决书，判决如下：原告(反诉被告)沈阳商业城股份有限公司与被告(反诉原告)沈阳百奇源

餐饮管理有限公司签订的《房屋租赁合同》《房屋租赁补充合同》、《补充协议》及《配套项目补充协议》于 2017 年 5 月 31 日起解除；被告于本判决发生法律效力后十五日内给付原告 2017 年 1 月 1 日至 2017 年 5 月 31 日期间的租金 255,148.43 元；反诉被告(原告)沈阳商业城股份有限公司于本判决发生法律效力之日起十五日内退还反诉原告(被告)沈阳百奇源餐饮管理有限公司未实际交付租赁面积租金 191,768.43 元；反诉被告(原告)沈阳商业城股份有限公司于本判决发生法律效力之日起十五日内退还反诉原告(被告)沈阳百奇源餐饮管理有限公司履约保证金 40,000.00 元、电表押金 9,000.00 元；驳回原告沈阳商业城股份有限公司的其他诉讼请求；驳回反诉原告沈阳百奇源餐饮管理有限公司的其他反诉请求。案件受理费 10,127.00 元，由原告沈阳商业城股份有限公司负担 5,000.00 元，由被告沈阳百奇源餐饮管理有限公司负担 5,127.00 元；反诉费 11,066.00 元，由反诉被告沈阳商业城股份有限公司负担 4,911.00 元，由反诉原告沈阳百奇源餐饮管理有限公司负担 6,155.00 元。

诉讼双方均已提起上诉。

案件正在审理中。

(2)因租赁事项，本公司起诉徐钦，判令原被告双方合同解除，支付所欠租金 2,387,633.58 元（暂计至 2017 年 12 月）、支付违约金 775,365.51 元、被告立即按照合同约定交还场地、办理工商注销手续等及被告承担本案诉讼费等一切费用事项。

2018 年 11 月 8 日，公司收到沈阳市沈河区人民法院（2018）辽 0103 民初 333 号民事判决书，判决如下：解除原告与被告签订的《配套项目租赁合同》；被告于本判决发生法律效力后 10 日内将租赁场地交还给原告；被告于本判决发生法律效力后 10 日内给付原告租金 3,064,539.93 元；被告于本判决发生法律效力后 10 日内支付原告违约金 812,287.62 元；驳回原告的其他诉讼请求。如被告未按本判决指定的期间履行给付金钱义务，应当依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百五十三条之规定，加倍支付延迟履行期间的债务利息。案件受理费 32,105.00 元，由被告承担。

被告提起上诉。

2020 年 6 月 23 日，公司收到沈阳市中级人民法院（2019）辽 01 民终 7059 号民事判决书，判决如下：驳回上诉，维持原判。本判决为终审判决。

(3)因租赁事项，本公司起诉刘喜杰支付所欠租金 617,880.58 元、支付违约金 162,499.88 元，起诉于娜对上述债务承担连带清偿责任并承担本案诉讼费事项。

2019 年 6 月 20 日，公司收到辽宁省沈阳市沈河区人民法院（2018）辽 0103 民初 8550 号民事判决书，判决如下：驳回原告沈阳商业城股份有限公司的诉讼请求。案件受理费 11,603.00 元，由原告负担。

原告已提起上诉。

2019 年 12 月 25 日止，公司收到沈阳市中级人民法院（2019）辽 01 民终 14773 号民事裁定书，裁定如下：1）撤销沈阳市沈河区人民法院（2018）辽 0103 民初 8550 号民事判决；2）本案发回沈阳市沈河区人民法院重审。

案件正在审理中。

（4）因租赁事项，本公司起诉沈阳奥林投资管理有限公司，诉求：1）原告与被告签订的《沈阳商业城股份有限公司租赁合同》于 2019 年 3 月 18 日解除；2）判令被告支付原告经营管理费 656,962.33 元（自 2015 年 10 月 1 日计至 2019 年 3 月 18 日）、支付场地占用费 169,917.68 元（自 2019 年 3 月 19 日暂计至 2019 年 5 月 31 日，实际计至被告搬离租赁场地之日止）、支付电话费 6,160.65 元（自 2016 年 1 月 1 日暂计至 2019 年 4 月 30 日，实际计至被告搬离租赁场地之日止）、支付合同解除违约金 210,000.00 元、支付逾期付款违约金 183,492.77 元（自 2015 年 10 月 1 日暂计至 2019 年 5 月 31 日，实际计至欠付经营管理费偿清之日止）；3）判令被告及时按照合同约定将场地恢复至交付使用时完好无损的状态，并将场地归还原告；4）判令被告及时将完好的全部冰场场地设备、资产及主机操作密码无偿交接给原告；5）被告逾期交还全部冰场设备及密码，请求法院判令被告按照三个月经营管理费的日万分之五的标准承担违约金 3,045.00 元（自 2019 年 3 月 19 日暂计至 2019 年 5 月 31 日，请求判令被告支付至被告实际交还全部冰场设备及密码之日止）；6）判令被告承担本案全部诉讼费用。

2020 年 3 月 2 日，公司收到辽宁省沈阳市沈河区人民法院（2019）辽 0103 民初 11115 号民事判决书，判决如下：1）原告沈阳商业城股份有限公司与被告沈阳奥林投资管理有限公司签订的《沈阳商业城股份有限公司租赁合同》及补充协议于 2019 年 3 月 18 日解除；2）判令被告于本判决生效后 15 日内一次性给付原告经营管理费 656,572.00 元（自 2015 年 10 月 1 日计至 2019 年 3 月 18 日）、给付原告场地占用费自 2019 年 4 月 3 日暂计至 2019 年 6 月 25 日的占有使用费 193,667.00 元，自 2019 年 6 月 26 日起按每日 942.54 元支付占有使用费、给付原告电话费 6,160.65 元、支付合同解除违约金 210,000.00 元及支付逾期付款违约金，其中 2015 年 10 月至 2015 年 12 月以每月租金 13,750.00 元为基数按日 0.1%标准支付，2016 年 12 月、2017 年 11 月至 2019 年 3 月 18 日期间的逾期付款违约金以每月经营管理费 35,000.00 元为基数按日万分之五标准支付；3）被告于本判决生效后 15 日内将租赁场地恢复交付时状态（自然磨损不计）并向原告交还租赁场地；4）被告于本判决生效后 15 日内返还原告冰场设备及主机操作密码；5）被告于本判决生效后 15 日内一次性给付原告逾期交还冰场设备及密

码的违约金，按每日 52.50 元标准，自 2019 年 3 月 29 日计算至实际交付之日。如未按本判决指定的期间履行给付金钱义务，应当依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百五十三条之规定，加倍支付迟延履行期间的债务利息。案件受理费 35,944.00 元、公告费 800.00 元，由被告沈阳奥林投资管理有限公司负担。

公司申请强制执行，法院已受理。

十五、补充资料

非经常性损益明细表

项目	2020 年 1 月-5 月	2019 年度
非流动资产处置损益		-165,054.47
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免		
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	1,735,633.62	1,533,720.50
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
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、债权投资和其他债权投资取得的投资收益		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
对外委托贷款取得的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
受托经营取得的托管费收入	105,119.73	422,842.16
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-186,375.66	352,371.42
其他符合非经常性损益定义的损益项目		

项目	2020 年 1 月-5 月	2019 年度
减：所得税影响额	429,257.96	445,305.30
少数股东权益影响额（税后）		
合计	1,225,119.73	1,698,574.31

沈阳商业城股份有限公司
（公章）
二〇二〇年九月十三日