

大连友谊(集团)股份有限公司

2013 年度报告

2014 年 04 月

第一节 重要提示、目录和释义

本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

所有董事均已出席了审议本报告的董事会会议。

公司经本次董事会审议通过的利润分配预案为：以 2013 年 12 月 31 日的公司总股本为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 2.50 元（含税），送红股 0 股（含税），不以公积金转增股本。

公司负责人田益群、主管会计工作负责人孙锡娟及会计机构负责人(会计主管人员)陈爱筠声明：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

目录

2013 年度报告.....	2
一、重要提示、目录和释义	2
二、公司简介.....	6
三、会计数据和财务指标摘要	9
四、董事会报告.....	11
五、重要事项.....	25
六、股份变动及股东情况	38
七、董事、监事、高级管理人员和员工情况	38
八、公司治理.....	46
九、内部控制.....	48
十、财务报告.....	48
十一、备查文件目录	142

释义

释义项	指	释义内容
大连友谊、本公司、公司	指	大连友谊（集团）股份有限公司
友谊集团	指	大连友谊集团有限公司
大连国资委	指	大连市人民政府国有资产监督管理委员会
大杨集团	指	大杨集团有限责任公司
一方地产	指	大连一方地产有限公司
联合担保	指	联合创业担保有限公司
嘉威德、嘉威德投资	指	大连嘉威德投资有限公司
阿大海产	指	大连阿大海产养殖有限公司

重大风险提示

《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》和巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）为本公司选定的信息披露媒体，本公司所有信息均以在上述选定媒体刊登的信息为准，敬请投资者注意投资风险。

第二节 公司简介

一、公司信息

股票简称	大连友谊	股票代码	000679
股票上市证券交易所	深圳证券交易所		
公司的中文名称	大连友谊(集团)股份有限公司		
公司的中文简称	大连友谊		
公司的外文名称(如有)	DALIAN FRIENDSHIP (GROUP) CO., LTD.		
公司的外文名称缩写(如有)	DFGC		
公司的法定代表人	田益群		
注册地址	辽宁省大连市中山区七一街 1 号		
注册地址的邮政编码	116001		
办公地址	辽宁省大连市中山区七一街 1 号		
办公地址的邮政编码	116001		
公司网址	http://www.dlyy.com.cn		
电子信箱	dlyyinfo@dlyy.com.cn		

二、联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	孙锡娟	王士民
联系地址	辽宁省大连市中山区七一街 1 号	辽宁省大连市中山区七一街 1 号
电话	0411-82691470	0411-82802712
传真	0411-82650892	0411-82650892
电子信箱	sunxj@dlyy.com.cn	wangsm@dlyy.com.cn

三、信息披露及备置地点

公司选定的信息披露报纸的名称	《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》
登载年度报告的中国证监会指定网站的网址	www.cninfo.com.cn
公司年度报告备置地点	公司证券部

四、注册变更情况

	注册登记日期	注册登记地点	企业法人营业执照 注册号	税务登记号码	组织机构代码
首次注册	1997 年 01 月 09 日	大连市中山区人民 路 91 号	210200000006827	大国地税中字 21020211831278X	11831278-X
报告期末注册	2013 年 07 月 29 日	大连市中山区七一 街 1 号	210200000006827	大国地税中字 21020211831278X	11831278-X
公司上市以来主营业务的变化情况（如有）	2004 年 3 月 24 日召开董事会，审议通过了调整公司业务结构议案：由原来以零售百货、酒店为主调整为以零售业、酒店业、房地产业为主，其它策略性投资为补充的业务结构。				
历次控股股东的变更情况（如有）	<p>1、公司控股股东为大连友谊集团有限公司（下称：友谊集团），原系国有独资。2006 年 1 月，经大连市人民政府批准，采取吸收战略投资者的方式对友谊集团进行增资扩股，由国有独资公司转变为投资主体多元化的有限责任公司，友谊集团股份制改革实行后，大连市人民政府国有资产监督管理委员会（下称：大连国资委）持有友谊集团 30%的股权，大杨集团有限责任公司（下称：大杨集团）、大连一方地产有限公司（下称：一方地产）和联合创业担保有限公司（下称：联合担保）分别持有友谊集团 27%、26%、17%的股权。大连友谊集团有限公司股本结构变化未导致实际控制人发生变化。大连市人民政府国有资产监督管理委员会为公司实际控制人。2、2006 年 4 月份，经友谊集团股东会协商，友谊集团第三大股东一方地产以现金形式受让联合担保持有的友谊集团的全部 17%股权，友谊集团第一大股东大连国资委和第二大股东大杨集团放弃受让。转让后，大连友谊集团有限公司股权结构是：一方地产出资占注册资本的 43%；大杨集团出资占注册资本的 27%；大连国资委出资占注册资本的 30%。一方地产合并后持有友谊集团的股权比例达 43%，超过原第一大股东大连国资委 30%的持股比例，成为友谊集团的第一大股东。大连一方地产有限公司董事长孙喜双先生为公司实际控制人。3、2007 年 11 月，大连国资委将持有友谊集团 30%的股权中的 17%国有股权无偿划转给大连国有资产经营有限公司，将其中 13%国有股权通过大连产权交易所转让给大杨集团。划转和转让后，友谊集团股权结构是：一方地产出资占注册资本的 43%；大杨集团出资占注册资本的 40%；大连国有资产经营有限公司占注册资本的 17%。友谊集团股本结构变化未导致实际控制人发生变化。大连一方地产有限公司董事长孙喜双先生为公司实际控制人。4、2008 年 1 月，经友谊集团股东协商，一方地产、大杨集团分别将其持有的友谊集团 8.6%和 8%的股权，合计为 16.6%的股权转让给由友谊集团、大连友谊管理团队组建的大连嘉威德投资有限公司（下称：嘉威德）。此次股权转让后友谊集团股权结构为：一方地产出资占注册资本的 34.4%；大杨集团出资占注册资本的 32%；大连市国有资产经营有限公司占注册资本的 17%；嘉威德出资占注册资本的 16.6%。友谊集团股本结构变化未导致实际控制人发生变化。大连一方地产有限公司董事长孙喜双先生为公司实际控制人。5、2010 年 2 月，友谊集团第三大股东大连市国有资产经营有限公司将其持有的友谊集团 17%国有股权通过大连产权交易所全部转让给大连阿大海产养殖有限公司（下称：阿大海产）。此次股权转让后友谊集团股权结构为：一方地产出资占注册资本的 34.4%；大杨集团出资占注册资本的 32%；阿大海产出资占注册资本的 17%；嘉威德出资占注册资本的 16.6%。友谊集团股本结构变化未导致实际控制</p>				

	<p>人发生变化。大连一方地产有限公司董事长孙喜双先生为公司实际控制人。6、2012年11月,友谊集团第一大股东一方地产拟全部转让其持有的友谊集团34.4%的股权,友谊集团其他股东——大杨集团、阿大海产放弃该股权的受让权。嘉威德受让了一方地产持有的友谊集团34.4%的股权。股权转让完成后,友谊集团股权结构为:嘉威德出资占注册资本的51%;大杨集团出资占注册资本的32%;阿大海产出资占注册资本的17%。嘉威德投资是以友谊集团、大连友谊管理团队为主出资组建的有限公司,其持有友谊集团51%的股权,间接持有大连友谊29.92%股权,不仅成为友谊集团的控股股东,而且成为公司的实际控制人。2013年1月5日,该部分股权已过户至嘉威德名下,嘉威德已按照合同约定付款进度支付了有关款项。</p>
--	---

五、其他有关资料

公司聘请的会计师事务所

会计师事务所名称	大华会计师事务所(特殊普通合伙)
会计师事务所办公地址	大连市中山区同兴街67号邮电万科大厦24层
签字会计师姓名	刘璐 孙劲松

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的保荐机构

适用 不适用

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的财务顾问

适用 不适用

第三节 会计数据和财务指标摘要

一、主要会计数据和财务指标

公司是否因会计政策变更及会计差错更正等追溯调整或重述以前年度会计数据

是 否

	2013 年	2012 年	本年比上年增减(%)	2011 年
营业收入(元)	3,631,997,681.55	3,377,327,432.64	7.54%	3,194,221,837.08
归属于上市公司股东的净利润(元)	160,187,002.22	151,850,970.32	5.49%	175,516,738.10
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润(元)	160,020,727.21	152,095,131.43	5.21%	174,627,749.89
经营活动产生的现金流量净额(元)	-518,389,728.12	109,633,852.34	-572.84%	-937,309,400.26
基本每股收益(元/股)	0.4495	0.426	5.52%	0.492
稀释每股收益(元/股)	0.4495	0.426	5.52%	0.492
加权平均净资产收益率(%)	11.06%	11.28%	-0.22%	14.62%
	2013 年末	2012 年末	本年末比上年末增减(%)	2011 年末
总资产(元)	9,465,841,330.91	9,617,611,488.65	-1.58%	9,365,231,372.96
归属于上市公司股东的净资产(元)	1,489,634,743.36	1,405,856,532.25	5.96%	1,281,011,191.55

二、境内外会计准则下会计数据差异

1、同时按照国际会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

单位：元

	归属于上市公司股东的净利润		归属于上市公司股东的净资产	
	本期数	上期数	期末数	期初数
按中国会计准则	160,187,002.22	151,850,970.32	1,489,634,743.36	1,405,856,532.25
按国际会计准则调整的项目及金额				

2、同时按照境外会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

单位：元

	归属于上市公司股东的净利润		归属于上市公司股东的净资产	
	本期数	上期数	期末数	期初数
按中国会计准则	160,187,002.22	151,850,970.32	1,489,634,743.36	1,405,856,532.25

按境外会计准则调整的项目及金额

3、境内外会计准则下会计数据差异原因说明

三、非经常性损益项目及金额

单位：元

项目	2013 年金额	2012 年金额	2011 年金额	说明
非流动资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分）	-675,926.05	-376,826.15	-29,184.12	
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免			3,077,000.00	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	1,270,767.52	4,375.00	1,562.50	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-275,975.63	59,769.93	-1,205,582.58	
减：所得税影响额	79,716.46	-78,170.31	460,948.95	
少数股东权益影响额（税后）	72,874.37	9,650.20	493,858.64	
合计	166,275.01	-244,161.11	888,988.21	--

对公司根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》定义界定的非经常性损益项目，以及把《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因

适用 不适用

第四节 董事会报告

一、概述

2013年,国际经济缓慢复苏,国内继续实施“稳增长”的经济政策,中国经济已经告别了高速增长期,进入提质增效的中速增长阶段。经济增速持续趋缓给企业带来了生存和发展的较大压力。

零售行业:在当前中国经济增速放缓的大背景下,消费总体增长乏力,同时高端消费受到抑制,尤其是电商的快速发展,市场格局已经并会继续发生巨大而迅猛的变化。这种形势对传统百货业的冲击最大,行业过往表现出的高增长态势出现了结构性改变。

酒店行业:受到政策影响和市场形势的变化,酒店行业尤其是高星级酒店行业凸显发展危机。

房地产行业:尽管2013年全国70个大中城市呈现出量价齐升的局面,但不同城市和区域的市场已经发生了严重的分化,除一线城市外,其他三四线城市和大部分二线城市都出现了严重的供大于求的局面,库存高企,去化速度放缓;不同产品的开发项目也出现了分化,刚需性产品保持着较好的销售势头,而其他产品出现了不同程度的滞销局面;行业内土地等资源也越来越呈现出集中趋势。总体判断,房地产市场高速发展的黄金时期已经过去,行业发展出现分化。

公司在2013年初,对经济发展趋势和行业态势已经有了初步的研判,团队沉着应对市场的结构性改变,坚持快速的原则,抢速度要效益,勤勉实干,严控风险。

报告期内,公司实现营业收入363,200万元,同比增长7.54%,实现营业利润34,506万元,同比增长7.94%,实现归属于上市公司股东的净利润16,019万元,同比增长5.49%。

二、主营业务分析

1、概述

报告期内,公司零售业实现营业收入172,446万元,同比增长4.98%,实现利润6,090万元,同比下降19.5%。公司酒店业实现营业收入25,624万元,同比下降11.86%,实现利润209万元,同比下降69%,主要是公司所属富丽华酒店餐饮收入同比下降18.3%所致。公司房地产业实现营业收入162,167万元,同比增长15.75%,实现利润37,766万元,同比增长33.6%。

公司回顾总结前期披露的发展战略和经营计划在报告期内的进展情况

面对严峻的形势:

零售业稳中求变。坚持“百货店购物中心化”的经营理念不动摇,通过筹建新店、资源整合、强势营销、积极调整、促进商品梯度、客层梯度的长远发展等措施,拼抢市场份额,应对市场变化。年内,围绕“打造辽阳商业时尚第一店”的目标定位,积极推进辽阳友谊商城的装修改造和开业筹备;现有门店强化资源配置能力,确定“紧盯市场、主动竞争、大力营销”的营销思路,兼顾传统促销模式的同时利用行业媒体、微信、微博等,构建多方位营销平台,多门店整合联动,强化体验式营销,有效带动了零售业经营。

酒店业稳中求质。中央出台八项规定政策,限制三公消费,国内酒店中、高档餐饮消费面临严峻挑战。在消费市场的波动与变化对高星级酒店市场造成很大冲击的背景下,公司酒店业稳中求质,立足客层定位下移的策略调整,提升服务品质,以服务内涵的优化稳定了酒店运营。

房地产业稳中求进。采取有效措施快速推进大连壹品天城、苏州海尚壹品的去化速度;苏州双友新和城、邯郸友谊时代广场项目实现预售;大连富丽华国际、沈阳友谊时代广场以及其他楼盘狠抓工程进度管理,达到了工程预期的安全、质量管理目标。

公司实际经营业绩较曾公开披露过的本年度盈利预测低于或高于20%以上的差异原因

适用 不适用

2、收入

说明

单位：元						
行业分类	项目	2013年		2012年		同比增减%
		金额	占营业收入比重(%)	金额	占营业收入比重(%)	
零售业	零售业务	1,724,464,605.57	47.48%	1,642,587,166.33	48.64%	4.98%
房地产业	房地产业务	1,621,665,434.10	44.65%	1,401,052,560.04	41.48%	15.75%
酒店业	酒店业务	256,237,083.86	7.05%	290,712,066.87	8.61%	-11.86%
其他	其他业务	29,630,558.02	0.82%	42,975,639.40	1.27%	-31.05%
合计		3,631,997,681.55	100.00%	3,377,327,432.64	100%	7.54%

说明：其他行业营业收入同比下降31.05%，主要系公司所属进出口公司受国际市场形势影响，出口业务下降所致。

公司实物销售收入是否大于劳务收入

是 否

公司重大的在手订单情况

适用 不适用

公司报告期内产品或服务发生重大变化或调整有关情况

适用 不适用

公司主要销售客户情况

前五名客户合计销售金额（元）	32,431,054.00
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例（%）	0.89%

公司前 5 大客户资料

适用 不适用

3、成本

行业分类

单位：元

行业分类	项目	2013年		2012年		同比增减(%)
		金额	占营业成本比重(%)	金额	占营业成本比重(%)	
零售业	销售业务	1,405,373,423.48	56.52%	1,349,103,061.59	59.01%	4.17%
房地产	房地产业务	1,008,292,243.89	40.55%	836,029,452.37	36.57%	20.6%
酒店	酒店业务	46,027,049.77	1.85%	63,936,534.21	2.8%	-28.01%
其他	其他业务	27,001,126.62	1.08%	37,100,378.08	1.62%	-27.22%
合计		2,486,693,843.76	100%	2,286,169,426.25	100%	8.77%

产品分类

单位：元

产品分类	项目	2013 年		2012 年		同比增减(%)
		金额	占营业成本比重 (%)	金额	占营业成本比重 (%)	
不适用						

说明

无

公司主要供应商情况

前五名供应商合计采购金额 (元)	294,356,820.80
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例 (%)	11.65%

公司前 5 名供应商资料

适用 不适用

4、费用

单位：元			
项目	金额		同比增减%
	2013年	2012年	
销售费用	208,060,669.87	189,139,847.81	10.00%
管理费用	321,566,916.10	297,239,516.01	8.18%
财务费用	86,293,897.26	106,954,832.56	-19.32%
所得税费用	111,096,465.64	107,619,203.41	3.23%

5、现金流

单位：元

项目	2013 年	2012 年	同比增减 (%)
经营活动现金流入小计	2,958,904,933.03	4,206,873,727.29	-29.66%
经营活动现金流出小计	3,477,294,661.15	4,097,239,874.95	-15.13%
经营活动产生的现金流量净额	-518,389,728.12	109,633,852.34	-572.84%
投资活动现金流入小计	1,466,094.42	1,093,347.77	34.09%
投资活动现金流出小计	450,047,646.73	213,194,047.48	111.1%
投资活动产生的现金流量净额	-448,581,552.31	-212,100,699.71	-111.49%
筹资活动现金流入小计	3,719,066,800.49	2,362,500,000.00	57.42%
筹资活动现金流出小计	3,216,870,259.60	2,576,077,696.14	24.87%
筹资活动产生的现金流量净额	502,196,540.89	-213,577,696.14	335.14%

现金及现金等价物净增加额	-467,122,288.37	-315,811,760.58	-47.94%
--------------	-----------------	-----------------	---------

相关数据同比发生变动 30% 以上的原因说明

适用 不适用

- 1、经营活动现金流量净额同比减少572.84%，主要系公司在建房地产项目因开发周期原因销售回款同比减少。
- 2、投资活动现金流入同比增加34.09%，主要系公司持有的交通银行股票现金分红同比增加所致。
- 3、投资活动现金流出同比增加111.10%，主要系公司收购辽阳友谊商城项目资产并进行装修改造所致。
- 4、投资活动产生的现金流量净额同比减少111.49%，主要系公司收购辽阳友谊商城项目资产并进行装修改造所致。
- 5、筹资活动现金流入同比增加57.42%，主要系借款增加。
- 6、筹资活动产生的现金流量净额同比增加335.14%，主要系本期借款增加。

报告期内公司经营活动的现金流量与本年度净利润存在重大差异的原因说明

适用 不适用

三、主营业务构成情况

单位：元

	营业收入	营业成本	毛利率(%)	营业收入比上年同期增减(%)	营业成本比上年同期增减(%)	毛利率比上年同期增减(%)
分行业						
零售业	1,688,607,861.25	1,405,373,423.48	16.77%	4.84%	4.16%	3.31%
房地产业	1,618,154,211.00	1,008,157,420.39	37.7%	15.75%	20.6%	-6.24%
酒店业	256,237,083.86	46,027,049.77	82.04%	-11.86%	-28.01%	5.17%
其他	29,004,720.02	27,001,126.62	6.91%	-28.87%	-27.02%	-25.49%
合计	3,592,003,876.13	2,486,559,020.26	30.78%	7.54%	8.77%	-2.48%
分产品						
不适用						
分地区						
大连地区	2,332,573,516.02	1,679,277,818.79	28.01%	-11.54%	-9.71%	-4.94%
沈阳地区	114,716,104.01	101,273,424.68	11.72%	-5.88%	-5.76%	-0.96%
苏州地区	1,144,714,256.10	706,007,776.79	38.32%	96.82%	121.51%	-15.21%
合计	3,592,003,876.13	2,486,559,020.26	30.78%	7.54%	8.77%	-2.48%

公司主营业务数据统计口径在报告期发生调整的情况下，公司最近 1 年按报告期末口径调整后的主营业务数据

适用 不适用

四、资产、负债状况分析

1、资产项目重大变动情况

单位：元

	2013 年末		2012 年末		比重增减 (%)	重大变动说明
	金额	占总资产比例 (%)	金额	占总资产比例 (%)		
货币资金	1,016,391,296.75	10.74%	1,479,693,589.17	15.39%	-4.65%	本期投资项目增加所致
应收账款	5,979,756.64	0.06%	8,065,557.86	0.08%	-0.02%	
存货	6,428,966,478.14	67.92%	6,468,499,477.69	67.26%	0.66%	
投资性房地产		0%		0%	0%	
长期股权投资	37,630,452.70	0.4%	37,700,811.14	0.39%	0.01%	
固定资产	605,034,460.67	6.39%	655,499,358.94	6.82%	-0.43%	本期固定资产折旧所致
在建工程	903,880,244.42	9.55%	478,909,011.30	4.98%	4.57%	本期收购辽阳友谊商城项目并进行装修改造
预付账款	36,161,634.54	0.38%	80,676,004.95	0.84%	-0.46%	上期预付工程款结转至开发成本所致
长期待摊费用	27,562,622.67	0.29%	42,395,982.75	0.44%	-0.15%	本期摊销所致
递延所得税资产	1,217,778.48	0.01%	929,908.13	0.01%	0%	本期坏账准备会计估计政策变化所致

2、负债项目重大变动情况

单位：元

	2013 年		2012 年		比重增减 (%)	重大变动说明
	金额	占总资产比例 (%)	金额	占总资产比例 (%)		
短期借款	2,318,000,000.00	24.49%	1,564,000,000.00	16.26%	8.23%	本期短期借款增加
长期借款	1,656,460,000.00	17.5%	1,196,000,000.00	12.44%	5.06%	本期长期借款增加所致
应付票据	0.00	0%	11,764,899.00	0.12%	-0.12%	本期票据到期兑付
预收账款	1,820,954,578.58	19.24%	3,042,249,574.69	31.63%	-12.39%	本期因地产项目开发周期原因销售回款减少
应交税费	-104,561,370.17	-1.1%	-203,909,134.08	-2.12%	1.02%	本期因房地产预收款减少导致预缴税金减少
一年内到期的非流动负债	235,000,000.00	2.48%	586,000,000.00	6.09%	-3.61%	本期将于一年内到期的长期借款减少

3、以公允价值计量的资产和负债

单位：元

项目	期初数	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	本期购买金额	本期出售金额	期末数
金融资产							
1.以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（不含衍生金融资产）	27,375.00	1,750.00			0.00	0.00	29,125.00
2.衍生金融资产					0.00	0.00	
3.可供出售金融资产	26,120,610.62	-5,816,330.30			0.00	0.00	20,304,280.32
金融资产小计	26,147,985.62	-5,814,580.30			0.00	0.00	20,333,405.32
投资性房地产					0.00	0.00	
生产性生物资产					0.00	0.00	
其他					0.00	0.00	
上述合计	26,147,985.62	-5,814,580.30			0.00	0.00	20,333,405.32
金融负债	0.00				0.00	0.00	0.00

报告期内公司主要资产计量属性是否发生重大变化

是 否

五、核心竞争力分析

- 1、经过多年发展，公司已形成了零售业、酒店业、房地产业三大主业的格局，并且初步掌握了地产、零售、酒店三大主业运营经验和资源，初步实现产业间的协同发展，形成良性互动、优势互补、资源共享，亦初步形成较清晰的商业模式。
- 2、友谊集团及大连友谊的经营管理团队组建的嘉威德投资成为公司的实际控制人后，通过友谊集团间接持股大连友谊，使得公司的核心管理层与公司在利益上结合的更加紧密，能够进一步激励经营管理团队为公司创造效益，降低代理成本，从而确保公司未来健康、可持续发展。

六、投资状况分析

1、对外股权投资情况

(1) 对外投资情况

对外投资情况		
报告期投资额（元）	上年同期投资额（元）	变动幅度（%）
62,000,000.00	115,000,000.00	-46.09%
被投资公司情况		

公司名称	主要业务	上市公司占被投资公司权益比例 (%)
辽阳友谊商城有限公司	商业零售等	100%
沈阳友谊商城有限公司	商业零售等	100%
邯郸富丽华物业管理有限公司	物业服务	100%

(2) 持有金融企业股权情况

公司名称	公司类别	最初投资成本 (元)	期初持股数量 (股)	期初持股比例 (%)	期末持股数量 (股)	期末持股比例 (%)	期末账面值 (元)	报告期损益 (元)	会计核算科目	股份来源
交通银行	商业银行	7,171,432.50	5,287,573	0.01%	5,287,573	0.01%	20,304,280.32	1,269,017.52	可供出售金融资产	
合计		7,171,432.50	5,287,573	--	5,287,573	--	20,304,280.32	1,269,017.52	--	--

(3) 证券投资情况

证券品种	证券代码	证券简称	最初投资成本 (元)	期初持股数量 (股)	期初持股比例 (%)	期末持股数量 (股)	期末持股比例 (%)	期末账面值 (元)	报告期损益 (元)	会计核算科目	股份来源
股票	000100	TCL	21,300.00	12,500	0%	12,500	0%	29,125.00	1,750.00	交易性金融资产	
合计			21,300.00	12,500	--	12,500	--	29,125.00	1,750.00	--	--
证券投资审批董事会公告披露日期											
证券投资审批股东会公告披露日期 (如有)											

持有其他上市公司股权情况的说明

√ 适用 □ 不适用

交易性金融资产为本公司以前年度购入的TCL股票，经过多次分配和转增，截止2013年年12月31日，公司累计持有12,500股。2013年12月31日TCL股票收盘价为2.33元/股。

可供出售金融资产为本公司以前年度购入的交通银行股票，经过多次分配和转增，截止2013年12月31日，公司累计持有5,287,573股。2013年12月31日交通银行股票收盘价为3.84元/股。

2、主要子公司、参股公司分析

主要子公司、参股公司情况

单位：元

公司名称	公司类型	所处行业	主要产品或服务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
大连富丽华大酒店	子公司	酒店业	酒店经营	16,333 万元	1,550,796,160.98	450,856,943.62	247,817,309.46	1,822,523.60	1,285,122.05

大连友谊合升房地产开发有 限公司	子公司	房地产业	房地产开发及 销售	10,000 万元	780,863,180.30	516,363,675.03	446,315,266.79	67,937,384.83	50,871,843.45
沈阳友谊(铁西)购 物中心有限公 司	子公司	零售业	国内一般商 品贸易等	1,000 万元	10,605,997.05	-4,141,687.57	121,377,344.66	-1,601,637.17	-1,563,575.33
大连友嘉购 物有限公司	子公司	零售业	日用百货、 日用杂品等	5,000 万元	40,304,128.45	-13,134,058.54	233,640,878.58	1,048,217.36	1,071,915.71
大连市中免 友谊外供免 税品有限公 司	子公司	零售与批发 业	大连港和大 窑湾港外供 免税销售业 务	2,000 万元	36,241,490.07	32,686,227.28	87,851,267.48	9,901,043.72	7,399,237.88
大连发兴房 地产开发有 限公司	子公司	房地产业	房地产开发 及销售	1,000 万元	55,295,049.09	114,696,267.95	37,323,064.10	25,760,404.56	21,550,412.21
大连富丽华 物业管理公 司	子公司	物业管理	物业管理	500 万元	4,306,969.85	-1,346,193.36	15,910,584.70	-4,423,469.98	-4,423,624.26
大连友谊购 物广场发展 有限公司	子公司	零售业	日用百货、 日用杂品等	2,000 万元	5,515,042.25	-60,083,691.95	38,191,750.25	-4,247,091.99	-4,245,674.04
江苏友谊合 升房地产开发有 限公司	子公司	房地产业	房地产开发 经营等	8,000 万元	844,161,273.97	512,409,869.38	1,145,220,156.10	346,086,212.59	259,694,617.31
大连友谊金 石谷俱乐部 有限公司	子公司	房地产业	度假别墅、 种植业、休 闲体育及相 关娱乐项 目。	1,000 万美 元	408,135,197.76	-19,827,743.75	0.00	-38,366,195.22	-38,366,195.22
河北友谊发 兴房地产开 发有限公司	子公司	房地产业	房地产开发 经营	1,000 万元	1,371,295.20	1,329,745.74	0.00	-3,192,796.34	-3,192,796.34
大连盛发置 业有限公司	子公司	房地产业	房地产开发 及销售	10,000 万元	1,268,201,674.99	94,560,892.09	0.00	-1,714,498.58	-1,704,998.58
大连新发兴 房地产开发 有限公司	子公司	房地产业	房地产开发 及销售	1,000 万元	1,528,046,216.54	8,922,816.54	0.00	-7,530.64	-7,530.64
大连保税区 中免友谊航 运服务有限	子公司	零售业	零售业 海上、 陆路、航空	4,546.64 万 元	61,029,858.33	41,170,810.21	4,842,923.32	-921,549.79	-921,549.79

公司			国际货运代理业务；仓储；国际贸易，转口贸易，商品展示。						
苏州新友置地有限公司	子公司	房地产业	房地产开发经营	10,000 万元	929,921,932.38	97,212,385.37	0.00	-1,227,416.55	-1,223,416.55
大连锦城装饰装修有限公司	子公司	房地产业	商业贸易、酒店；免税商品、物资经销、服务业等	1,000 万元	10,036,902.63	10,012,407.21	0.00	14,389.95	13,138.72
沈阳星狮房地产开发有限公司	子公司	房地产业\零售业	房地产开发、自有房屋租赁及物业管理	10,000 万元	926,720,080.92	83,446,395.09	0.00	-5,040,711.18	-5,025,605.44
苏州双友置地有限公司	子公司	房地产业	从事苏州工业园区葑亭大道苏地 2010-B-74 号地块的土地上的住宅、商业设施及停车场的开发、销售及附属设施的建设	33,000 万元	378,378,194.13	320,655,989.40	0.00	-5,280,825.87	-5,268,725.87
大连南浦外供食品有限公司	参股公司	零售业	预包装食品销售；国内一般贸易	5,000 万元	90,743,760.81	51,777,082.65	124,358,248.47	2,193,371.97	1,332,065.38
邯郸发兴房地产开发有限公司	子公司	房地产业	房地产开发与经营	10,000 万元	395,142,602.21	90,662,915.83	0.00	-7,478,766.07	-7,472,766.07
辽阳友谊商城有限公司	子公司	零售业	纺织服装及日用品、文具体育用品及器材、家用电器及电子产品、五金镙具及室内装饰材料	5,000 万元	398,700,736.01	43,199,846.26	0.00	-6,800,261.19	-6,800,153.74

			销售等						
沈阳友谊商 城有限公司	子公司	筹建	筹建	1,000 万元	10,000,000. 00	10,000,000. 00	0.00	0.00	0.00
邯郸富丽华 物业管理有 限公司	子公司	物业管理	物业管理	200 万元	2,000,000.0 0	1,998,852.0 0	0.00	-1,148.00	-1,148.00

主要子公司、参股公司情况说明

报告期内取得和处置子公司的情况

√ 适用 □ 不适用

公司名称	报告期内取得和处置子公司 目的	报告期内取得和处置子公司 方式	对整体生产和业绩的影响
辽阳友谊商城有限公司	经营发展的需要	投资	2013 年处于装修改造期, 实现 净利-680 万元
邯郸富丽华物业管理有限公司	经营发展的需要	投资	筹建期
沈阳友谊商城有限公司	经营发展的需要	投资	筹建期

3、非募集资金投资的重大项目情况

单位：万元

项目名称	计划投资总额	本报告期投入 金额	截至报告期末累计 实际投入金额	项目进度	项目收益情况
金石谷项目	98,900	4,290	52,181	52.76%	
苏州“海尚壹品”项目	230,000	23,374	235,194	100%	已实现利润 54890 万元。
大连富丽华大酒店三期	220,000	26,765	125,266	56.94%	
大连新发兴东港项目	359,000	0	152,793	42%	
苏州石湖项目	170,000	1,662	92,355	54.33%	
苏州唯亭项目	48,000	7,633	34,948	72.8%	
沈阳友谊时代广场项目	240,000	26,406	91,909	38.3%	
邯郸友谊时代广场项目	120,000	11,522	36,788	30.66%	
辽阳项目	49,200	38,207	38,207	77.66%	
合计	1,535,100	139,859	859,641	--	--
临时公告披露的指定网站查询日期 (如有)	2013 年 01 月 08 日				
临时公告披露的指定网站查询索引 (如有)	收购辽阳项目、成立辽阳友谊商城有限公司公告详见 2013 年 1 月 8 日《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网				

七、2014 年 1-3 月经营业绩的预计

预测年初至下一报告期期末的累计净利润可能为亏损或者与上年同期相比发生大幅度变动的警示及原因说明

适用 不适用

八、公司控制的特殊目的主体情况

适用 不适用

九、公司未来发展的展望

2014年是全面贯彻落实“十八届三中全会”精神的开局之年，亦是中国经济深化结构调整的关键一年。当前的市场环境发生了重大变化，而这种变化将是根本性、长期性、深远性的结构变化，公司的主营业务面临极大的挑战和冲击。公司须做好充分的准备，并在不断下行的市场中寻求生存和发展的机会。

公司将以“销售主体年”作为2014年的经营主线，拼业绩、快学快变、务实创新。

零售行业。据国家统计局数据，2013年我国社会消费品零售总额234,380亿元，比上年名义增长13.1%，扣除价格因素实际增长11.5%。全国百家重点大型零售企业零售额同比增长8.9%，增速较上年放缓1.9个百分点，连续两年下滑，为2005年以来最低。食品零售额同比增长10.6%，增速较上年放缓3.5个百分点。服装销售增速大幅放缓，同比仅增长5.0%，增速较上年大幅放缓7.3个百分点。

在当前中国经济增速放缓的大背景下，消费总体增长乏力，同时高端消费受到抑制，尤其是网购的快速发展，市场格局已经并将继续发生巨大而迅猛的变化。这种形势对传统百货业冲击最大，行业整体出现了下滑，部分店甚至面临着严峻的生存考验。

公司零售业将迎合电商及高端消费下降的影响做出相应的调整，为未来5-10年的发展奠定良好基础：要继续坚持“百货店购物中心化”的思路，调整经营定位，中高结合以中为主，加实惠、加年轻人需要的、加家庭需要的、加自有品牌商品、加用品，增加功能性业态，增加体验式消费。调宽客群定位，以中青年为主流客人，经营的商品要进入千家万户。要完成辽阳友谊商城的强势开业，快速抢占当地市场份额，同时将科学安排工期和工序，快速推进邯郸、沈阳友谊时代广场的建设。

2014年零售业的核心任务是：避免同质化，做好差异化。

一是从特色主题上寻找差异化。在电商猛烈冲击的环境下，家庭体验抗风险能力更强，不可替代。要以独特的主题概念打造独特的体验式消费，使其成为我们的招牌与灵魂。

二是从商品品牌上实现差异化。引进从未进入中国或大连的品牌旗舰店、概念店是寻求差异化的捷径之一。

三是从自有品牌上做强差异化。未来5-10年预计中国零售自有品牌率有望突破50%。快速研究自采商品的手段和办法，为实行买手制奠定基础。

酒店行业。受到政府八项规定的影响，高星级酒店营业额尤其是餐饮会议收入大幅下降，如何转型应对也是酒店业共同面临的课题。公司酒店业面对经营困局，除坚持提供优质服务外，也将主动将客层定位下移，多做白领、金领阶层的生意，积极迎合市场的变化。

房地产业。据国家统计局统计，2013年全国商品房销售面积同比增长17.3%，商品房销售额同比增长26.3%。尽管从统计数字看，13年全国70个大中城市的房价均量价齐升，但不同城市和区域的市场已经发生了严重分化，除一线城市外，其他三四线城市和大部分二线城市都出现了严重的供大于求局面，库存高企，去化速度放缓，市场风险逐步加大。同时不同产品的开发项目也出现了分化，刚需性产品保持着较好的销售势头，而其他项目出现了严重的滞销局面。总体判断，房地产市场高速发展的黄金时期已经过去，行业利润趋降而风险凸升。公司将重点发展有销售前景地区的刚需项目，一方面将加快现有项目建设，早开盘、早销售，并加快库存销售去化，同时积极谋求存量调整；另一方面会积极寻求利润和现金流兼具的项目，以增量调结构，快速完善公司房地产业的项目储备。

在当前形势下，做好战略规划和资源配置尤为重要。公司将：①要处理好公司不同业务和项目之间资源配置的调整把控，将

有限资源向有发展前景的业务和经营单位倾斜。同时要按照相关多元化的原则，加快新产业的研究，以及海外发展的研究，分散系统性风险，培育新的盈利增长点。②要始终保持底线思维，确保公司安全。中央政治局去年12月会议上提出，明年改革要有底线思维，就是改革不能出大的乱子。这个观点也适合我们。这个底线思维就是要做好风险控制，这个底线就是要确保现金流安全。在风险控制上，要特别强调关口前移，即在项目决策前就要做好风险控制工作。风险肇始于事前，慎始终远。在市场发生巨大变化的形势下，要摒弃在市场一帆风顺、高速增长环境下形成的惯性思维，摒弃“挣快钱”、“挣热钱”的不切实际想法，更加脚踏实地，更加理性谨慎。要总结以往项目投资成败得失的经验，提高风险识别能力，完善项目风险控制审批程序，实施最严格的风险控制标准，确保企业稳健发展。③加强制度建设，实施精细化管理，进一步完善内控体系。包括完善预算管理制度、优化企业管理流程，加强成本控制等一系列措施。保障公司合法、合规运营，提高经营效率。④积极拓展多元化融资渠道，加强资金管理，提高使用效率。

十、董事会、监事会对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

适用 不适用

十一、与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况说明

报告期经公司“第六届董事会第二十九次会议”审议通过，变更应收款项的坏账计提比例。
变更前按账龄组合计提坏账准备的比例为：

账龄	应收款项计提比例(%)
1年以内（含1年）	5
1—2年	10
2—3年	20
3年以上	30

变更后按账龄组合计提坏账准备的比例为：

账龄	应收款项计提比例(%)
1年以内（含1年）	5
1—2年	10
2—3年	20
3—4年	30
4—5年	50
5年以上	100

变更应收款项的坏账准备计提比例后，能够更加谨慎地计量应收款项的未来可收回金额，更加公允地反映了公司的财务状况和经营成果。

因该项会计估计变更，受影响的报表项目为：应收账款、其他应收款、预付账款和资产减值损失，影响金额分别为：

应收账款	-18,168.50
其他应收款	- 24,642,468.05
预付账款	- 5,700.00
资产减值损失	24,666,336.55

除此之外，本报告期末未发生其他事项的会计估计的变更。

十二、报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况说明

无

十三、与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

1. 与上年相比本年新增合并单位3家

(1) 本期经公司董事会决议批准，公司于2013年1月16日出资设立全资子公司辽阳友谊商城有限公司，注册资本人民币5,000万元，本期该公司自成立之日起纳入合并范围。

(2) 本期经公司董事会决议批准，公司于2013年12月6日出资设立全资子公司沈阳友谊商城有限公司，注册资本人民币1,000万元，本期该公司自成立之日起纳入合并范围。

(3) 本期经公司董事会决议批准，公司于2013年12月13日由全资子公司邯郸发兴房地产开发有限公司出资设立其全资子公司邯郸富丽华物业服务有限公司，注册资本人民币200万元，本期该公司自成立之日起纳入合并范围。

2. 本期未减少合并单位。

十四、公司利润分配及分红派息情况

报告期内利润分配政策特别是现金分红政策的制定、执行或调整情况

适用 不适用

报告期内，公司利润分配严格按照公司章程规定执行。

现金分红政策的专项说明	
是否符合公司章程的规定或股东大会决议的要求：	是
分红标准和比例是否明确和清晰：	是
相关的决策程序和机制是否完备：	是
独立董事是否履职尽责并发挥了应有的作用：	是
中小股东是否有充分表达意见和诉求的机会，其合法权益是否得到了充分保护：	是
现金分红政策进行调整或变更的，条件及程序是否合规、透明：	是

公司近3年（含报告期）的利润分配预案或方案及资本公积金转增股本预案或方案情况

公司报告期利润分配预案及资本公积金转增股本预案符合公司章程等的相关规定。

公司近3年（含报告期）的利润分配预案或方案及资本公积金转增股本预案或方案情况

(1) 2011年度利润分配及资本公积金转增股本预案

经大华会计师事务所审计，本期母公司实现净利润23,254,132.56元，根据《公司法》和《公司章程》规定，按10%提取法定盈余公积 2,325,413.26元，加上年度结转的未分配利润268,090,809.26元，减去报告期内发放的2010年度现金股利9,504,000元，可供股东分配的利润为 279,515,528.56 元，按年末公司股本35,640万股为基数，每10股派0.8元现金（含税），公司本年度不进行资本公积金转增股本。

(2) 2012年度利润分配及资本公积金转增股本预案

经大华会计师事务所审计，本期母公司实现净利润24,518,169.81元，根据《公司法》和《公司章程》规定，按10%提取法定盈余公积2,451,816.98元，加上年度结转的未分配利润279,515,528.56元，减去报告期内发放的2012年度现金股利

28,512,000元，可供股东分配的利润为273,069,881.39元，按年末公司股本35,640万股为基数，每10股派2元现金（含税），公司本年度不进行资本公积金转增股本。

（3）2013年度利润分配及资本公积金转增股本预案

经大华会计师事务所审计，本期母公司实现净利润 25,467,008.90元，根据《公司法》和《公司章程》规定，按10%提取法定盈余公积2,546,700.89元，加上年度结转的未分配利润 273,069,881.39元，减去报告期内发放的2012年度现金股利 71,280,000元，可供股东分配的利润为224,710,189.40元，按年末公司股本35,640万股为基数，每10股派2.50元现金（含税），公司本年度不进行资本公积金转增股本。

公司近三年现金分红情况表

单位：元

分红年度	现金分红金额（含税）	分红年度合并报表中归属于上市公司股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司股东的净利润的比率（%）
2013年	89,100,000.00	160,187,002.22	55.62%
2012年	71,280,000.00	151,850,970.32	46.94%
2011年	28,512,000.00	175,516,738.10	16.24%

公司报告期内盈利且母公司未分配利润为正但未提出现金红利分配预案

适用 不适用

十五、本报告期利润分配及资本公积金转增股本预案

每 10 股送红股数（股）	0
每 10 股派息数（元）（含税）	2.50
分配预案的股本基数（股）	356,400,000
现金分红总额（元）（含税）	89,100,000.00
可分配利润（元）	224,710,189.40
现金分红占利润分配总额的比例（%）	100%
现金分红政策：	
其他	
利润分配或资本公积金转增预案的详细情况说明	
经大华会计师事务所审计，本期母公司实现净利润 25,467,008.90 元，根据《公司法》和《公司章程》规定，按 10%提取法定盈余公积 2,546,700.89 元，加上年度结转的未分配利润 273,069,881.39 元，减去报告期内发放的 2012 年度现金股利 71,280,000 元，可供股东分配的利润为 224,710,189.40 元，按年末公司股本 35,640 万股为基数，每 10 股派 2.50 元现金（含税），公司本年度不进行资本公积金转增股本。	

第五节 重要事项

一、重大诉讼仲裁事项

√ 适用 □ 不适用

诉讼(仲裁)基本情况	涉案金额 (万元)	是否形成预计 负债	诉讼(仲裁) 进展	诉讼(仲裁)审理 结果及影响	诉讼(仲裁)判决 执行情况	披露日期	披露索引
2009年3月25日大连和氏璧投资有限公司向大连市中级人民法院提起民事诉讼,请求法院判令宏宝集团及大连友谊金石谷俱乐部二被告支付股权转让款人民币2,500万元及滞纳金;支付违约金275万元;同时请求法院判令二被告承担原告支付的律师费及本案的诉讼费用。2009年7月16日大连市中级人民法院受理此案。	2,775	否	2014年1月9日,辽宁省高级人民法院做出终审判决	无	无	2014年01月24日	2014.1.24日《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网。

二、媒体质疑情况

□ 适用 √ 不适用

本报告期公司无媒体普遍质疑事项。

三、控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金情况

单位: 万元

股东或关联人名称	占用时间	发生原因	期初数	报告期新增 占用金额	报告期偿还 总金额	期末数	预计偿还方 式	预计偿还金 额	预计偿还时 间(月份)
合计			0	0	0	0	--	0	--
期末合计值占最近一期经审计净资产的比例(%)			0%						

四、破产重整相关事项

适用 不适用

五、资产交易事项

1、收购资产情况

交易对方或最终控制方	被收购或置入资产	交易价格(万元)	进展情况(注2)	对公司经营的影响(注3)	对公司损益的影响(注4)	该资产为上市公司贡献的净利润占净利润总额的比率(%)	是否为关联交易	与交易对方的关联关系(适用关联交易情形)	披露日期(注5)	披露索引
辽阳新世纪集团有限公司、辽阳京都商城有限公司	辽阳友谊商城	31,000	已完成产权过户	有利于公司主营业务拓展	2013年处于装修改造期,实现净利-680万元	-2.9%	否			

2、出售资产情况

交易对方	被出售资产	出售日	交易价格(万元)	本期初起至出售日该资产为上市公司贡献的净利润(万元)	出售对公司的影响(注3)	资产出售为上市公司贡献的净利润占净利润总额的比例(%)	资产出售定价原则	是否为关联交易	与交易对方的关联关系(适用关联交易情形)	所涉及的资产产权是否已全部过户	所涉及的债权债务是否已全部转移	披露日期	披露索引

3、企业合并情况

无

六、公司股权激励的实施情况及其影响

适用 不适用

七、重大关联交易

1、与日常经营相关的关联交易

关联交易方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	关联交易价格	关联交易金额(万元)	占同类交易金额的比例(%)	关联交易结算方式	可获得的同类交易市价	披露日期	披露索引
大连友谊集团有限公司	控股股东	租赁	房产租赁	协议定价		5,558,080.39	46.09%	银行转账			
大连友谊集团有限公司	控股股东	劳务	接受劳务	协议定价		6,500,000	53.91%	银行转账			
合计				--	--	12,058,080.39	--	--	--	--	--
大额销货退回的详细情况				无							
关联交易对上市公司独立性的影响				无							
公司对关联方的依赖程度，以及相关解决措施（如有）				无							
按类别对本期将发生的日常关联交易进行总金额预计的，在报告期内的实际履行情况（如有）				无							
交易价格与市场参考价格差异较大的原因（如适用）				不适用							

2、资产收购、出售发生的关联交易

关联方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	转让资产的账面价值(万元)	转让资产的评估价值(万元)	市场公允价值(万元)	转让价格(万元)	关联交易结算方式	交易损益(万元)	披露日期	披露索引
大连友谊集团有限公司	控股股东	股权收购	股权收购	协议定价	-516,404.84			0		-516,404.84		

3、共同对外投资的重大关联交易

共同投资方	关联关系	共同投资定价原则	被投资企业的名称	被投资企业的主营业务	被投资企业的注册资本	被投资企业的总资产(万元)	被投资企业的净资产(万元)	被投资企业的净利润(万元)
无								

4、关联债权债务往来

是否存在非经营性关联债权债务往来

是 否

关联方	关联关系	债权债务类型	形成原因	是否存在非经营性资金占用	期初余额(万元)	本期发生额(万元)	期末余额(万元)
大连友谊集团有限公司	控股股东	应付关联方债务	委托贷款	否	0	3,320	3,320
大连友谊集团有限公司	控股股东	应付关联方债务	分配股利	否	0	100	100
大连保税区中免友谊航运服务有限公司	参股公司	应收关联方债权	经营借款	否	0	700	700

5、其他重大关联交易

1、报告期内，大连友谊集团有限公司为本公司及本公司控股公司 209,300 万元贷款提供保证担保。

重大关联交易临时报告披露网站相关查询

临时公告名称	临时公告披露日期	临时公告披露网站名称

八、重大合同及其履行情况

1、托管、承包、租赁事项情况

(1) 托管情况

托管情况说明

不适用

为公司带来的损益达到公司报告期利润总额 10%以上的项目

适用 不适用

(2) 承包情况

承包情况说明

不适用

为公司带来的损益达到公司报告期利润总额 10%以上的项目

适用 不适用

(3) 租赁情况

租赁情况说明

公司与控股股东大连友谊集团有限公司于2013年签署《房屋租赁合同》，本公司承租坐落于人民路8号的7、8、9三层楼及其附属资产，租赁总面积6,767.83平方米，该房屋作为友谊商城经营用房，租赁期为5年，年租金总计5,558,080.39元，本期按合同支付给大连友谊集团有限公司房屋租赁费5,558,080.39元。

为公司带来的损益达到公司报告期利润总额 10%以上的项目

适用 不适用

2、担保情况

单位：万元

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）								
担保对象名称	担保额度 相关公告 披露日期	担保额度	实际发生日期 （协议签署 日）	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行 完毕	是否为关 联方担保 （是或 否）
无							是	否
公司对子公司的担保情况								
担保对象名称	担保额度 相关公告 披露日期	担保额度	实际发生日期 （协议签署 日）	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行 完毕	是否为关 联方担保 （是或 否）
大连富丽华大酒店		10,000		10,000	连带责任保 证	2013年5月 16日至2014 年5月15日	否	是
报告期内审批对子公司担保额 度合计（B1）		10,000		报告期内对子公司担保实际 发生额合计（B2）		10,000		
报告期末已审批的对子公司担 保额度合计（B3）		10,000		报告期末对子公司实际担保 余额合计（B4）		10,000		
公司担保总额（即前两大项的合计）								
报告期内审批担保额度合计 （A1+B1）		10,000		报告期内担保实际发生额合 计（A2+B2）		10,000		
报告期末已审批的担保额度合 计（A3+B3）		10,000		报告期末实际担保余额合计 （A4+B4）		10,000		
实际担保总额（即 A4+B4）占公司净资产的比例（%）				6.71%				
其中：								
直接或间接为资产负债率超过 70%的被担保对象提供的债 务担保金额（D）				0				
担保总额超过净资产 50%部分的金额（E）				0				

上述三项担保金额合计 (C+D+E)	0
--------------------	---

采用复合方式担保的具体情况说明

无

(1) 违规对外担保情况

单位：万元

担保对象名称	与上市公司的关系	违规担保金额	占最近一期经审计净资产的比例(%)	担保类型	担保期	截至报告期末违规担保余额	占最近一期经审计净资产的比例(%)	预计解除方式	预计解除金额	预计解除时间(月份)
合计		0	0%	--	--	0	0%	--	--	--

3、其他重大合同

合同订立公司方名称	合同订立对方名称	合同签订日期	合同涉及资产的账面价值(万元)(如有)	合同涉及资产的评估价值(万元)(如有)	评估机构名称(如有)	评估基准日(如有)	定价原则	交易价格(万元)	是否关联交易	关联关系	截至报告期末的执行情况

4、其他重大交易

无

九、承诺事项履行情况

1、公司或持股 5%以上股东在报告期内发生或以前期间发生但持续到报告期内的承诺事项

承诺事项	承诺方	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
股改承诺	不适用	不适用		不适用	不适用
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	不适用	不适用		不适用	不适用
资产重组时所作承诺	不适用	不适用		不适用	不适用
首次公开发行或再融资时所作承诺	不适用	不适用		不适用	不适用
其他对公司中小股东所作承诺	大连友谊集团有限公司	自 2009 年 7 月 27 日获深圳证券交易所批复解除限售始, 如果大连友谊集团有限公司计划未来通过深圳证券交易所竞价交易系统出售所持公司解除限售	2009 年 07 月 27 日		报告期内大连友谊集团有限公司履行了承诺

	流通股，并于第一笔减持起六个月内减持数量达到5%及以上的，大连友谊集团有限公司将于第一次减持前两个交易日内通过上市公司对外披露出售提示性公告，包括拟出售的数量、拟出售的时间、拟出售的价格区间、减持原因及深交所要求的其他内容。			
承诺是否及时履行	是			
未完成履行的具体原因及下一步计划（如有）	不适用			

2、公司资产或项目存在盈利预测，且报告期仍处在盈利预测期间，公司就资产或项目达到原盈利预测及其原因做出说明

盈利预测资产或项目名称	预测起始时间	预测终止时间	当期预测业绩（万元）	当期实际业绩（万元）	未达预测的原因（如适用）	原预测披露日期	原预测披露索引
-------------	--------	--------	------------	------------	--------------	---------	---------

十、聘任、解聘会计师事务所情况

现聘任的会计师事务所

境内会计师事务所名称	大华会计师事务所(特殊普通合伙)
境内会计师事务所报酬（万元）	50
境内会计师事务所审计服务的连续年限	18 年
境内会计师事务所注册会计师姓名	刘璐 孙劲松

当期是否改聘会计师事务所

是 否

聘请内部控制审计会计师事务所、财务顾问或保荐人情况

适用 不适用

十一、监事会、独立董事（如适用）对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

不适用

十二、处罚及整改情况

名称/姓名	类型	原因	调查处罚类型	结论（如有）	披露日期	披露索引
-------	----	----	--------	--------	------	------

整改情况说明

适用 不适用

董事、监事、高级管理人员、持股 5% 以上的股东涉嫌违规买卖公司股票且公司已披露将收回涉嫌违规所得收益的情况

适用 不适用

十三、年度报告披露后面临暂停上市和终止上市情况

不适用

十四、其他重大事项的说明

不适用

十五、公司子公司重要事项

不适用

十六、公司发行公司债券的情况

不适用

第六节 股份变动及股东情况

一、股份变动情况

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例(%)	发行新股	送股	公积金 转股	其他	小计	数量	比例(%)
一、有限售条件股份	57,606	0.02%						57,606	0.02%
3、其他内资持股	57,606	0.02%						57,606	0.02%
境内自然人持股	57,606	0.02%						57,606	0.02%
二、无限售条件股份	356,342,394	99.98%						356,342,394	99.98%
1、人民币普通股	356,342,394	99.98%						356,342,394	99.98%
三、股份总数	356,400,000	100%						356,400,000	100%

股份变动的原因

□ 适用 √ 不适用

股份变动的批准情况

□ 适用 √ 不适用

股份变动的过户情况

□ 适用 √ 不适用

股份变动对最近一年和最近一期基本每股收益和稀释每股收益、归属于公司普通股股东的每股净资产等财务指标的影响

□ 适用 √ 不适用

公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

□ 适用 √ 不适用

二、证券发行与上市情况

1、报告期末近三年历次证券发行情况

股票及其衍生证券名称	发行日期	发行价格（或利率）	发行数量	上市日期	获准上市交易数量	交易终止日期
股票类						
不适用						
可转换公司债券、分离交易可转债、公司债类						
不适用						
权证类						

不适用						
-----	--	--	--	--	--	--

前三年历次证券发行情况的说明

2、公司股份总数及股东结构的变动、公司资产和负债结构的变动情况说明

不适用

3、现存的内部职工股情况

内部职工股的发行日期	内部职工股的发行价格（元）	内部职工股的发行数量（股）
现存的内部职工股情况的说明	报告期内公司无内部职工股。	

三、股东和实际控制人情况

1、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末股东总数		30,564		年度报告披露日前第 5 个交易日末股东总数		30,104		
持股 5% 以上的股东或前 10 名股东持股情况								
股东名称	股东性质	持股比例 (%)	报告期末持股数量	报告期内增减变动情况	持有有限售条件的股份数量	持有无限售条件的股份数量	质押或冻结情况	
							股份状态	数量
大连友谊集团有限公司	境内非国有法人	29.93%	106,660,000			106,660,000	质押	101,010,000
广东温氏投资有限公司	境内非国有法人	7.58%	27,000,000			27,000,000		
中国光大银行股份有限公司—光大保德信量化核心证券投资基金	境内非国有法人	1.32%	4,717,317			4,717,317		
大通证券股份有限公司	境内非国有法人	1.05%	3,738,695			3,738,695		
罗琦	境内自然人	0.43%	1,546,522			1,546,522		
华信信托股份有限公司—华信·信银 8 号证券投资集合资金信托计划	境内非国有法人	0.43%	1,539,838			1,539,838		
孟丽萍		0.36%	1,292,625			1,292,625		
宋美珍		0.33%	1,169,543			1,169,543		
刘定舫		0.25%	876,049			876,049		

刘胜利		0.24%	848,200			848,200		
战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东的情况（如有）（参见注 3）	无							
上述股东关联关系或一致行动的说明	公司控股股东大连友谊集团有限公司与广东温氏投资有限公司之间不存在关联关系，也不属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人。							
前 10 名无限售条件股东持股情况								
股东名称	报告期末持有无限售条件股份数量	股份种类						
		股份种类	数量					
大连友谊集团有限公司	106,660,000	人民币普通股	106,660,000					
广东温氏投资有限公司	27,000,000	人民币普通股	27,000,000					
中国光大银行股份有限公司—光大保德信量化核心证券投资基金	4,717,317	人民币普通股	4,717,317					
大通证券股份有限公司	3,738,695	人民币普通股	3,738,695					
罗琦	1,546,522	人民币普通股	1,546,522					
华信信托股份有限公司—华信·信银 8 号证券投资集合资金信托计划	1,539,838	境外上市外资股	1,539,838					
孟丽萍	1,292,625	人民币普通股	1,292,625					
宋美珍	1,169,543	人民币普通股	1,169,543					
刘定舫	1,169,543	人民币普通股	1,169,543					
刘胜利	848,200	人民币普通股	848,200					
前 10 名无限售流通股股东之间，以及前 10 名无限售流通股股东和前 10 名股东之间关联关系或一致行动的说明	公司控股股东大连友谊集团有限公司与前 10 名其他股东及前 10 名无限售条件股东之间不存在关联关系，也不属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人；未知以上无限售条件股东与上述前十名股东之间是否存在关联关系，也未知以上无限售条件股东是否属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人。							
前十大股东参与融资融券业务股东情况说明（如有）（参见注 4）	无							

公司股东在报告期内是否进行约定购回交易

是 否

2、公司控股股东情况

法人

控股股东名称	法定代表人/单位负责人	成立日期	组织机构代码	注册资本	主要经营业务
大连友谊集团有限公司	田益群	1996 年 09	24239749-3	177407100	商业贸易、酒店；免税商品、物

		月 01 日			资经销、服务业、为旅游项目开发服务、提供劳务、经济信息咨询服务；车船出租、房屋开发、仓储、保税（以上只限有许可证的下属企业经营）
经营成果、财务状况、现金流和未来发展策略等	2013 年集团母公司实现营业收入 2,095.1 万元，利润总额-680.7 万元。截止 2013 年末，资产总额 120,285.8 万元，负债总额 93,222.5 万元，净资产 27,063.3 万元，资产负债率 77.5%。2013 年度经营活动产生的现金流量净额为 992.8 万元，投资活动产生的现金流量净额为 6,659.8 万元，筹资活动产生的现金流量净额为-2,900.4 万元。（上述数据未经审计）				
控股股东报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	无				

控股股东报告期内变更

适用 不适用

3、公司实际控制人情况

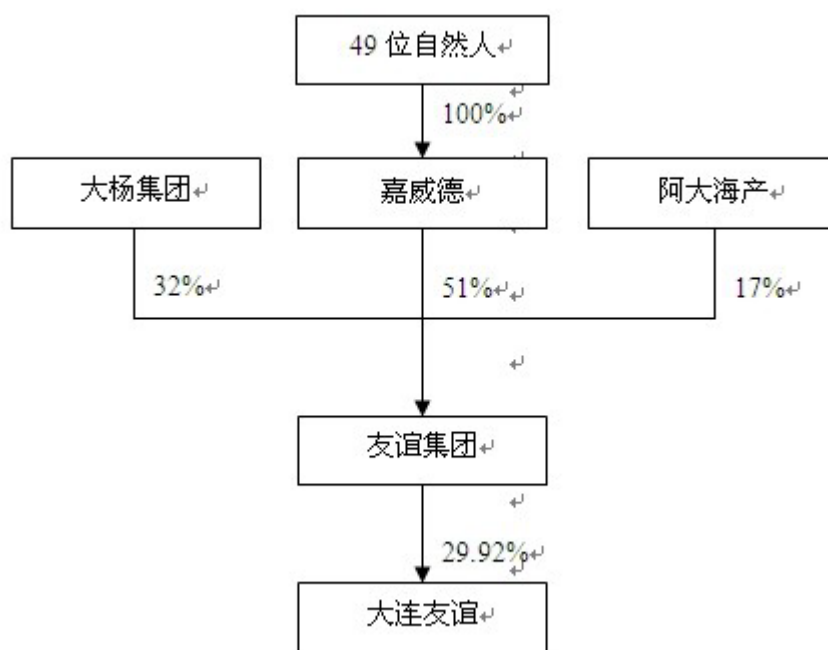
法人

实际控制人名称	法定代表人/单位负责人	成立日期	组织机构代码	注册资本	主要经营业务
大连嘉威德投资有限公司	杜善津	2006 年 11 月 08 日	79203353-9	43000000	项目投资(不含专项); 投资咨询
经营成果、财务状况、现金流和未来发展策略等	2013 年母公司实现营业收入 122.2 万元，利润总额 2,948.5 万元。截止 2013 年末，资产总额 13,101.1 万元，负债总额 5,508.7 万元，净资产 7,592.4 万元，资产负债率 42.05 %。2013 年度经营活动产生的现金流量净额为 111.4 万元，投资活动产生的现金流量净额为 2,757 万元，筹资活动产生的现金流量净额为-89.8 万元。（上述数据未经审计）				
实际控制人报告期内控制的其他境内外上市公司的股权情况	无				

实际控制人报告期内变更

适用 不适用

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用 不适用

4、其他持股在 10%以上的法人股东

法人股东名称	法定代表人/ 单位负责人	成立日期	组织机构代码	注册资本	主要经营业务或管理 活动
--------	-----------------	------	--------	------	-----------------

四、公司股东及其一致行动人在报告期提出或实施股份增持计划的情况

股东名称/一致行 动人姓名	计划增持股份数 量	计划增持股份比 例(%)	实际增持股份数 量	实际增持股份比 例(%)	股份增持计划初 次披露日期	股份增持计划实 施结束披露日期
------------------	--------------	-----------------	--------------	-----------------	------------------	--------------------

其他情况说明

第七节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

一、董事、监事和高级管理人员持股变动

姓名	职务	任职状态	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	期初持股数(股)	本期增持股份数量(股)	本期减持股份数量(股)	期末持股数(股)
田益群	董事长	现任	男	59	2011年04月20日	2014年04月19日	0	0	0	0
杜善津	副董事长、总经理	现任	男	59	2011年04月20日	2014年04月19日	65,837	0	0	65,837
孙锡娟	董事、副总经理、董事会秘书	现任	女	49	2011年04月20日	2014年04月19日	0	0	0	0
赵彦志	独立董事	现任	男	46	2011年04月20日	2014年04月19日	0	0	0	0
李源山	独立董事	现任	男	76	2011年04月20日	2014年04月19日	0	0	0	0
张启奎	独立董事	现任	男	57	2011年04月20日	2014年04月19日	0	0	0	0
杨立斌	副总经理	现任	男	53	2011年04月20日	2014年04月19日	10,973	0	0	10,973
刘晓辉	副总经理	现任	男	45	2011年04月20日	2014年04月19日	0	0	0	0
王延	副总经理	现任	男	43	2011年04月20日	2014年04月19日	0	0	0	0
李永军	副总经理	离任	男	49	2011年04月20日	2013年02月01日	0	0	0	0
靳军	副总经理	离任	男	43	2011年04月20日	2013年08月06日	0	0	0	0
张桂香	监事会主席	现任	女	57	2011年04月20日	2014年04月19日	0	0	0	0
于进伟	监事	现任	男	44	2011年04月20日	2014年04月19日	0	0	0	0
方雷	监事	现任	男	32	2012年05月18日	2014年04月19日	0	0	0	0
合计	--	--	--	--	--	--	76,810	0	0	76,810

二、任职情况

公司现任董事、监事、高级管理人员最近 5 年的主要工作经历

公司现任董事、监事、高级管理人员最近5年的主要工作经历

董事：

田益群, 1955年出生, 男, 本科, 1995年6月至今任大连富丽华大酒店董事长, 2002年6月至今任大连友谊集团有限公司董事长, 2003年5月至今任大连友谊(集团)股份有限公司董事, 2005年7月至今任大连友谊(集团)股份有限公司董事长。

杜善津, 1955年出生, 男, 研究生, 高级经济师, 2002年6月至今任大连友谊集团有限公司副董事长、大连友谊(集团)股份有限公司副董事长、总经理。

孙锡娟, 1965年出生, 女, 研究生结业, 会计师, 2005年至2007年任大连友谊(集团)股份有限公司审计部部长, 2003年至2011年4月任大连友谊(集团)股份有限公司副总会计师, 2010年6月至2011年6月兼任大连友谊(集团)股份有限公司财务部副部长, 2011年4月至今任大连友谊(集团)股份有限公司董事、副总经理, 2012年3月至今任大连友谊(集团)股份有限公司董事会秘书。

独立董事：

赵彦志, 1968年出生, 男, 博士, 特许金融分析师执照持有人。2004年至2005年任英国萨里大学高级访问学者; 2001年至今任东北财经大学萨里国际学院院长, 2008年3月至今任大连友谊(集团)股份有限公司独立董事。

李源山, 1938年出生, 男, 大学, 2001年8月至今任辽宁省体改研究会常务理事, 2001年至今任大连体改研究会会长, 2001年至今任东北财经大学客座教授, 2003年1月至今任大连上市公司协会顾问, 2002年1月至2008年2月任大连友谊(集团)股份有限公司独立董事, 2008年3月至2011年4月任大连友谊(集团)股份有限公司外部董事, 现任抚顺特殊钢股份有限公司独立董事、大连大杨创世股份有限公司独立董事, 2011年4月至今任大连友谊(集团)股份有限公司独立董事。

张启鑫, 1957年出生, 男, 1982年毕业于厦门大学; 1987年至1988年, 美国纽约州立大学宾汉顿分校管理学院访问学者。1994年起先后任大连理工大学管理学院工商管理系副主任、党支部书记、管理学院党委委员、财务管理研究所副所长、证券与期货研究中心副主任。2010年9月至今任大连理工大学管理与经济学部工商管理学院会计与财务管理研究所副所长。历任大连国际、大橡塑、大连金牛独立董事, 现任瓦轴B股独立董事, 2011年4月至今任大连友谊(集团)股份有限公司独立董事。

监事：

张桂香, 1957年出生, 女, 研究生, 统计师, 2002年至今任大连友谊集团有限公司财务总监, 2008年3月至今任大连友谊(集团)股份有限公司监事会主席。

于进伟, 1970年出生, 男, 本科, 高级政工师, 1992年至2005年任大连友谊集团有限公司政工部干事, 2005年至今任大连友谊(集团)股份有限公司工会副主席, 2008年3月至今任大连友谊(集团)股份有限公司监事。

方雷, 1982年出生, 男, 本科, 会计师, 2005年10月至2007年6月任大连友谊集团有限公司友谊春柳购物中心财务会计、主管会计, 2007年7月至今任大连友谊(集团)股份有限公司审计部审计主管, 2012年5月至今任大连友谊(集团)股份有限公司监事。

高级管理人员：

杜善津先生(见董事简历)

杨立斌, 1961年出生, 男, 研究生, 高级工程师, 2002年9月至2011年4月任大连友谊集团有限公司副总经理, 2011年4月至今任大连友谊(集团)股份有限公司副总经理。

刘晓辉, 1969年出生, 男, 本科, 2001年9月至2004年3月任大连友谊(集团)股份有限公司总经理助理, 2004年3月至今任大连友谊(集团)股份有限公司副总经理。

孙锡娟女士(见董事简历)

王延, 1971年出生, 男, 法学硕士, 2006年至2007年任大连大世界商业联合机构——商业公司副总经理, 2007年至2011年3月历任万达集团商业管理有限公司(总部)营运部副总经理(主持工作)、天津万达广场总经理、西安碑林区万达广场总经理, 2011年4月至今任大连友谊(集团)股份有限公司副总经理。

在股东单位任职情况

√ 适用 □ 不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在股东单位是否领取报酬津贴
田益群	大连友谊集团有限公司	董事长	2002年07月16日		是
杜善津	大连友谊集团有限公司	副董事长	2002年07月16日		否
张桂香	大连友谊集团有限公司	财务负责人	2002年08月24日		是

在其他单位任职情况

□ 适用 √ 不适用

三、董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序、确定依据、实际支付情况

(一) 决策程序:

根据《公司章程》的有关规定, 董事(包括独立董事)、监事的薪酬由公司股东大会审议批准, 高级管理人员的年度报酬由董事会根据公司的经营状况及相关人员的职务、工作业绩考核拟定方案发放。

(二) 确定依据:

1、根据2012年5月18日公司召开的2012年度股东大会决议, 公司独立董事年度津贴标准定为每人每年人民币6万元(税后);
2、公司按《管理干部考核评价办法》, 定期对干部实行考核。坚持公司经营班子定期向董事会进行工作汇报的制度, 董事会会对经营班子的经营管理工作进行考评。此外, 公司制定了《高管人员年度薪酬管理办法》, 并经2011年4月21日公司第六届董事会第一次临时会议审议通过后正式执行。公司总经理、副总经理级高管人员的年薪按照该办法进行计发。

公司报告期内董事、监事和高级管理人员报酬情况

单位: 万元

姓名	职务	性别	年龄	任职状态	从公司获得的报酬总额	从股东单位获得的报酬总额	报告期末实际所得报酬
田益群	董事长	男	59	现任		96	96
杜善津	副董事长、总经理	男	59	现任	90		90
孙锡娟	董事、副总经理、董事会秘书	女	49	现任	45		45
赵彦志	独立董事	男	46	现任	6		6
李源山	独立董事	男	76	现任	6		6
张启奎	独立董事	男	57	现任	6		6
杨立斌	副总经理	男	53	现任	47		47
刘晓辉	副总经理	男	45	现任	42		42
王延	副总经理	男	43	现任	45		45
李永军	副总经理	男	49	离任	3.58		3.58

靳军	副总经理	男	43	离任	78.75		78.75
张桂香	监事会主席	女	57	现任		38	38
于进伟	监事	男	44	现任	13		13
方雷	监事	男	32	现任	15		15
合计	--	--	--	--	397.33	134	531.33

公司董事、监事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

适用 不适用

四、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

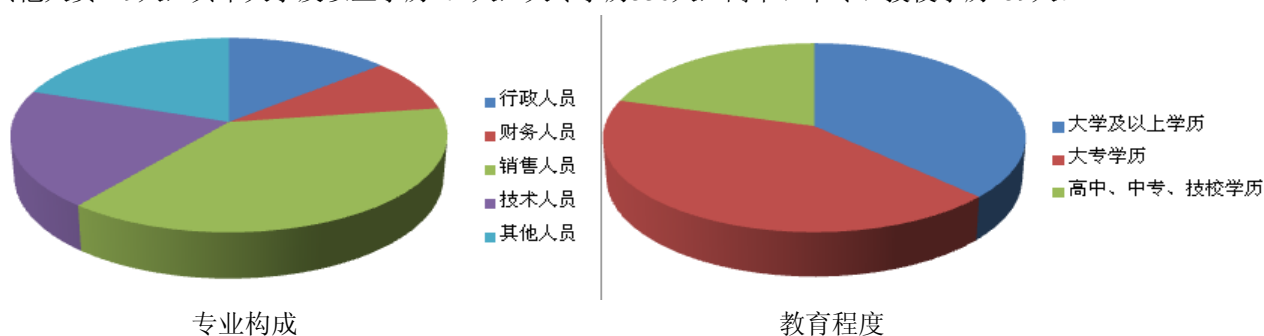
姓名	担任的职务	类型	日期	原因
李永军	副总经理	离任	2013 年 02 月 01 日	工作变动原因
靳军	副总经理	离任	2013 年 08 月 06 日	个人原因

五、报告期核心技术团队或关键技术人员变动情况（非董事、监事、高级管理人员）

报告期内相关人员保持稳定。

六、公司员工情况

截止2013年末，公司总人数为1267人，其中行政人员175人，财务人员112人，销售人员482人，技术人员249人，其他人员249人，其中大学及以上学历472人，大专学历536人，高中、中专、技校学历259人。



员工薪酬政策：

为逐步建立符合市场竞争要求的薪酬体系，充分发挥薪酬机制的激励和约束作用，通过科学合理的薪酬增长机制的建立来构建员工素质与薪酬水平同步提高的良性发展体系。为此，在充分调研同业企业的市场薪酬水平的前提下，结合本企业情况，制定了《大连友谊员工薪资调整管理制度》，基本原则是以社会平均工资、物价等增长因素为依据；以经营单位完成公司下达的经济指标为前提；以员工完成指定工作任务，履行好岗位职责为标准，按照员工不同级别、不同岗位、不同业绩确定薪资晋降。

培训计划：

公司十分注重人才培养，旨在建设与发展相匹配的优秀团队，2013年重点聚焦关键岗位人才梯队建设，有针对性的培养影响公司未来发展的人才；利用关键岗位能力素质模型，进行干部选拔考核并持续推进现任干部的能力提升；并积极推动知识共享，向建设学习型组织方向迈进。

截止2013年12月31日，公司员工累计参加各类培训103次，累计参训人数685人次，完成课时770小时。

第八节 公司治理

一、公司治理的基本状况

2013年，公司严格按照《公司法》、《证券法》、中国证监会的有关规定以及《深圳证券交易所股票上市规则》等法律、法规的要求，完善公司法人治理结构、健全现代企业制度、规范运作、加强信息披露工作。报告期内，公司董事、监事和高级管理人员加强了上市公司治理的相关法规、文件的学习，增强了管理层的自我约束和勤勉尽责。同时，对原章程中公司的经营范围进行了调整，使之与公司的经营项目保持一致，并经2013年7月5日召开的公司2013年第一次临时股东大会审议通过，保障了公司运作的科学性和规范性。目前公司法人治理机构的实际情况与《公司法》和中国证监会发布的相关规定不存在差异。

公司治理与《公司法》和中国证监会相关规定的要求是否存在差异

是 否

公司治理与《公司法》和中国证监会相关规定的要求不存在差异。

公司治理专项活动开展情况以及内幕信息知情人登记管理制度的制定、实施情况

报告期内，公司接受了中国证监会大连监管局对公司进行的年报专项检查，对公司规范运作等方面进行了全面梳理和认真总结，并通过严格对照监管规则以及内部规章制度，完成了相关整改工作。公司还积极参与了上市公司关于财务信息披露的专项治理活动，通过该活动，进一步保证了公司的规范运作。目前，公司的控股股东行为规范，没有超越股东大会直接或间接干预公司的决策和经营活动，没有违规担保和占用公司资金的情况；公司因经营活动而发生的关联交易，严格履行了有关决策程序、及时披露信息。公司制定了《内幕信息知情人管理制度》、《外部信息使用人管理制度》等制度，并经公司第五届董事会第十六次会议审议通过，强化了内幕信息知情人和外部信息使用人的管理，进一步规范了其买卖股票的行为，有效防止了内幕交易行为的发生。报告期内，上述制度得以有效落实，公司没有发生内幕信息知情人在影响公司股价的重大敏感信息披露前利用内幕信息买卖公司股份的情况。

二、报告期内召开的年度股东大会和临时股东大会的有关情况

1、本报告期年度股东大会情况

会议届次	召开日期	会议议案名称	决议情况	披露日期	披露索引
2012 年度股东大会	2013 年 04 月 24 日	1、审议 2012 年度董事会工作报告；2、审议 2012 年度监事会工作报告；3、审议 2012 年年度报告和年度报告摘要；4、审议 2012 年度公司财务决算报告；5、审议 2012 年度公司利润分配预案报告；6、审议关于续聘大华会计师事务所的报告	2012 年度股东大会审议通过了全部议案，并形成了 2012 年度股东大会决议	2013 年 04 月 25 日	2013 年 4 月 25 日 《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》和巨潮资讯网，公告编号：2013-009

2、本报告期临时股东大会情况

会议届次	召开日期	会议议案名称	决议情况	披露日期	披露索引
2013 年第一次临时股东大会	2013 年 07 月 05 日	1、审议关于公司与浙商金汇信托股份有限公司签订信托贷款合同的议案；2、审议关于修改公司章程的议案	2013 年第一次临时股东大会审议通过全部议案，形成第一次临时股东大会决议	2013 年 07 月 06 日	2013 年 7 月 6 日《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》和巨潮资讯网，公告编号：2013-020
2013 年第二次临时股东大会	2013 年 12 月 30 日	审议关于公司全资子公司沈阳星狮房地产开发有限公司与中山证券有限责任公司、华夏银行股份有限公司沈阳铁西支行签订委托贷款借款合同议案。	2013 年第二次临时股东大会审议通过全部议案，形成第二次临时股东大会决议	2013 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》和巨潮资讯网，公告编号：2013-037

三、报告期内独立董事履行职责的情况

1、独立董事出席董事会及股东大会的情况

独立董事出席董事会情况						
独立董事姓名	本报告期应参加董事会次数	现场出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议
赵彦志	14	3	11	0	0	否
李源山	14	3	11	0	0	否
张启奎	14	3	11	0	0	否
独立董事列席股东大会次数		3				

连续两次未亲自出席董事会的说明

2、独立董事对公司有关事项提出异议的情况

独立董事对公司有关事项是否提出异议

是 否

报告期内独立董事对公司有关事项未提出异议。

3、独立董事履行职责的其他说明

独立董事对公司有关建议是否被采纳

是 否

独立董事对公司有关建议被采纳或未被采纳的说明

报告期内，我们认真履行职责，积极参与董事会决策，运用各自的专业背景和相关行业的从业经验，积极发挥独立董事应有

的作用。

首先, 2013年初, 全体独立董事及董事会战略委员会参与了公司管理层研究年度工作专题会议, 听取公司管理层对2012年年度工作报告, 共同研究分析宏观经济形势、区域发展、行业发展趋势, 发表自己的意见和建议, 为公司制订应对的经营举措提供参考; 在年报编制过程中, 按照《独立董事年报工作制度》及《审计委员会年报工作制度》的规定, 全体独立董事及以独立董事为主的审计委员会均听取了审计机构的工作报告并发表了意见, 积极参与定期报告的审议工作; 由全体独立董事为主组成的董事会薪酬与考核委员会根据《董事会薪酬与考核委员会工作细则》和《高管人员年度薪酬管理办法》, 对高级管理人员进行了2012年度的绩效考核, 有效保证了企业经营发展各方面重要举措的落实, 促进企业规模效益屡创新高, 保障战略目标的顺利实现。

此外, 每逢参加董事会会议, 会前我们认真审查会议资料, 深入了解具体情况, 对公司董事会关于年度利润分配、法人治理内控制度建设、投资等重要决策积极发表意见, 履行独立董事职责, 没有发生对公司有关事项提出异议的情况。

最后, 年度履职其他事项。一是关注公司内控建设情况。独立董事多次与公司管理层、相关部门人员就内部控制制度的建设情况进行交流沟通, 并根据自身专业经验提出相应建议, 发挥独立董事的监督作用, 监督并促进公司不断完善法人治理结构, 建立健全公司内部控制制度, 持续深入开展公司治理活动, 提高公司规范运作水平。二是深入了解公司情况。2013年度, 独立董事利用参加公司会议的机会以及抽出专门时间对公司及投资企业进行现场考察, 深入了解公司的日常经营和项目建设情况。同时, 独立董事通过电话和邮件等方式和公司其他董事、高级管理人员及相关工作人员保持密切联系, 时刻关注外部环境及市场变化对公司的影响, 关注传媒、网络对公司的相关报道, 对公司的重大事项进展能够做到及时了解和掌握; 此外, 独立董事持续关注公司信息披露工作, 对公司各项信息的及时披露进行有效的监督和核查, 保证公司信息披露的公平、及时, 使社会公众股东能够及时了解公司发展的最新情况。

四、董事会下设专门委员会在报告期内履行职责情况

1、审计委员会的履职情况

(1) 报告期内, 为确保2013年度报告审计工作的进度与质量, 审计委员会按照证监会相关要求, 就公司2013年审计工作安排与会计师事务所进行沟通, 协商确定了公司2013年度审计工作的时间安排, 并向公司独立董事提交。在年审注册会计师进场前, 审计委员会认真审阅了公司编制的2013年度财务报告初稿, 认为: 公司编制的财务报告的有关数据基本反映了公司截至2013年12月31日的资产负债情况和2013年度的生产经营成果, 同意以此财务报告为基础开展2013年度的财务审计工作。在年审注册会计师出具初步审计意见, 审计委员会再一次审阅了公司财务报告, 就相关重点事项进行沟通交流, 认为: 公司财务报告编制流程合理规范, 客观公允地反映了截止2013年12月31日公司的资产、负债、权益及经营成果, 内容完整、真实可靠, 未发现重大错报和漏报情况。公司与注册会计师之间在重要问题上不存在争议, 对注册会计师在审计中进行的调整事项均表示赞同。公司财务报告符合企业会计准则和相关法规规定。在年审注册会计师出具审计报告后, 审计委员会召开了会议, 认真审阅了《审计报告》, 并同意提交董事会审议。

(2) 关于聘请公司财务审计机构

审计委员会认为: 大华会计师事务所在对公司2013年度整个审计过程中, 能够恪尽职守, 遵循独立、客观、公正的执业精神, 能够以重要性原则为基础, 遵循谨慎性原则, 及时将报表合并、会计调整事项、会计政策运用以及审计中发现的有待完善的会计工作等情况与公司管理层及公司董事会审计委员会进行持续、充分的沟通, 审计时间充分, 审计人员配置合理、执业能力胜任, 确保了公司财务信息披露的真实、准确和完整。基于此, 公司董事会审计委员会审议决定, 建议公司董事会聘请大华会计师事务所为公司2014年度会计审计及内控审计单位的议案。

2、薪酬与考核委员会的履职情况

薪酬与考核委员会结合公司高管人员分管工作范围、主要职责, 对公司高管人员进行绩效评价, 并根据绩效评价结果及薪酬分配政策提出公司高管人员的年度薪酬数额, 报公司董事会审议。在此基础上, 薪酬与考核委员会核查了2013年度董事、监事、高管薪酬披露情况, 认为: 公司《2013年年度报告》披露的董事、监事及高级管理人员的薪酬符合实际发放情况, 未有违反公司薪酬管理制度。

3、战略委员会的履职情况

报告期内，公司董事会战略委员会时刻关注公司的经营发展方向，积极参与公司战略规划的修订工作，并对公司的重大投资项目提出了建议。

五、监事会工作情况

监事会在报告期内的监督活动中发现公司是否存在风险

是 否

监事会对报告期内的监督事项无异议。

六、公司相对于控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立完整情况

公司继续坚持与控股股东友谊集团及其关联企业在业务、人员、资产、机构、财务等方面完全分开，保证了公司具有独立完整的业务及自主经营能力。具体表现如下：1、业务独立。公司拥有完整的经营业务系统，具有自主经营能力，与控股股东、其所控股的其他子公司不存在实质性的同业竞争。控股股东正常履行股东权利，必要的关联事项均按照规定和市场化原则履行，履职程序规范化。2、人员独立。公司员工在劳动、人事、工资等方面完全独立，公司的高级管理人员均专职在本公司任职并领取薪酬，未在股东方或其下属公司内任职或领取报酬。3、资产独立。公司资产完整、独立，没有与控股股东合用资产或控股股东占用本公司资产的情况。4、机构独立。公司具有独立健全的法人治理结构和独立、完整的组织机构，控股股东及其职能部门与公司及其职能部门之间不存在隶属关系。5、财务独立。公司建立了完全独立的财务部门和独立的财务核算体系，拥有独立的人员，不存在兼职；并建立了规范、独立的财务会计制度。

七、同业竞争情况

公司的主营业务包括商业零售、酒店服务和房地产开发与销售。控股股东友谊集团与大连友谊存在同业情形，具体如下：

公司名称	业态	经营商品或核心商铺	主要目标客户群体
奥林匹克购物广场	购物中心	沃尔玛超市	周边居民及需要在特大型超市购物的人群
春柳购物中心	百货商店	中低档日用百货	周边工薪阶层
南山花园酒店	普通酒店	酒店餐饮	中低端商务、会议

友谊集团与大连友谊之间的同业竞争主要是由于历史原因和经营业绩两方面因素造成的。其中：奥林匹克购物广场系友谊集团根据大连市政府要求投资设立的企业，因该公司成立时存在较多的不确定性，经营风险较大，故未由上市公司投资设立；春柳购物中心、南山花园酒店属于依据大连市政府指令而承接的亏损企业，经营设施陈旧，经营效益一直不佳。友谊集团通过各种内部调控措施，采取了优先考虑上市公司利益的政策，包括限制经营与上市公司存在竞争的商品与服务、委托管理等措施，规避与上市公司存在实质性同业竞争。

注：因股份化改造、行业特点、国家政策、收购兼并等原因存在同业竞争的，公司应当披露相应的解决措施、工作进度及后续工作计划。公司、控股股东和实际控制人对此作出承诺的，应当在重大事项中予以说明。

八、高级管理人员的考评及激励情况

公司对高级管理人员实行年度述职与绩效考评制度，全面建立公司整体业绩与高级管理人员个人绩效相结合的考核体系。每一个管理年度，公司通过年度述职，对高级管理人员进行考评。对于公司总部高级管理人员，主要考核公司整体业绩状况、管理人员的岗位价值及相对于岗位职责要求的绩效达成状况。对于分、子公司负责人，主要考核其所负责公司的业绩状况、其岗位价值及相对于岗位职责要求的绩效达成状况。公司将按照市场化原则不断完善考评及激励机制，使高级管理人员的薪酬收入与管理水平、经营业绩紧紧挂钩，以充分调动和激发高级管理人员的积极性和创造力。

第九节 内部控制

一、内部控制建设情况

公司按照证监会、财政部等五部委颁布的《企业内部控制基本规范》及相关配套指引等相关规定的要求，为进一步提升公司经营管理水平和风险防范能力，实现公司战略目标和可持续发展规划，积极开展内部控制规范体系建设工作。2012年3月，公司制定和审议通过了《大连友谊（集团）股份有限公司关于内部控制规范实施工作方案》，明确了以董事长为主任的领导小组和以财务负责人为组长的项目工作组，明晰了试点和推广等两阶段的工作目标与责任，从而为内控制度规范体系实施提供了基础保障。5月，公司召开内控规范实施工作动员大会，发布开展内控规范体系实施方案，并聘请咨询机构（普华永道咨询(深圳)有限公司北京分公司）对内控工作的实施等相关内容进行了专题培训，为开展内控工作统一了思想和认识。其后，咨询机构深入公司总部和试点子公司现场调查取样，开展了详细的流程梳理，编制风险控制矩阵，并通过穿行测试的方法了解和评估流程与控制设计，识别内控设计中的缺陷，并编制了公司内控制度手册和流程控制文档。针对发现的内部控制缺陷，公司采取了相应的整改措施。2013年，公司在第一年内控制度建设的基础上，制定了《2013年公司内部风险控制“合规”维护和推广方案》，在公司内部全面铺开内控体系建设工作。公司严格以《企业内部控制基本规范》、《企业内部控制应用指引》为依据，一方面指导试点单位进行穿行测试、控制测试以及测试抽查，对试点单位的内控体系建设进行跟踪监督指导，保证内控工作在试点单位的有序性开展；另一方面，公司又参照咨询机构试点期间编写的地产业态、百货业态、酒店业态的控制模板和工作方法，审阅文件、梳理流程；穿行测试查找缺陷；对缺陷进行整改；做控制测试检查内控执行情况。报告期内，公司对纳入评价范围的业务与事项均已建立了内部控制，并得到了有效遵循，达到了公司内部控制的目标，不存在重大缺陷。

二、董事会关于内部控制责任的声明

公司董事会将切实承担起建立健全公司内部控制及其有效运行的全面责任，对公司内控制度的制定和有效执行负责。公司将按照企业内部控制基本规范和配套指引等相关文件的要求，继续建立健全、不断充实完善公司的内部控制体系。

三、建立财务报告内部控制的依据

公司建立财务报告内部控制的依据为：《中华人民共和国会计法》、《企业内部控制基本规范》、《企业内部控制应用指引》、《企业财务报告条例》、《企业财务通则》、《企业会计准则》、《上市公司信息披露管理办法》、《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》、《深圳证券交易所主板上市公司规范运作指引》等。

四、内部控制评价报告

内部控制评价报告中报告期内发现的内部控制重大缺陷的具体情况	
报告期内，未发现公司存在内部控制重大缺陷的具体情况	
内部控制评价报告全文披露日期	2014年04月10日
内部控制评价报告全文披露索引	详见同日刊登在巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）上的大连友谊内部控制自我评价报告

五、内部控制审计报告

适用 不适用

六、年度报告重大差错责任追究制度的建立与执行情况

根据《公司法》、《证券法》、《公司章程》及证监会关于开展上市公司治理专项活动等有关规定，公司已建立《年报信息披露重大差错责任追究制度》，明确了年报信息披露重大差错的责任认定及追究，并规定一旦发生重大会计差错、遗漏等情况，将按照该制度规定对责任人进行严肃处理。由于公司信息披露管理制度的严格执行，报告期内，公司未发生重大会计差错更正、重大遗漏信息补充以及业绩预告修正等情况。

第十节 财务报告

一、审计报告

审计意见类型	标准无保留审计意见
审计报告签署日期	2014 年 04 月 08 日
审计机构名称	大华会计师事务所（特殊普通合伙）
审计报告文号	大华审字[2014] 004435 号
注册会计师姓名	刘璐 孙劲松

审计报告正文

审计报告

大华审字[2014] 004435号

大连友谊（集团）股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的大连友谊（集团）股份有限公司(以下简称大连友谊)财务报表，包括2013年12月31日的合并及母公司资产负债表，2013年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表，以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

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

二、注册会计师的责任

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

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

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、审计意见

我们认为，大连友谊的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了大连友谊2013年12月31日的合并及母公司财务状况以及2013年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

大华会计师事务所(特殊普通合伙)

中国注册会计师：刘璐

中国 北京

中国注册会计师：孙劲松

二〇一四年四月八日

二、财务报表

财务附注中报表的单位为：人民币元

1、合并资产负债表

编制单位：大连友谊(集团)股份有限公司

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	1,016,391,296.75	1,479,693,589.17
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	29,125.00	27,375.00
应收票据		
应收账款	5,979,756.64	8,065,557.86
预付款项	36,161,634.54	80,676,004.95
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
应收利息		
应收股利		
其他应收款	41,209,839.05	52,412,918.46
买入返售金融资产		
存货	6,428,966,478.14	6,468,499,477.69
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	90,681,658.04	79,767,658.12
流动资产合计	7,619,419,788.16	8,169,142,581.25
非流动资产：		
发放委托贷款及垫款		
可供出售金融资产	20,304,280.32	26,120,610.62
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	37,630,452.70	37,700,811.14

投资性房地产		
固定资产	605,034,460.67	655,499,358.94
在建工程	903,880,244.42	478,909,011.30
工程物资		
固定资产清理		
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	250,791,703.49	206,913,224.52
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	27,562,622.67	42,395,982.75
递延所得税资产	1,217,778.48	929,908.13
其他非流动资产		
非流动资产合计	1,846,421,542.75	1,448,468,907.40
资产总计	9,465,841,330.91	9,617,611,488.65
流动负债：		
短期借款	2,318,000,000.00	1,564,000,000.00
向中央银行借款		
吸收存款及同业存放		
拆入资金		
交易性金融负债		
应付票据		11,764,899.00
应付账款	1,238,201,084.49	1,265,410,241.76
预收款项	1,820,954,578.58	3,042,249,574.69
卖出回购金融资产款		
应付手续费及佣金		
应付职工薪酬	52,907,406.32	55,673,859.48
应交税费	-104,561,370.17	-203,909,134.08
应付利息		
应付股利	1,000,000.00	
其他应付款	154,519,784.68	153,346,029.93
应付分保账款		
保险合同准备金		
代理买卖证券款		

代理承销证券款		
一年内到期的非流动负债	235,000,000.00	586,000,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	5,716,021,483.90	6,474,535,470.78
非流动负债：		
长期借款	1,656,460,000.00	1,196,000,000.00
应付债券		
长期应付款		
专项应付款		
预计负债		
递延所得税负债	7,363,104.64	8,816,749.72
其他非流动负债		
非流动负债合计	1,663,823,104.64	1,204,816,749.72
负债合计	7,379,844,588.54	7,679,352,220.50
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	356,400,000.00	356,400,000.00
资本公积	80,726,494.79	85,778,178.57
减：库存股		
专项储备		
盈余公积	153,278,967.08	150,732,266.19
一般风险准备		
未分配利润	899,229,281.49	812,946,087.49
外币报表折算差额		
归属于母公司所有者权益合计	1,489,634,743.36	1,405,856,532.25
少数股东权益	596,361,999.01	532,402,735.90
所有者权益（或股东权益）合计	2,085,996,742.37	1,938,259,268.15
负债和所有者权益（或股东权益）总计	9,465,841,330.91	9,617,611,488.65

法定代表人：田益群

主管会计工作负责人：孙锡娟

会计机构负责人：陈爱筠

2、母公司资产负债表

编制单位：大连友谊(集团)股份有限公司

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		

货币资金	626,903,352.59	1,046,559,439.34
交易性金融资产	29,125.00	27,375.00
应收票据		
应收账款	471,480.11	1,052,203.86
预付款项	293,290.20	4,134,108.80
应收利息		
应收股利	9,000,000.00	
其他应收款	2,216,130,710.29	1,339,485,632.76
存货	24,491,104.33	32,940,611.43
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	4,568,578.76	4,568,578.76
流动资产合计	2,881,887,641.28	2,428,767,949.95
非流动资产：		
可供出售金融资产	20,304,280.32	26,120,610.62
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	733,661,660.31	669,232,018.75
投资性房地产		
固定资产	328,162,498.57	340,323,870.03
在建工程		
工程物资		
固定资产清理		
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	179,204,349.72	184,366,969.44
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	17,534,593.67	17,164,965.42
递延所得税资产	205,238.26	313,976.20
其他非流动资产		
非流动资产合计	1,279,072,620.85	1,237,522,410.46
资产总计	4,160,960,262.13	3,666,290,360.41
流动负债：		
短期借款	2,118,000,000.00	1,378,000,000.00

交易性金融负债		
应付票据		
应付账款	150,904,281.38	167,582,328.70
预收款项	188,746,948.92	169,547,287.65
应付职工薪酬	16,937,384.20	20,861,007.49
应交税费	5,753,680.43	4,642,783.39
应付利息		
应付股利		
其他应付款	76,527,711.67	138,937,813.75
一年内到期的非流动负债	65,000,000.00	536,000,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	2,621,870,006.60	2,415,571,220.98
非流动负债：		
长期借款	720,000,000.00	380,000,000.00
应付债券		
长期应付款		
专项应付款		
预计负债		
递延所得税负债	3,285,168.20	4,738,813.28
其他非流动负债		
非流动负债合计	723,285,168.20	384,738,813.28
负债合计	3,345,155,174.80	2,800,310,034.26
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	356,400,000.00	356,400,000.00
资本公积	81,415,930.85	85,778,178.57
减：库存股		
专项储备		
盈余公积	153,278,967.08	150,732,266.19
一般风险准备		
未分配利润	224,710,189.40	273,069,881.39
外币报表折算差额		
所有者权益（或股东权益）合计	815,805,087.33	865,980,326.15
负债和所有者权益（或股东权益）总计	4,160,960,262.13	3,666,290,360.41

法定代表人：田益群

主管会计工作负责人：孙锡娟

会计机构负责人：陈爱筠

3、合并利润表

编制单位：大连友谊(集团)股份有限公司

单位：元

项目	本期金额	上期金额
一、营业总收入	3,631,997,681.55	3,377,327,432.64
其中：营业收入	3,631,997,681.55	3,377,327,432.64
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	3,288,141,489.16	3,056,871,978.30
其中：营业成本	2,486,693,843.76	2,286,169,426.25
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险合同准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
营业税金及附加	163,189,137.59	170,704,005.93
销售费用	208,060,669.87	189,139,847.81
管理费用	321,566,916.10	297,239,516.01
财务费用	86,293,897.26	106,954,832.56
资产减值损失	22,337,024.58	6,664,349.74
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	1,750.00	4,375.00
投资收益（损失以“-”号填列）	1,198,659.08	-796,282.28
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-70,358.44	-1,325,039.58
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	345,056,601.47	319,663,547.06
加：营业外收入	864,769.71	467,402.71
减：营业外支出	1,816,671.39	784,458.93
其中：非流动资产处置损失	783,776.19	509,676.30
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	344,104,699.79	319,346,490.84
减：所得税费用	111,096,465.64	107,619,203.41
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	233,008,234.15	211,727,287.43

其中：被合并方在合并前实现的净利润		
归属于母公司所有者的净利润	160,187,002.22	151,850,970.32
少数股东损益	72,821,231.93	59,876,317.11
六、每股收益：	--	--
（一）基本每股收益	0.4495	0.426
（二）稀释每股收益	0.4495	0.426
七、其他综合收益	-4,362,247.72	1,824,212.69
八、综合收益总额	228,645,986.43	213,551,500.12
归属于母公司所有者的综合收益总额	155,824,754.50	153,675,183.01
归属于少数股东的综合收益总额	72,821,231.93	59,876,317.11

法定代表人：田益群

主管会计工作负责人：孙锡娟

会计机构负责人：陈爱筠

4、母公司利润表

编制单位：大连友谊(集团)股份有限公司

单位：元

项目	本期金额	上期金额
一、营业收入	1,266,127,112.32	1,209,067,990.36
减：营业成本	1,031,135,640.39	997,217,391.58
营业税金及附加	12,830,186.30	12,530,634.09
销售费用	64,078,633.64	51,199,228.49
管理费用	126,539,094.72	112,661,992.41
财务费用	61,332,541.17	101,857,600.31
资产减值损失	-6,200.46	-436,920.04
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	1,750.00	4,375.00
投资收益（损失以“-”号填列）	56,698,659.08	91,003,717.72
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-70,358.44	-1,325,039.58
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	26,917,625.64	25,046,156.24
加：营业外收入	77,526.88	40,696.08
减：营业外支出	1,418,968.18	421,701.88
其中：非流动资产处置损失	756,296.23	419,701.88
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	25,576,184.34	24,665,150.44
减：所得税费用	109,175.44	146,980.63
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	25,467,008.90	24,518,169.81
五、每股收益：	--	--

(一) 基本每股收益		
(二) 稀释每股收益		
六、其他综合收益	-4,362,247.72	1,824,212.69
七、综合收益总额	21,104,761.18	26,342,382.50

法定代表人：田益群

主管会计工作负责人：孙锡娟

会计机构负责人：陈爱筠

5、合并现金流量表

编制单位：大连友谊(集团)股份有限公司

单位：元

项目	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	2,671,225,597.94	3,757,504,548.83
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保险业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
处置交易性金融资产净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
收到的税费返还	300,819.76	2,143,979.51
收到其他与经营活动有关的现金	287,378,515.33	447,225,198.95
经营活动现金流入小计	2,958,904,933.03	4,206,873,727.29
购买商品、接受劳务支付的现金	2,527,744,843.87	2,904,619,735.36
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	212,609,654.51	221,399,264.47
支付的各项税费	257,924,367.82	595,643,831.65
支付其他与经营活动有关的现金	479,015,794.95	375,577,043.47

经营活动现金流出小计	3,477,294,661.15	4,097,239,874.95
经营活动产生的现金流量净额	-518,389,728.12	109,633,852.34
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益所收到的现金	1,269,017.52	528,757.30
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	197,076.90	564,590.47
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	1,466,094.42	1,093,347.77
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	450,047,646.73	198,194,047.48
投资支付的现金		15,000,000.00
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	450,047,646.73	213,194,047.48
投资活动产生的现金流量净额	-448,581,552.31	-212,100,699.71
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		148,500,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		148,500,000.00
取得借款收到的现金	3,718,460,000.00	2,214,000,000.00
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金	606,800.49	
筹资活动现金流入小计	3,719,066,800.49	2,362,500,000.00
偿还债务支付的现金	2,855,000,000.00	2,224,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	350,595,958.55	352,077,696.14
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	8,500,000.00	50,370,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金	11,274,301.05	
筹资活动现金流出小计	3,216,870,259.60	2,576,077,696.14
筹资活动产生的现金流量净额	502,196,540.89	-213,577,696.14
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-2,347,548.83	232,782.93
五、现金及现金等价物净增加额	-467,122,288.37	-315,811,760.58
加：期初现金及现金等价物余额	1,428,287,495.24	1,744,099,255.82
六、期末现金及现金等价物余额	961,165,206.87	1,428,287,495.24

法定代表人：田益群

主管会计工作负责人：孙锡娟

会计机构负责人：陈爱筠

6、母公司现金流量表

编制单位：大连友谊(集团)股份有限公司

单位：元

项目	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	1,499,045,387.26	1,504,625,278.68
收到的税费返还	300,819.76	2,143,979.51
收到其他与经营活动有关的现金	415,942,777.16	329,371,058.72
经营活动现金流入小计	1,915,288,984.18	1,836,140,316.91
购买商品、接受劳务支付的现金	1,210,489,296.15	1,148,582,571.66
支付给职工以及为职工支付的现金	72,983,459.32	83,072,540.64
支付的各项税费	55,792,686.61	66,261,531.95
支付其他与经营活动有关的现金	1,372,787,773.82	961,006,071.56
经营活动现金流出小计	2,712,053,215.90	2,258,922,715.81
经营活动产生的现金流量净额	-796,764,231.72	-422,782,398.90
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益所收到的现金	47,769,017.52	92,328,757.30
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	18,050.00	129,653.59
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	47,787,067.52	92,458,410.89
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	6,575,009.20	126,831,267.08
投资支付的现金	64,500,000.00	115,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	71,075,009.20	241,831,267.08
投资活动产生的现金流量净额	-23,287,941.68	-149,372,856.19
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金	3,268,000,000.00	1,798,000,000.00
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金	606,800.49	
筹资活动现金流入小计	3,268,606,800.49	1,798,000,000.00

偿还债务支付的现金	2,659,000,000.00	1,114,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	237,853,553.59	139,984,897.71
支付其他与筹资活动有关的现金	11,274,301.05	40,430,223.58
筹资活动现金流出小计	2,908,127,854.64	1,294,415,121.29
筹资活动产生的现金流量净额	360,478,945.85	503,584,878.71
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	-459,573,227.55	-68,570,376.38
加：期初现金及现金等价物余额	1,044,463,427.68	1,113,033,804.06
六、期末现金及现金等价物余额	584,890,200.13	1,044,463,427.68

法定代表人：田益群

主管会计工作负责人：孙锡娟

会计机构负责人：陈爱筠

7、合并所有者权益变动表

编制单位：大连友谊(集团)股份有限公司

本期金额

单位：元

项目	本期金额									
	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本(或股本)	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	356,400,000.00	85,778,178.57			150,732,266.19		812,946,087.49		532,402,735.90	1,938,259,268.15
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年初余额	356,400,000.00	85,778,178.57			150,732,266.19		812,946,087.49		532,402,735.90	1,938,259,268.15
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)		-5,051,683.78			2,546,700.89		86,283,194.00		63,959,263.11	147,737,474.22
(一) 净利润							160,187,002.22		72,821,231.93	233,008,234.15
(二) 其他综合收益		-4,362,247.72								-4,362,247.72
上述(一)和(二)小计										
(三) 所有者投入和减少资本		-689,436.06							689,436.06	

1. 所有者投入资本		-689,436.06							689,436.06	
2. 股份支付计入所有者权益的金额										
3. 其他										
(四) 利润分配					2,546,700.89	-73,903,808.22		-9,551,404.88	-80,908,512.21	
1. 提取盈余公积					2,546,700.89	-73,903,808.22		-9,551,404.88	-80,908,512.21	
2. 提取一般风险准备										
3. 对所有者(或股东)的分配						-71,280,000.00		-9,500,000.00	-80,780,000.00	
4. 其他						-77,107.33		-51,404.88	-128,512.21	
(五) 所有者权益内部结转										
1. 资本公积转增资本(或股本)										
2. 盈余公积转增资本(或股本)										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 其他										
(六) 专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
(七) 其他										
四、本期期末余额	356,400,000.00	80,726,494.79			153,278,967.08	899,229,281.49		596,361,999.01	2,085,996,742.37	

上年金额

单位：元

项目	上年金额									
	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本(或股本)	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	356,400,000.00	83,953,965.88			148,280,449.21		692,376,776.46		374,608,313.66	1,655,619,505.21
加：同一控制下企业合并										

产生的追溯调整									
加：会计政策变更									
前期差错更正									
其他									
二、本年年初余额	356,400,000.00	83,953,965.88		148,280,449.21		692,376,776.46		374,608,313.66	1,655,619,505.21
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）		1,824,212.69		2,451,816.98		120,569,311.03		157,794,422.24	282,639,762.94
（一）净利润						151,850,970.32		59,876,317.11	211,727,287.43
（二）其他综合收益		1,824,212.69							1,824,212.69
上述（一）和（二）小计		1,824,212.69				151,850,970.32		59,876,317.11	
（三）所有者投入和减少资本								148,500,000.00	148,500,000.00
1. 所有者投入资本								148,500,000.00	148,500,000.00
2. 股份支付计入所有者权益的金额									
3. 其他									
（四）利润分配				2,451,816.98		-31,281,659.29		-50,581,894.87	-79,411,737.18
1. 提取盈余公积				2,451,816.98		-2,451,816.98			
2. 提取一般风险准备									
3. 对所有者（或股东）的分配						-28,512,000.00		-50,370,000.00	-78,882,000.00
4. 其他						-317,842.31		-211,894.87	-529,737.18
（五）所有者权益内部结转									
1. 资本公积转增资本（或股本）									
2. 盈余公积转增资本（或股本）									
3. 盈余公积弥补亏损									
4. 其他									

(六) 专项储备									
1. 本期提取									
2. 本期使用									
(七) 其他									
四、本期期末余额	356,400,000.00	85,778,178.57			150,732,266.19		812,946,087.49	532,402,735.90	1,938,259,268.15

法定代表人：田益群

主管会计工作负责人：孙锡娟

会计机构负责人：陈爱筠

8、母公司所有者权益变动表

编制单位：大连友谊(集团)股份有限公司

本期金额

单位：元

项目	本期金额							
	实收资本 (或股本)	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险 准备	未分配利 润	所有者权 益合计
一、上年年末余额	356,400,000.00	85,778,178.57			150,732,266.19		273,069,881.39	865,980,326.15
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年年初余额	356,400,000.00	85,778,178.57			150,732,266.19		273,069,881.39	865,980,326.15
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）		-4,362,247.72			2,546,700.89		-48,359,691.99	-50,175,238.82
（一）净利润							25,467,008.90	25,467,008.90
（二）其他综合收益		-4,362,247.72						-4,362,247.72
上述（一）和（二）小计		-4,362,247.72					25,467,008.90	21,104,761.18
（三）所有者投入和减少资本								
1. 所有者投入资本								
2. 股份支付计入所有者权益的金额								
3. 其他								
（四）利润分配					2,546,700.89		-73,826,701.99	-71,280,001.10

					89		0.89	0.00
1. 提取盈余公积					2,546,700.89		-2,546,700.89	
2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者（或股东）的分配							-71,280,000.00	-71,280,000.00
4. 其他								
（五）所有者权益内部结转								
1. 资本公积转增资本（或股本）								
2. 盈余公积转增资本（或股本）								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他								
（六）专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
（七）其他								
四、本期期末余额	356,400,000.00	81,415,930.85			153,278,967.08		224,710,189.40	815,805,087.33

上年金额

单位：元

项目	上年金额							
	实收资本 (或股本)	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险 准备	未分配利 润	所有者权 益合计
一、上年年末余额	356,400,000.00	83,953,965.88			148,280,449.21		279,515,528.56	868,149,943.65
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年初余额	356,400,000.00	83,953,965.88			148,280,449.21		279,515,528.56	868,149,943.65
三、本期增减变动金额（减少以“—”号填列）		1,824,212.69			2,451,816.98		-6,445,647.17	-2,169,617.50
（一）净利润							24,518,169.81	24,518,169.81
（二）其他综合收益		1,824,212.69						1,824,212.69

上述（一）和（二）小计		1,824,212.69					24,518,169.81	26,342,382.50
（三）所有者投入和减少资本								
1. 所有者投入资本								
2. 股份支付计入所有者权益的金额								
3. 其他								
（四）利润分配					2,451,816.98		-30,963,816.98	-28,512,000.00
1. 提取盈余公积					2,451,816.98		-30,963,816.98	-28,512,000.00
2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者（或股东）的分配							-28,512,000.00	-28,512,000.00
4. 其他								
（五）所有者权益内部结转								
1. 资本公积转增资本（或股本）								
2. 盈余公积转增资本（或股本）								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他								
（六）专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
（七）其他								
四、本期期末余额	356,400,000.00	85,778,178.57			150,732,266.19		273,069,881.39	865,980,326.15

法定代表人：田益群

主管会计工作负责人：孙锡娟

会计机构负责人：陈爱筠

三、2013 年度财务报表附注

一、公司基本情况

(一) 公司历史沿革

大连友谊(集团)股份有限公司(以下简称本公司或公司)系于 1993 年经大连市经济体制改革委员会大体改委发[1993]76 号“关于设立大连友谊(集团)股份有限公司的批复”文件批准,以定向募集方式设立的股份有限公司。公司注册地:大连市中山区七一街 1 号,公司的企业法人营业执照注册号:210200000006827。1996 年 12 月 18 日经中国证券监督管理委员会证监发字(1996)395 号文件批准,公司向社会公开发行人民币普通股 3,500 万股,由定向募集公司转为社会募集公司,并于 1997 年 1 月 24 日在深圳证券交易所挂牌上市交易。截至 2013 年 12 月 31 日,本公司累计发行股本总数 35,640 万股,公司注册资本为 35,640 万元。

(二) 行业性质

本公司涉及房地产业、零售业、酒店业。

(三) 经营范围

公司的经营范围为商品零售、酒店、对船供应、进出口贸易、仓储、免税商品(限分支机构)、农副产品收购(限分支机构)、客房写字间出租、企业管理服务、广告业务、房地产开发及销售等。

(四) 公司基本架构

本公司最高权力机构是股东大会,实行董事会领导下的总经理负责制。根据业务发展需要,设立办公室、财务部、审计部、人力资源部、证券部、发展部、战略管理部、法务部、信息管理部、商业管理部、市场营销部、规划设计部、成本管理部、工程管理部等职能部门。

二、主要会计政策、会计估计和前期差错

(一) 财务报表的编制基础

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

(二) 遵循企业会计准则的声明

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

成果、现金流量等有关信息。

(三) 会计期间

自公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止为一个会计年度。

(四) 记账本位币

采用人民币为记账本位币。

(五) 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

1. 同一控制下的企业合并

1) 个别财务报表

公司以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式以及以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付合并对价之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

合并发生的各项直接相关费用，包括为进行合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费用等，于发生时计入当期损益。被合并方存在合并财务报表，则以合并日被合并方合并财务报表所有者权益为基础确定长期股权投资的初始投资成本。

2) 合并财务报表

合并方在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日在被合并方的账面价值计量。被合并各方采用的会计政策与本公司不一致的，本公司在合并日按照本公司会计政策进行调整，在此基础上按照企业会计准则规定确认。

2. 非同一控制下的企业合并

对于非同一控制下的企业合并，合并成本为本公司在购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。在合并合同中对可能影响合并成本的未来事项作出约定的，购买日如果估计未来事项很可能发生并且对合并成本的影响金额能够可靠计量的，也计入合并成本。

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

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

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

(1) 在个别财务报表中，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，在处置该

项投资时将与其相关的其他综合收益（例如，可供出售金融资产公允价值变动计入资本公积的部分，下同）转入当期投资收益。

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

（六） 合并财务报表的编制方法

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

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

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

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

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

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

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

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

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

（七） 现金及现金等价物的确定标准

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

(八) 外币业务和外币报表折算

1. 外币业务

外币业务采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率折合成人民币记账。

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

2. 外币财务报表的折算

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

对于外币现金流量表，采用现金流量发生日即期汇率或近似的汇率折算。汇率变动对现金的影响额，在现金流量表中单独列示。

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

(九) 金融工具

金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。

1. 金融工具的分类

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

2. 金融工具的确认依据和计量方法

(1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（金融负债）

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

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

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

(2) 持有至到期投资

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

持有期间按照摊余成本和实际利率计算确认利息收入，计入投资收益。实际利率在取得时确定，在该

预期存续期间或适用的更短期间内保持不变。

处置时，将所取得价款与该投资账面价值之间的差额计入投资收益。

(3) 应收款项

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

收回或处置时，将取得的价款与该应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

(4) 可供出售金融资产

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

持有期间将按实际利率计算的利息或现金股利确认为投资收益。期末以公允价值计量且将公允价值变动计入资本公积（其他资本公积）。

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

(5) 其他金融负债

按其公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。采用摊余成本进行后续计量。

(6) 公司持有至到期投资出售或重分类为可供出售金融资产：

如果持有至到期投资处置或重分类为其他类金融资产的金额，相对于本公司全部持有至到期投资在出售或重分类前的总额较大，在处置或重分类后应立即将其剩余的持有至到期投资重分类为可供出售金融资产。但是，遇到下列情况可以除外：

1) 出售日或重分类日距离该项投资到期日或赎回日较近(如到期前三个月内)，且市场利率变化对该项投资的公允价值没有显著影响。

2) 根据合同约定的偿付方式，企业已收回几乎所有初始本金。

3) 出售或重分类是由于企业无法控制、预期不会重复发生且难以合理预计的独立事件所引起。

3. 金融资产转移的确认依据和计量方法

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

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

(1) 所转移金融资产的账面价值；

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

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终

止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：

(1) 终止确认部分的账面价值；

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

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

4. 金融负债终止确认条件

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

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

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

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

5. 金融资产和金融负债公允价值的确定方法

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

6. 金融资产（不含应收款项）减值准备计提

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

金融资产发生减值的客观证据，包括但不限于：

- (1) 发行方或债务人发生严重财务困难；
- (2) 债务人违反了合同条款，如偿付利息或本金发生违约或逾期等；
- (3) 债权人出于经济或法律等方面因素的考虑，对发生财务困难的债务人作出让步；
- (4) 债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；
- (5) 因发行方发生重大财务困难，该金融资产无法在活跃市场继续交易；

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

所处行业不景气等；

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

(8) 权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌；

金融资产的具体减值方法如下：

(1) 可供出售金融资产的减值准备：

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

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

对于已确认减值损失的可供出售债务工具，在随后的会计期间公允价值已上升且客观上与确认原减值损失后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回计入当期损益；对于可供出售权益工具投资发生的减值损失，在该权益工具价值回升时通过权益转回；但在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产发生的减值损失，不得转回。

(2) 持有至到期投资的减值准备：

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

(十) 应收款项坏账准备的确认标准、计提方法

1. 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项：

A、单项金额重大的应收款项的确认标准：

公司将应收款项中的前五名客户确认为单项金额重大的应收款项。

B、单项金额重大的应收款项坏账准备的计提方法：

公司对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，按预计未来现金流量现值低于其账面余额的差额计提坏账准备，计入当期损益；经减值测试未发生减值的，合并到以账龄为信用风险特征组合中，按照账龄分析法计提坏账准备。

2. 按组合计提坏账准备应收款项：

(1) 信用风险特征组合的确定依据:

对于应收合并报表范围内单位的应收款项, 确定为内部单位组合。

对于单项金额非重大以及单项金额重大但经减值测试未发生减值的非内部单位应收款项, 按照账龄确定信用风险特征组合。公司将上述应收款项按账龄分析法划分为若干信用风险组合, 再按这些应收款项组合余额的一定比例计提坏帐准备。根据以前年度与之相同或相类似的应收款项组合的实际损失率为基础, 结合现实情况确定本期各项组合计提坏账准备的比例, 据此计算本期应计提的坏账准备。

(2) 根据信用风险特征组合确定的计提方法:

公司按账龄组合确定计提坏账准备的比例为:

账龄	应收账款计提比例(%)	其他应收款计提比例(%)	预付账款计提比例(%)
1 年以内 (含 1 年)	5	5	5
1-2 年	10	10	10
2-3 年	20	20	20
3-4 年	30	30	30
4-5 年	50	50	50
5 年以上	100	100	100

对于内部单位组合, 不计提坏账准备。

3、单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项的坏账准备计提方法:

对于不属于前五名的应收款项, 经确认按照信用风险特征组合计提的坏账准备后的账面余额大于预计未来现金流量现值的, 按预计未来现金流量现值低于其账面余额的差额计提坏账准备。

(十一) 存货**1. 存货的分类**

存货是指本公司在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处在生产过程中的在产品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等。存货分类: 原材料、库存商品、周转材料 (包括包装物、低值易耗品)、已完工开发产品、在建开发产品、拟开发土地、出租开发产品等。

2. 存货的计量

(1) 初始成本计量: 存货成本包括采购成本、加工成本和其他成本。应计入存货成本的借款费用, 按照《企业会计准则第 17 号——借款费用》处理。投资者投入存货的成本, 应当按照投资合同或协议约定的价值确定, 但合同或协议约定价值不公允的除外。

(2) 发出存货的计价方法：零售库存商品、对船供应及酒店库存商品发出时，采用先进先出法；原材料、包装物发出时，采用先进先出法；已完工开发产品发出时采用个别认定法确定其实际成本。

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。

房地产开发产品的可变现净值是指单个开发产品在资产负债表日以估计售价减去估计完工成本及销售所必需的估计费用后的价值。

期末，按单个存货项目的成本与可变现净值孰低法计提存货跌价准备；但对于数量繁多、单价较低的存货按存货类别计提存货跌价准备。

计提存货跌价准备后，如果以前减记存货价值的影响因素已经消失，导致存货的可变现净值高于其账面价值的，在原已计提的存货跌价准备金额内予以转回，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. 低值易耗品的摊销方法

采用“五五摊销法”核算。

6. 开发用地的核算方法

纯土地开发项目，其费用支出单独构成土地开发成本；

连同房产整体开发的项目，其费用可分清负担对象的，一般按实际面积分摊计入商品房成本。

7. 公共配套设施费用的核算方法

因建设商品房住宅小区而一并开发建设的配套设施，按实际成本计入开发成本。凡与小区住宅建设同步开发的列入当期开发成本；凡与小区住宅建设不同步进行的，对尚未发生的公共配套设施费一般采用预提的方法，根据预算成本确定预提数额，经批准后从开发成本科目预先提取，待以后各期支付。完工时，不能有偿转让的公共配套设施，按受益比例确定标准分配计入商品房成本；能有偿转让的公共配套设施：以各配套设施项目作为成本核算对象，归集所发生的成本。

8、维修基金的核算方法

根据开发项目所在地的有关规定，维修基金在开发产品销售（预售）时，向购房人收取或由公司计提计入有关开发产品的开发成本，并统一上缴维修基金管理部门。

9、质量保证金的核算方法

质量保证金根据施工合同规定从施工单位工程款中预留。在开发产品保修期内发生的维修费，冲减质量保证金；在开发产品约定的保修期届满，质量保证金余额退还施工单位。

（十二）长期股权投资

1. 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二 / （五）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

（2）其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。

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

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

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

通过债务重组取得的长期股权投资，将放弃债权而享有的股份的公允价值确认为对债务人的初始投资成本，重组债权的账面余额与长期股权投资的公允价值之间的差额，记入当期损益；债权人已计提坏账准备的，先将该差额冲减减值准备，不足冲减的部分，记入当期损益。

2. 后续计量及损益确认

（1）后续计量

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

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

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

被投资单位除净损益以外所有者权益其他变动的处理：对于被投资单位除净损益以外所有者权益的其

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

（2）损益确认

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

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

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

3. 分步处置对子公司投资

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。

企业因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权的，不属于一揽子交易的，应当区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

（1）在个别财务报表中，对于处置的股权，应当按照《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》的规定进行会计处理；同时，对于剩余股权，应当按其账面价值确认为长期股权投资或其他相关金融资产。处置后的剩余股权能够对原有子公司实施共同控制或重大影响的，按有关成本法转为权益法的相关规定进行会计处理。

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

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，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, 处置对子公司的投资, 处置价款与处置投资对应的账面价值的差额, 在母公司个别财务报表中应当确认为当期投资收益;

(2) 在合并财务报表中, 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, 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。

4. 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

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

5. 减值测试方法及减值准备计提方法

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

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

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

长期股权投资减值损失一经确认, 不再转回。

(十三) 投资性房地产

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

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

公司对现有投资性房地产采用成本模式进行后续计量。出租用的房屋建筑物采用与本公司固定资产相同的折旧政策, 出租用的土地使用权按与无形资产相同的摊销政策进行摊销。

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

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

投资性房地产减值损失一经确认，不再转回。

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

（十四）固定资产

1. 固定资产确认条件

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. 固定资产的类别

固定资产分为房屋及建筑物、机器设备、电子设备、运输设备、营业用房装修、其他设备。

3. 固定资产的初始计量

固定资产按照成本进行初始计量，其中：外购的固定资产的成本包括买价、增值税、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；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，除按照《企业会计准则第 17 号——借款费用》可予以资本化的以外，在信用期间内计入当期损益；自行建造固定资产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成；投资者投入固定资产的成本，按照投资合同或协议约定的价值确定，但合同或协议约定价值不公允的除外；非货币性资产交换、债务重组、企业合并和融资租赁取得的固定资产的成本，分别按照相关会计准则确定的方法计价。

4. 各类固定资产的折旧方法

- （1）折旧方法及使用寿命、预计净残值和年折旧率的确定：

除已提足折旧仍继续使用的固定资产和单独计价入账的土地外，公司对所有固定资产计提折旧。

固定资产折旧采用年限平均法分类计提，根据固定资产类别、预计使用寿命和预计净残值率确定折旧率，但对已计提减值准备的固定资产在计提折旧时，按该项固定资产的账面价值，即固定资产原值减去累计折旧和已计提的减值准备以及尚可使用年限重新计算确定折旧率和折旧额。

已达到预定可使用状态但尚未办理竣工决算的固定资产，按照估计价值确定其成本，并计提折旧，待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不需要调整原已计提的折旧额。

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

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

本公司根据固定资产的性质和使用情况，确定固定资产的使用寿命和预计净残值。各类固定资产折旧年限和年折旧率如下：

类别	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	35 年	5%	2.71
机器设备	10 年	5%	9.50
电子设备	5 年	5%	19.00
运输设备	10 年	5%	9.50
营业用房装修	5 年	5%	19.00
其他设备	10~5 年	5%	9.5~19

（2）对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法的复核：本公司至少于每年年度终了时，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如果发现固定资产使用寿命预计数与原先估计数有差异的，调整固定资产使用寿命；预计净残值的预计数与原先估计数有差异的，调整预计净残值；与固定资产有关的经济利益预期实现方式有重大改变的，改变固定资产折旧方法。固定资产使用寿命、预计净残值和折旧方法的改变作为会计估计变更处理。

5. 固定资产后续支出的处理

固定资产的后续支出主要包括修理支出、更新改良支出及装修支出等内容，其会计处理方法为：

（1）固定资产日常修理和大修费用发生时直接计入当期费用；

（2）固定资产更新改良支出，当其包含的经济利益很可能流入企业且成本能够可靠计量时计入固定资产价值；同时将被替换资产的账面价值扣除。

（3）固定资产装修费用，当其包含的经济利益很可能流入企业且成本能够可靠计量时，在房屋建筑物类别中单独核算，并在两次装修期间与固定资产尚可使用年限两者中较短的期间内，采用直线法单独计提折旧。

以经营租赁方式租入的固定资产发生的改良支出予以资本化，作为长期待摊费用，合理进行摊销。

6、固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

公司在每期末判断固定资产是否存在可能发生减值的迹象。

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

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

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

固定资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

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

7. 融资租入固定资产的认定依据、计价方法

（1）公司的融资租入固定资产是指实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁。公司将符合下列一项的，认定为融资租赁：

①在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给承租人；

②承租人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；

③即使资产的所有权不转移，但租赁期占租赁资产的使用寿命的大部分；

④在租赁开始日，最低租赁付款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产的公允价值；

⑤租赁资产性质特殊，如不作较大改造，只有承租人才能使用。

（2）融资租入固定资产的计价方法：在租赁开始日，公司将租赁开始日租赁资产的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，其差额作为未确认融资费用。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。

（3）融资租入固定资产折旧方法：公司采用与自有固定资产相一致的折旧政策计提融资租赁资产的折旧。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。

8、固定资产的终止确认

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

(十五) 在建工程

1. 在建工程的类别

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

2. 在建工程结转为固定资产的标准和时点

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

3. 在建工程的减值测试方法、减值准备计提方法

公司在每期末判断在建工程是否存在可能发生减值的迹象。

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

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

在建工程的减值损失一经确认, 在以后会计期间不再转回。

有迹象表明一项在建工程可能发生减值的, 企业以单项在建工程为基础估计其可收回金额。企业难以对单项在建工程的可收回金额进行估计的, 以该在建工程所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

(十六) 借款费用

1. 借款费用资本化的确认原则

借款费用包括借款利息、折价或者溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。

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。

2. 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。

3. 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。

4. 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。

5. 借款费用资本化金额的计算方法

在资本化期间内，每一会计期间的利息（包括折价或溢价的摊销）资本化金额，按照下列方法确定：

(1) 为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用，减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额确定。

(2) 为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用了一般借款的，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乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

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

(十七) 无形资产

1. 无形资产的确认

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，具体包括：土地使用权、商标权和软件等。在同时满足下列条件时才能确认无形资产：

- (1) 符合无形资产的定义。
- (2) 与该资产相关的预计未来经济利益很可能流入公司。
- (3) 该资产的成本能够可靠计量。

2. 无形资产的初始计量

公司取得无形资产时按成本进行初始计量，与无形资产有关的支出，如果相关的经济利益很可能流入公司且其成本能可靠地计量，则计入无形资产成本。除此之外的其他支出，在发生时计入当期损益。

(1) 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。

(2) 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。

(3) 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；

(4) 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。

(5) 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。

3. 无形资产的后继计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。使用寿命有限的无形资产，自取得当月起在预计使用年限内按直线法摊销，计入当期损益；如果预计使用年限超过了相关合同规定的受益年限或法律规定的有效年限，则摊销期限为受益年限和有效年限两者之中较短者。土地使用权按照土地使用证规定的可使用年限进行摊

销。

无法预见无形资产为企业带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产，对于使用寿命不确定的无形资产不进行摊销。

每年年度终了，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，发现使用寿命和摊销方法与以前估计不一致的，重新估计使用寿命和摊销方法。每个会计期间，对使用寿命不确定的无形资产进行减值测试。

公司期末预计某项无形资产已经不能给企业带来未来经济利益的，将该项无形资产的账面价值全部转入当期损益。

4. 使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况：

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

经复核，本期期末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

5. 使用寿命不确定的无形资产的判断依据：

对于使用寿命不受法律、规章或合同的限制且无法预见为公司带来未来经济利益期限的无形资产确定为使用寿命不确定的无形资产。

每期末，对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核。

经复核，该类无形资产的使用寿命仍为不确定。

6. 无形资产减值准备的计提

对于使用寿命确定的无形资产，如有明显减值迹象的，期末进行减值测试。

对于使用寿命不确定的无形资产，每期末进行减值测试。

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

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

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

无形资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

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

7. 研究开发费用

公司将内部研究开发项目的支出，划分为研究阶段支出与开发阶段支出。

研究是指为获取并理解新的科学或技术知识而进行的独创性的有计划调查。研究阶段是探索性的，为进一步开发活动进行资料及相关方面的准备。

开发是指在进行商业性生产或使用前，将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等。开发阶段应当是已完成研究阶段的工作，在很大程度上具备了形成一项新产品或新技术的基本条件。

内部研究开发项目研究阶段的支出，在发生时计入当期损益；内部研究开发项目开发阶段的支出，同时符合以下条件的，确认为无形资产：

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

（十八）商誉

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

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

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

（十九）长期待摊费用

1. 确认条件

长期待摊费用核算已经发生，但应由当期及以后各期负担的分摊期限在一年以上（不含一年）的各项费用，包括以经营租赁方式租入的固定资产改良支出等。

2. 摊销方法

长期待摊费用在受益期内平均摊销。经营租入固定资产改良支出，当其包含的经济利益很可能流入企业且成本能够可靠计量时，计入长期待摊费用，并在两次装修期间与固定资产剩余租赁期限两者中较短的期间内，采用直线法摊销。

如果长期待摊费用项目不能使以后会计期间受益，则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

(二十) 附回购条件的资产转让

公司销售产品或转让其他资产时，与购买方签订了所销售的产品或转让资产回购协议，根据协议条款判断销售商品是否满足收入确认条件。如售后回购属于融资交易，则在交付产品或资产时，本公司不确认销售收入。回购价款大于销售价款的差额，在回购期间按期计提利息，计入财务费用。

(二十一) 预计负债

1. 预计负债的确认标准

当与对外担保、未决诉讼或仲裁、产品质量保证、裁员计划、亏损合同、重组义务、固定资产弃置义务等或有事项相关的业务同时符合以下条件时，公司将其确认为预计负债：

- (1) 该义务是本公司承担的现时义务；
- (2) 履行该义务很可能导致经济利益流出本公司；
- (3) 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。

（二十二）收入

收入是指公司在日常活动中形成的、会导致所有者权益增加的、与所有者投入资本无关的经济利益的总流入。

公司的收入主要包括商品销售收入、房地产销售收入、经营租赁的租金收入、物业管理及酒店服务等收入。

1. 商品销售收入

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

2. 房地产销售收入

房地产销售在房产工程已经竣工，具备入住交房条件；具有经购买方认可的销售合同或其他结算通知书；履行了合同规定的义务，办理了房屋移交手续，开具销售发票且价款已经取得或确信可以取得时，将开发产品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方，确认销售收入的实现。

3. 经营租赁的租金收入

物业出租按与承租方签订的合同或协议规定的承租方付租日期和金额，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，确认房屋出租收入的实现。

4. 物业管理及酒店服务收入

物业管理及酒店服务已提供，收入的金额可以可靠地计量，与物业管理及酒店服务相关的经济利益很可能流入企业，与物业管理及酒店服务相关的成本能够可靠地计量时，确认物业管理及酒店服务收入的实现。

5. 分期收款销售收入

按照销售合同约定价款的现值确定销售商品收入金额，应收的合同价款与现值之间的差额，应当在合同约定的收款期间内采用实际利率法进行摊销，计入当期损益。

（二十三）政府补助

1. 类型

政府补助，是本公司从政府无偿取得的货币性资产与非货币性资产，但不包括政府作为企业所有者投入的资本。根据相关政府文件规定的补助对象，将政府补助划分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

与资产相关的政府补助，是指本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

2. 政府补助的确认

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

3. 会计处理方法

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，按照所建造或购买的资产使用年限分期计入营业外收入；

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

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

（二十四）递延所得税资产和递延所得税负债

所得税包括以公司应纳税所得额为基础计算的各种境内和境外税额。在取得资产、承担负债时，公司按照国家税法规定确定相关资产、负债的计税基础。如果资产的账面价值大于其计税基础或者负债的账面价值小于其计税基础，则将此差异作为应纳税暂时性差异；如果资产的账面价值小于其计税基础或者负债的账面价值大于其计税基础，则将此差异作为可抵扣暂时性差异。

1. 递延所得税负债

除下列交易中产生的递延所得税负债以外，公司确认所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债：

（1）商誉的初始确认；

（2）同时具有下列特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：

①该项交易不是企业合并；

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）。

除非公司能够控制与子公司、联营企业及合营企业的投资相关的应纳税暂时性差异转回的时间以及该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回，公司将确认其产生的递延所得税负债。

2. 递延所得税资产

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

- (1) 该项交易不是企业合并；
- (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）。

资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，公司将确认以前期间未确认的递延所得税资产。若与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣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，本公司将确认与此差异相应的递延所得税资产。

（二十五）经营租赁、融资租赁

租赁是指在约定的期间内，出租人将资产使用权让与承租人以获取租金的协议，包括经营性租赁与融资性租赁两种方式。

1. 融资性租赁

符合下列一项或数项标准的，认定为融资租赁：

- (1) 在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给承租人；
- (2) 承租人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承租人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（75%（含）以上）；
- (4) 承租人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（90%（含）以上）；出租人在租赁开始日的最低租赁收款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值（90%（含）以上）；
- (5) 租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有承租人才能使用。

融资租入的固定资产：按租赁开始日租赁资产的公允价值与最低租赁付款额的现值中较低者入账，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认的融资费用，公司采用实际利率法对未确认的融资费用，在资产租赁期间内摊销，计入财务费用。

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。

2. 经营性租赁

不满足融资租赁条件的，认定为经营租赁。

作为承租人支付的租金，公司在不扣除免租期的整个租赁期内，按照直线法计入相关资产成本或当期损益。公司从事经营租赁业务发生的初始直接费用，直接计入当期损益。经营租赁协议涉及的或有租金在实际发生时计入当期损益。

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。

(二十六) 持有待售资产

1. 确认标准

同时满足下列条件的非流动资产确认为持有待售资产：

- (1) 公司已就处置该资产出售事项作出决议
- (2) 公司已与受让方签订了不可撤消的转让协议
- (3) 该资产转让将在一年内完成。

2. 会计处理

公司对于持有待售的固定资产，调整该项固定资产的预计净残值，使该项固定资产的预计净残值能够反映其公允价值减去处置费用后的金额，但不得超过符合持有待售条件时该项固定资产的原账面价值，原账面价值高于调整后预计净残值的差额，作为资产减值损失计入当期损益。持有待售的固定资产不计提折旧，按照账面价值与公允价值减去处置费用后的净额孰低进行计量。

某项资产或处置组被划归为持有待售，但后来不再满足持有待售的固定资产的确认条件，公司停止将其划归为持有待售，并按照下列两项金额中较低者计量：

(1) 该资产或处置组被划归为持有待售之前的账面价值，按照其假定在没有被划归为持有待售的情况下原应确认的折旧、摊销或减值进行调整后的金额；

(2) 决定不再出售之日的再收回金额。

符合持有待售条件的无形资产等其他非流动资产，比照上述原则处理。

(二十七) 主要会计政策、会计估计的变更

1. 会计政策变更

本报告期主要会计政策未变更。

2、会计估计变更

报告期经公司“第六届董事会第二十九次会议”审议通过，变更应收款项的坏账计提比例。

变更前按账龄组合计提坏账准备的比例为：

账龄	应收款项计提比例(%)
1年以内(含1年)	5
1—2年	10
2—3年	20
3年以上	30

变更后按账龄组合计提坏账准备的比例为：

账龄	应收款项计提比例(%)
1年以内(含1年)	5
1—2年	10
2—3年	20
3—4年	30
4—5年	50
5年以上	100

变更应收款项的坏账准备计提比例后，能够更加谨慎地计量应收款项的未来可收回金额，更加公允地反映了公司的财务状况和经营成果。

因该项会计估计变更，受影响的报表项目为：应收账款、其他应收款、预付账款和资产减值损失，影响金额分别为：

应收账款	-18,168.50
其他应收款	- 24,642,468.05
预付账款	- 5,700.00
资产减值损失	24,666,336.55

除此之外，本报告期末未发生其他事项的会计估计的变更。

(二十八) 前期差错更正

1. 追溯重述法：本报告期末未发生采用追溯重述法的前期差错更正事项。
2. 未来适用法：本报告期末未发生采用未来适用法的前期会计差错更正事项。

三、税项

(一) 公司主要税种和税率

税 种	计税依据	税率
增值税	出口商品销售额、内销商品销售额	0%、13%、17%
消费税	黄金、白金饰品销售收入	5%
营业税	餐饮客房收入、房地产及物业收入、文化娱乐收入	3%、5%、10%
城市维护建设税	应交增值税、营业税、消费税税额	7%
教育费附加	应交增值税、营业税、消费税税额	5%
土地增值税	房地产销售收入-扣除项目金额	超额累进 30%—60%
契税	土地使用权的出售、出让金额	3%—5%
企业所得税	应纳所得税	25%

(二) 税收优惠及批文

本报告期公司不存在需要披露的税收优惠。

四、企业合并及合并财务报表

本节下列表式数据中的金额单位，除非特别注明外均为人民币万元。

(一) 子公司情况

1. 通过设立或投资等方式取得的子公司

子公司名称（全称）	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	主要经营范围
大连友谊合升房地产开发有限公司	控股子公司	大连	房地产	10,000	房地产开发及销售
大连富丽华大酒店	控股子公司	大连	酒店	16,333	餐饮、客房、娱乐
大连中免友谊外供免税品有限公司	控股子公司	大连	商业	2,000	外供免税品销售
大连友嘉购物有限公司	控股子公司	大连	商业	5,000	日用百货、家用电器等零售
大连友谊购物广场发展有限公司	控股子公司	大连	商业	2,000	日用百货、家用电器等零售
沈阳友谊（铁西）购物中心有限公司	控股子公司	沈阳	商业	1,000	日用百货、家用电器等零售
河北友谊发兴房地产开发有限公司	全资子公司	唐山	房地产	1,000	房地产开发及销售
大连锦城装饰装修工程有限公司	控股子公司	大连	服务业	1,000	室内外装修设计、施工
邯郸发兴房地产开发有限公司	全资子公司	邯郸	房地产	10,000	房地产开发及销售
大连发兴房地产开发有限公司	控股孙公司	大连	房地产	1,000	房地产开发及销售
江苏友谊合升房地产开发有限公司	控股孙公司	苏州	房地产	8,000	房地产开发经营、物业管理等
大连富丽华物业管理有限公司	控股子公司	大连	服务	500	物业管理
苏州新友置地有限公司	控股孙公司	苏州	房地产	10,000	房地产开发经营、物业管理等
大连盛发置业有限公司	控股孙公司	大连	房地产	10,000	房地产开发经营
苏州双友置地有限公司	控股孙公司	苏州	房地产	33,000	房地产开发经营、物业管理等

子公司名称（全称）	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	主要经营范围
辽阳友谊商城有限公司	全资子公司	辽阳	商业	5,000	日用百货、家用电器等零售
沈阳友谊商城有限公司	全资子公司	沈阳	商业	1,000	日用百货、家用电器等零售
邯郸富丽华物业服务有限公司	全资孙公司	邯郸	服务	200	物业管理

续:

子公司名称（全称）	持股比例（%）	表决权比例（%）	期末实际出资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	是否合并
大连友谊合升房地产开发有限公司	90.00	90.00	9,000		是
大连富丽华大酒店	60.00	60.00	9,799.80		是
大连中免友谊外供免税品有限公司	65.00	65.00	1,300		是
大连友嘉购物有限公司	91.80	92.00	4,600	19.19	是
大连友谊购物广场发展有限公司	99.00	100.00	2,000	5,722.67	是
沈阳友谊（铁西）购物中心有限公司	99.00	99.00	990		是
河北友谊发兴房地产开发有限公司	100.00	100.00	1,000		是
大连锦城装饰装修工程有限公司	70.00	70.00	700		是
邯郸发兴房地产开发有限公司	100.00	100.00	10,000		是
大连发兴房地产开发有限公司	63.00	70.00	700		是
江苏友谊合升房地产开发有限公司	72.00	80.00	6,400		是
大连富丽华物业管理有限公司	100.00	100.00	500	170.00	是
苏州新友置地有限公司	72.00	100.00	10,000		是
大连盛发置业有限公司	60.00	100	10,000		是
苏州双友置地有限公司	39.60	55	18,150		是
辽阳友谊商城有限公司	100.00	100	5,000		是
沈阳友谊商城有限公司	100.00	100	1,000		是
邯郸富丽华物业服务有限公司	100.00	100	200		是

续:

子公司名称（全称）	企业类型	组织机构代码	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
大连友谊合升房地产开发有限公司	有限责任公司	740933033	5,163.64		
大连富丽华大酒店	有限责任	604858585	18,034.28		

子公司名称（全称）	企业类型	组织机构代码	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
	公司				
大连中免友谊外供免税品有限公司	有限责任公司	67997456-3	1,144.02		
大连友嘉购物有限公司	有限责任公司	74435374-9	-117.7		
大连友谊购物广场发展有限公司	有限责任公司	760779256	-80.08	4.25	
沈阳友谊（铁西）购物中心有限公司	有限责任公司	738687857	-4.14	1.56	
河北友谊发兴房地产开发有限公司	有限责任公司	56197524-6			
大连锦城装饰装修工程有限公司	有限责任公司	58200682-3	300.37		
邯郸发兴房地产开发有限公司	有限责任公司	59681950-x			
大连发兴房地产开发有限公司	有限责任公司	744371904	4,173.76		
江苏友谊合升房地产开发有限公司	有限责任公司	78335746-X	13,707.48		
大连富丽华物业管理有限公司	有限责任公司	74871437			
苏州新友置地有限公司	有限责任公司	56916103-6	-78.05	34.26	
大连盛发置业有限公司	有限责任公司	55499432-6	-217.56	68.2	
苏州双友置地有限公司	有限责任公司	59258586-5	14,285.62	318.23	
辽阳友谊商城有限公司	有限责任公司	05982519-7			
沈阳友谊商城有限公司	有限责任公司	07913754-3			
邯郸富丽华物业服务服务有限公司	有限责任公司	08727440-9			

2. 通过同一控制下企业合并取得的子公司及孙公司

公司无通过同一控制下企业合并取得的子公司及孙公司

3. 通过非同一控制下企业合并取得的子公司及孙公司

公司名称（全称）	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本（万元）	法人代表	经营范围
大连友谊金石谷俱乐部有限公司	控股子公司	大连	文化娱乐	USD1,000	杜善津	度假别墅、种植业、休闲娱乐

公司名称(全称)	子公司	注册地	业务性质	注册资本	法人	经营范围
沈阳星狮房地产开发有限公司	全资子公司	沈阳	房地产	10,000	杜善津	房地产开发销售、物业管理
大连新发兴房地产开发有限公司	全资孙公司	大连	房地产	1,000	杜善津	房地产开发及销售、物业管理等

续:

公司名称(全称)	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	期末实际投资额	实质上构成对子公司净投资 的其他项目余额	是否 合并
大连友谊金石谷俱乐部有限公司	70	70	13,000	41,341.30	是
沈阳星狮房地产开发有限公司	100	100	10,000		是
大连新发兴房地产开发有限公司	90	100	1,000		是

续:

公司名称(全称)	企业类型	组织机构代码	少数股东权益	少数股东权益中 用于冲减少数股 东损益的金额	从母公司所有者权益冲 减子公司少数股东分担 的本期亏损超过少数股 东在该子公司期初所有 者权益中所享有份额后 的余额
大连友谊金石谷俱乐部有限公司	有限责任公司	726016335	3,335.35	1,150.99	
沈阳星狮房地产开发有限公司	有限责任公司	66254134-0			
大连新发兴房地产开发有限公司	有限责任公司	55498546-2	-10.77	0.08	

(二) 持股比例与表决权比例不同的说明

(1) 公司持有大连友嘉购物有限公司 90%的股权, 通过控股子公司大连友谊合升房地产开发有限公司(以下简称大连合升)持有其 2%的股权, 故公司对大连友嘉购物有限公司的持股比例为 91.8%, 表决权比例为 92%。

(2) 公司持有大连友谊购物广场发展有限公司 90%的股权, 通过控股子公司大连合升持有其 10%的股权, 故公司对大连友谊购物广场发展有限公司的持股比例为 99%, 表决权比例为 100%。

(3) 公司通过控股子公司大连合升持有大连发兴房地产开发有限公司 70%的股权, 故公司对大连发兴房地产开发有限公司的持股比例为 63%, 表决权比例为 70%。

(4) 公司通过控股子公司大连合升持有江苏友谊合升房地产开发有限公司 80%的股权, 故公司对江苏友谊合升房地产开发有限公司持股比例为 72%, 表决权比例为 80%。

(5) 公司通过控股孙公司江苏友谊合升房地产开发有限公司持有苏州新友置地有限公司 100%的股权,故公司对苏州新友置地有限公司的持股比例为 72%,表决权比例为 100%。

(6) 公司通过控股子公司大连富丽华大酒店持有大连盛发置业有限公司 100%的股权,故公司对大连盛发置业有限公司的持股比例为 60%,表决权比例为 100%。

(7) 公司通过控股子公司大连合升持有大连新发兴房地产开发有限公司 100%的股权,故公司对大连新发兴房地产开发有限公司的持股比例为 90%,表决权比例为 100%。

(8) 公司通过控股孙公司江苏友谊合升房地产开发有限公司持有苏州双友置地有限公司 55%的股权,故公司对苏州双友置地有限公司的持股比例为 39.6%,表决权比例为 55%。

(三) 合并范围发生变更的说明

1. 与上年相比本年新增合并单位 3 家

(1) 本期经公司董事会决议批准,公司于 2013 年 1 月 16 日出资设立全资子公司辽阳友谊商城有限公司,注册资本人民币 5,000 万元,本期该公司自成立之日起纳入合并范围。

(2) 本期经公司董事会决议批准,公司于 2013 年 12 月 6 日出资设立全资子公司沈阳友谊商城有限公司,注册资本人民币 1,000 万元,本期该公司自成立之日起纳入合并范围。

(3) 本期经公司董事会决议批准,公司于 2013 年 12 月 13 日由全资子公司邯郸发兴房地产开发有限公司出资设立其全资子公司邯郸富丽华物业服务有限公司,注册资本人民币 200 万元,本期该公司自成立之日起纳入合并范围。

2. 本期未减少合并单位。

(四) 本期新纳入合并范围的子公司

名称	期末净资产(人民币 元)	本期净利润(人民币 元)
辽阳友谊商城有限公司	43,199,846.26	-6,800,153.74
沈阳友谊商城有限公司	10,000,000.00	
邯郸富丽华物业服务有限公司	1,998,852.00	-1,148.00

五、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)

(一) 货币资金

项目	期末余额	年初余额
----	------	------

	外币金额	折算率	人民币金额	外币金额	折算率	人民币金额
现金						
人民币			64,426.87			351,840.24
小计			64,426.87			351,840.24
银行存款						
人民币			938,309,782.14			1,373,833,140.30
港币	158,906.48	0.7863	124,948.17	158,821.14	0.81085	128,780.12
美元	3,717,635.14	6.0969	22,666,049.69	8,587,023.24	6.2855	53,973,734.58
小计			961,100,780.00			1,427,935,655.00
其他货币资金						
人民币			55,226,089.88			51,406,093.93
小计			55,226,089.88			51,406,093.93
合计			1,016,391,296.75			1,479,693,589.17

其中受限制的货币资金明细如下：

项目	期末余额	年初余额
银行承兑汇票保证金		11,764,899.00
保函保证金	44,546,659.21	30,467,817.25
履约保证金	2,104,205.37	2,096,011.66
银行按揭贷款保证金	8,575,225.30	7,077,366.02
合计	55,226,089.88	51,406,093.93

房地产子公司的保函保证金为房地产子公司在项目开工前，根据项目建筑规模向银行指定账户存入的保证金，该保证金分别在施工的各阶段根据进度予以解禁。

商业分公司的保函保证金为按照《单用途商业预付卡管理办法（试行）》规定，根据发卡企业期末预付卡资金余额的 20% 向银行存入的存管资金。

公司以存于大连银行 200 万元定期存单为公司与大连机车商场有限公司签订的福佳新天地《房屋租赁合同》提供履约担保。

银行按揭贷款保证金是房地产子公司在按揭销售时，按揭贷款银行按照贷款总额的一定比例收取的保证金，待购房者房产证办理完毕并完成抵押登记后，银行会将按揭贷款保证金退回企业。

(二) 交易性金融资产

项目	期末公允价值	年初公允价值
----	--------	--------

	公开市场	估值技术-可观察	估值技术-不可观	合计	公开市场	估值技术-可观察到	估值技术-不可观	合计
	价格	到的市场	察到的市		价格	的市场变	察到的市	
		变量	场变量			量	场变量	
1、交易性债券投资								
2、交易性权益工具投资	29,125.00			29,125.00	27,375.00			27,375.00
3、指定为以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产								
4、衍生金融资产								
5、套期工具								
6、其他								
合计	29,125.00			29,125.00	27,375.00			27,375.00

交易性金融资产为本公司以前年度购入的 TCL 股票，经过多次分配和转增，截止 2013 年 12 月 31 日，公司累计持有 12,500 股。2013 年 12 月 31 日 TCL 股票收盘价为 2.33 元/股。

(三) 应收账款

1. 应收账款按种类披露

种类	期末余额				年初余额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款								
按组合计提坏账准备的应收账款	6,324,011.92	100.00	344,255.28	5.44	8,617,112.57	100.00	551,554.71	6.40
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款								
合计	6,324,011.92	100.00	344,255.28	5.44	8,617,112.57	100.00	551,554.71	6.40

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

账龄	期末余额		年初余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备

	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1 年以内	6,230,108.20	98.52	311,505.41	8,134,316.24	94.40	406,715.81
1 至 2 年	67,948.72	1.07	6,794.87			
2 至 3 年						
3 至 4 年						
4 至 5 年						
5 年以上	25,955.00	0.41	25,955.00	482,796.33	5.60	144,838.90
合计	6,324,011.92	100.00	344,255.28	8,617,112.57	100.00	551,554.71

2. 公司不存在本报告期前已全额计提坏账准备, 或计提坏账准备的比例较大, 但在本期又全额收回或转回, 或在本期收回或转回比例较大的应收账款情况。

3. 公司不存在本期通过重组等其他方式收回的应收款项的情形。

4. 公司本报告期不存在实际核销的应收账款情况。

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

6. 应收账款中欠款金额前五名

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例(%)
恒力石化(大连)有限公司	第三方	766,812.82	1 年以内	12.13
大连市人民检察院	第三方	688,710.53	1 年以内	10.89
大连市国税局 (出口退税)	第三方	401,922.38	1 年以内	6.36
逸盛大化石化有限公司	第三方	332,198.48	1 年以内	5.25
华源光伏科技大连有限公司	第三方	314,371.61	1 年以内	4.97

7. 公司本期无应收关联方账款情况。

8. 公司本期无终止确认的应收款项情况。

9. 公司本期无以应收款项为标的进行证券化的情况。

(四) 其他应收款

1. 其他应收款按种类披露

种类	期末余额				年初余额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	45,200,000.00	49.05	45,200,000.00	100.00	45,200,000.00	57.06	23,700,000.00	52.43
按组合计提坏账准备的应收账款	46,945,524.10	50.95	5,735,685.05	12.22	34,010,000.60	42.94	3,097,082.14	9.11
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款								
合计	92,145,524.10	100.00	50,935,685.05	55.28	79,210,000.60	100.00	26,797,082.14	61.54

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账龄	期末余额			年初余额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1年以内	29,727,084.75	63.32	1,486,354.24	20,705,699.19	60.88	1,035,284.99
1至2年	11,565,371.16	24.64	1,156,537.12	9,078,551.34	26.69	907,855.13
2至3年	2,055,948.12	4.38	411,189.62	1,137,830.00	3.35	227,566.00
3至4年	722,880.00	1.54	216,864.00	841,300.00	2.48	252,390.00
4至5年	819,000.00	1.74	409,500.00	939,280.00	2.76	281,784.00
5年以上	2,055,240.07	4.38	2,055,240.07	1,307,340.07	3.84	392,202.02
合计	46,945,524.10	100.00	5,735,685.05	34,010,000.60	100.00	3,097,082.14

2. 期末单项金额重大或虽不重大但单独进行减值测试的其他应收款坏账准备计提:

其他应收款内容	账面余额	坏账准备金额	计提比例(%)	理由
大连利昇国际贸易有限公司	43,000,000.00	43,000,000.00	100.00	账龄较长，本期余额无变化
大连心月房地产公司	2,200,000.00	2,200,000.00	100.00	项目停建
合计	45,200,000.00	45,200,000.00		

3. 公司不存在本报告期前已全额计提坏账准备，或计提坏账准备的比例较大，但在本期又全额收回或转回，或在本期收回或转回比例较大的其他应收款以及本期通过重组等其他方式收回的其他应收款金额情况。

4. 本报告期不存在实际核销的其他应收款。

5. 期末其他应收款中无持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位欠款。

6. 其他应收款金额前五名情况

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款总额的比例(%)
大连利昇国际贸易有限公司	第三方	43,000,000.00	5 年以上	46.67
苏州市住房置业担保有限公司	第三方	7,415,400.00	1 年以内 1 至 2 年	8.05
大连保税区中免友谊航运服务有限公司	合营企业	7,000,000.00	1 年以内	7.60
邯郸市建筑业管理办公室	第三方	5,703,926.00	1 年以内	6.19
沈阳市劳动监察局	第三方	4,960,000.00	1 年以内	5.38

7. 应收关联方账款

本期应收关联方大连保税区中免友谊航运服务有限公司往来款 7,000,000.00 元。

8. 公司本期无终止确认的其他应收款项情况。

9. 公司本期无以其他应收款项为标的进行证券化的情况。

（五）预付款项

1. 预付款项按账龄列示

账龄	期末余额			年初余额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1 年以内	32,162,389.95	81.83	1,608,119.51	78,289,110.47	91.67	3,914,455.53
1 至 2 年	68,071.22	0.17	6,807.12	6,050,000.01	7.08	605,000.00
2 至 3 年	6,000,000.00	15.27	1,200,000.00	1,045,500.00	1.22	209,100.00
3 至 4 年	1,045,500.00	2.66	313,650.00	28,500.00	0.03	8,550.00
4 至 5 年	28,500.00	0.07	14,250.00			
5 年以上						
合计	39,304,461.17	100.00	3,142,826.63	85,413,110.48	100.00	4,737,105.53

2. 预付款项金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	时间	未结算原因
中国建筑第二工程局有限公司	第三方	14,493,570.00	1 年以内	工程未结算

单位名称	与本公司关系	金额	时间	未结算原因
苏州市土地储备中心	第三方	6,000,000.00	2 至 3 年	预付竞拍保证金
大连市沙河口城区建筑工程公司	第三方	3,963,509.00	1 年以内	预付前期工程费用
大连金达装饰工程有限公司	第三方	2,978,844.00	1 年以内	预付前期工程费用
大连仁发建筑工程有限责任公司	第三方	1,990,030.00	1 年以内	预付前期工程费用
合计		29,425,953.00		

3. 期末预付款项中无持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位欠款。

（六）存货

1. 存货分类

项目	期末余额			年初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	8,010,509.81		8,010,509.81	6,502,806.86		6,502,806.86
在途物资	167,707.68		167,707.68			
周转材料	6,172,974.14		6,172,974.14	5,764,585.62		5,764,585.62
委托加工物资						
在产品						
库存商品	77,678,229.35		77,678,229.35	84,759,916.17		84,759,916.17
发出商品						
在建开发产品	4,303,080,495.42		4,303,080,495.42	2,875,593,073.29		2,875,593,073.29
已完工开发产品	505,923,103.63		505,923,103.63	808,352,874.25		808,352,874.25
拟开发土地	1,527,933,458.11		1,527,933,458.11	2,687,526,221.50		2,687,526,221.50
合计	6,428,966,478.14		6,428,966,478.14	6,468,499,477.69		6,468,499,477.69

2. 已完工开发产品

项目名称	竣工时间	年初余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
壹品星海一期	2004.11~2006.9 陆续竣工	14,190,963.56		2,723,414.21	11,467,549.35
壹品星海二期	2008~2011 年 陆续竣工	41,941,637.38		3,756,008.90	38,185,628.48
壹品漫谷项目	2007.12~2008.12 陆续竣工	20,508,316.00		3,411,663.46	17,096,652.54

项目名称	竣工时间	年初余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
海尚壹品项目	2008~2014 年 陆续竣工	35,977,986.31	705,727,649.77	706,007,776.79	35,697,859.29
壹品天城项目	2011.10~2012.12 陆续竣工	695,733,971.00		292,258,557.03	403,475,413.97
合计		808,352,874.25	705,727,649.77	1,008,157,420.39	505,923,103.63

3. 在建开发产品

项目名称	期末在建 开工时间	竣工时间	期末预计 总投资额	期末余额	年初余额	减值 准备
海尚壹品项目	2007 年 6 月	2008~2014 年 陆续竣工	23 亿	490,418,247.41	962,403,369.28	
沈阳友谊时代 广场	2011 年 11 月	2016.3	24 亿	919,090,705.81	655,032,990.44	
苏州双友新和 城(苏州唯亭项 目)	2012 年 9 月	2012.9~2015.3 陆续竣工	4.8 亿	349,475,299.98	273,144,142.23	
富丽华国际(富 丽华三期)	2011 年 1 月	2015.6	22 亿	1,252,658,772.97	985,012,571.34	
石湖项目	2013 年 8 月	2016.12	17 亿	923,554,831.81		
邯郸友谊时代 广场	2013 年 6 月	2015.5	13.5 亿	367,882,637.44		
合计				4,303,080,495.42	2,875,593,073.29	

4. 拟开发土地

项目	土地面积m ²	拟开发 建筑面积m ²	预计开工时间	期末余额	年初余额
石湖项目	63,624.20	69,986.00	2013.8		906,934,410.12
新发兴东港	91,355.90	333,682.94	2014	1,527,933,458.11	1,527,933,458.11
邯郸友谊时代广 场	18,120.00	165,600.00	2013.6		252,658,353.27
合计				1,527,933,458.11	2,687,526,221.50

5. 存货跌价准备

期末，经测试公司存货无需计提减值准备。

6. 存货的说明

计入期末在建开发产品余额的借款费用资本化金额

在建开发产品 项目名称	年初余额	本期增加	本期减少		期末余额	本期确认资 本化金额的 资本化率
			本期转入完工开 发产品的金额	其他 减少		
海尚壹品项目	37,357,344.40		35,133,558.93		2,223,785.47	7.54%
石湖项目	18,340,461.67	11,466,070.77			29,806,532.44	7.54%
沈阳友谊时代 广场	14,784,720.34	50,407,333.06			65,192,053.40	7.38%
邯郸友谊时代 广场	1,916,681.04	13,935,707.68			15,852,388.72	7.54%
富丽华国际(富 丽华三期)	105,020,026.42	73,558,235.32			178,578,261.74	6.81%
苏州双友新和 城(苏州唯亭项 目)		1,266,787.50			1,266,787.50	7.25%
合计	177,419,233.87	150,634,134.33	35,133,558.93		292,919,809.27	

(七) 其他流动资产

项目	期末余额	年初余额
预交企业所得税	90,681,658.04	79,767,658.12
合计	90,681,658.04	79,767,658.12

(八) 可供出售金融资产

项目	期末公允价值			年初公允价值				
	公开市场价格	估值技 术-可观 察到的 市场变 量	估值技 术-不可 观察到的 市场变 量	合计	公开市场价格	估值技 术-可观 察到的 市场变 量	估值技 术-不可 观察到的 市场变 量	合计
1、可供 出售债 券								
2、可供 出售权 益工具	20,304,280.32			20,304,280.32	26,120,610.62			26,120,610.62
3.其他								

合计	20,304,280.32	20,304,280.32	26,120,610.62	26,120,610.62
----	---------------	---------------	---------------	---------------

可供出售金融资产为本公司以前年度购入的交通银行股票，经过多次分配和转增，截止 2013 年 12 月 31 日，公司累计持有 5,287,573 股。2013 年 12 月 31 日交通银行股票收盘价为 3.84 元/股。

(九) 对合营企业和联营企业投资

(金额单位：万元)

被投资单位名称	企业类型	注册地	法定代表人	业务性质	注册资本	关联关系	组织机构代码
一、合营企业							
大连保税区中免友谊航运服务有限公司	有限责任公司	大连	王轩	仓储	4,546.64	合营	79200264-4
二、联营企业							
大连南浦外供食品有限公司	有限责任公司	大连	龚孜峰	商业	5,000.00	联营	58806528-5
大连市内免税店有限公司	有限责任公司	大连		商业	2,000.00	联营	74786611X

续：

被投资单位名称	本企业持股比例(%)	本企业在被投资单位表决权比例(%)	期末资产总额	期末负债总额	期末净资产总额	本期营业收入总额	本期净利润
一、合营企业							
大连保税区中免友谊航运服务有限公司	50%	50%	6,102.99	1,985.90	4,117.09	484.29	-92.15
二、联营企业							
大连南浦外供食品有限公司	30%	30%	9,074.38	3,896.67	5,177.71	12,435.82	133.21
大连市内免税店有限公司	20%	20%					

(十) 长期股权投资

1. 长期股权投资分项列示如下：

被投资单位	核算方法	初始投资成本	期初账面余额	本期增减额(减少以“-”号填列)	期末账面余额
大连保税区中免友谊航运服务有限公司	权益法	25,000,000.00	22,558,102.81	-460,774.90	22,097,327.91
大连南浦外供食品有限公司	权益法	15,000,000.00	15,142,708.33	390,416.46	15,533,124.79

被投资单位	核算方法	初始投资成本	期初账面余额	本期增减额(减少以“-”号填列)	期末账面余额
大连市内免税店有限公司	权益法	4,000,000.00			
合计		44,000,000.00	37,700,811.14	-70,358.44	37,630,452.70

续:

被投资单位	持股比例(%)	表决权比例(%)	减值准备金额	本期计提减值准备金额	本期现金红利
大连保税区中免友谊航运服务有限公司	50.00	50.00			
大连南浦外供食品有限公司	30.00	30.00			
大连市内免税店有限公司	20.00	20.00			
合计					

(十一) 固定资产原价及累计折旧

1. 固定资产情况

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、账面原值合计:	1,196,963,240.15	11,150,677.49	4,767,326.45	1,203,346,591.19
其中: 房屋及建筑物	807,047,680.02			807,047,680.02
机器设备	103,521,696.65	491,464.81	521,671.20	103,491,490.26
运输工具	29,287,751.31	665,168.15	921,276.08	29,031,643.38
电子设备	22,864,630.70	2,571,162.65	551,417.67	24,884,375.68
其他设备	29,579,174.74	674,861.28	2,772,961.50	27,481,074.52
营业用房装修	204,662,306.73	6,748,020.60		211,410,327.33
		本期新增	本期计提	
二、累计折旧合计:	540,934,703.09	60,741,777.81	3,464,777.24	598,211,703.66
其中: 房屋及建筑物	326,184,272.31	21,872,901.46		348,057,173.77
机器设备	54,529,743.34	3,927,920.02	519,125.65	57,938,537.71
运输工具	14,980,067.18	2,184,251.76	814,764.87	16,349,554.07
电子设备	14,481,992.88	1,500,975.76	525,041.41	15,457,927.23
其他设备	21,351,263.68	3,521,912.75	1,605,845.31	23,267,331.12
营业用房装修	109,407,363.70	27,733,816.06		137,141,179.76
三、固定资产账面净值合计	656,028,537.06			605,134,887.53
其中: 房屋及建筑物	480,863,407.71			458,990,506.25
机器设备	48,991,953.31			45,552,952.55

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
运输工具	14,307,684.13			12,682,089.31
电子设备	8,382,637.82			9,426,448.45
其他设备	8,227,911.06			4,213,743.40
营业用房装修	95,254,943.03			74,269,147.57
四、减值准备合计	529,178.12		428,751.26	100,426.86
其中：房屋及建筑物				
机器设备				
运输工具	739.20		739.20	
电子设备	100,216.86			100,216.86
其他设备	428,222.06		428,012.06	210.00
营业用房装修				
五、固定资产账面价值合计	655,499,358.94			605,034,460.67
其中：房屋及建筑物	480,863,407.71			458,990,506.25
机器设备	48,991,953.31			45,552,952.55
运输工具	14,306,944.93			12,682,089.31
电子设备	8,282,420.96			9,326,231.59
其他设备	7,799,689.00			4,213,533.40
营业用房装修	95,254,943.03			74,269,147.57

本期折旧额 60,741,777.81 元。

2. 公司期末无暂时闲置的固定资产

3. 公司无通过融资租赁租入的固定资产

4. 公司无通过经营租赁租出的固定资产

5. 公司期末无持有待售的固定资产情况

6. 公司未办妥产权证书的固定资产情况：

本期分公司大连友谊(集团)股份有限公司友谊商城本店二期项目于 2012 年 5 月投入运营, 相关产权证书手续正在办理中。

7. 固定资产抵押情况

(1)公司控股子公司大连富丽华大酒店以其位于大连市中山区人民路60号东楼房屋建筑物37,141.57 m²及所占土地使用权10,179.15 m²向工商银行大连中山广场支行进行抵押,取得了40,000万元期限为12年的长期借款(详细情况见“九、财务承诺事项”),抵押的房屋建筑物及土地使用权账面原值分别为11,383.95万元和3,390.79万元,总评估值为86,795万元。

(2)公司控股子公司大连富丽华大酒店以其位于大连市中山区人民路60号西楼房屋建筑物59,899.85 m²及所占土地使用权6,166.25 m²向工商银行大连中山广场支行进行抵押,取得了32,000万元期限为6年的长期借款(详细情况见“九、财务承诺事项”),抵押的房屋建筑物及土地使用权账面原值分别为4,569.31万元和1,133.97万元,总评估值为81,325.50万元。

(3)公司以其位于大连市中山区人民路北、七一街东、同兴街西的友谊商城二期房屋建筑物39,281.67 m²及所占土地使用权3,227.50 m²向中国银行大连中山广场支行进行抵押,取得了30,000万元期限为5年的长期借款(详细情况见“九、财务承诺事项”),抵押的房屋建筑物及土地使用权账面原值分别为15,175.53万元和19,824.47万元,总评估值为81,510.41万元。

(十二) 在建工程

项目	期末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
辽阳友谊商场装修改造	382,070,909.06		382,070,909.06			
金石谷项目	521,809,335.36		521,809,335.36	478,909,011.30		478,909,011.30
合计	903,880,244.42		903,880,244.42	478,909,011.30		478,909,011.30

在建项目变动情况

工程项目名称	预算数	年初余额	本期增加	转入固定资产	其他减少	期末余额
辽阳友谊商场装修改造	4.92 亿		382,070,909.06			382,070,909.06
金石谷项目	9.89 亿	478,909,011.30	42,900,324.06			521,809,335.36
合计		478,909,011.30	424,971,233.12			903,880,244.42

(续表)

工程项目名称	工程投入占预算比例(%)	工程进度	利息资本化累计金额	其中:本期利息资本化金额	本期利息资本化率(%)	资金来源
辽阳友谊商场装修改造	77.70	80%	9,873,213.56	9,873,213.56	7.54	自有资金及借款

金石谷项目	52.78	环境配套建设	73,269,136.57	28,037,362.58	7.54	自有资金及借款
合计			83,142,350.13	37,910,576.14		

(十三) 无形资产

1. 无形资产情况

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
1. 账面原值合计	247,017,844.08	53,318,795.14		300,336,639.22
(1) 土地使用权	243,492,390.50	53,299,995.14		296,792,385.64
(2) 软件支出	3,525,453.58	18,800.00		3,544,253.58
2. 累计摊销合计	40,104,619.56	9,440,316.17		49,544,935.73
(1) 土地使用权	37,985,576.54	9,067,339.92		47,052,916.46
(2) 软件支出	2,119,043.02	372,976.25		2,492,019.27
3. 无形资产账面净值合计	206,913,224.52			250,791,703.49
(1) 土地使用权	205,506,813.96			249,739,469.18
(2) 软件支出	1,406,410.56			1,052,234.31
4. 减值准备合计				
(1) 土地使用权				
(2) 软件支出				
5. 无形资产账面价值合计	206,913,224.52			250,791,703.49
(1) 土地使用权	205,506,813.96			249,739,469.18
(2) 软件支出	1,406,410.56			1,052,234.31

本期摊销额 9,440,316.17 元。

(十四) 长期待摊费用

项目	年初余额	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	期末余额	其他减少的原因
富丽华红线下工程	1,596,436.85		799,351.32		797,085.53	
酒店家具设施等	18,673,026.56		12,008,896.20		6,664,130.36	
租入固定资产改良	7,294,875.07		3,612,793.41		3,682,081.66	
装修改造	13,912,945.27	5,788,819.05	3,588,670.20		16,113,094.12	
其他	918,699.00		612,468.00		306,231.00	
合计	42,395,982.75	5,788,819.05	20,622,179.13		27,562,622.67	

(十五) 递延所得税资产和递延所得税负债**1. 已确认的递延所得税资产和递延所得税负债**

项 目	期末数	期初数
递延所得税资产：		
资产减值准备	1,217,778.48	929,908.13
开办费		
小计	1,217,778.48	929,908.13
递延所得税负债：		
交易性金融工具、衍生金融工具的估值	1,956.25	1,518.75
计入资本公积的可供出售金融资产公允价值变动	3,283,211.95	4,737,294.53
资产账面价值与计税基础差异	4,077,936.44	4,077,936.44
小计	7,363,104.64	8,816,749.72

2. 未确认递延所得税资产明细

项 目	期末余额	年初余额
(1) 可抵扣暂时性差异	49,652,079.90	28,895,287.98
(2) 可抵扣亏损	259,232,823.90	164,046,604.40
合计	308,884,903.80	192,941,892.38

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

项 目	期末余额	年初余额	备注
2013 年		14,159,401.61	
2014 年	9,618,112.18	10,690,027.89	
2015 年	14,227,681.34	14,227,681.34	
2016 年	22,449,765.85	22,449,765.85	
2017 年	102,519,727.71	102,519,727.71	
2018 年	110,417,536.82		
合计	259,232,823.90	164,046,604.40	

4. 引起暂时性差异的资产或负债项目对应的暂时性差异

项目	暂时性差异金额
可抵扣差异项目	

(一) 根据账面价值与计税基础确定的暂时性差异		
各项减值准备		4,871,113.92
长期资产折旧摊销与税法差异		
税法不允许当期扣除的费用		
(二) 可抵扣的经营亏损		
(三) 可结转的税款抵减		
(四) 内部未实现利润		
小计		4,871,113.92
应纳税差异项目		
交易性金融工具、衍生金融工具的估值		7,825.00
计入资本公积的可供出售金融资产公允价值变动		13,132,847.82
非同一控制企业合并形成资产账面价值与计税基础差异		16,311,745.76
其他		
小计		29,452,418.58

(十六) 资产减值准备

项目	年初余额	本期增加	本期减少		期末余额
			转回	转销	
坏账准备	32,085,742.38	22,337,024.58			54,422,766.96
存货跌价准备					
可供出售金融资产减值准备					
持有至到期投资减值准备					
长期股权投资减值准备					
投资性房地产减值准备					
固定资产减值准备	529,178.12			428,751.26	100,426.86
工程物资减值准备					
在建工程减值准备					
无形资产减值准备					
商誉减值准备					
其他					
合计	32,614,920.50	22,337,024.58		428,751.26	54,523,193.82

(十七) 短期借款

1. 短期借款分类

项目	期末余额	年初余额
质押借款		
抵押借款	190,000,000.00	
担保借款	2,018,000,000.00	1,564,000,000.00
信用借款	110,000,000.00	
合计	2,318,000,000.00	1,564,000,000.00

注：以大连友谊集团有限公司作为担保借款保证人取得短期借款 1,918,000,000.00。详见七、（五）；其余 100,000,000.00 元借款为公司向其控股子公司大连富丽华大酒店提供的担保。

公司以其自有资金回购受让中信证券股份有限公司自公司购买的流动资产（其他应收款）1,339,485,632.76 元收益权，双方约定公司应在回购日（2014 年 7 月 15 日），将本金人民币 19,000 万元划转至乙方账户，回购溢价率为年 6.43%。

2. 已到期未偿还的短期借款

公司不存在已到期未偿还的短期借款。

（十八）应付票据

种类	期末余额	年初余额
银行承兑汇票		11,764,899.00
商业承兑汇票		
合计		11,764,899.00

（十九）应付账款

项目	期末余额	年初余额
一年以内	270,955,376.43	452,334,230.16
一至两年	181,091,054.52	23,122,225.69
二至三年	2,109,841.02	770,444,220.60
三年以上	784,044,812.52	19,509,565.31
合计	1,238,201,084.49	1,265,410,241.76

1. 期末余额中无欠持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位款项。

2. 期末余额中无欠关联方款项。

3. 账龄超过一年的大额应付账款：

单位名称	金额	未结转原因	备注
大连鑫诚装饰装修有限公司	8,288,016.11	工程质保金	
上海振兴铝业有限公司	2,150,715.89	未付款	
大连博源建设集团有限公司	1,235,147.00	工程质保金	
大连市土地储备中心	760,000,000.00	未付款	
大连市土地储备中心	4,258,000.00	未付款	商城二期土地配套费

公司控股子公司新发兴公司于 2010 年 9 月 2 日与大连市国土资源和房屋局签署了《国有建设用地使用权出让合同》，取得了（中）2010-020、021、022 号土地开发权，该宗地块总面积为 91,355.90 平方米，综合地价为 152,512.30 万元，用于公建、住宅及配套公建。截止 2013 年 12 月 31 日根据合同已支付地价款 76,512.30 万元。由于政府土地前期整理未达交付条件，所以该项目尚余地价 76,000.00 万元未支付。

（二十）预收款项

1. 预收账款账龄

项目	期末余额	年初余额
一年以内	459,058,450.78	1,633,361,827.23
一至两年	1,055,367,322.53	1,202,284,498.79
二至三年	175,100,815.70	206,440,375.29
三年以上	131,427,989.57	162,873.38
合计	1,820,954,578.58	3,042,249,574.69

2. 主要预售房款

项目名称	年初余额	期末余额	预计竣工时间	预售比例
壹品漫谷	1,006,977.00	10,000.00	2007.12~2008.12 陆续竣工	
壹品天城	924,964,242.00	549,274,450.10	2011.10~2012.12 陆续竣工	
海尚壹品	1,837,805,626.96	877,727,378.50	2008~2014 陆续竣工	98.70%
壹品星海一期	52,733.10		2004.11~2006.9 陆续竣工	
壹品星海二期	665,500.00	2,150,000.00	2008~2011 陆续竣工	96.50%
邯郸友谊时代广场		74,459,737.00	2015.5	21.82%
苏州双友新和城 (苏州唯亭项目)		26,900,323.00	2012.9~2015.3 陆续竣工	15.82%

3. 期末余额中无预收持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位款项。

4. 期末余额中无预收关联方款项。

5. 期末账龄超过 1 年的大额预收款项，主要系预收的售房款。

（二十一）应付职工薪酬

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
(1) 工资、奖金、津贴和补贴	37,577,508.49	143,646,641.52	146,572,522.88	34,651,627.13
(2) 职工福利费	16,051,504.16	9,411,528.08	9,284,336.13	16,178,696.11
(3) 社会保险费	162,636.14	33,000,318.54	33,077,510.78	85,443.90
其中：医疗保险费	67,864.02	8,357,599.23	8,377,335.52	48,127.73
基本养老保险费	79,170.09	21,431,887.32	21,477,186.01	33,871.40
年金缴费		5,269.60	5,269.60	
失业保险费	8,101.21	2,135,744.27	2,142,151.91	1,693.57
工伤保险费	4,405.47	489,901.82	493,291.15	1,016.14
生育保险费	3,095.35	579,916.30	582,276.59	735.06
(4) 住房公积金	86,827.40	15,087,688.05	15,174,695.45	-180.00
(5) 辞退福利		1,411,332.87	1,411,332.87	
(6) 工会经费和教育经费	1,795,383.29	6,560,805.03	6,364,369.14	1,991,819.18
合计	55,673,859.48	209,118,314.09	211,884,767.25	52,907,406.32

应付职工薪酬中无属于拖欠性质的款项。

工会经费和职工教育经费金额 1,991,819.18 元，因解除劳动关系给予补偿 1,411,332.87。

（二十二）应交税费

税费项目	期末余额	年初余额
增值税	3,304,127.74	1,539,319.72
消费税	370,284.48	387,081.50
营业税	-69,770,699.18	-135,224,021.13
企业所得税	2,832,499.50	40,186,747.18
个人所得税	364,772.63	262,141.14
城市维护建设税	-3,598,466.53	-7,233,603.23
房产税	137,928.28	103,064.29
土地增值税	-37,433,130.06	-101,497,841.24
教育费附加	-2,169,609.94	-3,887,245.45

税费项目	期末余额	年初余额
地方教育费附加	-623,314.97	-1,897,388.62
土地使用税	1,126,773.25	2,249,076.75
印花税	29,452.59	395,124.12
其他	868,012.04	708,410.89
合计	-104,561,370.17	-203,909,134.08

(二十三) 应付股利

单位名称	期末余额	年初余额	超过一年未支付原因
大连友谊集团有限公司	1,000,000.00		
合计	1,000,000.00		

(二十四) 其他应付款

项目	期末余额	年初余额
一年以内	77,129,384.81	82,615,793.48
一至两年	17,481,731.30	12,765,549.76
二至三年	6,684,144.83	3,792,370.73
三年以上	53,224,523.74	54,172,315.96
合计	154,519,784.68	153,346,029.93

1. 期末余额无欠持本公司 5% 以上（含 5%）表决权股份的股东单位款项。

2. 期末余额中无欠其他关联方款项。

3. 账龄超过一年的大额其他应付款情况的说明

单位名称	金额	未偿还原因	备注
大连合和商贸有限公司	30,000,000.00	见附注十、（二）	

4. 金额较大的其他应付款

单位名称	金额	性质或内容	备注
大连合和商贸有限公司	30,000,000.00	保证金	

(二十五) 一年内到期的非流动负债

项目	期末余额	年初余额
一年内到期的长期借款	235,000,000.00	586,000,000.00
一年内到期的应付债券		

一年内到期的长期应付款

合计

235,000,000.00

586,000,000.00

1. 一年内到期的长期借款

项目	期末余额	年初余额
质押借款		
抵押借款	230,000,000.00	88,000,000.00
保证借款	5,000,000.00	498,000,000.00
信用借款		
合计	235,000,000.00	586,000,000.00

2. 金额前五名的一年内到期的长期借款

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率(%)	期末余额		年初余额	
					外币 金额	本币金额	外币 金额	本币金额
大连华信信托股份有限公司	2011-8-4	2013-7-25	人民币	定期一年存款利率加 8.5%				498,000,000.00
工商银行大连中山广场支行	2011-6-29	2013-11-20	人民币	五年期基准利率				50,000,000.00
中国银行大连中山广场支行	2012-1-12	2013-8-28	人民币	五年期基准利率上浮 5%				38,000,000.00
工商银行大连中山广场支行	2011/8/31	2014/5/20	人民币	五年期基准利率上浮 5%		46,500,000.00		
中国银行大连中山广场支行	2012/1/12	2014/11/20	人民币	五年期基准利率上浮 5%		46,500,000.00		
中国银行大连中山广场支行	2012/1/12	2014/2/28	人民币	基准利率上浮 5%		40,000,000.00		
中国银行大连中山广场支行	2012/1/12	2014/8/28	人民币	基准利率上浮 5%		20,000,000.00		
工商银行大连中山广场支行	2011/7/22	2014/5/20	人民币	五年期基准利率		10,000,000.00		
合计						163,000,000.00		586,000,000.00

(二十六) 长期借款

1. 长期借款分类

借款类别	期末余额	年初余额
质押借款		
抵押借款	1,453,260,000.00	1,076,000,000.00
保证借款	170,000,000.00	120,000,000.00
信用借款	33,200,000.00	
合计	1,656,460,000.00	1,196,000,000.00

(1) 公司控股子公司大连富丽华大酒店以东楼房屋建筑物及所占用土地使用权向工商银行大连中山广场支行抵押, 取得了 40,000 万元期限为 12 年的长期借款, 截止 2013 年 12 月 31 日, 期末实际使用借款为 35,640 万元。其中, 将于 2014 年 12 月 31 日前到期的借款本金额为 4,420 万元已转入一年内到期的流动负债。

(2) 公司控股子公司大连富丽华大酒店以西楼房屋建筑物及所占用土地使用权向工商银行大连中山广场支行抵押, 取得了 32,000 万元期限为 6 年长期借款, 截止 2013 年 12 月 31 日, 期末实际使用借款 29,960 万元。其中, 将于 2014 年 12 月 31 日前到期的借款本金额为 12,580 万元已转入一年内到期的流动负债。

(3) 公司以其位于大连市中山区人民路北、七一街东、同兴街西的友谊商城二期房屋建筑物及所占用土地使用权向中国银行大连中山广场支行进行抵押, 取得了 30,000 万元期限为 5 年的长期借款, 截止 2013 年 12 月 31 日, 期末实际使用借款 26,000 万元。其中, 将于 2014 年 12 月 31 日前到期的借款本金额为 6,000 万元已转入一年内到期的流动负债。

(4) 公司控股子公司大连盛发置业有限公司以其位于中山区富丽华长江路南、致富街西、天津街东土地使用权向中国工商银行大连中山广场支行进行抵押, 取得了 44,800 万元期限为 5 年的长期借款, 截止 2013 年 12 月 31 日, 实际借入资金 28,726 万元。

(5) 公司以大连友谊集团有限公司作为保证人, 取得了上海浦东发展银行大连中山广场支行期限为 3 年的长期借款 8,000 万元, 截止 2013 年 12 月 31 日, 实际借入资金 7,500 万元, 其中, 将于 2014 年 12 月 31 日前到期的借款本金额为 500 万元已转入一年内到期的流动负债。

(6) 公司以其控股孙公司苏州新友置地有限公司位于苏州市姑苏区(沧浪区)友新高架西、新郭港南的土地使用权 63,624.20 m²向中国投资担保有限公司进行抵押, 由中国投资担保有限公司作为担保人, 向浙商金汇信托股份有限公司取得了 45,000 万元期限为 2 年的长期借款, 截止 2013 年 12 月 31 日, 实际借入资金 45,000 万元。

(7) 公司控股孙公司苏州双友置地有限公司以其位于苏州工业园区葑亭大道北的土地使用权 22,739.62 m²向中信银行股份有限公司苏州分行进行抵押, 取得了 3,000 万元期限为 2 年的长期借款, 截止 2013 年 12 月 31 日, 实际借入资金 3,000 万元。

(8) 公司控股子公司大连富丽华大酒店以大连友谊集团有限公司作为保证人, 取得了中信银行股份有限公司大连分行期限为 3 年的长期借款 10,000 万元, 截止 2013 年 12 月 31 日, 实际借入资金 10,000 万元。

2. 金额前五名的长期借款:

贷款单位	借款 起始日	借款 终止日	币种	利率(%)	期末余额		年初余额	
					外 币	本币金额	外 币	本币金额
浙商金汇 信托股份 有限公司	2013/6/20	2015/6/20	人民币	11.50%		450,000,000.00		
中国工商 银行股份 有限公司 大连中山 广场支行	2011-6-29	2023-3-17	人民币	五年期基 准利率		312,200,000.00		348,400,000.00
中国工商 银行股份 有限公司 大连中山 广场支行	2012-7-2	2017-6-17	人民币	五年期基 准利率上 浮 25%		287,260,000.00		200,000,000.00
中国工商 银行股份 有限公司 大连中山 广场支行	2011-8-31	2016-10-10	人民币	五年期基 准利率上 浮 5%		173,800,000.00		267,600,000.00
中国银 行股份 有限公司 大连中 山广场 支行	2012-1-12	2017-1-11	人民币	五年期基 准利率上 浮 5%		200,000,000.00		260,000,000.00
中信银 行股份 有限公司 大连分 行	2013/8/2	2016/7/29	人民币	7.29%		100,000,000.00		
上海浦 东发展 银行 大连中 山广场 支行	2012-5-31	2015-5-30	人民币	三年期基 准利率上 浮 20%		70,000,000.00		80,000,000.00
合计						1,593,260,000.00		1,156,000,000.00

(二十七) 实收资本 (或股本)

项 目	期初余额	本期变动增 (+) 减 (-)					期末余额
		发行新股	送股	公积金转 股	其他	小计	
1. 有限售条件股份							
(1) 国家持股							
(2) 国有法人持股							
(3) 其他内资持股	57,606						57,606
其中:							

境内法人持股		
境内自然人持股	57,606	57,606
(4). 外资持股		
其中:		
境外法人持股		
境外自然人持股		
有限售条件股份合计	57,606	57,606
2. 无限售条件流通股份		
(1)人民币普通股	356,342,394	356,342,394
(2)境内上市的外资股		
(3)境外上市的外资股		
(4)其他		
无限售条件流通股合计	356,342,394	356,342,394
合计	356,400,000	356,400,000

(二十八) 资本公积

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1.资本溢价(股本溢价)				
(1) 投资者投入的资本	71,511,595.00		689,436.06	70,822,158.94
小计	71,511,595.00		689,436.06	70,822,158.94
2.其他资本公积				
(1) 被投资单位除净损益外所有者权益其他变动				
(2) 可供出售金融资产公允价值变动产生的利得或损失	14,211,883.59		4,362,247.72	9,849,635.87
(3) 原制度资本公积转入	54,699.98			54,699.98
小计	14,266,583.57		4,362,247.72	9,904,335.85
合计	85,778,178.57		5,051,683.78	80,726,494.79

依据《企业会计准则解释第2号》，企业购买子公司少数股东拥有对子公司的股权时，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应享有子公司自购买日开始持续计算的净资产份额之间的差额，应当调整资本公积。本期购买大连富丽华物业管理有限公司10%的少数股东股权时，将投资成本与被收购单位净资产相应份额的差额部分689,436.06元调减资本公积。

(二十九) 盈余公积

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	108,732,266.19	2,546,700.89		111,278,967.08
任意盈余公积	42,000,000.00			42,000,000.00
储备基金				
企业发展基金				
其他				
合计	150,732,266.19	2,546,700.89		153,278,967.08

(三十) 未分配利润

项 目	金 额	提取或分配比例
调整前上年末未分配利润	812,946,087.49	
调整年初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后年初未分配利润	812,946,087.49	
加：本期归属于母公司所有者的净利润	160,187,002.22	
减：提取法定盈余公积	2,546,700.89	10%
提取任意盈余公积		
提取储备基金		
提取企业发展基金		
提取职工奖福基金	77,107.33	10%
提取一般风险准备		
应付普通股股利	71,280,000.00	
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	899,229,281.49	

公司于报告期内实施了 2012 年度利润分配方案，以总股本 356,400,000.00 股为基数，全体股东按每 10 股派 2.00 元现金(含税)，共派发现金红利 71,280,000.00 元。

2013 年度利润分配预案详见附注十、（一）。

(三十一) 营业收入及营业成本**1. 营业收入**

项 目	本期发生额	上期发生额
营业收入	3,631,997,681.55	3,377,327,432.64
其中：主营业务收入	3,592,003,876.13	3,340,222,615.73
其他业务收入	39,993,805.42	37,104,816.91
营业成本	2,486,693,843.76	2,286,169,426.25
其中：主营业务成本	2,486,559,020.26	2,286,091,826.25
其他业务成本	134,823.50	77,600.00

2. 主营业务（分行业）

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
(1) 商品批发.零售	1,688,607,861.25	1,405,373,423.48	1,610,507,596.84	1,358,491,104.70
(2) 房地产	1,618,154,211.00	1,008,157,420.39	1,398,009,010.21	835,951,852.38
(3) 餐饮、住宿	256,237,083.86	46,027,049.77	290,712,066.87	63,936,534.21
(4) 对外贸易	11,655,041.94	10,148,681.08	25,639,260.49	14,744,729.86
(5) 其他	17,349,678.08	16,852,445.54	15,354,681.32	12,967,605.10
合计	3,592,003,876.13	2,486,559,020.26	3,340,222,615.73	2,286,091,826.25

(三十二) 营业税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额	计缴标准
消费税	6,891,464.80	6,013,926.96	黄白金收入的 5%
营业税	96,237,765.18	87,469,276.78	营业收入的 3%、5%、10%
城市维护建设税	8,879,769.71	9,128,142.01	营业税、增值税、消费税的 7%
教育费附加	4,301,754.00	4,107,352.73	营业税、增值税、消费税的 3%
地方教育费附加	2,567,261.34	2,767,314.73	营业税、增值税、消费税的 2%
土地增值税	43,405,273.03	60,542,559.83	增值额的 30%~60%
其他	905,849.53	675,432.89	免税商品收入的 1%、营业收入的 3%
合计	163,189,137.59	170,704,005.93	

(三十三) 销售费用、管理费用、财务费用

销售费用

项目	本期发生额	上期发生额
包装费	832,876.19	745,196.39
广告费	20,067,864.63	10,767,355.95
工资薪酬	103,461,750.24	105,602,255.95
租赁费	31,305,477.49	26,472,532.60
折旧费	3,795,149.93	3,757,507.28
修理费	2,667,290.10	3,452,555.38
业务宣传费	10,365,726.91	2,609,929.55
物品费	12,959,077.25	12,457,561.52
水电费	12,445,803.50	13,376,853.87
其他	10,159,653.63	9,898,099.32
合计	208,060,669.87	189,139,847.81

管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
业务招待费	3,873,144.86	4,652,803.79
修理费	10,781,017.00	8,270,881.69
折旧费	56,670,418.73	52,890,066.25
工资薪酬	109,362,021.09	107,708,310.61
长期待摊费用摊销	20,622,179.13	17,970,456.96
无形资产摊销	9,436,277.27	6,856,085.24
水电气空调费	36,485,114.58	36,171,926.04
税金	17,874,632.00	15,453,938.24
咨询费	3,254,900.00	1,106,600.00
其他	53,207,211.44	46,158,447.19
合计	321,566,916.10	297,239,516.01

财务费用

类别	本期发生额	上期发生额
利息支出	92,986,351.64	124,549,991.87
减：利息收入	9,681,763.96	19,862,766.92
汇兑损益	2,347,548.83	702,304.61
其他	641,760.75	1,565,303.00
合计	86,293,897.26	106,954,832.56

(三十四) 公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
交易性金融资产	1,750.00	4,375.00
其中：衍生金融工具产生的公允价值变动收益		
交易性金融负债		
按公允价值计量的投资性房地产		
其他		
合计	1,750.00	4,375.00

(三十五) 投资收益**1. 投资收益明细情况**

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益		
权益法核算的长期股权投资收益	-70,358.44	-1,325,039.58
处置长期股权投资产生的投资收益		
持有交易性金融资产期间取得的投资收益		
持有至到期投资取得的投资收益期间取得的投资收益		
持有可供出售金融资产等期间取得的投资收益	1,269,017.52	528,757.30
处置交易性金融资产取得的投资收益		
持有至到期投资取得的投资收益		
可供出售金融资产等取得的投资收益		
其他		
合计	1,198,659.08	-796,282.28

2. 按权益法核算的长期股权投资收益：

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
大连南浦外供食品有限公司	390,416.46	142,708.33	被投资单位同比利润增加
大连保税区中免友谊航运服务有限公司	-460,774.90	-1,467,747.91	被投资单位同比亏损减少
合计	-70,358.44	-1,325,039.58	

(三十六) 资产减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

项目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	22,337,024.58	6,624,676.47
存货跌价损失		
可供出售金融资产减值损失		
持有至到期投资减值损失		
长期股权投资减值损失		
投资性房地产减值损失		
固定资产减值损失		39,673.27
工程物资减值损失		
在建工程减值损失		
生产性生物资产减值损失		
油气资产减值损失		
无形资产减值损失		
商誉减值损失		
其他		
合计	22,337,024.58	6,664,349.74

(三十七) 营业外收入

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计	107,850.14	132,850.15	107,850.14
其中：固定资产处置利得	107,850.14	132,850.15	107,850.14
无形资产处置利得			
债务重组利得			
非货币性资产交换利得			
接受捐赠			
政府补助			
无法支付的应付款项			
其他	756,919.57	334,552.56	756,919.57
合计	864,769.71	467,402.71	864,769.71

(三十八) 营业外支出

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	783,776.19	509,676.30	783,776.19
其中：固定资产处置损失	783,776.19	509,676.30	783,776.19
无形资产处置损失			

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
债务重组损失			
非货币性资产交换损失			
对外捐赠	561,500.00	203,000.00	561,500.00
其中：公益性捐赠支出			
其他	471,395.20	71,782.63	471,395.20
合计	1,816,671.39	784,458.93	1,816,671.39

(三十九) 所得税费用

项目	本期发生额	上期发生额
按税法及相关规定计算的当期所得税	111,383,898.49	106,898,536.97
递延所得税调整	-287,432.85	720,666.44
合计	111,096,465.64	107,619,203.41

(四十) 其他综合收益

项目	本期发生额	上期发生额
1.可供出售金融资产产生的利得（损失）金额	-5,816,330.30	2,432,283.58
减：可供出售金融资产产生的所得税影响	-1,454,082.58	608,070.89
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额		
小计	-4,362,247.72	1,824,212.69
2.按照权益法核算的在被投资单位其他综合收益中所享有的份额		
减：按照权益法核算的在被投资单位其他综合收益中所享有的份额产生的所得税影响		
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额		
小计		
3.现金流量套期工具产生的利得（或损失）金额		
减：现金流量套期工具产生的所得税影响		
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额		
转为被套期项目初始确认金额的调整		
小计		
4.外币财务报表折算差额		
减：处置境外经营当期转入损益的净额		
小计		
5.其他		
减：由其他计入其他综合收益产生的所得税影响		
前期其他计入其他综合收益当期转入损益的净额		

小计		
合计	-4,362,247.72	1,824,212.69

(四十一) 现金流量表附注**1. 收到的其他与经营活动有关的现金**

项 目	本期金额
利息收入	9,681,763.96
代收代垫款	12,492,218.58
往来款	223,075,154.70
保证金	37,265,509.03
其他	4,863,869.06
合计	287,378,515.33

2. 支付的其他与经营活动有关的现金

项 目	本期金额
各项费用	185,293,014.05
往来款	226,003,761.15
保证金	14,216,172.55
税费	1,767,361.92
其他	51,735,485.28
合计	479,015,794.95

3. 收到的其他与筹资活动有关的现金

项 目	本期金额
分配股利代扣税款	606,800.49
合计	606,800.49

4. 支付的其他与筹资活动有关的现金

项 目	本期金额
担保费	6,900,000.00
财务顾问费	3,900,000.00
分配股利代扣税款	474,301.05
合计	11,274,301.05

(四十二) 现金流量表补充资料

1. 现金流量表补充资料

项 目	本期金额	上期金额
1、将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	233,008,234.15	211,727,287.43
加：资产减值准备	22,337,024.58	6,664,349.74
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	60,741,777.81	56,954,785.85
无形资产摊销	9,440,316.17	6,856,085.24
长期待摊费用摊销	20,622,179.13	17,970,456.96
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失 (收益以“-”号填列)	-65,839.78	349,236.92
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)	741,765.83	27,589.23
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)	-1,750.00	-4,375.00
财务费用(收益以“-”号填列)	95,333,900.47	124,317,208.94
投资损失(收益以“-”号填列)	-1,198,659.08	796,282.28
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-287,870.35	719,572.69
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	437.50	1,093.75
存货的减少(增加以“-”号填列)	74,025,422.87	-410,838,330.28
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	74,107,832.70	949,812,042.74
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	-1,107,194,500.12	-855,719,434.15
其他		
经营活动产生的现金流量净额	<u>-518,389,728.12</u>	<u>109,633,852.34</u>
2.不涉及现金收支的重大投资和筹资活动		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3.现金及现金等价物净变动情况		
现金的期末余额	961,165,206.87	1,428,287,495.24
减：现金的年初余额	1,428,287,495.24	1,744,099,255.82
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的年初余额		
现金及现金等价物净增加额	<u>-467,122,288.37</u>	<u>-315,811,760.58</u>

2. 现金和现金等价物的构成：

项 目	期末余额	年初余额
一、现 金		
其中：库存现金	64,426.87	351,840.24
可随时用于支付的银行存款	961,100,780.00	1,427,935,655.00

可随时用于支付的其他货币资金		
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	961,165,206.87	1,428,287,495.24

六、资产证券化业务的会计处理

公司本期未发生资产证券化业务。

七、关联方及关联交易

(一) 本企业的母公司情况（金额单位：万元）

母公司名称	关联关系	企业类型	注册地	法定代表人	业务性质	注册资本	对本公司的持股比例(%)	对本公司的表决权比例(%)	本公司最终控制方	组织机构代码
大连友谊集团有限公司	母公司	有限责任	大连	田益群	商业	17,740.71	29.92%	29.92%	大连嘉威德投资有限公司	242397493

(二) 本企业的子公司情况：详见附注四、（一）子公司情况

(三) 本企业的合营和联营企业情况：详见附注五、（九）对合营企业和联营企业投资

(四) 本企业的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系	组织机构代码
大连友谊集团奥林匹克购物广场有限公司	母公司的全资子公司	71691615-3
大连友谊集团资产运营管理有限公司	母公司的全资子公司	71697200-8
大连友谊春柳购物中心有限公司	母公司的全资子公司	11851229-8
大连嘉威企业管理有限公司	实际控制人的子公司	79203989-3

(五) 关联方交易

1. 存在控制关系且已纳入本公司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. 关联租赁

出租方名称	承租方名称	租赁资产种类	租赁起始日	租赁终止日	租赁收益定价依据	年度确认的租赁费用
大连友谊集团有限公司	本公司	房产	2013.1.1	2017.12.31	协议定价	5,558,080.39

公司与控股股东大连友谊集团有限公司于 2013 年 1 月 1 日续签了《房屋租赁合同》，本公司承租坐落于人民路 8 号的 7、8、9 三层楼及其附属资产，租赁总面积 6,767.83 平方米，该房屋作为友谊商城经营用房，租赁期为 5 年。

3. 接受劳务

服务方名称	被服务方名称	项目	合同总价款	已支付价款	定价依据	年度支付价款
大连友谊集团有限公司	本公司	壹品星海二期	2,600 万元	1,950 万元	协议定价	650 万元

公司与控股股东大连友谊集团有限公司于 2006 年签署关于壹品星海二期项目的《服务合同》，大连友谊集团有限公司履行了合同条款所规定的各项义务，公司控股子公司大连发兴房地产开发有限公司本期支付合同总价款 25%的服务费尾款 650 万元。

4. 关联担保

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
大连友谊集团有限公司	本公司	70,000,000.00	2013.6.6	2014.6.5	否
大连友谊集团有限公司	本公司	70,000,000.00	2013.6.8	2014.5.20	否
大连友谊集团有限公司	本公司	60,000,000.00	2013.11.19	2014.11.19	否
大连友谊集团有限公司	本公司	70,000,000.00	2013.12.9	2014.12.8	否
大连友谊集团有限公司	本公司	60,000,000.00	2013.12.12	2014.12.11	否
大连友谊集团有限公司	本公司	70,000,000.00	2013.12.16	2014.12.15	否
大连友谊集团有限公司	本公司	80,000,000.00	2013.4.9	2014.4.8	否
大连友谊集团有限公司	本公司	300,000,000.00	2013.12.3	2014.3.5	否
大连友谊集团有限公司	本公司	200,000,000.00	2013.12.3	2014.3.5	否
大连友谊集团有限公司	本公司	70,000,000.00	2013.6.27	2014.6.27	否
大连友谊集团有限公司	本公司	30,000,000.00	2013.7.19	2014.7.17	否
大连友谊集团有限公司	本公司	30,000,000.00	2013.6.18	2014.6.17	否
大连友谊集团有限公司	本公司	50,000,000.00	2013.8.8	2014.8.7	否

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
大连友谊集团有限公司	本公司	60,000,000.00	2013.8.15	2014.8.14	否
大连友谊集团有限公司	本公司	60,000,000.00	2013.8.20	2014.8.19	否
大连友谊集团有限公司	本公司	23,000,000.00	2013.1.14	2014.1.14	否
大连友谊集团有限公司	本公司	27,000,000.00	2013.2.8	2014.2.7	否
大连友谊集团有限公司	本公司	68,000,000.00	2013.9.16	2014.9.16	否
大连友谊集团有限公司	本公司	80,000,000.00	2013.11.5	2014.11.5	否
大连友谊集团有限公司	本公司	50,000,000.00	2013.2.28	2014.2.27	否
大连友谊集团有限公司	本公司	30,000,000.00	2013.5.22	2014.5.21	否
大连友谊集团有限公司	本公司	40,000,000.00	2013.6.14	2014.5.21	否
大连友谊集团有限公司	本公司	160,000,000.00	2013.11.28	2014.11.28	否
大连友谊集团有限公司	本公司	60,000,000.00	2013.9.25	2014.4.25	否
大连友谊集团有限公司	本公司	75,000,000.00	2012.5.31	2015.5.30	否
大连友谊集团有限公司	富丽华	100,000,000.00	2013.5.17	2014.5.16	否
大连友谊集团有限公司	富丽华	100,000,000.00	2013.8.2	2016.7.29	否

5. 关联方提供资金

公司控股孙公司苏州新友置地有限公司 2013 年 9 月从大连友谊集团有限公司通过委托贷款的方式取得资金 3,320 万元，融资期限为 2013 年 9 月 9 日至 2016 年 9 月 8 日。

6. 收购股权

2013 年 8 月 29 日全体股东会议审议通过了大连友谊集团有限公司将其持有的大连富丽华物业管理有限公司 10% 的股权转让给公司，大连富丽华物业管理有限公司于 2013 年 9 月办理了相应的工商变更手续。

7. 关联方应付款项

项目名称	关联方	期末余额	年初余额
应付股利			
	大连友谊集团有限公司	1,000,000.00	
合计		1,000,000.00	

8. 关联方应收款项

项目名称	关联方	期末余额	年初余额
------	-----	------	------

其他应收款		
	大连保税区中免友谊航运服务有限公司	7,000,000.00
合计		7,000,000.00

八、或有事项

(一) 所属房地产公司的客户采取银行按揭(抵押贷款)方式购买其开发的商品房时,根据银行发放个人购房按揭贷款的要求,房地产公司分别为银行向购房客户发放的抵押贷款提供连带责任保证。保证期限自银行与购房者签订的《房地产买卖抵押贷款合同》生效之日起至所售房产物业交付购房者,并协助购房者办妥所售房产物业之房地产权证及抵押登记手续,有关权属证明交由甲方收妥和保管时止。截止 2013 年 12 月 31 日,各房地产子公司提供保证金额为 8,575,225.30 元。

(二) 其他或有负债

本公司无需要披露的其他或有事项。

九、财务承诺事项

抵押资产情况

(1) 公司控股子公司大连富丽华大酒店以东楼房屋建筑物(37,141.57 m²)及所占用地(10,179.15 m²)使用权向工商银行大连中山广场支行抵押,取得了 40,000 万元期限为 12 年的长期借款,另约定每年 5 月 20 日及 11 月 20 日偿还一定金额的借款本金(每次实际提取借款时,依情况确定)。截止 2013 年 12 月 31 日实际使用借款 35,640 万元。

(2) 公司控股子公司大连富丽华大酒店以西楼房屋建筑物(59,899.85 m²)及所占用地(6,166.25 m²)使用权向工商银行大连中山广场支行抵押,取得了 32,000 万元期限为 6 年长期借款,另约定每年 5 月 20 日及 11 月 20 日偿还一定金额的借款本金(每次实际提取借款时,依情况确定)。截止 2013 年 12 月 31 日实际使用借款 29,960 万元。

(3) 本公司以其位于大连市中山区人民路北、七一街东、同兴街西的友谊商城二期房屋建筑物 39,281.67 m²及所占土地使用权 3,227.50 m²向中国银行大连中山广场支行进行抵押,取得了 30,000 万元期限为 5 年的长期借款,另约定每年 2 月 28 日及 8 月 28 日偿还一定金额的借款本金(每次实际提取借款时,依情况确定)。截止 2013 年 12 月 31 日实际使用借款 26,000 万元。

(4) 公司控股子公司大连盛发置业有限公司以其位于中山区富丽华长江路南、致富街西、天津街东土地使用权 12,739.80 m²向中国工商银行大连中山广场支行进行抵押,取得了 44,800 万元期限为 5 年的长期借款,截止 2013 年 12 月 31 日实际使用借款 28,726 万元。

(5) 公司以其控股孙公司苏州新友置地有限公司位于苏州市姑苏区（沧浪区）友新高架西、新郭港南的土地使用权 63,624.20 m²向中国投资担保有限公司进行抵押，由中国投资担保有限公司作为担保人，向浙商金汇信托股份有限公司取得了 45,000 万元期限为 2 年的长期借款，截止 2013 年 12 月 31 日实际使用借款 45,000 万元。

(6) 公司控股孙公司苏州双友置地有限公司以其位于苏州工业园区葑亭大道北的土地使用权 22,739.62 m²向中信银行股份有限公司苏州分行进行抵押，取得了 3,000 万元期限为 2 年的长期借款，截止 2013 年 12 月 31 日实际使用借款 3,000 万元。

十、资产负债表日后非调整事项

（一）资产负债表日后利润分配情况说明

公司董事会于 2014 年 4 月 8 日通过了 2013 年度利润分配预案：公司按照 2013 年度母公司实现的净利润提取 10%的法定盈余公积 2,546,700.89 元，按年末总股本 356,400,000 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金 2.50 元（含税），公司本年度不进行资本公积金转增股本。上述利润分配预案尚待公司股东大会审议通过。

（二）资产负债表日后已决诉讼及其财务影响

2007 年 11 月 30 日香港宏宝集团有限公司从香港现代精工有限公司取得大连金石谷乡村俱乐部（现更名为大连友谊金石谷俱乐部）70%股权，按照约定，香港宏宝集团有限公司应将股权转让款直接支付给大连和氏璧投资有限公司，但其仍有股权转让款 2,500 万元一直未支付。2009 年 3 月 25 日，大连和氏璧投资有限公司向大连市中级人民法院提起民事诉讼，请求法院判令宏宝集团及大连友谊金石谷俱乐部二被告支付股权转让款人民币 2,500 万元及滞纳金；支付违约金 275 万元；同时请求法院判令二被告承担原告支付的律师费及本案的诉讼费用。

对于大连友谊金石谷俱乐部股权转让前遗留的债权债务问题，本公司与大连合和商贸有限公司签订的金石谷公司股权转让协议中约定由大连合和商贸有限公司及香港宏志投资有限公司负责清偿股权转让协议正式生效前金石谷公司的所有债务及或有债务。

2009 年 7 月 16 日大连市中级人民法院已受理此案。公司经大连友谊金石谷俱乐部原股东大连合和商贸有限公司（以下简称合和商贸）同意，将本应于 2009 年 12 月 31 日前支付给合和商贸的股权转让价款中的 3,000 万元在前述诉讼未了结以前暂不支付。

2012 年 7 月 1 日收到大连市中级人民法院民事判决书，判决如下：1、被告宏宝集团有限公司于本判决生效之日起十日内向原告大连合和氏璧投资有限公司支付第二期股权转让款 2,500 万元；2、被告宏宝集

团有限公司于本判决生效之日起十日内向原告大连合氏璧投资有限公司支付违约金（以第二期股权转让款 2,500 万元为基数，按中国人民银行同期同类贷款利率标准四倍计算，自 2008 年 12 月 1 日起至本判决确定的给付之日止）； 3、对于以上款项，被告大连友谊金石谷俱乐部有限公司对被告宏宝集团有限公司不能清偿部分的二分之一向原告大连合氏璧投资有限公司承担赔偿责任。

虽然如此，本公司认为该判决事实不清，证据不足，于 2012 年 7 月 10 日向辽宁省高级人民法院提出上诉。

2014 年 1 月 21 日，公司收到辽宁省高级人民法院民事判决书，判决如下：1、维持大连市中级人民法院（2009）大民四初字第 171 号民事判决第一、二、四项；2、变更大连市中级人民法院（2009）大民四初字第 171 号民事判决第三项为：大连友谊金石谷俱乐部有限公司对宏宝集团有限公司不能清偿部分的四分之一向大连和氏璧投资有限公司承担赔偿责任。

如果宏宝集团有限公司未按本判决指定的期间履行给付金钱义务，应当按照《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。

2014 年 3 月 12 日，大连合和商贸有限公司向本公司承诺：如因与“金石谷”公司股权转让行为之前的事由再产生任何债务，依然由其负责，并以香港宏志公司持有的大连友谊金石谷俱乐部有限公司的 30% 股权作为保证。

2014 年 3 月 28 日，公司从原大连金石谷乡村俱乐部公司股权收购转让价款中暂扣的 3,000 万元中，已按二审裁决支付给大连和氏璧投资有限公司相关款项；股权收购价款剩余部分已支付给大连合和商贸有限公司。截至目前，该案件已经执行终结。

本次诉讼的执行不会对公司本期利润产生影响。

十一、母公司财务报表主要项目注释

（一）应收账款

1. 应收账款按种类披露

种类	期末余额				年初余额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)

单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款

按组合计提坏账准备的应收账款	499,871.10	100.00	28,390.99	100.00	1,227,804.41	100.00	175,600.55	14.30
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款								
合计	499,871.10	100.00	28,390.99	100.00	1,227,804.41	100.00	175,600.55	14.30

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

账龄	期末余额			年初余额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1 年以内	431,922.38	86.41%	21,596.12	770,963.08	62.79	38,548.15
1 至 2 年	67,948.72	13.59%	6,794.87			
2 至 3 年						
3 年以上				456,841.33	37.21	137,052.40
合计	499,871.10	100.00	28,390.99	1,227,804.41	100.00	175,600.55

2. 期末单项金额重大或虽不重大但单独进行减值测试的应收账款坏账准备计提

无

3. 本报告期无实际核销的应收账款情况

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

5. 应收账款金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例(%)
大连市国税局(出口退税)	第三方	401,922.38	1 年以内	80.41%
大连云升科技有限公司	第三方	67,948.72	1 至 2 年	13.59%
希思黎(上海)化妆品商务有限公司	第三方	30,000.00	1 年以内	6.00%

6. 本期无应收关联方账款情况

7. 本期无不符合终止确认条件的应收账款的转移情况。

8. 本期无以应收账款为标的资产进行资产证券化的情况。

7. 本期无不符合终止确认条件的应收账款的转移情况。

8. 本期无以应收账款为标的资产进行资产证券化的情况。

(二) 其他应收款

1. 其他应收款按种类披露

种类	期末余额				年初余额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款								
按组合计提坏账准备的应收账款								
组合 1 (按账龄)	10,682,328.13	0.48	676,698.91	6.33	5,020,279.35	0.37	333,541.47	6.64
组合 2 (合并范围内)	2,206,125,081.07	99.52			1,334,798,894.88	99.63		
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款								
合计	2,216,807,409.20	100.00	676,698.91	6.33	1,339,819,174.23	100.00	333,541.47	6.64

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账龄	期末余额			年初余额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1 年以内	10,078,778.13	94.35	503,938.91	4,380,729.35	87.26	219,036.47
1 至 2 年				136,550.00	2.72	13,655.00
2 至 3 年	100,550.00	0.94	20,110.00	500,500.00	9.97	100,100.00
3 至 4 年	500,500.00	4.69	150,150.00			
4 至 5 年						
5 年以上	2,500.00	0.02	2,500.00	2,500.00	0.05	750.00
合计	10,682,328.13	100.00	676,698.91	5,020,279.35	100.00	333,541.47

2. 期末单项金额重大或虽不重大但单独进行减值测试的其他应收款坏账准备计提

无

3. 本报告期无实际核销的其他应收款情况。

4. 期末其他应收款中无持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位欠款。

5. 其他应收款金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	性质或内容	金额	占其他应收款总额的比例(%)
沈阳星狮房地产开发有限公司	子公司	往来款	837,300,774.08	37.77
大连友谊金石谷俱乐部有限公司	子公司	往来款	413,413,049.19	18.65
辽阳友谊商城有限公司	子公司	往来款	352,833,681.00	15.92
大连友谊合升房地产开发有限公司	子公司	往来款	317,606,549.08	14.33
邯郸发兴房地产开发有限公司	子公司	往来款	225,852,388.72	10.19
合计			2,147,006,442.07	96.86

6. 本期其他应收关联方款项

单位名称	与本公司关系	性质或内容	金额	占其他应收款总额的比例(%)
沈阳星狮房地产开发有限公司	子公司	往来款	837,300,774.08	37.77
大连友谊金石谷俱乐部有限公司	子公司	往来款	413,413,049.19	18.65
辽阳友谊商城有限公司	子公司	往来款	352,833,681.00	15.92
大连友谊合升房地产开发有限公司	子公司	往来款	317,606,549.08	14.33
邯郸发兴房地产开发有限公司	子公司	往来款	225,852,388.72	10.19
大连友谊购物广场发展有限公司	子公司	往来款	57,226,721.06	2.58
大连保税区中免友谊航运服务有限公司	合营企业	往来款	7,000,000.00	0.32
大连富丽华物业管理有限公司	子公司	往来款	1,700,000.00	0.08
大连友嘉购物有限公司	子公司	往来款	191,917.94	0.01
合计			2,206,125,081.072, 213,125,081.07	99.5299.85

7. 本期无不符合终止确认条件的其他应收款的转移情况。

8. 本期无以其他应收款为标的资产进行资产证券化的情况。

（三）长期股权投资

被投资单位	核算方法	初始投资成本	期初账面余额	本期增减额（减少以“-”号填列）	期末账面余额
大连富丽华大酒店	成本法	97,997,717.61	97,997,717.61		97,997,717.61
大连友嘉购	成本法	45,000,000.00	45,000,000.00		45,000,000.00

被投资单位	核算方法	初始投资成本	期初账面余额	本期增减额（减少以“-”号填列）	期末账面余额
物有限公司					
沈阳友谊（铁西）购物中心有限公司	成本法	9,900,000.00	9,900,000.00		9,900,000.00
大连友谊购物广场发展有限公司	成本法	18,000,000.00	18,000,000.00		18,000,000.00
大连友谊合升房地产开发有限公司	成本法	90,000,000.00	90,000,000.00		90,000,000.00
大连富丽华物业管理有限公司	成本法	4,500,000.00		4,500,000.00	4,500,000.00
大连中免友谊外供免税品有限公司	成本法	13,000,000.00	13,000,000.00		13,000,000.00
大连友谊金石谷俱乐部有限公司	成本法	130,000,000.00	130,000,000.00		130,000,000.00
河北友谊发兴房地产开发有限公司	成本法	10,000,000.00	10,000,000.00		10,000,000.00
大连锦城装饰装修工程有限公司	成本法	7,000,000.00	7,000,000.00		7,000,000.00
沈阳星狮房地产开发有限公司	成本法	110,633,490.00	110,633,490.00		110,633,490.00
邯郸发兴房地产开发有限公司	成本法	100,000,000.00	100,000,000.00		100,000,000.00
辽阳友谊商城有限公司	成本法	50,000,000.00		50,000,000.00	50,000,000.00
沈阳友谊商城有限公司	成本法	10,000,000.00		10,000,000.00	10,000,000.00
大连市内免税品商店	权益法	4,000,000.00			
大连南浦外供食品有限公司	权益法	15,000,000.00	15,142,708.33	390,416.46	15,533,124.79
大连保税区友谊航运服务有限公司	权益法	25,000,000.00	22,558,102.81	-460,774.90	22,097,327.91

被投资单位	核算方法	初始投资成本	期初账面余额	本期增减额（减少以“-”号填列）	期末账面余额
合计		740,031,207.61	669,232,018.75	64,429,641.56	733,661,660.31

续：

被投资单位	持股比例(%)	表决权比例(%)	减值准备金额	本期计提减值准备金额	本期现金红利
大连富丽华大酒店	60.00	60.00			
大连友嘉购物有限公司	90.00	91.80			
沈阳友谊（铁西）购物中心有限公司	99.00	99.00			
大连友谊购物广场发展有限公司	90.00	99.00			
大连友谊合升房地产开发有限公司	90.00	90.00			47,700,000.00
大连富丽华物业管理有限公司	100.00	100.00			
大连中免友谊外供免税品有限公司	65.00	65.00			7,800,000.00
大连友谊金石谷俱乐部有限公司	70.00	70.00			
河北友谊发兴房地产开发有限公司	100.00	100.00			
大连锦城装饰装修工程有限公司	70.00	70.00			
沈阳星狮房地产开发有限公司	100.00	100.00			
邯郸发兴房地产开发有限公司	100.00	100.00			
辽阳友谊商城有限公司	100.00	100.00			
沈阳友谊商城有限公司	100.00	100.00			
大连市内免税品商店	20.00	20.00			
大连南浦外供食品有限公司	30.00	30.00			
大连保税区中免友谊航运服务有限公司	50.00	50.00			
合计					55,500,000.00

（四）营业收入及营业成本

1. 营业收入

项 目	本期发生额	上期发生额
营业收入	1,266,127,112.32	1,209,067,990.36
其中：主营业务收入	1,250,124,002.56	1,195,951,690.06
其他业务收入	16,003,109.76	13,116,300.30
营业成本	1,031,135,640.39	997,217,391.58
其中：主营业务成本	1,031,135,640.39	997,217,391.58
其他业务成本		

2. 主营业务（分行业）

项 目	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
(1) 商品批发\零售	1,227,562,583.84	1,020,650,446.71	1,160,143,689.57	982,146,146.34
(2) 餐饮、住宿	9,003,774.40	336,512.60	8,772,326.00	326,515.38
(3) 对外贸易	11,655,041.94	10,148,681.08	25,639,260.49	14,744,729.86
(4) 其他	1,902,602.38		1,396,414.00	
合计	1,250,124,002.56	1,031,135,640.39	1,195,951,690.06	997,217,391.58

(五) 投资收益

1. 投资收益明细

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	55,500,000.00	91,800,000.00
权益法核算的长期股权投资收益	-70,358.44	-1,325,039.58
处置长期股权投资产生的投资收益		
持有交易性金融资产期间取得的投资收益		
持有至到期投资取得的投资收益期间取得的投资收益		
持有可供出售金融资产等期间取得的投资收益	1,269,017.52	528,757.30
处置交易性金融资产取得的投资收益		
持有至到期投资取得的投资收益		
可供出售金融资产等取得的投资收益		
其他		
合计	56,698,659.08	91,003,717.72

2. 按权益法核算的长期股权投资收益

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
大连南浦外供食品有限公司	390,416.46	142,708.33	被投资单位净利润增加

大连保税区中免友谊 航运服务有限公司	-460,774.90	-1,467,747.91	被投资单位净亏损减少
合计	-70,358.44	-1,325,039.58	

3. 按成本法核算的长期股权投资收益

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
大连友谊合升房地产开发有 限公司	47,700,000.00	91,800,000.00	被投资单位净利润减少
大连中免友谊外供免税品有 限公司	7,800,000.00		上期未进行利润分配
合计	55,500,000.00	91,800,000.00	

(六) 现金流量表补充资料

项 目	本期金额	上期金额
1.将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	25,467,008.90	24,518,169.81
加：资产减值准备	-6,200.46	-436,920.04
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	19,370,340.78	15,303,500.02
无形资产摊销	5,171,619.72	5,169,226.32
长期待摊费用摊销	5,020,333.80	1,844,676.37
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以 “-”号填列）	23,400.70	371,249.26
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	732,392.53	23,346.18
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-1,750.00	-4,375.00
财务费用（收益以“-”号填列）	69,379,438.40	113,130,397.66
投资损失（收益以“-”号填列）	-56,698,659.08	-91,003,717.72
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	108,737.94	147,655.65
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	437.50	1,093.75
存货的减少（增加以“-”号填列）	8,449,507.10	28,904,841.75
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-912,134,475.52	-910,554,826.05
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	38,353,635.97	389,803,283.14
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-796,764,231.72	-422,782,398.90

2.不涉及现金收支的重大投资和筹资活动

债务转为资本

一年内到期的可转换公司债券

融资租入固定资产

3. 现金及现金等价物净变动情况

现金的期末余额	584,890,200.13	1,044,463,427.68
减：现金的年初余额	1,044,463,427.68	1,113,033,804.06
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的年初余额		
现金及现金等价物净增加额	-459,573,227.55	-68,570,376.38

十二、补充资料

(一) 当期非经常性损益明细表

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	-675,926.05	
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）		
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、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	1,270,767.52	
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

除上述各项之外的其他营业外收入和支出

-275,975.63

其他符合非经常性损益定义的损益项目

小计

318,865.84

所得税影响额

79,716.46

少数股东权益影响额（税后）

72,874.37

合计

166,275.01

（二）净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率（%）	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	11.06	0.4495	0.4495
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	11.05	0.4490	0.4490

（三）公司主要会计报表项目的异常情况及原因的说明

报表项目	期末余额 (或本期金额)	年初余额 (或上年金额)	变动比率 (%)	变动原因
货币资金	1,016,391,296.75	1,479,693,589.17	-31.31	本期增加投资项目所致
预付账款	36,161,634.54	80,676,004.95	-55.18	上期预付工程款本期结转至开发成本所致
在建工程	903,880,244.42	478,909,011.30	88.74	本期新增辽阳商城改造装修工程款所致
长期待摊费用	27,562,622.67	42,395,982.75	-34.99	本期摊销所致
递延所得税资产	1,217,778.48	929,908.13	30.96	本期计提资产减值准备所致
短期借款	2,318,000,000.00	1,564,000,000.00	48.21	本期增加借款所致
应付票据		11,764,899.00	-100.00	本期偿还到期票据所致
预收款项	1,820,954,578.58	3,042,249,574.69	-40.14	本期预收房款减少所致

应交税费	-104,561,370.17	-203,909,134.08	-48.72	本期预收房款减少,导致预交的各项税金相应减少所致
一年内到期的非流动负债	235,000,000.00	586,000,000.00	-59.90	将于一年内到期的长期借款减少
长期借款	1,656,460,000.00	1,196,000,000.00	38.50	本期借款增加所致
资产减值损失	22,337,024.58	6,664,349.74	235.17	本期按账龄组合计提坏账准备的估计比例发生变化,导致计提坏账准备增加所致
投资收益	1,198,659.08	-796,282.28	-250.53	本期被投资单位实现净利润较上期增加所致

十三、财务报表的批准报出

本财务报表业经公司董事会于 2014 年 4 月 8 日批准报出。

大连友谊(集团)股份有限公司

二〇一四年四月八日

第十一节 备查文件目录

- 1、载有公司代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的财务报表。
- 2、载有大华会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件。
- 3、报告期内在中国证监会指定报纸上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。

大连友谊(集团)股份有限公司

董事长： 田益群

2014年4月8日