

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



Maoye International Holdings Limited

茂業國際控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：848)

於其他海外監管市場發佈的公告

本公告乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第13.10B條的規定而發表。

以下公告的中文原稿由茂業國際控股有限公司旗下一間於深圳證券交易所上市的A股附屬公司，茂業物流股份有限公司於2014年2月26日於中國境內發佈。

承董事會命
茂業國際控股有限公司
董事長
黃茂如先生

香港

2014年2月26日

於本公佈日期，董事會包括四位執行董事黃茂如先生、鍾鵬翼先生、王福琴女士及王斌先生；以及三位獨立非執行董事鄒燦林先生、浦炳榮先生及梁漢全先生。



茂業物流股份有限公司

2013 年年度報告

2014 年 2 月 21 日編制

第一章 重要提示、目錄和釋義

重要提示

1、公司董事會、監事會及董事、監事、高級管理人員保證年度報告內容的真實、準確、完整，不存在虛假記載、誤導性陳述或重大遺漏，並承擔個別和連帶的法律責任。

2、所有董事均已出席了審議本報告的董事會會議。

3、經本次公司董事會審議通過的利潤分配預案為：以 2013 年 12 月 31 日的公司總股本為基數，向全體股東每 10 股派發現金紅利 0.42 元(含稅)，不送紅股，不以資本公積金轉增股本。

4、執行審計的中興華會計師事務所(特殊普通合夥)對公司出具了標準無保留意見的審計報告。

5、公司負責人王福琴、劉宏、主管會計工作負責人王歌及會計機構負責人張雷聲明並保證年度報告中財務報告的真實、準確、完整。

6、公司年度報告涉及未來計劃等前瞻性陳述，不構成公司對投資者的實質承諾，請投資者注意投資風險。

目錄

第一章 重要提示、目錄和釋義	1
第二章 公司簡介	3
第三章 會計數據和財務指標摘要	5
第四章 董事會報告	6
第一節 報告期內公司經營情況	7
第二節 對公司未來發展的展望	13
第三節 利潤分配預案	15
第四節 公司履行社會責任情況	16
第五章 重要事項	16
第一節 訴訟、仲裁等事項	17
第二節 合同、承諾等其他事項	17
第六章 股份變動及股東情況	23
第一節 股份變動情況	23
第二節 股東和實際控制人情況	24
第七章 董事、監事、高級管理人員和員工情況	27
第一節 高層人員情況	27
第二節 員工情況	31
第八章 公司治理	32
第九章 內部控制	35
第十章 財務報告	37
審計報告正文	37
財務報表	38
財務報表附注	50
第十一章 備查文件目錄	86

重大風險提示：

公司可能面對的風險包括零售業的競爭風險因素和房地產業務的風險因素，有關內容可閱讀本年報第四章第二節“五、可能面對的風險”部分。

釋義

釋義項	指	釋義內容
公司或本公司	指	茂業物流股份有限公司
中兆投資	指	公司控股股東中兆投資管理有限公司
新長江投資	指	公司第二大股東安徽新長江投資股份有限公司
安徽國潤	指	公司控股子公司安徽國潤投資發展有限公司
滁州茂業	指	公司間接控股公司滁州茂業投資發展有限公司
秦皇島茂業	指	公司獨資子公司秦皇島茂業商廈經營管理有限公司
淮南茂業	指	公司間接控股公司淮南茂業投資發展有限公司
重大資產重組或重組	指	2012 年度發生並實施完畢的公司發行股份購買資產暨關聯交易事項
巨潮資訊網	指	中國證監會指定公司信息披露網站(網址 http://www.cninfo.com.cn)
中興華	指	中興華會計師事務所(特殊普通合夥)
龍源智博	指	北京龍源智博資產評估有限責任公司
茂業國際	指	公司間接控股股東茂業國際控股有限公司(股票代碼：00848.HK)
三會一層	指	股東大會、董事會、監事會、管理層

第二章 公司簡介

一、公司信息

股票簡稱	茂業物流	股票代碼	000889
股票上市證券交易所	深圳證券交易所		
公司的中文名稱	茂業物流股份有限公司		
公司的中文簡稱	茂業物流		
公司的英文名稱	Maoye Logistics Corporation Ltd.		
公司的英文名稱縮寫	MAOYE LOGISTICS		
公司的法定代表人	王福琴		
公司註冊地址	秦皇島市海港區河北大街中段 146 號 26 層		
註冊地址的郵政編碼	066000		
公司辦公地址	秦皇島市河北大街 146 號金原國際商務大廈		
辦公地址的郵政編碼	066000		
公司網址	www.hlsc.com.cn		
公司電子信箱	hlsc000889@163.com		

二、公司董事會秘書、證券事務代表聯繫方式。

職務	董事會秘書	證券事務代表
姓名	焦海青	史鴻雁
聯繫地址	秦皇島市河北大街 146 號金原國際商務大廈	
電話	0335—3733868	0335—3280602
傳真	0335—3023349	
電子信箱	hqjiao@sohu.com	hlscshy000889@aliyun.com

三、信息披露及備置地地點

公司選定的信息披露報紙的名稱	《中國證券報》、《證券時報》
公司登載年度報告的中國證監會指定網站的網址	http://www.cninfo.com.cn

公司年度報告備置地點	公司辦公室、證券部、財務報告部
------------	-----------------

四、公司註冊變更、主業變化、控股股東變更情況

(一) 公司首次註冊情況的相關查詢索引

登記機關	河北省工商行政管理局
登記地點	河北省石家莊市體育南大街 316 號
註冊名稱	秦皇島華聯商城股份有限公司
成立日期	1997 年 5 月 16 日
註冊號	10436611—1
註冊資本	8,005 萬元

公司報告期內的註冊變更情況

項目	內容	變更情況
註冊登記地點及機關	河北省秦皇島市海港區建設大街 258 號秦皇島市工商行政管理局	未變更
企業法人營業執照註冊號	130000000000182	未變更
稅務登記號碼	130302104366111	未變更
組織機構代碼	10436611—1	未變更
註冊資本	445,521,564 元	未變更
變更登記事項	2013 年 7 月 16 日，經秦皇島市工商局變更登記，公司中文全稱由“秦皇島渤海物流控股股份有限公司”變更為“茂業物流股份有限公司”。該項變更已於 2013 年 7 月 20 日在巨潮資訊網上刊載，題為渤海物流：變更公司名稱、證券簡稱公告(公告編號 2013—20)。	

(二) 公司上市以來主營業務的變化情況

自 1997 年 12 月公開發行股票上市至 1998 年度，公司主營業務為單一百貨零售。1999 年收購安徽國潤 99% 的股權後至 2009 年度，公司主營業務以商業地產為主、商貿零售並舉。2010 年起回歸主業至今，公司主營業務以百貨零售為主、輔之商業地產。

(三) 公司上市以來歷次控股股東變更情況

1997 年 12 月上市時，公司第一大股東(控股股東)是秦皇島華聯集團有限公司，持股比例 38.59%。

本公司首次大股東變更始於 1999 年 6 月，後經中華人民共和國財政部財企[2002]394 號文件批復，協議轉讓股權的過戶手續於 2002 年 10 月 22 日，在中國證券登記結算有限責任公司深圳分公司辦理完畢，新長江投資變更為公司第一大股東(控股股東)，當年末持股比例 22.07%，秦皇島華聯集團有限公司變為公司第二大股東。有關協議轉讓股權情況可查閱公司於 2000 年 8 月 31 日、2002 年 5 月 10 日、8 月 27 日、10 月 17 日，在《中國證券報》、《證券時報》及巨潮資訊網上刊載的公告。

本公司第二次大股東變更始於 2008 年 8 月，通過證券交易所的交易系統在二級市場持續增持，至 2009 年 9 月 21 日交易系統收盤後，中兆投資變更為公司第一大股東(控股股東)，再經協議受讓原大股東新長江投資所持股份，當年末持股比例 29.90%，新長江投資變為公司第二大股東。有關二級市場增持股份和協議受讓情況可查閱公司於 2008 年 10 月 16 日、2009 年 9 月 22 日、9 月 30 日、12 月 8 日、12 月 19 日，在《中國證券報》、《證券時報》及巨潮資訊網上刊載的公告。

五、其他有關資料

公司聘請的會計師事務所

會計師事務所名稱	中興華會計師事務所(特殊普通合夥)
會計師事務所辦公地址	北京市西城區阜外大街 1 號四川大廈東座 15 層

簽字會計師姓名	李尊農、聶捷慧
---------	---------

公司聘請的報告期內履行持續督導職責的財務顧問

財務顧問名稱	華泰聯合證券有限責任公司
財務顧問辦公地址	北京市西城區豐盛胡同 22 號豐銘國際大廈 A 座 6 層
財務顧問主辦人姓名	張迪、陳迪霖
持續督導的期間	2012 年 11 月 13 日至 2013 年 12 月 31 日

第三章 會計數據和財務指標摘要

公司沒有因會計政策變更及會計差錯更正等追溯調整事項，因 2012 年度發生並實施完畢重大資產重組，出現同一控制下的業務合併，公司重述了 2011 年度的有關會計數據和財務指標。

公司近三年主要會計數據和財務指標

	2013 年(本年)	2012 年(上年)	本年比上年增減(%)	2011 年	
				重述前	重述後
營業收入(元)	2,106,355,242.42	1,926,491,503.25	9.34	1,690,319,425.27	1,923,682,442.95
歸屬於上市公司股東的淨利潤(元)	92,903,757.45	110,268,028.45	-15.75	70,206,097.37	82,900,901.28
歸屬於上市公司股東的扣除非經常性損益的淨利潤(元)	98,736,708.07	86,050,745.58	14.74	58,851,092.81	71,524,414.79
經營活動產生的現金流量淨額(元)	122,413,825.35	176,744,411.15	-30.74	40,147,891.42	81,244,429.03
基本每股收益(元/股)	0.2085	0.2475	-15.76	0.2073	0.1861
稀釋每股收益(元/股)	0.2085	0.2475	-15.76	0.2073	0.1861
加權平均淨資產收益率(%)	8.29	10.62	減 2.33 個百分點	10.10	9.91
	2013 年末 (本年末)	2012 年末(上年 末)	本年末比上年 末增減(%)	2011 年末	
				重述前	重述後
總資產(元)	1,722,215,377.80	1,829,523,542.87	-5.87	1,585,831,780.23	1,896,183,303.65
歸屬於上市公司股東的淨資產(元)	1,163,263,910.46	1,081,498,103.82	7.56	730,377,715.04	987,701,599.61

(注：上表本年、上年、2011 年重述後基本/稀釋每股收益的股本為 445,521,564 股，2011 年重述前基本/稀釋每股收益的股本為 338,707,568 股)

公司近三年非經常損益項目

非經常性損益項目	金額(元)		
	2013 年(本年)	2012 年(上年)	2011 年
非流動資產處置損益	-6,517,282.59	192,096.01	12,860,053.27
計入當期損益的政府補助，但與公司正常經營業務密切相關，符合國家政策規定、按照一定標準定額或定量持續享受的政府補助除外	0	0	100,100.00
同一控制下企業合併產生的子公司期初至合併日的當期淨損益	0	26,830,475.27	0
除同公司正常經營業務相關的有效套期保值業務外，持有交易性金融資產、交易性金融負債產生的公允價值變動損益，以及處置交易性金融資產、交易性金融負債和可供出售金融資產取得的投資收益	-58,654.30	92,455.09	-157,074.25
受託經營取得的託管費收入	0	4,507,510.27	0

除上述各項之外的其他營業外收入和支出	-758,052.65	666,938.39	-1,291,670.65
少數股東權益影響額	-2,451.86	176.60	-6,812.70
所得稅影響額	1,498,587.06	-8,072,368.76	163,216.51
合計	-5,832,950.62	24,217,282.87	11,355,004.56
說明	1、本年“非流動資產處置損益”上升系公司所屬百貨門店秦皇島商城改造更新設施所致。2、“本年同一控制下企業合併產生的子公司期初至合併日的當期淨損益”為零是因沒有上年的重大資產重組事項。		

第四章 董事會報告

概述：

一、在國家堅持擴大內需特別是消費需求的戰略指引下，在股東、投資者的關注和支持下，通過公司全體經營者及員工齊心協力地扎實工作，主動應對消費市場轉向平淡的形勢，報告期公司營業收入實現增長。與上年相比，報告期公司營業收入同比增長 9.34%，若剔出不可比因素非主業煤炭貿易收入，報告期公司營業收入同比增長 4.64%，其中百貨零售同比增幅為 8.18%，房地產同比降幅為 49.53%。

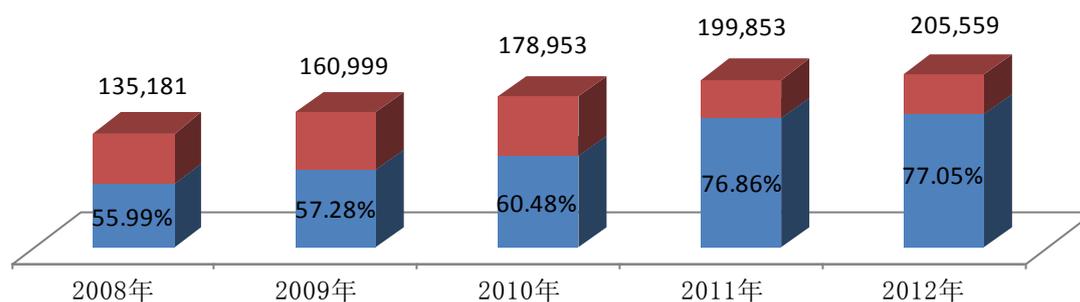
報告期公司歸屬於上市公司股東的淨利潤(簡稱淨利潤)同比下降 15.75%，主要受到下列因素的影響：1、公司商業地產業務由於存量銷售不可持續，在開發由批發市場向商業綜合體過渡中，新盤商鋪銷售慢或尚未自營、租賃形成收入，報告期房地產營收同比降幅較大，淨利潤由上年同期的盈利 847.84 萬元變為本期的虧損 579.17 萬元；2、報告期公司對所屬百貨門店“秦皇島商城”進行為期近三個月的閉店改造，因更換設施、改造場地，形成損失合計 1,066.94 萬元。

報告期公司財務狀況良好。因本年度比上年度預收賬款減少、項目投入增加，報告期經營活動產生的現金流量淨額同比減少 5,433.06 萬元，降幅 30.74%。截至報告期末公司資產負債率為 32.19%。

二、公司主營百貨零售，行業屬 向終端消費者銷售商品和提供相關服務的零售業，經營的 4 家百貨門店位處秦皇島市中心商圈，服務區域集中於當地。百貨零售與城鄉居民日常生活密切相關，已開始成為引領生產和消費的先導，將繼續受惠於我國政府以增加居民消費為重點的擴大內需戰略方針，公司面臨的宏觀環境、行業政策較為有利，沒有發生重大變化。

公司的百貨零售在當地歷史久、規模大、人員建設儲備時間長，擁有行業主導性地位和規模優勢，報告期公司百貨零售增長穩定，剔出不可比因素煤炭貿易影響，實現的營收、淨利潤占公司總的比例分別為 84.99%和 136.34%，對公司未來業績形成支撐。根據秦皇島市統計局、國家統計局秦皇島調查隊編印的《秦皇島統計年鑒》數據，在當地社會消費品零售總額持續增長的年份裡，公司百貨零售收入占當地社會消費品零售總額的比例較為穩定趨升，占《秦皇島統計年鑒》自發佈當地限額以上百貨店/購物中心銷售額年度數據以來的比例在 50%以上且逐年提升。有關情況見下列圖示。





■ 公司百货零售占限额以上百货店/购物中心销售额比例 ■ 限额以上百货店/购物中心销售额 (万元)

三、公司主營輔助業務以商業地產為主，行業屬 開發向經營方出售、出租或自營的商業場所的房地產。公司房地產主要由控股子公司安徽國潤經營，位於當地城市的非中心區或新區，宏觀環境面臨城市化進程加快的機遇，受到調控、銀行借貸偏緊的行業政策影響，自身實力有限。報告期公司房地產的收入、虧損對公司影響不大，未來的潛力在於產品開發由批發市場向商業綜合體過渡進程中，整合商業地產與商業零售的業務鏈條，做好產品規劃設計開發工作，統籌銷售、出租、自營業務，解決資金和營運能力不足的問題，逐步釋放資產效益，以呈現更好的業績。

第一節 報告期內公司經營情況

一、主營業務分析

主營業務範圍包括零售業和房地產業。公司零售業以百貨零售為主，房地產業以商業地產開發、出售及場地經營為主。

報告期公司遵循發展戰略，圍繞消費者和市場需求，實現了以零售業百貨業務為主要經營業務的營收增長和盈利穩定。

報告期公司的經營計劃執行情況良好，公司主業的營業收入有所增長，期間費用整體同比下降。但是，由於零售業市場消費平淡，報告期公司加強了促銷力度，百貨零售的營業成本增幅高於收入增幅 1.99 個百分點；受房地產業務同比由盈利變虧損、秦皇島商城門店改造形成損失的影響，報告期公司未能實現盈利增長。（注：房地產業務同比由盈利變虧損、秦皇島商城門店改造形成損失的原因見本年報第四章董事會報告概述部分的內容）

報告期公司利潤構成或來源沒有發生變動

（一）報告期公司營業收入及同比變動情況及原因列示如下

行業分類	營收項目	2013 年	2012 年	同比增減 (%)	同比變動情況及原因
零售	百貨(元)	1,713,339,328.77	1,583,826,709.56	8.18	百貨零售同比增收 12,951.26 萬元屬正常波動。
	超市(元)	92,484,698.71	90,856,991.08	1.79	超市同比增收 162.77 萬元屬正常波動。
	家居(元)	29,518,780.57	30,217,928.65	-2.31	家居同比減收 69.91 萬元屬正常波動。
房地產	商鋪銷售(元)	39,959,051.00	128,189,135.00	-68.83	商鋪銷售同比減收 8,823.01 萬元是受存量消化少、新盤銷售慢的影響。

出租場地(元)	42,609,305.57	35,411,632.43	20.33	出租同比增收 719.77 萬元是調整租金所致。
---------	---------------	---------------	-------	--------------------------

公司主要銷售客戶情況

公司向前 5 名客戶(不存在同一實際控制人控制的客戶)合計銷售金額占年度銷售總額的比例為 2.16%，報告期公司前五名客戶資料見下表

排名	銷售額(元)	占公司年度銷售總額比例(%)
1	17,056,035.00	0.81
2	11,874,172.56	0.56
3	8,598,856.76	0.41
4	4,721,081.70	0.22
5	3,274,242.68	0.16
合計	45,524,388.70	2.16

(二) 公司本年度按行業構成的主要成本項目占總成本的比例情況見下表

行業分類	項目	2013 年(本年)		2012 年(上年)		同比增減(%)
		金額(元)	占總成本比例(%)	金額(元)	占總成本比例(%)	
商業零售	採購成本	1,567,699,103.98	80.01	1,383,944,005.03	78.11	13.28
	人工工資	36,856,744.96	1.88	45,720,251.74	2.58	-19.39
	折舊	17,016,638.61	0.87	19,159,976.19	1.08	-11.19
	能源	21,998,706.02	1.12	24,412,127.00	1.38	-9.89
房地產	採購成本	44,513,841.93	2.27	97,544,334.82	5.51	-54.37
	人工工資	11,008,693.88	0.56	11,129,701.66	0.63	-1.09
	折舊	2,080,167.96	0.11	1,984,172.49	0.11	4.84
	能源	1,108,393.56	0.06	1,899,679.22	0.11	-41.65

公司主要供應商情況

公司向前 5 名供應商(不存在同一實際控制人控制的供應商)合計採購金額占年度採購總額的比例為 10.52%，報告期公司前五名供應商資料見下表

排名	採購金額(元)	占公司年度採購總額比例(%)
1	76,883,444.72	3.92
2	49,618,090.80	2.54
3	33,629,005.67	1.72
4	26,042,539.94	1.33
5	19,851,876.16	1.01
合計	206,024,957.29	10.52

(三) 報告期內公司銷售費用、管理費用控制較好，因償還銀行借款 16,400 萬元減少利息支出，本年公司財務費用同比降幅 96.89%，有關情況見下表

項目	2013 年(本年)	2012 年(上年)	同比增減變動(%)
銷售費用(元)	142,030,655.30	139,287,718.74	1.97
管理費用(元)	56,732,174.06	58,314,473.98	-2.71

財務費用(元)	443,123.99	14,236,897.78	-96.89
所得稅(元)	47,274,718.25	45,485,929.41	3.93

(四) 結合下列現金流量表數據，現金流指標同比變化達 30% 以上的主要原因：1、因本年度比上年度預收賬款減少、項目投入增加，經營活動產生的現金流量淨額下降。2、因本期收回 2011 年出售的投資性房地產(商鋪)金額減少，投資活動現金流入小計大幅下降；因本期公司所屬百貨門店秦皇島商城改造支出，投資活動現金流出小計大幅上升；由於投資活動現金流出遠大於投資活動現金流入，投資活動產生的現金流量淨額大幅下降。3、因本期償還了銀行借款，籌資活動現金流入或流出小計均下降。4、上述增減變動以秦皇島商城改造支出、償還銀行借款數額大，使得現金及現金等價物淨增加額大幅下降。

項目	2013 年(本年)	2012 年(上年)	同比增減變動(%)
經營活動現金流入小計(元)	2,090,842,657.00	1,894,083,858.88	10.39
經營活動現金流出小計(元)	1,968,428,831.65	1,717,339,447.73	14.62
經營活動產生的現金流量淨額(元)	122,413,825.35	176,744,411.15	-30.74
投資活動現金流入小計(元)	700,250.00	4,300,000.00	-83.72
投資活動現金流出小計(元)	53,990,742.88	23,787,742.54	126.97
投資活動產生的現金流量淨額(元)	-53,290,492.88	-19,487,742.54	-173.46
籌資活動現金流入小計(元)	0	103,000,000.00	-100.00
籌資活動現金流出小計(元)	177,232,733.18	267,598,037.97	-33.77
籌資活動產生的現金流量淨額(元)	-177,232,733.18	-164,598,037.97	-7.68
現金及現金等價物淨增加額(元)	-108,109,400.71	-7,341,369.36	-1372.61

公司本年經營活動產生的現金流量淨額為 12,241.38 萬元，本年度淨利潤為 9,276.51 萬元，差異 2,964.87 萬元，主要是固定資產折舊、投資性房地產攤銷、無形資產攤銷和長期待攤費用攤銷等非現金流出項目影響淨利潤因素造成。

二、公司分行業或地區經營情況分析

(一) 公司主要業務分行業為零售業和房地產業，公司主要業務分地區分佈在河北秦皇島和安徽。秦皇島地區主營以百貨零售為主的零售業(包括超市、家居等業態)，輔以存量商業廣場房產出售、租賃；安徽地區主營商業地產開發、出售及場地經營。報告期公司商業零售和房地產實現收入分別占公司總營業收入的 91.44% 和 2.79%，河北秦皇島和安徽實現收入分別占總營業收入的 96.00% 和 4.00%。

(二) 報告期公司利潤構成或利潤來源、主營業務或其結構、主營業務盈利能力沒有發生重大變化。受存量消化少、新盤銷售慢的影響，且存量銷售單價上升，報告期公司售房及安徽地區的收入、成本同比降幅較大；公司主營業務構成情況見下表

	營業收入(萬元)	營業成本(萬元)	毛利率(%)	營業收入比上年同期增減(%)	營業成本比上年同期增減(%)	毛利率比上年同期增減百分點
分行業						
商業零售	192,563.11	156,767.59	18.59	10.76	13.28	-1.81
其中：百貨零售	171,333.93	138,934.91	18.91	8.18	10.17	-1.12
房地產	8,256.84	4,027.83	51.22	-49.53	-58.71	10.84
其中：售房	3,995.91	2,044.38	48.84	-68.83	-75.13	12.97
租賃	4,260.93	1,983.45	53.45	20.33	29.38	-3.26
分地區						

秦皇島	202,205.37	167,876.69	16.98	14.57	18.47	-2.74
安徽	8,430.15	3,871.19	54.08	-47.81	-60.81	15.24

三、公司資產、負債狀況分析

(一) 下表顯示報告期公司主要資產項目占總資產的比重同比未發生重大變化。同比變動達 30% 以上的見本年報第十章財務報告附注十四、3 的內容。

項目	2013 年末		2012 年末		占比增減百分點
	金額(元)	占總資產的比例(%)	金額(元)	占總資產的比例(%)	
貨幣資金	190,356,057.52	11.05	298,465,458.23	16.31	-5.26
應收款項	40,766,129.49	2.37	40,548,022.59	2.22	0.15
存貨	656,591,122.75	38.12	644,355,896.88	35.22	2.90
投資性房地產	259,498,304.46	15.07	269,633,375.76	14.74	0.33
長期股權投資	5,000,000.00	0.29	5,000,000.00	0.27	0.02
固定資產	492,203,337.46	28.58	472,230,070.13	25.81	2.77
在建工程	2,775,870.59	0.16	0	0	0.16
總資產	1,722,215,377.80	100.00	1,829,523,542.87	100.00	0

(二) 公司主要負債項目變動情況

項目	2013 年末		2012 年末		占比增減百分點	重大變動說明
	金額(元)	占總資產的比例(%)	金額(元)	占總資產的比例(%)		
短期借款	0.00	0	84,000,000.00	4.59	-4.59	報告期公司償還了銀行借款 16,400 萬元。
長期借款	0.00	0	80,000,000.00	4.37	-4.37	
總資產	1,722,215,377.80	100.00	1,829,523,542.87	100.00	0	---

(三) 報告期，公司沒有購買、出售以公允價值計量的資產，公司的主要資產均採用歷史成本、可變現淨值等計量屬性。公司不涉及衍生金融工具的會計核算，未持有外幣金融資產，金融負債不涉及公允價值計量。

公司的金融資產僅有 2009 年購買持續到本期的證券投資基金涉及公允價值計量，公允價值以市場交易價格獲取。該基金名稱：交銀治理，代碼：519686，持有數量 99.41 萬份，初始投資金額 100.01 萬元。有關情況見下表(單位：萬元)

項目	期初數	本期公允價值變動損益	計入權益的累計公允價值變動	本期計提的減值	本期購買金額	本期出售金額	期末數
金融資產							
以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產(不含衍生的金融資產)	77.34	-5.86	---	---	0.00	0.00	71.48

四、核心競爭力分析

公司的核心競爭力在於具備完善與創新能力，擁有當地經營歷史久、規模大的自有物業，提供優質服務，保障商品質量。

報告期公司 4 家主要百貨門店的營業收入占公司總收入的 81.34%，占當地限額以上百貨店/購物中心銷售額的 77.05%，體現公司的核心業務和競爭力。

五、投資狀況分析

報告期公司沒有對外股權投資；沒有買賣其他上市公司股份等證券投資；沒有委託理財、衍生品投資和委託貸款；沒有報告期內募集資金或報告期之前募集資金的使用延續到報告期內的。

(一) 公司對外股權投資情況見下表

對外投資情況		
2013 年投資額(萬元)	2012 年投資額(萬元)	變動幅度(%)
0.00	58,000.00	-100
被投資公司情況		
公司名稱	主要業務	本公司占被投資公司權益比例(%)
---	---	---

(二) 公司於 1998 年以自有資金投資秦皇島市商業銀行情況見下表

名稱	公司類別	最初投資成本(萬元)	期初持股數量(萬股)	期初持股比例(%)	期末持股數量(萬股)	期末持股比例(%)	期末賬面值(萬元)	報告期損益(萬元)	會計核算科目	股份來源
秦皇島銀行股份有限公司	股份制	500.00	500.00	0.99	500.00	0.99	500.00	50.00	長期股權投資	投資參股
合計	---	500.00	500.00	0.99	500.00	0.99	500.00	50.00	---	---

(三) 主要子公司經營情況及業績分析

1、截至報告期末，公司現有的 8 家控股子公司中 5 家盈利、3 家虧損，現有的 5 家間接控股公司中 3 家盈利、2 家虧損。公司 7 家主要控股子公司、5 家間接控股公司經營情況分別見下表(公司不存在參股公司)。

(1) 主要子公司情況

名稱	公司類型	所處行業	主要產品或服務	註冊資本(萬元)	總資產(萬元)	淨資產(萬元)	營業收入(萬元)	營業利潤(萬元)	淨利潤(萬元)
秦皇島茂業商廈經營管理有限公司	有限責任	零售業	百貨	24,500	39,206.47	32,979.50	48,283.06	5,411.76	4,055.78
秦皇島華聯商城金原超市有限公司		零售業	超市	1,000	1,588.34	946.72	9,248.47	134.66	118.73
安徽國潤投資發展有限公司		房地產	商鋪	29,433	80,884.26	54,100.41	8,430.15	170.07	-360.26
秦皇島市金原房地產開發有限公司		房地產	商鋪	13,500	21,836.08	20,886.66	589.35	-218.54	-218.91
秦皇島市金原商業管理有限責任公司		零售業	百貨	200	1,079.19	-2,282.56	9,028.83	-1,250.81	-1,249.74
秦皇島華聯商城金原物業服務有限公司		綜合	物業管理	500	1,208.65	96.54	2,881.43	215.89	207.48
秦皇島市渤海物流煤炭經銷有限公司		綜合	煤炭貿易	3,000	3,066.69	3,189.28	9,044.20	110.70	82.75

(2) 間接控股公司情況

名稱	公司類型	所處行業	主要產品或服務	註冊資本(萬元)	總資產(萬元)	淨資產(萬元)	營業收入(萬元)	營業利潤(萬元)	淨利潤(萬元)
蕪湖茂業置業有限公司	有限責任	房地產	商鋪	11,000	16,069.03	14,842.68	2,240.45	654.16	583.87
滁州茂業投資發展有限公司		房地產	商鋪	7,000	43,314.73	10,241.46	4,761.27	1,479.69	1,126.54
淮南茂業投資發展有限公司		房地產	商鋪	3,160	16,840.40	3,508.76	622.14	-1,406.30	-1,445.96

安徽省新長江商品交易有限公司	任	綜合	貿易	2,000	4,102.14	2,362.65	0.33	-148.32	-142.20
蕪湖茂業農副產品市場有限公司		綜合	市場管理	2,200	2,109.49	2,062.08	392.77	0.41	0.98

2、本年度公司未取得或處置子公司。報告期及期後，經工商變更登記，公司間接控股公司更名情況見下表

現名	原名
蕪湖茂業置業有限公司	蕪湖國潤投資發展有限公司
滁州茂業投資發展有限公司	滁州國潤投資發展有限公司
淮南茂業投資發展有限公司	淮南國潤渤海物流有限公司
蕪湖茂業農副產品市場有限公司	蕪湖國潤農副產品市場有限公司

3、單個子公司淨利潤對公司淨利潤影響達到 10%以上的是秦皇島茂業商廈經營管理有限公司、秦皇島市金原商業管理有限責任公司、滁州茂業投資發展有限公司、淮南茂業投資發展有限公司，其報告期實現的營業收入、營業利潤、淨利潤見上表“(1) 主要子公司情況、(2) 間接控股公司情況”。

4、單個子公司業績波動情況及其變動原因分析。

(1) 滁州茂業本期淨利潤 1,126.54 萬元，比上年同期 1,799.52 萬元下降 37.40%的主要原因是存量銷售不可持續、新盤銷售慢導致營業收入同比減少 6,849.91 萬元，降幅 58.99%。

(2) 淮南茂業本期虧損 1,445.96 萬元，比上年同期虧損 569.48 萬元增加虧損 876.48 萬元的主要原因是土地增值稅到期清算 492.40 萬元。

5、公司持有與公司主業關聯度較小的子公司的名稱、目的和未來經營計劃

名稱	設立、持有目的	未來經營計劃
秦皇島市渤海物流煤炭經銷有限公司	利用秦皇島煤炭物流的獨特條件開展煤炭貿易	報告期後，公司董事會 2014 第二次會議決定以吸收合併方式解散該子公司。吸收合併的另一方為本公司
安徽省新長江商品交易有限公司	作為投資方與安徽國潤共同持有蕪湖茂業等間接控股子公司股權	經營業務暫停
蕪湖茂業農副產品市場有限公司	在蕪湖當地開展農產品市場建設及交易業務	持續規範農產品市場秩序，進一步加強管理，提高經營收入、收益。

6、投資總額超過公司上年末經審計淨資產 10%的非募集資金投資項目有滁州皖東國際車城 5 期項目(簡稱車城 5 期)、滁州財富廣場 1 期項目(簡稱廣場 1 期)、滁州財富廣場 2 項目(簡稱廣場 2 期)等 3 個，有關情況見下表(金額單位：萬元)

項目名稱	項目內容	計劃投資總額	本報告期投入金額	截至報告期末累計實際投入金額	項目進度	項目收益
車城 5 期	商鋪和辦公場所，建築面積約 40,913 平方米，2009 年動工。	10,660	-123.00	10,452	2011 年完工	1,535
廣場 1 期	商場、辦公場所，建築面積約 61,357 平方米，2009 年動工。	18,430	0.00	14,752	2012 年完工	392
廣場 2 期	商場、辦公場所、五星級酒店，建築面積約 90,272 平方米，2010 年動工。	41,922	6,728	20,677	2014 年完工	尚未
合計	---	71,012	6,605	45,881	---	---

六、2014 年 1-3 月經營業績的預計

預測年初至下一報告期期末的累計淨利潤可能為虧損或者與上年同期相比發生大幅度變動的警示及原因說明。

適用 不適用

第二節 對公司未來發展的展望

一、行業競爭格局和發展趨勢

公司主營的百貨零售和輔業商業地產屬 第三產業的重要部門，在國家調結構、擴內需、促消費的政策支持下，伴隨當地城市化進程，具有廣闊的發展前景和市場空間，宏觀環境或行業環境的發展趨勢良好。

公司零售業以百貨零售為主，還有超市、家居業態，經營門店位於秦皇島市中心區域，在當地業務規模最大，佔據行業主導地位，在國內知名商業企業和外資零售連鎖企業相繼進駐、本地同行傾力拓展市場份額的環境中，與競爭對手保持著規模、位置、品牌、服務、營運優勢，以支撐、提升公司未來經營業績。

公司房地產以商業地產為主，業務分佈在安徽合肥、蕪湖、滁州、淮南等地，項目位於城市非中心區域或新區，業務規模有限，市場份額較小。公司房地產擁有獨立開發的行業地位，受當地經濟發展快慢、城市化進程的不同影響，開發項目正由批發市場向商業綜合體轉型過渡，與知名競爭對手同台競技，具有開發、出售、招商、經營的競爭能力。公司將解決過渡期開發資金偏緊問題，力爭地產業務為公司未來經營業績作出貢獻。

二、公司發展戰略

公司在當地擁有 4 個百貨門店，據《秦皇島統計年鑒(2013)》數據，2012 年公司百貨零售收入占當地限額以上百貨店/購物中心銷售額的比例 77.05%。公司百貨零售在當地的主導地位形成了對公司有利的競爭格局，公司關注占當地限額以上市場份額提升給予的發展機遇，關注內外資進入本地零售業使得競爭日趨加劇、成本尤其是人工成本上升壓力持續增加、網上購物的發展、公司商業地產開發處於轉型過渡期帶來的挑戰。公司將堅持讓消費者稱心滿意、以市場需求為定位、以零售業百貨業務為主要經營業務和發展方向、以員工為本、以追求利潤回報投資者和追求社會及市場良好影響為長遠目標的發展戰略。

為保證公司發展戰略的實施，公司零售業、房地產業的業務發展規劃如下：

(一) 做精做強做大百貨零售，兼顧超市、家居等賣場，積極尋求拓展門店、區域，積累開展網上購物的資源，持續贏得市場份額。

(二) 依據當地經濟發展水平，結合市場多元需求，圍繞服務於公司零售業和提升公司業績的大局，規劃好待開發項目，穩妥推進以商業地產為主的房地產開發、銷售、經營業務。

三、經營計劃

(一) 公司新年度經營計劃：2014 年公司將繼續關注零售業的市場變化，注重增長質量，促進主業的營業收入有所增長，控制成本、費用增減變動幅度在合理的範圍，增強效益。

(二) 公司新年度經營目標：努力提升銷售額，擴大市場影響力，保持公司主業營收和盈利的穩定，保持良好的財務狀況。

為達到上述經營目標擬採取下列策略和行動：

1、尋求思維、管理、信息系統的創新，善於發現和抓住機遇，敢於突破挑戰，集中資源積極拓展，主動佈局；探討 o2o 的運作及微信營銷、移動商城購物，提高市場佔有率。

2、持續、深入、細緻地推進營運工作，依據市場需求、競爭格局變化，調整商場定位，突出錯位經營；優化商品品牌，整合消費群體；裝飾佈置賣場，塑造整體形象；加強理論與技能培訓，提升團隊及員工的互助合作、競爭與服務意識；行動到位，標準一致。

3、繼續抓住淡季時機，利用好假日、節日，開展內容豐富、形式多樣的促銷活動，擴大現有市場份額。

4、進一步提高誠信度，堅守服務承諾、合作承諾，取信於消費者，取信於供應商；同時控制商品貨源質量和價格，攜手供應商，面向不同層次需求的消費者，體現品牌、個性、時尚、多樣化，增強服務硬件。

5、掌握項目進度，尋求合作方，做好新盤銷售及經營安排，推動存量商用房產消化，同時加大招商力度，提高倉儲、存量房產等資源的出租收益。

6、圍繞經營計劃、目標，堅持、勤奮、執著，關注細節、數據、落實；做好財務的事先預算控制，加大預算剛性，控制成本費用；做好問責和考核工作，完善激勵約束機制；抓緊制度、文化、執行力建設；同時繼續做好經營合同、項目管理、資金使用、內部專項審計等各項工作。

四、資金需求

公司資金來源：一是自有資金，系公司零售業及房地產實現銷售收到的資金；二是經營負債，系公司發行購物卡的預收款；三是銀行借貸，截至 2013 年末公司貸款餘額為零。公司資金來源將以自有資金為主，債務融資為補充，未來尚未有表外融資、股權融資、衍生品融資等其他融資計劃。

公司資金成本主要由股東分紅及銀行借款利息構成。

公司資金使用情況：主要用於公司主營業務發展、正常經營運轉、開發項目投入、償還銀行借款、股東分紅等。

五、可能面對的風險

零售業的競爭、房地產的持續開發銷售經營是對公司未來發展戰略和經營目標的實現產生不利影響的風險因素。

(一) 零售業的競爭風險因素。公司零售業以百貨為主，經營門店集中於秦皇島市城市中心區域，雖然具有行業龍頭地位，但仍需面對市場的激烈競爭。

競爭來自三個方面，一是進入當地的競爭對手在成長，爭奪市場份額的商戰慘烈，受此影響公司近 3 年來百貨門店營業收入的增長比例分別是 21.89%、3.11%、8.18%，趨於放緩。二是當地商業零售物業開發在持續，商業網點在擴大，而消費客源及消費實力有限(據《秦皇島統計年鑒》，當地人口、收入、支出變化情況見下表)。三是網上購物的擴張，據《商務部“十二五”電子商務發展指導意見》：到 2015 年我國網絡零售額相當於社會消費品零售總額的 9%以上。

秦皇島人口、收入、支出變化情況

	2008 年	2009 年	2010 年	2011 年	2012
總人口(萬人)	285.85	287.24	288.30	289.80	291.22
非農業人口(萬人)	120.10	124.51	129.15	130.55	131.37
城市居民家庭年人均可支配收入增速(%)	13.90	10.10	11.00	13.30	13.0
城市居民家庭年人均消費性支出增速(%)	8.90	6.20	5.80	6.00	8.0

應對措施：公司是當地歷史最久、規模最大的商業零售企業，享有較高的零售份額和市場知名度、誠信度，公司將繼續開展錯位經營，調整業態，提高服務，突出品牌，控制成本、費用，擴張地盤，積累資源適時開展網購業務，以贏得競爭，爭取未來零售經營業績有更好的表現。

(二) 房地產業務的風險因素。公司以商業地產為主的房地產業務分佈在安徽合肥、蕪湖、滁州、淮南等地，項目位於城市非中心區域或新區，受宏觀調控和當地經濟發展速度、城市化進程有區別的影响，要面對開發、銷售、經營的風險。

1、開發風險。由於當地城市化進程加快、政府規劃水準進一步提高，公司開發項目正由投資少、工期短、銷售快的批發市場向投資大、工期長、銷售慢、含有寫字樓、商場及高星級酒店的商業綜合體轉變，加大了資金壓力，

2、銷售風險。由於商業綜合體對投資者實力的要求更高、存量尾盤可選擇性小，新盤地處城市非中心區，增加了樓盤銷售的難度。

3、經營風險。由於當地城市化要求與經濟發展水平、消費能力不同步，增加了商場、高星級酒店的招商、經營或出租的難度。

應對措施：上述風險因素對公司當期經營業績未有大的影響，公司將通過自籌資金、控制施工成本、處置低效資產回收資金等途徑化解開發風險；採取優質優價促進可售樓盤銷售、使開發產品適應市場需求、掌控施工進度的措施化解銷售風險；計劃用提升自身營運能力，尋求與酒店經營知名品牌合作、或出售給投資方的辦法化解經營風險。

(三)公司將按照應對措施防範上述風險因素釀成風險。

第三節 利潤分配預案

一、利潤分配政策特別是現金分紅政策的制定、執行情況

按照《關於修改上市公司現金分紅若干規定的決定》(證監會令第 57 號)的規定，經公司第四屆董事會 2008 年第八次會議、公司 2008 年第一次臨時股東大會審議通過，修訂了公司章程的分紅條款，明確了現金分紅的比例。

依據中國證監會《關於進一步落實上市公司現金分紅有關事項的通知》規定，遵循河北證監局、深圳證券交易所相關文件通知要求，經公司第五屆董事會 2012 年第四次會議、公司 2012 年第二次臨時股東大會審議通過，對《公司章程》第一百五十五條利潤分配條款再次進行修訂，公司新的利潤分配政策特別是現金分紅政策已經制定。《公司章程》規定的分紅標準和比例明確且清晰、相關的決策程序和機制完備、現金分紅政策調整或變更的條件和程序合規及透明，保障獨立董事履職盡責、中小股東有充分表達意見和訴求的機會。

報告期公司董事會提出的 2012 年度的現金分紅預案，現金分紅比例不低於當期實現歸屬於上市公司股東淨利潤的 10%，符合公司章程分紅標準和分紅比例的規定，事先聽取並經獨立董事發表意見，能夠充分聽取並保護中小投資者的合法權益。

二、2013 年度利潤分配預案

經中興華會計師事務所(特殊普通合夥)審計，報告期公司實現淨利潤為 92,903,757.45 元，按照公司章程規定提取 10%的法定盈餘公積金 9,290,375.75 元，當年可供股東分配的利潤為 83,613,381.70 元，加上上年度結存未分配利潤 189,330,659.61 元，減去 2013 年進行的上年度分紅 11,137,950.81 元，2013 年公司實際可供股東分配的利潤為 261,806,090.50 元。依據《公司章程》、中國證監會《上市公司監管指引第 3 號——上市公司現金分紅》的規定，由於公司 2014 年有重大資金支出安排，僅滁州財富廣場二期項目就仍需繼續投入 9,000 余萬元，董事會擬定：以 2013 年 12 月 31 日的公司總股本為基數，擬每 10 股派 0.42 元(含稅)，不送股，也不進行資本公積金轉增股本。

本次現金分紅預案符合公司章程規定，聽取並征得獨立董事同意，充分保護中小股東的合法權益。本次利潤分配預案尚需提請公司股東大會審議。

三、公司近三年現金分紅情況

分紅年度	利潤分配方案或預案	現金分紅金額 (含稅)(萬元)	分紅年度合併報表中 歸屬於上市公司股東 的淨利潤(萬元)	占合併報表中歸屬 于上市公司股東的 淨利潤的比率(%)	年度可分配 利潤(萬元)
2013 年	10 派 0.42 元(含稅)，不送股， 不進行資本公積金轉增股本。	1,871.19	9,290.38	20.14	26,180.61
2012 年	10 派 0.25 元(含稅)，不送股， 不進行資本公積金轉增股本。	1,113.80	11,026.80	10.10	18,933.07
2011 年	10 派 0.22 元(含稅)，不送股， 不進行資本公積金轉增股本。	745.16	8,290.09	8.99	9,754.10

近3年(含報告期)現金紅利分配的金額及占歸屬於上市公司股東的淨利潤的比例	金額：3,730.15 萬元，占比 13.04%	注：因 2012 年實施重大資產重組完畢，2011 年度合併報表中歸屬於上市公司股東的淨利潤由原 7,020.61 萬元重述為 8,290.09 萬元。
--------------------------------------	--------------------------	--

第四節 公司履行社會責任的工作情況

讓消費者稱心滿意、以員工為本、追求利潤回報投資者和追求社會及市場良好影響是公司發展戰略的構成內容。為此公司完善相關制度，落實部門職能，依據公司所處行業、業務性質、周邊環境、相關者利益，按照法律法規規章要求，做好履行社會責任工作。報告期獲得河北省知識產權局“商貿企業無假冒專利示範單位”，河北省青少年發展基金會“希望工程貢獻獎”，秦皇島市商務局“市場運行監測工作先進單位”、秦皇島市物價局“價格信息監測工作先進單位”、秦皇島市司法局“法制宣傳教育工作先進集體”等榮譽稱號。

公司按規範性程序召開股東大會，進行現金分紅，及時回復投資者諮詢，公平披露信息。

重視維護員工合法權益，建立並施行符合《勞動法》、《勞動合同法》的用工管理制度。公司按國家規定和標準提供社會統籌和各項保障，簽勞動合同，休帶薪年休假，突出具有行業特點的女職工保護，提供健康、安全的工作環境，開展各種相關培訓，對涉及職工切身利益的事項，通過職工代表大會、工會會議的形式聽取意見。

誠實對待供應商和客戶。公司採取宣傳教育、健全制度、規範流程等措施反商業賄賂，未出現商業賄賂情形。公司以雙方平等協商簽訂的合同確認供應商、客戶的權利、義務，為供應商提供“供應鏈系統”方便其結算、對賬等相關業務。

更好地為消費者服務。公開發佈服務宣言，向消費者承諾“購物不滿意就退換、服務不滿意就索賠”，並履行該承諾；制訂商品質量管理制度，各商場(超市)形成專人專職負責的三級商品質量管理網絡，防止假冒偽劣，維護上櫃商品的知識產權和食品安全；各商場設送貨上門專線，通過撥打服務電話選購商品，滿足不出戶購物需求；採取技術手段，演練預案，杜絕隱患，嚴防可能的突發事件，確保各商場的公共安全。

進行節能改造。報告期公司商場改造及管理的商場、寫字樓加裝節電器，使用節能新產品、新技術；公司房地產在項目開發過程中，積極採用綠色、環保建材和可以節約能源的設計、技術和原料。

報告期內，公司為貧困村小學捐贈桌椅 2 萬元，為孤殘兒童捐贈 1.3 萬元，為市委、市政府文明生態村創建幫扶捐款 3 萬元，為共青團秦皇島市委、市教育局、市紅十字會開展的“愛心進校園—青少年科普教育系列叢書捐贈活動”捐款 2.8 萬元。

報告期內接待調研、溝通、採訪等活動登記表

接待時間	接待地點	接待方式	接待對象類型	接待對象	談論的主要內容及提供的資料
2013/05/31	石家莊中茂海悅酒店會議室	網路遠程	其他	參加河北轄區上市公司 2012 年度業績網上集體說明會的投資者	公司 2012 年度經營和業績情況(未提供資料)

第五章 重要事項

公司沒有發生控股股東及其關聯方佔用資金情況，公司聘請的會計師事務所對資金佔用的專項審核意見，已和本年報同日刊載在巨潮資訊網上。

公司報告期內沒有破產重整、收購及出售重大資產、企業合併事項。

報告期內公司沒有發生累計關聯交易總額高於 3,000 萬元且占公司最近一期經審計淨資產值 5% 以上的重大關聯交易事項，沒有與日常經營相關的、資產收購或出售的關聯交易，沒有與關聯方共同對外投資事項或與關聯方債權債務往來情況。

公司尚未實施股權激勵。

公司及其董事、監事、高級管理人員、持有 5% 以上股份的公司股東、實際控制人在報告期內，沒有受有權機關調查、被司法機關或紀檢部門採取強制措施、被移送司法機關或追究刑事責任、被中國證監會立案調查或行政處罰、被市場禁入或認定為不適當人選、被其他行政管理部門處罰，以及被證券交易所公開譴責的情形。

第一節 訴訟、仲裁等事項

本年度公司無重大訴訟、仲裁事項和媒體質疑事項。

一、上年度發生延續到報告期的公司間接控股子公司滁州茂業涉及訴訟事項，已於報告期內結案。依據終審判決，滁州茂業向原告支付尚欠工程尾款 3,541,684.71 元，低於工程預估成本，具體訴訟情況如下：

(一) 2012 年 7 月滁州茂業接到滁州市中級人民法院民三庭(簡稱滁州中院)的《民事起訴狀》副本和開庭傳票，應訴建設工程合同糾紛，涉及金額 2,002.38 萬元。本次訴訟受理日期為 2012 年 6 月 21 日，訴訟機構為滁州中院(所在地安徽省滁州市)。

(二) 原告為李樹明，被告 1 為項目開發商滁州茂業，被告 2、3 為項目施工方安徽省聯華建設工程有限公司滁州分公司(簡稱聯華滁州)、安徽省聯華建設工程有限公司(簡稱聯華)。

2009 年 9 月經招投標聯華中標滁州茂業商貿城國際車城 A3A4 樓工程，2009 年 10 月滁州茂業與聯華簽訂《建設工程施工合同》，中標價款合同暫定為 3,000 萬元，工期 390 天，隨後滁州茂業與聯華滁州簽訂了《工程施工補充協議書》。同時，聯華滁州與原告李樹明簽訂了《項目承包協議》，確定原告李樹明為項目承包人。該工程於 2009 年 11 月開工，2011 年 12 月 16 日驗收合格，期間滁州茂業已按進度支付工程款 3,778.38 萬元。因工程結算造價分歧，原告李樹明提起訴訟，請求法院：1. 依據己方的工程決算資料判令滁州茂業、聯華滁州向原告支付工程款 1,569.24 萬元及同期銀行貸款利息 95.68 萬元，聯華承擔連帶責任；2. 按違約責任判令滁州茂業向原告賠償窩工、機械及利息等損失 303.70 萬元及同期銀行貸款利息 13.76 萬元，聯華滁州、聯華承擔連帶責任；3. 判令滁州茂業、聯華滁州向原告支付配合費、水電費及施工技術服務費 20.00 萬元(以最終確定的金額為準)，聯華承擔連帶責任。以上金額合計 2,002.38 萬元。

2013 年 4 月，滁州中院對本案作出一審判決：1. 被告滁州茂業於判決生效之日起 15 日內向原告支付欠付的工程款 354.17 萬元；2. 被告聯華於判決生效之日起 15 日內向原告支付尚欠的工程款 360.40 萬元，並按銀行同期同類貸款利率支付該款自 2011 年 4 月 2 日起至判決生效之日止的利息；3. 駁回原告其他訴訟請求。

不服一審判決的原告李樹明及被告之一聯華向安徽省高級人民法院(簡稱安徽高院)提起上訴，安徽高院於 2013 年 5 月 10 日受理本案，安徽高院所在地是安徽省合肥市廬陽區。

2013 年 8 月，安徽高院對本案作出終審判決，判決滁州茂業向原告支付尚欠工程款 354.17 萬元，駁回原告對滁州茂業的其他訴訟請求。

二、滁州茂業涉及的仲裁事項見本年報第十章財務報告附注八、2 的內容

第二節 合同、承諾等其他事項

一、報告期內發生或以前期間發生但延續到報告期的租賃事項

(一) 公司控股子公司秦皇島市金原商業管理有限責任公司與 1,331 名自然人業主簽署了《金原商廈

委託管理協議》，受業主委託代為招商、管理，業主委託鋪位建築面積 3.9 萬平方米，按業主鋪位租金額的 10%收取管理費，代收代繳物業費，期限自 2011 年 11 月 12 日起至 2017 年 11 月 11 日止，共 6 年。

(二) 公司間接控股公司淮南茂業投資發展有限公司，與合肥智穀商業地產營銷運營管理有限公司簽署《房屋租賃合同》，將“古玩市場項目”建築面積 2.33 萬平方米場地，整體出租給合肥智穀用於“合肥瑤海”家具淮南賣場，租期自 2013 年 11 月 28 日起至 2023 年 11 月 27 日止，共 10 年；期間租金累計 3,353.61 萬元。該合同詳情可查閱 2013 年 10 月 24 日刊載於巨潮資訊網上的《公司間接控股公司淮南國潤租出資產的公告》。

二、擔保

公司沒有對外和對子公司提供連帶責任擔保，除控股子公司安徽國潤為所屬子公司提供擔保外，公司無報告期內履行的及尚未履行完畢的擔保合同，無逾期擔保，無為股東、實際控制人及其關聯方提供的擔保，無直接或間接為資產負債率超過 70%的對象提供擔保，無為本公司持股 50%以下的其他關聯方、其他法人、任何非法人單位或個人提供擔保。截至報告期末，公司累計擔保額 1,000 萬元，占公司最近一期經審計淨資產的 0.86%。

(一) 報告期內履行的及尚未履行完畢的擔保合同

安徽國潤於 2007 年為其所屬控股子公司淮南茂業的商鋪銷售按揭貸款業務，向債權人交通銀行淮南分行提供連帶責任保證，擔保金額 1,000 萬元，期限為該擔保項下各筆按揭貸款的起止時間。

上述擔保合同經當年的公司董事會同意，沒有證據表明有可能承擔連帶清償責任。

(二) 擔保分項列示：(單位：萬元)

公司對外擔保情況 (不包括對子公司的擔保)									
擔保對象名稱	擔保額度相關公告披露日期	擔保額度	實際發生日期 (協議簽署日)	實際擔保金額	擔保類型	擔保期	是否履行完畢	是否為關聯方擔保(是或否)	
淮南茂業	---	1,000			連帶責任	---	否	否	
報告期內審批的對外擔保額度合計 (A1)			0.00	報告期內對外擔保實際發生額合計 (A2)			0.00		
報告期末已審批的對外擔保額度合計 (A3)			1,000	報告期末實際對外擔保餘額合計 (A4)			1,000		
公司對子公司的擔保情況									
擔保對象名稱	擔保額度相關公告披露日期	擔保額度	實際發生日期 (協議簽署日)	實際擔保金額	擔保類型	擔保期	是否履行完畢	是否為關聯方擔保(是或否)	
---	---	---	---	---	---	---	---	---	
報告期內審批對子公司擔保額度合計 (B1)			0.00	報告期內對子公司擔保實際發生額合計 (B2)			0.00		
報告期末已審批的對子公司擔保額度合計 (B3)			0.00	報告期末對子公司實際擔保餘額合計 (B4)			0.00		
公司擔保總額 (即前兩大項的合計) 1,000									
報告期內審批擔保額度合計 (A1+B1)			0.00	報告期內擔保實際發生額合計 (A2+B2)			0.00		
報告期末已審批的擔保額度合計 (A3+B3)			1,000	報告期末實際擔保餘額合計 (A4+B4)			1,000		
實際擔保總額 (即 A4+B4) 占公司淨資產的比例 (%)									0.86
其中：									
為股東、實際控制人及其關聯方提供擔保的金額 (C)									0.00
直接或間接為資產負債率超過 70%的被擔保對象提供的債務擔保金額 (D)									0.00
擔保總額超過淨資產 50%部分的金額 (E)									0.00
上述三項擔保金額合計 (C+D+E)									0.00

(三) 其他合同及履行情況

經公司第四屆董事會 2008 年第四次會議決議批准，公司與秦皇島市昌德房地產開發有限公司(以下簡

稱昌德公司)簽署了《股份轉讓合同書》，本公司同意將所持參股公司秦皇島天華大酒店有限公司 18.8% 的股權出讓給昌德公司，交易總金額 9,400 萬元。除公司已收到的現金 500 萬元加豁免公司酒店租金 643.33 萬元外，合同雙方約定，昌德公司將其擁有的秦皇島現代購物廣場 8.5 年的房屋經營使用權抵付給本公司，抵付餘下的 8,256.67 萬元股權轉讓款，抵付期限自 2008 年 10 月 1 日起至 2017 年 3 月 31 日止。有關情況列表如下：

合同訂立公司方名稱	出讓方：茂業物流股份有限公司
合同訂立對方名稱	受讓方：秦皇島市昌德房地產開發有限公司
合同簽訂日期	2008 年 6 月 16 日
合同涉及的資產賬面價值	出讓的股份按最近一年經審計的淨資產計算，賬面價值為 9,310.41 萬元。
合同涉及的資產評估價值	經評估，秦皇島現代購物廣場未來 8.5 年的房屋資產經營使用權收入現值為 8,503.63 萬元。
評估機構名稱	秦皇島正源資產評估有限責任公司
評估基準日	2008 年 5 月 31 日
定價原則	因出讓資產為負效，以賬面價值為依據、不低於最初投入為原則
交易價格	9,400 萬元
是否關聯交易	否
關聯關係	不構成關聯關係
截至報告期末合同的執行情況	履行情況較好，對公司經營成果與財務狀況有利。

該合同項下出售的資產已于交易當年完成過戶，有關臨時報告披露網站的相關查詢索引見下表

指定網站名稱	巨潮資訊網
公告標題(編號)	披露日期
渤海物流：出讓參股公司股權進展即變更受讓方情況的公告(公告編號：2008—10)	2008 年 6 月 18 日
渤海物流：出讓參股公司股權進展情況的公告(公告編號：2008—13)	2008 年 7 月 26 日

三、承諾及履行情況

(一) 持股 5%以上股東在報告期內或持續到報告期內的承諾事項

承諾事項	承諾方	承諾內容	承諾時間	承諾期限	履行情況
詳式權益變動報告書中所作承諾	公司控股股東中兆投資管理有限公司(簡稱中兆投資)	1、與公司在業務、資產、人員、機構、財務等方面做到分開。 2、在控制公司權益期間，將儘量減少並規範與公司的關聯交易。若有不可避免的關聯交易，將與公司依法簽訂協議，履行合法程序，保證不通過關聯交易損害公司及其他股東的合法權益。 3、將不通過除公司以外的經營主體在秦皇島地區新建或收購與公司目前在秦皇島地區經營同類的商業項目，對於新建或存在收購可能性的該類商業項目資源，將優先推薦給公司，公司具有優先選擇權。 4、將不通過除公司以外的經營主體在安徽地區新建或收購與公司目前在安徽地區經營商品批發市場開發的地產項目，對於新建或存在收購可能性的上述項目資源，將優先推薦給公司，公司具有優先選擇權。 5、以公平、公開、公正的形式、通過合法程序解決存在的同業競爭問題，且不會損害公司及其中小股東的利益	2009 年 9 月 21 日	長期。	遵守了承諾。

<p>資產重組所作承諾</p>	<p>中兆投資</p>	<p>1、股份鎖定承諾：中兆投資認購的、公司非公開發行股票 106,813,996 股 36 個月內不轉讓，之後按中國證監會及深交所的有關規定執行。</p>	<p>2012 年 11 月 10 日</p>	<p>自 2012 年 11 月 13 日本次發行股票在深交所上市之日起 36 個月內。</p>	<p>遵守了承諾。</p>
<p>資產重組所作承諾</p>	<p>中兆投資</p>	<p>2、重組資產價值承諾：自 2012 年起連續 3 年的各年期末，經公司聘請具有證券業務資格的資產評估機構，分別對各年期末重組資產進行評估，若評估值低於重組資產作價價值 58,000 萬元，中兆投資將根據約定的計算公式及原則算出應予補償的股份數，由公司以總價人民幣 1 元的價格對中兆投資應予補償的股份進行回購並予以注銷。 因下列原因包括但不限於地震、颱風、洪水、火災、疫情或其他天災等自然災害，以及戰爭、騷亂、罷工等社會性事件，且上述自然災害或社會性事件導致秦皇島茂業發生重大經濟損失、經營陷入停頓或市場環境嚴重惡化的，導致評估值低於重組資產作價值時，中兆投資將不予補償股份。</p>	<p>2012 年 11 月 10 日</p>	<p>2012 年、2013 年、2014 年共 3 年。 若出現補償情況，由公司在相應年度報告公告之日起 45 個工作日內完成該年度補償股份的回購注銷。</p>	<p>經評估 2012 年期末重組資產未出現補償情形。 經龍源智博評估，2013 年期末重組資產評估價值較作價價值高，沒有出現應履行承諾、予以補償情形。有關評估情況見本年報本章節“三、承諾及履行情況(二)”的內容。</p>
		<p>3、重組資產未來 3 年業績承諾：在公司 2014 年度審計時，經負責公司年度審計工作的會計師事務所對秦皇島茂業 2012 年至 2014 年業績出具的專項審核結果確定，若秦皇島茂業 2012 年、2013 年、2014 年三年扣除非經常性損益後的實際淨利潤總額未實現盈利預測承諾數 10,750.71 萬元，中兆投資將根據約定的計算方式算出應予補償的股份數，由公司以總價人民幣 1 元的價格對中兆投資應予補償的股份進行回購並予以注銷。</p>		<p>2012 年至 2014 年共 3 年。</p>	<p>2014 年度公司審計結束後，按重組資產 3 年盈利總額審計結果履行。</p>
<p>資產重組所作承諾</p>	<p>中兆投資及公司實際控制人黃茂如先生</p>	<p>4、避免同業競爭承諾：在公司經營區域內，不再新建或收購與其相同或類似的資產和業務，若未來公司經營區域內存在與其經營業務相同或類似的商業機會，中兆投資(控制人本人)將優先推薦給本公司，本公司具有優先選擇權。 5、規範關聯交易承諾：(1) 不利用自身對公司的大股東地位及控制性影響謀求本公司及其子公司在業務合作等方面優於市場第三方的權利、優先達成交易的權利；(2) 不以低於[如本公司為買方則“不以高於”]市場價格的條件與本公司及其子公司進行交易，亦不利用該類交易從事任何損害上市公司及其子公司利益的行為；(3) 對於無法避免或有合理理由存在的關聯交易，將依法合規簽訂協議，履行批准程序和信息披露義務，依照與無關聯關係的獨立第三方進行相同或相似交易時的價格確定關聯交易價格，保證關聯交易價格具有公允性。</p>	<p>2012 年 11 月 10 日</p>	<p>長期。</p>	<p>遵守了承諾。</p>
<p>資產重組所作承諾</p>	<p>公司實際控制人黃茂如先生</p>	<p>6、進一步解決同業競爭的承諾：(1) 在重組完成後 3 年內，在監管政策允許的範圍內，啟動茂業國際 A 股上市公司業務整合工作；(2) 在重組完成後，茂業國際將根據境內外上市公司需要及業務發展情況，在符合國內外證券監管法規並充分保護中小股東利益前提下，研究上市公司業務整合方案，具體方式包括吸收合併、資產重組、A+H 股上市等合法方式。</p>	<p>2012 年 11 月 10 日</p>	<p>自 2012 年 11 月 13 日本次重組發行股票在深交所上市之日起 3 年內。</p>	<p>在承諾期限內。研究政策及法規，以解決同業競爭和潛在同業競爭、推動上市公司健康快速發展、保護包括中小股東在內的全體股東利益為最終目標，進一步規範上市公司經營與運作。</p>

<p>深圳茂業商廈有限公司及公司實際控制人黃茂如先生</p>	<p>7、保證商標使用穩定性的承諾：秦皇島茂業目前正在使用“茂業百貨”商標，在深圳茂業商廈有限公司及公司實際控制人直接或間接控制秦皇島茂業期間，將無償授權秦皇島茂業使用該商標。使用期滿，續訂商標使用許可合同並報國家工商行政管理總局商標局備案。</p>		<p>長期。</p>	<p>遵守了承諾。</p>
--------------------------------	---	--	------------	---------------

2012年11月10日發佈公司重大資產重組實施完畢公告同時，中兆投資及公司實際控制人黃茂如先生的公開承諾還包括保證本公司獨立性的承諾：

1、保證本公司人員獨立

(1)保證本公司生產經營與行政管理(包括勞動、人事及工資管理等)完全獨立於中兆投資、黃茂如先生及其控制的其他公司、企業。

(2)保證本公司總經理、副總經理、財務負責人、營銷負責人、董事會秘書等高級管理人員專職在公司工作、並在公司領取薪酬，不在中兆投資及中兆投資、黃茂如先生控制的其他公司、企業兼職擔任高級管理人員。

(3)保證中兆投資、黃茂如先生推薦出任本公司董事、監事和高級管理人員的人選均通過合法程序進行，中兆投資、黃茂如先生不干預本公司董事會和股東大會做出的人事任免決定。

2、保證本公司財務獨立

(1)保證本公司設置獨立的財務會計部門和擁有獨立的財務核算體系和財務管理制度。

(2)保證本公司在財務決策方面保持獨立，中兆投資、黃茂如先生及其控制的其他公司、企業不干涉本公司的資金使用。

(3)保證本公司保持自己獨立的銀行賬戶，不與中兆投資、黃茂如先生及其控制的其他公司、企業共用一個銀行賬戶。

3、保證本公司機構獨立

(1)保證本公司及其子公司依法建立和完善法人治理結構，並與中兆投資、黃茂如先生控制的其他公司、企業機構完全分開；保證本公司及其子公司與中兆投資、黃茂如先生控制的其他公司、企業之間在辦公機構和生產經營場所等方面完全分開。

(2)保證本公司及其子公司獨立自主運作，中兆投資、黃茂如先生不會超越本公司董事會、股東大會直接或間接干預本公司的決策和經營。

4、保證本公司資產獨立、完整

(1)保證本公司及其子公司資產的獨立完整；保證本次置入本公司的資產權屬清晰、不存在瑕疵。

(2)保證中兆投資、黃茂如先生及中兆投資、黃茂如先生控制的其他公司、企業不違規佔用本公司資產、資金及其他資源。

5、保證本公司業務獨立

(1)保證本公司擁有獨立的生產和銷售體系；在本次交易完成後擁有獨立開展經營活動的資產、人員、資質以及具有獨立面向市場自主經營的能力，在產、供、銷等環節不依賴於中兆投資、黃茂如先生及其控制的其他公司、企業。

(2)保證嚴格控制關聯交易事項，盡可能減少本公司及其子公司與中兆投資、黃茂如先生及其控制的其他公司、企業之間的持續性關聯交易。杜絕非法佔用本公司資金、資產的行為，並不要求本公司及其子公司向中兆投資、黃茂如先生及其控制的其他公司、企業提供任何形式的擔保。對於無法避免的關聯交易將本著“公平、公正、公開”的原則，與對非關聯企業的交易價格保持一致，並及時進行信息披露。

(3)保證不通過單獨或一致行動的途徑，以依法行使股東權利以外的任何方式，干預本公司重大決策事項，影響上市公司資產、人員、財務、機構、業務的獨立性。

上述保證本公司獨立性的承諾期限為長期，承諾人遵守了承諾。

(二) 根據公司控股股東中兆投資在 2012 年重組時所作出的資產價值承諾(見本報告本章本節“三、

承諾及履行情況”的相關內容)，公司聘請中介機構龍源智博對重組資產 2013 年期末價值進行評估。

2014 年 1 月，公司聘請具有證券業務資格的龍源智博對 2013 年期末的重組資產秦皇島茂業資產價值進行評估，聘請具有證券業務資格的中興華對秦皇島茂業進行單獨審計並進行減值測試專項審核。

據龍源智博出具的龍源智博評報字[2014]第 1001 號——《茂業物流股份有限公司擬瞭解秦皇島茂業商廈經營管理有限公司股東全部權益價值項目評估報告》及說明，本次評估按照交易定價時依據的評估方法資產基礎法，對重組資產秦皇島茂業 2013 年末 100%股權價值進行評估，評估基準日為 2013 年 12 月 31 日，評估結論如下：

總資產	賬面價值(萬元)	評估價值(萬元)	增值額(萬元)	增值率(%)
	39,206.48	76,914.41	37,707.93	96.18
總負債	賬面價值(萬元)	評估價值(萬元)	增值額(萬元)	增值率(%)
	6,226.97	6,226.97	無增減	---
淨資產	賬面價值(萬元)	評估價值(萬元)	增值額(萬元)	增值率(%)
	32,979.51	70,687.44	37,707.93	114.34

經龍源智博評估的秦皇島茂業 2013 年期末的全部權益價值(淨資產)為 70,687.44 萬元，比交易標的資產的作價價值 58,000 萬元高 12,687.44 萬元，比交易定價時中介機構北京中企華資產評估有限責任公司以資產基礎法的評估價值 60,295.75 萬元高 10,391.69 萬元，沒有觸發約定的應履行承諾條款，中兆投資不予以股份補償。

2011 年 12 月 31 日秦皇島茂業 100%股東權益價值估值為 60,295.75 萬元，2013 年 12 月 31 日秦皇島茂業 100%股東權益價值估值為 70,687.44 萬元，經過比對估值和相關減值測試過程，公司編制的《秦皇島茂業商廈經營管理有限公司 100%股東權益價值減值測試報告》作出“沒有發生減值”的結論。中興華出具的中興華核字(2014)第 BJ03-001 號《關於秦皇島茂業商廈經營管理有限公司 100%股東權益價值減值測試報告的審核報告》認為，公司“編制減值測試報告，在所有重大方面公允的反映了秦皇島茂業商廈經營管理有限公司 2013 年 12 月 31 日 100%股東權益價值減值測試結論。”

(三) 公司資產或項目盈利預測情況(業績數為扣除非經常性損益後的)

盈利預測資產或項目名稱		秦皇島茂業商廈經營管理有限公司		
預測起始時間	2012 年 1 月 1 日			
預測終止時間	2014 年 12 月 31 日			
2012 年預測業績(萬元)	3,047.84	當期實際業績(萬元)	3,170.19	
2013 年度預測業績(萬元)	3,565.73	當期實際業績(萬元)	4,053.94	
2014 年度預測業績(萬元)	4,137.14	當期實際業績(萬元)	---	
三年預測業績合計(萬元)	10,750.71	三年實際業績合計(萬元)	---	
未達預測的原因	不適用			
原預測披露日期	2012 年 10 月 13 日			
原預測披露索引	指定網站名稱	巨潮資訊網		披露日期
	公告標題(編號)	渤海物流：關於重大資產重組相關方出具的承諾的公告(公告編號 2012-47)		2012-11-10

控股股東中兆投資承諾(詳見本報告本章本節“三、承諾及履行情況”的相關內容)：秦皇島茂業 2012 年、2013 年、2014 年三年扣除非經常性損益後的實際淨利潤總額為盈利預測數之和 10,750.71 萬元，

四、公司聘任會計師事務所、保薦機構情況。

(一) 公司聘任會計師事務所情況

會計師事務所名稱	中興華會計師事務所(特殊普通合夥)
會計師事務所報酬(萬元)	報告期內支付公司年度審計費 76 萬元
會計師事務所審計服務的連續年限	聘任的會計師事務所已為公司提供了連續十一個完整會計年度財務報告的審計服務

會計師事務所註冊會計師姓名	李尊農、聶捷慧(女)，李尊農為第一年提供審計服務，聶捷慧為間隔 1 年後連續第二年提供審計服務。
說明	報告期公司沒有改聘或在審計期間改聘會計師事務所

(二) 報告期內，華泰聯合證券有限責任公司為公司 2012 年發行股份購買資產給予持續督導，公司未支付報酬。

五、其他

報告期內公司與關聯方深圳茂業商廈有限公司、成商集團股份有限公司鹽市口茂業百貨分公司組成為一方共同行動，以分別按一定比例支付現金方式，向思愛普(北京)軟件系統有限公司共同購買 SAP 管理軟件使用許可，向思愛普(北京)軟件系統有限公司上海分公司共同購買後續支持服務，合計金額為 2,950.18 萬元(人民幣，下同)。按照關聯三方 2013 年 1—6 月的收入，確定本公司購買 SAP 管理軟件使用許可、後續服務的分攤費用比例為 16%，本公司分攤的合計金額為 472.03 萬元。該事項臨時報告披露網站的相關查詢索引：

指定網站名稱	巨潮資訊網
公告標題(編號)	茂業物流：與關聯方共同購買管理軟件的公告(公告編號：2013—28)
披露日期	2013-10-24

第六章 股份變動及股東情況

報告期內公司總股本沒有變動，期末股本總數為 445,521,564 股；因報告期中期期末，將已承諾上市之日起 36 個月內不轉讓的公司控股股東持有的股份 106,813,996 股列入有限售條件股份，引起公司股份結構變動。

報告期內公司持股 5%以上的股東仍是 1 戶，沒有增減。

第一節 股份變動情況

一、公司 2013 年股本變動情況表(數量單位：股)

	本報告期變動前		本報告期變動增減(+、-)					本報告期變動後	
	數量	比例 (%)	發行新股	送股	公積金轉股	其他	小計	數量	比例 (%)
- 有限售條件股份	187,943	0.042	0	0	0	106,806,708	106,806,708	106,994,651	24.016
1. 國家持股	0		0	0	0	0	0	0	
2. 國有法人持股	0		0	0	0	0	0	0	
3. 其他內資持股	187,943	0.042	0	0	0	106,806,708	106,806,708	106,994,651	24.016
其中：									
境內法人持股	173,368	0.039	0	0	0	106,813,996	106,813,996	106,987,364	24.014
境內自然人持股	14,575	0.003	0	0	0	-7,288	-7,288	7,287	0.002
4. 外資持股	0		0	0	0	0	0	0	
其中：									
境外法人持股	0		0	0	0	0	0	0	
境外自然人持股	0		0	0	0	0	0	0	

二. 無限售條件股份	445,333,621	99.958		0	0	-106,806,708	-106,806,708	338,526,913	75.984
1. 人民幣普通股	445,333,621	99.958		0	0	-106,806,708	-106,806,708	338,526,913	75.984
2. 境內上市的外資股	0		0	0	0	0	0	0	
3. 境外上市的外資股	0		0	0	0	0	0	0	
4. 其他	0		0	0	0	0	0	0	
三. 股份總數	445,521,564	100.00	0	0	0	0	0	445,521,564	100.00

(注：上表“境內法人持股”增加是因報告期中期末，將已承諾上市之日起 36 個月內不轉讓的公司控股股東持股列入有限售條件股份；上表“境內自然人持股”減少是因公司監事張福純任期屆滿，離任已達半年，其持股解除了限售。)

二、證券發行與上市情況

截至報告期末的近 3 年以來證券發行情況

股票及其衍生證券名稱	發行日期	發行價格	發行數量	上市日期	獲准上市交易數量	交易終止日期
非公開發行	---	5.43 元/股	106,813,996 股	2012 年 11 月 13 日	0 股(自上市之日起鎖定 36 個月)	---

除上表列示的非公開發行外，公司沒有包括股票、可轉換公司債券、分離交易的可轉換公司債券、公司債券及其他衍生證券的發行事項。

報告期內，公司沒有因送股、轉增股本、配股、增發新股、權證行權、實施股權激勵計劃、企業合併、可轉換公司債券轉股、減資、內部職工股上市、債券發行事項引起的公司股份總數和股本結構變化。

公司內部職工股已于 2000 年 10 月上市。

第二節 股東和實際控制人情況

一、公司股東數量及持股情況

報告期末以及年度報告披露日前第五個交易日末的股東總數、期末前十名股東持股情況(單位：股)

報告期末股東總數	31,543 戶	年度報告披露日前第五個交易日末的股東總數	31,128 戶					
期末持股 5%以上的股東或前 10 名股東持股情況								
股東名稱	股東性質	持股比例 (%)	報告期末持股總數	報告期內持股增減 (+、-) 變動情況	持有有限售條件股份數量	持有無限售條件股份數量	質押或凍結情況	
							股份狀態	數量
1 中兆投資管理有限 公司	境內非國有 法人	46.70	208,074,832	0	106,813,996	101,260,836		0
2 安徽新長江投資股 份有限公司	境內非國有 法人	3.44	15,303,800	-4,000,000	0	15,303,800	質押	15,300,000
3 秦皇島市國有資產 經營控股有限公司	國家	2.64	11,742,341	0	0	11,742,341		0
4 中國糖業酒類集團 公司	國有法人	2.01	8,967,636	0	0	8,967,636		0
5 張坤	境內自然人	1.17	5,193,036	5,193,036	0	5,193,036		0
6 林位春	境內自然人	1.16	5,184,600	5,184,600	0	5,184,600		0
7 林枝	境內自然人	0.71	3,177,602	1,437,500	0	3,177,602		0
8 婁美玉	境內自然人	0.69	3,078,619	0	0	3,078,619		0
9 孫德慶	境內自然人	0.68	3,030,000	0	0	3,030,000		0
10 瞿秀雲	境內自然人	0.42	1,880,727	1,880,727	0	1,880,727		0

上述股東關聯關係或是一致行動的說明	未發現上述股東之間存在關聯關係或是一致行動		
前 10 名無限售條件股東持股情況			
股東名稱	報告期末持有無限售條件股份數量	股份種類	
		股份種類	數量
1 中兆投資管理有限公司	101,260,836	人民幣普通股	101,260,836
2 安徽新長江投資股份有限公司	15,303,800	人民幣普通股	15,303,800
3 秦皇島市國有資產經營控股有限公司	11,742,341	人民幣普通股	11,742,341
4 中國糖業酒類集團公司	8,967,636	人民幣普通股	8,967,636
5 張坤	5,193,036	人民幣普通股	5,193,036
6 林位春	5,184,600	人民幣普通股	5,184,600
7 林枝	3,177,602	人民幣普通股	3,177,602
8 婁美玉	3,078,619	人民幣普通股	3,078,619
9 孫德慶	3,030,000	人民幣普通股	3,030,000
10 瞿秀雲	1,880,727	人民幣普通股	1,880,727
上述股東關聯關係或一致行動的說明	未發現上述股東之間存在關聯關係或有一致行動。		

期末唯一持股 5% 以上的公司股東名稱：中兆投資管理有限公司，是本公司第一大股東（控股）。報告期內中兆投資所持本公司股份沒有增減變動，其持股期末餘額為 208,074,832 股，占本公司總股本的 46.70%。中兆投資所持股份類別為境內非國有法人股，本公司未發現中兆投資所持股份被質押。

二、公司控股股東情況

（一）基本情況

控股股東名稱	法定代表人	成立日期	組織機構代碼	註冊資本	主要經營業務
中兆投資管理有限公司	張靜(女)	1997 年 10 月 28 日	27939414-9	人民幣 5,000 萬元	投資興辦實業

（二）中兆投資的經營成果、財務狀況、現金流情況（數據未經審計）

	2013 年	2012 年
營業收入(億元)	17.49	15.39
利潤總額(億元)	2.59	2.04
經營活動產生的現金流量淨額(億元)	5.08	6.24
投資活動產生的現金流量淨額(億元)	-3.54	-5.60
籌資活動產生的現金流量淨額(億元)	-1.95	-1.20
	2013 年末	2012 年末
資產總額(億元)	90.47	81.29
負債總額(億元)	78.00	70.27
淨資產(億元)	12.47	11.02

（三）中兆投資的未來發展戰略

依託行業政策支持，立足於零售行業，致力成為中國零售行業優秀企業之一。

（四）中兆投資報告期內控股和參股的其他境內外上市公司的股權情況

報告期內中兆投資未有控股其他境內外上市公司、未有參股境外上市公司，直接或間接參股的境內上市公司有上海證券交易所上市的成商集團（股票代碼 600828，下同）、商業城（600306）、大商股份（600694），

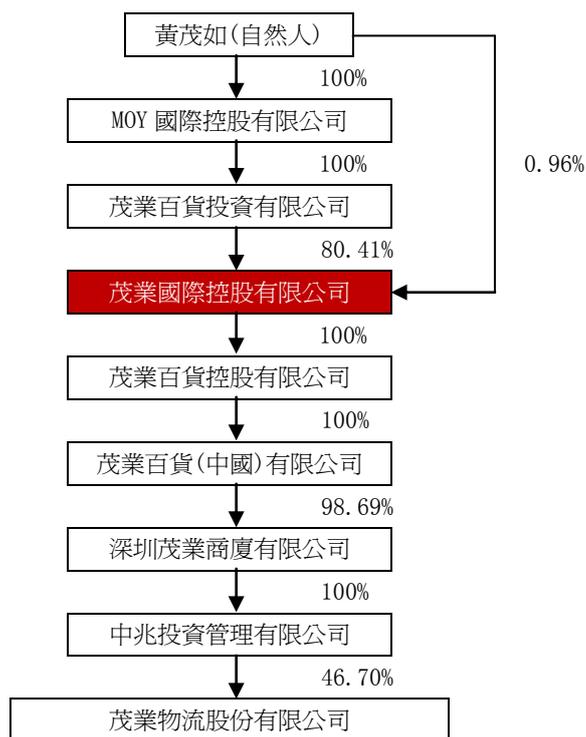
有關參股關係可閱讀本年報本章本節公司實際控制人的相關內容。

三、公司實際控制人情況

本公司的實際控制人是自然人黃茂如。

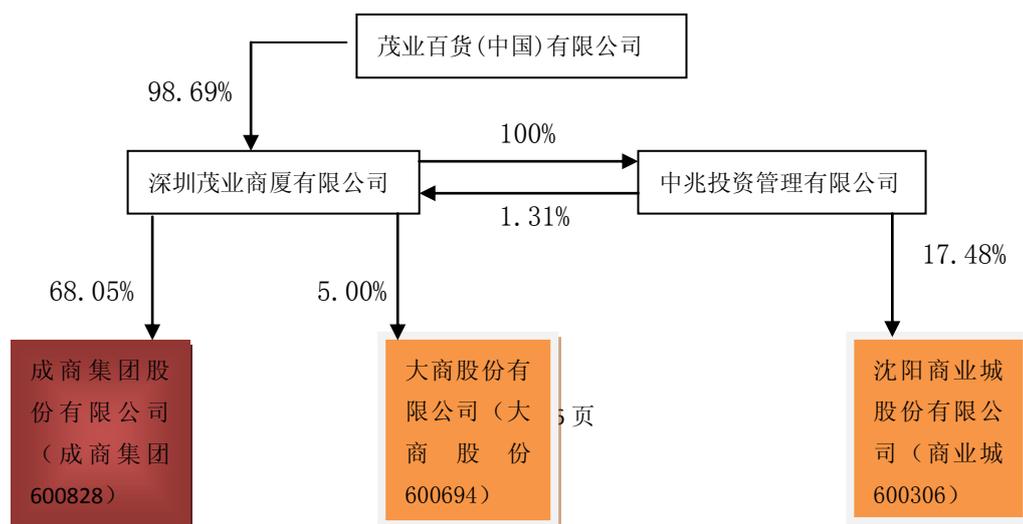
(一) 黃茂如，男，48 歲，國籍伯利茲(BELIZE)，不擁有其他國家或地區的居留權，是茂業國際控股有限公司的創辦人。他最近五年內的職業是企業經營管理者，曾任深圳茂業(集團)股份有限公司董事長兼 CEO，深圳茂業商廈有限公司董事長，成商集團股份有限公司董事長，現任茂業國際控股有限公司董事長、執行董事、首席執行官。

(二) 公司與實際控制人之間的產權和控制關係方框圖



(三) 公司實際控制人報告期內控股和參股的其他境內外上市公司的股權情況

如上圖《公司與實際控制人之間的產權和控制關係方框圖》所示，黃茂如通過 MOY 國際控股有限公司、茂業百貨投資有限公司控股在香港聯交所上市的茂業國際控股有限公司(茂業國際，股票代碼:00848. HK 上圖紅色■所示)，由茂業國際通過茂業百貨控股有限公司控制茂業百貨(中國)有限公司。公司實際控制人通過茂業百貨(中國)有限公司控制深圳茂業商廈有限公司、中兆投資管理有限公司，間接控股或參股其他境內上市公司的情況見下圖(圖示紅色■為控股、彩色■為參股)。



除上述控股的上市公司茂業國際(股票代碼:00848.HK)、成商集團(股票代碼:600828)、茂業物流(股票代碼:000889)之外，過去 10 年本公司實際控制人不曾控股其他境內外上市公司。

(四) 報告期內公司實際控制人未發生變更，實際控制人沒有通過信託或其他資產管理方式控制公司。

第七章 董事、監事、高級管理人員和員工情況

第一節 高層人員情況

一、基本情況

公司現任董事、監事、高級管理人員等高層人員共 18 人，報告期內因換屆 4 人離任或有調整變動情形(詳見本報告本章本節“四”的內容)。公司沒有實行股票期權，高層人員未被授予限制性股票，有關高層人員姓名、性別等情況見下表

姓名	職務	任職狀態	性別	年齡	任期	期初持股數(股)	本期增持股數(股)	本期減持股數(股)	期末持股數(股)
王福琴	董事長、法人代表	現任	女	43 歲	2013 年 7 月至 2016 年 6 月	0	0	0	0
劉 宏	董事、總裁	現任	男	51 歲	2013 年 7 月至 2016 年 6 月	0	0	0	0
王國文	獨立董事	現任	男	48 歲	2013 年 7 月至 2016 年 6 月	0	0	0	0
柳木華	獨立董事	現任	男	44 歲	2013 年 7 月至 2016 年 6 月	0	0	0	0
薑大鳴	獨立董事	現任	男	46 歲	2013 年 9 月至 2016 年 6 月	0	0	0	0
費自力	董事、副總裁	現任	女	45 歲	2013 年 7 月至 2016 年 6 月	0	0	0	0
王 斌	董事	現任	男	47 歲	2013 年 7 月至 2016 年 6 月	0	0	0	0
甘 玲	董事	現任	女	39 歲	2013 年 7 月至 2016 年 6 月	0	0	0	0
薑德起	董事	現任	男	56 歲	2013 年 7 月至 2016 年 6 月	9,716	0	0	9,716
王志遠	職工監事、監事會主席	現任	男	50 歲	2013 年 7 月至 2016 年 6 月	0	0	0	0
馬志發	監事	現任	男	51 歲	2013 年 7 月至 2016 年 6 月	0	0	0	0
盧小娟	監事	現任	女	40 歲	2013 年 7 月至 2016 年 6 月	0	0	0	0
陳哲元	監事	現任	男	41 歲	2013 年 7 月至 2016 年 6 月	0	0	0	0
史鴻雁	職工監事	現任	女	52 歲	2013 年 7 月至 2016 年 6 月	0	0	0	0
張文千	副總裁	現任	男	51 歲	2013 年 7 月至 2016 年 6 月	0	0	0	0
於海鵬	副總裁	現任	男	42 歲	2013 年 7 月至 2016 年 6 月	0	0	0	0
王 歌	財務總監	現任	男	36 歲	2013 年 7 月至 2016 年 6 月	0	0	0	0
焦海青	副總裁、董事會秘書	現任	男	56 歲	2013 年 7 月至 2016 年 6 月	0	0	0	0

孫立成	獨立董事	離任	男	42 歲	2010 年 7 月至 2013 年 6 月	0	0	0	0
魏 超	董事	離任	男	60 歲	2010 年 7 月至 2013 年 6 月	0	0	0	0
張福純	職工監事、監事會主席	離任	男	60 歲	2010 年 7 月至 2013 年 6 月	9,717	0	0	9,717
尤運洋	監事	離任	男	38 歲	2010 年 7 月至 2013 年 6 月	0	0	0	0
合計	---	---	---	---	---	19,433			19,433

如上表所示：公司現任高層人員中除 1 人持有公司股份外，其餘人員都未持有公司股份。報告期內，公司相關高層人員持股數量沒有變動，但是按照中國證監會《上市公司董事、監事和高級管理人員所持本公司股份及其變動管理規則》規定解除了部分限售股份，有關情況見下表（數量單位：股）

姓名	年初持股數	持股數增減(+、-)	解除限售股份數	期末持股數	其中	
					持有無限售條件股份數量	持有有限售條件股份數量
董德起	9,716	0	2,429	9,716	2,429	7,287
合計	9,716	0	2,429	9,716	2,429	7,287

二、公司現任董事、監事、高級管理人員的主要工作經歷

（一）公司現任董事、監事在股東單位任職情況

任職人員姓名	股東單位名稱	在股東單位擔任職務	任期	在股東單位是否領取報酬津貼
王福琴	茂業國際控股有限公司	執行董事、副總裁	2008 年 7 月起	是
王斌	茂業國際控股有限公司	執行董事、副總裁及首席財務官	2010 年 10 月起	是
甘玲	茂業國際控股有限公司	副總經理及戰略投資中心總經理	2010 年 10 月起	是
董德起	茂業國際所屬企業秦皇島茂業房地產開發有限公司	總經理	2013 年 8 月起	是
盧小娟	茂業國際控股有限公司	財務管理中心副總經理	2011 年 8 月起	是
陳哲元	茂業國際控股有限公司	副總經理	2012 年 6 月起	是
馬志發	秦皇島市國資委	副主任	2008 年 5 月至 2013 年 7 月	是

除上表列示的董監事之外，公司其他董事、監事、高級管理人員沒有在股東單位或間接股東單位任職。

（二）公司現任高層人員最近 5 年的主要工作經歷

王福琴，工商管理碩士，畢業于中歐國際工商學院，最近 5 年以來，曾任茂業國際控股有限公司(00848.HK)執行董事、行政副總裁，成商集團股份有限公司(600828)董事長、總經理，本公司第四屆、第五屆董事會董事長，現任本公司第六屆董事會董事長，茂業國際控股有限公司(00848.HK)執行董事、副總裁，成商集團股份有限公司(600828)董事長。

劉宏，大學本科，會計師，中共黨員，最近 5 年以來，曾任公司第四屆、第五屆董事會董事、公司總裁，秦皇島市第十一屆、第十二屆人大代表，現任本公司第六屆董事會董事、公司總裁、黨委書記，兼任公司全資子公司秦皇島市金原房地產開發有限公司、秦皇島市渤海物流煤炭經銷有限公司、秦皇島茂業商廈經營管理有限公司的法人代表。

王國文，經濟學博士，管理學博士後，中共黨員，工作單位是綜合開發研究院(中國·深圳)，最近 5 年以來，曾任綜合開發研究院物流研究中心主任、中國物流學會副秘書長、本公司第五屆董事會獨立董事；現任綜合開發研究院(中國·深圳)物流與供應鏈管理研究所所長，中國物流學會副會長，南開大學、北京交通大學兼職教授，兼任本公司第六屆董事會獨立董事。

柳木華，管理學(會計學)博士，工商管理博士後，註冊會計師(非執業)，教授，中共黨員，最近 5 年以來，在深圳大學經濟學院工作，曾任經濟學院審計系主任、本公司第五屆董事會獨立董事；現任經濟學

院財會學院院長，兼任本公司第六屆董事會獨立董事、深圳萊寶高科技股份有限公司和深圳市燃氣集團股份有限公司獨立董事。

姜大鳴，經濟學學士，中國註冊會計師，註冊稅務師，最近 5 年以來，曾在秦皇島市財政局會計師事務所工作，曾任秦皇島會計師事務所國內部經理，秦皇島嘉華會計師事務所副所長，秦皇島正源會計師事務所有限責任公司副所長，現任秦皇島至誠會計師事務所有限責任公司所長，兼任本公司第六屆董事會獨立董事。

費自力，本科，中共黨員，會計師，高級職業經理人，最近 5 年以來，曾任公司第四屆、第五屆董事會董事、公司副總裁，現任公司第六屆董事會董事、公司副總裁。

王斌，高級會計師，1988 年獲上海海事大學財務與會計專業學士學位，2001 年獲澳大利亞梅鐸大學工商管理碩士學位，最近 5 年以來，曾任華孚控股有限公司(002042)財務總監，華孚色紡股份有限公司董事、本公司第五屆董事會董事，現任本公司第六屆董事會董事，茂業國際控股有限公司(00848. HK)執行董事、副總裁、首席財務官，成商集團股份有限公司(600828)董事。

甘玲，工商管理碩士，2003 年畢業於美國德州大學奧斯丁分校，最近 5 年以來，曾任紐約老虎基金系列之一的科圖基金管理公司分析師、公司第五屆董事會董事，現任本公司第六屆董事會董事，茂業國際控股有限公司(00848. HK)副總經理、戰略投資中心總經理，成商集團股份有限公司(600828)董事。

董德起，大專，中共黨員，經濟師，最近 5 年以來，曾任公司副總裁、常務副總裁，公司控股子公司秦皇島金原家居裝飾城有限公司法人代表、總經理，現任公司第六屆董事會董事，兼任秦皇島茂業房地產開發有限公司總經理。

盧小娟，工商管理碩士，最近 5 年以來，曾任茂業國際控股有限公司(00848. HK)審計監察部總經理、合同管理中心總經理兼辦公室主任、公司第五屆監事會監事，現任本公司第六屆監事會監事，茂業國際控股有限公司(00848. HK)財務管理中心副總經理，成商集團股份有限公司(600828)監事。

馬志發，大學本科，中共黨員，工程師，最近 5 年以來，曾任秦皇島市城鄉建設辦公室副主任、公司第五屆監事會監事，現任本公司第六屆監事會監事，兼任秦皇島市國資委副主任。

史鴻雁，大學文化，中共黨員，會計師，最近 5 年以來，曾任公司第四屆、第五屆監事會職工監事，現任公司第六屆監事會職工監事，公司證券事務代表、證券部經理。

王志遠，大專，中共黨員，高級會計師，註冊會計師，最近 5 年以來，曾任公司副總裁、總會計師，現任公司第六屆監事會職工監事、監事會主席及公司黨委副書記、紀委書記、工會主席。

陳哲元，大學本科，中共黨員，經濟師、高級經營師。最近 5 年以來，曾任中國化學工程第四建設公司總經理辦公室主任、黨委宣傳部長，人人樂商業集團(002336)總裁辦主任、行政總監，萬港物流集團行政人事總監。現任公司第六屆監事會監事、茂業國際控股有限公司(00848. HK)副總經理、成商集團股份有限公司(600828)監事、深圳市羅湖區第六屆人民代表大會代表。

張文千，碩士，最近 5 年以來，曾任公司第四屆董事會董事、公司副總裁、常務副總裁；現任公司副總裁，兼公司控股子公司安徽國潤投資發展有限公司董事長、總經理，間接控股公司蕪湖茂業、滁州茂業、淮南茂業的法人代表。

于海鵬，研究生，中共黨員，經濟師。最近 5 年以來，曾任華聯商場總經理，海港區第十四屆人大代表，現任公司副總裁、黨委副書記、秦皇島商城總經理、秦皇島市第十三屆人大代表。

王歌，本科，會計師，最近 5 年以來，曾任深圳茂業商廈有限公司管理會計部經理、成商集團股份有限公司財務管理會計部經理、太原茂業百貨有限公司財務部經理、深圳市恒波商業連鎖股份有限公司財務總監、茂業國際控股有限公司(00848. HK)華南區域副總經理兼財務總監，現任公司財務總監。

焦海青，大學本科，工程學士，講師，最近 5 年以來任公司董事會秘書、副總裁。

三、年度報酬情況

(一) 報酬的決策程序、確定依據

依據公司實際，給予公司董事、獨立董事、監事適當的津貼。報告期內，公司按照津貼方案發放了 2013

年度津貼。董(監)事津貼方案已經由董事會、監事會分別提請公司股東大會批准。

獨立董事除參加董事會、股東大會、現場工作的差旅費用和監管部門組織的培訓費用據實報銷，並且按照公司董事津貼方案領取津貼外，不再享受其他待遇。獨立董事在各自工作單位領取報酬。

高級管理人員的薪酬由董事會依據經營情況確定，由基本薪酬和績效薪酬組成，基本薪酬按月支付，績效薪酬與年度完成經營業績目標掛鉤。

(二) 應付報酬情況

報告期末公司全體董事、監事和高級管理人員從公司獲得的稅前實際報酬合計為 346.65 萬元。

報告期末每位現任及報告期內離任董事、監事和高級管理人員在報告期內分別從公司及其股東單位獲得的應付稅前報酬總額見下表

姓名	職務	任職狀態	從公司獲得的報酬總額(萬元)	從股東單位獲得的報酬總額(萬元)	報告期末實際所得報酬(萬元)
王福琴	董事長、法人代表	現任	2.00	70.5	72.50
劉宏	董事、總裁	現任	54.99	0	54.99
王國文	獨立董事	現任	5.00	0	5.00
柳木華	獨立董事	現任	5.00	0	5.00
薑大鳴	獨立董事	現任	1.67	0	1.67
費自力	董事、副總裁	現任	38.50	0	38.50
王斌	董事	現任	2.00	141.7	143.70
甘玲	董事	現任	2.00	67.3	69.30
薑德起	董事	現任	21.90	21.5	43.40
王志遠	職工監事、監事會主席	現任	34.22	0	34.22
馬志發	監事	現任	1.00	3.8	4.80
盧小娟	監事	現任	1.00	49.6	50.60
陳哲元	監事	現任	0.50	45.2	45.70
史鴻雁	職工監事	現任	7.26	0	7.26
張文千	副總裁	現任	41.63	0	41.63
於海鵬	副總裁	現任	36.49	0	36.49
王歌	財務總監	現任	25.32	6.9	32.22
焦海青	副總裁、董事會秘書	現任	33.22	0	33.22
孫立成	獨立董事	離任	2.50	0	2.50
魏超	董事	離任	1.00	59.5	60.50
張福純	職工監事、監事會主席	離任	20.55	0	20.55
尤運洋	監事	離任	8.9	0	8.90
合計	---	---	346.65	466.00	812.65
說明	除董事津貼外, 姜德起董事自 2013 年 8 月起不從公司領取報酬; 公司財務總監王歌自 2013 年 3 月下旬任職公司高管之後, 已不從股東單位領取報酬。				

(三) 公司尚未實施股權激勵，沒有股票期權、被授予限制性股票事項。

四、報告期內，公司選舉或離任的董事和監事、聘任或解聘的高級管理人員情況。

公司 2013 年第一次臨時股東大會換屆選舉王福琴(女)、劉宏、王斌、甘玲(女)、費自力(女)、薑德起為公司第六屆董事會董事，選舉王國文、柳木華為公司第六屆董事會獨立董事，選舉盧小娟(女)、馬志發、陳哲元為公司第六屆監事會監事；公司職工代表聯席會換屆選舉王志遠、史鴻雁(女)為公司第六屆

監事會職工監事；公司 2013 年第二次臨時股東大會換屆選舉董大鳴為公司第六屆董事會獨立董事。

公司第五屆董事會 2013 年第二次會議聘任王歌為公司財務負責人；換屆後公司第六屆董事會 2013 年第一次會議聘任劉宏為公司總裁，聘任費自力(女)、張文千、於海鵬、焦海青為公司副總裁，聘任王歌為公司財務總監、聘任焦海青兼任公司董事會秘書。

報告期內，根據工作安排需要，經公司第五屆董事會 2013 年第二次會議審議，公司副總裁王志遠不再兼任公司財務負責人；因任期屆滿，公司董事魏超、獨立董事孫立成、職工監事張福純和股東代表監事尤運洋離任，高級管理人員姜德起離任常務副總裁、王志遠離任副總裁。公司對在報告期離任的董事、獨立董事、監事、高級管理人員于任職期間所作貢獻表示感謝。

第二節 員工情況

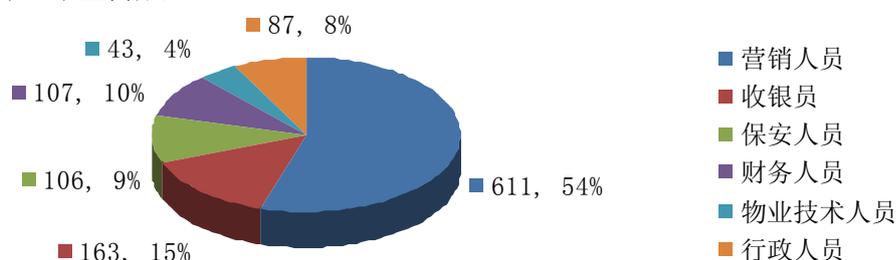
一、除同崗位調整外，報告期內公司的核心技術團隊或關鍵技術人員(非董事、監事、高級管理人員)等對公司核心競爭力有重大影響的人員沒有變動。

二、公司及母公司和主要子公司的在職員工情況

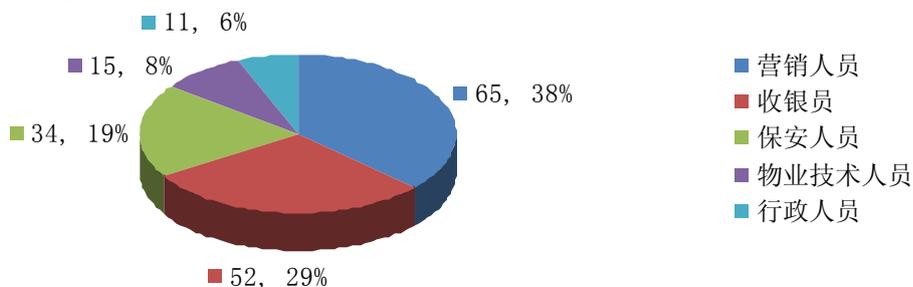
(一) 員工的數量：截至 2013 年 12 月 31 日，公司在職員工數量 2,040 人，其中母公司 1,117 人，子公司 565 人。主要子公司安徽國潤 181 人，秦皇島茂業 177 人。

(二) 員工的專業構成：營銷人員 947 人，收銀員 326 人，保安人員 305 人，技術及物業人員 162 人，財務人員 123 人，行政人員 177 人。公司母公司和主要子公司員工專業構成餅狀圖(人數，百分比)如下。

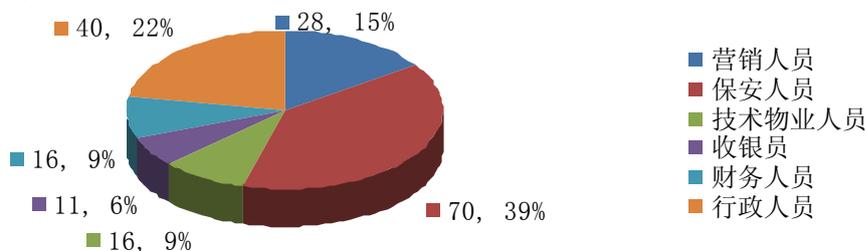
母公司员工专业构成



秦皇岛茂业员工专业构成

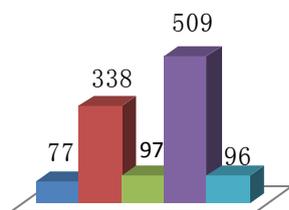


安徽国润员工专业构成



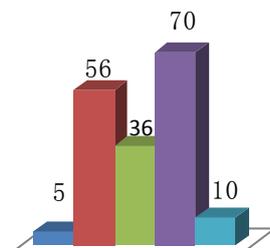
(三) 公司員工的教育程度：本科及以上 135 人，大專 626 人，中專 193 人，高中 883 人，高中以下 203 人。其中母公司和主要子公司的員工教育程度柱狀圖如下。

母公司員工教育程度分布



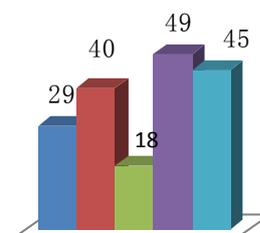
■ 本科及以上 6.90%
 ■ 大專 30.30%
 ■ 中專 8.70%
 ■ 高中 45.60%
 ■ 高中以下 8.50%

秦皇島茂業員工教育程度分布



■ 本科及以上 2.90%
 ■ 大專 31.60%
 ■ 中專 20.30%
 ■ 高中 39.60%
 ■ 高中以下 5.60%

安徽國潤員工教育程度分布



■ 本科及以上 16.10%
 ■ 大專 22.10%
 ■ 中專 9.90%
 ■ 高中 27.10%
 ■ 高中以下 24.90%

(四) 員工薪酬政策：遵守《勞動法》、《勞動合同法》、《社會保險法》等適用法律法規規章規定，維護員工薪酬、社會保險統籌、帶薪休假等合法權益，建立健全相關薪酬制度，以公司增利為前提，以現有員工薪酬總額為基礎，以兼顧公司與員工利益為導向，隨著公司收入和盈利的提升，逐步提高員工薪酬總水平，讓員工能夠分享公司發展成長的經營成果。

(五) 員工培訓計劃：圍繞公司發展戰略、經營目標、依法合規運作、塑造職業觀念、提高執行與操作能力、團結互助等科目，組織員工培訓，以法律法規、公司制度、工作規程、崗位職責、文明道德、經營與管理情況、安全保障、技能技巧、先進實踐、案例經典等為培訓教材和內容，採取組織與自學、課堂與現場、理論與實際等結合方式，以公司、分(子)公司、部室班組為單位，利用講座、考試、各類活動、公司報刊、網絡、廣播、字幕等形式，面向不同崗位、不同專業、不同責任的員工，在年度內得到一次以上的培訓。

(六) 公司承擔費用的離退休職工人數：報告期內，公司承擔著 587 名退休人員原有的書報、液化汽、交通、住房等補貼，承擔著 26 名內退、離崗退養人員的退養費等費用，承擔著 54 名承諾等退、離崗退養人員的非個人負擔的社會保障等費用。

第八章 公司治理

一、公司治理的基本狀況

(一) 基本狀況

依據有關法律、行政法規、部門規章和規範性文件的要求，公司建立起治理結構並持續完善且規範運作。公司的“三會一層”各司其職，協調運轉，有效制衡；公司董事、監事、高級管理人員及各位員工的

行爲和各控股公司、分公司、職能部門的業務規程，受到以公司章程爲根本的制度體系的約束。本公司治理的有效性在於：規範控股股東、實際控制人及其關聯方的行爲，確保所有股東，特別是中小股東享有平等地位，充分行使權利；明確“三會一層”的職責並得到切實執行；促進財務管理、重大投資、關聯交易、子公司管控和其他內部治理工作的深入，促進健全內部約束機制和責任追究機制，促進完善信息披露與增加透明度，促進持續尊重債權人、職工、消費者、供應商、社區等利益相關者的合法權利，促進持續關注環境保護、公益事業等社會責任。

報告期內建立或修訂的公司治理制度有《總經理備用金管理辦法》、《差旅費開支管理暫行規定》、《印章管理辦法》及財務、企劃、人事、公文、採購、行政等業務審批流程。

公司治理與《公司法》和中國證監會相關規定的要求不存在差異。

(二) 公司治理專項活動開展情況以及內幕信息知情人登記管理制度的制定、實施情況

本公司的治理專項活動始於 2007 年，按照中國證監會及其派出機構河北證監局和深圳證券交易所關於開展加強上市公司治理專項活動的有關文件要求，於當年完成所承諾的整改計劃。2008 年公司治理以防控大股東佔用資金、敏感信息處理及披露等治理事項爲重點，對《公司章程》、《董事會議事規則》、《信息披露事務管理制度》、《募集資金使用管理辦法》等制度作出修訂，規定“佔用即凍結”，進一步明確公司董事、監事、高級管理人員對維護公司資金和財產安全負有的法定義務。2009 年公司對自 2007 年以來的兩年多的治理專項活動進行回顧，開展自查，所承諾的整改事項已經按計劃在限期內完成，重點關注的規範事項得到完善，公司試行年報編制、審議和披露期間的保密規定，加強對外部單位報送信息的管理；實行獨立董事年報工作制度和審計委員會年報工作規程。2010 年公司對董事會年報工作規程作出修訂，對信息披露事務管理制度作出修訂，增加有關年報信息披露重大差錯責任追究的相關內容，明確重大差錯的情形及事項、追究措施和處理方式。2011 年公司修訂了財務報告內控制度，按照國務院辦公廳轉發證監會、公安部、監察部、國資委、預防腐敗局《關於依法打擊和防控資本市場內幕交易的意見》(國辦發[2010]55 號)及中國證監會[2010]37 號公告和深交所《主板上市公司規範運作指引》的規定，對《公司內幕信息保密與管理制度》進行修訂。2012 年公司依據中國證監會《關於進一步落實上市公司現金分紅有關事項的通知》要求，修訂公司章程利潤分配條款，規範現金分紅。

報告期內，公司繼續推進治理工作，依據內控基本規範及配套指引，制定實施方案，進一步深入開展內控體系建設。有關公司內控建設事項見本年報第九章內部控制的相關內容。

依據中國證監會公告《關於上市公司建立內幕信息知情人登記管理制度的規定》，公司第五屆董事會於 2011 年 12 月 29 日召開臨時會議，對《公司內幕信息保密與管理制度》進行修訂，增加內幕信息知情人登記的內容、辦法、責任、格式，考核內容、標準等，健全完善了內幕信息知情人登記管理制度。該制度在報告期得到有效執行，在內幕信息形成、編制、傳遞、披露過程中對知情人進行登記報備。

公司治理專項活動開展情況及內幕信息知情人登記管理制度制定情況的臨時公告的相關查詢索引

指定網站名稱	巨潮資訊網
公告標題(或有編號)	披露日期
渤海物流：開展加強治理專項活動自查報告及整改計劃的公告(公告編號：2007-19)	2007-06-27
渤海物流：開展加強治理專項活動的整改報告	2007-11-01
渤海物流：關於治理整改報告中所列事項的整改情況說明	2008-07-29
渤海物流：第四屆董事會 2008 年第八次會議決議公告(公告編號：2008-19)	2008-11-29
渤海物流：第四屆董事會 2010 年第二次會議決議公告(公告編號：2010-03)	2010-03-05
渤海物流：第五屆董事會 2011 年第一次會議決議公告(公告編號：2011-02)	2011-03-01
渤海物流：第五屆董事會 2011 年第七次會議決議公告(公告編號：2011-27)	2011-12-30
渤海物流：內部控制規範實施工作方案	2012-04-20
渤海物流：第五屆董事會 2012 年第四次會議決議公告(公告編號：2012-35)	2012-07-27
渤海物流：2012 年內部控制規範實施工作進展情況報告	2013-02-26
渤海物流：內部控制規範實施工作方案(2013 年修訂)	2013-02-26

二、報告期內召開的年度股東大會和臨時股東大會情況

報告期內，公司召開了 1 次年度股東大會，2 次臨時股東大會。

(一) 本報告期年度股東大會情況

會議屆次	召開日期	會議議案名稱	決議情況
2012 年度股東大會	2013 年 3 月 19 日	《公司 2012 年度董事會工作報告》、《公司 2012 年度監事會工作報告》、《公司 2012 年總裁工作報告》、《公司 2012 年度財務報告》、《公司 2012 年度利潤分配預案》、《公司續聘會計師事務所的議案》、《公司 2012 年年度報告正文及摘要》	7 項議題獲得決議通過
披露索引	指定網站名稱	巨潮資訊網	披露日期
	公告標題(編號)	渤海物流：2012 年度股東大會決議公告(公告編號：2013-07)	2013-03-20

(二) 本報告期臨時股東大會情況

會議屆次	召開日期	會議議案名稱	決議情況
2013 年第一次臨時股東大會	2013 年 6 月 30 日	《關於公司更名及修訂相關公司章程內容、授權公司董事會辦理相關變更事項的議案》、《公司董事會換屆選舉董事的議案》、《公司董事會換屆選舉獨立董事的議案》、《公司監事會換屆選舉股東代表監事的議案》	4 項議案獲得決議通過
2013 年第二次臨時股東大會	2013 年 9 月 2 日	《補選董大鳴為公司獨立董事的議案》	議案獲得決議通過
披露索引	指定網站名稱	巨潮資訊網	披露日期
	公告標題(編號)	渤海物流：2013 年第一次臨時股東大會決議公告(公告編號：2013-16)	2013-07-01
	公告標題(編號)	茂業物流：2013 年第二次臨時股東大會決議公告(公告編號：2013-25)	2013-09-03

三、報告期內獨立董事履行職責的情況

為保障獨立董事履職，公司建立健全相關工作制度。公司獨立董事能夠認真履行職責，對公司重大決策、高層人員選聘、制度建設、完善內部控制、信息披露、關聯交易、利潤分配發表意見，向公司 2012 年度股東大會述職，在公司治理、規範運作方面發揮了重要作用。

(一) 參加會議情況。報告期公司召開了 7 次董事會、3 次股東大會，獨立董事出席公司董事會、股東大會及發表相關意見、建議情況見下表

姓名	獨立董事出席董事會方式、次數								出席股東大會的次數
	報告期應參會次數	現場結合視頻		現場	通訊	委託	缺席	是否連續兩次未親自參會	
		現場	視頻						
孫立成	4	1		0	3	0	0	否	2
王國文	8		2	1	5	0	0	否	2
柳木華	8		2	1	5	0	0	否	2
董大鳴	2			1	1	0	0	否	0
獨立董事提出異議的事項及內容	對董事會審議事項未提出過異議。								
獨立董事對公司的有關建議是否被採納	採納了“2012 年度公司適度現金分紅”的建議。								
說明	孫立成參加了董事會換屆前的 4 次會議，董大鳴參加了當選後的 2 次會議。								

(二) 工作情況。在 2012 年年報編制過程中，獨立董事聽取或閱讀公司管理層有關上年經營、財務狀況和重大事項的彙報，審閱公司財務提交的年度審計工作安排，到公司實地考察。報告期內公司獨立董事發表獨立意見的時間、事項以及意見類型見下表

發表時間	涉及事項	意見類型
2013 年 1 月 30 日	公司 2012 年度現金分紅事項	建議分紅
2013 年 2 月 20 日	公司 2012 年度利潤分配預案	同意

2013 年 2 月 20 日	關於秦皇島茂業 2012 年末資產減值測試的意見	同意
2013 年 2 月 21 日	2012 年資金佔用、對外擔保情況的專項說明及獨立意見	合法合規
2013 年 2 月 22 日	關於公司 2012 年內部控制自我評價報告的獨立意見	贊成
2013 年 3 月 20 日	變更公司財務總監	同意
2013 年 6 月 9 日	公司董事會換屆	同意
2013 年 6 月 30 日	換屆後聘任高管人員	同意
2012 年 8 月 14 日	2013 年中期資金佔用、對外擔保情況的專項說明及獨立意見	合法合規
2012 年 10 月 15 日/22 日	與關聯方共同購買軟件	事先認可、贊成

四、董事會下設專門委員會在報告期內履行職責時所提出的重要意見和建議

公司戰略與投資委員會對公司 2012 年重大資產重組完成後的經營趨勢進行了分析，認為：經過近三年來回歸主業之路，隨著重大資產重組結束，公司實現了主營百貨零售的發展戰略調整。

公司審計委員會對會計師事務所就公司 2012 年度的財務報告出具標準無保留意見的審計報告沒有異議。提議續聘中興華會計師事務所為公司 2013 年度審計機構。

公司薪酬委員會認為：公司董事、監事的津貼符合公司股東大會批准的方案規定，高管人員的薪酬符合公司董事會的薪酬意見規定。

五、公司監事會對報告期內的監督事項無異議。

六、公司的獨立性

公司與控股股東在業務、人員、資產、機構、財務等方面完全分開，具有獨立完整的業務及自主經營能力。

七、公司位於秦皇島市的百貨門店與秦皇島茂業百貨(原金都店)存在的同業競爭，已於 2012 年通過公司發行股份購買資產暨關聯交易得到解決，公司實際控制人進一步解決同業競爭的承諾已在本年報第五章重要事項中予以說明。

八、董事會根據公司經營工作開展及經營目標實現情況考評經理層，公司總裁代表經理層向董事會報告工作情況，公司董事會對經理層 2013 年度的工作予以肯定。公司董事會建立起基本薪酬加績效薪酬、績效薪酬與年度經營業績掛鉤的激勵制度，並按制度實施。公司將借鑒其他上市公司的成功經驗，結合公司實際情況，繼續完善激勵機制。

第九章 內部控制

一、內部控制建設情況

依據財政部辦公廳財會辦[2012]30 號文件《關於 2012 年主板上市公司分類分批實施企業內部控制規範體系的通知》、中國證監會河北監管局冀證監發[2012]92 號《關於轄區公司進一步做好內部控制規範體系實施工作的通知》要求，為了動員公司全體員工參與內控建設，確保公司內控體系建設落到實處、取得實效、有效施行，公司第五屆董事會 2013 年第一次會議對《公司內部控制規範實施工作方案》相關工作進度時間節點作出調整：將內部控制建設工作計劃完成時間由 2012 年 7 月中旬，調整為 2014 年 6 月；將內部控制自我評價工作計劃完成時間由 2013 年 1 月下旬，調整為 2014 年 12 月；將內部控制審計工作計劃完成時間由 2013 年 1 月下旬，調整為 2015 年 1 月。報告期內，公司完成比對確定內控缺陷試點，公司內部控制沒有重大缺陷。在財務系統、主要子公司試點的基礎上全面推開比對確定內控缺陷工作，形成整改意見建議，將適時提出整改方案。

二、公司董事會關於內部控制責任的聲明

本公司董事會將切實承擔起建立健全公司內部控制及其有效運行的全面責任，對公司內控制度的制定和有效執行負責。公司將按照企業內部控制基本規範、企業內部控制配套指引等文件要求，繼續建立健全、充實完善公司的內部控制，並使之得到貫徹落實。

三、建立財務報告內部控制的依據以及內部控制制度建設情況

(一) 公司建立財務報告內部控制的依據：《中華人民共和國會計法》、《企業內部控制基本規範》、《企業內部控制應用指引》、《企業財務報告條例》、《企業財務通則》、《企業會計準則》、《上市公司信息披露管理辦法》、《公開發行證券的公司信息披露編報規則第 15 號——財務報告的一般規定(2010 年修訂)》及深圳證券交易所關於財務報告披露的相關備忘錄等。

(二) 公司內部控制制度建設情況

依據有關法律、行政法規、部門規章、規範性文件要求，公司建立健全完善內部控制制度，主要內控制度見下表

制度名稱及建立或修定情況
公司章程(2013 年 7 月修定)
公司股東大會、董事會、監事會議事規則(2008 年修定)
公司信息披露事務管理制度(2010 年 3 月修定)
公司內幕信息保密與管理制度(2011 年 12 月修定)
公司財務報告內部控制制度(2011 年 2 月)
公司董事會年度報告工作規程(2010 年 3 月修定)
公司獨立董事制度(2007 年 5 月制定)
公司對外擔保管理辦法(2007 年 6 月修定)
公司關聯交易決策與控制制度(2007 年修定)
公司內部控制基本制度(2007 年 6 月制定)
公司總經理職責及議事規則(2007 年 6 月制定)
公司募集資金使用管理辦法(2008 年 8 月修定)
公司投資者關係管理制度(2003 年 11 月制定)
公司接待和推廣制度(2007 年 6 月制定)
公司對控股子公司的管理控制制度(2007 年 8 月制定)
公司董事會專門委員會工作細則(2003 年 7 月制定)
公司高層人員持有本公司股份及其變動的管理辦法(2007 年 6 月制定)
公司內部審計制度(2002 年制定)

四、本公司按照中國證監會和深圳證券交易所所有關規定出具的公司 2013 年度內部控制自我評價報告，經公司董事會審議通過、公司監事會和獨立董事發表贊成意見，與本年報同日刊載於巨潮資訊網。

五、按照主板上市公司分類分批實施內部控制規範體系建設的要求，公司調整了內部控制審計工作計劃完成時間，報告期內公司未聘請會計師事務所對內部控制進行審計。

六、公司年度報告重大差錯責任追究制度的建立與執行情況

公司第四屆董事會 2010 年第二次會議審議通過了《關於修訂公司信息披露事務管理制度的議案》，增加了第九十六、九十七、九十八條等有關年度報告信息披露重大差錯責任追究的內容，就年報信息披露重大差錯的情形及事項、追究責任的措施和採取的處理方式作出明確規定。修訂後的《公司信息披露事務管理制度》(2010 年 3 月)已於 2010 年 3 月 5 日在巨潮資訊網上公佈。

報告期內公司年報未發生重大會計差錯更正、重大遺漏信息補充以及業績預告修正等情況。

第十章 財務報告

審計報告

審計意見類型	標準無保留意見
審計報告簽署日期	2014 年 2 月 20 日
審計機構名稱	中興華會計師事務所(特殊普通合夥)
審計報告文號	中興華審字(2014)第 BJ03-062 號
註冊會計師姓名	李尊農、聶捷慧

審計報告正文

茂業物流股份有限公司全體股東：

我們審計了後附的茂業物流股份有限公司（以下簡稱“茂業物流”）財務報表，包括 2013 年 12 月 31 日的合併及母公司資產負債表、2013 年度的合併及母公司利潤表、合併及母公司現金流量表和合併及母公司股東權益變動表以及財務報表附注。

一、管理層對財務報表的責任

編制和公允列報財務報表是茂業物流管理層的責任，這種責任包括：（1）按照企業會計準則的規定編制財務報表，並使其實現公允反映；（2）設計、執行和維護必要的內部控制，以使財務報表不存在由於舞弊或錯誤而導致的重大錯報。

二、註冊會計師的責任

我們的責任是在執行審計工作的基礎上對財務報表發表審計意見。我們按照中國註冊會計師審計準則的規定執行了審計工作。中國註冊會計師審計準則要求我們遵守中國註冊會計師職業道德守則，計劃和執行審計工作以對財務報表是否不存在重大錯報獲取合理保證。

審計工作涉及實施審計程序，以獲取有關財務報表金額和披露的審計證據。選擇的審計程序取決於註冊會計師的判斷，包括對由於舞弊或錯誤導致的財務報表重大錯報風險的評估。在進行風險評估時，註冊會計師考慮與財務報表編制和公允列報相關的內部控制，以設計恰當的審計程序，但目的並非對內部控制的有效性發表意見。審計工作還包括評價管理層選用會計政策的適當性和作出會計估計的合理性，以及評價財務報表的總體列報。

我們相信，我們獲取的審計證據是充分、適當的，為發表審計意見提供了基礎。

三、審計意見

我們認為，茂業物流財務報表在所有重大方面按照企業會計準則的規定編制，公允反映了茂業物流 2013 年 12 月 31 日的合併及母公司財務狀況以及 2013 年度的合併及母公司經營成果和現金流量。

中興華會計師事務所（特殊普通合夥） 中國註冊會計師：李尊農

中國·北京

中國註冊會計師：聶捷慧

二〇一四年二月二十日

財務報表

1、合并资产负债表

(2013 年 12 月 31 日)

編制單位：茂業物流股份有限公司

金額單位：人民幣元

項目	附注	期末餘額	年初餘額
流動資產：			
貨幣資金	六、注釋 1	190,356,057.52	298,465,458.23
結算備付金			
拆出資金			
交易性金融資產	六、注釋 2	714,787.23	773,441.53
應收票據	六、注釋 3		
應收賬款	六、注釋 4	37,666,261.85	35,451,232.22
預付款項	六、注釋 6	4,587,659.51	16,927,237.58
應收保費			
應收分保賬款			
應收分保合同準備金			
應收利息			
應收股利			
其他應收款	六、注釋 5	3,099,867.64	5,096,790.37
買入返售金融資產			
存貨	六、注釋 7	656,591,122.75	644,355,896.88
一年內到期的非流動資產			
其他流動資產			
流動資產合計		893,015,756.50	1,001,070,056.81
非流動資產：			
發放委託貸款及墊款			
可供出售金融資產			
持有至到期投資			
長期應收款			
長期股權投資	六、注釋 8	5,000,000.00	5,000,000.00
投資性房地產	六、注釋 9	259,498,304.46	269,633,375.76
固定資產	六、注釋 10	492,203,337.46	472,230,070.13
在建工程		2,775,870.59	
工程物資			
固定資產清理			
生產性生物資產			
油氣資產			
無形資產	六、注釋 11	46,319,096.02	56,887,438.29
開發支出			
商譽			
長期待攤費用	六、注釋 12	16,033,443.10	14,840,581.64
遞延所得稅資產	六、注釋 13	6,358,427.40	8,850,877.97
其他非流動資產	六、注釋 15	1,011,142.27	1,011,142.27
非流動資產合計		829,199,621.30	828,453,486.06
資產總計		1,722,215,377.80	1,829,523,542.87

合併資產負債表（續）

項目	附注	期末餘額	年初餘額
流動負債：			
短期借款	六、注釋 16		84,000,000.00
向中央銀行借款			
吸收存款及同業存放			
拆入資金			
交易性金融負債			
應付票據	六、注釋 17		
應付帳款	六、注釋 18	218,146,204.11	241,237,068.10
預收款項	六、注釋 19	273,207,456.49	290,923,492.26
賣出回購金融資產款			
應付手續費及佣金			
應付職工薪酬	六、注釋 20	15,243,320.08	16,702,526.30
應交稅費	六、注釋 21	-33,337,914.66	-37,876,073.37
應付利息	六、注釋 22		185,956.27
應付股利	六、注釋 23	874,026.67	874,026.67
其他應付款	六、注釋 24	73,640,454.08	61,487,380.21
應付分保賬款			
保險合同準備金			
代理買賣證券款			
代理承銷證券款			
一年內到期的非流動負債	六、注釋 26		
其他流動負債			
流動負債合計		547,773,546.77	657,534,376.44
非流動負債：			
長期借款	六、注釋 27		80,000,000.00
應付債券			
長期應付款			
專項應付款			
預計負債	六、注釋 25	4,003,627.00	3,178,153.00
遞延所得稅負債			
其他非流動負債	六、注釋 28	2,561,231.58	2,561,231.58
非流動負債合計		6,564,858.58	85,739,384.58
負債合計		554,338,405.35	743,273,761.02
所有者權益（或股東權益）：			
實收資本（或股本）	六、注釋 29	445,521,564.00	445,521,564.00
資本公積	六、注釋 30	417,459,829.28	417,459,829.28
減：庫存股			
專項儲備			
盈餘公積	六、注釋 31	38,476,426.68	29,186,050.93
一般風險準備			
未分配利潤	六、注釋 32	261,806,090.50	189,330,659.61
外幣報表折算差額			
歸屬於母公司所有者權益合計		1,163,263,910.46	1,081,498,103.82
少數股東權益		4,613,061.99	4,751,678.03
所有者權益合計		1,167,876,972.45	1,086,249,781.85
負債和所有者權益總計		1,722,215,377.80	1,829,523,542.87

法定代表人：王福琴

主管會計工作負責人：王歌

會計機構負責人：張雷

2、**母公司資產負債表**

(2013 年 12 月 31 日)

編制單位：茂業物流股份有限公司

金額單位：人民幣元

項目	附注	期末餘額	年初餘額
流動資產：			
貨幣資金		121,058,137.65	210,952,526.10
交易性金融資產			
應收票據			
應收賬款	十三、注釋 1		
預付款項		576,969.96	1,865,610.13
應收利息			
應收股利			
其他應收款	十三、注釋 2	195,218,221.16	117,511,574.75
存貨		26,356,044.14	35,598,960.05
一年內到期的非流動資產			
其他流動資產			
流動資產合計		343,209,372.91	365,928,671.03
非流動資產：			
可供出售金融資產			
持有至到期投資			
長期應收款			
長期股權投資	十三、注釋 3	833,024,359.84	832,724,359.84
投資性房地產			
固定資產		162,425,382.43	136,843,012.63
在建工程		2,775,870.59	
工程物資			
固定資產清理			
生產性生物資產			
油氣資產			
無形資產		46,128,446.02	56,672,188.29
開發支出			
商譽			
長期待攤費用		6,364,125.76	7,919,844.26
遞延所得稅資產		4,961,353.80	7,833,189.49
其他非流動資產		98,000.00	98,000.00
非流動資產合計		1,055,777,538.44	1,042,090,594.51
資產總計		1,398,986,911.35	1,408,019,265.54

母公司資產負債表（續）

項目	附注	期末餘額	年初餘額
流動負債：			
短期借款			25,000,000.00
交易性金融負債			
應付票據			
應付帳款		105,750,708.56	116,334,117.99
預收款項		250,023,467.66	267,661,745.33
應付職工薪酬		9,364,217.51	11,564,474.79
應交稅費		-46,021,739.27	-46,729,487.11
應付利息			
應付股利		874,026.67	874,026.67
其他應付款		193,336,559.02	126,993,848.83
一年內到期的非流動負債			
其他流動負債			
流動負債合計		513,327,240.15	501,698,726.50
非流動負債：			
長期借款			80,000,000.00
應付債券			
長期應付款			
專項應付款			
預計負債		1,444,785.00	619,311.00
遞延所得稅負債			
其他非流動負債			
非流動負債合計		1,444,785.00	80,619,311.00
負債合計		514,772,025.15	582,318,037.50
所有者權益（或股東權益）：			
實收資本（或股本）		445,521,564.00	445,521,564.00
資本公積		455,578,073.38	455,578,073.38
減：庫存股			
專項儲備			
盈餘公積			
一般風險準備			
未分配利潤		-16,884,751.18	-75,398,409.34
所有者權益（或股東權益）合計		884,214,886.20	825,701,228.04
負債和所有者權益（或股東權益）總計		1,398,986,911.35	1,408,019,265.54

法定代表人：王福琴

主管會計工作負責人：王歌

會計機構負責人：張雷

3、合并利润表

(2013 年 1—12 月)

編制單位：茂業物流股份有限公司

金額單位：人民幣元

項目	附注	本期金額	上期金額
一、營業總收入		2,106,355,242.42	1,926,491,503.25
其中：營業收入	六、注釋 33	2,106,355,242.42	1,926,491,503.25
利息收入			
已賺保費			
手續費及傭金收入			
二、營業總成本		1,959,481,393.22	1,771,830,651.31
其中：營業成本	六、注釋 33	1,717,478,823.55	1,515,774,425.24
利息支出			
手續費及傭金支出			
退保金			
賠付支出淨額			
提取保險合同準備金淨額			
保單紅利支出			
分保費用			
營業稅金及附加	六、注釋 34	41,304,565.88	42,794,860.13
銷售費用	六、注釋 35	142,030,655.30	139,287,718.74
管理費用	六、注釋 36	56,732,174.06	58,314,473.98
財務費用	六、注釋 37	443,123.99	14,236,897.78
資產減值損失	六、注釋 40	1,492,050.44	1,422,275.44
加：公允價值變動收益(損失以“-”號填列)	六、注釋 38	-58,654.30	92,455.09
投資收益(損失以“-”號填列)	六、注釋 39	500,000.00	500,000.00
其中：對聯營企業和合營企業的投資收益			
匯兌收益(損失以“-”號填列)			
三、營業利潤(虧損以“-”號填列)		147,315,194.90	155,253,307.03
加：營業外收入	六、注釋 41	824,526.65	1,082,851.52
減：營業外支出	六、注釋 42	8,099,861.89	608,009.14
其中：非流動資產處置損失		6,518,753.74	192,176.01
四、利潤總額(虧損總額以“-”號填列)		140,039,859.66	155,728,149.41
減：所得稅費用	六、注釋 43	47,274,718.25	45,485,929.41
五、淨利潤(淨虧損以“-”號填列)		92,765,141.41	110,242,220.00
其中：被合併方合併前淨利潤			26,830,475.27
歸屬於母公司所有者的淨利潤		92,903,757.45	110,268,028.45
少數股東損益		-138,616.04	-25,808.45
六、每股收益：			
(一)基本每股收益	六、注釋 44	0.2085	0.2475
(二)稀釋每股收益	六、注釋 44	0.2085	0.2475
七、其他綜合收益			
八、綜合收益總額		92,765,141.41	110,242,220.00
歸屬於母公司所有者的綜合收益總額		92,903,757.45	110,268,028.45
歸屬於少數股東的綜合收益總額		-138,616.04	-25,808.45

法定代表人：王福琴

主管會計工作負責人：王歌

會計機構負責人：張雷

4、母公司利润表

(2013 年 1—12 月)

编制单位：茂业物流股份有限公司

金额单位：人民币元

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入	十三、注释 4	1,230,508,727.28	1,281,512,478.81
减：营业成本		994,222,259.39	1,029,381,521.00
营业税金及附加		17,431,944.93	18,375,057.34
销售费用		96,108,811.84	95,643,561.55
管理费用		24,009,107.14	24,332,151.18
1396 财务费用		-9,271,917.98	5,402,796.08
资产减值损失		-24,754.00	-55,749.25
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
投资收益（损失以“-”号填列）	十三、注释 5	-3,360,574.52	-26,622,245.19
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			0.00
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		104,672,701.44	81,810,895.72
加：营业外收入		475,623.12	856,822.47
减：营业外支出		6,495,288.18	311,005.43
其中：非流动资产处置损失		6,378,078.76	165,980.66
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		98,653,036.38	82,356,712.76
减：所得税费用		29,001,427.41	28,062,490.86
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		69,651,608.97	54,294,221.90
五、每股收益：			
（一）基本每股收益		0.1563	0.1219
（二）稀释每股收益		0.1563	0.1219
六、其他综合收益			
七、综合收益总额		69,651,608.97	54,294,221.90

法定代表人：王福琴

主管会计工作负责人：王歌

会计机构负责人：张雷

5、合并现金流量表（2013 年度）

編制單位：茂業物流股份有限公司

金額單位：人民幣元

項目	附注	本期金額	上期金額
一、經營活動產生的現金流量：			
銷售商品、提供勞務收到的現金		2,084,278,322.02	1,876,613,146.33
客戶存款和同業存放款項淨增加額			
向中央銀行借款淨增加額			
向其他金融機構拆入資金淨增加額			
收到原保險合同保費取得的現金			
收到再保險業務現金淨額			
保戶儲金及投資款淨增加額			
處置交易性金融資產淨增加額			
收取利息、手續費及傭金的現金			
拆入資金淨增加額			
回購業務資金淨增加額			
收到的稅費返還			
收到其他與經營活動有關的現金	六、注釋 45	6,564,334.98	17,470,712.55
經營活動現金流入小計		2,090,842,657.00	1,894,083,858.88
購買商品、接受勞務支付的現金		1,698,087,077.90	1,462,327,789.95
客戶貸款及墊款淨增加額			
存放中央銀行和同業款項淨增加額			
支付原保險合同賠付款項的現金			
支付利息、手續費及傭金的現金			
支付保單紅利的現金			
支付給職工以及為職工支付的現金		84,841,233.20	89,048,303.15
支付的各項稅費		119,729,248.99	94,568,934.19
支付其他與經營活動有關的現金	六、注釋 45	65,771,271.56	71,394,420.44
經營活動現金流出小計		1,968,428,831.65	1,717,339,447.73
經營活動產生的現金流量淨額		122,413,825.35	176,744,411.15
二、投資活動產生的現金流量：			
收回投資收到的現金			
取得投資收益收到的現金		500,000.00	500,000.00
處置固定資產、無形資產和其他長期資產收回的現金淨額		200,250.00	3,800,000.00
處置子公司及其他營業單位收到的現金淨額			
收到其他與投資活動有關的現金			
投資活動現金流入小計		700,250.00	4,300,000.00
購建固定資產、無形資產和其他長期資產支付的現金		53,990,742.88	14,767,742.54
投資支付的現金			
質押貸款淨增加額			
取得子公司及其他營業單位支付的現金淨額			
支付其他與投資活動有關的現金			9,020,000.00
投資活動現金流出小計		53,990,742.88	23,787,742.54
投資活動產生的現金流量淨額		-53,290,492.88	-19,487,742.54
三、籌資活動產生的現金流量：			
吸收投資收到的現金			
其中：子公司吸收少數股東投資收到的現金			
取得借款收到的現金			103,000,000.00
發行債券收到的現金			
收到其他與籌資活動有關的現金			
籌資活動現金流入小計		-	103,000,000.00
償還債務支付的現金		164,000,000.00	244,000,000.00
分配股利、利潤或償付利息支付的現金		13,232,733.18	23,598,037.97
其中：子公司支付給少數股東的股利、利潤			
支付其他與籌資活動有關的現金			
籌資活動現金流出小計		177,232,733.18	267,598,037.97

籌資活動產生的現金流量淨額		-177,232,733.18	-164,598,037.97
四、匯率變動對現金及現金等價物的影響			
五、現金及現金等價物淨增加額		-108,109,400.71	-7,341,369.36
加：期初現金及現金等價物餘額		298,465,458.23	305,806,827.59
六、期末現金及現金等價物餘額		190,356,057.52	298,465,458.23

法定代表人：王福琴

主管會計工作負責人：王歌

會計機構負責人：張雷

6、母公司現金流量表（2013 年度）

編制單位：茂業物流股份有限公司

金額單位：人民幣元

項目	附注	本期金額	上期金額
一、經營活動產生的現金流量：			
銷售商品、提供勞務收到的現金		1,212,870,449.61	1,396,797,367.25
收到的稅費返還			
收到其他與經營活動有關的現金		2,844,296.09	24,145,921.65
經營活動現金流入小計		1,215,714,745.70	1,420,943,288.90
購買商品、接受勞務支付的現金		981,629,343.85	1,037,835,987.57
支付給職工以及為職工支付的現金		44,294,357.67	56,836,563.17
支付的各项稅費		63,556,163.16	60,096,119.02
支付其他與經營活動有關的現金		50,110,115.24	95,350,624.86
經營活動現金流出小計		1,139,589,979.92	1,250,119,294.62
經營活動產生的現金流量淨額		76,124,765.78	170,823,994.28
二、投資活動產生的現金流量：			
收回投資收到的現金			
取得投資收益收到的現金		500,000.00	500,000.00
處置固定資產、無形資產和其他長期資產收回的現金淨額		200,250.00	
處置子公司及其他營業單位收到的現金淨額			
收到其他與投資活動有關的現金			
投資活動現金流入小計		700,250.00	500,000.00
購建固定資產、無形資產和其他長期資產支付的現金		49,034,848.97	7,220,117.03
投資支付的現金			
取得子公司及其他營業單位支付的現金淨額			
支付其他與投資活動有關的現金			9,020,000.00
投資活動現金流出小計		49,034,848.97	16,240,117.03
投資活動產生的現金流量淨額		-48,334,598.97	-15,740,117.03
三、籌資活動產生的現金流量：			
吸收投資收到的現金			
取得借款收到的現金			44,000,000.00
收到其他與籌資活動有關的現金			
籌資活動現金流入小計			44,000,000.00
償還債務支付的現金		105,000,000.00	146,000,000.00
分配股利、利潤或償付利息支付的現金		12,684,555.26	18,518,617.85
其中：子公司支付給少數股東的股利、利潤			
支付其他與籌資活動有關的現金			
籌資活動現金流出小計		117,684,555.26	164,518,617.85
籌資活動產生的現金流量淨額		-117,684,555.26	-120,518,617.85
四、匯率變動對現金及現金等價物的影響			
五、現金及現金等價物淨增加額		-89,894,388.45	34,565,259.40
加：期初現金及現金等價物餘額		210,952,526.10	176,387,266.70
六、期末現金及現金等價物餘額		121,058,137.65	210,952,526.10

法定代表人：王福琴

主管會計工作負責人：王歌

會計機構負責人：張雷

7、合并所有者权益变动表（2013 年度）

编制单位：茂业物流股份有限公司

金额单位：人民币元

项目	本金额									
	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计
	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	445,521,564.00	417,459,829.28			29,186,050.93		189,330,659.61		4,751,678.03	1,086,249,781.85
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年年初余额	445,521,564.00	417,459,829.28			29,186,050.93		189,330,659.61		4,751,678.03	1,086,249,781.85
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					9,290,375.75		72,475,430.89		-138,616.04	81,627,190.60
（一）净利润							92,903,757.45		-138,616.04	92,765,141.41
（二）其他综合收益										
上述（一）和（二）小计							92,903,757.45		-138,616.04	92,765,141.41
（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										0.00
（四）利润分配					9,290,375.75		-20,428,326.56			-11,137,950.81
1 提取盈余公积					9,290,375.75		-9,290,375.75			
2 提取一般风险准备										
3 对所有者（或股东）的分配							-11,137,950.81			-11,137,950.81
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										
四、本期期末余额	445,521,564.00	417,459,829.28			38,476,426.68		261,806,090.50		4,613,061.99	1,167,876,972.45

法定代表人：王福琴

主管会计工作负责人：王歌

会计机构负责人：张雷

合并所有者权益变动表（2013 年度续）

编制单位：茂业物流股份有限公司

金额单位：人民币元

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	
	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	338,707,568.00	533,293,825.28			18,159,248.08		97,540,958.25		4,777,486.48	992,479,086.09
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年初余额	338,707,568.00	533,293,825.28			18,159,248.08		97,540,958.25		4,777,486.48	992,479,086.09
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)	106,813,996.00	-115,833,996.00			11,026,802.85		91,789,701.36		-25,808.45	93,770,695.76
(一) 净利润							110,268,028.45		-25,808.45	110,242,220.00
(二) 其他综合收益										
上述(一)和(二)小计							110,268,028.45		-25,808.45	110,242,220.00
(三) 所有者投入和减少资本	106,813,996.00	-115,833,996.00								-9,020,000.00
1 所有者投入资本	106,813,996.00									106,813,996.00
2 股份支付计入所有者权益的金额										
3 其他		-115,833,996.00								-115,833,996.00
(四) 利润分配					11,026,802.85		-18,478,327.09			-7,451,524.24
1 提取盈余公积					11,026,802.85		-11,026,802.85			
2 提取一般风险准备										
3 对所有者(或股东)的分配							-7,451,524.24			-7,451,524.24
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										
四、本期末余额	445,521,564.00	417,459,829.28			29,186,050.93		189,330,659.61		4,751,678.03	1,086,249,781.85

法定代表人：王福琴

主管会计工作负责人：王歌

会计机构负责人：张雷

8、母公司所有者權益變動表（2013 年度）

編制單位：茂業物流股份有限公司

金額單位：人民幣元

項目	本年金額							所有者權益合計
	股本	資本公積	減：庫 存股	專項 儲備	盈餘 公積	一般風 險準備	未分配利潤	
一、上年年末餘額	445,521,564.00	455,578,073.38					-75,398,409.34	825,701,228.04
加：會計政策變更								
前期差錯更正								
其他								
二、本年年初餘額	445,521,564.00	455,578,073.38					-75,398,409.34	825,701,228.04
三、本期增減變動金額 （減少以“-”號填列）							58,513,658.16	58,513,658.16
（一）淨利潤							69,651,608.97	69,651,608.97
（二）其他綜合收益								-
上述（一）和（二）小計							69,651,608.97	69,651,608.97
（三）所有者投入和減少 資本								
1·所有者投入資本								
2·股份支付計入所有者 權益的金額								
3·其他								
（四）利潤分配							-11,137,950.81	-11,137,950.81
1·提取盈餘公積								
2·提取一般風險準備								
3·對所有者（或股東） 的分配							-11,137,950.81	-11,137,950.81
4·其他								
（五）所有者權益內部結 轉								
1·資本公積轉增資本（或 股本）								
2·盈餘公積轉增資本（或 股本）								
3·盈餘公積彌補虧損								
4·其他								
（六）專項儲備								
1·本期提取								
2·本期使用								
（七）其他								
四、本期期末餘額	445,521,564.00	455,578,073.38					-16,884,751.18	884,214,886.20

法定代表人：王福琴

主管會計工作負責人：王歌

會計機構負責人：張雷

母公司所有者權益變動表（2013 年度續）

編制單位：茂業物流股份有限公司

金額單位：人民幣元

項目	上年金額							
	股本	資本公積	減：庫 存股	專項 儲備	盈餘 公積	一般風 險準備	未分配利潤	所有者權益合計
一、上年年末餘額	338,707,568.00	287,257,709.54					-122,241,107.00	503,724,170.54
加：會計政策變更								
前期差錯更正								
其他								
二、本年年初餘額	338,707,568.00	287,257,709.54					-122,241,107.00	503,724,170.54
三、本期增減變動金額 （減少以“-”號填列）	106,813,996.00	168,320,363.84					46,842,697.66	321,977,057.50
（一）淨利潤							54,294,221.90	54,294,221.90
（二）其他綜合收益								
上述（一）和（二）小計							54,294,221.90	54,294,221.90
（三）所有者投入和減少 資本	106,813,996.00	168,320,363.84						275,134,359.84
1·所有者投入資本	106,813,996.00							106,813,996.00
2·股份支付計入所有者 權益的金額								
3·其他		168,320,363.84						168,320,363.84
（四）利潤分配							-7,451,524.24	-7,451,524.24
1·提取盈餘公積								
2·提取一般風險準備								
3·對所有者（或股東） 的分配							-7,451,524.24	-7,451,524.24
4·其他								
（五）所有者權益內部結 轉								
1·資本公積轉增資本（或 股本）								
2·盈餘公積轉增資本（或 股本）								
3·盈餘公積彌補虧損								
4·其他								
（六）專項儲備								
1·本期提取								
2·本期使用								
（七）其他								
四、本期期末餘額	445,521,564.00	455,578,073.38					-75,398,409.34	825,701,228.04

法定代表人：王福琴

主管會計工作負責人：王歌

會計機構負責人：張雷

財務報表附注

一、公司基本情況

茂業物流股份有限公司（原“秦皇島華聯商厦股份有限公司”，以下簡稱“本公司”）系經河北省人民政府冀股辦（1997）18 號批復批准，由秦皇島華聯商厦股份有限公司和秦皇島商厦股份有限公司合併設立。

經中國證券監督管理委員會證監發字（1997）477 號批復批准，本公司於 1997 年 10 月 30 日在深圳證券交易所上網發行人民幣普通股 3000 萬股，發行後股本 11,005 萬股。後經送股、轉增、配股和增發，本公司總股本增至 445,521,564.00 元。本公司股票代碼：000889。法定代表人：王福琴；公司註冊號：130000000000182，註冊地址：河北省秦皇島市河北大街中段 146 號 26 層。

本公司經營範圍：許可經營項目：普通貨運（道路運輸經營許可證有效期至 2014 年 9 月 13 日）**一般經營項目（項目中屬 禁止經營的和許可經營的除外）：紡織品、服裝、鞋帽、日用品、化妝品、首飾、工藝美術品、照相器材、文具用品、體育用品及器材、五金產品、其它化工產品、有色金屬、食用農產品、家庭用品、燈具、廚房及衛生間用具、電子產品、通訊終端設備、通訊交換設備、其它機械設備、計算機及軟件、計算機輔助設備、家具、建材、家用電器、摩托車及汽車配件的銷售；汽車裝飾服務；倉儲服務；貨物進出口；以下範圍限分支機構經營：捲煙、雪茄煙的零售；預包裝食品批發兼零售；音像製品零售（出租）；物業管理；製冷設備、消防設備的安裝；清潔服務；場地、房屋租賃。

二、本公司採用的主要會計政策、會計估計

（一）編制基礎

本公司財務報表以公司持續經營為基礎，根據實際發生的交易和事項，按照財政部 2006 年 2 月 15 日頒佈的企業會計準則的有關規定進行確認和計量，並基於以下會計政策、會計估計編制財務報表。

（二）遵循企業會計準則的聲明

本公司所編制的財務報表符合企業會計準則的要求，真實、完整地反映了本公司的財務狀況、經營成果、股東權益變動和現金流量等有關信息，本公司董事會全體成員和管理層對財務報表的真實性、合法性和完整性承擔責任。

（三）會計期間

本公司會計期間分為年度和中期，會計年度自公曆 1 月 1 日至 12 月 31 日止。

（四）記帳本位幣

本公司以人民幣為記帳本位幣。

（五）同一控制下和非同一控制下企業合併的會計處理方法

1. 同一控制下的企業合併

參與合併的企業在合併前後均受同一方或相同的多方最終控制且該控制並非暫時性的，認定為同一控制下的企業合併。

合併方以支付現金、轉讓非現金資產或承擔債務方式作為合併對價的，在合併日按照取得被合併方所有者權益賬面價值的份額作為長期股權投資的初始投資成本。長期股權投資初始投資成本與支付的現金、轉讓的非現金資產以及所承擔債務賬面價值之間的差額，調整資本公積；資本公積不足沖減的，調整留存收益。

為進行企業合併發生的各項直接相關費用於發生時計入當期損益。

2. 非同一控制下的企業合併

參與合併的各方在合併前後不受同一方或相同的多方最終控制的，認定為非同一控制下的企業合併。

購買方通過一次交換交易實現的企業合併，合併成本為購買方在購買日為取得對被購買方的控制權而付出的資產、發生或承擔的負債以及發行的權益性證券的公允價值。通過多次交換交易分步實現的企業合併，合併成本為每一單項交易成本之和。購買方為進行企業合併發生的各項直接相關費用也計入企業合併成本。

購買方的合併成本和購買方在合併中取得的可辨認淨資產按購買日的公允價值計量。合併成本大於合併中取得的被購買方於購買日可辨認淨資產公允價值份額的差額，確認為商譽；合併成本小於合併中取得的被購買方可辨認淨資產公允價值份額的差額，計入當期損益。

（六）合併財務報表的編制方法

從取得子公司的合併範圍內各實際控制權之日起，本公司開始將其予以合併，從喪失實際控制權之日起停止合併。公司間所有重大往來餘額、交易及未實現利潤在合併財務報表編制時予以抵銷。子公司的股東權益中不屬 母公司所擁有的部分作為少數股東權益在合併資產負債表中股東權益項下單獨列示；子公司淨利潤中不屬 母公司所擁有的部分作為少數股東損益在合併利潤表中淨利潤項下單獨列示。子公司與本公司採用的會計政策或會計期間不一致的，在編制合併財務報表時，按照本公司的會計政策或會計期間對子公司財務報表進行必要的調整。對於因非同一控制下企業合併取得的子公司，在編制合併財務報表時，以購買日可辨認淨資產公允價值為基礎對其個別財務報表進行調整；對於因同一控制下企業合併取得的子公司，在編制合併財務報表時，視同該企業合併於報告期最早期間的期初已經發生，從報告期最早期間的期初起將其資產、負債、經營成果和現金流量納入合併財務報表，且其合併日前實現的淨利潤在合併利潤表中單列項目反映。

（七）現金等價物的確定標準

本公司在編制現金流量表時，將同時具備期限短（從購買日起三個月內到期）、流動性強、易於轉換為已知現金、價值變動風險很小四個條件的投資，確定為現金等價物。權益性投資不作為現金等價物。

（八）外幣業務和外幣報表折算

本公司外幣業務採用交易發生日的即期匯率作為折算匯率，折合成人民幣記帳。外幣貨幣性項目餘額按資產負債表日即期匯率折合成人民幣金額進行調整，以公允價值計量的外幣非貨幣性項目按公允價值確定日的即期匯率折合成人民幣金額進行調整。外幣專門借款賬戶期末折算差額，可直接歸屬於符合資本化條件的資產的購建或者生產的，按規定予以資本化，計入相關資產成本；其餘的外幣賬戶折算差額均計入財務費用。不同貨幣兌換形成的折算差額，均計入財務費用。

（九）金融工具

1. 金融資產和金融負債的分類

本公司管理層按照取得或承擔金融資產和金融負債的目的、基於風險管理、戰略投資需要等所作的指定以及金融資產、金融負債的特徵，將金融資產和金融負債劃分為：以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產或金融負債，包括交易性金融資產或金融負債和直接指定為以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產或金融負債；持有至到期投資；貸款和應收款項；可供出售金融資產；其他金融負債等。上述分類一經確定，不會隨意變更。

2. 金融資產和金融負債的確認和計量

（1）以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產（金融負債）

取得時以公允價值（扣除已宣告但尚未發放的現金股利或已到付息期但尚未領取的債券利息）作為初始確認金額。

持有期間將取得的利息或現金股利確認為投資收益，期末將公允價值變動計入當期損益。

處置時，其公允價值與初始入帳金額之間的差額確認為投資收益，同時調整公允價值變動損益。

（2）持有至到期投資

取得時按公允價值（扣除已到付息期但尚未領取的債券利息）和相關交易費用之和作為初始確認金額。

持有期間按照攤余成本和實際利率（如實際利率與票面利率差別較小的，按票面利率）計算確認利息收入，計入投資收益。實際利率在取得時確定，在該預期存續期間或適用的更短期間內保持不變。

處置時，將所取得價款與該投資賬面價值之間的差額計入投資收益。

如果本公司於到期日前出售或重分類了較大金額的持有至到期類投資（較大金額是指相對該類投資出售或重分類前的總額總金額而言），則本公司將該類投資的剩餘部分重分類為可供出售金融資產，且在本會計期間及以後兩個完整的會計年度內不再將該金融資產劃分為持有至到期投資，但下列情況除外：出售日或重分類日距離該項投資到期日或贖回日較近（如到期前三個月內），市場利率變化對該項投資的公允價值沒有顯著影響；根據合同約定的定期償付或提前還款方式收回該投資幾乎所有初始本金後，將剩餘部分予以出售或重分類；出售或重分類是由於本公司無法控制、預期不會重複發生且難以合理預計的獨立事項所引起。

（3）應收款項

本公司對外銷售商品或提供勞務形成的應收債權，通常應按從購貨方應收的合同或協議價款作為初始確認金額。

收回或處置時，將取得的價款與該應收款項賬面價值之間的差額計入當期損益。

（4）可供出售金融資產

取得時按公允價值（扣除已宣告但尚未發放的現金股利或已到付息期但尚未領取的債券利息）和相關交易費用之和作為初始確認金額。

持有期間將取得的利息或現金股利確認為投資收益。期末將公允價值變動計入資本公積（其他資本公積）。

處置時，將取得的價款與該金融資產賬面價值之間的差額，計入投資損益；同時，將原直接計入所有者權益的公允價值變動累計額對應處置部分的金額轉出，計入投資損益。

（5）其他金融負債

按其公允價值和相關交易費用之和作為初始確認金額。

通常採用攤余成本進行後續計量。

3·金融資產轉移的確認依據和計量方法

本公司發生金融資產轉移時，如已將金融資產所有權上幾乎所有的風險和報酬轉移給轉入方，則終止確認該金融資產；如保留了金融資產所有權上幾乎所有的風險和報酬的，則不終止確認該金融資產。在判斷金融資產轉移是否滿足會計準則規定的金融資產終止確認條件時，採用實質重於形式的原則。本公司將金融資產轉移區分為金融資產整體轉移和部分轉移。

金融資產整體轉移滿足終止確認條件的，將下列兩項金額的差額計入當期損益：

（1）所轉移金融資產的賬面價值；

（2）因轉移而收到的對價，與原直接計入所有者權益的公允價值變動累計額（涉及轉移的金融資產為可供出售金融資產的情形）之和。

金融資產部分轉移滿足終止確認條件的，將所轉移金融資產整體的賬面價值，在終止確認部分和未終止確認部分（在此種情況下，所保留的服務資產應當視同未終止確認金融資產的一部分）之間，按照各自的相對公允價值進行分攤，並將下列兩項金額的差額計入當期損益：

（1）終止確認部分的賬面價值；

（2）終止確認部分的對價，與原直接計入所有者權益的公允價值變動累計額中對應終止確認部分的金額（涉及轉移的金融資產為可供出售金融資產的情形）之和。

金融資產轉移不滿足終止確認條件的，繼續確認該金融資產，所收到的對價確認為一項金融負債。

4·金融資產和金融負債公允價值的確定方法

本公司採用公允價值計量的金融資產和金融負債全部直接參考活躍市場中的報價。

5·金融工具的匯率風險

截止 2013 年 12 月 31 日，本公司不存在外幣相關業務，故不存在承擔匯率波動風險的金融工具。

6·金融資產減值

除以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產外，本公司於資產負債表日對金融資產的賬面價值進行檢查，如果有客觀證據表明某項金融資產發生減值的，計提減值準備。

以攤余成本計量的金融資產發生減值時，按預計未來現金流量（不包括尚未發生的未來信用損失）現值低於賬面價值的差額，計提減值準備。如果有客觀證據表明該金融資產價值已恢復，且客觀上與確認該損失後發生的事項有關，原確認的減值損失予以轉回，計入當期損益。

當可供出售金融資產的公允價值發生較大幅度或非暫時性下降，原直接計入股東權益的因公允價值下降形成的累計損失計入減值損失。對已確認減值損失的可供出售債務工具投資，在期後公允價值上升且客觀上與確認原減值損失確認後發生的事項有關的，原確認的減值損失予以轉回，計入當期損益。對已確認減值損失的可供出售權益工具投資，在期後公允價值上升且客觀上與確認原減值損失後發生的事項有關的，原確認的減值損失予以轉回，直接計入股東權益。在活躍市場中沒有報價且其公允價值不能可靠計量的權益工具投資發生的減值損失，如果在以後期間價值得以恢復，也不予轉回。

（十）應收款項

本公司應收款項（包括應收賬款和其他應收款等）按合同或協議價款作為初始入帳金額。凡因債務人破產，依照法律清償程序清償後仍無法收回；或因債務人死亡，既無遺產可供清償，又無義務承擔人，確實無法收回；或因債務人逾期未能履行償債義務，經法定程序審核批准，該等應收款項列為壞賬損失。

1. 單項金額重大的應收款項壞賬準備的確認標準及計提方法：

本公司將單項金額重大的具體標準確定為：賬齡三年以上且單項金額伍拾萬元以上的應收款項前十名，若符合條件的少於十名，除按上述條件劃分的單項重大應收款項外，其餘應收款項不分賬齡，按款項金額大小取足前十位。

在資產負債表日，除對列入合併財務報表範圍核算單位的應收款項不計提壞賬準備之外，本公司對單項金額重大的應收款項單獨進行減值測試，經測試發生了減值的，按其未來現金流量現值低於其賬面價值的差額，確定減值損失，計提壞賬準備；對單項測試未減值的應收款項，匯同按組合計提減值準備的應收賬款，計提壞賬準備。

2. 按組合計提壞賬準備的應收款項確定組合的依據及計提方法：

除了單項金額重大及單項金額雖不重大但單項計提壞賬準備的應收款項外，本公司根據所開展業務的類型，將上述兩類以外的應收款項劃分為商業應收款項、房地產業應收款項兩大組合。按組合計提壞賬準備的應收款項壞賬準備的計提採用賬齡分析法。具體計提比例如下：

賬齡	計提比例
1 年以內	5%
1 至 2 年	10%
2 至 3 年	15%
3 年以上	20%

3. 單項金額雖不重大但單項計提壞賬準備的應收款項確認標準及計提方法：

本公司對賬齡三年以上、且有證據表明回收已存在風險的應收款項單項計提壞賬準備。壞賬準備根據其未來現金流量現值低於其賬面價值的差額計提。

（十一）存貨的核算

1. 存貨的分類

本公司的存貨分為原材料、材料物資、庫存商品、受託代銷商品、低值易耗品、開發產品、開發成本等。

2. 發出存貨的計價方法

各類存貨取得時按實際成本計價。商品流通類企業原材料和庫存商品的發出、領用採用先進先出法結轉成本；開發產品以實際成本計價，出售時以實際成本結轉。

3. 存貨可變現淨值的確定依據及存貨跌價準備的計提方法

本公司期末對存貨進行全面清查後，按存貨的成本與可變現淨值孰低提取或調整存貨跌價準備。

產成品、商品和用於出售的材料等直接用於出售的商品存貨，在正常生產經營過程中，以該存貨的估計售價減去估計的銷售費用和相關稅費後的金額，確定其可變現淨值；

需要經過加工的材料存貨，在正常生產經營過程中，以所生產的產成品的估計售價減去至完工時估計將要發生的成本、估計的銷售費用和相關稅費後的金額，確定其可變現淨值；

為執行銷售合同或者勞務合同而持有的存貨，其可變現淨值以合同價格為基礎計算，若持有存貨的數量多於銷售合同訂購數量的，超出部分的存貨的可變現淨值以一般銷售價格為基礎計算。

期末通常按照單個存貨項目計提存貨跌價準備；

對於數量繁多、單價較低的存貨，按照存貨類別計提存貨跌價準備；與在同一地區生產和銷售的產品系列相關、具有相同或類似最終用途或目的，且難以與其他項目分開計量的存貨，則合併計提存貨跌價準備。

以前減記存貨價值的影響因素已經消失的，減記的金額予以恢復，並在原已計提的存貨跌價準備金額內轉回，轉回的金額計入當期損益。

4·存貨的盤存制度

存貨盤存制度採用永續盤存制。

5·低值易耗品和包裝物的攤銷方法

低值易耗品和包裝物領用時一次攤銷法攤銷。

(十二)長期股權投資

本公司的長期股權投資包括對子公司的投資和其他長期股權投資。

1. 投資成本的確定

本公司對子公司的投資按照初始投資成本計價，控股合併形成的長期股權投資的初始計量參見本附注之同一控制下和非同一控制下企業合併的會計處理方法。追加或收回投資調整長期股權投資的成本。

本公司對被投資單位不具有共同控制或重大影響，並且在活躍市場中沒有報價、公允價值不能可靠計量的其他長期股權投資，均按照初始投資成本計價。

2. 後續計量及損益確認方法

本公司對子公司的投資的後續計量採用成本法核算，編制合併財務報表時按照權益法進行調整。除取得投資時實際支付的價款或對價中包含的已宣告但尚未發放的現金股利或利潤外，按照享有被投資單位宣告發放的現金股利或利潤確認投資收益。

本公司對被投資單位不具有共同控制或重大影響，並且在活躍市場中沒有報價、公允價值不能可靠計量的長期股權投資，後續計量採用成本法核算。

3. 減值測試方法及減值準備計提方法

資產負債表日，若因市價持續下跌或被投資單位經營狀況惡化等原因使長期股權投資存在減值跡象時，根據單項長期股權投資的公允價值減去處置費用後的淨額與長期股權投資預計未來現金流量的現值兩者之間較高者確定長期股權投資的可收回金額。長期股權投資的可收回金額低於賬面價值時，將資產的賬面價值減記至可收回金額，減記的金額確認為資產減值損失，計入當期損益，同時計提相應的資產減值準備。長期股權投資減值損失一經確認，在以後會計期間不再轉回。

(十三)投資性房地產

本公司投資性房地產是指為賺取租金而持有的房地產。

投資性房地產按取得時的實際成本入帳，由建造該項資產達到預定可使用狀態前所發生的必要支出構成。

本公司對投資性房地產採用成本模式進行後續計量，折舊政策詳見本附注“固定資產的標準、分類、計價、折舊政策”。

本公司年末對投資性房地產按照賬面淨值與可收回金額孰低計量，按單項資產可收回金額低於賬面淨值的差額，計提投資性房地產減值準備。資產減值損失一經確認，在以後會計期間不再轉回。本公司投資性房地產按照取得時的成本進行初始計量，並採用成本模式進行後續計量。

本公司投資性房地產可收回金額低於其賬面價值時，按單項投資性房地產可收回金額低於賬面價值的

差額，確認投資性房地產減值準備。本公司投資性房地產減值準備一經確認，在以後會計期間不得轉回。

(十四) 固定資產的計價和折舊方法

1· 固定資產確認條件

本公司固定資產是指為生產商品、提供勞務、出租或經營管理而持有，並且使用年限超過一年的有形資產。固定資產在同時滿足下列條件時予以確認：

- (1) 與該固定資產有關的經濟利益很可能流入企業；
- (2) 該固定資產的成本能夠可靠地計量。

2· 固定資產的初始計量

本公司固定資產通常按照實際成本作為初始計量。

本公司購買固定資產的價款超過正常信用條件延期支付，實質上具有融資性質的，固定資產的成本以購買價款的現值為基礎確定。

本公司債務重組取得債務人用以抵債的固定資產，以該固定資產的公允價值為基礎確定其入帳價值，並將重組債務的賬面價值與該用以抵債的固定資產公允價值之間的差額，計入當期損益；在非貨幣性資產交換具備商業實質和換入資產或換出資產的公允價值能夠可靠計量的前提下，非貨幣性資產交換換入的固定資產通常以換出資產的公允價值為基礎確定其入帳價值，除非有確鑿證據表明換入資產的公允價值更加可靠；不滿足上述前提的非貨幣性資產交換，以換出資產的賬面價值和應支付的相關稅費作為換入固定資產的成本，不確認損益。

本公司以同一控制下的企業吸收合併方式取得的固定資產按被合併方的賬面價值確定其入帳價值；以非同一控制下的企業吸收合併方式取得的固定資產按公允價值確定其入帳價值。

本公司融資租入的固定資產，按租賃開始日租賃資產公允價值與最低租賃付款額現值兩者中較低者作為入帳價值。

3· 固定資產折舊計提方法

本公司固定資產折舊採用年限平均法分類計提，根據固定資產類別、預計使用年限和預計淨殘值率確定折舊率。

符合資本化條件的固定資產裝修費用，在兩次裝修期間與固定資產尚可使用年限兩者中較短的期間內，採用年限平均法單獨計提折舊。

融資租賃方式租入的固定資產，能合理確定租賃期屆滿時將會取得租賃資產所有權的，在租賃資產尚可使用年限內計提折舊；無法合理確定租賃期屆滿時能夠取得租賃資產所有權的，在租賃期與租賃資產尚可使用年限兩者中較短的期間內計提折舊。

各類固定資產折舊年限和年折舊率如下：

類別	預計使用壽命	年折舊率
房屋及建築物	20-50 年	4.75-1.9%
機器設備	7-15 年	13.57-6.33%
運輸設備	8 年	11.88%
其他設備	8-12 年	11.88-7.92%

4· 固定資產減值測試方法、減值準備計提方法

資產負債表日，固定資產按照賬面價值與可收回金額孰低計價。

存在減值跡象的，本公司估計其可收回金額。可收回金額低於其賬面價值的，按差額計提資產減值準備。可收回金額根據固定資產的公允價值減去處置費用後的淨額與資產預計未來現金流量的現值兩者之間較高者確定。

固定資產減值損失一經確認，在以後會計期間不再轉回。

(十五) 在建工程核算方法

1· 在建工程類別

本公司在建工程以立項項目分類核算。

2· 在建工程的初始計量和後續計量

本公司在建工程按照實際發生的支出確定其工程成本，並單獨核算。工程達到預定可使用狀態前因進行試運轉所發生的淨支出，計入工程成本。在建工程項目在達到預定可使用狀態前所取得的試運轉過程中形成的、能夠對外銷售的產品，其發生的成本，計入在建工程成本，銷售或轉為庫存商品時，按實際銷售收入或按預計售價沖減工程成本。在建工程發生的借款費用，符合借款費用資本化條件的，在所購建的固定資產達到預計可使用狀態前，計入在建工程成本。

3· 在建工程結轉為固定資產的時點

本公司在建工程項目按建造該項資產達到預定可使用狀態前所發生的全部支出，作為固定資產的入帳價值。所建造的固定資產在建工程已達到預定可使用狀態，但尚未辦理竣工決算的，自達到預定可使用狀態之日起，根據工程預算、造價或者工程實際成本等，按估計的價值轉入固定資產，並按本公司固定資產折舊政策計提固定資產的折舊，待辦理竣工決算後，再按實際成本調整原來的暫估價值，但不調整原已計提的折舊額。

上述“達到預定可使用狀態”，是指固定資產已達到本公司預定的可使用狀態。當存在下列情況之一時，則認為所購建的固定資產已達到預定可使用狀態：

①固定資產的實體建造(包括安裝)工作已經全部完成或者實質上已經全部完成；

②已經過試生產或試運行，並且其結果表明資產能夠正常運行或者能夠穩定地生產出合格產品時，或者試運行結果表明能夠正常運轉或營業時；

③該項建造的固定資產上的支出金額很少或者幾乎不再發生；

④所購建的固定資產已經達到設計或合同要求，或與設計或合同要求相符或基本相符，即使有極個別地方與設計或合同要求不相符，也不足以影響其正常使用。

4· 在建工程的減值

本公司於年末對在建工程按照賬面價值與可收回金額孰低計量，按單項工程可收回金額低於賬面價值的差額計提在建工程減值準備。資產減值損失一經確認，在以後會計期間不再轉回。

(十六) 借款費用

本公司發生的借款費用，可直接歸屬於符合資本化條件的資產的購建或者生產的，予以資本化，計入相關資產成本；其他借款費用，在發生時根據其發生額確認為費用，計入當期損益。符合資本化條件的資產，是指需要經過相當長時間的購建或者生產活動才能達到預定可使用或者可銷售狀態的固定資產、投資性房地產和存貨等資產。

同時滿足下列條件時，借款費用開始資本化：(1) 資產支出已經發生，資產支出包括為購建或者生產符合資本化條件的資產而以支付現金、轉移非現金資產或者承擔帶息債務形式發生的支出；(2) 借款費用已經發生；(3) 為使資產達到預定可使用或者可銷售狀態所必要的購建或者生產活動已經開始。

在資本化期間內，每一會計期間的資本化金額，為購建或者生產符合資本化條件的資產而借入專門借款的，以專門借款當期實際發生的利息費用，減去將尚未動用的借款資金存入銀行取得的利息收入或進行暫時性投資取得的投資收益後的金額確定。為購建或者生產符合資本化條件的資產而佔用了一般借款的，根據累計資產支出超過專門借款部分的資產支出加權平均數乘以所佔用一般借款的資本化率，計算確定一般借款應予資本化的利息金額。利息資本化金額，不超過當期相關借款實際發生的利息金額。

符合資本化條件的資產在購建或者生產過程中發生非正常中斷、且中斷時間連續超過 3 個月的，暫停借款費用的資本化。在中斷期間發生的借款費用確認為費用，計入當期損益，直至資產的購建或者生產活動重新開始。如果中斷是所購建或者生產的符合資本化條件的資產達到預定可使用或者可銷售狀態必要的程序，借款費用繼續資本化。

購建或者生產符合資本化條件的資產達到預定可使用或者可銷售狀態時，停止借款費用資本化。

(十七) 無形資產

1· 無形資產的確認條件

本公司無形資產是指擁有或者控制的沒有實物形態的可辨認非貨幣性資產。無形資產同時滿足下列條

件的，才能予以確認：

- (1) 與該無形資產有關的經濟利益很可能流入企業；
- (2) 該無形資產的成本能夠可靠地計量。

2·無形資產的計價方法

本公司無形資產應當按照實際成本進行初始計量。

本公司購買無形資產的價款超過正常信用條件延期支付，實質上具有融資性質的，無形資產的成本以購買價款的現值為基礎確定。

本公司債務重組取得債務人用以抵債的無形資產，以該無形資產的公允價值為基礎確定其入帳價值，並將重組債務的賬面價值與該用以抵債的無形資產公允價值之間的差額，計入當期損益；在非貨幣性資產交換具備商業實質和換入資產或換出資產的公允價值能夠可靠計量的前提下，非貨幣性資產交換換入的無形資產通常以換出資產的公允價值為基礎確定其入帳價值，除非有確鑿證據表明換入資產的公允價值更加可靠；不滿足上述前提的非貨幣性資產交換，以換出資產的賬面價值和應支付的相關稅費作為換入無形資產的成本，不確認損益。

本公司以同一控制下的企業吸收合併方式取得的無形資產按被合併方的賬面價值確定其入帳價值；以非同一控制下的企業吸收合併方式取得的無形資產按公允價值確定其入帳價值。

3·無形資產使用壽命及攤銷

本公司于取得無形資產時分析判斷其使用壽命。無形資產的使用壽命為有限的，估計該使用壽命的年限或者構成使用壽命的產量等類似計量單位數量；無法預見無形資產為企業帶來經濟利益期限的，視為使用壽命不確定的無形資產。使用壽命有限的無形資產在使用壽命內採用直線法攤銷，使用壽命不確定的無形資產不予攤銷。

本公司報告期內使用壽命有限的無形資產包括土地使用權，使用壽命根據土地使用年限確定為 50 年，在使用壽命內直線法攤銷。

4·研究開發費用的會計處理

本公司內部研究開發項目的支出，區分為研究階段支出與開發階段支出。

本公司劃分內部研究開發項目研究階段支出和開發階段支出的具體標準為：研究階段支出是指本公司為獲取並理解新的科學或技術知識而進行的獨創性的、探索性的有計劃調查所發生的支出，是為進一步開發活動進行資料及相關方面的準備，已進行的研究活動將來是否會轉入開發、開發後是否會形成無形資產等均具有較大的不確定性；開發階段支出是指在進行商業性生產或使用前，將研究成果或其他知識應用於某項計劃或設計，以生產出新的或具有實質性改進的材料、裝置、產品等所發生的支出。相對於研究階段而言，開發階段是已完成研究階段的工作，在很大程度上具備了形成一項新產品或新技術的基本條件。

研究階段支出，于發生時計入當期損益；開發階段支出，同時滿足下列條件時確認為無形資產：

- (1) 完成該無形資產以使其能夠使用或出售在技術上具有可行性；
- (2) 具有完成該無形資產並使用或出售的意圖；
- (3) 無形資產產生經濟利益的方式，包括能夠證明運用該無形資產生產的產品存在市場或無形資產自身存在市場，無形資產將在內部使用的，能夠證明其有用性；
- (4) 有足夠的技術、財務資源和其他資源支持，以完成該無形資產的開發，並有能力使用或出售該無形資產；
- (5) 歸屬於該無形資產開發階段的支出能夠可靠地計量。

歸屬於該無形資產開發階段的支出使用壽命有限的，按該無形資產使用壽命的年限採用直線法進行攤銷；使用壽命不確定的，不予攤銷。

5·無形資產減值

資產負債表日，本公司對無形資產按照其賬面價值與可收回金額孰低計量，按可收回金額低於賬面價值的差額計提無形資產減值準備，相應的資產減值損失計入當期損益。無形資產減值損失一經確認，在以後會計期間不再轉回。

(十八) 長期待攤費用

長期待攤費用在受益期內平均攤銷，其中：

預付經營租入固定資產的租金，按租賃合同規定的期限平均攤銷。

經營租賃方式租入的固定資產改良支出，按剩餘租賃期與租賃資產尚可使用年限兩者中較短的期限平均攤銷。

融資租賃方式租入的固定資產的符合資本化條件的裝修費用，按兩次裝修間隔期間、剩餘租賃期與固定資產尚可使用年限三者中較短的期限平均攤銷。

（十九）收入

1· 銷售商品

本公司已將商品所有權上的主要風險和報酬轉移給購買方；既沒有保留通常與所有權相聯繫的繼續管理權，也沒有對已售出的商品實施有效控制；收入的金額能夠可靠地計量；相關的經濟利益很可能流入企業；相關的已發生或將發生的成本能夠可靠地計量時，確認營業收入實現。

2· 對房地產開發產品，本公司確認收入實現的具體條件包括：

- ①具備房地產開發相關的“五證”；
- ②工程已經完工並經驗收；
- ③簽訂了《商品房買賣合同》；
- ④商品房已交付、買受人已付款，或出賣人確信可以取得該款；
- ⑤成本能夠可靠計量。

3· 提供勞務

在下列條件均能滿足時予以確認：收入的金額能夠可靠地計量；相關的經濟利益很可能流入企業；交易的完工進度能夠可靠地確定；交易中已發生或將發生的成本能夠可靠地計量。

4· 讓渡資產使用權

與交易相關的經濟利益很可能流入企業，收入的金額能夠可靠地計量時，分別下列情況確定讓渡資產使用權收入金額：

- （1）利息收入金額，按照他人使用本企業貨幣資金的時間和實際利率計算確定。
- （2）使用費收入金額，按照有關合同或協議約定的收費時間和方法計算確定。

（二十）政府補助

政府補助，是本公司從政府無償取得貨幣性資產或非貨幣性資產，但不包括政府作為企業所有者投入的資本。政府補助分為與資產相關的政府補助和與收益相關的政府補助。

與資產相關的政府補助，應當確認為遞延收益，並在相關資產使用壽命內平均分配，計入當期損益。但是，按照名義金額計量的政府補助，直接計入當期損益。與收益相關的政府補助，如果用於補償企業以後期間的相關費用或損失的，確認為遞延收益，並在確認相關費用的期間，計入當期損益；如果用於補償企業已發生的相關費用或損失的，直接計入當期損益。

已確認的政府補助需要返還的，如果存在相關遞延收益的，沖減相關遞延收益賬面餘額，超出部分計入當期損益；如果不存在相關遞延收益的，直接計入當期損益。

（二十一）遞延所得稅資產、遞延所得稅負債

本公司所得稅的會計處理採用資產負債表債務法。

資產的賬面價值小於其計稅基礎或者負債的賬面價值大於其計稅基礎的，確認所產生的遞延所得稅資產；資產的賬面價值大於其計稅基礎或者負債的賬面價值小於其計稅基礎的，確認所產生的遞延所得稅負債。

本公司期末對遞延所得稅資產的賬面價值進行覆核。如果未來期間很可能無法獲得足夠的應納稅所得額用以抵扣遞延所得稅資產的利益，應當減記遞延所得稅資產的賬面價值。在很可能獲得足夠的應納稅所得額時，本公司以原減記的金額為限，予以轉回。

三、本年度主要會計政策、會計估計的變更和重大會計差錯更正及其影響

(一) 會計政策變更
無。

(二) 會計估計變更
無。

(三) 會計差錯更正
無。

四、稅項

主要稅種及稅率

稅種	計稅依據	稅率
增值稅	應稅收入	17%
營業稅	應稅收入	5%
城市維護建設稅	應納流轉稅額	7%或 5%
房產稅	房產原值*70%或租金	1.2%或 12%
企業所得稅	應納稅所得額	25%

五、企業合併及合併財務報表

(一) 子公司情況

本公司的子公司均通過設立或投資等方式取得。具體情況表如下：(單位：萬元)

公司名称	子 公 司 類 型	註冊地	業務 性質	經營範圍	註冊資本	期末實 際出資 額	實質上構 成對子公 司淨投資 的其他項 目餘額
秦皇島茂業商厦經 營管理有限公司	全資	秦皇島	商業	企业管理咨询；经济贸易咨 询；企业策划、设计；物业管理； 纺织、服装及日用品、文具用品、 体育用品、首饰、工艺品、五金交 电、其他机械设备、家用电器、家 具、照相器材、汽车装饰用品、其 他化工产品、计算机及软件、计算 机辅助设备的销售；场地、柜台的 租赁；室内儿童游艺服务；货物及 技术的进出口；修理服务等。	24,500.00	28,415.44	
安徽国润投资发展 有限公司	控股	合肥	房 地 产	房地产开发、租赁、电子商 务、信息咨询、网络服务、市场建 设、物业管理	29,433.00	34,927.00	
芜湖茂業置業有限 公司	全資	蕪湖	房 地 產	房地產開發、市場建設投資、電 子商務、信息諮詢、網絡服務、商品 交易	11,000.00	11,000.00	
滁州茂業投資發展 有限公司	全資	滁 州	房 地 產	市場投資建設、房屋租賃、物業 管理、倉儲、建材、五金、家具、糖 酒食品百貨	7,000.00	7,000.00	
淮南茂業投資發展 有限公司	全資	淮 南	房 地 產	房地產開發、房屋租賃、物業管 理、配送、電子商務、家具、糖酒食 品百貨	3,160.00	3,160.00	

安徽省新长江商品交易有限公司	控股	合肥	信息、租賃	發佈商品供求信息、產品信息、廣告及英特網主頁製作及發佈、提供中介服務	2,000.00	1,849.22	
蕪湖茂業農副產品市場有限公司	全資	蕪湖	市場管理	農副產品市場管理	2,200.00	2,200.00	
秦皇島金原家居裝飾城有限公司	全資	秦皇島	商業	百貨、針紡織品、工藝美術品、土產日雜、家具、建材、電器等銷售；服務；信息諮詢	100.00	100.00	
秦皇島市渤海物流煤炭經銷有限公司	全資	秦皇島	煤炭	一般經營項目（項目中屬 禁止經營和許可經營的除外）：焦炭、鋼材、建築材料、水泥的銷售	3,000.00	3,000.00	
秦皇島市金原房地產開發有限公司	全資	秦皇島	房地產	房地產綜合開發、物業管理、房屋租賃	13,500.00	13,500.00	
秦皇島華聯商城金原超市有限公司	全資	秦皇島	商業	食品、副食、百貨、針紡織品的銷售	1,000.00	1,000.00	
秦皇島市金原商業管理有限責任公司	全資	秦皇島	商業	企業管理；紡織服裝及日用品、五金交電、其他化工產品、家用電器、家具、首飾工藝品的批發零售。	200.00	200.00	
秦皇島華聯商城金原物業服務有限公司	全資	秦皇島	物業管理	物業管理、設施維修、園藝、汽車美容	500.00	500.00	

子公司情況表續：（單位：萬元）

公司名稱	持股比例	表決比例	是否合併報表	少數股東權益	少數股東權益中用於沖減少數股東損益的金額	從母公司所有者權益沖減子公司少數股東分擔的本期虧損超過少數股東在該子公司期初所有者權益中所享有份額後的餘額
秦皇島茂業商廈經營管理有限公司	100%	100%	是			
安徽國潤投資發展有限公司	99.83%	99.83%	是	461.31	461.31	
蕪湖茂業置業有限公司	100%	100%	是			
滁州茂業投資發展有限公司	100%	100%	是			
淮南茂業投資發展有限公司	100%	100%	是			
安徽省新長江商品交易有限公司	90%	90%	是			
蕪湖茂業農副產品市場有限公司	100%	100%	是			
秦皇島金原家居裝飾城有限公司	100%	100%	是			
秦皇島市渤海物流煤炭經銷有限公司	100%	100%	是			
秦皇島市金原房地產開發有限公司	100%	100%	是			
秦皇島華聯商城金原超市有限公司	100%	100%	是			
秦皇島市金原商業管理有限責任公司	100%	100%	是			
秦皇島華聯商城金原物業服務有限公司	100%	100%	是			

（二）、合併範圍發生變更的說明

無。

（三）、本期新納入合併範圍的主體和本期不再納入合併範圍的主體

無。

六、合并财务报表主要项目注释（金额单位：人民币元）

注释 1·货币资金

项目	2013-12-31	2012-12-31
现金	1,582,261.96	1,993,019.20
银行存款	167,184,639.53	267,261,893.85
其他货币资金	21,589,156.03	29,210,545.18
合计	190,356,057.52	298,465,458.23

注：本公司其他货币资金共计：21,589,156.03 元，其中：（1）子公司安徽國潤投資發展有限公司之子公司滁州茂業投資發展有限公司根據當地房產管理局的要求，在指定的銀行存入項目資本金及工程質量保證金，上述兩項金額共計 20,206,242.77 元，該兩項資金可根據工程進度申請使用。（2）本公司之子公司秦皇島市金原房地產開發有限公司在交通銀行文化路營業部的存款帳戶中 1,382,913.26 元的存款為售房按揭保證金。

注释 2·交易性金融資產

项目	2013-12-31	2012-12-31
指定為以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產	714,787.23	773,441.53
合计	714,787.23	773,441.53

注释 3·應收賬款

（1）應收賬款按種類披露：

類別	2013-12-31			2012-12-31		
	金額	比例	壞賬準備	金額	比例	壞賬準備
單項金額重大並單項計提壞賬準備的應收賬款	49,101,476.46	93.35%	14,020,869.34	43,741,272.76	89.91%	12,239,187.14
按組合計提壞賬準備的應收賬款：	2,916,428.11	5.55%	330,773.38	4,329,635.80	8.90%	380,489.20
房地產業	2,916,428.11	5.55%	330,773.38	4,329,635.80	8.90%	380,489.20
單項金額雖不重大但單項計提壞賬準備的應收賬款	580,085.57	1.10%	580,085.57	580,085.57	1.19%	580,085.57
合计	52,597,990.14	100.00%	14,931,728.29	48,650,994.13	100.00%	13,199,761.91

注：本年度及上年度，按組合計提壞賬準備的應收賬款中無商業應收款項。

組合中，按賬齡分析法計提壞賬準備的應收賬款：

賬 齡	期末數(2013.12.31)			期初數(2012.12.31)		
	賬面餘額		壞賬準備	賬面餘額		壞賬準備
	金額	比例		金額	比例	
1年以內	1,259,284.53	43.18%	62,964.23	2,522,690.70	58.27%	126,134.54
1至2年	569,164.90	19.51%	56,916.48	758,801.93	17.53%	75,880.19
2至3年	134,061.30	4.60%	20,109.20	623,083.14	14.39%	93,462.47

3 至 4 年	545,965.14	18.72%	109,193.03	11,819.67	0.27%	2,363.94
4 至 5 年	11,819.67	0.41%	2,363.93	130,000.00	3.00%	26,000.00
5 年以上	396,132.57	13.58%	79,226.51	283,240.36	6.54%	56,648.06
合計	2,916,428.11	100.00%	330,773.38	4,329,635.80	100.00%	380,489.20

(2) 本期轉回或收回情況：無。

(3) 期末單項金額重大單獨進行減值測試的應收賬款壞賬準備計提。

應收賬款內容	賬面餘額	壞賬金額	計提比例	理由
合肥德勝房地產經紀有限公司	17,800,857.00	2,670,128.55	15%	正常應收，按帳齡計提
秦皇島市金原房地產開發有限公司應收 1.4 號樓業主餘款	9,644,295.42	9,644,295.42	100%	個別認定收回存在重大不確定性，董事會 2009 年確定全額計提
熊建凌	8,500,000.00	425,000.00	5%	正常應收，按帳齡計提
安徽省永安建築有限公司	4,612,938.69	451,606.83	5%-10%	正常應收，按帳齡計提
程道良	3,872,284.00	387,228.40	10%	正常應收，按帳齡計提
魏文敏、程金付	1,812,440.00	181,244.00	10%	正常應收，按帳齡計提
張海虹	1,016,480.00	101,648.00	10%	正常應收，按帳齡計提
合肥鴻圖電力安裝工程有限公司	724,119.27	72,411.93	10%	正常應收，按帳齡計提
秦皇島通聯公司 C3-1-53, C3-118	628,062.08	62,806.21	10%	正常應收，按帳齡計提
李瑩、李讓智	490,000.00	24,500.00	5%	正常應收，按帳齡計提
合 計	49,101,476.46	14,020,869.34		

期末單項金額雖不重大但單獨進行減值測試的應收賬款壞賬準備計提：

應收賬款內容	賬面餘額	壞賬金額	計提比例	理由
原天華酒店賬款未收回	124,480.10	124,480.10	100%	原天華酒店應收耀華集團、秦皇島煤氣公司等賬款無法收回
周小平、曹靜等蕪湖新長江市場一期售房尾款	455,605.47	455,605.47	100%	個別認定收回存在重大不確定性，子公司董事會 2010、2011 年確定全額計提
合 計	580,085.57	580,085.57		

(4) 本報告期實際核銷的應收賬款情況：無。

(5) 本期末應收賬款中持本公司 5%（含）以上股份股東單位款項：無

(6) 本期末欠款金額前五位的應收賬款合計數為 44,430,375.11 元，占應收賬款總額的比例為 84.47%，明細如下：

序號	債務人名稱	與本公司關係	金額	賬 齡	占應收賬款的比例
1	合肥德勝房地產經紀有限公司	銷售客戶	17,800,857.00	1-2年	33.84%
2	秦皇島市金原房地產開發有限公司應收 1.4 號樓業主餘款	銷售客戶	9,644,295.42	5年以上	18.34%
3	熊建凌	銷售客戶	8,500,000.00	1 年以內	16.16%
4	安徽省永安建築有限公司	銷售客戶	4,612,938.69	1-2 年	8.77%
5	程道良	銷售客戶	3,872,284.00	1-2 年	7.36%
	合 計		44,430,375.11		84.47%

注釋 4 · 其他應收款

(1) 其他應收款按種類披露：

類別	2013-12-31			2012-12-31		
	金額	比例	壞賬準備	金額	比例	壞賬準備
單項金額重大並單項計提壞賬準備的其他應收款	7,214,345.60	80.43%	5,684,088.91	8,930,625.72	79.69%	5,906,423.52
按組合計提壞賬準備的其他應收款：	1,754,909.19	19.57%	185,298.24	2,275,467.74	20.31%	202,879.57
其中：商業	87,335.95	0.98%	8,081.65	538,144.70	4.80%	29,257.22
房地產業	1,667,573.24	18.59%	177,216.59	1,737,323.04	15.51%	173,622.35
單項金額雖不重大但單項計提壞賬準備的其他其他應收款						
合計	8,969,254.79	100.00%	5,869,387.15	11,206,093.46	100.00%	6,109,303.09

注：本年本公司無單項金額雖不重大但單項計提壞賬準備的其他應收款項。

組合中，按賬齡分析法計提壞賬準備的其他應收款

賬齡	期末數 (2013.12.31)			期初數 (2012.12.31)		
	賬面餘額		壞賬準備	賬面餘額		壞賬準備
	金額	比例		金額	比例	
1年以內	765,814.50	43.64%	38,290.72	1,431,224.09	62.89%	71,561.21
1至2年	392,513.24	22.37%	39,251.32	274,147.03	12.05%	27,414.70
2至3年	231,202.03	13.17%	34,680.31	202,313.43	8.89%	30,347.02
3至4年	180,151.54	10.27%	36,030.31	194,720.74	8.56%	38,944.15
4至5年	90,035.05	5.13%	18,007.01	94,169.96	4.14%	18,833.99
5年以上	95,192.83	5.42%	19,038.57	78,892.49	3.47%	15,778.50
合計	1,754,909.19	100.00%	185,298.24	2,275,467.74	100.00%	202,879.57

(2) 本期收回和轉回的情況：無。

(3) 期末單項金額重大單獨進行減值測試的其他應收款壞賬準備計提。

其他應收款內容	賬面餘額	壞賬金額	計提比例	理由
秦皇島華聯康保有限公司	5,443,142.65	5,443,142.65	100%	2002年已形成訴訟，2005年董事會決議全額計提壞賬。
謝月萍	483,050.23	79,930.18	5%-20%	單項測試未減值，按賬齡計提
陳曉鋒	307,315.37	55,522.55	15%-20%	單項測試未減值，按賬齡計提
秦皇島海港意薩比薩餐廳	275,000.00	13,750.00	5%	單項測試未減值，按賬齡計提
甘利群	150,000.00	7,500.00	5%	單項測試未減值，按賬齡計提
潘辰瑤	131,122.19	26,224.44	20%	單項測試未減值，按賬齡計提
李豹	121,720.09	23,002.40	15%-20%	單項測試未減值，按賬齡計提
陳永格	119,833.04	16,700.49	10%-20%	單項測試未減值，按賬齡計提
張福寬	98,114.53	9,811.45	10%	單項測試未減值，按賬齡計提
黃水安	85,047.50	8,504.75	10%	單項測試未減值，按賬齡計提
合計	7,214,345.60	5,684,088.91		

注：上述前十位其他應收款，除秦皇島華聯康保有限公司外，其餘往來賬齡均非一次性發生，本公司計

算壞賬準備時均根據實際發生時間分析計提。

(4) 期末其他應收款中持本公司 5% (含) 以上股份的股東單位款：無。

(5) 本報告期實際核銷的其他應收款情況：無

(6) 金額較大的其他應收款的性質或內容：單位往來、個人往來及工程質保金等。

(7) 本期末欠款金額前 5 位的其他應收款合計數為 6,658,508.25 元，占其他應收款總額的比例為 74.24%。明細如下：

序號	債務人名稱	與本公司關係	金額	賬齡	占其他應收款的比例
1	秦皇島華聯康保有限公司	參股公司	5,443,142.65	5 年以上	60.69%
2	謝月萍	客戶	483,050.23	1-6 年	5.37%
3	陳曉鋒	客戶	307,315.37	3-4 年	3.43%
4	意薩比薩餐廳	客戶	275,000.00	1 年以內	3.07%
5	甘利群	客戶	150,000.00	1 年以內	1.67%
	合計		6,658,508.25		74.24%

注釋 5 · 預付帳款

(1) 賬齡分析

項目	2013-12-31		2012-12-31	
	金額	比例	金額	比例
1 年以內	4,587,659.51	100.00%	14,650,417.52	86.55%
1-2 年			2,276,820.06	13.45%
2-3 年				
3 年以上				
合計	4,587,659.51	100.00%	16,927,237.58	100.00%

注釋 6 · 存貨

(1) 存貨分類

項目	2013-12-31		2012-12-31	
	金額	跌價準備	金額	跌價準備
庫存商品	18,469,167.66	249,278.61	43,726,897.04	249,278.61
開發成本	261,690,656.95		198,808,092.81	
開發產品	376,680,576.75		402,070,185.64	
合計	656,840,401.36	249,278.61	644,605,175.49	249,278.61

(2) 存貨跌價準備情況

存貨種類	期初賬面餘額	本期計提額	本期減少		期末賬面餘額
			轉回	轉銷	
原材料					
庫存商品	249,278.61				249,278.61

低值易耗品					
開發成本					
開發產品					
合計	249,278.61				249,278.61

(3) 存貨跌價準備按 2013 年 12 月 31 日存貨賬面價值高於可變現淨值的差額計提。

(4) 蕪湖國潤投資發展有限公司名稱變更爲蕪湖茂業置業有限公司，正在辦理土地證更名的土地面積爲 121,544.25 平方米，賬面價值 18,569,472.51 元。

注釋 7·長期股權投資

單位：元 幣種：人民幣

被投資單位名稱	核算方法	初始投資成本	2012年	2013年	被投資單位 持股比例
秦皇島華聯康保有限公司	成本法	3,000,000.00	3,000,000.00	3,000,000.00	26.79%
秦皇島銀行股份有限公司	成本法	5,000,000.00	5,000,000.00	5,000,000.00	0.99%
全國華聯商廈聯合有限責任公司	成本法	200,000.00	200,000.00	200,000.00	0.45%
合計		8,200,000.00	8,200,000.00	8,200,000.00	

長期投資情況表（續）

單位：元 幣種：人民幣

被投資單位名稱	在被投資 單位表決 權比例	在被投資單位持股 比例與表決權比例 不一致的說明	減值準備	本期計提 減值準備	本期現金紅利
秦皇島華聯康保有限公司	26.79%		3,000,000.00		
秦皇島銀行股份有限公司	0.99%				500,000.00
全國華聯商廈聯合有限責任公司	0.45%		200,000.00		
合計			3,200,000.00		500,000.00

注：原秦皇島市商業銀行股份有限公司名稱變更爲秦皇島銀行股份有限公司。

注釋 8·投資性房地產

項目	2012-12-31	本期增加	本期減少	2013-12-31
一、原價合計	342,635,906.61		2,679,069.60	339,956,837.01
1·房屋、建築物	342,635,906.61		2,679,069.60	339,956,837.01
2·土地使用權				
二、累計折舊或累計攤銷合計	73,002,530.85	10,001,117.82	2,545,116.12	80,458,532.55
1·房屋、建築物	73,002,530.85	10,001,117.82	2,545,116.12	80,458,532.55
2·土地使用權				
三、投資性房地產減值準備累計金額合計				
1·房屋、建築物				
2·土地使用權				
四、投資性房地產賬面價值合計	269,633,375.76			259,498,304.46
1·房屋、建築物	269,633,375.76			259,498,304.46

2· 土地使用權				
----------	--	--	--	--

注：本公司未辦妥房產證的房地產共計十項，經諮詢相關管理部門，蕪湖 Z 區倉庫、合肥牡丹路倉儲庫是租用土地無法辦理房產證，蕪湖農貿市場、淮南木業大廳、滁州板材大鵬、蕪湖 F 區建材大鵬、蕪湖 C 區倉庫、蕪湖商網配套聯盟、滁州家具世界、滁州建材大鵬均為市場配套建築改出租，未達辦證條件。本公司 2013 年度已聘請安徽中正房地產評估有限公司對上述房地產進行了價值及尚可使用年限評估，評估結果未發現上述房產存在減值跡象，尚可使用年限與本公司會計估計的尚餘使用年限一致。2013 年上述未辦理產權證的投資性房地產所屬地區房產價格未出現重大波動，房產本身也未出現影響使用及價值的毀損。

注釋 9· 固定資產、累計折舊及固定資產減值準備

項目	期初	本期增加		本期減少	期末
原值：					
房屋建築物	684,731,992.46	44,020,567.81		72,500,156.88	656,252,403.39
機器設備	15,218,314.45	169,684.62		38,920.00	15,349,079.07
運輸設備	8,301,421.45			890,700.00	7,410,721.45
其他設備	13,921,814.36	4,122,482.61		269,940.51	17,774,356.46
合計	722,173,542.72	48,312,735.04		73,699,717.39	696,786,560.37
累計折舊：		本期增加	本期計提	本期減少	
房屋建築物	202,719,996.75		18,521,623.95	52,355,991.99	168,885,628.71
機器設備	8,307,308.40		905,062.74	35,378.71	9,176,992.43
運輸設備	2,890,431.85		867,399.49	890,700.00	2,867,131.34
其他設備	8,280,008.68		1,467,173.86	185,921.31	9,561,261.23
合計	222,197,745.68		21,761,260.04	53,467,992.01	190,491,013.71
淨 值：	499,975,797.04				506,295,546.66
減值準備：					
房屋建築物	27,127,450.13			13,653,517.71	13,473,932.42
機器設備	562,233.45				562,233.45
運輸設備					
其他設備	56,043.33				56,043.33
合計	27,745,726.91			13,653,517.71	14,092,209.20
淨 額：	472,230,070.13				492,203,337.46

注釋 10· 無形資產

項目	2012-12-31	本期增加	本期減少	2013-12-31
一、賬面原值合計	103,497,265.24	68,205.13		103,565,470.37
土地使用權	17,926,247.29			17,926,247.29
電腦軟件	534,717.95	68,205.13		602,923.08
商業場地使用權	85,036,300.00			85,036,300.00
二、累計攤銷合計	46,609,826.95	10,636,547.40		57,246,374.35
土地使用權	3,982,858.49	569,309.28		4,552,167.77
電腦軟件	108,818.28	62,967.48		171,785.76

商業場地使用權	42,518,150.18	10,004,270.64		52,522,420.82
三、無形資產賬面淨值合計	56,887,438.29			46,319,096.02
土地使用權	13,943,388.80			13,374,079.52
電腦軟件	425,899.67			431,137.32
商業場地使用權	42,518,149.82			32,513,879.18
四、減值準備合計				
土地使用權				
電腦軟件				
商業場地使用權				
五、無形資產賬面價值合計	56,887,438.29			46,319,096.02
土地使用權	13,943,388.80			13,374,079.52
電腦軟件	425,899.67			431,137.32
商業場地使用權	42,518,149.82			32,513,879.18
合計	56,887,438.29			46,319,096.02

注釋 11·長期待攤費用

項 目	2012-12-31	本期增加	本期攤銷	其他減少額	2013-12-31	其他減少原因
裝修費	6,958,391.76	2,588,141.82	4,571,933.21		4,974,600.37	
櫃檯製作費		2,038,824.85	67,960.83		1,970,864.02	
照明系統改造		2,280,822.20	418,150.70		1,862,671.50	
空調系統改造費	79,999.90		32,000.04		47,999.86	
玻璃幕牆改造	91,731.46		26,848.20		64,883.26	
衛生間改造	357,975.18		98,720.44		259,254.74	
其他	7,352,483.34	3,858,003.23	4,357,317.22		6,853,169.35	
合計	14,840,581.64	10,765,792.10	9,572,930.64		16,033,443.10	

注釋 12·遞延所得稅資產

項 目	2013-12-31	2012-12-31
資產減值準備	6,358,427.40	8,850,877.97
合計	6,358,427.40	8,850,877.97

注釋 13·資產減值準備

項 目	2012-12-31	本期增加數	本期轉出數	本期轉回數	2013-12-31
一、壞賬準備合計	19,309,065.00	1,731,966.38		239,915.94	20,801,115.44
其中：應收賬款	13,199,761.91	1,731,966.38			14,931,728.29
其他應收款	6,109,303.09			239,915.94	5,869,387.15
二、存貨跌價準備	249,278.61				249,278.61
三、長期股權投資減值準備	3,200,000.00				3,200,000.00

四、固定資產減值準備	27,745,726.91		13,653,517.71		14,092,209.20
五、無形資產減值準備					
合 計	50,504,070.52	1,731,966.38	13,653,517.71	239,915.94	38,342,603.25

注釋 14 · 其他非流動資產

項 目	2013-12-31	2012-12-31
國畫	98,000.00	98,000.00
07 年新準則追溯後的原股權投資差額借方	913,142.27	913,142.27
合 計	1,011,142.27	1,011,142.27

注釋 15 · 短期借款

借款類別	2013-12-31	2012-12-31
抵押借款		84,000,000.00
保證借款		
抵押保證借款		
合 計		84,000,000.00

注釋 16 · 應付帳款

項 目	2013-12-31	2012-12-31
一年以內（含一年）	142,047,039.78	227,170,980.56
一年以上	76,099,164.33	14,066,087.54
合 計	218,146,204.11	241,237,068.10

(1) 賬齡超過 1 年的大額應付帳款情況的原因：工程尚未最後決算。

(2) 本期末應付帳款中無應付持本公司 5%（含）以上股份的股東單位款項。

注釋 17 · 預收賬款

項 目	2013-12-31	2012-12-31
一年以內（含一年）	272,454,711.26	282,590,498.52
一年以上	752,745.23	8,332,993.74
合 計	273,207,456.49	290,923,492.26

(1) 賬齡超過 1 年的大額預收賬款情況的說明：本年超過一年的預收賬款為預收的房款，雖合同已簽訂但已收房款未達到確定收入的條件。

(2) 本期末應付帳款中無應付持本公司 5%（含）以上股份的股東單位款項。

注釋 18 · 應付職工薪酬

項 目	2012-12-31	本年增加	本年減少	2013-12-31
一、工資、獎金、津貼和補貼	7,958,029.46	56,592,748.51	55,810,360.96	8,740,417.01
二、職工福利費		3,313,256.85	3,313,256.85	

三、社會保險費	3,452,105.03	24,705,133.92	26,111,391.30	2,045,847.65
其中：1·醫療保險費	680,881.16	6,241,805.18	6,222,817.03	699,869.31
2·基本養老保險費	2,021,685.53	16,363,241.35	17,633,458.81	751,468.07
3·年金繳費				
4·失業保險費	447,516.78	1,663,157.00	1,818,474.62	292,199.16
5·工傷保險費	302,021.56	436,930.39	436,640.84	302,311.11
6·生育保險費				
四、住房公積金	124,641.19	8,600,139.53	8,619,000.60	105,780.12
五、工會經費和職工教育經費	1,308,439.89	1,946,600.39	1,822,884.91	1,432,155.37
六、非貨幣性福利				
七、因解除勞動關係給予的補償	3,859,310.730		940,190.80	2,919,119.93
八、其他				
其中：以現金結算的股份支付				
合 計	16,702,526.30	95,157,879.20	96,617,085.42	15,243,320.08

注釋 19·應交稅費

稅 種	2013-12-31	2012-12-31
增值稅	-49,634,796.65	-50,877,553.24
消費稅	921,640.44	649,285.46
營業稅	2,405,719.47	1,764,057.23
城市維護建設稅	197,380.35	883,980.43
企業所得稅	17,095,996.60	15,824,077.14
土地使用稅	13,596.20	273,121.01
房產稅	1,207,009.80	1,258,711.19
個人所得稅	142,068.14	229,324.06
土地增值稅	6,604,508.26	4,119,513.45
教育費附加	130,757.23	623,756.80
河道費	75,293.79	132,266.10
代扣代繳及其他	-12,497,088.29	-12,756,613.00
合 計	-33,337,914.66	-37,876,073.37

注釋 20·應付利息

項 目	2013-12-31	2012-12-31
分期付款到期還本的長期借款利息		
短期借款應付利息		185,956.27
合 計		185,956.27

注釋 21·應付股利

單位名稱	2013-12-31	2012-12-31
流通股股東	874,026.67	874,026.67

合 計	874,026.67	874,026.67
-----	------------	------------

注：以前年度部分流通股股東未前來認領。

注釋 22 · 其他應付款

項 目	2013-12-31	2012-12-31
一年以內（含一年）	18,181,483.65	8,260,562.00
一年以上	55,458,970.43	53,226,818.21
合 計	73,640,454.08	61,487,380.21

(1) 賬齡超過 1 年的大額其他應付款情況的說明：一年以上的其他應付款主要為商戶保證金。

(2) 本期末其他應付款中無應付持本公司 5%（含）以上股份的股東單位款項。

(3) 金額較大的其他應付款說明：本公司其他應付款多為和商戶的往來款或保證金，無單筆巨大的應付款項。

注釋 23 · 預計負債

項 目	2012-12-31	本期增加	本期減少	2013-12-31
未決訴訟、未決仲裁	2,558,842.00			2,558,842.00
其他	619,311.00	825,474.00		1,444,785.00
合計	3,178,153.00	825,474.00		4,003,627.00

注：預計負債中的其他為秦皇島地區商業顧客辦理牡丹渤海物流聯名卡後消費累計積分預計應給予的積分反饋。

2011 年度增加的未決仲裁為本公司之間接控股子公司滁州茂業投資發展有限公司（簡稱：滁州茂業）2009 年與滁州市國土資源局（簡稱：市國土局）簽訂土地開發補充協議，協議中滁州茂業承諾其獲取的位於滁州開發區豐樂大道與花園路交叉口東北角，國際車城西側地（28 畝）在 2009 年 12 月 31 日開工，2011 年 9 月 30 日前主體竣工。如未按時竣工，每延期一日，應按 2009 年 11 月該宗地市場價（評估價格）向市國土局支付 1‰ 的滯納金。截止 2011 年 9 月 30 日前，該地塊的西側未依約竣工。後經申請人、被申請人共同委託安徽金地源不動產評估有限責任公司對該西側地進行了評估，評估市場價為 2781.35 萬元。由於滁州茂業未按期竣工，市國土局已向滁州仲裁委員會提起支付滯納金仲裁申請。根據上述協議書的約定，2011 年度應支付滯納金 2,558,842.00 元。2012 年 3 月 12 日，市國土局根據“大滁城”建設指揮部（現為“美好新滁城”建設指揮部）會議精神與滁州茂業簽訂補充協議（之後撤銷上述仲裁申請），補充協議約定，滁州開發區豐樂大道與花園路交叉口東北角，國際車城西側地（28 畝）用地的在建財富廣場酒店工程項目必須於 2012 年 10 月 31 日主體封頂，2013 年 4 月 30 日前竣工驗收，如滁州茂業不能按上述時間節點完成工程進度，則仍將執行 2009 年與市國土局簽訂土地開發補充協議承擔違約責任，如按照以上時間節點完成主體封頂和竣工驗收，市國土局不再追究滁州茂業的違約責任。

2013 年因宏觀政策導向，高星級酒店消費市場出現變化，本公司在財富廣場酒店項目施工中，調整項目定位、優化設計，工程延期。本公司於 2014 年 2 月 17 日收到“美好新滁城”建設指揮部綜合辦公室“關於滁州長江財富廣場酒店建設違約責任及違約金事項的函”，函中約定“美好新滁城”建設指揮部綜合辦公室考慮到滁州茂業在財富廣場酒店項目建設過程中的實際情況，同意在 2014 年財富廣場酒店開業後，由滁州市“美好新滁城”建設指揮部將滁州茂業的違約責任及違約金事項予以免除。按照公司施工進度安排，整個財富廣場項目應在 2014 年完工，其中酒店已近竣工。依據企業會計準則規定與或有事項相關的義務同時滿足下列條件的，應當確認為預計負債：該義務是企業承擔的現實義務；履行該義務很可能導致

經濟利益流出企業；該義務的金額能夠可靠的計量。其中：履行該義務很可能導致經濟利益流出企業，是指履行與或有事項相關的現實義務時，導致經濟利益流出企業的可能性超過 50%但小於或等於 95%。本公司董事會認為，滁州茂業開發的財富廣場項目建設進展獲得滁州市“美好新滁城”建設指揮部綜合辦公室的肯定，爭取財富廣場項目早日竣工，為“美好新滁城”增亮點，與當地黨委、政府目標一致，根據施工進度和“美好新滁城”建設指揮部綜合辦公室的函發生追究違約責任及支付違約金事項可能性小於 50%。故此本年度未計提該項違約金。

注釋 24 · 長期借款

長期借款分類

項目	2013-12-31	2012-12-31
抵押借款		80,000,000.00
合計		80,000,000.00

注釋 25 · 其他非流動負債

項目	2013-12-31	2012-12-31
蕪湖農貿項目資金	2,561,231.58	2,561,231.58
合計	2,561,231.58	2,561,231.58

注釋 26 · 股本

	本報告期變動前		本報告期變動增減(+、-)					本報告期變動後	
	數量	比例 (%)	發行新股	送股	公積金轉股	其他	小計	數量	比例 (%)
一. 有限售條件股份	187,943	0.042	0	0	0	106,806,708	106,806,708	106,994,651	24.016
1. 國家持股	0		0	0	0	0	0	0	
2. 國有法人持股	0		0	0	0	0	0	0	
3. 其他內資持股	187,943	0.042	0	0	0	106,806,708	106,806,708	106,994,651	24.016
其中：									
境內法人持股	173,368	0.039	0	0	0	106,813,996	106,813,996	106,987,364	24.014
境內自然人持股	14,575	0.003	0	0	0	-7,288	-7,288	7,287	0.002
4. 外資持股	0		0	0	0	0	0	0	
其中：									
境外法人持股	0		0	0	0	0	0	0	
境外自然人持股	0		0	0	0	0	0	0	
二. 無限售條件股份	445,333,621	99.958		0	0	-106,806,708	-106,806,708	338,526,913	75.984
1. 人民幣普通股	445,333,621	99.958		0	0	-106,806,708	-106,806,708	338,526,913	75.984
2. 境內上市的外資股	0		0	0	0	0	0	0	
3. 境外上市的外資股	0		0	0	0	0	0	0	
4. 其他	0		0	0	0	0	0	0	
三. 股份總數	445,521,564	100.00	0	0	0	0	0	445,521,564	100.00

注釋 27 · 資本公積

項目	2012-12-31	本期增加	本期減少	2013-12-31
股本溢價	286,653,843.40			286,653,843.40

其他資本公積	130,805,985.88			130,805,985.88
合 計	417,459,829.28			417,459,829.28

注釋 28 · 盈餘公積

項 目	2012-12-31	本期增加	本期減少	2013-12-31
法定盈餘公積	29,186,050.93	9,290,375.75		38,476,426.68
合 計	29,186,050.93	9,290,375.75		38,476,426.68

注釋 29 · 未分配利潤

項 目	2013-12-31	2012-12-31
調整前上年末未分配利潤	189,330,659.61	97,540,958.25
調整年初未分配利潤合計數（調增+，調減-）		
調整後年初未分配利潤	189,330,659.61	97,540,958.25
加：本期歸屬於母公司所有者的淨利潤	92,903,757.45	110,268,028.45
減：提取法定盈餘公積	9,290,375.75	11,026,802.85
提取任意盈餘公積		
應付普通股股利	11,137,950.81	7,451,524.24
轉作股本的普通股股利		
期末未分配利潤	261,806,090.50	189,330,659.61

注釋 30 · 營業收入、營業成本

(1) 營業收入

收入類別	2013年度	2012年度
主營業務收入	2,023,448,219.06	1,834,896,337.12
其他業務收入	82,907,023.36	91,595,166.13
營業成本	1,717,478,823.55	1,515,774,425.24

(2) 營業收入（分行業）

收入類別	2013年度		2012年度	
	營業收入	營業成本	營業收入	營業成本
商業	1,925,631,091.14	1,567,675,874.11	1,738,570,586.21	1,383,944,005.03
售房	39,959,051.00	20,443,849.73	128,189,135.00	82,213,424.53
租賃	42,609,305.57	19,834,504.33	35,411,632.43	15,330,910.29
其他	98,155,794.71	109,524,595.38	24,320,149.61	34,286,085.39
合 計	2,106,355,242.42	1,717,478,823.55	1,926,491,503.25	1,515,774,425.24

(3) 營業收入（分地區）

收入類別	2013年度		2012年度	
	營業收入	營業成本	營業收入	營業成本

秦皇島地區	2,022,053,733.90	1,678,766,936.38	1,764,960,001.21	1,416,985,168.16
安徽地區	84,301,508.52	38,711,887.17	161,531,502.04	98,789,257.08
合 計	2,106,355,242.42	1,717,478,823.55	1,926,491,503.25	1,515,774,425.24

(4) 公司前五名客戶的營業收入情況

客戶名稱	營業收入	占公司全部營業收入的比例
熊建凌	17,056,035.00	0.81%
中信戴卡股份有限公司	11,874,172.56	0.56%
中國建設銀行股份有限公司秦皇島分行	8,598,856.76	0.41%
中國民生銀行股份有限公司秦皇島分行	4,721,081.70	0.22%
秦皇島銀行股份有限公司	3,274,242.68	0.16%
合計	45,524,388.70	2.16%

注釋 31 · 營業稅金及附加

項 目	2013年度		2012年度	
	金 額	計繳標準	金 額	計繳標準
消費稅	10,047,926.53	按應稅收入的5%	8,575,584.13	按應稅收入的5%
營業稅	17,562,661.30	按應稅收入的5%	22,653,424.52	按應稅收入的5%
城建稅	2,737,946.84	按應繳流轉稅的5%、7%	4,069,648.15	按應繳流轉稅的5%、7%
教育費附加	1,952,887.18	按應繳流轉稅的3%、4%	2,908,680.24	按應繳流轉稅的3%、4%
土地增值稅	9,003,144.03	按稅務機關的規定預征	4,587,523.09	按稅務機關的規定預征
合 計	41,304,565.88		42,794,860.13	

注釋 32. 銷售費用

項 目	2013年度	2012年度
工資、福利、社保費及相關費用	58,037,763.85	55,747,366.97
無形資產攤銷	10,574,034.62	10,573,579.92
水電氣費	12,114,941.39	14,182,058.35
廣告費	7,666,157.21	4,885,106.35
折舊費	17,029,496.75	21,673,354.82
辦公及其他費用	8,567,781.61	12,056,291.96
租賃費	4,394,572.90	6,303,860.19
費用性稅金及相關支出	7,206,619.94	3,411,751.33
修理費	2,170,994.40	2,345,406.83
經營用品	2,989,883.35	2,104,318.26
長期待攤費用攤銷	8,820,160.28	3,853,213.26
環保清潔費	2,458,249.00	2,151,410.50
合 計	142,030,655.30	139,287,718.74

注釋 33. 管理費用

項 目	2013年度	2012年度
-----	--------	--------

工資、福利、社保費及相關費用	26,456,162.36	24,502,027.39
修理費	2,580,428.72	3,398,944.51
折舊費	3,351,037.07	3,021,533.59
費用性稅金及相關支出	7,261,095.58	7,731,452.56
業務招待費	3,709,727.26	4,130,674.48
專業服務費	2,771,584.87	5,338,931.89
差旅費	757,515.74	896,011.84
辦公費	1,621,068.18	1,267,341.30
水電氣費	2,000,444.12	1,984,757.17
車輛費	1,345,102.67	1,697,134.63
董事會費	647,409.40	184,097.02
無形資產攤銷	70,502.78	61,830.72
長期待攤費用攤銷	112,348.18	323,149.90
其他費用	4,047,747.13	3,776,586.98
合 計	56,732,174.06	58,314,473.98

注釋 34. 財務費用

項 目	2013 年度	2012 年度
利息支出	2,094,782.37	16,146,513.73
減：利息收入	2,984,684.59	3,416,777.57
手續費及其他	1,333,026.21	1,507,161.62
合計	443,123.99	14,236,897.78

注釋 35 · 公允價值變動收益

項 目	2013 年度	2012 年度
基金	-58,654.30	92,455.09
合 計	-58,654.30	92,455.09

注：已購入基金的公允價值變動損益。

注釋 36 · 投資收益

投資收益明細情況

項 目	2013 年度	2012 年度
處置長期股權投資產生的投資收益		
其他	500,000.00	500,000.00
合 計	500,000.00	500,000.00

注：本期投資收益-其他系收到秦皇島銀行股份有限公司分紅款。

注釋 37 · 資產減值損失

項 目	2013 年度	2012 年度
壞賬損失	1,492,050.44	1,422,275.44
合 計	1,492,050.44	1,422,275.44

注釋 38 · 營業外收入

項 目	2013年度	2012年度
非流動資產處置利得合計	1,471.15	80.00
其中：固定資產處置利得	1,471.15	80.00
無形資產處置利得		
其他	823,055.50	1,082,771.52
合 計	824,526.65	1,082,851.52

注釋 39 · 營業外支出

項 目	2013年度	2012年度
非流動資產處置損失合計	6,518,753.74	192,176.01
其中：固定資產處置損失	6,518,753.74	186,174.26
無形資產處置損失		6,001.75
對外捐贈	98,050.00	181,000.00
其他	1,483,058.15	234,833.13
合 計	8,099,861.89	608,009.14

注釋 40 · 所得稅費用

項 目	2013年度	2012年度
按稅法及相關規定計算的當期所得稅	44,782,267.68	45,564,654.89
遞延所得稅費用	2,492,450.57	-78,725.48
合 計	47,274,718.25	45,485,929.41

注釋 41 · 基本每股收益和稀釋每股收益的計算過程

本公司按照歸屬於普通股股東的當期淨利潤，除以發行在外普通股的加權平均數計算基本每股收益。本公司不存在發行在外的稀釋性潛在普通股。

基本每股收益 = 淨利潤/總股本 = 92,903,757.45 / 445,521,564.00 = 0.2085 元

注釋 42 · 現金流量表項目注釋

(1) 收到的其他與經營活動有關的現金

項 目	金 額
單位往來款	2,755,123.74
稅務局代收代繳手續費返還及罰款收入等	824,526.65
存款利息收入	2,984,684.59
合計	6,564,334.98

(2) 支付的其他與經營活動有關的現金

項 目	金 額
修理費、水電氣費、廣告費等（除工資、折舊、壞賬外）經營及管理費	60,577,197.19
罰款、捐贈及其他營業外支出	706,539.01
銀行卡手續費、購物卡銀行手續費	1,532,161.62

單位往來款	2,955,373.74
合計	65,771,271.56

(3) 收到的其他與投資活動有關的現金：無

(4) 支付的其他與投資活動有關的現金：無

(5) 收到的其他與籌資活動有關的現金：無

(6) 支付的其他與籌資活動有關的現金：無

注釋 43 · 現金流量表補充資料

(1) 現金流量表補充資料

項 目	2013年度	2012年度
(1) 將淨利潤調節為經營活動現金流量：		
淨利潤	92,765,141.41	110,242,220.00
加：資產減值準備	1,492,050.44	1,422,275.44
固定資產折舊、油氣資產折耗、生產性生物資產折舊	21,761,260.04	23,572,760.74
無形資產攤銷	10,636,547.40	10,635,410.64
長期待攤費用攤銷	9,572,930.64	4,176,363.18
處置固定資產、無形資產和其他長期資產的損失（收益以“-”號填列）	6,517,282.59	192,096.01
固定資產報廢損失（收益以“-”號填列）		
公允價值變動損失（收益以“-”號填列）	58,654.30	-92,455.09
財務費用（收益以“-”號填列）	2,094,782.37	16,146,513.73
投資損失（收益以“-”號填列）	-500,000.00	-500,000.00
遞延所得稅資產減少（增加以“-”號填列）	2,492,450.57	-78,725.48
遞延所得稅負債增加（減少以“-”號填列）		
存貨的減少（增加以“-”號填列）	-15,320,509.64	6,980,629.53
經營性應收項目的減少（增加以“-”號填列）	8,256,563.43	12,677,313.25
經營性應付項目的增加（減少以“-”號填列）	-17,413,328.20	-8,629,990.80
其他		
經營活動產生的現金流量淨額	122,413,825.35	176,744,411.15
(2) 不涉及現金收支的重大投資和籌資活動：		
一年內到期的可轉換公司債券		
融資租入固定資產		
(3) 現金及現金等價物淨變動情況：		
現金的期末餘額	190,356,057.52	298,465,458.23
減：現金的期初餘額	298,465,458.23	305,806,827.59
加：現金等價物的期末餘額		
減：現金等價物的期初餘額		
現金及現金等價物淨增加額	-108,109,400.71	-7,341,369.36

(2) 本期取得或處置子公司及其他營業單位的相關信息

項 目	2013 年度	2012 年度
一、取得子公司及其他營業單位的有關信息：		

1·取得子公司及其他營業單位的價格		
2·取得子公司及其他營業單位支付的現金和現金等價物		
減：子公司及其他營業單位持有的現金和現金等價物		
3·取得子公司及其他營業單位支付的現金淨額		
4·取得子公司的淨資產		284,154,359.84
流動資產		60,769,441.55
非流動資產		275,721,914.61
流動負債		52,336,996.32
非流動負債		
二、處置子公司及其他營業單位的有關信息：		
1·處置子公司及其他營業單位的價格		
2·處置子公司及其他營業單位收到的現金和現金等價物		
減：子公司及其他營業單位持有的現金和現金等價物		
3·處置子公司及其他營業單位收到的現金淨額		
4·處置子公司的淨資產		-50,545,922.95
流動資產		
非流動資產		8,052,378.58
流動負債		58,598,301.53
非流動負債		

(3) 現金和現金等價物的構成

項 目	2013年12月31日	2012年12月31日
一、現金	190,356,057.52	298,465,458.23
其中：庫存現金	1,582,261.96	1,993,019.20
可隨時用於支付的銀行存款	167,184,639.53	267,261,893.85
可隨時用於支付的其他貨幣資金	21,589,156.03	29,210,545.18
可用於支付的存放中央銀行款項		
存放同業款項		
拆放同業款項		
二、現金等價物		
其中：三個月內到期的債券投資		
三、期末現金及現金等價物餘額	190,356,057.52	298,465,458.23

七、關聯方關係及其交易

(一) 本企業的第一大股東情況

公司名稱	關聯關係	企業類型	法定代 表人	註冊地址	業務性質	註冊資本	控股股東 對本企業 的持股比 例	控股股東 對本企業 的表決權 比例	本企業最終 控制方
中兆投資管 理有限公司	控股股東	私營企業	張靜	深圳市羅湖區深南 路 4003 號世界金融 中心 39 樓	投資	人民幣 5000 萬	46.70%	46.70%	MOY 國際控 股有限公司

(二) 本企業的子公司情況

公司名稱	子公司類型	企業類型	註冊地	法定代 表人	業務性質	註冊資本 (萬元)	持股比例	表決權 比例	組織機構代碼
秦皇島茂業商廈經營管理 有限公司	全資	有限責任	秦皇島市	劉宏	商業	24,500.00	100%	100%	67851477-7
安徽國潤投資發展有限公 司	控股	有限責任	合肥市	張文千	房地產	29,433.00	99.83%	99.83%	71172853-2
秦皇島市金原房地產開發 有限公司	全資	有限責任	秦皇島市	劉宏	房地產	13,500.00	100%	100%	60106892-4
秦皇島華聯商城金原超市 有限公司	全資	有限責任	秦皇島市	李貴江	商業	1,000.00	100%	100%	73025066-9
秦皇島華聯商城金原物業 服務有限公司	全資	有限責任	秦皇島市	李靜民	服務	500.00	100%	100%	73025064-2
秦皇島金原家居裝飾城有 限公司	全資	有限責任	秦皇島市	張百祺	商業	100.00	100%	100%	75548571-2
秦皇島市渤海物流煤炭經 銷有限公司	全資	有限責任	秦皇島市	劉宏	煤炭	3,000.00	100%	100%	69348533-7
安徽省新長江商品交易有 限公司	控股	有限責任	合肥市	張文千	貿易	2,000.00	90%	90%	70490680-4
蕪湖茂業置業有限公司	全資	有限責任	蕪湖市	張文千	房地產	11,000.00	100%	100%	73891126-5
滁州茂業投資發展有限公 司	全資	有限責任	滁州市	張文千	房地產	7,000.00	100%	100%	75095267-6
淮南茂業投資發展有限公 司	全資	有限責任	淮南市	張文千	房地產	31,60.00	100%	100%	73731018-5
蕪湖茂業農副產品市場 有限公司	全資	有限責任	蕪湖市	張文千	房地產	2,200.00	100%	100%	68978785-0
秦皇島市金原商業管理 有限責任公司	全資	有限責任	秦皇島市	孫景森	房地產	200.00	100%	100%	57282984-2

(三) 本企業的合營和聯營企業情況

本公司關聯企業秦皇島華聯康保有限公司因已停業，無法聯繫，未能獲取資產負債及淨資產及其他相關資料，本公司對秦皇島華聯康保有限公司的投資已全額計提減值準備，對和該公司的往來亦全額計提壞賬準備。

(四) 關聯交易情況

(1) 購銷商品、提供和接受勞務的關聯交易

無。

(2) 關聯託管情況

無

(五) 關聯往來

(1) 應收款項

項 目	2013-12-31	2012-12-31
其他應收款：		
秦皇島華聯康保有限公司	5,443,142.65	5,443,142.65
合 計	5,443,142.65	5,443,142.65

八、或有事項

1、本公司訴秦皇島華聯康保有限公司和匈牙利東方多瑙河貿易有限公司，要求償還欠款 5,828,783.65 元，經河北省秦皇島市中級人民法院（2000）秦經初字第 100 號判決書判決，秦皇島華聯康保有限公司償付本公司欠款 5,828,783.65 元，匈牙利東方多瑙河貿易有限公司在 535 萬元的範圍內承擔賠償責任。據此判決，本公司與秦皇島華聯康保有限公司於 2002 年 2 月 2 日簽訂《和解協議》，秦皇島華聯康保有限公司以實物資產 276 萬元抵償欠款，其中 241.10 萬元房產尚未辦理交接手續。截止 2005 年 12 月 31 日，秦皇島華聯康保有限公司欠款為 5,443,142.65 元。根據公司第三屆董事會 2005 年第七次會議決議，全額計提壞帳準備。本公司仍在採取一切措施回收秦皇島華聯康保有限公司的欠款。

2、本公司之間接控股子公司滁州茂業投資發展有限公司（簡稱：滁州茂業）2009 年與滁州市國土資源局（簡稱：市國土局）簽訂土地開發補充協議，協議中滁州茂業承諾其獲取的位於滁州開發區豐樂大道與花園路交叉口東北角，國際車城西側地（28 畝）在 2009 年 12 月 31 日開工，2011 年 9 月 30 日前主體竣工。如未按時竣工，每延期一日，應按 2009 年 11 月該宗地市場價（評估價格）向市國土局支付 1‰的滯納金。截止 2011 年 9 月 30 日前，該地塊的西側未依約竣工。後經申請人、被申請人共同委託安徽金地源不動產評估有限責任公司對該西側地進行了評估，評估市場價為 2781.35 萬元。由於滁州茂業未按期竣工，市國土局已向滁州仲裁委員會提起支付滯納金仲裁申請。根據上述協議書的約定，2011 年度應支付滯納金 2,558,842.00 元。2012 年 3 月 12 日，市國土局根據“大滁城”建設指揮部（現為“美好新滁城”建設指揮部）會議精神與滁州茂業簽訂補充協議（之後撤銷上述仲裁申請），補充協議約定，滁州開發區豐樂大道與花園路交叉口東北角，國際車城西側地（28 畝）用地的在建財富廣場酒店工程項目必須於 2012 年 10 月 31 日主體封頂，2013 年 4 月 30 日前竣工驗收，如滁州茂業不能按上述時間節點完成工程進度，則仍將執行 2009 年與市國土局簽訂土地開發補充協議承擔違約責任，如按照以上時間節點完成主體封頂和竣工驗收，市國土局不再追究滁州茂業的違約責任。

2013 年因宏觀政策導向，高星級酒店消費市場出現變化，本公司在財富廣場酒店項目施工中，調整項目定位、優化設計，工程延期。本公司於 2014 年 2 月 17 日收到“美好新滁城”建設指揮部綜合辦公室“關於滁州長江財富廣場酒店建設違約責任及違約金事項的函”，函中約定“美好新滁城”建設指揮部綜合辦公室考慮到滁州茂業在財富廣場酒店項目建設過程中的實際情況，同意在 2014 年財富廣場酒店開業後，由滁州市“美好新滁城”建設指揮部將滁州茂業的違約責任及違約金事項予以免除。按照公司施工進度安排，整個財富廣場項目應在 2014 年完工，其中酒店已近竣工。依據企業會計準則規定與或有事項相關的義務同時滿足下列條件的，應當確認為預計負債：該義務是企業承擔的現實義務；履行該義務很可能導致經濟利益流出企業；該義務的金額能夠可靠的計量。其中：履行該義務很可能導致經濟利益流出企業，是指履行與或有事項相關的現實義務時，導致經濟利益流出企業的可能性超過 50%但小於或等於 95%。本公司董事會認為，滁州茂業開發的財富廣場項目建設進展獲得滁州市“美好新滁城”建設指揮部綜合辦公室的肯定，爭取財富廣場項目早日竣工，為“美好新滁城”增亮點，與當地黨委、政府目標一致，根據施工進度和“美好新滁城”建設指揮部綜合辦公室的函發生追究違約責任及支付違約金事項可能性小於 50%。

九、承諾事項

截止 2013 年 12 月 31 日，本公司不存在應披露的承諾事項。

十、資產負債表日後事項中的非調整事項

經中興華會計師事務所審計，報告期公司實現淨利潤為 92,903,757.45 元，按照公司章程規定提取 10% 的法定盈餘公積金 9,290,375.75 元，當年可供股東分配的利潤為 83,613,381.70 元，加上上年度結存未分配利潤 189,330,659.61 元，減去 2013 年分紅 11,137,950.81 元，2013 年公司實際可供股東分配的利潤為 261,806,090.50 元。依據公司章程規定，董事會決定擬每 10 股派 0.42 元（含稅），不送股，也不進行資本公積金轉增股本。

十一、債務重組事項

截止 2013 年 12 月 31 日，本公司不存在應披露的重大債務重組事項。

十二、其他重要事項

1、以公允價值計量的資產和負債

項 目	期初金額	本期公允價值變動損益	計入權益的累計公允價值變動	本期計提的減值	期末金額
以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產(不含衍生金融資產)	773,441.53	-58,654.30			714,787.23
合 計	773,441.53	-58,654.30			714,787.23

注：本年度以公允價值計量的資產為 2009 年度購入的基金。2013 年期末金額為該基金 2013 年 12 月 31 日公開市場交易價格。

2、其他重要事項

無。

十三、母公司會計報表主要項目注釋（金額單位：人民幣元）

注釋 1· 應收賬款

(1) 應收賬款按種類披露：

類別	2013-12-31			2012-12-31		
	金額	比例	壞賬準備	金額	比例	壞賬準備
單項金額重大並單項計提壞賬準備的應收賬款	124,480.10	100.00%	124,480.10	124,480.10	100.00%	124,480.10
按組合計提壞賬準備的應收賬款						
單項金額雖不重大但單項計提壞賬準備的應收賬款						
合 計	124,480.10	100.00%	124,480.10	124,480.10	100.00%	124,480.10

期末單項金額雖不重大但單獨進行減值測試的應收賬款壞賬準備計提：無。

(2) 本期轉回或收回情況：無。

(3) 期末單項金額重大單獨進行減值測試的應收賬款壞賬準備計提：

應收賬款內容	賬面餘額	壞賬金額	計提比例	理由
秦皇島市煤氣總公司	49,619.20	49,619.20	100%	帳齡5年以上，預計無法收回
秦皇島市公安局刑警支隊	44,547.50	44,547.50	100%	帳齡5年以上，預計無法收回
中國耀華玻璃集團	18,144.40	18,144.40	100%	帳齡5年以上，預計無法收回
秦皇島耀華玻璃股份有限公司	9,003.00	9,003.00	100%	帳齡5年以上，預計無法收回
中國電信秦皇島分公司	3,166.00	3,166.00	100%	帳齡5年以上，預計無法收回
合 計	124,480.10	124,480.10		

(4) 本報告期實際核銷的應收賬款情況：無

(5) 本期末應收賬款中持本公司 5%（含）以上股份股東單位款項：無

(6) 本期末欠款金額前五位的應收賬款合計數為 124,480.10 元，占應收賬款總額的比例為 100.00%，明細如下：

序號	債務人名稱	與本公司關係	金額	賬齡	占應收賬款的比例
1	秦皇島市煤氣總公司	客戶	49,619.20	五年以上	39.86%
2	秦皇島市公安局刑警支隊	客戶	44,547.50	五年以上	35.79%

3	中國耀華玻璃集團	客戶	18,144.40	五年以上	14.58%
4	秦皇島耀華玻璃股份有限公司	客戶	9,003.00	五年以上	7.23%
5	中國電信秦皇島分公司	客戶	3,166.00	五年以上	2.54%
	合計		124,480.10		100.00%

注釋 2 · 其他應收款

(1) 其他應收款按種類披露：

類別	2013-12-31			2012-12-31		
	金額	比例	壞賬準備	金額	比例	壞賬準備
單項金額重大並單項計提壞賬準備的其他應收款	200,662,253.40	100.00%	5,444,032.24	122,979,360.99	99.97%	5,468,586.24
按組合計提壞賬準備的其他應收款				1,000.00	0.03%	200.00
單項金額雖不重大但單項計提壞賬準備的其他應收款						
合計	200,662,253.40	100.00%	5,444,032.24	122,980,360.99	100.00%	5,468,786.24

注：本公司與合併報表範圍內子公司的往來不計提壞賬準備。本公司將單項金額重大的具體標準確定為：賬齡三年以上且單項金額伍拾萬元以上的其他應收款項前十名合計數，若符合條件的少於十名，除按上述條件劃分的單項重大其他應收款項外，其餘其他應收款項不分賬齡，按款項金額大小取足前十位。

組合中，按賬齡分析法計提壞賬準備的其他應收款：無。

(2) 本期轉回或收回情況：無

(3) 期末單項金額重大單獨進行減值測試的其他應收賬款壞賬準備計提：

其他應收款內容	賬面餘額	壞賬金額	計提比例	理由
滁州茂業投資發展有限公司	149,936,267.75			合併範圍內子公司不計提壞賬準備
安徽省新長江商品交易有限公司	15,465,000.00			合併範圍內子公司不計提壞賬準備
秦皇島華聯商城金原物業服務有限公司	11,015,279.05			合併範圍內子公司不計提壞賬準備
安徽國潤投資發展有限公司	10,368,000.00			合併範圍內子公司不計提壞賬準備
秦皇島市金原房地產開發有限公司	8,424,491.00			合併範圍內子公司不計提壞賬準備
秦皇島華聯康保有限公司	5,443,142.65	5,443,142.65	100%	2002 年已形成訴訟，2005 年董事會決議全額計提壞賬。
代墊小規模申報服務費	7,500.00	375.00	5%	正常往來按賬齡計提
華聯醫務室－衛生所	1,572.95	314.59	20%	正常往來按賬齡計提
中國工商銀行秦皇島分行	1,000.00	200.00	20%	正常往來按賬齡計提
合計	200,662,253.40	5,444,032.24		

(4) 本報告期實際核銷的其他應收賬款情況：無

(5) 期末其他應收款中持本公司 5%（含）以上股份的股東單位款：無

(6) 金額較大的其他應收款的性質或內容：對控股子公司及參股子公司的往來款。

(7) 本期末欠款金額前五位的其他應收款合計數為 195,209,037.80 元，占其他應收款總額的比例為 97.28%。明細如下：

序號	債務人名稱	與本公司關係	金額	賬齡	占其他應收款的比例
----	-------	--------	----	----	-----------

1	滁州茂業投資發展有限公司	子公司	149,936,267.75	滾動	74.72%
2	安徽省新長江商品交易有限公司	子公司	15,465,000.00	1年以內	7.70%
3	秦皇島華聯商城金原物業服務有限公司	子公司	11,015,279.05	滾動	5.49%
4	安徽國潤投資發展有限公司	子公司	10,368,000.00	1年以內	5.17%
5	秦皇島市金原房地產開發有限公司	子公司	8,424,491.00	滾動	4.20%
	合計		195,209,037.80		97.28%

注釋 3 · 長期股權投資

被投資單位名稱	核算方法	初始投資成本	2012.12.31	本期增減	2013.12.31
安徽國潤投資發展有限公司	成本法	349,270,000.00	349,270,000.00		349,270,000.00
秦皇島茂業商廈經營管理有限公司	成本法	284,154,359.84	284,154,359.84		284,154,359.84
秦皇島市金原房地產開發有限公司	成本法	134,950,000.00	134,950,000.00	50,000.00	135,000,000.00
秦皇島金原超市有限公司	成本法	9,900,000.00	9,900,000.00	100,000.00	10,000,000.00
秦皇島華聯商城金原物業服務有限公司	成本法	4,950,000.00	4,950,000.00	50,000.00	5,000,000.00
秦皇島金原家居裝飾城有限公司	成本法	900,000.00	900,000.00	100,000.00	1,000,000.00
秦皇島市渤海物流煤炭經銷有限公司	成本法	10,000,000.00	30,000,000.00		30,000,000.00
秦皇島華聯康保有限公司	成本法	3,000,000.00	3,000,000.00		3,000,000.00
秦皇島市商業銀行股份有限公司	成本法	5,000,000.00	5,000,000.00		5,000,000.00
全國華聯商廈聯合有限責任公司	成本法	200,000.00	200,000.00		200,000.00
秦皇島市金原商業管理有限責任公司	成本法	2,000,000.00	2,000,000.00		2,000,000.00
淮南茂業投資發展有限公司	成本法	11,600,000.00	11,600,000.00		11,600,000.00
合計		815,924,359.84	835,924,359.84	300,000.00	836,224,359.84

長期投資情況表（續）

被投資單位名稱	被投資單位持股比例	在被投資單位表決權比例	在被投資單位持股比例與表決權比例不一致的說明	減值準備	本期計提減值準備	本期現金紅利
安徽國潤投資發展有限公司	99.83%	99.83%				
秦皇島茂業商廈經營管理有限公司	100%	100%				
秦皇島市金原房地產開發有限公司	99.96%	99.96%				
秦皇島金原超市有限公司	100.00%	99.00%				
秦皇島華聯商城金原物業服務有限公司	100.00%	99.00%				
秦皇島金原家居裝飾城有限公司	100.00%	90.00%				
秦皇島市渤海物流煤炭經銷有限公司	100.00%	100.00%				
秦皇島華聯康保有限公司	26.79%	26.79%		3,000,000.00		
秦皇島銀行股份有限公司	0.99%	0.99%				500,000.00

全國華聯商廈聯合有限責任公司	0.45%	0.45%		200,000.00		
秦皇島市金原商業管理有限責任公司	100.00%	100.00%				
淮南茂業投資發展有限公司	36.71%	36.71%				
合 計				3,200,000.00		500,000.00

注釋 4·營業收入、營業成本

(1) 營業收入

收入類別	2013年度	2012年度
主營業務收入	1,216,941,719.56	1,246,846,911.47
其他業務收入	13,567,007.72	34,665,567.34
營業成本	994,222,259.39	1,029,381,521.00

(2) 按行業劃分

收入類別	2013年度		2012年度	
	營業收入	營業成本	營業收入	營業成本
商業	1,230,508,727.28	994,222,259.39	1,275,433,282.61	1,029,381,521.00
其他			6,079,196.20	
合 計	1,230,508,727.28	994,222,259.39	1,281,512,478.81	1,029,381,521.00

(3) 按地區劃分

地 區	2013年度		2012年度	
	營業收入	營業成本	營業收入	營業成本
秦皇島地區	1,230,508,727.28	994,222,259.39	1,281,512,478.81	1,029,381,521.00
合 計	1,230,508,727.28	994,222,259.39	1,281,512,478.81	1,029,381,521.00

(4) 公司前五名客戶的營業收入情況

客戶名稱	營業收入	占公司全部營業收入的比例
中信戴卡股份有限公司	11,874,172.56	0.97%
中國建設銀行股份有限公司秦皇島分行	8,598,856.76	0.70%
中國民生銀行股份有限公司秦皇島分行	4,721,081.70	0.38%
秦皇島銀行股份有限公司	3,274,242.68	0.27%
中國太平洋保險股份公司秦皇島中心支公司	2,612,530.00	0.21%
合 計	31,080,883.70	2.53%

注釋 5·投資收益

(1) 投資收益明細情況

項 目	2013年度	2012年度
成本法核算的長期股權投資收益	500,000.00	500,000.00
權益法核算的長期股權投資收益		

處置長期股權投資產生的投資收益		-17,817,129.52
持有交易性金融資產期間取得的投資收益		
其他	-3,860,574.52	-9,305,115.67
合 計	-3,360,574.52	-26,622,245.19

注：投資收益—其他為確定子公司的超額虧損。

注釋 6·現金流量表補充資料

(1) 現金流量表補充資料

項 目	2013年度	2012年度
(1) 將淨利潤調節為經營活動現金流量：		
淨利潤	69,651,608.97	54,294,221.90
加：資產減值準備	-24,754.00	-55,749.25
固定資產折舊、油氣資產折耗、生產性生物資產折舊	9,625,549.46	11,336,961.52
無形資產攤銷	10,611,492.70	10,610,810.64
長期待攤費用攤銷	6,042,626.54	1,739,063.23
處置固定資產、無形資產和其他長期資產的損失（收益以“-”號填列）	6,378,078.76	165,980.66
固定資產報廢損失（收益以“-”號填列）		
公允價值變動損失（收益以“-”號填列）		
財務費用（收益以“-”號填列）	1,546,604.45	11,067,093.61
投資損失（收益以“-”號填列）	3,360,574.52	26,622,245.19
遞延所得稅資產減少（增加以“-”號填列）	2,871,835.69	390,048.08
遞延所得稅負債增加（減少以“-”號填列）		
存貨的減少（增加以“-”號填列）	9,242,915.91	-486,488.60
經營性應收項目的減少（增加以“-”號填列）	-1,299,636.36	-63,808,798.12
經營性應付項目的增加（減少以“-”號填列）	-41,882,130.86	118,948,605.42
其他		
經營活動產生的現金流量淨額	76,124,765.78	170,823,994.28
(2) 不涉及現金收支的重大投資和籌資活動：		
一年內到期的可轉換公司債券		
融資租入固定資產		
(3) 現金及現金等價物淨變動情況：		
現金的期末餘額	121,058,137.65	210,952,526.10
減：現金的期初餘額	210,952,526.10	176,387,266.70
加：現金等價物的期末餘額		
減：現金等價物的期初餘額		
現金及現金等價物淨增加額	-89,894,388.45	34,565,259.40

十四、补充资料

1、当期发生的非经常性损益

2013 年本公司发生的非经常性损益对合并净利润的影响金额为-5,804,957.97 元。具体项目见下表：

项 目	金 额
非流动资产处置损益	-6,517,282.59
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	-58,654.30
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	-758,052.65
其他符合非经常性损益定义的损益项目	
上述项目对所得税的影响	1,498,587.06
非经常性损益影响少数股东权益（税后）	-2,451.86
合计	-5,832,950.62

2、淨資產收益率和每股收益

報告期利潤	加權平均淨資產收益率（%）	每股收益	
		基本每股收益	稀釋每股收益
歸屬於公司普通股股東的淨利潤	8.29	0.2085	0.2085
扣除非經常性損益後歸屬於公司普通股股東的淨利潤	8.81	0.2216	0.2216

注：不存在稀釋性潛在普通股。

3、公司主要會計報表項目的異常情況及原因的說明

（1）本年度預付帳款比上年減少 72.90%，主要原因為部分預付工程款結轉入開發成本。

(2) 本年度貨幣資金比上年減少 36.22%，主要原因為本年度償還所有銀行借款。

(3) 本年度短期借款比上年減少 100.00%，長期借款比上年減少 100.00%，主要原因為公司現金流入良好，長、短期借款均已歸還。

(4) 本年度財務費用比上年度減少 96.89%，主要原因為長、短期借款本年度全部償還形成借款利息減少。

(5) 營業外支出比上年度增加 1232.19%，主要原因是：本公司之分公司茂業物流股份有限公司商場分公司 2013 年度進行改造，部分固定資產提前報廢。

十五、財務報表的批准

本財務報表業經本公司董事會於 2014 年 2 月 21 日決議批准。

第十章 備查文件目錄

一、載有本公司負責人、主管會計工作負責人、會計機構負責人（會計主管人員）簽名並蓋章的財務報表。

二、載有會計師事務所蓋章、註冊會計師簽名並蓋章的審計報告原件。

三、報告期內在中國證監會指定網站上公開披露過的所有本公司文件的正本及公告的原稿。

本公司在公司證券部置備上述文件的原件。

茂業物流股份有限公司

法定代表人(簽字)：王福琴

2014 年 2 月 21 日