

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份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上海證券交易所上市的A股附屬公司，瀋陽商業城股份有限公司於2014年8月28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8月28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。

**瀋陽商業城股份有限公司**  
**600306**

**2014 年半年度報告**

## 重要提示

- 一、 本公司董事會、監事會及董事、監事、高級管理人員保證半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。
- 二、 公司全體董事出席董事會會議。
- 三、 公司半年度財務報告未經審計。
- 四、 公司負責人張殿華、主管會計工作負責人王班及會計機構負責人（會計主管人員）唐宏聲明：保證本半年度報告中財務報告的真實、準確、完整。
- 五、 本報告中所涉及的未來計劃、發展戰略等前瞻性描述不構成公司對投資者的實質承諾，敬請投資者注意投資風險。
- 六、 是否存在被控股股東及其關聯方非經營性佔用資金情況？  
否
- 七、 是否存在違反規定決策程序對外提供擔保的情況？  
否

# 目錄

第一節	釋義 .....	5
第二節	公司簡介 .....	6
第三節	會計數據和財務指標摘要 .....	7
第四節	董事會報告 .....	8
第五節	重要事項 .....	11
第六節	股份變動及股東情況 .....	14
第七節	優先股相關情況 .....	17
第八節	董事、監事、高級管理人員情況 .....	18
第九節	財務報告（未經審計） .....	20
第十節	備查文件目錄 .....	76

# 第一節 釋義

## 一、 釋義

在本報告書中，除非文義另有所指，下列詞語具有如下含義：

常用詞語釋義		
中兆投資	指	中兆投資管理有限公司
商業城、公司、本公司	指	瀋陽商業城股份有限公司
琪創能	指	深圳市琪創能貿易有限公司
證監會	指	中國證券監督管理委員會
上交所	指	上海證券交易所
元、萬元、億元	指	人民幣元、人民幣萬元、人民幣億元， 中國法定流通貨幣單位

## 第二節 公司簡介

### 一、 公司信息

公司的中文名稱	瀋陽商業城股份有限公司
公司的中文名稱簡稱	*ST 商城
公司的外文名稱	SHENYANG COMMERCIAL CITY CO.LTD
公司的法定代表人	張殿華

### 二、 連絡人和聯繫方式

	董事會秘書	證券事務代表
姓名	張黎明	張建佐
聯繫地址	瀋陽市沈河區中街路 212 號	瀋陽市沈河區中街路 212 號
電話	024-24865832	024-24865832
傳真	024-24848007	024-24865832
電子信箱	sycgf3801@sina.com.cn	sycgf3801@sina.com.cn

### 三、 基本情況變更簡介

公司註冊地址	瀋陽市沈河區中街路 212 號
公司註冊地址的郵政編碼	110011
公司辦公地址	瀋陽市沈河區中街路 212 號
公司辦公地址的郵政編碼	110011
公司網址	www.sysyc.cn
電子信箱	sycgf3801@sina.com.cn

### 四、 信息披露及備置地地點變更情況簡介

公司選定的信息披露報紙名稱	《中國證券報》、《上海證券報》、 《證券日報》、《證券時報》
登載半年度報告的中國證監會指定網站的網址	www.sse.com.cn
公司半年度報告備置地地點	公司投資者關係部

### 五、 公司股票簡況

公司股票簡況				
股票種類	股票上市交易所	股票簡稱	股票代碼	變更前股票簡稱
A 股	上海證券交易所	*ST 商城	600306	商業城

### 六、 公司報告期內的註冊變更情況

公司報告期內註冊情況未變更。

## 第三節 會計數據和財務指標摘要

### 一、 公司主要會計數據和財務指標

#### (一) 主要會計數據

單位：元幣種：人民幣

主要會計數據	本報告期（1—6 月）	上年同期	本報告期比上年同期增減(%)
營業收入	821,815,198.00	991,265,991.65	-17.09
歸屬於上市公司股東的淨利潤	-114,632,256.59	-102,196,470.38	不適用
歸屬於上市公司股東的扣除非經常性損益的淨利潤	-115,077,477.07	-102,740,591.24	不適用
經營活動產生的現金流量淨額	-78,949,194.98	-13,094,545.45	不適用
	本報告期末	上年度末	本報告期末比上年年度末增減(%)
歸屬於上市公司股東的淨資產	-47,393,482.03	67,238,774.56	-170.48
總資產	3,717,534,651.57	3,537,804,726.85	5.08

#### (二) 主要財務指標

主要財務指標	本報告期（1—6 月）	上年同期	本報告期比上年同期增減(%)
基本每股收益（元／股）	-0.64	-0.57	不適用
稀釋每股收益（元／股）	-0.64	-0.57	不適用
扣除非經常性損益後的基本每股收益（元／股）	-0.64	-0.57	不適用
加權平均淨資產收益率（%）	-1,155.26	-23.128	不適用
扣除非經常性損益後的加權平均淨資產收益率（%）	-1,159.74	-23.251	不適用

## 第四節 董事會報告

### 一、 董事會關於公司報告期內經營情況的討論與分析

2014 上半年的瀋陽消費市場，大型零售企業市場仍處於飽和狀態，服務功能、經營格局、營銷手段、商場設計和建築規模等要素同質化現象嚴重，造成了大型百貨商場爭搶市場份額的競爭日趨激烈。加之受國內經濟發展增速放緩影響，商業企業將面臨異常激烈和殘酷的競爭環境。

2014 年按照年初確定的工作任務，繼續堅持“城中求誠”的經營理念，創新求變，以市場需求為導向，以客戶服務為中心，採取“調整商場佈局和品種結構、優化人員配置、優化管理流程、改變營銷模式、完善經營功能、規範現場管理、加強費用預算管理”等一系列措施，在零售市場競爭形勢嚴峻的情況下，搶奪市場份額，為公司的後續發展奠定基礎。

報告期營業收入實現 82181 萬元，比上年同期 99126 萬元減少 16945 萬元，減少幅度為 17.09 %；營業利潤實現-11043 萬元，比上年同期-9711 萬元減少 1332 萬元，減少幅度 13.71%。歸屬於母公司所有者的淨利潤實現-11463 萬元，比上年同期-10219 萬元下降 1244 萬元，下降幅度 12.17%。淨利潤下降的原因主要是報告期營業收入下降,期間費用增加所致。

### (一) 主營業務分析

#### 1、 財務報表相關科目變動分析表

單位：元 幣種：人民幣

科目	本期數	上年同期數	變動比例（%）
營業收入	821,815,198.00	991,265,991.65	-17.09
營業成本	689,592,663.63	862,742,548.12	-20.07
銷售費用	15,880,239.63	21,941,343.79	-27.62
管理費用	140,734,780.02	125,842,804.21	11.83
財務費用	73,549,559.84	64,841,691.95	13.43
經營活動產生的現金流量淨額	-78,949,194.98	-13,094,545.45	
投資活動產生的現金流量淨額	-53,327,020.37	-112,929,069.13	
籌資活動產生的現金流量淨額	277,162,870.95	271,646,503.40	2.03

經營活動產生的現金流量淨額變動原因說明：主要是銷售商品收到的現金減少所致

投資活動產生的現金流量淨額變動原因說明：主要是上年同期公司裝修改造支出增加所致

#### 2、 其它

##### (1) 公司利潤構成或利潤來源發生重大變動的詳細說明

##### (1)公司利潤構成或利潤來源發生重大變動的詳細說明

單位：元 幣種：人民幣

項目	本期金額	上年同期數	增減幅度%
營業總收入	821,815,198.00	991,265,991.65	-17.09
營業成本	689,592,663.63	862,742,548.12	-20.07
營業稅金及附加	12,663,259.94	12,764,481.65	-0.79
銷售費用	15,880,239.63	21,941,343.79	-27.62
管理費用	140,734,780.02	125,842,804.21	11.83
財務費用	73,549,559.84	64,841,691.95	13.43
營業外收入	1,094,444.92	642,767.26	70.27
營業外支出	500,778.88	92,251.73	442.84



- (1) 營業外收入比上年同期增加，主要是本期無法支付的應付款項轉增營業外收入所致。  
 (2) 營業外支出比上年同期增加，主要是本期繳納滯納金所致。

(2) 公司前期各類融資、重大資產重組事項實施進度分析說明

公司於報告期內開始進行的出售子公司資產的重大重組事項，截止報告期末，已簽署相關協議，並經董事會審議通過了重大資產重組預案。具體內容請見上交所網站。

(3) 經營計劃進展說明

2014 年，公司全年計劃總的目標是：營業收入不低於去年；期間費用不高於去年。

報告期營業收入實現 82181 萬元，完成年計劃的 44.17%，未達年計劃的 50%，主要原因是瀋陽商業零售市場競爭激烈，電商對商業零售市場構成一定程度的衝擊，同時公司上半年開始進行商場佈局和品牌、品種結構的調整。

報告期期間費用實現 23016 萬元，完成年計劃的 47.48%。

(二) 行業、產品或地區經營情況分析

1、 主營業務分行業、分產品情況

單位:元 幣種:人民幣

主營業務分行業情況						
分行業	營業收入	營業成本	毛利率 (%)	營業收入比上年增減(%)	營業成本比上年增減(%)	毛利率比上年增減 (%)
(1) 商業	795,288,619.39	687,596,328.06	13.54	-16.65	-20.09	增加 3.72 個百分點
(2) 旅遊服務業	12,175,122.12	1,996,335.57	83.60	-17.17	-11.70	減少 1.02 個百分點

2、 主營業務分地區情況

單位:元 幣種:人民幣

地區	營業收入	營業收入比上年增減 (%)
瀋陽	795,288,619.39	-16.65

(三) 核心競爭力分析

詳見公司 2013 年度報告之董事會報告部分。報告期內，公司核心競爭力未發生重大變化。

(四) 投資狀況分析

1、 對外股權投資總體分析

報告期內，公司長期股權資總額與年初比較沒有發生變化。

被投資公司情況見附注部分的長期股權投資情況。

(1) 持有金融企業股權情況

所持對象名稱	最初投資金額 (元)	期初持股比例 (%)	期末持股比例 (%)	期末賬面價值 (元)	報告期損益 (元)	報告期所有者權益變動 (元)	會計核算科目	股份來源
盛京銀行股份有限公司	120,000,000	2.09	2.09	85,500,000			長期股權投資	
合計	120,000,000		/	85,500,000			/	/

## 2、 非金融類公司委託理財及衍生品投資的情況

### (1) 委託理財情況

本報告期公司無委託理財事項。

### (2) 委託貸款情況

本報告期公司無委託貸款事項。

### (3) 募集資金使用情況

報告期內，公司無募集資金或前期募集資金使用到本期的情況。

## 3、 主要子公司、參股公司分析

1、瀋陽鐵西百貨大樓有限公司是公司的控股子公司,公司擁有其 99.82%的股權，該公司註冊資本:5712 萬元,業務性質:商業,主要產品或服務:國內一般商業貿易。截止報告期末，總資產 75,273 萬元，淨資產 26,361 萬元。報告期實現營業收入 44,521 萬元，營業利潤 2,163 萬元，淨利潤 1,612 萬元。

2、遼寧物流有限公司是公司的控股子公司，公司擁有其 99.94%的股權，該公司註冊資本 7800 萬元，業務性質：商業，主要產品或服務：國內一般商業貿易。截止報告期末，總資產 111,393 萬元，淨資產 15,707 萬元。報告期實現淨利潤-113 萬元。

3、瀋陽安立置業經營有限責任公司是公司的全資子公司，公司擁有其 100%的股權，該公司註冊資本 13300 萬元，業務性質：房地產，主要產品或服務：房地產開發、商品房銷售。截止報告期末，總資產 23,645 萬元，淨資產-3,069 萬元。報告期營業收入 3,277 萬元，淨利潤-1,227 萬元。

4、瀋陽展業置業有限公司是公司的控股子公司,公司擁有其 51%的股權，該公司註冊資本:24500 萬元,業務性質:房地產,主要產品或服務:房地產開發。截止報告期末，總資產 113,452 萬元，淨資產 20,996 萬元。淨利潤-121 萬元。報告期該公司工程項目處於在建狀態，無其他業務收入。

5、瀋陽商業城天倫國際酒店有限公司是公司的控股子公司,公司擁有其 100%的股權，該公司註冊資本:1000 萬元,業務性質:服務業,主要產品或服務:酒店經營管理。截止報告期末，總資 1989 萬元，淨資產-4369 萬元。報告期實現營業收入 1093 萬元，營業利潤-450 萬元，淨利潤-450 萬元。

6、瀋陽商業城名品折扣有限公司是公司的控股子公司,公司擁有其 100%的股權，該公司註冊資本:3000 萬元,業務性質:商業,主要產品或服務:國內一般商業貿易。截止報告期末，總資產 4,256 萬元，淨資產 2,596 萬元。報告期實現營業收入 2,060 萬元，淨利潤 121 萬元。

注：上述子公司因資產關係，在相關數據中，遼寧物流有限公司包含了瀋陽展業置業有限公司；瀋陽安立置業經營有限公司包含了瀋陽商業城天倫瑞格國際酒店和瀋陽商業城名品折扣有限公司。

## 4、 非募集資金項目情況

報告期內，公司無非募集資金投資項目。

## 二、 利潤分配或資本公積金轉增預案

### (一) 報告期實施的利潤分配方案的執行或調整情況

公司 2013 年度利潤分配方案為不分配，本報告期無現金分紅實施情況。

## 三、 其他披露事項

### (一) 董事會、監事會對會計師事務所“非標準審計報告”的說明

√ 不適用

## 第五節 重要事項

### 一、 重大訴訟、仲裁和媒體普遍質疑的事項

本報告期公司無重大訴訟、仲裁和媒體質疑事項。

### 二、 破產重整相關事項

本報告期公司無破產重整相關事項。

### 三、 資產交易、企業合併事項

(一) 公司收購、出售資產和企業合併事項已在臨時公告披露且後續實施無變化的

事項概述及類型	查詢索引
公司向關聯方深圳茂業商廈有限公司出售公司持有的安立置業 100% 股權、遼寧物流 99.94% 股權。	上交所網站 ( <a href="http://www.sse.com.cn">www.sse.com.cn</a> )

### 四、 公司股權激勵情況及其影響

√ 不適用

### 五、 重大關聯交易

√ 不適用

### 六、 重大合同及其履行情況

(一) 託管、承包、租賃事項

√ 不適用

(二) 擔保情況

單位:元 幣種:人民幣

公司對外擔保情況（不包括對子公司的擔保）	
報告期末擔保餘額合計（A）（不包括對子公司的擔保）	22,000,000
公司對子公司的擔保情況	
報告期內對子公司擔保發生額合計	445,500,000
報告期末對子公司擔保餘額合計（B）	601,500,000
公司擔保總額情況（包括對子公司的擔保）	
擔保總額（A+B）	623,500,000
擔保總額占公司淨資產的比例(%)	1,090.21
其中：	
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）	590,000,000
上述三項擔保金額合計（C+D+E）	590,000,000

(三) 其他重大合同或交易

本報告期公司無其他重大合同或交易。

### 七、 承諾事項履行情況

(一) 上市公司、持股 5% 以上的股東、控股股東及實際控制人在報告期內或持續到報告期內的承諾事項

承諾背景	承諾類型	承諾方	承諾內容	承諾時間及期限	是否有履行期限	是否及時嚴格履行	如未能及時履行應說明未完成的具體原因	如未能及時履行應說明下一步計劃
收購報告書或權益變動報告書中所作承諾	解決同業競爭	中兆投資管理有限公司、黃茂如先生	一、截至本承諾函出具日，本人控制的瀋陽茂業時代置業有限公司經營的茂業百貨鐵西店、瀋陽茂業百貨有限公司經營的茂業百貨金廊店與商業城同在瀋陽地區從事百貨零售業。瀋陽茂業置業有限公司在瀋陽地區從事房地產開發業。除上述三家公司及門店外，本人控制的其他公司、企業或者其他經濟組織未從事與商業城存在實質性競爭關係的業務。二、本人承諾，自本承諾函出具之日起 36 個月內，解決瀋陽茂業置業有限公司、瀋陽茂業時代置業有限公司、瀋陽茂業百貨有限公司與商業城存在的同業競爭。三、在作為商業城實際控制人期間，為了保證商業城的持續發展，本人及中兆投資將對自身及控制的關聯企業的經營活動進行監督和約束，在商業城經營區域內，不再新建或收購與其相同或類似的資產和業務，若未來商業城經營區域內存在與其經營業務相同或類似的商業機會，本人及中兆投資將優先推薦給商業城，商業城具有優先選擇權。若本人、中兆投資違反上述承諾，將承擔因此給商業城及其控制的其他公司、企業或者其他經濟組織造成的一切損失。	2014 年 2 月 18 日起 36 個月內	是	是		
	股份限售	中兆投資管理有限公司	本公司持有的商業城 52,048,427 股股份，自本次交易完成之日起 12 個月內不進行轉讓，之後按中國證券監督管理委員會及上海證券交易所的有關規定執行。	2014 年 2 月 18 日起 12 個月內	是	是		
	其他	中兆投資管理有限公司、黃茂如先生	1、不利用自身對商業城的大股東地位及控制性影響謀求商業城及其子公司在業務合作等方面給予優於市場第三方的權利；2、不利用自身對商業城的大股東地位及控制性影響謀求與商業城及其子公司達成交易的優先權利；3、不以低於（如商業城方為買方則“不以高於”）市場價格的條件與商業城及其子公司進行交易，亦不利用該類交易從事任何損害商業城及其子公司利益的行為。對於無法避免或有合理理由存在的關聯交易，將依法簽訂規範的關聯交易協議，並按照有關法律、法規、規章、其他規範性文件和公司章程的規定履行批准程序；關聯交易價格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，保證關聯交易	2014 年 2 月 18 日起	是	是		

			價格具有公允性；保證按照有關法律、法規和公司章程的規定履行關聯交易的信息披露義務。若本人、中兆投資違反上述承諾，將承擔因此給商業城及其控制的其他公司、企業或者其他經濟組織造成的一切損失。					
--	--	--	---	--	--	--	--	--

八、上市公司及其董事、監事、高級管理人員、持有 5%以上股份的股東、實際控制人、收購人處罰及整改情況

本報告期公司及其董事、監事、高級管理人員、公司持有 5%以上股份的股東、實際控制人均未受中國證監會的行政處罰、通報批評及證券交易所的公開譴責。

九、公司治理情況

報告期內，公司嚴格按照《公司法》、《證券法》、《上市公司治理準則》、《上海證券交易所股票上市規則》的規定，建立健全並嚴格執行企業內部控制制度，完善法人治理結構，規範公司運作，加強投資者關係管理，強化信息披露工作，切實維護公司及全體股東利益，公司治理水平和運行質量不斷提高。公司治理實際情況與《公司法》和中國證監會相關規定的要求未發現差異。

十、其他重大事項的說明

(一) 其他

1、2014 年 2 月 16 日，瀋陽商業城（集團）有限公司將其持有的商業城 2090.794 萬股流通股及相關權益（約占目標公司總股本的 11.74%）轉讓給中兆投資管理有限公司。公司控股股東變為中兆投資，持有公司股份 52048427 股，占公司股份總數的 29.22%，實際控制人變為黃茂如。2014 年 2 月 24 日辦理股權過戶手續。

2、本公司進行資產出售的重大事項，該事項對公司構成了重大資產重組。公司股票自 2014 年 3 月 28 日起連續停牌。

3、2014 年 6 月 15 日，商業城五屆董事會臨時會議審議通過了《公司收購子公司安立置業經營有限公司持有的瀋陽商業城名品折扣有限公司股權的議案》。安立置業將其持有的名品折扣 99.67%的股權轉讓給商業城，收購金額為人民幣 2533.86 萬元。2014 年 6 月 13 日交易雙方簽署股權轉讓協議。

4、公司於 2014 年 6 月 26 日召開五屆十六次董事會審議通過《瀋陽商業城股份有限公司重大資產出售暨關聯交易預案》及相關議案。公司股票於 2014 年 6 月 27 日復牌。

## 第六節 股份變動及股東情況

### 一、股本變動情況

#### (一) 股份變動情況表

##### 1、股份變動情況表

單位：股

	本次變動前		本次變動增減（+，-）					本次變動後	
	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	5,021,140	2.82				-4,160,070	-4,160,070	861,070	0.49
1、國家持股									
2、國有法人持股	4,160,070	2.33				-4,160,070	-4,160,070		
3、其他內資持股	861,070	0.49						861,070	0.49
其中：境內非國有法人持股									
境內自然人持股									
4、外資持股									
其中：境外法人持股									
境外自然人持股									
二、無限售條件流通股	173,117,778	97.18				4,160,070	4,160,070	177,277,848	99.51
1、人民幣普通股	173,117,778	97.18				4,160,070	4,160,070	177,277,848	99.51
2、境內上市的外資股									
3、境外上市的外資股									
4、其他									
三、股份總數	178,138,918	100						178,138,918	100

##### 2、股份變動情況說明

2014 年 1 月 13 日，公司通過上海證券交易所，上海證券登記公司安排股東持有公司限售流通股計 4,160,070 股上市流通。

#### (二) 限售股份變動情況

單位：股

股東名稱	期初限售股數	報告期解除限售股數	報告期增加限售股數	報告期末限售股數	限售原因	解除限售日期
瀋陽中興商業集團有限公司	4,160,070	4,160,070		0	股改限售	2014 年 1 月 13 日
合計	4,160,070	4,160,070	/	0	/	/

### 二、股東情況

#### (一) 截止報告期末股東總數及持有公司 5% 以上股份的前十名股東情況

單位：股

報告期末股東總數	12,974
前十名股東持股情況	

股東名稱	股東性質	持股比例 (%)	持股總數	報告期內增減	持有有限售條件股份數量	質押或凍結的股份數量
中兆投資管理有限公司	境內非國有法人	29.22	52,048,427	20,907,940		無
深圳市琪創能貿易有限公司	境內非國有法人	12.51	22,290,664	0		質押 22,000,000
瀋陽中興商業集團有限公司	國有法人	2.38	4,233,578	0		無
李欣立	境內自然人	1.89	3,380,000			無
梁麗娜	境內自然人	1.58	2,824,051			無
中國對外經濟貿易信託有限公司－匯富 144 號思考 3 號 A 結構化證券投資集合信託	境內非國有法人	0.88	1,572,250	0		無
馮順濃	境內自然人	0.84	1,500,000	0		無
何玉倩	境內自然人	0.83	1,490,216	-404,231		無
李毓菁	境內自然人	0.77	1,375,000			無
岳彩雲	境內自然人	0.54	968,900			無
前十名無限售條件股東持股情況						
股東名稱		持有無限售條件股份的數量		股份種類及數量		
中兆投資管理有限公司		52,048,427		人民幣普通股		
深圳市琪創能貿易有限公司		22,290,664		人民幣普通股		
瀋陽中興商業集團有限公司		4,233,578		人民幣普通股		
李欣立		3,380,000		人民幣普通股		
梁麗娜		2,824,051		人民幣普通股		
中國對外經濟貿易信託有限公司－匯富 144 號思考 3 號 A 結構化證券投資集合信託		1,572,250		人民幣普通股		
馮順濃		1,500,000		人民幣普通股		
何玉倩		1,490,216		人民幣普通股		
李毓菁		1,375,000		人民幣普通股		
岳彩雲		968,900		人民幣普通股		
上述股東關聯關係或一致行動的說明		前 10 名股東中，公司未知其關聯關係及是否屬 一致行動人。				

前十名有限售條件股東持股數量及限售條件

單位:股

序號	有限售條件股東名稱	持有的有限售條件股份數量	有限售條件股份可上市交易情況		限售條件
			可上市交易時間	新增可上市交易股份數量	
1	其他股東	861,070			該筆股份尚未支付股改對價，待對價償還完畢

				後，由公司董事會按照股改說明書規定，爲其辦理相關上市手續。
--	--	--	--	-------------------------------

三、 控股股東或實際控制人變更情況

新控股股東名稱	中兆投資管理有限公司
新實際控制人名稱	黃茂如
變更日期	2014 年 2 月 24 日
指定網站查詢索引及日期	www.sse.com



## 第七節 優先股相關情況

本報告期公司無優先股事項。

## 第八節 董事、監事、高級管理人員情況

### 一、 持股變動情況

#### (一) 現任及報告期內離任董事、監事和高級管理人員持股變動情況

單位：股

姓名	職務	期初持股數	期末持股數	報告期內股份 增減變動量	增減變動原因
張殿華	董事長	0	0		
趙啓超	原董事	0	0		
李樹德	原副總裁	0	0		
張黎明	副總裁、董秘	0	0		
閔明晨	副總裁	0	0		
王奇	董事、總裁	0	0		
佟雅娟	副總裁	2,500	2,500		
吳培志	副總裁	0	0		
王班	總會計師	0	0		
劉治海	原獨立董事	0	0		
孫琳	原獨立董事	0	0		
張國輝	原獨立董事	0	0		
侯淑芬	獨立董事	0	0		
張 智	監事	0	0		
趙立平	監事	0	0		
劉曉華	監事	0	0		
王輝	總裁助理	0	0		
於濤	總裁助理	0	0		
白寧	原總裁助理	0	0		
鄭國慶	總裁助理	0	0		
王斌	董事	0	0		
鐘鵬翼	董事	0	0		
張大吉	董事	0	0		
張瑜紅	董事	0	0		
董秀琴	獨立董事	0	0		
秦桂森	獨立董事	0	0		
楊福英	財務總監	0	0		

### 二、 公司董事、監事、高級管理人員變動情況

姓名	擔任的職務	變動情形	變動原因
趙啓超	董事	離任	辭職
李樹德	副總裁	離任	辭職
張黎明	董事	離任	辭職
閔明晨	董事	離任	辭職
佟雅娟	董事	離任	辭職
吳培志	董事	離任	辭職

王班	董事	離任	辭職
劉治海	獨立董事	離任	辭職
孫琳	獨立董事	離任	辭職
張國輝	獨立董事	離任	辭職
白寧	總裁助理	離任	辭職
王斌	董事	選舉	選舉
鐘鵬翼	董事	選舉	選舉
張大吉	董事	選舉	選舉
張瑜紅	董事	選舉	選舉
董秀琴	獨立董事	選舉	選舉
秦桂森	獨立董事	選舉	選舉
楊福英	財務總監	聘任	聘任

## 第九節 財務報告（未經審計）

### 一、 財務報表

#### 合併資產負債表

2014 年 6 月 30 日

編制單位:瀋陽商業城股份有限公司

單位:元 幣種:人民幣

項目	附注	期末餘額	年初餘額
<b>流動資產：</b>			
貨幣資金		835,855,693.65	696,937,154.61
結算備付金			
拆出資金			
交易性金融資產			
應收票據			
應收賬款		20,409,092.85	6,125,621.51
預付款項		78,436,280.79	79,236,482.29
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		128,731,284.43	83,605,137.39
買入返售金融資產			
存貨		772,911,446.23	797,236,617.79
一年內到期的非流動資產			
其他流動資產			1,720,768.99
流動資產合計		1,836,343,797.95	1,664,861,782.58
<b>非流動資產：</b>			
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		85,800,833.48	85,800,833.48
投資性房地產			
固定資產		1,401,649,015.21	1,386,683,795.62
在建工程			
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		386,946,882.48	392,901,707.91
開發支出			
商譽		2,515,903.97	2,515,903.97
長期待攤費用		3,225,105.76	3,987,590.57
遞延所得稅資產		1,053,112.72	1,053,112.72
其他非流動資產			
非流動資產合計		1,881,190,853.62	1,872,942,944.27
資產總計		3,717,534,651.57	3,537,804,726.85
<b>流動負債：</b>			
短期借款		2,928,000,000.00	2,523,500,000.00
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		44,800,000.00	80,894,925.87
應付帳款		298,563,553.96	285,965,998.10
預收款項		37,079,151.38	50,636,635.83
賣出回購金融資產款			
應付手續費及傭金			
應付職工薪酬			
應交稅費		24,831,211.93	31,856,600.74
應付利息		10,858,416.64	5,841,280.53
應付股利		1,637,694.45	1,652,961.39
其他應付款		78,501,293.25	75,176,999.80
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		30,000,000.00	300,000,000.00
其他流動負債		3,050,399.01	3,633,360.08
流動負債合計		3,457,321,720.62	3,359,158,762.34
<b>非流動負債：</b>			
長期借款		200,000,000.00	
應付債券			
長期應付款		13,994.28	414,116.98
專項應付款			
預計負債			

遞延所得稅負債			
其他非流動負債		3,008,269.25	4,991,618.82
非流動負債合計		203,022,263.53	5,405,735.80
負債合計		3,660,343,984.15	3,364,564,498.14
<b>所有者權益（或股東權益）：</b>			
實收資本（或股本）		178,138,918.00	178,138,918.00
資本公積		183,899,780.64	183,899,780.64
減：庫存股			
專項儲備			
盈餘公積		18,813,049.91	18,813,049.91
一般風險準備			
未分配利潤		-428,245,230.58	-313,612,973.99
外幣報表折算差額			
歸屬於母公司所有者權益合計		-47,393,482.03	67,238,774.56
少數股東權益		104,584,149.45	106,001,454.15
所有者權益合計		57,190,667.42	173,240,228.71
負債和所有者權益總計		3,717,534,651.57	3,537,804,726.85

法定代表人：張殿華

主管會計工作負責人：王班

會計機構負責人：唐宏

### 母公司資產負債表

2014 年 6 月 30 日

編制單位：瀋陽商業城股份有限公司

單位：元 幣種：人民幣

項目	附注	期末餘額	年初餘額
<b>流動資產：</b>			
貨幣資金		448,578,986.25	150,291,245.15
交易性金融資產			
應收票據			
應收賬款		16,021,916.58	2,872,385.96
預付款項		11,508,887.12	26,248,929.07
應收利息			
應收股利			
其他應收款		102,169,170.28	220,517,358.12
存貨		36,049,175.54	36,525,216.30
一年內到期的非流動資產			
其他流動資產			
流動資產合計		614,328,135.77	436,455,134.60
<b>非流動資產：</b>			
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		505,400,912.63	506,267,912.63
投資性房地產			
固定資產		1,176,122,859.38	1,164,792,550.77
在建工程			
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		364,064,589.21	369,663,618.36
開發支出			
商譽			
長期待攤費用		11,064,034.27	2,975,111.40
遞延所得稅資產		2,303,952.31	2,303,952.31
其他非流動資產			
非流動資產合計		2,058,956,347.80	2,046,003,145.47
資產總計		2,673,284,483.57	2,482,458,280.07
<b>流動負債：</b>			
短期借款		1,988,000,000.00	1,389,000,000.00
交易性金融負債			
應付票據			11,229,425.87
應付帳款		220,383,052.69	156,438,729.49
預收款項		32,288,520.72	41,557,777.51
應付職工薪酬			
應交稅費		26,189,324.85	29,128,449.68
應付利息		3,126,749.98	3,126,749.98
應付股利		492,905.11	508,172.05
其他應付款		309,887,574.08	537,898,676.50
一年內到期的非流動負債			100,000,000.00
其他流動負債		3,050,399.01	3,427,204.25
流動負債合計		2,583,418,526.44	2,272,315,185.33
<b>非流動負債：</b>			
長期借款			
應付債券			
長期應付款		13,994.28	414,116.98
專項應付款			
預計負債			
遞延所得稅負債			

其他非流動負債		3,008,269.25	4,991,618.82
非流動負債合計		3,022,263.53	5,405,735.80
負債合計		2,586,440,789.97	2,277,720,921.13
<b>所有者權益（或股東權益）：</b>			
實收資本（或股本）		178,138,918.00	178,138,918.00
資本公積		203,146,314.53	203,146,314.53
減：庫存股			
專項儲備			
盈餘公積		18,813,049.91	18,813,049.91
一般風險準備			
未分配利潤		-313,254,588.84	-195,360,923.50
所有者權益（或股東權益）合計		86,843,693.60	204,737,358.94
負債和所有者權益（或股東權益）總計		2,673,284,483.57	2,482,458,280.07

法定代表人：張殿華

主管會計工作負責人：王班

會計機構負責人：唐宏

合併利潤表  
2014 年 1—6 月

單位：元 幣種：人民幣

項目	附注	本期金額	上期金額
一、營業總收入		821,815,198.00	991,265,991.65
其中：營業收入		821,815,198.00	991,265,991.65
利息收入			
已賺保費			
手續費及傭金收入			
二、營業總成本		932,251,503.06	1,088,374,787.96
其中：營業成本		689,592,663.63	862,742,548.12
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		12,663,259.94	12,764,481.65
銷售費用		15,880,239.63	21,941,343.79
管理費用		140,734,780.02	125,842,804.21
財務費用		73,549,559.84	64,841,691.95
資產減值損失		-169,000.00	241,918.24
加：公允價值變動收益（損失以“-”號填列）			



投資收益（損失以“-”號填列）			
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）		-110,436,305.06	-97,108,796.31
加：營業外收入		1,094,444.92	642,767.26
減：營業外支出		500,778.87	92,251.73
其中：非流動資產處置損失		207,683.87	71,543.15
四、利潤總額（虧損總額以“-”號填列）		-109,842,639.01	-96,558,280.78
減：所得稅費用		5,373,922.28	5,969,550.18
五、淨利潤（淨虧損以“-”號填列）		-115,216,561.29	-102,527,830.96
歸屬於母公司所有者的淨利潤		-114,632,256.59	-102,196,470.38
少數股東損益		-584,304.70	-331,360.58
六、每股收益：			
（一）基本每股收益		-0.64	-0.57
（二）稀釋每股收益		-0.64	-0.57
七、其他綜合收益			
八、綜合收益總額		-115,216,561.29	-102,527,830.96
歸屬於母公司所有者的綜合收益總額		-114,632,256.59	-102,196,470.38
歸屬於少數股東的綜合收益總額		-584,304.70	-331,360.58

法定代表人：張殿華

主管會計工作負責人：王班

會計機構負責人：唐宏

母公司利潤表

2014 年 1—6 月

單位：元 幣種：人民幣

項目	附注	本期金額	上期金額
一、營業收入		343,333,490.15	441,790,060.79
減：營業成本		289,839,949.97	399,276,828.16
營業稅金及附加		2,511,689.47	2,012,960.51
銷售費用		5,288,711.83	11,122,738.90
管理費用		95,345,794.81	79,649,698.74
財務費用		68,990,793.37	56,970,218.19
資產減值損失			
加：公允價值變動收益（損失以“-”號填列）			
投資收益（損失以“-”號填列）			
其中：對聯營企業和合營企業的投資收益			
二、營業利潤（虧損以“-”號填列）		-118,643,449.30	-107,242,383.71
加：營業外收入		749,833.96	600,792.17
減：營業外支出		50.00	20,708.58
其中：非流動資產處置損失			
三、利潤總額（虧損總額以“-”號填列）		-117,893,665.34	-106,662,300.12
減：所得稅費用			
四、淨利潤（淨虧損以“-”號填列）		-117,893,665.34	-106,662,300.12

五、每股收益：			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			
六、其他综合收益			
七、综合收益总额		-117,893,665.34	-106,662,300.12

法定代表人：張殿華

主管會計工作負責人：王班

會計機構負責人：唐宏

合并现金流量表  
2014 年 1—6 月

單位:元 幣種:人民幣

項目	附注	本期金額	上期金額
<b>一、經營活動產生的現金流量：</b>			
銷售商品、提供勞務收到的現金		905,072,487.03	1,164,430,591.67
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		345,566,903.51	54,093,268.17
經營活動現金流入小計		1,250,639,390.54	1,218,523,859.84
購買商品、接受勞務支付的現金		1,131,628,559.50	1,020,125,772.10
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		46,420,013.93	44,997,716.30
支付的各項稅費		38,493,865.67	49,374,788.59
支付其他與經營活動有關的現金		113,046,146.42	117,120,128.30
經營活動現金流出小計		1,329,588,585.52	1,231,618,405.29
經營活動產生的現金流量淨額		-78,949,194.98	-13,094,545.45
<b>二、投資活動產生的現金流量：</b>			
收回投資收到的現金			
取得投資收益收到的現金			

處置固定資產、無形資產和其他長期資產收回的現金淨額		100,000.00	40,000.00
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		100,000.00	40,000.00
購建固定資產、無形資產和其他長期資產支付的現金		52,594,020.37	112,945,069.13
投資支付的現金			24,000.00
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		833,000.00	
投資活動現金流出小計		53,427,020.37	112,969,069.13
投資活動產生的現金流量淨額		-53,327,020.37	-112,929,069.13
<b>三、籌資活動產生的現金流量：</b>			
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		1,310,000,000.00	1,053,700,000.00
發行債券收到的現金			
收到其他與籌資活動有關的現金		1,303,824,240.00	904,459,270.40
籌資活動現金流入小計		2,613,824,240.00	1,958,159,270.40
償還債務支付的現金		2,022,500,000.00	908,700,000.00
分配股利、利潤或償付利息支付的現金		73,411,369.05	66,887,594.33
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		240,750,000.00	710,925,172.67
籌資活動現金流出小計		2,336,661,369.05	1,686,512,767.00
籌資活動產生的現金流量淨額		277,162,870.95	271,646,503.40
<b>四、匯率變動對現金及現金等價物的影響</b>			
<b>五、現金及現金等價物淨增加額</b>		144,886,655.60	145,622,888.82
加：期初現金及現金等價物餘額		141,836,038.05	319,105,500.62
<b>六、期末現金及現金等價物餘額</b>		286,722,693.65	464,728,389.44

法定代表人：張殿華

主管會計工作負責人：王班

會計機構負責人：唐宏

母公司現金流量表  
2014 年 1—6 月

單位：元 幣種：人民幣

項目	附注	本期金額	上期金額
<b>一、經營活動產生的現金流量：</b>			
銷售商品、提供勞務收到的現金		352,046,573.84	529,513,443.00
收到的稅費返還			
收到其他與經營活動有關的現金		183,090,271.58	166,429,309.34

經營活動現金流入小計		535,136,845.42	695,942,752.34
購買商品、接受勞務支付的現金		371,100,834.50	487,184,520.53
支付給職工以及為職工支付的現金		15,640,188.24	20,988,219.17
支付的各項稅費		23,390,600.22	16,425,277.87
支付其他與經營活動有關的現金		167,794,690.29	583,636,737.50
經營活動現金流出小計		577,926,313.25	1,108,234,755.07
經營活動產生的現金流量淨額		-42,789,467.83	-412,292,002.73
<b>二、投資活動產生的現金流量：</b>			
收回投資收到的現金			
取得投資收益收到的現金			
處置固定資產、無形資產和其他長期資產收回的現金淨額			
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			
購建固定資產、無形資產和其他長期資產支付的現金		48,982,490.10	112,248,836.13
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			
投資活動現金流出小計		48,982,490.10	112,248,836.13
投資活動產生的現金流量淨額		-48,982,490.10	-112,248,836.13
<b>三、籌資活動產生的現金流量：</b>			
吸收投資收到的現金			
取得借款收到的現金		1,070,000,000.00	1,048,700,000.00
發行債券收到的現金			
收到其他與籌資活動有關的現金		712,783,157.77	668,385,753.33
籌資活動現金流入小計		1,782,783,157.77	1,717,085,753.33
償還債務支付的現金		1,252,000,000.00	858,700,000.00
分配股利、利潤或償付利息支付的現金		70,370,784.45	63,196,261.02
支付其他與籌資活動有關的現金		20,000,000.00	166,754,725.00
籌資活動現金流出小計		1,342,370,784.45	1,088,650,986.02
籌資活動產生的現金流量淨額		440,412,373.32	628,434,767.31
<b>四、匯率變動對現金及現金等價物的影響</b>			
<b>五、現金及現金等價物淨增加額</b>		348,640,415.39	103,893,928.45
加：期初現金及現金等價物餘額		79,938,570.86	200,989,842.88
<b>六、期末現金及現金等價物餘額</b>		428,578,986.25	304,883,771.33

法定代表人：張殿華

主管會計工作負責人：王班

會計機構負責人：唐宏

合并所有者权益变动表  
2014 年 1—6 月

單位:元 幣種:人民幣

項目	本期金額									少數股東權益	所有者權益合計
	歸屬於母公司所有者權益										
	實收資本（或股本）	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	其他			
一、上年年末餘額	178,138,918.00	183,899,780.64			18,813,049.91		-313,612,973.99		106,001,454.15	173,240,228.71	
加：會計政策變更											
前期差錯更正											
其他											
二、本年年初餘額	178,138,918.00	183,899,780.64			18,813,049.91		-313,612,973.99		106,001,454.15	173,240,228.71	
三、本期增減變動金額（減少以“-”號填列）							-114,632,256.59		-1,417,304.70	-116,049,561.29	
（一）淨利潤							-114,632,256.59		-584,304.70	-115,216,561.29	
（二）其他綜合收益											
上述（一）和（二）小計							-114,632,256.59		-584,304.70	-115,216,561.29	
（三）所有者投入和減少資本									-833,000.00	-833,000.00	
1·所有者投入資本									-833,000.00	-833,000.00	
2·股份支付計入所有者權益的金額											
3·其他											
（四）利潤分配											
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											
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	178,138,918.00	183,899,780.64			18,813,049.91		-428,245,230.58		104,584,149.45	57,190,667.42	

單位:元 幣種:人民幣

項目	上年同期金額									
	歸屬於母公司所有者權益								少數股東權益	所有者權益合計
	實收資本（或股本）	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	其他		
一、上年年末餘額	178,138,918.00	332,301,905.13			18,813,049.91		-36,284,987.75		145,356,708.09	638,325,593.38
加：會計政策變更										
前期差錯更正										
其他										
二、本年初餘額	178,138,918.00	332,301,905.13			18,813,049.91		-36,284,987.75		145,356,708.09	638,325,593.38
三、本期增減變動金額（減少以“-”號填列）							-102,196,470.38		-331,360.58	-102,527,830.96
（一）淨利潤							-102,196,470.38		-331,360.58	-102,527,830.96
（二）其他綜合收益										
上述（一）和（二）小計							-102,196,470.38		-331,360.58	-102,527,830.96
（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										
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										
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	178,138,918.00	332,301,905.13			18,813,049.91		-138,481,458.13		145,025,347.51	535,797,762.42

法定代表人：張殿華

主管會計工作負責人：王班

會計機構負責人：唐宏

母公司所有者權益變動表

2014 年 1—6 月

單位:元 幣種:人民幣

項目	本期金額							
	實收資本（或股本）	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	178,138,918.00	203,146,314.53			18,813,049.91		-195,360,923.50	204,737,358.94
加：會計政策變更								
前期差錯更正								
其他								
二、本年年初餘額	178,138,918.00	203,146,314.53			18,813,049.91		-195,360,923.50	204,737,358.94
三、本期增減變動金額（減少以“-”號填列）							-117,893,665.34	-117,893,665.34
（一）淨利潤							-117,893,665.34	-117,893,665.34
（二）其他綜合收益								
上述（一）和（二）小計							-117,893,665.34	-117,893,665.34
（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								
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								
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	178,138,918.00	203,146,314.53			18,813,049.91		-313,254,588.84	86,843,693.60

單位:元 幣種:人民幣

項目	上年同期金額							
	實收資本（或股本）	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	178,138,918.00	203,146,314.53			18,813,049.91		66,629,788.27	466,728,070.71
加：會計政策變更								
前期差錯更正								
其他								
二、本年年初餘額	178,138,918.00	203,146,314.53			18,813,049.91		66,629,788.27	466,728,070.71
三、本期增減變動金額（減少以“-”號填列）							-106,662,300.12	-106,662,300.12
（一）淨利潤							-106,662,300.12	-106,662,300.12
（二）其他綜合收益								
上述（一）和（二）小計							-106,662,300.12	-106,662,300.12
（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								
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								
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	178,138,918.00	203,146,314.53			18,813,049.91		-40,032,511.85	360,065,770.59

法定代表人：張殿華

主管會計工作負責人：王班

會計機構負責人：唐宏



## 二、 公司基本情況

### (一) 公司歷史沿革

瀋陽商業城股份有限公司（以下簡稱“本公司”或“公司”）是由瀋陽商業城（集團）【2009 年 8 月 26 日更名為瀋陽商業城（集團）有限公司，以下簡稱瀋陽商業城（集團）】作為主發起人，聯合瀋陽市聯營公司、瀋陽儲運集團公司、瀋陽鐵西商業大廈、瀋陽化工原料總公司發起設立的股份有限公司，經瀋陽市人民政府[1999]68 號文件批准，於 1999 年 7 月正式設立。企業法人營業執照註冊號為：210100000084939。公司註冊地址：瀋陽市沈河區中街路 212 號。法定代表人：張殿華。2000 年 12 月，經中國證監會[2000]164 號文件核准，在上海證券交易所採用上網定價發行方式向社會公開發行人民幣普通股股票 4500 萬股，股票代碼：600306。發行後，公司的註冊資本為 13703 萬元。2001 年 10 月 26 日經臨時股東大會通過資本公積轉增股本方案，轉增後公司註冊資本為 17814 萬元。截至 2012 年 12 月 31 日，本公司累計發行股本總數 17,814 萬股，公司註冊資本為 17,814 萬元。

2007 年度深圳市琪創能貿易有限公司通過競拍取得公司原控股股東瀋陽商業城(集團)持有的 20,300,000 限售流通股，占公司總股本的 11.40%，並在中國證券登記結算有限責任公司上海分公司完成股權過戶手續。

2008 年度，深圳市琪創能貿易有限公司購買無限售流通股 5,359,477 股，累計持有公司 25,659,477 股，占公司總股本的 14.40%，成為公司第一大股東。原第一大股東瀋陽商業城（集團）持有本公司 25,068,010 股，占總股本的 14.07%，成為第二大股東。

2009 年度瀋陽商業城(集團)整體改制，由深圳市琪創能貿易有限公司取得瀋陽商業城(集團)100%股權。

2010 年 3 月 7 日，深圳市琪創能貿易有限公司與瀋陽中興商業集團有限公司簽署《償還對價協議書》，同意向瀋陽中興商業集團有限公司按比例償還相對應股份 3,368,813 股。已於 2010 年 3 月 12 日在上海證券登記公司辦理了償還對價手續。截至 2010 年 12 月 31 日止，深圳市琪創能貿易有限公司直接及間接合計持有公司 43,198,604 股，其中直接持有股權 22,290,664 股，間接持有公司股權 20,907,940 股，占公司總股本 24.25%。

截至 2013 年 11 月 12 日，中兆投資管理有限公司（以下簡稱“中兆投資”）通過上海證券交易所購買本公司無限售條件流通股 22,290,712 股，占本公司總股本的 12.51%，成為本公司第一大股東。

2014 年 2 月 16 日，中兆投資與瀋陽商業城（集團）簽訂股權轉讓協議，收購瀋陽商業城（集團）持有的本公司 20,907,940 股流通股及相關權益。本次股東權益變動後，公司控股股東變更為中兆投資，持有本公司 52,048,427 股權，占公司股份總數的 29.22%，實際控制人變更為黃茂如。該項股份已於 2014 年 2 月 24 日在中國證券登記結算有限責任公司上海分公司完成過戶登記。

### (二) 行業性質

本公司屬商品零售行業。

### (三) 經營範圍

許可經營項目：預包裝食品兼散裝食品（含冷藏、冷凍食品）、乳製品（含嬰幼兒配方乳粉）批發兼零售，酒類零售；煙草零售；圖書、報刊零售；音像製品零售；

一般經營項目：服裝、鞋帽、針紡織品、化妝品、箱包皮具、鐘錶眼鏡、金銀珠寶及飾品、家居用品、五金電料、家電、音像器材、手機、數碼產品、通訊器材、照相器材、兒童玩具、家具、花卉、辦公用品、日用百貨、體育用品、運動器材、工藝美術品（不含文物）、紀念品、寵物用品、寵物食品銷售、初級農產品（含蔬菜）、水產品銷售，滑冰場管理服務，房屋、場地租賃，倉儲（不含化學危險品），製作、代理、發佈國內外各類廣告，一類和二類醫療器材銷售（法律法規禁止及應經審批而未獲批准的項目除外）。

### (四) 公司基本架構

本公司最高權力機構是股東大會，實行董事會領導下的總經理負責制。根據業務發展需要，設立總裁辦公室、人力資源部、招商部、財務管理部、審計監察部、物業管理部、營銷策劃部、現場管理部、計算機中心和安全保衛部等職能部門。

## 三、 公司主要會計政策、會計估計和前期差錯：

### (一) 財務報表的編制基礎：

本公司財務報表以持續經營為編制基礎。

### (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。

(三) 會計期間：

本公司會計年度自公曆 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

(四) 記帳本位幣：

本公司的記帳本位幣為人民幣。

(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· 分步實現企業合併過程中的各項交易的條款、條件以及經濟影響符合以下一種或多種情況，將多次交易事項作為一攬子交易進行會計處理：

- (1) 這些交易是同時或者在考慮了彼此影響的情況下訂立的；
- (2) 這些交易整體才能達成一項完整的商業結果；
- (3) 一項交易的發生取決於其他至少一項交易的發生；
- (4) 一項交易單獨看是不經濟的，但是和其他交易一併考慮時是經濟的。

2· 同一控制下的企業合併

(1) 個別財務報表

公司以支付現金、轉讓非現金資產或承擔債務方式以及以發行權益性證券作為合併對價的，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合併對價之間的差額，調整資本公積；資本公積不足沖減的，調整留存收益。

合併發生的各項直接相關費用，包括為進行合併而支付的審計費用、評估費用、法律服務費用等，于發生時計入當期損益。被合併方存在合併財務報表，則以合併日被合併方合併財務報表所有者權益為基礎確定長期股權投資的初始投資成本。

(2) 合併財務報表

合併方在企業合併中取得的資產和負債，按照合併日在被合併方的賬面價值計量。被合併各方採用的會計政策與本公司不一致的，本公司在合併日按照本公司會計政策進行調整，在此基礎上按照企業會計準則規定確認。

3· 非同一控制下的企業合併

對於非同一控制下的企業合併，合併成本為本公司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。在合併合同中對可能影響合併成本的未來事項作出約定的，購買日如果估計未來事項很可能發生並且對合併成本的影響金額能夠可靠計量的，也計入合併成本。

本公司為進行企業合併發生的審計、法律服務、評估諮詢等中介費用以及其他相關管理費用，于發生時計入當期損益；本公司作為合併對價發行的權益性證券或債務性證券的交易費用，計入權益性證券或債務性證券的初始確認金額。

本公司對合併成本大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，確認為商譽。本公司對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，經覆核後合併成本仍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。

通過多次交換交易分步實現的非同一控制下企業合併，區分個別財務報表和合併財務報表進行相關會計處理：

(1) 在個別財務報表中，以購買日之前所持被購買方的股權投資的賬面價值與購買日新增投資成本之和，作為該項投資的初始投資成本；購買日之前持有的被購買方的股權涉及其他綜合收益的，在處置該項投資時將與其相關的其他綜合收益（例如，可供出售金融資產公允價值變動計入資本公積的部分，下同）轉入當期投資收益。

(2) 在合併財務報表中，分別就每一單項交易的成本與該交易發生時應享有被投資單位可辨認淨資產公允價值的份額進行比較，確定每一單項交易中產生的商譽；在合併財務報表中確認的商譽為每一單項交易中應確認的商譽之和。

對於購買日之前持有的被購買方的股權，按照該股權在購買日的公允價值進行重新計量，公允價值與其賬面價值的差額計入當期投資收益；購買日之前持有的被購買方的股權涉及其他綜合收益的，與其相關的其他綜合收益轉為購買日所屬當期投資收益。

#### (六) 合并财务报表的编制方法：

##### 1、

本公司合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，所有子公司均纳入合并财务报表。所有纳入合并财务报表合并范围的子公司所采用的会计政策、会计期间与本公司一致，如子公司采用的会计政策、会计期间与本公司不一致的，在编制合并财务报表时，按本公司的会计政策、会计期间进行必要的调整。

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

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

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

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

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

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

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

#### (七) 现金及现金等价物的确定标准：

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

#### (八) 外币业务和外币报表折算：

##### 1· 外币业务

外币业务采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率折合成人民币记账。

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

##### 2· 外币财务报表的折算

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

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

#### (九) 金融工具：

金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。

##### 1· 金融工具的分类

管理层按照取得持有金融资产和承担金融负债的目的，将其划分为：以公允价值计量且其变动计入当期

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；應收款項；可供出售金融資產；其他金融負債等。

## 2· 金融工具的確認依據和計量方法

### （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，相關的交易費用計入當期損益。

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。

### （3）應收款項

公司對外銷售商品或提供勞務形成的應收債權，以及公司持有的其他企業的不包括在活躍市場上有報價的債務工具的債權，包括應收賬款、其他應收款、應收票據、預付帳款、長期應收款等，以向購貨方應收的合同或協議價款作為初始確認金額；具有融資性質的，按其現值進行初始確認。

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。期末以公允價值計量且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。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

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上述金融資產終止確認條件時，採用實質重於形式的原則。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· 金融負債終止確認條件

金融負債的現時義務全部或部分已經解除的，則終止確認該金融負債或其一部分；本公司若與債權人簽定協議，以承擔新金融負債方式替換現存金融負債，且新金融負債與現存金融負債的合同條款實質上不同的，則終止確認現存金融負債，並同時確認新金融負債。

對現存金融負債全部或部分合同條款作出實質性修改的，則終止確認現存金融負債或其一部分，同時將修改條款後的金融負債確認為一項新金融負債。

金融負債全部或部分終止確認時，終止確認的金融負債賬面價值與支付對價（包括轉出的非現金資產或承擔的新金融負債）之間的差額，計入當期損益。

本公司若回購部分金融負債的，在回購日按照繼續確認部分與終止確認部分的相對公允價值，將該金融負債整體的賬面價值進行分配。分配給終止確認部分的賬面價值與支付的對價（包括轉出的非現金資產或承擔的新金融負債）之間的差額，計入當期損益。

#### 5. 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存在活躍市場的金融資產或金融負債，以活躍市場的報價確定其公允價值；不存在活躍市場的金融資產或金融負債，採用估值技術（包括參考熟悉情況並自願交易的各方最近進行的市場交易中使用的價格、參照實質上相同的其他金融工具的當前公允價值、現金流量折現法和期權定價模型等）確定其公允價值；初始取得或源生的金融資產或承擔的金融負債，以市場交易價格作為確定其公允價值的基礎。

#### 6. 金融資產（不含應收款項）減值準備計提

資產負債表日對以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產以外的金融資產的賬面價值進行檢查，如有客觀證據表明該金融資產發生減值的，計提減值準備。

金融資產發生減值的客觀證據，包括但不限於：

- （1）發行方或債務人發生嚴重財務困難；
- （2）債務人違反了合同條款，如償付利息或本金發生違約或逾期等；
- （3）債權人出於經濟或法律等方面因素的考慮，對發生財務困難的債務人作出讓步；
- （4）債務人很可能倒閉或進行其他財務重組；
- （5）因發行方發生重大財務困難，該金融資產無法在活躍市場繼續交易；

（6）無法辨認一組金融資產中的某項資產的現金流量是否已經減少，但根據公開的數據對其進行總體評價後發現，該組金融資產自初始確認以來的預計未來現金流量確已減少且可計量，如該組金融資產的債務人支付能力逐步惡化，或債務人所在國家或地區失業率提高、擔保物在其所在地區的價格明顯下降、所處行業不景氣等；

（7）權益工具發行方經營所處的技術、市場、經濟或法律環境等發生重大不利變化，使權益工具投資人可能無法收回投資成本；

- （8）權益工具投資的公允價值發生嚴重或非暫時性下跌；

金融資產的具體減值方法如下：

- （1）可供出售金融資產的減值準備：

對於可供出售金融資產採用個別認定的方式評估減值損失，其中：表明可供出售權益工具投資發生減值的客觀證據包括權益工具投資的公允價值發生嚴重或非暫時性下跌，具體量化標準為：本公司於資產負債表日對各項可供出售權益工具投資單獨進行檢查，若該權益工具投資於資產負債表日的公允價值低於其初始投資成本超過 50%（含 50%）或低於其初始投資成本持續時間超過 12 個月（含 12 個月）的，則表明其發生減值。

可供出售金融資產發生減值時，即使該金融資產沒有終止確認，本公司將原直接計入所有者權益的因公允價值下降形成的累計損失從所有者權益轉出，計入當期損益。該轉出的累計損失，等於可供出售金融資產的初始取得成本扣除已收回本金和已攤餘金額、當前公允價值和原已計入損益的減值損失後的餘額。

對於已確認減值損失的可供出售債務工具，在隨後的會計期間公允價值已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計入當期損益；對於可供出售權益工具投資發生的減值損失，在該權益工具價值回升時通過權益轉回；但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，或與該權益工具掛鉤並須通過交付該權益工具結算的衍生金融資產發生的減值損失，不得轉回。

- （2）持有至到期投資的減值準備：

對於持有至到期投資，有客觀證據表明其發生了減值的，根據其賬面價值與預計未來現金流量現值之間差額計算確認減值損失；計提後如有證據表明其價值已恢復，原確認的減值損失可予以轉回，記入當期損益，但該轉回的賬面價值不超過假定不計提減值準備情況下該金融資產在轉回日的攤余成本。

### （十）應收款項：

#### 1、單項金額重大並單項計提壞賬準備的應收款項：

單項金額重大的判斷依據或金額標準	金額在 300 萬元以上。
單項金額重大並單項計提壞賬準備的計提方法	單獨進行減值測試，按預計未來現金流量現值低於其賬面價值的差額計提壞賬準備，計入當期損益。單獨測試未發生減值的應收款項，將其歸入

	相應組合計提壞賬準備。
--	-------------

2、按組合計提壞賬準備應收款項：

確定組合的依據：	
組合名稱	依據
內部單位組合	對於應收合併報表範圍內單位的應收款項
信用風險特徵組合	對於單項金額非重大以及單項金額重大但經減值測試未發生減值的非內部單位應收款項
按組合計提壞賬準備的計提方法：	
組合名稱	計提方法
內部單位組合	其他方法
信用風險特徵組合	賬齡分析法

組合中，採用賬齡分析法計提壞賬準備的：

賬齡	應收賬款計提比例說明	其他應收款計提比例說明
1—2 年	10	10
2—3 年	20	20
3—4 年	30	30
4—5 年	40	40
5 年以上	50	50

組合中，採用其他方法計提壞賬準備的：

組合名稱	方法說明
內部單位組合	按照個別認定法計提壞賬準備

3、單項金額雖不重大但單項計提壞賬準備的應收賬款：

單項計提壞賬準備的理由	對於金額小於 300 萬元應收款項，經確認按照信用風險特徵組合計提的壞賬準備後的賬面價值大於預計未來現金流量現值的。
壞賬準備的計提方法	按預計未來現金流量現值低於其賬面餘額的差額計提壞賬準備。

(十一) 存貨：

1、存貨的分類

存貨是指本公司在日常活動中持有以備出售的商品、在經營過程中耗用的材料和物料等。主要包括庫存材料、庫存商品、低值易耗品、開發成本（包括開發產品）等

2、發出存貨的計價方法

先進先出法

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

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、庫存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。

期末按照單個存貨項目計提存貨跌價準備；但對於數量繁多、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

永續盤存制

#### 5、 低值易耗品和包裝物的攤銷方法

##### (1) 低值易耗品

五五攤銷法

公司低值易耗品（不包括酒店）採用五五攤銷法，酒店用低值易耗品採用分期攤銷法。

##### (2) 包裝物

一次攤銷法

#### (十二) 長期股權投資：

##### 1、 投資成本確定

(1) 企業合併形成的長期股權投資，具體會計政策詳見本附注二／（五）同一控制下和非同一控制下企業合併的會計處理方法

##### (2) 其他方式取得的長期股權投資

以支付現金方式取得的長期股權投資，按照實際支付的購買價款作為初始投資成本。

以發行權益性證券取得的長期股權投資，按照發行權益性證券的公允價值作為初始投資成本。

投資者投入的長期股權投資，按照投資合同或協議約定的價值（扣除已宣告但尚未發放的現金股利或利潤）作為初始投資成本，但合同或協議約定價值不公允的除外。

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長期股權投資以換出資產的公允價值為基礎確定其初始投資成本，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長期股權投資的初始投資成本。

通過債務重組取得的長期股權投資，其初始投資成本按照公允價值為基礎確定。

##### 2、 後續計量及損益確認方法

##### (1) 後續計量

公司對子公司的長期股權投資，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。

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，採用成本法核算。

對被投資單位具有共同控制或重大影響的長期股權投資，採用權益法核算。初始投資成本大於投資時應享有被投資單位可辨認淨資產公允價值份額的差額，不調整長期股權投資的初始投資成本；初始投資成本小於投資時應享有被投資單位可辨認淨資產公允價值份額的差額，計入當期損益。

被投資單位除淨損益以外所有者權益其他變動的處理：對於被投資單位除淨損益以外所有者權益的其他變動，在持股比例不變的情況下，公司按照持股比例計算應享有或承擔的部分，調整長期股權投資的賬面價值，同時增加或減少資本公積（其他資本公積）。在持有投資期間，被投資單位能夠提供合併財務報表的，應當以合併財務報表，淨利潤和其他投資變動為基礎進行核算。

##### (2) 損益確認

成本法下，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，公司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。

權益法下，投資企業在確認應享有被投資單位的淨利潤或淨虧損時，以取得投資時被投資單位各項可辨認資產等的公允價值為基礎，對被投資單位的淨利潤進行調整後確認，投資企業與聯營企業及合營企業之間發生的內部交易損益按照持股比例計算歸屬於投資企業的部分，應當予以抵銷，在此基礎上確認投資損益；在公司確認應分擔被投資單位發生的虧損時，按照以下順序進行處理：首先，沖減長期股權投資的賬面價值。其次，長期股權投資的賬面價值不足以沖減的，以其他實質上構成對被投資單位淨投資的長期權益賬面價值為限繼續確認投資損失，沖減長期應收項目等的賬面價值。最後，經過上述處理，按照投資合同或協議約定企業仍承擔額外義務的，按預計承擔的義務確認預計負債，計入當期投資損失。



被投資單位以後期間實現盈利的，公司在扣除未確認的虧損分擔額後，按與上述相反的順序處理，減記已確認預計負債的賬面餘額、恢復其他實質上構成對被投資單位淨投資的長期權益及長期股權投資的賬面價值，同時確認投資收益。

### 3、 確定對被投資單位具有共同控制、重大影響的依據

按照合同約定對某項經濟活動所共有的控制，僅在與該項經濟活動相關的重要財務和經營決策需要分享控制權的投資方一致同意時存在，則視為與其他方對被投資單位實施共同控制；對一個企業的財務和經營決策有參與決策的權力，但並不能夠控制或者與其他方一起共同控制這些政策的制定，則視為投資企業能夠對被投資單位施加重大影響。

### 4、 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。

重大影響以下的、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，其減值損失是根據其賬面價值與按類似金融資產當時市場收益率對未來現金流量折現確定的現值之間的差額進行確定。

除因企業合併形成的商譽以外的存在減值跡象的其他長期股權投資，如果可收回金額的計量結果表明，該長期股權投資的可收回金額低於其賬面價值的，將差額確認為減值損失。

採用成本法核算的長期股權投資，因被投資單位宣告分派現金股利或利潤確認投資收益後，考慮長期股權投資是否發生減值。

長期股權投資減值損失一經確認，不再轉回。

### (十三) 投資性房地產：

投資性房地產是指為賺取租金或資本增值，或兩者兼有而持有的房地產，包括已出租的土地使用權、持有並準備增值後轉讓的土地使用權、已出租的建築物。

本公司的投資性房地產按其成本作為入帳價值，外購投資性房地產的成本包括購買價款、相關稅費和可直接歸屬於該資產的其他支出；自行建造投資性房地產的成本，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，按其預計使用壽命及淨殘值率對建築物和土地使用權計提折舊或攤銷。投資性房地產的預計使用壽命、淨殘值率及年折舊（攤銷）率與固定資產（無形資產）相同。

投資性房地產的用途改變為自用時，自改變之日起，本公司將該投資性房地產轉換為固定資產或無形資產。自用房地產的用途改變為賺取租金或資本增值時，自改變之日起，本公司將固定資產或無形資產轉換為投資性房地產。發生轉換時，以轉換前的賬面價值作為轉換後的入帳價值。

公司對存在減值跡象的，估計其可收回金額，可收回金額低於其賬面價值的，確認相應的減值損失。投資性房地產減值損失一經確認，不再轉回。

當投資性房地產被處置，或者永久退出使用且預計不能從其處置中取得經濟利益時，終止確認該項投資性房地產。投資性房地產出售、轉讓、報廢或毀損的處置收入扣除其賬面價值和相關稅費後的金額計入當期損益。

### (十四) 固定資產：

#### 1、 固定資產確認條件、計價和折舊方法：

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的，使用年限超過一年，單位價值較高的有形資產。

固定資產以取得時的實際成本入帳，並從其達到預定可使用狀態的次月起，採用直線法(年限平均法)提取折舊。

#### 2、 各類固定資產的折舊方法：



類別	折舊年限（年）	殘值率（%）	年折舊率（%）
房屋及建築物	20-45	0-5	4.75-2.11
機器設備	4-18	5	23.75-5.28
電子設備	3-10	5	31.67-9.5
運輸設備	8-14	5	11.88-6.78

### 3、 固定資產的減值測試方法、減值準備計提方法

公司在每期末判斷固定資產是否存在可能發生減值的跡象。

固定資產存在減值跡象的，估計其可收回金額。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固定資產預計未來現金流量的現值兩者之間較高者確定。

當固定資產的可收回金額低於其賬面價值的，將固定資產的賬面價值減記至可收回金額，減記的金額確認為固定資產減值損失，計入當期損益，同時計提相應的固定資產減值準備。

固定資產減值損失確認後，減值固定資產的折舊在未來期間作相應調整，以使該固定資產在剩餘使用壽命內，系統地分攤調整後的固定資產賬面價值（扣除預計淨殘值）。

固定資產的減值損失一經確認，在以後會計期間不再轉回。

有跡象表明一項固定資產可能發生減值的，企業以單項固定資產為基礎估計其可收回金額。企業難以對單項固定資產的可收回金額進行估計的，以該固定資產所屬的資產組為基礎確定資產組的可收回金額。

### 4、 融資租入固定資產的認定依據、計價方法

當本公司租入的固定資產符合下列一項或數項標準時，確認為融資租入固定資產：

- （1）在租賃期屆滿時，租賃資產的所有權轉移給本公司。
- （2）本公司有購買租賃資產的選擇權，所訂立的購買價款預計將遠低於行使選擇權時租賃資產的公允價值，因而在租賃開始日就可以合理確定本公司將會行使這種選擇權。
- （3）即使資產的所有權不轉移，但租賃期占租賃資產使用壽命的大部分。
- （4）本公司在租賃開始日的最低租賃付款額現值，幾乎相當於租賃開始日租賃資產公允價值。
- （5）租賃資產性質特殊，如果不作較大改造，只有本公司才能使用。

融資租賃租入的固定資產，按租賃開始日租賃資產公允價值與最低租賃付款額的現值兩者中較低者，作為入帳價值。最低租賃付款額作為長期應付款的入帳價值，其差額作為未確認融資費用。在租賃談判和簽訂租賃合同過程中發生的，可歸屬於租賃項目的手續費、律師費、差旅費、印花稅等初始直接費用，計入租入資產價值。未確認融資費用在租賃期內各個期間採用實際利率法進行分攤。

本公司採用與自有固定資產相一致的折舊政策計提融資租入固定資產折舊。能夠合理確定租賃期屆滿時取得租賃資產所有權的，在租賃資產使用壽命內計提折舊。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使用壽命兩者中較短的期間內計提折舊。

### 5、 其他說明

#### 固定資產的初始計量

本公司固定資產按成本進行初始計量。其中，外購的固定資產的成本包括買價、進口關稅等相關稅費，以及為使固定資產達到預定可使用狀態前所發生的可直接歸屬於該資產的其他支出。自行建造固定資產的成本，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。投資者投入的固定資產，按投資合同或協議約定的價值作為入帳價值，但合同或協議約定價值不公允的按公允價值入帳。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。實際支付的價款與購買價款的現值之間的差額，除應予資本化的以外，在信用期間內計入當期損益。

當固定資產被處置、或者預期通過使用或處置不能產生經濟利益時，終止確認該固定資產。固定資產出售、轉讓、報廢或毀損的處置收入扣除其賬面價值和相關稅費後的金額計入當期損益。

### （十五） 在建工程：

#### 1、 在建工程的類別

本公司自行建造的在建工程按實際成本計價，實際成本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，包括：工程用物資成本、人工成本、交納的相關稅費、應予資本化的借款費用以及應分

攤的間接費用等。本公司的在建工程以項目分類核算。

## 2· 在建工程結轉為固定資產的標準和時點

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。

## 3· 在建工程的減值測試方法、減值準備計提方法

公司在每期末判斷在建工程是否存在可能發生減值的跡象。

在建工程存在減值跡象的，估計其可收回金額。可收回金額根據在建工程的公允價值減去處置費用後的淨額與在建工程預計未來現金流量的現值兩者之間較高者確定。

當在建工程的可收回金額低於其賬面價值的，將在建工程的賬面價值減記至可收回金額，減記的金額確認為在建工程減值損失，計入當期損益，同時計提相應的在建工程減值準備。

在建工程的減值損失一經確認，在以後會計期間不再轉回。

有跡象表明一項在建工程可能發生減值的，企業以單項在建工程為基礎估計其可收回金額。企業難以對單項在建工程的可收回金額進行估計的，以該在建工程所屬的資產組為基礎確定資產組的可收回金額。

## (十六) 借款費用：

### 1· 借款費用資本化的確認原則

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。

借款費用同時滿足下列條件時開始資本化：

(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。

### 2· 借款費用資本化期間

資本化期間，指從借款費用開始資本化時點到停止資本化時點的期間，借款費用暫停資本化的期間不包括在內。

當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，借款費用停止資本化。

當購建或者生產符合資本化條件的資產中部分項目分別完工且可單獨使用時，該部分資產借款費用停止資本化。

購建或者生產的資產的各部分分別完工，但必須等到整體完工後才可使用或可對外銷售的，在該資產整體完工時停止借款費用資本化。

### 3· 暫停資本化期間

符合資本化條件的資產在購建或生產過程中發生的非正常中斷、且中斷時間連續超過 3 個月的，則借款費用暫停資本化；該項中斷如是所購建或生產的符合資本化條件的資產達到預定可使用狀態或者可銷售狀態必要的程序，則借款費用繼續資本化。在中斷期間發生的借款費用確認為當期損益，直至資產的購建或者生產活動重新開始後借款費用繼續資本化。

### 4· 借款費用資本化金額的計算方法

專門借款的利息費用（扣除尚未動用的借款資金存入銀行取得的利息收入或者進行暫時性投資取得的投資收益）及其輔助費用在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前，予以資本化。

根據累計資產支出超過專門借款部分的資產支出按每月月末平均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。資本化率根據一般借款加權平均利率計算確定。借款存在折價或者溢價的，按照實際利率法確定每一會計期間應攤銷的折價或者溢價金額，調整每期利息金額。

## (十七) 無形資產：

無形資產是指本公司擁有或者控制的沒有實物形態的可辨認非貨幣性資產，包括：土地使用權、商標權和軟件等。

### 1· 無形資產的計價方法

#### (1) 公司取得無形資產時按成本進行初始計量

外購無形資產的成本，包括購買價款、相關稅費以及直接歸屬於使該項資產達到預定用途所發生的其他支出。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。

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且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。

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。

內部自行開發的無形資產，其成本包括：開發該無形資產時耗用的材料、勞務成本、註冊費、在開發過程中使用的其他專利權和特許權的攤銷以及滿足資本化條件的利息費用，以及為使該無形資產達到預定用途前所發生的其他直接費用。

#### (2) 後續計量

在取得無形資產時分析判斷其使用壽命。

對於使用壽命有限的無形資產，在為企業帶來經濟利益的期限內按直線法攤銷；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，不予攤銷。

### 2· 使用壽命有限的無形資產的使用壽命估計情況：

項目	預計使用壽命	依 據
土地使用權	法定權屬年限	土地使用證
其他使用權	5 年	

每期末，對使用壽命有限的無形資產的使用壽命及攤銷方法進行覆核。經覆核，本期期末無形資產的使用壽命及攤銷方法與以前估計未有不同。

### 3· 使用壽命不確定的無形資產的判斷依據：

每期末，對使用壽命不確定的無形資產的使用壽命進行覆核。經覆核，該類無形資產的使用壽命仍為不確定。

### 4· 無形資產減值準備的計提

對於使用壽命確定的無形資產，如有明顯減值跡象的，期末進行減值測試。

對於使用壽命不確定的無形資產，每期末進行減值測試。

對無形資產進行減值測試，估計其可收回金額。可收回金額根據無形資產的公允價值減去處置費用後，淨額與無形資產預計未來現金流量的現值兩者之間較高者確定。

當無形資產的可收回金額低於其賬面價值的，將無形資產的賬面價值減記至可收回金額，減記的金額確認為無形資產減值損失，計入當期損益，同時計提相應的無形資產減值準備。

無形資產減值損失確認後，減值無形資產的折耗或者攤銷費用在未來期間作相應調整，以使該無形資產在剩餘使用壽命內，系統地分攤調整後的無形資產賬面價值（扣除預計淨殘值）。

無形資產的減值損失一經確認，在以後會計期間不再轉回。

有跡象表明一項無形資產可能發生減值的，公司以單項無形資產為基礎估計其可收回金額。公司難以對單項資產的可收回金額進行估計的，以該無形資產所屬的資產組為基礎確定無形資產組的可收回金額。

### 5· 劃分公司內部研究開發項目的研究階段和開發階段具體標準

研究階段：為獲取並理解新的科學或技術知識等而進行的獨創性的有計劃調查、研究活動的階段。

開發階段：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、產品等活動的階段。

內部研究開發項目研究階段的支出，在發生時計入當期損益。

### 6· 開發階段支出符合資本化的具體標準

內部研究開發項目開發階段的支出，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。

(十八) 長期待攤費用：

1· 攤銷方法

長期待攤費用在受益期內平均攤銷

2· 攤銷年限

經營租入固定資產改良支出,攤銷年限 5 年.房屋租賃支出攤銷年限受益期限.

(十九) 附回購條件的資產轉讓：

公司銷售產品或轉讓其他資產時，與購買方簽訂了所銷售的產品或轉讓資產回購協議，根據協議條款判斷銷售商品是否滿足收入確認條件。如售後回購屬□融資交易，則在交付產品或資產時，本公司不確認銷售收入。回購價款大於銷售價款的差額，在回購期間按期計提利息，計入財務費用。

(二十) 預計負債：

1· 預計負債的確認標準

與或有事項相關的義務同時滿足下列條件時，本公司確認為預計負債：

該義務是本公司承擔的現時義務；

履行該義務很可能導致經濟利益流出本公司；

該義務的金額能夠可靠地計量。

2· 預計負債的計量方法

本公司預計負債按履行相關現時義務所需的支出的最佳估計數進行初始計量。

本公司在確定最佳估計數時，綜合考慮與或有事項有關的風險、不確定性和貨幣時間價值等因素。對於貨幣時間價值影響重大的，通過對相關未來現金流出進行折現後確定最佳估計數。

最佳估計數分別以下情況處理：

所需支出存在一個連續範圍（或區間），且該範圍內各種結果發生的可能性相同的，則最佳估計數按照該範圍的中間值即上下限金額的平均數確定。

所需支出不存在一個連續範圍（或區間），或雖然存在一個連續範圍但該範圍內各種結果發生的可能性不相同的，如或有事項涉及單個項目的，則最佳估計數按照最可能發生金額確定；如或有事項涉及多個項目的，則最佳估計數按各種可能結果及相關概率計算確定。

本公司清償預計負債所需支出全部或部分預期由第三方補償的，補償金額在基本確定能夠收到時，作為資產單獨確認，確認的補償金額不超過預計負債的賬面價值。

(二十一) 收入：

1· 銷售商品收入確認時間的具體判斷標準

公司已將商品所有權上的主要風險和報酬轉移給購買方；公司既沒有保留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，確認商品銷售收入實現。

2· 確認讓渡資產使用權收入的依據

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。

3· 按完工百分比法確認提供勞務的收入和建造合同收入時，確定合同完工進度的依據和方法

在資產負債表日提供勞務交易的結果能夠可靠估計的，採用完工百分比法確認提供勞務收入。提供勞務交易的完工進度，依據已完工作的測量確定。

按照已收或應收的合同或協議價款確定提供勞務收入總額，但已收或應收的合同或協議價款不公允的除外。資產負債表日按照提供勞務收入總額乘以完工進度扣除以前會計期間累計已確認提供勞務收入後的金額，確認當期提供勞務收入；同時，按照提供勞務估計總成本乘以完工進度扣除以前會計期間累計已確認勞務成本後的金額，結轉當期勞務成本。

在資產負債表日提供勞務交易結果不能夠可靠估計的，分別下列情況處理：

（1）已經發生的勞務成本預計能夠得到補償的，按照已經發生的勞務成本金額確認提供勞務收入，並按相同金額結轉勞務成本。

（2）已經發生的勞務成本預計不能夠得到補償的，將已經發生的勞務成本計入當期損益，不確認提供勞務收入。

本公司與其他企業簽訂的合同或協議包括銷售商品和提供勞務時，銷售商品部分和提供勞務部分能夠區分且能夠單獨計量的，將銷售商品的部分作為銷售商品處理，將提供勞務的部分作為提供勞務處理。銷售商品部分和提供勞務部分不能夠區分，或雖能區分但不能夠單獨計量的，將銷售商品部分和提供勞務部分全部作為銷售商品處理。

#### 4· 顧客獎勵積分的處理方法

（1）在銷售產品或提供勞務的同時，將銷售取得的貨款或應收貨款在本次商品銷售或勞務提供產生的收入與獎勵積分的公允價值之間進行分配，將取得的貨款或應收貨款扣除獎勵積分公允價值的部分確認為收入，獎勵積分的公允價值確認為遞延收益。

（2）獲得獎勵積分的顧客滿足條件時有權取得公司的商品或服務，在顧客兌換獎勵積分時，公司將原計入遞延收益的與所兌換積分相關的部分確認為收入，確認為收入的金額應當以被兌換用於換取獎勵的積分數額占預期將兌換用於換取獎勵的積分總數比例為基礎計算確定。

### （二十二） 政府補助：

#### 1· 類型

政府補助，是本公司從政府無償取得的貨幣性資產與非貨幣性資產，但不包括政府作為企業所有者投入的資本。根據相關政府文件規定的補助對象，將政府補助劃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，是指本公司取得的、用於購建或以其他方式形成長期資產的政府補助。與收益相關的政府補助，是指除與資產相關的政府補助之外的政府補助。

#### 2· 政府補助的確認

政府補助為貨幣性資產的，按照收到或應收的金額計量。政府補助為非貨幣性資產的，按照公允價值計量；公允價值不能夠可靠取得的，按照名義金額（人民幣 1 元）計量。按照名義金額計量的政府補助，直接計入當期損益。

#### 3· 會計處理方法

與資產相關的政府補助，確認為遞延收益，按照所建造或購買的資產使用年限分期計入營業外收入；與收益相關的政府補助，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，在確認相關費用的期間計入當期營業外收入；用於補償企業已發生的相關費用或損失的，取得時直接計入當期營業外收入。

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

### （二十三） 遞延所得稅資產/遞延所得稅負債：

#### 1· 確認遞延所得稅資產的依據

公司以很可能取得用來抵扣可抵扣暫時性差異的應納稅所得額為限，確認由可抵扣暫時性差異產生的遞延所得稅資產。

#### 2· 確認遞延所得稅負債的依據

公司將當期與以前期間應交未交的應納稅暫時性差異確認為遞延所得稅負債。但不包括商譽、非企業合併形成的交易且該交易發生時既不影響會計利潤也不影響應納稅所得額所形成的暫時性差異。

### （二十四） 經營租賃、融資租賃：

#### 1· 經營租賃會計處理

(1) 公司租入資產所支付的租賃費，在不扣除免租期的整個租賃期內，按直線法進行分攤，計入當期費用。公司支付的與租賃交易相關的初始直接費用，計入當期費用。

資產出租方承擔了應由公司承擔的與租賃相關的費用時，公司將該部分費用從租金總額中扣除，按扣除後的租金費用在租賃期內分攤，計入當期費用。

(2) 公司出租資產所收取的租賃費，在不扣除免租期的整個租賃期內，按直線法進行分攤，確認為租賃收入。公司支付的與租賃交易相關的初始直接費用，計入當期費用；如金額較大的，則予以資本化，在整個租賃期間內按照與租賃收入確認相同的基礎分期計入當期收益。

公司承擔了應由承租方承擔的與租賃相關的費用時，公司將該部分費用從租金收入總額中扣除，按扣除後的租金費用在租賃期內分配。

#### 2· 融資租賃會計處理

(1) 融資租入資產：公司在承租開始日，將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租入資產的入帳價值，將最低租賃付款額作為長期應付款的入帳價值，其差額作為未確認的融資費用。公司採用實際利率法對未確認的融資費用，在資產租賃期間內攤銷，計入財務費用。

(2) 融資租出資產：公司在租賃開始日，將應收融資租賃款，未擔保餘值之和與其現值的差額確認為未實現融資收益，在將來收到租金的各期間內確認為租賃收入，公司發生的與出租交易相關的初始直接費用，計入應收融資租賃款的初始計量中，並減少租賃期內確認的收益金額。

### (二十五) 主要會計政策、會計估計的變更

#### 1、 會計政策變更

無

#### 2、 會計估計變更

無

### (二十六) 前期會計差錯更正

#### 1、 追溯重述法

無

#### 2、 未來適用法

無

### (二十七) 其他主要會計政策、會計估計和財務報表編制方法

#### 商譽

商譽為非同一控制下企業合併成本超過應享有的被投資單位或被購買方可辨認淨資產於取得日或購買日的公允價值份額的差額。

與子公司有關的商譽在合併財務報表上單獨列示，與聯營企業和合營企業有關的商譽，包含在長期股權投資的賬面價值中。

在財務報表中單獨列示的商譽至少在每年年終進行減值測試。減值測試時，商譽的賬面價值依據相關的資產組或者資產組組合能夠從企業合併的協同效應中受益的情況分攤至受益的資產組或資產組組合。

### 四、 稅項：

#### (一) 主要稅種及稅率

稅種	計稅依據	稅率
增值稅	銷售貨物、應稅勞務收入和應稅服務收入	17%、13%
消費稅	黃金、鑽石收入 5%	5%
營業稅	租賃收入 5%	5%
城市維護建設稅	流轉稅 7%	7%
企業所得稅	公司的所得	25%
土地增值稅	房地產銷售收入-扣除項目金額	按超率累進稅率 30%
房產稅	房產稅按照房產原值的 70% 為納稅基準，稅率為 1.2%，或以租金收入為納稅基準，稅率為 12%。	

# 五、 企業合併及合併財務報表

## (一) 子公司情況

### 1、 通過設立或投資等方式取得的子公司

單位:元 幣種:人民幣

子公司全稱	子公司類型	註冊地	業務性質	註冊資本	經營範圍	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	持股比例 (%)	表決權比例 (%)	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
瀋陽鐵西百貨大樓有限公司	控股子公司	瀋陽	零售	57,120,000	許可經營項目：捲煙銷售；一般經營項目：國內一般商業貿易（國家專營專控專賣商品需有關部門審批後經營；初級農產品、家電銷售；房屋及場地租賃。	57,022,900		99.82	99.82	是	474,500.78		
遼寧國聯家電有限公司	控股子公司	瀋陽	批發	10,500,000	國內一般商業貿易（國家專營、專控商品需持證經營）。	7,000,000		66.67	66.67	是	890,598.13		
遼寧物流有限公司	控股子公司	瀋陽	零售	78,000,000	國內一般商業貿易（國家專營、專控商品需持證經營）；倉儲（不含化學危險品）。	227,011,800		99.936	99.936	是	35,157.33		
瀋陽商業城蘇家屯超市有限公司	全資子公司	瀋陽	零售	500,000	預包裝食品、散裝食品、酒、捲煙、雪茄煙零售、現場制售、針紡織品、服裝、鞋帽、家居用品、自用品、文化用品、體育用品及器材、金銀珠寶首飾、工藝美術品、照相器材、五金交電、家具、室內裝	500,000		100	100	是			

					潢材料、花卉、通訊設備及相關產品銷售、櫃檯場地租賃、展示展覽服務。								
瀋陽 商友軟件系統有限公司	控股子公司	瀋陽	服務	300,000	計算機軟件技術開發、技術諮詢、技術服務、計算機系統維護，計算機軟硬件及外部設備、辦公設備、打印機、通訊器材批發、零售。	153,000		51	51	是	295,179.35		

2、 同一控制下企業合併取得的子公司

單位:元 幣種:人民幣

子公司全稱	子公司類型	註冊地	業務性質	註冊資本	經營範圍	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	持股比例(%)	表決權比例(%)	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
瀋陽 安立置業經營有限公司	全資子公司	瀋陽	房地產	133,000,000	房地產開發、商品房銷售	7,750,000		100	100	是			
瀋陽 立誠經營管理有限公司	控股子公司的控股子公司	瀋陽	服務業	7,750,000	企業資產（酒店）經營管理；國內一般貿易；自有房屋租賃服務	500,000		100	100	是			
瀋陽 商誠物業管理有限公司	控股子公司的控股子公司	瀋陽	服務業	500,000	物業管理服務	10,000,000		100	100	是			
瀋陽 天倫瑞格酒店有限公司	控股子公司的控股子公司	瀋陽	酒店業	10,000,000	許可經營項目：住宿、餐飲。棋牌室、健身服務；；一般經營項目：商務會議服	30,000,000		100	100	是			



					務、汽車租賃、日用百貨、服裝、珠寶首飾、工藝品、皮具銷售								
瀋陽商業城名品折扣有限公司	控股子公司的控股子公司	瀋陽	商業	30,000,000	許可經營項目：無；一般經營項目：國內一般商業貿易（法律、行政法規限制、禁止及應取得審批而未獲批准的項目除外）自營和代理各類商品和技術的進出口，但國家限定公司經營或禁止進出口的商品和技術除外，房屋、場地租賃，黃金、皮革銷售	7,750,000		100	100	是			

### 3、 非同一控制下企業合併取得的子公司

單位:元 幣種:人民幣

子公司全稱	子公司類型	註冊地	業務性質	註冊資本	經營範圍	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	持股比例(%)	表決權比例(%)	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
瀋陽展業置地有限公司	控股子公司的控股子公司	瀋陽	房地產開發	245,000,000	房地產開發；酒店經營管理（不含餐飲服務）	124,950,000		51	51	是	102,882,525.69		

六、 合并财务报表项目注释

(一) 货币资金

单位：元

项目	期末数	期初数
	人民币金额	人民币金额
现金：	193,196.33	4,119,860.86
人民币	193,196.33	4,119,860.86
银行存款：	446,202,497.32	137,716,177.19
人民币	446,202,497.32	137,716,177.19
其他货币资金：	389,460,000	555,101,116.56
人民币	389,460,000	555,101,116.56
合计	835,855,693.65	696,937,154.61

截至 2014 年 6 月 30 日止，银行存款中受限制的货币资金明细如下：

项目	期末余额	期初余额
银行承兑汇票保证金	389,460,000	505,101,116.56
用于质押的定期存款		50,000,000.00
合计	389,460,000	555,101,116.56

(二) 应收账款：

1、 应收账款按种类披露：

单位：元 币种：人民币

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
按组合计提坏账准备的应收账款：								
账龄分析法组合	20,473,202.06	100	64,109.21	3.85	6,345,230.31	100	219,608.80	3.46
组合小计	20,473,202.06	100	64,109.21	3.85	6,345,230.31	100	219,608.80	3.46
合计	20,473,202.06	/	64,109.21	/	6,345,230.31	/	219,608.80	/

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

单位：元 币种：人民币

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内小计	18,668,483.78	91.18		4,575,727.05	72.11	
1 至 2 年	1,590,210.93	7.77		1,554,995.91	24.51	155,499.59
2 至 3 年	143,814.88	0.70	28,762.97	143,814.88	2.27	28,762.97
5 年以上	70,692.47	0.35	35,346.24	70,692.47	1.11	35,346.24
合计	20,473,202.06	100	64,109.21	6,345,230.31	100	219,608.80

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

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

3、 应收账款金额前五名单位情况

單位：元 幣種：人民幣

單位名稱	與本公司關係	金額	年限	占應收賬款總額的比例(%)
齊齊哈爾百花商業股份有限公司紅樓分公司	非關聯單位	1,205,417.53	1 年	5.9
瀋陽譽昌熙商貿有限公司	非關聯單位	637,893.61	1 年	3.12
青島海信電器瀋陽經營分公司	非關聯單位	434,791.91	1 年	2.13
瀋陽賽特奧萊商貿有限公司	非關聯單位	319,562.57	1 年	1.56
深圳市同方多媒體科技有限公司	非關聯單位	257,280.55	1 年	1.26
合計	/	2,854,946.17	/	13.97

(三) 其他應收款：

1、 其他應收款按種類披露：

單位：元 幣種：人民幣

種類	期末數				期初數			
	賬面餘額		壞賬準備		賬面餘額		壞賬準備	
	金額	比例(%)	金額	比例(%)	金額	比例(%)	金額	比例(%)
按組合計提壞賬準備的其他應收賬款：								
賬齡分析法組合	132,197,905.37	100.00	3,466,620.94	2.44	85,689,712.04	100	2,084,574.65	2.44
組合小計	132,197,905.37	100.00	3,466,620.94	2.44	85,689,712.04	100	2,084,574.65	2.44
合計	132,197,905.37	/	3,466,620.94	/	85,689,712.04	/	2,084,574.65	/

組合中，按賬齡分析法計提壞賬準備的其他應收賬款：

單位：元 幣種：人民幣

賬齡	期末數			期初數		
	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 年以內小計	118,720,526.25	89.81		72,212,332.92	84.27	
1 至 2 年	9,022,852.07	6.82	38,772.88	10,522,852.07	12.28	1,052,285.21
2 至 3 年	2,906,386.80	2.20	2,676,835.98	1,406,386.80	1.64	281,277.36
3 至 4 年	115,290.25	0.09	34,587.08	115,290.25	0.13	34,587.08
5 年以上	1,432,850.00	1.08	716,425	1,432,850.00	1.68	716,425.00
合計	132,197,905.37	100	3,466,620.94	85,689,712.04	100	2,084,574.65

2、 本報告期其他應收款中持有公司 5%(含 5%)以上表決權股份的股東單位情況

本報告期其他應收賬款中無持有公司 5%(含 5%)以上表決權股份的股東單位的欠款。

3、 其他應收款金額前五名單位情況

單位：元 幣種：人民幣

單位名稱	與本公司關係	金額	年限	占其他應收款總額的比例(%)
------	--------	----	----	----------------

哈爾濱祥鶴貿易有限公司	非關聯	2,221,652.95	2-3 年	1.68
瀋陽歐悅萬盛冰場管理有限公司	非關聯	2,157,274.95	1 年	1.63
瀋陽順天建設集團有限公司	非關聯單位	770,000.00	1 年	0.58
浙江明牌珠寶股份有限公司	非關聯	542,514.94	1 年	0.41
瀋陽譽昌熙商貿有限公司	非關聯	494,037.42	1 年	0.37
合計	/	6,185,480.26	/	4.67

(四) 預付款項：

1、 預付款項按賬齡列示

單位：元 幣種：人民幣

賬齡	期末數		期初數	
	金額	比例(%)	金額	比例(%)
1 年以內	78,436,280.79	100	79,236,482.29	100
合計	78,436,280.79	100	79,236,482.29	100

2、 預付款項金額前五名單位情況

單位：元 幣種：人民幣

單位名稱	與本公司關係	金額	時間	未結算原因
北方建設集團	非關聯單位	9,700,000.00	1 年以內	預付貨款
煙臺荏原空調設備有限公司	非關聯單位	7,970,000.00	1 年以內	預付貨款
重慶海爾家電銷售有限公司瀋陽分公司	非關聯單位	5,469,885.49	1 年以內	預付貨款
青島海信電器營銷股份有限公司瀋陽分公司	非關聯單位	3,105,711.99	1 年以內	預付貨款
四川長虹電器股份有限公司瀋陽銷售分公司	非關聯單位	1,221,762.50	1 年以內	預付貨款
合計	/	27,467,359.98	/	/

3、 本報告期預付款項中持有公司 5%(含 5%)以上表決權股份的股東單位情況

本報告期預付帳款中無持有公司 5%(含 5%)以上表決權股份的股東單位的欠款。

(五) 存貨：

1、 存貨分類

單位：元 幣種：人民幣

項目	期末數			期初數		
	賬面餘額	跌價準備	賬面價值	賬面餘額	跌價準備	賬面價值
原材料				354,471.71		354,471.71
庫存商品	143,578,371.45	733,705.25	142,844,666.20	156,169,465.49	733,705.25	155,435,760.24
開發成本	627,456,447.61		627,456,447.61	639,299,130.18		639,299,130.18
低值易耗品	2,610,332.42		2,610,332.42	2,147,255.66		2,147,255.66

合計	773,645,151.48	733,705.25	772,911,446.23	797,970,323.04	733,705.25	797,236,617.79
----	----------------	------------	----------------	----------------	------------	----------------

2、 存貨跌價準備

單位：元 幣種：人民幣

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	
庫存商品	733,705.25				733,705.25
合計	733,705.25				733,705.25

3、 存貨跌價準備情況

項目	計提存貨跌價準備的 依據	本期轉回存貨跌價準備的 原因	本期轉回金額占該項存貨期 末餘額的比例（%）
庫存商品	可變現淨額		

存貨項目名稱	期初餘額	本期增加	本期減少		期末餘額	本期確認 資本化金 額的資本 化率
			本期轉入 存貨額	其他減少		
開發成本	43,746,367.29	57,642,748.68			101,389,115.97	
合 計	43,746,367.29	57,642,748.68			101,389,115.97	

(六) 其他流動資產：

單位：元 幣種：人民幣

項目	期末數	期初數
已交待抵企業所得稅		1,720,768.99
合計		1,720,768.99

(七) 對合營企業投資和聯營企業投資：

單位：元 幣種：人民幣

被投資單 位名稱	本企業持 股比例 (%)	本企業在 被投資單 位表決權 比例(%)	期末資產 總額	期末負債 總額	期末淨資 產總額	本期營業 收入總額	本期淨利潤
一、合營企業							
二、聯營企業							
杭州捷永 信息技術 有限公司	25	25					

(八) 長期股權投資：

1、 長期股權投資情況

按成本法核算：

單位：元 幣種：人民幣

被投資 單位	投資成本	期初餘額	增減 變動	期末餘額	減值 準備	在被投資單 位持股比例 (%)	在被投資單位 表決權比例 (%)
盛京銀 行股份 有限公 司	85,500,000.00	85,500,000.00		85,500,000.00		2.09	2.09

按權益法核算：

單位：元 幣種：人民幣

被投資單位	投資成本	期初餘額	增減變動	期末餘額	減值準備	在被投資單位持股比例（%）	在被投資單位表決權比例（%）
杭州捷永信息技術有限公司	500,000.00	300,833.49		300,833.49		25	25

(九) 固定資產：

1、 固定資產情況

單位：元 幣種：人民幣

項目	期初賬面餘額	本期增加		本期減少	期末賬面餘額
一、賬面原值合計：	1,587,137,938.08	53,808,614.42		1,184,940	1,639,761,612.5
其中：房屋及建築物	1,311,701,910.81	52,596,544.09			1,364,298,454.90
機器設備	235,901,347.35	230,894.8			236,132,242.15
運輸工具	12,585,737.9	119,401.01		1,184,940	11,520,198.91
電子及其他設備	26,948,942.02	861,774.52			27,810,716.54
		本期新增	本期計提		
二、累計折舊合計：	200,454,142.46		38,535,710.96	877,256.13	238,112,597.29
其中：房屋及建築物	126,180,917.04		25,086,329.35		151,267,246.39
機器設備	53,525,108.33		12,188,049.92		65,713,158.25
運輸工具	5,452,051.66		590,506.03	877,256.13	5,165,301.56
電子及其他設備	15,296,065.43		670,825.66		15,966,891.09
三、固定資產賬面淨值合計	1,386,683,795.62	/		/	1,401,649,015.21
其中：房屋及建築物	1,185,520,993.77	/		/	1,213,031,208.51
機器設備	182,376,239.02	/		/	170,419,083.9
運輸工具	7,133,686.24	/		/	6,354,897.35
電子及其他設備	11,652,876.59	/		/	11,843,825.45
四、減值準備合計		/		/	
其中：房屋及建築物		/		/	
機器設備		/		/	
運輸工具		/		/	
五、固定資產賬面價值合計	1,386,683,795.62	/		/	1,401,649,015.21
其中：房屋及建築	1,185,520,993.77	/		/	1,213,031,208.51

物				
機器設備	182,376,239.02	/	/	170,419,083.9
運輸工具	7,133,686.24	/	/	6,354,897.35
電子及其他設備	11,652,876.59	/	/	11,843,825.45

本期折舊額：38,535,710.96 元。

2、未辦妥產權證書的固定資產情況

項目	未辦妥產權證書原因	預計辦結產權證書時間
繁榮新都 7 樓 5 號	待開發商統一辦理	
商業城營業樓二期	尚未驗收	

(十) 無形資產：

1、無形資產情況：

單位：元 幣種：人民幣

項目	期初賬面餘額	本期增加	本期減少	期末賬面餘額
一、賬面原值合計	438,771,104.82	178,217.80		438,949,322.62
(1)土地使用權	433,067,553.24			433,067,553.24
(2)電腦軟件	5,703,551.58	178,217.80		5,881,769.38
二、累計攤銷合計	45,869,396.91	6,133,043.23		52,002,440.14
(1)土地使用權	41,471,084.95	5,662,366.14		47,133,451.09
(2)電腦軟件	4,398,311.96	470,677.09		4,868,989.05
三、無形資產賬面淨值合計	392,901,707.91	-5,954,825.43		386,946,882.48
(1)土地使用權	391,596,468.29	-5,662,366.14		385,934,102.15
(2)電腦軟件	1,305,239.62	-292,459.29		1,012,780.33
四、減值準備合計				
五、無形資產賬面價值合計	392,901,707.91	-5,954,825.43		386,946,882.48
(1)土地使用權	391,596,468.29	-5,662,366.14		385,934,102.15
(2)電腦軟件	1,305,239.62	-292,459.29		1,012,780.33

本期攤銷額：6,133,043.23 元。

(十一) 商譽：

單位：元 幣種：人民幣

被投資單位名稱或形成商譽的事項	期初餘額	本期增加	本期減少	期末餘額	期末減值準備
瀋陽展業置地有限公司	2,515,903.97			2,515,903.97	
合計	2,515,903.97			2,515,903.97	

(十二) 長期待攤費用：

單位：元 幣種：人民幣

項目	期初額	本期增加額	本期攤銷額	其他減少額	期末額
裝修費	1,012,479.17			1,012,479.17	0
地鐵出口改造	2,975,111.40	400,000	150,005.64		3,225,105.76
合計	3,987,590.57	400,000	150,005.64	1,012,479.17	3,225,105.76

(十三) 遞延所得稅資產/遞延所得稅負債：

1、 遞延所得稅資產和遞延所得稅負債不以抵銷後的淨額列示

(1) 已確認的遞延所得稅資產和遞延所得稅負債

單位：元 幣種：人民幣

項目	期末數	期初數
遞延所得稅資產：		
資產減值準備	436,253.23	436,253.23
稅法規定當期必須繳稅的收益	616,859.49	616,859.49
小計	1,053,112.72	1,053,112.72

(2) 未確認遞延所得稅資產明細

單位：元 幣種：人民幣

項目	期末數	期初數
可抵扣暫時性差異	1,292,875.74	1,292,875.74
可抵扣虧損	510,835,619.88	413,985,310.65
合計	512,128,495.62	415,278,186.39

(3) 未確認遞延所得稅資產的可抵扣虧損將於以下年度到期

單位：元 幣種：人民幣

年份	期末數	期初數	備註
2014		18,366,252.06	
2015	31,274,980.82	31,274,980.82	
2016	28,477,633.35	28,477,633.35	
2017	41,336,036.06	41,336,036.06	
2018	294,530,408.36	294,530,408.36	
2019	115,216,561.29		
合計	510,835,619.88	413,985,310.65	/

(4) 應納稅差異和可抵扣差異項目明細

單位：元 幣種：人民幣

項目	金額
應納稅差異項目：	
資產減值準備	1,745,012.96
開辦費	
稅法規定當期必須繳稅的收益	2,467,437.94
小計	4,212,450.90

(十四) 資產減值準備明細：

單位：元 幣種：人民幣

項目	期初賬面餘額	本期增加	本期減少		期末賬面餘額
			轉回	轉銷	
一、壞賬準備	2,304,183.45			155,499.59	2,148,683.86
二、存貨跌價準備	733,705.25				733,705.25
三、可供出售金融資產減值準備					
四、持有至到期投資減值準備					
五、長期股權投資減值準備					
六、投資性房地產減值準備					
七、固定資產減值準備					
八、工程物資減值準備					
九、在建工程減值準備					



十、生產性生物資產減值準備					
其中：成熟生產性生物資產減值準備					
十一、油氣資產減值準備					
十二、無形資產減值準備					
十三、商譽減值準備					
十四、其他					
合計	3,037,888.70			155,499.59	2,882,389.11

(十五) 短期借款：

1、 短期借款分類：

單位：元 幣種：人民幣

項目	期末數	期初數
質押借款		50,000,000.00
抵押借款	1,400,000,000.00	1,080,000,000.00
保證借款	88,000,000.00	235,000,000.00
信用借款		200,000,000.00
承兌匯票貼現	1,440,000,000.00	958,500,000.00
合計	2,928,000,000.00	2,523,500,000.00

(1) 公司取得保證借款 88,000,000.00 元，其中：本公司為所屬子公司提供的擔保金額為 88,000,000.00 元，

(2) 開具的融資性承兌匯票 1,440,000,000.00 元，全部于下一會計期間到期。

(十六) 應付票據：

單位：元 幣種：人民幣

種類	期末數	期初數
商業承兌匯票		1,029,425.87
銀行承兌匯票	44,800,000.00	79,865,500.00
合計	44,800,000.00	80,894,925.87

下一會計期間（下半年）將到期的金額 80,894,925.87 元。

(十七) 應付帳款：

1、 應付帳款情況

單位：元 幣種：人民幣

項目	期末數	期初數
1 年以內	237,470,248.18	221,594,632.06
1 至 2 年	55,600,026.97	58,878,087.23
2 至 3 年	711,637.54	711,637.54
3 年以上	4,781,641.27	4,781,641.27
合計	298,563,553.96	285,965,998.10

2、 本報告期應付帳款中應付持有公司 5%(含 5%)以上表決權股份的股東單位或關聯方的款項情況  
本報告期應付帳款中無應付持有公司 5%(含 5%)以上表決權股份的股東單位或關聯方的款項。

3、 賬齡超過 1 年的大額應付帳款情況的說明

單位名稱	金額	未結轉原因	備註（報表日後已還款的應予注明）
瀋陽北方建設集團公司	4,500,000.00	未結算	
遼寧鐸峪鋁業工程有限公司	4,000,000.00	未結算	
瀋陽建偉鋼結構有限公司	500,000.00	未結算	

單位名稱	金額	未結轉原因	備註(報表日後已還款的應予注明)
遼寧東林瑞納斯	1,000,000.00	未結算	
中國京冶建設工程承包公司	1,050,000.00	未結算	

(十八) 預收賬款：

1、 預收賬款情況

單位：元 幣種：人民幣

項目	期末數	期初數
1 年以內	35,055,570.09	48,326,844.33
1 至 2 年	1,788,921.50	2,018,921.41
2 至 3 年	234,659.79	290,870.09
合計	37,079,151.38	50,636,635.83

2、 本報告期預收款項中預收持有公司 5%(含 5%)以上表決權股份的股東單位或關聯方情況：

本報告期預收賬款中無預收持有公司 5%(含 5%)以上表決權股份的股東單位或關聯方的款項。

(十九) 應付職工薪酬

單位：元 幣種：人民幣

項目	期初賬面餘額	本期增加	本期減少	期末賬面餘額
一、工資、獎金、津貼和補貼		34,100,000.24	34,100,000.24	
二、職工福利費		1,476,239.84	1,476,239.84	
三、社會保險費		8,213,684.30	8,213,684.30	
其中：醫療保險費		1,827,240.26	1,827,240.26	
基本養老保險費		5,912,494.72	5,912,494.72	
年金繳費				
失業保險費		330,302.62	330,302.62	
工傷保險費		100,987.84	100,987.84	
生育保險費		42,658.86	42,658.86	
四、住房公積金		2,269,390.30	2,269,390.30	
五、辭退福利				
六、其他		360,699.25	360,699.25	
合計		46,420,013.93	46,420,013.93	

工會經費和職工教育經費金額 579,675.09 元，非貨幣性福利金額 0 元，因解除勞動關係給予補償 0 元。

(二十) 應交稅費：

單位：元 幣種：人民幣

項目	期末數	期初數
增值稅	-342,248.54	2,390,948.74
消費稅	986,256.21	2,206,955.70
營業稅	9,258,309.77	9,453,402.03
企業所得稅	-784,126.48	1,548,631.58
個人所得稅	37,955.77	168,043.95
城市維護建設稅	954,082.49	1,090,791.35
房產稅	1,226,734.66	1,242,616.97
土地使用稅	-20,070.86	20,848.94
土地增值稅	12,854,437.54	12,854,437.54
教育費附加	647,442.07	744,971.39

印花稅	12,439.30	22,971.27
河道費		111,981.28
合計	24,831,211.93	31,856,600.74

(二十一) 應付利息：

單位：元 幣種：人民幣

項目	期末數	期初數
分期付息到期還本的長期借款利息		666,447.22
短期借款應付利息	10,858,416.64	5,174,833.31
合計	10,858,416.64	5,841,280.53

(二十二) 應付股利：

單位：元 幣種：人民幣

單位名稱	期末數	期初數	超過 1 年未支付原因
公司股東	1,637,694.45	1,652,961.39	
合計	1,637,694.45	1,652,961.39	/

(二十三) 其他應付款：

1、 其他應付款情況

單位：元 幣種：人民幣

項目	期末數	期初數
1 年以內	34,759,648.92	21,214,904.57
1 至 2 年	20,650,244.47	23,006,225.15
2 至 3 年	2,102,157.90	2,102,157.90
3 年以上	20,989,241.96	28,853,712.18
合計	78,501,293.25	75,176,999.80

2、 本報告期其他應付款中應付持有公司 5%(含 5%)以上表決權股份的股東單位或關聯方情況

單位：元 幣種：人民幣

單位名稱	期末數	期初數
瀋陽商業城（集團）有限公司	129,967.42	129,967.42
合計	129,967.42	129,967.42

3、 賬齡超過 1 年的大額其他應付款情況的說明

單位名稱	金額	未償還原因	備註
瀋陽唐州房產開發有限公司	2,000,000.00	往來款	
財政局	1,217,819.67	借款	

(二十四) 1 年內到期的非流動負債：

1、 1 年內到期的非流動負債情況

單位：元 幣種：人民幣

項目	期末數	期初數
1 年內到期的長期借款	30,000,000.00	300,000,000.00
合計	30,000,000.00	300,000,000.00

2、 1 年內到期的長期借款

(1) 1 年內到期的長期借款

單位：元 幣種：人民幣

項目	期末數	期初數
----	-----	-----

抵押借款	30,000,000.00	200,000,000.00
信用借款		100,000,000.00
合計	30,000,000.00	300,000,000.00

(2) 金額前五名的 1 年內到期的長期借款

單位：元 幣種：人民幣

貸款單位	借款起 始日	借款終止 日	幣種	利率(%)	期末數	期初數
					本幣金額	本幣金額
中信銀行股份有限 公司瀋陽分行	2014 年 1 月 16 日	2015 年 1 月 15 日	人民幣	7.2	30,000,000.00	30,000,000.00
合計	/	/	/	/	30,000,000.00	30,000,000.00

(二十五) 其他流動負債

單位：元 幣種：人民幣

項目	期末賬面餘額	期初賬面餘額
會員積分所產生的遞延收益	2,467,437.94	2,467,437.94
政府補助產生的遞延收益	582,961.07	1,165,922.14
合計	3,050,399.01	3,633,360.08

與政府補助相關的遞延收益

負債項目	期初餘額	本期新增 補助金額	本期計入營業 外收入金額	其他 變動	期末餘額	與資產相關/與收 益相關
水源熱泵項目補貼款	165,922.14		82,961.10		82,961.04	資產相關
信息化改造和電子商 務項目補貼款	1,000,000		499,999.97		500,000.03	資產相關
合計	1,165,922.14		582,961.07		582,961.07	

(二十六) 長期借款：

1、 長期借款分類：

單位：元 幣種：人民幣

項目	期末數	期初數
抵押借款	200,000,000.00	
合計	200,000,000.00	

(二十七) 長期應付款：

長期應付款期末餘額為 13,994.28 元，為公司租賃物業按直線法計入當期損益的租金與按合同支付租金的差額。

(二十八) 其他非流動負債：

單位：元 幣種：人民幣

項目	期末賬面餘額	期初賬面餘額
政府補助所產生的遞延收益	3,008,269.25	4,991,618.82
合計	3,008,269.25	4,991,618.82

與政府補助相關的遞延收益

負債項目	期初餘額	本期新增補助金 額	本期計入營業外 收入金額	轉入其他流 動負債金額	期末 餘額	與資產相關/與收 益相關
水源熱泵項目補貼 款	1,991,618.82			983,349.57	1,008,269.25	與資產相關
信息化改造和電子 商務項目	3,000,000			1,000,000.00	2,000,000	與資產相關

合計	4,991,618.82			1,983,349.57	3,008,269.25	
----	--------------	--	--	--------------	--------------	--

注：

1、根據瀋陽市財政局沈財指經【2011】993 號“關於下達可再生能源建築應用項目示範剩餘補助資金的通知”，2011 年度收到瀋陽市財政局撥付的固定資產（地源熱泵）補助資金 260 萬元。公司按照資產的受益期 15.67 年進行攤銷。

2、根據瀋陽市財政局文件沈財指【2013】339 號瀋陽財政局“關於撥付 2012 年現代服務業終合試點補貼資金的通知”2013 年度收到瀋陽財政局撥付的用於本公司網絡系統改造資金 500 萬元。公司按照資產的受益期 5 年進行攤銷。

(二十九) 股本：

單位：元 幣種：人民幣

	期初數	本次變動增減（+、-）					期末數
		發行新股	送股	公積金轉股	其他	小計	
股份總數	178,138,918.00						178,138,918.00

(三十) 資本公積：

單位：元 幣種：人民幣

項目	期初數	本期增加	本期減少	期末數
資本溢價（股本溢價）	182,573,053.98			182,573,053.98
其他資本公積	1,326,726.66			1,326,726.66
合計	183,899,780.64			183,899,780.64

(三十一) 盈餘公積：

單位：元 幣種：人民幣

項目	期初數	本期增加	本期減少	期末數
法定盈餘公積	18,813,049.91			18,813,049.91
合計	18,813,049.91			18,813,049.91

(三十二) 未分配利潤：

單位：元 幣種：人民幣

項目	金額	提取或分配比例（%）
調整前 上年末未分配利潤	-313,612,973.99	/
調整後 年初未分配利潤	-313,612,973.99	/
加：本期歸屬於母公司所有者的淨利潤	-114,632,256.59	/
期末未分配利潤	-428,245,230.58	/

(三十三) 營業收入和營業成本：

1、 營業收入、營業成本

單位：元 幣種：人民幣

項目	本期發生額	上期發生額
主營業務收入	807,463,741.51	968,905,499.14
其他業務收入	14,351,456.49	22,360,492.51
營業成本	689,592,663.63	862,742,548.12

2、 主營業務（分行業）

單位：元 幣種：人民幣

行業名稱	本期發生額		上期發生額	
	營業收入	營業成本	營業收入	營業成本
(1) 商業	795,288,619.39	687,596,328.06	954,206,045.92	860,481,754.44
(2) 旅遊服務業	12,175,122.12	1,996,335.57	14,699,453.22	2,260,793.68
合計	807,463,741.51	689,592,663.63	968,905,499.14	862,742,548.12

3、主營業務（分地區）

單位：元 幣種：人民幣

地區名稱	本期發生額		上期發生額	
	營業收入	營業成本	營業收入	營業成本
瀋陽	807,463,741.51	689,592,663.63	968,905,499.14	862,742,548.12
合計	807,463,741.51	689,592,663.63	968,905,499.14	862,742,548.12

4、公司前五名客戶的營業收入情況

單位：元 幣種：人民幣

客戶名稱	營業收入	占公司全部營業收入的比例（%）
第一名	13,133,879.33	0.83
第二名	4,900,050.20	0.35
第三名	3,126,218.00	0.17
第四名	2,280,200.06	0.13
第五名	1,452,422.88	0.11
合計	24,892,770.47	1.59

(三十四) 營業稅金及附加：

單位：元 幣種：人民幣

項目	本期發生額	上期發生額	計繳標準
消費稅	9,006,104.3	7,571,127.76	黃金、鑽石收入 5%
營業稅	943,092.72	1,128,527.72	租賃收入 5%
城市維護建設稅	1,533,026.26	1,492,054.83	流轉稅 7%
教育費附加	1,075,401.36	1,065,753.47	流轉稅 5%
房產稅	105,635.30	1,507,017.87	租賃收入 12%
合計	12,663,259.94	12,764,481.65	/

(三十五) 銷售費用

單位：元 幣種：人民幣

項目	本期發生額	上期發生額
運雜費	1,392,224.58	1,244,425.38
包裝費	261,054.65	218,685.95
保險費	1,464,330.02	920,955.80
倉儲保管費	936,899.46	363,390
廣告費	7,202,129.63	16,294,087.20
業務宣傳費	132,760.66	1,303,866.41
商品損耗	6,343.18	48,841.73
銷售部門人員經費	826,605.05	299,572.02
其他	3,657,892.40	1,247,519.30
合計	15,880,239.63	21,941,343.79

(三十六) 管理費用

單位：元 幣種：人民幣

項目	本期發生額	上期發生額
業務招待費	1,023,878.78	1,078,697.59
管理部門人員經費	46,599,246.83	33,407,745.27
租賃費	8,945,201.18	6,537,599.04
低值易耗品	744,786.65	152,249.80
折舊費	34,558,469.49	29,082,962.52
無形資產攤銷	5,022,721.96	7,077,793.07
長期待攤費用	4,343,172.02	2,938,278.39
修理費	3,202,642.45	3,940,881.11
稅金	9,017,877.95	8,369,950.37
辦公費	560,913.72	486,725.62
水電燃氣費	12,774,217.25	11,799,682.14
物業及保潔費	3,655,818.88	344,649.55
審計諮詢費	2,883,897.58	1,830,518.86
服務費	236,169.06	243,190
河道費		
郵電費		
會議費		
其他	7,165,766.22	18,551,880.88
合計	140,734,780.02	125,842,804.21

(三十七) 財務費用

單位：元 幣種：人民幣

項目	本期發生額	上期發生額
利息支出	79,565,217.16	63,753,246.00
減：利息收入	-8,676,192.76	-1,433,458.61
匯兌損失		
減：匯兌收益	-162,016.18	-209,848.84
其他	2,822,551.62	2,731,753.40
合計	73,549,559.84	64,841,691.95

(三十八) 資產減值損失：

單位：元 幣種：人民幣

項目	本期發生額	上期發生額
一、壞賬損失	-169,000.00	241,918.24
二、存貨跌價損失		
三、可供出售金融資產減值損失		
四、持有至到期投資減值損失		
五、長期股權投資減值損失		
六、投資性房地產減值損失		
七、固定資產減值損失		
八、工程物資減值損失		
九、在建工程減值損失		
十、生產性生物資產減值損失		
十一、油氣資產減值損失		
十二、無形資產減值損失		
十三、商譽減值損失		
十四、其他		
合計	-169,000.00	241,918.24

(三十九) 營業外收入：

1、 營業外收入情況

單位：元 幣種：人民幣

項目	本期發生額	上期發生額	計入當期非經常性損益的金額
政府補助	582,956.07	582,961.06	582,956.07
其他	511,488.85	59,806.20	511,488.85
合計	1,094,444.92	642,767.26	1,094,444.92

2、 政府補助明細

單位：元 幣種：人民幣

項目	本期發生額	上期發生額	說明
水源熱泵項目補貼款	82,956.07	82,961.08	
信息化改造和電子商務項目	500,000	499,999.98	
合計	582,956.07	582,961.06	/

(四十) 營業外支出：

單位：元 幣種：人民幣

項目	本期發生額	上期發生額	計入當期非經常性損益的金額
非流動資產處置損失合計	207,683.87	71,543.15	207,683.87
其中：固定資產處置損失	207,683.87	71,543.15	207,683.87
對外捐贈		15,000.00	
其他	50.00	5,708.58	50.00
稅收滯納金	293,045.00		293,045.00
合計	500,778.87	92,251.73	500,778.87

(四十一) 所得稅費用：

單位：元 幣種：人民幣

項目	本期發生額	上期發生額
按稅法及相關規定計算的當期所得稅	5,373,922.28	5,969,550.18
合計	5,373,922.28	5,969,550.18

(四十二) 基本每股收益和稀釋每股收益的計算過程：

本公司按照中國證監會《公開發行證券的公司信息披露編報規則第 9 號--淨資產收益率和每股收益的計算及披露（2010 年修訂）》（"中國證券監督管理委員會公告[2010]2 號"）、《公開發行證券的公司信息披露解釋性公告第 1 號--非經常性損益（2008）》（"中國證券監督管理委員會公告[2008]43 號"）要求計算的每股收益如下：

（1）基本每股收益

基本每股收益=P0÷S

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

其中：P0 為歸屬於公司普通股股東的淨利潤或扣除非經常性損益後歸屬於普通股股東的淨利潤；S 為發行在外的普通股加權平均數；S0 為期初股份總數；S1 為報告期因公積金轉增股本或股票股利分配等增加股份數；Si 為報告期因發行新股或債轉股等增加股份數；Sj 為報告期因回購等減少股份數；Sk 為報告期縮股數；M0 報告期月份數；Mi 為增加股份次月起至報告期期末的累計月數；Mj 為減少股份次月起至報告期期末的累計月數。



(2) 稀釋每股收益

稀釋每股收益= $P1/(S0+S1+Si \times Mi \div M0-Sj \times Mj \div M0-Sk+認股權證、股份期權、可轉換債券等增加的普通股加權平均數)$

其中，P1 為歸屬於公司普通股股東的淨利潤或扣除非經常性損益後歸屬於公司普通股股東的淨利潤，並考慮稀釋性潛在普通股對其影響，按《企業會計準則》及有關規定進行調整。公司在計算稀釋每股收益時，考慮所有稀釋性潛在普通股對歸屬於公司普通股股東的淨利潤或扣除非經常性損益後歸屬於公司普通股股東的淨利潤和加權平均股數的影響，按照其稀釋程度從大到小的順序計入稀釋每股收益，直至稀釋每股收益達到最小值。

(四十三) 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：

單位：元 幣種：人民幣

項目	金額
財務費用--利息收入	2,987,952.57
收質量保證金	12,000
裝修保證金	259,000
與外部單位往來款	338,787,208.72
其他	3,520,742.22
合計	345,566,903.51

2、 支付的其他與經營活動有關的現金：

單位：元 幣種：人民幣

項目	金額
財務費用--銀行手續費	2,822,551.62
支付的銷售費用、管理費用	66,270,642.25
與外部單位往來款	43,952,952.55
合計	113,046,146.42

3、 支付的其他與投資活動有關的現金：

單位：元 幣種：人民幣

項目	金額
支付的子公司商友公司少數股東減資款	833,000.00
合計	833,000.00

4、 收到的其他與籌資活動有關的現金：

單位：元 幣種：人民幣

項目	金額
銀行承兌匯票貼現款	1,303,824,240.00
合計	1,303,824,240.00

5、 支付的其他與籌資活動有關的現金：

單位：元 幣種：人民幣

項目	金額
銀行承兌匯票保證金	240,750,000.00
合計	240,750,000.00

(四十四) 現金流量表補充資料：

1、 現金流量表補充資料：

單位：元 幣種：人民幣

補充資料	本期金額	上期金額
1、將淨利潤調節為經營活動現金流量：		

淨利潤	-115,216,561.29	-102,527,830.96
加：資產減值準備		161,918.24
固定資產折舊、油氣資產折耗、生產性生物資產折舊	38,535,710.96	26,974,182.63
無形資產攤銷	6,133,043.23	6,015,167.43
長期待攤費用攤銷	150,005.64	419,544.72
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）	207,683.87	1,398,425.42
固定資產報廢損失（收益以“－”號填列）		71,543.15
公允價值變動損失（收益以“－”號填列）		
財務費用（收益以“－”號填列）	73,549,559.84	64,841,691.95
投資損失（收益以“－”號填列）		
遞延所得稅資產減少（增加以“－”號填列）		-1,175,000.00
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）	-24,325,171.56	-53,506,049.02
經營性應收項目的減少（增加以“－”號填列）	56,888,647.89	-66,978,741.79
經營性應付項目的增加（減少以“－”號填列）	-114,872,113.56	111,210,602.78
其他		
經營活動產生的現金流量淨額	-78,949,194.98	-13,094,545.45
<b>2· 不涉及現金收支的重大投資和籌資活動：</b>		
債務轉為資本		
一年內到期的可轉換公司債券		
融資租入固定資產		
<b>3· 現金及現金等價物淨變動情況：</b>		
現金的期末餘額	286,722,693.65	464,728,389.44
減：現金的期初餘額	141,836,038.05	319,105,500.62
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	144,886,655.60	145,622,888.82

## 2、 現金和現金等價物的構成

單位：元 幣種：人民幣

項目	期末數	期初數
一、現金	286,722,693.65	141,836,038.05
其中：庫存現金	193,196.33	4,119,860.86
可隨時用於支付的銀行存款	286,529,497.32	137,716,177.19
可隨時用於支付的其他貨幣資金		
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	286,722,693.65	141,836,038.05

## 七、 關聯方及關聯交易

### (一) 本企業的母公司情況

單位：元 幣種：人民幣

母公司名稱	企業類型	註冊地	法人代表	業務性質	註冊資本	母公司對本企業的持股比例(%)	母公司對本企業的表決權比例(%)	本企業最終控制方	組織機構代碼
-------	------	-----	------	------	------	-----------------	------------------	----------	--------

中兆投資管理 有限公司	有限責任公司	深 圳 市	張靜	投資控 股	50,000,000	29.22	29.22	黃茂如	27939414-9
----------------	--------	-------	----	----------	------------	-------	-------	-----	------------

(二) 本企業的子分公司情況

單位:萬元 幣種:人民幣

子公司全 稱	企業類型	註冊地	法人代表	業務性質	註冊資本	持股比例 (%)	表決權比 例(%)	組織機構代碼
瀋陽鐵西 百貨大樓 有限公司	有限責任 公司	瀋陽市	王奇	商業	5,712	99.82	99.82	72092806-9
遼寧國聯 家電有限 公司	有限責任 公司	瀋陽市	高軍	商業	1,050	66.67	66.67	75079930-9
遼寧物流 有限公司	有限責任 公司	瀋陽市	張殿華	商業	7,800	51.22	51.22	74648933-2
瀋陽商業 城蘇家屯 超市有限 公司	有限責任 公司	瀋陽市	韓維勝	商業	50	100	100	66719000-9
瀋陽安立 置業經營 有限責任 公司	有限責任 公司	瀋陽市	孫立學	房地產	13,300	100	100	77484310-8
瀋陽商友 軟件系統 有限公司	有限責任 公司	瀋陽市	宋銘傑	軟件	30	51	51	55998223-6
瀋陽日神 置業有限 公司	有限責任 公司	瀋陽市	董桂金	房地產	24,500	51.00	51.00	71572891-9
瀋陽立誠 經營管理 有限公司	有限責任 公司	瀋陽市	孫立學	服務業	775	100	100	78874299-X
瀋陽商誠 物業管理 有限公司	有限責任 公司	瀋陽市	孫立學	服務業	50	100	100	78874297-3
瀋陽天倫 瑞格酒店 有限公司	有限責任 公司	瀋陽市	孫立學	酒店業	1,000	100	100	79849620-0
瀋陽商業 城名品折 扣有限公 司	有限責任 公司	瀋陽市	孫立學	商業	3,000	100	100	66250330-1

(三) 本企業的合營和聯營企業的情況

單位:元 幣種:人民幣

被投資單 位名稱	企業類型	註冊地	法人代表	業務性質	註冊資本	本企業持 股比例 (%)	本企業在 被投資單 位表決權 比例(%)	組織機構代 碼
一、合營企業								
杭州捷永 信息技術 有限公司	有限公司	杭州	何立永	軟件開發 技術服務	2,000,000	25	25	57732236-2

(四) 本企業的其他關聯方情況

其他關聯方名稱	其他關聯方與本公司關係	組織機構代碼
深圳市琪創能貿易有限公司	參股股東	66266783-2

(五) 關聯交易情況

1、 關聯擔保情況

單位：元 幣種：人民幣

擔保方	被擔保方	擔保金額	擔保期限	是否履行完畢
瀋陽商業城股份有限公司	瀋陽鐵西百貨大樓有限公司	80,000,000	2014 年 6 月 24 日~2015 年 9 月 24 日	否
瀋陽鐵西百貨大樓有限公司	瀋陽商業城股份有限公司	225,000,000	2012 年 4 月 24 日~2015 年 1 月 17 日	否
瀋陽商業城股份有限公司	瀋陽鐵西百貨大樓有限公司	154,000,000	2014 年 1 月 16 日~2015 年 1 月 16 日	否
瀋陽商業城股份有限公司	瀋陽商業城名品折扣有限公司	11,500,000	2014 年 1 月 1 日~2015 年 1 月 1 日	否
瀋陽安立置業經營有限公司	瀋陽商業城股份有限公司	160,000,000	2012 年 7 月 5 日~2015 年 7 月 5 日	否
瀋陽鐵西百貨大樓有限公司	瀋陽商業城股份有限公司	88,000,000	2014 年 4 月 7 日~2015 年 4 月 7 日	否
瀋陽商業城股份有限公司	瀋陽展業置地有限公司	20,000,000	2014 年 1 月 2 日~2016 年 1 月 1 日	否
瀋陽商業城股份有限公司	瀋陽安立置業經營有限公司	156,000,000	2013 年 10 月 17 日~2014 年 10 月 17 日	否
瀋陽安立置業經營有限公司	瀋陽鐵西百貨大樓有限公司	80,000,000	2014 年 6 月 27 日~2015 年 6 月 27 日	否
中兆投資管理有限公司	瀋陽鐵西百貨大樓有限公司	80,000,000	2014 年 6 月 24 日~2015 年 9 月 24 日	否

(六) 關聯方應收應付款項

上市公司應付關聯方款項：

單位：元 幣種：人民幣

項目名稱	關聯方	期末賬面餘額	期初賬面餘額
其他應付款	瀋陽商業城（集團）有限公司	129,967.42	129,967.42

八、 股份支付：

無

九、 或有事項：

(一) 為其他單位提供債務擔保形成的或有負債及其財務影響：

被擔保單位	擔保金額	債務到期日	對本公司的財務影響
非關聯方：			
大連萊卡門服飾有限公司	22,000,000.00	2015.04.22	被擔保單位到期償還債務未發現存在困難，尚未給公司造成不利影響。
合計			

十、 承諾事項：

(一) 重大承諾事項

1、截止本報告期末，公司與瀋陽恒信資產託管有限公司簽訂物業租賃合同，租入沈河區中街路 212 號瀋陽商業城大廈的負 1-2 層作為停車場，租期 18 年。公司 2014 年需支付租金 76.49 萬元；2015 年需支付租金 78.78 萬元；2016 年需支付租金 81.15 萬元；2017 年及以後年度累計需支付租金 1,186.23 萬元。

2、質押及抵押資產情況

以瀋陽商業城股份有限公司房產抵押盛京銀行取得授信 13 億，以安立房地產抵押華夏銀行取得授信 1.6

億元。

截止本報告期末，展業置地公司以在建地產項目中的 A 座、C 座面積 49,774.71 平方米賬面價值 173,969,082.16 元作抵押，取得長期借款 20,000 萬元；以在建地產項目中的負二層到地上三層，面積 48,529.43 平方米賬面價值 169,616,666.67 元作抵押，取得葫蘆島銀行瀋陽鐵西支行三年期綜合授信 20,000 萬元，並以此授信額度開出了半年期銀行承兌 40,000 萬元。

#### 十一、 資產負債表日後事項：

##### (一) 其他資產負債表日後事項說明

(1) 公司於 2014 年 6 月 9 日開出銀行承兌匯票 10,000 萬元，期限至 2014 年 12 月 9 日；2014 年 6 月 13 日開出銀行承兌匯票 10,000 萬元，期限至 2014 年 12 月 13 日；2014 年 6 月 26 日開出銀行承兌匯票 10,000 萬元，期限至 2014 年 12 月 25 日；2014 年 6 月 27 日開出銀行承兌匯票 10,000 萬元，期限至 2014 年 12 月 27 日；截止本報告期末共開出銀行承兌匯票 40,000 萬元，實際使用銀行授信額度 20,000 萬元。

(2) 公司分別於 2014 年 7 月 4 日歸還 8800 萬元瀋陽商業銀行股份有限公司東陵支行借款。2014 年 7 月 22 日取得 2000 萬元華夏銀行股份有限公司瀋陽北站支行借款，期限至 2015 年 1 月 5 日；2014 年 7 月 24 日取得 2000 萬元華夏銀行股份有限公司瀋陽北站支行借款，期限至 2015 年 1 月 15 日。2014 年 7 月 29 日取得 2000 萬元華夏銀行股份有限公司瀋陽北站支行借款，期限至 2015 年 1 月 15 日，合計金額 6000 萬元。

(3) 公司於 2014 年 7 月 4 日，由鐵百開具大連銀行銀行承兌匯票 80,000 元，期限至 2015 年 1 月 4 日；2014 年 7 月 4 日開出華夏銀行銀行承兌匯票 60,000 元，期限至 2015 年 1 月 4 日。

(4) 2014 年 7 月 23 日，公司與深圳茂業商廈有限公司簽訂借款協議，深圳茂業商廈向公司提供借款額度 2 億元人民幣。本次交易構成關聯交易，已經五屆董事會第 3 次臨時會議、公司 2014 年第 3 次臨時股東大會審議批准。

(5) 2014 年 8 月 15 日召開的公司 2014 年第 3 次臨時股東大會審議通過了公司出售子公司股權重大資產出售事項的相關議案。

#### 十二、 其他重要事項：

##### (一) 其他

公司開具的融資性銀行承兌匯票

2014 年上半年開具融資性銀行承兌匯票 1,040,000,000 元予以貼現，其中：公司自行貼現 740,000,000.00 元，委託貼現 300,000,000.00 元，

#### 十三、 母公司財務報表主要項目注釋

##### (一) 應收賬款：

##### 1、 應收賬款按種類披露：

單位：元 幣種：人民幣

種類	期末數				期初數			
	賬面餘額		壞賬準備		賬面餘額		壞賬準備	
	金額	比例 (%)	金額	比例 (%)	金額	比例 (%)	金額	比例 (%)
按組合計提壞賬準備的應收賬款：								
賬齡分析法組合	16,086,025.79	100	64,109.21	0.40	3,091,994.76	100	219,608.8	7.10
組合小計	16,086,025.79	100	64,109.21	0.40	3,091,994.76	100	219,608.8	7.10
合計	16,086,025.79	/	64,109.21	/	3,091,994.76	/	219,608.8	/

組合中，按賬齡分析法計提壞賬準備的應收賬款：

單位：元 幣種：人民幣

賬齡	期末數	期初數
----	-----	-----

	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 年以內小計	15,871,518.44	98.67		1,322,491.50	42.77	
1 至 2 年				1,554,995.91	50.29	155,499.59
2 至 3 年	143,814.88	0.89	28,762.97	143,814.88	4.65	28,762.97
5 年以上	70,692.47	0.44	35,346.24	70,692.47	2.29	35,346.24
合計	16,086,025.79	100	64,109.21	3,091,994.76	100	219,608.80

2、 本報告期應收賬款中持有公司 5%(含 5%)以上表決權股份的股東單位情況

本報告期應收賬款中無持有公司 5%(含 5%)以上表決權股份的股東單位的欠款。

3、 應收賬款金額前五名單位情況

單位：元 幣種：人民幣

單位名稱	與本公司關係	金額	年限	占應收賬款總額的比例(%)
青島海信電器瀋陽經營分公司	非關聯單位	434,791.91	1 年	2.71
深圳市同方多媒體科技有限公司	非關聯單位	257,280.55	1 年	1.61
博西家用電器（中國）有限公司	非關聯單位	124,891.29	1 年	0.78
樂金電子（中國）有限公司瀋陽分公司	非關聯單位	117,196.21	1 年	0.73
松下電器（中國）有限公司大連分公司	非關聯單位	111,497.18	1 年	0.70
合計	/	1,045,657.14	/	6.53

(二) 其他應收款：

1、 其他應收款按種類披露：

單位：元 幣種：人民幣

種類	期末數				期初數			
	賬面餘額		壞賬準備		賬面餘額		壞賬準備	
	金額	比例(%)	金額	比例(%)	金額	比例(%)	金額	比例(%)
按組合計提壞賬準備的其他應收賬款：								
賬齡組合	102,789,374.24	97.47	620,203.96	0.60	221,137,562.08	98.81	620,203.96	0.28
組合小計	102,789,374.24	97.47	620,203.96	0.60	221,137,562.08	98.81	620,203.96	0.28
單項金額雖不重大但單項計提壞賬準備的其他應收賬款	2,664,943.59	2.53	2,664,943.59	100	2,664,943.59	1.19	2,664,943.59	100
合計	105,454,317.83	/	3,285,147.55	/	223,802,505.67	/	3,285,147.55	/

組合中，按賬齡分析法計提壞賬準備的其他應收賬款：

單位：元 幣種：人民幣

賬齡	期末數			期初數		
	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 年以內小計	35,453,164.88	34.49		153,801,352.72	69.56	
1 至 2 年	57,989,586.35	56.42	583,356.88	57,989,586.35	26.22	583,356.88
2 至 3 年	9,231,332.76	8.98	2,260	9,231,332.76	4.17	2,260

3 至 4 年	115,290.25	0.11	34,587.08	115,290.25	0.05	34,587.08
合計	102,789,374.24	100	620,203.96	221,137,562.08	100	620,203.96

期末單項金額雖不重大但單項計提壞賬準備的其他應收賬款

單位：元 幣種：人民幣

其他應收款內容	賬面餘額	壞賬準備	計提比例(%)	計提理由
瀋陽商業城蘇家屯超市有限公司	2,664,943.59	2,664,943.59	100	按子公司的超額虧損計提
合計	2,664,943.59	2,664,943.59	/	/

- 2、 本報告期其他應收款中持有公司 5%(含 5%)以上表決權股份的股東單位情況  
本報告期其他應收賬款中無持有公司 5%(含 5%)以上表決權股份的股東單位的欠款。

- 3、 其他應收賬款金額前五名單位情況

單位：元 幣種：人民幣

單位名稱	與本公司關係	金額	年限	占其他應收賬款總額的比例(%)
遼寧物流有限公司	控股子公司	146,569,934.00	1 至 2 年	76.2
瀋陽安立置業經營有限責任公司	全資子公司	40,647,438.39	1 至 3 年	21.1
瀋陽商業城蘇家屯超市有限公司	全資子公司	2,664,943.59	1 至 3 年	1.4
哈爾濱祥鶴貿易有限責任公司	非關聯單位	2,221,652.95	1 至 2 年	1.2
瀋陽歐悅萬盛冰場管理有限公司	非關聯單位	2,157,274.95	1 年以內	0.1
合計	/	194,261,243.88	/	100

- 4、 其他應收關聯方款項情況

單位：元 幣種：人民幣

單位名稱	與本公司關係	金額	占其他應收賬款總額的比例(%)
遼寧物流有限公司	控股子公司	146,569,934.00	77.2
瀋陽安立置業經營有限責任公司	控股子公司	40,647,438.39	21.4
瀋陽商業城蘇家屯超市有限公司	控股子公司	2,664,943.59	1.4
合計	/	189,882,315.98	100

- (三) 長期股權投資  
按成本法核算

單位：元 幣種：人民幣

被投資單位	投資成本	期初餘額	增減變動	期末餘額	減值準備	本期計 提減值 準備	在被投資單位持 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
盛京銀行股份有限公司	85,500,000.00	85,500,000.00		85,500,000.00			2.09	2.09	
瀋陽鐵西百貨大樓有限公司	57,022,948.08	57,022,948.08		57,022,948.08			99.82	99.82	
瀋陽商業城蘇家屯超市有限公司	500,000.00	500,000.00		500,000.00	500,000.00		100.00	100.00	
遼寧物流有限公司	48,011,751.12	227,011,751.12		227,011,751.12			99.936	99.936	
遼寧國聯家電有限公司	3,500,000.00	3,500,000.00		3,500,000.00	2,616,786.57		33.333	66.67	公司直接持有遼寧國聯家電有限公司 33.333% 股權，控股子公司瀋陽鐵西百貨大樓有限公司持有遼寧國聯家電有限公司 33.333% 股權，故公司對遼寧國聯家電有限公司的持股比例為 33.333%，表決權比例為 66.67%。



瀋陽安立置業經營有限責任公司	134,380,000.00	134,380,000.00		134,380,000.00			100.00	100.00	
瀋陽立誠經營管理有限公司	250,000.00	250,000.00		250,000.00			3.23	100.00	公司直接持有瀋陽立誠經營管理有限公司 3.23% 股權，全資子公司瀋陽安立置業經營有限責任公司持有其 96.77% 股權，故公司對瀋陽立誠經營管理有限公司的持股比例為 3.23%，表決權比例為 100%。
瀋陽商業城名品折扣有限公司	100,000.00	100,000.00		100,000.00			0.33	100.00	公司直接持有瀋陽商業城名品折扣有限公司 0.33% 股權，全資子公司瀋陽安立置業經營有限責任公司持有其 99.67% 股權，故公司對瀋陽商業城名品折扣有限公司的持股比例為 0.33%，表決權比例為 100%。
瀋陽天倫瑞格酒店有限公司	100,000.00	100,000.00		100,000.00			1.00	100.00	公司直接持有瀋陽天倫瑞格酒店有限公司 1% 股權，全資子公司瀋陽安立置業經營有限責任公司持有其 99% 股權，故公司對瀋陽天倫瑞格酒店有限公司的持股比例為 1%，表決權比例為 100%。
瀋陽商友軟件系統有限公司	1,020,000.00	1,020,000.00	-867,000.00	153,000.00			51.00	51.00	

(四) 營業收入和營業成本：

1、 營業收入、營業成本

單位：元 幣種：人民幣

項目	本期發生額	上期發生額
主營業務收入	330,489,834.67	441,281,331.79
其他業務收入	12,843,655.48	508,729.00
營業成本	289,839,949.97	399,276,828.16

2、 主營業務（分行業）

單位：元 幣種：人民幣

行業名稱	本期發生額		上期發生額	
	營業收入	營業成本	營業收入	營業成本
(1) 商業	330,489,834.67	289,839,949.97	441,281,331.79	399,276,828.16
合計	330,489,834.67	289,839,949.97	441,281,331.79	399,276,828.16

3、 主營業務（分地區）

單位：元 幣種：人民幣

地區名稱	本期發生額		上期發生額	
	營業收入	營業成本	營業收入	營業成本
瀋陽	330,489,834.67	289,839,949.97	441,281,331.79	399,276,828.16
合計	330,489,834.67	289,839,949.97	441,281,331.79	399,276,828.16

4、 公司前五名客戶的營業收入情況

單位：元 幣種：人民幣

客戶名稱	營業收入總額	占公司全部營業收入的比例 (%)
第一名	1,765,000	0.51
第二名	956,230	0.28
第三名	750,200	0.22
第四名	623,984	0.18
第五名	332,600	0.1
合計	4,428,014	1.29

(五) 現金流量表補充資料：

單位：元 幣種：人民幣

補充資料	本期金額	上期金額
<b>1· 將淨利潤調節為經營活動現金流量：</b>		
淨利潤	-117,893,665.34	-106,662,300.12
加：資產減值準備		
固定資產折舊、油氣資產折耗、生產性生物資產折舊	28,270,930.99	23,225,139.55
無形資產攤銷	4,666,925.68	5,734,730.93
長期待攤費用攤銷	4,445,631.76	419,544.72
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）		
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）	68,990,793.37	58,222,815.44
投資損失（收益以“－”號填列）		
遞延所得稅資產減少（增加以“－”號填列）		
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）	476,040.76	-53,947,620.01
經營性應收項目的減少（增加以“-”號填列）	119,938,699.17	-49,432,881.76
經營性應付項目的增加（減少以“-”號填列）	-151,684,824.22	-289,851,431.48
其他		
經營活動產生的現金流量淨額	-42,789,467.83	-412,292,002.73
<b>2·不涉及現金收支的重大投資和籌資活動：</b>		
債務轉為資本		
一年內到期的可轉換公司債券		
融資租入固定資產		
<b>3·現金及現金等價物淨變動情況：</b>		
現金的期末餘額	428,578,986.25	304,883,771.33
減：現金的期初餘額	79,938,570.86	200,989,842.88
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	348,640,415.39	103,893,928.45

十四、 補充資料

(一) 當期非經常性損益明細表

單位：元 幣種：人民幣

非經常性損益項目	金額
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	582,961.07
除上述各項之外的其他營業外收入和支出	10,704.98
少數股東權益影響額	-29.06
所得稅影響額	-148,416.51
合計	445,220.48

(二) 淨資產收益率及每股收益

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	-1,155.26	-0.64	-0.64
扣除非經常性損益後歸屬於公司普通股股東的淨利潤	-1,159.74	-0.64	-0.64

(三) 公司主要會計報表項目的異常情況及原因的說明

1· 金額異常或比較期間變動異常的報表項目

單位：元 幣種：人民幣

報表項目	期末餘額 （或本期金額）	期初餘額 （或上期金額）	變動比率	變動原因
應收賬款	20,409,092.85	6,125,621.51	233.18	主要是銀行POS 刷卡進賬單未入帳
其他應收款	128,731,284.43	83,605,137.39	53.98	主要是本科目本期增加代扣稅金項目核算
應付票據	44,800,000.00	80,894,925.87	-44.62	主要是本期減少了應付票據的需求
應付利息	10,858,416.64	5,841,280.53	85.89	主要是子公司計提資金占用費
一年內到期的非流動負債	30,000,000.00	300,000,000.00	-90	主要是歸還一年內到期的長期借款所致
長期借款	200,000,000.00	0	100	主要新增長期借款 2 億所致。
其他非流動負債	3,008,269.25	4,991,618.82	-39.73	主要是政府補助轉增收益所致
營業外收入	1,094,444.92	642,767.26	70.27	主要是本期無法支付的應付款

報表項目	期末餘額 (或本期金額)	期初餘額 (或上期金額)	變動比率	變動原因
				項轉增營業外收入
營業外支出	500,778.88	9,2251.73	442.84	主要是本期繳納滯納金所致
收到其他與經營活動有關的現金	345,566,903.51	54,093,268.17	538.8	主要原因是與外部往來款項增多所致
購建固定資產、無形資產和其他長期資產所支付的現金	52,594,020.37	112,945,069.13	-53.43	主要是公司的營業樓工程完工，相應的支出減少所致
收到其他與籌資活動有關的現金	1,303,824,240.00	904,459,270.40	44.16	主要為公司融資性票據貼現增加所致
支付其他與籌資活動有關的現金	240,750,000.00	710,925,172.67	66.14	主要為公司融資性票據本期到期減少所致

## 第十節 備查文件目錄

- (一) 載有法定代表人、主管會計工作負責人（如設置總會計師，須為總會計師）、會計機構負責人（會計主管人員）簽名並蓋章的財務報表。
- (二) 報告期內在中國證監會指定報紙上公開披露過的所有公司文件的正本及公告的原稿。

董事長：張殿華  
瀋陽商業城股份有限公司  
2014 年 8 月 27 日