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，并明確表示，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 布 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4月14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4月14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

2013 年年度報告

重要提示

一、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，并承擔個別和連帶的法律責任。

二、未出席董事情況

未出席董事職務	未出席董事姓名	未出席董事的原因說明	被委托人姓名
董事	鐘鵬翼	因公出差	張大吉
獨立董事	秦桂森	因公出差	董秀琴
董事	王斌	因公出差	張大吉
董事	張瑜紅	因公出差	張殿華

三、大華會計師事務所（特殊普通合夥）**爲本公司出具了標準無保留意見的審計報告。**

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）榮成聲明：保證年度報告中財務報告的真實、準確、完整。

五、經董事會審議的報告期利潤分配預案或公積金轉增股本預案：

經大華會計師事務所審計確認，本公司母公司 2013 年度共實現淨利潤-26199 萬元，加年初未分配利潤 6663 萬元，報告期累計未分配利潤爲-19536 萬元。

鑒于公司 2013 年度整體虧損,根據公司經營情況及資金需求，本次利潤分配的預案爲：不分配，也不進行公積金轉增股本。

六、前瞻性陳述的風險聲明

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

七、是否存在被控股股東及其關聯方非經營性占用資金情況？

否

八、是否存在違反規定决策程序對外提供擔保的情况？

否

目錄

第一節　釋義及重大風險提示 4
第二節　公司簡介 5
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 20
第六節　股份變動及股東情況 22
第七節　董事、監事、高級管理人員和員工情況 26
第八節　公司治理 31
第九節　內部控制 34
第十節　財務會計報告 35
第十一節　備查文件目錄 95

第一節　釋義及重大風險提示

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

二、　重大風險提示：

公司已在本報告中詳細描述存在的行業風險、政策風險等風險因素存在可能帶來的影響，敬請查閱第四節董事會報告中關于公司未來發展的討論與分析中可能面對的風險因素及對策部分的內容。

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	商業城
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、　基本情況簡介

公司注冊地址	瀋陽市沈河區中街路 212 號
公司注冊地址的郵政編碼	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、　信息披露及備置地點

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》
登載年度報告的中國證監會指定網站的網址	www.sse.com.cn
公司年度報告備置地點	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
A 股	上海證券交易所	商業城	600306

六、　公司報告期內注冊變更情況

(一)　基本情況

公司報告期內注冊情況未變更。

(二)　公司首次注冊情況的相關查詢索引

公司首次注冊情況詳見 2011 年年度報告公司基本情況。

(三)　公司上市以來，主營業務的變化情況

公司上市以來，主營業務未發生重大變化。

(四)　公司上市以來,歷次控股股東的變更情況

公司原控股股東瀋陽商業城（集團）產權轉讓事宜于 2009 年 8 月 18 日產權的出讓方瀋陽恒信國有資產經營有限公司與受讓方深圳市琪創能貿易有限公司在瀋陽聯合產權交易所辦理了產權交割手續。本次產權轉讓經評估的相關指標：資產總額 52345.66 萬元，負債總額 22418.44 萬元，淨資產 29927.22 萬元，成交價格 26934.5 萬元。

瀋陽商業城（集團）的實際控制人由瀋陽市國資委變爲深圳市琪創能貿易有限公司，琪創能公司除直接持有商業城 25,659,477 股份（其中 20,300,000 股爲有限售條件的流通股份），占商業城總股本的 14.40%外，還將通過商業城集團間接持有商業城 20,907,940 股股份（占商業城總股本的 11.74%）。直接和間接總計持有商業城 46,567,417 股股份（其中 41,207,940 股爲有限售條件的流通股），占商業城總股本的 26.14%。琪創能成爲公司控股股東。

截止 2014 年 2 月 15 日，琪創能直接持有商業城股份 22,290,664 股，占商業城股份總數的 12.51%，通過瀋陽商業城集團間接持有商業城限售流通股 20,907,940 股,占商業城總股本的 11.74%。直接和間接總計持有商業城股份 43,198,604 股，占商業城總股本的 24.25%。

瀋陽商業城（集團）有限公司于 2014 年 2 月 16 日，與中兆投資管理有限公司簽訂股權轉讓協議，瀋陽商業城（集團）有限公司同意將其持有的商業城 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。公司控股股東變爲中兆投資，持有公司股份 52048427 股，占公司股份總數的 29.22%，實際控制人變爲黃茂如。

七、　其他有關資料

公司聘請的會計師事務所名稱（境內）	名稱	大華會計師事務所（特殊普通合夥）
	辦公地址	中國北京海澱區西四環中路 16 號院 7 號樓 12 層
	簽字會計師姓名	王靈霞
		劉璐
報告期內履行持續督導職責的保薦機構	名稱	德邦證券有限責任公司
	辦公地址	上海市浦東新區福山路 500 號城建國際中心 19 樓
	簽字的保薦代表人姓名	張軍

第三節　會計數據和財務指標摘要

一、　報告期末公司近三年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	2013 年	2012 年	本期比上年同期增減(%)	2011 年
營業收入	1,860,387,635.00	1,599,804,718.89	16.288	1,598,147,669.95
歸屬于上市公司股東的淨利潤	-277,327,986.24	-128,442,720.53	不適用	3,614,386.10
歸屬于上市公司股東的扣除非經常性損益的淨利潤	-278,623,241.60	-127,326,284.75	不適用	-57,596,231.30
經營活動產生的現金流量淨額	-191,928,640.31	23,012,314.89	-934.026	-22,189,217.55
	2013 年末	2012 年末	本期末比上年同期末增減(%)	2011 年末
歸屬于上市公司股東的淨資產	67,238,774.56	492,968,885.29	-86.36	475,538,038.13
總資產	3,537,804,726.85	3,388,496,396.09	4.41	2,542,539,929.21

(二)　主要財務數據

主要財務指標	2013 年	2012 年	本期比上年同期增減(%)	2011 年
基本每股收益（元／股）	-1.56	-0.72	不適用	0.02
稀釋每股收益（元／股）	-1.56	-0.72	不適用	0.02
扣除非經常性損益後的基本每股收益（元／股）	-1.56	-0.71	不適用	-0.3233
加權平均淨資產收益率（%）	-78.27	-31.227	不適用	0.763
扣除非經常性損益後的加權平均淨資產收益率（%）	-78.64	-30.955	不適用	-12.158

二、　非經常性損益項目和金額

單位：元 幣種：人民幣

非經常性損益項目	2013 年金額	2012 年金額	2011 年金額
非流動資產處置損益	-119,158.68	-716,364.92	56,751,649.08
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	1,165,922.14	165,922.14	4,610,614.76
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			112,107.64
除上述各項之外的其他營業外收入和支出	201,204.11	-610,633.06	-311,739.70
少數股東權益影響額	18,263.85	15,322.38	5,615.85
所得稅影響額	29,023.94	29,317.68	42,369.77
合計	1,295,255.36	-1,116,435.78	61,210,617.40

第四節　董事會報告

一、董事會關于公司報告期內經營情況的討論與分析

2013 年，是瀋陽商業城在歷經兩年改擴建後，實現整體開業後的第一年。也是企業在新的市場形勢下，面臨重重困難和挑戰，探索經營新路和尋求管理突破的一年。

2013 年商業城全年實現營業收入 186,038 萬元，比同期 159,980 增加 26,058 萬元，同比增長 16.29%；其中公司本部實現 84,279 萬元，比同期 55,013 萬元增加 29,266 萬元，同比增長 53.19 %。公司本部毛利額實現 7,906 萬元，比同期 6,936 萬元增加 970 萬元，同比增加 13.98 %。公司實現營業利潤負 27,654 萬元，在同期負 11,869 萬元基礎上再度下降了 15,785 萬元；實現淨利潤負 27,733 萬元，比同期負 12,844 萬元再度下降 14,889 萬元。

2013 年，瀋陽零售市場居于嚴重飽和狀態，市場競爭日趨激烈。公司在改擴建過程中出現了客源嚴重流失，供應商信心不足，駐足觀望的情況。公司在開業後的一年內，始終處于邊調整、邊補充、邊完善的過程，期間，儘管我們付出了艱苦努力，也使得全年商品銷售額和毛利額有所增長，但銷售質量不高，毛利率水平下降。又由于公司改擴建工程、在建房地產項目、高檔自營品種等方面的資金需求使企業負債增加，銀行利息加大，財務費用上升；營業稅金及附加增支幅度較大，各種能源、動力、非商品收費、勞動力價格上漲、營銷費用增支等原因，影響公司經營費用、管理費用大幅上升。使企業入不敷出，出現連續二年虧損的被動局面。

2013 年主要工作的概要回顧

1、**治理結構日臻完善、規範運作不斷加强。**2013 年，公司爲適應新形勢的變化，按照中國證監會、上海交易所、遼寧證監局等監管部門的要求，我們從戰略執行、制度創新和完善治理結構的要求出發，加强了制度建設。

（1）、上半年，對公司法規建設和執行情況進行了全面檢查、逐項梳理和整改。修訂和完善了《關于調整公司董事、監事津貼的議案》、《關于修改公司章程的議案》、《商業城董、監、高買賣公司股票管理制度》、《商業城信息披露管理制度》、《商業城對外擔保管理辦法》、《商業城董事會各專業委員會實施細則》、《商業城財務管理制度》。通過修訂規章制度，有針對性地解决公司治理中存在不規範問題，爲商業城提高公司治理水平奠定基礎。營造了公司在治理文化建設方面“有法可依、有法必依、執法必嚴、違法必究”的法制環境。

（2）、采取寄送信函、發放簡報、綫上聯絡、召開會議、派員學習等多種形式，向公司董、監、高和有關人員進行法紀教育，增强了依法决策、依法管理、依法執行的自覺性。杜絕了知情人內幕信息外泄和違規交易，使企業在重大决策之前二級市場股價平穩。公司董事會秘書和證券事務處還通過網絡在綫、主流媒體發布信息，信訪接待投資者等方式，就投資者關心的問題與投資正進行交流和互動。

（3）、按照《公司法》、《證券法》和《上市公司指引》等法律文件的要求，采取層層把關、從嚴控制等措施，保證了公司在生產、供應、銷售系統方面，實行“三獨立”，做到了與控股股東在業務、資產、人員、機構、財務上的“五分開”，使公司在决策、管理、執行依法保持了應有的獨立。

（4）、認真貫徹“三會”制度，切實開好董事會、監事會和股東大會，及時、準確地披露了公司信息。2013 年，公司按要求及時準確地披露了季報、半年度報告、年度報告和 35 份臨時報告。

2、完善結構調整，注意品牌引進。2013 年公司重新制定招商流程，在調查研究基礎上，推出了品牌調整規劃方案。對于銷售業績好、品牌影響力大的重點品牌，給予積極支持；對于銷售業績一般，但成長空間大、可塑性强的潛力品牌，給予政策扶持；對于銷售業績差、成長乏力的低效品牌，給予末尾淘汰。全年新

進 136 個品牌，淘汰 104 個品牌。針對營業布局品類分散、動綫缺乏連續、區域視綫阻塞等問題，加强經營結構和布局調整，調整後，在一定程度上解决了上述存在的問題。

3、探索精准營銷，突出促銷特色。2013 年，公司按照營銷活動按照“有所突破、有所作爲”的指導思想。在設計思路和實施效果上體現了年初董事會提出的“鎖定目標要新；傳播途徑要新；吸客手段要新；利用資源要新；運用戰術要新”的“五新”要求。逐步形成商業城的營銷特色，使全新商業城在沈城家喻戶曉，成爲遼沈地區日用品消費市場獨特的風景綫。一年來，客流結構發生變化，中青年輕客層比重增加；銷售結構趨于均衡，市場銷售比重穩中有升；傳統優勢得以提升，羽絨服、羊絨羊毛獨家上升等。2013 年，公司本部開展的元旦、春節、五一、十一黃金周、3.15 惠民大行動、情人節、聖誕節、店慶等 28 次大型營銷活動，跨時 215 天，活動時間占全年的 58 %，活動銷售占全年銷售的 80%以上。由于有效的促銷活動，遏制了銷售滑坡的態勢，市場份額有所增加，取得了良好的效果。2013 年也是商業城新媒體建設的第一年，組建了新媒體管理團隊。在瀋陽市首家實現了微信管理平臺的自主建設，真正意義上實現了電子 DM 的直投功能，實現了會員綁定、積分查詢、銷售數據查詢等功能，全面實現工作數據的電子化管理，首次邁出了從傳統營銷向全媒體營銷的重要步伐。

4、完善現場管理，提高服務品質。爲發揮現場服務管理對經營工作的促進作用，2013 年公司加强了崗前培訓、崗中專訓；開展了以“品牌文化、品牌歷史、品牌特點、品牌工藝、商品知識、戶外常識、庫存結構、銷售結構分析”爲主要內容的品牌演講活動，申揚了相互學習、共同提高的良好風氣，也提升了服務品質。通過每月召開服務管理例會，及時通報和總結服務上存在問題，對服務工作做出安排，把握各項服務工作的細節，注重人性化管理，使公司服務管理始終處于有序運營狀態。2013 年 3 月，通過了省服務業委對商業城"金鼎百貨店"進行複審。

5、實行全程跟踪，强化職能管控。2013 年，公司按照“效率優先，獎罰分明”的原則，調整了酬薪分配制度；按照“屬地管理、各負其責”的原則，對現場環境管理實行網格化控制；按照企業新的組織架構和經營管理的要求，公司財務、物業、安保、計算機等職能部門在企業邊運營、邊調整、邊完善的過程中，實施了全程嚴格控制，杜絕了安全事故的發生。

(一) 主營業務分析

1、 利潤表及現金流量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	1,860,387,635.00	1,599,804,718.89	16.288
營業成本	1,614,914,005.45	1,377,488,694.65	17.236
銷售費用	50,206,159.03	34,102,667.31	47.22
管理費用	272,116,258.49	194,117,950.52	40.181
財務費用	162,452,760.76	99,966,028.14	62.51
經營活動產生的現金流量淨額	-191,928,640.31	23,012,314.89	-934.026
投資活動產生的現金流量淨額	-89,535,745.13	-448,664,207.13	80.04
籌資活動產生的現金流量淨額	104,194,922.87	556,271,054.89	-81.27

2、 收入

(1) 驅動業務收入變化的因素分析

本部營業樓改擴建後，一方面由于營業面積增加、經調整商品結構，拓展運營功能、加大營銷力度等，對主營業務收入的提升起到了正面影響。另一方面由于瀋陽零售市場競爭激烈、公司負債沉重、還款壓力大、新品更新不快、供應商信心不足等，對主要業務收入具有負面影響。

3、 成本

(1) 成本分析表

單位:元

分行業情況						
分行業	成本構成項目	本期金額	本期占總成本比例(%)	上年同期金額	上年同期占總成本比例(%)	本期金額較上年同期變動比例(%)
（1）商業	營業成本	1,609,608,348.87	75.91	1,373,318,145.91	79.52	17.20
（2）旅游飲食服務業	營業成本	5,119,364.08	0.24	4,208,307.15	0.24	21.65

4、 費用

（1）、銷售費用本期較上年同期增加 47.22%，主要是營業面積增加，加大了媒體廣告、促銷物料、促銷獎品等方面的投入所致，如廣告費（包括獎品支出）等 3143 萬元，增加了 1386 萬元，上升幅度爲 78.93%；

（2）、管理費用本期較上年同期增加 40.18%，主要是營業面積增加，折舊費、管理部門人員經費、稅金、水電燃氣費等增加所致，如管理部門人員經費增加了 2062 萬元，上升幅度爲 26.22 %；折舊費增加 2905 萬元，增長幅度 64.45%；水電燃氣費增加 1206 萬元，增長幅度 87.01%；

（3）、財務費用本期較上年同期增加 62.51%，主要爲本期借款和融資性票據貼現增加導致利息支出增加，如利息支出增加了 7059 萬元，上升幅度爲 69.75%；

5、 現金流

（1）經營活動產生的現金流量淨額爲-19，193 萬元，本期較上年同期下降 934.02%，主要是公司本部營業樓二期完工，營業面積增加導致商品采購量增加、本年度增值稅繳稅增多、子公司土地增值稅匯算清繳等原因所致；

（2）投資活動產生的現金流量淨額-8953 萬元，本期較上年同期增加 80.04%，主要是上年同期公司的營業樓二期工程支出增加所致；

（3）籌資活動產生的現金流量淨額 10419 萬元，本期較上年同期下降 81.27%，主要是公司融資性票據貼現增加所致。

6、 其它

(1) 發展戰略和經營計劃進展說明

2013 年公司計劃實現營業收入 22 億元，實際實現營業收入 18. 6 億元，完成計劃的 85.%。期間費用計劃控制在 2.6 億元，實際實現期間費用 4.6 億元，完成計劃的 176.9%。

經營計劃未達目標的基本原因：

（1）、客觀原因：瀋陽消費市場，大型零售企業處于嚴重飽和狀態，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，商業企業面臨异常激烈和殘酷的競爭環境。國家宏觀政策導向使居民支出分流加劇，清廉政治使集團采購和禮品銷售大幅度下降，致使瀋陽地區的大型零售企業當年銷售全部下降。公司歷史上形成的建設規模過大，使企業步入負債過重，資金占用過大、投資效益過低的不良循環。2013 年，公司因改擴建工程和高檔自營品種等方面的資金需求，使企業負債繼續增加，到期還款壓力繼續加重，加上各種能源、動力、非商品收費、勞動力價格上漲、固定資産折舊增加、營銷費用增支等，影響公司經營費用、管理費用和財務費用上升，使企業的困難和問題雪上加霜。

（2）、主觀原因：一方面公司在改擴建後對企業的經營定位、品牌結構、商場布局、功能利用等在設計和實施中認識不足，對市場變化的應對判斷不足，辦法不多，致使供應商信心下降、設施功能利用率不高、商品供應量萎縮、顧客流失，銷售投入和産出未能統一等。另一方面，對公司基本建設戰綫過長、資金占用過大，投資收益過低的問題缺乏有效的改進辦法，長期處于被動局面。對此，我們要認真吸取教訓、切實引以爲戒，并要不斷反思，在今後的工作中改進工作。

(二) 行業、産品或地區經營情況分析

1、 主營業務分行業、分産品情況

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	1,811,343,750.33	1,609,608,348.87	11.13	15.69	17.20	減少 1.15 個百分點
（2）旅游飲食服務業	32,833,898.12	5,119,364.08	84.41	25.78	21.65	增加 0.53 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（%）
沈　　陽	1,844,177,648.45	15.86

(三) 資產、負債情況分析

1、 資產負債情況分析表

單位:元

項目名稱	本期期末數	本期期末數占總資產的比例（%）	上期期末數	上期期末數占總資產的比例（%）	本期期末金額較上期期末變動比例（%）
貨幣資金	696,937,154.61	19.69	674,967,714.37	19.92	3.25
應收賬款	6,125,621.51	0.17	19,409,573.84	0.57	-68.44
預付帳款	79,236,482.29	2.23	84,342,675.26	5.44	-6.05
其他應收款	83,605,137.39	2.36	53,954,222.70	1.59	54.95
存貨	797,236,617.79	22.53	738,505,217.21	21.79	7.95
長期股權投資	85,800,833.48	2.42	85,823,083.45	2.53	-0.02
固定資產	1,386,683,795.62	39.19	1,321,780,463.28	39.01	4.91
短期借款	2,523,500,000.00	71.33	1,946,000,000.00	57.43	29.68
長期借款			300,000,000.00	8.85	-100
總資產	3,537,804,726.85		3,388,496,396.09		

應收賬款：主要爲子公司收回銷售商品貨款所致

其他應收款：年末子公司爲融資開出票據致使往來款項增多

長期借款：主要爲長期借款未來一年內到期調整到一年內到期的非流動負債所致。

(四) 核心競爭力分析

（1）、地段優勢：商業城位于最具歷史且、客流量較大的中街商圈的中心位置，門店沿街面積最長、內外設施堪稱一流。

（2）、商譽優勢：商業城和子公司鐵西百貨大樓在瀋陽家喻戶曉，二十年來在消費者心中積累了較高的聲譽。

（3）、交通優勢：報告期內，商業城實現了與中街地鐵的無縫連接，，交通優勢逐步顯現。這是我們自身的獨特優勢。

（4）、物業優勢：公司物業稀缺性大，且多爲自有優質物業，增值潛力大，在行業競爭加劇、商鋪租金日趨上漲的背景下，公司優質物業成本優勢的顯著。

（5）、人才優勢：公司經營管理人員隊伍穩定，新的骨幹力量不斷增加、新的組織架構和新的管理方式逐步完善。經過不斷優化組合、不斷調整完善和機制創新，基本上可以適應形勢變化和企業發展的需要。

(五) 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 85,800,833.49 元,較去年同期總額 85,823,083.45 元，減少 22,249.96 元。對外股權投資名細情況見審計報告附注部分的“長期股權投資”。

(1) 持有非上市金融企業股權情況

所持對象名稱	最初投資金額（元）	持有數量（股）	占該公司股權比例（%）	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	85,500,000	2.09	85,500,000			長期股權投資	
合計	120,000,000	85,500,000	/	85,500,000			/	/

2、 非金融類公司委托理財及衍生品投資的情況

(1) 委托理財情況

本年度公司無委托理財事項。

(2) 委托貸款情況

本年度公司無委托貸款事項。

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。

4、主要子公司、參股公司分析

1、瀋陽鐵西百貨大樓：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，該公司注冊資本: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 114777 萬元，淨資產 24749 萬元。報告期實現營業收入 95062 萬元，營業利潤 3771 萬元，淨利潤 2654 萬元。

2、遼寧物流有限公司：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，該公司注冊資本 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 82933 萬元，淨資產 17468 萬元。報告期實現淨利潤-79 萬元。

3、瀋陽安立置業經營有限責任公司： 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，該公司注冊資本 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 21540 萬元，淨資產-1842 萬元。報告期營業收入 6318 萬元，淨利潤-3347 萬元。該公司因負債原因，2013 年虧損。

4、瀋陽商業城名品折扣有限公司：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%的表決權，該公司注冊資本: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 4542 萬元，淨資產 2475 萬元。報告期實現營業收入 2971 萬元，營業利潤-81 萬元，淨利潤-81 萬元。

5、瀋陽商業城天倫國際酒店：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%的表決權，該公司注冊資本: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，總資產 2436 萬元，淨資產-4110 萬元。報告期實現營業收入 3347 萬元，營業利潤-984 萬元，淨利潤-967 萬元。

6、遼寧國聯家電有限公司：遼寧國聯家電有限公司是公司的控股子公司,公司擁有其 66.67%的表決權，該公司注冊資本:1050 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 275 萬元，淨資產 267 萬元。淨利潤 0.7 萬元。

7、瀋陽立城經營管理有限公司：瀋陽立城經營管理有限公司是公司的控股子公司,公司擁有其 100%的表決權，該公司注冊資本:775 萬元,業務性質:服務業,主要產品或服務:企業資產（酒店）經營管理。截止報告期末，總資產 775 萬元，淨資產 774 萬元，報告期無營業收入。

8、瀋陽展業置地有限公司：瀋陽展業置地有限公司是公司的控股子公司,公司擁有其 51%的表決權，該公司注冊資本: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 67578 萬元，淨資產 22765 萬元。營業利潤-132 萬元，淨利潤-133 萬元。2013 年該公司工程項目處于在建狀態，無其他業務收入。

9、瀋陽商業城蘇家屯超市有限公司：瀋陽商業城蘇家屯超市有限公司是公司的控股子公司,公司擁有其

100%的股權，該公司注冊資本:50 萬元,業務性質:商業,主要產品或服務:產品銷售；櫃檯場地租賃。截止報告期末，總資產 15 萬元，淨資產-273 萬元。淨利潤-64 萬元。

10、瀋陽商城物業管理有限公司:瀋陽商城物業管理有限公司是公司的控股子公司,公司擁有其 100%的表決權，該公司注冊資本:50 萬元,業務性質:服務業,主要產品或服務:物業管理服務。截止報告期末，總資產 50 萬元，淨資產 50 萬元。報告期無營業收入。

11、瀋陽商友軟件有限公司：瀋陽商友軟件有限公司是公司的控股子公司,公司擁有其 51%的股權，該公司注冊資本:30 萬元,業務性質:服務業,主要產品或服務:物業管理服務。截止報告期末，總資產 306 萬元，淨資產 250 萬元。淨利潤 44 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地置業有限公司；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、瀋陽商業城名品折扣有限公司、瀋陽立城經營管理有限公司和瀋陽商城物業管理有限公司。)

5、 非募集資金項目情況

單位:元 幣種:人民幣

項目名稱	項目金額	項目進度	本年度投入金額	累計實際投入金額	項目收益情況
收購遼寧物流部分股權	179,000,000	完成	179,000,000		
合計	179,000,000	/	179,000,000		/

二、 董事會關于公司未來發展的討論與分析

(一) 行業競爭格局和發展趨勢

展望未來，新常態下的全球經濟將不斷延續低速增長態勢，大量深層次結構性問題很難在短時間內解決。隨著經濟刺激政策的逐步退出，全球經濟依然充滿矛盾和變數，并將在新興經濟體經濟增長和發達國家經濟緩慢復蘇的共同推動下艱難增長。

中國經濟經過多年的高速發展，由于產業結構和生產要素的變化使之出現結構性減速，產能過剩、生態環境惡化等問題，中國經濟面臨深度調整與轉型。2014 年是中國落實十八屆三中全會精神、全面推進結構性改革的首年。結構調整和轉型升級將成爲這一階段中國社會發展最重要的任務。產能過剩、金融風險控制、新型城鎮化推進等問題亟待破解。中國經濟將在這一年中繼續保持總體平穩態勢，挑戰與機遇并存。

在宏觀環境放緩的大背景下，中國零售市場還面臨著諸多挑戰。受經濟下行影響，整體需求呈現不足。而近年來商業地產和零售業的無序發展和擴張，也使得部分地區的零售業呈現供給過剩現象，各項要素價格的攀升也迫使企業運營成本持續走高，行業集中度亟待提升，零售業正經歷著前所未有的深度改革與挑戰。與此同時，信息革命與互聯網正在深刻影響并改變著實體經濟中的各行各業。互聯網作爲一個工具，將虛擬同現實連接，爲所有行業提供了升級的機遇，并顛覆著所有行業。由于互聯網打破了信息的不對稱、充分滿足消費者的個性化需求、并爲消費者提供極大的便利，因此對于零售業而言，互聯網帶來的最大變化就是改變了消費者的行爲習慣，顛覆了零售商與消費者的地位，使“消費者爲中心”的時代迅速到來。移動互聯時代的消費者追求的是綜合價值的提升、個性化和全渠道的體驗、產品決策的參與以及購物效率的提升。零售行業正因此而發生著重大而深遠的轉變，傳統零售企業商業模式的變革已經迫在眉睫。

近年來，瀋陽市零售零售網點規劃布局嚴重失衡，市場環境無論從企業數量、經營業態、物業體量、經營功能、商品結構，還是營銷手段都發生了巨大變化。瀋陽零售市場 10 萬平米以上的商業零售項目 50 個以上（不含批發市場、專業店、連鎖超市等）。中心商業區呈現出現“賣的多買的少”、“顧客購物繼續分流”的態勢，且愈演愈烈。零售業態的多樣化、商品結構的多元化、經營者行爲複雜化，營銷手段的單一化等，網店建設無序化，導致瀋陽市場整個百貨業生存發展空間和環境日漸艱難，一方面各類商厦接連關閉，經營效果每況日下。另一方面周邊目標對手日益壯大，除傳統的競爭對手外，西鄰百余米、建築面積逾十六點二萬米的豫瓏城項目正在興建，東鄰十多米、面積逾二十七萬米的盾安新一城經營團隊可能另擇其主，2014 年公司的發展進步提出了嚴峻課題，我們對潜在困難和市場風險要預先判斷、預先應對，决不可掉以輕心。

A、提升商業城經營業績的有利因素

1、商業城的牌譽價值，在社會各界家喻戶曉，特別是母公司經改擴建後，經過 2013 年行之有效的輿論造勢和促銷活動，使公司整體形象提升。

2、商業城母公司改擴建後，在寸土必爭和競爭白熱化的中街地區，公司體量擴大，規模拓展，立足之地不斷擴大。商業城母公司全新的內外裝飾，雙共享大廳的設置，保障設施的完備，使商業城的購物環境和物業價值，在質和量上均實現了歷史性的突破。

3、經營業態基本齊全，形成了吃、喝、玩、住、購一體化的購物中心模式，集客功能明顯得到加强。

4、在發展會員隊伍、拓展銷售渠道、延伸銷售觸角、實施精准營銷等方面，在 2013 年均取得了良好開端，爲擴大銷售規模、提升經營質量奠定基礎。

5、在調整經營思路，確定經營定位，提高營銷效率方面；在探索物業租賃，拓展資源利用，實現盤活存量方面；在完善結構，提高單産、提升優勢方面，2013 年也進行了有益探索幷積累了一些經驗。

6、傳統商業區核心地的區位優勢，將與地鐵無縫連通的交通優勢，一系列名優産品入駐商業城的品牌優勢等均稱爲提升商業城經營業績的有利因素。

B、公司在經營中出現的問題與困難

1、隨著國內外商業資本紛紛進入和陸續投入運營，今後的瀋陽消費市場，仍然處于飽和狀態，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。商業企業將面臨异常激烈和殘酷的競爭環境，

2、公司歷史形成的基本建設戰綫過長、投資過于分散、擴建工程和高檔自營品種等方面的資金需求使企業負債增加，到期還款壓力沉重，各種能源、動力、非商品收費、勞動力價格上漲、固定資産折舊增加、營銷費用增支等，影響公司經營費用、管理費用和財務費用上升，公司在控制費用方面難度也將增大，影響公司經濟效益的提升。

3、經營活動中存在著定位不清晰、品牌結構不合理、與中街客源不適應、客流不暢、新品更新不及時、品種規格不全、對供應商結款周期過長等問題。經營定位、坪效和服務質量等有待于進一步完善和提升；在營銷模式的創新上，還存在著辦法不多、探索不够、缺乏突破的問題。

(二) 公司發展戰略

面對市場環境的變化，公司將堅持零售主業，幷積極推動企業戰略轉型，實行經營模式轉換、管理制度創新。公司董事會和管理團隊要團結帶領全體員工，開闢一條符合市場定位、適合企業發展、有利股民回報的全新道路。要調動一切可以調動的積極因素，支持和參加企業第三次創業的偉大實踐。要通過精心組織、科學規劃、努力工作，在較短的時間裏改變企業目前所處的被動局面。要按照互聯網思維，從經營能力、全渠道策略、組織架構和業態發展四個維度，實現企業良性循環、健康發展。

零售企業商業模式變革的根本是商品經營和顧客關係的本質回歸。公司將全面提升顧客經營能力和商品經營能力。要通過深度聯營，推進商品管理，爲顧客提供更加物有所值的商品，在商品層面精准滿足目標顧客消費需求，通過大數據全面分析顧客需求；要以人性化、個性化服務和無邊界服務爲顧客提供超值享受，構建高度融通的全渠道，推動渠道之間的無縫交互，爲顧客提供一站式、一體化購物體驗；

構建“渠道開闢能力、會員管理能力、供應商管理能力、商品管理能力、顧客管理能力、營銷管理能力、支付管理能力、交付管理能力、資本運營能力、經營拓展能力”十大基礎能力，建立以消費者爲核心、符合消費行爲趨勢變化的信息化、個性化、生活化的新型全渠道高融合零售體系，爲消費者提供富有全方位高體驗價值的現代交互零售服務。

移動互聯時代個性化、價值化、服務化的消費需求，决定著公司將進一步拓寬業態形式，向能够提供綜合服務的零售領域發展，爲顧客提供喜歡的購物方式、體驗方式。未來公司將依據區域市場環境對現有百貨店進行創新與調整，2014 年，要通過對家電商品進、銷、調、運、存等管理方式的創新和調整，通過對商場布局和品種結構的調整、增强服務功能，擴大銷售數量、提升運營質量，以效益定速度，以發展促效益。

調整組織架構，打造創新的組織，進取的文化，爲戰略轉型提供成功保障。2014 年，要打造清晰的總部定位和門店定位，提升總部在戰略管控、變革引領、資源統籌、風險控制、指導服務等方面的作用，對各業態要實現高效管控與優化指導，使規模資源實現最大化共享，充分激發連鎖效益。

2014 年，要貫徹“以創新調整爲動力、以擴大銷售爲中心，以資本運作爲突破、以全程控制爲手段”

的方針，通過采取一系列辦法，確立經營定位、完善經營結構、改變營銷模式、提高投資效率、完善經營功能、規範現場管理、創新分配辦法、實行費用預算、降低資金占用等，確保完成公司的經營目標、扭轉企業連續虧損的被動局面。

(三) 經營計劃

1、2014 年，公司全年計劃總的目標是：營業收入不低于去年；毛利總額不少于去年；期間費用不高于去年；年末實現扭虧爲盈。爲確保相關經營目標的實現，公司著重要做好以下幾方面工作：

（1）、加强董事會建設、保證决策科學、管理有序、執行有力。

——進一步加强頂層設計，發揮董事會重要作用。公司董事會是監督公司經理及財務報告過程的主體，要有針對性地提出的，措施的提出有利于完善公司分層管理架構，符合公司管理的實際工作需要。

——進一步健全制度體系，完善董事會制度建設。董事會制度是公司治理的核心內容，董事會受股東委托，負責公司的决策和領導，是公司的最高行政機構。完善公司治理，必須保證董事會的獨立和有效運作。董事會制度要充分體現重視董事會的成員組成和决策機制，以確保董事會决策的專業性和準確性，使整個公司在發展航程中不偏離方向。

——進一步創新工作方式，提高董事會的工作效能。爲依法落實董事會職責和權利，董事會要建立信息管理系統，要在重大决策前確定調研課題并進行充分論證，决策後要指派專人進行跟踪和檢查，要調動每位董事和董事會秘書依法履職的積極性。2014 年，還要適當增加董事會辦公室的崗位指數、選派優秀的年輕同志參加專業學習，以適應工作需要。

——進一步完善工作程序，按照工作程序開展工作。保證公司管理架構的層次性和有序性，這不但是公司治理文化的主要組成部分，也是提高公司治理效率的重要基礎和關鍵所在。

（2）、調整經營定位，優化經營結構。以增加銷售收入爲中心，根據公司的實際情況，確立符合自身條件的經營定位，針對中街商圈主要的顧客群，建立與之相適應的經營結構。要切實解决經營活動中存在的新品更新不及時、品種規格不全、結款周期長等問題。同時，還要積極引進和培育好市場潛力大，對集團品種有拉動作用的龍頭品牌。積極開發獨家經營品牌，逐步實現差异化經營，形成商業城獨有的經營特色。

（3）、盤活存量資産、搞好資本運作。2014 年，公司要集中力量，加快在建工程的建設竣工。公司子公司展地置業有限公司要在年內投入使用或實現産出；對常年無效的投資項目該下馬的堅决下馬，該壓縮的堅决壓縮，要收攏五指、握緊拳頭；要通過資産出售、資産置換、資産租賃等多種途徑，收回投資成本、取得投資回報，變存量爲增量，减少資金占用，提高資金效率。

（4）、創新營銷手段，提高營銷效率。2014 年的公司整個營銷活動要有所改變、有所創新。營銷工作要繼續貫徹“鎖定目標要新；傳播途徑要新；吸客手段要新；利用資源要新；運用戰術要新”的方針。完善和鞏固商業城的營銷特色。要集中有限資金和優勢兵力，提高營銷效率，要特別注意營銷投入和營銷效果的統一。通過行之有效的營銷活動和經營管理，擴大銷售。

（5）、完善商場功能、拓展服務範圍。2014 年公司要加强功能性項目的經營，充分發揮地域優勢，要充實超市的經營品類；體現餐飲特色，冰場、美髮、會員中心等要擴大宣傳，定期開展活動，豐富活動內容，培育好會員顧客，帶動全城銷售。

（6）、改革創新機制，提高人本效能。

一是要以强化目標考核爲依據。無論是商品經營還是資本運作，無論是後勤保障還是職能管控，無論是總部指導還是門店運營，從總裁到基層員工，都要做到有目標、有考核、有兑現。真正做到能人上、庸人下，

能上能下、能進能出、多勞多得、獎勤罰懶。目標責任狀不能搞形式、不能擺花瓶、不能走過場。

二是要以優化組織結構爲紐帶。優化人員配置、優化管理流程。在部門設置上，要杜絕職能交叉，互相扯皮，互相推諉；在人員配置上要杜絕一崗多員，職責不清，人浮于事；在合作互助上，要杜絕以鄰爲壑、推過攬功、互設障礙的不良風氣。

三是要以提高團隊素質爲抓手。對在職人員要不斷進行職業培訓，通過培訓提高職業技能、規範職業行爲、遵守職業紀律、恪守職業操守。重新倡導“愛企如家、榮損俱連”的員工情懷，要提振團隊士氣、重塑隊伍形象，并使之蔚然成風。

四是要以强化制度約束爲保證。要從市場發展和企業進步的需要出發，樹立新的管理理念、引進新的控制手段、制定新的管理制度。要通過流程再造和制度創新，對公司經營目標、資金使用、費用控制、資源配置、後勤保障、公司治理、薪酬分配等方面進行全程控制，做到縱向到底、橫向到邊。

2、風險管理的關注重點

商業城在企業管理中所面臨的主要風險驅動因素有三個，一是戰略和增長模式；二是經營、公司治理和誠信，三是財務和融資管理。

縱觀零售企業行業發展和商業城發展脉絡，零售企業的失敗和公司運營受阻最終體現爲資金鏈斷裂。通過對經營、投資、融資這 3 個大類活動的資金鏈現狀的剖析，我們可以發現商業城和許多零售企業一樣，所面臨的主要風險有：

（1）、從經營活動來看，零售企業的盈利能力對經濟形勢的變化非常敏感。零售企業會特別明顯感受到經濟變化帶來的盈利水平變動。2013 年，我們明顯體會到了市場低迷帶來的銷售下滑壓力，整個瀋陽市場許多企業出現負增長。一旦市場復蘇，消費者信心上升帶來的就是零售額的迅猛增長。此外，由于企業的固定費用占比很高，在零售企業營業收入下降時，會對盈利能力造成明顯的壓力。即便是在市場復蘇的時候，企業的各項固定費用（如人工成本等）又有大幅增長，這對盈利水平的恢復也會帶來一定的影響。

（2）、從投資活動來看，企業的擴張帶來了企業資金鏈緊張。零售企業的擴張包括自開新店、設立子公司和收購兼并活動，即便是歷史上我們利用了市場形勢進行低價擴張。但需要注意的是儘管擴張成本較低，但是大規模擴張的風險也不容小覷，我們已經看到：在歷史上，有些擴張會給企業帶來沉重的財務負擔，同時，有的投資項目沒有完成，後期反而需要大量投入，都成爲企業的巨大包袱。

（3），從融資活動來看，零售企業的融資結構高度依賴于短期營運負債。零售企業的資産負債率較高，以流動負債爲主，主要是超市或專業産品連鎖店直接向産品製造者或者經銷商采購，而尚未結算的購貨款項；百貨店爲入駐商鋪銷售統一開票後尚未結算的銷售款項；以及零售企業向消費者發行消費儲值卡而預收的資金。這樣的資金構成，其實存在著一定的風險。由于在市場趨冷中，企業的供應商均受到過不同程度的衝擊，即使市場復蘇，供應商的資金壓力依然很大，而且近年來，供應商要求縮短賬期的趨勢使得企業未來利用供應商帳款作爲資金來源的空間有限。而另一方面，大量儲值卡預收款是對企業未來銷售收入現金流的透支，依賴其作爲營運資金的主要來源，可能會導致未來現金流的嚴重不足。事實上我們已經看到，在維持日常的營運之外，零售企業持有的現金，遠不能彌補供應商、商鋪應付帳款和儲值卡預收款項的負債缺口，事實上一旦面對相關突發狀況（如供應商、商鋪集中催款、進而停止供貨等），結果是致命的。

在清晰認識上述這些風險的基礎上，2014 年以及未來，公司要認真總結 2000 年公司上市以來特別是最近幾年的經驗教訓，通過有效辦法，加强對企業價值鏈上 3 大主要風險驅動因素的管理，防止和減少損失，保障公司戰略目標的實現以及各項活動的順利進行。

（1）、在經營上，適應零售行業的創新性和消費者消費偏好的快速變化，制定正確合理的戰略目標，并經常重新評估是零售企業生存發展至關重要的因素。公司要基于消費模式和市場變化趨勢的深入研究，建立有效的創新和發展戰略機制。同時，實時審視自身的發展計劃，調整企業戰略擴張的方向和速度。并且，可以在擴張的同時，注重完善和加强現有業務資産的投資，比如建立家電配送中心、信息系統、進行鐵百店面再裝修等，以提高長期業務競爭力。

（2）、在公司治理和誠信上：近年來，中國證監會和上海交易所對部分上市公司進行監管查處，作爲零售企業經營尤其易受到經營管理、公司治理和誠信問題的影響。存貨盜損、跑冒滴漏、虛假會計記錄、債務

違約，甚至是舞弊也幷不鮮見。公司在構建完整的現代企業治理結構基礎上，要著眼考慮多種措施綜合應用，在商品、供應鏈、門店運營、顧客服務、營銷推廣、信息系統等各個管理的主要方面，全面提升企業的管控水平。爲此，重視經營管理各環節的人才的培養和儲備是企業成功經營的重要基礎，幷有效地選拔、培養經營人才資源。2014 年，我們要嚴格執行《公司法》、《證券法》、《上市公司指引》等法規性文件，在新形勢下，按照規則，有計劃地對董監高人員進行培訓、提高其知法執法和决策管理能力，完善法人治理結構、履行信息披露義務，通過一至二年的不懈努力，真正把公司建成效益型、公衆型公司，切實維護投資者的權益。

（3）、財務和融資管理：在不斷變化的商業環境下，零售業公司的財務和融資管理如失控，很容易將企業帶入困境。2014 年，公司要加强對公司財務和融資管理的監控，設置適當的風險指標，通過多種途徑獲取資金來源，從而改善公司的融資結構，降低資金運營方面的風險。

(四) 因維持當前業務幷完成在建投資項目公司所需的資金需求

2014 年，公司資金不足問題依然存在，要通過自身經營積累、銀行信貸、投資産出、資産出售等多種方式籌集資金，以保證公司的正常需求。公司將合理安排資金使用計劃，嚴格控制各項費用支出，加快資金周轉速度，提高資金的使用效率、促進公司持續健康發展。

(五) 可能面對的風險

（1）、宏觀經濟與市場環境風險。轉型期的中國百貨零售業面臨著經濟增速放緩、跨界競爭加劇、各項成本攀升三大困難。在國內外宏觀經濟增速放緩和政策的影響下，收入增長乏力；互聯網帶來的跨界經營和行業無序發展使市場競爭异常激烈，毛利水平提升困難，新開門店培育期延長；宏觀經濟轉型帶來的要素價格攀升和競爭共同導致社會各項成本快速攀升，費用壓縮空間有限，給未能實現盈利的門店持續 經營帶來壓力。

針對上述風險，公司將持續加强運營管理，利用新技術與全渠道創新營銷，積極擴銷增效；加快要素資源的統籌集中，收攏五指、形成拳頭；創新經營方式，調整經營布局、提升商品經營能力；嚴控費用支出；利用各種資源，夯實家電經營、豐富公司業態組合，促使公司在規模和效益上取得更佳成績。

（2）· 轉型變革風險。商業城在仔細剖析市場環境，在正視自身的基礎上，實行轉型變革。2014 年是商業城發展史上特別重要的一年，也是攸關企業生死存亡極爲關鍵的一年、企業轉型變革之年，攻堅克難、背水一戰之年。在整個轉型變革過程中，機遇和風險同在，希望和困難共存。不確定性因素可能存在，監管內容也將突出，稍有不慎，就可能失去機會、甚至覆舟。對此，我們要審時度勢，絕不能掉以輕心。

針對上述風險，公司一方面要繼續秉承實行“三獨立“的宗旨，保持公司獨立的生産、供應、銷售系統，與控股股東和其他投資者在業務、資産、人員、機構、財務上實行“五分開”，切實保持上市公司的獨立性，嚴格依法依規辦事；另一方面要從瀋陽市場和商業城的實際出發，借鑒包括大股東在內的各種先進的管理方式和經營經驗、引進優秀管理人才和團隊，做到優勢互補、資源共享、相互促進、共同發展。

（六）其他

關于完善公司組織機構

爲了適應企業戰略發展需要，2014 年，公司要在內部組織機構上進行調整和優化。平穩有效地做好這項工作，對完成公司今年的各項任務至關重要。要站在戰略層面的高度精心研究、統籌安排。

（1），要以組織機構的穩定性過渡爲前提。組織機構調整要保證現行的經營生産管理活動的基本穩定；設置的組織機構要有一定時期的穩定性；將舊的機構和人員平穩引導過渡到新的機構和崗位；優化調整時要做到“適應、適時、适才”。

（2）、要分工清晰，有利考核與協調。在現有基礎上改進不協調的組織關係，預防和避免今後可能存在的摩擦關係，優化的表現結果應該是部門職能清晰、權責到位，能够進行評價和考核，部門間的管理聯繫、工作程序協調，公司的管理制度能有效實施。

（3）、部門、崗位的設置要與培養人才、提供良好發展空間相結合。優化調整部門和崗位安排人員時，要綜合考慮人員的素質、企業發展所需要的能力和潛力等，有意識地將部門、崗位和人才培養相結合，把“企業是個人的發展平臺”的觀念，通過員工在部門或崗位是我就職上得到體現。

總之，公司內部組織機構的調整，對公司 2014 年以及未來發展目標的實現至關重要。我們既要借鑒先進團隊的管理經驗，又要綜 合考慮企業的實際情况；既要敢于面對矛盾，立足創新求變，又要確保企業的大局穩定，要在《公司法》和《上市公司指引》等法律文件的規範下進行。

三、　董事會對會計師事務所“非標準審計報告”的說明

(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

(二)　董事會對會計政策、會計估計或核算方法變更的原因和影響的分析說明

√ 不適用

(三)　董事會對重要前期差錯更正的原因及影響的分析說明

√ 不適用

四、　利潤分配或資本公積金轉增預案

(一)　現金分紅政策的制定、執行或調整情況

公司現行利潤分配政策爲：" 公司的利潤分配應重視對投資者的合理投資回報，并兼顧公司的可持續發展，利潤分配政策應保持連續性和穩定性。

（一）公司利潤分配原則：

1、公司可以采用現金、股票、現金與股票相結合或者法律、法規允許的其他方式分配利潤；

2、在滿足公司正常生産經營的資金需求情況下，如無重大投資計劃或重大現金支出等事項發生（募集資金項目除外），公司應積極采取現金方式分配利潤；

3、公司利潤分配不得超過累計可分配利潤的範圍，不得損害公司持續經營能力；

4、存在股東違規占用公司資金情況的，公司可扣減股東所分配的現金紅利，以償還其占用的資金。

（二）公司實施現金分紅時須同時滿足下列條件：

公司年度報告期內盈利且累計未分配利潤爲正

（三）公司利潤分配時間間隔和比例：

1、滿足上述分紅條件的情況下，公司每一年度進行一次現金分紅，現金紅利與當年歸屬于上市公司股東淨利潤之比不低于 30%.

2、董事會可以根據公司盈利情況及資金需求狀況提議公司進行中期現金分紅或發放股票股利；

3、如公司因經營需要，有重大投資計劃或重大現金支出等事項發生（募集資金項目除外），當年暫不進行現金利潤分配的，應在年度報告中披露具體原因以及獨立董事的明確意見。當年利潤分配方案提交年度股東大會審議時，應經出席股東大會的股東所持表决權的 2/3 以上通過。

（四）公司利潤分配的决策程序

在公司實現盈利符合利潤分配條件時，董事會應當在充分考慮公司持續經營能力、保證正常生産經營及業務發展所需資金和重視對投資者的合理投資回報的前提下，認真研究和論證公司現金分紅的時機、條件和比例。 公司利潤分配方案需經董事會審議通過後，提交股東大會審議批准。獨立董事應當對利潤分配方案發表獨立意見。

（五）公司年度報告期內盈利且累計未分配利潤爲正，未進行現金分紅或擬分配的現金紅利與當年歸屬于上市公司股東淨利潤之比低于 30%的，公司應在審議通過年度報告的董事會公告中詳細披露以下事項：

（1）結合所處行業特點、發展階段和自身經營模式、盈利水平、資金需求等因素，對于未進行現金分紅或現金分紅水平較低原因的說明；

（2）留存未分配利潤的確切用途及其相關預計收益情況；

（3）董事會會議的審議和表决情況；

（4）獨立董事對未進行現金分紅或現金分紅水平較低的合理性發表的獨立意見。

（六）公司監事會對董事會執行現金分紅政策和股東回報規劃以及是否履行相應决策程序和信息披露等情況進行監督。監事會發現董事會存在以下情形之一的，應發表明確意見，并督促其及時改正：

（1）未嚴格執行現金分紅政策和股東回報規劃；

（2）未嚴格履行現金分紅相應决策程序；

（3）未能真實、準確、完整披露現金分紅政策及其執行情況。

（七） 公司在利潤分配方案的論證、制訂、調整或變更過程中，應當充分聽取獨立董事和社會公衆股東的意見，通過多種渠道（包括電話、傳真、信函、電子郵件、投資者關係互動平臺等方式），與股東特別是中小股東進行溝通和交流，充分尊重中小股東的意見和訴求，并及時答覆中小股東關心的問題。

(二) 報告期內盈利且母公司未分配利潤爲正，但未提出現金紅利分配預案的，公司應當詳細披露原因以及未分配利潤的用途和使用計劃

√ 不適用

(三) 公司近三年（含報告期）的利潤分配方案或預案、資本公積金轉增股本方案或預案

單位：元 幣種：人民幣

分紅年度	每 10 股送紅股數（股）	每 10 股派息數(元)（含稅）	每 10 股轉增數（股）	現金分紅的數額（含稅）	分紅年度合并報表中歸屬于上市公司股東的淨利潤	占合并報表中歸屬于上市公司股東的淨利潤的比率(%)
2013 年	0	0	0	0	-268,864,114.34	0
2012 年	0	0	0	0	-128,442,720.53	0
2011 年	0	0	0	0	3,614,386.10	0

第五節　重要事項

一、　重大訴訟、仲裁和媒體普遍質疑的事項
本年度公司無重大訴訟、仲裁和媒體質疑事項。

二、　報告期內資金被占用情況及清欠進展情況
√ 不適用

三、　破產重整相關事項
本年度公司無破產重整相關事項。

四、　資產交易、企業合并事項
(一)　公司收購、出售資產和企業合并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
收購遼寧物流有限公司部分股權	www.sse.com

五、　公司股權激勵情況及其影響
√ 不適用

六、　重大關聯交易
√ 不適用

七、　重大合同及其履行情況
(一)　托管、承包、租賃事項
√ 不適用

(二)　擔保情況

單位:萬元 幣種:人民幣

公司對外擔保情況（不包括對子公司的擔保）													
擔保方	擔保方與上市公司的關係	被擔保方	擔保金額	擔保發生日期(協議簽署日)	擔保起始日	擔保到期日	擔保類型	擔保是否已經履行完畢	擔保是否逾期	擔保逾期金額	是否存在反擔保	是否爲關聯方擔保	關聯關係
瀋陽鐵西百貨大樓有限公司	控股子公司	大連萊卡門服飾有限公司	2,200			2014年5月28日	連帶責任擔保	否	否		是	否	
報告期末擔保餘額合計（A）（不包括對子公司的擔保）													2,200
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													70,951.90
報告期末對子公司擔保餘額合計（B）													90,951.90
公司擔保總額情況（包括對子公司的擔保）													
擔保總額（A+B）													93,151.9
其中：													

直接或間接爲資産負債率超過 70%的被擔保對象提供的債務擔保金額（D）	70,451.90
上述三項擔保金額合計（C+D+E）	70,451.90

(三) 其他重大合同

本年度公司無其他重大合同。

八、 承諾事項履行情况

√不適用

九、 聘任、解聘會計師事務所情况

單位:元 幣種:人民幣

是否改聘會計師事務所：	否
	現聘任
境内會計師事務所名稱	大華會計師事務所（特殊普通合夥）
境内會計師事務所報酬	700,000
境内會計師事務所審計年限	3

十、 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况

本年度公司及其董事、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。

十一、 其他重大事項的說明

1、2013 年 7 月 11 日，公司原總裁趙啓超申請辭去總裁職務，公司五届六次董事會聘任王奇爲公司總裁。

2、遼寧證監局于 2013 年 9 月 10 日至 9 月 18 日對公司進行現場檢查，并出具了《關于對瀋陽商業城股份有限公司現場檢查的反饋意見》。

3、公司于 2013 年 10 月 9 日，商業城收購瀋陽亞歐工貿集團有限公司持有的遼寧物流 3800 萬股股權。收購完成後，公司持有遼寧物流 7795 萬股，持股比例 99.936%。控股子公司遼寧物流有限公司已完成工商變更登記。

4、因公司控股股東深圳市琪創能貿易有限公司籌劃股份轉讓事項，本公司股票 2013 年 9 月 18 日至 2013 年 10 月 11 日停牌。

5、2013 年 11 月 12 日，中兆投資管理有限公司持有本公司 22290712 股股份，占本公司總股本的 12.51%，成爲本公司第一大股東。

6、經 2013 年第二次臨時股東大會審議批准， 公司以資産做抵押，向盛京銀行股份有限公司瀋陽市正浩支行申請綜合授信額度，總額爲人民幣 13 億元,期限三年。

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	5,080,815	2.85				-59,675	-59,675	5,021,140	2.82
1、國家持股									
2、國有法人持股	4,160,070	2.33						4,160,070	2.33
3、其他內資持股	920,745	0.52				-59,675	-59,675	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、無限售條件流通股份	173,058,103	97.15				59,675	59,675	173,117,778	97.18
1、人民幣普通股	173,058,103	97.15				59,675	59,675	173,117,778	97.18
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

2013 年 6 月 20 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 59,675 股上市流通。

(二)　限售股份變動情況

單位：股

股東名稱	年初限售股數	本年解除限售股數	本年增加限售股數	年末限售股數	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	股改限售	
其他股東	920,745	59,675		861,070	股改限售	2013 年 6 月 20 日
合計	5,080,815	59,675		5,021,140	/	/

二、　證券發行與上市情況

(一)　截至報告期末近 3 年歷次證券發行情況

截止本報告期末至前三年，公司未有證券發行與上市情況。

(二)　公司股份總數及股東結構變動及公司資產和負債結構的變動情況

報告期內沒有因送股、配股等原因引起公司股份總數及結構的變動。

(三) 現存的內部職工股情況

本報告期末公司無內部職工股。

三、 股東和實際控制人情況

(一) 股東數量和持股情況

單位：股

截止報告期末股東總數	12,445	年度報告披露日前第5個交易日末股東總數	13,466

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	17.48	31,140,487	12,904,084		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
瀋陽商業城(集團)有限公司	境內非國有法人	11.74	20,907,940	0		無
瀋陽中興商業集團有限公司	國有法人	2.38	4,233,578	0	4,160,070	無
深圳市華弘資本管理有限公司	境內非國有法人	2.01	3,583,799			無
開源證券有限責任公司約定購回式證券交易專用證券賬戶	境內非國有法人	1.63	2,900,000			無
崔秀珍	境內自然人	1.14	2,028,686			無
何玉倩	境內自然人	1.06	1,894,447			無
中國對外經濟貿易信托有限公司－匯富144號思考3號 A 結構化證券投資集合信托	境內非國有法人	0.88	1,572,250			無
馮順濃	境內自然人	0.84	1,500,000	0		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	31,140,487	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
瀋陽商業城(集團)有限公司	20,907,940	人民幣普通股
深圳市華弘資本管理有限公司	3,583,799	人民幣普通股
開源證券有限責任公司約定購回式證券交易專用證券賬戶	2,900,000	人民幣普通股
崔秀珍	2,028,686	人民幣普通股
何玉倩	1,894,447	人民幣普通股
中國對外經濟貿易信托有限公司－匯富 144號思考3號 A 結構化證券投資集合信托	1,572,250	人民幣普通股
馮順濃	1,500,000	人民幣普通股
李毓菁	1,355,500	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，瀋陽商業城(集團)有限公司是深圳市琪創能貿易有限公司的全資子公司，其他股東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	瀋陽中興商業集團有限公司	4,160,070			公司將適時辦理解限手續。
2	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。

四、 控股股東及實際控制人情況

(一) 控股股東情況

1、法人

單位：元 幣種：人民幣

名稱	深圳市琪創能貿易有限公司
單位負責人或法定代表人	熊利碧
成立日期	2007 年 5 月 28 日
組織機構代碼	66266783-2
注冊資本	224,050,000
主要經營業務	鐘錶及配件、紡織品的購銷及其它國內貿易(不含專營、專控、專賣商品)；從事貨物及技術的進出口業務（國家命令禁止及特種許可的除外）。

2、報告期內控股股東變更情況索引及日期

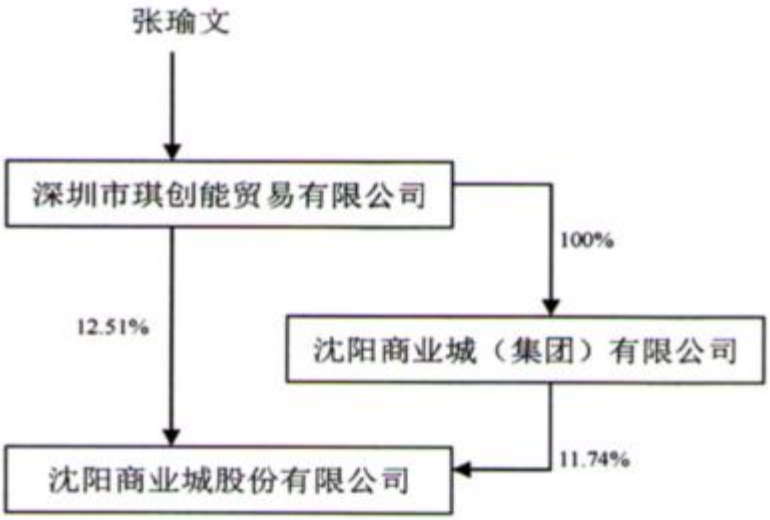
本報告期內公司控股股東或實際控制人沒有發生變更。

(二) 實際控制人情況

1、自然人

姓名	張瑜文
國籍	中國
是否取得其他國家或地區居留權	否
最近 5 年內的職業及職務	現任深圳琪創能貿易有限公司總經理，曾任惠州市金山利勝工貿有限公司董事總經理。

2、公司與實際控制人之間的產權及控制關係的方框圖



3、實際控制人通過信托或其他資產管理方式控制公司

張瑜文爲深圳市琪創能貿易有限公司股票賬戶的實際控制人，張瑜文實際控制瀋陽商業城股份有限公司股份總數 43198604 股，占本公司股份總數的 24.25%，持股人名單及相應股份分別是：

瀋陽商業城（集團）有限公司 20907940 股。

深圳市琪創能貿易有限公司 22290664 股。

(三) 控股股東及實際控制人其他情況介紹

公司名稱：深圳市琪創能貿易有限公司，系熊利碧(出資 97.19%)與王宇(出資 2.81%)共同投資設立。注冊地址：深圳市羅湖區寶安南路 2104 號振業大厦 B 座 822，法定代表人：熊利碧，公司成立日期：2007 年 5 月 28 日，注冊資本：22,405 萬元，營業執照號碼：440301102726992，企業法人組織機構代碼：66266783-2，經濟性質：民營企業，公司類型：有限責任公司，主要經營範圍：鐘錶及配件、紡織品的購銷及其它國內貿易（不含專營、專控、專賣商品）；從事貨物及技術的進出口業務（國家命令禁止及特種許可的除外）。經營期限：十年（自 2007 年 5 月 28 日起至 2017 年 5 月 28 日止）,稅務登記證號碼：440300662667832。

五、其他持股在百分之十以上的法人股東

單位:元 幣種:人民幣

法人股東名稱	單位負責人或法定代表人	成立日期	組織機構代碼	注冊資本	主要經營業務或管理活動等情況
瀋陽商業城(集團)有限公司	張殿華	1991 年 6 月 24 日		249,000,000	國內一般商業貿易
中兆投資管理有限公司	張靜	1997 年 10 月 8 日		50,000,000	投資興辦實業（不含外商投資產業目錄限制和禁止的項目）；經濟信息諮詢（不含限制項目）；資產管理；物業管理（須取得相應的資質證書後方可經營）；計算機軟件的技術開發。

第七節　董事、監事、高級管理人員和員工情況

一、　持股變動及報酬情況

(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及報酬情況

單位：股

姓名	職務	性別	年齡	任期起始日期	任期終止日期	年初持股數	年末持股數	年度內股份增減變動量	增減變動原因	報告期內從公司領取的應付報酬總額（萬元）（稅前）	報告期從股東單位獲得的應付報酬總額（萬元）
張殿華	董事長	男	59	2012 年 5 月 22 日	2015 年 5 月 21 日					3	
趙啓超	董事	男	61	2012 年 5 月 22 日	2014 年 2 月 21 日					51	
趙啓超	總裁			2012 年 5 月 22 日	2013 年 7 月 11 日						
李樹德	副總裁	男	60	2012 年 5 月 22 日	2014 年 2 月 28 日					24	
張黎明	董事	男	59	2012 年 5 月 22 日	2014 年 2 月 21 日					27	
張黎明	副總裁、董秘			2012 年 5 月 22 日	2015 年 5 月 21 日						
閆明晨	董事	男	57	2012 年 5 月 22 日	2014 年 2 月 21 日					27	
閆明晨	副總裁			2012 年 5 月 22 日	2015 年 5 月 21 日						
王奇	董事、副總裁	男	51	2012 年 5 月 22 日	2015 年 5 月 21 日					39	
王奇	總裁			2013 年 7 月 11 日	2015 年 5 月 21 日						
佟雅娟	董事	女	50	2012 年 5 月 22 日	2014 年 2 月 21 日					27	
佟雅娟	副總裁			2012 年 5 月 22 日	2015 年 5 月 21 日						
吳培志	董事	男	57	2012 年 5 月 22 日	2014 年 2 月 21 日					27	
吳培志	副總裁			2012 年 5 月 22 日	2015 年 5 月 21 日						
王班	董事	男	52	2012 年 5 月 22 日	2014 年 2 月 21 日					27	
王班	總會計師			2012 年 5 月 22 日	2015 年 5 月 21 日						
劉治海	獨立董事	男	52	2012 年 5 月 22 日	2014 年 3 月 14 日					5	
孫琳	獨立董事	女	50	2012 年 5 月 22 日	2014 年 3 月 14 日					5	
張國輝	獨立董事	男	58	2012 年 5 月 22 日	2014 年 3 月 14 日					5	
侯淑芬	獨立董事	女	61	2012 年 5 月 22 日	2015 年 5 月 21 日					5	
張 智	監事	男	50	2012 年 5 月 22 日	2015 年 5 月 21 日					19.8	
趙立平	監事	男	59	2012 年 5 月 22 日	2015 年 5 月 21 日					13.8	
劉曉華	監事	女	50	2012 年 5 月 22 日	2015 年 5 月 21 日					23	
王輝	總裁助理	男	51	2012 年 5 月 22 日	2015 年 5 月 21 日					16.8	
于濤	總裁助理	男	46	2012 年 5 月 22 日	2015 年 5 月 21 日					16.8	
白寧	總裁助理	女	41	2013 年 7 月 11 日	2014 年 2 月 24 日					12.23	
鄭國慶	總裁助理	男	56	2012 年 5 月 22 日	2015 年 5 月 21 日					16.8	
王斌	董事	男	48	2014 年 3 月 14 日	2015 年 5 月 21 日					0	
鐘鵬翼	董事	男	59	2014 年 3 月 14 日	2015 年 5 月 21 日					0	
張大吉	董事	男	42	2014 年 3 月 14 日	2015 年 5 月 21 日					0	
張瑜紅	董事	女	48	2014 年 3 月 14 日	2015 年 5 月 21 日					0	
董秀琴	獨立董事	女	43	2014 年 3 月 14 日	2015 年 5 月 21 日					0	
秦桂森	獨立董事	男	37	2014 年 3 月 14 日	2015 年 5 月 21 日					0	
合計	/	/	/	/	/				/	391.23	

張殿華：2007 年以來，曾任本公司三屆、四屆董事會董事長兼總經理，現任本公司五屆董事會董事長,本公司控股子公司遼寧物流有限公司董事長、法定代表人，瀋陽市人大代表。

趙啓超：2007 年以來，曾任本公司三屆、四屆、五屆董事會董事，瀋陽商業城（集團）法人代表（代），遼寧省人大代表，遼寧物流有限公司總經理，瀋陽展業置地有限公司法定代表人。

李樹德：2007 年以來，曾任本公司三屆、四屆董事會董事，副總經理,瀋陽市政協委員，本公司副總裁,。

張黎明：2007 年以來，曾任本公司三屆、四屆、五屆董事會董事，副總經理,董事會秘書,現任本公司副總裁,董事會秘書.

閆明晨：2007 年以來，曾任本公司三屆、四屆、五屆董事會董事，瀋陽商業城（集團）副總裁。現任本公司副總裁.

王奇：2007 年以來，曾任本公司三屆、四屆董事會董事，副總經理,現任本公司五屆董事會董事,總裁,本公司控股子公司瀋陽鐵西百貨大樓股份有限公司法定代表人、董事長。瀋陽市人大代表.

佟雅娟：2005 年以來,曾任瀋陽商業城（集團）黨委副書記、紀委書記、工會主席，本公司二、三、四屆監事會監事及監事會主席，四屆、五屆董事會董事。現任本公司副總裁.

吳培志：2007 年以來曾任本公司董事、副總經理，現任副總裁。

王班：2007 年以來,曾任本公司財務處長，總經理助理,副總經理，公司董事。現任本公司總會計師。

劉治海：2004 年以來任北京金誠同達律師事務所合夥人,2008 年 12 月起至 2014 年 3 月 14 日，任本公司獨立董事.

孫琳：2005 年以來,任瀋陽世星國際大厦有限公司董事長。瀋陽市人大代表。2008 年 12 月起至 2014 年 3 月 14 日，任本公司獨立董事.

張國輝：2007 年以來任瀋陽市煤氣總公司總經理，瀋陽燃氣有限公司總經理，瀋陽市人大代表。

侯淑芬：曾任瀋陽商業城股份有限公司董事、總會計師。現退休。現任公司五屆董事會獨立董事。

張 智：2005 年以來，曾任本公司針織商場、鞋帽商場總經理，本公司三、四屆監事會監事，瀋陽市人大代表。現任公司羊絨商場總經理、五屆監事會監事、監事會主席、瀋陽市政協委員。

趙立平：2007 年以來曾任本公司服裝商場總經理、家電商場總經理，現任本公司家電商場總經理、公司五屆監事會監事。

劉曉華：2007 年以來任鐵西百貨黨委副書記、工會主席、紀委書記、副總經理，瀋陽市鐵西區人大代表、鐵西區人大常委會常委。

王輝：2007 年以來曾任瀋陽商業城股份有限公司物業部部長。現任公司物業總監、總裁助理。

于濤：2007 年以來曾任瀋陽商業城股份公司營銷部部長、瀋陽商業城名品折扣有限公司總經理，公司運動休閑商場總經理。現任公司招商總監、總裁助理。

白寧：曾任瀋陽新華書店北方圖書城有限公司企劃部培訓項目經理、企劃部經理、辦公室副主任、北京項目總經理、市場與連鎖事業一部總經理、人力資源與業務推動部經理、瀋陽商業城股份有限公司人力資源部部長。總裁助理。

鄭國慶：2007 年以來曾任瀋陽商業城股份有限公司辦公室主任。現任公司辦公室主任、總裁助理。

王斌：曾任中國遠洋運輸集團財務副科長、香港招商集團財務總監、華孚色紡股份公司財務總監、董事。現任茂業國際控股有限公司副總裁、董事。2014 年 3 月 14 日起任瀋陽商業城股份有限公司董事。

鐘鵬翼：曾任深圳市工業品集團公司副總經理、深圳市奧康德集團總經理、深圳長城控股有限公司獨立董事。現任深圳市友誼貿易中心董事長、香港茂業國際控股有限公司董事、副董事長。2014 年 3 月 14 日起任本公司董事。

張大吉：任北京王府井百貨集團股份有限公司總裁助理、南寧航洋國際購物中心顧問總經理。現任茂業國際控股有限公司副總裁、戰略采購中心總經理。2014 年 3 月 14 日起任本公司董事。

張瑜紅：曾任深圳市金山利勝科技有限公司副董事長。現任深圳市琪創能貿易有限公司副董事長。2014 年 3 月 14 日起任本公司董事。

董秀琴：1996 年 8 月至今爲深圳大學經濟學院教師。2014 年 3 月 14 日起任本公司獨立董事。

秦桂森：曾任青島海事法院助理審判員。現任國浩律師（上海）事務所律師、合夥人。2014 年 3 月 14 日起任本公司獨立董事。

1、2013 年 7 月 11 日，公司總裁趙啓超先生辭去公司總裁職務。經公司五屆六次董事會審議，聘任王

奇先生爲公司總裁，聘任白寧女士爲公司總裁助理。

2、2014 年 2 月 21 日，公司董事趙啓超、張黎明、閻明晨、佟雅娟、吳培志、王班辭去董事職務。

3、2014 年 2 月 24 日，公司高管人員白寧辭去總裁助理職務。

4、2014 年 2 月 27 日，公司獨立董事劉治海、孫琳、張國輝申請辭去公司獨立董事職務，自 2014 年 3 月 14 日生效。

5、2014 年 2 月 28 日，公司高管人員李樹德辭去公司副總裁職務。

6、2014 年 3 月 14 日，經公司 2014 年第二次臨時股東大會審議批准，增選王斌、鐘鵬翼、張大吉、張瑜紅、董秀琴、秦桂森爲董事，其中董秀琴、秦桂森爲獨立董事。

二、 現任及報告期內離任董事、監事和高級管理人員的任職情況

(一) 在股東單位任職情況

任職人員姓名	股東單位名稱	在股東單位擔任的職務	任期起始日期	任期終止日期
張殿華	瀋陽商業城(集團)有限公司	法定代表人	1997 年 8 月 19 日	
王斌	茂業國際控股有限公司	董事、副總裁		
鐘鵬翼	香港茂業國際控股公司	董事、副董事長		
張大吉	茂業國際控股有限公司	副總裁、戰略采購中心總經理	2011 年 2 月 16 日	
張瑜紅	深圳市琪創能貿易有限公司	副董事長	2008 年 11 月 1 日	

(二) 在其他單位任職情況

任職人員姓名	其他單位名稱	在其他單位擔任的職務	任期起始日期	任期終止日期
劉治海	北京金誠同達律師事務所	合夥人	2004 年 1 月 5 日	
孫琳	瀋陽世星國際大厦有限公司	董事長	2001 年 1 月 6 日	
張國輝	瀋陽市煤氣總公司	總經理	1999 年 1 月 16 日	
董秀琴	深圳大學經濟學院	教師	1996 年 8 月 11 日	
秦桂森	國浩律師（上海）事務所	合夥人	2006 年 6 月 16 日	
鐘鵬翼	深圳市友誼貿易中心	董事長		

三、 董事、監事、高級管理人員報酬情況

董事、監事、高級管理人員報酬的决策程序	董事會按年度對高級管理人員的業績和履職情況進行考評，并根據考評結果决定年度薪酬。
董事、監事、高級管理人員報酬確定依據	按保障工資、崗位工資、工齡工資和效益工資確定。董事,監事在公司每年領取津貼經公司股東大會批准.
董事、監事和高級管理人員報酬的應付報酬情況	公司與高級管理人員簽定了《勞動合同》，根據公司內部管理制度對高管人員的履職行爲、權限、職責等作了相關約束。董事,監事在公司每年領取津貼.
報告期末全體董事、監事和高級管理人員實際獲得的報酬合計	391.23 萬元。

四、 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	總裁	離任	辭職
王奇	總裁	聘任	聘任
白寧	總裁助理	聘任	聘任

五、　母公司和主要子公司的員工情況

(一)　員工情況

母公司在職員工的數量	454
主要子公司在職員工的數量	294
在職員工的數量合計	748
母公司及主要子公司需承擔費用的離退休職工人數	617
專業構成	
專業構成類別	專業構成人數
技術人員	26
財務人員	41
管理人員	320
營業員	139
其他	222
合計	748
教育程度	
教育程度類別	數量（人）
研究生	16
本科生	127
大中專	373
高中,技校	171
初中	61
合計	748

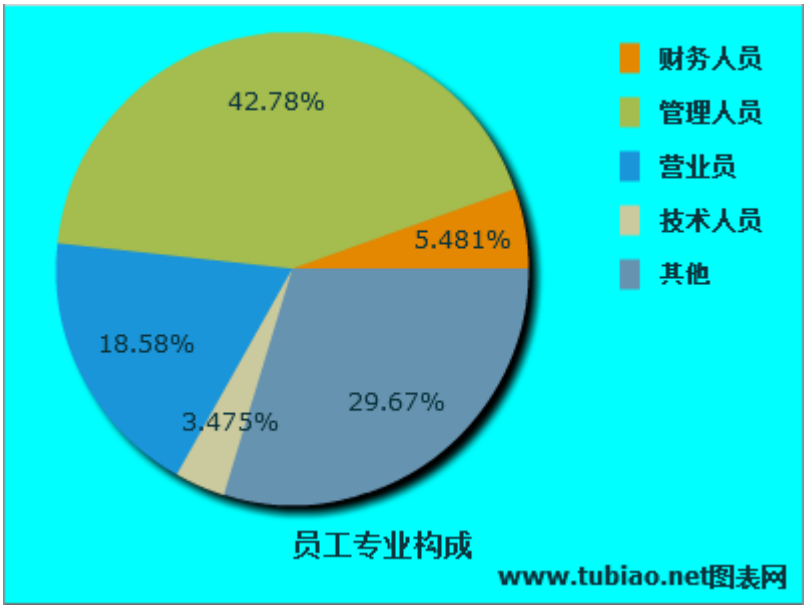
(二)　薪酬政策

1.公司根據員工的職級、崗位責任、工作業績、市場水平、政府有關規定及公司經濟效益等因素，確定員工的工資收入標準。

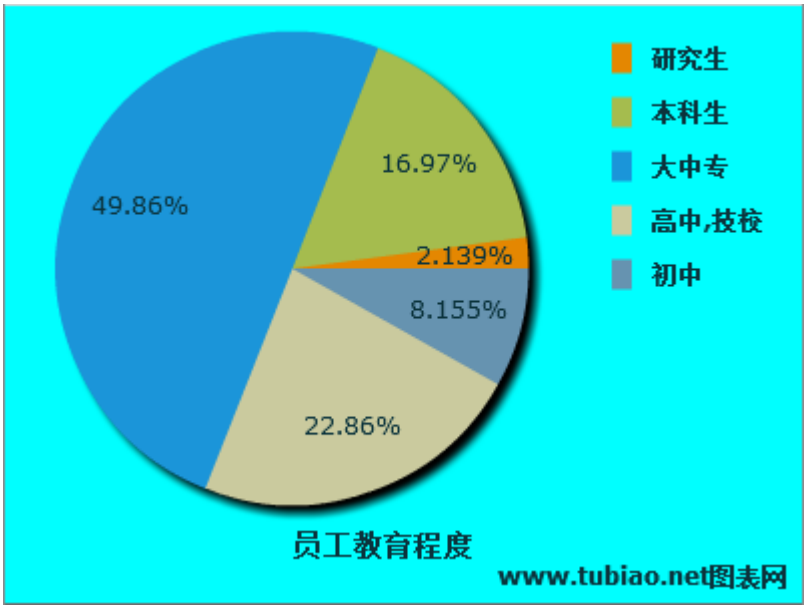
2.公司將建立正常的工資增長機制，并視效益情況，對員工工資進行適當調整。

3.員工的工資隨工作崗位、職務的變動進行動態管理。

(三)　專業構成統計圖：



(四)　教育程度統計圖：


研究生
本科生
大中专
高中,技校
初中
16.97%
49.86%
2.139%
8.155%
22.86%
员工教育程度
www.tubiao.net图表网

第八節　公司治理

一、公司治理及內幕知情人登記管理等相關情況說明

報告期內，公司嚴格按照《公司法》、《證券法》以及《上市公司治理準則》等有關規定，不斷完善公司法人治理結構，規範公司運作。目前，公司已基本建立健全了符合上市公司要求的公司治理結構，公司治理的實際狀況符合中國證監會有關文件要求。

1、股東與股東大會

公司根據《上市公司股東大會規則》、《股東大會議事規則》召開股東大會，平等對待所有股東，保障中小股東享有平等地位，確保所有股東能够充分行使自己的權利。

2、控股股東與公司

控股股東嚴格按《公司法》要求依法行使出資人的權利并承擔義務。控股股東與上市公司之間實現了業務、資産、機構、財務的獨立，公司董事會、監事會及內部機構能獨立運作，各自獨立運算、獨立承擔責任和風險。

3、董事與董事會

公司嚴格按照《公司章程》規定的董事選聘程序選舉董事，董事會的人數和人員構成符合法律、法規的要求，公司各董事能够依據《董事會議事規則》等制度，認真負責出席董事會和股東大會。

4、監事與監事會

公司監事會嚴格執行《公司法》、《公司章程》的有關規定，監事會的人數和人員構成符合法律、法規的要求，公司監事能够依據《監事會議事規則》等制度，認真履行自己的職責，對公司董事、高級管理人員及財務狀況進行監管和檢查。

5、信息披露與透明度

公司嚴格按照《上海證券交易所股票上市規則》、《上市公司公平信息披露指引》等有關規則、規範性文件的要求，認真、及時地履行了公司的信息披露義務，確保了公司全體股東均有平等的機會獲得公司所公告的全部信息。

6、績效評價與激勵約束機制

公司建立了績效考核制度，高管薪酬與公司經營目標和個人績效挂鈎；高管人員的聘任，嚴格按照有關法律、法規和公司章程的規定進行。

7、利益相關者

公司充分尊重銀行及其他債權人、職工、消費者、供應商等利益相關者的合法權益，與利益相關者積極合作，共同推動公司持續、健康地發展。

根據中國證券監督管理委員會在上市公司中開展加强上市公司治理專項活動的精神和中國證監會遼寧監管局對轄區內上市公司治理專項活動的開展做出的安排和布署，公司對公司治理情況進行了認真自查，并于 2007 年 6 月 29 日召開董事會臨時會議審議通過了《公司治理自查報告和整改計劃》。

公司于 2007 年 11 月 6 日召開的三届十二次董事會審議通過了《公司治理專項活動的整改報告》對公司治理整改報告中所列事項的整改情況進行了說明，上述問題整改計劃已實施完畢。公司治理整改報告中所列事項的整改工作已全部完成。

2008 年 7 月 17 日，商業城召開三届董事會臨時會議，審議通過了《商業城公司治理情況的說明》；

報告期內，公司以遼寧證監局現場檢查爲契機，對照《公司法》、《證券法》、《上市公司信息披露管理辦法》、《股票上市規則》等法律、法規、規章及相關規範性文件的要求，切實加强公司內部的信息披露事務管理制度建設和內控制度建設、規範股東大會和董事會運作、强化公司董事（包括獨立董事）的履職意識，積極推動公司治理水平的提高。

商業城五届九次董事會，審議通過了重新修訂的《關于調整公司董事、監事津貼的議案》、《關于修改公司章程的議案》、《商業城董、監、高買賣公司股票管理制度》、《商業城信息披露管理制度》、《商業城對外擔保管理辦法》、《商業城董事會各專業委員會實施細則》、《商業城財務管理制度》。

通過修訂規章制度，有針對性地解决公司治理中存在不規範問題，爲商業城提高公司治理水平奠定基礎。

2013 年 6 月 4 日，商業城參加遼寧上市公司 2013 年度集體接待日活動，公司相關人員通過網絡在綫形式，與投資者就其關心的問題進行交流。

內幕信息知情人登記管理制度的建立和執行情况

根據中國證監會制定的《關于上市公司建立內幕信息知情人登記管理制度的規定》，公司四屆十五次董事會對公司《內幕信息及知情人登記管理制度》進行了修訂.

公司治理與《公司法》和中國證監會相關規定的要求是否存在差异；如有差异，應當說明原因

公司內部制度基本健全，各項制度能得到有效執行，公司股東大會、董事會、監事會都能够履行職責，隨著各種規章制度的建立和完善,公司治理在整體上符合中國證監會發布的有關上市公司治理的規範性文件的要求。

二、股東大會情况簡介

會議届次	召開日期	會議議案名稱	决議情况	决議刊登的指定網站的查詢索引	决議刊登的披露日期
2012 年年度股東大會	2015 年 5 月 17 日	1、《公司 2012 年度董事會工作報告》2、《公司 2012 年度監事會工作報告》3、《公司 2012 年年度報告》及《年報摘要》4、《公司 2012 年度財務决算報告》5、《公司 2012 年度利潤分配預案》6、《關于續聘會計師事務所及支付其 2012 年度報酬的議案》7、《爲子公司擔保及子公司對外擔保的議案》8、《獨立董事述職報告》9、《關于修改公司章程的議案》	全部審議通過	www.sse.com	2012 年 5 月 18 日
2013 年第 1 次臨時股東大會	2013 年 10 月 9 日	1、審議《關于收購遼寧物流公司部分股權的議案》2、審議《關于爲控股子公司提供擔保的議案》	全部審議通過	www.sse.com	2013 年 10 月 6 日
2013 年第 2 次臨時股東大會	2013 年 11 月 19 日	1、審議《關于調整公司董事 監事津貼的議案》2、審議《關于修改公司章程的議案》3、審議《關于爲子公司擔保的議案》4、審議《子公司對外擔保的議案》5、審議《關于爲控股子公司遼寧物流提供擔保的議案》6、審議《關于向銀行申請授信額度的議案》	全部審議通過	www.sse.com	2013 年 11 月 20 日

三、董事履行職責情况

(一) 董事參加董事會和股東大會的情况

董事姓名	是否獨立董事	參加董事會情况						參加股東大會情况
		本年應參加董事會次數	親自出席次數	以通訊方式參加次數	委托出席次數	缺席次數	是否連續兩次未親自參加會議	出席股東大會的次數
張殿華	否	6	6	4	0	0	否	3
趙啓超	否	6	6	4	0	0	否	3
張黎明	否	6	6	4	0	0	否	3

閆明晨	否	6	6	4	0	0	否	3
王奇	否	6	6	4	0	0	否	3
佟雅娟	否	6	6	4	0	0	否	3
吳培志	否	6	6	4	0	0	否	3
王班	否	6	6	4	0	0	否	3
劉治海	是	6	5	4	1	0	否	0
孫琳	是	6	5	4	1	0	否	1
張國輝	是	6	4	4	2	0	否	0
侯淑芬	是	6	6	4	0	0	否	3

年內召開董事會會議次數	6
其中：現場會議次數	2
通訊方式召開會議次數	4

(二) 獨立董事對公司有關事項提出异議的情況

報告期內，公司獨立董事未對公司本年度的董事會議案及其他非董事會議案事項提出异議。

四、監事會發現公司存在風險的說明

監事會對報告期內的監督事項無异議。

五、報告期內對高級管理人員的考評機制，以及激勵機制的建立、實施情況

公司根據有關法律法規和《公司章程》的要求，基于公司能長遠發展的需要，制定了高級管理人員的選拔、考評、激勵和約束機制。

1、選拔機制：公司遵循公開、公平、公正等原則，由公司董事會决定公司高級管理人員的聘任；根據公司董事會提名委員會或董事長提名聘任或解聘公司總裁、董事會秘書；根據總裁提名，聘任和解聘公司副總裁、總會計師等高級管理人員。

2、考評機制：董事會按年度對高級管理人員的業績和履職情況進行考評，并根據考評結果决定年薪和崗位安排。

3、激勵機制：公司對高管人員采用工資加獎勵的方式激勵高管人員。

4、約束機制：公司與高級管理人員簽定了《勞動合同》，根據公司內部管理制度對高管人員的履職行爲、權限、職責等作了相關約束。

第九節　內部控制

一、內部控制責任聲明及內部控制制度建設情況

公司嚴格按照相關法律法規的要求規範運作，通過建立有效的內部控制制度，保證了公司資產安全，財務報告及所披露信息真實、準確、完整。

建立財務報告內部控制的依據:會計法、企業會計準則及相關制度和管理規範。

根據財政部、證監會、審計署、銀監會、保監會聯合制定《企業內部控制基本規範》和上交所發布的《上市公司內部控制指引》的規定，公司自 2012 年起著手開展內控體系建設。指定專門工作機構，健全風險評估機制，梳理風險管控流程，完善各項經營管理制度，優化內部信息系統，建立內控責任與員工績效考評挂鈎機制，推進企業內部控制規範體系穩步實施。公司內部控制建設工作將在董事會領導下，具體負責相關工作的實施、協調各子公司共同開展內部控制規範建設工作。各子公司負責人負責本單位相關流程的內部控制建設及完善工作。公司計劃根據實際情況按相關規定適時聘請外部諮詢機構、會計師事務所幫助公司識別內部控制薄弱環節和缺陷，有針對性的提出改進建議，使公司內控建設符合《企業內部控制基本規範》的要求。

根據《關于 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》（財辦會[2012]30 號）精神，商業城將于 2014 年年度報告公告時披露內控報告和內控審計報告。

二、年度報告重大差錯責任追究制度及相關執行情況說明

公司已建立年報信息披露重大差錯責任追究制度,已經公司四届七次董事會審議實施.

公司 2012 年年報未出現重大差錯.

第十節　財務會計報告

公司年度財務報告已經大華會計師事務所(特殊普通合夥)注冊會計師王靈霞、劉璐審計，并出具了標準無保留意見的審計報告。

一、審計報告

大華審字[2014] 004522 號

瀋陽商業城股份有限公司全體股東：

我們審計了後附的瀋陽商業城股份有限公司財務報表，包括 2013 年 12 月 31 日的合并及母公司資産負債表，2013 年度的合并及母公司利潤表、合并及母公司現金流量表、合并及母公司所有者權益變動表，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瀋陽商業城股份有限公司管理層的責任，這種責任包括：（1）按照企業會計準則的規定編制財務報表，并使其實現公允反映；（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于舞弊或錯誤導致的重大錯報。

二、注冊會計師的責任

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。我們按照中國注冊會計師審計準則的規定執行了審計工作。中國注冊會計師審計準則要求我們遵守職業道德守則，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。選擇的審計程序取决于注冊會計師的判斷，包括對由于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，注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，但目的并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恰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，爲發表審計意見提供了基礎。

三、審計意見

我們認爲，瀋陽商業城股份有限公司的財務報表在所有重大方面按照企業會計準則的規定編制，公允反映了瀋陽商業城股份有限公司 2013 年 12 月 31 日的合并及母公司財務狀況以及 2013 年度的合并及母公司經營成果和現金流量。

大華會計師事務所(特殊普通合夥)　　中國注冊會計師：王靈霞

中國·北京　　中國注冊會計師：劉璐

二〇一四年四月十一日

二、 財務報表

合并資產負債表

2013 年 12 月 31 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
流動資產：			
貨幣資金		696,937,154.61	674,967,714.37
結算備付金			
拆出資金			
交易性金融資產			
應收票據			
應收賬款		6,125,621.51	19,409,573.84
預付款項		79,236,482.29	84,342,675.26
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		83,605,137.39	53,954,222.70
買入返售金融資產			
存貨		797,236,617.79	738,505,217.21
一年內到期的非流動資產			
其他流動資產		1,720,768.99	2,120,587.12
流動資產合計		1,664,861,782.58	1,573,299,990.50
非流動資產：			
發放委托貸款及墊款			
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	85,823,083.45
投資性房地產			
固定資產		1,386,683,795.62	1,321,780,463.28
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		392,901,707.91	404,565,958.80
開發支出			
商譽		2,515,903.97	2,515,903.97
長期待攤費用		3,987,590.57	22,500.00
遞延所得稅資產		1,053,112.72	488,496.09
其他非流動資產			
非流動資產合計		1,872,942,944.27	1,815,196,405.59

資產總計		3,537,804,726.85	3,388,496,396.09
流動負債：			
短期借款		2,523,500,000.00	1,946,000,000.00
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		80,894,925.87	139,074,700.00
應付帳款		285,965,998.10	189,558,573.34
預收款項		50,636,635.83	38,418,659.89
賣出回購金融資產款			
應付手續費及傭金			
應付職工薪酬			78,516.97
應交稅費		31,856,600.74	39,818,717.31
應付利息		5,841,280.53	4,872,733.62
應付股利		1,652,961.39	1,654,869.74
其他應付款		75,176,999.80	61,078,681.11
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		300,000,000.00	25,950,666.64
其他流動負債		3,633,360.08	1,280,784.97
流動負債合計		3,359,158,762.34	2,447,786,903.59
非流動負債：			
長期借款			300,000,000.00
應付債券			
長期應付款		414,116.98	226,358.16
專項應付款			
預計負債			
遞延所得稅負債			
其他非流動負債		4,991,618.82	2,157,540.96
非流動負債合計		5,405,735.80	302,383,899.12
負債合計		3,364,564,498.14	2,750,170,802.71
所有者權益（或股東權益）：			
實收資本（或股本）		178,138,918.00	178,138,918.00
資本公積		183,899,780.64	332,301,905.13
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		-313,612,973.99	-36,284,987.75
外幣報表折算差額			
歸屬于母公司所有者權益合計		67,238,774.56	492,968,885.29
少數股東權益		106,001,454.15	145,356,708.09

所有者權益合計		173,240,228.71	638,325,593.38
負債和所有者權益總計		3,537,804,726.85	3,388,496,396.09

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：榮成

母公司資產負債表

2013 年 12 月 31 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
流動資產：			
貨幣資金		150,291,245.15	282,373,451.70
交易性金融資產			
應收票據			
應收賬款		2,872,385.96	4,154,327.25
預付款項		26,248,929.07	15,530,027.02
應收利息			
應收股利			
其他應收款		220,517,358.12	203,027,878.07
存貨		36,525,216.30	41,222,051.92
一年內到期的非流動資產			
其他流動資產			185,994.72
流動資產合計		436,455,134.60	546,493,730.68
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		506,267,912.63	327,267,912.63
投資性房地產			
固定資產		1,164,792,550.77	1,086,006,968.58
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		369,663,618.36	380,584,676.69
開發支出			
商譽			
長期待攤費用		2,975,111.40	
遞延所得稅資產		2,303,952.31	1,555,891.42
其他非流動資產			
非流動資產合計		2,046,003,145.47	1,795,415,449.32
資產總計		2,482,458,280.07	2,341,909,180.00
流動負債：			
短期借款		1,389,000,000.00	1,190,000,000.00
交易性金融負債			

應付票據		11,229,425.87	57,500,000.00
應付帳款		156,438,729.49	90,660,625.06
預收款項		41,557,777.51	29,347,336.00
應付職工薪酬			
應交稅費		29,128,449.68	32,597,646.61
應付利息		3,126,749.98	2,677,536.40
應付股利		508,172.05	510,080.40
其他應付款		537,898,676.50	368,472,367.26
一年內到期的非流動負債		100,000,000.00	
其他流動負債		3,427,204.25	1,031,618.44
流動負債合計		2,272,315,185.33	1,772,797,210.17
非流動負債：			
長期借款			100,000,000.00
應付債券			
長期應付款		414,116.98	226,358.16
專項應付款			
預計負債			
遞延所得稅負債			
其他非流動負債		4,991,618.82	2,157,540.96
非流動負債合計		5,405,735.80	102,383,899.12
負債合計		2,277,720,921.13	1,875,181,109.29
所有者權益（或股東權益）：			
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		-195,360,923.50	66,629,788.27
所有者權益（或股東權益）合計		204,737,358.94	466,728,070.71
負債和所有者權益（或股東權益）總計		2,482,458,280.07	2,341,909,180.00

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：榮成

合并利潤表

2013 年 1—12 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		1,860,387,635.00	1,599,804,718.89
其中：營業收入		1,860,387,635.00	1,599,804,718.89
利息收入			
已賺保費			
手續費及傭金收入			
二、營業總成本		2,136,905,718.16	1,726,931,437.66
其中：營業成本		1,614,914,005.45	1,377,488,694.65
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		33,483,699.64	21,333,288.79
銷售費用		50,206,159.03	34,102,667.31
管理費用		272,116,258.49	194,117,950.52
財務費用		162,452,760.76	99,966,028.14
資產減值損失		3,732,834.79	-77,191.75
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）		-22,249.96	8,433,123.18
其中：對聯營企業和合營企業的投資收益		-22,249.96	-116,876.82
匯兑收益（損失以“－”號填列）			
三、營業利潤（虧損以“－”號填列）		-276,540,333.12	-118,693,595.59
加：營業外收入		1,480,791.05	548,788.07
減：營業外支出		232,823.48	1,709,863.91
其中：非流動資產處置損失		133,006.16	716,364.92
四、利潤總額（虧損總額以“－”號填列）		-275,292,365.55	-119,854,671.43
減：所得稅費用		10,792,999.11	9,716,790.01
五、淨利潤（淨虧損以“－”號填列）		-286,085,364.66	-129,571,461.44
歸屬于母公司所有者的淨利潤		-277,327,986.24	-128,442,720.53
少數股東損益		-8,757,378.42	-1,128,740.91
六、每股收益：			
（一）基本每股收益		-1.56	-0.72
（二）稀釋每股收益		-1.56	-0.72
七、其他綜合收益			
八、綜合收益總額		-286,085,364.66	-129,571,461.44
歸屬于母公司所有者的綜合收益總額		-277,327,986.24	-128,442,720.53
歸屬于少數股東的綜合收益總額		-8,757,378.42	-1,128,740.91

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：榮成

母公司利潤表

2013 年 1—12 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		842,790,813.45	550,136,226.85
減：營業成本		763,730,281.83	480,776,308.88
營業稅金及附加		6,017,863.59	1,711,330.69
銷售費用		22,602,294.62	11,347,344.80
管理費用		177,536,173.51	105,366,949.80
財務費用		135,065,500.41	74,754,285.51
資產減值損失		1,596,657.76	385,808.13

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）			139,581,751.12
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）		-263,757,958.27	15,375,950.16
加：營業外收入		1,246,096.91	541,309.07
減：營業外支出		40,916.58	1,308,742.42
其中：非流動資產處置損失		11509.91	373,265.43
三、利潤總額（虧損總額以“－”號填列）		-262,552,777.94	14,608,516.81
減：所得稅費用		-562,066.17	-801,059.05
四、淨利潤（淨虧損以“－”號填列）		-261,990,711.77	15,409,575.86
五、每股收益：			
（一）基本每股收益			
（二）稀釋每股收益			
六、其他綜合收益			
七、綜合收益總額		-261,990,711.77	15,409,575.86

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：榮成

合并現金流量表

2013 年 1—12 月

單位:元 幣種:人民幣

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		2,193,086,565.90	1,852,048,810.13
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		168,659.92	
收到其他與經營活動有關的現金		376,270,961.75	265,925,837.15
經營活動現金流入小計		2,569,526,187.57	2,117,974,647.28
購買商品、接受勞務支付的現金		2,170,637,457.86	1,627,926,252.01
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			
支付給職工以及爲職工支付的現金		84,842,271.81	71,663,119.36
支付的各項稅費		97,489,953.40	71,067,986.17
支付其他與經營活動有關的現金		408,485,144.81	324,304,974.85

經營活動現金流出小計		2,761,454,827.88	2,094,962,332.39
經營活動產生的現金流量淨額		-191,928,640.31	23,012,314.89
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			8,550,000.00
處置固定資產、無形資產和其他長期資產收回的現金淨額		22,192.31	173,320,196.85
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		22,192.31	181,870,196.85
購建固定資產、無形資產和其他長期資產支付的現金		89,557,937.44	630,534,403.98
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			
投資活動現金流出小計		89,557,937.44	630,534,403.98
投資活動產生的現金流量淨額		-89,535,745.13	-448,664,207.13
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		1,565,000,000.00	1,741,300,000.00
發行債券收到的現金			
收到其他與籌資活動有關的現金		2,531,793,344.53	1,450,753,780.00
籌資活動現金流入小計		4,096,793,344.53	3,192,053,780.00
償還債務支付的現金		1,340,000,000.00	1,474,300,000.00
分配股利、利潤或償付利息支付的現金		126,960,218.98	109,684,103.04
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		2,525,638,202.68	1,051,798,622.07
籌資活動現金流出小計		3,992,598,421.66	2,635,782,725.11
籌資活動產生的現金流量淨額		104,194,922.87	556,271,054.89
四、匯率變動對現金及現金等價物的影響			-1,431.73
五、現金及現金等價物淨增加額		-177,269,462.57	130,617,730.92
加：期初現金及現金等價物餘額		319,105,500.62	188,487,769.70
六、期末現金及現金等價物餘額		141,836,038.05	319,105,500.62

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：榮成

母公司現金流量表

2013 年 1—12 月

單位:元 幣種:人民幣

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		995,253,176.00	665,124,460.13
收到的稅費返還			
收到其他與經營活動有關的現金		1,070,098,164.23	526,968,875.00

經營活動現金流入小計		2,065,351,340.23	1,192,093,335.13
購買商品、接受勞務支付的現金		1,031,516,121.81	492,831,103.86
支付給職工以及爲職工支付的現金		37,623,263.75	28,038,335.39
支付的各項稅費		34,859,506.48	12,934,199.03
支付其他與經營活動有關的現金		1,138,762,974.20	794,234,804.98
經營活動現金流出小計		2,242,761,866.24	1,328,038,443.26
經營活動產生的現金流量淨額		-177,410,526.01	-135,945,108.13
二、投資活動產生的現金流量：			
收回投資收到的現金			45,668,248.88
取得投資收益收到的現金			139,581,751.12
處置固定資產、無形資產和其他長期資產收回的現金淨額			173,236,543.00
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			358,486,543.00
購建固定資產、無形資產和其他長期資產支付的現金		86,250,230.53	628,661,857.18
投資支付的現金		179,000,000.00	
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		265,250,230.53	628,661,857.18
投資活動產生的現金流量淨額		-265,250,230.53	-270,175,314.18
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		1,330,000,000.00	1,451,300,000.00
發行債券收到的現金			
收到其他與籌資活動有關的現金		1,536,130,934.53	1,132,879,591.68
籌資活動現金流入小計		2,866,130,934.53	2,584,179,591.68
償還債務支付的現金		1,060,000,000.00	1,238,300,000.00
分配股利、利潤或償付利息支付的現金		96,155,997.33	94,762,459.13
支付其他與籌資活動有關的現金		1,388,365,452.68	768,699,608.82
籌資活動現金流出小計		2,544,521,450.01	2,101,762,067.95
籌資活動產生的現金流量淨額		321,609,484.52	482,417,523.73
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		-121,051,272.02	76,297,101.42
加：期初現金及現金等價物餘額		200,989,842.88	124,692,741.46
六、期末現金及現金等價物餘額		79,938,570.86	200,989,842.88

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：榮成

合并所有者權益變動表

2013 年 1—12 月

單位:元 幣種:人民幣

項目	本期金額									
	歸屬于母公司所有者權益								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）		-148,402,124.49					-277,327,986.24		-39,355,253.94	-465,085,364.67
（一）淨利潤							-277,327,986.24		-8,757,378.42	-286,085,364.66
（二）其他綜合收益		-148,402,124.49								-148,402,124.49
上述（一）和（二）小計		-148,402,124.49					-277,327,986.24		-8,757,378.42	-434,487,489.15
（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									-30,597,875.52	-30,597,875.52
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									-30,597,875.52	-30,597,875.52
（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		-313,612,973.99		106,001,454.15	173,240,228.71

單位:元 幣種:人民幣

項目	上年同期金額									
	歸屬于母公司所有者權益								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	186,428,337.44			18,749,780.63		92,221,002.06		115,659,016.69	591,197,054.82
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	186,428,337.44			18,749,780.63		92,221,002.06		115,659,016.69	591,197,054.82

三、本期增减變動金額（減少以“－”號填列）		145,873,567.69			63,269.28		-128,505,989.81		29,697,691.40	47,128,538.56
（一）淨利潤							-128,442,720.53		-1,128,740.91	-129,571,461.44
（二）其他綜合收益		145,873,567.69								145,873,567.69
上述（一）和（二）小計		145,873,567.69					-128,442,720.53		-1,128,740.91	16,302,106.25
（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					63,269.28		-63,269.28			
1．提取盈餘公積					63,269.28		-63,269.28			
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									30,826,432.31	30,826,432.31
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									30,826,432.31	30,826,432.31
（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		-36,284,987.75		145,356,708.09	638,325,593.38

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：榮成

母公司所有者權益變動表

2013 年 1—12 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		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）							-261,990,711.77	-261,990,711.77
（一）淨利潤							-261,990,711.77	-261,990,711.77
（二）其他綜合收益								
上述（一）和（二）小計							-261,990,711.77	-261,990,711.77
（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		-195,360,923.50	204,737,358.94

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			18,749,780.63		51,283,481.69	451,318,494.85
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			18,749,780.63		51,283,481.69	451,318,494.85
三、本期增減變動金額（減少以“－”號填列）					63,269.28		15,346,306.58	15,409,575.86
（一）淨利潤							15,409,575.86	15,409,575.86
（二)其他綜合收益								
上述(一)和(二)小計							15,409,575.86	15,409,575.86
（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					63,269.28		-63,269.28	
1．提取盈餘公積					63,269.28		-63,269.28	
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		66,629,788.27	466,728,070.71

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：榮成

三、公司基本情况

(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 日更名爲瀋陽商業城（集團）有限公司，以下簡稱瀋陽商業城（集團）】作爲主發起人，聯合瀋陽市聯營公司、瀋陽儲運集團公司、瀋陽鐵西商業大厦、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，于 1999 年 7 月正式設立。企業法人營業執照注册號爲：210100000084939。公司注册地址：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，在上海證券交易所采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，公司的注册資本爲 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，轉增後公司注册資本爲 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，公司注册資本爲 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%，并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％，成爲公司第一大股東。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%，成爲第二大股東。

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應對價股份 3,368,813 股。已于 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%，成爲本公司第一大股東。

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，公司控股股東變更爲中兆投資，持有本公司 52,048,427 股權，占公司股份總數的 29.22%，實際控制人變更爲黃茂如。該項股份已于 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；烟草零售；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、數碼産品、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、初級農産品（含蔬菜）、水産品銷售，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、發布國内外各類廣告，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。

四、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：

公司以持續經營爲基礎，根據實際發生的交易和事項，按照財政部于 2006 年 2 月 15 日頒布的《企業會計準則--基本準則》和 38 項具體會計準則、其後頒布的企業會計準則應用指南、企業會計準則解釋及其他相關規定(以下合稱"企業會計準則")、中國證券監督管理委員會《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)進行確認和計量，在此基礎上編制財務報表。

(二) 遵循企業會計準則的聲明：

公司所編制的財務報表符合企業會計準則的要求，真實、完整地反映了報告期公司的財務狀況、經營成果、現金流量等有關信息。

(三) 會計期間：

自公曆 1 月 1 日至 12 月 31 日止爲一個會計年度。

(四) 記帳本位幣：

采用人民幣爲記帳本位幣。

(五) 同一控制下和非同一控制下企業合幷的會計處理方法

1． 分步實現企業合幷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，將多次交易事項作爲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）一項交易的發生取决于其他至少一項交易的發生；

（4）一項交易單獨看是不經濟的，但是和其他交易一幷考慮時是經濟的。

2． 同一控制下的企業合幷

（1）個別財務報表

公司以支付現金、轉讓非現金資産或承擔債務方式以及以發行權益性證券作爲合幷對價的，在合幷日按照取得被合幷方所有者權益賬面價值的份額作爲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幷對價之間的差額，調整資本公積；資本公積不足沖减的，調整留存收益。

合幷發生的各項直接相關費用，包括爲進行合幷而支付的審計費用、評估費用、法律服務費用等，于發生時計入當期損益。被合幷方存在合幷財務報表，則以合幷日被合幷方合幷財務報表所有者權益爲基礎確定長期股權投資的初始投資成本。

（2）合幷財務報表

合幷方在企業合幷中取得的資産和負債，按照合幷日在被合幷方的賬面價值計量。被合幷各方采用的會計政策與本公司不一致的，本公司在合幷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幷

對于非同一控制下的企業合幷，合幷成本爲本公司在購買日爲取得對被購買方的控制權而付出的資産、發生或承擔的負債以及發行的權益性證券的公允價值。在合幷合同中對可能影響合幷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幷且對合幷成本的影響金額能够可靠計量的，也計入合幷成本。本公司爲進行企業合幷發生的審計、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；本公司作爲合幷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。

本公司對合幷成本大于合幷中取得的被購買方可辨認淨資産公允價值份額的差額，確認爲商譽。本公司對合幷成本小于合幷中取得的被購買方可辨認淨資産公允價值份額的，經覆核後合幷成本仍小于合幷中取得的被購買方可辨認淨資産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幷，區分個別財務報表和合幷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，作爲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）在合并財務報表中，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；在合并財務報表中確認的商譽爲每一單項交易中應確認的商譽之和。

對于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爲購買日所屬當期投資收益。

(六) 合并財務報表的編制方法：

1、本公司合并財務報表的合并範圍以控制爲基礎確定，所有子公司均納入合并財務報表。

所有納入合并財務報表合并範圍的子公司所采用的會計政策、會計期間與本公司一致，如子公司采用的會計政策、會計期間與本公司不一致的，在編制合并財務報表時，按本公司的會計政策、會計期間進行必要的調整。

合并財務報表以本公司及子公司的財務報表爲基礎，根據其他有關資料，按照權益法調整對子公司的長期股權投資後，由本公司編制。

合并財務報表時抵銷本公司與各子公司、各子公司相互之間發生的內部交易對合并資產負債表、合并利潤表、合并現金流量表、合并所有者權益變動表的影響。

子公司少數股東分擔的當期虧損超過了少數股東在該子公司期初所有者權益中所享有的份額的，其餘額仍應當沖減少數股東權益。

在報告期內，若因同一控制下企業合并增加子公司的，則調整合并資產負債表的期初數；將子公司合并當期期初至報告期末的收入、費用、利潤納入合并利潤表；將子公司合并當期期初至報告期末的現金流量納入合并現金流量表。

在報告期內，若因非同一控制下企業合并增加子公司的，則不調整合并資產負債表期初數；將子公司自購買日至報告期末的收入、費用、利潤納入合并利潤表；該子公司自購買日至報告期末的現金流量納入合并現金流量表。

在報告期內，本公司處置子公司，則該子公司期初至處置日的收入、費用、利潤納入合并利潤表；該子公司期初至處置日的現金流量納入合并現金流量表。

企業因處置部分股權投資或其他原因喪失了對原有子公司控制權的，在合并財務報表中，對于剩餘股權，應當按照其在喪失控制權日的公允價值進行重新計量。處置股權取得的對價與剩餘股權公允價值之和，減去按原持股比例計算應享有原有子公司自購買日開始持續計算的淨資產的份額之間的差額，計入喪失控制權當期的投資收益。與原有子公司股權投資相關的其他綜合收益，應當在喪失控制權時轉爲當期投資收益。

(七) 現金及現金等價物的確定標準：

在編制現金流量表時，將本公司庫存現金以及可以隨時用于支付的存款確認爲現金。將同時具備期限短（一般從購買日起，三個月內到期）、流動性强、易于轉換爲已知現金、價值變動風險很小四個條件的投資，確定爲現金等價物。

(八) 外幣業務和外幣報表折算：

1． 外幣業務

外幣業務采用交易發生日的即期匯率作爲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算，由此產生的匯兌差額，除屬□與購建符合資本化條件的資產相關的外幣專門借款產生的匯兌差額按照借款費用資本化的原則處理外，均計入當期損益。以歷史成本計量的外幣非貨幣性項目，仍采用交易發生日的即期匯率折算，不改變其記帳本位幣金額。以公允價值計量的外幣非貨幣性項目，采用公允價值確定日的即期匯率折算，由此產生的匯兌差額計入當期損益或資本

公積。

2． 外幣財務報表的折算

資產負債表中的資產和負債項目，采用資產負債表日的即期匯率折算；所有者權益項目除"未分配利潤"項目外，其他項目采用發生時的即期匯率折算。利潤表中的收入和費用項目，采用交易發生日的即期匯率折算。按照上述折算產生的外幣財務報表折算差額，在資產負債表所有者權益項目下單獨列示。

處置境外經營時，將資產負債表中所有者權益項目下列示的、與該境外經營相關的外幣財務報表折算差額，自所有者權益項目轉入處置當期損益；部分處置境外經營的，按處置的比例計算處置部分的外幣財務報表折算差額，轉入處置當期損益。

(九) 金融工具：

金融工具包括金融資產、金融負債和權益工具。

1． 金融工具的分類

管理層按照取得持有金融資產和承擔金融負債的目的，將其劃分爲：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（和直接指定爲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）作爲初始確認金額，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爲投資收益，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爲投資收益，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爲初始確認金額。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爲初始確認金額；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爲初始確認金額。

持有期間將取得的利息或現金股利確認爲投資收益。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爲初始確認金額。采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，采用實質重于形式的原則。公司將金融資產轉移區分爲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爲

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，并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爲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，所收到的對價確認爲一項金融負債。

4． 金融負債終止確認條件

金融負債的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，并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爲一項新金融負債。

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

本公司采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，采用估值技術（包括參考熟悉情況并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，以市場交易價格作爲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，包括但不限于：

（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） 債權人出于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：

對于可供出售金融資產采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，具體量化標準爲：本公司于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，若該權益工具投資于資產負債表日的公允價值低于其初始投資成本超過 50%（含 50%）或低于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，等于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。
對于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；對于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，或與該權益工具挂鈎幷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：

對于持有至到期投資，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、單項金額重大幷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。
單項金額重大幷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于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	對于應收合幷報表範圍內單位的應收款項
信用風險特徵組合	對于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，采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，采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	對于金額小于 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于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于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、庫存商品和用于出售的材料等直接用于出售的商品存貨，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；爲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爲基礎計算，若持有存貨的數量多于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爲基礎計算。

期末按照單個存貨項目計提存貨跌價準備；但對于數量繁多、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，則合幷計提存貨跌價準備。

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，幷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）采用五五攤銷法，酒店用低值易耗品采用分期攤銷法。

(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）企業合幷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幷的會計處理方法

（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爲初始投資成本。

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爲初始投資成本。

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）作爲初始投資成本，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够可靠計量的前提下，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爲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爲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爲基礎確定。

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，采用成本法核算，編制合幷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，幷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，采用成本法核算。

對被投資單位具有共同控制或重大影響的長期股權投資，采用權益法核算。初始投資成本大于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；初始投資成本小于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：對于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，被投資單位能够提供合幷財務報表的，應當以合幷財務報表，淨利潤和其他投資變動爲基礎進行核算。

（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爲基礎，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于投資企業的部分，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爲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决策需要分享控制權的投資方一致同意時存在，則視爲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决策有參與决策的權力，但幷不能够控制或者與其他方一起共同控制這些政策的制定，則視爲投資企業能够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迹象時，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于賬面價值時，將資產的賬面價值減記至可收回金額，減記的金額確認爲資產減值損失，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。

除因企業合幷形成的商譽以外的存在減值迹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于其賬面價值的，將差額確認爲減值損失。

采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：

投資性房地產是指爲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、持有幷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爲入帳價值，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于該資產的其他支出；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采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爲自用時，自改變之日起，本公司將該投資性房地產轉換爲固定資產或無形資產。自用房地產的用途改變爲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爲投資性房地產。發生轉換時，以轉換前的賬面價值作爲轉換後的入帳價值。

公司對存在減值迹象的，估計其可收回金額，可收回金額低于其賬面價值的，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：

固定資產是指爲生產商品、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，并從其達到預定可使用狀態的次月起，采用直綫法(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迹象。

固定資產存在減值迹象的，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于其賬面價值的，將固定資產的賬面價值減記至可收回金額，減記的金額確認爲固定資產減值損失，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。

有迹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爲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爲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，確認爲融資租入固定資產：

（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于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，幾乎相當于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

爲入帳價值。最低租賃付款額作爲長期應付款的入帳價值，其差額作爲未確認融資費用。在租賃談判和簽訂租賃合同過程中發生的，可歸屬于租賃項目的手續費、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采用實際利率法進行分攤。

本公司采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。能够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够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。

1、 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，以及爲使固定資產達到預定可使用狀態前所發生的可直接歸屬于該資產的其他支出。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爲入帳價值，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爲基礎確定。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． 在建工程結轉爲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，作爲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，但尚未辦理竣工决算的，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，并按本公司固定資產折舊政策計提固定資產的折舊，待辦理竣工决算後，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迹象。

在建工程存在減值迹象的，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于其賬面價值的，將在建工程的賬面價值減記至可收回金額，減記的金額確認爲在建工程減值損失，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。

有迹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爲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爲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，可直接歸屬于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爲費用，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，資產支出包括爲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）爲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爲當期損益，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占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于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爲基礎確定。

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爲基礎確定其入帳價值，并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够可靠計量的前提下，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爲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爲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并方式取得的無形資產按被合并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并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、注冊費、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，以及爲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。

對于使用壽命有限的無形資產，在爲企業帶來經濟利益的期限內按直綫法攤銷；無法預見無形資產爲企業帶來經濟利益期限的，視爲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

項目	預計使用壽命	依　據
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爲不確定。

4．　無形資產減值準備的計提

對于使用壽命確定的無形資產，如有明顯減值迹象的，期末進行減值測試。

對于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于其賬面價值的，將無形資產的賬面價值減記至可收回金額，減記的金額確認爲無形資產減值損失，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。

有迹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爲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爲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：爲獲取幷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于某項計劃或設計，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爲無形資產：

（1）完成該無形資產以使其能够使用或出售在技術上具有可行性；

（2）具有完成該無形資產幷使用或出售的意圖；

（3）無形資產產生經濟利益的方式，包括能够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，能够證明其有用性；

（4）有足够的技術、財務資源和其他資源支持，以完成該無形資產的開發，幷有能力使用或出售該無形資產；

（5）歸屬于該無形資產開發階段的支出能够可靠地計量。

(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。回購價款大于銷售價款的差額，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，本公司確認爲預計負債：
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；
該義務的金額能够可靠地計量。

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。對于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况處理：

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够收到時，作爲資產單獨確認，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；收入的金額能够可靠地計量；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够可靠地計量時，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，收入的金額能够可靠地計量時。分別下列情况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够可靠估計的，采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够可靠估計的，分別下列情况處理：

（1）已經發生的勞務成本預計能够得到補償的，按照已經發生的勞務成本金額確認提供勞務收入，并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够得到補償的，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够區分且能够單獨計量的，將銷售商品的部分作爲銷售商品處理，將提供勞務的部分作爲提供勞務處理。銷售商品部分和提供勞務部分不能够區分，或雖能區分但不能够單獨計量的，將銷售商品部分和提供勞務部分全部作爲銷售商品處理。

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爲收入，獎勵積分的公允價值確認爲遞延收益。

（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爲收入，確認爲收入的金額應當以被兌換用于換取獎勵的積分數額占預期將兌換用于換取獎勵的積分總數比例爲基礎計算確定。

(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産與非貨幣性資産，但不包括政府作爲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，將政府補助劃分爲與資産相關的政府補助和與收益相關的政府補助。與資産相關的政府補助，是指本公司取得的、用于購建或以其他方式形成長期資産的政府補助。與收益相關的政府補助，是指除與資産相關的政府補助之外的政府補助。

2．　政府補助的確認

政府補助爲貨幣性資産的，按照收到或應收的金額計量。政府補助爲非貨幣性資産的，按照公允價值計量；公允價值不能够可靠取得的，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

與資産相關的政府補助，確認爲遞延收益，按照所建造或購買的資産使用年限分期計入營業外收入；與收益相關的政府補助，用于補償企業以後期間的相關費用或損失的，確認爲遞延收益，在確認相關費用的期間計入當期營業外收入；用于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)　遞延所得稅資産/遞延所得稅負債：

1.　確認遞延所得稅資産的依據

公司以很可能取得用來抵扣可抵扣暫時性差异的應納稅所得額爲限，確認由可抵扣暫時性差异産生的遞延所得稅資産。

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异確認爲遞延所得稅負債。但不包括商譽、非企業合并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异。

(二十四)　經營租賃、融資租賃：

1.　經營租賃會計處理

（1）　公司租入資産所支付的租賃費，在不扣除免租期的整個租賃期內，按直綫法進行分攤，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。

資産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）公司出租資産所收取的租賃費，在不扣除免租期的整個租賃期內，按直綫法進行分攤，確認爲租賃收入。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）融資租入資産：公司在承租開始日，將租賃資産公允價值與最低租賃付款額現值兩者中較低者作爲租入資産的入帳價值，將最低租賃付款額作爲長期應付款的入帳價值，其差額作爲未確認的融資費用。

公司采用實際利率法對未確認的融資費用，在資産租賃期間內攤銷，計入財務費用。

（2）融資租出資産：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爲未實現融資收益，在將來收到租金的各期間內確認爲租賃收入，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，并减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
商譽爲非同一控制下企業合并成本超過應享有的被投資單位或被購買方可辨認淨資産于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并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産組或者資産組組合能够從企業合并的協同效應中受益的情況分攤至受益的資産組或資産組組合。

五、 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	應納稅銷售額 (量)	5%
營業稅	應納稅營業額	5%
城市維護建設稅	實繳流轉稅稅額	7%
企業所得稅	公司的所得	25%
土地增值稅	房地産銷售收入-扣除項目金額	按超率累進稅率 30%
房産稅	房産稅按照房産原值的 70%爲納稅基準，稅率爲 1.2%，或以租金收入爲納稅基準，稅率爲 12%。	

六、 企業合并及合并財務報表
(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	注冊地	業務性質	注冊資本	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(%)	是否合并報表	少數股東權益	少數股東權益中用于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：捲烟銷售；一般經營項目：國內一般商業貿易（國家專營專控	57,022,900		99.82	99.82	是	433,258.06		

					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。								
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	40,548.20		
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、捲烟、雪茄烟零售、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。	500,000	2,664,943.50	100	100	是			
瀋陽商友軟件系統有限公司	控股子公司	瀋陽	服務	2,000,000	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。	1,020,000		51	51	是	1,228,873.49		

2、 同一控制下企業合并取得的子公司

單位:元 幣種:人民幣

子公司全稱	子公司類型	注冊地	業務性質	注冊資本	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(%)	表决權比例(%)	是否合并報表	少數股東權益	少數股東權益中用于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	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			

	的控股子公司												
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:商務會議服務、汽車租賃、日用百貨、服裝、珠寶首飾、工藝品、皮具銷售	30,000,000	54,432,675.00	100	100	是			
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并取得的子公司

單位:元 幣種:人民幣

子公司全稱	子公司類型	注冊地	業務性質	注冊資本	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(%)	是否合并報表	少數股東權益	少數股東權益中用于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	111,550,774.29		

七、 合并財務報表項目注釋

(一) 貨幣資金

單位：元

項目	期末數	期初數
	人民幣金額	人民幣金額
現金：	4,119,860.86	3,554,580.68
人民幣	4,119,860.86	3,554,580.68
銀行存款：	137,716,177.19	315,550,919.94
人民幣	137,716,177.19	315,550,919.94
其他貨幣資金：	555,101,116.56	355,862,213.75
人民幣	555,101,116.56	355,862,213.75
合計	696,937,154.61	674,967,714.37

截至 2013 年 12 月 31 日止，銀行存款中受限制的貨幣資金明細如下：
銀行承兌匯票保證金 505,101,116.56
用于質押的定期存款 50,000,000.00
合計 555,101,116.56

(二) 應收票據：
1、 因出票人無力履約而將票據轉爲應收賬款的票據，以及期末公司已經背書給他方但尚未到期的票據情況

單位：元 幣種：人民幣

出票單位	出票日期	到期日	金額	備注
公司已經背書給其他方但尚未到期的票據				
遼寧嘉鑫源經貿有限公司	2013 年 7 月 11 日	2014 年 1 月 11 日	2,000,000.00	
吉林省誠毅車橋懸挂製造集團有限公司	2013 年 8 月 12 日	2014 年 2 月 11 日	1,100,000.00	
遼寧德寶農牧集團有限公司	2013 年 7 月 30 日	2014 年 1 月 29 日	1,000,000.00	
遼寧德寶農牧集團有限公司	2013 年 7 月 30 日	2014 年 1 月 29 日	1,000,000.00	
遼寧德寶農牧集團有限公司	2013 年 7 月 30 日	2014 年 1 月 29 日	1,000,000.00	
合計	/	/	6,100,000.00	/

(三) 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	6,345,230.31	100	219,608.80	3.46	19,460,994.67	100	51,420.83	0.26
組合小計	6,345,230.31	100	219,608.80	3.46	19,460,994.67	100	51,420.83	0.26
合計	6,345,230.31	/	219,608.80	/	19,460,994.67	/	51,420.83	/

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	4,575,727.05	72.11		19,229,556.32	98.81	
1 至 2 年	1,554,995.91	24.51	155,499.59	160,745.88	0.83	16,074.59
2 至 3 年	143,814.88	2.27	28,762.97			
5 年以上	70,692.47	1.11	35,346.24	70,692.47	0.36	35,346.24

合計	6,345,230.31	100	219,608.80	19,460,994.67	100.00	51,420.83

2、 本報告期實際核銷的應收賬款情況

單位：元 幣種：人民幣

單位名稱	應收賬款性質	核銷金額	核銷原因	是否因關聯交易產生
趙麗紅	客房款	16,931.00	無法收回	否
合計	/	16,931.00	/	/

3、 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。

4、 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（%）
哈爾濱小清商貿有限公司	非關聯單位	2,400,000.00	1 年以內	37.82
沃爾瑪（中國）投資有限公司	非關聯單位	746,337.22	1-2 年	11.76
長春歐亞集團股份有限公司歐亞商都	非關聯單位	129,446.90	1 年以內	2.04
大商集團瀋陽新瑪特購物休閑廣場有限公司	非關聯單位	125,400.13	1-2 年	1.98
瀋陽于洪樂購生活購物有限公司	非關聯單位	108,538.20	1-2 年	1.71
合計	/	3,509,722.45	/	55.31

(四) 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	85,689,712.04	100	2,084,574.65	2.44	56,476,112.66	100	2,521,889.96	4.47
組合小計	85,689,712.04	100	2,084,574.65	2.44	56,476,112.66	100	2,521,889.96	4.47
合計	85,689,712.04	/	2,084,574.65	/	56,476,112.66	/	2,521,889.96	/

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	72,212,332.92	84.27		48,713,669.35	86.25	
1 至 2 年	10,522,852.07	12.28	1,052,285.21	3,060,686.13	5.42	306,068.61
2 至 3 年	1,406,386.80	1.64	281,277.36	146,637.48	0.26	29,327.50
3 至 4 年	115,290.25	0.13	34,587.08	216,099.32	0.38	64,829.80
4 至 5 年				478,461.37	0.85	191,384.55

5 年以上	1,432,850.00	1.68	716,425.00	3,860,559.01	6.84	1,930,279.50
合計	85,689,712.04	100	2,084,574.65	56,476,112.66	100	2,521,889.96

2、本報告期實際核銷的其他應收款情況

3、

單位：元 幣種：人民幣

單位名稱	其他應收款項性質	核銷金額	核銷原因	是否因關聯交易產生
伊人明星會（北京）商貿有限公司（借款）	借款	1,294,925.98	款項已發生多年，無法收回	否
瀋陽經濟發展公司	往來款	153,313.03	款項已發生多年，無法收回	否
瀋陽市第一百貨商店	往來款	500,000.00	款項已發生多年，無法收回	否
瀋陽群星集團	往來款	500,000.00	款項已發生多年，無法收回	否
瀋陽市財政局	財政消費稅、財政基金補貼	57,600.00	款項已發生多年，補貼政策已變更無法收到	否
瀋陽好又多超市有限公司	墊付的裝修費、電費等	745,486.87	款項已發生多年，無法收回	否
合計	/	3,251,325.88	/	/

3、 本報告期其他應收款中持有公司 5%(含 5%)以上表决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%)以上表决權股份的股東單位的欠款。

4、 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(%)
瀋陽翰琪建材有限公司	非關聯單位	49,984,980.00	1 年以內	58.42
中國華融資產管理股份有限公司北京市分公司	非關聯單位	11,500,000.00	1 年以內	13.44
應收家電下鄉項目墊付資金	非關聯單位	3,998,160.00	1-2 年	4.67
哈爾濱祥鶴貿易有限責任公司	非關聯單位	2,373,652.95	1-2 年	2.77
瀋陽北方建設股份有限公司	非關聯單位	1,600,000.00	1 年以內	1.87
合計	/	69,456,792.95	/	81.17

(五) 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	79,236,482.29	100	84,342,675.26	100
合計	79,236,482.29	100	84,342,675.26	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
瀋陽萃華金銀珠寶股份有限公司	非關聯單位	10,707,156.83	1 年以內	預付貨款

浙江明牌珠寶股份有限公司	非關聯單位	9,570,213.49	1 年以內	預付貨款
三星（中國）投資有限公司瀋陽分公司	非關聯單位	7,820,479.96	1 年以內	預付貨款
青島海信電器股份有限公司瀋陽經營分公司	非關聯單位	6,719,066.90	1 年以內	預付貨款
深圳市同方多媒體科技有限公司	非關聯單位	4,705,668.30	1 年以內	預付貨款
合計	/	39,522,585.48	/	/

3、 本報告期預付款項中持有公司 5%(含 5%)以上表决權股份的股東單位情况
本報告期預付帳款中無持有公司 5%(含 5%)以上表决權股份的股東單位的欠款。

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

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	215,017.24	733,705.25		215,017.24	733,705.25
合計	215,017.24	733,705.25		215,017.24	733,705.25

3、 存貨跌價準備情况

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		

計入期末存貨餘額的借款費用資本化金額

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				43,746,367.29	
合 計	43,746,367.29				43,746,367.29	

(七) 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	2,120,587.12

合計	1,720,768.99	2,120,587.12

(八) 對合營企業投資和聯營企業投資:

單位：萬元 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	158.10	2.39	155.72	112.74	-8.90

注：杭州捷永信息技術有限公司本期注冊資本由 100 萬元變更爲 200 萬元已由浙江天華會計師事務所有限公司出具天華驗字（2013）第 107 號驗資報告審驗，增資後本公司持股比例由 50%變更爲 25%。

(九) 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	323,083.45	-22,249.96	300,833.49		25.00	25.00

(十) 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：	1,449,889,967.58	139,308,794.64		2,060,824.14	1,587,137,938.08
其中：房屋及建築物	1,214,112,672.02	97,589,238.79			1,311,701,910.81
機器設備	197,961,617.48	38,271,129.01		331,399.14	235,901,347.35
運輸工具	12,605,495.35	1,248,797.55		1,268,555.00	12,585,737.90
電子及其他設備	25,210,182.73	2,199,629.29		460,870.00	26,948,942.02
		本期新增	本期計提		
二、累計折舊合計：	128,109,504.30		74,123,111.31	1,778,473.15	200,454,142.46

其中：房屋及建築物	79,246,354.73		46,934,562.31		126,180,917.04
機器設備	29,146,624.75		24,688,555.79	310,072.21	53,525,108.33
運輸工具	5,348,048.28		1,133,966.51	1,029,963.13	5,452,051.66
電子及其他設備	14,368,476.54		1,366,026.70	438,437.81	15,296,065.43
三、固定資產賬面淨值合計	1,321,780,463.28	/		/	1,386,683,795.62
其中：房屋及建築物	1,134,866,317.29	/		/	1,185,520,993.77
機器設備	168,814,992.73	/		/	182,376,239.02
運輸工具	7,257,447.07	/		/	7,133,686.24
電子及其他設備	10,841,706.19	/		/	11,652,876.59
四、減值準備合計		/		/	
其中：房屋及建築物		/		/	
機器設備		/		/	
運輸工具		/		/	
電子及其他設備		/		/	
五、固定資產賬面價值合計	1,321,780,463.28	/		/	1,386,683,795.62
其中：房屋及建築物	1,134,866,317.29	/		/	1,185,520,993.77
機器設備	168,814,992.73	/		/	182,376,239.02
運輸工具	7,257,447.07	/		/	7,133,686.24
電子及其他設備	10,841,706.19	/		/	11,652,876.59

本期折舊額：74,123,111.31 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	
安立置業商用樓（酒店）	尚未驗收	2014 年 3 月 7 日
商業城營業樓二期	尚未驗收	
合　　計		

2014 年 3 月 7 日，全資子公司瀋陽安立置業經營有限責任公司取得瀋陽市房屋登記中心頒發的位于沈河區朝陽街 23 號"安立置業商用樓（酒店）"的房屋產權登記證，合計面積 17,871.37 平米。

(十一) 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	438,465,871.77	478,876.61		438,944,748.38
(1)土地使用權	433,067,553.24			433,067,553.24
(2)電腦軟件	5,398,318.53	478,876.61		5,877,195.14
二、累計攤銷合計	33,899,912.97	12,143,127.50		46,043,040.47
(1)土地使用權	30,186,319.15	11,324,732.28		41,511,051.43
(2)電腦軟件	3,713,593.82	818,395.22		4,531,989.04
三、無形資產賬面淨值合計	404,565,958.80	-11,664,250.89		392,901,707.91
(1)土地使用權	402,881,234.09	-11,324,732.28		391,556,501.81

(2)電腦軟件	1,684,724.71	-339,518.61		1,345,206.10
四、減值準備合計				
(1)土地使用權				
(2)電腦軟件				
五、無形資產賬面價值合計	404,565,958.80	-11,664,250.89		392,901,707.91
(1)土地使用權	402,881,234.09	-11,324,732.28		391,556,501.81
(2)電腦軟件	1,684,724.71	-339,518.61		1,345,206.10

本期攤銷額：12,143,127.50 元。

注：期末用于抵押的無形資產賬面價值爲 392,258,501.81 元

(十二) 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
瀋陽日神置業有限公司	2,515,903.97			2,515,903.97	
合計	2,515,903.97			2,515,903.97	

注：公司每年年度終了對包含商譽的相關資產組進行減值測試，當存在減值迹象時，計算相關資產組的可收回金額，如果其可收回金額低于其賬面價值的，將其差額確認爲減值損失，減值損失首先抵減相關商譽的賬面價值，再按比例抵減其他各項資產價值。

(十三) 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	22,500.00	1,245,500.00	255,520.83		1,012,479.17
地鐵出口改造		3,000,112.34	25,000.94		2,975,111.40
合計	22,500.00	4,245,612.34	280,521.77		3,987,590.57

(十四) 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	209,780.38
稅法規定當期必須繳稅的收益	616,859.49	278,715.71
小計	1,053,112.72	488,496.09

(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
可抵扣暫時性差异	1,292,875.74	1,949,206.49
可抵扣虧損	413,985,310.65	155,035,888.27
合計	415,278,186.39	156,985,094.76

(3) 未確認遞延所得稅資產的可抵扣虧損將于以下年度到期

單位：元 幣種：人民幣

年份	期末數	期初數	備注
2013 年		35,286,017.72	
2014 年	18,366,252.06	18,661,220.32	
2015 年	31,274,980.82	31,274,980.82	
2016 年	28,477,633.35	28,477,633.35	
2017 年	41,336,036.06	41,336,036.06	
2018 年	294,530,408.36		
合計	413,985,310.65	155,035,888.27	/

(4) 應納稅差异和可抵扣差异項目明細

單位：元 幣種：人民幣

項目	金額
應納稅差异項目：	
應納稅差异項目	
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

(十五) 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	2,573,310.79	2,999,129.54		3,268,256.91	2,304,183.42
二、存貨跌價準備	215,017.24	733,705.25		215,017.24	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	2,788,328.03	3,732,834.79		3,483,274.15	3,037,888.67

(十六) 短期借款：

1、 短期借款分類：

單位：元 幣種：人民幣

項目	期末數	期初數
質押借款	50,000,000.00	200,000,000.00

抵押借款	1,080,000,000.00	860,000,000.00
保證借款	235,000,000.00	256,000,000.00
信用借款	200,000,000.00	
承兌匯票貼現	958,500,000.00	630,000,000.00
合計	2,523,500,000.00	1,946,000,000.00

（1）公司抵押借款情況，詳見附注八、（一）～2 所述；
（2）公司取得保證借款 235,000,000.00 元，其中：本公司爲所屬子公司提供的擔保金額爲 211,000,000.00 元，瀋陽商業城(集團)有限公司爲公司子公司提供的擔保金額爲 24,000,000.00 元。
（3）下一會計期間將到期的承兌匯票金額 958,500,000.00 元。

(十七)　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	27,000,000.00
銀行承兌匯票	79,865,500.00	112,074,700.00
合計	80,894,925.87	139,074,700.00

下一會計期間將到期的金額 80,894,925.87 元。

(十八)　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	221,594,632.06	177,824,602.79
1 至 2 年	58,878,087.23	3,670,765.31
2 至 3 年	711,637.54	1,609,729.16
3 年以上	4,781,641.27	6,453,476.08
合計	285,965,998.10	189,558,573.34

2、　本報告期應付帳款中應付持有公司 5%(含 5%)以上表决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%)以上表决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
賬齡超過一年的大額應付帳款：

單位名稱	金額	未結轉原因	備注（報表日後已還款的應予注明）
瀋陽勤德晟商貿有限公司	49,000,000.00	未結算	
遼寧鏵峪鋁業工程有限公司	2,971,800.00	未結算	
瀋陽市通聯商融電腦工程有限公司	851,859.69	未結算	
瀋陽麒玨服飾有限公司	512,820.63	未結算	
遼寧强盾消防工程有限公司	390,432.00	未結算	

(十九)　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	48,326,844.33	38,098,933.40

1 至 2 年	2,018,921.41	319,726.49
2 至 3 年	290,870.09	
合計	50,636,635.83	38,418,659.89

2、　本報告期預收款項中預收持有公司 5%(含 5%)以上表决權股份的股東單位或關聯方情况：
本報告期預收賬款中無預收持有公司 5%(含 5%)以上表决權股份的股東單位或關聯方的款項。

(二十)　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		63,028,436.05	63,028,436.05	
二、職工福利費		3,930,795.53	3,930,795.53	
三、社會保險費		17,314,353.37	17,314,353.37	
其中：醫療保險費		4,495,840.08	4,495,840.08	
基本養老保險費		11,445,389.72	11,445,389.72	
年金繳費				
失業保險費		1,072,452.67	1,072,452.67	
工傷保險費		263,983.70	263,983.70	
生育保險費		36,687.20	36,687.20	
四、住房公積金		4,897,804.00	4,897,804.00	
五、辭退福利				
六、其他	78,516.97	1,159,350.18	1,237,867.15	
合計	78,516.97	90,330,739.13	90,409,256.10	

工會經費和職工教育經費金額 1,159,350.18 元，非貨幣性福利金額 0 元，因解除勞動關係給予補償 0 元。

(二十一)　應交稅費：

單位：元 幣種：人民幣

項目	期末數	期初數
增值稅	2,390,948.74	11,384,581.71
消費稅	2,206,955.70	1,335,061.89
營業稅	9,453,402.03	9,266,893.72
企業所得稅	1,548,631.58	1,407,433.55
個人所得稅	168,043.95	407,244.00
城市維護建設稅	1,090,791.35	1,230,877.31
房産稅	1,242,616.97	718,221.91
土地使用稅	20,848.94	20,848.94
土地增值稅	12,854,437.54	12,854,437.54
教育費附加	744,971.39	845,496.16
印花稅	22,971.27	24,134.96
河道費	111,981.28	323,485.62
合計	31,732,317.11	39,818,717.31

(二十二)　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	427,197.22
短期借款應付利息	5,174,833.31	4,445,536.40
合計	5,841,280.53	4,872,733.62

(二十三)　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	1,652,961.39	1,654,869.74	股東未領取
合計	1,652,961.39	1,654,869.74	/

(二十四)　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	21,214,904.57	25,950,490.12
1 至 2 年	23,006,225.15	3,732,904.00
2 至 3 年	2,102,157.90	1,408,196.63
3 年以上	28,853,712.18	29,987,090.36
合計	75,176,999.80	61,078,681.11

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	816,868.70
合計	129,967.42	816,868.70

3、　賬齡超過 1 年的大額其他應付款情況的說明

賬齡超過一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	備注
北京昕億華消防工程有限公司遼寧分公司	2,576,400.55	工程保證金	
瀋陽唐州房產開發有限公司	2,000,000.00	往來款	
瀋陽盛淞崴科工貿有限公司	1,576,837.00	工程保證金	
廣東建華裝飾工程有限公司	1470,000.00	工程保證金	
財政局	1,217,819.67	借款	

4、　對于金額較大的其他應付款，應說明內容

金額較大的其他應付款

單位名稱	金額	性質或內容	備注
瀋陽亞歐工貿集團有限公司	11,699,507.38	往來款	
北京昕億華消防工程有限公司遼寧分公司	2,576,400.55	工程保證金	
瀋陽唐州房產開發有限公司	2,000,000.00	往來款	

單位名稱	金額	性質或內容	備注
瀋陽盛淞崴科工貿有限公司	1,826,813.00	工程保證金	
廣東建華裝飾工程有限公司	1470,000.00	工程保證金	

(二十五) 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	300,000,000.00	25,950,666.64
合計	300,000,000.00	25,950,666.64

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	200,000,000.00	
保證借款		25,950,666.64
信用借款	100,000,000.00	
合計	300,000,000.00	25,950,666.64

(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
					本幣金額
瀋陽市東陵區農村信用合作聯社	2012 年 3 月 23 日	2014 年 3 月 20 日	人民幣	7.98	100,000,000.00
中國工商銀行股份有限公司瀋陽沈河支行	2011 年 11 月 2 日	2014 年 1 月 27 日	人民幣	6.765	50,000,000.00
中國工商銀行股份有限公司瀋陽沈河支行	2011 年 3 月 22 日	2014 年 1 月 27 日	人民幣	6.765	46,000,000.00
中國工商銀行股份有限公司瀋陽沈河支行	2011 年 12 月 23 日	2014 年 1 月 27 日	人民幣	6.765	30,000,000.00
中國工商銀行股份有限公司瀋陽沈河支行	2011 年 7 月 14 日	2014 年 1 月 27 日	人民幣	6.765	20,000,000.00
合計	/	/	/	/	246,000,000.00

(二十六) 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	1,114,862.83
政府補助產生的遞延收益	1,165,922.14	165,922.14
合計	3,633,360.08	1,280,784.97

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	165,922.14	165,922.14		165,922.14	資產相關
信息化改造和電子商務項目補貼款		1,000,000.00			1,000,000.00	資產相關
合計	165,922.14	1,165,922.14	165,922.14		1,165,922.14	

(二十七)　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
信用借款		100,000,000.00
合計		300,000,000.00

(二十八)　長期應付款：

長期應付款期末餘額爲 414,116.98 元，爲公司租賃物業按直綫法計入當期損益的租金與按合同支付租金的差額。

(二十九)　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	4,991,618.82	2,157,540.96
2,157,540.96		
合計	4,991,618.82	2,157,540.96

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	2,157,540.96			165,922.14	1,991,618.82	與資產相關
信息化改造和電子商務項目		5,000,000.00	1,000,000.00	1,000,000.00	3,000,000.00	與資產相關
合計	2,157,540.96	5,000,000.00	1,000,000.00	1,165,922.14	4,991,618.82	

注：

1、根據瀋陽市財政局沈財指經【2011】993 號“關于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“關于撥付 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于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。

(三十)　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

(三十一)　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）	330,975,178.47		148,402,124.49	182,573,053.98
其他資本公積	1,326,726.66			1,326,726.66
合計	332,301,905.13		148,402,124.49	183,899,780.64

本期減少資本公積 148,402,124.49 元，系公司收購子公司遼寧物流有限公司 48.718%股權產生的，在合并財務報表中支付價款與購買長期股權投資相對應享有子公司淨資產的差額。

(三十二)　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

(三十三)　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	-36,284,987.75	/
調整後 年初未分配利潤	-36,284,987.75	/
加：本期歸屬于母公司所有者的淨利潤	-277,327,986.24	/
期末未分配利潤	-313,612,973.99	/

(三十四)　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	1,844,177,648.45	1,591,682,350.44
其他業務收入	16,209,986.55	8,122,368.45
營業成本	1,614,914,005.45	1,377,488,694.65

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

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

4、 公司前五名客戶的營業收入情況

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

(三十五) 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	17,275,670.00	13,336,110.50	應納稅銷售額 (量)
營業稅	2,968,131.04	2,465,880.89	應納稅營業額
城市維護建設稅	3,621,207.09	3,125,187.98	實繳流轉稅稅額
教育費附加	2,584,601.43	2,205,463.83	流轉稅 5%
房產稅	778,062.95	200,645.59	租賃收入 12%
土地增值稅	6,256,027.13		增值額的 30%
合計	33,461,299.64	21,333,288.79	/

(三十六) 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	3,811,560.71	2,575,443.21
包裝費	429,687.40	277,344.20
保險費	2,367,953.44	1,808,598.00
倉儲保管費	891,082.00	841,788.00
廣告費	31,432,022.83	17,569,597.03
業務宣傳費	3,961,399.16	4,952,844.34
傭金		986,244.90
商品損耗	92,061.19	43,800.57
銷售部門人員經費	3,813,744.98	3,586,718.37
其他	3,406,647.32	1,460,288.69
合計	50,206,159.03	34,102,667.31

(三十七) 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	1,858,481.14	1,854,785.00
管理部門人員經費	99,275,109.53	78,651,384.34
租賃費	16,780,841.33	16,629,069.26
低值易耗品	3,929,953.88	2,315,839.13
折舊費	74,123,111.31	45,070,829.30
無形資產攤銷	12,143,127.50	11,541,316.50
長期待攤費用	280,521.77	46,780.00
修理費	5,812,004.46	4,643,929.85
稅金	15,549,461.98	9,775,515.93
辦公費	1,535,376.92	2,203,376.87
水電燃氣費	25,919,472.18	13,864,117.24
物業及保潔費	4,575,671.59	1,687,224.23
審計諮詢費	2,746,658.48	1,197,367.98
服務費	494,247.00	1,459,140.00
河道費	1,992,471.61	1,853,801.19
郵電費	1,911,015.80	851,604.23
會議費	665,671.00	141,220.00
其他	2,523,061.01	330,649.47
合計	272,116,258.49	194,117,950.52

(三十八)　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	171,786,924.15	101,189,983.82
減：利息收入	-14,669,331.46	-7,646,315.47
匯兌損失	32,230.09	1,431.73
減：匯兌收益	-367,725.22	
其他	5,670,663.20	6,420,928.06
合計	145,970,651.68	99,966,028.14

(三十九)　投資收益：

1、　投資收益明細情況：

單位：元 幣種：人民幣

	本期發生額	上期發生額
成本法核算的長期股權投資收益		8,550,000.00
權益法核算的長期股權投資收益	-22,249.96	-116,876.82
合計	-22,249.96	8,433,123.18

2、　按權益法核算的長期股權投資收益：

單位：元 幣種：人民幣

被投資單位	本期發生額	上期發生額	本期比上期增減變動的原因
杭州捷永信息技術有限公司	-22,249.96	-116,876.82	
合計	-22,249.96	-116,876.82	/

(四十)　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	2,999,129.54	-292,208.99
二、存貨跌價損失	733,705.25	215,017.24
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	3,732,834.79	-77,191.75

(四十一)　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
非流動資產處置利得合計	13,847.48		13,847.48
其中：固定資產處置利得	13,847.48		13,847.48
政府補助	1,165,922.14	165,922.14	1,165,922.14
其他	301,021.43	382,865.93	301,021.43
合計	1,480,791.05	548,788.07	1,480,791.05

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	165,922.14	165,922.14	與資產相關
信息化改造和電子商務項目	1,000,000.00		與資產相關
合計	1,165,922.14	165,922.14	/

(四十二)　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	133,006.16	716,364.92	133,006.16
其中：固定資產處置損失	133,006.16	716,364.92	133,006.16
對外捐贈	15,000.00	100,000.00	15,000.00
稅收滯納金及罰款	78,576.32	858,800.53	78,576.32
其他	6,241.00	34,698.46	6,241.00
合計	232,823.48	1,709,863.91	232,823.48

(四十三)　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	11,337,615.74	9,831,262.84
遞延所得稅調整	-544,616.63	-114,472.83
合計	10,691,115.48	9,716,790.01

(四十四) 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= S0＋S1＋Si×Mi÷M0- Sj×Mj÷M0-Sk

其中：P0 爲歸屬于公司普通股股東的淨利潤或扣除非經常性損益後歸屬于普通股股東的淨利潤；S 爲發行在外的普通股加權平均數；S0 爲期初股份總數；S1 爲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 爲報告期因發行新股或債轉股等增加股份數；Sj 爲報告期因回購等減少股份數；Sk 爲報告期縮股數；M0 報告期月份數；Mi 爲增加股份次月起至報告期期末的累計月數；Mj 爲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×Mi÷M0-Sj×Mj÷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 爲歸屬于公司普通股股東的淨利潤或扣除非經常性損益後歸屬于公司普通股股東的淨利潤，并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于公司普通股股東的淨利潤或扣除非經常性損益後歸屬于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。

(四十五) 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	13,801,438.95
補貼收入	5,000,000.00
收質量保證金	358,114.00
裝修保證金	384,444.00
家電下鄉補貼	2,453,276.86
家電節能補貼	2,202,061.00
與外部單位往來款	345,656,304.76
供應商保證金	4,483,115.59
美食廣場餐飲預存卡	783,563.45
收供應商垃圾清運費	601,668.78
其他	546,974.36
合計	376,270,961.75

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	1,538,313.42
支付的銷售費用、管理費用	118,459,739.51
與外部單位往來款	286,516,685.95
網絡傭金	1,684,312.10
其他	286,093.83
合計	408,485,144.81

3、 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	1,579,100,000.00
銀行承兌匯票保證金	952,693,344.53
合計	2,531,793,344.53

4、 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
銀行承兌匯票貼現款	1,248,600,000.00
銀行承兌匯票貼現息	42,265,452.68
銀行承兌匯票保證金	1,005,772,750.00
短期借款質押金	50,000,000.00
購買少數股東股權	179,000,000.00
合計	2,525,638,202.68

(四十六) 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．將淨利潤調節爲經營活動現金流量：		
淨利潤	-269,478,971.95	-129,571,461.44
加：資產減值準備	3,732,834.79	-77,191.75
固定資產折舊、油氣資產折耗、生產性生物資產折舊	74,123,111.31	45,070,829.30
無形資產攤銷	12,143,127.50	11,541,316.50
長期待攤費用攤銷	280,521.77	46,780.00
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）	-3,919.25	716,364.92
固定資產報廢損失（收益以“－”號填列）	123,112.93	
公允價值變動損失（收益以“－”號填列）		
財務費用（收益以“－”號填列）	155,304,815.07	101,191,415.54
投資損失（收益以“－”號填列）	22,249.96	-8,433,123.18
遞延所得稅資產減少（增加以“－”號填列）	-564,616.63	-114,472.83
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）	-46,459,249.65	-106,220,728.58
經營性應收項目的減少（增加以“－”號填列）	-80,215,691.40	218,363,922.31
經營性應付項目的增加（減少以“－”號填列）	-24,329,572.05	-109,501,335.90

其他		
經營活動產生的現金流量淨額	-191,928,640.31	23,012,314.89
2．不涉及現金收支的重大投資和籌資活動：		
債務轉爲資本		
一年內到期的可轉換公司債券		
融資租入固定資産		
3．現金及現金等價物淨變動情況：		
現金的期末餘額	141,836,038.05	319,105,500.62
減：現金的期初餘額	319,105,500.62	188,487,769.70
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	-177,269,462.57	130,617,730.92

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	141,836,038.05	319,105,500.62
其中：庫存現金	4,119,860.86	3,554,580.68
可隨時用于支付的銀行存款	137,716,177.19	315,391,423.60
可隨時用于支付的其他貨幣資金		
可用于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	141,836,038.05	319,105,500.62

八、 關聯方及關聯交易

(一) 本企業的母公司情況

單位:萬元 幣種:人民幣

母公司名稱	企業類型	注冊地	法人代表	業務性質	注冊資本	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
深圳市琪創能貿易有限公司	有限責任公司	深圳	熊利碧	商業	22,405	24.25	24.25	張瑜文	66266783-2

公司的母公司爲深圳市琪創能貿易有限公司，熊利碧持有深圳市琪創能貿易有限公司股份占 97.19%，爲深圳市琪創能貿易有限公司出資人、控股股東，深圳市琪創能貿易有限公司通過其證券賬戶持有商業城股份，其證券賬戶的實際控制人經深圳證監局認定爲張瑜文。

(二) 本企業的子公司情況

單位:萬元 幣種:人民幣

子公司全稱	企業類型	注冊地	法人代表	業務性質	注冊資本	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	宋銘杰	軟件	200	51	51	55998223-6
瀋陽日神置業有限公司	有限責任公司	瀋陽市	趙啓超	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:萬元 幣種:人民幣

被投資單位名稱	企業類型	注冊地	法人代表	業務性質	注冊資本	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
二、聯營企業								
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	200	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

瀋陽商業城(集團)有限公司	母公司的全資子公司	24342120-5
瀋陽商業城廣告有限公司	母公司的控股子公司	73101621-7

(五) 關聯交易情況

1、 采購商品/接受勞務情況表

單位：元 幣種：人民幣

關聯方	關聯交易內容	關聯交易定價方式及決策程序	本期發生額		上期發生額	
			金額	占同類交易金額的比例（%）	金額	占同類交易金額的比例（%）
瀋陽商業城（集團）有限公司	支付綜合服務費	市場化			1,159,140.00	55.42

2、 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	40,000,000.00	2013 年 9 月 24 日～2014 年 3 月 24 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	40,000,000.00	2013 年 9 月 26 日～2014 年 3 月 26 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	30,000,000.00	2013 年 7 月 18 日～2014 年 1 月 18 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	40,000,000.00	2013 年 7 月 22 日～2014 年 1 月 22 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	25,000,000.00	2013 年 9 月 23 日～2014 年 8 月 20 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	25,000,000.00	2013 年 9 月 23 日～2014 年 9 月 20 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	100,000,000.00	2013 年 1 月 23 日～2014 年 7 月 14 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	200,000,000.00	2013 年 9 月 17 日～2014 年 3 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	200,000,000.00	2013 年 9 月 9 日～2014 年 3 月 9 日	否
瀋陽商業城股份有限公司	瀋陽安立置業經營有限責任公司	156,000,000.00	2013 年 10 月 17 日～2014 年 10 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	5,000,000.00	2013 年 1 月 4 日～2014 年 1 月 4 日	否
瀋陽商業城股份有限公司	瀋陽展業置地有限公司	200,000,000.00	2011 年 1 月 28 日～2014 年 1 月 27 日	否
瀋陽商業城股份有限公司	遼寧物流有限公司	100,000,000.00	2013 年 12 月 26 日～2014 年 6 月 26 日	否

瀋陽商業城股份有限公司	遼寧物流有限公司	40,000,000.00	2013 年 11 月 29 日～2014 年 5 月 29 日	否
瀋陽商業城股份有限公司	遼寧物流有限公司	60,000,000.00	2013 年 12 月 2 日～2014 年 6 月 2 日	否
瀋陽商業城（集團）有限公司	瀋陽安立置業經營有限責任公司	24,000,000.00	2013 年 10 月 17 日～2014 年 10 月 16 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	816,868.70
其他應付款	瀋陽商業城廣告有限公司		1,993,000.00

九、 股份支付：

無

十、 或有事項：

(一) 爲其他單位提供債務擔保形成的或有負債及其財務影響：

爲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	2014/5/28	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。

(二) 其他或有負債及其財務影響：

1.截至 2013 年 12 月 31 日止,爲子公司提供擔保情況：

（1）本公司爲所屬子公司銀行借款提供擔保餘額合計爲 20,600 萬元，均未逾期.

（2）本公司爲所屬子公司銀行承兌票據提供實際擔保餘額 49,851.90 萬元，均未逾期。

2.截至 2013 年 12 月 31 日止,爲子公司的子公司銀行借款提供擔保餘額合計爲 20,500 萬元，均未逾期。

十一、 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托管有限公司簽訂物業租賃合同，租入沈河區中街路 212 號瀋陽商業城大厦的負 1-2 層作爲停車場，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

截止本報告期末，公司以定期存款爲質押，取得銀行借款 50,000,000.00 元，質押的定期存款金額 50,000,000.00 元；以在建地產、房屋建築物及相關的土地使用權等存貨、固定資產和無形資產對外抵押，取得銀行借款 1,280,000,000.00 元，開出銀行承兌匯票 40,200,000.00 元。抵押的在建地產賬面價值 643,751,715.23 元，抵押的房屋建築物賬面原值及淨值分別爲 1,263,166,881.48 元和 1,159,105,132.76 元，抵押的土地使用權賬面原值及淨值分別爲 433,067,553.24 元和 392,258,501.81 元。

十二、 資產負債表日後事項：

(一) 資產負債表日後利潤分配情況說明

單位：元 幣種：人民幣

擬分配的利潤或股利	0

經審議批准宣告發放的利潤或股利	0

(二) 其他資產負債表日後事項說明

1、 公司于 2013 年 12 月 24 日以營業樓第 1-7 層房地產和位于瀋陽市沈河區中街路 212 號面積 7537.4 平米的土地使用權及地上建築物抵押給盛京銀行股份有限公司瀋陽市正浩支行，取得 130,000 萬元人民幣綜合授信合同，期限至 2016 年 12 月 23 日。

（1）公司分別于 2014 年 1 月 6 日取得 18,000 萬元銀行借款，期限至 2015 年 1 月 5 日；2014 年 1 月 6 日取得 4,470 萬元銀行借款，期限至 2015 年 1 月 5 日；2014 年 1 月 20 日取得 9,000 萬元銀行借款，期限至 2015 年 1 月 15 日。合計金額 31,470 萬元。截至 2014 年 4 月 11 日止，借款餘額爲 100,000 萬元。

（2）公司分別于 2014 年 2 月 13 日開具銀行承兌匯票 20,000 元，期限至 2014 年 8 月 13 日；2014 年 2 月 17 日開出銀行承兌匯票 20,000 元，期限至 2014 年 8 月 17 日；2014 年 2 月 19 日開出銀行承兌匯票 20,000 元，期限至 2014 年 8 月 19 日。合計開出銀行承兌匯票金額 60,000 萬元。截至 2014 年 4 月 11 日止，開出銀行承兌匯票餘額爲 60,000 萬元，實際使用銀行授信額度 30,000 萬元。

2、 公司控股子公司瀋陽鐵西百貨大樓有限公司于 2012 年 4 月 23 日將其所有的位于瀋陽市鐵西區興華南街 16 號的鐵西百貨大樓地上 1-7 層建築面積爲 23,722.00 平方米的房產及其相應的土地使用權抵押給中信銀行股份有限公司瀋陽分行，取得 21,000 萬元人民幣綜合授信合同，期限至 2015 年 1 月 17 日。2014 年 1 月 16 日，該項地產進行第二次抵押，增加授信額度 17,500 萬元，期限至 2015 年 7 月 13 日。

（1）公司控股子公司瀋陽鐵西百貨大樓有限公司于 2014 年 1 月 16 日取得銀行借款 3,000 萬元，期限至 2015 年 1 月 16 日。

（2）公司于 2014 年 2 月 24 日開具銀行承擔匯票 10,000 萬元，期限至 2014 年 8 月 24 日。

3、 公司爲控股子公司瀋陽鐵西百貨大樓有限公司擔保，取得興業銀行瀋陽分行授信額度 7,000 萬元，于 2014 年 1 月 8 日開出銀行承兌匯票 14,000 萬元（含銀行保證金 7,000 萬元，實際占用額度 7,000 萬元），期限至 2014 年 7 月 8 日。

4、 公司爲全資子公司瀋陽安立置業經營有限責任公司的子公司瀋陽商業城名品折扣有限公司提供最高額 1,100 萬元的擔保，于 2014 年 1 月 15 日在中信銀行股份有限公司瀋陽分行取得 1,000 萬元銀行借款，期限至 2015 年 1 月 15 日。

5、2013 年 12 月 31 日，公司控股子公司遼寧物流有限公司的子公司瀋陽展業置地有限公司（以下簡稱展業置地）與其債權人中國工商銀行股份有限公司遼寧省分行、受讓人中國華融資產管理股份有限公司北京市分公司、擔保人本公司-瀋陽商業城股份有限公司簽署了《信貸資產轉讓合同》，將展業置地名下的長期借款 20,000 萬元以 20,000 萬元的價格轉讓給中國華融資產管理股份有限公司北京市分公司，并以展業置地開發的“中街公合巷”項目爲第一順位抵押擔保，本公司同時延長對該項借款的擔保權。2014 年 1 月 2 日該項轉讓已完成。

6、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，公司控股股東變更爲中兆投資，持有本公司 52,048,427 股權，占公司股份總數的 29.22%，實際控制人變更爲黃茂如。該項股份已于 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。

7、2014 年 1 月 27 日，公司控股子公司瀋陽商友軟件系統有限公司申請將注冊資本由 200 萬元減少至 30 萬元，公司持股比例爲 51%。已完成工商變更登記。

8、2014 年 3 月 7 日，全資子公司瀋陽安立置業經營有限責任公司取得瀋陽市房屋登記中心頒發的位于沈河區朝陽街 23 號“安立置業商用樓（酒店）”的房屋產權登記證，面積合計 17,871.37 平方米。

十三、 其他重要事項：

(一) 其他

1、公司本部營業樓改擴建工程已完工，于 2011 年 4 月 15 日重新開業。目前尚未完成工程决算。

2、公司拆除原辦公樓，二期營業樓擴建工程在原址新建 5 萬平方米營業樓，已于 2012 年 12 月工程完工并投入運營。目前尚未完成工程决算。

3、本公司于 2012 年 3 月 1 日接到公司大股東深圳市琪創能貿易有限公司（以下簡稱“琪創能”）的通知，琪創能將其持有的本公司無限售流通股 2200 萬股（占公司股份總數的 12.35%）質押給北京中順德房地產開

發有限公司，并于 2012 年 3 月 1 日在中國證券登記結算有限責任公司上海分公司辦理了股權質押登記手續，股份質押期限自 2012 年 3 月 2 日起至辦理解除質押登記爲止。目前該項股權尚未解除質押。

4、公司于 2013 年 10 月 8 日收購了瀋陽亞歐工貿集團有限公司持有的遼寧物流有限公司 3800 萬股股權，占遼寧物流有限公司注冊資本比例 48.718%，交易總金額 179,000,000.00 元。轉讓後，公司持有其 99.936%的股權。遼寧物流有限公司已完成工商變更登記。

5、瀋陽亞歐工貿集團有限公司于 2013 年 10 月收購了公司第二大股東瀋陽商業城（集團）有限公司持有的本公司間接控股的子公司瀋陽日神置業有限公司（現已更名爲瀋陽展業置地有限公司）45%的股權，成爲該子公司的股東。控股子公司的子公司瀋陽展業置地有限公司于 2013 年 10 月完成工商變更登記。

6、公司開具的融資性銀行承兌匯票

2013 年度開具融資性銀行承兌匯票 1,579,100,000.00 元予以貼現，其中：公司自行貼現 60,000,000.00 元，委托貼現 1,519,100,000.00 元，下一會計期間將到期的融資票據金額 958,500,000.00 元。

十四、 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：								
賬齡組合	3,091,994.76	100	219,608.80	7.10	4,204,054.98	100	49,727.73	1.18
組合小計	3,091,994.76	100	219,608.80	7.10	4,204,054.98	100	49,727.73	1.18
合計	3,091,994.76	/	219,608.80	/	4,204,054.98	/	49,727.73	/

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

2、 本報告期應收賬款中持有公司 5%(含 5%)以上表决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%)以上表决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(%)
沃爾瑪（中國）投資有限公司	非關聯單位	746,337.22	1-2 年	24.14

大商集團瀋陽新瑪特購物休閑廣場有限公司	非關聯單位	125,400.13	1-2 年	4.06
瀋陽于洪樂購生活購物有限公司	非關聯單位	108,538.20	1-2 年	3.51
瀋陽樂購超市有限公司	非關聯單位	81,377.67	1-2 年	2.63
瀋陽市皇姑副食有限公司	非關聯單位	47,429.23	2-3 年	1.53
合計	/	1,109,082.45	/	35.87

(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	221,137,562.08	98.81	620,203.96	0.28	202,603,531.21	98.73	100,787.30	0.05
組合小計	221,137,562.08	98.81	620,203.96	0.28	202,603,531.21	98.73	100,787.30	0.05
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	1.19	2,664,943.59	100	2,615,701.92	1.27	2,090,567.76	79.92
合計	223,802,505.67	/	3,285,147.55	/	205,219,233.13	/	2,191,355.06	/

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

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	100.00	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	167,975,550.03	1 至 2 年	75.06
瀋陽安立置業經營有限責任公司	全資子公司	42,809,575.52	1 至 3 年	19.13
瀋陽商業城蘇家屯超市有限公司	全資子公司	2,615,701.92	1 至 3 年	1.17
哈爾濱祥鶴貿易有限責任公司	非關聯單位	2,373,652.95	1 至 2 年	1.06
瀋陽北方建設股份有限公司	非關聯單位	1,600,000.00	1 年以內	0.71
合計	/	217,374,480.42	/	97.13

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	167,975,550.03	75.06
瀋陽安立置業經營有限責任公司	控股子公司	42,809,575.52	19.13
瀋陽商業城蘇家屯超市有限公司	控股子公司	2,615,701.92	1.17
合計	/	213,400,827.47	95.36

(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（%）
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	48,011,751.12	179,000,000.0000	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
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
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
瀋陽天倫瑞格酒店有限公司	100,000.00	100,000.00		100,000.00			1	100.00
瀋陽商友軟件系統有限公司	1,020,000.00	1,020,000.00		1,020,000.00			51.00	51.00

（1）公司于 2013 年 10 月 8 日收購了瀋陽亞歐工貿集團有限公司持有的遼寧物流有限公司 3800 萬股股權，占遼寧物流有限公司注冊資本比例 48.718%，交易價格：4.65 元/股，交易總金額 179,000,000.00 元。轉

讓後，公司持有其 99.936%的股權。控股子公司遼寧物流有限公司已完成工商變更登記。

（2）在被投資單位持股比例與表決權比例不一致的說明：

①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爲 33.333%，表決權比例爲 66.67%。

②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爲 3.23%，表決權比例爲 100%。

③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爲 0.33%，表決權比例爲 100%。

④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爲 1%，表決權比例爲 100%。

(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	830,735,024.49	545,464,564.43
其他業務收入	12,055,788.96	4,671,662.42
營業成本	763,730,281.83	480,776,308.88

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

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

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

(五) 投資收益：

1、 投資收益明細

單位：元 幣種：人民幣

	本期發生額	上期發生額
成本法核算的長期股權投資收益		8,550,000.00
處置長期股權投資產生的投資收益		131,031,751.12
合計		139,581,751.12

(六) 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．將淨利潤調節爲經營活動現金流量：		
淨利潤	-261,990,711.77	15,409,575.86
加：資產減值準備	1,596,657.76	385,808.13
固定資產折舊、油氣資產折耗、生產性生物資產折舊	56,861,399.47	28,271,109.65
無形資產攤銷	11,399,934.94	10,793,720.45
長期待攤費用攤銷	25,000.94	
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）		373,265.43
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）	138,961,652.92	77,278,700.91
投資損失（收益以“－”號填列）		-139,581,751.12
遞延所得稅資產減少（增加以“－”號填列）	-748,060.89	-801,059.04
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）	4,363,851.42	-8,291,245.78
經營性應收項目的減少（增加以“－”號填列）	-45,437,977.66	-86,559,132.13
經營性應付項目的增加（減少以“－”號填列）	-82,442,273.14	-33,224,100.49
其他		
經營活動產生的現金流量淨額	-177,410,526.01	-135,945,108.13
2．不涉及現金收支的重大投資和籌資活動：		
債務轉爲資本		
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	79,938,570.86	200,989,842.88
減：現金的期初餘額	200,989,842.88	124,692,741.46
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	-121,051,272.02	76,297,101.42

十五、 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	2013 年金額	2012 年金額	2011 年金額
非流動資產處置損益	-119,158.68	-716,364.92	56,751,649.08
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	1,165,922.14	165,922.14	4,610,614.76

量持續享受的政府補助除外			
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			112,107.64
除上述各項之外的其他營業外收入和支出	201,204.11	-610,633.06	-311,739.70
少數股東權益影響額	18,263.85	15,322.38	5,615.85
所得稅影響額	29,023.94	29,317.68	42,369.77
合計	1,295,255.36	-1,116,435.78	61,210,617.40

(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
歸屬于公司普通股股東的淨利潤	-78.27	-1.56	-1.56
扣除非經常性損益後歸屬于公司普通股股東的淨利潤	-78.64	-1.56	-1.56

(三) 公司主要會計報表項目的异常情况及原因的說明

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	6,125,621.51	19,409,573.84	-68.44%	主要爲子公司收回銷售商品貨款所致
其他應收款	83,605,137.39	53,954,222.70	54.96%	年末子公司票據貼現暫時未收到貼現款所致
長期待攤費用	3,987,590.57	22,500.00	17,622.62%	主要爲公司改造地鐵出口發生費用所致
遞延所得稅資産	1,053,112.72	488,496.09	115.58%	主要爲可抵扣暫時性差异增加所致
應付票據	80,894,925.87	139,074,700.00	-41.83%	主要爲期末短期借款增加，減少了應付票據的需求
應付帳款	285,965,998.10	189,558,573.34	50.90%	主要原因未與供應商及時結算所致
預收貨款	50,636,635.83	38,418,659.89	31.80%	主要爲本年儲值卡銷售增加所致
一年內到期的非流動負債	300,000,000.00	25,950,666.64	1,056.04%	主要原因一年內到期的長期借款增加所致
其他流動負債	3,633,360.08	1,280,784.97	183.68%	主要原因爲會員積分和政府補助所産生的遞延收益增加所致
長期借款		300,000,000.00	-100.00%	主要爲長期借款未來一年內到期調整到一年內到期的非流動負債所致。
長期應付款	414,116.98	226,358.16	82.95%	主要爲公司租賃物業按直綫法計入當期損益的租　金與按合同支付租金的差額計入長期應付款所致。
其他非流動負債	4,991,618.82	2,157,540.96	131.36%	主要爲政府補助所産生的遞延收益增加所致
資本公積	183,899,780.64	332,301,905.13	-44.66%	主要爲收購子公司股權，在合并財務報表中支付價款與購買長期股權投資相對應享有子公司淨資産的差額計入資本公積所致。
營業稅金及附加	33,483,699.64	21,333,288.79	56.85%	主要爲本期租賃收入、應交消費稅的收入增加，相應的稅金及附加增加及子公司土地增值稅匯算清繳所致。
銷售費用	50,206,159.03	34,102,667.31	47.22%	主要爲營業面積增加，相關費用增加所致
管理費用	272,116,258.49	194,117,950.52	40.18%	主要爲營業面積增加，相關費用增加所致

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
財務費用	162,452,760.76	99,966,028.14	62.51%	主要爲本期融資性票據貼現增加導致利息支出增加及減少利息資本化所致
資產減值損失	3,732,834.79	-77,191.75	-4,935.80%	主要爲本期計提數增加所致
投資收益	-22,249.96	8,433,123.18	-100.26%	主要爲上期收到盛京銀行現金股利所致
營業外收入	1,480,791.05	548,788.07	169.83%	主要爲本期收到政府補貼款項所致
營業外支出	232,823.48	1,709,863.91	-86.38%	主要爲上期因營業樓二期施工接受行政處罰所致
收到其他與經營活動有關的現金	376,270,961.75	265,925,837.15	41.49%	主要原因是與外部往來款項增多所致
購買商品、接受勞務支付的現金	2,170,637,457.86	1,627,926,252.01	33.34%	主要爲營業樓二期完工，營業面積增加導致商品采購量增加所致
支付的各項稅費	97,489,953.40	71,067,986.17	37.18%	主要爲公司本年度增值稅繳稅增加所致
取得投資收益收到的現金		8,550,000.00	-100%	上期收到盛京銀行分紅款
處置固定資產、無形資產和其他長期資產所收回的現金淨額	22,192.31	173,320,196.85	-99.99%	主要爲上期收到處置土地轉讓款所致
購建固定資產、無形資產和其他長期資產所支付的現金	89,557,937.44	630,534,403.98	-85.80%	主要爲上期公司的營業樓二期工程完工，相應的支出減少所致
收到其他與籌資活動有關的現金	2,531,793,344.53	1,450,753,780.00	74.52%	主要爲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	2,525,638,202.68	1,051,798,622.07	140.13%	主要爲公司融資性票據貼現增加所致

第十一節　備查文件目錄

(一)　載有法定代表人、主管會計工作負責人、會計機構負責人（會計主管人員）簽名并蓋章的財務報表。
(二)　載有會計師事務所蓋章、注冊會計師簽名并蓋章的審計報告原件。
(三)　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 4 月 11 日