

---

公司代码：600306

公司简称：\*ST 商城

# 沈阳商业城股份有限公司 2020 年年度报告

## 重要提示

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

二、公司全体董事出席董事会会议。

三、大华会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了带强调事项段、其他事项段或与持续经营相关的重大不确定性段的无保留意见的审计报告，本公司董事会、监事会对相关事项已有详细说明，请投资者注意阅读。

详情请见本报告第五节重要事项和第十一节财务报告相关所述。

四、公司负责人陈快主、主管会计工作负责人董晓霞及会计机构负责人（会计主管人员）董晓霞声明：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

五、经董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

经大华会计师事务所审计确认，本公司母公司2020年度共实现净利润-12,838万元，加年初未分配利润-71,295万元，报告期累计未分配利润为-84,133万元。

鉴于母公司2020年度累计未分配利润为负，根据公司经营情况及资金需求，本次利润分配的预案为：不分配，也不进行公积金转增股本。

六、前瞻性陈述的风险声明

适用 不适用

本报告中所涉及的未来计划、发展战略等前瞻性描述不构成公司对投资者的实质承诺，敬请投资者注意投资风险。

七、是否存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况

否

八、是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况

否

九、是否存在半数以上董事无法保证公司所披露年度报告的真实性、准确性和完整性

否

## 十、 重大风险提示

公司已在本报告中详细描述存在的行业风险、政策风险等风险因素存在可能带来的影响，敬请查阅经营情况讨论与分析中关于公司未来发展的讨论与分析中可能面对的风险因素及对策部分的内容。

## 十一、 其他

适用 不适用

## 目录

第一节	释义.....	4
第二节	公司简介和主要财务指标.....	5
第三节	公司业务概要.....	9
第四节	经营情况讨论与分析.....	10
第五节	重要事项.....	20
第六节	普通股股份变动及股东情况.....	30
第七节	优先股相关情况.....	34
第八节	董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	35
第九节	公司治理.....	45
第十节	公司债券相关情况.....	47
第十一节	财务报告.....	48
第十二节	备查文件目录.....	185

## 第一节 释义

### 一、 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
商业城、公司、本公司	指	沈阳商业城股份有限公司
中兆投资、控股股东	指	中兆投资管理有限公司
沈阳商业城（集团）	指	沈阳商业城（集团）有限公司
琪创能	指	深圳市琪创能商贸有限公司
证监会	指	中国证券监督管理委员会
茂业商厦	指	深圳茂业商厦有限公司
茂业集团	指	深圳茂业(集团)股份有限公司
上交所	指	上海证券交易所
铁西百货	指	沈阳铁西百货大楼有限公司
铁西百货店	指	由沈阳铁西百货大楼有限公司负责运营的门店
商业城百货	指	沈阳商业城百货有限公司
商业城店	指	由沈阳商业城百货有限公司负责运营的门店
中兴集团	指	沈阳中兴商业集团有限公司
新收入准则	指	《企业会计准则第 14 号—收入》（财会[2017]22 号）
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元，中国法定流通货币单位

## 第二节 公司简介和主要财务指标

### 一、 公司信息

公司的中文名称	沈阳商业城股份有限公司
公司的中文简称	商业城
公司的外文名称	SHENYANG COMMERCIAL CITY CO., LTD.
公司的法定代表人	陈快主

### 二、 联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	孙震	张建佐、张智
联系地址	沈阳市沈河区青年大街185号茂业中心写字间23楼CD单元	沈阳市沈河区青年大街185号茂业中心写字间23楼CD单元
电话	024-24865832	024-24865832
传真	024-24865832	024-24865832
电子信箱	sycgf3801@sina.com.cn	sycgf3801@sina.com.cn

### 三、 基本情况简介

公司注册地址	沈阳市沈河区中街路212号
公司注册地址的邮政编码	110011
公司办公地址	沈阳市沈河区青年大街185号茂业中心写字间23楼CD单元
公司办公地址的邮政编码	110016
公司网址	www.sysyc.cn
电子信箱	sycgf3801@sina.com.cn

### 四、 信息披露及备置地点

公司选定的信息披露媒体名称	《中国证券报》《上海证券报》《证券时报》
登载年度报告的中国证监会指定网站的网址	www.sse.com.cn
公司年度报告备置地点	公司投资者关系部

### 五、 公司股票简况

公司股票简况				
股票种类	股票上市交易所	股票简称	股票代码	变更前股票简称
A股	上海证券交易所	*ST商城	600306	商业城

### 六、 其他相关资料

公司聘请的会计师事务所（境内）	名称	大华会计师事务所（特殊普通合伙）
	办公地址	中国北京海淀区西四环中路16号院7号楼12层
	签字会计师姓名	刘璐、王灵霞

报告期内履行持续督导职责的财务顾问	名称	德邦证券有限责任公司
	办公地址	上海市浦东新区福山路 500 号城建国际中心 19 楼
	签字的财务顾问主办人姓名	张军
	持续督导的期间	

## 七、近三年主要会计数据和财务指标

### (一) 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	2020年	2019年	本期比上年同期增减 (%)	2018年
营业收入	191,926,939.38	995,847,583.48	-80.73	996,676,526.59
扣除与主营业务无关的业务收入和不具备商业实质的收入后的营业收入	191,626,479.16	/	/	/
归属于上市公司股东的净利润	-149,141,632.53	-106,138,649.99		-127,664,595.19
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-120,117,906.45	-97,200,735.19		-117,560,278.34
经营活动产生的现金流量净额	-41,715,730.14	54,756,444.67	-176.18	48,560,257.90
	2020年末	2019年末	本期末比上年同期末增减 (%)	2018年末
归属于上市公司股东的净资产	-233,625,005.13	-84,483,372.60		21,669,611.02
总资产	1,327,018,965.10	1,418,188,314.72	-6.43	1,544,222,810.92

### (二) 主要财务指标

主要财务指标	2020年	2019年	本期比上年同期增减 (%)	2018年
基本每股收益 (元 / 股)	-0.84	-0.60		-0.71
稀释每股收益 (元 / 股)	-0.84	-0.60		-0.71
扣除非经常性损益后的基本每股收益 (元 / 股)	-0.67	-0.55		-0.66
加权平均净资产收益率 (%)	-93.77	-336.16	增加242.39个百分点	-149.31
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率 (%)	-75.52	-307.85	增加232.33个百分点	-137.49

报告期末公司前三年主要会计数据和财务指标的说明

适用 不适用

## 八、境内外会计准则下会计数据差异

### (一) 同时按照国际会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和归属于上市公司股东的净资产差异情况

适用 不适用

**(二) 同时按照境外会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和归属于上市公司股东的净资产差异情况**

□适用 √不适用

**(三) 境内外会计准则差异的说明：**

□适用 √不适用

**九、2020 年分季度主要财务数据**

单位：元 币种：人民币

	第一季度 (1-3 月份)	第二季度 (4-6 月份)	第三季度 (7-9 月份)	第四季度 (10-12 月份)
营业收入	51,117,482.76	47,901,717.87	45,282,645.57	47,625,093.18
归属于上市公司股东的净利润	-22,614,771.31	-43,088,692.53	-33,509,778.62	-49,928,390.07
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-20,480,171.15	-40,183,895.07	-30,613,642.90	-28,840,191.33
经营活动产生的现金流量净额	4,926,946.61	-47,046,678.46	2,859,237.58	-2,455,235.87

**季度数据与已披露定期报告数据差异说明**

√适用 □不适用

根据财政部“新收入准则”规定，公司于2020年8月24日召开第七届董事会第二十六次会议、第七届监事会第十三次会议，审议通过了《关于会计政策变更的议案》，公司自2020年1月1日起施行新收入准则，对联营业务按净额法确认收入。上表中各季度营业收入金额均为按照新收入准则口径列示，因此，上表中第一季度的营业收入金额与公司已披露的《商业城第一季度报告》中的营业收入存在差异，其他数据没有影响。

**十、非经常性损益项目和金额**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	2020 年金额	附注（如适用）	2019 年金额	2018 年金额
非流动资产处置损益			-10,254.95	3,034.96
越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的税收返还、减免	9,641.09		18,137.65	
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	717,593.01		165,922.20	165,922.18
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	-14,225,367.75		-9,502,555.57	-8,672,673.98
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益				
非货币性资产交换损益				
委托他人投资或管理资产的损益				
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备				
债务重组损益				
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费				



用等				
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益				
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益				
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益				
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益				
单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回				
对外委托贷款取得的损益				
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益				
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响				
受托经营取得的托管费收入	300,460.22		422,842.16	339,966.51
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-16,337,059.44		187,430.15	-1,919,912.38
其他符合非经常性损益定义的损益项目				
处置长期股权投资取得的损益			-160,243.52	
少数股东权益影响额	2,669.70		-309.25	-113.24
所得税影响额	508,337.09		-58,883.67	-20,540.90
合计	-29,023,726.08		-8,937,914.80	-10,104,316.85

#### 十一、 采用公允价值计量的项目

适用 不适用

#### 十二、 其他

适用 不适用

## 第三节 公司业务概要

### 一、报告期内公司所从事的主要业务、经营模式及行业情况说明

#### (一) 主要业务

公司的主要业务为商品零售，主要业态为百货商场和超市。报告期内，公司的营业收入主要来源于公司各门店的商品销售收入及商户租金收入。

#### (二) 经营模式

报告期内，公司的经营模式包括联营、租赁和自营三种模式。

1、联营模式下，供应商和公司签订联营合同，约定扣率及费用承担方式，涉及的商品品类主要有服装鞋帽、床上用品、户外运动用品、部分化妆品、部分黄金珠宝等。

2、租赁模式指商户在公司的门店内租赁部分场地开展经营，公司的利润来源于租金收入。报告期内，采取租赁模式的业态除餐饮、休闲、娱乐、配套维修服务等以外，商业城店由于经营模式调整后，场内大部分供应商的合作模式一并转为租赁模式。

3、自营模式即公司直接采购商品，验收入库后纳入库存管理，并负责商品的销售，承担商品所有权上的风险和报酬，其利润来源于公司的购销差价。公司目前采用自营模式经营的商品品类主要有超市以及部分奢侈品、部分黄金珠宝、家电和部分化妆品等。

#### (三) 行业情况说明

##### 1、全国 2020 年零售行业总体情况

根据国家统计局发布数据，2020 年社会消费品零售总额 39.20 万亿元，同比下降 3.9%。

按经营地统计，城镇消费品零售额 33.91 万亿元，下降 4.0%；乡村消费品零售额 5.29 万亿元，下降 3.2%。

按消费类型统计，商品零售额 35.25 万亿元，下降 2.3%；餐饮收入额 3.95 亿元，下降 16.6%。

2020 年全国网上零售额达 11.76 万亿元，同比增长 10.9%，实物商品网上零售额达 9.76 万亿元，同比增长 14.8%，占社会消费品零售总额的比重接近四分之一。

##### 2、沈阳市 2020 年社会消费情况

根据沈阳市统计局发布数据，2020 年沈阳市社会消费品零售总额 3,637.6 亿元，同比下降 5.4%，网上商品零售额 420.8 亿元，同比增长 11.8%。

### 二、报告期内公司主要资产发生重大变化情况的说明

适用 不适用

### 三、报告期内核心竞争力分析

适用 不适用

1、信誉优势：商业城店及铁西百货店为沈阳市两家传统老店，在沈阳市家喻户晓，多年来在消费者心中积累了较高的声誉，形成了“商业城，城中求诚，购物之城”、“铁百买金，终身放心”、“铁百家电，人人点赞”、“铁百珠宝，人人说好”等等脍炙人口的品牌形象和客户口碑。

2、区位优势：公司各门店均在沈阳市核心商圈，其中商业城店位于沈阳商业最繁华的中街商圈，铁西百货店位于沈阳铁西广场商圈。随着地下交通设施的不断完善，地铁出行已经成为大部分沈阳市民的主要出行方式，商业城店与地铁中街站无缝连接，铁西百货店紧邻地铁铁西广场站，给市民购物提供了及其便利的交通条件。

3、物业优势：公司下属两家门店物业均为自有物业，在行业竞争加剧、商铺租金日趋上涨的背景下，公司优质物业成本优势显著。

4、人才优势：公司注重经营管理人员培养和团队建设，从业人员均有较强的行业经验，同时经过知识观念更新、创新机制完善，能够适应行业形势变化以及企业发展的需要。

## 第四节 经营情况讨论与分析

### 一、经营情况讨论与分析

2020年，受新冠疫情影响，全国社会消费品零售总额出现下降，但是实物商品网上零售额同比增长并且占社会消费品零售总额的比重继续放大。作为传统实体零售企业，公司经营即经受着网络电商的持续冲击，同时又遭遇了疫情的突然袭击。为了应对突发疫情给社会生产生活造成的影响，公司全体员工在地方政府的统一指导下，努力克服疫情带来的不利影响，在危机中求生存、在逆境下求发展，不断提高服务质量和客户体验。报告期内公司重点做好以下几方面工作：

#### 1、深度推广“心”式服务，全面提升服务品质

好服务源于用心，员工因热爱而用心。公司通过培训、企业文化宣讲等多种形式，统一员工思想，树立正确、积极的价值观，学习先进理念、先进同行、先进同事，深度推广“心”式服务，弘扬匠心精神，提升服务品质。

#### 2、携手供应商，共渡难关

疫情对零售行业形成全链条冲击，商场营收和现金流出现困难，场内供应商更是压力山大，为了保障和支持场内供应商正常运营，公司一方面积极筹措资金结算供应商货款，另一方面对于影院、射击、篮球、餐饮等租赁经营项目，公司根据客观情况在租金或费用上给予适当的支持，从而增加供应商穿越寒冬的能力和信心。

#### 3、强化营销活动和宣传，借助电商平台促进销售

报告期内，公司推出众多的大中小型营销活动，通过抖音、微信等方式推广公司品牌并向线下引流，同时邀请明星助阵，促进疫情之下的人气回升和销售拉动。公司已经实际开展业务的电商平台包括寺库网、珍品网以及控股股东旗下的茂乐惠平台等，报告期内以上平台为公司带来的销售贡献虽然占比较小，但上述平台的业务合作对公司的线上销售渠道拓展起到示范性作用。

#### 4、优化管理架构，调整业务模式

为了实现管理架构的优化，公司通过资产划转的方式将原本由母公司管理和运营的中街商业城门店资产、业务和人员划转至子公司商业城百货，资产划转后，母公司主要负责总部管理职能以及作为上市主体按照资本市场相关规则要求进行合规运作和治理，两家主要子公司分别作为商业城店和铁西百货店业务的经营主体进行商场经营和管理。为了完善业态、扩大客群，商业城店几年来陆续增加和完善休闲体验类业态功能，在业态及功能上尽量向购物中心靠近，为配合“购物中心”管理需要，商业城店将场内经营模式从联营模式向租赁模式进行调整。

报告期公司营业收入实现19,192.69万元，比上年同期99,584.76万元减少80,392.07万元，下降幅度为80.73%，主要原因是报告期内公司执行新收入准则对联营业务按照净额法确认收入，同时新冠疫情对公司经营造成影响所致。公司报告期实现营业利润和归属于母公司所有者的净利润金额分别为-12,880.03万元和-14,914.16元，较上年同期分别增亏3,289.61万元和4,300.30万元，增亏幅度分别为34.30%和40.52%，增亏的主要原因是由于新冠疫情影响，经营收入大幅下滑，同时公司在报告期内对部分诉讼案件计提预计负债所致。

### 二、报告期内主要经营情况

公司主要经营模式为：自营、联营和租赁等，下辖的商业城店以租赁模式为主，下辖的铁西百货店以联营和自营模式为主。2020年度各模式下经营数据为：

经营模式	面积（平方米）	营业收入	营业成本	毛利率（%）
自营	4,117.39	97,077,107.45	83,861,256.68	13.61
联营	14,229.37	41,598,810.13	31,639,457.88	23.94
租赁	31,908.15	32,745,153.90	37,145,226.18	-13.44
其他		20,505,867.90		100.00
合计	50,254.91	191,926,939.38	152,645,940.74	20.47

## (一) 主营业务分析

## 1. 利润表及现金流量表相关科目变动分析表

单位:元 币种:人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例(%)
营业收入	191,926,939.38	995,847,583.48	-80.73
营业成本	152,645,940.74	823,185,130.52	-81.46
销售费用	7,171,012.41	14,915,187.83	-51.92
管理费用	47,652,020.02	134,324,589.75	-64.52
研发费用			
财务费用	85,367,216.95	78,008,863.42	9.43
经营活动产生的现金流量净额	-41,715,730.14	54,756,444.67	-176.18
投资活动产生的现金流量净额	-361,999.47	-846,649.62	57.24
筹资活动产生的现金流量净额	35,110,146.43	-103,487,980.66	133.93

## 2. 收入和成本分析

√适用 □不适用

见下表:

## (1). 主营业务分行业、分产品、分地区情况

单位:元 币种:人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率(%)	营业收入比上年增减(%)	营业成本比上年增减(%)	毛利率比上年增减(%)
百货业态	179,785,208.77	142,030,034.51	21.00	-81.61	-82.40	增加 3.53 个百分点
超市业态	11,841,270.39	10,615,906.23	10.35	-33.42	-34.97	增加 2.14 个百分点
其他	300,460.22		100.00	-28.94	100	增加 0.00 个百分点
合计	191,926,939.38	152,645,940.74	20.47	-80.73	-81.46	增加 3.13 个百分点
主营业务分地区情况						
分地区	营业收入	营业成本	毛利率(%)	营业收入比上年增减(%)	营业成本比上年增减(%)	毛利率比上年增减(%)
沈阳地区	182,533,265.33	146,127,640.01	19.94	-81.53	-82.14	增加 2.73 个百分点
其他地区	9,393,674.05	6,518,300.73	30.61	22.13	27.04	减少 2.68 个百分点
合计	191,926,939.38	152,645,940.74	20.47	-80.73	-81.46	增加 3.13 个百分点

主营业务分行业、分产品、分地区情况的说明  
无

## (2). 产销量情况分析表

□适用 √不适用

## (3). 成本分析表

单位:元

分行业情况

分行业	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例 (%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例 (%)	本期金额较上年同期变动比例 (%)	情况说明
百货业态	主营业务成本	142,030,034.51	45.04	806,860,901.58	74.09%	-82.40	
超市业态	主营业务成本	10,615,906.23	3.37	16,324,228.94	1.50	-34.97	

成本分析其他情况说明  
无

#### (4). 主要销售客户及主要供应商情况

适用 不适用

前五名客户销售额 1,398.01 万元，占年度销售总额 7.28%；其中前五名客户销售额中关联方销售额 0 万元，占年度销售总额 0%。

前五名供应商采购额 3,596.92 万元，占年度采购总额 48.84%；其中前五名供应商采购额中关联方采购额 0 万元，占年度采购总额 0%。

其他说明

#### 2020 年自营商品采购及存货情况

单位：万元

类别	2020 年采购额（含税进价）	2020 年库存额（含税进价）
化妆品	545.10	115.43
超市	940.38	233.63
家电	4,221.34	634.47
黄金珠宝	1,082.80	249.59
服装	576.26	3,741.90
合计	7,365.89	4,975.02

### 3. 费用

适用 不适用

报告期内，公司销售费用发生额为 717.10 万元，较上年同期下降了 51.92%，主要原因为受疫情影响、广告费投入减少及按照新收入准则，将原计入销售费用的销售部门人员经费重分类至营业成本所致。管理费用发生额为 4,765.20 万元，较上年同期下降了 64.52%，主要原因为本期执行新收入准则，将原计入管理费用的房屋及设备折旧费土地使用权摊销、水电燃气费、物业保洁费变更为在营业成本中列报。财务费用发生额为 8,536.72 万元，较上年同期上升了 9.43%，主要为本期利息支出增加所致。

### 4. 研发投入

#### (1). 研发投入情况表

适用 不适用

#### (2). 情况说明

适用 不适用

## 5. 现金流

√适用 □不适用

报告期内，公司经营活动产生的现金流量净额为-4,171.57万元，较上年同期下降176.18%，主要是由于报告期内加大采购商品支付货款力度所致；投资活动产生的现金流量净额为-36.20万元，较上年同期上升了57.24%，主要是由于报告期内支付工程款较上年同期大幅减少所致；筹资活动产生的现金流量净额为3,511.01万元，较上年同期上升幅度为133.93%，主要是本报告期较同期收到和支付其他与筹资活动有关现金的净额增加所致。

### (二) 非主营业务导致利润重大变化的说明

□适用 √不适用

### (三) 资产、负债情况分析

√适用 □不适用

#### 1. 资产及负债状况

单位：元

项目名称	本期期末数	本期期末数占总资产的比例 (%)	上期期末数	上期期末数占总资产的比例 (%)	本期期末金额较上期期末变动比例 (%)	情况说明
货币资金	20,996,846.53	1.58	30,834,647.34	2.17	-31.91	主要原因为本期支付了供应商货款所致。
应收账款	1,077,968.72	0.08	371,694.37	0.03	190.01	主要为子公司商业城百货自营商品年末销售增加，导致期末余额增加。
其他应收款	8,901,565.05	0.67	5,454,384.10	0.38	63.20	主要为报告期内计提的供应商费用增加所致。
其他流动资产	9,592,134.23	0.72	765,151.96	0.05	1,153.62	主要为本期待抵扣进项税增加及诉讼事项，将冻结款项暂存至法院所致。
固定资产	935,520,319.99	70.50	985,511,218.78	69.49	-5.07	
短期借款	966,245,929.57	72.81	964,110,343.89	67.98	0.22	
应付账款	158,013,716.42	11.91	235,391,274.00	16.60	-32.87	主要为本期公司支付供应商货款增加所致。
其他应付款	348,877,142.39	26.29	227,816,609.42	16.06	53.14	主要为本期向茂业集团取得借款及本年计付关联方借款利息增加所致。

其他说明  
无

#### 2. 截至报告期末主要资产受限情况

√适用 □不适用

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	16,006,898.75	被法院冻结银行存款16,006,898.75元（详见附注十四相关所述）

固定资产	882,368,232.81	注 1、2
无形资产	313,374,468.77	注 1、2
合计	1,211,749,600.33	/

注 1：公司全资子公司沈阳商业城百货有限公司于 2020 年 10 月 9 日以位于沈阳市沈河区中街路 212 号建筑面积为 53,196.00 平方米及分摊土地使用权面积为 8,101.11 平方米的营业楼和位于沈阳市沈河区中街路 216 号建筑面积为 8,326.61 平方米、土地使用权面积为 7,537.40 平方米的营业楼二期地下负三层至地上六层在建工程抵押给盛京银行沈阳正浩支行为母公司沈阳商业城股份有限公司取得 79,500 万银行借款，期限至 2021 年 10 月 8 日。上述房屋及土地的账面价值分别为 849,972,331.97 元和 295,063,968.77 元，截止 2020 年 12 月 31 日母公司取得借款余额为 79,500.00 万元

注 2：公司控股子公司沈阳铁西百货大楼有限公司于 2015 年 1 月 15 日将其所有的位于沈阳市铁西区兴华南街 16 号及 16-1 号的铁西百货大楼地上 1-7 层建筑面积为 23,722.00 平方米的房产及其相应的土地使用权抵押给中信银行股份有限公司沈阳分行，为沈阳商业城股份有限公司取得 14,400 万元人民币综合授信，期限自 2015 年 1 月 15 日至 2018 年 1 月 12 日。2018 年 1 月 9 日签订综合授信合同补充协议，变更综合授信额度使用期限，自 2015 年 1 月 15 日至 2021 年 1 月 5 日。2015 年 1 月 27 日，该项地产为沈阳铁西百货大楼有限公司在中信银行申请授信进行第二次抵押，增加授信额度 16,800 万元，期限至 2018 年 1 月 12 日。2018 年 1 月 10 日签订综合授信合同补充协议，变更综合授信额度使用期限，自 2015 年 1 月 27 日至 2021 年 1 月 5 日。该项房产和土地的账面价值分别为 32,395,900.84 元和 18,310,500.00 元。截止 2020 年 12 月 31 日取得借款余额为 15,700.00 万元。

### 3. 其他说明

适用 不适用

#### (四) 行业经营性信息分析

适用 不适用

##### 1、全国 2020 年零售行业总体情况

根据国家统计局发布数据，2020 年社会消费品零售总额 39.20 万亿元，同比下降 3.9%。

按经营地统计，城镇消费品零售额 33.91 万亿元，下降 4.0%；乡村消费品零售额 5.29 万亿元，下降 3.2%。

按消费类型统计，商品零售额 35.25 万亿元，下降 2.3%；餐饮收入额 3.95 亿元，下降 16.6%。

2020 年全国网上零售额达 11.76 万亿元，同比增长 10.9%，实物商品网上零售额达 9.76 万亿元，同比增长 14.8%，占社会消费品零售总额的比重接近四分之一。

##### 2、沈阳市 2020 年社会消费情况

根据沈阳市统计局发布数据，2020 年沈阳市社会消费品零售总额 3,637.6 亿元，同比下降 5.4%，网上商品零售额 420.8 亿元，同比增长 11.8%。

## 零售行业经营性信息分析

## 1. 报告期末已开业门店分布情况

√适用 □不适用

地区	经营业态	自有物业门店		租赁物业门店	
		门店数量	建筑面积 (万平米)	门店数量	建筑面积 (万平米)
沈阳	百货业态	2	12.81		

报告期末已开业门店建筑面积 12.81 万平方米，可供经营面积 11.62 万平方米（建筑面积），截至本报告期末自营、联营、租赁实际在场经营面积合计 5.03 万平方米，差异主要为建筑物公共区域面积，如通道、中庭、步行梯、机房、卫生间、公用仓库、出入口和空场面积。

注：在补办商业城中街店大楼（二期）房产不动产登记证过程中，测绘部门测绘规则较当初建设规划时的面积计算规则有所不同，从而导致实测面积略小于预测面积，按照最新的测绘结果公司自有门店建筑面积为 12.81 万平方米。

## 2. 其他说明

√适用 □不适用

(1) 门店情况介绍：

序号	地区	名称	地址	物业权属	面积(平米)	开业日期
1	沈阳	商业城店	沈阳市沈河区中街路 212 号	自建	102,953.76	1997.07.26
2	沈阳	铁西百货店	沈阳市铁西区兴华南街 16 号	自建	25,109.62	1953.02.08
合计					128,063.38	

公司报告期无门店变动情况。

公司下一年度无开关店计划。

(2) 门店店销情况

地区	业态	报告期主营业务收入 (元)	去年同期主营业务收入 (元)	销售增长率 (%)	每平米建筑面积销 售额 (元)
沈阳	百货业态	144,979,217.05	937,915,066.60	-84.54	3,171.96
沈阳	超市业态	11,841,270.39	17,784,013.00	-33.42	4,652.76

(3) 仓储物流情况

报告期内公司未建立专业物流配送中心，门店自行仓储。公司零售业务中的联营业务所出售商品均由供应商或其委托的第三方配送；公司零售业务中自营业务涉及的大件家电类商品由公司组织配送。

(4) 自营模式下采购与存货情况

公司自营业务主要有超市以及部分奢侈品、部分黄金珠宝、家电和部分化妆品等，由各门店经营部门独立采购，包括进行市场调查选择合适商品、制订采购计划、选择合适的供应商、质量资证检查、指定专业的采购人员负责计划的落实等环节，以确保采购的商品价格合理、质量可靠、适销对路。在自营商品采购中合作的供应商已有多年的合作时间，双方合作基于平等互利的原则，从而规避了货源中断的风险。

公司对个别滞销商品折价处理，存货发出时按移动加权平均法计价，资产负债表日，采用成本与可变现净值孰低计提，按单个存货成本高于可变现净值的差额计提存货跌价准备。

(5) 与行业特点有关的财务数据

地区	业态	主营收入	主营成本	毛利率 (%)	营业收入 同比变动 (%)	营业成本 同比变动 (%)	毛利率同 比变动 (%)	占总营业 收入比例 (%)
沈阳	百货	144,979,217.05	130,605,284.01	9.91	-84.54	-83.71	-4.61	75.54
	超市	11,841,270.39	10,615,906.23	10.35	-33.42	-34.97	2.14	6.02



## (6) 与行业特点有关的费用项目

项目	本期数		上年同期数		同比增减	
	费用额	费用率(%)	费用额	费用率(%)	费用额	费用率(%)
租赁费	1,376,535.57	0.88	1,446,913.77	0.15	-70,378.20	0.73
广告及促销费	5,498,929.47	0.58	9,545,883.05	1.00	-4,046,953.58	-0.42

## (7) 线上销售情况

公司通过门户网站、微信、微博、抖音等渠道对公司形象及营销活动进行宣传推广，通过寺库网、珍品网和茂乐惠平台通过寄卖或代销的合作方式开展线上销售业务，报告期内公司通过上述平台实现的销售额为人民币 146 万元。

## (8) 各类会员数量及销售占比信息

2020 年累计会员 69 万余人，销售额约 1.96 亿元（联营业务的销售额按照收银金额确认），会员全年销售占比约 40.56%。

2020 年，促销措施主要包括商品打折、返券、满减、周周抽大奖、发放纪念品等营销活动，上述促销活动达到了聚集人气，吸引消费者的目的。

## (五) 投资状况分析

## 1、 对外股权投资总体分析

适用 不适用

## (1) 重大的股权投资

适用 不适用

## (2) 重大的非股权投资

适用 不适用

## (3) 以公允价值计量的金融资产

适用 不适用

## (六) 重大资产和股权出售

适用 不适用

公司于 2020 年 9 月 14 日发布本次重组报告书（草案），拟通过产权交易所公开挂牌出售其持有的铁西百货 99.82% 股权和商业城百货 100% 股权。同时，公司拟向茂业（中国）投资有限公司以发行股份购买资产的方式，购买其持有的崇德物业管理（深圳）有限公司 100% 股权。本次重组未获得公司股东大会批准。

## (七) 主要控股参股公司分析

适用 不适用

(1) 沈阳铁西百货大楼有限公司，是公司的控股子公司，公司拥有其 99.82% 的股权，该公司注册资本为 5,712 万元，业务性质为商业，主要产品或服务为国内一般商业贸易。截至报告期末，总资产 61,599.07 万元，净资产 35,355.25 万元。报告期实现营业收入 13,157.63 万元，营业利润 1,533.67 万元，净利润 1,135.09 万元。

(2) 沈阳商业城百货有限公司，是公司的全资子公司，公司拥有其 100% 的表决权，该公司注册资本为 3,000 万元，业务性质为商业，主要产品或服务为国内一般商业贸易。截止报告期末，总

资产 112,633.93 万元，净资产 77,780.38 万元。报告期实现营业收入 3,951.02 万元，营业利润 -3,209.25 万元，净利润 -3,208.99 万元。

#### (八) 公司控制的结构化主体情况

适用 不适用

### 三、公司关于公司未来发展的讨论与分析

#### (一) 行业格局和趋势

适用 不适用

受突发疫情影响，2020 年 1-2 月全国社会消费品零售总额出现大幅下降，随着国内疫情防控成果的不断扩大，社会消费品零售总额降幅不断收窄并从 8 月份开始实现连续正增长。国家“十四五”规划纲要提出，加快构建以国内大循环为主体、国内国际双循环相互促进的新发展格局，深入实施扩大内需战略，增强消费对经济发展的基础性作用和投资对优化供给结构的关键性作用，建设消费和投资需求旺盛的强大国内市场，全面促进消费。2021 年政府工作报告提出稳步提高消费能力，改善消费环境，让居民能消费、愿消费，以促进民生改善和经济发展。

电商经过多年的迅猛发展，由于其便利性和价格方面的一定优势，在居民消费环节的作用在不断加大，2020 年全国实物商品网上零售额达 9.76 万亿元，同比增长 14.8%，占社会消费品零售总额的比重接近四分之一。同时，随着居民消费需求的不断多元化，各实体零售企业也在加速转型升级，新业态方兴未艾，新业态和传统业态融合发展也成为当前消费方式多样化的重要体现。

公司所属门店位于沈阳市内。近几年，东北区域经济发展滞缓，人口增长乏力，消费需求远不及一线城市以及经济发达地区的发达的二线城市。同时沈阳市区域内商业零售企业家数众多，行业竞争激烈。

#### (二) 公司发展战略

适用 不适用

在国家加快构建以国内大循环为主体、国内国际双循环相互促进的新发展格局的战略引导下，预计社会消费品零售总额将随着我国经济逐步进入高质量发展阶段而保持持续增长，需求更加多元、规模持续扩大、结构优化升级。商业模式不断创新，新业态快速成长，预计后续消费市场仍将保持持续发展态势，继续发挥对经济增长的基础性作用，消费者个性化、多样化、不断升级的新需求也将得到更好地满足。

公司旗下两家门店在当地百姓心中分别形成根深蒂固的品牌形象和口碑定位。商业城店的建筑外立面为英伦风格，卖场面积较大，具备一定的升级改造条件，结合近年来的招商调改已经在百货商场的基础上增加了观影、运动、休闲等多种功能业态。铁西百货为传统百货商场，通过几十年的用心经营，在当地百姓心中拥有不可动摇的形象地位，黄金、家电等主力品类在行业内积累了诸如“铁百买金，终身放心”、“铁百家电，人人点赞”等脍炙人口的客户口碑。

未来经营中，公司将继续秉承“城中求诚”的经营理念，执行“因店制宜”的发展战略，通过用心服务，为客户提供购物、休闲、餐饮、娱乐等多方面服务。

### （三） 经营计划

√适用 □不适用

2021年，公司将紧紧围绕业绩提升这一核心目标进行经营管理，以业绩提升为目标导向和评价依据，一切以顾客为尊、以员工为本，在深挖商业零售本质的同时积极谋求股东价值的长久性与可持续性增长。

#### 1、强化核心价值观，持续提高服务水平

公司的价值观中，排在首位的就是“真诚服务每一天”，公司倡导和践行主动、用心、高效服务于客户、服务于供应商、服务于员工，通过企业文化宣导统一员工思想、目标和行动。公司在对客户的服务中将继续强化“心”式服务，将用心服务体现在售前、售中和售后各个环节，提升客户的体验感和认同感，增加客户黏性。

#### 2、强化与供应商关系，持续精诚合作

公司拥有一批诚实、守信、担当的供应商伙伴，过去的一年中公司与供应商更是风雨同舟、共渡难关。公司将本着利益一致、目标一致、共同发展的原则进一步强化与供应商合作，关注供应商经营业绩和面临困难，对临界供应商给予点对点帮扶，对重点品牌提供量身定制商务条件。通过与供应商的真诚合作、良性互动，获得供应商支持，从而为客户提供更多、更好的货品和销售政策。

#### 3、强化宣传推广，持续拓展营销思路

公司将继续做好传统节日促销、品类营销和事件营销，增加促销活动时间和场次，保持热点轮动、促销持续，同时增加会员活动的政策和力度，提升会员服务品质、增加会员归属感。公司将利用抖音、微信等网络和自媒体手段对公司的品牌、产品和活动进行推广和宣传，活跃粉丝，为销售助力。在线上销售方面，公司将继续开展与寺库、珍品网、茂乐惠等电商平台合作，增加营销渠道，在线下营销中将努力挖掘卖场内外的创收点位，增加创利。

#### 4、强化特色经营，持续推动各门店合理调改升级

目前公司下属两家门店经营定位和口碑定位已经形成，公司下属两家门店将继续强化特色经营，巩固口碑定位，合理调改升级。作为国家首批试点步行街，沈阳中街进行了全面升级改造并在2020年9月份正式开街启幕，商业城店地处沈阳市中街核心地段，将借着市政府打造盛京皇城5A级文化旅游街区的契机完成楼梯亮化升级，同时卖场内部将进一步补充引进餐饮娱乐休闲体验类项目，组成传统零售、盛京味道、童趣十足、玩所未玩、乐享生活五大业态模块。铁西百货店将继续巩固黄金、家电类特色品类优势，对服饰类重新进行品类整合并适当引入儿童品类，在重点关注中年以上客群的同时把吸引“年轻人到铁百”作为一个创新营销的品牌活动，同时在超市区重点引入有关民生、民俗、民玩等的老品牌、老字号，实现从超市向集市转变。

#### (四) 可能面对的风险

适用 不适用

##### 1、宏观经济环境风险

零售行业与宏观经济发展环境紧密关联，国际国内宏观经济现状将影响实体零售市场的整体发展，对行业和公司的发展带来影响。

##### 2、零售市场竞争环境风险

公司所处区域市场处于较强的竞争态势，知名品牌零售企业家数众多，加剧了市场竞争主体对各要素资源的争夺，企业运营难度呈上升趋势。此外公司对互联网营销模式的协同综合运用尚显落后，电商、品牌经销商自建零售渠道的冲击分流也都使公司承受一定程度的竞争风险。

##### 3、企业运营管理和财务风险

公司主要资产为持有的商业城店和铁西百货店物业资产，而公司主要负债为短期借款、应付账款等流动性负债，尽管公司控股股东及其关联方已通过借款方式为公司提供资金支持，但公司仍面临较大的债务偿还和资金周转压力，资金调配难度加大，公司面临的债务风险日益突出。

##### 4、股票可能会被终止上市的风险

公司 2020 年末归属于上市公司股东的净资产为负值，根据《上海证券交易所股票上市规则》（2020 年 12 月修订）及有关规定，公司股票在 2020 年年度报告披露后将继续被实施退市风险警示处理。如果公司不能在有效的时间内改善公司相关财务指标，公司股票将可能面临终止上市的风险。

#### (五) 其他

适用 不适用

四、公司因不适用准则规定或国家秘密、商业秘密等特殊原因，未按准则披露的情况和原因说明

适用 不适用

## 第五节 重要事项

### 一、普通股利润分配或资本公积金转增预案

#### (一) 现金分红政策的制定、执行或调整情况

适用 不适用

鉴于公司 2020 年母公司累计未分配利润为负，故 2020 年度利润不分配不转增。

#### (二) 公司近三年（含报告期）的普通股股利分配方案或预案、资本公积金转增股本方案或预案

单位：元 币种：人民币

分红年度	每 10 股送红股数（股）	每 10 股派息数（元）（含税）	每 10 股转增数（股）	现金分红的数额（含税）	分红年度合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比率（%）
2020 年	0	0	0	0	-149,141,632.53	0
2019 年	0	0	0	0	-106,138,649.99	0
2018 年	0	0	0	0	-127,664,595.19	0

#### (三) 以现金方式回购股份计入现金分红的情况

适用 不适用

#### (四) 报告期内盈利且母公司可供普通股股东分配利润为正，但未提出普通股现金利润分配方案预案的，公司应当详细披露原因以及未分配利润的用途和使用计划

适用 不适用

### 二、承诺事项履行情况

#### (一) 公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内或持续到报告期内的承诺事项

适用 不适用

承诺背景	承诺类型	承诺方	承诺内容	承诺时间及期限	是否有履行期限	是否及时严格履行	如未能及时履行应说明未完成履行的具体原因	如未能及时履行应说明下一步计划
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	其他	王强	截止权益变动报告书签署日，信息披露义务人未来 12 个月内将根据自身实际情况继续增持公司股份，拟增持的数量不低于 178 万股。	承诺时间是 2020 年 12 月 1 日，期限 12 个月。	是	是		

2020 年 6 月 5 日，公司召开第七届董事会第二十四次会议，审议通过了本次重组相关的议案，上市公司实际控制人、控股股东及交易对方等本次重组相关方作出了《关于所提供信息真实性、准确性和完整性的承诺函》、《关于不存在内幕交易行为的承诺函》等重要承诺，上述重要承诺的具体内容详见本次重组披露的相关公告及文件。

#### (二) 公司资产或项目存在盈利预测，且报告期仍处在盈利预测期间，公司就资产或项目是否达到原盈利预测及其原因作出说明

已达到 未达到 不适用

**(三) 业绩承诺的完成情况及其对商誉减值测试的影响**

□适用 √不适用

**三、报告期内资金被占用情况及清欠进展情况**

□适用 √不适用

**四、公司对会计师事务所“非标准意见审计报告”的说明**

√适用 □不适用

公司聘请的 2020 年度审计工作的大华会计师事务所(特殊普通合伙), 向公司全体股东就公司《2020 年年度报告》出具了大华审字[2021]005640 号包含与持续经营相关的重大不确定性段的无保留意见审计报告。

注册会计师在审计报告中提出的事项, 说明了公司经营中存在的或有风险。公司董事会认为, 对大华会计师事务所(特殊普通合伙)出具的包含与持续经营相关的重大不确定性段的无保留意见审计报告, 表示理解和认可, 并提请投资者注意投资风险。上述事项主要是对公司持续经营能力提醒财务报表使用者关注, 该事项不存在明显违反会计准则、制度及相关信息披露规定的情况。公司董事会和管理层将积极采取有效的措施, 保持公司持续、健康、稳定的发展, 切实维护好全体股东和广大投资者的权益。

公司拟采取以下改善措施解决面临的困难:

1、2020 年 12 月, 公司完成了盛京银行 7.95 亿元借款的续借事宜; 2021 年 1 月, 公司完成了中信银行 1.56 亿元的续借事宜, 有效保障了公司持续稳定经营。公司将与贷款行保持积极沟通, 在贷款到期后通过市场有效方式完成续借事宜。

2、公司持续获得实际控制人黄茂如先生及其实际控制的下属公司提供的资金支持。经公司 2019 年年度股东大会审议批准, 同意公司继续向间接控股股东深圳茂业商厦有限公司申请 1.4 亿元的借款额度; 经公司 2021 年第一次临时股东大会审议批准, 同意公司向关联方深圳茂业(集团)股份有限公司申请不超过 1.2 亿元借款额度。实控人对公司的持续资金支持, 有助于公司缓解资金缺口压力。

3、公司长期以来信用状况保持了良好记录, 与相关金融部门也有着长期良好的合作关系; 同时, 公司拥有地处中街步行街和铁西广场两个主要商圈核心位置的自有物业, 对公司实施融资计划能够起到很好的保证作用。2021 年度公司将充分使用抵押资产, 积极争取扩大信用额度。

4、公司旗下两家门店在当地百姓心中分别形成根深蒂固的品牌形象和口碑定位。商业城百货店的建筑外立面为英伦风格, 卖场面积较大, 具备一定的升级改造条件, 通过近年来的招商调改已经在百货商场的基础上增加了观影、运动、休闲等多种功能业态。铁西百货历史悠久, 在当地百姓心中拥有不可动摇的形象地位, 将继续坚持传统百货商场定位, 在商品定位上特殊关注中年以上客群, 持续强化对黄金、家电等主力品类的营销投入, 为消费者呈现更好的商品和服务体验, 以改善未来的盈利能力。

**五、公司对会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正原因和影响的分析说明****(一) 公司对会计政策、会计估计变更原因及影响的分析说明**

√适用 □不适用

会计政策变更的内容和原因	审批程序	备注(受重要影响的报表项目名称和金额)
财政部于 2017 年 7 月 5 日发布了《企业会计准则第 14 号—收入》(财会〔2017〕22 号)(以下简称新收入准则), 要求境内上市公司自 2020 年 1 月 1 日起执行。	经公司第七届董事会第二十六次会议和第七届监事会第十三次会议审议批准	详见其他说明

其他说明：

(1) 本公司自 2020 年 1 月 1 日起执行财政部 2017 年修订的《企业会计准则第 14 号-收入》，变更后的会计政策详见附注五相关所述。

根据新收入准则的衔接规定，首次执行该准则的累计影响数调整首次执行当期期初（2020 年 1 月 1 日）留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。

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

执行新收入准则对本期期初资产负债表相关项目的影响列示如下：

项目	2019 年 12 月 31 日	累积影响金额			2020 年 1 月 1 日
		重分类（注 1）	重新计量	小计	
预收款项	8,966,718.62	-8,816,718.62		-8,816,718.62	150,000.00
合同负债		9,851,359.77		9,851,359.77	9,851,359.77
其他流动负债	2,315,317.92	-1,034,641.16		-1,034,641.16	1,280,676.77
合计	11,282,036.54				11,282,036.55

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

注 2：根据新收入准则的要求，公司于 2020 年 1 月 1 日，将原在“预收款项”列示的预收储值卡款（不含税）、预收定金及在“其他流动负债”列示的期限为一年内有效的会员奖励积分重分类至合同负债，将原在“预收款项”列示的对应预估待转销项税重分类至其他流动负债。

执行新收入准则对 2020 年 12 月 31 日合并资产负债表的影响如下：

项目	报表数	假设按原准则	影响
预收款项	2,804,420.78	9,354,452.92	-6,550,032.14
合同负债	6,509,386.97		6,509,386.97
其他流动负债	846,220.31	805,575.14	40,645.17
合计	10,160,028.06	10,160,028.06	

执行新收入准则对 2020 年度利润表的影响如下：

项目	报表数	假设按原准则	影响
营业收入	191,926,939.38	497,071,756.37	-305,144,816.99
营业成本	152,645,940.74	379,569,043.87	-226,923,103.13
销售费用	7,171,012.41	9,626,539.34	-2,455,526.93
管理费用	47,652,020.02	123,418,206.95	-75,766,186.93

公司自 2020 年 1 月 1 日起开始执行新收入准则，公司营业收入中占比较大的联营收入按按照净额法确认，营业收入及营业成本同时减少，将原在销售费用、管理费用中列支的与联营及租赁业态直接相关的折旧费、无形资产摊销、租赁费、物业费、履约成本分类至营业成本中列报。

**(二) 公司对重大会计差错更正原因及影响的分析说明**

适用 不适用

**(三) 与前任会计师事务所进行的沟通情况**

适用 不适用

**(四) 其他说明**

适用 不适用

**六、聘任、解聘会计师事务所情况**

单位：万元 币种：人民币

现聘任	
境内会计师事务所名称	大华会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬	63
境内会计师事务所审计年限	10

	名称	报酬
内部控制审计会计师事务所	大华会计师事务所（特殊普通合伙）	20
保荐人	德邦证券股份有限公司	

聘任、解聘会计师事务所的情况说明

适用 不适用

审计期间改聘会计师事务所的情况说明

适用 不适用

**七、面临暂停上市风险的情况**

**(一) 导致暂停上市的原因**

适用 不适用

**(二) 公司拟采取的应对措施**

适用 不适用

**八、面临终止上市的情况和原因**

适用 不适用

**九、破产重整相关事项**

适用 不适用

**十、重大诉讼、仲裁事项**

本年度公司有重大诉讼、仲裁事项 本年度公司无重大诉讼、仲裁事项



**(一) 诉讼、仲裁事项已在临时公告披露且无后续进展的**

√适用 □不适用

事项概述及类型	查询索引
沈阳亚欧工贸集团有限公司诉商业城损害公司利益责任纠纷案进展公告	www.sse.com.cn
商业城诉哈尔滨伟骏服饰有限公司等三家公司合同纠纷案和沈阳市天主教教务委员会诉商业城房屋拆迁案值补偿合同纠纷案进展公告	www.sse.com.cn
商业城 12 个月累计涉及诉讼和仲裁公告（公告编号：2020-050 号）	www.sse.com.cn
商业城 12 个月累计涉及诉讼和仲裁公告（公告编号：2020-087 号）	www.sse.com.cn
孙桂霞等原告 112 份诉商业城房屋租赁合同纠纷案进展公告	www.sse.com.cn

**(二) 临时公告未披露或有后续进展的诉讼、仲裁情况**

√适用 □不适用

未达公告披露标准的诉讼、仲裁后续进展情况详见本报告第十一节财务报告相关所述。

**(三) 其他说明**

□适用 √不适用

**十一、上市公司及其董事、监事、高级管理人员、控股股东、实际控制人、收购人处罚及整改情况**

□适用 √不适用

**十二、报告期内公司及其控股股东、实际控制人诚信状况的说明**

□适用 √不适用

**十三、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的情况及其影响****(一) 相关激励事项已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的**

□适用 √不适用

**(二) 临时公告未披露或有后续进展的激励情况**

股权激励情况

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

员工持股计划情况

□适用 √不适用

其他激励措施

□适用 √不适用

#### 十四、重大关联交易

##### (一) 与日常经营相关的关联交易

###### 1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

事项概述	查询索引
2020 年度日常关联交易	www.sse.com.cn

###### 2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

###### 3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

##### (二) 资产或股权收购、出售发生的关联交易

###### 1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

事项概述	查询索引
公司于 2020 年 9 月 14 日发布本次重组报告书（草案），拟通过产权交易所公开挂牌出售其持有的铁西百货 99.82% 股权和商业城百货 100% 股权。同时，公司拟向茂业（中国）投资有限公司以发行股份购买资产的方式，购买其持有的崇德物业管理（深圳）有限公司 100% 股权。本次重组未获得公司股东大会批准。	www.sse.com.cn

###### 2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

###### 3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

###### 4、涉及业绩约定的，应当披露报告期内的业绩实现情况

适用 不适用

##### (三) 共同对外投资的重大关联交易

###### 1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

###### 2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

###### 3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

**(四) 关联债权债务往来****1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项**

√适用 □不适用

事项概述	查询索引
公司与茂业集团签订借款协议，借款额度为 1 亿元人民币	www.sse.com.cn
公司与茂业商厦签订借款协议，借款额度为 1.4 亿元人民币	www.sse.com.cn
公司与茂业集团签订借款协议，借款额度为 0.2 亿元人民币	www.sse.com.cn

**2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项**

□适用 √不适用

**3、临时公告未披露的事项**

□适用 √不适用

**(五) 其他**

□适用 √不适用

**十五、重大合同及其履行情况****(一) 托管、承包、租赁事项****1、托管情况**

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

委托方名称	受托方名称	托管资产情况	托管资产涉及金额	托管起始日	托管终止日	托管收益	托管收益确定依据	托管收益对公司影响	是否关联交易	关联关系
沈阳茂业置业有限公司	本公司		59,563.98	2020-1-1	2020-12-31	59,563.98	协议价		是	其他关联人
沈阳茂业时代置业有限公司	本公司		240,896.24	2020-1-1	2020-12-31	240,896.24	协议价		是	其他关联人
锦州茂业置业有限公司	本公司			2020-1-1	2020-12-31		协议价		是	其他关联人
合计			300,460.22			300,460.22				

**托管情况说明:**

2020 年，公司分别与沈阳茂业置业有限公司、沈阳茂业时代置业有限公司和锦州茂业置业有限公司签署“企业托管经营协议”，将沈阳茂业置业有限公司金廊分公司、沈阳茂业时代置业有限公司茂业百货铁西分公司和锦州茂业置业有限公司锦州茂业天地店委托由本公司管理，委托期限自 2020 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日止。本公司按照合同约定收取托管费。2020 年全年本公司实现托管费收入：30.05 万元。

**2、承包情况**

□适用 √不适用

**3、租赁情况**

□适用 √不适用

**(二) 担保情况**

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）													
担保方	担保方与上市公司的关系	被担保方	担保金额	担保发生日期（协议签署日）	担保起始日	担保到期日	担保类型	担保是否已经履行完毕	担保是否逾期	担保逾期金额	是否存在反担保	是否为关联方担保	关联关系
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）													
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）													
公司及其子公司对子公司的担保情况													
报告期内对子公司担保发生额合计						9,700							
报告期末对子公司担保余额合计（B）						9,700							
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）													
担保总额（A+B）						9,700							
担保总额占公司净资产的比例（%）						41.66%							
其中：													
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C）													
直接或间接为资产负债率超过70%的被担保对象提供的债务担保金额（D）													
担保总额超过净资产50%部分的金额（E）													
上述三项担保金额合计（C+D+E）													
未到期担保可能承担连带清偿责任说明													
担保情况说明						本报告期，公司及商业城百货共同为铁西百货在中信银行沈阳分行的贷款提供担保，担保额度为人民币9,700万元。上述担保事宜已经公司临时股东大会审议批准。							

### （三） 委托他人进行现金资产管理的情况

#### 1. 委托理财情况

##### （1）委托理财总体情况

适用 不适用

##### 其他情况

适用 不适用

##### （2）单项委托理财情况

适用 不适用

##### 其他情况

适用 不适用

##### （3）委托理财减值准备

适用 不适用

## 2. 委托贷款情况

### (1) 委托贷款总体情况

适用 不适用

#### 其他情况

适用 不适用

### (2) 单项委托贷款情况

适用 不适用

#### 其他情况

适用 不适用

### (3) 委托贷款减值准备

适用 不适用

## 3. 其他情况

适用 不适用

### (四) 其他重大合同

适用 不适用

## 十六、其他重大事项的说明

适用 不适用

1、2020年4月28日，经公司第七届第二十三次董事会决议同意，应本公司请求，关联方深圳茂业商厦有限公司同意借款给本公司14,000.00万元，专项作为公司的经营周转资金，借款金额可在上述额度内循环使用，深圳茂业商厦有限公司可根据双方签订的借款协议要求本公司履行还款义务。借款期限：自本公司2019年年度股东大会召开之日起至2020年年度股东大会召开之日止。借款按年利率不高于10%计收资金占用费。实际借款情况详见附注十二相关所述。

2、2020年2月11日，沈阳商业城股份有限公司（以下简称“商业城”或“公司”）召开2020年第一次临时股东大会审议通过了《关于公司拟向关联方借款的关联交易议案》，公司向茂业集团申请的借款额度为1亿元，借款按年利率不高于10%计收资金占用费，借款期限自股东大会通过之日起一年内。2020年9月24日，公司召开第七届董事会第三十次会议，会议审议通过了《关于公司拟向关联方借款的关联交易议案》，公司向茂业集团申请的新增借款额度为0.2亿元。至此，公司向茂业集团申请的总借款额度增加至1.2亿元。实际借款情况详见附注十二相关所述。

3、为进一步完善及优化现有经营业务结构和管理结构，满足业务整合需要，经董事会及股东大会审议通过，将母公司部分资产及负债划转至公司下属全资子公司商业城百货，并以划转资产净额对其进行增资。

双方确认以2020年5月31日为资产交割日。在交割日前，划转标的的权属仍归属于母公司，母公司承担划转标的的损毁或者灭失等风险；自交割日后，划转标的的权属归属于商业城百货，无论划转标的是否按照相关法律、法规的规定办理完交付、过户手续或者取得债权人的同意等，划转标的的全部权利、义务、责任和风险均由商业城百货享有和承担。交割日后，双方仍需要继续配合办理划转标的的涉及的交付、过户手续以及获取债权人的同意函；划转标的中不需要办理过户手续的资产、负债应当于交割日由母公司交付商业城百货；划转标的的需办理过户手续的资产，该等资产自交割日一并交付给商业城百货，由商业城百货占有、使用和收益[s1]。

2020年7月29日，商业城百货公司取得了沈阳市自然资源局颁发的不动产权证书，沈阳商业城股份有限公司将坐落于沈阳市沈河区中街路216号（商业）共用宗地面积7,537.40平方米、房屋建筑物面积38,326.61平方米的土地及-1至6层地上建筑物过户至商业城百货公司。

2020年8月6日，商业城百货取得了沈阳市自然资源局颁发的不动产权证书，沈阳商业城股份有限公司将坐落于沈阳市沈河区中街路212号分摊土地使用权面积为8,101.11平方米、房屋建

筑物面积 53,196.00 平方米的土地及 1 至 7 层地上建筑物过户至商业城百货。

4、2020 年 5 月 25 日，沈阳商业城股份有限公司筹划重大资产重组事项，公司拟出售其持有的铁西百货 99.82% 股权和商业城百货 100% 股权；同时，公司拟以发行股份的方式，向茂业（中国）投资有限公司购买其持有的崇德物业的 100% 股权。2020 年 8 月 24 日公司第七届董事会第二十六次会议及第七届监事会第十三次会议，审议通过了关于《沈阳商业城股份有限公司发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易预案》等与重大资产重组事项相关的议案。本次重组未获得公司股东大会批准，截至本报告日，公司尚未就本次重组的后续安排做出决议。

5、报告期内，公司全资子公司商业城百货结合自身的经营情况，将场内业务模式向租赁模式进行调整。经公司董事会及股东大会审议通过，自 2021 年 1 月 1 日起，符合条件的商业城百货房产将计入投资性房地产并按公允价值模式进行后续计量。

## 十七、积极履行社会责任的工作情况

### （一）上市公司扶贫工作情况

适用 不适用

### （二）社会责任工作情况

适用 不适用

### （三）环境信息情况

#### 1. 属于环境保护部门公布的重点排污单位的公司及其重要子公司的环保情况说明

适用 不适用

#### 2. 重点排污单位之外的公司的环保情况说明

适用 不适用

#### 3. 重点排污单位之外的公司未披露环境信息的原因说明

适用 不适用

#### 4. 报告期内披露环境信息内容的后续进展或变化情况的说明

适用 不适用

### （四）其他说明

适用 不适用

## 十八、可转换公司债券情况

适用 不适用

## 第六节 普通股股份变动及股东情况

### 一、普通股股本变动情况

#### (一) 普通股股份变动情况表

##### 1、普通股股份变动情况表

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例（%）	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例（%）
一、有限售条件股份	683,422	0.38				-17,050	-17,050	666,372	0.37
1、国家持股									
2、国有法人持股	9,905	0.01						9,905	0.01
3、其他内资持股	673,517	0.37				-17,050	-17,050	656,467	0.36
其中：境内非国有法人持股	673,517	0.37				-17,050	-17,050	656,467	0.36
境内自然人持股									
4、外资持股									
其中：境外法人持股									
境外自然人持股									
二、无限售条件流通股份	177,455,496	99.62				17,050	17,050	177,472,546	99.63
1、人民币普通股	177,455,496	99.62				17,050	17,050	177,472,546	99.63
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
4、其他									
三、普通股股份总数	178,138,918	100.00						178,138,918	100.00

##### 2、普通股股份变动情况说明

适用 不适用

##### 3、普通股股份变动对最近一年和最近一期每股收益、每股净资产等财务指标的影响（如有）

适用 不适用

##### 4、公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

适用 不适用

#### (二) 限售股份变动情况

适用 不适用

单位：股

股东名称	年初限售股数	本年解除限售股数	本年增加限售股数	年末限售股数	限售原因	解除限售日期
其他股东	683,422	17,050	0	666,372	股改限售	2020年12月18日
合计	683,422	17,050	0	666,372	/	/

## 二、证券发行与上市情况

## (一) 截至报告期内证券发行情况

□适用 √不适用

截至报告期内证券发行情况的说明（存续期内利率不同的债券，请分别说明）：

□适用 √不适用

## (二) 公司普通股股份总数及股东结构变动及公司资产和负债结构的变动情况

□适用 √不适用

## (三) 现存的内部职工股情况

□适用 √不适用

## 三、股东和实际控制人情况

## (一) 股东总数

截止报告期末普通股股东总数(户)	7,720
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	6,832
截止报告期末表决权恢复的优先股股东总数(户)	0
年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数(户)	0

## (二) 截止报告期末前十名股东、前十名流通股东（或无限售条件股东）持股情况表

单位：股

前十名股东持股情况							
股东名称 (全称)	报告期内增 减	期末持股数 量	比例 (%)	持有有 限售条 件股份 数量	质押或冻结情况		股东 性质
					股份 状态	数量	
中兆投资管理有限公司	0	43,141,624	24.22	0	无		境内非国有法人
王强	3,600,340	13,600,340	7.63	0	无		境内自然人
深圳市旅游(集团)股份有限公司	8,525,083	10,006,995	5.62	0	无		境内非国有法人
深圳市琪创能商贸有限公司	0	5,925,090	3.33	0	无		境内非国有法人
深圳市西丽湖度假村有限公司	5,014,021	5,014,021	2.81	0	无		境内非国有法人
深圳市深之旅投资管理有限公司	4,777,093	4,777,093	2.68	0	无		境内非国有法人
李欣立	0	4,600,000	2.58	0	无		境内自然人
沈阳中兴商业集团有限公司	0	4,243,483	2.38	9,905	冻结	4,243,483	国有法人
潘业	429,200	3,489,900	1.96	0	无		境内自然人
孙伟	1,390,100	2,406,063	1.35	0	无		境内自然人
前十名无限售条件股东持股情况							
股东名称	持有无限售条件流 通股的数量	股份种类及数量					
		种类	数量				
中兆投资管理有限公司	43,141,624	人民币普通股	43,141,624				
王强	13,600,340	人民币普通股	13,600,340				
深圳市旅游(集团)股份有限公司	10,006,995	人民币普通股	10,006,995				
深圳市琪创能商贸有限公司	5,925,090	人民币普通股	5,925,090				
深圳市西丽湖度假村有限公司	5,014,021	人民币普通股	5,014,021				
深圳市深之旅投资管理有限公司	4,777,093	人民币普通股	4,777,093				
李欣立	4,600,000	人民币普通股	4,600,000				
沈阳中兴商业集团有限公司	4,233,578	人民币普通股	4,233,578				



潘业	3,489,900	人民币普通股	3,489,900
孙伟	2,406,063	人民币普通股	2,406,063
上述股东关联关系或一致行动的说明	<p>(1) 公司第一大股东中兆投资与上述其余股东之间无关联关系，亦不属于《上市公司持股变动信息披露管理办法》规定的一致行动人。</p> <p>(2) 公司股东书面确认，王强与深圳市旅游（集团）股份有限公司、深圳市西丽湖度假村有限公司、深圳市深之旅投资管理有限公司为一致行动人。</p> <p>(3) 除上述股东外，公司未知其余股东之间有无关联关系或属于《上市公司持股变动信息披露管理办法》规定的一致行动人。</p>		
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明	无		

## 前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

√适用 □不适用

单位：股

序号	有限售条件股东名称	持有的有限售条件股份数量	有限售条件股份可上市交易情况		限售条件
			可上市交易时间	新增可上市交易股份数量	
1	其他股东	666,372			该笔股份由**名股东持有，尚未支付股改对价，待对价偿还完毕后，由公司董事会按照股改说明书规定，为其办理相关上市手续。
上述股东关联关系或一致行动的说明		公司未知上述其余股东之间有无关联关系或属于《上市公司持股变动信息披露管理办法》规定的一致行动人。			

## (三) 战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东

□适用 √不适用

## 四、控股股东及实际控制人情况

## (一) 控股股东情况

## 1 法人

√适用 □不适用

名称	中兆投资管理有限公司
单位负责人或法定代表人	张静
成立日期	1997-10-28
主要经营业务	一般经营项目是：投资兴办实业（不含外商投资产业目录限制和禁止的项目）；经济信息咨询；资产管理；计算机软技术的技术开发；企业管理咨询；企业营销策划；纺织品、服装及日用品、文具用品、体育用品、首饰、工艺品（象牙及其制品除外）、五金产品、机械设备、家用电器、家具、照相器材、汽车装饰用品、化工产品（不含危险化学品、易制毒化学品）、计算机及软件、计算机辅助设备、电子产品、通讯交换设备、通讯终端设备的销售；自有物业租赁；修鞋服务；经营进出口业务（法律、行政法规、国务院决定禁止和规定在登记前须经批准的项目除外）。（企业经营涉及前置性行政许可的，须取得前置性行政许可文件后方可经营），许可经营项目是：烟的零售；预包装食品、散装食品、保健食品销售；音像制品的销售、租赁（限分支机构经营）。
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	中兆投资持有中嘉博创信息技术股份有限公司（SZ000889）12.50%的股份、银座集团股份有限公司（SH600858）10.00%

	的股份。
其他情况说明	无

## 2 自然人

适用 不适用

## 3 公司不存在控股股东情况的特别说明

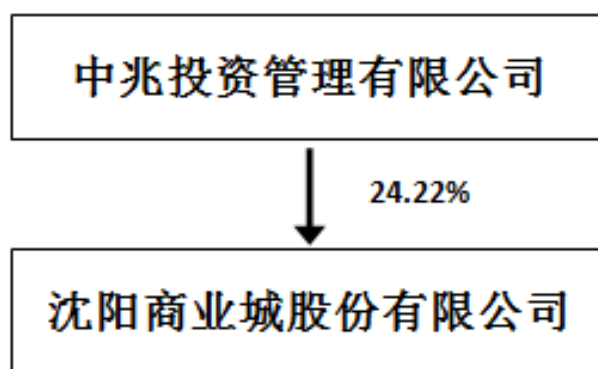
适用 不适用

## 4 报告期内控股股东变更情况索引及日期

适用 不适用

## 5 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

适用 不适用



## (二) 实际控制人情况

### 1 法人

适用 不适用

### 2 自然人

适用 不适用

姓名	黄茂如
国籍	伯利兹
是否取得其他国家或地区居留权	否
主要职业及职务	企业经营管理者，茂业集团创办人，曾任茂业商业股份有限公司董事长，现任茂业国际控股有限公司董事长、执行董事、首席执行官及深圳茂业商厦有限公司董事。
过去 10 年曾控股的境内外上市公司情况	茂业国际控股有限公司 (0848. HK)、茂业商业股份有限公司 (SH600828)、中嘉博创信息技术股份有限公司 (SZ000889)、沈阳商业城股份有限公司 (SH600306)。

## 3 公司不存在实际控制人情况的特别说明

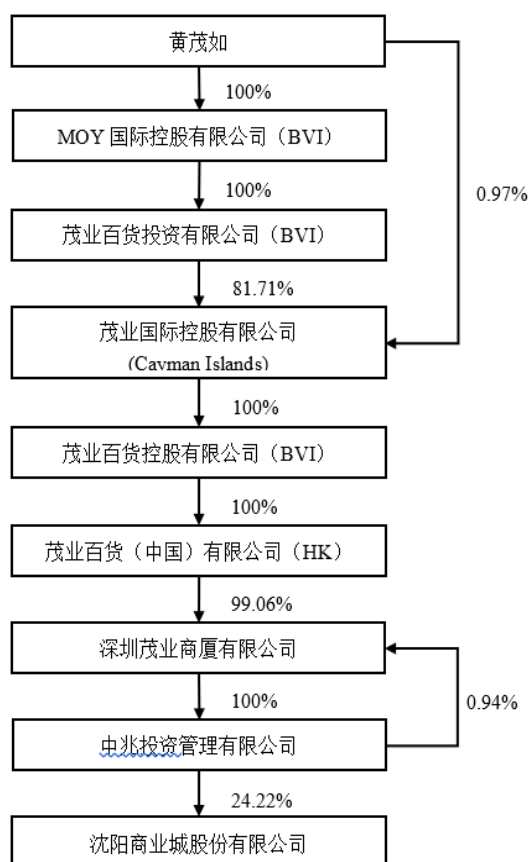
适用 不适用

## 4 报告期内实际控制人变更情况索引及日期

适用 不适用

## 5 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

√适用 □不适用



## 6 实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

□适用 √不适用

## (三) 控股股东及实际控制人其他情况介绍

□适用 √不适用

## 五、其他持股在百分之十以上的法人股东

□适用 √不适用

## 六、股份限制减持情况说明

□适用 √不适用

## 第七节 优先股相关情况

□适用 √不适用

## 第八节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

### 一、持股变动情况及报酬情况

#### (一) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

√适用 □不适用

单位：股

姓名	职务(注)	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	年度内股份增减变动量	增减变动原因	报告期内从公司获得的税前报酬总额(万元)	是否在公司关联方获取报酬
陈快主	董事长	男	44	2019/11/25	2021/6/4	0	0	0		53.5	否
	董事			2019/11/25	2021/6/4						
	总裁			2019/11/8	2021/6/4						
王斌	董事	男	55	2014/3/14	2021/6/4	0	0	0		3	是
钟鹏翼	董事	男	66	2014/3/14	2021/6/4	0	0	0		3	是
吕晓清	董事	女	40	2017/11/22	2021/6/4	0	0	0		3	是
王奇	董事	男	58	2019/10/15	2021/6/4	0	0	0		78.53	否
吴雪晶	董事	女	39	2019/10/15	2021/6/4	0	0	0		1.92	否
孙庆峰	独立董事	男	53	2015/5/21	2021/6/4	0	0	0		5	否
张剑渝	独立董事	男	65	2019/10/15	2021/6/4	0	0	0		3.19	否
马秀敏	独立董事	男	49	2019/10/15	2021/6/4	0	0	0		3.19	否
卢小娟	监事	女	48	2018/11/19	2021/6/4	0	0	0		3	是
	监事会主席			2019/10/15	2021/6/4						
刘晓华	监事	女	57	2012/5/22	2021/6/4	0	0	0		38.55	否
刘晓雪	监事	女	36	2019/10/15	2021/6/4	0	0	0		1.92	是
董晓霞	财务总监	女	46	2016/12/9	2021/6/4	0	0	0		29.6	否
孙震	董事会秘书	男	46	2018/8/27	2021/6/4	0	0	0		35.46	否
合计	/	/	/	/	/	0	0	0	/	262.86	/

姓名	主要工作经历
陈快主	本科学历。曾任茂业国际控股有限公司战略采购部主管、经理、总监，珠海市茂业百货有限公司副店长，沈阳商业城股份有限公司副店长，山东省淄博茂业百货股份有限公司董事，淄博茂业商厦有限公司董事长，淄博茂业商厦有限公司东泰广场负责人。现任保定茂业百货有限公司董事，沈阳商业城股份有限公司董事长兼总裁。
王斌	澳洲梅铎大学工商管理硕士学位，曾任职于招商局集团(前称香港招商集团) 及担任华孚控股有限公司的财务总监，茂业国际控股有限公司(0848.HK)执行董事、副总裁兼首席财务官，中嘉博创信息技术股份有限公司(SZ000889)董事，茂业商业股份有限公司(SH600828)董事。现任茂业国际控股有限公司非执行董事，深圳市华益资本控股有限公司执行董事兼总经理，沈阳商业城股份有限公司董事。
钟鹏翼	香港浸会大学工商管理硕士。具有逾 30 年百货、房地产及商业贸易的运营管理经验。现任沈阳商业城股份有限公司(SH600306)董事、深圳市中洲投资控股股份有限公司(SZ000042)独立董事、茂业国际控股有限公司(0848.HK)执行董事及副董事长、茂业商业股份有限公司(SH600828)董事。
吕晓清	毕业于哈尔滨商业大学工程管理专业，本科学历。2004 年 7 月至 2007 年 4 月，就职于黑龙江正业建设有限公司，任经营计划部经理。2007 年 5 月至 2015 年 9 月，就职于深圳茂业(集团)股份有限公司，任办公室主任。2015 年 9 月至 2016 年 12 月，深圳茂业商厦有限公司行政合约服务中心主任。现任深圳茂业(集团)股份有限公司董事、总裁助理，崇德物业管理(深圳)有限公司总经理、重药控股股份有限公司(SZ000950)董事、沈阳商业城股份有限公司董事、深圳茂业商厦有限公司董事、中兆投资管理有限公司董事、中嘉博创信息技术股份有限公司(SZ000889)监事、茂业商业股份有限公司(SH600828)监事。
王奇	中共党员，本科学历，经济师。曾任沈阳市商业科学研究所、市商科汽车配件经销公司助理工程师、所长助理、副所长、副经理、经理，沈阳商业城(集团)业务处长、总裁助理，沈阳商业城股份有限公司副总经理、副总裁、总裁、副董事长、董事长、监事、监事会主席，沈阳铁西百货大楼有限公司总经理、董事长。现任沈阳商业城股份有限公司董事。
吴雪晶	本科学历，中级会计师。曾任深圳市强大科技有限公司会计、深圳市琪创能商贸有限公司财务主管。现任深圳市琪创能商贸有限公司运营主管、财务经理，沈阳商业城股份有限公司董事。
孙庆峰	硕士学位，律师、注册资产评估师。曾任深圳市信德会计师事务所项目经理，北京中企华资产评估有限责任公司经理，深圳市注册资产评估师协会技术总监。现任北京中企华资产评估有限责任公司副总裁兼广东分公司总经理，沈阳商业城股份有限公司独立董事。
张剑渝	博士学位，教授，民建会员。曾任四川财经学院助教，西南财经大学讲师，副教授、教授、副院长，成商集团股份有限公司独立董事。现任西南财经大学市场营销研究所所长，四川省营销学会副会长，高校价格学研究会副会长，沈阳商业城股份有限公司独立董事。
马秀敏	本科学历，中国注册会计师。曾任中国三江集团零六六基地万峰厂调研员，深圳鹏城会计师事务所项目经理，国家 863 计划材料表面工程技术研究开发中心财务经理。现任深圳衡大会计师事务所(普通合伙)合伙人，佳兆业美好集团有限公司独立董事，沈阳商业城股份有限公司独立董事。
卢小娟	澳大利亚巴拉利特大学工商管理硕士，曾任茂业国际控股有限公司(0848.HK)财务部经理，审计监察部总经理、合同管理中心总经理。现任茂业国际控股有限公司财务管理中心总经理及首席财务官、深圳茂业商厦有限公司副董事长、中嘉博创信息技术股份有限公司(SZ000889)董事、茂业商业股份有限公司(SH600828)董事、中兆投资管理有限公司总经理、董事，沈阳商业城股份有限公司监事。
刘晓华	中共党员，本科学历，高级政工师。曾任沈阳五三工厂《五三报社》编辑，铁西百货团委副书记、办公室主任、总经理助理。现任铁西

	百货党委副书记、工会主席、纪委书记、副总经理，沈阳市铁西区人大代表、铁西区人大常委会常委。
刘晓雪	中共党员，本科学历，企业人力资源管理师。曾任深圳市拓普理德企业管理顾问有限公司销售经理，俞氏国际（香港）有限公司董事长助理，深圳茂业（集团）股份有限公司计划运营部总监。现任深圳茂业（集团）股份有限公司秘书处主任、工会委员会主席，茂业国际控股有限公司公共关系部总监。
董晓霞	本科学历，高级会计师。曾任宋都基业投资股份有限公司（SH600077）财务部长，银基烯碳新材料股份有限公司财务副总监。现任沈阳商业城股份有限公司财务总监。
孙震	大学本科学历，中级会计师。曾任沈阳高压开关有限责任公司会计、财务科长、分厂财务总监，东北电气发展股份有限公司（SZ000585）财务部长、董秘兼财务部长、董秘兼财务总监、董事长，沈阳易讯科技股份有限公司副总经理兼董秘，沈阳京驰工大高压电气有限公司副总经理兼财务总监。现任沈阳商业城股份有限公司董事会秘书。

其它情况说明

适用 不适用

## (二) 董事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

适用 不适用

## 二、现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员的任职情况

### (一) 在股东单位任职情况

适用 不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
王斌	茂业国际控股有限公司	非执行董事	2017年5月5日	
钟鹏翼	茂业国际控股有限公司	副董事长兼执行董事	2010年4月7日	
卢小娟	茂业国际控股有限公司	财务管理中心总经理	2017年6月28日	
		首席财务官	2019年12月5日	
		执行董事	2020年4月29日	
	中兆投资管理有限公司	总经理	2012年3月5日	
		董事	2008年7月2日	
	深圳茂业商厦有限公司	副董事长	2008年10月13日	
吕晓清	深圳茂业商厦有限公司	董事	2016年6月7日	
	中兆投资管理有限公司	董事	2019年11月5日	

刘晓雪	茂业国际控股有限公司	公共关系部总监	2020年3月1日	
在股东单位任职情况的说明				

## (二) 在其他单位任职情况

√适用 □不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
陈快主	保定茂业百货有限公司	董事	2019年10月29日	
	淄博茂业商厦有限公司	董事长	2016年10月8日	
	山东省淄博茂业百货股份有限公司	董事	2016年9月27日	
	保定茂业房地产开发有限公司	董事	2020年12月1日	
	山东潍州置业有限公司	董事	2016年10月20日	
	莱芜茂业置业有限公司	董事	2016年10月14日	
	临沂茂业百货有限公司	法定代表人、董事长	2017年5月22日	
王斌	深圳市华益资本控股有限公司	法定代表人、执行董事、总经理	2015年11月27日	
	深圳市华益盛世投资管理有限公司	法定代表人、董事长	2014年5月20日	
		总经理	2016年6月2日	
	深圳市华益春天投资有限公司	法定代表人、董事长、总经理	2016年9月21日	
	深圳市华益教育控股有限公司	法定代表人、总经理	2016年6月24日	
		董事长	2017年12月11日	
	深圳市英贝教育发展有限公司	法定代表人、执行董事、总经理	2016年10月14日	
深圳市华益信息技术有限公司	法定代表人、董事长、总经理	2016年12月12日		
卢小娟	茂业商业股份有限公司	董事	2019年9月25日	2022年9月24日
	中嘉博创信息技术股份有限公司	董事	2016年7月1日	2023年4月17日
	深圳茂业(集团)股份有限公司	董事	2010年4月30日	
	重庆富春勋业房地产开发有限公司	董事	2004年8月2日	
	深圳茂业实业发展有限公司	董事	2009年6月3日	
	淄博茂业商厦有限公司	董事	2016年6月16日	
	山东省淄博茂业百货股份有限公司	董事	2016年6月21日	
	深圳兴华实业股份有限公司	董事	2008年6月26日	

崇德物业管理(深圳)有限公司	董事长、法定代表人	2015年3月24日	
天津茂业置业有限公司	董事长、法定代表人	2005年3月11日	
崇德(集团)股份有限公司	董事	2002年12月10日	
成都崇德投资有限公司	董事	2011年7月1日	
成都崇德投资有限公司	总经理	2011年7月22日	
安徽国润投资发展有限公司	董事	2015年5月29日	
合肥业润商贸有限公司	董事	2015年7月15日	
太原茂业百货有限公司	总经理、董事长、法定代表人	2008年4月11日	
保定茂业百货有限公司	董事、经理	2010年9月20日	
保定茂业百货有限公司	法定代表人、董事长	2016年6月27日	
山东潍州置业有限公司	董事长	2016年7月21日	
淮南茂业投资发展有限公司	董事	2002年3月26日	
秦皇岛市金原房地产开发有限公司	执行董事、法定代表人	2017年8月24日	
深圳茂业和平商厦有限公司	董事	2016年4月1日	
上海茂业投资有限公司	执行董事、总经理、法定代表人	2018年3月20日	
深圳茂业投资控股有限公司	董事	2017年5月19日	
芜湖茂业农副产品市场有限公司	董事	2009年6月10日	
芜湖茂业置业有限公司	董事	2002年5月16日	
锦州茂业置业有限公司	董事	2010年7月9日	
莱芜茂业置业有限公司	董事长、法定代表人	2016年6月14日	
深圳崇德软件开发有限公司	副董事长	2016年5月6日	
深圳市崇德地产有限公司	董事	2008年6月26日	
滁州茂业投资发展有限公司	董事	2003年4月25日	
深圳市东方时代广场实业有限公司	董事	2001年9月6日	
山西茂业置地房地产开发有限公司	董事	2008年11月18日	
泰州茂业置业有限公司	董事	2010年11月8日	
中兆实业(深圳)有限公司	董事	1998年7月2日	
惠州市科润华实业有限公司	董事	1997年8月18日	
淄博茂业置业有限公司	董事	2013年11月29日	
临沂茂业百货有限公司	董事	2010年11月3日	
秦皇岛茂业物业服务有限公司	执行董事、经理、法定代表人	2016年5月4日	



	保定茂业房地产开发有限公司	董事长、总经理、法定代表人	2016年6月27日	
	无锡新区茂业房地产有限公司	董事	2008年8月6日	
	香港茂业百货(扬州)有限公司	法定代表人兼董事长	1996年5月16日	
	江苏茂业百货有限公司	董事长、法定代表人	2016年7月1日	
	无锡亿百置业有限公司	董事长、法定代表人	2016年7月12日	
	淮安茂业置业有限公司	董事长、法定代表人	2016年6月12日	
	沈阳茂业酒店有限公司	执行董事、经理、法定代表人	2019年11月22日	
	秦皇岛茂业百货有限公司	董事	2016年5月16日	
	沈阳茂业商业服务有限公司	执行董事、经理、法定代表人	2016年6月27日	
	崇德德弘生活服务(深圳)有限公司	董事长兼法定代表人	2020年9月14日	
	崇德文锦生活服务(深圳)有限公司	董事长兼法定代表人	2020年9月24日	
	包头市茂业维多利亚商业管理有限公司	董事	2019年11月14日	
	成都市茂业仁和春天百货有限公司	董事	2016年2月29日	
	成都市青羊区茂业仁和春天百货有限公司	董事	2016年2月23日	
	菏泽茂业百货有限公司	董事	2011年4月19日	
	内蒙古维多利亚商业(集团)有限公司	法定代表人、董事长	2016年5月23日	
	深圳茂业百货有限公司	董事	2008年9月25日	
	深圳市茂业百货华强北有限公司	董事	2008年9月25日	
	深圳市茂业百货深南有限公司	董事	2008年9月25日	
	深圳市茂业东方时代百货有限公司	董事	2008年9月25日	
	泰州第一百货商店股份有限公司	董事	2016年6月21日	
	重庆茂业百货有限公司	董事、经理	2016年7月26日	
	珠海市茂业百货有限公司	董事	2010年6月17日	
钟鹏翼	茂业商业股份有限公司	董事	2019年9月25日	2022年9月24日
	深圳市中洲投资控股股份有限公司	独立董事	2017年7月4日	2023年10月27日
	深圳市友谊城实业有限公司	执行董事、总经理、法定代表人	2007年9月14日	
	深圳市友谊中晟投资有限公司	执行董事和总经理、法定代表人	2020年4月22日	
	深圳市友谊城投资有限公司	法定代表人、执行董事和总经理	2017年3月29日	
	深圳市友谊贸易中心有限公司	执行董事	2017年3月9日	
	深圳市友谊贸易中心有限公司	总经理、法定代表人	2002年7月9日	
	深圳市中福海投资有限公司	董事	2017年4月14日	

	深圳市华益春天投资有限公司	董事	2016年9月21日	
孙庆峰	北京中企华资产评估有限责任公司	副总裁兼广东分公司总经理	2008年8月1日	
	深圳前海估值在线大数据科技有限公司	法定代表人、执行董事和总经理	2016年9月18日	
	北京京总会计服务有限责任公司	监事	2000年6月5日	
	深圳市融金投资有限公司	监事	2011年9月2日	
	广州市科标企业管理咨询有限公司	监事	2010年1月19日	
吕晓清	茂业商业股份有限公司	监事	2019年9月25日	2022年9月24日
	崇德物业管理(深圳)有限公司	总经理	2019年9月24日	2020年8月21日
		董事	2016年3月11日	
	中嘉博创信息技术股份有限公司	监事	2017年7月11日	2023年4月17日
	重药控股股份有限公司	董事	2019年12月23日	2020年9月15日
	深圳茂业(集团)股份有限公司	董事	2016年5月3日	
	深圳茂业实业发展有限公司	董事	2016年3月1日	
	山东省淄博茂业百货股份有限公司	董事	2019年11月1日	
	深圳兴华实业股份有限公司	董事	2016年5月3日	
	贵阳友谊(集团)股份有限公司	董事	2017年5月8日	
	天津茂业置业有限公司	董事	2005年3月11日	
	太原茂业百货有限公司	董事	2019年11月18日	
	深圳市家家国货有限公司	董事	2016年4月12日	
	沈阳铁西百货大楼有限公司	董事	2018年6月4日	
	深圳茂业投资控股有限公司	董事	2019年11月5日	
	芜湖茂业农副产品市场有限公司	董事	2019年11月8日	
	芜湖茂业置业有限公司	董事	2019年11月8日	
	锦州茂业置业有限公司	董事	2019年11月1日	
	深圳崇德软件开发有限公司	董事	2012年3月28日	
	滁州茂业投资发展有限公司	董事	2019年12月17日	
	山西茂业置地房地产开发有限公司	董事	2019年12月16日	
	泰州茂业置业有限公司	董事	2010年11月8日	
	中兆实业(深圳)有限公司	董事	2016年3月10日	
	深圳市茂业物业经营有限公司	董事	2016年4月25日	
	深圳市茂业广告有限公司	董事	2016年4月22日	

	深圳茂业大酒店有限公司	董事	2016年3月3日	
	深圳优依购电子商务股份有限公司	董事	2016年2月22日	
	茂业(深圳)房地产开发有限公司	董事	2016年3月7日	
	秦皇岛茂业百货有限公司	董事	2019年11月4日	
	深圳茂业保通实业有限公司	董事长兼法定代表人	2019年1月2日	
	深圳中兆楼宇科技有限公司	董事	2019年7月11日	
	泰州第一百货商店股份有限公司	董事	2016年6月21日	
	内蒙古维多利商业(集团)有限公司	董事	2016年5月23日	
	成都仁和投资有限公司	董事	2020年11月6日	
	成都茂业酒店有限公司	董事	2019年11月12日	
	包头市茂业维多利商业管理有限公司	董事	2019年11月14日	
	包头茂业置业有限公司	董事	2019年9月20日	
吴雪晶	深圳市琪创能商贸有限公司	运营主管、财务经理	2007年5月	
	深圳市前海祥虹资本管理有限公司	监事	2014年9月23日	
张剑渝	西南财经大学	市场营销研究所所长	2007年1月	
	高校价格学研究会	副会长	2016年7月	2020年7月
	四川省营销学会	副会长	2017年1月	2022年1月
马秀敏	深圳衡大会计师事务所(普通合伙)	执行事务合伙人	2005年1月7日	
	佳兆业美好集团有限公司	独立董事	2018年12月	
刘晓雪	深圳茂业(集团)股份有限公司	秘书处主任	2017年4月12日	
		工会委员会主席	2019年11月26日	
	辽宁物流有限公司	执行董事兼经理	2019年9月2日	
在其他单位任职情况的说明	无			

### 三、董事、监事、高级管理人员报酬情况

√适用 □不适用

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序	董事、监事的报酬依照经股东大会批准的《公司章程》执行，董事会按年度对高级管理人员的业绩和履职情况进行考评，并根据考评结果决定年度薪酬。
董事、监事、高级管理人员报酬确定依据	董事、监事按照《公司章程》的规定在公司每年领取津贴，高级管理人员按保障工资、岗位工资、工龄工资和效益工资确定。

董事、监事和高级管理人员报酬的实际支付情况	本报告披露的收入情况为董事、监事及高管人员的实际报酬。
报告期末全体董事、监事和高级管理人员实际获得的报酬合计	262.86 万元

#### 四、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

适用 不适用

#### 五、近三年受证券监管机构处罚的情况说明

适用 不适用

## 六、母公司和主要子公司的员工情况

### (一) 员工情况

母公司在职员工的数量	75
主要子公司在职员工的数量	264
在职员工的数量合计	339
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	540
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
生产人员	
销售人员	47
技术人员	34
财务人员	15
行政人员	87
其他	156
合计	339
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
研究生	4
本科生	53
大、中专	127
高中、技校	79
初中	76
合计	339

2020 年期末员工数量较上年同期下降 22.78%，主要是由于疫情影响缩减成本和实施母公司资产下沉至子公司商业城百货等原因所致。

### (二) 薪酬政策

适用  不适用

1、公司根据员工的职级、岗位责任、工作业绩、市场水平、政府有关规定及公司经济效益等因素，确定员工的工资收入标准。

2、公司将建立正常的工资增长机制，并视效益情况，对员工工资进行适当调整。

3、员工的工资随工作岗位、职务的变动进行动态管理。

### (三) 培训计划

适用  不适用

公司根据岗位职能为员工提供相应的培训，在强调岗前培训、岗中专训的同时，根据员工的职业规划，提供相应的技能培训。

### (四) 劳务外包情况

适用  不适用

## 七、其他

适用  不适用

## 第九节 公司治理

### 一、公司治理相关情况说明

√适用 □不适用

报告期内，公司严格按照《公司法》、《证券法》以及《上市公司治理准则》等有关规定，不断完善公司法人治理结构，规范公司运作。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结构，公司治理的实际状况符合中国证监会有关文件要求。

#### 1、股东与股东大会

报告期内，公司共召开了 8 次股东大会。公司严格按照《公司法》、《公司章程》、《股东大会议事规则》等法律规定程序召集、召开股东大会。召开的股东大会均采用现场结合网络投票的方式进行表决，确保所有股东，尤其是中小股东充分行使表决权，确保所有股东能够充分行使自己的权利。

#### 2、控股股东与公司

控股股东严格按《公司法》要求依法行使出资人的权利并承担义务。控股股东与上市公司之间实现了业务、资产、机构、财务的独立，公司董事会、监事会及内部机构能独立运作，各自独立运算、独立承担责任和风险。

#### 3、董事与董事会

报告期内，公司共召开了 13 次董事会，公司严格按照《公司章程》规定的董事选聘程序选举董事，董事会的人数和人员构成符合法律、法规的要求，公司各董事能够依据《董事会议事规则》等制度，认真负责出席董事会和股东大会。

#### 4、监事与监事会

报告期内，公司共召开了 7 次监事会，公司监事会严格执行《公司法》、《公司章程》的有关规定，监事会的人数和人员构成符合法律、法规的要求，公司监事能够依据《监事会议事规则》等制度，认真履行自己的职责，对公司董事、高级管理人员及财务状况进行监管和检查。

#### 5、信息披露与透明度

公司严格按照《上海证券交易所股票上市规则》、《上市公司公平信息披露指引》等有关规则、规范性文件的要求，认真、及时地履行了公司的信息披露义务，确保了公司全体股东均有平等的机会获得公司所公告的全部信息。

#### 6、绩效评价与激励约束机制

公司建立了绩效考核制度，高管薪酬与公司经营目标和个人绩效挂钩；高管人员的聘任，严格按照有关法律、法规和公司章程的规定进行。

#### 7、利益相关者

公司充分尊重银行及其他债权人、职工、消费者、供应商等利益相关者的合法权益，与利益相关者积极合作，共同推动公司持续、健康地发展。

#### 8、内幕信息知情人登记管理制度的建立和执行情况

根据中国证监会制定的《关于上市公司建立内幕信息知情人登记管理制度的规定》，公司已制定《内幕信息及知情人登记管理制度》。报告期内，公司严格按照制度要求，做好定期报告等内幕信息保密工作，有效防范和杜绝内幕交易等违法行为。

公司治理与中国证监会相关规定的要求是否存在重大差异；如有重大差异，应当说明原因

□适用 √不适用

### 二、股东大会情况简介

会议届次	召开日期	决议刊登的指定网站的查询索引	决议刊登的披露日期
2020 年第一次临时股东大会	2020 年 2 月 11 日	www.sse.com	2020 年 2 月 12 日
2020 年第二次临时股东大会	2020 年 4 月 30 日	www.sse.com	2020 年 5 月 6 日
2019 年年度股东大会	2020 年 5 月 20 日	www.sse.com	2020 年 5 月 21 日
2020 年第三次临时股东大会	2020 年 6 月 29 日	www.sse.com	2020 年 6 月 30 日

2020 年第四次临时股东大会	2020 年 9 月 9 日	www. sse. com	2020 年 9 月 10 日
2020 年第五次临时股东大会	2020 年 9 月 29 日	www. sse. com	2020 年 9 月 30 日
2020 年第六次临时股东大会	2020 年 9 月 30 日	www. sse. com	2020 年 10 月 9 日
2020 年第七次临时股东大会	2020 年 12 月 30 日	www. sse. com	2020 年 12 月 31 日

股东大会情况说明

适用 不适用

### 三、董事履行职责情况

#### (一) 董事参加董事会和股东大会的情况

董事姓名	是否独立董事	参加董事会情况						参加股东大会情况
		本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议	出席股东大会的次数
陈快主	否	13	13	11	0	0	否	6
钟鹏翼	否	13	13	13	0	0	否	0
王斌	否	13	13	13	0	0	否	0
吕晓清	否	13	13	13	0	0	否	0
王奇	否	13	13	11	0	0	否	7
吴雪晶	否	13	13	13	0	0	否	0
孙庆峰	是	13	13	13	0	0	否	0
张剑渝	是	13	13	13	0	0	否	0
马秀敏	是	13	13	13	0	0	否	0

连续两次未亲自出席董事会会议的说明

适用 不适用

年内召开董事会会议次数	13
其中：现场会议次数	0
通讯方式召开会议次数	11
现场结合通讯方式召开会议次数	2

#### (二) 独立董事对公司有关事项提出异议的情况

适用 不适用

#### (三) 其他

适用 不适用

#### 四、董事会下设专门委员会在报告期内履行职责时所提出的重要意见和建议，存在异议事项的，应当披露具体情况

适用 不适用

#### 五、监事会发现公司存在风险的说明

适用 不适用

## 六、公司就其与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面存在的不能保证独立性、不能保持自主经营能力的情况说明

适用 不适用

存在同业竞争的，公司相应的解决措施、工作进度及后续工作计划

适用 不适用

公司与控股股东存在的同业竞争问题已通过签署托管协议解决。

## 七、报告期内对高级管理人员的考评机制，以及激励机制的建立、实施情况

适用 不适用

公司根据有关法律法规和《公司章程》的要求，基于公司能长远发展的需要，制定了高级管理人员的选拔、考评、激励和约束机制。

1、选拔机制：公司遵循公开、公平、公正等原则，由公司董事会决定公司高级管理人员的聘任；根据公司董事会提名委员会或董事长提名聘任或解聘公司总裁、董事会秘书；根据总裁提名，聘任和解聘公司副总裁、财务负责人等高级管理人员。

2、考评机制：董事会按年度对高级管理人员的业绩和履职情况进行考评，并根据考评结果决定年薪和岗位安排。

3、激励机制：公司对高管人员采用工资加奖励的方式激励高管人员。

4、约束机制：公司与高级管理人员签定了《劳动合同》，根据公司内部管理制度对高管人员的履职行为、权限、职责等作了相关约束。

## 八、是否披露内部控制自我评价报告

适用 不适用

是。公司披露的内部控制评价报告的内容请见上交所网站(www.sse.com.cn)。

报告期内内部控制存在重大缺陷情况的说明

适用 不适用

## 九、内部控制审计报告的相关情况说明

适用 不适用

公司披露的内部控制审计报告的内容请见上交所网站(www.sse.com.cn)。

是否披露内部控制审计报告：是

内部控制审计报告意见类型：标准的无保留意见

## 十、其他

适用 不适用

## 第十节 公司债券相关情况

适用 不适用



## 第十一节 财务报告

### 一、审计报告

√适用 □不适用

大华审字[2021]005640号

沈阳商业城股份有限公司全体股东：

#### 一、 审计意见

我们审计了沈阳商业城股份有限公司(以下简称商业城)财务报表,包括2020年12月31日的合并及母公司资产负债表,2020年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为,后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制,公允反映了商业城2020年12月31日的合并及母公司财务状况以及2020年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

#### 二、 形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则,我们独立于商业城,并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信,我们获取的审计证据是充分、适当的,为发表审计意见提供了基础。

#### 三、 与持续经营相关的重大不确定性

我们提醒财务报表使用者关注,如财务报表附注三(二)及财务报表附注十四(三)所述,商业城2018年度、2019年度及2020年度已连续三年亏损,亏损金额(归属母公司)分别为12,766.46万元、10,613.86万元和14,914.16万元;2018年度、2019年度及2020年度已连续三年现金及现金等价物净增加额为负数,分别为-1,068.70万元、-4,957.82万元和-696.76万元;2018年度、2019年度及2020年度已连续三年营运资金为负数,分别为-133,973.60万元、-138,871.05万元和-146,171.27万元;截止2020年12月31日归属母公司所有者权益为-23,362.50万元。商业城已在财务报表附注十四(三)中披露了拟采取的改善措施,但可能导致对持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况仍然存在重大不确定性。本段内容不影响已发表的审计意见。

#### 四、 关键审计事项

关键审计事项是我们根据职业判断,认为对本期财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景,我们不对这些事项单独发表意见。除“与持续经营相关的重大不确定性”部分所描述的事项外,我们确定诉讼事项是需要在审计报告中沟通的关键审计事项。

##### 1. 事项描述

请参阅财务报表附注四（二十六）、附注六注释 25、附注十二～（二）～1。截至 2020 年 12 月 31 日止，商业城诉讼事项较多，这些诉讼事项主要包括商业城被起诉要求偿还未付销售欠款及违约金、逾期利息，按照合同约定回购商铺、支付商铺占有使用费及逾期利息等。鉴于该等案件尚未最终判决，对于案件可能产生的结果以及对财务报表产生的影响金额需要管理层作出重大判断和估计，因此，我们将其作为关键审计事项进行关注。

## 2. 审计应对

我们在审计中采取下列审计程序应对此关键审计事项：

（1）对商业城与诉讼事项相关的关键内控设计和执行情况进行了解和测试，评价其诉讼事项相关的内部控制是否有效；

（2）查阅诉讼案件的起诉书、判决书及其他相关资料，向商业城相关人员和法务人员了解诉讼事项发生的背景及原因，追溯案件的历史信息并获取、查阅相关资料；

（3）与商业城管理层进行沟通，了解诉讼应对措施以及诉讼案件的进展情况；

（4）与商业城管理层及相关法务人员进行讨论，了解并判断该等诉讼案件可能的结果及相应的法律依据；

（5）基于上述取得的相关资料及证据，分析商业城管理层对这些诉讼结果的判断是否适当；

（6）检查上述诉讼事项在财务报表附注中的披露是否充分。

基于已执行的审计工作，商业城管理层对该等诉讼事项的相关估计是合理的，在财务报表中的列报和披露是适当、充分的。

## 五、 其他信息

商业城管理层对其他信息负责。其他信息包括 2020 年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息，我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。

结合我们对财务报表的审计，我们的责任是阅读其他信息，在此过程中，考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。

基于我们已执行的工作，如果我们确定其他信息存在重大错报，我们应当报告该事实。在这方面，我们无任何事项需要报告。

## 六、 管理层和治理层对财务报表的责任

商业城管理层负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，商业城管理层负责评估商业城的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划清算商业城、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督商业城的财务报告过程。

## 七、 注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

1. 识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

2. 了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

3. 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

4. 对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对商业城持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报告使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致商业城不能持续经营。

5. 评价财务报表的总体列报、结构和内容，并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

6. 就商业城中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表意见。我们负责指导、监督和执行集团审计。我们对审计意见承担全部责任。

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

我们还就已遵守与独立性相关的职业道德要求向治理层提供声明，并与治理层沟通可能被合理认为影响我们独立性的所有关系和其他事项，以及相关的防范措施（如适用）。

从与治理层沟通过的事项中，我们确定哪些事项对本期财务报表审计最为重要，因而构成关键审计事项。我们在审计报告中描述这些事项，除非法律法规禁止公开披露这些事项，或在极少数情形下，如果合理预期在审计报告中沟通某事项造成的负面后果超过在公众利益方面产生的益处，我们确定不应在审计报告中沟通该事项。

大华会计师事务所(特殊普通合伙)

中国·北京

中国注册会计师：\_\_\_\_\_

(项目合伙人) 刘璐

中国注册会计师：\_\_\_\_\_

王灵霞

二〇二一年四月七日

## 二、财务报表

## 合并资产负债表

2020 年 12 月 31 日

编制单位：沈阳商业城股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
<b>流动资产：</b>			
货币资金	七、1	20,996,846.53	30,834,647.34
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	七、5	1,077,968.72	371,694.37
应收款项融资			
预付款项	七、7	1,373,397.36	10,941,910.41
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	七、8	8,901,565.05	5,454,384.10
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	七、9	34,040,587.43	57,146,985.78
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	七、13	9,592,134.23	765,151.96
流动资产合计		75,982,499.32	105,514,773.96
<b>非流动资产：</b>			
发放贷款和垫款			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资			
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产			

固定资产	七、21	935,520,319.99	985,511,218.78
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	七、26	313,374,468.77	324,806,447.08
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	七、29	1,091,123.78	1,307,380.97
递延所得税资产	七、30	1,050,553.24	1,048,493.93
其他非流动资产			
非流动资产合计		1,251,036,465.78	1,312,673,540.76
资产总计		1,327,018,965.10	1,418,188,314.72
<b>流动负债：</b>			
短期借款	七、32	966,245,929.57	964,110,343.89
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据	七、35	23,632,900.58	19,666,102.50
应付账款	七、36	158,013,716.42	235,391,274.00
预收款项	七、37	2,804,420.78	8,966,718.62
合同负债	七、38	6,509,386.97	
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	七、39	2,509,662.57	2,190,861.79
应交税费	七、40	28,250,748.77	33,767,860.72
其他应付款	七、41	348,877,142.39	227,816,609.42
其中：应付利息			
应付股利		1,621,830.83	1,621,830.83
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	七、43	5,063.21	231.65
其他流动负债	七、44	846,220.31	2,315,317.92
流动负债合计		1,537,695,191.57	1,494,225,320.51
<b>非流动负债：</b>			
保险合同准备金			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款	七、48	1,080,599.84	1,061,609.12
长期应付职工薪酬	七、49	3,770,504.90	5,300,701.76

预计负债	七、50	16,306,085.05	146,124.25
递延收益	七、51	996,085.80	1,162,008.00
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		22,153,275.59	7,670,443.13
负债合计		1,559,848,467.16	1,501,895,763.64
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）	七、53	178,138,918.00	178,138,918.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	七、55	204,051,467.44	204,051,467.44
减：库存股			
其他综合收益	七、57	-100,000.00	-100,000.00
专项储备			
盈余公积	七、59	18,813,049.91	18,813,049.91
一般风险准备			
未分配利润	七、60	-634,528,440.48	-485,386,807.95
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		-233,625,005.13	-84,483,372.60
少数股东权益		795,503.07	775,923.68
所有者权益（或股东权益）合计		-232,829,502.06	-83,707,448.92
负债和所有者权益（或股东权益）总计		1,327,018,965.10	1,418,188,314.72

法定代表人：陈快主 主管会计工作负责人：董晓霞 会计机构负责人：董晓霞

### 母公司资产负债表

2020年12月31日

编制单位：沈阳商业城股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2020年12月31日	2019年12月31日
<b>流动资产：</b>			
货币资金		16,222,655.43	24,423,830.15
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款			
应收款项融资			
预付款项		856,212.11	853,441.80
其他应收款	十七、2	38,339,975.67	66,870,583.78
其中：应收利息			
应收股利			
存货			1,340,831.92
合同资产			
持有待售资产			

一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		8,826,982.27	
流动资产合计		64,245,825.48	93,488,687.65
<b>非流动资产：</b>			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	十七、3	921,968,183.32	81,583,411.32
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产		726,716.32	948,400,855.28
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产			305,793,947.08
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			1,175,044.18
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计		922,694,899.64	1,336,953,257.86
资产总计		986,940,725.12	1,430,441,945.51
<b>流动负债：</b>			
短期借款		869,065,428.74	864,926,121.39
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据		5,759,183.05	19,666,102.50
应付账款		25,523,549.63	168,592,860.59
预收款项			6,907,450.11
合同负债			0.00
应付职工薪酬		459,953.84	1,399,483.37
应交税费		23,066,339.18	25,432,318.24
其他应付款		488,038,486.99	650,866,443.94
其中：应付利息			
应付股利		477,041.49	477,041.49
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		5,063.21	231.65
其他流动负债			1,410,503.26
流动负债合计		1,411,918,004.64	1,739,201,515.05
<b>非流动负债：</b>			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款		1,080,599.84	1,061,609.12

长期应付职工薪酬			2,852,271.02
预计负债		16,306,085.05	146,124.25
递延收益			1,162,008.00
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		17,386,684.89	5,222,012.39
负债合计		1,429,304,689.53	1,744,423,527.44
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）		178,138,918.00	178,138,918.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		202,115,177.77	202,115,177.77
减：库存股			
其他综合收益		-100,000.00	-100,000.00
专项储备			
盈余公积		18,813,049.91	18,813,049.91
未分配利润		-841,331,110.09	-712,948,727.61
所有者权益（或股东权益）合计		-442,363,964.41	-313,981,581.93
负债和所有者权益（或股东权益）总计		986,940,725.12	1,430,441,945.51

法定代表人：陈快主 主管会计工作负责人：董晓霞 会计机构负责人：董晓霞

### 合并利润表

2020年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2020年度	2019年度
一、营业总收入	七、61	191,926,939.38	995,847,583.48
其中：营业收入	七、61	191,926,939.38	995,847,583.48
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		315,358,340.17	1,083,508,735.28
其中：营业成本		152,645,940.74	823,185,130.52
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险责任准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	七、62	22,522,150.05	33,074,963.76
销售费用	七、63	7,171,012.41	14,915,187.83
管理费用	七、64	47,652,020.02	134,324,589.75
研发费用			
财务费用	七、66	85,367,216.95	78,008,863.42



其中：利息费用		84,150,806.99	75,143,530.02
利息收入		89,461.84	114,290.58
加：其他收益	七、67	727,234.10	180,997.37
投资收益（损失以“-”号填列）	七、68		-160,243.52
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）	七、71	-828,952.25	-2,793,247.43
资产减值损失（损失以“-”号填列）	七、72	-5,267,219.43	-5,470,571.92
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		-128,800,338.37	-95,904,217.30
加：营业外收入	七、74	11,280.76	459,627.12
减：营业外支出	七、75	16,348,340.20	275,474.58
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-145,137,397.81	-95,720,064.76
减：所得税费用	七、76	3,984,655.33	10,365,307.60
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		-149,122,053.14	-106,085,372.36
（一）按经营持续性分类			
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-149,122,053.14	-106,085,372.36
2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（二）按所有权归属分类			
1. 归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）		-149,141,632.53	-106,138,649.99
2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		19,579.39	53,277.63
六、其他综合收益的税后净额			
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
1. 不能重分类进损益的其他综合收益			
（1）重新计量设定受益计划变动额			
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益			
（3）其他权益工具投资公允价值变动			
（4）企业自身信用风险公允价值变动			
2. 将重分类进损益的其他综合收益			
（1）权益法下可转损益的其他综合收益			
（2）其他债权投资公允价值变动			
（3）金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
（4）其他债权投资信用减值准备			
（5）现金流量套期储备			
（6）外币财务报表折算差额			
（7）其他			
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税			

后净额			
七、综合收益总额		-149,122,053.14	-106,085,372.36
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额		-149,141,632.53	-106,138,649.99
（二）归属于少数股东的综合收益总额		19,579.39	53,277.63
八、每股收益：			
（一）基本每股收益(元/股)		-0.84	-0.60
（二）稀释每股收益(元/股)		-0.84	-0.60

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0 元，上期被合并方实现的净利润为：0 元。

法定代表人：陈快主 主管会计工作负责人：董晓霞 会计机构负责人：董晓霞

### 母公司利润表

2020 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2020 年度	2019 年度
一、营业收入	十七、4	20,932,245.38	382,280,891.77
减：营业成本	十七、4	28,565,871.88	309,861,778.39
税金及附加		8,878,949.54	20,673,987.31
销售费用		76,033.13	4,769,180.81
管理费用		26,337,325.14	104,866,022.75
研发费用			
财务费用		68,197,846.99	70,255,734.41
其中：利息费用		68,092,685.62	69,032,553.35
利息收入		-49,710.76	64,808.83
加：其他收益		217,215.27	180,997.37
投资收益（损失以“-”号填列）	十七、5		261,743.56
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-718,362.61	-2,349,035.34
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-419,028.74	-1,564,269.18
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-112,043,957.38	-131,616,375.49
加：营业外收入		8,587.96	145,036.57
减：营业外支出		16,347,013.06	176,244.01
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-128,382,382.48	-131,647,582.93
减：所得税费用			
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-128,382,382.48	-131,647,582.93
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-128,382,382.48	-131,647,582.93
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额			

(一) 不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
3. 其他权益工具投资公允价值变动			
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
(二) 将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4. 其他债权投资信用减值准备			
5. 现金流量套期储备			
6. 外币财务报表折算差额			
7. 其他			
六、综合收益总额		-128,382,382.48	-131,647,582.93
七、每股收益：			
(一) 基本每股收益(元/股)			
(二) 稀释每股收益(元/股)			

法定代表人：陈快主 主管会计工作负责人：董晓霞 会计机构负责人：董晓霞

#### 合并现金流量表 2020年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2020年度	2019年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		522,035,504.12	1,097,567,831.14
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
代理买卖证券收到的现金净额			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	七、78	5,886,483.56	13,563,192.44
经营活动现金流入小计		527,921,987.68	1,111,131,023.58
购买商品、接受劳务支付的现金		468,379,590.45	897,328,798.43
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
拆出资金净增加额			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			

支付给职工及为职工支付的现金		36,069,920.24	45,950,049.92
支付的各项税费		40,348,927.84	58,503,739.65
支付其他与经营活动有关的现金	七、78	24,839,279.29	54,591,990.91
经营活动现金流出小计		569,637,717.82	1,056,374,578.91
经营活动产生的现金流量净额		-41,715,730.14	54,756,444.67
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计			
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		361,999.47	846,649.62
投资支付的现金			
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		361,999.47	846,649.62
投资活动产生的现金流量净额		-361,999.47	-846,649.62
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		952,000,000.00	962,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	七、78	105,600,000.00	800,000,000.00
筹资活动现金流入小计		1,057,600,000.00	1,762,000,000.00
偿还债务支付的现金		962,000,000.00	1,000,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		60,489,853.57	65,487,980.66
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金	七、78		800,000,000.00
筹资活动现金流出小计		1,022,489,853.57	1,865,487,980.66
筹资活动产生的现金流量净额		35,110,146.43	-103,487,980.66
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		-6,967,583.18	-49,578,185.61
加：期初现金及现金等价物余额		11,957,530.96	61,535,716.57
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		4,989,947.78	11,957,530.96

法定代表人：陈快主 主管会计工作负责人：董晓霞 会计机构负责人：董晓霞

#### 母公司现金流量表

2020年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2020年度	2019年度
----	----	--------	--------

<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		56,015,545.23	408,852,894.29
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		182,873,767.90	1,392,803,466.03
经营活动现金流入小计		238,889,313.13	1,801,656,360.32
购买商品、接受劳务支付的现金		100,880,104.27	328,963,117.04
支付给职工及为职工支付的现金		15,913,874.65	22,621,034.07
支付的各项税费		12,181,156.85	24,969,161.49
支付其他与经营活动有关的现金		93,465,095.90	1,346,664,276.98
经营活动现金流出小计		222,440,231.67	1,723,217,589.58
经营活动产生的现金流量净额		16,449,081.46	78,438,770.74
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计			
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金			685,283.62
投资支付的现金			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计			685,283.62
投资活动产生的现金流量净额			-685,283.62
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		855,000,000.00	863,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		38,000,000.00	800,000,000.00
筹资活动现金流入小计		893,000,000.00	1,663,000,000.00
偿还债务支付的现金		863,000,000.00	890,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		51,780,038.55	59,371,155.66
支付其他与筹资活动有关的现金			800,000,000.00
筹资活动现金流出小计		914,780,038.55	1,749,371,155.66
筹资活动产生的现金流量净额		-21,780,038.55	-86,371,155.66
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		-5,330,957.09	-8,617,668.54
加：期初现金及现金等价物余额		5,546,713.77	14,164,382.31
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		215,756.68	5,546,713.77

法定代表人：陈快主 主管会计工作负责人：董晓霞 会计机构负责人：董晓霞

## 合并所有者权益变动表

2020 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2020 年度													少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益														
	实收资本(或股本)	其他权益工具			资本公积	减:库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他	小计		
	优先股	永续债	其他												
一、上年年末余额	178,138,918.00				204,051,467.44		-100,000.00		18,813,049.91		-485,386,807.95		-84,483,372.60	775,923.68	-83,707,448.92
加:会计政策变更															
前期差错更正															
同一控制下企业合并															
其他															
二、本年期初余额	178,138,918.00				204,051,467.44		-100,000.00		18,813,049.91		-485,386,807.95		-84,483,372.60	775,923.68	-83,707,448.92
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)											-149,141,632.53		-149,141,632.53	19,579.39	-149,122,053.14
(一)综合收益总额											-149,141,632.53		-149,141,632.53	19,579.39	-149,122,053.14
(二)所有者投入和减少资本															
1.所有者投入的普通股															
2.其他权益工具持有者投入资本															
3.股份支付计入所有者权益的金额															
4.其他															
(三)利润分配															
1.提取盈余公积															
2.提取一般风险准备															
3.对所有者(或股东)															

2020 年年度报告

的分配																
4. 其他																
(四) 所有者权益内部结转																
1. 资本公积转增资本(或股本)																
2. 盈余公积转增资本(或股本)																
3. 盈余公积弥补亏损																
4. 设定受益计划变动额结转留存收益																
5. 其他综合收益结转留存收益																
6. 其他																
(五) 专项储备																
1. 本期提取																
2. 本期使用																
(六) 其他																
四、本期期末余额	178,138,918.00				204,051,467.44		-100,000.00		18,813,049.91		-634,528,440.48		-233,625,005.13	795,503.07		-232,829,502.06

项目	2019 年度														少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益															
	实收资本(或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他	小计			
优先股		永续债	其他													
一、上年年末余额	178,138,918.00				203,891,223.92				18,813,049.91		-379,173,580.81		21,669,611.02		722,672.86	22,392,283.88
加：会计政策变更							-100,000.00				-74,577.15		-174,577.15		-26.81	-174,603.96
前期差错更正																
同一控制下企业合并																
其他																

2020 年年度报告

二、本年期初余额	178,138,918.00			203,891,223.92		-100,000.00		18,813,049.91		-379,248,157.96		21,495,033.87	722,646.05	22,217,679.92
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)				160,243.52						-106,138,649.99		-105,978,406.47	53,277.63	-105,925,128.84
(一)综合收益总额										-106,138,649.99		-106,138,649.99	53,277.63	-106,085,372.36
(二)所有者投入和减少 资本				160,243.52								160,243.52		160,243.52
1.所有者投入的普通股														
2.其他权益工具持有者 投入资本														
3.股份支付计入所有者 权益的金额														
4.其他				160,243.52								160,243.52		160,243.52
(三)利润分配														
1.提取盈余公积														
2.提取一般风险准备														
3.对所有者(或股东) 的分配														
4.其他														
(四)所有者权益内部结 转														
1.资本公积转增资本(或 股本)														
2.盈余公积转增资本(或 股本)														
3.盈余公积弥补亏损														
4.设定受益计划变动额 结转留存收益														
5.其他综合收益结转留 存收益														
6.其他														
(五)专项储备														
1.本期提取														
2.本期使用														
(六)其他														
四、本期期末余额	178,138,918.00			204,051,467.44		-100,000.00		18,813,049.91		-485,386,807.95		-84,483,372.60	775,923.68	-83,707,448.92

法定代表人：陈快主 主管会计工作负责人：董晓霞 会计机构负责人：董晓霞



母公司所有者权益变动表  
2020 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2020 年度										
	实收资本 (或股本)	其他权益工具			资本公积	减: 库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	178,138,918.00				202,115,177.77		-100,000.00		18,813,049.91	-712,948,727.61	-313,981,581.93
加: 会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	178,138,918.00				202,115,177.77		-100,000.00		18,813,049.91	-712,948,727.61	-313,981,581.93
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)										-128,382,382.48	-128,382,382.48
(一) 综合收益总额										-128,382,382.48	-128,382,382.48
(二) 所有者投入和减少资本											
1. 所有者投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
(三) 利润分配											
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者(或股东)的分配											
3. 其他											
(四) 所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本(或股本)											
2. 盈余公积转增资本(或股本)											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他综合收益结转留存收益											
6. 其他											
(五) 专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											

2020 年年度报告

(六) 其他											
四、本期末余额	178,138,918.00				202,115,177.77		-100,000.00		18,813,049.91	-841,331,110.09	-442,363,964.41

项目	2019 年度										
	实收资本 (或股本)	其他权益工具			资本公积	减: 库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	178,138,918.00				202,115,177.77				18,813,049.91	-581,243,124.12	-182,175,978.44
加: 会计政策变更							-100,000.00			-10,280.79	-110,280.79
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	178,138,918.00				202,115,177.77		-100,000.00		18,813,049.91	-581,253,404.91	-182,286,259.23
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)										-131,695,322.70	-131,695,322.70
(一) 综合收益总额										-131,695,322.70	-131,695,322.70
(二) 所有者投入和减少资本											
1. 所有者投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
(三) 利润分配											
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者(或股东)的分配											
3. 其他											
(四) 所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本(或股本)											
2. 盈余公积转增资本(或股本)											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他综合收益结转留存收益											
6. 其他											
(五) 专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											

2020 年年度报告

(六) 其他											
四、本期期末余额	178,138,918.00				202,115,177.77		-100,000.00		18,813,049.91	-712,948,727.61	-313,981,581.93

法定代表人：陈快主 主管会计工作负责人：董晓霞 会计机构负责人：董晓霞

### 三、公司基本情况

#### 1. 公司概况

√适用 □不适用

##### (一) 公司注册地、组织形式和总部地址

沈阳商业城股份有限公司（以下简称本公司或公司）是由沈阳商业城（集团）【2009年8月26日更名为沈阳商业城（集团）有限公司，以下简称沈阳商业城（集团）】作为主发起人，联合沈阳市联营公司、沈阳储运集团公司、沈阳铁西商业大厦、沈阳化工原料总公司发起设立的股份有限公司，经沈阳市人民政府[1999]68号文件批准，于1999年7月正式设立。企业法人营业执照注册号为：210100000084939。现营业执照统一社会信用代码为：912101007157228599。2000年12月，经中国证监会[2000]164号文件核准，在上海证券交易所采用上网定价发行方式向社会公开发行人民币普通股股票4,500万股，股票代码：600306。发行后，公司的注册资本为13,703万元。2001年10月26日经临时股东大会通过资本公积转增股本方案，转增后公司注册资本为17,814万元。

2007年度深圳市琪创能贸易有限公司通过竞拍取得公司原控股股东沈阳商业城(集团)持有的20,300,000股限售流通股，占公司总股本的11.40%，并在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司完成股权过户手续。

2008年度深圳市琪创能贸易有限公司购买无限售流通股5,359,477股，累计持有公司25,659,477股，占公司总股本的14.40%，成为公司第一大股东。原第一大股东沈阳商业城（集团）持有本公司25,068,010股，占总股本的14.07%，成为第二大股东。

2009年度沈阳商业城(集团)整体改制，由深圳市琪创能贸易有限公司取得沈阳商业城(集团)100%股权。

2010年3月7日，深圳市琪创能贸易有限公司与沈阳中兴商业集团有限公司签署《偿还对价协议书》，同意向沈阳中兴商业集团有限公司按比例偿还相应对价股份3,368,813股。已于2010年3月12日在上海证券登记公司办理了偿还对价手续。截至2010年12月31日止，深圳市琪创能贸易有限公司直接及间接合计持有公司43,198,604股，其中直接持有股权22,290,664股，间接持有公司股权20,907,940股，占公司总股本24.25%。

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

2014年2月16日，中兆投资与沈阳商业城（集团）签订股权转让协议，收购沈阳商业城（集团）持有的本公司20,907,940股流通股及相关权益。本次股东权益变动后，公司控股股东变更为中兆投资，持有本公司股权52,048,427股，占公司股份总数的29.22%，实际控制人变更为黄茂如。该项股份已于2014年2月24日在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司完成过户登记。

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

总股本比例 24.22%，仍为公司控股股东。

截至 2020 年 12 月 31 日，本公司累计发行股本总数 17,814 万股，注册资本为 17,814 万元。注册地址：沈阳市沈河区中街路 212 号。法定代表人：陈快主。总部地址：沈阳市沈河区中街路 212 号，母公司为中兆投资管理有限公司，最终实际控制方为黄茂如先生。

## （二） 营业期限有限的特殊企业信息

营业期限自一九九九年七月二十六日至二〇四九年七月二十五日。

## （三） 公司业务性质和主要经营活动

许可经营项目：预包装食品兼散装食品（含冷藏、冷冻食品）、乳制品（含婴幼儿配方乳粉）批发兼零售，酒类零售；烟草零售；图书、报刊零售；音像制品零售。

一般经营项目：服装、鞋帽、针纺织品、化妆品、箱包皮具、钟表眼镜、金银珠宝及饰品、家居用品、五金电料、家电、音像器材、手机、数码产品、通讯器材、照相器材、儿童玩具、家具、花卉、办公用品、日用百货、体育用品、运动器材、工艺美术品（不含文物）、纪念品、宠物用品、宠物食品销售、初级农产品（含蔬菜）、水产品销售，滑冰场管理服务，房屋、场地租赁，仓储（不含化学危险品），制作、代理、发布国内外各类广告，一类和二类医疗器械销售（法律法规禁止及应经审批而未获批准的项目除外）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

本公司属商品流通行业，主要产品或服务为商品零售。

## （四） 财务报表的批准报出

本财务报表业经公司董事会于 2021 年 4 月 7 日批准报出。

## 2. 合并财务报表范围

√适用 □不适用

- 1、本期纳入合并财务报表范围的主体共四户，具体包括：
- 2、本期合并财务报表范围与上期相比未发生变化。

## 四、财务报表的编制基础

### 1. 编制基础

本公司根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和具体企业会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”）进行确认和计量，在此基础上，结合中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》（2014 年修订）的规定，编制财务报表。

### 2. 持续经营

√适用 □不适用

商业城 2018 年度、2019 年度及 2020 年度已连续三年亏损，亏损金额（归属母公司）分别为 12,766.46 万元、10,613.86 万元、14,914.16 万元；2018 年度、2019 年度及 2020 年度连续三年

现金及现金等价物净增加额为负数，分别为-1,068.70万元、-4,957.82万元、-696.76万元；2018年度、2019年度及2020年度连续三年营运资金为负数，分别为-133,973.60万元、-138,871.05万元、-146,171.27万元；截止2020年12月31日归属母公司所有者权益为-23,362.50万元。前述财务状况使公司的持续经营能力具有不确定性，可能无法在正常经营过程中变现资产、清偿债务。本公司董事会于编制本年度财务报表时，结合公司经营形势及财务状况，对本公司的持续经营能力进行了充分详尽的评估，制定了如“财务报表附注十四~（三）”披露之拟采取的改善措施。基于以上所述，本公司认为仍应以持续经营为基础编制本年度财务报表。

## 五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

√适用 □不适用

1、本公司根据生产经营特点确定具体会计政策和会计估计，主要体现在收入的确认、顾客奖励积分的会计处理等。

2、本公司根据历史经验和其他因素，包括对未来事项的合理预期，对所采用的重要会计估计和关键假设进行持续的评价。下列重要会计估计及关键假设如果发生重大变动，则可能会导致以后会计年度的资产和负债账面价值的重大影响：

（1）应收账款和其他应收款减值。本集团根据账龄判断应收账款和其他应收款的可回收程度，以此来估计应收账款和其他应收款减值准备。如发生任何事件或情况变动，显示公司未必可追回有关余额，则需要使用估计，对应收账款和其他应收款计提准备。若预期数字与原来估计数不同，有关差额则会影响应收账款和其他应收款的账面价值，以及在估计变动期间的减值费用。

（2）存货减值的估计。本集团在资产负债表日对存货按照成本与可变现净值孰低计量，可变现净值的计算需要利用假设和估计。如果对估计售价及完工时将要发生的成本及费用等进行重新修订，将影响存货的可变现净值的估计，该差异将对计提的存货跌价准备产生影响。

（3）长期资产减值的估计。本公司在判断长期资产是否存在减值时，主要从以下方面进行评估和分析：1)影响资产减值的事项是否已经发生；2)资产继续使用或处置而预期可获得的现金流量现值是否低于资产的账面价值；以及3)预期未来现金流量现值中使用的重要假设是否适当。

本公司所采用的用于确定减值的相关假设，如未来现金流量现值方法中所采用的盈利状况、折现率及增长率假设发生变化，可能会对减值测试中所使用的现值产生重大影响，并导致公司的上述长期资产出现减值。

（4）固定资产的预计使用寿命与预计净残值。固定资产的预计使用寿命与预计净残值的估计是将性质和功能类似的固定资产过往的实际使用寿命与实际净残值作为基础。在固定资产使用过程中，其所处的经济环境、技术环境以及其他环境有可能对固定资产使用寿命与预计净残值产生较大影响。如果固定资产使用寿命与净残值的预计数与原先估计数有差异，管理层将对其进行适当调整。

(5) 所得税。在正常的经营活动中，很多交易和事项的最终税务处理都存在不确定性。在计提所得税时需要作出重大判断。如果这些税务事项的最终认定结果与最初入账的金额存在差异，该差异将对作出上述最终认定期间的税金金额产生影响。

### 1. 遵循企业会计准则的声明

本公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了报告期公司的财务状况、经营成果、现金流量等有关信息。

### 2. 会计期间

自公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止为一个会计年度。

### 3. 营业周期

适用  不适用

本公司的营业周期为 12 个月。

### 4. 记账本位币

本公司的记账本位币为人民币。

### 5. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

适用  不适用

1. 分步实现企业合并过程中的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理

- (1) 这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；
- (2) 这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；
- (3) 一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；
- (4) 一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

#### 2. 同一控制下的企业合并

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

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

对于通过多次交易最终实现企业合并的，属于一揽子交易的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理；不属于一揽子交易的，在取得控制权日，长期股权投资初始投资成本，与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。对于合并日之前持有的股权投资，

因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，暂不进行会计处理，直至处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理；因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的所有者权益其他变动，暂不进行会计处理，直至处置该项投资时转入当期损益。

为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他直接相关费用，于发生时计入当期损益；与发行权益性工具作为合并对价直接相关的交易费用，应当冲减资本公积，资本公积不足冲减的，依次冲减盈余公积和未分配利润；与发行债务性工具作为合并对价直接相关的交易费用，应当计入债务性工具的初始确认金额。

### 3. 非同一控制下的企业合并

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

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

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

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

通过多次交换交易分步实现的非同一控制下企业合并，属于一揽子交易的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理；不属于一揽子交易的，合并日之前持有的股权投资采用权益法核算的，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本；购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。合并日之前持有的股权投资采用金融工具确认和计量准则核算的，以该股权投资在合并日的公允价值加上新增投资成本之和，作为合并日的初始投资成本。原持有股权的公允价值与账面价值之间的差额以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动应全部转入合并日当期的投资收益。

### 4. 为合并发生的相关费用

为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他直接相关费用，于发生时计入当期损益；购买方作为合并对价发行的权益性工具或债务性工具的交易费用，应当计入权益性交易工具或债务性工具的初始确认金额。



## 6. 合并财务报表的编制方法

√适用 □不适用

### 1. 合并范围

本公司合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，所有子公司（包括本公司所控制的单独主体）均纳入合并财务报表。

### 2. 合并程序

本公司以自身和各子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，编制合并财务报表。本公司编制合并财务报表，将整个企业集团视为一个会计主体，依据相关企业会计准则的确认、计量和列报要求，按照统一的会计政策，反映本企业集团整体财务状况、经营成果和现金流量。

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

合并财务报表时抵销本公司与各子公司、各子公司相互之间发生的内部交易对合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表、合并股东权益变动表的影响。如果站在企业集团合并财务报表角度与以本公司或子公司为会计主体对同一交易的认定不同时，从企业集团的角度对该交易予以调整。

子公司所有者权益、当期净损益和当期综合收益中属于少数股东的份额分别在合并资产负债表中所有者权益项目下、合并利润表中净利润项目下和综合收益总额项目下单独列示。子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额而形成的余额，冲减少数股东权益。

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

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

#### （1）增加子公司或业务

在报告期内，若因同一控制下企业合并增加子公司或业务的，则调整合并资产负债表的期初数；将子公司或业务合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；将子公司或业务合并当期期初至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表，同时对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资方实施控制的，视同参与合并的各方在最终控

制方开始控制时即以目前的状态存在进行调整。在取得被合并方控制权之前持有的股权投资，在取得原股权之日与合并方和被合并方同处于同一控制之日孰晚日起至合并日之间已确认有关损益、其他综合收益以及其他净资产变动，分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

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

因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资方实施控制的，对于购买日之前持有的被购买方的股权，本公司按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益。购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益以及除净损益、其他综合收益和利润分配之外的其他所有者权益变动的，与其相关的其他综合收益、其他所有者权益变动转为购买日所属当期投资收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

## (2) 处置子公司或业务

### 1) 一般处理方法

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

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对被投资方控制权时，对于处置后的剩余股权投资，本公司按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产的份额与商誉之和的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益或除净损益、其他综合收益及利润分配之外的其他所有者权益变动，在丧失控制权时转为当期投资收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

### 2) 分步处置子公司

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

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

D. 一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

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

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

### (3) 购买子公司少数股权

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

### (4) 不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资

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

## 7. 合营安排分类及共同经营会计处理方法

√适用 □不适用

### 1. 合营安排的分类

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

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

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

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

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

### 2. 共同经营会计处理方法

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

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

本公司向共同经营投出或出售资产等（该资产构成业务的除外），在该资产等由共同经营出售给第三方之前，仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。投出或出售的资产发生符合《企业会计准则第 8 号——资产减值》等规定的资产减值损失的，本公司全额确认该损失。

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

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

## 8. 现金及现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时，将本公司库存现金以及可以随时用于支付的存款确认为现金。将同时具备期限短（一般从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小四个条件的投资，确定为现金等价物。

## 9. 外币业务和外币报表折算

适用  不适用

外币业务交易在初始确认时，采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率折合成人民币记账。

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

以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，由此产生的汇兑差额作为公允价值变动损益计入当期损益。如属于可供出售外币非货币性项目的，形成的汇兑差额计入其他综合收益。

## 10. 金融工具

√适用 □不适用

在本公司成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

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

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

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

### 1. 金融资产分类和计量

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

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

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

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

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

- (1) 分类为以摊余成本计量的金融资产

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

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

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

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

(2) 分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

金融资产的合同条款规定在特定日期产生的现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付，且管理该金融资产的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标，则本公司将该金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。

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

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

(3) 指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

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

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

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

(4) 分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

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

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

(5) 指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

在初始确认时，本公司为了消除或显著减少会计错配，可以单项金融资产为基础不可撤销地将金融资产指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

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

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

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

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

## 2. 金融负债分类和计量

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

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

金融负债的后续计量取决于其分类：

### (1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

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

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

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

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

## （2） 其他金融负债

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

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

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

## 3. 金融资产和金融负债的终止确认

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

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

## （2）金融负债终止确认条件

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

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

本公司回购金融负债一部分的，按照继续确认部分和终止确认部分在回购日各自的公允价值占整体公允价值的比例，对该金融负债整体的账面价值进行分配。分配给终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的负债）之间的差额，应当计入当期损益。

## 4. 金融资产转移的确认依据和计量方法

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



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

(2) 保留了金融资产所有权上几乎所有风险和报酬的，则继续确认该金融资产。

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

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

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

在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时，采用实质重于形式的原则。公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。

(1) 金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

3) 被转移金融资产在终止确认日的账面价值。

4) 因转移金融资产而收到的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产）之和。

(2) 金融资产部分转移且该被转移部分整体满足终止确认条件的，将转移前金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和继续确认部分（在此种情形下，所保留的服务资产应当视同继续确认金融资产的一部分）之间，按照转移日各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：

5) 终止确认部分在终止确认日的账面价值。

6) 终止确认部分收到的对价，与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产）之和。

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

## 5. 金融资产和金融负债公允价值的确定方法

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

初始取得或衍生的金融资产或承担的金融负债，以市场交易价格作为确定其公允价值的基础。

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

## 6. 金融工具减值

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

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

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

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

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

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

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

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

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

本公司在前一会计期间已经按照相当于金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量了损失准备，但在当期资产负债表日，该金融工具已不再属于自初始确认后信用风险显著增加的情形的，本公司在当期资产负债表日按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量该金融工具的损失准备，由此形成的损失准备的转回金额作为减值利得计入当期损益。

#### (1) 信用风险显著增加

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

本公司在评估信用风险是否显著增加时会考虑如下因素：

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

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

#### (2) 已发生信用减值的金融资产

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

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

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

#### (3) 预期信用损失的确定

本公司基于单项和组合评估金融工具的预期信用损失，在评估预期信用损失时，考虑有关过

去事项、当前状况以及未来经济状况预测的合理且有依据的信息。

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

本公司按照下列方法确定相关金融工具的预期信用损失：

1) 对于金融资产，信用损失为本公司应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值。

2) 对于财务担保合同，信用损失为本公司就该合同持有人发生的信用损失向其做出赔付的预计付款额，减去本公司预期向该合同持有人、债务人或任何其他方收取的金额之间差额的现值。

3) 对于资产负债表日已发生信用减值但并非购买或源生已发生信用减值的金融资产，信用损失为该金融资产账面余额与按原实际利率折现的估计未来现金流量的现值之间的差额。

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

#### (4) 减记金融资产

当本公司不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回的，直接减记该金融资产的账面余额。这种减记构成相关金融资产的终止确认。

### 7. 金融资产及金融负债的抵销

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

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

### 11. 应收票据

**应收票据的预期信用损失的确定方法及会计处理方法**

适用 不适用

### 12. 应收账款

**应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法**

适用 不适用

本公司对应收款项的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注。

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

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

组合名称	确定组合的依据	计提方法
组合一	应收合并范围内关联方的应收款项	参考历史信用损失经验, 结合当前状况以及对未来经济状况判断, 通过违约风险敞口和未来十二个月或整个存续期预期信用损失率, 计算预期信用损失
组合二	除组合一外的应收账款	参考历史信用损失经验, 结合当前状况以及对未来经济状况的判断, 编制应收账款账龄表与整个存续期预期信用损失率对照表, 计算预期信用损失
	除组合一外的其他应收款	参考历史信用损失经验, 结合当前经济状况以及对未来经济状况的判断, 通过违约风险敞口和未来十二个月内或整个存续期预期信用损失率, 计算预期信用损失。

### 13. 应收款项融资

适用 不适用

### 14. 其他应收款

#### 其他应收款预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

其他应收款预期信用损失的确定方法及会计处理方法, 详见金融工具。

### 15. 存货

适用 不适用

#### 1. 存货的分类

存货是指本公司在日常活动中持有以备出售的商品、在经营过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等。主要包括库存材料、库存商品、低值易耗品等。

#### 2. 存货的计价方法

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

#### 3. 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

期末对存货进行全面清查后, 按存货的成本与可变现净值孰低提取或调整存货跌价准备。产成品、库存商品和用于出售的材料等直接用于出售的商品存货, 在正常生产经营过程中, 以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额, 确定其可变现净值; 需要经过加工的材料存货, 在正常生产经营过程中, 以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额, 确定其可变现净值; 为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货, 其可变现净值以合同价格为基础计算, 若持有存货的数量多于销售合同订购数量的, 超出部分的存货的可变现净值以一般销售价格为基础计算。

期末按照单个存货项目计提存货跌价准备; 但对于数量繁多、单价较低的存货, 按照存货类别计提存货跌价准备; 与在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的, 且难以与其他项目分开计量的存货, 则合并计提存货跌价准备。

以前减记存货价值的影响因素已经消失的, 减记的金额予以恢复, 并在原已计提的存货跌价

准备金额内转回，转回的金额计入当期损益。

#### 4. 存货的盘存制度

采用永续盘存制。

#### 5. 低值易耗品和包装物的摊销方法

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

### 16. 合同资产

#### (1). 合同资产的确认方法及标准

√适用 □不适用

本公司已向客户转让商品而有权收取对价的权利，且该权利取决于时间流逝之外的其他因素的，确认为合同资产。本公司拥有的无条件(即，仅取决于时间流逝)向客户收取对价的权利作为应收款项单独列示。

本公司对合同资产的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注金融工具减值。

#### (2). 合同资产预期信用损失的确定方法及会计处理方法

√适用 □不适用

本公司对合同资产的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注。

### 17. 持有待售资产

√适用 □不适用

#### 1. 划分为持有待售确认标准

本公司将同时满足下列条件的非流动资产或处置组确认为持有待售组成部分：

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

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

#### 2. 持有待售核算方法

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

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

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

## 18. 债权投资

### (1). 债权投资预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

## 19. 其他债权投资

### (1). 其他债权投资预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

## 20. 长期应收款

### (1). 长期应收款预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

## 21. 长期股权投资

适用 不适用

### 1. 初始投资成本的确定

(1) 企业合并形成的长期股权投资,具体会计政策详见本附注同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法。

#### (2) 其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资,按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。初始投资成本包括与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出。

以发行权益性证券取得的长期股权投资,按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本;发行或取得自身权益工具时发生的交易费用,可直接归属于权益性交易的从权益中扣减。

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

通过债务重组取得的长期股权投资,其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

### 2. 后续计量及损益确认

#### (1) 成本法

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

除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外,本公

司按照享有被投资单位宣告分派的现金股利或利润确认为当期投资收益。

## (2) 权益法

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

长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。

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

本公司在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。本公司与联营企业、合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照应享有的比例计算归属于本公司的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。

本公司确认应分担被投资单位发生的亏损时，按照以下顺序进行处理：首先，冲减长期股权投资的账面价值。其次，长期股权投资的账面价值不足以冲减的，以其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益账面价值为限继续确认投资损失，冲减长期应收项目等的账面价值。最后，经过上述处理，按照投资合同或协议约定企业仍承担额外义务的，按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。

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

## 3. 长期股权投资核算方法的转换

### (1) 公允价值计量转权益法核算

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

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

按权益法核算的初始投资成本小于按照追加投资后全新的持股比例计算确定的应享有被投资



单位在追加投资日可辨认净资产公允价值份额之间的差额，调整长期股权投资的账面价值，并计入当期营业外收入。

#### (2) 公允价值计量或权益法核算转成本法核算

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

#### (3) 权益法核算转公允价值计量

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

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

#### (4) 成本法转权益法

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

#### (5) 成本法转公允价值计量

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

### 4. 长期股权投资的处置

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

处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：

- (1) 这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；
- (2) 这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；
- (3) 一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；
- (4) 一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

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

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

(2) 在合并财务报表中，对于在丧失对子公司控制权以前的各项交易，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积（股本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益；在丧失对子公司控制权时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益，同时冲减商誉。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益等，在丧失控制权时转为当期投资收益。

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司股权投资并丧失控制权的交易进行会计处理，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

(1) 在个别财务报表中，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置的股权对应的长期股权投资账面价值之间的差额，确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

(2) 在合并财务报表中，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

##### **5. 共同控制、重大影响的判断标准**

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

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

重大影响，是指投资方对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。本公司通过以下一种或多种情形，并综合考虑所有事实和情况后，判断对被投资单位具有重大影响。(1) 在被投资单位的董事会或类似权力机构中派有代表；(2) 参与被投资单位财务和经营政策制定过程；(3) 与被投资单位之间发生重要交易；(4) 向被投资单位派出管理人员；(5) 向被投资单位提供关键技术资料。

## 22. 投资性房地产

### (1). 如果采用成本计量模式的：

#### 折旧或摊销方法

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产，包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物。此外，对于本公司持有以备经营出租的空置建筑物，若董事会作出书面决议，明确表示将其用于经营出租且持有意图短期内不再发生变化的，也作为投资性房地产列报。

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

本公司对投资性房地产采用成本模式进行后续计量，按其预计使用寿命及净残值率对建筑物和土地使用权计提折旧或摊销。投资性房地产的预计使用寿命、净残值率及年折旧（摊销）率与固定资产（无形资产）相同。

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

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

## 23. 固定资产

### (1). 确认条件

√适用 □不适用

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

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

### (2). 折旧方法

√适用 □不适用

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率	年折旧率
房屋及建筑物	直线法	20-45	0-5	4.75-2.11
机器设备	直线法	4-18	5	23.75-5.28
运输设备	直线法	8-14	5	11.88-6.78
电子及其他设备	直线法	3-10	5	31.67-9.5

**(3). 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法**√适用  不适用

当本公司租入的固定资产符合下列一项或数项标准时，确认为融资租入固定资产：

(1) 在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给本公司。

(2) 本公司有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁资产的公允价值，因而在租赁开始日就可以合理确定本公司将会行使这种选择权。

(3) 即使资产的所有权不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分。

(4) 本公司在租赁开始日的最低租赁付款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值。

(5) 租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有本公司才能使用。

融资租赁租入的固定资产，按租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额的现值两者中较低者，作为入账价值。最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。在租赁谈判和签订租赁合同过程中发生的，可归属于租赁项目的手续费、律师费、差旅费、印花税等初始直接费用，计入租入资产价值。未确认融资费用在租赁期内各个期间采用实际利率法进行分摊。

本公司采用与自有固定资产相一致的折旧政策计提融资租入固定资产折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产使用寿命两者中较短的期间内计提折旧。

**24. 在建工程**√适用  不适用**1. 在建工程初始计量**

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

**2. 在建工程结转为固定资产的标准和时点**

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

**25. 借款费用**√适用  不适用**1. 借款费用资本化的确认原则**

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

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

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

(1) 资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；

(2) 借款费用已经发生；

(3) 为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

## 2. 借款费用资本化期间

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

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

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

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

## 3. 暂停资本化期间

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

## 4. 借款费用资本化金额的计算方法

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

根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数按每月月末平均加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

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

## 26. 生物资产

适用  不适用

**27. 油气资产**

□适用 √不适用

**28. 使用权资产**

□适用 √不适用

**29. 无形资产****(1). 计价方法、使用寿命、减值测试**

√适用 □不适用

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产，包括：土地使用权、商标权和软件等。

**1. 无形资产的初始计量**

外购无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。

债务重组取得债务人用以抵债的无形资产，以该无形资产的公允价值为基础确定其入账价值，并将重组债务的账面价值与该用以抵债的无形资产公允价值之间的差额，计入当期损益。

在非货币性资产交换具备商业实质且换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的无形资产以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入无形资产的成本，不确认损益。

以同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按被合并方的账面价值确定其入账价值；以非同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按公允价值确定其入账价值。

内部自行开发的无形资产，其成本包括：开发该无形资产时耗用的材料、劳务成本、注册费、在开发过程中使用的其他专利权和特许权的摊销以及满足资本化条件的利息费用，以及为使该无形资产达到预定用途前所发生的其他直接费用。

**2. 无形资产的后续计量**

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

**(1) 使用寿命有限的无形资产**

对于使用寿命有限的无形资产，在为企业带来经济利益的期限内按直线法摊销。使用寿命有限的无形资产预计寿命及依据如下：

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

每期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核，如与原先估计数存在

差异的，进行相应的调整。

经复核，本期期末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

#### (2) 使用寿命不确定的无形资产

无法预见无形资产为企业带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产。

对于使用寿命不确定的无形资产，在持有期间内不摊销，每期末对无形资产的寿命进行复核。

如果期末重新复核后仍为不确定的，在每个会计期间继续进行减值测试。

经复核，该类无形资产的使用寿命仍为不确定。

### (2). 内部研究开发支出会计政策

适用 不适用

### 30. 长期资产减值

适用 不适用

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

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

可收回金额的计量结果表明，长期资产的可收回金额低于其账面价值的，将长期资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。资产减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。

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

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

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

### 31. 长期待摊费用

适用 不适用

#### 1. 摊销方法

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

## 2. 摊销年限

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

## 32. 合同负债

### (1). 合同负债的确认方法

√适用  不适用

本公司将已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务部分确认为合同负债。

## 33. 职工薪酬

### (1). 短期薪酬的会计处理方法

√适用  不适用

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

### (2). 离职后福利的会计处理方法

√适用  不适用

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

本公司的离职后福利计划全部为设定提存计划。

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

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

### (3). 辞退福利的会计处理方法

√适用  不适用

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

本公司向接受内部退休安排的职工提供内退福利。内退福利是指，向未达到国家规定的退休年龄、经本公司管理层批准自愿退出工作岗位的职工支付的工资及为其缴纳的社会保险费等。本公司自内部退休安排开始之日起至职工达到正常退休年龄止，向内退职工支付内部退养福利。对于内退福利，本公司比照辞退福利进行会计处理，在符合辞退福利相关确认条件时，将自职工停



止提供服务日至正常退休日期间拟支付的内退职工工资和缴纳的社会保险费等，确认为负债，一次性计入当期损益。内退福利的精算假设变化及福利标准调整引起的差异于发生时计入当期损益。

#### (4). 其他长期职工福利的会计处理方法

适用  不适用

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

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

#### 34. 租赁负债

适用  不适用

#### 35. 预计负债

适用  不适用

##### 1. 预计负债的确认标准

与或有事项相关的义务同时满足下列条件时，本公司确认为预计负债：

该义务是本公司承担的现时义务；

履行该义务很可能导致经济利益流出本公司；

该义务的金额能够可靠地计量。

##### 2. 预计负债的计量方法

本公司预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。

本公司在确定最佳估计数时，综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。对于货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。

最佳估计数分别以下情况处理：

所需支出存在一个连续范围（或区间），且该范围内各种结果发生的可能性相同的，则最佳估计数按照该范围的中间值即上下限金额的平均数确定。

所需支出不存在一个连续范围（或区间），或虽然存在一个连续范围但该范围内各种结果发生的可能性不相同的，如或有事项涉及单个项目的，则最佳估计数按照最可能发生金额确定；如或有事项涉及多个项目的，则最佳估计数按各种可能结果及相关概率计算确定。

本公司清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的，补偿金额在基本确定能够收到时，作为资产单独确认，确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

#### 36. 股份支付

适用  不适用

#### 37. 优先股、永续债等其他金融工具

适用  不适用

## 38. 收入

### (1). 收入确认和计量所采用的会计政策

适用  不适用

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

履约义务，是指合同中本公司向客户转让可明确区分商品或服务的承诺。

取得相关商品控制权，是指能够主导该商品的使用并从中获得几乎全部的经济利益。

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

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

### (2). 同类业务采用不同经营模式导致收入确认会计政策存在差异的情况

适用  不适用

## 39. 合同成本

适用  不适用

### 1. 合同履约成本

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

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

(2) 该成本增加了企业未来用于履行履约义务的资源。

(3) 该成本预期能够收回。

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

### 2. 合同取得成本

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

在发生时计入当期损益。

### 3. 合同成本摊销

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

### 4. 合同成本减值

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

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

## 40. 政府补助

适用  不适用

### 1. 类型

政府补助，是本公司从政府无偿取得的货币性资产与非货币性资产。根据相关政府文件规定的补助对象，将政府补助划分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

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

### 2. 政府补助的确认

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

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

### 3. 会计处理方法

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

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

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

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

率计算相关借款费用。

已确认的政府补助需要返还时，初始确认时冲减相关资产账面价值的，调整资产账面价值；存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；不存在相关递延收益的，直接计入当期损益。

#### 41. 递延所得税资产/递延所得税负债

√适用 □不适用

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

##### 1. 确认递延所得税资产的依据

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

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

##### 2. 确认递延所得税负债的依据

公司将当期与以前期间应交未交的应纳税暂时性差异确认为递延所得税负债。但不包括：

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

#### 42. 租赁

##### (1). 经营租赁的会计处理方法

√适用 □不适用

###### (1) 经营租入资产

公司租入资产所支付的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，计入当期费用。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用。

资产出租方承担了应由公司承担的与租赁相关的费用时，公司将该部分费用从租金总额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分摊，计入当期费用。

###### (2) 经营租出资产

公司出租资产所收取的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，确认为租赁收入。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用；如金额较大的，则予以资本化，在整个租赁期间内按照与租赁收入确认相同的基础分期计入当期收益。

公司承担了应由承租方承担的与租赁相关的费用时，公司将该部分费用从租金收入总额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分配。

## (2). 融资租赁的会计处理方法

适用 不适用

(1) 融资租入资产：公司在承租开始日，将租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认的融资费用。

公司采用实际利率法对未确认的融资费用，在资产租赁期间内摊销，计入财务费用。

(2) 融资租出资产：公司在租赁开始日，将应收融资租赁款，未担保余值之和与其现值的差额确认为未实现融资收益，在将来收到租金的各期间内确认为租赁收入，公司发生的与出租交易相关的初始直接费用，计入应收融资租赁款的初始计量中，并减少租赁期内确认的收益金额。

## (3). 新租赁准则下租赁的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

## 43. 其他重要的会计政策和会计估计

适用 不适用

## 44. 重要会计政策和会计估计的变更

### (1). 重要会计政策变更

适用 不适用

会计政策变更的内容和原因	审批程序	备注(受重要影响的报表项目名称和金额)
本公司自 2020 年 1 月 1 日起执行财政部 2017 年修订的《企业会计准则第 14 号-收入》	经本公司第七届董事会第二十六次会议审议通过	详见其他说明

其他说明

(1) 本公司自 2020 年 1 月 1 日起执行财政部 2017 年修订的《企业会计准则第 14 号-收入》。

根据新收入准则的衔接规定，首次执行该准则的累计影响数调整首次执行当期期初（2020 年 1 月 1 日）留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。

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

执行新收入准则对本期期初资产负债表相关项目的影响列示如下：

项目	2019 年 12 月 31 日	累积影响金额			2020 年 1 月 1 日
		重分类 (注 1)	重新计量	小计	
预收款项	8,966,718.62	-8,816,718.62		-8,816,718.62	150,000.00
合同负债		9,851,359.77		9,851,359.77	9,851,359.77
其他流动负债	2,315,317.92	-1,034,641.16		-1,034,641.16	1,280,676.77
合计	11,282,036.54				11,282,036.55

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

注 2: 根据新收入准则的要求, 公司于 2020 年 1 月 1 日, 将原在“预收款项”列示的预收储值卡款 (不含税)、预收定金及在“其他流动负债”列示的期限为一年内有效的会员奖励积分重分类至合同负债, 将原在“预收款项”列示的对应预估待转销项税重分类至其他流动负债。

执行新收入准则对 2020 年 12 月 31 日合并资产负债表的影响如下:

项目	报表数	假设按原准则	影响
预收款项	2,804,420.78	9,354,452.92	-6,550,032.14
合同负债	6,509,386.97		6,509,386.97
其他流动负债	846,220.31	805,575.14	40,645.17
合计	10,160,028.06	10,160,028.06	-

执行新收入准则对 2020 年度利润表的影响如下:

项目	报表数	假设按原准则	影响
营业收入	191,926,939.38	497,071,756.37	-305,144,816.99
营业成本	152,645,940.74	379,569,043.87	-226,923,103.13
销售费用	7,171,012.41	9,626,539.34	-2,455,526.93
管理费用	47,652,020.02	123,418,206.95	-75,766,186.93

公司自 2020 年 1 月 1 日起开始执行新收入准则, 公司营业收入中占比较大的联营收入按照净额法确认, 营业收入及营业成本同时减少, 将原在销售费用、管理费用中列支的与联营及租赁业态直接相关的折旧费、无形资产摊销、租赁费、物业费 etc 合同履约成本分类至营业成本中列报。

## (2). 重要会计估计变更

适用  不适用

## (3). 2020 年起首次执行新收入准则、新租赁准则调整首次执行当年年初财务报表相关情况

适用  不适用

### 合并资产负债表

单位: 元 币种: 人民币

项目	2019 年 12 月 31 日	2020 年 1 月 1 日	调整数
<b>流动资产:</b>			
货币资金	30,834,647.34	30,834,647.34	

结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	371,694.37	371,694.37	
应收款项融资			
预付款项	10,941,910.41	10,941,910.41	
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	5,454,384.10	5,454,384.10	
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	57,146,985.78	57,146,985.78	
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	765,151.96	765,151.96	
流动资产合计	105,514,773.96	105,514,773.96	
<b>非流动资产：</b>			
发放贷款和垫款			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资			
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产	985,511,218.78	985,511,218.78	
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	324,806,447.08	324,806,447.08	
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	1,307,380.97	1,307,380.97	
递延所得税资产	1,048,493.93	1,048,493.93	
其他非流动资产			
非流动资产合计	1,312,673,540.76	1,312,673,540.76	
资产总计	1,418,188,314.72	1,418,188,314.72	
<b>流动负债：</b>			
短期借款	964,110,343.89	964,110,343.89	
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
衍生金融负债			

应付票据	19,666,102.50	19,666,102.50	
应付账款	235,391,274.00	235,391,274.00	
预收款项	8,966,718.62	150,000.00	-8,816,718.62
合同负债		9,851,359.77	9,851,359.77
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	2,190,861.79	2,190,861.79	
应交税费	33,767,860.72	33,767,860.72	
其他应付款	227,816,609.42	227,816,609.42	
其中：应付利息			
应付股利	1,621,830.83	1,621,830.83	
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	231.65	231.65	
其他流动负债	2,315,317.92	1,280,676.77	-1,034,641.16
流动负债合计	1,494,225,320.51	1,494,225,320.51	
<b>非流动负债：</b>			
保险合同准备金			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款	1,061,609.12	1,061,609.12	
长期应付职工薪酬	5,300,701.76	5,300,701.76	
预计负债	146,124.25	146,124.25	
递延收益	1,162,008.00	1,162,008.00	
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计	7,670,443.13	7,670,443.13	
负债合计	1,501,895,763.64	1,501,895,763.64	
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）	178,138,918.00	178,138,918.00	
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	204,051,467.44	204,051,467.44	
减：库存股			
其他综合收益	-100,000.00	-100,000.00	
专项储备			
盈余公积	18,813,049.91	18,813,049.91	
一般风险准备			
未分配利润	-485,386,807.95	-485,386,807.95	
归属于母公司所有者权益（或 股东权益）合计	-84,483,372.60	-84,483,372.60	
少数股东权益	775,923.68	775,923.68	



所有者权益（或股东权益）合计	-83,707,448.92	-83,707,448.92	
负债和所有者权益（或股东权益）总计	1,418,188,314.72	1,418,188,314.72	

各项目调整情况的说明：

适用 不适用

母公司资产负债表

单位：元 币种：人民币

项目	2019年12月31日	2020年1月1日	调整数
<b>流动资产：</b>			
货币资金	24,423,830.15	24,423,830.15	
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款			
应收款项融资			
预付款项	853,441.80	853,441.80	
其他应收款	66,870,583.78	66,870,583.78	
其中：应收利息			
应收股利			
存货	1,340,831.92	1,340,831.92	
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计	93,488,687.65	93,488,687.65	
<b>非流动资产：</b>			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	81,583,411.32	81,583,411.32	
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产	948,400,855.28	948,400,855.28	
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	305,793,947.08	305,793,947.08	
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	1,175,044.18	1,175,044.18	
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计	1,336,953,257.86	1,336,953,257.86	
资产总计	1,430,441,945.51	1,430,441,945.51	

<b>流动负债：</b>			
短期借款	864,926,121.39	864,926,121.39	
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据	19,666,102.50	19,666,102.50	
应付账款	168,592,860.59	168,592,860.59	
预收款项	6,907,450.11		-6,907,450.11
合同负债	0.00	7,361,020.68	7,361,020.68
应付职工薪酬	1,399,483.37	1,399,483.37	
应交税费	25,432,318.24	25,432,318.24	
其他应付款	650,866,443.94	650,866,443.94	
其中：应付利息			
应付股利	477,041.49	477,041.49	
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	231.65	231.65	
其他流动负债	1,410,503.26	956,932.69	-453,570.57
流动负债合计	1,739,201,515.05	1,739,201,515.05	
<b>非流动负债：</b>			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款	1,061,609.12	1,061,609.12	
长期应付职工薪酬	2,852,271.02	2,852,271.02	
预计负债	146,124.25	146,124.25	
递延收益	1,162,008.00	1,162,008.00	
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计	5,222,012.39	5,222,012.39	
负债合计	1,744,423,527.44	1,744,423,527.44	
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）	178,138,918.00	178,138,918.00	
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	202,115,177.77	202,115,177.77	
减：库存股			
其他综合收益	-100,000.00	-100,000.00	
专项储备			
盈余公积	18,813,049.91	18,813,049.91	
未分配利润	-712,948,727.61	-712,948,727.61	
所有者权益（或股东权益）合计	-313,981,581.93	-313,981,581.93	
负债和所有者权益（或股东权益）总计	1,430,441,945.51	1,430,441,945.51	

各项目调整情况的说明：

适用 不适用

## (4). 2020 年起首次执行新收入准则、新租赁准则追溯调整前期比较数据的说明

适用 不适用

## 45. 其他

适用 不适用

## 六、税项

## 1. 主要税种及税率

主要税种及税率情况

适用 不适用

税种	计税依据	税率
增值税	境内销售；以及进口货物；提供交通运输、邮政、基础电信、建筑、不动产租赁服务，销售不动产，转让土地使用权；其他应税销售服务行为；简易计税方法；销售农产品；	13%、9%、6%、5%、0%
消费税	金银首饰、铂金首饰和钻石及钻石饰品	5%
城市维护建设税	实缴流转税税额	7%
企业所得税	应纳税所得额	25%
房产税	按照房产原值的 70%（或租金收入）为纳税基准	1.2%、12%

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

适用 不适用

## 2. 税收优惠

适用 不适用

根据辽宁省人民政府《关于印发辽宁省应对新型冠状病毒感染的肺炎疫情支持中小企业生产经营若干政策措施的通知》（辽政发〔2020〕6号）的规定，本公司自2020年2月至4月房产税、城镇土地使用税减半征收。

## 3. 其他

适用 不适用

## 七、合并财务报表项目注释

## 1、货币资金

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
库存现金	490,000.21	660,000.21
银行存款	20,506,846.32	30,174,647.13
其他货币资金		
合计	20,996,846.53	30,834,647.34
其中：存放在境外的款项总额		

其他说明

期末余额较期初余额减少 9,837,800.81 元，降低了 31.91%，主要原因为本期支付了供应商货款所致。

其中受限制的货币资金明细如下：

项目	期末余额	期初余额
银行承兑汇票保证金		
被冻结的银行存款	16,006,898.75	18,877,116.38
合计	16,006,898.75	18,877,116.38

被冻结的银行存款16,006,898.75元，详见附注十四相关所述。

## 2、交易性金融资产

适用 不适用

## 3、衍生金融资产

适用 不适用

## 4、应收票据

### (1). 应收票据分类列示

适用 不适用

### (2). 期末公司已质押的应收票据

适用 不适用

### (3). 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

适用 不适用

### (4). 期末公司因出票人未履约而将其转应收账款的票据

适用 不适用

### (5). 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

按单项计提坏账准备：

适用 不适用

按组合计提坏账准备：

适用 不适用

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备，请参照其他应收款披露：

适用 不适用

### (6). 坏账准备的情况

适用 不适用

### (7). 本期实际核销的应收票据情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

## 5、应收账款

### (1). 按账龄披露

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额
1 年以内	

其中：1 年以内分项	
1 年以内小计	1,104,011.24
1 至 2 年	467,224.78
2 至 3 年	921.10
3 至 4 年	
4 至 5 年	
5 年以上	
合计	1,572,157.12

## (2). 按坏账计提方法分类披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	435,645.71	27.71	435,645.71	100.00		435,645.71	52.68	435,645.71	100.00	
其中：										
按组合计提坏账准备	1,136,511.41	72.29	58,542.69	5.15	1,077,968.72	391,386.71	47.32	19,692.34	5.03	371,694.37
其中：										
组合二	1,136,511.41	72.29	58,542.69	5.15	1,077,968.72	391,386.71	47.32	19,692.34	5.03	371,694.37
合计	1,572,157.12	100.00	494,188.40	31.43	1,077,968.72	827,032.42	100.00	455,338.05	55.06	371,694.37

按单项计提坏账准备：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
辽宁萃兮纽可尔商贸有限公司	435,645.71	435,645.71	100.00	已起诉并胜诉，预计无法收回。
合计	435,645.71	435,645.71	100.00	/

按单项计提坏账准备的说明：

□适用 √不适用

按组合计提坏账准备：

√适用 □不适用

组合计提项目：组合二

单位：元 币种：人民币

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	1,104,011.24	55,200.56	5.00
1-2 年	31,579.07	3,157.91	10.00
2-3 年	921.10	184.22	20.00
3-4 年			
4-5 年			
5 年以上			
合计	1,136,511.41	58,542.69	

按组合计提坏账的确认标准及说明：

适用 不适用

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备，请参照其他应收款披露：

适用 不适用

### (3). 坏账准备的情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
单项计提预期信用损失的应收账款	435,645.71					435,645.71
按组合计提预期信用损失的应收账款	19,692.34	38,850.35				58,542.69
合计	455,338.05	38,850.35				494,188.40

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

### (4). 本期实际核销的应收账款情况

适用 不适用

### (5). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

适用 不适用

序号	客户名称	金额 (元)
1	内蒙古维多利新城商业管理有限公司	667,411.36
2	辽宁萃兮纽可尔商贸有限公司	435,645.71
3	上海寺库电子商务有限公司	230,435.05
4	沈阳茂业时代置业有限公司茂业百货铁西分公司	126,509.69
5	深圳市和平茂业百货有限公司	49,050.94
	合计	1,509,052.75

### (6). 因金融资产转移而终止确认的应收账款

适用 不适用

**(7). 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额**

□适用 √不适用

其他说明：

√适用 □不适用

应收账款前五名

序号	客户名称	金额（元）
1	内蒙古维多利新城商业管理有限公司	667,411.36
2	辽宁萃兮纽可尔商贸有限公司	435,645.71
3	上海寺库电子商务有限公司	230,435.05
4	沈阳茂业时代置业有限公司茂业百货铁西分公司	126,509.69
5	深圳市和平茂业百货有限公司	49,050.94

期末余额较期初余额增加 706,274.35 元，增加了 1.9 倍，主要为子公司百货公司自营商品年末销售增加，导致期末余额增加。

**6、 应收款项融资**

□适用 √不适用

**7、 预付款项****(1). 预付款项按账龄列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内	1,349,318.75	98.25	10,941,910.41	100.00
1 至 2 年	24,078.61	1.75		
2 至 3 年				
3 年以上				
合计	1,373,397.36	100.00	10,941,910.41	100.00

账龄超过 1 年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明：  
无

**(2). 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况**

√适用 □不适用

单位名称	期末金额	占预付账款总额的比例(%)
期末余额前五名预付账款汇总	1,322,223.35	96.27

其他说明

√适用 □不适用

期末余额较期初余额减少 9,568,513.05 元，下降了 87.45%，主要原因为子公司铁西百货大楼因资金紧张，预付家电款（含家电返利款转预付款）大幅减少所致。

**8、其他应收款****项目列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	8,901,565.05	5,454,384.10
合计	8,901,565.05	5,454,384.10

其他说明：

□适用 √不适用

**应收利息****(1). 应收利息分类**

□适用 √不适用

**(2). 重要逾期利息**

□适用 √不适用

**(3). 坏账准备计提情况**

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

**应收股利****(4). 应收股利**

□适用 √不适用

**(5). 重要的账龄超过1年的应收股利**

□适用 √不适用

**(6). 坏账准备计提情况**

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

**其他应收款****(7). 按账龄披露**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额
1年以内	
其中：1年以内分项	
1年以内小计	6,498,455.50
1至2年	2,493,385.75
2至3年	1,480,032.02
3至4年	3,516,929.20
4至5年	438,754.76
5年以上	3,360,202.95
合计	17,787,760.18



## (8). 按款项性质分类情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
差旅费借款	27,116.62	
保证金	1,345,550.00	1,358,550.00
外部往来款	2,330,164.04	2,517,684.93
其他	411,274.82	381,159.41
供应商费用	13,673,654.70	9,293,082.99
合计	17,787,760.18	13,550,477.33

## (9). 坏账准备计提情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2020年1月1日余额	170,499.46	670,953.60	7,254,640.17	8,096,093.23
2020年1月1日余额在本期				
—转入第二阶段	54,220.80			54,220.80
—转入第三阶段	12.49	18,414.90		18,427.39
—转回第二阶段				
—转回第一阶段				
本期计提	178,771.83	312,815.12	371,163.14	862,750.09
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2020年12月31日余额	295,038.00	965,353.82	7,625,803.31	8,886,195.13

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明：

□适用 √不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：

□适用 √不适用

## (10). 坏账准备的情况

□适用 √不适用

## (11). 本期实际核销的其他应收款情况

□适用 √不适用

## (12). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
徐钦	供应商费用	2,369,633.62	5年以上	13.32	2,169,633.62
哈尔滨祥鹤贸易有限责任公司	往来款	2,221,652.95	5年以上	12.49	2,221,652.95
刘喜杰	供应商费用	1,920,660.63	1年内、1-2年、2-3年、3-4年	10.80	1,920,660.63
沈阳中兴商业集团有限公司	保证金	1,000,000.00	5年以上	5.62	500,000.00
大连嘉纳企业管理有限公司	供应商费用	675,723.18	1年以内	3.80	33,786.16
合计	/	8,187,670.38		46.03	6,845,733.36

## (13). 涉及政府补助的应收款项

□适用 √不适用

## (14). 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

□适用 √不适用

## (15). 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债的金额

□适用 √不适用

其他说明:

□适用 √不适用

## 9、存货

## (1). 存货分类

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值
原材料						
在产品						
库存商品	43,494,388.39	9,511,746.46	33,982,641.93	64,189,092.62	7,100,052.34	57,089,040.28
周转材料						
消耗性生物资产						
合同履约成本						
低值易耗品	57,945.50	-	57,945.50	57,945.50		57,945.50
合计	43,552,333.89	9,511,746.46	34,040,587.43	64,247,038.12	7,100,052.34	57,146,985.78

**(2). 存货跌价准备及合同履约成本减值准备**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
原材料						
在产品						
库存商品	7,100,052.34	4,848,190.69		2,436,496.57		9,511,746.46
周转材料						
消耗性生物资产						
合同履约成本						
合计	7,100,052.34	4,848,190.69		2,436,496.57		9,511,746.46

部分库存商品的成本高于其可变现净值，该部分库存商品期末应当按照可变现净值计量，按其差额计提存货跌价准备 4,848,190.69 元。

本期减少金额 2,436,496.57 元，系本期出售已计提存货跌价准备的库存商品，同时结转该部分库存商品对应的存货跌价准备。

**(3). 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明**

□适用 √不适用

**(4). 合同履约成本本期摊销金额的说明**

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

**10、 合同资产****(1). 合同资产情况**

□适用 √不适用

**(2). 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因**

□适用 √不适用

**(3). 本期合同资产计提减值准备情况**

□适用 √不适用

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备，请参照其他应收款披露：

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

**11、 持有待售资产**

□适用 √不适用

**12、 一年内到期的非流动资产**

□适用 √不适用

期末重要的债权投资和其他债权投资：

□适用 √不适用

其他说明

无

**13、其他流动资产**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
合同取得成本		
应收退货成本		
增值税留抵税额	4,179,990.82	765,151.96
法院暂存资金	5,412,143.41	
合计	9,592,134.23	765,151.96

## 其他说明

期末余额较期初余额增加 8,826,982.27 元，增长了 11.54 倍，其中：

- 1、增值税留抵税额本期增加 3,414,838.86 元，主要为本期待抵扣进项税增加所致；
- 2、法院暂存资金本期增加 5,412,143.41 元，主要因为诉讼事项，将冻结款项暂存至法院。

**14、债权投资****(1). 债权投资情况**

□适用 √不适用

**(2). 期末重要的债权投资**

□适用 √不适用

**(3). 减值准备计提情况**

□适用 √不适用

本期减值准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据

□适用 √不适用

## 其他说明

□适用 √不适用

**15、其他债权投资****(1). 其他债权投资情况**

□适用 √不适用

**(2). 期末重要的其他债权投资**

□适用 √不适用

**(3). 减值准备计提情况**

□适用 √不适用

本期减值准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据

□适用 √不适用

## 其他说明：

□适用 √不适用

**16、长期应收款****(1). 长期应收款情况**

□适用 √不适用

## (2). 坏账准备计提情况

□适用 √不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据

□适用 √不适用

## (3). 因金融资产转移而终止确认的长期应收款

□适用 √不适用

## (4). 转移长期应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

## 17、长期股权投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备期末余额	
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他			
一、联营企业												
杭州捷永信息技术有限公司	300,833.48										300,833.48	300,833.48
合计	300,833.48										300,833.48	300,833.48

其他说明

无

## 18、其他权益工具投资

## (1). 其他权益工具投资情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
非交易性权益工具投资		
其中：沈阳茂业酒店有限公司		
合计		

## (2). 非交易性权益工具投资的情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期确认的股利收入	累计利得	累计损失	其他综合收益转入留存收益的金额	指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的原因	其他综合收益转入留存收益的原因
沈阳茂业酒店有限公司			-100,000.00		投资不符合本金加利息的合同现金流量特征且是战略投资长期持股，不是以近期出售短期获利为目的	

其他说明：

□适用 √不适用

**19、其他非流动金融资产**

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

**20、投资性房地产**

投资性房地产计量模式

**(1). 采用成本计量模式的投资性房地产**

无

**(2). 未办妥产权证书的投资性房地产情况**

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

**21、固定资产****项目列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
固定资产	935,520,319.99	985,511,218.78
固定资产清理		
合计	935,520,319.99	985,511,218.78

其他说明：

√适用 □不适用

无

**固定资产****(1). 固定资产情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	电子设备	合计
一、账面原值：					
1. 期初余额	1,209,341,453.78	231,858,777.90	2,171,371.32	8,384,710.97	1,451,756,313.97
2. 本期增加金额	452,499.32			13,298.73	465,798.05
(1) 购置	452,499.32			13,298.73	465,798.05
(2) 在建工程转入					
(3) 企业合并增加					
其他增加					
3. 本期减少金额		291,000.00			291,000.00
(1) 处置或报废					
其他减少		291,000.00			291,000.00
4. 期末余额	1,209,793,953.10	231,567,777.90	2,171,371.32	8,398,009.70	1,451,931,112.02
二、累计折旧					
1. 期初余额	291,343,679.11	161,859,219.86	1,638,205.10	7,139,721.94	461,980,826.01
2. 本期增加金额	34,101,391.12	15,522,302.28	162,577.48	197,683.65	49,983,954.53
(1) 计提	34,101,391.12	15,522,302.28	162,577.48	197,683.65	49,983,954.53
其他增加					
3. 本期减少金额		237,286.43			237,286.43

(1) 处置或报废					
其他减少		237,286.43			237,286.43
4. 期末余额	325,445,070.23	177,144,235.71	1,800,782.58	7,337,405.59	511,727,494.11
三、减值准备					
1. 期初余额		4,264,269.18			4,264,269.18
2. 本期增加金额				419,028.74	419,028.74
(1) 计提				419,028.74	419,028.74
3. 本期减少金额					
(1) 处置或报废					
4. 期末余额		4,264,269.18		419,028.74	4,683,297.92
四、账面价值					
1. 期末账面价值	884,348,882.87	50,159,273.01	370,588.74	641,575.37	935,520,319.99
2. 期初账面价值	917,997,774.67	65,735,288.86	533,166.22	1,244,989.03	985,511,218.78

## (2). 暂时闲置的固定资产情况

□适用 √不适用

## (3). 通过融资租赁租入的固定资产情况

□适用 √不适用

## (4). 通过经营租赁租出的固定资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末账面价值
房屋及建筑物	468,285,092.52
合计	468,285,092.52

## (5). 未办妥产权证书的固定资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
房屋及建筑物		
其中：繁荣新都7栋5号	1,527,990.18	待开发商统一办理
车库	23,361.04	资料不全尚未办理
小五路车库	6,733.59	资料不全尚未办理
合计	1,558,092.73	

其他说明：

√适用 □不适用

公司全资子公司沈阳商业城百货有限公司房屋建筑物中顶层加建部分办公室面积 3,022.00 平方米，因超出规划建设且未经验收，未取得产权证书；二期营业楼负一至负三层停车场面积 11,431.43 平方米，该停车场在《建设工程规划许可证》范围之内，但未计入计容面积，故未办理产权证。

公司控股子公司沈阳铁西百货大楼有限公司房屋建筑物中顶层加建部分仓库和办公室面积 1,076.00 平方米，因超出规划建设且未经验收，未取得产权证书。

**固定资产清理**适用 不适用**22、在建工程****项目列示**适用 不适用

其他说明：

适用 不适用**在建工程****(1). 在建工程情况**适用 不适用**(2). 重要在建工程项目本期变动情况**适用 不适用**(3). 本期计提在建工程减值准备情况**适用 不适用

其他说明

适用 不适用**工程物资****(4). 工程物资情况**适用 不适用**23、生产性生物资产****(1). 采用成本计量模式的生产性生物资产**适用 不适用**(2). 采用公允价值计量模式的生产性生物资产**适用 不适用

其他说明

适用 不适用**24、油气资产**适用 不适用**25、使用权资产**适用 不适用**26、无形资产****(1). 无形资产情况**适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	土地使用权	专利权	非专利技术	办公软件	合计
一、账面原值					
1. 期初余额	434,721,633.24			384,602.41	435,106,235.65
2. 本期增加金额					
(1) 购置					
(2) 内部研发					



(3)企业合并增加					
3. 本期减少金额					
(1) 处置					
4. 期末余额	434,721,633.24			384,602.41	435,106,235.65
二、累计摊销					
1. 期初余额	109,915,186.16			384,602.41	110,299,788.57
2. 本期增加金额	11,431,978.31				11,431,978.31
(1) 计提	11,431,978.31				11,431,978.31
3. 本期减少金额					
(1) 处置					
4. 期末余额	121,347,164.47			384,602.41	121,731,766.88
三、减值准备					
1. 期初余额					
2. 本期增加金额					
(1) 计提					
3. 本期减少金额					
(1) 处置					
4. 期末余额					
四、账面价值					
1. 期末账面价值	313,374,468.77				313,374,468.77
2. 期初账面价值	324,806,447.08				324,806,447.08

本期末通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产余额的比例 0

## (2). 未办妥产权证书的土地使用权情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

## 27、开发支出

适用 不适用

## 28、商誉

### (1). 商誉账面原值

适用 不适用

### (2). 商誉减值准备

适用 不适用

### (3). 商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

适用 不适用

## (4). 说明商誉减值测试过程、关键参数（例如预计未来现金流量现值时的预测期增长率、稳定期增长率、利润率、折现率、预测期等，如适用）及商誉减值损失的确认方法

适用 不适用

## (5). 商誉减值测试的影响

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

## 29、长期待摊费用

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
装修费	132,336.79	143,201.02	59,446.93		216,090.88
地铁出口改造	1,175,044.18		300,011.28		875,032.90
合计	1,307,380.97	143,201.02	359,458.21		1,091,123.78

其他说明：

无

## 30、递延所得税资产/递延所得税负债

## (1). 未经抵销的递延所得税资产

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	647,593.36	161,898.34		
内部交易未实现利润				
可抵扣亏损				
信用减值准备	32,206.68	8,051.67	49,351.89	12,337.97
税法规定当期必须缴税的收益	637,666.20	159,416.55	904,814.66	226,203.67
辞退福利	2,884,746.70	721,186.68	3,239,809.16	809,952.29
合计	4,202,212.94	1,050,553.24	4,193,975.71	1,048,493.93

## (2). 未经抵销的递延所得税负债

适用 不适用

## (3). 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

适用 不适用

## (4). 未确认递延所得税资产明细

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异		

可抵扣亏损	425,542,047.23	438,529,353.19
资产减值准备	13,547,451.02	11,665,155.00
预计负债	16,306,085.05	146,124.25
税法不允许的当期扣除的费用	4,559,415.51	6,820,795.83
信用减值准备	9,348,176.85	8,502,079.39
合计	469,303,175.66	465,663,507.66

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

#### (5). 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

年份	期末金额	期初金额	备注
2020		156,206,470.96	
2021	6,151,988.32	6,151,988.32	
2022	2,600.29	2,600.29	
2023	136,337,575.31	136,337,575.31	
2024	139,782,978.54	139,830,718.31	
2025	143,266,904.77		
合计	425,542,047.23	438,529,353.19	/

其他说明：

□适用 √不适用

#### 31、其他非流动资产

□适用 √不适用

#### 32、短期借款

##### (1). 短期借款分类

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
质押借款		
抵押借款	952,000,000.00	962,000,000.00
保证借款		
信用借款		
未到期应付利息	14,245,929.57	2,110,343.89
合计	966,245,929.57	964,110,343.89

短期借款分类的说明：

(1) 公司抵押借款情况，详见附注七、十二、十四相关所述；

(2) 公司取得借款 952,000,000.00 元中，沈阳商业城股份有限公司为所属子公司沈阳铁西百货大楼有限公司同时提供担保的金额为 97,000,000.00 元。

**(2). 已逾期未偿还的短期借款情况**

□适用 √不适用

其中重要的已逾期未偿还的短期借款情况如下：

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

**33、交易性金融负债**

□适用 √不适用

**34、衍生金融负债**

□适用 √不适用

**35、应付票据****(1). 应付票据列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

种类	期末余额	期初余额
商业承兑汇票	23,632,900.58	19,666,102.50
银行承兑汇票		
合计	23,632,900.58	19,666,102.50

本期末已到期未支付的应付票据总额为 23,520,379.71 元，均系商业承兑汇票。

**36、应付账款****(1). 应付账款列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付货款	157,993,132.47	235,391,274.00
应付工程款	20,583.95	
合计	158,013,716.42	235,391,274.00

**(2). 账龄超过 1 年的重要应付账款**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
沈阳萃华金银珠宝股份有限公司 沈阳萃华金店	8,158,100.31	未结算
辽宁金宝珠宝首饰有限公司	1,810,438.79	未结算
沈阳玉冰江商贸有限公司	1,774,046.66	未结算
沈阳玖恒商贸有限公司	1,430,445.98	未结算
沈阳顶格珠宝有限公司	1,001,273.96	未结算
合计	14,174,305.70	/

其他说明

√适用 □不适用

期末余额较期初余额减少了 77,377,557.58 元,下降了 32.87%,主要为本期公司支付供应商货款增加所致。

### 37、预收款项

#### (1). 预收账款项列示

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目	期末余额	期初余额
预收租金	2,804,420.78	150,000.00
合计	2,804,420.78	150,000.00

预收账款前五名:

序号	客户名称	金额(元)
1	辽宁时全饰美贸易有限公司	749,408.42
2	辽宁晋发商贸有限公司	612,183.34
3	沈阳比优特商贸有限公司	243,638.22
4	奉天挑战者(沈阳市)体育文化传播有限公司	209,377.52
5	北京同仁堂辽宁药店连锁有限责任公司	196,884.00
	合计	2,011,491.50

期末余额较期初余额增加了 2,654,420.78 元,增加了 16.70 倍,主要为子公司改变经营模式,预收的租赁款增加所致。

#### (2). 账龄超过 1 年的重要预收款项

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

### 38、合同负债

#### (1). 合同负债情况

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目	期末余额	期初余额
会员积分	712,898.35	2,048,953.91
储值卡	5,796,488.62	7,456,877.97
预收定金		345,527.89
合计	6,509,386.97	9,851,359.77

期末余额较期初余额减少了 3,341,972.80 元,下降了 33.92%,主要原因为公司全资子公司沈阳商业城百货有限公司改变经营模式,取消了会员积分,同时减少了储值卡的销售所致。

**(2). 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因**

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

**39、应付职工薪酬****(1). 应付职工薪酬列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	3,469.82	31,236,842.70	31,240,312.52	
二、离职后福利-设定提存计划		1,078,426.29	1,078,426.29	
三、辞退福利	2,187,391.97	3,097,555.83	3,851,288.25	1,433,659.55
四、一年内到期的其他福利		1,076,003.02		1,076,003.02
合计	2,190,861.79	36,488,827.84	36,170,027.06	2,509,662.57

**(2). 短期薪酬列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	3,469.82	22,087,828.65	22,091,298.47	
二、职工福利费		801,660.78	801,660.78	
三、社会保险费		1,671,773.63	1,671,773.63	
其中：医疗保险费		1,617,642.93	1,617,642.93	
工伤保险费		52,640.35	52,640.35	
生育保险费		1,490.35	1,490.35	
四、住房公积金		2,319,436.38	2,319,436.38	
五、工会经费和职工教育经费		419,520.24	419,520.24	
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
其他短期薪酬		3,936,623.02	3,936,623.02	
合计	3,469.82	31,236,842.70	31,240,312.52	

**(3). 设定提存计划列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险		1,045,835.02	1,045,835.02	
2、失业保险费		26,971.92	26,971.92	
3、企业年金缴费		5,619.35	5,619.35	
合计		1,078,426.29	1,078,426.29	

其他说明：

□适用 √不适用

**40、应交税费**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
增值税	2,467,592.80	6,001,046.04
消费税	466,260.00	881,764.69
营业税	8,661,827.15	8,661,827.15
企业所得税	335,998.73	1,762,835.71
个人所得税	59,151.28	56,793.17
城市维护建设税	1,072,746.04	1,302,807.84
房产税	1,515,880.67	1,265,462.49
土地使用税	63,972.86	53,120.43
土地增值税	12,854,437.54	12,854,437.54
教育费附加	732,284.54	896,614.42
印花税	20,597.16	31,151.24
合计	28,250,748.77	33,767,860.72

其他说明：  
无

#### 41、其他应付款

##### 项目列示

适用  不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付股利	1,621,830.83	1,621,830.83
其他应付款	347,255,311.56	226,194,778.59
合计	348,877,142.39	227,816,609.42

注：上表中其他应付款指扣除应付股利后的其他应付款。

其他说明：

适用  不适用

##### 应付利息

###### (1). 分类列示

适用  不适用

##### 应付股利

###### (2). 分类列示

适用  不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
普通股股利	1,621,830.83	1,621,830.83
划分为权益工具的优先股\永续债股利		
优先股\永续债股利-XXX		
优先股\永续债股利-XXX		
应付股利-XXX		
应付股利-XXX		

合计	1,621,830.83	1,621,830.83
----	--------------	--------------

其他说明，包括重要的超过 1 年未支付的应付股利，应披露未支付原因：  
股东尚未领取。

## 其他应付款

### (1). 按款项性质列示其他应付款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
质保金	338,938.06	2,663,481.28
押金及保证金	23,712,033.11	21,157,022.82
留用人员工龄补偿金	14,815,442.95	15,236,639.66
关联方往来	273,700,081.24	154,675,848.28
代收款	3,021,522.48	3,112,800.01
外部往来款	9,878,369.90	4,320,983.08
装修改造工程款	13,815,741.16	17,346,322.93
其他	7,973,182.66	7,681,680.53
合计	347,255,311.56	226,194,778.59

### (2). 账龄超过 1 年的重要其他应付款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
上海艾耶建筑规划设计有限公司	1,879,500.00	未结算
沈阳辰宇建设集团有限责任公司	1,598,661.00	未结算
辽宁万家电力建设集团有限责任公司	1,387,651.05	未结算
北京中技天建建筑工程有限公司	1,329,504.49	未结算
沈阳市大班装饰设计工程有限公司	1,328,204.82	未结算
合计	7,523,521.36	

其他说明：

√适用 □不适用

期末余额较期初余额增加 121,060,532.97 元，增长了 53.52%，主要原因为：（1）公司母公司及子公司本期同时向深圳茂业（集团）股份有限公司取得借款 1.05 亿元；（2）本年计付关联方借款利息增加 1,210 余万元；本年公司进行重大资产重组，截至期末尚有 400 余万元中介机构服务费用未支付。

## 42、持有待售负债

□适用 √不适用

## 43、1 年内到期的非流动负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1 年内到期的长期借款		



1 年内到期的应付债券		
1 年内到期的长期应付款	5,063.21	231.65
1 年内到期的租赁负债		
合计	5,063.21	231.65

其他说明：

无

#### 44、其他流动负债

其他流动负债情况

适用  不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
短期应付债券		
应付退货款		
预估待转销项税	846,220.31	1,280,676.77
合计	846,220.31	1,280,676.77

短期应付债券的增减变动：

适用  不适用

其他说明：

适用  不适用

#### 45、长期借款

##### (1). 长期借款分类

适用  不适用

其他说明，包括利率区间：

适用  不适用

#### 46、应付债券

##### (1). 应付债券

适用  不适用

##### (2). 应付债券的增减变动：（不包括划分为金融负债的优先股、永续债等其他金融工具）

适用  不适用

##### (3). 可转换公司债券的转股条件、转股时间说明

适用  不适用

##### (4). 划分为金融负债的其他金融工具说明

期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

适用  不适用

期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

适用  不适用

其他金融工具划分为金融负债的依据说明：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

#### 47、租赁负债

适用 不适用

#### 48、长期应付款

项目列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
长期应付款	1,080,599.84	1,061,609.12
专项应付款		
合计	1,080,599.84	1,061,609.12

长期应付款为公司租入物业的租赁费，按直线法分摊计入损益的年租金与按合同支付年租金的差额。

其他说明：

适用 不适用

#### 长期应付款

(1). 按款项性质列示长期应付款

适用 不适用

#### 专项应付款

(2). 按款项性质列示专项应付款

适用 不适用

#### 49、长期应付职工薪酬

适用 不适用

(1). 长期应付职工薪酬表

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
一、离职后福利-设定受益计划净负债		
二、辞退福利		
三、其他长期福利	5,454,937.92	7,281,565.60
减：一年以内到期的未折现长期应付职工薪酬	1,684,433.02	1,980,863.84
合计	3,770,504.90	5,300,701.76

期末，其他长期职工福利为 3,770,504.90 元，系公司 43 名员工离职实行内部退养，公司为

该部分员工按照国家规定缴纳五险一金、负担采暖费用及按时发放生活费补贴至法定退休年龄。

## (2). 设定受益计划变动情况

设定受益计划义务现值：

适用 不适用

计划资产：

适用 不适用

设定受益计划净负债（净资产）

适用 不适用

设定受益计划的内容及与之相关风险、对公司未来现金流量、时间和不确定性的影响说明：

适用 不适用

设定受益计划重大精算假设及敏感性分析结果说明

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

## 50、预计负债

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	期末余额	形成原因
对外提供担保			
未决诉讼	146,124.25	16,306,085.05	按照法院判决文件计提
产品质量保证			
重组义务			
待执行的亏损合同			
应付退货款			
其他			
合计	146,124.25	16,306,085.05	/

其他说明，包括重要预计负债的相关重要假设、估计说明：

1、期末余额较期初余额增加了 16,159,960.80 元，增长了 110.59 倍，其主要原因为：公司根据法院的相关判决，需对部分商铺履行回购义务，相应的商铺回购价款高于此部分商铺期末公允价值，公司因此而预计了该部分的减值损失 15,160,000.00 元，并相应计提了应由公司承担的案件受理费和财产保全费，合计计提该部分预计负债 16,075,278.38 元。

2、期末，按照法院一审或终审判决，对已判决的应付工程款、应付供应商货款等的相应的应付利息及罚息计提了预计负债，合计 230,806.67 元，明细如下：

项目	期末余额	期初余额	形成原因
山东天幕集团总公司		9,156.71	按照法院终审判决计提预计负债
深圳市中电电力技术股份有限公司	117,654.77	124,111.47	按照法院终审判决计提预计负债
深圳名盾服饰技术有限公司		9,784.78	按照法院终审判决计提预计负债
金日平		2,194.22	按照法院终审判决计提预计负债
吴国臣	88,069.53		按照法院终审判决计提预计负债

项目	期末余额	期初余额	形成原因
上海古今内衣集团	8,928.69		按照法院终审判决计提预计负债
辽宁金昊消防设备有限公司	7,074.97		按照法院终审判决计提预计负债
沈阳美景户外运动有限公司	4,285.49		按照法院终审判决计提预计负债
沈阳梦寐家纺有限公司	1,042.11		按照法院终审判决计提预计负债
山东正嘉服饰有限公司	1,893.58		按照法院终审判决计提预计负债
浙江博尼时尚控股集团有限公司	1,857.53		按照法院终审判决计提预计负债
合计	230,806.67	146,124.25	

期末，法院判决情况详见本报附注十四相关所述。

## 51、递延收益

递延收益情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
政府补助	1,162,008.00		165,922.20	996,085.80	详见表 1
合计	1,162,008.00		165,922.20	996,085.80	/

涉及政府补助的项目：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

负债项目	期初余额	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	本期计入其他收益金额	其他变动	期末余额	与资产相关/与收益相关
水源热泵项目补贴款	1,162,008.00			165,922.20		996,085.80	与资产相关
合计	1,162,008.00			165,922.20		996,085.80	

其他说明：

适用 不适用

本期计入当期损益金额中，计入其他收益 165,922.20 元。

根据沈阳市财政局沈财指经【2011】993 号“关于下达可再生能源建筑应用项目示范剩余补助资金的通知”，2011 年度收到沈阳市财政局拨付的固定资产（地源热泵）补助资金 260 万元。公司按照资产的受益期 15.67 年进行摊销。

## 52、其他非流动负债

适用 不适用

**53、股本**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	期初余额	本次变动增减(+、-)					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	178,138,918.00						178,138,918.00

其他说明：

公司股本总额为178,138,918股,截至2020年12月31日公司有限售条件的流通股份666,372股,无限售条件的流通股份177,472,546股,股本合计178,138,918股。股本总额与期初数未发生变化。

**54、其他权益工具****(1). 期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况**

□适用 √不适用

**(2). 期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表**

□适用 √不适用

其他权益工具本期增减变动情况、变动原因说明,以及相关会计处理的依据:

□适用 √不适用

其他说明:

□适用 √不适用

**55、资本公积**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价(股本溢价)	203,146,314.53			203,146,314.53
其他资本公积	905,152.91			905,152.91
合计	204,051,467.44			204,051,467.44

其他说明,包括本期增减变动情况、变动原因说明:  
无

**56、库存股**

□适用 √不适用

**57、其他综合收益**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期发生金额					期末余额
		本期所得税前	减:前期计入其	减:前期计入其	减:所得税费用	税后归属于母	

		发生额	他综合 收益当 期转入 损益	他综合 收益当 期转入 留存收 益		公司	数股东	
一、不能重分类进损益的其他综合收益	-100,000.00							-100,000.00
其中：重新计量设定受益计划变动额								
权益法下不能转损益的其他综合收益								
其他权益工具投资公允价值变动	-100,000.00							-100,000.00
企业自身信用风险公允价值变动								
二、将重分类进损益的其他综合收益								
其中：权益法下可转损益的其他综合收益								
其他债权投资公允价值变动								
金融资产重分类计入其他综合收益的金额								
其他债权投资信用减值准备								
现金流量套期储备								
外币财务报表折算差额								
其他综合收益合计	-100,000.00							-100,000.00

其他说明，包括对现金流量套期损益的有效部分转为被套期项目初始确认金额调整：

本公司自 2019 年 1 月 1 日执行新金融工具准则，在首次执行日，本公司原在可供出售金融资产中列报的投资，被指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，并将以前年对其计提的减值准备 100,000.00 元，调减期初其他综合收益。

#### 58、专项储备

适用 不适用

#### 59、盈余公积

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	18,813,049.91			18,813,049.91
任意盈余公积				
储备基金				

企业发展基金				
其他				
合计	18,813,049.91			18,813,049.91

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：  
无

## 60、未分配利润

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	-485,386,807.95	-379,173,580.81
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		-74,577.15
调整后期初未分配利润	-485,386,807.95	-379,248,157.96
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-149,141,632.53	-106,138,649.99
减：提取法定盈余公积		
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利		
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	-634,528,440.48	-485,386,807.95

调整期初未分配利润明细：

- 1、由于《企业会计准则》及其相关新规定进行追溯调整，影响期初未分配利润 0 元。
- 2、由于会计政策变更，影响期初未分配利润 0 元。
- 3、由于重大会计差错更正，影响期初未分配利润 0 元。
- 4、由于同一控制导致的合并范围变更，影响期初未分配利润 0 元。
- 5、其他调整合计影响期初未分配利润 0 元。

## 61、营业收入和营业成本

### (1). 营业收入和营业成本情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	171,721,531.70	152,645,940.74	963,813,307.95	823,185,130.52
其他业务	20,205,407.68		32,034,275.53	
合计	191,926,939.38	152,645,940.74	995,847,583.48	823,185,130.52

注：

1. 其他业务收入中的出租收入主要是收取的花车、地堆端架等出租收入。
2. 公司经营方式主要包括自营、联营、租赁三种。按照新收入准则的规定，联营收入由总额法改为净额法确认；同时将原计入销售费用的与联营和租赁业务直接相关的运输费、人工费、房屋及设备折旧费、土地使用权摊销、物业管理费等合同履行成本重分类至营业成本，导致本年营业收入、成本发生较大变化。

说明：营业收入本期较上年同期减少 80.73%，营业成本本期较上年同期减少 81.46%，主要原因系本报告期开始执行新收入准则，联营业务收入由总额法变更为净额法核算所致，主营业务收入及主营业务成本均调整减少 305,144,816.99 元。

## (2). 营业收入具体情况

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
营业收入	191,926,939.38	/
减：与主营业务无关的业务收入	300,460.22	/
减：不具备商业实质的收入		/
扣除与主营业务无关的业务收入和不具备商业实质的收入后的营业收入	191,626,479.16	/

## (3). 合同产生的收入的情况

适用 不适用

合同产生的收入说明：

适用 不适用

## (4). 履约义务的说明

适用 不适用

## (5). 分摊至剩余履约义务的说明

适用 不适用

其他说明：

无

## 62、税金及附加

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
消费税	4,830,836.45	13,414,521.28
营业税		
城市维护建设税	992,187.65	1,736,443.74
教育费附加	708,705.43	1,240,317.01
资源税		
房产税	14,360,597.34	15,679,731.37
土地使用税	567,765.36	637,319.77
车船使用税		
印花税	1,062,057.82	366,630.59
合计	22,522,150.05	33,074,963.76

其他说明：

税金及附加本期较上年同期减少 10,552,813.71 元，降低了 31.91%，主要为本期营业收入



较上期大幅减少，导致相关税费均减少。

### 63、销售费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
运杂费	359,752.78	972,589.57
包装费	1,560.87	347,766.12
保险费	101,669.78	53,979.71
仓储保管费		750,991.78
广告费	5,498,929.47	9,545,883.05
商品损耗	147,321.11	5,300.27
销售部门人员经费	846,594.11	3,238,677.33
低值易耗品	113,414.47	
业务宣传费	101,769.82	
合计	7,171,012.41	14,915,187.83

其他说明：

销售费用本期发生额较上期减少 7,744,175.42 元，下降了 51.92%，主要原因为受疫情影响、广告费投入及按照新收入准则，将原计入销售费用的销售部门人员经费重分类至营业成本所致。

### 64、管理费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
业务招待费	496,330.06	474,575.68
管理部门人员经费	34,100,983.81	41,343,548.13
租赁费	1,376,535.57	1,446,913.77
折旧费	494.76	50,565,076.88
无形资产摊销		11,431,978.32
长期待摊费用	359,458.21	641,078.05
修理费	1,591,193.54	2,090,737.54
办公费	129,831.33	177,088.64
水电燃气费	42,501.49	16,876,230.22
物业及保洁费	4,757.28	1,787,967.37
审计咨询费	2,492,671.68	1,254,716.96
服务费	2,813,309.76	1,558,931.92
通讯费	183,656.33	355,268.24
其他	4,060,296.20	4,320,478.03
合计	47,652,020.02	134,324,589.75

其他说明：

管理费用本期发生额较上期减少 86,672,569.73 元，下降了 64.52%，主要原因为本期执行新收入准则，将原计入管理费用的房屋及设备折旧费 49,894,016.68 元、土地使用权摊销 11,431,978.31 元、水电燃气费 12,969,393.73 元、物业保洁费 1,470,798.21 元，合计

75,766,186.93 元变更为在营业成本中列报。

#### 65、研发费用

适用 不适用

#### 66、财务费用

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	84,150,806.99	75,143,530.02
减：利息收入	-89,461.84	-114,290.58
汇兑损益	-86,623.47	-174,303.71
银行手续费	1,205,360.85	2,951,403.60
其他	187,134.42	202,524.09
合计	85,367,216.95	78,008,863.42

其他说明：

无

#### 67、其他收益

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
政府补助	717,593.01	165,922.20
个人所得税返还	9,641.09	15,075.17
合计	727,234.10	180,997.37

其他说明：

##### 1. 计入其他收益的政府补助

项目	本期发生额	上期发生额	与资产相关/ 与收益相关
水源热泵项目补贴款	165,922.20	165,922.20	与资产相关
稳岗补贴	136,329.46		与收益相关
免农产品增值税	215,341.35		与收益相关
新冠疫情补贴	200,000.00		与收益相关
合计	717,593.01	165,922.20	

公司本期计入其他收益的政府补助均与日常经营活动相关。与资产相关的政府补助详见附注七相关所述。

#### 68、投资收益

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

权益法核算的长期股权投资收益		
处置长期股权投资产生的投资收益		-160,243.52
交易性金融资产在持有期间的投资收益		
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入		
债权投资在持有期间取得的利息收入		
其他债权投资在持有期间取得的利息收入		
处置交易性金融资产取得的投资收益		
处置其他权益工具投资取得的投资收益		
处置债权投资取得的投资收益		
处置其他债权投资取得的投资收益		
合计		-160,243.52

其他说明：

无

#### 69、净敞口套期收益

适用 不适用

#### 70、公允价值变动收益

适用 不适用

#### 71、信用减值损失

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
应收票据坏账损失		
应收账款坏账损失		
其他应收款坏账损失		
债权投资减值损失		
其他债权投资减值损失		
长期应收款坏账损失		
合同资产减值损失		
坏账损失	-828,952.25	-2,793,247.43
合计	-828,952.25	-2,793,247.43

其他说明：

无

#### 72、资产减值损失

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失		
二、存货跌价损失及合同履约成本减值损失	-4,848,190.69	-3,906,302.74

三、长期股权投资减值损失		
四、投资性房地产减值损失		
五、固定资产减值损失	-419,028.74	-1,564,269.18
六、工程物资减值损失		
七、在建工程减值损失		
八、生产性生物资产减值损失		
九、油气资产减值损失		
十、无形资产减值损失		
十一、商誉减值损失		
十二、其他		
合计	-5,267,219.43	-5,470,571.92

其他说明：

无

### 73、资产处置收益

适用 不适用

### 74、营业外收入

营业外收入情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计			
其中：固定资产处置利得			
无形资产处置利得			
债务重组利得			
非货币性资产交换利得			
接受捐赠			
政府补助			
与日常活动无关的政府补助			
其他	11,280.76	459,627.12	11,280.76
合计	11,280.76	459,627.12	11,280.76

营业外收入本期发生额较上期减少 448,346.36 元，下降了 97.55%，主要是因为上年转入无需支付的应付款项和冲减预计负债所致。

计入当期损益的政府补助

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

**75、营业外支出**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计			
其中：固定资产处置损失			
无形资产处置损失			
债务重组损失			
非货币性资产交换损失			
对外捐赠			
诉讼事项预计负债	16,178,902.29		
非流动资产毁损报废损失		10,254.95	10,254.95
其他	169,437.91	265,219.63	265,219.63
合计	16,348,340.20	275,474.58	275,474.58

其他说明：

营业外支出本期发生额较上期增加 16,072,865.62 元，增加了 58.34 倍，主要为本期因诉讼事项计提预计负债增加所致，详见附注七相关所述。

**76、所得税费用****(1). 所得税费用表**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	3,986,714.64	10,154,038.53
递延所得税费用	-2,059.31	211,269.07
合计	3,984,655.33	10,365,307.60

所得税费用本期发生额较上期减少 6,380,652.27 元，降低了 61.56%，主要原因为受疫情影响，公司固定成本变动不大，收入和变动成本同趋势大幅度降低，利润总额下降所致。

**(2). 会计利润与所得税费用调整过程**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额
利润总额	-145,137,397.81
按法定/适用税率计算的所得税费用	-36,284,349.45
子公司适用不同税率的影响	
调整以前期间所得税的影响	
非应税收入的影响	
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	168,694.70
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	

本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	40,100,310.08
所得税费用	3,984,655.33

其他说明：

适用 不适用

#### 77、其他综合收益

适用 不适用

#### 78、现金流量表项目

##### (1). 收到的其他与经营活动有关的现金

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
财务费用--利息收入	89,462.23	114,336.81
收押金保证金	611,496.03	8,288,828.38
与外部单位往来款	1,600,000.00	
法院冻结	2,870,217.63	4,359,639.00
其他	715,307.67	800,388.25
合计	5,886,483.56	13,563,192.44

收到的其他与经营活动有关的现金说明：

无

##### (2). 支付的其他与经营活动有关的现金

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
财务费用--银行手续费	1,205,360.85	2,942,557.51
支付的销售费用、管理费用	16,685,447.21	41,912,875.05
法院暂存	5,412,143.41	
保证金、押金	1,177,199.66	2,788,427.96
银行承兑汇票保证金		
其他	359,128.16	6,948,130.39
合计	24,839,279.29	54,591,990.91

支付的其他与经营活动有关的现金说明：

无

##### (3). 收到的其他与投资活动有关的现金

适用 不适用

##### (4). 支付的其他与投资活动有关的现金

适用 不适用

**(5). 收到的其他与筹资活动有关的现金**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
深圳茂业（集团）股份有限公司	105,600,000.00	
沈阳拓源投资控股集团有限公司借款		800,000,000.00
合计	105,600,000.00	800,000,000.00

收到的其他与筹资活动有关的现金说明：

无

**(6). 支付的其他与筹资活动有关的现金**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
沈阳拓源投资控股集团有限公司借款		800,000,000.00
合计		800,000,000.00

支付的其他与筹资活动有关的现金说明：

无

**79、现金流量表补充资料****(1). 现金流量表补充资料**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
<b>1. 将净利润调节为经营活动现金流量：</b>		
净利润	-149,122,053.14	-106,085,372.36
加：资产减值准备	5,267,219.43	5,470,571.92
信用减值损失	828,952.25	2,793,247.43
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	49,746,668.10	50,644,556.37
使用权资产摊销		
无形资产摊销	11,431,978.31	11,431,978.32
长期待摊费用摊销	359,458.21	480,748.56
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）		
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		10,254.95
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）	84,150,806.99	75,233,854.27
投资损失（收益以“-”号填列）		160,243.52
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-2,059.31	211,269.07
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）		
存货的减少（增加以“-”号填列）	18,258,207.66	7,486,023.15
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-4,202,026.42	-2,696,076.74

经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	-58,432,882.22	9,615,146.21
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-41,715,730.14	54,756,444.67
<b>2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：</b>		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
<b>3. 现金及现金等价物净变动情况：</b>		
现金的期末余额	4,989,947.78	11,957,530.96
减：现金的期初余额	11,957,530.96	61,535,716.57
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-6,967,583.18	-49,578,185.61

## (2). 本期支付的取得子公司的现金净额

□适用 √不适用

## (3). 本期收到的处置子公司的现金净额

□适用 √不适用

## (4). 现金和现金等价物的构成

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
一、现金	4,989,947.78	11,957,530.96
其中：库存现金	490,000.21	660,000.21
可随时用于支付的银行存款	4,499,947.57	11,297,530.75
可随时用于支付的其他货币资金		
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	4,989,947.78	11,957,530.96
其中：母公司或集团内子公司使用受限的现金和现金等价物		

其他说明：

√适用 □不适用

现金和现金等价物已剔除受限货币资金，其中受限制的货币资金明细如下：

项目	期末余额	期初余额
银行承兑汇票保证金		
被冻结的银行存款	16,006,898.75	18,877,116.38
合计	16,006,898.75	18,877,116.38



**80、所有者权益变动表项目注释**

说明对上年期末余额进行调整的“其他”项目名称及调整金额等事项：

适用 不适用

**81、所有权或使用权受到限制的资产**

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	16,006,898.75	被法院冻结银行存款 16,006,898.75 元（详见附注十四相关所述）
固定资产	882,368,232.81	注 1、2
无形资产	313,374,468.77	注 1、2
合计	1,211,749,600.33	/

其他说明：

1、公司全资子公司沈阳商业城百货有限公司于 2020 年 10 月 9 日以位于沈阳市沈河区中街路 212 号建筑面积为 53,196.00 平方米及分摊土地使用权面积为 8,101.11 平方米的营业楼和位于沈阳市沈河区中街路 216 号建筑面积为 8,326.61 平方米、土地使用权面积为 7,537.40 平方米的营业楼二期地下负三层至地上六层在建工程抵押给盛京银行沈阳正浩支行为母公司沈阳商业城股份有限公司取得 79,500 万银行借款，期限至 2021 年 10 月 8 日。上述房屋及土地的账面价值分别为 849,972,331.97 元和 295,063,968.77 元，截止 2020 年 12 月 31 日母公司取得借款余额为 79,500.00 万元

2、公司控股子公司沈阳铁西百货大楼有限公司于 2015 年 1 月 15 日将其所有的位于沈阳市铁西区兴华南街 16 号及 16-1 号的铁西百货大楼地上 1-7 层建筑面积为 23,722.00 平方米的房产及其相应的土地使用权抵押给中信银行股份有限公司沈阳分行，为沈阳商业城股份有限公司取得 14,400 万元人民币综合授信，期限自 2015 年 1 月 15 日至 2018 年 1 月 12 日。2018 年 1 月 9 日签订综合授信合同补充协议，变更综合授信额度使用期限，自 2015 年 1 月 15 日至 2021 年 1 月 5 日。2015 年 1 月 27 日，该项地产为沈阳铁西百货大楼有限公司在中信银行申请授信进行第二次抵押，增加授信额度 16,800 万元，期限至 2018 年 1 月 12 日。2018 年 1 月 10 日签订综合授信合同补充协议，变更综合授信额度使用期限，自 2015 年 1 月 27 日至 2021 年 1 月 5 日。该项房产和土地的账面价值分别为 32,395,900.84 元和 18,310,500.00 元。截止 2020 年 12 月 31 日取得借款余额为 15,700.00 万元。

**82、外币货币性项目****(1). 外币货币性项目**

适用 不适用

(2). 境外经营实体说明，包括对于重要的境外经营实体，应披露其境外主要经营地、记账本位币及选择依据，记账本位币发生变化的还应披露原因

适用 不适用

### 83、套期

适用 不适用

### 84、政府补助

#### (1). 政府补助基本情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

种类	金额	列报项目	计入当期损益的金额
计入递延收益的政府补助			
计入其他收益的政府补助	517,593.01		517,593.01
计入营业外收入的政府补助			
合计	517,593.01		517,593.01

#### (2). 政府补助退回情况

适用 不适用

其他说明：

无

### 85、其他

适用 不适用

## 八、合并范围的变更

### 1、非同一控制下企业合并

适用 不适用

### 2、同一控制下企业合并

适用 不适用

### 3、反向购买

适用 不适用

**4、 处置子公司**

是否存在单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

**5、 其他原因的合并范围变动**

说明其他原因导致的合并范围变动（如，新设子公司、清算子公司等）及其相关情况：

适用 不适用

**6、 其他**

适用 不适用

**九、 在其他主体中的权益****1、 在子公司中的权益****(1). 企业集团的构成**

适用 不适用

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
沈阳铁西百货大楼有限公司	沈阳	沈阳	零售	99.82		投资设立
沈阳商业城苏家屯超市有限公司	沈阳	沈阳	零售	100.00		投资设立
沈阳商友软件系统有限公司	沈阳	沈阳	服务	51.00		投资设立
沈阳商业城百货有限公司	沈阳	沈阳	商业	100.00		投资设立

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：

无

持有半数或以下表决权但仍控制被投资单位、以及持有半数以上表决权但不控制被投资单位的依据：

无

对于纳入合并范围的重要的结构化主体，控制的依据：

无

确定公司是代理人还是委托人的依据：

无

其他说明：

无

**(2). 重要的非全资子公司**

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
沈阳铁西百货大楼有限公司	0.18	20,431.56		619,519.96

子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的说明：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

### (3). 重要非全资子公司的主要财务信息

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

子公司名称	期末余额						期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
沈阳铁西百货大楼有限公司	56,167.51	5,431.56	61,599.07	26,052.72	191.10	26,243.82	49,834.61	5,712.61	55,547.22	21,082.21	244.84	21,327.05

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
沈阳铁西百货大楼有限公司	13,157.63	1,135.09	1,135.09	-4,168.40	60,018.90	3,082.71	3,082.71	-2,393.67

其他说明：

无

### (4). 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制

适用 不适用

### (5). 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

### 2、 在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

适用 不适用

### 3、 在合营企业或联营企业中的权益

适用 不适用

### 4、 重要的共同经营

适用 不适用

### 5、 在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

未纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关说明：

适用 不适用

### 6、 其他

适用 不适用

公司控股子公司沈阳商友软件系统有限公司于 2011 年 7 月出资 50 万元设立杭州捷永信息技术有限公司，持股比例 50%。2013 年 4 月，杭州捷永信息技术有限公司其他股东增资，注册资本变成 200 万元，沈阳商友软件系统有限公司持股比例因此下降至 25%。自 2014 年 3 月起公司负责

人与公司技术团队发生纠纷，导致公司已陷入无人管理状态，无法提供 2014 年度的财务报表等相关资料。沈阳商友软件系统有限公司董事会鉴于杭州捷永信息技术有限公司目前状况，认为对杭州捷永信息技术有限公司的投资可能无法收回，决定对杭州捷永信息技术有限公司的投资计提长期投资减值准备。截至 2020 年 12 月 31 日止，沈阳商友软件系统有限公司对杭州捷永信息技术有限公司的投资账面金额为 300,833.48 元，全额计提减值准备。

## 十、与金融工具相关的风险

√适用 □不适用

本公司的主要金融工具包括货币资金、应收账款、其他应收款、借款、应付款项等。在日常活动中面临各种金融工具的风险，主要包括信用风险、流动性风险、市场风险。与这些金融工具相关的风险，以及本公司为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述：

董事会负责规划并建立本公司的风险管理架构，制定本公司的风险管理政策和相关指引并监督风险管理措施的执行情况。本公司已制定风险管理政策以识别和分析本公司所面临的风险，这些风险管理政策对特定风险进行了明确规定，涵盖了市场风险、信用风险和流动性风险管理等诸多方面。本公司定期评估市场环境及本公司经营活动的变化以决定是否对风险管理政策及系统进行更新。本公司的风险管理由风险管理委员会按照董事会批准的政策开展。风险管理委员会通过与本公司其他业务部门的紧密合作来识别、评价和规避相关风险。本公司内部审计部门就风险管理控制及程序进行定期的审核，并将审核结果上报本公司的审计委员会。本公司通过适当的多样化投资及业务组合来分散金融工具风险，并通过制定相应的风险管理政策减少集中于单一行业、特定地区或特定交易对手的风险。

### （一）信用风险

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

本公司已采取政策只与信用良好的交易对手进行交易。另外，本公司基于对客户的财务状况、从第三方获取担保的可能性、信用记录及其它因素诸如目前市场状况等评估客户的信用资质并设置相应信用期。本公司对应收账款余额及收回情况进行持续监控，对于信用记录不良的客户，本公司会采用书面催款、缩短信用期或取消信用期等方式，以确保本公司不致面临重大信用损失。此外，本公司于每个资产负债表日审核金融资产的回收情况，以确保相关金融资产计提了充分的预期信用损失准备。

本公司其他金融资产包括货币资金、其他应收款等，这些金融资产的信用风险源自于交易对手违约，最大信用风险敞口为资产负债表中每项金融资产的账面金额。除附注十一～（五）～8 所载本公司作出的财务担保外，本公司没有提供任何其他可能令本公司承受信用风险的担保。

本公司持有的货币资金主要存放于国有控股银行和其他大中型商业银行等金融机构，管理层认为这些商业银行具备较高信誉和资产状况，不存在重大的信用风险，不会产生因对方单位违约

而导致的任何重大损失。本公司的政策是根据各知名金融机构的市场信誉、经营规模及财务背景来控制存放当中的存款金额，以限制对任何单个金融机构的信用风险金额。

作为本公司信用风险资产管理的一部分，本公司利用账龄来评估应收账款和其他应收款的减值损失。本公司的应收账款和其他应收款涉及大量客户，账龄信息可以反映这些客户对于应收账款和其他应收款的偿付能力和坏账风险。本公司根据历史数据计算不同账龄期间的历史实际坏账率，并考虑了当前及未来经济状况的预测，如国家 GDP 增速、国家货币政策等前瞻性信息进行调整得出预期损失率。

截止 2020 年 12 月 31 日，相关资产的账面余额与预期信用减值损失情况如下：

账龄	账面余额	减值准备
应收账款	1,572,157.12	494,188.40
其他应收款	17,787,760.18	8,886,195.13
合计	19,359,917.30	9,380,383.53

于 2020 年 12 月 31 日，本公司对外提供财务担保的金额为 9,700 万元。于 2020 年 1 月 1 日，本公司管理层评估了担保项下相关借款的逾期情况、相关借款人的财务状况及其所处行业的经济形势，认为自该部分财务担保合同初始确认后，相关信用风险未显著增加。因此，本公司按照相当于上述财务担保合同未来 12 个月内预期信用损失的金额计量其减值准备。2020 年度，本公司的评估方式与重大假设并未发生变化。根据本公司管理层的评估，相关财务担保无重大预期减值准备。

本公司为商业零售业态，客户群体分散，主要收款方式为现金、银行卡、微信、支付宝等，该等客户具有可靠及良好的信誉，因此，本公司认为该等客户并无重大信用风险。由于本公司的客户广泛，因此没有重大的信用集中风险。

## （二）流动性风险

流动性风险是指本公司在履行以交付现金或其他金融资产的方式结算的义务时发生资金短缺的风险。本公司资金管理部门负责其现金流量预测，并持续监控公司短期和长期的资金需求，以确保维持充裕的现金储备；同时持续监控是否符合借款协议的规定，从主要金融机构获得提供足够备用资金的承诺，以满足短期和长期的资金需求。本公司从银行等金融机构取得的银行授信额度以满足营运资金需求和资本开支。截止 2020 年 12 月 31 日，本公司已拥有国内银行提供的银行授信额度，金额 95,200 万元，其中：已使用授信金额为 95,200 万元。

截止 2020 年 12 月 31 日，本公司金融负债和表外担保项目以未折现的合同现金流量按合同剩余期限列示如下：

项目	期末余额				合计
	1 年以内	1-2 年	2-3 年	3 年以上	
非衍生金融负债					
短期借款	966,245,929.57				966,245,929.57

项目	期末余额				
	1 年以内	1-2 年	2-3 年	3 年以上	合计
应付票据	23,632,900.58				23,632,900.58
应付账款	103,197,709.35	36,574,453.39	2,139,641.05	16,101,912.63	158,013,716.42
应付职工薪酬	2,509,662.57				2,509,662.57
其他应付款	151,021,687.72	16,696,786.15	153,217,494.66	26,319,343.03	347,255,311.56
其他流动负债	846,220.31				846,220.31
一年内到期的长期应付款	5,063.21				5,063.21
长期应付款		32,531.94	270,773.23	777,294.67	1,080,599.84
长期应付职工薪酬				3,770,504.90	3,770,504.90
合计	1,247,459,173.31	53,303,771.48	155,627,908.94	46,969,055.23	1,503,359,908.96

### (三) 市场风险

#### 1. 汇率风险

本公司的主要经营位于中国境内，主要业务以人民币结算。本公司期末无大额外币货币性项目，因此汇率的变动不会对公司造成较大风险。

#### 2. 利率风险

本公司的利率风险主要产生于银行借款等。浮动利率的金融负债使本公司面临现金流量利率风险，固定利率的金融负债使本公司面临公允价值利率风险。本公司根据当时的市场环境来决定固定利率及浮动利率合同的相对比例。

本公司资金管理部门持续监控公司利率水平。利率上升会增加新增带息债务的成本以及本公司尚未付清的以浮动利率计息的带息债务的利息支出，并对本公司的财务业绩产生重大的不利影响，管理层依据市场状况本期银行借款均选择的是固定利率。

### 十一、 公允价值的披露

#### 1、 以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

适用 不适用

#### 2、 持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

适用 不适用

#### 3、 持续和非持续第二层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

适用 不适用

#### 4、 持续和非持续第三层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

适用 不适用

#### 5、 持续的第三层次公允价值计量项目，期初与期末账面价值间的调节信息及不可观察参数敏感性分析

适用 不适用

6、持续的公允价值计量项目，本期内发生各层级之间转换的，转换的原因及确定转换时点的政策

适用 不适用

7、本期内发生的估值技术变更及变更原因

适用 不适用

8、不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

适用 不适用

9、其他

适用 不适用

十二、关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例(%)	母公司对本企业的表决权比例(%)
中兆投资管理有限公司	深圳	投资管理	5,000.00	24.22	24.22

本企业的母公司情况的说明

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

本企业最终控制方是**黄茂如**

其他说明：

无

2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注九~1在子公司中的权益。

适用 不适用

详见附注九~1在子公司中的权益。

3、本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注九~3在子公司中的权益。

适用 不适用

本公司重要的合营或联营企业详见附注九~4在子公司中的权益。

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

适用 不适用

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



其他说明

适用 不适用**4、其他关联方情况**适用 不适用

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
深圳茂业商厦有限公司	集团兄弟公司
沈阳茂业时代置业有限公司	集团兄弟公司
沈阳茂业置业有限公司	集团兄弟公司
沈阳安立置业经营有限公司	集团兄弟公司
沈阳展业置地有限公司	集团兄弟公司
深圳茂业百货有限公司和平分公司	集团兄弟公司
保定茂业百货有限公司	集团兄弟公司
茂业通信网络股份有限公司	集团兄弟公司
沈阳茂业酒店有限公司	集团兄弟公司
太原茂业百货有限公司	集团兄弟公司
茂业数智联合信息技术（深圳）有限公司	集团兄弟公司
包头市茂业东正房地产开发有限公司茂业百货分公司	集团兄弟公司
内蒙古维多利新城商业管理有限公司	集团兄弟公司
深圳市茂业百货华强北有限公司	集团兄弟公司
珠海市茂业百货有限公司	集团兄弟公司
深圳茂业百货有限公司南山分公司	集团兄弟公司
锦州茂业置业有限公司	集团兄弟公司
崇德物业管理（深圳）有限公司沈阳分公司	集团兄弟公司
深圳茂业（集团）股份有限公司	集团兄弟公司

其他说明

无

**5、关联交易情况****(1). 购销商品、提供和接受劳务的关联交易**

采购商品/接受劳务情况表

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
沈阳茂业酒店有限公司	接受劳务	416,387.54	331,768.38
茂业数智联合信息技术（深圳）有限公司	接受劳务	97,900.84	285,736.99
崇德物业管理（深圳）有限公司沈阳分公司	物业管理费	158,490.56	
合计		672,778.94	617,505.37

出售商品/提供劳务情况表

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
沈阳茂业时代置业有限公司	销售商品		732,776.11

包头市茂业东正房地产开发有限公司茂业百货分公司	销售商品		52,153.78
内蒙古维多利新城商业管理有限公司	销售商品	2,974,501.88	4,152,845.58
沈阳茂业酒店有限公司	提供劳务	353,982.30	353,982.30
深圳市和平茂业百货有限公司	销售商品	46,971.73	876,457.92
沈阳茂业时代置业有限公司茂业百货铁西分公司	销售商品	510,252.27	
山东省淄博茂业百货股份有限公司	销售商品		10,942.76
锦州茂业置业有限公司	销售商品		39,712.07
合计		3,885,708.18	6,218,870.52

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

适用 不适用

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
沈阳茂业时代置业有限公司茂业百货铁西分公司	关联方发行预付卡在本公司消费	61,802.04	16,646.93
沈阳茂业置业有限公司金廊分公司	关联方发行预付卡在本公司消费		20,473.68
沈阳茂业时代置业有限公司茂业百货铁西分公司	本公司发行预付卡在关联方消费	46,150.17	2,379,511.94
合计		107,952.21	2,416,632.55

### (2). 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

本公司受托管理/承包情况表：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

委托方/出包方名称	受托方/承包方名称	受托/承包资产类型	受托/承包起始日	受托/承包终止日	托管收益/承包收益定价依据	本期确认的托管收益/承包收益
沈阳茂业置业有限公司	本公司	其他资产托管	2020-1-1	2020-12-31	协议价	59,563.98
沈阳茂业时代置业有限公司	本公司	其他资产托管	2020-1-1	2020-12-31	协议价	240,896.24
锦州茂业置业有限公司	本公司	其他资产托管	2020-1-1	2020-12-31	协议价	
合计						300,460.22

关联托管/承包情况说明

适用 不适用

本公司委托管理/出包情况表

适用 不适用

关联管理/出包情况说明

适用 不适用

### (3). 关联租赁情况

本公司作为出租方：

适用 不适用

本公司作为承租方：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

出租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁费	上期确认的租赁费
沈阳茂业置业有限公司	写字楼	316,190.48	474,681.04
合计		316,190.48	474,681.04

关联租赁情况说明

√适用 □不适用

2018年9月沈阳茂业置业有限公司与沈阳商业城股份有限公司签订写字楼租赁合同，将坐落于沈阳市沈河区青年大街185-2号沈阳茂业中心23层D单元，建筑面积为500.00平方米，以年度租金332,000.00元价格出租给沈阳商业城股份有限公司使用，期限自2018年9月10日起至2021年9月9日。2020年度确认计付租赁费316,190.48元。

**(4). 关联担保情况**

本公司作为担保方

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
沈阳铁西百货大楼有限公司	97,000,000.00	2015/1/27	2021/1/5	否
合计	97,000,000.00			

本公司作为被担保方

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
沈阳商业城百货有限公司	795,000,000.00	2020-10-9	2021-10-8	否
合计	795,000,000.00			

关联担保情况说明

□适用 √不适用

**(5). 关联方资金拆借**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
深圳茂业商厦有限公司	40,000,000.00	2018/1/24	2021/1/23	(1)
深圳茂业商厦有限公司	10,000,000.00	2018/4/19	2021/4/18	(2)
深圳茂业商厦有限公司	20,000,000.00	2018/11/8	2021/11/7	(3)
深圳茂业商厦有限公司	15,000,000.00	2018/1/23	2021/1/22	(4)
深圳茂业商厦有限公司	15,000,000.00	2018/2/7	2021/2/6	(5)
深圳茂业商厦有限公司	10,000,000.00	2018/5/8	2021/5/6	(6)
深圳茂业商厦有限公司	10,000,000.00	2018/6/21	2021/5/6	(6)
深圳茂业商厦有限公司	10,000,000.00	2018/12/5	2021/5/6	(6)
深圳茂业(集团)股份有限公司	10,000,000.00	2020/3/6	2021/1/23	(7)

深圳茂业（集团）股份有限公司	8,000,000.00	2020/4/30	2021/1/23	(8)
深圳茂业（集团）股份有限公司	10,000,000.00	2020/6/18	2021/6/17	(9)
深圳茂业（集团）股份有限公司	10,000,000.00	2020/7/27	2021/7/26	(10)
深圳茂业（集团）股份有限公司	5,100,000.00	2020/9/23	2021/9/22	(11)
深圳茂业（集团）股份有限公司	12,500,000.00	2020/9/21	2021/9/17	(12)
深圳茂业（集团）股份有限公司	30,000,000.00	2020/5/24	2021/5/17	(13)
深圳茂业（集团）股份有限公司	20,000,000.00	2020/5/25	2021/5/17	(14)
合计	235,600,000.00			

(1) 2018年1月24日，公司与深圳茂业商厦有限公司签署借款协议，由深圳茂业商厦有限公司提供4,000万借款作为公司的经营周转资金，年利率10%，期限自2018年1月24日至2021年1月23日。截至2020年12月31日，拆借资金余额4,000万元，本期计付深圳茂业商厦有限公司利息4,066,666.67元。

(2) 2018年4月19日，公司与深圳茂业商厦有限公司签署借款协议，由深圳茂业商厦有限公司提供1,000万借款作为公司的经营周转资金，年利率10%，期限自2018年4月19日至2021年4月18日。截至2020年12月31日，拆借资金余额1,000万元，本期计付深圳茂业商厦有限公司利息1,016,666.67元。

(3) 2018年11月18日，公司与深圳茂业商厦有限公司签署借款协议，由深圳茂业商厦有限公司提供2,000万借款作为公司的经营周转资金，年利率10%，期限自2018年11月8日至2021年11月7日。截至2020年12月31日，拆借资金余额2,000万元，本期计付深圳茂业商厦有限公司利息2,027,777.78元。

(4) 2018年1月23日，公司与深圳茂业商厦有限公司签署借款协议，由深圳茂业商厦有限公司提供2,000万借款作为公司的经营周转资金，年利率6.50%，期限自2018年1月23日至2021年1月22日。截至2020年12月31日，拆借资金余额1,500万元，本期计付深圳茂业商厦有限公司利息991,250.00元。

(5) 2018年2月7日，公司与深圳茂业商厦有限公司签署借款协议，由深圳茂业商厦有限公司提供2,000万借款作为公司的经营周转资金，年利率6.50%，期限自2018年2月7日至2021年2月6日。截至2020年12月31日，拆借资金余额1,500万元，本期计付深圳茂业商厦有限公司利息991,250.00元。

(6) 2018年2月7日，公司与深圳茂业商厦有限公司签署借款协议，由深圳茂业商厦有限公司提供3,000万借款作为公司的经营周转资金，年利率6.50%，期限自2018年5月7日至2021年5月6日。截至2020年12月31日，拆借资金余额3,000万元，本期计付深圳茂业商厦有限公司利息1,982,500.00元。

2016年度，公司与沈阳茂业置业有限公司金廊分公司、深圳茂业商厦有限公司、深圳茂业（集团）有限公司签署四方协议、因前述四方存在债权债务关系、经协商深圳茂业（集团）有限公司以沈阳茂业置业有限公司金廊分公司的名义用债务低抵消方式偿还沈阳茂业置业有限公司金廊分公司所欠沈阳商业城股份有限公司的欠款、以沈阳商业城股份有限公司与深圳茂业商厦有限公司2,000万元借款及利息作为抵消上线。深圳茂业置业有限公司金廊分公司对本公司的欠款主要为使用储值卡销售形成，公司于2016年5月18日发布“沈阳商业城股份有限公司与沈阳茂业置业有限公司金廊分公司、沈阳茂业时代置业有限公司、茂业百货铁西分公司签署关于使用购物卡的日常关联交易协议的公告”。2020年度抵消深圳茂业商厦有限公司往来款金额1,547,521.12元。

(7) 2020年3月26日、公司与深圳茂业（集团）股份有限公司公司签署借款合同、由深圳茂业（集团）股份有限公司提供1,000万元借款作为公司的经营周转资金、年利率6%、期限至2021年1月23日。截至2020年12月31日，拆借资金余额1,000万元，本期计付深圳茂业（集团）股份有限公司利息501,666.67元。

(8) 2020年4月30日、公司与深圳茂业（集团）股份有限公司公司签署借款合同、由深圳茂业（集团）股份有限公司提供800万元借款作为公司的经营周转资金、年利率10%、期限至2021年1月23日。截至2020年12月31日，拆借资金余额800万元，本期计付深圳茂业（集团）股份有限公司利息546,666.67元。

(9) 2020年6月18日、公司与深圳茂业（集团）股份有限公司公司签署借款合同、由深圳茂业（集团）股份有限公司提供1,000万元借款作为公司的经营周转资金、年利率8%、期限至2021

年6月17日。截至2020年12月31日，拆借资金余额1,000万元，本期计付深圳茂业（集团）股份有限公司利息435,555.56元。

(10) 2020年7月27日、公司与深圳茂业（集团）股份有限公司公司签署借款合同、由深圳茂业（集团）股份有限公司提供1,000万元借款作为公司的经营周转资金、年利率8%、期限至2021年7月26日。截至2020年12月31日、拆借资金余额1,000万元、计付深圳茂业（集团）股份有限公司利息351,111.11元。

(11) 2020年9月23日、公司与深圳茂业（集团）股份有限公司公司签署借款合同、由深圳茂业（集团）股份有限公司提供510万元借款作为公司的经营周转资金、年利率8%、期限至2021年9月17日。截至2020年12月31日，拆借资金余额510万元，本期计付深圳茂业（集团）股份有限公司利息113,333.33元。

(12) 2020年9月21日、公司与深圳茂业（集团）股份有限公司公司签署借款合同、由深圳茂业（集团）股份有限公司提供1,250万元借款作为公司的经营周转资金、年利率8%、期限至2021年9月17日。截至2020年12月31日，拆借资金余额1,250万元，本期计付深圳茂业（集团）股份有限公司利息283,333.33元。

(13) 2020年5月24日、沈阳铁西百货大楼有限公司与深圳茂业（集团）股份有限公司签署借款合同、由深圳茂业（集团）股份有限公司提供3,000万元借款作为公司经营周转资金、年利率8%、期限至2021年5月17日。截至2020年12月31日，拆借资金余额3,000万元，本期计付深圳茂业（集团）股份有限公司利息1,473,333.33元。

(14) 2020年5月25日、沈阳铁西百货大楼有限公司与深圳茂业（集团）股份有限公司签署借款合同、由深圳茂业（集团）股份有限公司提供2,000万元借款作为公司经营周转资金、年利率8%、期限至2021年5月17日。截至2020年12月31日，拆借资金余额2,000万元，本期计付深圳茂业（集团）股份有限公司利息977,777.78元。

#### (6). 关联方资产转让、债务重组情况

适用 不适用

#### (7). 关键管理人员报酬

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	262.85	287.31

#### (8). 其他关联交易

适用 不适用

### 6、 关联方应收应付款项

#### (1). 应收项目

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	深圳茂业百货有限公司和平分公司	49,050.94	2,452.55		
应收账款	包头市茂业东正房地产开发有限公司茂业百货分公司	31,579.07	3,157.91	42,206.08	2,110.30
应收账款	内蒙古维多利亚新城商业管理有限公司	667,411.36	33,370.57	345,896.54	17,294.83
应收账款	珠海市茂业百货有限公司			1,539.00	153.90

应收账款	秦皇岛茂业控股有限公司	921.10	184.22	921.10	92.11
应收账款	沈阳茂业时代置业有限公司茂业百货铁西分公司	126,509.69	6,325.48		
其他应收款	沈阳茂业置业有限公司	4,154.35	207.72		
其他应收款	沈阳茂业时代置业有限公司	21,629.00	1,081.45		

**(2). 应付项目**

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
其他应付款	深圳茂业商厦有限公司	157,336,916.90	147,808,326.91
其他应付款	沈阳茂业酒店有限公司	16,387.54	12,566.24
其他应付款	沈阳茂业时代置业有限公司	1,600,000.00	88,703.18
其他应付款	茂业数智联合信息技术(深圳)有限公司	20,374.24	19,183.65
其他应付款	包头市茂业东正房地产开发有限公司茂业百货分公司	2,132,755.56	2,132,755.56
其他应付款	沈阳安立置业经营有限责任公司	4,614,312.74	4,614,312.74
其他应付款	沈阳茂业置业有限公司	256,556.50	
其他应付款	深圳茂业(集团)股份有限公司	107,596,777.76	
其他应付款	崇德物业管理(深圳)有限公司沈阳分公司	126,000.00	

**7、关联方承诺**

□适用 √不适用

**8、其他**

□适用 √不适用

**十三、 股份支付****1、 股份支付总体情况**

□适用 √不适用

**2、 以权益结算的股份支付情况**

□适用 √不适用

**3、 以现金结算的股份支付情况**

□适用 √不适用

**4、 股份支付的修改、终止情况**

□适用 √不适用

## 5、其他

适用 不适用

### 十四、 承诺及或有事项

#### 1、 重要承诺事项

适用 不适用

资产负债表日存在的对外重要承诺、性质、金额

1、截止本报告期末，公司与沈阳恒信资产托管有限公司签订物业租赁合同，租入沈河区中街路 212 号沈阳商业城大厦的负 1-2 层作为停车场，租期 18 年。2020 年需支付租金 91.33 万元；2021 年需支付租金 94.07 万元；2022 年需支付租金 96.90 万元；2023 年及以后年度累计需支付租金 645.57 万元。

#### 2、 质押及抵押资产情况

截止本报告期末，公司以房屋建筑物及相关的土地使用权等固定资产和无形资产对外抵押，并将公司持有的沈阳铁西百货大楼有限公司 99.82% 的股权进行质押，取得银行借款 952,000,000.00 元。抵押的房屋建筑物账面原值及净值分别为 1,203,002,473.87 元和 882,368,232.81 元，抵押的土地使用权账面原值及净值分别为 434,721,633.24 元和 313,374,468.77 元，质押的股权为 57,022,948.08 股。

除存在上述承诺事项外，截止 2020 年 12 月 31 日，本公司无其他应披露未披露的重大承诺事项。

## 2、 或有事项

### (1). 资产负债表日存在的重要或有事项

适用 不适用

#### 1. 未决诉讼或仲裁形成的或有事项及其财务影响

本公司因有关债务纠纷事宜被他人起诉，诉讼情况如下：

(1) 孙桂霞等 108 人因房屋租赁合同，起诉本公司及沈阳商业城（集团）有限公司按照合同约定回购商铺、支付商铺占有使用费及逾期利息，合计 47,511,627.00 元；沈阳商业城（集团）有限公司对此承担连带责任，案件诉讼费用由被告承担事项

孙桂霞等向法院提出财产保全申请，申请冻结公司银行存款 13,592,012.50 元；截至报告日止，申请继续冻结公司银行存款 12,885,586.33 元。

截至 2018 年 12 月 31 日止，公司陆续收到沈阳市沈河区人民法院开出的民事判决书 108 份，判决如下：被告沈阳商业城股份有限公司于本判决发生法律效力后三十日内支付原告商铺回购款 46,249,131.00 元；如果被告沈阳商业城股份有限公司逾期履行本判决书第一项给付义务，则被告沈阳商业城股份有限公司应自逾期之日起至实际给付之日止，按中国人民银行同期贷款利率向原告给付商铺回购款的利息；原告于本判决发生法律效力后三十日内将坐落于沈阳市沈河区朝阳街 23 号内的商铺交付被告沈阳商业城股份有限公司，并协助被告办理该商铺的变更过户手续，全部

费用由被告承担；被告沈阳商业城（集团）有限公司对本判决第一项、第二项承担连带保证责任；驳回原告的其他诉讼请求及被告沈阳商业城股份有限公司的其他抗辩。如果被告未按本判决指定的期间履行给付金钱义务，应当依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百五十三条之规定，加倍支付迟延履行期间的债务利息。案件受理费、财产保全费由被告沈阳商业城股份有限公司、沈阳商业城（集团）有限公司承担。

本公司及部分原告对此判决提起上诉。

2019 年度至 2020 年，公司陆续收到沈阳市中级人民法院开出的民事裁定书 109 份，裁定如下：撤销沈阳市沈河区人民法院的民事判决，本案发回沈阳市沈河区人民法院重审。

2020 年 12 月 16 日至 2020 年 12 月 30 日，公司陆续收到沈阳市沈河区人民法院开出的民事判决书 108 份，判决如下：1）被告沈阳商业城股份有限公司于本判决发生法律效力后三十日内支付原告商铺回购款 46,257,993.00 元；2）如果被告沈阳商业城股份有限公司逾期履行本判决书第一项给付义务，则被告沈阳商业城股份有限公司应自逾期之日起至实际给付之日止，按全国银行业同业拆借中心授权公布的贷款市场报价利率向原告支付商铺回购款的利息；3）原告于本判决发生法律效力后三十日内将坐落于沈阳市沈河区朝阳街 23 号内的商铺交付被告沈阳商业城股份有限公司，并协助被告办理该商铺的变更过户手续，更名到被告沈阳商业城股份有限公司名下，更名过户的相关税收由原告负担，其他费用按法律规定负担。4）被告沈阳商业城（集团）有限公司对本判决第一项、第二项承担连带保证责任；5）驳回原告的其他诉讼请求及被告沈阳商业城股份有限公司的其他抗辩。如未按本判决指定的期间履行给付金钱义务，应当依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百五十三条之规定，加倍支付迟延履行期间的债务利息。案件受理费 812,935.00 元、财产保全费 108,611.38 元由被告沈阳商业城股份有限公司、沈阳商业城（集团）有限公司承担。

本公司对此判决提起上诉。案件正在审理中。

（2）截至 2020 年 12 月 31 日止，因房屋租赁事项起诉本公司支付其商铺租赁费、违约金等诉讼事项，详情如下：

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

吴国臣向法院提出财产保全申请，申请冻结公司银行存款 82,799.80 元。

2020 年 2 月 3 日，沈阳市沈河区人民法院以（2019）辽 0103 民初 12341 号民事判决书，判决如下：1）被告沈阳商业城股份有限公司于本判决发生法律效力之日起 15 日内支付原告吴国臣 2017 年 6 月 27 日至 2019 年 8 月 12 日期间的租金人民币 80,876.80 元；2）并按照日千分之二标准向原告吴国臣支付违约金（以 9,477.30 元为基数自 2017 年 9 月 26 日起至 2017 年 12 月 25 日；以 18,954.60 元为基数自 2017 年 12 月 26 日起至 2018 年 3 月 25 日；以 28,431.90 元为基数自 2018 年 3 月 26 日起至 2018 年 6 月 25 日；以 37,909.30 元为基数自 2018 年 6 月 26 日至 2018 年 9



月 25 日；以 47,386.60 元为基数自 2018 年 9 月 26 日至 2018 年 12 月 25 日；以 57,034.50 元为基数自 2018 年 12 月 26 日起至 2019 年 3 月 25 日；以 66,682.40 元为基数自 2019 年 3 月 26 日至 2019 年 6 月 25 日；以 76,330.30 元为基数自 2019 年 6 月 26 日至 2019 年 8 月 12 日)；3) 驳回原告的其他诉讼请求。

公司提起上诉。

2020 年 6 月 18 日，沈阳市中级人民法院(2020)辽 01 民终 6648 号民事判决书，判决如下：维持沈阳市沈河区人民法院(2019)辽 0103 民初 12341 号民事判决第一项；撤销沈阳市沈河区人民法院(2019)辽 0103 民初 12341 号民事判决第三项；变更沈阳市沈河区人民法院(2019)辽 0103 民初 12341 号民事判决第二项为：被告沈阳商业城股份有限公司于本判决发生法律效力之日起 15 日内按照中国人民银行规定的同期同类贷款利率的 1.3 倍向吴国臣支付违约金(以 9,477.30 元为基数自 2017 年 9 月 26 日起至 2017 年 12 月 25 日；以 18,954.60 元为基数自 2017 年 12 月 26 日起至 2018 年 3 月 25 日；以 28,431.90 元为基数自 2018 年 3 月 26 日起至 2018 年 6 月 25 日；以 37,909.30 元为基数自 2018 年 6 月 26 日至 2018 年 9 月 25 日；以 47,386.60 元为基数自 2018 年 9 月 26 日至 2018 年 12 月 25 日；以 57,034.50 元为基数自 2018 年 12 月 26 日起至 2019 年 3 月 25 日；以 66,682.40 元为基数自 2019 年 3 月 26 日至 2019 年 6 月 25 日；以 76,330.30 元为基数自 2019 年 6 月 26 日至 2019 年 8 月 12 日)。如未按本判决指定的期间履行给付金钱义务，应当依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百五十三条之规定，加倍支付迟延履行期间的债务利息。本判决为终审判决。

2) 任玉梅起诉本公司支付其被拖欠的铺位租金 12,903.67 元(2017 年 6 月 1 日至 2017 年 11 月 30 日)、支付违约金 25,523.46 元(2017 年 12 月 1 日至实际给付日违约金，暂计至 2020 年 7 月 28 日，共计 989 天，计算依据《商铺租赁合同》第八条第二款约定，按应付租金的日千分之二支付违约金)及诉讼费由被告承担事项

案件正在审理中。

3) 刘冬梅因房屋租赁起诉本公司支付其被拖欠的三个商铺租金共 28,522.50 元(从 2017 年 6 月 1 日至 2017 年 11 月 30 日)、支付其租金违约金(从 2017 年 12 月 1 日至起诉日 2020 年 6 月 1 日止，共计 913 天，违约金按《商铺租赁合同》第八条第 2 款约定，每日按应付租金的千分之二计算)共计 52,082.00 元及诉讼费由被告承担事项

2021 年 1 月 12 日，沈阳市沈河区人民法院以(2020)辽 0103 民初 16095 号民事判决书，判决如下：被告沈阳商业城股份有限公司于本判决发生法律效力之日起十五日内给付原告 2017 年 6 月 1 日至 2017 年 11 月 30 日商铺租金 28,522.50 元。驳回原告其他诉讼请求。如被告(反诉原告)未按本判决指定的期间履行给付义务，则按《中华人民共和国民事诉讼法》第二百五十三条之规定，加倍支付迟延履行期间的债务利息。案件受理费减半收取 907.00 元、由被告沈阳商业城股份有限公司负担。

被告提起上诉，案件审理中。

4)万守荣起诉本公司支付其被拖欠的铺位租金 11,873.0 元、支付违约金 25,523.46 元,自 2017 年 6 月 1 日至实际给付之日止,违约金暂计算至 2020 年 7 月 28 日为 3,614.00 元及诉讼费由被告承担事项

2021 年 3 月 2 日,沈阳市沈河区人民法院以(2020)辽 0103 民初 811 号民事调解书,调节如下:被告沈阳商业城股份有限公司于 2021 年 3 月 2 日支付原告租金 11,873.00 元、支付违约金 1,500.00 元。双方再无其他争议。

(3)截至 2020 年 12 月 31 日止,供应商起诉本公司支付其货款、押金及相应利息等,案件尚在审理中的诉讼事项,详情如下:

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

2)辽宁谢氏餐饮管理有限公司起诉本公司 3 日内支付因被告违约而导致原告解除合同的违约金 239,972.01 元;3 日内返还原告交纳的保证金 170,000.00 元;3 日内赔偿原告对租赁物添附投入的已装修设施损失 70,000.00 元(具体以评估鉴定数额为准);3 日内返还多收取原告的电费 83,063.00 元;判令被告开具原告缴纳的全部租金数额的发票及本案诉讼费、鉴定费等一切费用由被告承担事项。

2020 年 4 月,本公司反诉辽宁谢氏餐饮管理有限公司,请求判令:反诉被告立即支付提前解除合同违约金 239,972.04 元、立即支付前述款项自应付之日起至反诉被告实际返还之日止按每日 1%计算逾期付款利息、判令反诉被告的保证金 170,000.00 元不予退还及判令反诉被告承担本案诉讼费等一切费用。

2020 年 11 月 30 日,沈阳市沈河区人民法院以(2020)辽 0103 民初 2871 号民事判决书,判决如下:被告(反诉原告)沈阳商业城股份有限公司于本判决生效后十日内返还原告(反诉被告)保证金 170,000.00 元、赔偿原告(反诉被告)装修物损失 276,958.00 元;驳回原告(反诉被告)辽宁谢氏餐饮管理有限公司的其他诉讼请求及被告(反诉原告)沈阳商业城股份有限公司的抗辩和反诉请求。如被告(反诉原告)未按本判决指定的期间履行给付义务,则按《中华人民共和国民事诉讼法》第二百五十三条之规定,加倍支付迟延履行期间的债务利息。案件受理费 15,537.00 元、由被告(反诉原告)沈阳商业城股份有限公司负担 8,004.00 元,由原告(反诉被告)辽宁谢氏餐饮管理有限公司负担 7,533.00 元,反诉费 7,449.00 元由反诉原告(反诉被告)沈阳商业城股份有限公司自行承担,鉴定费 9,902.00 元由被告(反诉原告)沈阳商业城股份有限公司负担。

本公司对此判决提起上诉。

3)上海古今内衣集团有限公司起诉本公司支付其货款 382,574.05 元及逾期利息 1,977.33 元(按贷款市场报价利率 3.85%自 2020 年 7 月 14 日计算至 2020 年 6 月 30 日,实际计算至付款之日止)、返还履约保证金 5,000.00 元、质保金 3,000.00 元、电表押金 1,000.00 元、装修押金 5,000.00 元,合计 14,000.00 元;诉讼费由被告承担事项

2020 年 10 月 30 日,辽宁省沈阳市沈河区人民法院(2020)辽 0103 民初 12043 号民事判决

书，判决如下：被告沈阳商业城股份有限公司于本判决发生法律效力之日起十五日内给付原告货款 382,574.05 元及逾期付款损失（自 2020 年 7 月 14 日起至实际给付货款之日止。按全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率计算）、返还履约保证金 5,000.00 元、质保金 3,000.00 元、电表押金 1,000.00 元、装修押金 5,000.00 元。驳回原告的其他诉讼请求。如未按本判决指定的期间履行给付金钱义务，应当依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百五十三条之规定，加倍支付迟延履行期间的债务利息。案件受理费、保全费由被告负担。

公司已提起上诉。

4) 沈阳璐希商贸有限公司起诉本公司支付其货款 381,036.99 元，返还质保金 10,000.00 元、装修保证金 5,000.00 元及诉讼费由被告承担事项

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

(4) 截至 2020 年 12 月 31 日止，供应商起诉本公司支付其货款、押金及相应利息等，案件已经调解或判决，但银行存款尚在冻结中及未及时支付相应款项需支付罚息的事项，详情如下：

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

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

2020 年 8 月 20 日，辽宁省沈阳市沈河区人民法院（2020）辽 0103 民初 7503 号民事判决书，判决如下：被告沈阳商业城股份有限公司于本判决发生法律效力之日起十五日内给付原告货款 1,113,897.38 元及逾期付款损失（自 2020 年 4 月 1 日起至实际给付货款之日止，按全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率计算）；驳回原告其他诉讼请求。如未按本判决指定的期间履行给付金钱义务，应当依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百五十三条之规定，加倍支付迟延履行期间的债务利息。案件受理费、保全费由被告沈阳商业城股份有限公司。

公司提起上诉。

2021 年 2 月 18 日，沈阳市中级人民法院（2020）辽 01 民终 13974 号民事判决书，判决如下：驳回上诉，维持原判。本判决为终审判决。

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

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

退回原告公司。

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

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

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

2020年8月21日，辽宁省沈阳市沈河区人民法院(2020)辽0103民初7912号民事调解书，调解如下：被告沈阳商业城股份有限公司给付原告货款315,941.65元，分别于2020年10月31日前给付115,941.65元，2020年11月30日前给付10万元、2020年12月15日前给付10万元；2020年12月15日前给付原告质保金5000元；案件受理费及保全费由原告负担2,672.25元、由被告负担2,672.25元，于2020年12月15日前给付；如被告对上述任何一期未如期履行，则原告有权就全部款项申请强制执行；双方无其他争议。

4) 广东秋鹿实业有限公司起诉本公司给付其货款和押金293,059.10元及诉讼费、保全费由被告承担事项

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

2020年11月23日，辽宁省沈阳市沈河区人民法院(2020)辽0103民初14862号民事调解书，调解如下：双方确认被告沈阳商业城股份有限公司欠付原告货款及押金总计258,504.86元(其中货款250,504.86元，保证金3,000.00元，装修押金5,000.00元)；被告于2021年1月31日前一次性给付原告10万元，于2021年2月28日前一次性给付原告158,504.86元。诉讼费及保全费由原告承担。

5) 天创时尚股份有限公司起诉本公司给付其货款和押金事项

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

2020年7月29日，辽宁省沈阳市沈河区人民法院(2020)辽0103民初8398号民事裁定书，裁定如下：准许原告撤回起诉。

6) 上海菲姿服饰有限公司起诉本公司给付其货款和押金事项

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

2020年9月23日，辽宁省沈阳市沈河区人民法院(2020)辽0103民初11166号民事裁定书，

裁定如下：准许原告撤回起诉。

7)沈阳朗利行贸易有限公司起诉本公司支付原告 2019 年 6 月至 2020 年 1 月结算款项本金人民币 425,299.74 元，截至 2020 年 4 月 10 日发生的拖欠款项利息为人民币 4,105.87 元，共计人民币 429,405.61 元；在 2020 年 7 月 1 日退还原告质保金 3,000.00 元、电表押金 1,000.00 元，以上两项合计 433,405.61 元及被告承担本案中原告为主张权利所支出一切的费用事项。

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

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

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

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

2020 年 6 月 24 日，沈阳市沈河区人民法院以（2020）辽 0103 民初 3777 号民事判决书，判决如下：被告沈阳商业城股份有限公司于本判决发生法律效力之日起十五日内返还原告货款 219,105.40 元；返还原告履约保证金 4,000.00 元、电表押金 1,000.00 元、装修保证金 5,000.00 元；驳回原告被告的其他诉讼请求及抗辩。如果被告未按本判决指定的期间履行给付金钱义务，应当依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百五十三条之规定，加倍支付迟延履行期间的债务利息。案件受理费 4,825.00 元，减半收取 2,412.50 元，保全费 1,695.00 元，由被告沈阳商业城股份有限公司负担。

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

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

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

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

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

2020年7月14日,公司收到辽宁省沈阳市沈河区人民法院(2018)辽0103民初5197号民事调解书,调解如下:被告沈阳商业城股份有限公司于2020年8月31日前支付原告货款本金1,089,310.14元;诉讼费16,648.00元,减半收取8,324.00元,由被告负担,保全费5,000.00元,由原告负担;双方无其它争议。

2020年12月29日,公司收到辽宁省沈阳市沈河区人民法院(2018)辽0103民初5197号民事裁定书,裁定如下:解除对沈阳商业城股份有限公司银行存款957,595.53元或等价值财产的查封。

11)帕罗羊绒制品有限公司起诉本公司给付原告货款234,152.32元并赔偿逾期付款损失(自起诉之日起以未付货款本金为基数按全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率1.5倍计算至实际清偿之日止)、向原告返还保证金6,000.00元并由被告承担本案全部诉讼费用事项

2020年9月9日,浙江省湖州市吴兴区人民法院以(2020)浙0502民初4682号民事裁定书,裁定如下:立即冻结被告沈阳商业城股份有限公司银行存款人民币24万元或查封、扣押相应价值的财产。

2020年12月30日,沈阳市沈河区人民法院以(2020)辽0103民初15839号民事调节书,调节如下:被告沈阳商业城股份有限公司于2021年1月4日向原告支付货款227,724.76元,诉讼费及保全费由被告负担。

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

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

2020年9月24日，沈阳市沈河区人民法院以（2020）辽0103民初11756号民事调解书，调节如下：被告沈阳商业城股份有限公司于2020年11月30日前一次性给付原告货款212,162.11元；被告于2020年12月15日前一次性给付原告货款352,826.80元；被告2021年2月24日前一次性给付原告货款61,036.85元；如被告逾期履行上述调解协议任意一期，则原告有权就剩余全部未还货款提前到期向人民法院申请强制执行；双方就本案再无其他争议。如未按本调解书指定的期间履行给付金钱义务，应当依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百五十三之规定，加倍支付迟延履行期间的债务利息。

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

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

2020年6月16日，沈阳市沈河区人民法院以（2020）辽0103民初3382号民事判决书，判决如下：被告沈阳商业城股份有限公司于本判决发生法律效力之日起十五日内给付原告货款本金81,330.40元、给付原告逾期支付货款81,330.40元的利息（利息金额应以6,561.27元为限）、返还原告质保金10,000.00元、返还原告电表押金1,000.00元、返还原告装修保证金5,000.00元；驳回原告的其他诉讼请求及被告的其他抗辩；驳回反诉原告的反诉请求。如未按本判决指定的期间履行给付金钱义务，应当依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百五十三条之规定，加倍支付迟延履行期间的债务利息。案件受理费2,361.00元，减半收取1,180.50元，由被告负担。反诉费887.00元，减半收取443.50元，由被告（反诉原告）负担。

公司对此判决提起上诉。

2020年11月18日，沈阳市中级人民法院以（2020）辽01民终10655号民事判决书，判决如下：驳回上诉，维持原判。本判决为终审判决。

14）沈阳梦寐家纺有限公司起诉本公司给付原告货款286,880.30元及资金占用损失（资金占用损失暂计算至2020年3月25日为2,581.92元，最终按全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率计算至被告实际付清之日止）并由被告承担本案诉讼费用事项

2020年10月26日，沈阳市沈河区人民法院以（2020）辽0192民初11754号民事调解书，调节如下：被告沈阳商业城股份有限公司尚欠原告货款145,438.37元、保证金15,000.00元，共计160,438.37元；被告于2020年12月31日前一次性给付原告53,479.45元；于2021年1月31日前一次性给付原告53,479.45元；于2021年2月28日前一次性给付原告53,479.47元；（沈阳梦寐家纺有限公司银行帐户为：21050141400100000050，开户行：中国建设银行股份有限公司沈阳八

王寺街支行); 如被告逾期履行上述任一期给付义务, 则原告可以就全部剩余欠款申请强制执行, 并以未付金额为基数给付原告利息(自欠款约定的给付之日始至债务清偿之日, 按全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率计算); 原告于 2020 年 11 月 4 日前 15,000.00 元保证金的收据寄还被告, 如原告未按上述期限寄出保证金收据, 则被告不返还保证金 15,000.00 元, 并在本协议 2021 年 2 月 28 日的给付义务中扣除, 仅向原告支付货款本金 145,438.37 元。

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

2020 年 9 月 24 日, 沈阳市沈河区人民法院以(2020)辽 0103 民初 11756 号民事调解书, 调节如下: 被告沈阳商业城股份有限公司于 2020 年 12 月 10 日给付原告 2019 年 11 月至 2020 年 4 月货款 30 万元; 2021 年 1 月 10 日给付原告 2019 年 11 月至 2020 年 4 月货款 30 万元; 2021 年 2 月 10 日给付原告 2019 年 11 月至 2020 年 4 月货款 204,826.81 元。如报告未按本调解书履行上述给付义务, 原告有权要求被告给付全部尚欠货款本金及案件受理费。如报告未按本调解书指定期间履行给付金钱义务, 应当依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百五十三条之规定, 加倍支付迟延履行期间的债务利息。案件受理费由原告负担。

16) 浙江博尼时尚控股集团有限公司起诉本公司支付其货款 190,999.74 元, 返还质保金 10,000.00 元、装修装饰押金 5,000.00 元、电表押金 5,000.00 元, 共计 206,777.74 元及利息(自 2020 年 3 月 31 日起至付清款项之日止, 按照全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率计算)事项

2020 年 9 月 24 日, 沈阳高新技术产业开发区人民法院以(2020)辽 0192 民初 893 号民事调解书, 调节如下: 被告沈阳商业城股份有限公司支付原告款项共计 206,777.74 元。上述款项两次支付, 被告于 2020 年 11 月 30 日前一次性支付原告 103,388.00 元; 被告于 2020 年 12 月 30 日前一次性支付原告 103,389.74 元; 如被告没有按照本调解书第一项的约定按期履行付款义务, 则被告还需向原告浙江博尼时尚控股集团有限公司支付欠款利息(以 206,777.74 元为基数, 按照全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率计算, 从 2020 年 3 月 31 日起, 至被告实际给付之日止。是否无其他纠纷。

17) 沈阳三耳兔服饰股份有限公司起诉本公司解除双方签订的《商业城股份有限公司的专柜合同》、向原告支付所欠货款 784,964.69 元及逾期付款利息、返还原告装修押金 5,000.00 元并判令诉讼费用由被告承担事项。

2020 年 9 月 10 日, 沈阳市沈河区人民法院以(2020)辽 0103 民初 8994 号民事调解书, 调节如下: 被告沈阳商业城股份有限公司于 2020 年 11 月 30 日前给付原告 395,000.00 元; 被告于 2020 年 12 月 30 日前给付原告 390,000.00 元。双方就本案无其他争议。案件受理费 11,700.00 元, 减半收取 5,850.00 元, 由原告承担 2,925.00 元, 被告沈阳商业城股份有限公司承担 2,925.00 元。

2021 年 2 月 24 日, 沈阳三耳兔服饰股份有限公司向法院提出财产保全申请, 申请冻结公司



银行存款 410,000.00 元，或查封同等价值的其他财产。

18) 深圳市中电电力技术股份有限公司起诉本公司支付其工程款 256,558.00 元、退回安全押金 20,000.00 元、支付违约金 19,178.00 元及鉴定费 8,000.00 元事项

2019 年 4 月 2 日，沈阳市沈河区人民法院以 (2017) 辽 0103 民初 16933 号民事判决书，判决如下：被告沈阳商业城股份有限公司于本判决发生法律效力后 15 日内给付原告深圳市中电电力技术股份有限公司货款 256,558.00 元；被告沈阳商业城股份有限公司于本判决发生法律效力后 15 日内给付原告深圳市中电电力技术股份有限公司逾期付款违约金 19,178.00 元；被告沈阳商业城股份有限公司于本判决发生法律效力后 15 日内给付原告深圳市中电电力技术股份有限公司鉴定费 8,000.00 元；驳回原告的其他诉讼请求。如沈阳商业城股份有限公司未按本判决指定的期间履行给付金钱义务，应当依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百五十三条之规定，加倍支付迟延履行期间的债务利息。本案受理费 6,102.00 元，由被告负担。

本公司对此判决提起上诉。

2020 年 3 月 16 日，沈阳市中级人民法院以 (2019) 辽 01 民终 15718 号民事判决书，判决如下：驳回上诉，维持原判。本判决为终审判决。

(5) 公司员工因离职补偿等起诉本公司的诉讼事项，详情如下

1) 田婉妹、张丽娜、杨海滨、崔淼、张育军、韩松、赵丽、秦丽、郭丹、杨旭、刘昕、吴士娇、尹宏、许智斌、焦龙、王宇舟因离职补偿事项向沈阳市劳动人事争议仲裁委员会申请仲裁，金额合计 2,279,821.23 元。

①2021 年 1 月至 3 月，经沈阳市劳动人事争议仲裁委员会调解，本公司分别与田婉妹、张丽娜、杨海滨、崔淼、张育军、王宇舟、赵丽、秦丽、郭丹、杨旭、刘昕、吴士娇达成调解协议，由本公司支付补偿金 343,153.13 元；

②2021 年 1 月至 3 月，经沈阳市劳动人事争议仲裁委员会仲裁，对韩松、焦龙、尹宏、许智斌案件出具了仲裁裁决书，裁决本公司支付各项补偿金 516,010.25 元。

③王宇舟案件正在审理中。

2) 金明学因离职补偿金事项起诉本公司，支付其离职补偿金、加班费等 2020 年 8 月 7 日，经沈阳市劳动人事争议仲裁委员会仲裁如下：被申请人于本裁决生效之日内向申请人支付解除劳动合同经济补偿金及加班费等 120,580.10 元。

金明学向人民法院提起诉讼，案件正在审理中。

3) 王国巍因离职补偿金事项起诉本公司，支付其离职补偿金、加班费等 2020 年 8 月 7 日，经沈阳市劳动人事争议仲裁委员会仲裁如下：被申请人于本裁决生效之日内向申请人支付解除劳动合同经济补偿金及加班费等 105,617.44 元。

王国巍向人民法院提起诉讼，案件正在审理中。

4) 陈新颖因离职补偿金事项起诉本公司子公司沈阳铁西百货大楼有限公司，支付其离职补偿

金、加班费等

2020 年 12 月 3 日，沈阳市铁西区人民法院以（2020）辽 0106 民初 8594 号民事判决书，判决如下：被告沈阳铁西百货大楼有限公司于本判决生效后七日内给付原告违反解除劳动合同赔偿金 142,232.00 元、给付改制前的经济赔偿金 110,600.00 元、给付 2020 年未休带薪年假工资 2,274.57 元、给付 2020 年 12 月 3 日至 2020 年 12 月 3 日期间法定休假日劳动报酬 30,080.79 元。如未按本判决指定期间履行给付金钱义务，应当依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百五十三条之规定，加倍支付迟延履行期间的债务利息。案件受理费 10.00 元，由被告沈阳铁西百货大楼有限公司承担。

沈阳铁西百货大楼有限公司不服该判决，已提起上诉，案件审理中。

（6）公司银行存款被申请冻结，至报告日尚未收到起诉状事项，详情如下

1）2020 年 10 月，祥尔瑞（天津）服装服饰有限公司向法院提出财产保全申请，申请冻结公司银行存款 360,000.00 元，或查封同等价值的其他财产。

2）洛克（杭州）贸易有限公司向法院提出财产保全申请，申请冻结公司银行存款 297,762.62 元，或查封同等价值的其他财产

（7）截至 2020 年 12 月 31 日止，供应商起诉本公司支付其货款、押金及相应利息等，案件在期后经调解或判决的诉讼事项，详情如下：

1）沈阳聚兴宇商贸有限公司起诉本公司给付其 2019 年 11 月至 2020 年 5 月货款 431,400.71 元及诉讼费由被告承担事项

2021 年 1 月 21 日，沈阳市沈河区人民法院以（2021）辽 0103 民初 422 号民事调节书，调节如下：被告沈阳商业城股份有限公司拖欠原告 356,132.91 元，被告分别于 2021 年 1 月 31 日前给付原告 50,000.00 元，于 2021 年 2 月 28 日前给付原告 100,000.00 元，于 2021 年 3 月 31 日前给付原告 100,000.00 元，于 2021 年 4 月 30 日前给付原告 106,132.91 元，原告于 2021 年 1 月 31 日前将装修押金收据原件给付被告。案件受理费减半收取，原告承担 1,660.50 元，被告承担 1,660.50 元。

2）拉夏贝尔服饰(天津)有限公司诉本公司支付其 2019 年 3 月至 7 月货款 1,008,621.98 元及利息 39,121.00 元（自 2019 年 8 月起至本判决生效之日止按照同期全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率计算，暂计算至 2020 年 6 月 17 日）；返还保证金 15,000.00 元，并由被告承担本案诉讼费事项

2021 年 3 月 10 日，沈阳市沈河区人民法院以（2021）辽 0103 民初 390 号民事调节书，调节如下：被告沈阳商业城股份有限公司于 2021 年 3 月 31 日给付原告货款 100,000.00 元；于 2021 年 4 月 30 日前给付原告货款 100,000.00 元；于 2021 年 5 月 31 日前给付原告货款 200,000.00 元；于 2021 年 6 月 30 日前给付原告货款 469,389.14 元；本案诉讼费 12,493.00 元，减半收取 6,246.5 元，由原告承担 3,123.25 元，由被告承担 3,123.25 元，于 2021 年 6 月 30 日前给付原告；双方无

其他争议。

(8) 2021 年 1-4 月，供应商起诉本公司支付其货款、押金及相应利息或冻结公司银行存款等事项，详情如下：

1) 北京兴浪鱼工贸有限公司起诉本公司支付其货款 102,951.32 元、返还履约保证金 10,000.00 元、返还电表押金 1,000.00 元；向原告支付利息损失（以 102,951.32 元为基数，按年利率 6% 计算，自 2019 年 8 月 1 日至实际履行完毕之日）并由被告承担案件受理费事项；

2) 深圳市佳康服饰商贸有限公司起诉本公司支付其货款及质保金 307,431.50 元；赔偿原告资金占用期间的利息损失，以人民币 307,431.50 元为基数，按年利率 3.8% 计算，自 2020 年 8 月 1 日计算至实际付清之日止，暂计算至 2020 年 10 月 31 日违约金 2,920.60 元；并由被告承担诉讼费用事项。

3) 上海艳姿服饰有限公司起诉本公司支付其货款 812,952.94 元及利息(自 2019 年 8 月 21 日起至实际给付之日止，按照全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率分段计算)；返还其质保金、押金 14,000.00 元及利息(自 2020 年 7 月 1 日起至实际给付之日止，按照全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率计算)；(上述两项暂共计：826,952.94 元)；并由被告承担诉讼费用事项。

4) 沈阳市沈河区玉石记饰品店起诉本公司支付其结算款 899,818.20 元及由被告承担案件诉讼费用事项。

2021 年 3 月 16 日，沈阳市沈河区人民法院以（2021）辽 0103 民初 2715 号民事调节书，调节如下：原告与被告共同确认，被告沈阳商业城股份有限公司欠原告货款 785,921.32 元；被告 2021 年 5 月 15 日前支付原告 160,000.00 元，2021 年 6 月 15 日前支付原告 160,000.00 元，2021 年 7 月 15 日前支付原告 160,000.00 元，2021 年 8 月 15 日前被告支付原告 160,000.00 元，2021 年 9 月 15 日前支付原告 145,921.32 元；如被告任意一期未按约定时间履行，原告有权就被告所欠全部款项予以执行；双方无其他争议。

5) 辽宁金昊消防设备有限公司起诉本公司给付其工程款 450,037.85 元并按人民银行规定支付利息及诉讼费由被告承担事项

2020 年 12 月 17 日，辽宁省沈阳市沈河区人民法院（2020）辽 0103 民初 10556 号民事判决书，判决如下：被告沈阳商业城股份有限公司于本判决发生法律效力之日起十日内给付原告工程款 450,037.85 元及逾期付款利息（自 2020 年 8 月 7 日起至实际清偿之日止，按全国银行间同业拆借中心公布的一年期贷款市场报价利率计算）；驳回原告的其他诉讼请求。案件受理费由被告负担。

公司已提起上诉。

2021 年 3 月 23 日，沈阳市中级人民法院（2021）辽 01 民终 5160 号民事判决书，判决如下：驳回上诉，维持原判。本判决为终审判决。

6) 浙江嘉欣丝绸股份有限公司起诉本公司立即支付其货款 751,602.92 元及逾期付款利息

24,842.76 元（以每月应付款金额为基数，按中国人民银行同期贷款利率 4.35% 计算至 2019 年 8 月 20 日，按全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率 4.15% 暂计算至 2020 年 5 月 10 日，实际请求至实际履行之日止，详见后附计算清单）、返还保证金 10,000.00 元并诉讼费用由被告承担事项。

2020 年 7 月 17 日，沈阳市沈河区人民法院以（2020）辽 0103 民初 7581 号民事判决书，判决如下：被告沈阳商业城股份有限公司于本判决发生法律效力之日起十五日内给付原告货款本金 751,568.10 元、给付原告逾期支付货款 751,568.10 元的利息 24,842.76 元、返还原告质保金 10,000.00 元；驳回原告的其他诉讼请求及被告的其他抗辩。如未按本判决指定的期间履行给付金钱义务，应当依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百五十三条之规定，加倍支付迟延履行期间的债务利息。案件受理费 11,664.00 元，减半收取 5,832.00 元，由被告负担。

公司对此判决提起上诉。

2021 年 3 月 4 日，沈阳市中级人民法院（2021）辽 01 民终 25 号民事判决书，判决如下：驳回上诉，维持原判。本判决为终审判决。

7) 周大生珠宝股份有限公司起诉本公司支付其被拖欠的货款，支付拖欠日截止至 2020 年 3 月份货款人民币 2,118,122.48 元及逾期支付货款的利息人民币 43,341.51 元(暂自计至 2020 年 6 月 30 日止，按照中国人民银行同期商业贷款基准利率 4.35%/年计算)，共计人民币 2,161,463.99 元，并判决被告承担本案全部诉讼费事项

2021 年 3 月 10 日，沈阳市沈河区人民法院以（2021）辽 0103 民初 384 号民事裁定书，裁定如下：本案按撤诉处理。

8) 沈阳盛泰科技有限公司起诉本公司及中兆投资管理有限公司支付其被拖欠的货款 397,038.84 元、质保金 5000.00 元，合计 402,038.84 元；支付其逾期付款利息(以 402,038.84 元为本金，自 2020 年 4 月 1 日起至本判决生效之日止按照同期全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率计算)；判令被告中兆投资管理有限公司承担连带支付责任；判令二被告承担本案诉讼费用。

2020 年 9 月，沈阳盛泰科技有限公司向法院提出财产保全申请，申请冻结公司银行存款 402,038.84 元。

2021 年 7 月 17 日，沈阳市沈河区人民法院以（2020）辽 0103 民初 2223 号民事调解书，调节如下：经双方确认，原告沈阳商业城股份有限公司共欠被告货款 392,038.84 元，装修押金 5,000.00 元；被告于 2021 年 5 月 30 日前支付原告货款 100,000.00 元，2021 年 6 月 30 日前支付原告 100,000.00 元，2021 年 7 月 30 日前支付原告余款 197,038.84 元，原告指定收款账户工商银行大南支行 3301007309249036732；如被告任意一期未付约定时间履行，原告有权就被告所欠全部款项予以执行；双方无其他争议。

## 2. 对外提供债务担保形成的或有事项及其财务影响

为关联方提供担保详见“本附注关联方交易之关联担保情况”

公司所提供的债务担保全部为关联方提供担保详见“附注十二～（五）～8”所述。

除存在上述或有事项外，截止 2020 年 12 月 31 日，本公司无其他应披露未披露的重要或有事项。

**(2). 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明：**

适用 不适用

**3、 其他**

适用 不适用

**十五、 资产负债表日后事项**

**1、 重要的非调整事项**

适用 不适用

**（一） 重要的非调整事项**

1、 2021 年 1 月、公司与中信银行沈阳分行签署综合授信补充协议，将授信额度变更为 5950 万元，期限自 2015 年 1 月 15 日至 2022 年 1 月 5 日。公司于 2021 年 1 月 11 日在中信银行股份有限公司沈阳分行取得 5,950.00 万元银行借款，期限至 2022 年 1 月 5 日。

2、 2021 年 1 月、公司控股子公司沈阳铁西百货大楼有限公司中信银行沈阳分行签署综合授信补充协议，将授信额度变更为 9650 万元，期限自 2015 年 1 月 27 日至 2022 年 1 月 5 日。公司于 2021 年 1 月 11 日在中信银行股份有限公司沈阳分行取得 9650 万元银行借款，期限至 2022 年 1 月 5 日。

3、 公司与深圳茂业商厦有限公司签署借款协议，借款金额为 14,000.00 万元，期限自 2021 年 4 月 1 日起至 2021 年 5 月 20 日止，专项作为公司的经营周转资金，借款金额可在上述额度内循环使用。深圳茂业商厦有限公司可根据双方签订的借款协议要求本公司履行还款义务。

4、 公司与深圳茂业（集团）股份有限公司签署借款协议，借款金额为 12,000.00 万元，期限自 2021 年 1 月 24 日起至 2022 年 2 月 9 日止，专项作为公司的经营周转资金，借款金额可在上述额度内循环使用。深圳茂业（集团）股份有限公司可根据双方签订的借款协议要求本公司履行还款义务。

5、 公司控股子公司沈阳商业城百货有限公司与深圳茂业（集团）股份有限公司签署借款协议，借款金额为 1,800.00 万元，期限自 2021 年 1 月 24 日起至 2022 年 1 月 23 日止。本合同为 2020 年 3 月至 4 月陆续向茂业集团借款 1,800 元的展期合同。

6、 公司第七届董事会第三十三次会议和第七届监事会第十七次会议审议通过了《关于公司全资子公司沈阳商业城百货有限公司部分自用房地产转为投资性房地产核算并按照公允价值进行后续计量的议案》，并获股东大会审议批准。自 2021 年 1 月 1 日公司将部分自用房地产转为投资性房地产核算并按照公允价值进行后续计量。

7、2021年1月8日，公司与沈阳茂业置业有限公司签署“企业托管经营协议”，将沈阳茂业置业有限公司金廊分公司委托由本公司管理，委托管理期限自2021年1月1日至2021年12月31日止。本公司按照合同约定收取管理费用。

8、2021年1月8日，公司与沈阳茂业时代置业有限公司签署“企业托管经营协议”，将沈阳茂业时代置业有限公司茂业百货铁西分公司委托由本公司管理，委托管理期限自2021年1月1日至2021年12月31日止。本公司按照合同约定收取管理费用。

9、2021年1月8日，公司与锦州茂业置业有限公司签署“企业托管经营协议”，将锦州茂业置业有限公司锦州茂业天地店委托由本公司管理，委托管理期限自2021年1月1日至2021年12月31日止。本公司按照合同约定收取管理费用。

#### 10、 诉讼及银行存款冻结事项

(1) 本公司因有关债务纠纷事宜被他人起诉，诉讼情况如下：

①2021年1月，刘冬梅因商铺房屋租赁合同事项，公司收到法院判决书；

②2021年3月，万守荣因商铺房屋租赁合同事项，公司收到法院调解书；

③2021年1-4月，公司员工因离职补偿等事项，公司收到法院判决书及劳动人事争议仲裁委员会调解协议等；

④2021年1-4月，供应商起诉本公司支付其货款、押金及相应利息等事项；

(2) 因涉诉事项公司银行存款被冻结，至报告日公司银行存款被冻结金额16,527,555.08元，详情如下：

①孙桂霞等108人因诉讼冻结公司银行存款事项；

②至报告日尚未收到起诉状，公司银行存款已被冻结；

③截至2020年12月31日止，供应商起诉本公司支付其货款、押金及相应利息等，案件在期后经调解或判决的诉讼事项；

④2021年1-4月，供应商起诉本公司支付其货款、押金及相应利息或冻结公司银行存款等事项。

## 2、 利润分配情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

拟分配的利润或股利	0.00
经审议批准宣告发放的利润或股利	

## 3、 销售退回

适用 不适用

## 4、 其他资产负债表日后事项说明

适用 不适用

除存在上述资产负债表日后事项外，截至财务报告批准报出日止，本公司无其他应披露未披露的重大资产负债表日后事项。

## 十六、 其他重要事项

### 1、 前期会计差错更正

#### (1). 追溯重述法

适用 不适用

#### (2). 未来适用法

适用 不适用

### 2、 债务重组

适用 不适用

### 3、 资产置换

#### (1). 非货币性资产交换

适用 不适用

#### (2). 其他资产置换

适用 不适用

### 4、 年金计划

适用 不适用

### 5、 终止经营

适用 不适用

### 6、 分部信息

#### (1). 报告分部的确定依据与会计政策

适用 不适用

#### (2). 报告分部的财务信息

适用 不适用

#### (3). 公司无报告分部的，或者不能披露各报告分部的资产总额和负债总额的，应说明原因

适用 不适用

本公司的业务单一，主要为商业零售业态且仅在一个区域内经营，管理层将此业务视作为一个整体实施管理、评估经营成果，因此，本财务报表不呈报分部信息。

#### (4). 其他说明

适用 不适用

### 7、 其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

适用 不适用

商业城 2018 年度、2019 年度及 2020 年度已连续三年亏损，亏损金额（归属母公司）分别为 12,766.46 万元、10,613.86 万元和 14,914.16 万元；2018 年度、2019 年度及 2020 年度已连续三年现金及现金等价物净增加额为负数，分别为-1,068.70 万元、-4,957.82 万元和-696.76 万元；2018 年度、2019 年度及 2020 年度已连续三年营运资金为负数，分别为-133,973.60 万元、-138,871.05 万元和-146,171.27 万元。前述财务状况使公司的持续经营能力具有不确定性，可能无法在正常经营过程中变现资产、清偿债务。公司拟采取以下改善措施解决面临的困难：

1、2020 年 12 月，公司完成了盛京银行 7.95 亿元借款的续借事宜；2021 年 1 月，公司完成了中信银行 1.56 亿元的续借事宜，有效保障了公司持续稳定经营。公司将与贷款行保持积极沟通，在贷款到期后通过市场有效方式完成续借事宜。

2、公司持续获得实际控制人黄茂如先生及其实际控制的下属公司提供的资金支持。经公司 2019 年年度股东大会审议批准，同意公司继续向间接控股股东深圳茂业商厦有限公司申请 1.4 亿元的借款额度；经公司 2021 年第一次临时股东大会审议批准，同意公司向关联方深圳茂业(集团)股份有限公司申请不超过 1.2 亿元借款额度。实控人对公司的持续资金支持，有助于公司缓解资金缺口压力。

3、公司长期以来信用状况保持了良好记录，与相关金融部门也有着长期良好的合作关系；同时，公司拥有地处中街步行街和铁西广场两个主要商圈核心位置的自有物业，对公司实施融资计划能够起到很好的保证作用。2021 年度公司将充分使用抵押资产，积极争取扩大信用额度。

4、公司旗下两家门店在当地百姓心中分别形成根深蒂固的品牌形象和口碑定位。商业城百货店的建筑外立面为英伦风格，卖场面积较大，具备一定的升级改造条件，通过近几年来招商调改已经在百货商场的基础上增加了观影、运动、休闲等多种功能业态。铁西百货历史悠久，在当地百姓心中拥有不可动摇的形象地位，将继续坚持传统百货商场定位，在商品定位上特殊关注中年以上客群，持续强化对黄金、家电等主力品类的营销投入，为消费者呈现更好的商品和服务体验，以改善未来的盈利能力。

## 8、其他

√适用 □不适用

1、2020 年 4 月 28 日，经公司第七届二十三次董事会决议同意，应本公司请求，关联方深圳茂业商厦有限公司同意借款给本公司 14,000.00 万元，专项作为公司的经营周转资金，借款金额可在上述额度内循环使用，深圳茂业商厦有限公司可根据双方签订的借款协议要求本公司履行还款义务。借款期限：自本公司 2019 年年度股东大会召开之日起至 2020 年年度股东大会召开之日止。借款按年利率不高于 10% 计收资金占用费，并按月于 5 日前支付，如市场同等资金占用费（如利率变动）因政策等因素变动，深圳茂业商厦有限公司有权调整本合同资金占用费。实际借款情况详见本报告附注关联方资金拆借所述。



2、公司与深圳茂业（集团）股份有限公司签署借款协议，借款金额为 10,000.00 万元，期限自 2020 年 1 月 24 日起至 2021 年 1 月 23 日止，专项作为公司的经营周转资金，借款金额可在上述额度内循环使用。深圳茂业（集团）股份有限公司可根据双方签订的借款协议要求本公司履行还款义务。

3、为进一步完善及优化现有经营业务结构和管理结构，满足业务整合需要，经董事会及股东大会审议通过，将母公司部分资产及负债划转至公司下属全资子公司—沈阳商业城百货有限公司（以下简称“商业城百货”或“子公司”），并以划转资产净额对全资子公司进行增资。

2020 年 4 月 30 日，公司与沈阳商业城百货有限公司（以下简称“商业城百货”）签署了资产划转及增资协议。2020 年 7 月 27 日，公司与商业城百货签署了交付确认书，确认实际划转净资产 84,038.48 万元。双方确认，在交割日前，划转标的的权属仍归属于甲方，甲方承担划转标的损毁或者灭失等风险；自交割日后，划转标的的权属归属于乙方，无论划转标的是否按照相关法律、法规的规定办理完交付、过户手续或者取得债权人的同意等，划转标的的全部权利、义务、责任和风险均由乙方享有和承担。交割日后，双方仍需要继续配合办理划转标的涉及的交付、过户手续以及获取债权人的同意函；划转标的中不需要办理过户手续的资产、负债应当于交割日由甲方交付乙方；划转标的需办理过户手续的资产，该等资产自交割日一并交付给乙方，由乙方占有、使用和收益。双方确认以 2020 年 5 月 31 日为资产交割日。

2020 年 7 月 29 日，商业城百货公司取得了沈阳市自然资源局颁发的不动产权证书，沈阳商业城股份有限公司将坐落于沈阳市沈河区中街路 216 号（商业）共用宗地面积 7,537.40 平方米、房屋建筑物面积 38,326.61 平方米的土地及-1 至 6 层地上建筑物过户至商业城百货公司。

2020 年 8 月 6 日，商业城百货取得了沈阳市自然资源局颁发的不动产权证书，沈阳商业城股份有限公司将坐落于沈阳市沈河区中街路 212 号分摊土地使用权面积为 8,101.11 平方米、房屋建筑物面积 53,196.00 平方米的土地及 1 至 7 层地上建筑物过户至商业城百货。

4、2020 年 5 月 25 日，沈阳商业城股份有限公司筹划重大资产重组事项，公司拟出售其持有的铁西百货大楼 99.82% 股权和商业城百货 100% 股权；同时，公司拟以发行股份的方式，向茂业（中国）投资有限公司购买其持有的崇德物业的 100% 股权。2020 年 8 月 24 日公司第七届董事会第二十六次会议及第七届监事会第十三次会议，审议通过了关于《沈阳商业城股份有限公司发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易预案》等与重大资产重组事项相关的议案。本次重组未获得公司股东大会批准，截至本报告日，公司尚未就本次重组的后续安排做出决议。

5、本公司因有关债务纠纷事宜起诉他人，诉讼情况如下：

（1）因租赁事项，本公司起诉辽宁汇智启明商业管理咨询有限公司，请求法院判令：被告立即支付所欠租金 341,506.34 元（2020 年 2 月 1 日-2020 年 3 月 31 日）；被告支付延期付款违约金 29,198.79 元（2 月份租金的延期付款违约金以 170,753.17 元为基数自 2020 年 1 月 20 日暂计至起诉之日，实际应当计算至被告实际清偿之日；3 月份租金的延期付款违约金以 170,753.17 元为基数，自 2020 年 2 月 20 日暂计至起诉之日，实际应当计算至被告实际清偿之日）；被告支付解除合

同违约金 512259.51 元延期支付解除合同违约金的逾期利息（以 512,259.51 元为基数，自 2020 年 3 月 16 日起暂计至起诉之日，实际应当计算至被告实际清偿之日）；被告将场地恢复交接时原状交还原告，否则每逾期一日，被告应按日租金标准的双倍承担占用费 23,563.94 元(请求法院判令至被告将商铺返还原告之日止),以上费用共计 906,528.58 元；由被告承担本案诉讼费等一切费用事项

案件正在审理中。

(2) 因租赁事项，本公司起诉刘喜杰欠付租金事项

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

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

被告已提起上诉。

2019 年 12 月 25 日止，公司收到沈阳市中级人民法院（2019）辽 01 民终 14773 号民事裁定书，裁定如下：①撤销沈阳市沈河区人民法院（2017）辽 0103 民初 8550 号民事判决；②本案发回沈阳市沈河区人民法院重审。

案件正在审理中。

2) 2020 年 8 月本公司起诉刘喜杰、于娜，请求法院判令：原被告双方合同解除、支付所欠租金 130,328.22 元（暂计至 2019 年 3 月 31 日，请求法院判令至合同解除之日）；支付违约金 28,650.11 元（暂计至 2019 年 3 月 31 日，请求法院判令至报告实际还清上述欠款之日）；被告在合同解除后 5 日内按照合同约定将场地恢复至交付使用时完好无损的状态，并归还原告；如报告未按期撤场，请求法院判令被告支付从法院判令合同解除之日起至被告实际撤场交还场地之日止按照合同约定的 2 倍日租金标准的场地使用费；被告于娜对上述诉求承担连带责任，并由二被告承担本案诉讼费等一切费用事项

2020 年 10 月 29 日止，公司收到沈阳市中级人民法院（2019）辽 0103 民初 6050 号民事判决书，判决如下：解除原告与被告刘喜杰签订的《配套项目租赁合同》；被告刘喜杰于本判决发生法律效力后 15 日内，给付原告 2018 年 5 月 1 日至《配套项目租赁合同》解除之日的租金(按月租金 36,500.00 元计息)；被告刘喜杰于本判决发生法律效力后 15 日内，给付原告违约金，违约金自 2018 年 6 月 1 日起至实际给付之日，以当月欠付租金为基数，按中国人民银行同期同类贷款基准利率的 1.3 倍计算；被告刘喜杰于本判决发生法律效力后 15 日内，腾空租赁场地，归还原告；被告于娜对本判决第二项、第三项承担连带给付责任；驳回原告的其他诉讼请求。案件受理费 3,479.00 元，由被告刘喜杰、于娜负担。

本公司对判决提起上诉，案件正在审理中。

## 十七、 母公司财务报表主要项目注释

## 1、 应收账款

## (1). 按账龄披露

适用 不适用

## (2). 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

按单项计提坏账准备：

适用 不适用

按组合计提坏账准备：

适用 不适用

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备，请参照其他应收款披露：

适用 不适用

## (3). 坏账准备的情况

适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

## (4). 本期实际核销的应收账款情况

适用 不适用

其中重要的应收账款核销情况

适用 不适用

## (5). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

适用 不适用

## (6). 因金融资产转移而终止确认的应收账款

适用 不适用

## (7). 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

## 2、 其他应收款

## 项目列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	38,339,975.67	66,870,583.78

合计	38,339,975.67	66,870,583.78
----	---------------	---------------

其他说明：

适用 不适用

### 应收利息

#### (1). 应收利息分类

适用 不适用

#### (2). 重要逾期利息

适用 不适用

#### (3). 坏账准备计提情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

### 应收股利

#### (4). 应收股利

适用 不适用

#### (5). 重要的账龄超过 1 年的应收股利

适用 不适用

#### (6). 坏账准备计提情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

### 其他应收款

#### (1). 按账龄披露

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额
1 年以内	
其中：1 年以内分项	
1 年以内小计	17,688,171.75
1 至 2 年	2,182,262.04
2 至 3 年	1,344,987.05
3 年以上	
3 至 4 年	21,930,396.66
4 至 5 年	438,754.76
5 年以上	3,664,943.59
合计	47,249,515.85

## (2). 按款项性质分类情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
保证金	1,000,000.00	1,000,000.00
往来款	37,969,747.11	67,556,413.43
租赁费	8,202,762.94	8,922,567.26
其他	77,005.80	1,949.51
合计	47,249,515.85	77,480,930.20

## (3). 坏账准备计提情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2020年1月1日余额	124,062.15	3,231,644.10	7,254,640.17	10,610,346.42
2020年1月1日余额在本期				
--转入第二阶段	-47,507.62	47,507.62		
--转入第三阶段	-12.49	-18,414.90	18,427.39	
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	21,190.31	326,009.16	371,163.14	718,362.61
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动	-127,291.13	-70,224.77	-2,221,652.95	-2,419,168.85
2020年12月31日余额	17,961.33	3,487,428.49	5,404,150.36	8,909,540.18

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明：

□适用 √不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：

□适用 √不适用

## (4). 坏账准备的情况

□适用 √不适用

## (5). 本期实际核销的其他应收款情况

□适用 √不适用

## (6). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款 期末余额合计 数的比例(%)	坏账准备 期末余额
沈阳商业城百货有限公司	合并范围内 关联公司往 来款	35,196,292.43	1年内、3-4 年	74.49	
沈阳商业城苏家屯超市有限公司	合并范围内 关联公司往 来款	2,664,943.59	5年以上	5.64	2,664,943.59
徐钦	供应商费用	2,369,633.62	5年以上	5.02	2,169,633.62
刘喜杰	供应商费用	1,920,660.63	1年内、1-2 年、2-3年、 3-4年	4.06	1,920,660.63
沈阳中兴商业集团有限公司	保证金	1,000,000.00	5年以上	2.12	500,000.00
合计	/	43,151,530.27	/	91.33	7,255,237.84

## (7). 涉及政府补助的应收款项

□适用 √不适用

## (8). 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

□适用 √不适用

## (9). 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

□适用 √不适用

其他说明:

□适用 √不适用

## 3、长期股权投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	922,468,183.32	500,000.00	921,968,183.32	82,083,411.32	500,000.00	81,583,411.32
对联营、合营企业投资						
合计	922,468,183.32	500,000.00	921,968,183.32	82,083,411.32	500,000.00	81,583,411.32

## (1). 对子公司投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提 减值准备	减值准备期 末余额
沈阳铁西百货大楼	57,022,948.08			57,022,948.08		

有限公司					
沈阳商业城苏家屯超市有限公司	500,000.00			500,000.00	500,000.00
沈阳商业城百货有限公司	24,407,463.24	840,384,772.00		864,792,235.24	
沈阳商友软件系统有限公司	153,000.00			153,000.00	
合计	82,083,411.32	840,384,772.00		922,468,183.32	500,000.00

公司本期经董事会及股东大会批准,于2020年7月将母公司经营性资产和负债划拨转入全资子公司沈阳商业城百货有限公司,划拨资产总额1,236,260,207.35元,负债总额395,875,434.99元,净资产840,384,772.36元。其中,登记资产:房屋建筑物及土地均已完成过户登记变更。

## (2). 对联营、合营企业投资

适用 不适用

其他说明:

无

## 4、营业收入和营业成本

### (1). 营业收入和营业成本情况

适用 不适用

单位:元 币种:人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	17,866,215.51	28,565,871.88	363,416,219.11	309,861,778.39
其他业务	3,066,029.87		18,864,672.66	-
合计	20,932,245.38	28,565,871.88	382,280,891.77	309,861,778.39

### (2). 合同产生的收入的情况

适用 不适用

### (3). 履约义务的说明

适用 不适用

### (4). 分摊至剩余履约义务的说明

适用 不适用

其他说明:

无

## 5、投资收益

适用 不适用

单位:元 币种:人民币

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益		
权益法核算的长期股权投资收益		

处置长期股权投资产生的投资收益		261,743.56
交易性金融资产在持有期间的投资收益		
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入		
债权投资在持有期间取得的利息收入		
其他债权投资在持有期间取得的利息收入		
处置交易性金融资产取得的投资收益		
处置其他权益工具投资取得的投资收益		
处置债权投资取得的投资收益		
处置其他债权投资取得的投资收益		
合计		261,743.56

其他说明：  
无

## 6、其他

适用 不适用

## 十八、补充资料

### 1、当期非经常性损益明细表

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	金额	说明
非流动资产处置损益		
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免	9,641.09	
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	717,593.01	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	-14,225,367.75	
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益		
单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回		
对外委托贷款取得的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产		



生的损益		
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
受托经营取得的托管费收入	300,460.22	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-16,337,059.44	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
所得税影响额	508,337.09	
少数股东权益影响额	2,669.70	
合计	-29,023,726.08	

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

适用 不适用

## 2、净资产收益率及每股收益

适用 不适用

报告期利润	加权平均净资产收益率(%)	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	-93.77	-0.84	-0.84
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-75.52	-0.67	-0.67

## 3、境内外会计准则下会计数据差异

适用 不适用

## 4、其他

适用 不适用

## 第十二节 备查文件目录

备查文件目录	载有法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表。
备查文件目录	载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件。
备查文件目录	报告期内在中国证监会指定报纸上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。

董事长：陈快主

董事会批准报送日期：2021 年 4 月 7 日

## 修订信息

√适用 □不适用

报告版本号	更正、补充公告发布时间	更正、补充公告内容
*ST商城2020年年度报告全文 (修订后)	2021年5月8日	具体内容详见《*ST商城2020年 年度报告更正公告》