

中兴-沈阳商业大厦(集团)股份有限公司
二〇一八年度
审计报告

致同会计师事务所（特殊普通合伙）

目 录

审计报告

合并及公司资产负债表 7-11

合并及公司利润表 11-14

合并及公司现金流量表 14-17

合并及公司股东权益变动表 17-23

财务报表附注 24-85

致同会计师事务所（特殊普通合伙）
中国北京朝阳区建国门外大街 22 号
赛特广场 5 层邮编 100004
电话 +86 10 8566 5588
传真 +86 10 8566 5120
www.grantthornton.cn

审计报告

致同审字(2019)第 110ZA1722 号

中兴-沈阳商业大厦（集团）股份有限公司全体股东：

一、 审计意见

我们审计了中兴-沈阳商业大厦（集团）股份有限公司（以下简称中兴商业公司）财务报表，包括 2018 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表，2018 年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及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，公允反映了中兴商业公司 2018 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2018 年度的合并及公司的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，我们独立于中兴商业公司，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、 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。

（一）收入确认

相关信息披露详见财务报表附注三、25，附注五、26。

1、 事项描述

中兴商业公司属于商业零售行业，销售收入主要来源于个人消费群体，2018 年度，商品零售收入 24.63 亿元，约占中兴商业公司合并营业收入的 96.54%。

中兴商业公司在与交易相关的经济利益很可能流入，相关收入能够可靠计量且满足各项经营活动的特定收入确认标准时，确认相关收入。由于中兴商业公司的客户主要是个人消费者，收款方式主要是银行卡结算、现金结算、第三方支付平台结算等，交易金额小，交易发生次数频繁，且中兴商业公司的商品零售业务依赖于业务系统及财务系统的控制，可能存在收入确认相关风险。因此，我们将收入确认确定为关键审计事项。

2、审计应对

在审计过程中，我们实施了以下审计程序：

（1）了解及评价了与销售、收款相关的内部控制制度、财务核算制度的设计和执行，评价其相关内部控制设计的有效性，并测试了关键控制执行的有效性；

（2）通过管理层的访谈，对与销售商品收入确认有关的重大风险及报酬转移时点进行了分析评估，进而评估公司产品销售收入的确认政策；

（3）执行细节测试，抽样检查与收入确认相关的支持性文件，包括销售票据、收款单据等；

（4）针对资产负债表日前后确认的销售收入核对其支持性文件，对销售收入进行截止性测试，以评估销售收入是否在恰当的期间确认；

（5）执行分析性复核程序，对收入和成本执行分析程序，包括：本期各月度收入、成本、毛利波动分析，主要产品本期收入、成本、毛利率与上期比较分析等分析程序，判断销售收入和毛利变动的合理性；

（6）抽样测试期后收款单据和总账明细账进行核对，以及检查资产负债表日后销售退回记录，检查是否存在提前确认收入；

（7）对业务系统和财务系统执行 IT 审计，了解和评估系统环境，选取一定样本，对整体层面的信息技术一般控制和业务层面信息技术应用控制的有效性进行了测试。

（二）辞退福利和设定受益计划

相关信息披露详见财务报表附注三、23，附注五、18。

1、事项描述

中兴商业公司根据财政部 2014 年财政部颁布的《企业会计准则第 9 号——职工薪酬》的要求，合理预计并确认辞退福利和设定受益计划产生的应付职工薪酬，截止 2018 年 12 月 31 日，公司应付职工薪酬和长期应付职工薪酬中辞退福利和设定受益计划形成的余额 22,264.50 万元，占负债金额的比例 27.04%，金额较大；辞退福利和设定受益计划的计算涉及折现率、人员精算等会计估计，其会计处理有一定的复杂性，因此，我们将中兴商业 2018 年度辞退福利和设定受益计划的计提确定为关键审计事项。

2、审计应对

在审计过程中，我们实施了以下审计程序：

（1）了解和评价了辞退福利和设定受益计划的内部控制制度，评价其相关内部控制设计的有效性，并测试了关键控制执行的有效性；

（2）对辞退福利和设定受益计划政策和方案进行检查，评估人员范围、计提标准的恰当性；

（3）获取本期计提辞退福利和设定受益计划的计算表，抽样检查新增本期计提辞退福利及设定受益计划计算的准确性；

（4）抽样检查新增内退协议及劳动合同；

（5）公司聘请了专业机构出具辞退福利和设定受益计划测算报告，我们对报告中的主要的经济和测算假设（包括折现率、采暖费增长率等）及其计算过程进行了复核。

四、其他信息

中兴商业公司管理层对其他信息负责。其他信息包括中兴商业公司 2018 年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到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。

五、管理层和治理层对财务报表的责任

中兴商业公司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，管理层负责评估中兴商业公司的持续经营能力，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中兴商业公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督中兴商业公司的财务报告过程。

六、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，就可能导致对中兴商业公司的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表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中兴商业公司不能持续经营。

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

（6）就中兴商业公司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，并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。

致同会计师事务所
（特殊普通合伙）

中国注册会计师
（项目合伙人）

中国注册会计师

中国·北京

二〇一九年三月二十日

二、财务报表

财务附注中报表的单位为：人民币元

1、合并资产负债表

编制单位：中兴-沈阳商业大厦(集团)股份有限公司

2018 年 12 月 31 日

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	787,198,116.00	839,439,217.81
结算备付金		
拆出资金		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据及应收账款	542,655.09	1,117,042.13
其中：应收票据		
应收账款	542,655.09	1,117,042.13
预付款项	4,124,162.83	9,423,502.77
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	13,368,578.92	5,934,977.18
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	51,993,730.86	48,374,839.74
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	159,411,165.38	40,795,228.90
流动资产合计	1,016,638,409.08	945,084,808.53
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
可供出售金融资产		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资		
投资性房地产	118,400,043.99	122,460,299.36
固定资产	756,225,757.20	780,947,982.93
在建工程		3,324,794.89
生产性生物资产		
油气资产		

中兴-沈阳商业大厦（集团）股份有限公司
2018 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

无形资产	214,922,367.70	223,424,803.28
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	63,878,590.44	69,938,949.68
其他非流动资产		
非流动资产合计	1,153,426,759.33	1,200,096,830.14
资产总计	2,170,065,168.41	2,145,181,638.67
流动负债：		
短期借款		
向中央银行借款		
吸收存款及同业存放		
拆入资金		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据及应付账款	201,855,970.64	213,443,747.32
预收款项	282,499,202.59	306,253,405.15
卖出回购金融资产款		
应付手续费及佣金		
应付职工薪酬	47,775,816.18	52,331,735.42
应交税费	9,264,136.01	9,090,917.65
其他应付款	53,870,036.87	43,684,608.02
其中：应付利息		
应付股利		
应付分保账款		
保险合同准备金		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债		
其他流动负债		80,000.00
流动负债合计	595,265,162.29	624,884,413.56
非流动负债：		
长期借款		
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬	192,089,174.26	212,710,508.36
预计负债	18,953,262.08	18,953,262.08
递延收益	16,931,600.00	15,532,200.00
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	227,974,036.34	247,195,970.44
负债合计	823,239,198.63	872,080,384.00

中兴-沈阳商业大厦（集团）股份有限公司
2018 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

所有者权益：		
股本	279,006,000.00	279,006,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	316,717,999.01	316,717,999.01
减：库存股		
其他综合收益	3,476,475.98	-2,281,604.81
专项储备		
盈余公积	148,537,061.08	139,601,948.92
一般风险准备		
未分配利润	599,088,433.71	540,056,911.55
归属于母公司所有者权益合计	1,346,825,969.78	1,273,101,254.67
少数股东权益		
所有者权益合计	1,346,825,969.78	1,273,101,254.67
负债和所有者权益总计	2,170,065,168.41	2,145,181,638.67

法定代表人：徐晓勇

主管会计工作负责人：朱会君

会计机构负责人：谭军

2、母公司资产负债表

单位：元		
项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	779,633,013.15	834,883,036.14
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据及应收账款		
其中：应收票据		
应收账款		
预付款项	3,046,618.25	8,745,934.26
其他应收款	26,201,096.94	18,354,512.28
其中：应收利息		
应收股利		
存货	51,522,152.23	48,046,915.50
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	157,069,241.33	38,289,346.45
流动资产合计	1,017,472,121.90	948,319,744.63
非流动资产：		
可供出售金融资产		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	163,200.00	163,200.00

中兴-沈阳商业大厦（集团）股份有限公司
2018 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

投资性房地产	118,400,043.99	122,460,299.36
固定资产	754,126,694.24	778,563,256.22
在建工程		3,324,794.89
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	213,968,164.45	222,368,052.75
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	66,351,987.05	72,389,214.26
其他非流动资产		
非流动资产合计	1,153,010,089.73	1,199,268,817.48
资产总计	2,170,482,211.63	2,147,588,562.11
流动负债：		
短期借款		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据及应付账款	200,816,261.82	212,474,979.77
预收款项	282,107,867.62	306,067,551.10
应付职工薪酬	47,375,547.23	51,958,187.12
应交税费	8,448,458.38	9,089,306.61
其他应付款	51,868,820.22	41,620,069.43
其中：应付利息		
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债		
其他流动负债		80,000.00
流动负债合计	590,616,955.27	621,290,094.03
非流动负债：		
长期借款		
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬	192,089,174.26	212,710,508.36
预计负债		
递延收益	16,931,600.00	15,532,200.00
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	209,020,774.26	228,242,708.36
负债合计	799,637,729.53	849,532,802.39
所有者权益：		
股本	279,006,000.00	279,006,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		

中兴-沈阳商业大厦（集团）股份有限公司
2018 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

永续债		
资本公积	316,717,999.01	316,717,999.01
减：库存股		
其他综合收益	3,476,475.98	-2,281,604.81
专项储备		
盈余公积	148,537,061.08	139,601,948.92
未分配利润	623,106,946.03	565,011,416.60
所有者权益合计	1,370,844,482.10	1,298,055,759.72
负债和所有者权益总计	2,170,482,211.63	2,147,588,562.11

3、合并利润表

单位：元		
项目	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入	2,551,465,479.53	2,458,694,589.25
其中：营业收入	2,551,465,479.53	2,458,694,589.25
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	2,432,569,857.97	2,342,846,541.30
其中：营业成本	2,064,229,438.54	1,985,856,671.98
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险合同准备金		
净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	28,330,451.60	24,442,496.38
销售费用	53,633,244.97	52,197,422.73
管理费用	285,042,303.66	278,122,301.48
研发费用		
财务费用	896,596.97	2,189,776.77
其中：利息费用		
利息收入	22,072,751.24	21,524,175.43
资产减值损失	437,822.23	37,871.96
加：其他收益	1,952,710.00	80,000.00
投资收益（损失以“-”号填列）	4,034,835.87	2,099,521.84
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
汇兑收益（损失以“-”号		

中兴-沈阳商业大厦（集团）股份有限公司
2018 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

填列)		
资产处置收益（损失以“-”号填列）	1,129.75	-355,759.02
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	124,884,297.18	117,671,810.77
加：营业外收入	512,657.54	187,962.13
减：营业外支出	4,284,158.01	3,070,034.00
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	121,112,796.71	114,789,738.90
减：所得税费用	30,825,682.39	30,212,858.79
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	90,287,114.32	84,576,880.11
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	90,287,114.32	84,576,880.11
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
归属于母公司所有者的净利润	90,287,114.32	84,576,880.11
少数股东损益		
六、其他综合收益的税后净额	5,758,080.79	-7,139,868.11
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	5,758,080.79	-7,139,868.11
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	5,758,080.79	-7,139,868.11
1.重新计量设定受益计划变动额	5,758,080.79	-7,139,868.11
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
（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.可供出售金融资产公允价值变动损益		
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
4.现金流量套期损益的有效部分		
5.外币财务报表折算差额		
6.其他		
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	96,045,195.11	77,437,012.00
归属于母公司所有者的综合收益总额	96,045,195.11	77,437,012.00

中兴-沈阳商业大厦（集团）股份有限公司
2018 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

归属于少数股东的综合收益总额		
八、每股收益：		
（一）基本每股收益	0.32	0.30
（二）稀释每股收益	0.32	0.30

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：0.00 元，上期被合并方实现的净利润为：0.00 元。

法定代表人：徐晓勇

主管会计工作负责人：朱会君

会计机构负责人：谭军

4、母公司利润表

单位：元		
项目	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	2,548,578,473.26	2,454,743,857.90
减：营业成本	2,062,478,486.01	1,984,476,599.97
税金及附加	28,199,348.43	24,334,289.28
销售费用	52,839,279.67	51,455,154.04
管理费用	286,457,685.65	272,977,900.91
研发费用		
财务费用	914,798.19	2,200,080.60
其中：利息费用		
利息收入	22,045,208.66	21,498,229.70
资产减值损失	525,845.83	514,598.85
加：其他收益	1,941,953.00	80,000.00
投资收益（损失以“－”号填列）	4,013,672.78	2,099,521.84
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）		
资产处置收益（损失以“－”号填列）		-342,532.56
二、营业利润（亏损以“－”号填列）	123,118,655.26	120,622,223.53
加：营业外收入	512,508.23	166,550.10
减：营业外支出	4,282,564.83	2,975,200.00
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	119,348,598.66	117,813,573.63
减：所得税费用	29,997,477.07	30,096,441.63
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	89,351,121.59	87,717,132.00
（一）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	89,351,121.59	87,717,132.00
（二）终止经营净利润（净		

中兴-沈阳商业大厦（集团）股份有限公司
2018 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

亏损以“-”号填列)		
五、其他综合收益的税后净额	5,758,080.79	-7,139,868.11
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	5,758,080.79	-7,139,868.11
1.重新计量设定受益计划变动额	5,758,080.79	-7,139,868.11
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
（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.可供出售金融资产公允价值变动损益		
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
4.现金流量套期损益的有效部分		
5.外币财务报表折算差额		
6.其他		
六、综合收益总额	95,109,202.38	80,577,263.89
七、每股收益：		
（一）基本每股收益		
（二）稀释每股收益		

5、合并现金流量表

单位：元		
项目	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	2,926,039,096.21	2,837,485,819.19
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保险业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额		

中兴-沈阳商业大厦（集团）股份有限公司
2018 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	34,999,797.13	29,398,845.97
经营活动现金流入小计	2,961,038,893.34	2,866,884,665.16
购买商品、接受劳务支付的现金	2,412,061,332.80	2,349,236,566.16
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	221,880,868.86	224,937,504.79
支付的各项税费	106,493,962.98	80,440,840.22
支付其他与经营活动有关的现金	114,708,029.58	106,629,544.53
经营活动现金流出小计	2,855,144,194.22	2,761,244,455.70
经营活动产生的现金流量净额	105,894,699.12	105,640,209.46
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	171,000,000.00	170,000,000.00
取得投资收益收到的现金	4,034,835.87	2,099,521.84
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	15,331.36	479,209.51
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	175,050,167.23	172,578,731.35
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	20,647,539.81	145,014,562.56
投资支付的现金	291,000,000.00	150,000,000.00
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	311,647,539.81	295,014,562.56
投资活动产生的现金流量净额	-136,597,372.58	-122,435,831.21
三、筹资活动产生的现金流量：		

中兴-沈阳商业大厦（集团）股份有限公司
2018 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

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		
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计		
偿还债务支付的现金		
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	22,320,480.00	19,530,420.00
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		
筹资活动现金流出小计	22,320,480.00	19,530,420.00
筹资活动产生的现金流量净额	-22,320,480.00	-19,530,420.00
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	-53,023,153.46	-36,326,041.75
加：期初现金及现金等价物余额	837,609,217.81	873,935,259.56
六、期末现金及现金等价物余额	784,586,064.35	837,609,217.81

6、母公司现金流量表

单位：元		
项目	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	2,921,030,585.00	2,833,854,947.16
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	34,695,366.24	29,253,091.06
经营活动现金流入小计	2,955,725,951.24	2,863,108,038.22
购买商品、接受劳务支付的现金	2,413,854,042.99	2,347,932,767.11
支付给职工以及为职工支付的现金	218,018,564.08	222,678,114.15
支付的各项税费	106,368,395.01	79,969,093.81
支付其他与经营活动有关的现金	115,149,063.49	105,936,607.49
经营活动现金流出小计	2,853,390,065.57	2,756,516,582.56
经营活动产生的现金流量净额	102,335,885.67	106,591,455.66
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	170,000,000.00	170,000,000.00

中兴-沈阳商业大厦（集团）股份有限公司
2018 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

取得投资收益收到的现金	4,013,672.78	2,099,521.84
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	15,331.36	265,983.05
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	174,029,004.14	172,365,504.89
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	19,294,432.80	144,332,612.22
投资支付的现金	290,000,000.00	150,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	309,294,432.80	294,332,612.22
投资活动产生的现金流量净额	-135,265,428.66	-121,967,107.33
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金		
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计		
偿还债务支付的现金		
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	22,320,480.00	19,530,420.00
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	22,320,480.00	19,530,420.00
筹资活动产生的现金流量净额	-22,320,480.00	-19,530,420.00
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	-55,250,022.99	-34,906,071.67
加：期初现金及现金等价物余额	834,883,036.14	869,789,107.81
六、期末现金及现金等价物余额	779,633,013.15	834,883,036.14

7、合并所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	本期											少数股 东权益	所有者 权益合 计
	归属于母公司所有者权益												
	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		
		优先	永续	其他									

中兴-沈阳商业大厦（集团）股份有限公司
2018 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

		股	债										
一、上年期末余额	279,006,000.00				316,717,999.01		-2,281,604.81		139,601,948.92		540,056,911.55		1,273,101,254.67
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	279,006,000.00				316,717,999.01		-2,281,604.81		139,601,948.92		540,056,911.55		1,273,101,254.67
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）							5,758,080.79		8,935,112.16		59,031,522.16		73,724,715.11
（一）综合收益总额							5,758,080.79				90,287,114.32		96,045,195.11
（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									8,935,112.16		-31,255,592.16		-22,320,480.00
1．提取盈余公积									8,935,112.16		-8,935,112.16		
2．提取一般风险准备													
3．对所有者（或股东）的分配											-22,320,480.00		-22,320,480.00
4．其他													
（四）所有者权益内部结转													
1．资本公积转													

中兴-沈阳商业大厦（集团）股份有限公司
2018 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

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													
（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	279,006,000.00				316,717,999.01		3,476,475.98		148,537,061.08		599,088,433.71		1,346,825,969.78

上期金额

单位：元

项目	上期												少数 股东 权益	所有者 权益合 计
	归属于母公司所有者权益													
	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			
优先 股		永续 债	其他											
一、上年期末 余额	279,0 06,00 0.00				316,71 7,999.0 1		4,858,2 63.30		130,83 0,235.7 2		483,78 2,164.6 4		1,215,1 94,662. 67	
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	279,0 06,00 0.00				316,71 7,999.0 1		4,858,2 63.30		130,83 0,235.7 2		483,78 2,164.6 4		1,215,1 94,662. 67	
三、本期增减 变动金额（减 少以“-”号填 列）							- 7,139,8 68.11		8,771,7 13.20		56,274, 746.91		57,906, 592.00	
（一）综合收 益总额							- 7,139,8 68.11				84,576, 880.11		77,437, 012.00	
（二）所有者														

中兴-沈阳商业大厦（集团）股份有限公司
2018 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

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								8,771,713.20		-28,302,133.20		-19,530,420.00	
1·提取盈余公积								8,771,713.20		-8,771,713.20			
2·提取一般风险准备													
3·对所有者（或股东）的分配										-19,530,420.00		-19,530,420.00	
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													
（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	279,006,000.00				316,717,999.01		-2,281,604.81	139,601,948.92		540,056,911.55		1,273,101,254.67	

8、母公司所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	本期										
	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、上年期末 余额	279,006,000.00				316,717,999.01		-2,281,604.81		139,601,948.92	565,011,416.60	1,298,055,759.72
加：会计 政策变更											
前期 差错更正											
其他											
二、本年期初 余额	279,006,000.00				316,717,999.01		-2,281,604.81		139,601,948.92	565,011,416.60	1,298,055,759.72
三、本期增减 变动金额（减 少以“-”号填 列）							5,758,080.79		8,935,112.16	58,095,529.43	72,788,722.38
（一）综合收 益总额							5,758,080.79			89,351,121.59	95,109,202.38
（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									8,935,112.16	-31,255,592.16	-22,320,480.00
1·提取盈余公 积									8,935,112.16	-8,935,112.16	
2·对所有者 （或股东）的 分配										-22,320,480.00	-22,320,480.00
3·其他											
（四）所有者											

中兴-沈阳商业大厦（集团）股份有限公司
2018 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

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											
（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	279,006,000.00				316,717,999.01		3,476,475.98		148,537,061.08	623,106,946.03	1,370,844,482.10

上期金额

单位：元

项目	上期										
	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、上年期末 余额	279,006,000.00				316,717,999.01		4,858,263.30		130,830,235.72	505,596,417.80	1,237,008,915.83
加：会计 政策变更											
前期 差错更正											
其他											
二、本年期初 余额	279,006,000.00				316,717,999.01		4,858,263.30		130,830,235.72	505,596,417.80	1,237,008,915.83
三、本期增减 变动金额（减 少以“-”号填 列）							-7,139,868.11		8,771,713.20	59,414,998.80	61,046,843.89
（一）综合收 益总额							-7,139,868.11			87,717,132.00	80,577,263.89
（二）所有者 投入和减少资 本											

中兴-沈阳商业大厦（集团）股份有限公司
2018 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

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								8,771,713.20	-	28,302,133.20	-19,530,420.00
1·提取盈余公积								8,771,713.20	-	8,771,713.20	
2·对所有者（或股东）的分配									-	19,530,420.00	-19,530,420.00
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											
（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	279,006,000.00				316,717,999.01		-2,281,604.81		139,601,948.92	565,011,416.60	1,298,055,759.72

财务报表附注

一、公司基本情况

1、公司概况

中兴-沈阳商业大厦（集团）股份有限公司(以下统称“公司”、“本公司”)经辽宁省沈阳市经济体制改革委员会沈体改发(1996)81号批复及辽宁省沈阳市人民政府沈政(1996)63号批复批准，按照《公司法》采取募集方式设立。

经中国证监会证监发字(1997)第 114 号批复批准，本公司于 1997 年 4 月 15 日在深圳证券交易所上网定价发行人民币普通股 3,000.00 万股。发行后本公司股本为 12,000.00 万元。经沈证监发(1998)31 号批复批准，1997 年度实施派送红股、资本公积转增股本方案，增加股本 7,200.00 万股，送转后本公司股本为 19,200.00 万元。根据 1998 年股东大会决议及中国证监会证监公司字(1999)63 号批复批准，1999 年向全体股东配售 2,262.00 万股普通股，配股后本公司总股本为 21,462.00 万元，其中：发起人股份 15,762.00 万股，占总股本的 73.44%，社会公众股 5,700.00 万股，占总股本的 26.56%。本公司变更登记已经沈阳市工商行政管理局核准，并于 1999 年 12 月 29 日取得注册号 2101001104213 企业法人营业执照。

2006 年本公司原并列第一大股东中信信托投资有限责任公司将其所持本公司股份分别转让给中信百货公司（英文名称：CITIC Capital Shopwell Investment Limited，2009 年 5 月 13 日更名为 Central Prosperity Shopwell Capital Limited）和中国新纪元有限公司，并于 2006 年 12 月 27 日取得商务部颁发的《中华人民共和国外商投资企业批准证书》。

2006 年 6 月 14 日，本公司股权分置改革方案经公司股权分置改革相关股东会议审议通过，股改对价方案为非流通股股东向全体流通股股东每 10 股送 3 股。股改后股本仍为 21,462.00 万元。

2007 年 6 月 8 日根据本公司股东大会批准的 2006 年度利润分配方案以 2006 年 12 月 31 日总股本为基础实施每 10 股派送 3 股的分配方案，增加股本 6,438.60 万股，送股后本公司股本为 27,900.60 万元。本公司变更登记已经沈阳市工商行政管理局核准，并于 2009 年 6 月 29 日取得注册号为 210000400005630 企业法人营业执照。

2010 年本公司原外方股东 Central Prosperity Shopwell Capital Limited、中国新纪元有限公司分别将持有本公司股份 7,337.7411 万股和 1,389.00 万股（分别占总股本的 26.30%和 4.98%）经二级市场多次减持，已不再持有本公司股份。本公司已于 2011 年 4 月 12 日办理了工商变更手续，不再具有外商投资企业资格。

本公司经营范围变更已经沈阳市工商行政管理局核准，并于 2018 年 3 月 1 日取得注册号为 91210000243490294P 企业法人营业执照。

本公司经营范围为一般商品批发及百货零售，汽车维修，汽车配件销售，仓储、搬运服务，停车场服务，写字间、场地租赁，商业企业投资及管理，企业管理服务，广告设计、制作、发布，物业管理服务，食品生产、销售，餐饮服务，医疗器械生产、经营，验光、配眼镜服务，眼镜零售，化妆品、初级农产品、水产品，药品经营，卷烟、雪茄烟零售，图书、报刊销售，网上贸易代理，网上房地产中介，网上商务咨询，货物进出口经营。

本公司所属行业：批发零售业

本公司注册地址：辽宁省沈阳市和平区太原北街 86 号

本公司法定代表人：徐晓勇

本财务报表及财务报表附注业经本公司第六届董事会第十七次会议于 2019 年 3 月 20 日批准。

2、合并财务报表范围

本公司 2018 年度纳入合并范围的子公司共三户，详见本附注七“在其他主体中的权益”。本公司本年度合并范围与上年度相比未发生变化。

二、财务报表的编制基础

本财务报表按照财政部颁布的企业会计准则及其应用指南、解释及其他有关规定（统称“企业会计准则”）编制。此外，本公司还按照中国证监会《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）披露有关财务信息。

本财务报表以持续经营为基础列报。

根据企业会计准则的相关规定，本公司会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具外，本财务报表均以历史成本为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

三、重要会计政策及会计估计

本公司根据自身生产经营特点，确定固定资产折旧、无形资产摊销、研发费用资本化条件以及收入确认政策，具体会计政策参见附注三、16、附注三、19、附注三、20 和附注三、25。

1、遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2018 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2018 年度的合并及公司经营成果和合并及公司现金流量等有关信息。

2、会计期间

本公司会计期间采用公历年度，即每年自 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

3、营业周期

本公司的营业周期为 12 个月。

4、记账本位币

本公司及子公司以人民币为记账本位币。

5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

（1）同一控制下的企业合并

对于同一控制下的企业合并，合并方在合并中取得的被合并方的资产、负债，除因会计政策不同而进行的调整以外，按合并日被合并方在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。合并对价的账面价值与合并中取得的净资产账面价值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。

通过多次交易分步实现同一控制下的企业合并

在个别财务报表中，以合并日持股比例计算的合并日应享有被合并方净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为该项投资的初始投资成本；初始投资成本与合并前持有投资的账面价值加上合并日新支付对价的账面价值之和的差额，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。

在合并财务报表中，合并方在合并中取得的被合并方的资产、负债，除因会计政策不同而进行的调整以外，按合并日在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量；合并前持有投资的账面价值加上合并日新支付对价的账面价值之和，与合并中取得的净资产账面价值的差额，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。合并方在取得被合并方控制权之前持有的长期股权投资，在取得原股权之日与合并方与被合并方同处于同一方最终控制之日孰晚日起至合并日之间已确认有关损益、其他综合收益和其他所有者权益变动，应分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

（2）非同一控制下的企业合并

对于非同一控制下的企业合并，合并成本为购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。在购买日，取得的被购买方的资产、负债及或有负债按公允价值确认。

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，按成本扣除累计减值准备进行后续计量；对合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，经复核后计入当期损益。

通过多次交易分步实现非同一控制下的企业合并

在个别财务报表中，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本。购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，购买日对这部分其他综合收益不作处理，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；因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，在处置该项投资时转入处置期间的当期损益。购买日之前持有的股权投资采用公允价值计量的，原计入其他综合收益的累计公允价值变动在改按成本法核算时转入当期损益。

在合并财务报表中，合并成本为购买日支付的对价与购买日之前已经持有的被购买方的股权在购买日的公允价值之和。对于购买日之前已经持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值之间的差额计入当期收益；购买日之前已经持有的被购买方的股权涉及其他综合收益、其他所有者权益变动转为购买日当期收益，由于被投资方重新计量设定收益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

（3）企业合并中有关交易费用的处理

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

6、合并财务报表编制方法

（1）合并范围

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制，是指本公司拥有对被投资单位的权力，通过参与被投资单位的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资单位的权力影响其回报金额。子公司，是指被本公司控制的主体（含企业、被投资单位中可分割的部分、结构化主体等）。

（2）合并财务报表的编制方法

合并财务报表以本公司和子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，由本公司编制。在编制合并财务报表时，本公司和子公司的会计政策和会计期间要求保持一致，公司间的重大交易和往来余额予以抵销。

在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，视同该子公司以及业务自同受最终控制方控制之日起纳入本公司的合并范围，将其自同受最终控制方控制之日起的经营成果、现金流量分别纳入合并利润表、合并现金流量表中。

在报告期内因非同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，将该子公司以及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，将其现金流量纳入合并现金流量表。

子公司的股东权益中不属于本公司所拥有的部分，作为少数股东权益在合并资产负债表中股东权益项下单独列示；子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。少数股东分担的子公司的亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额，其余额仍冲减少数股东权益。

（3）购买子公司少数股东股权

因购买少数股权新取得的长期股权投资成本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，以及在不丧失控制权的情况下因部分处置对子公司的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，均调整合并资产负债表中的资本公积（股本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益。

（4）丧失子公司控制权的处理

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，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账面价值的份额与商誉之和，形成的差额计入丧失控制权当期的投资收益。

与原有子公司的股权投资相关的其他综合收益等，在丧失控制权时转入当期损益，由于被投资方重新计量设定收益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

7、合营安排的分类及共同经营的会计处理方法

合营安排，是指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。本公司合营安排分为共同经营和合营企业。

（1）共同经营

共同经营是指本公司享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。

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

- A、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；
- B、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；
- C、确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；
- D、按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；
- E、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。

（2）合营企业

合营企业是指本公司仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

本公司按照长期股权投资有关权益法核算的规定对合营企业的投资进行会计处理。

8、现金及现金等价物的确定标准

现金是指库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物，是指本公司持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

9、外币业务

外币业务

本公司发生外币业务，按交易发生日的即期汇率折算为记账本位币金额。

资产负债表日，对外币货币性项目，采用资产负债表日即期汇率折算。因资产负债表日即期汇率与初始确认时或者前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，计入当期损益；对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；对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，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，计入当期损益。

10、金融工具

金融工具是指形成一个企业的金融资产，并形成其他单位的金融负债或权益工具的合同。

（1）金融工具的确认和终止确认

本公司于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。

金融资产满足下列条件之一的，终止确认：

- 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，且符合下述金融资产转移的终止确认条件。

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，终止确认该金融负债或其一部分。本公司（债务人）与债权人之间签订协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

以常规方式买卖金融资产，按交易日进行会计确认和终止确认。

（2）金融资产分类和计量

本公司的金融资产于初始确认时分为以下四类：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、持有至到期投资、贷款和应收款项、可供出售金融资产。金融资产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。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，包括交易性金融资产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资产。对于此类金融资产，采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失以及与该等金融资产相关的股利和利息收入计入当期损益。

持有至到期投资

持有至到期投资，是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且本公司有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产。持有至到期投资采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其终止确认、发生减值或摊销产生的利得或损失，均计入当期损益。

应收款项

应收款项，是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产，包括应收票据、应收账款和其他应收款等（附注三、12）。应收款项采用实

际利率法，按摊余成本进行后续计量，在终止确认、发生减值或摊销时产生的利得或损失，计入当期损益。

可供出售金融资产

可供出售金融资产，是指初始确认时即指定为可供出售的非衍生金融资产，以及除上述金融资产类别以外的金融资产。可供出售金融资产采用公允价值进行后续计量，其折溢价采用实际利率法摊销并确认为利息收入。除减值损失及外币货币性金融资产的汇兑差额确认为当期损益外，可供出售金融资产的公允价值变动确认为其他综合收益，在该金融资产终止确认时转出，计入当期损益。与可供出售金融资产相关的股利或利息收入，计入当期损益。

对于在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按成本计量。

（3）金融负债分类和计量

本公司的金融负债于初始确认时分类为：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。对于未划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的，相关交易费用计入其初始确认金额。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债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。对于此类金融负债，按照公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失以及与该等金融负债相关的股利和利息支出计入当期损益。

其他金融负债

与在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融负债，按照成本进行后续计量。其他金融负债采用实际利率法，按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。

金融负债与权益工具的区分

金融负债，是指符合下列条件之一的负债：

- ①向其他方交付现金或其他金融资产的合同义务。
- ②在潜在不利条件下，与其他方交换金融资产或金融负债的合同义务。

③将来须用或可用企业自身权益工具进行结算的非衍生工具合同，且企业根据该合同将交付可变数量的自身权益工具。

④将来须用或可用企业自身权益工具进行结算的衍生工具合同，但以固定数量的自身权益工具交换固定金额的现金或其他金融资产的衍生工具合同除外。

权益工具，是指能证明拥有某个企业在扣除所有负债后的资产中剩余权益的合同。

如果本公司不能无条件地避免以交付现金或其他金融资产来履行一项合同义务，则该合同义务符合金融负债的定义。

如果一项金融工具须用或可用本公司自身权益工具进行结算，需要考虑用于结算该工具的本公司自身权益工具，是作为现金或其他金融资产的替代品，还是为了使该工具持有方享有在发行方扣除所有负债后的资产中的剩余权益。如果是前者，该工具是本公司的金融负债；如果是后者，该工具是本公司的权益工具。

（4）衍生金融工具及嵌入衍生工具

本公司衍生金融工具初始以衍生交易合同签订当日的公允价值进行计量，并以其公允价值进行后续计量。公允价值为正数的衍生金融工具确认为一项资产，公允价值为负数的确认为一项负债。因公允价值变动而产生的任何不符合套期会计规定的利得或损失，直接计入当期损益。

对包含嵌入衍生工具的混合工具，如未指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，嵌入衍生工具与该主合同在经济特征及风险方面不存在紧密关系，且与嵌入衍生工具条件相同，单独存在的工具符合衍生工具定义的，嵌入衍生工具从混合工具中分拆，作为单独的衍生金融工具处理。如果无法在取得时或后续的资产负债表日对嵌入衍生工具进行单独计量，则将混合工具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资产或金融负债。

（5）金融工具的公允价值

金融资产和金融负债的公允价值确定方法见附注三、11。

（6）金融资产减值

除了以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外，本公司于资产负债表日对其他金融资产的账面价值进行检查，有客观证据表明该金融资产发生减值的，计提减值准备。表明金融资产发生减值的客观证据，是指金融资产初始确认后实际发生的、对该金融资产的预计未来现金流量有影响，且企业能够对该影响进行可靠计量的事项。

金融资产发生减值的客观证据，包括下列可观察到的情形：

- ①发行方或债务人发生严重财务困难；
- ②债务人违反了合同条款，如偿付利息或本金发生违约或逾期等；
- ③本公司出于经济或法律等方面因素的考虑，对发生财务困难的债务人作出让步；
- ④债务人很可能倒闭或者进行其他财务重组；
- ⑤因发行方发生重大财务困难，导致金融资产无法在活跃市场继续交易；
- ⑥无法辨认一组金融资产中的某项资产的现金流量是否已经减少，但根据公开的数据对其进行总体评价后发现，该组金融资产自初始确认以来的预计未来现金流量确已减少且可计量，包括：

该组金融资产的债务人支付能力逐步恶化；

债务人所在国家或地区经济出现了可能导致该组金融资产无法支付的状况；

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

⑧权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌，如权益工具投资于资产负债表日的公允价值低于其初始投资成本超过 50%（含 50%）或低于其初始投资成本持续时间超过 12 个月（含 12 个月）。

低于其初始投资成本持续时间超过 12 个月（含 12 个月）是指，权益工具投资公允价值月度均值连续 12 个月均低于其初始投资成本。

⑨其他表明金融资产发生减值的客观证据。

以摊余成本计量的金融资产

如果有客观证据表明该金融资产发生减值，则将该金融资产的账面价值减记至预计未来现金流量（不包括尚未发生的未来信用损失）现值，减记金额计入当期损益。预计未来现金流量现值，按照该金融资产原实际利率折现确定，并考虑相关担保物的价值。

对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试，如有客观证据表明其已发生减值，确认减值损失，计入当期损益。对单项金额不重大的金融资产，包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单独测试未发生减值的金融资产（包括单项金额重大和不重大的金融资产），包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。已单项确认减值损失的金融资产，不包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。

本公司对以摊余成本计量的金融资产确认减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。但是，该转回后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。

可供出售金融资产

如果有客观证据表明该金融资产发生减值，原直接计入其他综合收益的因公允价值下降形成的累计损失，予以转出，计入当期损益。该转出的累计损失，为可供出售金融资产的初始取得成本扣除已收回本金和已摊销金额、当前公允价值和原已计入损益的减值损失后的余额。

对于已确认减值损失的可供出售债务工具，在随后的会计期间公允价值已上升且客观上与确认原减值损失确认后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。可供出售权益工具投资发生的减值损失，不通过损益转回。

以成本计量的金融资产

在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产发生减值时，将该金融资产的账面价值，与按照类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额，确认为减值损失，计入当期损益。发生的减值损失一经确认，不得转回。

（7）金融资产转移

金融资产转移，是指将金融资产让与或交付给该金融资产发行方以外的另一方（转入方）。

本公司已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产。

本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，分别下列情况处理：放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产并确认产生的资产和负债；未放弃对该金融资产控制的，按照其继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

（8）金融资产和金融负债的抵销

当本公司具有抵销已确认金融资产和金融负债的法定权利，且目前可执行该种法定权利，同时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时，

金融资产和金融负债以相互抵销后的金额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

11、公允价值计量

公允价值是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。

本公司以公允价值计量相关资产或负债，假定出售资产或者转移负债的有序交易在相关资产或负债的主要市场进行；不存在主要市场的，本公司假定该交易在相关资产或负债的最有利市场进行。主要市场（或最有利市场）是本公司在计量日能够进入的交易市场。本公司采用市场参与者在对该资产或负债定价时为实现其经济利益最大化所使用的假设。

存在活跃市场的金融资产或金融负债，本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。金融工具不存在活跃市场的，本公司采用估值技术确定其公允价值。

以公允价值计量非金融资产的，考虑市场参与者将该资产用于最佳用途产生经济利益的能力，或者将该资产出售给能够用于最佳用途的其他市场参与者产生经济利益的能力。

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，优先使用相关可观察输入值，只有在可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。

在财务报表中以公允价值计量或披露的资产和负债，根据对公允价值计量整体而言具有重要意义的最低层次输入值，确定所属的公允价值层次：第一层次输入值，是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；第二层次输入值，是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值；第三层次输入值，是相关资产或负债的不可观察输入值。

每个资产负债表日，本公司对在财务报表中确认的持续以公允价值计量的资产和负债进行重新评估，以确定是否在公允价值计量层次之间发生转换。

12、应收款项

应收款项包括应收票据、应收账款、其他应收款等。

（1）单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项

单项金额重大的判断依据或金额标准：期末余额达到 100 万元（含 100 万元）以上的应收款项为单项金额重大的应收款项。

单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法：对于单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，有客观证据表明发生了减值，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

单项金额重大经单独测试未发生减值的应收款项，再按组合计提坏账准备。

(2) 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

单项计提坏账准备的理由	涉诉款项、客户信用状况恶化的应收款项
坏账准备的计提方法	根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备

(3) 按组合计提坏账准备的应收款项

经单独测试后未减值的应收款项（包括单项金额重大和不重大的应收款项）以及未单独测试的单项金额不重大的应收款项，按以下信用风险特征组合计提坏账准备：

组合类型	确定组合的依据	按组合计提坏账准备的计提方法
应收票据	承兑人、背书人、出票人以及其他债务人的信用风险	其他方法
其他组合	行业特点	余额百分比法

A、对于应收票据组合，结合承兑人、背书人、出票人以及其他债务人的信用风险，银行承兑汇票不计提坏账准备；商业承兑汇票，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

B、组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的比例如下：

组合名称	应收账款计提比例%	其他应收款计提比例%
其他组合	6.00	6.00

13、存货

(1) 存货的分类

本公司存货分为低值易耗品、库存商品。

(2) 发出存货的计价方法

本公司存货取得时按实际成本计价。库存商品发出按先进先出计价。

（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

存货可变现净值是按存货的估计售价减去估计的销售费用以及相关税费后的金额。在确定存货的可变现净值时，以取得的确凿证据为基础，同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响。

资产负债表日，存货成本高于其可变现净值的，计提存货跌价准备。本公司通常按照单个存货项目计提存货跌价准备，资产负债表日，以前减记存货价值的影响因素已经消失的，存货跌价准备在原已计提的金额内转回。

（4）存货的盘存制度

本公司存货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

本公司低值易耗品领用时采用五五摊销法摊销。

14、长期股权投资

长期股权投资包括对子公司、合营企业和联营企业的权益性投资。本公司能够对被投资单位施加重大影响的，为本公司的联营企业。

（1）初始投资成本确定

形成企业合并的长期股权投资：同一控制下企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值份额作为投资成本；非同一控制下企业合并取得的长期股权投资，按照合并成本作为长期股权投资的投资成本。

对于其他方式取得的长期股权投资：支付现金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；发行权益性证券取得的长期股权投资，以发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

（2）后续计量及损益确认方法

本公司对子公司的投资，采用成本法核算，除非投资符合持有待售的条件；对联营企业和合营企业的投资，采用权益法核算。

采用成本法核算的长期股权投资，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，被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为投资收益计入当期损益。

采用权益法核算的长期股权投资，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，不调整长期股权投资的投资成本；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，对长期股权投资的账面价值进行调整，差额计入投资当期的损益。

采用权益法核算时，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；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；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资本公积（其他资本公积）。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，并按照本公司的会计政策及会计期间，对被投资单位的净利润进行调整后确认。

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，在转换日，按照原股权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。原股权于转换日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转入改按权益法核算的当期损益。

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，处置后的剩余股权在丧失共同控制或重大影响之日改按《企业会计准则第 22 号—金融工具确认和计量》进行会计处理，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；原股权投资相关的其他所有者权益变动转入当期损益。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的控制的，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之间的差额计入当期损益。

因其他投资方增资而导致本公司持股比例下降、从而丧失控制权但能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，按照新的持股比例确认本公司应享有的被投资单位因增资扩股而增加净资产的份额，与应结转持股比例下降部分所对应的长期股权投资原账面价值之间的差额计入当期损益；然后，按照新的持股比例视同自取得投资时即采用权益法核算进行调整。

本公司与联营企业及合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照持股比例计算归属于本公司的部分，在抵销基础上确认投资损益。但本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。

（3）确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。在判断是否存在共同控制时，首先判断是否由所有参与方或参与方组合集体控制该安排，其次再判断该安排相关活动的决策是否必须经过这些集体控制该安排的参与方一致同意。如果所有参与方或一组参与方必须一致行动才能决定某项安排的相关活动，则认为所有参与方或一组参与方集体控制该安排；如果存在两个或两个以上的参与方组合能够集体控制某项安排的，不构成共同控制。判断是否存在共同控制时，不考虑享有的保护性权利。

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。在确定能否对被投资单位施加重大影响时，考虑投资方直接或间接持有被投资单位的表决权股份以及投资方及其他方持有的当期可执行潜在表决权在假定转换为对被投资方单位的股权后产生的影响，包括被投资单位发行的当期可转换的认股权证、股份期权及可转换公司债券等的影响。

当本公司直接或通过子公司间接拥有被投资单位 20%（含 20%）以上但低于 50% 的表决权股份时，一般认为对被投资单位具有重大影响，除非有明确证据表明该种情况下不能参与被投资单位的生产经营决策，不形成重大影响；本公司拥有被投资单位 20%（不含）以下的表决权股份时，一般不认为对被投资单位具有重大影响，除非有明确证据表明该种情况下能够参与被投资单位的生产经营决策，形成重大影响。

（4）减值测试方法及减值准备计提方法

对子公司、联营企业及合营企业的投资，本公司计提资产减值的方法见附注三、21。

15、投资性房地产

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

本公司投资性房地产按照取得时的成本进行初始计量，并按照固定资产或无形资产的有关规定，按期计提折旧或摊销。

本公司采用年限平均法计提折旧。在不考虑减值准备的情况下，按投资性房地产类别、预计使用寿命和预计残值，本公司确定的投资性房地产年折旧率如下：

类 别	使用年限 (年)	残值率%	年折旧率%
房屋及建筑物及附属空调电梯	5-45 年	3-5	2.11-19.40

采用成本模式进行后续计量的投资性房地产，计提资产减值方法见附注三、21。

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差额计入当期损益。

16、固定资产

(1) 固定资产确认条件

本公司固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。

与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业，并且该固定资产的成本能够可靠地计量时，固定资产才能予以确认。

本公司固定资产按照取得时的实际成本进行初始计量。

(2) 各类固定资产的折旧方法

本公司采用年限平均法计提折旧。固定资产自达到预定可使用状态时开始计提折旧，终止确认时或划分为持有待售非流动资产时停止计提折旧。在不考虑减值准备的情况下，按固定资产类别、预计使用寿命和预计残值，本公司确定各类固定资产的年折旧率如下：

类 别	使用年限 (年)	残值率%	年折旧率%
房屋及建筑物	45 年	3-5	2.11-2.16
机器设备	3-10 年	3-5	9.50-32.33
运输设备	4-8 年	3-5	11.88-24.25
固定资产改良支出	3 年	--	33.33

其中，已计提减值准备的固定资产，还应扣除已计提的固定资产减值准备累计金额计算确定折旧率。

(3) 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法见附注三、21。

(4) 融资租入固定资产的认定依据、计价方法

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。

融资租入的固定资产采用与自有固定资产一致的政策计提租赁资产折旧。能够合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产尚可使用年限内计提折旧；无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期间内计提折旧。

（5）每年年度终了，本公司对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。

使用寿命预计数与原先估计数有差异的，调整固定资产使用寿命；预计净残值预计数与原先估计数有差异的，调整预计净残值。

（6）大修理费用

本公司对固定资产进行定期检查发生的大修理费用，有确凿证据表明符合固定资产确认条件的部分，计入固定资产成本，不符合固定资产确认条件的计入当期损益。固定资产在定期大修理间隔期间，照提折旧。

17、在建工程

本公司在建工程成本按实际工程支出确定，包括在建期间发生的各项必要工程支出、工程达到预定可使用状态前的应予资本化的借款费用以及其他相关费用等。

在建工程在达到预定可使用状态时转入固定资产。

在建工程计提资产减值方法见附注三、21。

18、借款费用

（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。借款费用同时满足下列条件的，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

本公司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。在符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之后所发生的借款费用，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在购建或者生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，暂停借款费用的资本化；正常中断期间的借款费用继续资本化。

（3）借款费用资本化率以及资本化金额的计算方法

专门借款当期实际发生的利息费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额予以资本化；一般借款根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，确定资本化金额。资本化率根据一般借款的加权平均利率计算确定。

资本化期间内，外币专门借款的汇兑差额全部予以资本化；外币一般借款的汇兑差额计入当期损益。

19、无形资产

本公司无形资产包括土地使用权、软件。

无形资产按照成本进行初始计量，并于取得无形资产时分析判断其使用寿命。使用寿命为有限的，自无形资产可供使用时起，采用能反映与该资产有关的经济利益的预期实现方式的摊销方法，在预计使用年限内摊销；无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销；使用寿命不确定的无形资产，不作摊销。

使用寿命有限的无形资产摊销方法如下：

类别	使用寿命	摊销方法	备注
土地使用权	36 年、40 年	直线法	
软件	3、5、10 年	直线法	

本公司于每年年度终了，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，与以前估计不同的，调整原先估计数，并按会计估计变更处理。

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

无形资产计提资产减值方法见附注三、21。

20、研究开发支出

本公司将内部研究开发项目的支出，区分为研究阶段支出和开发阶段支出。

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

开发阶段的支出，同时满足下列条件的，才能予以资本化，即：完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；具有完成该无形资产并使用或出售的意图；无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。不满足上述条件的开发支出计入当期损益。

本公司研究开发项目在满足上述条件，通过技术可行性及经济可行性研究，形成项目立项后，进入开发阶段。

已资本化的开发阶段的支出在资产负债表上列示为开发支出，自该项目达到预定可使用状态之日转为无形资产。

21、资产减值

对子公司、联营企业和合营企业的长期股权投资、采用成本模式进行后续计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、无形资产、商誉等（存货、按成本模式计量的投资性房地产、递延所得税资产、金融资产除外）的资产减值，按以下方法确定：

于资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象，存在减值迹象的，本公司将估计其可收回金额，进行减值测试。对因企业合并所形成的商誉、使用寿命

不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。

可收回金额根据资产的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。本公司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。资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。

当资产或资产组的可收回金额低于其账面价值时，本公司将其账面价值减记至可收回金额，减记的金额计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

就商誉的减值测试而言，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。相关的资产组或资产组组合，是能够从企业合并的协同效应中受益的资产组或者资产组组合，且不大于本公司确定的报告分部。

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，首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，确认相应的减值损失。然后对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较其账面价值与可收回金额，如可收回金额低于账面价值的，确认商誉的减值损失。

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

22、长期待摊费用

本公司发生的长期待摊费用按实际成本计价，并按预计受益期限平均摊销。对不能使以后会计期间受益的长期待摊费用项目，其摊余价值全部计入当期损益。

23、职工薪酬

（1）职工薪酬的范围

职工薪酬，是指企业为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。企业提供给职工配偶、子女、受赡养人、已故员工遗属及其他受益人等的福利，也属于职工薪酬。

根据流动性，职工薪酬分别列示于资产负债表的“应付职工薪酬”项目和“长期应付职工薪酬”项目。

（2）短期薪酬

本公司在职工提供服务的会计期间，将实际发生的职工工资、奖金、按规定的基准和比例为职工缴纳的医疗保险费、工伤保险费和生育保险费等社会保险费和住房公积金，确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。如果该负债预期在职工提供相关服务的年度报告期结束后十二个月内不能完全支付，且财务影响重大的，则该负债将以折现后的金额计量。

（3）离职后福利

离职后福利计划包括设定提存计划和设定受益计划。其中，设定提存计划，是指向独立的基金缴存固定费用后，企业不再承担进一步支付义务的离职后福利计划；设定受益计划，是指除设定提存计划以外的离职后福利计划。

设定提存计划

设定提存计划包括基本养老保险、失业保险以及企业年金计划等。

除了基本养老保险之外，本公司依据国家企业年金制度的相关政策建立企业年金计划（“年金计划”），员工可以自愿参加该年金计划。除此之外，本公司并无其他重大职工社会保障承诺。

在职工提供服务的会计期间，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。

设定受益计划

对于设定受益计划，在年度资产负债表日由独立精算师进行精算估值，以预期累积福利单位法确定提供福利的成本。本公司设定受益计划导致的职工薪酬成本包括下列组成部分：

①服务成本，包括当期服务成本、过去服务成本和结算利得或损失。其中，当期服务成本，是指职工当期提供服务所导致的设定受益计划义务现值的增加额；过去服务成本，是指设定受益计划修改所导致的与以前期间职工服务相关的设定受益计划义务现值的增加或减少。

②设定受益计划净负债或净资产的利息净额，包括计划资产的利息收益、设定受益计划义务的利息费用以及资产上限影响的利息。

③重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动。

除非其他会计准则要求或允许职工福利成本计入资产成本，本公司将上述第①和②项计入当期损益；第③项计入其他综合收益且不会在后续会计期间转回至损益，在原设定受益计划终止时在权益范围内将原计入其他综合收益的部分全部结转至未分配利润。

（4）辞退福利

本公司向职工提供辞退福利的，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：本公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

实行职工内部退休计划的，在正式退休日之前的经济补偿，属于辞退福利，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一次性计入当期损益。正式退休日期之后的经济补偿（如正常养老退休金），按照离职后福利处理。

（5）其他长期福利

本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划条件的，按照上述关于设定提存计划的有关规定进行处理。符合设定受益计划的，按照上述关于设定受益计划的有关规定进行处理，但相关职工薪酬成本中“重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动”部分计入当期损益或相关资产成本。

24、预计负债

如果与或有事项相关的义务同时符合以下条件，本公司将其确认为预计负债：

- （1）该义务是本公司承担的现时义务；
- （2）该义务的履行很可能导致经济利益流出本公司；
- （3）该义务的金额能够可靠地计量。

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，并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。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。本公司于资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核，并对账面价值进行调整以反映当前最佳估计数。

如果清偿已确认预计负债所需支出全部或部分预期由第三方或其他方补偿，则补偿金额只能在基本确定能收到时，作为资产单独确认。确认的补偿金额不超过所确认负债的账面价值。

25、收入

（1）一般原则

①销售商品

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

②提供劳务

对在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，本公司于资产负债表日按完工百分比法确认收入。

劳务交易的完工进度按已经发生的劳务成本占估计总成本的比例确定。

提供劳务交易的结果能够可靠估计是指同时满足：A、收入的金额能够可靠地计量；B、相关的经济利益很可能流入企业；C、交易的完工程度能够可靠地确定；D、交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量。

如果提供劳务交易的结果不能够可靠估计，则按已经发生并预计能够得到补偿的劳务成本金额确认提供的劳务收入，并将已发生的劳务成本作为当期费用。已经发生的劳务成本如预计不能得到补偿的，则不确认收入。

③让渡资产使用权

与资产使用权让渡相关的经济利益能够流入及收入的金额能够可靠地计量时，本公司确认收入。

(2) 收入确认的具体方法

①本公司商品零售收入，在商品已发出且收到货款相关风险报酬已转移时确认收入。

②本公司租赁物业收入，按租赁合同或协议约定的承租日期与租金额，在相关租金已经收到或取得了收款的证据时确认出租物业收入。

③本公司提供劳务收入，劳务已经提供，按双方合同或协议约定的收款日期与金额，在相关款项已经收到或取得了收款的证据时确认劳务收入。

④积分：在销售产品的同时，将销售取得的货款在本次商品销售产生的收入与奖励积分的公允价值之间进行分配，将取得的货款扣除奖励积分公允价值的部分确认为收入，奖励积分的公允价值确认为递延收益。在顾客兑换奖励积分时，将原计入递延收益的与所兑换积分相关的部分确认为收入，确认为收入的金额应当以被兑换用于换取奖励的积分数额占预期将兑换用于换取奖励的积分总数比例为基础计算确定。

26、政府补助

政府补助在满足政府补助所附条件并能够收到时确认。

对于货币性资产的政府补助，按照收到或应收的金额计量。对于非货币性资产的政府补助，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 1 元计量。

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；除此之外，作为与收益相关的政府补助。

对于政府文件未明确规定补助对象的，能够形成长期资产的，与资产价值相对应的政府补助部分作为与资产相关的政府补助，其余部分作为与收益相关的政府补助；难以区分的，将政府补助整体作为与收益相关的政府补助。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，在相关资产使用期限内按照合理、系统的方法分期计入损益。与收益相关的政府补助，如果用于补偿已发生的相关费用或损失，则计入当期损益；如果用于补偿以后期间的相关费用或损失，则计入递延收益，于相关成本费用或损失确认期间计入当期损益。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

与日常活动相关的政府补助，按照经济业务实质，计入其他收益。与日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

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；属于其他情况的，直接计入当期损益。

27、递延所得税资产及递延所得税负债

所得税包括当期所得税和递延所得税。除由于企业合并产生的调整商誉，或与直接计入所有者权益的交易或者事项相关的递延所得税计入所有者权益外，均作为所得税费用计入当期损益。

本公司根据资产、负债于资产负债表日的账面价值与计税基础之间的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税。

各项应纳税暂时性差异均确认相关的递延所得税负债，除非该应纳税暂时性差异是在以下交易中产生的：

（1）商誉的初始确认，或者具有以下特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；

（2）对于与子公司、合营企业及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。

对于可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认由此产生的递延所得税资产，除非该可抵扣暂时性差异是在以下交易中产生的：

（1）该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；

（2）对于与子公司、合营企业及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。

于资产负债表日，本公司对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，并反映资产负债表日预期收回资产或清偿负债方式的所得税影响。

于资产负债表日，本公司对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

28、经营租赁与融资租赁

本公司将实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁确认为融资租赁，除融资租赁之外的其他租赁确认为经营租赁。

（1）本公司作为出租人

融资租赁中，在租赁开始日本公司按最低租赁收款额与初始直接费用之和作为应收融资租赁款的入账价值，同时记录未担保余值；将最低租赁收款额、初始直接费用及未担保余值之和与其现值之和的差额确认为未实现融资收益。未实现融资收益在租赁期内各个期间采用实际利率法计算确认当期的融资收入。

经营租赁中的租金，本公司在租赁期内各个期间按照直线法确认当期损益。发生的初始直接费用，计入当期损益。

（2）本公司作为承租人

融资租赁中，在租赁开始日本公司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，其差额作为未确认融资费用。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计算确认当期的融资费用。本公司采用与自有固定资产相一致的折旧政策计提租赁资产折旧。

经营租赁中的租金，本公司在租赁期内各个期间按照直线法计入相关资产成本或当期损益；发生的初始直接费用，计入当期损益。

29、重大会计判断和估计

本公司根据历史经验和其它因素，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。

很可能导致下一会计年度资产和负债的账面价值出现重大调整风险的重要会计估计和关键假设列示如下：

递延所得税资产

在很有可能有足够的应纳税利润来抵扣亏损的限度内，应就所有未利用的税务亏损确认递延所得税资产。这需要管理层运用大量的判断来估计未来应纳税利润发生的时间和金额，结合纳税筹划策略，以决定应确认的递延所得税资产的金额。

设定受益计划负债

本公司已对退休人员的福利计划确认为一项负债，该等福利费用支出及负债的金额依靠各种假设条件计算支付。这些假设条件包括折现率、福利增长率和预期寿命等。鉴于该等计划的长期性，上述估计具有较大不确定性。

30、重要会计政策、会计估计的变更

重要会计政策变更

①根据财政部《关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2018]15 号），经第六届董事会第十七次决议通过，本集团对财务报表格式进行了以下修订：

A、资产负债表

将原“应收票据”及“应收账款”行项目整合为“应收票据及应收账款”；

将原“应收利息”及“应收股利”行项目归并至“其他应收款”；

将原“固定资产清理”行项目归并至“固定资产”；

将原“工程物资”行项目归并至“在建工程”；

将原“应付票据”及“应付账款”行项目整合为“应付票据及应付账款”项目；
将原“应付利息”及“应付股利”行项目归并至“其他应付款”；
将原“专项应付款”行项目归并至“长期应付款”。

B、利润表

从原“管理费用”中分拆出“研发费用”；
在“财务费用”行项目下分别列示“利息费用”和“利息收入”明细项目；

C、股东权益变动表

在“股东权益内部结转”行项目下，将原“结转重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动”改为“设定受益计划变动额结转留存收益”。

本集团对可比期间的比较数据按照财会[2018]15号文进行调整。

财务报表格式的修订对本集团的资产总额、负债总额、净利润、其他综合收益等无影响。

②根据财政部《关于 2018 年度一般企业财务报表格式有关问题的解读》，本集团作为个人所得税的扣缴义务人，根据《中华人民共和国个人所得税法》收到的扣缴税款手续费在“其他收益”中填列。

本集团实际收到的政府补助，无论是与资产相关还是与收益相关，在编制现金流量表时均作为经营活动产生的现金流量列报，对 2017 年度的现金流量表没有影响。

四、税项

1、主要税种及税率

税 种	计税依据	法定税率%
增值税	应税收入	17、16、11、10、6、5
消费税	金银首饰收入	5
城市维护建设税	应纳流转税额	7
企业所得税	应纳税所得额	25
教育费附加	应纳流转税额	5
文化事业建设费	应税收入	3
房产税	应税收入和房产原值	12、1.2

五、合并财务报表项目注释

1、货币资金

项目	期末数	期初数
库存现金	2,078,883.23	2,975,374.06
银行存款	774,935,230.12	830,340,020.50
其他货币资金	10,184,002.65	6,123,823.25
合 计	787,198,116.00	839,439,217.81

说明：期末，其他货币资金 10,184,002.65 元，其中，法院冻结存款 2,612,051.65 元为受限资金，其余为微信、支付宝款项。

2、应收票据及应收账款

项 目	期末数	期初数
应收账款	542,655.09	1,117,042.13

（1）应收账款按种类披露

种 类	期末数				净额
	金 额	比例%	坏账准备	计提比例%	
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款					
按组合计提坏账准备的应收账款	577,292.65	100.00	34,637.56	6.00	542,655.09
其中：其他组合	577,292.65	100.00	34,637.56	6.00	542,655.09
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款					
合 计	577,292.65	100.00	34,637.56	6.00	542,655.09

应收账款按种类披露（续）

种 类	期初数				净额
	金 额	比例%	坏账准备	计提比例%	
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款					
按组合计提坏账准备的应收账款	1,188,342.69	100.00	71,300.56	6.00	1,117,042.13
其中：其他组合	1,188,342.69	100.00	71,300.56	6.00	1,117,042.13

中兴-沈阳商业大厦（集团）股份有限公司
2018 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

单项金额虽不重大但单项计提
坏账准备的应收账款

合 计	1,188,342.69	100.00	71,300.56	6.00	1,117,042.13
-----	--------------	--------	-----------	------	--------------

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款：

组合名称	账面余额	坏账准备	计提比例%
其他组合	577,292.65	34,637.56	6%

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

项 目	期初数	合并范围 变更增加	本期 计提	本期减少 转回	转销	期末数
坏账准备	71,300.56			36,663.00		34,637.56

(3) 本期没有实际核销的应收账款情况。

(4) 按欠款方归集的应收账款期末余额前五名单位情况

本期按欠款方归集的期末余额前五名应收账款汇总金额 551,032.40 元，占应收账款期末余额合计数的比例 95.45%，相应计提的坏账准备期末余额汇总金额 33,061.94 元。

(5) 本期无因金融资产转移而终止确认的应收账款情况。

(6) 本期无转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债的情况。

3、预付款项

(1) 预付款项按账龄披露

账 龄	期末数		期初数	
	金 额	比例%	金 额	比例%
1 年以内	3,314,607.91	80.37	8,910,935.69	94.56
1 至 2 年	809,554.92	19.63	512,567.08	5.44
合 计	4,124,162.83	100.00	9,423,502.77	100.00

(2) 按预付对象归集的预付款项期末余额前五名单位情况

单位名称	预付款项 期末余额	占预付款项期末余额 合计数的比例%
广州鼎盛鞋业有限公司	2,295,966.62	55.67

中兴-沈阳商业大厦（集团）股份有限公司
2018 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

沈阳星联科创科技有限公司	411,650.48	9.98
沈阳市紫竹商贸有限责任公司	390,314.36	9.46
沈阳匹斯迈尔科技发展有限公司	291,262.13	7.06
河北承德露露股份有限公司	239,400.00	5.80
合 计	3,628,593.59	87.97

4、其他应收款

项 目	期末数	期初数
其他应收款	13,368,578.92	5,934,977.18
其他应收款		

(1) 其他应收款按种类披露

种 类	期 末 数		坏账准备	计提比例 %	净额
	金 额	比例%			
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款					
按组合计提坏账准备的其他应收款	14,221,892.47	100.00	853,313.55	6.00	13,368,578.92
其中：其他组合	14,221,892.47	100.00	853,313.55	6.00	13,368,578.92
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款					
合 计	14,221,892.47	100.00	853,313.55	6.00	13,368,578.92

其他应收款按种类披露（续）

种 类	期 初 数		坏账准备	计提比例 %	净额
	金 额	比例%			
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款					
按组合计提坏账准备的其他应收款	6,313,805.50	100.00	378,828.32	6.00	5,934,977.18
其中：其他组合	6,313,805.50	100.00	378,828.32	6.00	5,934,977.18
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款					
合 计	6,313,805.50	100.00	378,828.32	6.00	5,934,977.18

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款：

组合名称	账面余额	坏账准备	计提比例%
其他组合	14,221,892.47	853,313.55	6%

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

项目	期初数	合并范围 变更增加	本期计 提	本期减少 转回	本期减少 转销	期末数
坏账准备	378,828.32		474,485.23			853,313.55

(3) 本期实际核销的其他应收款情况

本期没有实际核销的其他应收款。

(4) 其他应收款按款项性质披露

项目	期末余额	期初余额
备用金	1,505,393.74	2,549,300.00
保证金	1,510,000.00	1,504,050.00
往来款	1,659,743.21	1,151,937.46
代收银联结算款	7,319,198.15	
其他	2,227,557.37	1,108,518.04
合计	14,221,892.47	6,313,805.50

(5) 按欠款方归集的其他应收款期末余额前五名单位情况

本期按欠款方归集的期末余额前五名其他应收款汇总金额 10,370,597.17 元，占其他应收款期末余额合计数的比例 72.92%，相应计提的坏账准备期末余额汇总金额 622,235.83 元。

(6) 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

期末，本公司无因金融资产转移而终止确认的其他应收款。

(7) 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债的金额

期末，本公司无转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债的金额。

5、存货

(1) 存货分类

中兴-沈阳商业大厦（集团）股份有限公司
2018 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

存货种类	期末数			期初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
库存商品	48,975,223.87		48,975,223.87	45,531,803.58	24,392.52	45,507,411.06
低值易耗品	3,018,506.99		3,018,506.99	2,867,428.68		2,867,428.68
合 计	51,993,730.86		51,993,730.86	48,399,232.26	24,392.52	48,374,839.74

(2) 存货跌价准备

存货种类	期初数	本期增加		本期减少		期末数
		计提	其他	转销	其他	
库存商品	24,392.52			24,392.52		

存货跌价准备（续）

存货种类	确定可变现净值的具体依据	本期转销存货跌价准备的原因
库存商品	按存货的估计售价减去估计的销售费用以及相关税费后的金额。	计提跌价准备的存货已销售

(3) 存货期末余额中无借款费用资本化的情况。

6、其他流动资产

项 目	期末数	期初数
理财产品	150,000,000.00	30,000,000.00
待抵扣进项税		2,609,002.67
增值税留抵税额	8,691,780.22	7,158,737.73
预缴其他税费	719,385.16	1,027,488.50
合 计	159,411,165.38	40,795,228.90

7、投资性房地产

按成本计量的投资性房地产

项 目	房屋、建筑物	合计
一、账面原值		
1、期初余额	194,715,692.36	194,715,692.36

2、本期增加金额		
(1) 固定资产转入		
3、本期减少金额		
4、期末余额	194,715,692.36	194,715,692.36
二、累计折旧和累计摊销		
1、期初余额	72,255,393.00	72,255,393.00
2、本期增加金额	4,060,255.37	4,060,255.37
(1) 计提或摊销	4,060,255.37	4,060,255.37
(2) 固定资产转入		
3、本期减少金额		
4、期末余额	76,315,648.37	76,315,648.37
三、减值准备		
1、期初余额		
2、本期增加金额		
3、本期减少金额		
4、期末余额		
四、账面价值		
1、期末账面价值	118,400,043.99	118,400,043.99
2、期初账面价值	122,460,299.36	122,460,299.36

8、固定资产

项 目	期末数	期初数
固定资产	756,225,757.20	780,947,982.93

固定资产情况

项 目	房屋及建筑物	机器设备	运输设备	固定资产改良	合 计
一、账面原值:					
1、期初余额	1,076,357,406.28	252,326,697.29	4,317,442.47	14,385,033.05	1,347,386,579.09
2、本期增加金额		18,997,383.35	243,316.24	97,118.18	19,337,817.77
(1) 购置		3,100,536.50	243,316.24	97,118.18	3,440,970.92
(2) 在建工程转入		15,896,846.85			15,896,846.85

中兴-沈阳商业大厦（集团）股份有限公司
2018 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

3、本期减少金额	12,493,656.61	12,493,656.61
（1）处置或报废	12,493,656.61	12,493,656.61
（2）其他减少		

4、期末余额	1,076,357,406.28	258,830,424.03	4,560,758.71	14,482,151.23	1,354,230,740.25
--------	------------------	----------------	--------------	---------------	------------------

二、累计折旧

1、期初余额	351,878,584.77	197,720,067.27	3,133,801.37	13,706,142.75	566,438,596.16
--------	----------------	----------------	--------------	---------------	----------------

2、本期增加金额	17,004,155.68	25,318,212.16	310,897.82	312,634.05	42,945,899.71
----------	---------------	---------------	------------	------------	---------------

（1）计提	17,004,155.68	25,318,212.16	310,897.82	312,634.05	42,945,899.71
-------	---------------	---------------	------------	------------	---------------

（2）其他增加

3、本期减少金额	11,379,512.82	11,379,512.82
----------	---------------	---------------

（1）处置或报废	11,379,512.82	11,379,512.82
----------	---------------	---------------

（2）其他减少

4、期末余额	368,882,740.45	211,658,766.61	3,444,699.19	14,018,776.80	598,004,983.05
--------	----------------	----------------	--------------	---------------	----------------

三、减值准备

1、期初余额

2、本期增加金额

3、本期减少金额

4、期末余额

四、账面价值

1、期末账面价值	707,474,665.83	47,171,657.42	1,116,059.52	463,374.43	756,225,757.20
----------	----------------	---------------	--------------	------------	----------------

2、期初账面价值	724,478,821.51	54,606,630.02	1,183,641.10	678,890.30	780,947,982.93
----------	----------------	---------------	--------------	------------	----------------

9、在建工程

（1）在建工程明细

项 目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面净值	账面余额	减值准备	账面净值
丁香湖项目				3,324,794.89		3,324,794.89

（2）重要在建工程项目变动情况

中兴-沈阳商业大厦（集团）股份有限公司
2018 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

工程名称	期初数	本期增加	转入固定资产	其他减少	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本化率%	期末数
丁香湖项目	3,324,794.89	12,572,051.96	15,896,846.85					
合 计	3,324,794.89	12,572,051.96	15,896,846.85					

说明：中兴超市丁香湖分店于 2018 年 10 月开始营业，丁香湖项目已经完工并且结转固定资产。

10、无形资产

无形资产情况

项目	土地使用权	软件	合计
一、账面原值			
1、期初余额	330,376,997.12	5,782,531.85	336,159,528.97
2、本期增加金额		895,861.30	895,861.30
(1) 购置		895,861.30	895,861.30
3、本期减少金额			
(1) 处置			
4、期末余额	330,376,997.12	6,678,393.15	337,055,390.27
二、累计摊销			
1、期初余额	109,126,681.62	3,608,044.07	112,734,725.69
2、本期增加金额	8,653,658.16	744,638.72	9,398,296.88
(1) 计提	8,653,658.16	744,638.72	9,398,296.88
3、本期减少金额			
(1) 处置			
4、期末余额	117,780,339.78	4,352,682.79	122,133,022.57
三、减值准备			
1、期初余额			
2、本期增加金额			
3、本期减少金额			
4、期末余额			
四、账面价值			

1、期末账面价值	212,596,657.34	2,325,710.36	214,922,367.70
2、期初账面价值	221,250,315.50	2,174,487.78	223,424,803.28

说明：本期无通过内部研发形成的无形资产。

11、递延所得税资产

（1）未经抵销的递延所得税资产

项 目	期末数		期初数	
	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
递延所得税资产：				
资产减值准备	803,582.28	200,895.57	394,657.21	98,664.29
已支付或预提未取得合法有效凭据的费用	15,134,161.87	3,783,540.47	12,201,718.03	3,050,429.51
递延收益	16,931,600.00	4,232,900.00	15,612,200.00	3,903,050.00
辞退福利	149,969,176.22	37,492,294.06	173,531,100.92	43,382,775.23
设定受益计划	72,675,841.36	18,168,960.34	78,016,122.64	19,504,030.65
小 计	255,514,361.73	63,878,590.44	279,755,798.80	69,938,949.68

（2）未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异及可抵扣亏损明细

项 目	期末数	期初数
可抵扣暂时性差异	10,169,881.79	10,790,695.37
可抵扣亏损	41,742,899.65	45,192,128.56
合 计	51,912,781.44	55,982,823.93

（3）未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年 份	期末数	期初数	备注
2018 年		5,551,134.30	
2019 年	13,429,351.60	13,429,351.60	
2020 年	13,966,092.26	13,966,092.26	
2021 年	8,553,351.85	8,553,351.85	
2022 年	3,692,198.55	3,692,198.55	
2023 年	2,101,905.39		

中兴-沈阳商业大厦（集团）股份有限公司
2018年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

合 计	41,742,899.65	45,192,128.56
-----	---------------	---------------

12、应付票据及应付账款

项 目	期末数	期初数
应付账款	201,855,970.64	213,443,747.32
应付账款		
项 目	期末数	期初数
货款	185,406,511.52	196,993,669.89
工程款	16,449,459.12	16,450,077.43
合 计	201,855,970.64	213,443,747.32

说明：期末应付账款中不存在账龄超过1年的重要应付账款。

13、预收款项

项 目	期末数	期初数
购物款	282,499,202.59	306,253,405.15

14、应付职工薪酬

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
短期薪酬	12,877,931.10	149,759,172.90	146,889,797.60	15,747,306.40
离职后福利-设定提存计划	617,089.12	36,774,614.16	35,919,036.82	1,472,666.46
一年内到期的辞退福利	38,836,715.20	30,555,843.32	38,836,715.20	30,555,843.32
合 计	52,331,735.42	217,089,630.38	221,645,549.62	47,775,816.18

(1) 短期薪酬

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
工资、奖金、津贴和补贴	373,548.30	101,535,121.51	101,542,729.82	365,939.99
职工福利费		14,173,220.48	14,173,220.48	
社会保险费		12,545,419.76	12,544,341.76	1,078.00
其中：1、医疗保险费		10,986,865.07	10,986,865.07	
2、工伤保险费		761,752.59	760,674.59	1,078.00

3、生育保险费		796,802.10	796,802.10	
住房公积金		15,652,442.28	15,650,761.32	1,680.96
工会经费和职工教育经费	12,504,382.80	5,852,968.87	2,978,744.22	15,378,607.45
合 计	12,877,931.10	149,759,172.90	146,889,797.60	15,747,306.40

(2) 设定提存计划

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
离职后福利	617,089.12	36,774,614.16	35,919,036.82	1,472,666.46
其中：1、基本养老保险费		28,867,073.36	28,836,273.36	30,800.00
2、失业保险费		782,091.16	781,321.16	770.00
3、企业年金缴费	617,089.12	7,125,449.64	6,301,442.30	1,441,096.46
合 计	617,089.12	36,774,614.16	35,919,036.82	1,472,666.46

说明：企业年金为本公司为员工建立的企业年金计划，企业年金资金来源由企业和个人共同缴纳。企业缴纳为上年工资总额的 5%。企业年金领取采取一次性结算方式。

(3) 辞退福利

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
应付辞退福利（一年内到期的部份）	38,836,715.20	30,555,843.32	38,836,715.20	30,555,843.32
合 计	38,836,715.20	30,555,843.32	38,836,715.20	30,555,843.32

15、应交税费

税 项	期末数	期初数
增值税	1,593.18	147.08
消费税	475,687.81	145,917.84
房产税	708,310.75	1,369,859.60
城市维护建设税		81.55
企业所得税	6,114,936.63	3,862,019.60
个人所得税	1,869,505.86	3,618,256.25
教育费附加		58.25
土地使用税	93,253.32	93,253.32

中兴-沈阳商业大厦（集团）股份有限公司
2018年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

文化事业建设费	840.00	1,312.14
印花税	8.46	12.02
合 计	9,264,136.01	9,090,917.65

16、其他应付款

项 目	期末数	期初数
其他应付款	53,870,036.87	43,684,608.02

其他应付款（按款项性质列示）

项 目	期末数	期初数
质保金	14,071,930.37	11,110,676.02
押金	5,532,550.94	3,097,583.94
代收代付	5,189.40	3,094.50
往来款	32,974,518.42	28,425,716.17
其他	1,285,847.74	1,047,537.39
合 计	53,870,036.87	43,684,608.02

17、其他流动负债

项 目	期末数	期初数
节能专项资金		80,000.00
合 计		80,000.00

递延收益-政府补助情况

补助项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
节能专项资金	80,000.00		80,000.00		政府补助
合计	80,000.00		80,000.00		

说明：计入递延收益的政府补助详见附注十二、1、政府补助。

18、长期应付职工薪酬

项 目	期末数	期初数
设定受益计划净负债	72,675,841.36	78,016,122.64
辞退福利	149,969,176.22	173,531,100.92

小 计	222,645,017.58	251,547,223.56
减：一年内到期的长期应 付职工薪酬	30,555,843.32	38,836,715.20
合 计	192,089,174.26	212,710,508.36

说明：

①本公司根据公司现行的报销标准每年为每位退休员工支付统筹外的补贴福利采暖费，该离职后福利属于设定受益计划，本公司对该设定受益计划无相应的计划资产。

②本公司辞退福利为带薪离岗福利，本公司制定了《员工带薪离岗管理规定》，该规定经本公司职工代表组长联席会议通过。本公司为每位带薪离岗员工支付基本工资、津贴及各种补贴，并按国家规定缴纳社会保险、住房公积金及年金，直至其正式退休。

（1）设定受益计划变动情况

设定受益计划义务现值：

项 目	本期金额	上期金额
一、期初余额	78,016,122.64	64,708,049.94
二、计入当期损益的设定受益成本	5,349,521.41	6,087,173.42
1. 当期服务成本	1,609,350.01	2,437,511.45
2. 过去服务成本	29,075,560.90	26,638,049.48
3. 结算利得（损失以“-”表示）		
4. 利息净额	3,740,171.40	3,649,661.97
三、计入其他综合收益的设定受益成本	7,677,441.05	-9,519,824.15
1. 精算利得（损失以“-”表示）	7,677,441.05	-9,519,824.15
2. 计划资产的回报（计入利息净额的除外）		
3. 资产上限影响的变动（计入利息净额的除外）		
四、其他变动	3,012,361.64	2,298,924.87
1. 结算时消除的负债		

中兴-沈阳商业大厦（集团）股份有限公司
2018 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

2. 已支付的福利	3,012,361.64	2,298,924.87
五、期末余额	72,675,841.36	78,016,122.64

说明：本公司不存在设定受益计划资产。

未折现的离职后福利预计到期分析：

项 目	金 额
一年以内	4,315,800.26
一到两年	4,638,862.31
二到五年	15,657,275.98
五年以上	135,779,329.64
合 计	160,391,268.19

(2) 精算假设

项 目	期 末 数	期 初 数
折现率-离退休人员	4.97	4.38
折现率-在岗人员	5.73	4.62
死亡率	中国人寿保险生命经验表 2000-2003》	《中国人寿保险生命经验 表 2000-2003》
采暖费的预期增长率	1.01%	1.01%

(3) 敏感性分析

项目	假设的变动幅度	对设定受益义务现值的影响	
		计划负债增加	计划负债减少
折现率	-/+0.50%	4.37%	5.90%
采暖费的预期增长率	+/-0.25%	3.97%	5.59%

19、预计负债

项 目	期 末 数	期 初 数	形 成 原 因
诉讼	18,953,262.08	18,953,262.08	诉讼

说明：本公司之子公司抚顺中兴时代广场商业有限公司诉讼情况根据法院判决结果预提，详见附注十。

20、递延收益

中兴-沈阳商业大厦（集团）股份有限公司
2018 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数	形成原因
积分	15,532,200.00	1,399,400.00		16,931,600.00	积分

21、股本

项 目	期初数	本期增减（+、-）					期末数
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	279,006,000.00						279,006,000.00

22、资本公积

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
股本溢价	316,717,999.01			316,717,999.01

23、其他综合收益

项 目	期初数	本期发生金额				期末数
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东
一、以后不能重分类进损益的其他综合收益	-					
2,281,604.81	7,677,441.05		1,919,360.26	5,758,080.79		3,476,475.98
1.重新计算设定受益计划净负债和净资产的变动	-					
2,281,604.81	7,677,441.05		1,919,360.26	5,758,080.79		3,476,475.98
二、以后将重分类进损益的其他综合收益						
其他综合收益合计	-	7,677,441.05		1,919,360.26	5,758,080.79	3,476,475.98
2,281,604.81						

24、盈余公积

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
法定盈余公积	139,601,948.92	8,935,112.16		148,537,061.08

25、未分配利润

项 目	本期发生额	上期发生额	提取或分配比例
调整前上期末未分配利润	540,056,911.55	483,782,164.64	

中兴-沈阳商业大厦（集团）股份有限公司
2018 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

调整 期初未分配利润合计数（调增
+，调减-）

调整后 期初未分配利润	540,056,911.55	483,782,164.64	
加：本期归属于母公司所有者的净利润	90,287,114.32	84,576,880.11	
减：提取法定盈余公积	8,935,112.16	8,771,713.20	母公司净利润的 10%
提取任意盈余公积			
提取一般风险准备			
应付普通股股利	22,320,480.00	19,530,420.00	每 10 股派现金股利 0.8 元（含税）
应付其他权益持有者的股利			
转作股本的普通股股利			
期末未分配利润	599,088,433.71	540,056,911.55	
其中：子公司当年提取的盈余公积 归属于母公司的金额	239,591.49		

26、营业收入和营业成本

项 目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	2,465,226,074.79	2,055,373,829.21	2,364,897,058.52	1,971,167,232.50
其他业务	86,239,404.74	8,855,609.33	93,797,530.73	14,689,439.48
主营业务（分行业或业务）				
行业（或：业 务）名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
销售商品	2,462,775,149.83	2,054,171,832.70	2,364,707,612.48	1,971,164,171.50
提供劳务	2,450,924.96	1,201,996.51	189,446.04	3,061.00
合 计	2,465,226,074.79	2,055,373,829.21	2,364,897,058.52	1,971,167,232.50

27、税金及附加

项 目	本期发生额	上期发生额
房产税	15,313,840.02	14,939,812.72
消费税	3,666,497.37	3,997,240.80
城建税	4,096,635.40	1,718,986.49

中兴-沈阳商业大厦（集团）股份有限公司
2018年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

教育费附加	2,925,428.03	1,227,847.55
土地使用税	1,119,039.84	1,070,336.25
印花税	703,166.34	542,788.67
河道建设维护费		455,240.51
其他	391,107.63	415,199.13
文化事业建设费	97,756.97	57,344.26
车船使用税	16,980.00	17,700.00
合计	28,330,451.60	24,442,496.38

说明：各项营业税金及附加的计缴标准详见附注四、税项。

28、销售费用

项 目	本期发生额	上期发生额
人工成本	36,609,687.07	31,466,608.08
业务宣传费	10,387,800.24	10,598,380.88
广告费	4,223,004.79	7,349,606.16
其他日常费用	2,412,752.87	2,782,827.61
合 计	53,633,244.97	52,197,422.73

29、管理费用

项 目	本期发生额	上期发生额
人工成本	154,641,054.59	146,950,834.45
折旧费与摊销	51,372,246.62	51,192,612.22
其他日常费用	79,029,002.45	79,978,854.81
合 计	285,042,303.66	278,122,301.48

30、财务费用

项 目	本期发生额	上期发生额
利息费用		
减：利息收入	22,072,751.24	21,524,175.43
手续费	12,252,587.80	11,884,383.59
其他	10,716,760.41	11,829,568.61

中兴-沈阳商业大厦（集团）股份有限公司
2018 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

合 计	896,596.97	2,189,776.77
-----	------------	--------------

说明：其他 10,716,760.41 元系辞退福利和设定受益计划形成。

31、资产减值损失

项 目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	437,822.23	37,871.96

32、其他收益

补助项目	本期发生额	上期发生额	与资产相关/ 与收益相关
节能专项资金	80,000.00	80,000.00	与资产相关
稳岗补贴	1,872,710.00		与收益相关
合计	1,952,710.00	80,000.00	

说明：详见附注十二、1。

33、投资收益

项 目	本期发生额	上期发生额
理财产品	4,034,835.87	2,099,521.84

34、资产处置收益

项 目	本期发生额	上期发生额
固定资产处置利得（损失以“-”填列）	1,129.75	-355,759.02

35、营业外收入

项 目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常 性损益的金额
其他	512,657.54	187,962.13	

说明：“其他”主要系处置废品所致。

36、营业外支出

项 目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常 性损益的金额
-----	-------	-------	-------------------

固定资产报废损失	1,088,902.77		1,088,902.77
其他	3,195,255.24	3,070,034.00	3,195,255.24
合计	4,284,158.01	3,070,034.00	4,284,158.01

37、所得税费用

（1）所得税费用明细

项 目	本期发生额	上期发生额
按税法及相关规定计算的当期所得税	26,684,683.41	22,014,471.71
递延所得税费用	4,140,998.98	8,198,387.08
合 计	30,825,682.39	30,212,858.79

（2）所得税费用与利润总额的关系列示如下：

项 目	本期发生额	上期发生额
利润总额	121,112,796.71	114,789,738.90
按法定（或适用）税率计算的所得税费用（利润总额*25%）	30,278,199.18	28,697,434.72
某些子公司适用不同税率的影响		
对以前期间当期所得税的调整		
权益法核算的合营企业和联营企业损益		
无须纳税的收入（以“-”填列）		
不可抵扣的成本、费用和损失	160,327.40	713,769.44
税率变动对期初递延所得税余额的影响		
利用以前年度未确认可抵扣亏损和可抵扣暂时性差异的纳税影响（以“-”填列）		
未确认可抵扣亏损和可抵扣暂时性差异的纳税影响	387,155.81	801,654.63
研究开发费加成扣除的纳税影响（以“-”填列）		
其他		
所得税费用	30,825,682.39	30,212,858.79

38、现金流量表项目注释

（1）收到其他与经营活动有关的现金

中兴-沈阳商业大厦（集团）股份有限公司
2018年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	本期发生额	上期发生额
零星往来	8,250,731.23	6,845,931.08
备用金	2,291,096.43	851,715.87
营业外收入	512,508.23	177,023.59
政府补助	1,872,710.00	
利息收入	22,072,751.24	21,524,175.43
合 计	34,999,797.13	29,398,845.97

(2) 支付其他与经营活动有关的现金

项 目	本期发生额	上期发生额
费用性支出	95,147,924.54	85,684,638.75
零星往来	6,390,949.39	4,444,739.31
营业外支出	3,193,662.06	2,975,200.00
手续费	7,952,475.37	11,884,383.59
备用金	1,240,966.57	1,640,582.88
法院冻结款	782,051.65	
合 计	114,708,029.58	106,629,544.53

39、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

补充资料	本期发生额	上期发生额
1、将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	90,287,114.32	84,576,880.11
加：资产减值准备	437,822.23	37,871.96
固定资产折旧、投资性房地产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	47,006,155.08	45,989,456.40
无形资产摊销	9,398,296.88	9,262,967.78
长期待摊费用摊销		
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）	1,087,773.02	355,759.02
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		

公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）		
投资损失（收益以“-”号填列）	-4,034,835.87	-2,099,521.84
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	6,060,359.24	5,818,431.04
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）	-3,618,891.12	4,029,234.18
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-679,618.60	8,368,558.23
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-39,272,429.34	-50,699,427.42
其他	-777,046.72	
经营活动产生的现金流量净额	105,894,699.12	105,640,209.46

2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：

债务转为资本

一年内到期的可转换公司债券

融资租入固定资产

3、现金及现金等价物净变动情况：

现金的期末余额	784,586,064.35	837,609,217.81
减：现金的期初余额	837,609,217.81	873,935,259.56
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	-53,023,153.46	-36,326,041.75

(2) 现金及现金等价物的构成

项 目	期末数	期初数
1. 一、现金	784,586,064.35	837,609,217.81
2. 其中：库存现金	2,078,883.23	2,975,374.06
3. 可随时用于支付的银行存款	774,935,230.12	828,510,020.50
4. 可随时用于支付的其他货币资金	7,571,951.00	6,123,823.25
5. 二、现金等价物		

6. 其中：三个月内到期的债券投资

7. 三、期末现金及现金等价物余额 784,586,064.35 837,609,217.81

40、所有权或使用权受到限制的资产

项 目	期末账面价值	受限原因
货币资金	2,612,051.65	法院冻结

六、合并范围的变动

本期合并范围未发生变化

七、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

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	
沈阳中兴文化传媒有限公司	沈阳	沈阳市和平区	广告服务	100.00		直接投资
抚顺中兴时代广场商业有限公司	抚顺	抚顺市新抚区	商品销售	100.00		直接投资
中兴云购科技发展有限公司	沈阳	沈阳市和平区	互联网服务平台、日用百货零售等	100.00		直接投资

2、在合营安排或联营企业中的权益

本公司本期不存在合营安排或联营企业中的权益。

3、在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

本公司本期不存在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益。

八、金融工具风险管理

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、其他流动资产、应付账款、应付票据、应付股利、其他应付款、一年内到期的非流动负债、长期应付款。各项金融工具的详细情况已于相关附注内披露。与这些金融工具有关的风险，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。本公司管理层对这些风险敞口进行管理和监控以确保将上述风险控制在限定的范围之内。

1、风险管理目标和政策

本公司从事风险管理的目标是在风险和收益之间取得适当的平衡，力求降低金融风险对本公司财务业绩的不利影响。基于该风险管理目标，本公司已制定风险管理政策以辨别和分析本公司所面临的风险，设定适当的风险可接受水平并设计相应的内部控制程序，以监控本公司的风险水平。本公司会定期审阅这些风险管理政策及有关内部控制系统，以适应市场情况或本公司经营活动的改变。本公司的内部审计部门也定期或随机检查内部控制系统的执行是否符合风险管理政策。

本公司的金融工具导致的主要风险是信用风险、流动性风险、市场风险。

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任何单一行业、特定地区或特定交易对手方的风险。

（1）信用风险

信用风险，是指交易对手方未能履行合同义务而导致本公司产生财务损失的风险。

本公司对信用风险按组合分类进行管理。信用风险主要产生于银行存款和应收款项等。

本公司银行存款主要存放于声誉良好并拥有较高信用评级的金融机构，本公司预期银行存款不存在重大的信用风险。

对于应收款项，本公司设定相关政策以控制信用风险敞口。本公司基于对债务人的财务状况、外部评级、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债务人的信用资质并设置相应欠款额度与信用期限。本公司会定期对债务人信用记录进行监控，对于信用记录不良的债务人，本公司会采用书面催款、缩短信用期或取消信用期等方式，以确保本公司的整体信用风险在可控的范围内。

本公司所承受的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。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。

因公司行业特征，本公司应收账款总金额较小，欠款金额前五大客户的应收账款占本公司应收账款总额的 95.45%（2017 年：99.83%）；本公司其他应收款中，欠款金额前五大公司的其他应收款占本公司其他应收款总额的 72.92%（2017 年：76.61%）。

（2）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。

管理流动风险时，本公司保持管理层认为充分的现金及现金等价物并对其进行监控，以满足本公司经营需要，并降低现金流量波动的影响。本公司管理层对银行借款的使用情况进行监控并确保遵守借款协议。同时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。

本公司暂未通过银行及其他借款来筹措营运资金。

（3）市场风险

金融工具的市场风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场价格变动而发生波动的风险，包括利率风险、汇率风险和其他价格风险。

利率风险

利率风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场利率变动而发生波动的风险。利率风险可源于已确认的计息金融工具和未确认的金融工具（如某些贷款承诺）。

本公司的无银行借款，无利率风险。

2、资本管理

本公司资本管理政策的目标是为了保障本公司能够持续经营，从而为股东提供回报，并使其他利益相关者获益，同时维持最佳的资本结构以降低资本成本。

为了维持或调整资本结构，本公司可能会调整支付给股东的股利金额、向股东返还资本、发行新股或出售资产以减低债务。

本公司以资产负债率（即总负债除以总资产）为基础对资本结构进行监控。于 2018 年 12 月 31 日，本公司的资产负债率为 37.94%（2017 年 12 月 31 日：40.65%）。

九、关联方及关联交易

1、本公司的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本(万元)	母公司对本公 司持股比例%	母公司对本公 司表决权比例%
沈阳中兴商业集团有限公司	沈阳	资产经营，一般国内贸易	8,805.00	33.86	33.86

本公司的母公司情况（续）：

母公司名称	关联关系	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	统一社会信用代码
沈阳中兴商业集团有限公司	母子公司	国有	沈阳	刘延辉	资产经营，一般国内贸	91210100715745006J

易

本公司最终控制方是：沈阳市国有资产监督管理委员会

报告期内，母公司注册资本变化如下：

期初数	本期增加	本期减少	期末数
88,050,000.00			88,050,000.00

2、本公司的子公司情况

子公司情况详见附注七、1。

3、本公司的合营企业和联营企业情况

本公司不存在合营和联营企业。

4、本公司的其他关联方情况

关联方名称	与本公司关系
中兴-沈阳商业大厦（集团）股份有限公司企业年金基金	企业年金基金
董事、监事、高级管理人员	关联自然人
沈阳盛京资产管理集团有限公司	母公司的控股股东
沈阳副食集团有限公司	同受实质控制
沈阳粮油集团有限公司	同受实质控制
沈阳东副超市有限公司	同受实质控制
沈阳青花食品酿造有限公司	同受实质控制
沈阳青花副食酿造（集团）有限责任公司	同受实质控制
沈阳稻香村食品工业有限公司	同受实质控制

5、关联交易情况

（1）关联采购与销售情况

采购商品、接受劳务

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
沈阳东副超市有限公司	采购商品	3,926,694.84	36,437.71
沈阳青花食品酿造有限公司	采购商品	140,637.43	19,803.03

沈阳稻香村食品工业有限公司	采购商品	136,659.14
---------------	------	------------

说明：关联交易价格以市场价格为基础，遵循公平合理的定价原则，确定交易价格。

（2）关键管理人员薪酬

本公司本期关键管理人员 21 人(离任 3 人)，支付薪酬情况见下表：

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员薪酬	612.39 万元	553.35 万元

6、关联方应收应付款项

项目名称	关联方	期末数	期初数
应付账款	沈阳青花食品酿造有限公司	13,332.55	31,468.07
应付账款	沈阳东副超市有限公司	338,602.54	36,437.71
应付账款	沈阳青花副食酿造（集团）有限责任公司	4,038.46	4,038.46
应付账款	沈阳稻香村食品工业有限公司	13,085.38	
其他应付款	沈阳稻香村食品工业有限公司	1,000.00	

十、承诺及或有事项

或有事项

2015 年 6 月 5 日，抚顺苏宁云商销售有限公司（原名称为抚顺苏宁电器有限公司）向辽宁省抚顺市中级人民法院提起诉讼，要求本公司之子公司抚顺中兴时代广场商业有限公司向抚顺苏宁电器有限公司腾出租赁经营用房产及附属设备设施，恢复原有状态、并向其支付房屋租赁费、占用费及利息 24,082.12 万元，2015 年 12 月 25 日，辽宁抚顺市中级人民法院根据抚顺苏宁电器有限公司财产保全请求，冻结被告抚顺中兴时代广场商业有限公司银行存款 1000 万元（实际冻结金额 183 万元），查封原告抚顺苏宁电器有限公司所有的位于抚顺市新抚区西一路 4 号楼 5 层（建筑面积 6188.08 平方米，产权证号：抚顺房权证新字第 XF00007392 号，即原抚顺中兴时代广场商业有限公司的经营场所）。

2016 年 5 月 25 日，辽宁省抚顺市中级人民法院《民事判决书》作出（（2015）抚中民初字第 00119 号）判决，抚顺苏宁云商销售有限公司与抚顺中兴时代广场商业有限公司均向辽宁省高级人民法院提起上诉；2017 年 11 月 15 日，辽宁省高级

人民法院作出（2016）辽民终 806 号判决撤销辽宁省抚顺市中级人民法院（2015）抚中民初字第 00119 号民事判决，本案发回辽宁省抚顺市中级人民法院重审；2018 年 8 月 17 日，辽宁省抚顺市中级人民法院《民事判决书》（（2017）辽 04 民初字第 127 号）判决如下：抚顺苏宁云商销售有限公司与抚顺中兴时代广场商业有限公司之间的《租赁合同》于 2015 年 5 月 26 日解除；抚顺中兴时代广场商业有限公司给付抚顺苏宁云商销售有限公司 2011 年 7 月至 2015 年 5 月期间的租金 18,953,262.08 元；抚顺中兴时代广场商业有限公司给付抚顺苏宁云商销售有限公司欠付租金的利息照中国人民银行同期同类贷款基准利率分段计算至欠付的租金清偿之日止。截至 2018 年 12 月 31 日，抚顺中兴时代广场商业有限公司针对该诉讼已经计提预计负债 18,953,262.08 元。2015 年 12 月 30 日，本公司第五届董事会第十六次会议审议通过《关于注销抚顺中兴时代广场商业有限公司的议案》，决议注销抚顺中兴时代广场商业有限公司。

2018 年 9 月 17 日，沈阳市称心留意科技有限公司向沈阳市和平区人民法院提起诉讼，要求本公司之子公司中兴云购科技发展有限公司向沈阳市称心留意科技有限公司支付合同款及逾期利息、违约金共计 744,412.20 元；2018 年 10 月 17 日，沈阳市和平区人民法院根据沈阳市称心留意科技有限公司财产保全请求，裁定冻结被告中兴云购科技发展有限公司银行存款 744,412.20 元（实际冻结金额 782,051.65 元）。

截至 2018 年 12 月 31 日，除上述事项外本公司不存在其他应披露的或有事项。

十一、资产负债表日后事项

1、资产负债表日后利润分配情况说明

拟分配的利润或股利	每 10 股派现金股利 0.8 元（含税）
-----------	-----------------------

2、其他资产负债表日后事项说明

本公司于 2019 年 3 月 3 日接到控股股东沈阳中兴商业集团有限公司（简称中兴集团）的函告，中兴集团拟通过公开征集受让方的方式协议转让所持公司 80,911,740 股股份，占公司总股本的 29.00%，可能导致公司控制权发生变更。本次公开征集转让尚需取得国有资产监督管理部门的批准，是否能够取得国有资产监督管理部门的批准及批准时间存在不确定性。

十二、其他重要事项

政府补助

（1）计入递延收益的政府补助，后续采用总额法计量

补助项目	种类	期初余额	本期新	本期结转	其他	期末	本期结转计与资产相关
------	----	------	-----	------	----	----	------------

中兴-沈阳商业大厦（集团）股份有限公司
2018 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

	增补助 金额	计入损益 的金额	变动	余额	入损益的列 报项目	与收益相 关
节能专项资金 财政拨款	80,000.00	80,000.00			其他收益	与资产相关

说明：根据辽宁省财政厅《关于拨付 2009 年辽宁省节能专项资金的通知》（辽财指企[2009]400 号），本公司 2009 年收到辽宁省财政厅节能专项资金 80 万元，该拨款按其形成资产预计使用期限的折旧年限分期转入损益。

（2）采用总额法计入当期损益的政府补助情况

补助项目	种类	上期计入损益 的金额	本期计入损益 的金额	计入损益的列报 项目	与资产相关/与 收益相关
节能专项资金	财政拨款	80,000.00	80,000.00	其他收益	与资产相关
稳岗补贴	财政拨款		1,872,710.00	其他收益	与收益相关

说明：节能专项资金详见附注十二、（1）。根据沈阳市人力资源和社会保障局文件（沈人社发[2018]16 号）沈阳市人力资源和社会保障局关于实施失业保险援企稳岗“护航行动”进一步落实稳岗补贴政策的通知，本公司 2018 年收到沈阳市失业保险基金财政专户转来的稳岗补贴款 1,872,710.00 元，按与收益相关的政府补助计入其他收益。

十三、母公司财务报表主要项目注释

1、其他应收款

项 目	期末数	期初数
其他应收款	26,201,096.94	18,354,512.28

其他应收款按种类披露

种 类	期 末 数				
	金 额	比例%	坏账准备	计提比例%	净额
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	4,024,758.29	12.62	4,024,758.29	100.00	
按组合计提坏账准备的其他应收款	27,873,507.38	87.38	1,672,410.44	6.00	26,201,096.94
其中：其他组合	27,873,507.38	87.38	1,672,410.44	6.00	26,201,096.94
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款					
合 计	31,898,265.67	100.00	5,697,168.73	--	26,201,096.94

其他应收款按种类披露（续）

中兴-沈阳商业大厦（集团）股份有限公司
2018 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

种 类	金 额	比例%	期初数		净额
			坏账准备	计提比例%	
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	3,999,758.29	17.00	3,999,758.29	100.00	
按组合计提坏账准备的其他应收款	19,526,076.89	83.00	1,171,564.61	6.00	18,354,512.28
其中：其他组合	19,526,076.89	83.00	1,171,564.61	6.00	18,354,512.28
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款					
合 计	23,525,835.18	100.00	5,171,322.90	--	18,354,512.28

①期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款

其他应收款 (按单位)	账面余额	坏账准备	计提比例%	计提理由
抚顺中兴时代广场商业有限公司	4,024,758.29	4,024,758.29	100.00	公告停业无法收回

②组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款：

组合名称	账面余额	坏账准备	计提比例%
其他组合	27,873,507.38	1,672,410.44	6.00

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

项 目	期初数	合并范围 变更增加	本期计 提	本期减少		期末数
				转回	转销	
坏账准备	5,171,322.90		525,845.83			5,697,168.73

(3) 本期实际核销的其他应收款情况

本期没有实际核销的其他应收款。

(4) 其他应收款按款项性质披露

项 目	期末余额	期初余额
备用金	1,497,870.14	2,548,000.00
保证金	1,500,000.00	1,500,000.00
往来	25,433,805.39	18,506,687.75

其他	3,466,590.14	971,147.43
合 计	31,898,265.67	23,525,835.18

(5) 按欠款方归集的其他应收款期末余额前五名单位情况

本期按欠款方归集的期末余额前五名其他应收款汇总金额 25,498,673.21 元，占其他应收款期末余额合计数的比例 79.94%，相应计提的坏账准备期末余额汇总金额 5,313,193.19 元。

(6) 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

期末，本公司无因金融资产转移而终止确认的其他应收款。

(7) 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债的金额

期末，本公司无转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债的金额。

2、长期股权投资

项 目	期末数			期初数		
	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	55,163,200.00	55,000,000.00	163,200.00	55,163,200.00	55,000,000.00	163,200.00
合 计	55,163,200.00	55,000,000.00	163,200.00	55,163,200.00	55,000,000.00	163,200.00

对子公司投资

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
沈阳中兴文化傳媒有限公司	163,200.00			163,200.00		
抚顺中兴时代广场商业有限公司	5,000,000.00			5,000,000.00		5,000,000.00
中兴云购科技发展有限公司	50,000,000.00			50,000,000.00		50,000,000.00
合 计	55,163,200.00			55,163,200.00		55,000,000.00

3、营业收入和营业成本

项 目	本期发生额	上期发生额
-----	-------	-------

中兴-沈阳商业大厦（集团）股份有限公司
2018 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

	收入	成本	收入	成本
主营业务	2,462,194,382.46	2,053,622,876.68	2,363,295,573.72	1,969,787,160.49
其他业务	86,384,090.80	8,855,609.33	91,448,284.18	14,689,439.48

4、投资收益

项 目	本期发生额	上期发生额
理财产品	4,013,672.78	2,099,521.84

说明：本期本公司的投资收益为投资各银行的理财产品的收益。

十四、补充资料

1、当期非经常性损益明细表

项 目	本期发生额	说明
非流动性资产处置损益	1,129.75	
越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的税收返还、减免		
计入当期损益的政府补助（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）	1,952,710.00	
对非金融企业收取的资金占用费		
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	4,034,835.87	
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，持有以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、金融负债产生的公允价值变动损益	
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	
对外委托贷款取得的损益	
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响	
受托经营取得的托管费收入	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-3,771,500.47
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-8,298,201.50
非经常性损益总额	-6,081,026.35
减：非经常性损益的所得税影响数	-1,520,256.59
非经常性损益净额	-4,560,769.76
减：归属于少数股东的非经常性损益净影响数（税后）	
归属于公司普通股股东的非经常性损益	-4,560,769.76

2、净资产收益率和每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率%	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	6.87	0.32	
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	7.22	0.34	

中兴-沈阳商业大厦（集团）股份有限公司

2019 年 3 月 20 日