

沈阳世达物流有限责任公司

2012 年度及截至 2013 年 7 月 31 日止 7 个月期间  
财务报表及审计报告

沈阳世达物流有限责任公司

2012 年度及截至 2013 年 7 月 31 日止 7 个月期间财务报表及审计报告

内容	页码
审计报告	1 - 2
资产负债表	3 - 4
利润表	5
现金流量表	6
所有者权益变动表	7
财务报表附注	8 - 37

## 审计报告

普华永道中天审字(2013)第 24119 号

(第一页, 共二页)

豪威投资有限公司董事会:

我们审计了后附的沈阳世达物流有限责任公司(以下简称“沈阳世达公司”)的财务报表, 包括 2012 年 12 月 31 日及 2013 年 7 月 31 日的资产负债表, 2012 年度及截至 2013 年 7 月 31 日止 7 个月期间的利润表、所有者权益变动表和现金流量表以及财务报表附注。

### 一、管理层对财务报表的责任

编制和公允列报财务报表是沈阳世达公司管理层的责任。这种责任包括:

- (1) 按照企业会计准则的规定编制财务报表, 并使其实现公允反映;
- (2) 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。

### 二、注册会计师的责任

我们的责任是在执行审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。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。中国注册会计师审计准则要求我们遵守中国注册会计师职业道德守则, 计划和执行审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序, 以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断, 包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时, 注册会计师考虑与财务报表编制和公允列报相关的内部控制, 以设计恰当的审计程序, 但目的并非对内部控制的有效性发表意见。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性, 以及评价财务报表的总体列报。

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、审计意见

我们认为, 上述沈阳世达公司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, 公允反映了沈阳世达公司**2012年12月31日**及**2013年7月31日**的财务状况以及**2012年度**及截至**2013年7月31日**止7个月期间的经营成果和现金流量。

### 四、使用和分发限制

本报告仅供豪威投资有限公司拟交易**Reco Shine Pte Ltd**(瑞阳私人有限公司)持有的沈阳世达公司权益之用, 不得用作任何其它目的。

普华永道中天  
会计师事务所(特殊普通合伙)

注册会计师

\_\_\_\_\_  
罗占恩

中国•上海市  
2013年12月17日

注册会计师

\_\_\_\_\_  
王豆豆

沈阳世达物流有限责任公司

2012年12月31日及2013年7月31日资产负债表

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

资 产	附注	2013年 7月31日	2012年 12月31日
流动资产			
货币资金	六(1)	19,442,289	25,104,118
应收账款	六(2)(a)	2,438,369	2,238,599
预付款项	六(3)	24,975	51,553
其他应收款	六(2)(b)	275,700	275,700
流动资产合计		22,181,333	27,669,970
非流动资产			
投资性房地产	六(4)	211,346,960	220,343,798
固定资产	六(5)	491,474	807,415
长期待摊费用	六(6)	1,370,195	1,938,100
非流动资产合计		213,208,629	223,089,313
资产总计		235,389,962	250,759,283

沈阳世达物流有限责任公司

2012年12月31日及2013年7月31日资产负债表(续)

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

负债及所有者权益	附注	2013年 7月31日	2012年 12月31日
流动负债			
应付账款		443,241	614,833
预收款项		2,169,974	2,724,546
应付职工薪酬	六(7)	2,505	257,730
应交税费	六(8)	334,451	371,477
应付利息		535,371	767,834
其他应付款	六(9)	22,087,631	22,210,373
一年内到期的非流动负债	六(10)	9,518,535	9,210,355
流动负债合计		35,091,708	36,157,148
非流动负债			
长期借款	六(10)	60,351,008	65,200,717
非流动负债合计		60,351,008	65,200,717
负债合计		95,442,716	101,357,865
所有者权益			
实收资本	一	253,700,000	253,700,000
累计亏损		(113,752,754)	(104,298,582)
所有者权益合计		139,947,246	149,401,418
负债及所有者权益总计		235,389,962	250,759,283

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

沈阳世达物流有限责任公司

2012 年度及截至 2013 年 7 月 31 日止 7 个月期间利润表

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

项 目	附注	截至 2013 年 7 月 31 日止 7 个月期间	2012 年度
一、营业收入	六(11)	11,703,721	18,438,424
减：营业成本	六(11)	(12,887,475)	(22,550,272)
营业税金及附加	六(12)	(2,262,985)	(3,586,210)
销售费用		(1,886,663)	(4,084,972)
管理费用		(1,429,713)	(3,692,418)
财务费用 - 净额	六(13)	(2,695,836)	(6,807,415)
二、营业亏损		(9,458,951)	(22,282,863)
加：营业外收入		8,300	215,588
减：营业外支出		(3,521)	(513)
三、亏损总额		(9,454,172)	(22,067,788)
减：所得税费用	六(14)	-	-
四、净亏损		(9,454,172)	(22,067,788)
五、其他综合收益		-	-
六、综合亏损总额		(9,454,172)	(22,067,788)

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

沈阳世达物流有限责任公司

2012 年度及截至 2013 年 7 月 31 日止 7 个月期间现金流量表

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

项 目	附注	截至 2013 年 7 月 31 日止 7 个月期间	2012 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		10,949,379	18,844,529
收到的其他与经营活动有关的现金		54,704	668,037
经营活动现金流入小计		11,004,083	19,512,566
购买商品、接受劳务支付的现金		(3,472,438)	(5,735,748)
支付给职工以及为职工支付的现金	六(7)	(1,741,857)	(2,949,536)
支付的各项税费		(2,307,345)	(3,686,422)
支付的其他与经营活动有关的现金	六(15)(d)	(1,617,218)	(4,110,932)
经营活动现金流出小计		(9,138,858)	(16,482,638)
经营活动产生的现金流量净额	六(15)(a)	1,865,225	3,029,928
<b>二、投资活动产生的现金流量</b>			
购建固定资产以及其他长期资产支付的现金		(21,886)	(1,575,675)
投资活动现金流出小计		(21,886)	(1,575,675)
投资活动产生的现金流量净额		(21,886)	(1,575,675)
<b>三、筹资活动产生的现金流量</b>			
吸收投资收到的现金	—	-	51,000,000
取得借款收到的现金		-	20,000,000
筹资活动现金流入小计		-	71,000,000
偿还债务支付的现金		(4,541,529)	(43,500,660)
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		(2,963,639)	(7,289,972)
筹资活动现金流出小计		(7,505,168)	(50,790,632)
筹资活动产生的现金流量净额		(7,505,168)	20,209,368
<b>四、汇率变动对现金的影响</b>	六(13)	-	(67,920)
<b>五、现金净(减少)/增加额</b>	六(15)(b)	(5,661,829)	21,595,701
加：期/年初现金余额		25,104,118	3,508,417
<b>六、期/年末现金余额</b>	六(15)(c)	19,442,289	25,104,118

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

沈阳世达物流有限责任公司

2012年度及截至2013年7月31日止7个月期间所有者权益变动表

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

项 目	附注	实收资本	累计亏损	所有者权益合计
2012年1月1日年初余额		202,700,000	(82,230,794)	120,469,206
2012年度增减变动额				
所有者投入资本		51,000,000	-	51,000,000
净亏损		-	(22,067,788)	(22,067,788)
2012年12月31日年末余额		253,700,000	(104,298,582)	149,401,418
2013年1月1日期初余额		253,700,000	(104,298,582)	149,401,418
截至2013年7月31日止 7个月期间增减变动额				
净亏损		-	(9,454,172)	(9,454,172)
2013年7月31日期末余额		253,700,000	(113,752,754)	139,947,246

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

# 沈阳世达物流有限责任公司

## 财务报表附注

2012 年度及截至 2013 年 7 月 31 日止 7 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 一 公司基本情况

沈阳世达物流有限责任公司(以下简称“本公司”)原是由沈阳贝瑞德投资管理有限公司(以下简称“沈阳贝瑞德”)、沈阳大和餐饮娱乐有限公司(以下简称“沈阳大和餐饮”)及沈阳裕和企业集团有限公司(以下简称“沈阳裕和”)在中华人民共和国辽宁省沈阳市成立的有限责任公司。原注册资本为 86,000,000 元。

于 2005 年 5 月，经本公司股东会批准，沈阳贝瑞德及沈阳大和餐饮分别将其所持有本公司的全部所有者权益转让给沈阳商业城股份有限公司(以下简称“沈阳商业城”)。

于 2005 年 11 月，经本公司股东会批准，沈阳裕和将其所持有本公司的全部所有者权益转让给沈阳铁西百货大楼有限公司(以下简称“沈阳铁百”)。

于 2006 年 11 月，经本公司股东会批准，沈阳商业城将其所持有的占本公司 70%的所有者权益转让给广西阳光股份有限公司(后更名为阳光新业地产股份有限公司，以下简称“阳光股份”)，同时，将其所持有的占本公司 25.5%的所有者权益转让给阳光股份之子公司北京首创风度房地产开发有限责任公司(以下简称“风度房地产”)，沈阳铁百将其所持有的本公司全部 4.5%的所有者权益转让给风度房地产。

于 2007 年 2 月，经本公司股东会批准，阳光股份将其所持有的本公司的 40%的所有者权益转让给在新加坡注册的 Reco Shine Pte Ltd(瑞阳私人有限公司(以下简称“新加坡瑞阳”)，同时，风度房地产将其所持有的本公司的全部 30%的所有者权益转让给新加坡瑞阳。自所有者权益变更登记完成后，本公司变更为中外合资经营企业。

于 2008 年 2 月，经本公司董事会批准，新加坡瑞阳将其所持有的本公司的 14%的所有者权益转让给佳之地(沈阳)私人有限公司(以下简称“沈阳佳之地”)。此次转让后，本公司各投资方所占本公司所有者权益的份额为：新加坡瑞阳持有 56%，阳光股份持有 30%，沈阳佳之地持有 14%。

于 2008 年 9 月，本公司董事会批准增加本公司注册资本 94,000,000 元，即由 86,000,000 元增加至 180,000,000 元。此次增资由本公司各投资方按其所占本公司所有者权益的份额同比出资并于 2008 年 10 月 18 日完成，由辽宁尔立会计师事务所有限公司于 2008 年 10 月 18 日出具了辽尔会外验字[2008]第 201 号验资报告进行验证。

# 沈阳世达物流有限责任公司

## 财务报表附注

2012 年度及截至 2013 年 7 月 31 日止 7 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 一 公司基本情况(续)

于 2008 年 12 月，本公司董事会批准增加本公司注册资本 22,700,000 元，即由 180,000,000 元增加至 202,700,000 元。此次增资由本公司各投资方按其所占本公司所有者权益的份额同比出资并于 2009 年 1 月 13 日完成，由辽宁尔立会计师事务所有限公司于 2009 年 1 月 13 日出具了辽尔会外验字 [2009]第 C-001 号验资报告进行验证。

于 2010 年 12 月，经本公司董事会批准，沈阳佳之地将其所持有的本公司的全部 14%的所有者权益转让给阳光股份。此次转让于 2011 年 4 月完成后，本公司各投资方所占本公司所有者权益的份额为：新加坡瑞阳持有 56%，阳光股份持有 44%。

于 2012 年 6 月，本公司董事会批准增加本公司注册资本 51,000,000 元，即由 202,700,000 元增加至 253,700,000 元。此次增资由本公司各投资方按其所占本公司所有者权益的份额同比出资并于 2012 年 10 月 17 日完成，由辽宁尔立会计师事务所有限公司于 2012 年 10 月 18 日出具了辽尔立会验 [2012]46 号验资报告。

本公司的母公司为新加坡瑞阳，最终母公司为新加坡政府投资公司。

本公司经批准的经营范围为自有产权房屋出租、物业管理及仓储服务(不含危险化学品仓储)。于 2012 年度及截至 2013 年 7 月 31 日止 7 个月期间，本公司的实际主营业务为自有产权房屋出租及物业管理。

本财务报表由本公司企业负责人于 2013 年 12 月 17 日批准报出。

# 沈阳世达物流有限责任公司

## 财务报表附注

2012 年度及截至 2013 年 7 月 31 日止 7 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 二 财务报表的编制基础

本财务报表按照财政部于 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则——基本准则》和 38 项具体会计准则、其后颁布的企业会计准则应用指南、企业会计准则解释以及其他相关规定(以下合称“企业会计准则”)编制。

于 2013 年 7 月 31 日，本公司财务报表中流动负债超过流动资产的金量为 12,910,375 元，其中流动负债主要包括应付关联方往来款 18,234,051 元。本公司管理层已积极采取措施应对上述情况，不断寻求新的融资渠道，以改善本公司的流动资金状况。同时，于 2013 年 12 月，本公司股东 Reco Shine Pte Ltd 出具了股东财力支持函，承诺将确保本公司在资产负债表日后至收购事项完成日期内能够清偿到期债务，不会大规模缩减经营规模；豪威投资有限公司亦提供了财力支持函，以确保收购事项完成日后至 2014 年 7 月 31 日期间内能够清偿到期债务，不会大规模缩减经营规模，从而确保本公司持续经营。基于此，本公司管理层确信本公司将会持续经营，故本公司仍以持续经营假设为基础编制本财务报表。

### 三 遵循企业会计准则的声明

本公司 2012 年度及截至 2013 年 7 月 31 日止 7 个月期间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 2012 年 12 月 31 日及 2013 年 7 月 31 日的财务状况以及 2012 年度及截至 2013 年 7 月 31 日止 7 个月的经营成果和现金流量等有关信息。

## 沈阳世达物流有限责任公司

### 财务报表附注

2012 年度及截至 2013 年 7 月 31 日止 7 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

#### 四 重要会计政策和会计估计

##### (1) 会计年度

会计年度为公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

##### (2) 记账本位币

记账本位币为人民币。

##### (3) 外币折算

外币交易按交易发生日的即期汇率将外币金额折算为人民币入账。

于资产负债表日，外币货币性项目采用资产负债表日的即期汇率折算为人民币。为购建符合借款费用资本化条件的资产而借入的外币专门借款产生的汇兑差额在资本化期间内予以资本化；其他汇兑差额直接计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，于资产负债表日采用交易发生日的即期汇率折算。汇率变动对现金的影响额在现金流量表中单独列示。

##### (4) 现金

现金是指库存现金以及可随时用于支付的存款。

##### (5) 金融工具

###### (a) 金融资产

金融资产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资产、应收款项、可供出售金融资产和持有至到期投资。金融资产的分类取决于本公司对金融资产的持有意图和持有能力。

本公司的金融资产仅包括应收款项。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，包括应收账款、其他应收款等。应收款项于本公司成为金融工具合同的一方时，按公允价值在资产负债表内确认，相关交易费用计入初始确认金额。当收取某项应收款项现金流量的合同权利已终止或应收款项已转移，且该应收款项所有权上几乎所有的风险和报酬已转移时，终止确认该应收款项。

本公司出租物业形成的应收账款，按从承租方应收的合同或协议价款作为初始确认金额。应收款项采用实际利率法，以摊余成本减去坏账准备后的净额列示。

## 沈阳世达物流有限责任公司

### 财务报表附注

2012年度及截至2013年7月31日止7个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

#### 四 重要会计政策和会计估计(续)

##### (5) 金融工具(续)

##### (a) 金融资产(续)

本公司于资产负债表日对应收款项的账面价值进行检查，如果有客观证据表明某项应收款项发生减值的，按预计未来现金流量(不包括尚未发生的未来信用损失)现值低于账面价值的差额，计提减值准备。如果有客观证据表明应收款项价值已恢复，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。

对于单项金额重大的应收款项，单独进行减值测试。当存在客观证据表明本公司将无法按应收款项的原有条款收回款项时，根据其预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额，计提坏账准备。

对于单项金额非重大的应收款项，与经单独测试后未减值的应收款项一起按信用风险特征划分为若干组合，根据以前年度与之具有类似信用风险特征的应收账款组合的实际损失率为基础，结合现时情况确定应计提的坏账准备。

##### (b) 金融负债

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和其他金融负债。本公司的金融负债主要为其他金融负债，包括应付款项及借款等。

应付款项包括应付账款、其他应付款等，以公允价值进行初始计量，并采用实际利率法按摊余成本进行后续计量。

借款按其公允价值扣除交易费用后的金额进行初始计量，并采用实际利率法按摊余成本进行后续计量。

其他金融负债期限在一年以下(含一年)的，列示为流动负债；期限在一年以上但自资产负债表日起一年内(含一年)到期的，列示为一年内到期的非流动负债；其余列示为非流动负债。

当金融负债的现时义务全部或部分已经解除时，终止确认该金融负债或义务已解除的部分。终止确认部分的账面价值与支付的对价之间的差额，计入当期损益。

# 沈阳世达物流有限责任公司

## 财务报表附注

2012年度及截至2013年7月31日止7个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 四 重要会计政策和会计估计(续)

#### (5) 金融工具(续)

##### (c) 金融工具的公允价值确定

存在活跃市场的金融工具，以活跃市场中的报价确定其公允价值。不存在活跃市场的金融工具，采用估值技术确定其公允价值。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融资产的当前公允价值、现金流量折现法等。采用估值技术时，尽可能最大程度使用可观察到的市场参数，减少使用与本公司特定相关的参数。

##### (6) 投资性房地产

投资性房地产包括已出租的土地使用权和以出租为目的的建筑物以及正在建造或开发过程中将来用于出租的建筑物，以成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，在相关的经济利益很可能流入本公司且其成本能够可靠的计量时，计入投资性房地产成本；否则，于发生时计入当期损益。

本公司采用成本模式对所有投资性房地产进行后续计量，按其预计使用寿命及净残值率对建筑物计提折旧。投资性房地产的预计使用寿命、净残值率及年折旧率列示如下：

	预计使用寿命	预计净残值率	年折旧率
房屋及建筑物	22.25年	5%	4.27%
附属设备	10年	5%	9.50%

投资性房地产的用途改变为自用时，自改变之日起，将该投资性房地产转换为固定资产。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，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。

对投资性房地产的预计使用寿命、预计净残值和折旧方法于每年年度终了进行复核并作适当调整。

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。

# 沈阳世达物流有限责任公司

## 财务报表附注

2012年度及截至2013年7月31日止7个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 四 重要会计政策和会计估计(续)

#### (6) 投资性房地产(续)

当投资性房地产的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额(附注四(9))。

#### (7) 固定资产

固定资产包括办公设备、办公家具以及其他设备。购置或新建的固定资产按取得时的成本进行初始计量。

与固定资产有关的后续支出，在相关的经济利益很可能流入本公司且其成本能够可靠的计量时，计入固定资产成本；对于被替换的部分，终止确认其账面价值；所有其他后续支出于发生时计入当期损益。

固定资产折旧采用年限平均法并按其入账价值减去预计净残值后在预计使用寿命内计提。对计提了减值准备的固定资产，则在未来期间按扣除减值准备后的账面价值及依据尚可使用年限确定折旧额。

固定资产的预计使用寿命、净残值率及年折旧率列示如下：

	预计使用寿命	预计净残值率	年折旧率
办公设备	5年	5%	19%
办公家具	5年	5%	19%
其他设备	5年	5%	19%

对固定资产的预计使用寿命、预计净残值和折旧方法于每年年度终了进行复核并作适当调整。

当固定资产被处置、或者预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、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。

当固定资产的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额(附注四(9))。

# 沈阳世达物流有限责任公司

## 财务报表附注

2012 年度及截至 2013 年 7 月 31 日止 7 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 四 重要会计政策和会计估计(续)

#### (8) 长期待摊费用

长期待摊费用包括商场装修维护工程及其他已经发生但应由本年和以后各年负担的、分摊期限在一年以上的各项费用，按预计受益期间分期平均摊销，并以实际支出减去累计摊销后的净额列示。

#### (9) 长期资产减值

固定资产以及以成本模式计量的投资性房地产，于资产负债表日存在减值迹象的，进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为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的较高者。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果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确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

#### (10) 借款费用

发生的可直接归属于需要经过相当长时间的购建活动才能达到预定可使用状态之固定资产及投资性房地产的购建的借款费用，在资产支出及借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用状态所必要的购建活动已经开始时，开始资本化并计入该资产的成本。当购建的资产达到预定可使用状态时停止资本化，其后发生的借款费用计入当期损益。如果资产的购建活动发生非正常中断，并且中断时间连续超过 3 个月，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建活动重新开始。

对于为购建符合资本化条件的固定资产而借入的专门借款，以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确定专门借款借款费用的资本化金额。

对于为购建符合资本化条件的固定资产而占用的一般借款，按照累计资产支出超过专门借款部分的资本支出加权平均数乘以所占用一般借款的加权平均实际利率计算确定一般借款借款费用的资本化金额。实际利率为将借款在预期存续期间或适用的更短期间内的未来现金流量折现为该借款初始确认金额所使用的利率。

## 沈阳世达物流有限责任公司

### 财务报表附注

2012年度及截至2013年7月31日止7个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

#### 四 重要会计政策和会计估计(续)

##### (11) 职工薪酬

职工薪酬主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、社会保险费及住房公积金、工会经费和职工教育经费等其他与获得职工提供的服务的相关支出。

于职工提供服务的期间确认应付的职工薪酬，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。

##### (12) 递延所得税资产和递延所得税负债

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。对于按照税法规定能够于以后年度抵减应纳税所得额的可抵扣亏损，确认相应的递延所得税资产。对于既不影响会计利润也不影响应纳税所得额(或可抵扣亏损)的非企业合并的交易中产生的资产或负债的初始确认形成的暂时性差异，不确认相应的递延所得税资产和递延所得税负债。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。

递延所得税资产的确认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应纳税所得额为限。

同时满足下列条件的递延所得税资产和递延所得税负债以抵销后的净额列示：

- 递延所得税资产和递延所得税负债与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关；
- 该纳税主体拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利。

## 沈阳世达物流有限责任公司

### 财务报表附注

2012 年度及截至 2013 年 7 月 31 日止 7 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

#### 四 重要会计政策和会计估计(续)

##### (13) 收入确认

收入的金额按照本公司在日常经营活动中让渡资产使用权及提供劳务时，已收或应收合同或协议价款的公允价值确定。

与交易相关的经济利益能够流入本公司，相关的收入能够可靠计量且满足下列各项经营活动的特定收入确认标准时，确认相关的收入：

经营租赁收入按照合同约定以直线法在租赁期内确认。

物业服务收入按照合同约定在服务期内确认。

利息收入按照其他方使用本公司货币资金的时间，采用实际利率计算确定。

##### (14) 租赁

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为融资租赁。其他的租赁为经营租赁。

###### (a) 经营租赁

经营租赁的租金支出在租赁期内按照直线法计入相关资产成本或当期损益。

###### (b) 融资租赁

以租赁资产的公允价值与最低租赁付款额的现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，租入资产的入账价值与最低租赁付款额之间的差额作为未确认融资费用，在租赁期内按实际利率法摊销。最低租赁付款额扣除未确认融资费用后的余额作为长期应付款列示。

沈阳世达物流有限责任公司

财务报表附注

2012年度及截至2013年7月31日止7个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 重要会计政策和会计估计(续)

(15) 分部信息

本公司以内部组织结构、管理要求、内部报告制度为依据确定经营分部，以经营分部为基础确定报告分部并披露分部信息。

经营分部是指本公司内同时满足下列条件的组成部分：(一)、以该组成部分能够在日常活动中产生收入、发生费用；(二)、本公司管理层能够定期评价该组成部分的经营成果，以决定向其配置资源、评价其业绩；(三)、本公司能够取得该组成部分的财务状况、经营成果和现金流量等有关会计信息。两个或多个经营分部具有相似的经济特征，并且满足一定条件的，则可合并为一个经营分部。

本公司主营业务为自有产权房屋出租及物业管理。而本公司在内部组织结构和内部管理要求方面并未对上述业务进行区分，管理层在复核内部报告、决定资源配置及业绩评价时，亦认为无需对上述业务的经营成果进行区分。故本公司未区分不同的经营分部，无需列示分部报告。

# 沈阳世达物流有限责任公司

## 财务报表附注

2012年度及截至2013年7月31日止7个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 四 重要会计政策和会计估计(续)

#### (16) 重要会计估计和判断

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判断进行持续的评价。下列重要会计估计及关键假设存在会导致下一会计年度资产和负债的账面价值出现重大调整的重要风险：

##### (a) 递延所得税资产

本公司对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。是否确认可抵扣亏损及可抵扣暂时性差异所产生的递延所得税资产很大程度上取决于管理层对未来期间能否获得足够的可用来抵扣可抵扣亏损及可抵扣暂时性差异的未来应纳税所得额而作出的判断，而计算该未来应纳税所得额需要运用相关判断和估计，同时结合考虑整体经济环境的影响，不同的判断及估计会影响递延所得税资产的确认及金额。由于本公司在可抵扣亏损到期前是否能够产生足够的应纳税所得额存在一定不确定性，因此对于可抵扣的税务亏损未确认递延所得税资产。

##### (b) 资产减值

根据附注四(9)所述的会计政策，本公司于资产负债表日对存在减值迹象的长期资产进行减值测试，资产及资产组的可收回金额按照公允价值减去处臵费用后的净额计算确定，该计算需要利用假设和估计。

管理层对公允价值的确定以可获取的最佳信息为基础，根据在资产负债表日假定处臵该资产，熟悉情况的交易双方自愿进行公平交易愿意提供的交易价格减去资产处臵费用后的金额，做为估计资产的公允价值。该金额参考同行业类似资产的最近交易价格或者结果进行评估确定。资产的可回收金额按照该估计的公允价值减去预计处臵费用后的净额计算确定。

如果市场情况的变动导致管理层需要对资产及资产组的公允价值减去处臵费用后的净额计算中采用的公允价值及处臵费用进行重新修订，修订后的公允价值低于目前采用的公允价值，本公司需对长期资产的可收回金额进行修订，以判断是否需要计提减值准备。

## 沈阳世达物流有限责任公司

### 财务报表附注

2012 年度及截至 2013 年 7 月 31 日止 7 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

#### 四 重要会计政策和会计估计(续)

##### (16) 重要会计估计和判断(续)

##### (c) 投资性房地产折旧年限

本公司主要业务为投资性房地产出租，在决定投资性房地产的折旧年限时，需要作出重大判断。本公司对所持有的投资性房地产，根据其性质和使用情况，以及在使用过程中所处经济环境、技术环境和其他环境的变化等，预计其使用寿命。

##### (d) 税项

本公司在沈阳地区缴纳企业所得税和其他税项。在正常的经营活动中，很多交易和事项的最终的税务处理都存在不确定性。在计提税项费用时，本公司需要作出重大判断。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所得税、其他税项或递延所得税的金额产生影响。

#### 五 税项

本公司适用的主要税种及其税率列示如下：

税种	税率	计税依据
企业所得税	25%	应纳税所得额
营业税	5%	应纳税营业额
房产税	12%	租金收入
房产税	1.2%	未出租面积的计税余值

沈阳世达物流有限责任公司

财务报表附注

2012年度及截至2013年7月31日止7个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 财务报表项目附注

(1) 货币资金

	2013年7月31日	2012年12月31日
库存现金	4,671	1,299
银行存款	19,437,618	25,102,819
	<u>19,442,289</u>	<u>25,104,118</u>

(2) 应收款项

(a) 应收账款

	2012年 12月31日			2013年 7月31日
应收账款	<u>2,238,599</u>			<u>2,438,369</u>
		本期增加	本期减少	
减：坏账准备	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>2,238,599</u>			<u>2,438,369</u>

应收账款账龄及相应的坏账准备分析如下：

	2013年7月31日			2012年12月31日		
	金额	占总额 比例	坏账准备	金额	占总额 比例	坏账准备
一年以内	<u>2,438,369</u>	<u>100%</u>	<u>-</u>	<u>2,238,599</u>	<u>100%</u>	<u>-</u>

应收账款按客户类别分析如下：

	2013年7月31日				2012年12月31日			
	金额	占总额 比例	坏账 准备	计提 比例	金额	占总额 比例	坏账 准备	计提 比例
单项金额 重大	2,408,641	99%	-	-	2,188,061	98%	-	-
其他	29,728	1%	-	-	50,538	2%	-	-
	<u>2,438,369</u>	<u>100%</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2,238,599</u>	<u>100%</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

沈阳世达物流有限责任公司

财务报表附注

2012年度及截至2013年7月31日止7个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 财务报表项目附注(续)

(2) 应收款项(续)

(b) 其他应收款

	2012年 12月31日		2013年 7月31日
工程保证金	-		-
押金	<u>275,700</u>		<u>275,700</u>
	<u>275,700</u>		<u>275,700</u>
		本期增加	本期减少
减：坏账准备	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>275,700</u>		<u>275,700</u>

其他应收款账龄及相应的坏账准备分析如下：

	2013年7月31日			2012年12月31日		
	金额	占总额 比例	坏账准备	金额	占总额 比例	坏账准备
一年以内	-	-	-	225,500	82%	-
一到二年	225,500	82%	-	50,000	18%	-
二到三年	50,000	18%	-	200	-	-
三年以上	200	-	-	-	-	-
	<u>275,700</u>	<u>100%</u>	<u>-</u>	<u>275,700</u>	<u>100%</u>	<u>-</u>

其他应收款按客户类别分析如下：

	2013年7月31日				2012年12月31日			
	金额	占总额 比例	坏账 准备	计提 比例	金额	占总额 比例	坏账 准备	计提 比例
单项金额 重大	225,000	82%	-	-	225,000	82%	-	-
其他	50,700	18%	-	-	50,700	18%	-	-
	<u>275,700</u>	<u>100%</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>275,700</u>	<u>100%</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

沈阳世达物流有限责任公司

财务报表附注

2012年度及截至2013年7月31日止7个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 财务报表项目附注(续)

(3) 预付款项

预付账款按账龄分析如下：

	2013年7月31日		2012年12月31日	
	金额	占总额比例	金额	占总额比例
一年以内	<u>24,975</u>	<u>100%</u>	<u>51,553</u>	<u>100%</u>

(4) 投资性房地产

	建筑物	附属设备	合计
原价			
2012年1月1日	214,190,381	66,351,598	280,541,979
本年增加	-	-	-
2012年12月31日	<u>214,190,381</u>	<u>66,351,598</u>	<u>280,541,979</u>
2013年1月1日	214,190,381	66,351,598	280,541,979
本期增加	-	-	-
2013年7月31日	<u>214,190,381</u>	<u>66,351,598</u>	<u>280,541,979</u>
累计折旧			
2012年1月1日	(26,121,128)	(18,653,902)	(44,775,030)
本年计提	<u>(9,188,284)</u>	<u>(6,234,867)</u>	<u>(15,423,151)</u>
2012年12月31日	<u>(35,309,412)</u>	<u>(24,888,769)</u>	<u>(60,198,181)</u>
2013年1月1日	(35,309,412)	(24,888,769)	(60,198,181)
本期计提	<u>(5,359,832)</u>	<u>(3,637,006)</u>	<u>(8,996,838)</u>
2013年7月31日	<u>(40,669,244)</u>	<u>(28,525,775)</u>	<u>(69,195,019)</u>
净值			
2013年7月31日	<u>173,521,137</u>	<u>37,825,823</u>	<u>211,346,960</u>
2012年12月31日	<u>178,880,969</u>	<u>41,462,829</u>	<u>220,343,798</u>

沈阳世达物流有限责任公司

财务报表附注

2012 年度及截至 2013 年 7 月 31 日止 7 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 财务报表项目附注(续)

(4) 投资性房地产(续)

于 2012 年 12 月 31 日，本公司以全部投资性房地产作为 74,411,072 元长期借款的抵押物(附注六(10))。

于 2013 年 7 月 31 日，本公司以全部投资性房地产作为 69,869,543 元长期借款的抵押物(附注六(10))。

于 2012 年度及截至 2013 年 7 月 31 日止 7 个月期间，计入营业成本的摊销金额分别为 15,423,151 元和 8,996,838 元。

于 2012 年 12 月 31 日及 2013 年 7 月 31 日，本公司的投资性房地产可收回金额不低于其账面价值，故未对其计提减值准备。

沈阳世达物流有限责任公司

财务报表附注

2012 年度及截至 2013 年 7 月 31 日止 7 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 财务报表项目附注(续)

(5) 固定资产

	办公设备	办公家具	其他设备	合计
原价				
2012 年 1 月 1 日	2,678,026	195,563	87,440	2,961,029
本年增加	11,060	-	-	11,060
2012 年 12 月 31 日	2,689,086	195,563	87,440	2,972,089
2013 年 1 月 1 日	2,689,086	195,563	87,440	2,972,089
本期减少	(55,770)	(8,000)	-	(63,770)
2013 年 7 月 31 日	2,633,316	187,563	87,440	2,908,319
累计折旧				
2012 年 1 月 1 日	(1,466,258)	(117,247)	(33,797)	(1,617,302)
本年计提	(495,659)	(35,101)	(16,612)	(547,372)
2012 年 12 月 31 日	(1,961,917)	(152,348)	(50,409)	(2,164,674)
2013 年 1 月 1 日	(1,961,917)	(152,348)	(50,409)	(2,164,674)
本期计提	(282,585)	(20,144)	(9,691)	(312,420)
本期转出	52,649	7,600	-	60,249
2013 年 7 月 31 日	(2,191,853)	(164,892)	(60,100)	(2,416,845)
净值				
2013 年 7 月 31 日	441,463	22,671	27,340	491,474
2012 年 12 月 31 日	727,169	43,215	37,031	807,415

2012 年度计入销售费用及管理费用的折旧费用分别为 479,760 元及 67,612 元。

截至 2013 年 7 月 31 日止 7 个月期间计入销售费用及管理费用的折旧费用分别为 277,630 元及 34,790 元。

于 2012 年 12 月 31 日及 2013 年 7 月 31 日，本公司的固定资产可收回金额不低于账面价值，故未对其计提减值准备。

沈阳世达物流有限责任公司

财务报表附注

2012年度及截至2013年7月31日止7个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 财务报表项目附注(续)

(6) 长期待摊费用

	2013年7月31日	2012年12月31日
商场装修维护工程	<u>1,370,195</u>	<u>1,938,100</u>

(7) 应付职工薪酬

	2012年 1月1日	本年增加	本年减少	2012年 12月31日
工资、奖金、津贴和补贴	177,625	1,937,372	(1,864,997)	250,000
职工福利费	-	200,440	(200,440)	-
社会保险费	-	612,430	(612,430)	-
其中：基本养老保险	-	387,279	(387,279)	-
医疗保险费	-	160,069	(160,069)	-
失业保险费	-	38,946	(38,946)	-
工伤保险费	-	15,008	(15,008)	-
生育保险费	-	11,128	(11,128)	-
住房公积金	-	234,435	(234,435)	-
工会经费	2,454	42,510	(37,234)	7,730
	<u>180,079</u>	<u>3,027,187</u>	<u>(2,949,536)</u>	<u>257,730</u>
	2013年 1月1日	本期增加	本期减少	2013年 7月31日
工资、奖金、津贴和补贴	250,000	954,467	(1,204,467)	-
职工福利费	-	86,302	(86,302)	-
社会保险费	-	318,778	(318,778)	-
其中：基本养老保险	-	199,993	(199,993)	-
医疗保险费	-	86,487	(86,487)	-
失业保险费	-	19,999	(19,999)	-
工伤保险费	-	6,862	(6,862)	-
生育保险费	-	5,437	(5,437)	-
住房公积金	-	108,092	(108,092)	-
工会经费	7,730	18,993	(24,218)	2,505
	<u>257,730</u>	<u>1,486,632</u>	<u>(1,741,857)</u>	<u>2,505</u>

沈阳世达物流有限责任公司

财务报表附注

2012年度及截至2013年7月31日止7个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 财务报表项目附注(续)

(8) 应交税费

	2013年7月31日	2012年12月31日
应交房产税	175,523	165,167
应交营业税	90,810	129,050
应交土地使用税	47,276	47,276
其他	20,842	29,984
	<u>334,451</u>	<u>371,477</u>

(9) 其他应付款

	2013年7月31日	2012年12月31日
应付关联方往来款 (附注七(4))	18,234,051	18,088,971
押金及保证金	2,995,200	3,099,023
应付工程款	750,831	750,831
其他	107,549	271,548
	<u>22,087,631</u>	<u>22,210,373</u>

(10) 长期借款

	2013年7月31日	2012年12月31日
抵押借款	69,869,543	74,411,072
减：一年内到期的 长期借款	<u>(9,518,535)</u>	<u>(9,210,355)</u>
	<u>60,351,008</u>	<u>65,200,717</u>

于2012年12月31日及2013年7月31日，长期抵押借款为本公司于2009年8月7日及2010年2月4日借入的10年期借款，本金分别为80,000,000元及20,000,000元，应于到期日前以等额本息的方式每季度偿还一次。

于2012年12月31日，上述借款本金余额合计为74,411,072元，其中本金9,210,355元将于2013年偿还，计入一年内到期的长期借款，剩余本金65,200,717元将于2014年至2020年期间偿还。

# 沈阳世达物流有限责任公司

## 财务报表附注

2012 年度及截至 2013 年 7 月 31 日止 7 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 六 财务报表项目附注(续)

#### (10) 长期借款(续)

于 2013 年 7 月 31 日，上述借款本金余额合计为 69,869,543 元，其中本金 9,518,535 元将于 2014 年 7 月前偿还，计入一年内到期的长期借款，剩余本金 60,351,008 元将于 2014 年 8 月至 2020 年期间偿还。

上述借款以本公司全部投资性房地产作为抵押物(附注六(4))。

2012 年度及截至 2013 年 7 月 31 日止 7 个月期间长期借款的加权平均年利率分别为 7.19%和 6.38% 。

#### (11) 营业收入和营业成本

	截至 2013 年 7 月 31 日止 7 个月期间		2012 年度	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
房产出租	10,294,804	12,419,112	15,967,641	21,595,224
物业服务	1,408,917	468,363	2,470,783	955,048
	<u>11,703,721</u>	<u>12,887,475</u>	<u>18,438,424</u>	<u>22,550,272</u>

#### (12) 营业税金及附加

	截至 2013 年 7 月 31 日止 7 个月期间	2012 年度
房产税	1,264,722	2,032,553
营业税	585,186	921,921
土地使用税	330,931	486,266
其他	82,146	145,470
	<u>2,262,985</u>	<u>3,586,210</u>

沈阳世达物流有限责任公司

财务报表附注

2012 年度及截至 2013 年 7 月 31 日止 7 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 财务报表项目附注(续)

(13) 财务费用 - 净额

	截至 2013 年 7 月 31 日止 7 个月期间	2012 年度
利息支出	2,731,176	6,735,004
利息收入	(46,404)	(40,011)
汇兑损益	-	67,920
其他	11,064	44,502
	<u>2,695,836</u>	<u>6,807,415</u>

(14) 所得税费用

	截至 2013 年 7 月 31 日止 7 个月期间	2012 年度
当期所得税	-	-
递延所得税	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>

将亏损总额采用适用税率计算的所得税调节为所得税费用：

	截至 2013 年 7 月 31 日止 7 个月期间	2012 年度
亏损总额	<u>(9,454,172)</u>	<u>(22,067,788)</u>
按适用税率 25%计算的所得税	(2,363,543)	(5,516,947)
当期未确认递延所得税资产 的可抵扣亏损	2,360,568	5,516,947
不得扣除的成本、费用和损失	2,975	-
所得税费用	<u>-</u>	<u>-</u>

沈阳世达物流有限责任公司

财务报表附注

2012年度及截至2013年7月31日止7个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 财务报表项目附注(续)

(14) 所得税费用(续)

于2012年12月31日，本公司未对可抵扣亏损87,278,925元，确认相关的递延所得税资产21,819,731元。

于2013年7月31日，本公司未对可抵扣亏损96,721,196元，确认相关的递延所得税资产24,180,299元。

上述可抵扣亏损之到期日分布如下：

	2013年7月31日	2012年12月31日
2013年	4,096,364	4,096,364
2014年	21,776,572	21,776,572
2015年	19,769,172	19,769,172
2016年	19,569,029	19,569,029
2017年	22,067,788	22,067,788
2018年	9,442,271	-
	<u>96,721,196</u>	<u>87,278,925</u>

(15) 现金流量表附注

(a) 将净亏损调节为经营活动现金流量

	截至2013年 7月31日止 7个月期间	2012年度
净亏损	(9,454,172)	(22,067,788)
加：投资性房地产折旧(附注六(4))	8,996,838	15,423,151
固定资产折旧(附注六(5))	312,420	547,372
长期待摊费用摊销	589,791	975,849
处置固定资产的损失	3,521	-
财务费用	2,731,176	6,802,924
经营性应收项目的(增加)/减少	(173,192)	711,618
经营性应付项目的(减少)/增加	(1,141,157)	636,802
经营活动产生的现金流量净额	<u>1,865,225</u>	<u>3,029,928</u>

沈阳世达物流有限责任公司

财务报表附注

2012 年度及截至 2013 年 7 月 31 日止 7 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 财务报表项目附注(续)

(15) 现金流量表附注

(b) 现金净变动情况

	截至 2013 年 7 月 31 日止 7 个月期间	2012 年度
现金的期/年末余额	19,442,289	25,104,118
减：现金的期/年初余额	<u>(25,104,118)</u>	<u>(3,508,417)</u>
现金净(减少)/增加额	<u>(5,661,829)</u>	<u>21,595,701</u>

(c) 现金

	2013 年 7 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
货币资金(附注六(1))	19,442,289	25,104,118
减：受到限制的银行存款	<u>-</u>	<u>-</u>
现金期/年末余额	<u>19,442,289</u>	<u>25,104,118</u>

沈阳世达物流有限责任公司

财务报表附注

2012年度及截至2013年7月31日止7个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 财务报表项目附注(续)

(15) 现金流量表附注(续)

(d) 支付其他与经营活动有关的现金

	截至2013年 7月31日止 7个月期间	2012年度
资产运营管理费	214,851	1,752,416
广告宣传费	548,657	1,137,919
办公费	454,103	771,358
中介机构服务费	281,860	271,000
其他	117,747	178,239
	<u>1,617,218</u>	<u>4,110,932</u>

七 关联方关系及其交易

(1) 母公司

(a) 母公司基本情况

	注册地	业务性质
新加坡瑞阳	新加坡	房地产投资

本公司的最终控制方为新加坡政府投资公司。

(b) 母公司注册资本及其变化

	2012年 1月1日 美元	本年增加	本年减少	2012年 12月31日 美元
新加坡瑞阳	2	-	-	2
	<u>2</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2</u>
	2013年 1月1日 美元	本期增加	本期减少	2013年 7月31日 美元
新加坡瑞阳	2	-	-	2
	<u>2</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2</u>

沈阳世达物流有限责任公司

财务报表附注

2012 年度及截至 2013 年 7 月 31 日止 7 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七 关联方关系及其交易(续)

(1) 母公司(续)

(c) 母公司对本公司的持股比例和表决权比例

	2013 年 7 月 31 日		2012 年 12 月 31 日	
	持股比例	表决权比例	持股比例	表决权比例
新加坡瑞阳	56%	60%	56%	60%

(2) 不存在控制关系的关联方的性质

公司名称	与本公司的关系
北京瑞丽殿房地产开发有限公司 (以下简称“北京瑞丽殿”)	与本公司受同一最终控股公司控制

(3) 关联交易

(a) 接受项目管理服务

	截至 2013 年 7 月 31 日止 7 个月期间	2012 年度
阳光股份及其下属公司	399,410	1,822,187

根据本公司与阳光股份签署的相关协议，本公司委托阳光股份就本公司所属物业提供资产管理服务、商业运营管理服务和招商管理服务。

于 2012 年度，包含于管理费用中的资产管理服务费为 1,075,990 元；包含于销售费用中的运营管理服务费为 746,197 元。

截至 2013 年 7 月 31 日止 7 个月期间，包含于管理费用中的资产管理服务费为 273,868 元；包含于销售费用中的运营管理服务费 125,542 元。

沈阳世达物流有限责任公司

财务报表附注

2012年度及截至2013年7月31日止7个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七 关联方关系及其交易(续)

(4) 关联方应付款项余额

其他应付款(附注六(9))

	2013年7月31日	2012年12月31日
北京瑞丽殿	18,019,200	18,019,200
北京阳光瑞景	214,851	69,771
	<u>18,234,051</u>	<u>18,088,971</u>

(5) 关键管理人员薪酬

	截至2013年 7月31日止 7个月期间	2012年度
关键管理人员薪酬	<u>140,560</u>	<u>228,140</u>

# 沈阳世达物流有限责任公司

## 财务报表附注

2012 年度及截至 2013 年 7 月 31 日止 7 个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 八 金融工具及其风险

本公司的经营活动会面临各种金融风险：市场风险(主要为外汇风险和利率风险)、信用风险和流动风险。本公司整体的风险管理计划针对金融市场的不可预见性，力求减少对本公司财务业绩的潜在不利影响。

#### (1) 市场风险

##### (a) 外汇风险

本公司的主要经营位于中国境内，主要业务以人民币结算。本公司无外币资产和负债，预计未来不会发生外币交易，因此 2012 年度及截至 2013 年 7 月 31 日止 7 个月期间并无外汇风险。

##### (b) 利率风险

本公司的利率风险主要产生于长期银行借款等长期带息债务。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。

于 2012 年 12 月 31 日及 2013 年 7 月 31 日，本公司长期银行借款主要为人民币计价的浮动利率合同，金额分别为 74,411,072 元和 69,869,543 元(附注六(10))。

本公司财务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，但不会对本公司的财务业绩产生重大的不利影响，管理层会依据最新的市场状况及时做出调整，来降低利率风险。

于 2012 年 12 月 31 日及 2013 年 7 月 31 日，如果以浮动利率计算的借款利率上升或下降 50 个基点，而其他因素保持不变，本公司的净亏损会分别增加或减少约 372,055 元和 203,786 元。

# 沈阳世达物流有限责任公司

## 财务报表附注

2012年度及截至2013年7月31日止7个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 八 金融工具及其风险(续)

#### (2) 信用风险

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、应收账款和其他应收款等。

本公司银行存款主要存放于大中型上市商业银行，本公司认为其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。

本公司应收款项主要为按照权责发生制确认租赁收入与按照租赁合同实际收取租金的差额。由于承租人均具有较高知名度，信誉良好，并且从未发生重大拖欠租金情况，本公司认为发生承租人违约或提前解约的风险并不重大。同时，本公司会定期对客户信用记录进行监控，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，以确保本公司的整体信用风险在可控的范围内。

本公司对第三方往来款已考虑其信用情况及财务状况，认为其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。

#### (3) 流动风险

本公司负责自身的现金流量预测。财务部门在现金流量预测的基础上，持续监控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，从关联方或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。

于资产负债表日，本公司各项金融资产及金融负债以未折现的合同现金流量按到期日列示如下：

	2013年7月31日				合计
	一年以内	一到二年	二到五年	五年以上	
金融资产 -					
货币资金	19,442,289	-	-	-	19,442,289
应收款项	<u>2,714,069</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2,714,069</u>
	<u>22,156,358</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>22,156,358</u>
金融负债 -					
应付款项	22,530,872	-	-	-	22,530,872
长期借款	<u>14,172,363</u>	<u>14,172,363</u>	<u>42,517,088</u>	<u>15,642,836</u>	<u>86,504,650</u>
	<u>36,703,235</u>	<u>14,172,363</u>	<u>42,517,088</u>	<u>15,642,836</u>	<u>109,035,522</u>

# 沈阳世达物流有限责任公司

## 财务报表附注

2012年度及截至2013年7月31日止7个月期间

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 八 金融工具及其风险(续)

#### (3) 流动风险(续)

	2012年12月31日				
	一年以内	一到二年	二到五年	五年以上	合计
金融资产 -					
货币资金	25,104,118	-	-	-	25,104,118
应收款项	2,514,299	-	-	-	2,514,299
	<u>27,618,417</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>27,618,417</u>
金融负债 -					
应付款项	22,825,206	-	-	-	22,825,206
长期借款	14,605,659	14,172,363	42,517,088	22,729,016	94,024,126
	<u>37,430,865</u>	<u>14,172,363</u>	<u>42,517,088</u>	<u>22,729,016</u>	<u>116,849,332</u>

#### (4) 公允价值

##### (a) 不以公允价值计量的金融工具

不以公允价值计量的金融资产和负债主要包括：应收款项、应付款项和长期借款。长期借款以合同规定的未来现金流量按照市场上具有可比信用等级并在相同条件下提供几乎相同现金流量的利率进行折现后的现值确定其公允价值。

于2012年12月31日及2013年7月31日，本公司不以公允价值计量的金融资产和负债的账面价值与公允价值相差不大。