

中兴—沈阳商业大厦（集团）股份有限公司
Zhongxing Shenyang Commercial Building Group Company Limited

二 00 四年年度报告

2005 年 3 月 14 日

重 要 提 示

本公司董事会及其董事保证本报告所载资料不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

公司董事长姚海星女士、总经理刘芝旭先生、主管会计工作负责人财务总监胡凯峰先生、会计机构负责人财务部长李桂芳女士声明：保证本年度报告中的财务会计报告真实、完整。

目 录

第一节 公司基本情况简介.....	4
第二节 会计数据和业务数据摘要.....	6
第三节 股本变动及股东情况.....	8
第四节 董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	11
第五节 公司治理结构.....	15
第六节 股东大会情况介绍.....	17
第七节 董事会报告.....	19
第八节 监事会报告.....	26
第九节 重要事项.....	27
第十节 财务报告.....	29
第十一节 备查文件目录.....	67

第一节 公司基本情况简介

公司法定中文名称：中兴—沈阳商业大厦（集团）股份有限公司

中文缩写：中兴商业

公司法定英文名称：CITIC DEVELOPMENT-SHENYANG COMMERCIAL BUILDING
(GROUP) COMPANY LIMITED

英文缩写：CDSCBGCL

公司法定代表人：姚海星

董事会秘书：徐成华

证券事务代表：姜莉

联系地址：辽宁省沈阳市和平区太原北街 86 号

联系电话：024-23836008

传真：024-23836008

电子信箱：zxstock@vip.sina.com

公司注册地址：辽宁省沈阳市和平区太原北街 86 号

公司办公地址：辽宁省沈阳市和平区太原北街 86 号

邮政编码：110001

公司网址：www.zxbusiness.com

电子信箱：zxstock@vip.sina.com

公司指定信息披露报纸：《证券时报》和《中国证券报》

登载公司年度报告国际互联网网址：www.cninfo.com.cn

公司年度报告备置地点：本公司证券部

公司股票上市交易所：深圳证券交易所

股票简称：中兴商业

股票代码：000715

公司首次注册登记日：1997 年 4 月 25 日

公司变更注册登记日：2001 年 11 月 23 日 在沈阳市重新登记

2002 年 5 月 28 日 在沈阳市重新登记

企业法人营业执照注册号：2101001104213 (1-1)

税务登记号码：210102243490294

公司聘请的会计师事务所

名称：北京京都会计师事务所有限责任公司

地址：北京市建国门大街 22 号赛特广场五层

第二节 会计数据和业务数据摘要

一、本年度利润总额及构成

单位：人民币元

利润总额	81,567,054.77
净利润	53,244,382.94
扣除非经常性损益后的净利润	53,116,590.16
主营业务利润	302,580,888.03
其他业务利润	22,546,265.53
营业利润	81,360,558.09
投资收益	
补贴收入	
营业外收支净额	206,496.68
经营活动产生的现金流量净额	110,392,057.55
现金及现金等价物净增减额	39,096,605.14

注：扣除的非经常性损益项目及金额如下：

单位：人民币元

项 目	金 额
营业外收入	414,416.58
营业外支出	207,919.90
扣除所得税影响	78,703.90
以上项目共涉及金额	127,792.78

二、截至报告期末公司前三年主要财务指标

单位：人民币元

指标项目	2004 年度	2003 年度		2002 年度	
		调整前	调整后	调整前	调整后
主营业务收入	1,764,392,482.81	1,553,832,510.03	1,553,832,510.03	1,421,609,864.65	1,421,609,864.65
净利润	53,244,382.94	42,872,316.74	42,872,316.74	37,830,002.24	37,830,002.24
总资产	960,497,776.59	948,799,965.91	948,799,965.91	941,224,983.00	941,224,983.00

股东权益(不含少数股东权益)	682,332,920.72	652,696,737.78	652,696,737.78	610,689,201.18	626,350,161.04
每股收益	0.2481	0.1998	0.1998	0.176	0.176
每股净资产	3.1793	3.0412	3.0412	2.85	2.92
调整后的每股净资产	3.1641	3.0268	3.0268	2.79	2.87
每股经营活动产生的现金流量净额	0.51	0.40	0.40	0.455	0.455
净资产收益率%	7.80	6.57	6.57	6.20	6.04

三、根据中国证券监督管理委员会《公开发行证券公司信息披露编报规则（第9号）》

要求计算的净资产收益率和每股收益如下：

报告期利润	净资产收益率				每股收益			
	全面摊薄		加权平均		全面摊薄		加权平均	
	2004年度	2003年度	2004年度	2003年度	2004年度	2003年度	2004年度	2003年度
主营业务利润	44.35%	41.73%	45.60%	42.69%	1.4098	1.2692	1.4098	1.2692
营业利润	11.92%	11.16%	12.26%	11.42%	0.3791	0.3394	0.3791	0.3394
净利润	7.80%	6.57%	8.02%	6.72%	0.2481	0.1998	0.2481	0.1998
扣除非经常性损益后净利润	7.78%	7.01%	8.00%	7.17%	0.2475	0.2132	0.2475	0.2132

四、报告期内年度内股东权益变动情况及其原因

单位：人民币元

项目	股本	资本公积	盈余公积	法定公益金	未分配利润	股东权益合计
期初数	214,620,000	317,717,368.95	19,488,066.21	14,505,768.47	86,365,534.15	652,696,737.78
本期增加			5,324,438.29	5,324,438.29	53,244,382.94	63,893,259.52
本期减少					34,257,076.58	34,257,076.58
期末数	214,620,000	317,717,368.95	24,812,504.50	19,830,206.76	105,352,840.51	682,332,920.72
变动原因			本年计提	本年计提	新增净利润及计提盈余公积分红派息	

第三节 股本变动及股东情况

一、股本变动情况（截止 2004 年 12 月 31 日）

数量单位：股

股份类别	本次变动前	本次变动增减（+，-）						本次变动后
		配股	送股	公积金转增	增发	其他	小计	
（一）未上市流通股份								
1、发起人股份	157,669,400							157,669,400
其中：国家持有股份	78,050,000							78,050,000
境内法人持有股份	79,570,000							79,570,000
境外法人持有股份								
其他								
2、募集法人股份								
3、内部职工股	49,400							49,400
其中：高管股	49,400							49,400
4、优先股或其他								
未上市流通股份合计	157,669,400							157,669,400
（二）已上市流通股份								
1、人民币普通股	56,950,600							56,950,600
2、境内上市的外资股								
3、境外上市的外资股								
4、其他								
已上市流通股份合计	56,950,600							56,950,600
（三）股份总数	214,620,000							214,620,000

二、股票发行与上市情况

1、股票发行

公司在1997年4月15日经中国证监会批准，向社会发行了人民币普通股3000万股（含内部职工股300万股）；每股发行价是人民币7.5元，共募集资金2.25亿元。

公司1998年度增资配股方案，经公司1999年4月26日召开的1998年度股东大会审议通过，并经中国证券监督管理委员会证监公司字（1999<63>）号文件批准，深圳证券交易所审核同意后实施。本次增资配股是以1998年末公司总股本1.92亿股为基数，每10股配1.875股，配股价格每股6.00元人民币，配股后公司总股本由19200万股增21462万股。

2、股票上市情况

1997年5月8日，公司社会公众股A股在深圳证券交易所挂牌交易，可流通股总量为2700万股。

1999年11月29日，公司配股获配可流通股份上市，可流通股总量为5700万股。

3、报告期内，公司未送股、转股及配股，本公司股份总数无变动。

三、股东情况

1、截止2004年12月31日，公司股东总数为25,562户。

2、截止2004年12月31日，公司前10名股东持股情况：

股东名称	年度内增减	年末持股数量	比例(%)	股份类别(已流通或未流通)	股份状态(质押或冻结)	股东性质(国有股东或外资股东)
沈阳市商业国有资产经营有限责任公司		78,050,000	36.37	未流通	无	国有股
中信信托投资有限责任公司		78,050,000	36.37	未流通	无	法人股
中兴大连商业大厦		760,000	0.35	未流通	无	法人股
沈阳联营公司		380,000	0.18	未流通	无	法人股
沈阳五金商业集团股份有限公司		380,000	0.18	未流通	无	法人股
万会平		214,700	0.10	已流通	未知	流通股
孙勇涛		175,500	0.08	已流通	未知	流通股
陆玉芳		151,900	0.07	已流通	未知	流通股
李更保		136,457	0.064	已流通	未知	流通股

李军		130,050	0.061	已流通	未知	流通股
前十名股东关联关系或一致行动的说明	公司前十名股东之间未知有其他关联关系，也未知有《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》规定的一致行动关系。					

截止报告期末，持有本公司 5% 以上股份的股东为沈阳市商业国有资产经营有限责任公司和中信信托投资有限责任公司。沈阳市商业国有资产经营有限责任公司持有本公司 36.37% 的国有股，中信信托投资有限责任公司持有本公司 36.37% 的法人股。在本报告期内，两大股东所持股份没有发生增减变动情况，亦未有任何质押、冻结等情况。

前十名股东之间本公司未发现存在关联交易。

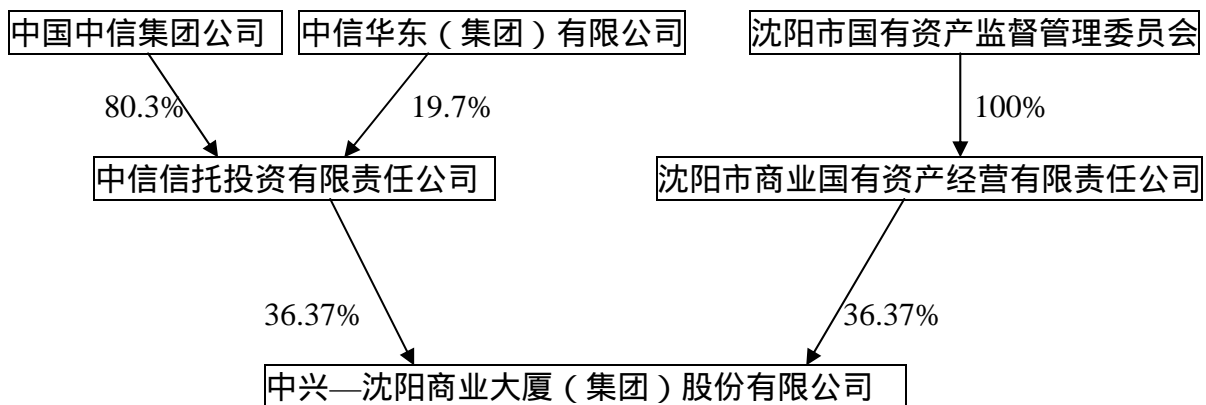
四、公司控股股东情况

截止报告期末，持有本公司 5% 以上股份的股东为沈阳市商业国有资产经营有限责任公司和中信信托投资有限责任公司。

公司国有股实际控制人之一为沈阳市商业国有资产经营有限责任公司，注册地址为沈阳市和平区太原北街 86 号，公司法定代表人为刘芝旭，注册资本为 5.1961 亿元人民币。经营范围：资产经营，一般国内贸易（国家专营专卖专控商品除外）。

中信信托投资有限责任公司是本公司的另一控股股东。中信信托投资有限责任公司注册地址为北京市朝阳区新源南路 6 号京城大厦，公司法定代表人常振明，公司主要负责人姚海星，注册资本为 5.07 亿元人民币，其中外汇资本 2300 万元。经营范围：本外币业务；受托经营资金信托业务；受托经营动产、不动产及其他财产的信托业务；受托经营公益信托等。

公司与公司实际控制人产权和控制关系如下图所示：



五、截止 2004 年 12 月 31 日，拥有公司股份的前 10 名流通股股东情况：

序号	股东名称	期末持有流通股数量（股）	种类（A、B、H 股或其他）
1	万会平	214,700	A 股
2	孙勇涛	175,500	A 股
3	陆玉芳	151,900	A 股
4	李更保	136,457	A 股
5	李 军	130,050	A 股
6	过亦清	125,797	A 股
7	王东旭	110,816	A 股
8	王东旭	110,000	A 股
9	王 南	109,200	A 股
10	彭 林	101,700	A 股

公司前十名流通股股东之间未知有其他关联关系，也未知有《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》规定的一致行动关系。

第四节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

一、现任董事、监事、高级管理人员基本情况

姓名	职务	性别	年龄	任期起止日期	年初持股数（股）	年末持股数（股）	股份变动量
姚海星	董事长	女	58	2002.04—2005.03	0	0	0
刘芝旭	副董事长 总经理	男	50	2002.04—2005.03	9,500	9,500	0
胡凯峰	董事 副总经理	男	56	2002.04—2005.03	5,700	5,700	0
李文鹤	董事 副总经理	男	49	2002.04—2005.03	5,700	5,700	0
徐成华	董事、董秘 副总经理	男	50	2002.04—2005.03	0	0	0

柴国彦	董事	男	59	2002.04—2005.03	5,700	5,700	0
张宏久	独立董事	男	50	2002.04—2005.03	0	0	0
高 闯	独立董事	男	51	2002.04—2005.03	0	0	0
王 萍	独立董事	女	42	2002.04—2005.03	0	0	0
梁大栓	监事会主席 党委副书记	男	51	2003.11—2005.03	5,700	5,700	0
马春光	监事会副主席	男	53	2002.04—2005.04	5,700	5,700	0
马亚勤	监事会副主席 工会主席	女	52	2003.11—2005.03	0	0	0
李 鸥	监事	女	51	2002.04—2005.03	0	0	0
朱会君	监事	女	42	2002.04—2005.03	0	0	0
高 仲	副总经理	男	45	2002.04—2005.03	0	0	0
赵俊玲	副总经理	女	52	2002.04—2005.03	0	0	0
潘德平	副总经理	男	52	2004.11—2005.03	0	0	0

注：董事、监事、高级管理人员在股东单位任职情况：

姚海星女士任中信信托投资有限责任公司副董事长，马春光先生任中信信托投资有限责任公司副总经理；柴国彦先生任中信信托投资有限责任公司投资部经理；李鸥女士任中信信托投资有限责任公司财务处处长。

二、现任董事、监事、高级管理人员的主要工作经历及在除股东单位外的其他单位的任职或兼职情况。

姚海星，历任解放军装甲兵技术研究所翻译，驻法国大使馆翻译，外交部西欧司二等秘书，中信兴业信托投资公司金融处长，中信兴业信托投资公司副总经理，中信信托投资有限责任公司总经理。现任中信信托投资有限责任公司副董事长、中兴—沈阳商业大厦（集团）股份有限公司董事长。

刘芝旭，历任沈阳市医药公司党委宣传部副部长，沈阳市商业局办公室副主任、政研处处长，沈阳群星商业集团总经理，沈阳市商业局副局长，沈阳中山大厦有限公司

总经理、党委书记，2000 年被国务院授予全国劳动模范称号。全国“五一”劳动奖章获得者、2003—2004 年度全国商业服务十大杰出人物、特级经营管理大师、职工满意的企业领导干部。现任中兴商业集团总裁、中兴—沈阳商业大厦（集团）股份有限公司副董事长、总经理、党委书记。

胡凯峰，历任沈阳市东风商店经理，沈阳市沈河商场经理，沈阳市百货公司副经理。现任中兴—沈阳商业大厦（集团）股份有限公司董事、副总经理、财务总监。

李文鹤，历任共青团沈阳市委学校部部长；沈阳市政府办公厅一处处长；现任中兴—沈阳商业大厦（集团）股份有限公司董事、副总经理。

徐成华，历任中信兴业信托投资公司轻化处项目经理，中兴—大连商业大厦副总经理，中信信托投资公司处长。现任中兴—沈阳商业大厦（集团）股份有限公司董事、副总经理、董事会秘书。

柴国彦，曾任中信兴业信托投资公司处长；现任中信信托投资有限责任公司投资部经理，中兴—沈阳商业大厦（集团）股份有限公司董事。

张宏久，律师，曾在荷兰阿姆斯特丹工作，并曾任中信律师事务所主任；现为北京市竞天公诚律师事务所主任，中华全国律师协会金融证券业务委员会主任，中华全国律师协会 WTO 专门委员会副主任，中国国际经济贸易仲裁委员会仲裁员，英国皇家御准仲裁员协会成员，中国民生银行独立监事，中兴—沈阳商业大厦（集团）股份有限公司独立董事。

高闯，教授，历任辽宁省汽车贸易集团科长；辽宁大学工商管理学院副院长、财务处长；现任辽宁大学工商管理学院院长。中兴—沈阳商业大厦（集团）股份有限公司独立董事。

王萍，副教授，曾任抚顺石油学院教师。现任辽宁大学教师，中兴—沈阳商业大厦（集团）股份有限公司独立董事。

梁大栓，历任沈阳市和平商场团总书记、党总支副书记，沈阳市百货公司组织部组织员，中兴—沈阳商业大厦（集团）股份有限公司百货商场经理、服装商场经理、友谊公司经理。现任中兴—沈阳商业大厦（集团）股份有限公司监事会主席、副总经理、党委副书记。

马春光，历任第八机械部工业部财务司、第七机械部财务司工作人员，中国国际

信托投资公司财务处副处长、处长，中信兴业信托投资公司总会计师。现任中信信托投资有限责任公司副总经理，中兴—沈阳商业大厦（集团）股份有限公司监事会副主席。

马亚勤，历任沈阳市商业管理局副处长，中兴—沈阳商业大厦（集团）股份有限公司企划处处长。现任中兴—沈阳商业大厦（集团）股份有限公司监事会副主席、工会副主席。

李鸥，历任中信兴业信托投资公司助理会计师，中信兴业信托投资公司会计师。现任中信信托投资有限责任公司财务处处长，中兴—沈阳商业大厦（集团）股份有限公司监事。

朱会君，历任沈阳市五金公司供应站会计、业务股长、财务股长，沈阳群星集团办公室主任、财务处处长，中兴—沈阳商业大厦（集团）股份有限公司财务处副处长。现任中兴—沈阳商业大厦（集团）股份有限公司监事、审计处处长。

高仲，历任沈阳军区 81601 部队文书，沈阳市联营公司治安民警，沈阳百货商场科长，中兴—沈阳商业大厦（集团）股份有限公司副处长、处长。现任中兴—沈阳商业大厦（集团）股份有限公司副总经理。

赵俊玲，历任沈阳市妇女儿童用品公司副总经理，中兴—沈阳商业大厦（集团）股份有限公司服装商场经理。现任中兴—沈阳商业大厦（集团）股份有限公司服装商场总经理，中兴—沈阳商业大厦（集团）股份有限公司副总经理。

潘德平，历任沈阳市沈河商场主任，沈阳市西顺城百货经理，沈阳市沈河商场总经理，沈阳市妇女儿童用品公司总经理。现任中兴超市总经理，中兴—沈阳商业大厦（集团）股份有限公司副总经理。

三、年度报酬情况

1、董事、监事和高级管理人员的报酬根据公司董事会薪酬与考核委员会制定的经营目标责任制确定。

2、在公司领取报酬的 9 名现任董事、监事和高级管理人员年度报酬总额共计 263 万元。金额最高的前三名董事的报酬总额为 122 万元，金额最高的前三名高级管理人员的报酬总额为 113 万元。

3、独立董事津贴：每位独立董事年度津贴为3万元（含税）。独立董事出席公司董

事会和股东大会的差旅费及按《公司章程》行使职权所需的合理费用据实报销。

4、公司领取报酬的董事、监事、高级管理人员年度报酬数额在 7—20 万元的有 3 人，在 25—40 万元的有 7 人。

5、不在本公司领取报酬的董事和监事：姚海星、柴国彦、马春光、李鸥。

四、报告期内，离任、聘任或解聘的董事、监事、高级管理人员的离任情况：

2004年10月14日，公司第二届第十三次董事会讨论通过，聘任潘德平先生为公司副总经理。该董事会决议公告已刊登于2004年10月16日的《中国证券报》、《证券时报》上。

五、公司员工情况

截止 2004 年 12 月 31 日，公司现有员工 3025 人，其中：销售人员 1595 人，占员工总数的 52.73%；技术人员 457 人，占员工总数的 15.11%；财务人员 67 人，占员工总数的 2.21%；管理人员 480 人，占员工总数的 15.87%；带薪离岗、提前离岗 426 人，占员工总数的 14.15%。

公司员工中具有大专、本科和研究生学历的 1151 人，占职工总数 38.05%；具有高中、中专学历的 1248 人，占职工总数的 41.26%；

公司的离、退休职工人数为 521 人。公司执行国家及地方有关法律、法规规定的职工医疗保险、养老保险、福利、失业保险和养老退休制度。

第五节 公司治理结构

一、公司治理结构及差异

报告期内，公司根据《公司法》、《证券法》等法律及《上市公司治理准则》、《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》、《上市公司股东大会规范意见》、《深圳证券交易所上市规则》等有关文件的要求，不断完善公司治理，规范公司运作。进一步修订了《公司章程》，制定了《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《董事

会战略委员会实施细则》、《董事会薪酬与考核委员会实施细则》，建立了《投资者关系管理制度》，并指定专人负责公司投资者关系管理工作，为投资者提供网络互动平台，保护公司广大投资者的合法权益，确保股东充分行使权利，加强公司与股东及其他投资者的沟通，促进其对公司的了解和认同，以实现公司价值最大化。报告期内公司成立了董事会提名委员会和审计委员会，完善了公司法人治理结构的制度建设，为公司步入稳健持续的发展奠定了基础。公司治理情况符合《上市公司治理准则》的要求，公司将力求更加完善，以进一步规范公司运作，促进公司稳定健康地发展，切实维护中小股东的利益。

2004年8月24日，公司“三标一体”（即：ISO9000质量管理体系、ISO14000环境管理体系、OHSAS18000职业健康安全管理体系）通过了北京新世纪认证有限公司的认证，公司实现了资源整合、流程再造，极大地提高了公司管理水平。

二、独立董事履行职责情况

公司董事会根据中国证监会发布的《关于上市公司建立独立董事制度的指导意见》及其他相关文件的规定，进一步规范法人治理结构，公司目前已经有3名独立董事，占全体董事的1/3。各位独立董事勤勉尽责，认真出席公司的董事会会议和股东大会会议，关注公司治理水平的提升，对公司科学管理、经营和投资决策和经营战略发展等给予积极建议和意见，并对公司募集资金用途的变更发表了独立意见，充分发挥了独立董事的作用，促进了董事会和公司的规范运做和科学决策。

1、公司独立董事出席董事会会议情况

姓名	本年度应参加 董事会次数	亲自出席 次数	委托出席 次数	缺席次数	备注
张宏久	5	5	0	0	
高 闯	5	5	0	0	
王 萍	5	5	0	0	

2、报告期内，独立董事对公司董事会、股东大会及公司其他议案均未提出异议。

三、公司在业务、人员、资产、机构、财务方面的独立情况

报告期内，公司在业务、资产、人员、机构、财务方面与控股股东和其他股东分开，具有独立完整的销售系统和面向市场自主经营的能力。

1、业务独立。本公司的业务独立于控股股东，自主经营，业务结构完整。

2、人员独立。本公司在劳动、人事及工资管理等方面实行独立。公司法定代表人与控股股东法定代表人分开，不由同一人兼任。董事长与总经理分开，不由同一人兼任。总经理、副总经理、财务总监、董事会秘书等高级管理人员均在公司领取报酬，未在控股单位领取报酬、担任重要职务。

3、资产独立完整。本公司拥有独立的经营财产和经营能力。

4、财务独立。本公司设有独立的财务部门，建立了独立的会计核算和财务管理制度，并在银行独立开户。

5、机构独立。设立了健全的组织机构体系，董事会、监事会等内部机构独立运作，不存在与控股股东职能部门之间的从属关系。

第六节 股东大会情况介绍

一、股东大会通知、召集、召开情况

2004年3月6日，公司第二届第十一次董事会决定召开2003年度股东大会。会议通知刊登于2004年3月9日的《证券时报》和《中国证券报》上。股东大会于2004年4月28日在本公司九楼会议室召开，出席会议的股东代表和授权代表9人，代表157,272,300股股份，占公司总股本的73.28%，符合《公司法》及《公司章程》，会议合法有效。会议由副董事长刘芝旭先生主持。

二、股东大会决议情况

公司2003年年度股东大会经投票表决通过了如下决议：

1、关于通过2003年度董事会工作报告的决议(157,272,300股同意，占出席会议有效表决权股份数的100%，0股反对，0股弃权)，此项决议获得通过。

2、关于通过2003年度监事会工作报告的决议(157,272,300股同意，占出席会议有

效表决权股份数的 100%，0 股反对，0 股弃权），此项决议获得通过。

3、关于通过 2003 年度财务决算报告的决议(157,272,300 股同意，占出席会议有效表决权股份数的 100%，0 股反对，0 股弃权)，此项决议获得通过。

4、关于通过 2003 年度利润分配预案的决议(157,272,300 股同意，占出席会议有效表决权股份数的 100%，0 股反对，0 股弃权)，此项决议获得通过。

5、关于通过 2003 年度报告及摘要的决议(157,272,300 股同意，占出席会议有效表决权股份数的 100%，0 股反对，0 股弃权)，此项决议获得通过。

6、关于继续聘任北京京都会计师事务所有限责任公司为审计机构及审计费用的决议；(157,272,300 股同意，占出席会议有效表决权股份数的 100%，0 股反对，0 股弃权)，此项决议获得通过。

7、关于通过股东大会议事规则的决议；(157,272,300 股同意，占出席会议有效表决权股份数的 100%，0 股反对，0 股弃权)，此项决议获得通过。

8、关于通过董事会议事规则的决议；(157,272,300 票赞成，占出席会议有效表决权股份数的 100%，0 股反对，0 股弃权)，此项决议获得通过。

9、关于通过投资者关系管理制度的决议；(157,272,300 股同意，占出席会议有效表决权股份数的 100%，0 股反对，0 股弃权)，此项决议获得通过。

10、关于通过董事会战略委员会实施细则的决议；(157,272,300 股同意，占出席会议有效表决权股份数的 100%，0 股反对，0 股弃权)，此项决议获得通过。

11、关于通过董事会薪酬与考核委员会实施细则的决议。(157,272,300 股同意，占出席会议有效表决权股份数的 100%，0 股反对，0 股弃权)，此项决议获得通过。

辽宁同方律师事务所刘宏律师见证了本次股东大会，并出具了法律意见书。认为本次股东年会的召集、召开程序符合法律、法规和公司《章程》的有关规定；出席会议人员的资格合法、有效；表决程序符合法律、法规和公司《章程》的规定；本次股东年会通过的有关决议合法有效。

公司2003 年度股东年会决议公告刊登于2004年4月29日《中国证券报》、《证券时报》。

三、选举、更换公司董事、监事情况

报告期内，公司第二届董事会、监事会成员未发生更换。

第七节 董事会报告

一、报告期内整体经营情况的讨论与分析

2004年，是公司面对市场竞争巨大压力，把握机遇，赢得竞争优势的一年，也是品牌效应突出显现、核心竞争力不断增强的一年。公司经营班子带领全体员工弘扬“诚信为本，追求卓越”的企业精神，以加速发展为目标，牢固树立“创新发展”、“错位经营”和“满足顾客需求”等新观念，全力打造和培育品牌、功能、信誉、环境、人才、科技等“六大优势”，圆满完成了董事会下达的各项任务，主要经济指标再创历史新高：2004年度公司实现主营业务销售收入为人民币17.64亿元，比2003年增长13.55%，主营业务利润为30258万元，比2003年增长11.08%。

二、报告期内经营情况

(一) 主营业务的范围及其经营状况

1、公司主营业务的范围为国内一般贸易；进出口业务；汽车修理；仓储搬运服务；停车服务、商住写字间、场地租赁等。

报告期内公司主营业务收入或主营业务利润10%以上的业务经营活动为：

主营业务项目	主营业务收入（元）	比例（%）
百货商品零售	1,761,297,446.82	99.82

报告期内主营业务利润构成

主营业务项目	主营业务利润总额（元）	比例（%）
百货商品零售	300,675,213.74	99.37

2、报告期内，本公司主营业务及其结构较2003年末发生较大变化。

(二) 公司主要控股公司的经营情况及业绩：

单位：人民币元

公司名称	业务性质	注册资本	投资金额	净利润
中兴—沈阳商业大厦美术广告公司	广告美术 室内装饰	150,000	150,000	64,974.06

(三) 主要供应商、客户情况：

报告期内，公司向前五名供应商采购的合计金额占年度采购总额的 8.43%，前五名客户商的销售总额占年度销售总额的 7.55%。

（四）在经营中出现的问题与困难及解决方案

1、着力引进“强效品牌”，突出经营特色

（1）国际名品广场招商成功并投入运营。在已引进的 12 个国际著名品牌中 HUGO BOSS 为全国首家男女装综合形象旗舰店；BURBERRY、VERSACE、POLO 三个品牌为东北首家形象旗舰店；ESCADA SPORT、MAX&Co.等七个品牌为公司独家经营；国际一线品牌 DUNHILL 放弃了在沈阳商贸饭店的多年经营，迁到公司开设了东北第一家一类店。国际名品广场的创办成功意味着公司已经具备了经营国际一线品牌的条件和能力，不仅大大提高了整个公司的经营档次和形象，而且展示了巨大的发展空间，对企业未来发展的意义深远而重大。

（2）加强引进“强效品牌”力度。9 月份公司隆重召开规模空前的第五届工商联谊大会，500 多家“销售大户”的优秀厂商董事长、总经理应邀出席。会上公司提出的“两个上帝”、“工商双赢”等理念和用重奖表达对他们的谢意的做法，赢得厂商的广泛赞誉，有效地密切了工商关系，进一步增强了众多“强效品牌”与公司长期合作的信心。

（3）围绕假日经济创新营销举措。以“第 15 届中兴服装节”、“第 9 届中兴化妆节”为重点的节日促销此起彼伏，通过假日促销、形象促销、文化促销、名人促销和公益促销等活动，树立了公司的良好形象，突出了企业品牌优势的魅力，营造出众多的消费热点和浓郁的商业文化氛围，效果显著。

2、扩大差异化经营，商场布局 and 商品结构调整成效显著。公司进行了新中兴开业以来规模最大的经营结构调整，档次进一步提升。各商场积极调整商品布局，扩大差异化经营。拉开档次，各有侧重，相得益彰。

3、公司董事会通过成立中兴超市连锁经营结构决议后，超市连锁经营稳步推进。初步完成了组织架构的设计，注册成立了中兴 - 沈阳商业大厦（集团）股份有限公司连锁超市总部。超市总部抢抓机遇，成功地开设了“中兴超市大东分店”和“中兴超市辽阳阳光分店”，进一步扩大了中兴超市的品牌优势。

4、完善服务功能，实现了“一站式”服务目标

公司闲置房产都已得到合理使用：7 楼在原风味广场的基础上，增加了特色快餐店，

还引进了美容、美发和中兴新东北电影城；中兴健身娱乐会所已经开始营业；商住写字间已有 30% 以上出租率。中兴商务会馆也已投入使用。公司“一站式”服务的目标已经成为现实。

5、实施“顾客满意”服务战略，扩大公司信誉优势

2004 年是公司确定的“顾客满意服务年”。组织多种活动激发全员的参与热情，查找影响服务质量的各种障碍，认真加以整改。对过去所有服务承诺、服务项目和服务措施进行梳理，制定下发了《推广“新三制”售后服务举措的通知》、《高档商品退换货规定》等新的服务制度。

6、改进传统管理模式，建立科学、高效的管理体制

对领导体制管理分工进行重大变革，实行总监制。公司设立了行政、财务、销售、经营、物业和人力资源总监，形成了更高效的商业管理模式。公司财务系统改行一级核算体制，充分发挥了计算机内联网的功能优势，增强了监控力度，提高了工作效率。

三、报告期内公司对外投资情况

（一）募集资金使用情况

报告期内公司募集资金或前期募集资金使用到本期的情况：

公司 1999 年实施增资配股方案，共募集配股现金 5,544 万元，已全部用于中兴—沈阳商业大厦（集团）股份有限公司二期扩建工程。

单位：(人民币) 万元

募集资金总额	28,044.00		本年度已使用募集资金总额		162.80	
			已累计使用募集资金总额		28,044.00	
承诺项目	拟投入金额	是否变更项目	实际投入金额	产生收益金额	是否符合计划进度	是否符合预计收益
收购沈阳妇女儿童用品公司，用于发展连锁经营	1,300.00	是	2,183.23	0.00	是	是
合计	1,300.00	-	2,183.23	0.00	-	-
未达到计划进度和预计收益的说明：						
变更原因及变更程序说明	公司在1997年上市时，曾承诺投资1300万元募集资金收购沈阳妇女儿童用品公司，用于发展连锁经营。后因妇女儿童用品公司动迁无法实施。公司董事会已于2003年10月20日召开了临时董事会会议，审议通过了变更募集资金投向的议案并公布了募					

	集资金投向变更的公告。会议决定将此次募集资金改为投资公司七 - 八层增加服务功能项目的土建改造及装修部分，2003年11月25日召开的公司2003年临时股东大会投票表决通过了该项决议。
--	--

变更项目情况

单位：（人民币）万元

变更投资项目的资金总额			1,825.50			
变更后的项目	对应的原承诺项目	变更项目拟投入金额	实际投入金额	产生收益金额	是否符合计划进度	是否符合预计收益
公司七 - 八层增加服务功能项目	沈阳妇女儿童用品公司，用于发展连锁经营	1,825.50	2,183.23	0.00	是	是
合计	-	1,825.50	2,183.23	0.00	-	-

未达到计划进度和预计收益的说明：

（二）其他投资情况

公司报告期内未发生非募集资金投资的项目。

四、报告期内的财务状况及经营成果分析

单位：人民币元

名称	2004 年	2003 年	增减量	同比+/-	变动原因
总资产	960,497,776.59	948,799,965.91	+11,697,810.68	+1.23	基建决算转固
股东权益	682,332,920.72	652,696,737.78	+29,636,182.94	+4.54	本年净利润转入
主营业务收入	1,764,392,482.81	1,553,832,510.03	+210,559,972.78	+13.55	销售上升
主营业务利润	302,580,888.03	272,395,515.66	+30,185,372.37	+11.08	销售上升
净利润	53,244,382.94	42,872,316.74	+10,372,066.20	+24.19	销售上升
现金及现金等价物净增加额	39,096,605.14	-34,014,801.09	+73,111,406.50	+114.94	商品销售及经营活动产生的货币净额增加

五、新年度经营计划

全年工作的指导思想是：认真贯彻党的十六届三、四中全会和市委十届四次全会精神，以做强做大中兴为目标，以提高经济运行质量为载体，深入开展“质量效益年”活动，全面提高营销、环境、服务、管理质量，进一步扩大企业“六大优势”，实现“一站式”服务，增强企业的核心竞争力，不断开创可持续发展的新局面。

（一）抢抓机遇，迎接挑战，思想观念要有新转变。要牢固树立三种新的观念。一是“持续发展，挑战极限”的进取观念。二是“差异化经营”的竞争观念。三是“细节决定成败”的质量观念。在管理中要从细微处着手，狠抓责任的落实，狠抓执行力的落实，把各项工作的质量切实提高到一个新的水平。

（二）品牌至上，策划领先，营销质量要有新突破。营销活动是企业创造利润的主要途径，企业的一切工作都应该围绕这个中心，只有营销工作最具有活力，卓有成效地开展，企业才能实现可持续发展。面对 2005 年市场严峻的竞争态势，必须创新思维，创新内容，创新方式，促使营销质量有一个新的突破。经营结构和商品结构调整要有新突破，超市连锁发展要有新突破，会员俱乐部客户关系管理要有新突破，同时积极尝试开展网上购物。

（三）进一步改革、完善财务管理体系。实施各项费用的预算管理，协调和优化企业资源配置。全面推进网上银行结算系统，借助网上银行对资金实现集中管理。

（四）实施旨在提升服务质量的“阳光工程”。全力打造“快乐服务、超值服务、品牌服务”等三大特色服务。认真归纳、梳理以往的服务项目和服务举措，结合广大消费者要求，制定出《中兴服务宣言》，为顾客提供一流的全程服务。使《中兴服务宣言》成为对社会各界的庄严承诺，在沈城形成家喻户晓的轰动效应。

（五）以人为本，加大投入，通过九大改造工程，将中兴的购物环境提升到一个前所未有的新水准，与国际一流购物中心相媲美。

六、董事会日常工作情况

（一）报告年度内董事会的决议情况及决议内容及公告披露报纸、日期：

A、中兴—沈阳商业大厦（集团）股份有限公司第二届第十一次董事会于 2004 年 3 月 6 日在本公司九楼会议室召开，出席会议的董事应到 9 人，实到 9 人，公司的 5 名监

事全部列席了会议。董事长姚海星女士主持了会议，会议符合《公司法》和《公司章程》的有关规定，合法有效。会议审议并通过了如下决议：

- 1、2003 年度总经理经营工作报告的决议；
- 2、2003 年度董事会工作报告的决议；
- 3、2003 年度财务决算报告的决议；
- 4、2003 年利润分配预案的决议；

根据北京京都会计师事务所有限责任公司 2004 第(0150)的审计报告，本公司 2003 年度实现净利润 4,287.2 万元，根据《公司章程》的规定，按 10%提取法定公积金 428.72 万元和 10%公益金 428.72 万元后，可供股东分配的利润为 3,429.76 万元。为保护全体股东利益，确保公司的持续健康发展，同时给股东以良好回报，结合本公司目前的股本状况和资金情况，董事会提议以 2003 年末股本总数 214,620,000 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金股利 1.10 元（含税），合计派发现金 2,360.82 万元。2003 年度公司不进行资本公积金转增股本。以上预案提请股东大会审议。

5、续聘北京京都会计师事务所有限责任公司及审计费用的决议；北京京都会计师事务所有限责任公司为本公司 2004 年度审计机构，聘用期限为一年，审计费用为人民币 26 万元，并提请 2003 年度股东大会予以审议。

- 6、同意公布 2003 年度报告正文和摘要的决议；

会议审议并一致通过了公司 2003 年年度报告正文及摘要，认为公司所披露情况客观、真实、无重大遗漏或误导，准予公布 2003 年年度报告。

- 7、公司股东大会议事规则的决议；
- 8、公司董事会议事规则的决议；
- 9、公司投资者关系管理制度的决议；
- 10、董事会薪酬与考核委员会实施细则的决议；
- 11、董事会战略委员会实施细则的决议；

第 7 到第 11 的有关规则的全文,详见巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn

- 12、召开 2003 年度股东大会的决议。

（以上董事会决议公告刊登在 2004 年 3 月 9 日的《中国证券报》和《证券时报》）。

B、中兴—沈阳商业大厦（集团）股份有限公司第二届第十二次（A）董事会于 2004

年 4 月 14 日在本公司九楼会议室召开，出席会议的董事应到 9 人，实到 8 人，副董事长、总经理刘芝旭先生因出国未能出席本次董事会，公司的 5 名监事全部列席了会议。董事长姚海星女士主持了会议，会议符合《公司法》和《公司章程》的有关规定，合法有效。

会议审议并通过了公司 2004 年第一季度报告。

C、中兴—沈阳商业大厦（集团）股份有限公司第二届第十二次（B）董事会于 2004 年 7 月 28 日在本公司九楼会议室召开，出席会议的董事应到 9 人，实到 9 人，公司的 5 名监事全部列席了会议。董事长姚海星女士主持了会议，会议符合《公司法》和《公司章程》的有关规定，合法有效。

会议审议并通过了如下决议：

1、公司 2004 年半年度报告。

2、关于成立公司董事会提名委员会的决议。董事会提名委员会由高闯先生担任主任委员，姚海星女士、刘芝旭先生、张宏久先生、王萍女士为委员会委员。

3、关于成立公司董事会审计委员会的决议。董事会审计委员会由王萍女士担任主任委员，胡凯峰先生、徐成华先生、张宏久先生、高闯先生为委员会委员。

（以上董事会决议公告刊登在 2004 年 7 月 31 日的《中国证券报》和《证券时报》）。

D、中兴—沈阳商业大厦（集团）股份有限公司第二届第十三次董事会于 2004 年 10 月 14 日以通讯方式召开，出席会议的董事应到 9 人，实到 9 人，公司的 5 名监事全部列席了会议。董事长姚海星女士主持了会议，会议符合《公司法》和《公司章程》的有关规定，合法有效。会议审议并通过了如下决议：

1、关于同意和公布公司 2004 年第三季度报告正文及摘要的决议。

2、关于通过聘任潘德平先生为公司副总经理的决议。

（以上董事会决议公告刊登在 2004 年 10 月 16 日的《中国证券报》和《证券时报》）

（二）董事会对股东大会决议的执行情况

报告期内，公司召开了一次年度股东大会，审议通过 11 项决议。董事会严格按照公司章程及有关法规履行职责，认真执行了股东大会的各项决议。

七、本年度利润分配预案和公积金转增股本预案

根据北京京都会计师事务所有限责任公司京都审 2005 第 (0316) 号的审计报告, 本公司 2004 年度实现净利润 53,244,382.94 元, 根据《公司章程》的规定, 按 10% 提取法定公积金 5,324,438.29 元和 10% 公益金 5,324,438.29 元后, 可供股东分配的利润为 42,595,506.36 元。

为保护全体股东利益, 确保公司的持续健康发展, 同时给股东以良好回报, 结合本公司目前的股本状况和资金情况, 董事会提议以 2004 年末股本总数 214,620,000 股为基数, 向全体股东每 10 股派发现金股利 1.40 元 (含税), 合计派发现金 30,046,800.00 元。2004 年度公司不进行资本公积金转增股本。以上预案提请 2004 年度股东大会审议。

八、其他事项

《中国证券报》和《证券时报》为公司指定信息披露报刊。

第八节 监事会报告

一、2004年监事会在报告期内召开会议情况：

- 1、2004年3月6日, 在本公司九楼会议室召开了第二届监事会第十次会议, 审议通过了2003年度监事会工作报告;
- 2、2004年4月14日, 在本公司九楼会议室召开了第二届监事会第十一次(A)会议, 审议通过了2004年第一季度报告;
- 3、2004年7月28日, 在本公司九楼会议室召开了第二届监事会第十一次(B)会议, 审议通过了2004年半年度报告;
- 4、2004年10月14日, 以通讯方式召开了第二届监事会第十二次会议, 审议通过了2004年第三季度报告。

二、监事会对下列事项发表的独立意见

1、公司日常经营活动情况。

监事会认为公司已经建立了较完善的内部控制制度, 公司在内部工作流程的制定和

执行上取得了很大的进步，有效的控制了企业的各项经营风险。公司的各项工作均依照国家的法律、法规及本《公司章程》进行。

2、公司依法运作情况。

本公司董事会全体成员及高级管理人员，恪守职责、勤勉敬业，维护了全体股东权益，取得良好的经营业绩，在执行公司职务时，没有发现违反国家的法律、法规和本《公司章程》的行为。

3、公司的财务情况。

监事会对公司的财务结构和财务状况进行了认真、细致的检查，认为公司2004年度财务结构合理，财务状况良好。北京京都会计师事务所有限责任公司出具的2004年度《审计报告》，真实反映了公司的财务状况和经营成果。

4、募集资金的使用情况。

报告期内，变更募集资金项目投资的工程已全部完工。北京京都会计师事务所为我公司出具的2004年度审计报告中在建工程项目里有相应表述。

5、公司关联方资金占用情况。

报告期内，公司未发生与控股股东的关联交易及资金往来。

6、公司收购、出售资产情况。

报告期内，公司无收购、出售资产情况。

7、股东大会决议执行情况。

公司的董事及高级管理人员按照股东大会的决议，认真履行职责并很好地完成经营指标。公司的董事及高级管理人员在执行公司职务中至今未发现违法、违反公司章程的行为及损害公司股东利益的现象。

第九节 重要事项

一、报告期内重大诉讼的披露

报告期内公司无重大诉讼。

二、报告期内收购资产情况

报告期内公司无收购资产情况。

三、重大关联交易

报告期内公司与关联各方无重大关联交易。

四、重大合同及其履行情况

1、重大托管、承包、租赁事项

报告期内，公司没有发生重大托管、承包、租赁事项。

2、重大担保

报告期内，公司无重大担保事项。

3、委托理财

报告期内，公司无委托理财事项。

4、其他重要合同

报告期内，公司未签订其他重要合同。

五、承诺事项

报告期内，公司无重大承诺事项。

六、聘任会计师事务所事项

报告期内，公司续聘北京京都会计师事务所有限责任公司为本公司指定审计单位，并支付给北京京都会计师事务所有限责任公司的报酬为人民币 26 万元。

七、其他重要事项

1、报告期内，公司、公司董事及高管人员没有受到监管部门的任何处罚的情况。

2、报告期内，公司未变更公司名称和股票简称。

第十节 财务报告

中兴—沈阳商业大厦(集团)股份有限公司

二〇〇四年度

审计报告

目 录

- 一、审计报告
- 二、会计报表及会计报表附注
 - 1. 资产负债表
 - 2. 利润表及利润分配表
 - 3. 现金流量表
 - 4. 会计报表附注

北京京都会计师事务所有限责任公司

电话：(010)65264838 传真：(010)65227521

地址：北京市建国门外大街22号赛特广场五层

邮编：100004

北京京都会计师事务所有限责任公司
Beijing Jingdu Certified Public Accountants Co.,Ltd.

审计报告

北京京都审字（2005）第0316号

中兴—沈阳商业大厦（集团）股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的中兴-沈阳商业大厦（集团）股份有限公司（以下简称中兴商业）2004年12月31日的公司及合并资产负债表以及2004年度的公司及合并利润表和公司及合并现金流量表。这些会计报表的编制是中兴商业管理当局的责任，我们的责任是在实施审计工作的基础上对这些会计报表发表意见。

我们按照中国注册会计师独立审计准则计划和实施审计工作，以合理确信会计报表是否不存在重大错报。审计工作包括在抽查的基础上检查支持会计报表金额和披露的证据，评价管理当局在编制会计报表时采用的会计政策和作出的重大会计估计，以及评价会计报表的整体反映。我们相信，我们的审计工作为发表意见提供了合理的基础。

我们认为，上述会计报表符合国家颁布的企业会计准则和《企业会计制度》的规定，在所有重大方面公允反映了中兴商业2004年12月31日的财务状况以及2004年度的经营成果和现金流量。

北京京都会计师事务所有限责任公司

中国注册会计师

卫俏嫔

中国·北京

中国注册会计师

江永辉

二〇〇五年三月十四日

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

单位：人民币元

项 目	期末数		期初数	
	合并	母公司	合并	母公司
流动资产：				
货币资金	89,866,006.32	88,866,923.09	45,269,401.18	43,626,789.26
短期投资				
应收票据	1,190,000.00	1,190,000.00	5,700,000.00	5,700,000.00
应收股利				
应收利息				
应收账款	1,404,280.82	1,301,463.62	3,613,052.59	3,599,690.44
其他应收款	10,032,161.16	10,029,364.66	16,786,418.94	16,781,118.94
预付账款	9,674,924.62	9,674,924.62	10,000,000.00	10,000,000.00
应收补贴款			4,146,176.64	4,146,176.64
存货	73,013,412.78	72,982,361.78	107,300,818.29	107,276,032.79
待摊费用	1,670,867.00	1,670,867.00		
一年内到期的长期 债权投资				
其他流动资产				
流动资产合计	186,851,652.70	185,715,904.77	192,815,867.64	191,129,808.07
长期投资：				
长期股权投资		842,232.41		1,277,258.35
长期债权投资				
长期投资合计		842,232.41		1,277,258.35
合并价差				
固定资产：				
固定资产原价	851,519,839.70	851,259,271.70	758,964,654.94	758,736,884.94

减：累计折旧	155,363,570.60	155,251,391.60	133,554,076.86	133,466,212.62
固定资产净值	696,156,269.10	696,007,880.10	625,410,578.08	625,270,672.32
减：固定资产减值准备	2,093,478.54	2,093,478.54	2,201,351.24	2,201,351.24
固定资产净额	694,062,790.56	693,914,401.56	623,209,226.84	623,069,321.08
工程物资			6,531,788.00	6,531,788.00
在建工程			43,345,436.54	43,345,436.54
固定资产清理				
固定资产合计	694,062,790.56	693,914,401.56	673,086,451.38	672,946,545.62
无形资产及其他资产				
无形资产	79,583,333.33	79,583,333.33	82,428,333.33	82,428,333.33
长期待摊费用			469,313.56	469,313.56
其他长期资产				
无形资产及其他资产合计	79,583,333.33	79,583,333.33	82,897,646.89	82,897,646.89
递延税项：				
递延税款借项				
资产总计	960,497,776.59	960,055,872.07	948,799,965.91	948,251,258.93
流动负债：				
短期借款	40,000,000.00	40,000,000.00	35,000,000.00	35,000,000.00
应付票据	18,714,500.00	18,714,500.00	59,473,658.00	59,473,658.00
应付账款	157,357,734.48	157,357,734.48	145,958,431.91	145,958,431.91
预收账款			542,207.28	542,207.28
应付工资				
应付福利费	16,569,563.76	16,565,638.45	13,204,591.37	13,198,626.06
应付股利				
应交税金	11,698,041.10	11,686,189.53	8,435,821.74	8,354,918.18
其他应交款	77,683.94	77,400.07	117,988.05	116,050.24

其他应付款	33,747,332.59	33,321,488.82	33,370,529.78	32,910,629.48
预提费用				
预计负债				
一年内到期的长期 负债				
其他流动负债				
流动负债合计	278,164,855.87	277,722,951.35	296,103,228.13	295,554,521.15
长期负债：				
长期借款				
应付债券				
长期应付款				
专项应付款				
其他长期负债				
长期负债合计				
递延税项：				
递延税款贷项				
负债合计	278,164,855.87	277,722,951.35	296,103,228.13	295,554,521.15
少数股东权益				
所有者权益（或股东 权益）：				
实收资本（或股本）	214,620,000.00	214,620,000.00	214,620,000.00	214,620,000.00
减：已归还投资				
实收资本（或股本） 净额	214,620,000.00	214,620,000.00	214,620,000.00	214,620,000.00
资本公积	317,717,368.95	317,717,368.95	317,717,368.95	317,717,368.95
盈余公积	44,642,711.26	44,642,711.26	33,993,834.68	33,993,834.68
其中：法定公益金	19,830,206.76	19,830,206.76	14,505,768.47	14,505,768.47
未分配利润	105,352,840.51	105,352,840.51	86,365,534.15	86,365,534.15

其中：现金股利	30,046,800.00	30,046,800.00	23,608,200.00	23,608,200.00
未确认的投资损失				
外币报表折算差额				
所有者权益（或股东权益）合计	682,332,920.72	682,332,920.72	652,696,737.78	652,696,737.78
负债和所有者权益（或股东权益）合计	960,497,776.59	960,055,872.07	948,799,965.91	948,251,258.93

公司负责人：姚海星

主管会计工作负责人：胡凯峰

会计机构负责人：李桂芳

利润及利润分配表

编制单位：中兴—沈阳商业大厦（集团）股份有限公司

单位：人民币元

项 目	本期		上年同期	
	合并	母公司	合并	母公司
一、主营业务收入	1,764,392,482.81	1,762,251,389.81	1,553,832,510.03	1,552,064,370.03
减：主营业务成本	1,453,104,036.98	1,451,918,805.98	1,273,741,013.56	1,273,599,321.31
主营业务税金及附加	8,707,557.80	8,611,716.71	7,695,980.81	7,529,636.06
二、主营业务利润（亏损以“-”号填列）	302,580,888.03	301,720,867.12	272,395,515.66	270,935,412.66
加：其他业务利润（亏损以“-”号填列）	22,546,265.53	22,546,265.53	15,565,887.37	15,565,887.37
减：营业费用	58,177,229.89	57,504,002.15	51,925,110.59	51,490,872.59
管理费用	179,805,250.08	179,676,430.22	157,157,049.32	157,026,412.39
财务费用	5,784,115.50	5,791,116.25	6,032,907.36	6,037,298.62
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	81,360,558.09	81,295,584.03	72,846,335.76	71,946,716.43
加：投资收益（亏损以“-”号填列）		64,974.06	-268,800.00	625,547.53
补贴收入				

营业外收入	414,416.58	414,416.58	484,200.76	484,200.76
减：营业外支出	207,919.90	207,919.90	4,782,355.89	4,777,084.09
四、利润总额（亏损以“-”号填列）	81,567,054.77	81,567,054.77	68,279,380.63	68,279,380.63
减：所得税	28,322,671.83	28,322,671.83	25,407,063.89	25,407,063.89
少数股东损益				
加：未确认的投资损失本期发生额				
五、净利润（亏损以“-”号填列）	53,244,382.94	53,244,382.94	42,872,316.74	42,872,316.74
加：年初未分配利润	86,365,534.15	86,365,534.15	68,593,420.75	68,593,420.75
其他转入				
六、可供分配的利润	139,609,917.09	139,609,917.09	111,465,737.49	111,465,737.49
减：提取法定盈余公积	5,324,438.29	5,324,438.29	4,287,231.67	4,287,231.67
提取法定公益金	5,324,438.29	5,324,438.29	4,287,231.67	4,287,231.67
提取职工奖励及福利基金				
提取储备基金				
提取企业发展基金				
利润归还投资				
七、可供投资者分配的利润	128,961,040.51	128,961,040.51	102,891,274.15	102,891,274.15
减：应付优先股股利				
提取任意盈余公积				
应付普通股股利	23,608,200.00	23,608,200.00	16,525,740.00	16,525,740.00
转作资本（或股本）的普通股股利				
八、未分配利润	105,352,840.51	105,352,840.51	86,365,534.15	86,365,534.15
补充资料				
1. 出售、处置部门或被投资单位所得收益				
2. 自然灾害发生的损失				
3. 会计政策变更增加				

(或减少)利润总额				
4. 会计估计变更增加 (或减少)利润总额				
5. 债务重组损失				
6. 其他				

公司负责人：姚海星
主管会计工作负责人：胡凯峰
会计机构负责人：李桂芳

现金流量表

编制单位：中兴—沈阳商业大厦（集团）股份有限公司
单位：人民币元

项 目	本期	
	合并	母公司
一、经营活动产生的现金流量：		
销售产品、提供劳务收到的现金	2,100,650,808.38	2,098,479,367.38
收到的税费返还		
收到的其他与经营活动有关的现金	3,253,850.87	3,216,962.87
现金流入小计	2,103,904,659.25	2,101,696,330.25
购买商品、接受劳务支付的现金	1,701,128,891.32	1,699,757,407.32
支付给职工以及为职工支付的现金	98,426,253.00	98,147,415.50
支付的各项税费	99,185,389.65	99,018,375.93
支付的其他与经营活动有关的现金	94,772,067.73	94,263,342.51
现金流出小计	1,993,512,601.70	1,991,186,541.26
经营活动产生的现金流量净额	110,392,057.55	110,509,788.99
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资所收到的现金		
取得投资收益所收到的现金		500,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资	34,745.00	34,745.00

产所收回的现金净额		
收到的其他与投资活动有关的现金	861,730.31	854,158.56
现金流入小计	896,475.31	1,388,903.56
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	48,183,150.56	48,150,352.56
投资所支付的现金		
支付的其他与投资活动有关的现金		
现金流出小计	48,183,150.56	48,150,352.56
投资活动产生的现金流量净额	-47,286,675.25	-46,761,449.00
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资所收到的现金		
借款所收到的现金	85,000,000.00	85,000,000.00
收到的其他与筹资活动有关的现金		
现金流入小计	85,000,000.00	85,000,000.00
偿还债务所支付的现金	80,000,000.00	80,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	24,368,480.10	24,368,480.10
支付的其他与筹资活动有关的现金	4,640,297.06	4,639,726.06
现金流出小计	109,008,777.16	109,008,206.16
筹资活动产生的现金流量净额	-24,008,777.16	-24,008,206.16
四、汇率变动对现金的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	39,096,605.14	39,740,133.83
现金流量表补充资料		
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	53,244,382.94	53,244,382.94
加：计提的资产减值准备	8,148,617.22	8,141,988.77
固定资产折旧	22,477,843.81	22,453,529.05
无形资产摊销	2,845,000.00	2,845,000.00
长期待摊费用摊销	469,313.56	469,313.56
待摊费用减少（减：增加）	-1,670,867.00	-1,670,867.00

预提费用增加(减:减少)		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(减:收益)	-98,778.85	-98,778.85
固定资产报废损失	10,665.28	10,665.28
财务费用	5,784,115.50	5,791,116.25
投资损失(减:收益)		-64,974.06
递延税款贷项(减:借项)		
存货的减少(减:增加)	33,936,952.91	33,943,218.41
经营性应收项目的减少(减:增加)	7,291,657.75	7,385,237.75
经营性应付项目的增加(减:减少)	-16,546,845.57	-16,440,043.11
其他	-5,500,000.00	-5,500,000.00
少数股东损益		
经营活动产生的现金流量净额	110,392,057.55	110,509,788.99
2.不涉及现金收支的投资和筹资活动:		
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增加情况:		
现金的期末余额	89,866,006.32	88,866,923.09
减:现金的期初余额	45,269,401.18	43,626,789.26
加:现金等价物期末余额	-5,500,000.00	-5,500,000.00
减:现金等价物期初余额		
现金及现金等价物净增加额	39,096,605.14	39,740,133.83

公司负责人：姚海星

主管会计工作负责人：胡凯峰

会计机构负责人：李桂芳

合并资产减值准备明细表

编制单位：中兴-沈阳商业大厦（集团）股份有限公司

单位：人民币元

项 目	2004年1月1日	本期增加	本期减少		2004年12月31日
			本期转出数	本期转回数	
一、坏账准备合计	9,486,570.25	7,798,164.62	492,800.00		16,791,934.87
其中：应收账款	1,302,305.35	1,189,279.12	492,800.00		1,998,784.47
其他应收款	8,184,264.90	6,608,885.50			14,793,150.40
二、短期投资跌价准备合计					
其中：股票投资					
债券投资					
三、存货跌价准备合计	3,876,873.49	350,452.60	283,804.10		3,943,521.99
其中：库存商品	3,876,873.49	350,452.60	283,804.10		3,943,521.99
原材料					
四、长期投资减值准备合计	268,800.00				268,800.00
其中：长期股权投资					
长期债权投资	268,800.00				268,800.00
五、固定资产减值准备合计	2,201,351.24		107,872.70		2,093,478.54
其中：房屋、建筑物					
机器设备	2,201,351.24		107,872.70		2,093,478.54
六、无形资产减值准备					
其中：专利权					
商标权					
七、在建工程减值准备					
八、委托贷款减值准备					

公司负责人：姚海星

主管会计工作负责人：胡凯峰

会计机构负责人：李桂芳

母公司资产减值准备明细表

编制单位：中兴-沈阳商业大厦（集团）股份有限公司

单位：人民币元

项目	2004年1月1日	本期增加	本期减少		2004年12月31日
			本期转出数	本期转回数	
一、坏账准备合计	9,486,457.40	7,791,536.17	492,800.00		16,785,193.57
其中：应收账款	1,302,192.50	1,182,829.17	492,800.00		1,992,221.67
其他应收款	8,184,264.90	6,608,707.00			14,792,971.90
二、短期投资跌价准备合计					
其中：股票投资					
债券投资					
三、存货跌价准备合计	3,876,873.49	350,452.60	283,804.10		3,943,521.99
其中：库存商品	3,876,873.49	350,452.60	283,804.10		3,943,521.99
原材料					
四、长期投资减值准备合计	268,800.00				268,800.00
其中：长期股权投资					
长期债权投资	268,800.00				268,800.00
五、固定资产减值准备合计	2,201,351.24		107,872.70		2,093,478.54
其中：房屋、建筑物					
机器设备	2,201,351.24		107,872.70		2,093,478.54
六、无形资产减值准备					
其中：专利权					
商标权					
七、在建工程减值准备					
八、委托贷款减值准备					

公司负责人：姚海星

主管会计工作负责人：胡凯峰

会计机构负责人：李桂芳

会计报表附注

一、公司基本情况

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 万股。发行后公司股本为 12,000 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 万股，送转后公司股本为 19,200 万元。根据 1998 年股东大会决议及中证监证监公司字(1999)63 号批复批准，1999 年向全体股东配售 2,262 万股普通股，配股后公司总股本为 21,462 万元，其中：发起人股份 15,762 万股，占总股本的 73.44%，社会公众股 5,700 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 日领取注册号 2101001104213 企业法人营业执照，注册资本 21,462 万元。

公司经营范围以商品零售、批发为主，兼营宾馆、餐饮等业务。

二、公司主要会计政策、会计估计和合并会计报表的编制方法

1. 会计制度

本公司执行《企业会计准则》和《企业会计制度》及其补充规定。

2. 会计年度

本公司会计年度自公历 1 月 1 日至 12 月 31 日。

3. 记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

4. 记账基础和计价原则

本公司采用权责发生制，以实际成本为计价原则。

5. 外币业务核算方法

本公司年度内发生的外币业务，按实际发生日中国人民银行公布的基准汇价折合为

本位币记账；期末按基准汇价进行调整，发生的差额，与购建固定资产有关且在其达到预定使用状态前的，计入有关固定资产的购建成本；与购建固定资产无关的属于筹建期间的计入长期待摊费用，属于生产经营期间的计入当期财务费用。

6. 现金等价物的确认标准

本公司将所持有的期限短、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确定为现金等价物。

7. 短期投资核算方法

本公司短期投资是指能够随时变现并且持有时间不准备超过一年的投资，包括股票投资、债券投资和其他投资。

短期投资在取得时按实际投资成本计价。期末以成本与市价孰低计价，市价低于成本按单项投资的成本与市价的差额计提短期投资跌价准备。

本公司出售短期持有的股票、债券或到期收回债券时确认投资收益或损失。

8. 坏账核算方法

本公司采用备抵法核算坏账损失。本公司按应收款项（包括应收账款和其他应收款）期末余额的 6% 提取坏账准备。

当按公司坏账政策提取的坏账准备仍不足以备抵其坏账损失时，按其实际状况采用个别认定法提取坏账准备。

本公司确认坏账的标准为：

- (1). 债务人破产或死亡，以其破产财产或者遗产清偿后仍无法收回；
- (2). 因债务人逾期未履行偿债义务，且具有明显特征表明无法收回。

本公司对确实无法收回的应收款项，经批准后作为坏账损失，并冲销提取的坏账准备。

9. 存货核算方法

本公司的存货包括在生产经营过程中为销售或耗用而储备的原材料、在产品、库存商品、在途物资、低值易耗品等。

存货盘存制度采用永续盘存制。采用进价核算，按实际进价结转库存商品成本；低值易耗品领用时采用五五摊销法摊销。

本公司期末对存货进行全面清查，对存货遭受毁损、全部或部分陈旧过时或销售价

格低于成本等原因，使其成本不可收回的部分，计提存货跌价准备。计提时，按单个存货项目的成本与可变现净值的差额确认存货跌价准备。

10. 长期投资核算方法

(1). 长期投资计价方法

本公司长期股权投资包括股票投资和其他股权投资，在取得时按初始投资成本计价。

本公司长期债权投资包括长期债券投资和其他长期债权投资，按取得时的实际成本作为初始投资成本。长期债权投资按期计算应收利息。

(2). 长期股权投资的会计核算方法

本公司对被投资企业无控制、无共同控制且无重大影响的，长期股权投资采用成本法核算；本公司对被投资企业具有控制、共同控制或者重大影响的，长期股权投资采用权益法核算。

(3). 股权投资差额的会计处理

长期股权投资采用权益法核算时：

对长期股权投资初始投资成本高于其在被投资单位所有者权益中所占的份额的差额，本公司确认为股权投资差额，并按合同投资期限的剩余年限（或 10 年）平均摊销计入损益。

(4). 长期债券投资溢价和折价的摊销方法

在债券购入后至到期日止的期间内按直线法，于确认相关债券利息收入的同时摊销。

(5). 长期投资减值准备的确认标准和计提方法

本公司期末对长期投资逐项进行检查，由于市价持续下跌或被投资单位经营状况恶化等原因导致其可收回金额低于账面价值的，计提长期投资减值准备。计提时，按单项投资可收回金额低于账面价值的差额确认长期投资减值准备。

11. 固定资产计价和折旧方法

本公司固定资产是指使用年限超过 1 年，单位价值较高，为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的房屋、建筑物、机器设备、运输设备和其他设备。固定资产以取得时的成本入账。

与固定资产有关的后续支出，如果使可能流入企业的经济利益超过了原先的估计，如延长了固定资产的使用寿命，或者使产品质量实质性提高，或者使产品成本实质性降低，则计入固定资产账面价值，但增计后的金额不超过该固定资产的可收回金额。除此

以外的后续支出确认为当期费用。

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，按固定资产类别、预计使用寿命和预计残值（预计净残值率为 3%），本公司确定各类固定资产的年折旧率如下：

类 别	预计使用寿命	年折旧率
房屋建筑物	45 年	2.16%
机器设备	10 年	9.70%
运输设备	8 年	12.13%

本公司期末对固定资产逐项进行检查，由于市价持续下跌，或技术陈旧、损坏、长期闲置等原因导致其可收回金额低于账面价值的，计提固定资产减值准备。计提时，按单项固定资产可收回金额低于账面价值的差额确认固定资产减值准备。

本公司对于已经计提了减值准备的固定资产，如果有迹象表明以前期间据以计提固定资产减值准备的各种因素发生了变化，使得固定资产的可收回金额大于其账面价值的，对以前期间已计提的固定资产减值准备应当转回。

12. 在建工程核算方法

本公司在建工程按实际成本计价。工程达到预定可使用状态后，将该项工程完工达到预定可使用状态所发生的必要支出结转，作为固定资产的入账价值。

本公司期末对在建工程进行全面检查，当工程长期停建且预计在未来 3 年内不会重新开工，或所建项目在性能、技术上已经落后且给企业带来的经济利益具有很大的不确定性等情形出现时，计提在建工程减值准备。计提时，按单项在建工程可收回金额低于账面价值的差额确认在建工程减值准备。

13. 借款费用的核算方法

本公司为筹集生产经营所需资金等而发生的借款费用计入财务费用。

为购建固定资产的专门借款所发生的借款费用，在所购建的固定资产达到预定可使用状态前计入有关固定资产的购建成本，在所购建的固定资产达到预定可使用状态后，计入当期财务费用。

14. 无形资产计价及摊销方法

本公司无形资产按取得时的实际成本入账。无形资产按合同规定受益年限和法律规定有效年限内平均摊销。如果合同无规定受益年限、法律亦无规定有效年限的，按 10 年期限平均摊销。

本公司期末对无形资产进行逐项检查，当存在以下情形时，计提无形资产减值准备：

- (1). 某项无形资产已被其他新技术等所替代，使其为企业创造经济利益的能力受到重大不利影响；
- (2). 某项无形资产的市价在当期大幅下跌，在剩余摊销年限内预期不会恢复；
- (3). 某项无形资产已超过法律保护期限，但仍然具有部分使用价值；
- (4). 其他足以证明某项无形资产实质上已经发生了减值的情形。

计提时，按单项无形资产的可收回金额低于其账面价值的差额确认无形资产减值准备。

本公司期末如果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管理费用。

15. 长期待摊费用摊销方法

本公司租入固定资产改良支出等长期待摊费用按租赁期或受益期孰低年限平均摊销。

筹建期间发生的费用（除构建固定资产以外），先在长期待摊费用中归集，于生产经营期一次计入当期损益。

16. 收入确认原则

(1). 销售商品

对已将商品所有权上的主要风险或报酬转移给购货方，不再对该商品实施继续管理权和实际控制权，相关的收入已经取得或取得了收款的凭据，且与销售该商品有关的成本能够可靠地计量时，本公司确认商品销售收入的实现。

(2). 提供劳务

对同一会计年度内开始并完成的劳务，本公司在完成劳务时确认收入；对劳务的开始和完成分属不同的会计年度，在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，本公司在资产负债表日按完工百分比法确认收入。

(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。

17. 所得税的会计处理方法

本公司所得税的会计处理采用应付税款法。

18. 合并会计报表的编制方法

对占被投资单位有表决权资本总额 50%以上(不含 50%),或虽不超过 50%但对被投资单位有实质控制权的子公司,本公司确认其为会计报表的合并范围。

本公司按照财政部《合并会计报表暂行规定》编制合并会计报表。在编制合并报表时,合并报表范围内公司间的重大交易和往来余额予以抵销。

三、税项

1. 主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	应税收入	17%、13%
营业税	应税收入	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%
教育费附加	应纳流转税额	4%
企业所得税	应纳税所得额	33%

四、控股子公司及合营企业

1. 截至 2004 年 12 月 31 日止,本公司控股子公司及合营企业概况如下:

公司名称	经营范围	注册资本	本公司投资额	权益比例	是否合并
中兴-沈阳商业大厦美术广告公司	广告策划、室内装饰	15 万元	15 万元	100%	是

五、会计报表主要项目注释

1. 货币资金

项 目	2004.12.31	2003.12.31
现 金	129,673.20	22,558.31
银行存款	89,736,333.12	45,246,842.87
其他货币资金	==	==
	<u>89,866,006.32</u>	<u>45,269,401.18</u>

说明：(1). 货币资金期末余额比期初余额增加 44,596,605.14 元,变动比为 98.51% , 主要因为公司本年度商品销售及经营活动产生的货币资金净额增加。

(2). 期末银行存款中被冻结存款 550 万元, 具体原因如附注十所示。

2. 应收票据

种 类	2004.12.31	2003.12.31
银行承兑汇票	1,190,000.00	5,700,000.00
商业承兑汇票	--	--
	1,190,000.00	5,700,000.00

3. 应收账款

(1). 合并数

A. 账龄分析及百分比

账龄	2004.12.31			2003.12.31		
	金额	比例	坏账准备	金额	比例	坏账准备
一年以内	1,493,915.77	43.90%	89,634.95	2,454,366.74	49.93%	146,566.36
一至二年	--	--	--	50,156.49	1.02%	3,009.39
二至三年	--	--	--	1,089,629.71	22.17%	656,329.60
三年以上	1,909,149.52	56.10%	1,909,149.52	1,321,205.00	26.88%	496,400.00
	<u>3,403,065.29</u>	100.00%	<u>1,998,784.47</u>	<u>4,915,357.94</u>	100.00%	<u>1,302,305.35</u>

B. 坏账准备

2004.01.01	本期增加	本期减少		2004.12.31
		转出	转回	
1,302,305.35	1,189,279.12	492,800.00	--	1,998,784.47

C. 无持本公司 5% (含 5%) 以上股份的股东单位欠款。

D. 截至 2004 年 12 月 31 日止, 欠款金额前五名欠款金额合计为 2,065,288.71 元, 占应收账款的比例为 60.69%。

(2). 母公司

A. 账龄分析及百分比

账龄	2004.12.31			2003.12.31		
	金额	比例	坏账准备	金额	比例	坏账准备
一年以内	1,384,535.77	42.04%	83,072.15	2,440,891.74	49.79%	146,453.51
一至二年	--	--	--	50,156.49	1.02%	3,009.39
二至三年	--	--	--	1,089,629.71	22.23%	656,329.60
三年以上	<u>1,909,149.52</u>	<u>57.96%</u>	<u>1,909,149.52</u>	<u>1,321,205.00</u>	<u>26.96%</u>	<u>496,400.00</u>
		100.00			100.00%	
	<u>3,293,685.29</u>	%	<u>1,992,221.67</u>	<u>4,901,882.94</u>		<u>1,302,192.50</u>

B. 坏账准备

2004.01.01	本期增加	本期减少		2004.12.31
		转出	转回	
1,302,192.50	1,182,829.17	492,800.00	--	1,992,221.67

C. 无持本公司 5% (含 5%) 以上股份的股东单位欠款。

4. 其他应收款

(1). 合并数

A. 账龄分析及百分比

账龄	2004.12.31			2003.12.31		
	金额	比例	坏账准备	金额	比例	坏账准备
一年以内	4,583,515.76	18.46%	275,010.94	12,170,867.26	48.74%	457,206.99
一至二年	5,371,281.45	21.64%	1,262,276.89	3,503,666.87	14.03%	223,140.41
二至三年	1,526,102.66	6.15%	1,491,308.88	500,000.00	2.00%	501,073.40
三年以上	<u>13,344,411.69</u>	<u>53.75%</u>	<u>11,764,553.69</u>	<u>8,796,149.71</u>	<u>35.23%</u>	<u>7,002,844.10</u>
	<u>24,825,311.56</u>	100.00%	<u>14,793,150.40</u>	<u>24,970,683.84</u>	100.00%	<u>8,184,264.90</u>

B. 坏账准备

2004.01.01	本期增加	本期减少		2004.12.31
		转出	转回	
8,184,264.90	6,608,885.50	--	--	14,793,150.40

C. 无持本公司 5% (含 5%) 以上股份的股东单位欠款。

D. 截至 2004 年 12 月 31 日止, 欠款金额前五名金额合计 13,363,711.69 元, 占本科目

余额的 53.83%。

E. 其他应收款帐龄变化，主要原因同[附注五、6 说明]。

(2). 母公司

A. 账龄分析及百分比

账龄	2004.12.31			2003.12.31		
	金额	比例	坏账准备	金额	比例	坏账准备
一年以内	4,580,840.76	18.45%	274,850.44	12,165,867.26	48.74%	457,206.99
一至二年	5,371,281.45	21.64%	1,262,276.89	3,503,666.87	14.03%	223,140.41
二至三年	1,526,102.66	6.15%	1,491,308.88	500,000.00	2.00%	501,073.40
三年以上	<u>13,344,111.69</u>	<u>53.76%</u>	<u>11,764,535.69</u>	<u>8,795,849.71</u>	<u>35.23%</u>	<u>7,002,844.10</u>
	<u>24,822,336.56</u>	100.00%	<u>14,792,971.90</u>	<u>24,965,383.84</u>	100.00%	<u>8,184,264.90</u>

B. 坏账准备

2004.01.01	本期增加	本期减少		2004.12.31
		转出	转回	
8,184,264.90	6,608,707.00	--	--	14,792,971.90

C. 无持本公司 5% (含 5%) 以上股份的股东单位欠款。

5. 预付账款

(1). 账龄分析及百分比

账龄	2004.12.31		2003.12.31	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
一年以内	9,674,924.62	100.00%	10,000,000.00	100.00%
一至二年	--	--	--	--
二至三年	--	--	--	--
三年以上	--	--	--	--
	<u>9,674,924.62</u>	100.00%	<u>10,000,000.00</u>	100.00%

(2). 无持本公司 5% (含 5%) 以上股份的股东单位欠款。

6. 应收补贴款

项目	2004.12.31	2003.12.31

应收所得税返还款 -- 4,146,176.64

说明：鉴于应收补贴款的可收回性，本公司将应收补贴款转入三年以上其他应收款核算并计提相应的坏账准备。

7. 存货

(1). 存货分项目列示

项 目	2004.12.31	2003.12.31
库存商品	57,597,904.61	63,625,441.56
代销商品	7,084,169.79	6,045,156.98
在途物资	14,067,155.06	39,722,221.55
低值易耗品	5,030,342.32	7,474,922.06
产成品	--	24,325.57
在产品	132,351.23	65,735.87
原材料	<u>129,181.55</u>	<u>265,045.17</u>
	84,041,104.56	117,222,848.76
代销商品款	(7,084,169.79)	(6,045,156.98)
存货跌价准备	<u>(3,943,521.99)</u>	<u>(3,876,873.49)</u>
	<u>73,013,412.78</u>	<u>107,300,818.29</u>

说明：存货期末余额比期初余额减少 34,287,405.51 元,变动比为 31.95%，主要原因为家电商场存货储备减少。

(2). 存货跌价准备

项目	2004.01.01	本期增加	本期减少		2004.12.31
			转出	转回	
库存商品	3,876,873.49	350,452.60	283,804.10	--	3,943,521.99

说明：存货可变现净值按估计售价减去至完工估计成本、费用和税金后金额确认。

8. 待摊费用

<u>项目</u>	<u>2004.01.01</u>	<u>本期增加</u>	<u>本期摊销</u>	<u>2004.12.31</u>
租 金	--	2,795,867.00	1,125,000.00	1,670,867.00

9. 长期股权投资
母公司

<u>项目</u>	<u>2004.01.01</u>	<u>本期增加</u>	<u>本期减少</u>	<u>2004.12.31</u>
股票投资	--	--	--	--
其他股权投资	1,277,258.35	64,974.06	500,000.00	842,232.41
其中：对子公司投资	1,277,258.35	64,974.06	500,000.00	842,232.41
对合营企业投资	--	--	--	--
对联营企业投资	--	--	--	--
对其他企业投资	--	--	--	--
股权投资差额	--	--	--	--
	1,277,258.35	64,974.06	500,000.00	842,232.41
长期投资减值准备	(--)	(--)	(--)	(--)
	<u>1,277,258.35</u>	64,974.06	500,000.00	<u>842,232.41</u>

其他股权投资
A. 截至 2004 年 12 月 31 日止投资明细

<u>被投资单位名称</u>	<u>投资期限</u>	<u>投资比例</u>	<u>初始投资成本</u>	<u>核算方法</u>
中兴-沈阳商业大厦美术广告公司	长期	100%	150,000.00	权益法

B. 权益变动情况

<u>被投资单位名称</u>	<u>本期增减投资</u>	<u>本期增减权益</u>		<u>累计增减权益</u>
		<u>本期权益</u>	<u>本期分回利润</u>	
中兴-沈阳商业大厦美术广告公司	--	64,974.06	500,000.00	692,232.41

说明：本期权益包括权益法核算投资收益 64,974.06 元。

C. 投资变动情况

<u>被投资单位名称</u>	<u>2004.01.01</u>	<u>本期增减权益</u>	<u>2004.12.31</u>
----------------	-------------------	---------------	-------------------

中兴-沈阳商业大厦美术广告公司	1,277,258.35	(435,025.94)	842,232.41
-----------------	--------------	--------------	------------

10. 长期债权投资

(1). 合并数

项目	2004.01.01	本期增加	本期减少	2004.12.31
长期债券投资	268,800.00	--	--	268,800.00
其中:国债投资	--	--	--	--
其他债权投资	--	--	--	--
	268,800.00	--	--	268,800.00
长期投资减值准备	(268,800.00)	(--)	(--)	(268,800.00)
	==	--	--	==

长期债券投资

债券种类	面值	年利率	初始投资成本	期初应收 利息	本期 利息	累计应收 利息
电力债券	268,800.00	--	268,800.00	--	--	--

(2). 母公司

项目	2004.01.01	本期增加	本期减少	2004.12.31
长期债券投资	268,800.00	--	--	268,800.00
其中:国债投资	--	--	--	--
其他债权投资	--	--	--	--
	268,800.00	--	--	268,800.00
长期投资减值准备	(268,800.00)	(--)	(--)	(268,800.00)
	==	--	--	==

长期债券投资

债券种类	面值	年利率	初始投资成本	期初应收 利息	本期 利息	累计应收 利息
电力债券	268,800.00	--	268,800.00	--	--	--

11. 固定资产及累计折旧

(1). 固定资产原值

固定资产类别	2004.01.01	本期增加	本期减少	2004.12.31
房屋及建筑物	671,652,114.03	79,082,736.79	--	750,734,850.82
机器设备	78,358,621.39	14,015,798.17	427,854.20	91,946,565.36
运输设备	<u>8,953,919.52</u>	<u>229,504.00</u>	<u>345,000.00</u>	<u>8,838,423.52</u>
	<u>758,964,654.94</u>	93,328,038.96	772,854.20	<u>851,519,839.70</u>

说明：本期在建工程转入固定资产 91,313,404.03 元。

(2). 累计折旧

固定资产类别	2004.01.01	本期增加	本期减少	2004.12.31
房屋及建筑物	96,699,472.38	14,507,685.72	--	111,207,158.10
机器设备	32,652,272.60	6,939,146.92	333,700.07	39,257,719.45
运输设备	<u>4,202,331.88</u>	<u>1,031,011.17</u>	<u>334,650.00</u>	<u>4,898,693.05</u>
	<u>133,554,076.86</u>	22,477,843.81	668,350.07	<u>155,363,570.60</u>

(3). 固定资产减值准备

项目	2004.01.01	本期增加	本期减少		2004.12.31
			转出	转回	
房屋及建筑物	--	--	--	--	--
机器设备	2,201,351.24	--	107,872.70	--	2,093,478.54
运输设备	--	--	--	--	--
其他设备	--	--	--	--	--
	<u>2,201,351.24</u>	--	107,872.70	--	<u>2,093,478.54</u>

12. 工程物资

类别	2004.12.31	2003.12.31
----	------------	------------

工程材料	--	1,743,724.00
工程设备	==	<u>4,788,064.00</u>
	==	<u>6,531,788.00</u>

13. 在建工程

(1) 截至 2004 年 12 月 31 日止在建工程明细

工程名称	预算数 (万元)	资金来源	工程完工比例
中兴大厦宾馆改造工程	7,800.00	自筹	100.00%
七、八层改造	1,825.50	募集资金	100.00%

(2) 在建工程增减变动

	2004.01.01	本期增加	本期减少	本期转固	2004.12.31
中兴大厦宾馆改造工程	31,973,436.54	37,507,626.45	--	69,481,062.99	--
七、八层改造	11,372,000.00	10,460,341.04	--	21,832,341.04	--
在建工程减值准备	(--)	==	==	==	(--)
	<u>43,345,436.54</u>	47,967,967.49	--	91,313,404.03	==

14. 无形资产

(1). 截至 2004 年 12 月 31 日止无形资产明细

项目	取得方式	原值	摊销期限	剩余摊销期限
土地使用权	股东投入	90,000,000.00	36年	31年10个月
软件	购买	1,725,000.00	5年	--

(2). 无形资产增减变动

	土地使用权	软件	合计
2004.01.01	82,083,333.33	345,000.00	<u>82,428,333.33</u>
本期增加额	--	--	--
本期摊销额	2,500,000.00	345,000.00	2,845,000.00
本期转出额	--	--	--
累计摊销额	10,416,666.67	1,725,000.00	12,141,666.67
2004.12.31	79,583,333.33	--	79,583,333.33
无形资产减值准备	(--)	(--)	(--)
	79,583,333.33	--	<u>79,583,333.33</u>

15. 长期待摊费用

项目	原始金额	2004.01.01	本期增加	本期摊销	2004.12.31
----	------	------------	------	------	------------

装修费	1,407,940.68	<u>469,313.56</u>	--	469,313.56	==
-----	--------------	-------------------	----	------------	----

16. 短期借款

<u>借款类别</u>	<u>2004.12.31</u>	<u>2003.12.31</u>
信用借款	40,000,000.00	35,000,000.00
抵押借款	--	--
其中：他人抵押	--	--
保证借款	--	--
其中：他人保证	--	--
质押借款	--	--
其中：他人质押	--	--
	<u>40,000,000.00</u>	<u>35,000,000.00</u>

17. 应付票据

<u>种类</u>	<u>2004.12.31</u>	<u>2003.12.31</u>
银行承兑汇票	<u>18,714,500.00</u>	<u>59,473,658.00</u>

18. 应付账款

<u>2004.12.31</u>	<u>2003.12.31</u>
<u>157,357,734.48</u>	<u>145,958,431.91</u>

说明：无欠付持本公司 5% 以上股份的股东单位的款项。

19. 预收账款

<u>2004.12.31</u>	<u>2003.12.31</u>
==	<u>542,207.28</u>

说明：无预收持本公司 5% 以上股东的股东单位款项。

20. 应交税金

<u>税 项</u>	<u>2004.12.31</u>	<u>2003.12.31</u>
增 值 税	971,788.39	1,815,129.10
消 费 税	184,094.44	239,580.76

营 业 税	248,772.99	107,065.83
房 产 税	293,019.50	250,135.19
城 建 税	338,013.85	202,837.37
企业所得税	6,297,088.30	5,746,192.55
文化事业建设税	4,258.05	29,067.15
个人所得税	<u>3,361,005.58</u>	<u>45,813.79</u>
	<u>11,698,041.10</u>	<u>8,435,821.74</u>

21. 其他应交款

项目	计缴标准	2004.12.31	2003.12.31
教育费附加	应缴流转税之 4%	<u>77,683.94</u>	<u>117,988.05</u>

22. 其他应付款

2004.12.31	2003.12.31
<u>33,747,332.59</u>	<u>33,370,529.78</u>

说明：(1). 欠持本公司 5%（含 5%）以上股份的股东单位款项见[附注六、3]。

(2). 截至 2004 年 12 月 31 日止，本科目余额中无大额其他应付款。

23. 股本

股份类别	2004.01.01	本 期 增 减			小 计	2004.12.31
		配股及增发	转增及送股	其它		
一、未上市流通股份						
1.发起人股份	157,620,000.00	--	--	--	--	157,620,000.00
其中：国家持有股份	78,050,000.00	--	--	--	--	78,050,000.00
境内法人持有股份	79,570,000.00	--	--	--	--	79,570,000.00
其他	--	--	--	--	--	--
2.募集法人股份	--	--	--	--	--	--
3.内部职工股	--	--	--	--	--	--
4.其他	--	--	--	--	--	--
未上市流通股份合计	157,620,000.00	--	--	--	--	157,620,000.00
二、已上市流通股份		--	--	--	--	

1.人民币普通股	57,000,000.00	--	--	--	--	57,000,000.00
2.境内上市的外资股	--	--	--	--	--	--
3.境外上市的外资股	--	--	--	--	--	--
4.其他	--	--	--	--	--	--
已上市流通股份合计	<u>57,000,000.00</u>	==	==	==	==	<u>57,000,000.00</u>
股份总数	<u>214,620,000.00</u>	--	--	--	--	<u>214,620,000.00</u>

说明：持本公司 5% 以上股份的股东是：

(1). 中信信托投资有限责任公司持股比例为 36.37%。

(2). 沈阳商业国有资产经营有限责任公司持股比例为 36.37%。

24. 资本公积

项 目	<u>2004.01.01</u>	<u>本期增加</u>	<u>本期减少</u>	<u>2004.12.31</u>
股本溢价	317,717,368.95	--	--	317,717,368.95
股权投资准备	--	--	--	--
接受捐赠非现金资产准备	--	--	--	--
接受现金捐赠	--	--	--	--
其他资本公积	--	--	--	--
	<u>317,717,368.95</u>	--	--	<u>317,717,368.95</u>

25. 盈余公积

项目	<u>2004.01.01</u>	<u>本期增加</u>	<u>本期减少</u>	<u>2004.12.31</u>
法定盈余公积	19,488,066.21	5,324,438.29	--	24,812,504.50
法定公益金	14,505,768.47	5,324,438.29	--	19,830,206.76
任意盈余公积	--	--	--	--
	<u>33,993,834.68</u>	10,648,876.58	--	<u>44,642,711.26</u>

说明：本期盈余公积增加的原因见[附注五、26.(2)]。

26. 未分配利润

<u>2004.01.01</u>	<u>本期增加</u>	<u>本期减少</u>	<u>2004.12.31</u>
86,365,534.15	53,244,382.94	34,257,076.58	105,352,840.51

说明：(1). 本期增加 53,244,382.94 元，为本年度净利润。

(2). 本期减少 34,257,076.58 元

A. 计提法定盈余公积 5,324,438.29 元。

B. 计提法定盈余公积 5,324,438.29 元。

C. 分配 2003 年度的现金股利 23,608,200.00 元。

(3). 本期期末余额中, 包括资产负债表日后拟分配的现金股利 30,046,800.00 元, 如附注九所示。

27. 主营业务收入及成本

(1). 合并数

A. 按业务性质

项 目	2004 年度		2003 年度	
	收入	成本	收入	成本
商业销售	1,761,297,446.82	1,452,091,889.03	1,550,819,999.03	1,273,386,280.34
其他劳务	4,065,223.49	1,982,335.45	4,671,663.50	2,013,885.72
分部间抵销	(970,187.50)	(970,187.50)	(1,659,152.50)	(1,659,152.50)
	<u>1,764,392,482.81</u>	<u>1,453,104,036.98</u>	<u>1,553,832,510.03</u>	<u>1,273,741,013.56</u>

B. 按地区

地 区	2004 年度		2003 年度	
	收入	成本	收入	成本
东北地区	1,764,392,482.81	1,453,104,036.98	1,553,832,510.03	1,273,741,013.56
其他地区	--	--	--	--
分部间抵销	(--)	(--)	(--)	(--)
	<u>1,764,392,482.81</u>	<u>1,453,104,036.98</u>	<u>1,553,832,510.03</u>	<u>1,273,741,013.56</u>

(2). 母公司

A. 按业务性质

项 目	2004 年度		2003 年度	
	收入	成本	收入	成本

商业销售	1,761,297,446.82	1,452,091,889.03	1,550,819,999.03	1,273,386,280.34
其他劳务	1,737,877.49	610,851.45	2,060,498.50	1,029,168.47
分部间抵销	(783,934.50)	(783,934.50)	(816,127.50)	(816,127.50)
	<u>1,762,251,389.81</u>	<u>1,451,918,805.98</u>	<u>1,552,064,370.03</u>	<u>1,273,599,321.31</u>

B. 按地区

地 区	2004 年度		2003 年度	
	收入	成本	收入	成本
东北地区	1,762,251,389.81	1,451,918,805.98	1,552,064,370.03	1,273,599,321.31
其他地区	--	--	--	--
分部间抵销	(--)	(--)	(--)	(--)
东北地区	<u>1,762,251,389.81</u>	<u>1,451,918,805.98</u>	<u>1,552,064,370.03</u>	<u>1,273,599,321.31</u>

28. 主营业务税金及附加

项目	计缴标准	2004 年度	2003 年度
营业税	应税收入之 5%	128,643.93	188,249.86
城建税	应纳流转税额之 7%	3,672,203.04	3,180,788.51
教育费附加	应纳流转税额之 4%	2,098,403.47	1,817,700.40
文化事业建设费	应纳流转税额之 3%	33,628.44	58,366.58
消费税	应税收入之 5%	<u>2,774,678.92</u>	<u>2,450,875.46</u>
		<u>8,707,557.80</u>	<u>7,695,980.81</u>

29. 其他业务利润

项 目	2004 年度			2003 年度		
	其他业务收入	其他业务支出	其他业务利润	其他业务收入	其他业务支出	其他业务利润
代售电话卡等手续费	991,661.57	18,769.67	972,891.90	142,208.20	41,126.77	101,081.43
租金收入	22,990,734.95	4,549,058.94	18,441,676.01	19,491,723.48	3,593,324.88	15,898,398.60
停车场收入	502,370.00	1,128,789.46	(626,419.46)	413,330.00	1,025,242.48	(611,912.48)
修理费收入	19,950.60	859.71	19,090.89	28,209.00	4,262.18	23,946.82
其他	<u>4,005,236.84</u>	<u>266,210.65</u>	<u>3,739,026.19</u>	<u>186,700.00</u>	<u>32,327.00</u>	<u>154,373.00</u>
	28,509,953.96	5,963,688.43	<u>22,546,265.53</u>	20,262,170.68	4,696,283.31	<u>15,565,887.37</u>

30. 财务费用

<u>项目</u>	<u>2004年度</u>	<u>2003年度</u>
利息支出	2,005,548.75	3,448,786.55
减：利息收入	861,730.31	874,411.40
汇兑损失	--	--
减：汇兑收益	--	--
手续费	<u>4,640,297.06</u>	<u>3,458,532.21</u>
	<u>5,784,115.50</u>	<u>6,032,907.36</u>

31. 投资收益
(1). 合并数

<u>类别</u>	<u>2004年度</u>	<u>2003年度</u>
股票投资收益	--	--
债权投资收益	--	--
股权投资收益	--	--
其中：权益法核算	--	--
成本法核算	--	--
股权转让收益	--	--
股权投资差额摊销	--	--
减：短期投资跌价准备	--	--
长期投资减值准备	--	<u>268,800.00</u>
	--	<u>(268,800.00)</u>

(2). 母公司

<u>类别</u>	<u>2004年度</u>	<u>2003年度</u>
股票投资收益	--	--
债权投资收益	--	--
股权投资收益	64,974.06	894,347.53
其中：权益法核算	64,974.06	894,347.53
成本法核算	--	--

其他投资收益	--	--
股权转让收益	--	--
清理子公司损益	--	--
股权投资差额摊销	--	--
减：短期投资跌价准备	--	--
长期投资减值准备	--	<u>268,800.00</u>
	<u>64,974.06</u>	<u>625,547.53</u>

32. 营业外收入

<u>项 目</u>	<u>2004年度</u>	<u>2003年度</u>
罚款收入	134,291.58	175,524.47
固定资产清理净收入	88,113.57	232,226.34
处理废品	180,290.77	--
其他	<u>11,720.66</u>	<u>76,449.95</u>
	<u>414,416.58</u>	<u>484,200.76</u>

33. 营业外支出

<u>项 目</u>	<u>2004年度</u>	<u>2003年度</u>
经济合同违约金	--	3,655,983.31
处置固定资产净支出	--	872,522.58
罚款	6,000.00	1,050.00
捐赠支出	26,000.00	248,000.00
赔偿金	158,725.00	--
其他	<u>17,194.90</u>	<u>4,800.00</u>
	<u>207,919.90</u>	<u>4,782,355.89</u>

34. 收到的其他与经营活动有关的现金 3,253,850.87 元，其中：

<u>项 目</u>	<u>2004年度</u>
收回质保金	1,500,000.00
往来款	1,439,268.52
罚款收入等	314,582.35

35. 支付的其他与经营活动有关的现金 94,772,067.73 元，其中：

<u>项 目</u>	<u>2004年度</u>
水电费	18,228,737.01
广告费	16,734,737.04
修理费	10,981,252.93
业务宣传费	6,809,119.94
被冻结资金	5,500,000.00
供暖费	5,253,430.43
租赁费	3,929,649.76
业务招待费	3,768,762.99
运杂费	2,529,076.85
包装费	2,428,472.98
差旅费	1,852,251.39
保险费	1,381,398.16
卫生保洁费	1,289,451.26
邮电费	1,061,565.50

36. 收到的其他与投资活动有关的现金 861,730.31 元，其中：

<u>项 目</u>	<u>2004年度</u>
财务费用-利息收入	861,730.31

37. 支付的其他与筹资活动有关的现金 4,640,297.06 元，其中：

<u>项 目</u>	<u>2004年度</u>
财务费用-手续费	4,640,297.06

38. 现金流量表补充资料其他项目 5,500,000.00 元，其中：

<u>项 目</u>	<u>2004年度</u>
------------	---------------

被冻结资金 5,500,000.00

39. 现金及现金等价物

项 目	2004年度
货币资金期末余额	89,866,006.32
减：货币资金期初余额	45,269,401.18
减：期末货币资金冻结额	5,500,000.00
现金及现金等价物净增加额	39,096,605.14

说明：期末货币资金被冻结额 550 万元，具体原因如附注十所示。

六、关联方关系及其交易

1. 关联方

(1). 存在控制关系的关联方

A. 关联方名称及与本公司关系

关联方名称	与本公司关系
中信信托投资有限责任公司	本公司控股股东(持股 36.37%)
沈阳市商业国有资产经营有限责任公司	本公司控股股东(持股 36.37%)

B. 关联方概况

关联方名称	注册地	性质	法定代表人	主营业务
中信信托投资有限责任公司	北京	国有	常振明	信托投资、存贷款
沈阳市商业国有资产经营有限责任公司	沈阳	国有	刘芝旭	资产经营；一般国内贸易

C. 关联方注册资本及其变化

关联方名称	2004.01.01	本期增加	本期减少	2004.12.31
中信信托投资有限责任公司	507,000,000.00	--	--	507,000,000.00
沈阳市商业国有资产经营有限责任公司	519,610,000.00	--	--	519,610,000.00

D. 关联方所持股份或拥有权益及其变化

关联方名称	2004.12.31		2003.12.31	
	股份(权益)	比例	股份(权益)	比例
中信信托投资有限责任公司	78,050,000.00	36.37%	78,050,000.00	36.37%
沈阳市商业国有资产经营有限责任公司	78,050,000.00	36.37%	78,050,000.00	36.37%

(2). 不存在控制关系的关联方及与本公司关系

<u>关联方名称</u>	<u>与本公司关系</u>
沈阳中兴实业有限责任公司	控股股东之子公司
沈阳市联营公司	本公司非控股股东
沈阳五金股份有限公司	本公司非控股股东

2. 关联交易

与存在控制关系关联方的关联交易

<u>委托方</u>	<u>接受方</u>	<u>事项</u>	<u>2004年</u>	<u>2003年</u>
本公司年金理事会	中信信托投资有限责任公司	企业年金信托管理	2,384,000.00	6,637,300.00

3. 关联交易未结算金额

<u>关联方名称</u>	<u>账户性质</u>	<u>2004.12.31</u>	<u>所占比例</u>	<u>2003.12.31</u>	<u>所占比例</u>
中信信托投资有限责任公司	其他应付款	1,668,950.46	4.95%	1,668,950.46	5.00%
沈阳市商业国有资产经营有限责任公司	其他应付款	725,360.00	2.15%	--	--
沈阳中兴实业有限责任公司	其他应收款	1,293,243.68	5.21%	1,918,579.46	7.68%
沈阳五金股份有限公司	其他应收款	559,480.00	2.25%	601,280.00	2.41%
沈阳市联营公司	其他应收款	259,680.00	1.05%	301,480.00	1.21%

七、或有事项

截至 2004 年 12 月 31 日止，本公司不存在应披露而未披露的或有事项。

八、承诺事项

截至 2004 年 12 月 31 日止，本公司不存在应披露而未披露的承诺事项。

九、资产负债表日后事项

2005年3月14日，本公司第二届第十四次董事会通过2004年度利润分配预案：每股派现金股利1.40元（含税）。

除上述事项外，截至2005年3月14日止，本公司不存在应披露而未披露的资产负债表日后事项。

十、其他重要事项

根据沈阳仲裁委员会对沈阳大洋装饰工程有限公司与本公司的建设工程施工合同纠纷案件所作出的[2003]沈仲裁字第03090号裁决书，本公司已于2003年预计了相关负债。2004年8月31日根据沈法（2004）执字第625号，辽宁省沈阳市中级人民法院冻结了本公司在工商银行沈南站支行存款550万元，暂停支付6个月。从2004年8月31日起至2005年2月28日止。2004年10月25日，根据（2004）辽法执监字第199号辽宁省高级人民法院指定该案由沈阳铁路运输中级法院执行。2005年2月25日，根据（2004）沈铁中执字第11号，沈阳铁路运输中级法院将存款冻结期限延长至2005年5月24日。

除上述事项外，截至2004年12月31日止，本公司不存在应披露而未披露的其他重要事项。

十一、净资产收益率及每股收益

报告期利润	净资产收益率				每股收益			
	全面摊薄		加权平均		全面摊薄		加权平均	
	2004年度	2003年度	2004年度	2003年度	2004年度	2003年度	2004年度	2003年度
主营业务利润	44.35%	41.73%	45.60%	42.69%	1.4098	1.2692	1.4098	1.2692
营业利润	11.92%	11.16%	12.26%	11.42%	0.3791	0.3394	0.3791	0.3394
净利润	7.80%	6.57%	8.02%	6.72%	0.2481	0.1998	0.2481	0.1998
扣除非经常性损益后净利润	7.78%	7.01%	8.00%	7.17%	0.2475	0.2132	0.2475	0.2132

其中，2004年度非经常性损益项目及其金额如下

项目	金额
----	----

营业外收入	414,416.58
营业外支出	207,919.90
所得税影响	<u>78,703.90</u>
	127,792.78

十二、会计报表的批准

2004 年度会计报表及会计报表附注由本公司编制，于 2005 年 3 月 14 日经本公司第二届董事会第十四次会议批准。

第十一节 备查文件

- 1、载有董事长、总经理亲笔签名的年度报告正文。
 - 2、载有法人代表、总会计师、会计主管人员签名并盖章的会计报表。
 - 3、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告。
 - 4、报告期内在中国证监会指定报纸上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。
- 以上文件均完整的备置于本公司所在地。

中兴—沈阳商业大厦(集团)股份有限公司

董 事 会

二〇〇五年三月十四日