



中兴商业

2009 年度半年度报告

中兴—沈阳商业大厦（集团）股份有限公司

2009 年 8 月

目 录

第一节 重要提示.....	03
第二节 公司基本情况.....	04
第三节 股本变动及主要股东持股情况.....	06
第四节 董事、监事、高级管理人员情况.....	08
第五节 董事会报告.....	08
第六节 重要事项.....	11
第七节 财务报告.....	14
第八节 备查文件.....	68

第一节 重要提示

本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员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。

没有董事、监事、高级管理人员对半年度报告内容的真实性、准确性、完整性无法保证或存在异议。

本报告期财务报告未经审计。

公司董事长刘芝旭先生、主管会计工作负责人财务总监胡凯峰先生、会计机构负责人朱会君女士声明：保证半年度报告中财务报告的真实、完整。

第二节 公司基本情况

一、公司基本情况介绍

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：ZHONGXING SHENYANG COMMERCIAL BUILDING GROUP CO., LTD

英文缩写：CDSCBGCL

公司法定代表人：刘芝旭

董事会秘书：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：024-23838888-3715

传真：024-23408889

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连网网址：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：2007 年 8 月 17 日

企业法人营业执照注册号：210000400005630（1-1）

税务登记号码：210102243490294

公司聘请的会计师事务所

名称：北京京都天华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

二、主要财务数据和指标

单位：(人民币)元

	本报告期末	上年度期末	本报告期末比上年度期末增减(%)
总资产	1,270,404,827.70	1,342,601,168.87	-5.38%
归属于上市公司股东的所有者权益	927,157,076.66	883,507,031.58	4.94%
股本	279,006,000.00	279,006,000.00	-
归属于上市公司股东的每股净资产(元/股)	3.32	3.17	4.73%
	报告期(1-6月)	上年同期	本报告期比上年同期增减(%)
营业总收入	1,317,068,572.71	1,268,506,022.95	3.83%
营业利润	57,627,119.28	45,188,980.07	27.52%
利润总额	57,782,024.77	45,563,680.65	26.82%
归属于上市公司股东的净利润	43,336,518.57	34,172,760.37	26.82%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	43,220,339.45	33,891,734.94	27.52%
基本每股收益(元/股)	0.155	0.12	29.17%
稀释每股收益(元/股)	0.155	0.12	29.17%
净资产收益率(%)	4.67%	4.00%	0.67%
经营活动产生的现金流量净额	101,685,455.40	48,341,190.61	110.35%
每股经营活动产生的现金流量净额(元/股)	0.36	0.17	111.76%

注：非经常性损益项目及金额

单位：(人民币)元

非经常性损益项目	金额
其他符合非经常性损益定义的损益项目	154,905.49
所得税影响额	-38,726.37
合计	116,179.12

补充资料

报告期利润	净资产收益率				每股收益			
	全面摊薄		加权平均		基本每股收益		稀释每股收益	
	本期	同期	本期	同期	本期	同期	本期	同期
归属于公司普通股股东的净利润	4.67%	4.00%	4.79%	4.04%	0.155	0.122	0.155	0.122
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	4.66%	3.96%	4.77%	4.01%	0.155	0.122	0.155	0.122

第三节 股本变动及主要股东持股情况

1、股份变动情况

单位：股

	本次变动前		本次变动增减(+,-)	本次变动后	
	数量	比例		数量	比例
一、有限售条件股份	108,982,907	39.06%		108,982,907	39.06%
1、国家持股	62,556,588	22.42%		62,556,588	22.42%
2、国有法人持股	440,406	0.16%		440,406	0.16%
3、其他内资持股	509,102	0.18%		509,102	0.18%
其中：境内非国有法人持股	440,406	0.16%		440,406	0.16%
境内自然人持股	68,696	0.02%		68,696	0.02%
4、外资持股	45,476,811	16.30%		45,476,811	16.30%
其中：境外法人持股	45,476,811	16.30%		45,476,811	16.30%
境外自然人持股					
二、无限售条件股份	170,023,093	60.94%		170,023,093	60.94%
1、人民币普通股	170,023,093	60.94%		170,023,093	60.94%
2、境内上市的外资股					
3、境外上市的外资股					
4、其他					
三、股份总数	279,006,000	100.00%		279,006,000	100.00%

2、前十名股东、前十名无限售条件流通股股东持股情况

单位：股

股东总数	11,863 (户)				
前 10 名股东持股情况					
股东名称	股东性质	持股比例	持股总数	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量
沈阳中兴商业集团有限公司	国家	33.86%	94,458,091	62,556,588	0
CENTRAL PROSPERITY SHOPWELL CAPITAL LIMITED	境外法人	26.30%	73,377,411	45,476,811	0
浙江银泰百货有限公司	其他	7.88%	21,983,517	0	未知
中国新纪元有限公司	其他	5.42%	15,110,300	0	0
泰康人寿保险股份有限公司-万能-个险万能	其他	1.08%	3,017,282	0	未知
中国光大银行股份有限公司-国投瑞银景气行业证券投资基金	其他	0.83%	2,320,161	0	未知
CITIGROUP GLOBAL MARKETS LIMITED	其他	0.77%	2,149,216	0	未知
汉盛证券投资基金	其他	0.75%	2,086,101	0	未知

中国工商银行 - 富国天惠精选成长混合型证券投资基金 (L O F	其他	0.72%	2,000,000	0	未知
中国工商银行 - 中银收益混合型证券投资基金	其他	0.50%	1,397,900	0	未知
前 10 名无限售条件股东持股情况					
股东名称		持有无限售条件股份数量		股份种类	
沈阳中兴商业集团有限公司		31,901,503		人民币普通股	
CENTRAL PROSPERITY SHOPWELL CAPITAL LIMITED		27,900,600		人民币普通股	
浙江银泰百货有限公司		21,983,517		人民币普通股	
中国新纪元有限公司		15,110,300		人民币普通股	
泰康人寿保险股份有限公司 - 万能 - 个险万能		3,017,282		人民币普通股	
中国光大银行股份有限公司 - 国投瑞银景气行业证券投资基金		2,320,161		人民币普通股	
CITIGROUP GLOBAL MARKETS LIMITED		2,149,216		人民币普通股	
汉盛证券投资基金		2,086,101		人民币普通股	
中国工商银行 - 富国天惠精选成长混合型证券投资基金 (L O F		2,000,000		人民币普通股	
中国工商银行 - 中银收益混合型证券投资基金		1,397,900		人民币普通股	
上述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。				

3、前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

单位：股

序号	有限售条件股东名称	有限售条件股份数量	可上市交易时间	新增可上市交易股份数量	限售条件
1	沈阳中兴商业集团有限公司	62,556,588	2009 年 8 月 18 日	0	注 1
2	CENTRAL PROSPERITY SHOPWELL CAPITAL LIMITED	45,476,811	2009 年 8 月 18 日	0	
3	欧亚集团沈阳联营有限公司	440,406	2009 年 8 月 18 日	0	
4	沈阳五金股份有限公司	440,406	2009 年 8 月 18 日	0	

注 1：按照《上市公司股权分置改革管理办法》和《上市公司股权分置改革业务操作指引》的相关规定，公司非流通股股东一致承诺：

(1) 承诺持有的非流通股自获得上市流通权之日起，在 12 个月内不上市交易或转让，即流通

权锁定期为 12 个月；

(2) 流通权锁定期满后，持股 5%以上的非流通股股东通过证券交易所挂牌交易出售股份合计占上市公司总股本的比例在 12 个月内不超过百分之五、24 个月内不超过百分之十；

(3) 持股 5%以上的非流通股股东通过证券交易所挂牌交易出售的股份数量达到公司股份总数百分之一的，自该事实发生之日起两个工作日内将及时履行公告义务。

第四节 董事、监事、高级管理人员情况

1、报告期内，公司董事、监事、高级管理人员持股情况发生变动。

姓名	职务	年初持股数	本期增减股份数量	期末持股数
刘芝旭	董事长	16,056		16,056
姚海星	副董事长			
胡凯峰	董事、财务总监	9,633		9,633
李文鹤	董事	9,633		9,633
张懿宸	董事			
殷可	董事			
张宏久	独立董事			
高闯	独立董事			
王萍	独立董事			
姜莉	董事会秘书			
梁大栓	监事会主席	9,633		9,633
马春光	监事会副主席	9,633		9,633
徐成华	监事			
朱会君	监事			
高仲	副总经理			
赵俊玲	副总经理			
潘德平	副总经理			

2、报告期内，公司董事、监事、高级管理人员没有发生变动。

第五节 董事会报告

一、经营成果及财务状况简要分析

单位：(人民币)元

项目	2009年1-6月	2008年1-6月	增减比率(%)	分析原因
营业收入	1,317,068,572.71	1,268,506,022.95	3.83	
营业利润	57,627,119.28	45,188,980.07	27.52	由于营业收入增加、

净利润	43,336,518.57	34,172,760.37	26.82	费用总额减少所致
销售费用	30,484,986.82	35,110,497.37	-13.17	业务宣传费同比减少所致
财务费用	2,461,161.02	10,251,333.77	-75.99	本期偿还贷款减少利息费用所致
资产减值损失	30,234.65	461,618.41	-93.45	计提基数同比减少所致
项 目	2009 年 6 月 30 日	2008 年 12 月 31 日	增减比率(%)	
总资产	1,270,404,827.70	1,342,601,168.87	-5.38	偿还贷款 1.25 亿元所致
存货	48,111,271.81	76,928,941.10	-37.46	经销商品库存减少
在建工程	48,452,042.16	6,307,312.76	668.19	三期工程投入增加
预收款项	76,900,216.53	57,093,724.11	34.69	预收销售货款增加
其他应付款	43,956,736.67	27,005,457.65	62.77	三期工程保证金增加所致

二、报告期内主要经营状况

(一) 主营业务范围及经营状况

公司主营业务的范围为国内一般商业贸易(国家专营、专卖、专控商品按行业归口审批后持证经营),汽车修理、汽车配件、仓储搬运、进出口贸易、停车服务、商住写字间、场地租赁、商业企业投资控股。

1、报告期内经营状况讨论与分析

2009 年是公司的“创优年”，上半年公司按照 6 个“创优”：即实现营销工作创优、经营模式创优、客户服务创优、“一体两翼”发展创优、管理工作创优、党建和思想政治工作创优的工作要求，各项工作扎实推进，经营业绩再创新高。报告期内实现营业收入 131,706.9 万元，同比增长 3.83%；利润实现 5,778.2 万元，同比增长 26.82%，完成了董事会的经营目标。

2、经营中出现的问题与困难及解决方案

2009 年上半年，国际金融危机持续蔓延，不确定因素增多；沈城商业升级步伐的加快，众多新商业项目的陆续开业使市场竞争以及客源分流进一步加剧；企业内部结构调整及三期新营业楼建设给经营带来一定影响。面临诸多不利因素影响，公司上下以“创优年”活动为载体，迎难而上，开拓奋进，继续优化品牌结构、经营结构和组织结构，

加快三期新营业楼的建设，完善百货连锁和超市连锁经营，打造全新的竞争优势。

(1) 在营销工作创优过程中，紧紧抓住“三大战役”的主题，从结构调整入手，强化品牌的引进，实行品牌的目标管理，围绕市场热点，转变经营方式，提高营销策划水平。注意挖掘会员消费的潜力，不断拓宽营销渠道，取得了可喜的经营成果，减少了金融危机的影响。

(2) 在客户服务创优过程中，以打造新型服务体系为重点，完善服务内容和领域，加强对高端会员及忠诚顾客的服务和管理，全客层服务能力有所提升。

(3) 在“一体两翼”发展创优和经营模式创优过程中，以三期工程建设为重点，不断完善百货和超市两个连锁经营网络的建设，夯实管理基础，提高盈利能力。

(4) 在管理工作创优过程中，围绕千分制量化考核，财务、人力资源、后勤保障、四防安全等工作扎实推进。不断强化企业财务管理，严格控制成本费用支出，规范内部业务流程，将日常基础性财务工作做细做实。积极参与企业经营，配合营销部门和商场，认真做好各项促销活动的经营测算和效益评估，并根据经营需要，及时修改和完善计算机信息管理系统，为经营服务。

(5) 在党建和思想政治工作创优过程中，坚持以人为本，取得了较好的成果。召开第三次党代会，认真总结上一届党代会以来的工作，提出了当前和今后一个时期党委工作的思路和目标，选举产生了新一届党委和纪律检查委员会，为今后党的工作奠定了坚实的组织基础。

(二) 主营业务分行业、产品情况表：

单位：(人民币)万元

主营业务分行业情况						
分行业或分产品	营业收入	营业成本	毛利率(%)	营业收入比上年同期增减(%)	营业成本比上年同期增减(%)	毛利率比上年同期增减(%)
零售	131,706.85	107,347.38	18.50%	3.83%	5.03%	-0.93%

三、投资情况

1、报告期内，公司无募集资金的使用情况或报告期之前募集资金的使用延续到报告期内的情况。

2、报告期内，公司无重大非募集资金投资的情况。

第六节 重要事项

一、公司治理情况

报告期内，公司继续按照《公司法》、《证券法》及《股票上市规则》等相关法律法规的规定，不断增强公司治理意识，规范运作，公司治理的实际情况与中国证监会要求不存在差异。

报告期内，公司按照中国证券监督管理委员会令第 57 号《关于修改上市公司现金分红若干规定的决定》的有关规定，结合公司实际，对《公司章程》进行重新修订，并经 2009 年 6 月 26 日召开的 2008 年度股东大会审议通过。

公司还将继续按照《上市公司治理准则》和《关于提高上市公司质量的意见》等法律法规的要求，进一步完善公司治理结构，提升公司治理水平和信息披露质量，使公司的运作更加科学规范，切实维护广大投资者的利益。

二、2008 年度利润分配方案及执行情况

2009年6月26日，公司召开2008年度股东大会，审议通过了公司2008年度利润分配方案，即以2008年末股本总数279,006,000股为基数，向全体股东每10股派发现金红利0.5元（含税），剩余未分配利润滚存至以后年度分配，2008年度公司资本公积金不转增股本。此次利润分配于2009年7月29日执行完毕。

三、报告期内，公司不进行利润分配及资本公积金转增股本。

四、报告期内，公司无重大仲裁、诉讼事项。

五、报告期内，公司无重大资产出售及资产重组事项。

六、报告期内，公司无重大关联交易。

七、报告期内，公司未发生控股股东及其子公司占用公司资金情况。

八、报告期内，公司无重大担保事项。

九、报告期内，公司未签订重要合同。

十、报告期内，公司或持有公司股份 5%以上(含 5%)的股东没有发生或以前期间发生但持续到报告期的对公司经营成果、财务状况可能产生重要影响的承诺事项。

十一、报告期内，公司未持有其他上市公司或拟上市公司股权以及参股金融企业股权。

十二、独立董事对公司关联方资金占用和对外担保情况的专项说明和独立意见

根据中国证监会(2003)56号《关于规范上市公司与关联方资金往来及上市公司对外担保若干问题的通知》精神,我们本着实事求是的态度,对公司的关联方资金往来及对外担保情况进行了认真核查和落实,就公司执行前述规定的情况发表以下专项说明和独立意见:

1、截至2009年6月30日止,公司控股股东没有占用公司资金的情况。

2、截至2009年6月30日止,公司没有为大股东及其他关联方、任何非法人单位或个人提供担保,维护了公司及股东的合法权益。

十三、报告期内,公司、公司董事会及董事没有受到中国证监会稽查、中国证监会行政处罚、通报批评、证券交易所公开谴责的情形。

十四、报告期公司接待调研、沟通、采访等活动情况表

报告期内,公司共接待实地调研的投资者13人次,分别就公司经营及三期工程建设情况,商业零售企业的发展定位等与投资者进行充分的沟通。公司及相关信息披露义务人严格遵循《上市公司公平信息披露指引》的原则,在接待基金公司、证券公司、投资公司及媒体的调研、采访时,未发生有选择性地、私下、提前向特定对象单独披露、透露或泄露公司非公开重大信息的情形,保证了公司信息披露的公平性。

报告期内,公司接待调研、沟通、采访等活动情况表:

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料
2009.5.12	公司证券部	实地调研	长江证券、中银国际基金管理有限公司、华夏基金管理有限公司	公司三期工程建设及未来经营情况
2009.5.21	公司证券部	实地调研	富国基金管理有限公司、汇添富基金管理有限公司	
2009.5.25	公司证券部	实地调研	东方证券、新世纪基金管理有限公司	
2009.6.10	公司证券部	实地调研	中国人寿资产管理有限公司、国投瑞银基金管理有限公司、第一创业证券有限责任公司、广发证券股份有限公司	
2009.6.25	公司证券部	实地调研	长城证券	

十五、报告期内,信息披露索引

本报告期,公司所有重要公告均发布在《中国证券报》、《证券时报》及巨潮资讯网站(<http://www.cninfo.com.cn>),具体如下:

序号	公告时间	公告名称或内容
1	2009 年 3 月 28 日	2008 年度报告摘要
2	2009 年 3 月 28 日	第三届董事会第三十二次会议决议公告
3	2009 年 3 月 28 日	第三届监事会第十六次会议决议公告
4	2009 年 3 月 28 日	内部控制自我评价报告
5	2009 年 4 月 4 日	关于公司证券部传真号码变更的公告
6	2009 年 4 月 24 日	2009 年第一季度报告
7	2009 年 5 月 13 日	关于公司第二大股东更名的公告
8	2009 年 6 月 6 日	关于召开 2008 年度股东大会通知
9	2009 年 6 月 27 日	2008 年度股东大会决议公告

除上述事项外，报告期内公司没有应披露而尚未披露的信息。

第七节 财务报告

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

2009 年 06 月 30 日

单位：(人民币)元

项目	期末余额		年初余额	
	合并	母公司	合并	母公司
流动资产：				
货币资金	247,702,374.41	232,505,877.76	316,432,863.66	300,679,837.82
结算备付金				
拆出资金				
交易性金融资产				
应收票据				
应收账款				
预付款项	13,917,333.94	13,917,333.94	13,229,710.74	9,697,487.24
应收保费				
应收分保账款				
应收分保合同准备金				
应收利息				
应收股利				
其他应收款	12,441,843.57	8,863,306.92	11,968,167.37	8,593,106.84
买入返售金融资产				
存货	48,111,271.81	47,410,460.91	76,928,941.10	67,203,443.51
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产				
流动资产合计	322,172,823.73	302,696,979.53	418,559,682.87	386,173,875.41
非流动资产：				
发放贷款及垫款				
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		5,163,200.00		5,163,200.00
投资性房地产	45,599,877.20	45,599,877.20	46,375,947.35	46,375,947.35
固定资产	570,092,087.56	568,407,619.71	581,992,495.37	580,181,736.46
在建工程	48,452,042.16	48,452,042.16	6,307,312.76	6,307,312.76
工程物资				
固定资产清理				
生产性生物资产				
油气资产				
无形资产	274,322,748.95	274,035,115.57	278,287,826.92	277,961,893.56
开发支出				
商誉				
长期待摊费用	4,065,638.57	3,603,647.80	5,378,294.07	4,774,729.34
递延所得税资产	5,699,609.53	5,645,857.84	5,699,609.53	5,645,857.84
其他非流动资产				

非流动资产合计	948,232,003.97	950,907,360.28	924,041,486.00	926,410,677.31
资产总计	1,270,404,827.70	1,253,604,339.81	1,342,601,168.87	1,312,584,552.72
流动负债：				
短期借款			125,000,000.00	125,000,000.00
向中央银行借款				
吸收存款及同业存放				
拆入资金				
交易性金融负债				
应付票据	1,000,000.00	1,000,000.00		
应付账款	181,973,466.05	174,312,780.94	227,873,824.99	204,268,808.09
预收款项	76,900,216.53	76,803,636.09	57,093,724.11	57,045,117.11
卖出回购金融资产款				
应付手续费及佣金				
应付职工薪酬	48,083,760.26	47,723,238.86	8,350,287.34	8,317,333.84
应交税费	-11,794,257.92	-12,675,174.79	10,643,013.75	10,531,593.25
应付利息				
应付股利	3,127,829.45	3,127,829.45	3,127,829.45	3,127,829.45
其他应付款	43,956,736.67	37,114,937.36	27,005,457.65	20,907,746.10
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				
一年内到期的非流动负债				
其他流动负债				
流动负债合计	343,247,751.04	327,407,247.91	459,094,137.29	429,198,427.84
非流动负债：				
长期借款				
应付债券				
长期应付款				
专项应付款				
预计负债				
递延所得税负债				
其他非流动负债				
非流动负债合计				
负债合计	343,247,751.04	327,407,247.91	459,094,137.29	429,198,427.84
所有者权益（或股东权益）：				
实收资本（或股本）	279,006,000.00	279,006,000.00	279,006,000.00	279,006,000.00
资本公积	316,717,368.95	316,717,368.95	316,717,368.95	316,717,368.95
减：库存股				
盈余公积	84,396,718.64	84,300,248.00	80,050,503.95	80,050,503.95
一般风险准备				
未分配利润	247,036,989.07	246,173,474.95	207,733,158.68	207,612,251.98
外币报表折算差额				
归属于母公司所有者权益合计	927,157,076.66	926,197,091.90	883,507,031.58	883,386,124.88
少数股东权益				
所有者权益合计	927,157,076.66	926,197,091.90	883,507,031.58	883,386,124.88
负债和所有者权益总计	1,270,404,827.70	1,253,604,339.81	1,342,601,168.87	1,312,584,552.72

利 润 表

编制单位：中兴-沈阳商业大厦(集团)股份有限公司

2009 年 1-6 月

单位：(人民币)元

项目	本期金额		上期金额	
	合并	母公司	合并	母公司
一、营业总收入	1,317,068,572.71	1,184,213,485.56	1,268,506,022.95	1,142,156,613.60
其中：营业收入	1,317,068,572.71	1,184,213,485.56	1,268,506,022.95	1,142,156,613.60
利息收入				
已赚保费				
手续费及佣金收入				
二、营业总成本	1,259,441,453.43	1,127,682,766.43	1,223,317,042.88	1,098,485,335.94
其中：营业成本	1,073,473,826.19	962,340,287.25	1,022,028,070.53	921,151,142.31
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				
营业税金及附加	5,820,033.38	4,210,651.58	5,973,613.94	4,111,612.18
销售费用	30,484,986.82	24,346,353.51	35,110,497.37	27,663,725.48
管理费用	147,171,211.37	134,614,251.57	149,491,908.86	135,450,201.31
财务费用	2,461,161.02	2,153,975.71	10,251,333.77	9,960,271.70
资产减值损失	30,234.65	17,246.81	461,618.41	148,382.96
加：公允价值变动收益 (损失以“-”号填列)				
投资收益(损失以“-” 号填列)				
其中：对联营企业 和合营企业的投资收益				
汇兑收益(损失以“-” 号填列)				
三、营业利润(亏损以“-” 号填列)	57,627,119.28	56,530,719.13	45,188,980.07	43,671,277.66
加：营业外收入	183,275.56	160,904.96	3,183,407.28	3,164,691.47
减：营业外支出	28,370.07	28,370.07	2,808,706.70	2,788,706.70
其中：非流动资产处置 损失				
四、利润总额(亏损总额以 “-”号填列)	57,782,024.77	56,663,254.02	45,563,680.65	44,047,262.43
减：所得税费用	14,445,506.20	14,165,813.51	11,390,920.28	11,011,815.62
五、净利润(净亏损以“-” 号填列)	43,336,518.57	42,497,440.51	34,172,760.37	33,035,446.81
归属于母公司所有者 的净利润	43,336,518.57	42,497,440.51	34,172,760.37	33,035,446.81
少数股东损益				

六、每股收益：			
（一）基本每股收益	0.155		0.12
（二）稀释每股收益	0.155		0.12

公司法定代表人：刘芝旭

主管会计工作负责人：胡凯峰

会计机构负责人：朱会君

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

2009 年 1-6 月

单位：(人民币)元

项目	本期金额		上期金额	
	合并	母公司	合并	母公司
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	1,553,863,292.18	1,399,320,606.06	1,477,595,885.44	1,330,946,078.51
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				
处置交易性金融资产净增加额				
收取利息、手续费及佣金的现金				
拆入资金净增加额				
回购业务资金净增加额				
收到的税费返还				
收到其他与经营活动有关的现金	16,390,466.82	16,368,096.22	3,223,086.28	3,204,370.47
经营活动现金流入小计	1,570,253,759.00	1,415,688,702.28	1,480,818,971.72	1,334,150,448.98
购买商品、接受劳务支付的现金	1,271,070,521.87	1,137,070,916.66	1,231,532,940.88	1,123,543,222.60
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	63,219,657.15	60,946,174.35	62,537,253.96	60,412,545.22
支付的各项税费	94,437,175.02	90,506,806.51	69,761,124.63	62,701,315.74
支付其他与经营活动有关的现金	39,840,949.56	25,230,005.48	68,646,461.64	46,652,012.20
经营活动现金流出小计	1,468,568,303.60	1,313,753,903.00	1,432,477,781.11	1,293,309,095.76
经营活动产生的现金流量净额	101,685,455.40	101,934,799.28	48,341,190.61	40,841,353.22
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金				
取得投资收益收到的现金				
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			267,497.55	267,497.55
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	4,173,208.90	4,072,632.52	1,782,723.79	1,752,213.47
投资活动现金流入小计	4,173,208.90	4,072,632.52	2,050,221.34	2,019,711.02
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	42,954,732.15	42,954,732.15	7,973,478.73	5,792,717.87
投资支付的现金				5,000,000.00
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	42,954,732.15	42,954,732.15	7,973,478.73	10,792,717.87
投资活动产生的现金流量净额	-38,781,523.25	-38,882,099.63	-5,923,257.39	-8,773,006.85
三、筹资活动产生的现金流量：				
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	125,000,000.00	125,000,000.00		
分配股利、利润或偿付	600,110.59	600,110.59	19,959,035.61	19,959,035.61

利息支付的现金				
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	6,034,310.81	5,626,549.12	4,713,129.55	4,391,557.16
筹资活动现金流出小计	131,634,421.40	131,226,659.71	24,672,165.16	24,350,592.77
筹资活动产生的现金流量净额	-131,634,421.40	-131,226,659.71	-24,672,165.16	-24,350,592.77
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	-68,730,489.25	-68,173,960.06	17,745,768.06	7,717,753.60
加：期初现金及现金等价物余额	316,432,863.66	300,679,837.82	316,217,652.26	316,014,495.84
六、期末现金及现金等价物余额	247,702,374.41	232,505,877.76	333,963,420.32	323,732,249.44

公司法定代表人：刘芝旭

主管会计工作负责人：胡凯峰

会计机构负责人：朱会君

合并所有者权益变动表

编制单位：中兴-沈阳商业大厦(集团)股份有限公司

2009 半年度

单位：(人民币)元

项目	本期金额								上年金额									
	归属于母公司所有者权益							少数 股东 权益	所有者 权益 合计	归属于母公司所有者权益							少数 股东 权益	所有者 权益 合计
	实收资 本(或股 本)	资本 公积	减 ： 库 存 股	盈余公积	一般风 险准备	未分配 利润	其他			实收资本 (或股 本)	资本 公积	减 ： 库 存 股	盈余 公积	一 般 风 险 准 备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	279,006,000.00	316,717,368.95		80,050,503.95		207,733,158.68		883,507,031.58	279,006,000.00	316,717,368.95		73,805,121.29		165,225,531.10		834,754,021.34		
加：会计政策变更																		
前期差错更正																		
其他																		
二、本年年初余额	279,006,000.00	316,717,368.95		80,050,503.95		207,733,158.68		883,507,031.58	279,006,000.00	316,717,368.95		73,805,121.29		165,225,531.10		834,754,021.34		
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）				4,346,214.69		39,303,830.39		43,650,045.08				3,417,276.04		16,818,445.51		20,235,721.55		
（一）净利润						43,336,518.57		43,336,518.57						34,172,760.37		34,172,760.37		
（二）直接计入所有者权益的利得和损失																		
1.可供出售金融资产公允价值变动净额																		
2.权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响																		
3.与计入所有者权益项目相关的所得税影响																		
4.其他																		

上述(一)和(二)小计					43,336,518.57		43,336,518.57				34,172,760.37		34,172,760.37
(三)所有者投入和减少资本													
1.所有者投入资本													
2.股份支付计入所有者权益的金额													
3.其他													
(四)利润分配			4,346,214.69		-4,032,688.18		313,526.51			3,417,276.04		-17,354,314.86	-13,937,038.82
1.提取盈余公积			4,346,214.69		-4,346,214.69					3,417,276.04		-3,417,276.04	
2.提取一般风险准备													
3.对所有者(或股东)的分配												-13,950,300.00	-13,950,300.00
4.其他					313,526.51		313,526.51					13,261.18	13,261.18
(五)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.其他													
四、本期期末余额	279,006,000.00	316,717,368.95	84,396,718.64		247,036,989.07		927,157,076.66	279,006,000.00	316,717,368.95	77,222,397.33		182,043,976.61	854,989,742.89

公司法定代表人：刘芝旭

主管会计工作负责人：胡凯峰

会计机构负责人：朱会君

母公司所有者权益变动表

编制单位：中兴-沈阳商业大厦(集团)股份有限公司

2009 半年度

单位：(人民币)元

项目	本期金额						上年金额					
	实收资本 (或股本)	资本公积	减：库存股	盈余公积	未分配利 润	所有者权 益合计	实收资本 (或股本)	资本公积	减：库存股	盈余公积	未分配利 润	所有者权 益合计
一、上年年末余额	279,006,00 0.00	316,717,36 8.95		80,050,503 .95	207,612,25 1.98	883,386,12 4.88	279,006,00 0.00	316,717,36 8.95		73,805,121 .29	165,354,10 8.08	834,882,59 8.32
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年初余额	279,006,00 0.00	316,717,36 8.95		80,050,503 .95	207,612,25 1.98	883,386,12 4.88	279,006,00 0.00	316,717,36 8.95		73,805,121 .29	165,354,10 8.08	834,882,59 8.32
三、本年增减变动金额 (减少以“-”号填列)				4,249,744. 05	38,561,222 .97	42,810,967. 02				3,303,544. 68	15,794,863 .31	19,098,407. 99
(一)净利润					42,497,440 .51	42,497,440. 51					33,035,446 .81	33,035,446. 81
(二)直接计入所有者 权益的利得和损失												
1.可供出售金融资 产公允价值变动净额												
2.权益法下被投资 单位其他所有者权益变 动的影响												
3.与计入所有者权 益项目相关的所得税影 响												
4.其他												
上述(一)和(二)小 计					42,497,440 .51	42,497,440. 51					33,035,446 .81	33,035,446. 81
(三)所有者投入和减												

少资本												
1.所有者投入资本												
2.股份支付计入所有者权益的金额												
3.其他												
(四)利润分配				4,249,744.05	-3,936,217.54	313,526.51				3,303,544.68	-17,240,583.50	-13,937,038.82
1.提取盈余公积				4,249,744.05	-4,249,744.05					3,303,544.68	-3,303,544.68	
2.对所有者(或股东)的分配											-13,950,300.00	-13,950,300.00
3.其他						313,526.51	313,526.51				13,261.18	13,261.18
(五)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.其他												
四、本期期末余额	279,006,000.00	316,717,368.95		84,300,248.00	246,173,474.95	926,197,091.90	279,006,000.00	316,717,368.95		77,108,665.97	181,148,971.39	853,981,006.31

公司法定代表人：刘芝旭

主管会计工作负责人：胡凯峰

会计机构负责人：朱会君

财务报表附注

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 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。

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）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。股改后注册资本仍为 21,462 万元。

2007 年 6 月 8 日根据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 6,438.6 万股，送股后公司股本为 27,900.6 万股。

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、 财务报表的编制基础

本财务报表按照财政部 2006 年 2 月颁布的《企业会计准则—基本准则》和 38 项具体会计准则及其应用指南、解释以及其他相关规定（统称“企业会计准则”）编制。

本公司以持续经营为基础编制财务报表。

三、 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 2009 年 06 月 30 日的财务状况和现金流量。

四、 公司主要会计政策、会计估计

1、 会计年度

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

2、 记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

3、 记账基础和计价原则

会计核算以权责发生制为基础，除某些金融工具外，均以历史成本为计价原则。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

4、 现金等价物

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。

5、 外币折算

(1) 外币交易

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。

期末，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。

（2）外币财务报表的折算

期末，本公司对境外子公司外币财务报表进行折算时，资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算，股东权益项目除“未分配利润”外，其他项目采用发生日的即期汇率折算。

利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。

现金流量表所有项目均按照现金流量发生日的即期汇率折算。汇率变动对现金的影响额作为调节项目，在现金流量表中单独列示“汇率变动对现金及现金等价物的影响”项目反映。

由于财务报表折算而产生的差额，在资产负债表股东权益项目下单独列示“外币报表折算差额”项目反映。

6、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：

- A、收取该金融资产现金流量的合同权利终止；
- B、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。

（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。交易性金融资产包括为了在短期内出售而取得的金融资产，以及衍生金融工具。对于此类金融资产，采用公允价值进行后续计量，所有已实现和未实现的损益均计入当期损益。

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。对于此类金融资产，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，包括应收账款和其他应收款等（附注四.7）。

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。对于此类金融资产，采用公允价值进行后续计量。其折溢价采用实际利率法进行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作为资本公积的单独部分予以确认，直到该金融资产终止确认或发生减值时，在此之前在资本公积中确认的累计利得或损失转入当期损益。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。

（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，所有已实现和未实现的损益均计入当期损益。

其他金融负债

对于此类金融负债，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。

(4) 衍生金融工具

本公司使用衍生金融工具[，包括以期货合约来降低与经营活动有关风险]。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。

(5) 金融工具的公允价值

存在活跃市场的金融资产或金融负债，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，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工具的当前公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

(6) 金融资产减值

本公司于资产负债表日对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。

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[或单独进行减值测试]。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，原直接计入资本公积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

如果有客观证据表明该金融资产发生减值，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，不再转回。

(7) 金融资产转移

金融资产转移，是指本公司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。

7、应收款项

应收款项包括应收账款、其他应收款等。本公司对外销售商品或提供劳务形成的应收账款，按从购货方应收的合同或协议价款的公允价值作为初始确认金额。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。

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

本公司单项金额重大的应收款项标准：余额为 100 万元以上的应收账款

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，根据以前年度与之相同或相类似的、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，结合现时情况确定计提坏账准备的比例为 6%。

本公司向金融机构转让不附追索权的应收账款，按交易款项扣除已转销应收账款的账面价值和相关税费后的差额计入当期损益价值和相关税费后的差额计入当期损益。

8、存货

(1) 存货的分类

本公司存货分为在生产经营过程中为销售或耗用而储备的原材料、库存商品、在途物资、低值易耗品等。

(2) 存货发出的计价及摊销

本公司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。

(3) 存货跌价准备计提方法

本公司存货按照成本与可变现净值孰低计量。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，期末，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) 存货可变现净值的确认方法

存货可变现净值是按存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。

9、长期股权投资

(1) 长期股权投资的初始计量

本公司长期股权投资在取得时按初始投资成本计量。初始投资成本一般为取得该项投资而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值，并包括直接相关费用。但同一控制下的企业合并形成的长期股权投资，其初始投资成本为合并日取得的被合并方所有者权益的账面价值份额。

(2) 长期股权投资的后续计量

本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资，以及对被投资单位不具有共同控制或重大影响，且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资采用成本法核算；对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资，采用权益法核

算。

本公司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初始投资成本；对长期股权投资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，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

本公司在按权益法对长期股权投资进行核算时，先对被投资单位的净利润进行取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值、会计政策和会计期间方面的调整，再按应享有或应分担的被投资单位的净损益份额确认当期投资损益。

本公司与联营企业及合营企业之间发生的内部交易损益按照持股比例计算归属于投资企业的部分，应当予以抵销，在此基础上确认投资损益。

对于 2007 年 1 月 1 日之前已经持有的对联营企业及合营企业的长期股权投资，如存在与该投资相关的股权投资借方差额，还应扣除按原剩余期限直线摊销的股权投资借方差额，确认投资损益。

10、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：

投资性房地产类别	使用年限	残值率	年折旧率
房屋及建筑物	5 年至 45 年	3%-5%	2.11%-19.4%%

11、固定资产及其累计折旧

(1) 固定资产的确认条件

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) 固定资产分类及折旧政策

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：

固定资产类别	使用年限	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	5 年至 10 年	3%-5%	9.5%-9.70%
运输设备	8 年	3%-5%	11.88-12.13%

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。

融资租入的固定资产，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。

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。

（3）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。

（4）持有待售的固定资产

同时满足下列条件的固定资产划分为持有待售：一是本公司已经就处置该固定资产作出决议；二是本公司已经与受让方签订了不可撤销的转让协议；三是该项转让很可能在一年内完成。

持有待售的固定资产包括单项资产和处置组。在特定情况下，处置组包括企业合并中取得的商誉等。

持有待售的固定资产不计提折旧，按照账面价值与公允价值减去处置费用后的净额孰低进行计量。

某项资产或处置组被划归为持有待售，但后来不再满足持有待售的固定资产的确认条件，企业应当停止将其划归为持有待售，并按照下列两项金额中较低者计量：

（1）该资产或处置组被划归为持有待售之前的账面价值，按照其假定在没有被划归为持有待售的情况下原应确认的折旧、摊销或减值进行调整后的金额；

（2）决定不再出售之日的再收回金额。

符合持有待售条件的无形资产等其他非流动资产，比照上述原则处理。

12、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。

13、无形资产

本公司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。

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。

本公司期末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。

14、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：

A、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；

B、借款费用已经发生；

C、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。

15、资产减值

本公司对除存货、按公允价值模式计量的投资性房地产、递延所得税资产、金融资

产外的资产减值，按以下方法确定：

本公司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

16、长期待摊费用摊销方法

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，在确定时将该项目的摊余价值全部计入当期损益。

17、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：

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

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。

18、收入的确认原则

(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

对在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，本公司在期末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。

(4) 建造合同

期末，建造合同的结果能够可靠地估计的，本公司根据完工百分比法在资产负债表日确认合同收入和费用。如果建造合同的结果不能可靠地估计，则区别情况处理：如合同成本能够收回的，则合同收入根据能够收回的实际合同成本加以确认，合同成本在其发生的当期作为费用；如合同成本不可能收回的，则在发生时作为费用，不确认收入。

19、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。

在租赁期开始日，本公司将租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值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。

经营租赁的租金在租赁期内的各个期间按直线法计入相关资产成本或当期损益。

20、职工薪酬

职工工资、奖金、津贴、补贴、福利费、社会保险、住房公积金等，在职工提供服务的会计期间内确认。对于资产负债表日后 1 年以上到期的，如果折现的影响金额重大，则以其现值列示。

21、所得税

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。

当期所得税是按照当期应纳税所得额计算的当期应交所得税金额。应纳税所得额系根据有关税法规定对本年度税前会计利润作相应调整后得出。

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：

A、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；

B、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：

A、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；

B、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。

22、企业合并

(1) 同一控制下的企业合并

对于同一控制下的企业合并，本公司采用权益结合法进行会计处理。合并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，按合并日被合并方的原账面价值计量。合并对价的账面价值（或发行股份面值总额）与合并中取得的净资产账面价值份额的差额调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

为进行企业合并发生的直接相关费用于发生时计入当期损益。

(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，本公司采用购买法进行会计处理。合并成本为本公司在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，本公司取得的被购买方的资产、负债及或有负债按公允价值确认。

本公司对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉，按成本扣除累计减值准备后的金额计量；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。

为进行企业合并发生的直接相关费用计入企业合并成本。

23、合并财务报表编制方法

合并财务报表的合并范围包括本公司及全部子公司。

本公司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，按照权益法调整对子公司的长期股权投资后，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。子公司的股东权益中不属于母公司所拥有的部分作为少数股东权益在合并财务报表中股东权益项下单独列示。

在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司，本公司将该子公司合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表，将其现金流量纳入合并现金流量表；因非同一控制下企业合并增加的子公司，本公司将该子公司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。

24、公司年金计划

本公司为职工设立企业年金方案，即指在依法参加基本养老保险的基础上，依据国家《企业年金试行办法》（劳动和社会保障部令第20号）等规定，根据本公司经营发展状况建立为员工提供一定程度退休收入保障的补充养老保险制度。企业年金的实施范围为与本公司签订正式劳动合同的正式职工。本公司承担的企业缴费部分计入当期损益。

25、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。

五、会计政策、会计估计变更及前期差错更正

1、会计政策、会计估计变更

本年度本公司不存在其他会计政策、会计估计变更。

2、前期差错更正

本年度本公司不存在前期差错更正。

六、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、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	25

七、企业合并及合并财务报表

1、截至 2009 年 6 月 30 日，本公司子公司概况

通过其他方式取得的子公司

公司名称	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	本公司 投资额	本公司持股比例		本公司 表决权 比例
						直接 持股	间接 持股	
中兴-沈阳商业大厦美术广告公司	沈阳市和平区	广告服务	15 万元	广告策划、室内装饰	163,200.00	100.00%	--	100.00%
抚顺中兴时代广场商业有限公司	抚顺市新抚区	商品销售	500 万元	日用百货，办公用品，零售等	5,00,000.00	100.00%	--	100.00%

2、合并范围的变化情况

本期新增合并报表范围子公司抚顺中性时代广场商业有限公司。

合并范围变化涉及子公司的净资产及净利润

公司名称	净资产	净利润	备注
抚顺中性时代广场商业有限公司	5,847,995.14	722,366.85	

八、 财务报表主要项目注释

1、货币资金

项 目	2009.06.30	2008.12.31
现金	249,531.62	428,872.98
银行存款	247,452,842.79	316,003,990.68
其他货币资金	--	--
合 计	247,702,374.41	316,432,863.66

2、应收账款

(1) 合并

A、按风险分类

类别	2009.06.30			2008.12.31		
	金额	比例%	坏账准备	金额	比例%	坏账准备
单项金额重大的应收账款	--	--	--	--	--	--
单项金额不重大但按信用 风险特征组合后该组合的 风险较大的应收账款	2,134,394.45	100.00%	2,134,394.45	2,134,394.45	100.00%	2,134,394.45
其他不重大应收账款	--	--	--			
合计	2,134,394.45	100.00%	2,134,394.45	2,334,394.45	100.00%	2,146,394.45

B、按账龄分类

账龄	2009.06.30				2008.12.31			
	金额	比例%	坏账准备	计提比例%	金额	比例%	坏账准备	计提比例%
1年以内	--	--	--	--				
1至2年	--	--	--	--	--	--	--	--
2至3年	--	--	--	--	--	--	--	--
3年以上	2,134,394.45	100%	2,134,394.45	100%	2,134,394.45	100.00%	2,134,394.45	100.00%
合计	2,134,394.45	100%	2,134,394.45	--	2,334,394.45	100.00%	2,146,394.45	--

C、坏账准备

2009.01.01	本期增加	本期减少	2009.06.30
		转回 转销	
2,134,394.45	--	--	2,134,394.45

D、无持本公司5%（含5%）以上表决权股份的股东单位欠款情况

E、欠款金额前五名的情况

截至2009年6月30日，本公司应收账款欠款金额前五名合计953,589.15元，占应收账款总额比例44.68%，欠款年限为三年以上。

(2) 母公司

A、按风险分类

类 别	2009.06.30			2008.12.31		
	金额	比例%	坏账准备	金额	比例%	坏账准备
单项金额重大的应收账款	--	--	--	--	--	--
单项金额不重大但按信用 风险特征组合后该组合的 风险较大的应收账款	2,134,394.45	100.00%	2,134,394.45	2,134,394.45	100.00%	2,134,394.45
其他不重大应收账款	--	--	--	--	--	--
合 计	2,134,394.45	100.00%	2,134,394.45	2,134,394.45	100.00%	2,134,394.45

说明： 单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收账款确定依据为账龄三年以上，企业认为收回可能性极小。

B、按账龄分类

账 龄	2009.06.30				2008.12.31			
	金额	比例%	坏账准备	计提 比例	金额	比例%	坏账准备	计提 比例
1 年以内	--	--	--	--	--	--	--	--
1 至 2 年	--	--	--	--	--	--	--	--
2 至 3 年	--	--	--	--	--	--	--	--
3 年以上	2,134,394.45	100.00%	2,134,394.45	100.00%	2,134,394.45	100.00%	2,134,394.45	100.00%
合 计	2,134,394.45	100.00%	2,134,394.45	100.00%	2,134,394.45	100.00%	2,134,394.45	100.00%

C、坏账准备

2009.01.01	本期增加	本期减少		2009.06.30
		转回	转销	
2,134,394.45	--	--	--	2,134,394.45

3、预付款项

(1) 账龄分析及百分比

账 龄	2009.06.30		2008.12.31	
	金额	比例%	金额	比例%
1 年以内	13,917,333.94	100.00%	13,229,710.74	100.00%
1 至 2 年	--	--	--	--
2 至 3 年	--	--	--	--
3 年以上	--	--	--	--
合 计	13,917,333.94	100.00%	13,229,710.74	100.00%

4、其他应收款

(1) 合并

A、按风险分类

类 别	2009.06.30			2008.12.31		
	金额	比例%	坏账准备	金额	比例%	坏账准备
单项金额重大的其他应收款	11,618,520.48	45.20	11,618,520.48	11,618,520.48	46.11	11,618,520.48
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险	850,000.00	3.31	850,000.00	850,000.00	3.37	850,000.00
其他不重大其他应收款	13,236,003.80	51.49	794,160.23	12,732,092.95	50.52	763,925.58
合 计	25,704,524.28	100.00%	13,262,680.71	25,200,613.43	100.00%	13,232,446.06

说明：单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款项，为账龄在三年以上，企业认为收回可能性极小。

B、按账龄分类

账龄	2009.06.30				2008.12.31			
	金额	比例%	坏账准备	计提比例%	金额	比例%	坏账准备	计提比例%
1 年以内	8,992,491.59	34.98	539,609.50	6.00%	8,488,580.74	33.68	509,314.85	6.00%
1 至 2 年	3,613,890.21	14.06	216,773.41	6.00%	3,613,890.21	14.34	216,833.41	6.00%
2 至 3 年					29,995.00	0.12	1,799.70	6.00%
3 年以上	13,098,142.48	50.96	12,506,297.80	95.48%	13,068,147.48	51.86	12,504,498.10	95.69%
合计	25,704,524.28	100.00%	13,262,680.71	--	25,200,613.43	100.00%	13,232,446.06	

C、坏账准备

2009.01.01	本期增加	本期减少 转回	转销	2009.06.30
13,232,446.06	30,234.65		--	13,262,680.71

D、无持本公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位欠款情况

截至 2009 年 06 月 30 日，本公司其他应收款项欠款金额前五名合计 13,620,278.92 元，占其他应收款总额比例 52.99%。

(2) 母公司

A、按风险分类

类别	2009.06.30			2008.12.31		
	金额	比例%	坏账准备	金额	比例%	坏账准备
单项金额重大的其他应收款	11,618,520.48	53.06	11,618,520.48	11,618,520.48	53.77	11,618,520.48
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组	850,000.00	3.88	850,000.00	850,000.00	3.93	850,000.00

合的风险较大的其他应
收款

其他不重大其他应收款	9,429,049.91	43.06	565,742.99	9,141,603.02	42.30	548,496.18
合 计	21,897,570.39	100.00	13,034,263.47	21,610,123.50	100.00	13,017,016.66

说明：单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款项，为账龄在三年以上，企业认为收回可能性极小。

B、按账龄分类

账 龄	2009.06.30				2008.12.31			
	金额	比例%	坏账准备	计提比例 %	金额	比例%	坏账准备	计提比例 %
1 年以内	5,185,837.70	23.69	311,150.26	6.00%	4,898,390.81	22.67	293,903.45	6.00%
1 至 2 年	3,613,890.21	16.50	216,773.41	6.00%	3,613,890.21	16.72	216,773.41	6.00%
2 至 3 年					29,995.00	0.14	1,799.70	6.00%
3 年以上	13,097,842.48	59.81	12,506,339.80	95.48%	13,067,847.48	60.47	12,504,540.10	95.68%
合 计	21,897,570.39	100.00%	13,034,263.47	--	21,610,123.50	100.00%	13,017,016.66	--

C、坏账准备

2009.01.01	本期增加	本期减少 转回	本期减少 转销	2009.06.30
13,017,016.66	17,246.81		--	13,034,263.47

5、存货

(1) 存货分项目列示

项 目	2009.01.01	本期增加	本期减少	2009.06.30
库存商品	78,543,256.86	201,349,575.96	230,180,802.78	49,712,030.04
物资采购	--	183,138,812.28	183,138,812.28	--

低值易耗品	2,264,564.05	27,115.06	13,557.53	2,278,121.58
合 计	80,807,820.91	384,515,503.30	413,333,172.59	51,990,151.62

(2) 存货跌价准备

项 目	2009.01.01	本期计提	本期减少		2009.06.30
			转回	转销	
库存商品	3,878,879.81		--	--	3,878,879.81
在途物资	--	--	--	--	--
低值易耗品	--	--	--	--	--
原材料	--	--	--	--	--
合 计	3,878,879.81		--	--	3,878,879.81

6、持有至到期投资

(1) 持有至到期投资分项目列示

项 目	2009.01.01	2009.06.30
电力债券	268,800.00	268,800.00

(2) 持有至到期投资减值准备

2009.01.01	本期增加	本期减少		2009.06.30
		转回	转销	
268,800.00	--	--	--	268,800.00

7、长期股权投资

(1) 母公司

项 目	2009.01.01	本期增加	本期减少	2009.06.30
对子公司投资	5,163,200.00		--	5,163,200.00
对合营企业投资	--	--	--	--
对联营企业投资	--	--	--	--
对其他企业投资	--	--	--	--

合计	5,163,200.00	--	5,163,200.00
长期投资减值准备	--	--	--
合 计	5,163,200.00	--	5,163,200.00

A、对子公司投资

被投资单位名称	期末净资产总额	本期营业收入总额	本期净利润
中兴-沈阳商业大厦美术广告公司	275,189.62	253,333.00	116,711.21
抚顺中兴时代广场商业有限公司	5,847,995.14	132,601,754.15	722,366.85
合 计	6,123,184.76	132,855,087.15	839,078.06

B、按成本法核算的长期股权投资

被投资单位名称	初始金额	2009.01.01	本期增加	本期减少	2009.06.30
中兴-沈阳商业大厦 美术广告公司	163,200.00	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
合 计	5,163,200.00	5,163,200.00		--	5,163,200.00

8、投资性房地产

项 目	2009.01.01	本期增加		本期减少		2009.06.30
		购置	自用房地产或 存货转换为投 资性房地产	处置	投资性房地 产转换为自 用房地产	
一、原价合计	61,745,348.53	--	--	--	--	61,745,348.53
1、房屋、建筑物	61,745,348.53	--	--	--	--	61,745,348.53
2、土地使用权	--	--	--	--	--	--
二、累计折旧或累	15,369,401.18	--	776,070.15	--	--	16,145,471.33

计摊销合计

1、房屋、建筑物	15,369,401.18	--	776,070.15	--	--	16,145,471.33
2、土地使用权	--	--	--	--	--	--
三、投资性房地产						
减值准备累计金额	--	--	--	--	--	--
合计						
1、房屋、建筑物	--	--	--	--	--	--
2、土地使用权	--	--	--	--	--	--
四、投资性房地产						
账面价值合计	46,375,947.35	--	776,070.15	--	--	45,599,877.20
1、房屋、建筑物	46,375,947.35	--	776,070.15	--	--	45,599,877.20
2、土地使用权	--	--	--	--	--	--

9、固定资产及累计折旧

(1) 固定资产原价

固定资产类别	2009.01.01	本期增加	本期减少	2009.06.30
房屋及建筑物	707,668,161.29	--		707,668,161.29
机器设备	95,057,966.57	855,816.75	3,000.00	95,910,783.32
运输设备	6,914,694.00	--		6,914,694.00
合 计	809,640,821.86	855,816.75	3,000.00	810,493,638.61

(2) 累计折旧

固定资产类别	2009.01.01	本期增加	本期减少	2009.06.30
房屋及建筑物	162,518,129.53	7,635,408.69		170,153,538.22
机器设备	59,152,670.86	4,870,317.02	546.25	64,022,441.63
运输设备	4,331,386.85	248,045.10		4,579,431.95
合 计	226,002,187.24	12,753,770.81	546.25	238,755,411.80

(3) 固定资产减值准备

固定资产类别	2009.01.01	本期增加	本期减少	2009.06.30
房屋及建筑物	--	--	--	--
机器设备	1,646,139.25			1,646,139.25
运输设备	--	--	--	--
合 计	1,646,139.25			1,646,139.25

(4) 固定资产账面价值

固定资产类别	2009.01.01	2009.06.30
房屋及建筑物	545,150,031.76	537,514,623.07
机器设备	34,259,156.46	30,242,202.44
运输设备	2,583,307.15	2,335,262.05
合 计	581,992,495.37	570,092,087.56

10、在建工程

(1) 在建工程明细表

工程名称	预算数	资金来源	工程投入占预算的比例%
大厦三期工程改造	4.732亿元	其它	10.24%

(2) 在建工程增减变动

工程名称	2009.01.01	本期增加	本期减少		2009.06.30	
			转入固定资产	其他减少	余额	其中：利息资本化金额
大厦三期工程改造	6,307,312.76	42,144,729.40	--	--	48,452,042.16	--

(3) 在建工程减值准备

工程名称	2009.01.01	本期增加	本期减少	2009.06.30
大厦三期工程改造	--	--	--	--

11、无形资产

(1) 无形资产原值

项 目	2009.01.01	本期增加	本期减少	2009.06.30
土地使用权	305,346,114.40	--	--	305,346,114.40
软件	1,054,282.05	--	--	1,054,282.05
合 计	306,400,396.45			306,400,396.45

(2) 累计摊销

项 目	2009.01.01	本期增加	本期减少	2009.06.30
土地使用权	27,594,870.51	3,891,826.44	--	31,486,696.95
软件	517,699.02	73,251.53	--	590,950.55
合 计	28,112,569.53	3,965,077.97		32,077,647.50

(3) 无形资产账面价值

项 目	2009.01.01	本期增加	本期减少	2009.06.30	剩余摊销年限
土地使用权	277,751,243.89			273,859,417.45	(27年4月)(38年2月)
软件	536,583.03			463,331.5	1年-4年5月
合 计	278,287,826.92		3,965,077.97	274,322,748.95	

12、长期待摊费用

项 目	原始发生额	2009.01.01	本期增加	本期摊销	累计摊销	2009.06.30	剩余摊销期限
房屋装修改造	8,139,823.01	5,378,294.07		1,312,655.50	4,074,184.44	4,065,638.57	2.5年
合 计	8,139,823.01	5,378,294.07		1,312,655.50	4,074,184.44	4,065,638.57	---

13、资产减值准备

项 目	2009.01.01	本期计提额	本期减少额 转回	本期减少额 转销	2009.06.30
坏账准备	15,366,840.51	30,234.65	--	--	15,397,075.16
存货跌价准备	3,878,879.51	--	--	--	3,878,879.81
可供出售金融资产减值准备	--	--	--	--	--
持有至到期投资减值准备	268,800.00	--	--	--	268,800.00
长期股权投资减值准备	--	--	--	--	--

投资性房地产减值准备	--	--	--	--	--
固定资产减值准备	1,646,139.25		--	--	1,646,139.25
工程物资减值准备	--	--	--	--	--
在建工程减值准备	--	--	--	--	--
生产性生物资产减值准备	--	--	--	--	--
其中：成熟生产性生物资产减值准备	--	--	--	--	--
油气资产减值准备	--	--	--	--	--
无形资产减值准备	--	--	--	--	--
商誉减值准备	--	--	--	--	--
其他	--	--	--	--	--
合 计	21,160,659.57	30,234.65			21,190,894.22

14、短期借款

借款类别	2009.01.01	2009.06.30
信用借款	125,000,000.00	0
抵押借款	--	--
质押借款	--	--
保证借款	--	--
合 计	125,000,000.00	0

15、应付票据

种 类	2009.01.01	2009.06.30
银行承兑汇票	--	1,000,000.00
商业承兑汇票	--	--
合 计	--	1,000,000.00

16、应付账款

(1) 账龄分析及百分比

账 龄	2009.06.30		2008.12.31	
	金额	比例%	金额	比例%

1年以内	174,078,599.99	95.66%	219,978,958.93	96.53%
1至2年	1,049,137.71	0.58%	1,049,137.71	0.46%
2至3年	5,618,574.45	3.09%	5,618,574.45	2.47%
3年以上	1,227,153.90	0.67%	1,227,153.90	0.54%
合 计	181,973,466.05	100.00%	227,873,824.99	100.00%

17、预收款项

(1) 账龄分析及百分比

账 龄	2009.06.30		2008.12.31	
	金额	比例%	金额	比例%
1年以内	76,900,216.53	100.00%	57,093,724.11	100.00%
1至2年	--	--	--	--
2至3年	--	--	--	--
3年以上	--	--	--	--
合 计	76,900,216.53	100.00%	57,093,724.11	100.00%

说明：本期预收账款增加主要为本期增加诚信卡核算，余额基本为诚信卡款

(2) 无欠持本公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位款项情况

18、应付职工薪酬

项 目	2009.01.01	本期增加	本期支付	2009.06.30
工资、奖金、津贴和补贴		70,750,000.00	34,375,255.25	36,374,744.75
职工福利费		4,812,535.73	4,021,540.23	790,995.50
社会保险费	567,192.00	16,254,648.72	14,121,950.72	2,699,890.00
其中：(1) 医疗保险费		3,156,225.04	3,156,225.04	
(2) 基本养老保险费		9,866,478.18	9,866,478.18	

(3) 年金缴费	567,192.00	1,830,000.00	-302,698.00	2,699,890.00
(4) 失业保险费		972,611.53	972,611.53	
(5) 工伤保险费		224,776.13	224,776.13	
(6) 生育保险费		204,557.84	204,557.84	
住房公积金		5,631,855.00	5,631,855.00	
工会经费和职工教育经费	7,783,095.34	1,546,886.47	1,111,851.80	8,218,130.01
非货币性福利				
因解除劳动关系给予的补偿				
其他				
其中：以现金结算的股份支付				
合 计	8,350,287.34	98,995,925.92	59,262,453.00	48,083,760.26

19、应交税费

税 项	2009.06.30	2008.12.31
增值税	-9,663,763.97	3,093,912.48
消费税	775,058.93	891,898.19
营业税	211,114.63	234,190.45
房产税	626,456.19	359,246.54
城市维护建设税	68,247.65	38,923.11
企业所得税	-4,028,641.72	4,169,117.90
文化事业建设税		144.00
个人所得税	99,876.46	1,753,783.63
教育费附加	38,998.66	23,402.20
土地使用税	78,395.25	78,395.25
合 计	-11,794,257.92	10,643,013.75

20、应付股利

股东名称	2009.06.30	2008.12.31
Central Prosperity Shopwell Capital Limited	2,971,355.60	2,971,355.6
中国新纪元有限公司	156,473.85	156,473.85

合 计	3,127,829.45	3,127,829.45
-----	--------------	--------------

说明：本科目余额为本公司 07 年分配给上述股东之股利。

21、其他应付款

账龄分析及百分比

账 龄	2008.12.31		2008.12.31	
	金额	比例%	金额	比例%
1年以内	31,640,409.37	71.98%	14,689,130.35	54.40%
1至2年	2,977,157.16	6.77%	2,977,157.16	11.02%
2至3年	2,092,595.07	4.76%	2,092,595.07	7.75%
3年以上	7,246,575.07	16.49%	7,246,575.07	26.83%
合 计	43,956,736.67	100.00%	27,005,457.65	100.00%

22、股本

股份类别	2009.01.01		本期增减				2009.06.30		
	股数	比例%	发行 新股	送股	公积金 转股	其他	小计	股数	比例%
一、有限售条件股份									
1、国家持股	62,556,588.00	22.42						62,556,588.00	22.42
2、国有法人持股	440,406.00	0.16						440,406.00	0.16
3、其他内资持股	509,102.00	0.18						509,102.00	0.18
其中：境内非国有法人持 股	440,406.00	0.16						440,406.00	0.16
境内自然人持股	68,696.00	0.02						68,696.00	0.02
4、境外持股	45,476,811.00	16.30						45,476,811.00	16.30
其中：境外法人持股	45,476,811.00	16.30						45,476,811.00	16.30
境外自然人持股	--	--						--	--
有限售条件股份合计	108,982,907.00	39.06						108,982,907.00	39.06
三、无限售条件股份									
1、人民币普通股	170,023,093.00	60.94						170,023,093.00	60.94

2、境内上市的外资股	--	--	-	-	-	--	--
3、境外上市的外资股	--	--	-	-	-	--	--
4、其他	--	--	-	-	-	--	--
无限售条件股份合计	170,023,093.00	60.94				170,023,093.00	60.94
股份总数	279,006,000.00	100.00%	--	--	--	279,006,000.00	100.00%

23、资本公积

项 目	2009.01.01	本期增加	本期减少	2009.06.30
股本溢价	316,717,368.95	--	--	316,717,368.95
其他资本公积	--	--	--	--
合 计	316,717,368.95	--	--	316,717,368.95

24、盈余公积

项 目	2009.01.01	本期增加	本期减少	2009.06.30
法定盈余公积	80,050,503.95	4,346,214.69	--	84,396,718.64
任意盈余公积	--	--	--	--
专项储备	--	--	--	--
合 计	80,050,503.95	4,346,214.69	--	84,396,718.64

25、未分配利润

项 目	2009.06.30	2008.06.30
上年年末未分配利润	207,733,158.68	165,225,531.10
会计政策变更、前期差错更正的影响		--
所得税汇算调整	313,526.51	13,261.18
盈余公积补亏		--
净利润	43,336,518.57	34,172,760.37
减：提取法定盈余公积	4,346,214.69	3,417,276.04
其他		--
应付现金股利		13,950,300.00
转作股本的股利		
年末未分配利润	247,036,989.07	182,043,976.61

26、营业收入及成本

(1) 合并

A、营业收入列示如下：

项 目	2009.6.30	2008.06.30
主营业务收入	1,292,685,184.45	1,244,779,270.03
其他业务收入	24,383,388.26	23,726,752.92
合 计	1,317,068,572.71	1,268,506,022.95

B、主营业务收入及成本列示如下：

项 目	2009.6.30		2008.6.30	
	收入	成本	收入	成本
销售商品	1,292,685,184.45	1,073,473,826.19	1,244,779,270.03	1,022,028,070.53
提供劳务	3,623,899.69	--	2,686,042.17	--
使用费收入	--	--	--	--
租赁收入	--	--	--	--
其他	--	--	--	--
合 计	1,296,309,084.14	1,073,473,826.19	1,127,465,312.20	1,022,028,070.53

(2) 母公司

A、营业收入列示如下：

项 目	2009.6.30	2008.06.30
主营业务收入	1,163,467,920.47	1,124,671,305.68
其他业务收入	20,745,565.09	17,485,307.92
合 计	1,184,213,485.56	1,142,156,613.60

B、主营业务收入及成本列示如下：

项 目	2009.6.30		2008.06.30	
	收入	成本	收入	成本
销售商品	1,163,467,920.47	962,340,287.25	1,124,671,305.68	921,151,142.311
提供劳务	3,623,899.69	--	2,686,042.17	--
使用费收入	--	--	--	--

租赁收入	--	--	--	--
其他	--	--	--	--
合 计	1,167,091,820.16	962,340,287.25	1,127,357,347.85	921,151,142.31

27、营业税金及附加

项 目	计缴标准	2009.6.30	2008.06.30
营业税	应税收入之 5%	1,237,964.43	1,210,400.10
消费税	应税收入之 5%	4,011,385.50	3,833,072.67
城建税	应纳流转税额之 7%	363,162.18	602,133.84
房产税	应税收入之 12%	--	--
教育费附加	应纳流转税额之 4%	207,521.27	328,007.33
河道维护费	应税收入之 1%	--	--
文化事业建设费	应税收入之 3%	--	--
合 计		5,820,033.38	5,973,613.94

28、财务费用

项 目	2009.6.30	2008.06.30
利息支出	600,110.59	7,320,928.01
减：利息收入	4,173,208.90	1,782,723.79
承兑汇票贴息	--	--
汇兑损失	--	--
减：汇兑损益	--	--
手续费	6,034,259.33	4,713,129.55

合 计	2,461,161.02	10,251,333.77
------------	---------------------	----------------------

39、资产减值损失

项 目	2009.06.30	2008.06.30
坏账损失	30,234.65	461,618.41
存货跌价损失		
可供出售金融资产减值损失	--	--
持有至到期投资减值损失	--	--
长期股权投资减值损失	--	--
投资性房地产减值损失	--	--
固定资产减值损失		
工程物资减值损失	--	--
在建工程减值损失	--	--
生产性生物资产减值损失	--	--
油气资产减值损失	--	--
无形资产减值损失	--	--
商誉减值损失	--	--
其 他	--	--
合 计	30,234.65	461,618.41

30、营业外收入

项 目	2009.6.30	2008.06.30
固定资产处置利得		--
无形资产处置利得	--	--
非货币性资产交换利得	--	--
债务重组利得	--	--
政府补助		--
盘盈利得		--
处理废品	163,515.06	89,220.00
罚款收入	19,760.50	59,414.00
捐赠利得	--	--

其他		3,034,773.28
合 计	183,275.56	3,183,407.28

31、营业外支出

项 目	2009.6.30	2008.06.30
固定资产处置损失		1
无形资产处置损失	--	--
非流动资产处置损失	--	--
债务重组损失	--	--
公益性捐赠支出		2,661,293.10
非常损失	28,370.07	147,413.60
盘亏损失	--	--
合 计	28,370.07	2,808,706.70

32、所得税费用

项 目	2009.6.30	2008.6.30
当期所得税	14,445,506.20	11,390,920.28
递延所得税		
合 计	14,445,506.20	11,390,920.28

33、每股收益

每股收益的计算	计算	2009.6.30	2008.6.30
归属于母公司普通股股东的净利润	a	43,336,518.57	34,172,760.37
母公司发行在外普通股的加权平均数	b	279,006,000.00	279,006,000.00
基本每股收益	a/b	0.155	0.122
存在/不存在稀释性潜在普通股		不存在	不存在

归属于母公司普通股股东的净利润	c	43,336,518.57	34,172,760.37
母公司发行在外普通股的加权平均数	d	279,006,000.00	279,006,000.00
稀释每股收益	c/d	0.155	0.122

基本每股收益：

母公司发行在外普通股的加权平均数 = 期初发行在外普通股股数 + 当期新发行普通股股数 × 已发行时间 ÷ 报告期时间 - 当期回购普通股股数 × 已回购时间 ÷ 报告期时间

归属于母公司普通股股东的净利润 = a + 已确认为费用的稀释性潜在普通股利息 × (1 - 所得税率)

母公司发行在外普通股的加权平均数 = b + 可转换债券增加的普通股加权平均数

34、收到的其他与经营活动有关的现金

收到的其他与经营活动有关的现金 16,390,466.82 元，其中：

项 目	2009.6.30	2008.6.30
往来款	16,207,191.26	39,679.00
冻结存款解冻	--	
营业外收入	183,275.56	3,183,407.28
合 计	16,390,466.82	3,223,086.28

35、支付的其他与经营活动有关的现金

支付的其他与经营活动有关的现金 39,840,949.56 元，其中：

项 目	2009.6.30	2008.6.30
费用性支出	39,812,579.49	65,837,754.94
营业外支出	28,370.07	2,808,706.70

合 计	39,840,949.56	68,646,461.64
------------	----------------------	----------------------

36、收到的其他与投资活动有关的现金

收到的其他与投资活动有关的现金 4,173,208.90 元，其中：

项 目	2009.6.30	2008.6.30
利息收入	4,173,208.90	1,782,723.79

37、支付的其他与筹资活动有关的现金

支付的其他与筹资活动有关的现金 6,034,310.81 元，其中：

项 目	2009.6.30	2008.6.30
银行手续费	6,034,310.81	4,173,129.55
股权分置改革费用	--	--
合 计	6,034,310.81	4,713,129.55

38、现金流量表补充资料

补充资料	2009.6.30		2008.6.30	
	合并数	母公司	合并数	母公司
1、将净利润调节为经营活动现金流量：				
净利润	43,336,518.57	42,497,440.51	34,172,760.37	33,035,446.81
加：资产减值准备	30,234.65	17,246.81	461,618.41	148,382.96
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	13,529,840.96	13,403,549.90	12,726,812.12	12,627,860.37
无形资产摊销	3,965,077.97	3,960,966.02	4,073,464.88	4,054,698.22
长期待摊费用摊销	1,312,655.50	1,171,081.54	1,480,963.87	1,279,807.99
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失 (收益以“-”号填列)				
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)	--	--	--	--
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)	--	--	--	--
财务费用(收益以“-”号填列)	2,461,161.02	2,153,975.71	10,251,333.77	9,960,271.70
投资损失(收益以“-”号填列)	--	--	--	--
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)				
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)	28,817,669.29	19,792,982.60	11,122,852.31	11,910,692.55

经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	(1,161,299.40)	(4,490,046.78)	(25,378,069.84)	(17,411,310.16)
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	9,393,596.84	23,427,602.97	(570,545.28)	(14,764,497.22)
其他	--	--	--	--
经营活动产生的现金流量净额	101,685,455.40	101,934,799.28	48,341,190.61	40,841,353.22
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	247,702,374.41	232,505,877.76	333,963,420.32	323,732,249.44
减：现金的期初余额	316,432,863.66	300,679,837.82	316,217,652.26	316,014,495.84
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	(68,730,489.25)	(68,173,960.06)	17,745,768.06	7,717,753.6015

九、关联方关系及其交易

1、关联方

(1) 母公司和子公司

A、母公司

母公司名称	注册地	业务性质	对本公司 持股比例%	对本公司 表决权比例	注册资本	组织机构代码
沈阳中兴商业 集团有限公司	沈阳	国有	33.42%	33.42%	51961 万元	71574500-6

B、子公司

本公司所属的子公司详见附注七。

(2) 其他关联方

其他关联方名称	与本公司关系	组织机构代码
沈阳五金股份有限公司	本公司非控股股东	24349027-8
欧亚集团沈阳联营有限公司	本公司非控股股东	11778449-4
中国新纪元有限公司	本公司非控股股东	10001197-0

Central Prosperity Shopwell Capital Limited	本公司非控股股东	--
--	----------	----

2、关联方应收应付款项余额

科目	关联方名称	2009.6.30	2008.12.31
其他应收款	沈阳五金股份有限公司	423,782.30	423,782.30
其他应收款	欧亚集团沈阳联营有限公司	123,982.30	123,982.30
其他应付款	中国新纪元有限公司	1,313,829.00	1,313,829.00

十、或有事项

截至 2009 年 6 月 30 日，本公司不存在应披露的未决诉讼、对外担保等或有事项。

十一、承诺事项

截至 2009 年 6 月 30 日，本公司不存在应披露的承诺事项。

十二、资产负债表日后事项

截至 2009 年 6 月 30 日，本公司不存在其他应披露的资产负债表日后事项。

十三、其他重要事项

截至 2009 年 6 月 30 日，本公司不存在应披露而未披露的其他重要事项。

十四、补充资料

1、净资产收益率和每股收益

报告期利润	净资产收益率				每股收益			
	全面摊薄		加权平均		基本每股收益		稀释每股收益	
	2009.6.30	2008.6.30	2009.6.30	2008.6.30	2009.6.30	2008.6.30	2009.6.30	2008.6.30
归属于公司普通股股东的净利润	4.67%	4.00%	4.79%	4.04%	0.1553	0.122	0.1553	0.122
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	4.66%	3.96%	4.77%	4.01%	0.1549	0.122	0.1549	0.122

其中，2009 年 6 月 30 日非经常性损益项目及其金额如下

项 目	金 额	
营业外收入	183,275.56	--
营业外支出	28,370.07	
非经常性损益对应的所得税	(38,726.37)	
合 计	116,179.12	

十五、财务报表的批准

本财务报表及财务报表附注业经本公司第三届董事会第三十五次会议于 2009 年 8 月 7 日批准。

第八节 备查文件

- 1、载有董事长签名的半年度报告文本。
- 2、载有法人代表、财务总监、会计主管人员签名并盖章的会计报表。
- 3、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。
- 4、《公司章程》文本。
- 5、文件备置地：本公司证券部

中兴—沈阳商业大厦（集团）股份有限公司

董 事 会

二 九 年 八 月 十 日