

沈阳商业城股份有限公司

600306

2009 年年度报告

目录

一、重要提示	2
二、公司基本情况	2
三、会计数据和业务数据摘要	3
四、股本变动及股东情况	4
五、董事、监事和高级管理人员	8
六、公司治理结构	11
七、股东大会情况简介	13
八、董事会报告	14
九、监事会报告	18
十、重要事项	19
十一、财务会计报告	24
十二、备查文件目录	81

一、重要提示

(一) 本公司董事会、监事会及其董事、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。

(二) 如有董事未出席董事会，应当单独列示其姓名

未出席董事姓名	未出席董事职务	未出席董事的说明	被委托人姓名
孙琳	独立董事	因公出差	刘治海

(三) 中准会计师事务所有限公司 为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

(四)

公司负责人姓名	张殿华
主管会计工作负责人姓名	王班
会计机构负责人（会计主管人员）姓名	荣成

公司负责人张殿华、主管会计工作负责人王班及会计机构负责人（会计主管人员）荣成声明：保证年度报告中财务报告的真实、完整。

(五) 是否存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况？

否

(六) 是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况？

否

二、公司基本情况

(一) 公司信息

公司的法定中文名称	沈阳商业城股份有限公司
公司的法定中文名称缩写	商业城
公司的法定英文名称	SHENYANG COMMERCIAL CITY CO. LTD
公司的法定英文名称缩写	S. Y. C. C.
公司法定代表人	张殿华

(二) 联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	张黎明	张建佐
联系地址	沈阳市沈河区中街路 212 号	沈阳市沈河区中街路 212 号
电话	024-24865832	024-24865832
传真	024-24848007	024-24865832
电子信箱	sycgf@e-syc.com.cn	sycgf3801@sina.com.cn

(三) 基本情况简介

注册地址	沈阳市沈河区中街路 212 号
注册地址的邮政编码	110011
办公地址	沈阳市沈河区中街路 212 号
办公地址的邮政编码	110011
公司国际互联网网址	www.e-syc.com.cn
电子信箱	sycgf@e-syc.com.cn

(四) 信息披露及备置地点

公司选定的信息披露报纸名称	《中国证券报》《上海证券报》《证券日报》《证券时报》
登载年度报告的中国证监会指定网站的网址	上海证券交易所网站
公司年度报告备置地点	公司办公室

(五) 公司股票简况

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

(六) 其他有关资料

公司首次注册登记日期		1999 年 7 月 26 日
公司首次注册登记地点		沈阳市工商行政管理局
首次变更	公司变更注册登记日期	2000 年 4 月 26 日
	公司变更注册登记地点	沈阳市工商行政管理局
	企业法人营业执照注册号	2101001105640
	税务登记号码	210103715722859
	组织机构代码	71572285-9
第 2 次变更	公司变更注册登记日期	2000 年 12 月 18 日
	公司变更注册登记地点	沈阳市工商行政管理局
	企业法人营业执照注册号	2101001105640
	税务登记号码	210103715722859
	组织机构代码	71572285-9
第 3 次变更	公司变更注册登记日期	2001 年 11 月 13 日
	公司变更注册登记地点	沈阳市工商行政管理局
	企业法人营业执照注册号	2101001105640
	税务登记号码	210103715722859
	组织机构代码	71572285-9
公司聘请的会计师事务所名称		中准会计师事务所有限公司
公司聘请的会计师事务所办公地址		北京市海淀区首体南路 22 号国兴大厦 4 层

三、会计数据和业务数据摘要

(一) 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

项目	金额
营业利润	4,538,448.48
利润总额	9,319,063.23
归属于上市公司股东的净利润	2,225,977.28
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-2,312,948.75
经营活动产生的现金流量净额	-48,380,940.86

(二) 非经常性损益项目和金额

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	金额
非流动资产处置损益	41,343.39
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	1,870,000.00
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	2,869,271.36

所得税影响额	-242,338.83
少数股东权益影响额（税后）	650.11
合计	4,538,926.03

非经常性损益项目说明：根据沈阳市财政局沈财指流[2009]1412号文件，本期政府补助187万元为沈阳市服务业重大项目基础设施建设补助；营业外收支净额主要是本公司清理无法支付的款项223万元。

(三) 报告期末公司前三年主要会计数据和财务指标

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	2009年	2008年	本期比上年同期增减(%)	2007年
营业收入	1,556,107,680.00	1,752,319,608.63	-11.20	1,837,111,581.79
利润总额	9,319,063.23	-14,640,022.62	163.65	37,177,793.20
归属于上市公司股东的净利润	2,225,977.28	-21,156,551.22	110.52	25,923,867.59
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-2,312,948.75	-26,164,644.44	91.16	16,583,375.36
经营活动产生的现金流量净额	-48,380,940.86	94,721,631.87	-151.08	-29,595,126.89
	2009年末	2008年末	本期末比上年同期末增减(%)	2007年末
总资产	1,823,698,056.35	1,623,730,365.22	12.32	1,406,384,681.47
所有者权益（或股东权益）	471,035,933.11	468,809,955.83	0.475	489,966,507.05

主要财务指标	2009年	2008年	本期比上年同期增减(%)	2007年
基本每股收益（元/股）	0.0125	-0.119	110.50	0.146
稀释每股收益（元/股）	0.0125	-0.119	110.50	0.146
扣除非经常性损益后的基本每股收益（元/股）	-0.013	-0.147	91.15	0.093
加权平均净资产收益率（%）	0.474	-4.413	增加4.88个百分点	5.274
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率（%）	-0.492	-5.458	增加4.96个百分点	3.374
每股经营活动产生的现金流量净额（元/股）	-0.272	0.532	-151.13	-0.16
	2009年末	2008年末	本期末比上年同期末增减(%)	2007年末
归属于上市公司股东的每股净资产（元/股）	2.64	2.63	0.38	2.75

四、股本变动及股东情况

(一) 股本变动情况

1、股份变动情况表

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例(%)	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例(%)
一、有限售条件股份	65,493,360	36.76						65,493,360	36.76
1、国家持股									
2、国有法人持股	64,368,010	36.13				-64,368,010	-64,368,010		
3、其他内资持股	1,125,350	0.63				64,368,010	64,368,010	65,493,360	36.76
其中：境内非国有法人持股									
境内自然人持股									
4、外资持股									
其中：境外法人持股									
境外自然人持股									
二、无限售条件	112,645,558	63.24						112,645,558	63.24

流通股份									
1、人民币普通股	112,645,558	63.24						112,645,558	63.24
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	178,138,918	100						178,138,918	100

股份变动的批准情况

辽宁省国资委 2009 年 3 月 16 日以辽国资产权[2009]52 号文件批复,同意深圳市琪创能贸易有限公司持有的商业城限售流通股 20300000 股,深圳市天元伟业实业发展有限公司持有的商业城限售流通股 12000000 股,深圳市菲尔普斯电子有限公司持有的商业城限售流通股 7000000 股股权性质由国有法人股变更为 社会法人股。

国务院国有资产监督管理委员会以国资产权[2009]423 号《关于沈阳商业城股份有限公司国有股东性质变更有关问题的批复》就公司股东沈阳商业城(集团)股权转让涉及的国有股东性质变更问题批复如下:公司原国有股东沈阳商业城(集团)变更为非国有股东。

沈阳商业城(集团)根据国务院国有资产监督管理委员会《关于沈阳商业城股份有限公司国有股东性质变更有关问题的批复》办理了股权性质变更手续。沈阳商业城(集团)持有的商业城股份 25068010 股由国有法人股变为 社会法人股。

2、限售股份变动情况

报告期内,本公司限售股份无变动情况。

(二) 证券发行与上市情况

1、前三年历次证券发行情况

截止本报告期末至前三年,公司未有证券发行与上市情况。

2、公司股份总数及结构的变动情况

报告期内没有因送股、配股等原因引起公司股份总数及结构的变动。

3、现存的内部职工股情况

本报告期末公司无内部职工股。

(三) 股东和实际控制人情况

1、股东数量和持股情况

单位:股

报告期末股东总数					17,356 户	
前十名股东持股情况						
股东名称	股东性质	持股比例 (%)	持股总数	报告期内增减	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量
深圳市琪创能贸易有限公司	境内非国有法人	14.40	25,659,477	0	20,300,000	无
沈阳商业城(集团)	境内非国有法人	14.07	25,068,010	0	25,068,010	冻结 18,500,000
中兆投资管理有限公司	境内非国有法人	10.66	19,000,064	0		无
深圳市天元伟业实业发展有限公司	境内非国有法人	6.73	12,000,000	0	12,000,000	无
深圳市菲尔普斯电子有限公司	境内非国有法人	3.93	7,000,000	0	7,000,000	无

北京嘉华筑业实业有限公司	境内非国有法人	2.75	4,911,463			无
张宇	境内自然人	1.56	2,790,000	410,000		无
BILL & MELINDA GATES FOUNDATION TRUST	境外法人	1.40	2,500,046			无
沈阳市商业国有资产经营有限责任公司	国有法人	1.37	2,440,620	0		无
泰和证券投资基金	境内非国有法人	1.25	2,237,923			无
前十名无限售条件股东持股情况						
股东名称		持有无限售条件股份的数量		股份种类及数量		
中兆投资管理有限公司		19,000,064		人民币普通股		
深圳市琪创能贸易有限公司		5,359,477		人民币普通股		
北京嘉华筑业实业有限公司		4,911,463		人民币普通股		
张宇		2,790,000		人民币普通股		
BILL & MELINDA GATES FOUNDATION TRUST		2,500,046		人民币普通股		
沈阳市商业国有资产经营有限责任公司		2,440,620		人民币普通股		
泰和证券投资基金		2,237,923		人民币普通股		
中国农业银行股份有限公司—新华优选成长股票型证券投资基金		1,412,971		人民币普通股		
武汉迁建王家墩投资建设开发东西湖有限公司		1,212,088		人民币普通股		
于典		1,125,207		人民币普通股		
上述股东关联关系或一致行动的说明		前10名无限售条件股东中,公司未知其关联关系及是否属于一致行动人。				

前10名股东中,沈阳商业城(集团)与深圳市琪创能贸易有限公司的实际控制人为熊利碧,其他股东之间公司未知其关联关系及是否属于一致行动人。

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	持有的有限售条件股份数量	有限售条件股份可上市交易情况		限售条件
			可上市交易时间	新增可上市交易股份数量	
1	沈阳商业城(集团)	25,068,010			该笔股份尚未支付股改对价,待对价偿还完毕后,由公司董事会按照股改说明书规定,为其办理相关上市手续。
2	深圳市琪创能贸易有限公司	20,300,000			同上
3	深圳市天元伟业实业发展有限公司	12,000,000			同上
4	深圳市菲尔普斯电子有限公司	7,000,000			同上
5	其他股东	1,125,350			同上
上述股东关联关系或一致行动人的说明			沈阳商业城(集团)与深圳市琪创能贸易有限公司的实际控制人为熊利碧,其他股东之间公司未知其关联关系及是否属于一致行动人。		

2、控股股东及实际控制人情况

(1) 控股股东及实际控制人具体情况介绍

公司名称:深圳市琪创能贸易有限公司,系熊利碧(出资97.19%)与王宇(出资2.81%)共同投资设立。注册地址:深圳市罗湖区宝安南路2104号振业大厦B座822,法定代表人:熊利碧,公司成立日期:2007年5月28日,注册资本:22,405万元,营业执照号码:440301102726992,企业法人组织机构代码:66266783—2,经济性质:民营企业,公司类型:有限责任公司,主要经营范围:钟表及配件、纺织品的购销及其它国内贸易(不含专营、专控、专卖商品);从事货物及技术的进出口业务(国家命令

禁止及特种许可的除外)。经营期限：十年（自 2007 年 5 月 28 日起至 2017 年 5 月 28 日止），税务登记证号码：440300662667832。

(2) 控股股东情况

○ 法人

单位：元 币种：人民币

名称	深圳市琪创能公司贸易有限公司
单位负责人或法定代表人	熊利碧
成立日期	2007 年 5 月 28 日
注册资本	224,050,000
主要经营业务或管理活动	钟表及配件、纺织品的购销及其它国内贸易（不含专营、专控、专卖商品）；从事货物及技术的进出口业务（国家命令禁止及特种许可的除外）。

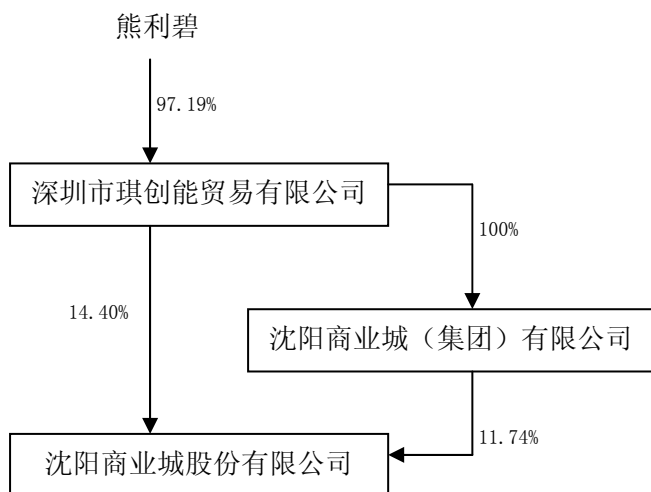
(3) 实际控制人情况

○ 自然人

姓名	熊利碧
国籍	中国
是否取得其他国家或地区居留权	否
最近 5 年内的职业及职务	现任深圳市琪创能贸易有限公司执行董事、法定代表人，曾任深圳市雷利照明科技有限公司总经理。

(4) 控股股东及实际控制人变更情况

新控股股东名称	深圳市琪创能公司贸易有限公司
新控股股东变更日期	2009 年 8 月 18 日
新控股股东变更情况刊登日期	2009 年 8 月 20 日
新控股股东变更情况刊登报刊	中国证券报, 上海证券报, 证券时报, 证券日报
新实际控制人名称	熊利碧
新实际控制人变更日期	2009 年 8 月 18 日
新实际控制人变更情况刊登日期	2009 年 8 月 20 日
新实际控制人变更情况刊登报刊	中国证券报, 上海证券报, 证券时报, 证券日报



3、其他持股在百分之十以上的法人股东

单位:元 币种:人民币

法人股东名称	法定代表人	成立日期	主要经营业务或管理活动	注册资本
沈阳商业城(集团)	张殿华	1991年6月24日	国内一般商业贸易	10,000,000
中兆投资管理有限公司	张静	1997年10月8日	投资兴办实业(不含外商投资产业目录限制和禁止的项目);经济信息咨询(不含限制项目);资产管理;物业管理(须取得相应的资质证书后方可经营);计算机软件的技术开发。	50,000,000

五、董事、监事和高级管理人员

(一) 董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

单位:股

姓名	职务	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	变动原因	报告期内从公司领取的报酬总额(万元)(税前)	是否在股东单位或其他关联单位领取报酬、津贴
张殿华	董事长	男	55	2008年12月24日	2011年12月23日				48	否
	总经理, 财务负责人			2008年12月24日	2009年9月30日					
赵启超	董事	男	57	2008年12月24日	2011年12月23日				48	否
	总裁			2009年9月30日	2011年12月23日					
李树德	董事	男	56	2008年12月24日	2011年12月23日				24	否
	副总经理			2008年12月24日	2009年9月30日					
	副总裁			2009年9月30日	2011年12月23日					
张黎明	董事、董事会秘书	男	55	2008年12月24日	2011年12月23日				24	否
	副总经理			2008年12月24日	2009年9月30日					
	副总裁			2009年9月30日	2011年12月23日					

闫明晨	董事	男	53	2008年12月24日	2011年12月23日				24	否
	副总裁			2009年9月30日	2011年12月23日					
王奇	董事	男	47	2008年12月24日	2011年12月23日				24	否
	副总经理			2008年12月24日	2009年9月30日					
	副总裁			2009年9月30日	2011年12月23日					
佟雅娟	董事	女	46	2009年12月31日	2011年12月23日				24	否
	监事, 监事会主席			2008年12月24日	2009年9月30日					
	副总裁			2009年9月30日	2011年12月23日					
吴培志	董事	男	53	2008年12月24日	2011年12月23日				24	否
	副总经理			2008年12月24日	2009年9月30日					
	副总裁			2009年9月30日	2011年12月23日					
王班	董事	男	48	2008年12月24日	2011年12月23日				24	否
	副总经理			2008年12月24日	2009年9月30日					
	副总裁, 总会计师			2009年9月30日	2011年12月23日					
刘亚英	独立董事	男	64	2008年12月24日	2009年7月9日				1.5	否
刘治海	独立董事	男	48	2008年12月24日	2011年12月23日				3	是
孙琳	独立董事	女	46	2008年12月24日	2011年12月23日				3	是
周洪敏	独立董事	男	40	2008年12月24日	2011年12月23日				3	是
刘金晔	监事	男	57	2008年12月24日	2011年12月23日				24	否
	监事会主席			2009年9月30日	2011年12月23日					
王敬廉	监事	男	58	2008年12月24日	2011年12月23日	1109	1109		20	否
张智	监事	女	46	2008年12月24日	2011年12月23日				7.5	否
合计									326	

张殿华：2005年以来，曾任本公司二届、三届董事会董事长兼总经理，现任本公司四届董事会董事长，本公司控股子公司辽宁物流有限公司董事长、法定代表人，沈阳市人大代表。

赵启超：2005年以来，曾任本公司二届、三届董事会董事，沈阳商业城（集团）法人代表（代），现任本公司四届董事会董事，总裁，辽宁物流有限公司总经理，沈阳日神置业有限公司法定代表人。辽宁省人大代表

李树德：2005年以来，曾任本公司二届、三届董事会董事，副总经理，现任本公司四届董事会董事，副总裁，沈阳市第十三届政协委员。

张黎明：2005年以来，曾任本公司二届、三届董事会董事，副总经理，董事会秘书，现任本公司四届董事会董事，副总裁，董事会秘书。

闫明晨：2005年以来，曾任本公司二届、三届董事会董事，沈阳商业城（集团）副总裁。现任本公司四届董事会董事，副总裁。

王奇：2005年以来，曾任本公司二届、三届董事会董事，副总经理，现任本公司四届董事会董事，副总裁，本公司控股子公司沈阳铁西百货大楼股份有限公司法定代表人、董事长。

佟雅娟：2005年以来，曾任沈阳商业城（集团）党委副书记、纪委书记、工会主席，本公司二、三、四届监事会监事及监事会主席。现任本公司四届董事会董事，副总裁。

吴培志：2005年以来曾任本公司副总经理，现任本公司四届董事会董事，副总裁。

王班：2005年以来，曾任本公司财务处长，总经理助理，副总经理。现任本公司四届董事会董事，副总裁，总会计师。

刘亚英：2005年以来，曾任东北制药集团股份有限公司董事、董事会秘书、副总经理等职，2005年10月至2009年7月任本公司三、四届董事会独立董事。

刘治海：2004年以来任北京金诚同达律师事务所合伙人，2008年12月起任本公司独立董事。

孙琳：2005年以来，任沈阳世星国际大厦有限公司董事长。沈阳市人大代表。2008年12月至今任本公司独立董事。

周洪敏：2004年9月至2006年6月任沈阳招商银行支行副行长，2006年7月至今任盛京银行副行长。2008年12月至今任本公司独立董事。

刘金晔：2002-2004 年 12 月任沈阳商业城（集团）党委副书记，2004 年 12 月至 2009 年 9 月，任沈阳商业城（集团）副总裁，2005 年 10 月当选三届董事会董事。2008 年 12 月当选四届监事会监事，2009 年 9 月任本公司监事会主席，沈阳商业城集团党委副书记，纪委书记，工会主席。

王敬廉：2005 年以来，任沈阳铁西百货大楼有限公司副总经理。本公司三届，四监事会监事。

张智：2005 年以来，任本公司针织商场、鞋帽商场总经理，本公司三、四届监事会监事，沈阳市人大代表。

(二) 在股东单位任职情况

姓名	股东单位名称	担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	是否领取报酬津贴
张殿华	沈阳商业城(集团)有限公司	总裁	1997 年 8 月 19 日		否
刘金晔	沈阳商业城(集团)有限公司	党委副书记、纪委书记、工会主席	2009 年 9 月 30 日		否

在其他单位任职情况

姓名	其他单位名称	担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	是否领取报酬津贴
刘治海	北京金诚同达律师事务所	合伙人	2004 年 1 月 5 日		是
孙琳	沈阳世星国际大厦有限公司	董事长	2001 年 1 月 6 日		是
周洪敏	盛京银行	副行长	2006 年 7 月 6 日		是

(三) 董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序	董事会按年度对高级管理人员的业绩和履职情况进行考评，并根据考评结果决定年度薪酬。
董事、监事、高级管理人员报酬确定依据	按保障工资、岗位工资、工龄工资和效益工资确定。董事、监事在公司每年领取津贴经公司股东大会批准。
董事、监事和高级管理人员报酬的实际支付情况	公司与高级管理人员签定了《劳动合同》，根据公司内部管理制度对高管人员的履职行为、权限、职责等作了相关约束。董事、监事在公司每年领取津贴。

(四) 公司董事、监事、高级管理人员变动情况

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
张殿华	总经理	离任	辞职
赵启超	总裁	聘任	
闫明晨	副总裁	聘任	
佟雅娟	董事, 副总裁	聘任	
佟雅娟	监事会主席	离任	辞职
刘亚英	独立董事	离任	辞职
刘金晔	监事会主席	聘任	

(五) 公司员工情况

在职员工总数	552
公司需承担费用的离退休职工人数	667
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
财务人员	39
管理人员	214
营业员	70
技术人员	31

其他	198
教育程度	
教育程度类别	数量 (人)
研究生	15
本科生	78
大、中专	255
高中、技校	187
初中	17

六、公司治理结构

(一) 公司治理的情况

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

1、股东与股东大会

公司根据《上市公司股东大会规则》、《股东大会议事规则》召开股东大会，平等对待所有股东，保障中小股东享有平等地位，确保所有股东能够充分行使自己的权利。

2、控股股东与公司

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

3、董事与董事会

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

4、监事与监事会

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

5、信息披露与透明度

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

6、绩效评价与激励约束机制

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

7、利益相关者

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

根据中国证券监督管理委员会在上市公司中开展加强上市公司治理专项活动的精神和中国证监会辽宁监管局对辖区内上市公司治理专项活动的开展做出的安排和布署，公司对公司治理情况进行了认真自查，并于 2007 年 6 月 29 日召开董事会临时会议审议通过了《公司治理自查报告和整改计划》。

公司于 2007 年 11 月 6 日召开的三届十二次董事会审议通过了《公司治理专项活动的整改报告》对公司治理整改报告中所列事项的整改情况进行了说明，上述问题整改计划已实施完毕。公司治理整改报告中所列事项的整改工作已全部完成。

2008 年 7 月 17 日，商业城召开三届董事会临时会议，审议通过了《商业城公司治理情况的说明》；

报告期内，公司以上市公司治理专项活动为契机，对照《公司法》、《证券法》、《上市公司信息披露管理办法》、《股票上市规则》等法律、法规、规章及相关规范性文件的要求，切实加强公司内部的信息披露事务管理制度建设和内控制度建设、规范股东大会和董事会运作、强化公司董事（包括独立董事）的履职意识，积极推动公司治理水平的提高。

公司内部制度基本健全，各项制度能得到有效执行，公司股东大会、董事会、监事会都能够履行职责，公司治理在整体上符合中国证监会发布的有关上市公司治理的规范性文件的要求。

(二) 董事履行职责情况

1、董事参加董事会的出席情况

董事姓名	是否独立董事	本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议
张殿华		7	2	5			否
赵启超		7	2	5			否
李树德		7	2	5			否
张黎明		7	2	5			否
闫明晨		7	2	5			否
王奇		7	2	5			否
佟雅娟		0					否
吴培志		7	2	5			否
王班		7	2	5			否
刘亚英	是	2	1	1			否
刘治海	是	7	1	6			否
孙琳	是	7	1	6			否
周洪敏	是	7	1	6			否

年内召开董事会会议次数	7
其中：现场会议次数	1
通讯方式召开会议次数	5
现场结合通讯方式召开会议次数	1

2、独立董事对公司有关事项提出异议的情况

报告期内，公司独立董事未对公司本年度的董事会议案及其他非董事会议案事项提出异议。

3、独立董事相关工作制度的建立健全情况、主要内容及独立董事履职情况

报告期内，公司独立董事按照《公司章程》的规定和《上市公司治理准则》的要求，恪尽职守，通过公司董事会及专门委员会积极履行职责，对公司对外担保，增选董事，聘任高管人员等各项议案发表自己的意见，对董事会的科学、客观决策及公司的经营和发展起到积极作用，切实维护了公司和广大中小投资者的利益。

(三) 公司相对于控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立完整情况

	是否独立完整	情况说明	对公司产生的影响	改进措施
业务方面独立完整情况	是	公司的主营业务为：国内一般商业贸易，包括零售、批发、广告代理。控股股东的主营业务为：钟表及配件、纺织品的购销及其它国内贸易；从事货物及技术的进出口业务。控股股东已承诺不从事与公司相同或相近的业务。		
人员方面独立完整情况	是	公司建立了完全独立的劳动、人事和工资制度，与全体员工签定了劳动合同，并在劳动部门备案，独立为员工缴纳社会保险；与控股股东在人员的管理使用上已经分开，公司的总裁、副总裁、董事会秘书等高级管理人员均专职在公司工作并在上市公司领取薪酬，其人选的产生均符合法定程序，不存在控制人干预公司董事会和股东大会已作出人事任免决定的情况。公司的财务人员没有在关联公司兼职的情况。		

资产方面独立完整情况	是	公司拥有独立完整的公司资产，没有为股东提供担保的情况，也不存在第一大股东占用、支配公司资金、其他资产或资源的行为。		
机构方面独立完整情况	是	公司和控股股东分别拥有独立的经营决策管理机构和销售部门。公司实行董事会、监事会、股东大会的现代企业制度。		
财务方面独立完整情况	是	公司设立独立的财务部门，建立健全了会计核算体系和财务管理制度，明确了财务人员的岗位职责，完善了合并会计报表的编制方法，加强了审计监督，财务管理是独立、完备、有效的。同时，公司具有独立的银行帐户，且依法单独纳税和上缴有关社会保险。		

(四) 公司内部控制制度的建立健全情况

内部控制建设的总体方案	<p>公司为加强科学管理,规范动作,不断完善公司法人治理结构,一直致力于公司内部控制制度的建立和完善工作。目前公司已构建了较为有效的内部控制机制,包括财务管理、物资采购、商品销售、计算机系统、对外投资、行政管理、人事管理、信息披露等整个经营过程,涵盖公司内部各个商场部室,确保各项工作都有章可循,形成了规范的管理体系。公司审计监察部门负责公司日常内部审计核查、内部控制执行情况监督等,公司监事会、独立董事履行各自职责,对公司内部控制活动进行监督。公司董事会认为,公司现有的内部控制体系已经基本健全,能够适应公司管理的要求和企业发展的需要,能够对编制真实、公允的财务报表提供合理的保证。随着公司发展步伐不断加快和公司管理环境的变化,内部控制体系也将在实践中及时的维护和改进。通过完善公司治理结构,建立有效激励约束机制,树立风险防范意,使管理科学化。</p>
-------------	---

(五) 高级管理人员的考评及激励情况

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

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

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

3、激励机制:公司对高管人员采用工资加奖励的方式激励高管人员。

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

(六) 公司是否披露内部控制的自我评价报告或履行社会责任的报告: 否

(七) 公司建立年报信息披露重大差错责任追究制度的情况

公司已建立年报信息披露重大差错责任追究制度,待公司四届七次董事会审议后实施。

七、股东大会情况简介

(一) 年度股东大会情况

会议届次	召开日期	决议刊登的信息披露报纸	决议刊登的信息披露日期
2008 年度股东大会	2009 年 6 月 30 日	中国证券报, 上海证券报, 证券时报, 证券日报	2009 年 7 月 1 日

(二) 临时股东大会情况

会议届次	召开日期	决议刊登的信息披露报纸	决议刊登的信息披露日期
2009 年第一次临时股东大会	2009 年 2 月 26 日	中国证券报, 上海证券报, 证券时报, 证券日报	2009 年 2 月 27 日
2009 年第二次临时股东大会	2009 年 10 月 15 日	中国证券报, 上海证券报, 证券时报, 证券日报	2009 年 10 月 16 日
2009 年第三次临时股东大会	2009 年 12 月 31 日	中国证券报, 上海证券报, 证券时报, 证券日报	2010 年 1 月 4 日

八、董事会报告

(一) 管理层讨论与分析

2009 年, 公司在董事会的领导下, 克服了宏观经济形势的影响和地区性零售市场多元化冲击及市场竞争日趋激烈等不利因素, 通过精心组织, 正确引导, 规范操作, 顺利完成了公司股东产权转让及职工安置工作, 使公司各项工作保持平稳发展态势。

2009 年, 公司实现营业收入 155,611 万元, 比同期 175232 万元减少 19621 万元, 下降幅度为 11.20%; 营业利润实现 466 万元, 比同期-2009 万元增加 2175 万元, 增长幅度 108.26%。净利润实现 224 万元, 比同期-2167 万元增加 2391 万元, 增长幅度 110.33%。

2009 年主要工作:

一、以公司股东转制为契机, 完成职工精减安置工作

公司股东沈阳商业城(集团)于 09 年 8 月 31 日全面完成了企业改制工作。商业城由国有控股的上市公司转变为民营控股的上市公司, 为适应新的机制要求, 加强公司管理, 提高公司经济效益, 适应市场竞争需要, 根据现代商业企业特点, 于 2009 年 10 月开始进行减员增效职工安置工作。

商业城此次职工安置减少人员 2266 名, 对精减人员按规定发放职工安置费用后, 解除劳动合同, 共发生安置费用 9979 万元。职工精减后, 每年将节省工资、养老保险、医疗保险、住房公积金等费用 5645 万元, 对公司的长远发展, 提高经济效益、保障投资者利益具有重大意义。

商业城股东转制后, 为今后摆脱体制束缚, 摆脱治理结构的困扰, 解决公司发展资金严重不足及建立企业激励机制, 为干部员工搭建施展才智平台等, 打下了坚实基础。对今后企业的快速发展, 提高经济效益具有里程碑意义。

二、严格平方米创效考核, 实施品牌汰换机制

各经营公司始终把“平方米创效”作为经营工作的指导方针, 并根据经营商品属性和所在区域, 将经营目标层层分解、落实到各卖区、到各柜组、到每个月、到每一次活动。对计划的完成情况进行实时监督, 并重点强化对供应商、卖区长和员工销售业绩、创利水平的考核, 对销售业绩不佳、品牌定位低, 达不到平效指标的品牌进行了淘汰, 引进符合商业城定位、具有一定知名度的品牌。通过淘汰调整, 为完成毛利计划奠定基础。

三、强化营销手段, 加大促销力度

2009 年, 我们积极推出了符合自身经营定位和经营特点, 受群众喜欢的经营促销活动, 特别是在今年店庆期间, 切实加强和供货商之间的沟通联络, 保障商品库存的总量和有效库存率, 狠抓品牌参与活动力度, 使店庆活动取得了圆满成功。在经营促销活动中坚持造节抢市, 借节造市的原则, 举办了十一黄金周、羽绒文化节、感恩节、皮草文化节、圣诞节等促销活动 22 个, 实现销售 57980 万元。

四、利用先进科学技术、提升管理水平

2009 年建立并启用 OA 协同办公管理平台, 使商业城的管理方式发生重大变化。它使我们的管理流程化、制度化, 使上下级之间、各部门之间的沟通更加方便与快捷, 尤其是在企业未来发展壮大后的跨地区、跨公司的协同沟通方面更能体现出它的优势。并对富基、新中大财务软件进行了升级开发, 同时 ERP 软件, 平效管理软件也在经营工作中得到进一步应用。

五、强化优质服务

2009 年我们将提升服务水平, 寻求服务差别竞争优势, 作为服务工作的主方向。通过对服务标准、服务举措、服务品牌的创新, 激发顾客购买欲望, 当好顾客参谋, 牢固树立企业求诚服务形象。不断完善服务文化、服务机制、服务措施、服务流程, 提高服务综合素质, 全面启动和开展超值服务, 以顾客为中心, 以开展超值服务工程为载体, 以实现顶级服务为目标, 全面打造服务品牌, 同时, 建立健全行之有效监督、考核、激励制度, 推行量化考核, 动态管理, 推出“现场联检管理规定”、“收款员专项检查制度”等等, 对现场进行全方位监控, 实现了从服务纪律、商品陈列到环境卫生全过程跟踪管理, 服务质量明显提升。

2009 年被商务部评定为“金鼎级”百货店。

六、建立健全规章制度

为使公司的经营和各项活动规范化,提高经营效率,促进经营的发展,增强企业在市场上的竞争力。2009 年 8 月以来,制定和出台了《费用管理制度》《差旅费管理制度》《用电管理制度》《考勤管理制度》等 13 个管理制度,下发了《关于落实后四个月毛利计划的会议纪要》等 4 个会议纪要,这些细化管理制度的出台,加之财会实行一级核算,对今后工作奠定了制度上的基础,并且初见成效。

报告期主要财务指标变化情况:

- 1、报告期应收款项占总资产的比重较 2008 年上升 32.46%,主要是其他应收款增加所致。
- 2、报告期长期股权投资占总资产的比重较 2008 年减少 36.56%,主要是转让盛京股权所致。
- 3、报告期固定资产占总资产的比重较 2008 年增长 31.60%,主要是子公司安立置业公司在建工程转入固定资产所致。
- 4、报告期在建工程占总资产的比重较 2008 年下降 97.94%,主要是子公司安立置业公司在建工程转入固定资产所致。
- 5、报告期销售费用较同期减少 23.51%,主要是营业收入减少所致。
- 6、报告期管理费用较同期增加 59.78%,主要是核销职工安置费用所致。
- 7、投资收益 14750 万元,主要是转让盛京银行股权产生收益 10350 万元及盛京银行分红 2400 万元。
- 8、营业外收入较同期减少 28.84%,主要是本期收到服务业重大项目政府补贴 187 万元(同期政府补贴 453 万元)较同期减少所致。
- 9、支付给职工以及为职工支付的现金较同期增加 82.74%,主要是支付职工安置费增加所致。
- 10、支付其他与经营活动有关的现金本期较同期 100.25%,主要是沈阳商业城(集团)往来款增加所致。
- 11、经营活动产生的现金流量净额较同期减少 151.08%,主要是报告期营业收入减少及支付给职工的现金增加所致。
- 12、投资活动产生的现金流量净额较同期上升 136.98%,主要是转让盛京股权收到现金所致。

公司主要子公司经营情况

沈阳铁西百货大楼有限公司是公司的控股子公司,公司拥有其 99.82%的股权,该公司注册资本:5712 万元,业务性质:商业,主要产品或服务:国内一般商业贸易。截止报告期末,总资产 56386 万元,净资产 13184 万元。报告期实现营业收入 78030 万元,营业利润 2622 万元,净利润 2024 万元。辽宁物流有限公司是公司的控股子公司,公司拥有其 99.94%的股权,该公司注册资本 7800 万元,业务性质:商业,主要产品或服务:国内一般商业贸易。截止报告期末,总资产 28698 万元,净资产 11615 万元。报告期实现净利润-110 万元。

沈阳安立置业经营有限责任公司是公司的控股子公司,公司拥有其 99.08%的股权,该公司注册资本 21800 万元,业务性质:房地产,主要产品或服务:房地产开发、商品房销售。截止报告期末,总资产 40084 万元,净资产 18867 万元。报告期营业收入 4481 万元,净利润-1538 万元。

公司对未来发展展望

2010 年金融危机最困难的时期已经过去。根据中央经济工作会议精神,今年将继续实施积极的财政政策和适度宽松的货币政策,重点在改进经济发展方式上下功夫,更加注重保障和改善民生,把增加居民收入作为扩大内需的重点。预计 2010 年我国经济运行将呈平稳调整态势,经济结构有望得到进一步改善,我国经济已呈现回升格局,经济形势较 2009 年更趋积极。随着居民收入水平提高,城市化进程加快,消费升级以及消费理念转变等因素的影响,为零售行业的发展创造了巨大空间。

同时对沈阳消费市场而言,由于国内外商业巨头纷纷入驻,大型零售企业市场趋于饱和,服务功能、经营格局、营销手段、商场设计和建筑规模等要素同质化现象严重,造成了大型百货商场争抢市场份额的竞争日趋激烈。商业企业将面临异常激烈和残酷的竞争环境。

面对巨大的市场机遇和残酷的商业竞争环境,公司将借助市场有利局面,加快发展不松劲,并在增长方式上探求质量效益型的发展模式,做大做强,把企业推向更快更好发展。

2010 年工作任务

一、全面完成营业楼装修改造任务

面对日益激烈的市场竞争形势,根据公司实际情况和发展需要,为扩大公司经营规模,提高公司竞争能力,商业城计划两年内打造一个全新的商业城。具体是对公司本部现有营业楼进行装修改造,盘活负一仓库作为卖场,待营业楼装修改造完成后,拆掉现有的办公楼、翻建一个约三万米的新营业楼与现有营业楼连接,对商业城本部重新进行调整和确定新的经营定位,经营定位调整到高中档,增加扩大精品超

市、儿童娱乐、美食餐饮等，延伸消费人群的年龄跨度，适合儿童到老年所有人群。

为实现两年内打造全新商业城的目标，今年要完成老营业楼的改造任务，老楼的改造在专业机构出具设计方案的基础上，经广泛调研论证，确定最终方案，老楼改造的主要内容包括对现有内外地面、步行梯、滚梯、天棚、墙面、抱柱等全部更新；对外台阶、外舞台、消防设备、空调设备、采暖设备、用电设备、办公设备等全面改造。力争体现商业城的形象和经营特点，解决扩大经营规模、调整营业结构和布局、美化购物环境、消除安全隐患等一系列问题。

二、以平方米创效为核心，全面完成经营工作目标

2010 年是打造全新商业城的开局起步之年。经营工作的总体工作思路是：以企业经营结构调整为契机，以提高平方米创效为核心，采取形式多样，方式灵活的促销手段，严格执行经营目标责任状，力争全面完成经营目标。首先抓好营业楼装修改造前三折商场经营工作，力争全面完成公司下达的毛利计划指标，力争 2010 年不出现亏损情况。

三、积极做好品牌招商、经营结构调整和营销工作

为适应商业城的经营需要，在做好深入的市场调研的基础上，根据公司经营高中档的定位，做好品牌招商工作，全力引进适销对路国际国内一线高精品牌，在品牌招商基础上，做好经营结构调整、营销方案策划工作，采用多种形势的品牌营销手段，提升公司在市场中的知名度，美誉度，扩大市场占有率，为提升经营档次，扩大经营规模，提高经济效益奠定基础。

四、服务管理全面升级

2010 年的经营工作，要不断完善服务机制、服务流程，提高服务综合素质，后勤部门全力为经营一线服务，全面打造服务品牌，通过规范、专业、细节和超值等深度服务，获取顾客忠诚，赢得规模效益。树立服务顾客、服务厂商“两个上帝”的理念，使服务质量明显提升，让“城中求诚”服务品牌进一步发扬光大。同时在经营活动中做好安全保障工作，把安全工作当成头等大事来抓，力争做到万无一失。

五、加强 OA 平台的规范应用和深入应用。

要加大对现代科技和网络技术手段的应用，使企业管理达到现代化、信息化、规范化，切实提高管理企业的水平和能力。要继续提升和完善企业现有办公软件的功能，加强 OA 平台的规范应用和深入应用，使 OA 系统在公司经营管理活动的各方面充分发挥作用。

六、建立新的分配用人机制

分配上要建立激励机制，真正把企业效益与个人收入结合起来，合理拉开收入差距。用人上建立灵活用人机制，营造干部能上能下、员工能进能出的氛围，实行末位淘汰制度。搞好员工培训，提高员工素质以及员工的执行力和创造力。

公司未来的资金需求及使用计划、资金来源

公司 2010 年的资金需求主要来自母公司营业楼装修改造及子公司沈阳日神置业公司的在建需求，为此，公司将积极拓宽融资渠道，通过自身经营积累、银行信贷等多种筹资方式，以保证公司的资金需求。

公司是否披露过盈利预测或经营计划：否

1、公司主营业务及其经营状况

(1) 主营业务分行业、产品情况

单位：元 币种：人民币

分行业或分产品	营业收入	营业成本	营业利润率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	营业利润率比上年增减 (%)
分行业						
商业	1,545,192,972.83	1,325,244,155.25	14.23	-11.02	-10.98	减少 0.04 个百分点

(2) 主营业务分地区情况

单位：元 币种：人民币

地区	营业收入	营业收入比上年增减 (%)
沈阳	1,545,192,972.83	-11.02

2、对公司未来发展的展望

公司是否编制并披露新年度的盈利预测：否

(二) 公司投资情况

1、募集资金使用情况

报告期内，公司无募集资金或前期募集资金使用到本期的情况。

2、非募集资金项目情况

报告期内，公司无非募集资金投资项目。

(三) 陈述董事会对公司会计政策、会计估计变更、重大会计差错更正、重大遗漏信息补充以及业绩预告修正的原因及影响的讨论结果，以及对有关责任人采取的问责措施及处理结果

报告期内，公司无会计政策、会计估计变更、重大会计差错更正、重大遗漏信息补充以及业绩预告修正。

(四) 董事会日常工作情况

1、董事会会议情况及决议内容

会议届次	召开日期	决议内容	决议刊登的信息披露报纸	决议刊登的信息披露日期
四届董事会临时会议	2009 年 2 月 9 日		中国证券报, 上海证券报, 证券时报, 证券日报	2009 年 2 月 10 日
四届二次	2009 年 4 月 26 日		中国证券报, 上海证券报, 证券时报, 证券日报	2009 年 4 月 28 日
四届三次	2009 年 8 月 20 日	审议通过《公司 2009 年半年度报告》及《2009 年半年度报告摘要》；		
四届四次	2009 年 9 月 24 日		中国证券报, 上海证券报, 证券时报, 证券日报	2009 年 9 月 26 日
四届董事会第二次临时会议	2009 年 9 月 30 日		中国证券报, 上海证券报, 证券时报, 证券日报	2009 年 10 月 10 日
四届五次	2009 年 10 月 29 日	审议通过《2009 年第三季度报告》		
四届六次	2009 年 12 月 14 日		中国证券报, 上海证券报, 证券时报, 证券日报	2009 年 12 月 16 日

2、董事会对股东大会决议的执行情况

报告期内，公司董事会严格按照股东大会的决议及授权，认真履行了股东大会通过的各项决议。

3、董事会下设的审计委员会相关工作制度的建立健全情况、主要内容以及履职情况汇总报告

根据中国证监会[2009]34 号公告及公司《董事会审计委员会年报工作规程》等有关规定，在公司 2009 年度财务报告的审计过程中，董事会审计委员会完成了如下工作：

(1) 2010 年 1 月 10 日，审计委员会与负责年审的中准会计师事务所有限责任公司（以下简称“中准事务所”）进行磋商，确定了 2009 年度财务报告审计工作的时间安排；审阅了公司初步编制的财务会计报表，并出具书面意见，认为公司编制的 2009 年度财务报表基本反映了公司 2009 年 12 月 31 日的财务状况及 2009 年度的经营成果，同意将该报表提交给会计师事务所，以此开展 2009 年度的财务审计工作。

(2) 在 2009 年度财务审计过程中，加强与年审注册会计师的沟通，要求会计师事务所按照审计工作计划开展工作，按时提交审计报告。

(3) 2010 年 4 月 10 日, 在年审会计师出具初步审计意见后再次审阅公司财务报表, 并出具书面意见, 认为公司 2009 年度财务会计报告按照企业会计准则的规定编制, 在所有重大方面公允地反映了公司 2009 年 12 月 31 日的财务状况及 2009 年度的经营成果和现金流量。

(4) 在中准事务所出具公司 2009 年度审计报告后, 审计委员会于 2010 年 4 月 16 日召开会议, 审议了公司 2009 年度财务报告及会计师事务所 2009 年审计工作总结报告, 提议续聘中准事务所为公司 2010 年度审计机构, 并提交公司董事会审核。

4、董事会下设的薪酬委员会的履职情况汇总报告

2009 年, 董事会薪酬与考核委员会根据公司章程和公司董事会薪酬与考核委员会工作细则赋予的职责积极开展工作, 对公司董事, 高管人员年度薪酬和职务津贴的发放进行了审核, 对财务报告进行了审阅, 审核了公司董事和高级管理人员的述职报告, 进行了业绩考核, 认为公司董事和高级管理人员均履行了勤勉尽责的义务, 薪酬发放符合制度规定. 公司没有实施股权激励计划.

(五) 公司本报告期内盈利但未提出现金利润分配预案

本报告期内盈利但未提出现金利润分配预案的原因	未用于分红的资金留存公司的用途
本报告期盈利数额较小, 且母公司营业楼装修改造资金需求较大.	用于母公司营业楼的装修改造, 补充流动资金.

(六) 公司前三年分红情况

单位: 元 币种: 人民币

分红年度	现金分红的数额 (含税)	分红年度合并报表中归属于上 市公司股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司股东的净利润的比率(%)
2008	0	-21, 156, 551. 22	0
2007	0	25, 923, 867. 59	0
2006	0	4, 645, 564. 12	0

(七) 公司外部信息使用人管理制度建立健全情况

公司已制定外部信息使用人管理制度, 待公司四届七次董事会审核后实施.

九、监事会报告

(一) 监事会的工作情况

召开会议的次数	4
监事会会议情况	监事会会议议题
2009 年 4 月 26 日召开四届二次监事会	审议《2008 年度监事会工作报告》, 《公司 2008 年度报告》及《年报摘要》, 《公司 2009 年第一季度报告》, 《关于会计差错更正的议案》.
2009 年 8 月 10 日召开四届三次监事会	审议《公司 2009 年半年度报告》及《2009 年半年度报告摘要》
2009 年 9 月 30 日召开四届监事会临时会议	审议《关于佟雅娟辞去监事及监事会主席的议案》, 《选举刘金晔为公司监事会主席的议案》
2009 年 10 月 29 日召开四届四次监事会	审议《公司 2009 年三季度报告》

(二) 监事会对公司依法运作情况的独立意见

监事会认为公司决策程序合法, 建立了较完善的内部控制制度, 决策程序符合相关法律、法规和公司规章制度的规定, 内部工作流程的制定和执行进一步得到提高, 有效地控制了企业的各项经营风险. 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, 在执行公司职务或履行职责时, 不存在违反国家的法律、法规和本公司《公司章程》的行为.

(三) 监事会对检查公司财务情况的独立意见

监事会对公司 2009 年度的财务结构和财务状况进行了认真、细致的监督检查，认为公司财务制度健全，财务结构合理，财务状况良好。中准会计师事务所有限责任公司出具的 2009 年度《审计报告》，真实、公允地反映了公司的财务状况和经营成果。

(四) 监事会对公司收购、出售资产情况的独立意见

报告期资产出售事项改善了公司的现金流并取得了合理的收益，有利于公司的发展和实际需要。交易价格公平合理，维护了全体股东的利益，没有损害股东利益和造成公司资产流失的情况。公司董事会对此认真履行了诚信，审核及披露义务。

(五) 监事会对公司关联交易情况的独立意见

报告期内，公司的关联交易行为，遵循了有关法律、法规的规定，体现了公开、公平的市场原则，价格公允合理，不存在损害上市公司利益的情况。

十、重要事项

(一) 重大诉讼仲裁事项

本年度公司无重大诉讼、仲裁事项。

(二) 破产重整相关事项

本年度公司无破产重整相关事项。

(三) 公司持有其他上市公司股权、参股金融企业股权情况

1、持有非上市金融企业股权情况

所持对象名称	最初投资成本(元)	持有数量(股)	占该公司股权比例(%)	期末账面价值(元)	报告期损益(元)	报告期所有者权益变动(元)	会计核算科目	股份来源
盛京银行股份有限公司	120,000,000	85,500,000	2.52	85,500,000			长期股权投资	
合计	120,000,000	85,500,000	/	85,500,000			/	/

2009 年 12 月 13 日，公司与沈阳祥运热力供暖有限公司（以下简称“祥运热力”）、沈阳市房实房产开发有限公司（以下简称“房实房产”）、沈阳市恒润投资担保有限公司（以下简称“恒润投资”）、沈阳兴玖玖商品混凝土有限公司（以下简称“兴玖玖”）签订《股权转让协议》，公司拟将其持有的盛京银行股权 12000 万股的其中 3450 万股（占盛京银行股本总数的 1.01%）以 4 元/股的价格，分别转让给祥运热力 1500 万股、转让给房实房产 1000 万股、转让给恒润投资 650 万股、转让给兴玖玖 300 万股，转让金额 13800 万元。转让完成后公司持有盛京银行股权 8550 万股。

(四) 资产交易事项

1、出售资产情况

单位:元 币种:人民币

交易对方	被出售资产	出售日	出售价格	本年初起至出售日该资产为上市公司贡献的净利润	出售产生的损益	是否为关联交易(如是,说明定价原则)	资产出售定价原则	所涉及的资产产权是否已全部过户	所涉及的债权债务是否已全部转移	该资产出售贡献的净利润占上市公司净利润的比例(%)	关联关系
沈阳祥运热力供暖有限公司	盛京银行股权	2009 年 12 月 31 日	4		45,000,000	否	以评估结果为依据,经出让、受让方协商确定	是	是		
沈阳盛		2009	4		30,000,000	否	以评估结	是	是		

市房 实房 产开 发有 限公 司	京 银 行 股 权	年 12 月 31 日					果为依 据, 经出 让、受让 方协商确 定					
沈阳 市恒 润投 资担 保有 限公 司	盛 京 银 行 股 权	2009 年 12 月 31 日	4		19,500,000	否	以评估结 果为依 据, 经出 让、受让 方协商确 定	是	是			
沈阳 兴玖 玖商 品混 凝土 有限 公司	盛 京 银 行 股 权	2009 年 12 月 31 日	4		9,000,000	否	以评估结 果为依 据, 经出 让、受让 方协商确 定	是	是			

关于出售盛京银行股权详细情况请见 2009 年 12 月 16 日刊登在中证报, 上证报和上海证券交易所网站上的公告。

(五) 报告期内公司重大关联交易事项

本年度公司无重大关联交易事项。

(六) 重大合同及其履行情况

1、为公司带来的利润达到公司本期利润总额 10%以上 (含 10%) 的托管、承包、租赁事项

(1) 托管情况

本年度公司无托管事项。

(2) 承包情况

本年度公司无承包事项。

(3) 租赁情况

本年度公司无租赁事项。

2、担保情况

单位:元 币种:人民币

公司对外担保情况 (不包括对控股子公司的担保)													
担保方	担保方与上市公司的关系	被担保方	担保金额	担保发生日期 (协议签署日)	担保起始日	担保到期日	担保类型	担保是否已经履行完毕	担保是否逾期	担保逾期金额	是否存在反担保	是否为关联方担保	关联关系
沈阳商业城股份有限公司	公司本部	沈阳储运集团公司	42,000,000	2009 年 10 月 30 日	2009 年 10 月 30 日	2010 年 10 月 30 日	连带责任担保	否	否		否	否	参股股东
报告期内担保发生额合计 (不包括对子公司的担保)									42,000,000				
报告期末担保余额合计 (A) (不包括对子公司的担保)									42,000,000				
公司对控股子公司的担保情况													
报告期内对子公司担保发生额合计													

报告期末对子公司担保余额合计 (B)	266,000,000
公司担保总额情况 (包括对控股子公司的担保)	
担保总额 (A+B)	308,000,000
担保总额占公司净资产的比例 (%)	65.38
其中:	
担保总额超过净资产 50% 部分的金额 (E)	72,482,033.45
上述三项担保金额合计 (C+D+E)	72,482,033.45

3、委托理财情况

本年度公司无委托理财事项。

4、其他重大合同

本年度公司无其他重大合同。

(七) 承诺事项履行情况

1、本年度或持续到报告期内，公司或持股 5% 以上股东没有承诺事项。

(八) 聘任、解聘会计师事务所情况

是否改聘会计师事务所:	否
	现聘任
境内会计师事务所名称	中准会计师事务所有限公司
支付给会计师事务所报酬	40.5 万元
会计师事务所审计年限	2 年

(九) 上市公司及其董事、监事、高级管理人员、公司股东、实际控制人处罚及整改情况

本年度公司及其董事、监事、高级管理人员、公司股东、实际控制人均未受中国证监会的稽查、行政处罚、通报批评及证券交易所的公开谴责。

(十) 其他重大事项的说明

1、公司股东沈阳商业城(集团)产权转让事宜于 2009 年 8 月 18 日产权的出让方沈阳恒信国有资产经营有限公司与受让方深圳市琪创能贸易有限公司在沈阳联合产权交易所办理了产权交割手续。本次产权转让经评估的相关指标:资产总额 52345.66 万元,负债总额 22418.44 万元,净资产 29927.22 万元,成交价格 26934.5 万元。

沈阳商业城(集团)的实际控制人由沈阳市国资委变为深圳市琪创能贸易有限公司,琪创能公司除直接持有商业城 25,659,477 股份(其中 20,300,000 股为有限售条件的流通股份),占商业城总股本的 14.40%外,还将通过商业城集团间接持有商业城 20,907,940 股股份(占商业城总股本的 11.74%)。直接和间接总计持有商业城 46,567,417 股股份(其中 41,207,940 股为有限售条件的流通股),占商业城总股本的 26.14%。琪创能成为公司控股股东。

2、商业城为适应新的机制要求,加强公司管理,提高公司经济效益,适应市场竞争需要,根据现代商业企业特点,于 2009 年 10 月开始进行减员增效职工安置工作。

本次职工精减符合国家的相关法律法规,有利于公司长远发展。机构和人员设置的原则是:

关于经营商场机构设置:经营商场根据经营面积、商品品类,大商场班子原则上配 3 职,小商场班子配 2 职;经营商场按经营面积和商品品类划分卖区,每个卖区设卖区长 1 人,负责卖区日常工作,每个商场设文员 1 名。商场财会集中到公司统一管理。营业员原则上一律由厂家聘用,收款员由劳务公司派遣。

关于机关、后勤管理机构和岗位设置:按照精简、高效、多能原则,对机关管理部室进行整合,管理岗位原则上压缩一半,实行一岗多责,一人两职或多职。后勤管理部室除保留部分管理骨干、重点专业技术性强的岗位保留个别骨干外,其他均采用外包、委托管理方式。

商业城对精减人员按规定发放职工安置费用后,解除劳动合同,共发生安置费用 9979 万元。对上述职工安置费用将在公司 2009 年度管理费用中核销。

商业城此次职工安置减少人员 2266 名,每年将节省工资、养老保险、医疗保险、住房公积金等费

用 5645 万元, 对公司的长远发展, 提高经济效益、保障投资者利益具有重大意义。

3、2009 年 12 月 13 日, 公司与沈阳祥运热力供暖有限公司 (以下简称“祥运热力”)、沈阳市房实房产开发有限公司 (以下简称“房实房产”)、沈阳市恒润投资担保有限公司 (以下简称“恒润投资”)、沈阳兴玖玖商品混凝土有限公司 (以下简称“兴玖玖”) 签订《股权转让协议》, 公司拟将其持有的盛京银行股权 12000 万股的其中 3450 万股 (占盛京银行股本总数的 1.01%) 以 4 元/股的价格, 分别转让给祥运热力 1500 万股、转让给房实房产 1000 万股、转让给恒润投资 650 万股、转让给兴玖玖 300 万股, 转让金额 13800 万元。

本次股权转让的标的股权以评估结果为依据, 经出让、受让方协商确定。

本次出售股权主要是为改善目前公司资金状况以及支付公司解除合同员工安置补偿金需要。本次出售股权获得的收益约 10350 万元。

4、公司子公司沈阳商业城天伦瑞格国际酒店于 2009 年 11 月 18 日开业经营。沈阳商业城天伦瑞格国际酒店是由商业城与子公司安立置业共同投资组建的委托天伦国际酒店集团管理的一家豪华商务酒店, 位于安立置业公司综合楼的 6-20 层, 共有客房 243 间 (套)。沈阳“黄金管家”联盟成员酒店, 位于古老的商业街——中街, 交通较为便利。

5、本公司股权分置改革已于 2006 年 3 月 15 日实施, 在本公司股权分置改革期间, 鉴于公司非流通股股东沈阳商业城 (集团) 所持股份 64368010 股因质押冻结而无法执行对价安排, 为了使公司股权分置改革得以顺利进行, 沈阳中兴商业集团有限公司 (原沈阳市商业国有资产经营有限责任公司, 以下称中兴集团) 对该部分对价先行代为垫付, 垫付对价 10681958 股。

商业城股权分置改革时未明确同意参与股权分置改革的其他非流通股股东 (吸收合并铁百时吸收合并的法人股股东) 持股为 1125350 股, 应支付对价为 186753 股, 全部由中兴集团垫付。

中兴集团垫付对价股份合计 10868711 股。

股权分置改革后, 沈阳商业城 (集团) 因债务纠纷股份被司法拍卖, 深圳市天元伟业实业发展有限公司 (以下称天元伟业) 买受 12000000 股、深圳市琪创能贸易有限公司 (以下称琪创能) 买受 20300000 股、深圳市菲尔普斯电子有限公司 (以下称菲尔普斯) 买受 7000000 股。沈阳商业城 (集团) 仍持有 25068010 股。上述股东承诺遵守商业城股改的约定, 同意偿还垫付对价。

2010 年 3 月 7 日, 天元伟业、琪创能、菲尔普斯与中兴集团签署《偿还对价协议书》。同意向沈阳中兴商业集团有限公司按比例偿还相应股份, 天元伟业偿还 1991416 股, 琪创能偿还 3368813 股, 菲尔普斯偿还 1161659 股。上述股东共偿还对价 6521888 股, 占商业城股份总数的 3.66%。于 2010 年 3 月 12 日在上海证券登记公司办理了偿还对价手续。琪创能因偿还股改垫付对价持有商业城股份的比例由 26.14% 变为 24.25%。

2010 年 3 月 26 日, 公司通过上海证券交易所, 上海证券登记公司安排天元伟业、琪创能、菲尔普斯与中兴集团持有公司限售流通股计 3930 万股上市流通。

沈阳商业城 (集团) 有限公司因所持本公司股份存在质押冻结情况, 且对价偿还手续尚未办理, 因此不参加本次有限售条件的流通股上市, 所持股份继续限售。

其他股东指股权分置改革实施时未明确表态参与股改的 111 家股东, 尚未履行对价偿还义务, 所持股份继续限售。

沈阳商业城 (集团) 应偿还的垫付对价 4160070 股和未明确同意参与股权分置改革的其他非流通股股东应偿还的垫付对价 186753 股待条件具备时及时办理偿还对价手续。

(十一) 信息披露索引

事项	刊载的报刊名称及版面	刊载日期	刊载的互联网网站及检索路径
商业城四届董事会临时会议决议暨召开 2009 年第一次临时股东大会通知公告 09 年 01 号	中国证券报, 上海证券报, 证券时报, 证券日报	2009 年 2 月 10 日	上海证券交易所网站
商业城关于为子公司沈阳铁西百货大楼有限公司提供担保的公告 09 年 02 号	中国证券报, 上海证券报, 证券时报, 证券日报	2009 年 2 月 10 日	上海证券交易所网站
商业城关于沈阳商业城 (集团) 产权转让进展情况的公告 09 年 03 号	中国证券报, 上海证券报, 证券时报, 证券日报	2009 年 2 月 12 日	上海证券交易所网站
商业城 2009 年第 1 次临时股东大会决议	中国证券报, 上海证券报,	2009 年 2 月 27 日	上海证券交易所网站

公告 09 年 04 号	证券时报, 证券日报		
商业城关于股权分置改革保荐人变更的公告 09 年 05 号	中国证券报, 上海证券报, 证券时报, 证券日报	2009 年 3 月 20 日	上海证券交易所网站
商业城 2008 年年度业绩预亏公告 09 年 06 号	中国证券报, 上海证券报, 证券时报, 证券日报	2009 年 4 月 2 日	上海证券交易所网站
商业城关于沈阳商业城(集团)产权转让的提示性公告 09 年 07 号	中国证券报, 上海证券报, 证券时报, 证券日报	2009 年 4 月 11 日	上海证券交易所网站
商业城详式权益变动报告书	中国证券报, 上海证券报, 证券时报, 证券日报	2009 年 4 月 18 日	上海证券交易所网站
商业城简式权益变动报告书	中国证券报, 上海证券报, 证券时报, 证券日报	2009 年 4 月 18 日	上海证券交易所网站
商业城四届二次董事会决议公告 09 年 08 号	中国证券报, 上海证券报, 证券时报, 证券日报	2009 年 4 月 28 日	上海证券交易所网站
商业城四届二次监事会决议公告 09 年 09 号	中国证券报, 上海证券报, 证券时报, 证券日报	2009 年 4 月 28 日	上海证券交易所网站
商业城关于会计差错更正的公告 09 年 10 号	中国证券报, 上海证券报, 证券时报, 证券日报	2009 年 4 月 28 日	上海证券交易所网站
商业城年报摘要	中国证券报, 上海证券报, 证券时报, 证券日报	2009 年 4 月 28 日	上海证券交易所网站
商业城第一季度季报	中国证券报, 上海证券报, 证券时报, 证券日报	2009 年 4 月 28 日	上海证券交易所网站
商业城关于召开 2008 年年度股东大会通知公告 09 年 11 号	中国证券报, 上海证券报, 证券时报, 证券日报	2009 年 6 月 10 日	上海证券交易所网站
商业城关于股东产权转让事项获国资委批复的公告 09 年 12 号	中国证券报, 上海证券报, 证券时报, 证券日报	2009 年 6 月 30 日	上海证券交易所网站
商业城 2008 年年度股东大会决议公告 09 年 13 号	中国证券报, 上海证券报, 证券时报, 证券日报	2009 年 7 月 1 日	上海证券交易所网站
商业城关于独立董事辞职的公告 09 年 14 号	中国证券报, 上海证券报, 证券时报, 证券日报	2009 年 7 月 10 日	上海证券交易所网站
商业城关于股东产权转让办理交割手续的公告 09 年 15 号	中国证券报, 上海证券报, 证券时报, 证券日报	2009 年 8 月 20 日	上海证券交易所网站
商业城半年报摘要	中国证券报, 上海证券报, 证券时报, 证券日报	2009 年 8 月 22 日	上海证券交易所网站
商业城四届四次董事会决议暨召开 2009 年第二次临时股东大会通知公告 09 年 16 号	中国证券报, 上海证券报, 证券时报, 证券日报	2009 年 9 月 26 日	上海证券交易所网站
商业城为沈阳储运集团公司提供担保的公告 09 年 17 号	中国证券报, 上海证券报, 证券时报, 证券日报	2009 年 9 月 26 日	上海证券交易所网站
商业城四届监事会临时会议决议公告 09 年 18 号	中国证券报, 上海证券报, 证券时报, 证券日报	2009 年 10 月 10 日	上海证券交易所网站
商业城四届董事会第 2 次临时会议决议公告 09 年 19 号	中国证券报, 上海证券报, 证券时报, 证券日报	2009 年 10 月 10 日	上海证券交易所网站
商业城 2009 年第 2 次临时股东大会决议公告 09 年 20 号	中国证券报, 上海证券报, 证券时报, 证券日报	2009 年 10 月 16 日	上海证券交易所网站
商业城第三季度季报	中国证券报, 上海证券报, 证券时报, 证券日报	2009 年 10 月 31 日	上海证券交易所网站
商业城四届六次董事会决议暨召开 2009 年第三次临时股东大会通知公告 09 年 21 号	中国证券报, 上海证券报, 证券时报, 证券日报	2009 年 12 月 16 日	上海证券交易所网站
商业城出售盛京银行部分股权公告 09 年 22 号	中国证券报, 上海证券报, 证券时报, 证券日报	2009 年 12 月 16 日	上海证券交易所网站

十一、财务会计报告

公司年度财务报告已经中准会计师事务所有限公司注册会计师审计,并出具了标准无保留意见的审计报告。

(一) 审计报告

审计报告

中准审字(2010)6042号

沈阳商业城股份有限公司全体股东:

我们审计了后附的沈阳商业城股份有限公司(以下简称商业城)财务报表,包括2009年12月31日的资产负债表和合并资产负债表,2009年度的利润表和合并利润表、现金流量表和合并现金流量表、股东权益变动表和合并股东权益变动表以及财务报表附注。

按照企业会计准则的规定编制财务报表是贵公司管理层的责任。这种责任包括:(1)设计、实施和维护与财务报表编制相关的内部控制,以使财务报表不存在由于舞弊或错误而导致的重大错报;(2)选择和运用恰当的会计政策;(3)作出合理的会计估计。

我们的责任是在实施审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。中国注册会计师审计准则要求我们遵守职业道德规范,计划和实施审计工作,以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

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

我们相信,我们获取的审计证据是充分、适当的,为发表审计意见提供了基础。

我们认为,商业城财务报表已经按照企业会计准则的规定编制,在所有重大方面公允反映了商业城2009年12月31日的财务状况以及2009年度的经营成果和现金流量。

中准会计师事务所有限公司
中国注册会计师:隋国军、王灵霞
北京市海淀区首体南路22号国兴大厦4层
2010年4月17日

(二) 财务报表

合并资产负债表
2009 年 12 月 31 日

编制单位:沈阳商业城股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
流动资产:			
货币资金		330,857,208.62	212,303,858.59
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款		8,077,214.42	9,909,072.83
预付款项		49,741,885.94	62,760,886.68
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		86,900,672.00	24,605,897.53
买入返售金融资产			
存货		523,413,362.67	504,465,968.84
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		998,990,343.65	814,045,684.47
非流动资产:			
发放委托贷款及垫款			
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		85,500,000.00	120,000,000.00
投资性房地产			
固定资产		514,886,228.84	348,339,120.41
在建工程		2,799,414.12	121,140,106.32
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		204,798,534.82	211,235,630.70
开发支出			
商誉		2,515,903.97	2,515,903.97
长期待摊费用		10,546,774.38	1,972,933.33

递延所得税资产		3,660,856.57	4,480,986.02
其他非流动资产			
非流动资产合计		824,707,712.70	809,684,680.75
资产总计		1,823,698,056.35	1,623,730,365.22
流动负债：			
短期借款		477,000,000.00	412,000,000.00
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		241,700,000.00	222,730,000.00
应付账款		187,765,723.34	231,419,791.16
预收款项		2,108,693.03	1,230,530.14
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬		5,911,596.87	9,058,133.69
应交税费		2,513,173.65	-575,665.15
应付利息		11,126,386.50	11,360,487.50
应付股利		1,682,013.01	1,650,361.51
其他应付款		227,820,495.39	149,382,482.55
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		60,000,000.00	
其他流动负债			
流动负债合计		1,217,628,081.79	1,038,256,121.40
非流动负债：			
长期借款		88,875,061.06	70,482,902.16
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		88,875,061.06	70,482,902.16
负债合计		1,306,503,142.85	1,108,739,023.56
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		178,138,918.00	178,138,918.00
资本公积		188,298,261.96	188,298,261.96
减：库存股			
专项储备			

盈余公积		18,749,780.63	18,749,780.63
一般风险准备			
未分配利润		85,848,972.52	83,622,995.24
外币报表折算差额			
归属于母公司所有者权益合计		471,035,933.11	468,809,955.83
少数股东权益		46,158,980.39	46,181,385.83
所有者权益合计		517,194,913.50	514,991,341.66
负债和所有者权益总计		1,823,698,056.35	1,623,730,365.22

法定代表人：张殿华

主管会计工作负责人：王班

会计机构负责人：荣成

母公司资产负债表
2009 年 12 月 31 日

编制单位:沈阳商业城股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
流动资产:			
货币资金		168,201,101.27	139,411,931.04
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款		6,535,808.44	6,646,743.97
预付款项		3,818,159.31	756,841.48
应收利息			
应收股利			
其他应收款		163,203,979.47	91,326,002.40
存货		75,425,367.74	96,153,874.18
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		417,184,416.23	334,295,393.07
非流动资产:			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资		454,105,141.19	488,640,427.53
投资性房地产			
固定资产		264,959,744.02	266,859,574.66
在建工程		2,799,414.12	
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		104,517,397.45	107,712,502.89
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		679,100.37	692,869.08
其他非流动资产			
非流动资产合计		827,060,797.15	863,905,374.16
资产总计		1,244,245,213.38	1,198,200,767.23
流动负债:			
短期借款		246,000,000.00	256,000,000.00
交易性金融负债			
应付票据		89,600,000.00	158,780,000.00
应付账款		86,647,144.54	144,722,896.47

预收款项		401,357.39	
应付职工薪酬		74,717.95	
应交税费		6,401,899.54	700,271.20
应付利息		672,556.50	408,237.50
应付股利		537,223.67	541,637.17
其他应付款		365,528,831.36	207,839,446.60
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		795,863,730.95	768,992,488.94
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		795,863,730.95	768,992,488.94
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		178,138,918.00	178,138,918.00
资本公积		203,146,314.53	203,146,314.53
减：库存股			
专项储备			
盈余公积		18,749,780.63	18,749,780.63
一般风险准备			
未分配利润		48,346,469.27	29,173,265.13
所有者权益（或股东权益）合计		448,381,482.43	429,208,278.29
负债和所有者权益（或股东权益）总计		1,244,245,213.38	1,198,200,767.23

法定代表人：张殿华

主管会计工作负责人：王班

会计机构负责人：荣成

合并利润表
2009 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业总收入		1,556,107,680.00	1,752,319,608.63
其中:营业收入		1,556,107,680.00	1,752,319,608.63
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		1,679,069,231.52	1,772,414,320.17
其中:营业成本		1,325,244,155.25	1,488,783,457.16
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		14,487,307.97	15,905,786.09
销售费用		63,552,260.64	83,082,803.64
管理费用		244,007,198.66	152,717,151.57
财务费用		31,184,470.44	30,242,803.75
资产减值损失		593,838.56	1,682,317.96
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)		127,500,000.00	
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)		4,538,448.48	-20,094,711.54
加:营业外收入		5,262,718.34	7,395,732.16
减:营业外支出		482,103.59	1,941,043.24
其中:非流动资产处置损失			255,491.89
四、利润总额(亏损总额以“—”号填列)		9,319,063.23	-14,640,022.62
减:所得税费用		7,079,426.39	7,033,928.25
五、净利润(净亏损以“—”号填列)		2,239,636.84	-21,673,950.87
归属于母公司所有者的净利润		2,225,977.28	-21,156,551.22
少数股东损益		13,659.56	-517,399.65
六、每股收益:			
(一)基本每股收益		0.0125	-0.119
(二)稀释每股收益		0.0125	-0.119
七、其他综合收益			
八、综合收益总额		2,239,636.84	-21,673,950.87
归属于母公司所有者的综合收益总额		2,225,977.28	-21,156,551.22
归属于少数股东的综合收益总额		13,659.56	-517,399.65

法定代表人:张殿华

主管会计工作负责人:王班

会计机构负责人:荣成

母公司利润表
2009 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入		692,032,437.16	866,736,638.85
减: 营业成本		583,580,801.82	728,829,943.98
营业税金及附加		4,028,926.05	5,546,828.07
销售费用		24,702,915.63	35,781,113.56
管理费用		190,438,791.69	99,505,657.68
财务费用		21,693,206.51	18,854,335.54
资产减值损失		-55,074.87	119,148.20
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)		147,500,000.00	
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益			
二、营业利润(亏损以“-”号填列)		15,142,870.33	-21,900,388.18
加: 营业外收入		4,161,963.67	4,535,329.73
减: 营业外支出		117,861.15	658,649.60
其中: 非流动资产处置损失			
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		19,186,972.85	-18,023,708.05
减: 所得税费用		13,768.71	-76,961.66
四、净利润(净亏损以“-”号填列)		19,173,204.14	-17,946,746.39
五、每股收益:			
(一) 基本每股收益			
(二) 稀释每股收益			
六、其他综合收益			
七、综合收益总额		19,173,204.14	-17,946,746.39

法定代表人: 张殿华 主管会计工作负责人: 王班 会计机构负责人: 荣成

合并现金流量表
2009 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量:			
销售商品、提供劳务收到的现金		1,810,028,039.04	2,045,403,543.16
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			4,699,684.69
收到其他与经营活动有关的现金		237,067,287.95	116,119,587.87
经营活动现金流入小计		2,047,095,326.99	2,166,222,815.72
购买商品、接受劳务支付的现金		1,509,470,368.72	1,713,178,043.82
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		177,572,444.26	97,172,736.89
支付的各项税费		56,014,092.50	85,164,437.78
支付其他与经营活动有关的现金		352,419,362.37	175,985,965.36
经营活动现金流出小计		2,095,476,267.85	2,071,501,183.85
经营活动产生的现金流量净额		-48,380,940.86	94,721,631.87
二、投资活动产生的现金流量:			
收回投资收到的现金		34,500,000.00	
取得投资收益收到的现金		85,700,000.00	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		43,127.08	76,733.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		120,243,127.08	76,733.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		66,741,271.28	133,056,090.25
投资支付的现金			
质押贷款净增加额			

取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			11,680,000.00
投资活动现金流出小计		66,741,271.28	144,736,090.25
投资活动产生的现金流量净额		53,501,855.80	-144,659,357.25
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		678,000,000.00	545,000,000.00
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		678,000,000.00	545,000,000.00
偿还债务支付的现金		534,834,641.10	415,517,097.84
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		29,732,923.81	31,248,552.87
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			407,797.00
筹资活动现金流出小计		564,567,564.91	447,173,447.71
筹资活动产生的现金流量净额		113,432,435.09	97,826,552.29
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		118,553,350.03	47,888,826.91
加：期初现金及现金等价物余额		212,303,858.59	164,415,031.68
六、期末现金及现金等价物余额		330,857,208.62	212,303,858.59

法定代表人：张殿华

主管会计工作负责人：王班

会计机构负责人：荣成

母公司现金流量表
2009 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量:			
销售商品、提供劳务收到的现金		800,570,844.11	1,012,798,956.06
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		314,549,122.14	100,793,220.42
经营活动现金流入小计		1,115,119,966.25	1,113,592,176.48
购买商品、接受劳务支付的现金		643,678,134.57	781,534,230.75
支付给职工以及为职工支付的现金		138,282,706.68	58,882,978.55
支付的各项税费		16,132,797.70	38,924,940.69
支付其他与经营活动有关的现金		385,601,164.71	214,723,224.36
经营活动现金流出小计		1,183,694,803.66	1,094,065,374.35
经营活动产生的现金流量净额		-68,574,837.41	19,526,802.13
二、投资活动产生的现金流量:			
收回投资收到的现金		34,500,000.00	
取得投资收益收到的现金		105,700,000.00	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		6,927.08	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		140,206,927.08	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		14,100,975.63	88,768,227.00
投资支付的现金			500,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			13,180,000.00
投资活动现金流出小计		14,100,975.63	102,448,227.00
投资活动产生的现金流量净额		126,105,951.45	-102,448,227.00
三、筹资活动产生的现金流量:			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		363,000,000.00	314,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			75,000,000.00
筹资活动现金流入小计		363,000,000.00	389,000,000.00
偿还债务支付的现金		373,000,000.00	245,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		18,741,943.81	15,310,158.81
支付其他与筹资活动有关的现金			10,386,543.50
筹资活动现金流出小计		391,741,943.81	270,696,702.31
筹资活动产生的现金流量净额		-28,741,943.81	118,303,297.69
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		28,789,170.23	35,381,872.82
加: 期初现金及现金等价物余额		139,411,931.04	104,030,058.22
六、期末现金及现金等价物余额		168,201,101.27	139,411,931.04

法定代表人: 张殿华

主管会计工作负责人: 王班

会计机构负责人: 荣成

合并所有者权益变动表
2009 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	本期金额									
	归属于母公司所有者权益							少数股东权益	所有者权益合计	
	实收资本 (或股本)	资本公积	减:库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润			其他
一、上年年末余额	178,138,918.00	188,298,261.96			18,749,780.63		83,622,995.24		46,181,385.83	514,991,341.66
加:会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年初余额	178,138,918.00	188,298,261.96			18,749,780.63		83,622,995.24		46,181,385.83	514,991,341.66
三、本期增减变动金额 (减少以“—”号填列)							2,225,977.28		-22,405.44	2,203,571.84
(一) 净利润							2,225,977.28		13,659.56	2,239,636.84
(二) 其他综合收益										
上述 (一) 和 (二) 小计							2,225,977.28		13,659.56	2,239,636.84
(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)									-36,065.00	-36,065.00

利润分配									
1. 提取 盈余公 积									
2. 提取 一般风 险准备									
3. 对所 所有者 (或股 东)的 分配								-36,065.00	-36,065.00
4. 其他									
(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									
(六) 专项储 备									
1. 本期 提取									
2. 本期 使用									
四、本 期期末 余额	178,138,918.00	188,298,261.96		18,749,780.63		85,848,972.52		46,158,980.39	517,194,913.50

单位:元 币种:人民币

项目	上年同期金额									
	归属于母公司所有者权益							少数股东权益	所有者权益合计	
	实收资本(或股本)	资本公积	减:库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润			其他
一、上年年末余额	178,138,918.00	189,900,661.98			18,749,780.63		86,120,198.84		46,540,850.78	519,450,410.23
: 会计政策变更										
前期差错更正		-1,602,400.02					18,659,347.62		157,934.70	17,214,882.30
其他										
二、本年年初余额	178,138,918.00	188,298,261.96			18,749,780.63		104,779,546.46		46,698,785.48	536,665,292.53
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)							-21,156,551.22		-517,399.65	-21,673,950.87
(一)净利润							-21,156,551.22		-517,399.65	-21,673,950.87
(二)其他综合收益										
上述(一)和(二)小计							-21,156,551.22		-517,399.65	-21,673,950.87
(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										
1.提取盈余公积										
2.提取一般风险准备										
3.对所有者(或股东)的分配										
4.其他										
(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										
(六) 专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
四、本期末余额	178,138,918.00	188,298,261.96			18,749,780.63		83,622,995.24		46,181,385.83	514,991,341.66

法定代表人：张殿华

主管会计工作负责人：王班

会计机构负责人：荣成

母公司所有者权益变动表
2009 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	本期金额							
	实收资本(或股本)	资本公积	减:库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	178,138,918.00	203,146,314.53			18,749,780.63		29,173,265.13	429,208,278.29
加:会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年初余额	178,138,918.00	203,146,314.53			18,749,780.63		29,173,265.13	429,208,278.29
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)							19,173,204.14	19,173,204.14
(一)净利润							19,173,204.14	19,173,204.14
(二)其他综合收益								
上述(一)和(二)小计							19,173,204.14	19,173,204.14
(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								
1.提取盈余公积								
2.提取一般风险准备								
3.对所有者(或股东)的分配								
4.其他								
(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								
(六)专项储备								
1.本期提取								
2.本期使用								
四、本期末余额	178,138,918.00	203,146,314.53			18,749,780.63		48,346,469.27	448,381,482.43

单位:元 币种:人民币

项目	上年同期金额							
	实收资本(或股本)	资本公积	减:库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	178,138,918.00	203,146,314.53			18,749,780.63		47,120,011.52	447,155,024.68
加:会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年初余额	178,138,918.00	203,146,314.53			18,749,780.63		47,120,011.52	447,155,024.68
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)							-17,946,746.39	-17,946,746.39
(一)净利润							-17,946,746.39	-17,946,746.39
(二)其他综合收益								
上述(一)和(二)小计							-17,946,746.39	-17,946,746.39
(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								
1.提取盈余公积								
2.提取一般风险准备								
3.对所有者(或股东)的分配								
4.其他								
(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								
(六)专项储备								
1.本期提取								
2.本期使用								
四、本期期末余额	178,138,918.00	203,146,314.53			18,749,780.63		29,173,265.13	429,208,278.29

法定代表人:张殿华

主管会计工作负责人:王班

会计机构负责人:荣成

(三) 公司概况

本公司是由沈阳商业城（集团）作为主发起人，联合沈阳联营公司、沈阳储运集团公司、沈阳铁西商业大厦、沈阳化工原料总公司发起设立的股份有限公司，经沈阳市人民政府[1999]68号文件批准，于1999年7月正式设立。2000年12月，经中国证监会[2000]164号文件核准，在上海证券交易所采用上网定价发行方式向社会公开发行人民币普通股股票4500万股，发行后，公司的注册资本为13703万元。2001年10月26日经临时股东大会通过资本公积转增股本方案，转增后公司注册资本为17814万元。

本公司主要经营范围包括：国内一般商业贸易（国家专营、专卖、专控商品需持证经营）；房屋、场地租赁；劳务服务、仓储运输服务；广告业务（分支机构经营）；预包装食品、散装食品（许可证有效期至2011年9月4日）、酒类、卷烟、雪茄（烟草专卖零售许可证有效期至2008年12月31日）零售。公司注册地：沈阳市沈河区中街路212号；法定代表人：张殿华；本公司在沈阳市工商行政管理局登记注册，企业法人营业执照注册号：2101001105640。

本公司财务报表于2010年4月17日已经公司董事会批准报出。

(四) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错：

1、财务报表的编制基础：

本公司财务报表以持续经营为基础进行编制，根据实际发生的交易和事项按照企业会计准则的有关要求并遵循后述的财务会计政策，进行确认和计量。本公司自2007年1月1日起执行财政部于2006年2月15日颁布的《企业会计准则》及其应用指南、解释（以下简称“《企业会计准则》”）此外，本财务报表还按照《公开发行证券的公司信息披露编报规则第15号—财务报告的一般规定（2010年修订）》列报和披露有关财务信息

2、遵循企业会计准则的声明：

本公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了公司的财务状况、经营成果、股东权益变动和现金流量等有关信息。

3、会计期间：

本公司会计年度自公历1月1日起至12月31日止。

4、记账本位币：

本公司的记账本位币为人民币。

5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

（1）同一控制下的企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制，且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。在合并日取得对其他参与合并企业控制权的一方为合并方，参与合并的其他企业为被合并方。

合并方在企业合并中取得的资产和负债，按合并日被合并方的账面价值计量。合并方取得的按比例享有被合并方的净资产账面价值与支付的合并对价的账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积中的股本溢价，股本溢价不足冲减的则调整留存收益。

合并方为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

（2）非同一控制下的企业合并

参与合并的企业在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制，为非同一控制下的企业合并。在非同一控制下的企业合并，在合并日取得对其他参与合并企业控制权的一方为购买方，参与合并的其他企业为被合并方。

对于非同一控制下的企业合并，购买成本为交易日为取得被购买方的控制权而让渡的资产、所承担的负债以及所发行的权益性工具的公允价值总额，以及为企业合并发生的各项直接相关费用。符合确认条件的被购买方的可辨认资产、负债及或有负债以其在收购日的公允价值确认。

购买成本超过按股权比例享有的被购买方可辨认资产、负债及或有负债的公允价值中所占有份额的部分，确认为商誉。如果本公司取得的在被购买方可辨认资产、负债及或有负债的公允价值中所占的份额超过购买成本，则超出的金额直接计入当期损益。

被购买方的少数股东权益按少数股东所占已确认的可辨认资产、负债及或有负债的公允价值的份额进行初始计量

6、合并财务报表的编制方法：

(1) 合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制是指本公司能够决定另一个企业的财务和经营政策，并能据以从该企业的经营活动中获取利益的权力。合并财务报表的合并范围包括本公司及子公司。

按照《企业会计准则第 33 号—合并财务报表》的规定，在合并时，对公司的重大内部交易和往来余额均进行抵消。

在合并过程中，母、子公司采用的会计政策不同，由此产生的差异，根据重要性原则决定是否调整。同一控制下企业合并取得的子公司，合并利润表和合并现金流量表包括被合并的子公司自合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润和现金流量。

非同一控制下企业合并取得的子公司，合并利润表和合并现金流量表包括被合并的子公司自合并日至报告期末的收入、费用、利润和现金流量。

子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在子公司所有者权益中所享有的份额，其余额应当分别下列情况进行处理：

- A. 公司章程或协议规定少数股东有义务承担，并且少数股东有能力予以弥补的，该项余额冲减少数股东权益；
- B. 公司章程或协议规定少数股东没有义务承担的，该项余额冲减母公司所有者权益。该子公司以后期间实现的净利润，在弥补了由母公司所有者权益所承担的属于少数股东的损失之前，全部归属于母公司所有者权益。

7、现金及现金等价物的确定标准：

现金等价物是指企业持有的期限短（一般指从购买日起三个月内到期）、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。

8、外币业务和外币报表折算：

(1) 发生外币交易时的折算方法

本公司发生的外币交易在初始确认时，按与交易发生日即期汇率近似的汇率将外币金额折算为人民币金额，但公司发生的外币兑换业务或涉及外币兑换的交易事项，按照实际采用的汇率折算为人民币金额。

(2) 在资产负债表日对外币货币性项目和外币非货币性项目的处理方法

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，除了按照《企业会计准则第 17 号—借款费用》的规定，与购建或生产符合资本化条件的资产相关的外币借款产生的汇兑差额予以资本化外，计入当期损益。

以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其记账本位币金额。以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，作为公允价值变动（含汇率变动）处理，计入当期损益。

(3) 外币财务报表的折算方法

本公司按照以下规定，将以外币表示的财务报表折算为人民币金额表示的财务报表。

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；所有者权益类项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。

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。

按照上述方法折算产生的外币财务报表折算差额，在资产负债表中所有者权益项目下单独列示。

以外币表示的现金流量表采用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报。

9、金融工具：

(1) 金融工具的确认依据

金融工具的确认依据为：当成为金融工具合同的一方时，公司确认与之相关的金融资产或金融负债。

(2) 金融资产和金融负债的分类

按照投资目的和经济实质本公司将拥有的金融资产划分为四类：①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；②持

有至到期投资；③贷款和应收款项；④可供出售金融资产。

按照经济实质将承担的金融负债在划分为两类：①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；②其他金融负债。

（3）金融资产和金融负债的计量

本公司初始确认金融资产或金融负债，按照公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产或金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

本公司对金融资产和金融负债的后续计量主要方法

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，按照公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

②持有至到期投资和应收款项，采用实际利率法，按摊余成本计量。

③可供出售金融资产按照公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失，除减值损失和外币货币性金融资产形成的汇兑损益外，直接计入所有者权益，在该金融资产终止确认时转出，计入当期损益。

④在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按照成本计量。

⑤其他金融负债按摊余成本进行后续计量。但是下列情况除外：

A. 与在活跃市场中没有报价，公允价值不能可靠计量的权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融负债，按照成本计量。

B. 不属于指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的财务担保合同，或没有指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益并将以低于市场利率贷款的贷款承诺，在初始确认后按照下列两项金额之中的较高者进行后续计量：

a. 《企业会计准则第 13 号-或有事项》确定的金额；

b. 初始确认金额扣除按照《企业会计准则第 14 号-收入》的原则确定的累计摊销额后的余额。

（4）主要的金融资产公允价值和主要的金融负债公允价值的确定方法

①存在活跃市场的金融资产或金融负债，以活跃市场中的报价确定公允价值。报价按照以下原则确定：

A. 在活跃市场上，公司已持有的金融资产或拟承担的金融负债的报价，为市场中的现行出价；拟购入的金融资产或已承担的金融负债的报价，为市场中的现行要价；

B. 金融资产和金融负债没有现行出价或要价，采用最近交易的市场报价或经调整的最近交易的市场报价，除非存在明确的证据表明该市场报价不是公允价值。

②金融资产或金融负债不存在活跃市场的，公司采用估值技术确定其公允价值。

（5）金融资产转移的确认和计量

金融资产转移是指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。转移金融资产分为金融资产整体转移和部分转移。金融资产转移包括两种情况：将收取金融资产现金流量的权利转移给另一方或将金融资产转移给另一方，但保留收取金融资产现金流量的权利，并承担将收取的现金流量支付给最终收款方的义务。

已将整体或部分金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方时，终止确认该整体或部分金融资产，收到的对价与所转移金融资产账面价值的差额确认为当期损益，同时将原在所有者权益中确认的金融资产累计利得或损失转入当期损益；公司保留了所有权上几乎所有的风险和报酬时，继续确认该整体或部分金融资产，收到的对价确认为金融负债。

对于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，但保留了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；放弃了对该金融资产控制的按终止确认的原则处理。

（6）金融资产减值测试方法和减值准备计提方法

①金融资产计提减值的范围及减值的客观证据

本公司在资产负债表日对以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以外的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。金融资产减值的客观证据主要包括：

A. 发行方或债务人发生严重财务困难；

B. 债务人违反了合同条款，如偿付利息或本金发生违约或逾期等；

C. 本公司出于经济或法律等方面因素的考虑，对发生困难的债务人作出让步；

D. 债务人持续经营出现不确定性而很可能倒闭或进行其他财务重组；

- E. 因发行方发生重大财务困难，本公司持有的金融资产无法在活跃市场继续交易；
- F. 债务人经营所处的技术、市场、经济和法律环境等发生重大不利变化，使本公司可能无法收回投资成本；
- G. 权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌；
- H. 虽然无法辨认金融资产组合中的某项资产的现金流量是否已经减少，但本公司根据其公开的数据对其进行总体评价后发现，该组金融资产自初始确认以来的预计未来现金流量确已减少且可计量；
- I. 其他表明金融资产发生减值的客观证据。

②金融资产减值测试方法及减值准备计提方法

A. 持有至到期投资

以摊余成本计量的持有到期投资发生减值时，将其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（折现利率采用原实际利率），减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益。计提减值准备时，对单项金额重大的持有至到期投资单独进行减值测试；对单项金额不重大的持有至到期投资可以单独进行减值测试，或根据客户的信用程度等实际情况，按照信用组合进行减值测试；单独测试未发生减值的持有至到期投资，需要根据客户的信用程度等实际情况，按照信用组合再进行测试；已单项确认减值损失的持有至到期投资，不再根据客户的信用程度等实际情况，按照信用组合进行减值测试。

B. 应收款项

应收款项减值测试方法及减值准备计提方法参见附注四、7。

C. 可供出售金融资产

可供出售金融资产的公允价值发生较大幅度下降，或在综合考虑各种相关因素后，预期这种下降趋势属于非暂时性的，则按其公允价值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提减值准备。在确认减值损失时，将原直接计入所有者权益的公允价值下降形成的累计损失一并转出，计入减值损失。

D. 其他

在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产发生减值时，将该权益工具投资或衍生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。

(7) 金融资产重分类

尚未到期的持有至到期投资重分类为可供出售金融资产主要判断依据：

- ①没有可利用的财务资源持续地为该金融资产投资提供资金支持，以使该金融资产投资持有至到期；
- ②管理层没有意图持有至到期；
- ③受法律、行政法规的限制或其他原因，难以将该金融资产持有至到期；
- ④其他表明本公司没有能力持有至到期。

尚未到期的持有至到期投资重分类为可供出售金融资产需经董事会审批后决定。

10、应收款项：

(1) 单项金额重大的应收款项坏账准备的确认标准、计提方法：

<p>单项金额重大的应收款项坏账准备的确认标准</p>	<p>(1) 坏账准备的确认标准 本公司在资产负债表日对应收款项账面价值进行检查，对存在下列客观证据表明应收款项发生减值的，计提减值准备。 ①债务人发生严重的财务困难； ②债务人违反合同条款（如偿付利息或本金发生违约或逾期等）； ③债务人很可能倒闭或进行其他财务重组； ④其他表明应收款项发生减值的客观依据。</p> <p>(2) 坏账的核算方法 本公司发生的坏账采用备抵法核算。</p>
<p>单项金额重大的应收款项坏账准备的计提方法</p>	<p>在资产负债表日，公司对于关联方的以及单项金额超过 300 万元的非关联方应收账款和其他应收款单独进行减值测试，有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。</p>

(2) 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款项坏账准备的确定依据、计提方法：

信用风险特征组合的确定依据	<p>公司将应收账款及其他应收款的单项金额超过 300 万元欠款人确定为单项金额重大的应收款项。期末，公司对于关联方的以及对于单项金额重大的应收款项，单独进行减值测试，有客观证据表明其发生了减值的，根据未来现金流量的现值低于其账面价值的差额，计提坏帐准备。经单独测试后未减值的单项金额重大的应收款项，按账龄分析法计提坏帐准备；公司将账龄超过五年的单项金额不重大的应收款项确定为单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合风险较大的应收款项。对于该类应收款项，单独进行减值测试，有客观证据表明其发生了减值的，根据未来现金流量的现值低于其账面价值的差额，计提坏帐准备；经单独减值测试后不存在减值的，公司按账龄分析法计提相应的坏帐准备；对于单项金额等于或低于 300 万元的以及经单独测试后未发现减值的非关联方应收款项（包括应收账款、其他应收款、应收票据、预付款项、应收利息、长期应收款），根据应收款项结余的账龄，客户的信贷可靠度及过往的转销经验做出估计，计提坏帐准备。</p> <p>坏帐准备计提比例为：账龄在 1 年以内的，按应收款项余额的 0% 计提；账龄在 1-2 年的，按应收款项余额的 10% 计提；账龄在 2-3 年的，按应收款项余额的 20% 计提；账龄在 3-4 年的，按应收款项余额的 30% 计提；账龄在 4-5 年的，按应收款项余额的 40% 计提；账龄在 5 年以上的，按应收款项余额的 50% 计提。</p>	
	根据信用风险特征组合确定的计提方法	
	账龄分析法	
	账龄分析法	
	账龄	其他应收款计提比例说明
	应收账款计提比例说明	其他应收款计提比例说明
	1 年以内(含 1 年)	0%
	1—2 年	10%
	2—3 年	20%
	3—4 年	30%
	4—5 年	40%
	5 年以上	50%

11、存货：

(1) 存货的分类

本公司存货主要包括包装物、低值易耗品、委托加工物资、开发成本（包括开发产品）、库存商品（包括库存的外购商品）、在途物资等。

(2) 发出存货的计价方法

先进先出法

存货按实际成本进行初始计量，月末采用先进先出法确定存货发出成本。

(3) 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

资产负债表日，本公司存货按照成本与可变现净值孰低计量。本公司对于存货因已霉烂变质、市场价格持续下跌且在可预见的未来无回升的希望、全部或部分陈旧过时，产品更新换代等原因，使存货成本高于其可变现净值的，计提存货跌价准备，并计入当期损益。本公司按照单个存货项目计提存货跌价准备。可变现净值为存货的预计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用及相关税费后的金额。其中：商品存货的可变现净值为估计售价减去估计的销售费用以及相关税费后的金额；为执行销售合同或劳务合同而持有的存货，可变现净值以合同价格为基础计算。公司持有的存货数量多于销售合同订购数量的，超过部分的存货的可变现净值以一般销售价格为基础计算。

本公司于资产负债表日确定存货的可变现净值。以前减记存货价值的影响因素已经消失的，减记的金额予以恢复，并在原已计提的存货跌价准备金额内转回，转回的金额计入当期损益。

(4) 存货的盘存制度
永续盘存制

(5) 低值易耗品和包装物的摊销方法

1) 低值易耗品

一次摊销法

公司低值易耗品（不包括酒店）于领用时按一次摊销法摊销，酒店用低值易耗品按受益期平均摊销；包装物于领用时按一次摊销法摊销；

2) 包装物

一次摊销法

12、长期股权投资：

(1) 初始投资成本确定

本公司合并形成的长期股权投资，按照下列规定确定其初始投资成本：

本公司同一控制下的企业合并，以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

本公司非同一控制下的企业合并，在购买日按照《企业会计准则第 20 号-企业合并》确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。

除本公司合并形成的长期股权投资以外，其他方式取得的长期股权投资，按照下列规定确定其初始投资成本：

①以支付现金取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。初始投资成本包括与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出；

②以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本；

③投资者投入的长期股权投资，按照投资合同或协议约定的价值作为初始投资成本，但合同或协议约定价值不公允的除外；

④通过非货币性资产交换取得的长期股权投资，其初始投资成本按照《企业会计准则第 7 号-非货币性资产交换》确定。

⑤通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照《企业会计准则第 12 号-债务重组》确定

(2) 后续计量及损益确认方法

①本公司采用成本法核算的长期股权投资包括：能够对被投资单位实施控制的长期股权投资；对被投资单位不具有共同控制或重大影响，并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。采用成本法核算的长期股权投资按照初始投资成本计价。追加或收回投资调整长期股权投资的成本。被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为当期投资收益。本公司确认投资收益，仅限于被投资单位接受投资后产生的累积净利润的分配额，所获得的利润或现金股利超过上述数额的部分作为初始投资成本的收回。

②本公司采用权益法核算的长期股权投资包括对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资。长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的初始投资成本；长期股权投资的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。被投资单位可辨认净资产的公允价值，比照《企业会计准则第 20 号-企业合并》的有关规定确定。

本公司取得长期股权投资后，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益的份额，确认投资损益并调整长期股权投资的账面价值。本公司按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应分得的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。

本公司确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限，本公司负有承担额外损失义务的除外。被投资单位以后实现净利润的，

本公司在其收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

本公司在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。若符合下列条件，本公司以被投资单位的账面净利润为基准，计算确认投资收益：

- A. 本公司无法合理确定取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值。
 - B. 投资时被投资单位可辨认资产的公允价值与其账面价值相比，两者之间的差额不具有重要性的。
 - C. 其他原因导致无法取得被投资单位的有关资料，不能按照规定对被投资单位的净损益进行调整的。
- 被投资单位采用的会计政策及会计期间与本公司不一致的，按照本公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资损益。本公司对于被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益，处置该项投资时将原计入所有者权益的部分按相应比例转入当期损益。

(3) 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

①共同控制是指按合同约定对某项经济活动所共有的控制。共同控制的确定依据主要包括：任何一个合营方均不能单独控制合营企业的生产经营活动；涉及合营企业基本经营活动的决策需要各合营方一致同意等。

②重大影响是指对一个企业的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能控制或与其他方一起共同控制这些政策的制定。重大影响的确定依据主要包括：当本公司直接或通过子公司间接拥有被投资单位 20%（含）以上但低于 50% 的表决权股份时，除非有明确证据表明该种情况下不能参与被投资单位的生产经营决策，不形成重大影响外，均确定对被投资单位具有重大影响；本公司拥有被投资单位 20%（不含）以下的表决权股份，一般不认为对被投资单位具有重大影响。但符合下列情况的，也确定为对被投资单位具有重大影响：

- A. 在被投资单位的董事会或类似的权力机构中派有代表；
- B. 参与被投资单位的政策制定过程；
- C. 与被投资单位之间发生重要交易；
- D. 向被投资单位派出管理人员；
- E. 向被投资单位提供关键技术资料。

13、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和已出租的建筑物。

(1) 投资性房地产的确认

投资性房地产同时满足下列条件，才能确认：

- ①与投资性房地产有关的经济利益很可能流入企业；
- ②该投资性房地产的成本能够可靠计量。

(2) 投资性房地产初始计量

- ①外购投资性房地产的成本，包括购买价款、相关税费和可直接归属于该资产的其他支出。
- ②自行建造投资性房地产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。
- ③以其他方式取得的投资性房地产的成本，按照相关会计准则的规定确定。
- ④与投资性房地产有关的后续支出，满足投资性房地产确认条件的，计入投资性房地产成本；不满足确认条件的，在发生时计入当期损益。

(3) 投资性房地产的后续计量

本公司在资产负债表日采用成本模式对投资性房地产进行后续计量。根据《企业会计准则第 4 号-固定资产》和《企业会计准则第 6 号-无形资产》的有关规定，对投资性房地产在预计可使用年限内按年限平均法摊销或计提折旧。

(4) 投资性房地产的转换

本公司有确凿证据表明房地产用途发生改变，将投资性房地产转换为其他资产，或将其他资产转换为投资性房地产，将房地产转换前的账面价值作为转换后的入账价值。

14、固定资产：

(1) 固定资产确认条件、计价和折旧方法：

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，使用年限超过一年，单位价值较高的有形资产。

固定资产以取得时的实际成本入账，并从其达到预定可使用状态的次月起，采用直线法(年限平均法)提取折旧。

(2) 各类固定资产的折旧方法：

类别	折旧年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
房屋及建筑物	20-45	5%	4.75%-2.11%
机器设备	4-18	5%	23.75%-5.28%
电子设备	3-10	5%	31.67%-9.5%
运输设备	8-14	5%	11.88%-6.78%

(3) 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

除存货、投资性房地产及金融资产外，其他主要类别资产的资产减值准备确定方法：

(1) 附注所述资产减值的资产包括长期股权投资（不含对被投资单位不具有共同控制或重大影响，并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）、投资性房地产（不含以公允价值模式计量的投资性房地产）、固定资产、在建工程、工程物资；无形资产（包括资本化的开发支出）、商誉、资产和资产组组合等

(2) 可能发生减值资产的认定

本公司在资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象。因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。存在下列迹象的，表明资产可能发生了减值：

- ①资产的市价当期大幅度下跌，其跌幅明显高于因时间的推移或者正常使用而预计的下跌；
- ②本公司经营所处的经济、技术或者法律等环境以及资产所处的市场在当期或者将在近期发生重大变化，从而对本公司产生不利影响；
- ③市场利率或者其他市场投资报酬率在当期已经提高，从而影响本公司计算资产预计未来现金流量现值的折现率，导致资产可收回金额大幅度降低；
- ④有证据表明资产已经陈旧过时或者其实体已经损坏；
- ⑤资产已经或者将被闲置、终止使用或者计划提前处置；
- ⑥本公司内部报告的证据表明资产的经济绩效已经低于或者将低于预期，如资产所创造的净现金流量或者实现的营业利润（或者亏损）远远低于（或者高于）预计金额等；
- ⑦其他表明资产可能已经发生减值的迹象。

(3) 资产可收回金额的计量

资产存在减值迹象的，估计其可收回金额。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。

(4) 资产减值损失的确定

可收回金额的计量结果表明，资产的可收回金额低于其账面价值的，将资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。资产减值损失确认后，减值资产的折旧或者摊销费用在未来期间作相应调整，以使该资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的资产账面价值（扣除预计净残值）。资产减值损失一经确认，在以后会计期间不能转回。

(5) 资产组的认定及减值处理

有迹象表明一项资产可能发生减值的，本公司以单项资产为基础估计其可收回金额。本公司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。同时，公司在认定资产组时，还考虑了公司管理层管理生产经营活动的方式和对资产持续使用或处置的决策方式等。

资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的（总部资产和商誉分摊至某资产组或者资产组组合的，该资产组或者资产组组合的账面价值应当包括相关总部资产和商誉的分摊额），确认相应的减值损失。减值损失金额先抵减分摊至资产组或者资产组组合中商誉的账面价值，再根据资产组或者资产组组合中除商誉之外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

上述资产账面价值的抵减，作为各单项资产的减值损失处理，计入当期损益。抵减后的各资产的账面价值不得低于以下三者之中最高者：该资产的公允价值减去处置费用后的净额、该资产预计未来现金流量

的现值和零。因此而导致的未能分摊的减值损失金额，按照相关资产组或者资产组组合中其他各项资产的账面价值所占比重进行分摊。

(6) 商誉减值

本公司合并所形成的商誉，至少在每年年度终了进行减值测试。商誉需要结合与其相关的资产组或者资产组组合进行减值测试。本公司进行资产减值测试，对于因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。在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，应当先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，并与相关账面价值相比较，确认相应的减值损失。再对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较这些相关资产组或者资产组组合的账面价值（包括所分摊的商誉的账面价值部分）与其可收回金额，如相关资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认商誉的减值损失，并按照本附注所述资产组减值的规定进行处理。

(4) 融资租入固定资产的认定依据、计价方法

① 融资租入固定资产认定依据

- A、在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给承租人。
- B、承租人有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁资产的公允价值，因而在租赁开始日就可以合理确定本公司将会行使这种选择权。
- C、即使资产的所有权不转让，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分（一般指 75%或 75%以上）。
- D、承租人在租赁开始日的最低租赁付款额现值，几乎相当于（一般指 90%或 90%以上，下同）租赁开始日租赁资产公允价值；出租人在租赁开始日的最低租赁收款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值。
- E、租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有本公司（或承租人）才能使用。

② 融资租入的固定资产的计价方法

融资租入的固定资产的计价方法为，在租赁期开始日，将租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。在租赁谈判和签订租赁合同过程中发生的，可归属于租赁项目的手续费、律师费、差旅费、印花税等初始直接费用（下同），计入租入资产价值。在计算最低租赁付款额的现值时，能够取得出租人租赁内含利率的，采用租赁内含利率作为折现率；否则，采用租赁合同规定的利率作为折现率。无法取得出租人的租赁内含利率且租赁合同没有规定利率的，采用同期银行贷款利率作为折现率。

③ 融资租入固定资产的折旧方法

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

(5) 其他说明

固定资产的确认标准

本公司固定资产指为生产商品、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。在同时满足下列条件时才能确认固定资产：

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

固定资产的初始计量

固定资产按照成本进行初始计量。

① 外购固定资产的成本，包括购买价款、相关税费、使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可归属于该资产的运输费、装卸费、安装费和专业人员服务费等。

购买固定资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，固定资产的成本以购买价款的现值为基础确定。实际支付的价款与购买价款的现值之间的差额，除按照《企业会计准则第 17 号—借款费用》可予以资本化的以外，在信用期间内计入当期损益。

② 自行建造固定资产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。

③ 投资者投入固定资产的成本，按照投资合同或协议约定的价值确定，但合同或协议约定价值不公允的除外。

④ 固定资产的更新改造等后续支出，满足固定资产确认条件的，计入固定资产成本，如有被替换的部分，

应扣除其账面价值；不满足固定资产确认条件的固定资产修理费用等，在发生时计入当期损益。以经营租赁方式租入的固定资产发生的改良支出，予以资本化，作为长期待摊费用，合理进行摊销。

⑤非货币性资产交换、债务重组、企业合并和融资租赁取得的固定资产的成本，分别按照《企业会计准则第 7 号-非货币性资产交换》、《企业会计准则第 12 号-债务重组》、《企业会计准则第 20 号-企业合并》、《企业会计准则第 21 号-租赁》的有关规定确定。

固定资产的分类

本公司固定资产分为房屋及建筑物、机器设备、运输工具、电子及其他设备。

已计提减值准备的固定资产的折旧计提方法：已计提减值准备的固定资产，按该项固定资产的原价扣除预计净残值、已提折旧及减值准备后的金额和剩余使用寿命，计提折旧。

已达到预定可使用状态但尚未办理竣工决算的固定资产，按照估计价值确定其成本，并计提折旧；待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不需要调整原已计提的折旧额。

固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核：对本公司至少于每年年度终了时，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如果发现固定资产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；预计净残值的预计数与原先估计数有差异的，调整预计净残值；与固定资产有关的经济利益预期实现方式有重大改变的，改变固定资产折旧方法。固定资产使用寿命、预计净残值和折旧方法的改变作为会计估计变更处理。

固定资产后续支出的处理

固定资产后续支出指固定资产在使用过程中发生的主要包括修理支出、更新改造支出、修理费用、装修支出等。其会计处理方法为：固定资产的更新改造等后续支出，满足固定资产确认条件的，计入固定资产成本，如有被替换的部分，应扣除其账面价值；不满足固定资产确认条件的固定资产修理费用等，在发生时计入当期损益；固定资产装修费用，在满足固定资产确认条件时，在“固定资产”内单设明细科目核算，并在两次装修期间与固定资产尚可使用年限两者中较短的期间内，采用年限平均法单独计提折旧。

以经营租赁方式租入的固定资产发生的改良支出，予以资本化，作为长期待摊费用，合理进行摊销。

15、在建工程：

(1) 本公司在建工程包括安装工程、技术改造工程、大修理工程等。在建工程按实际成本计价。

(2) 在建工程结转为固定资产的时点：

在建工程达到预定可使用状态时，按工程实际成本转入固定资产。对已达到预定可使用状态但尚未办理竣工决算手续的固定资产，按估计价值记账，待确定实际价值后，再进行调整。

16、借款费用：

借款费用资本化的核算方法：

(1) 借款费用资本化的确认原则

借款费用同时满足下列条件的，才能开始资本化：

①资产支出已经发生。

②借款费用已经发生。

③为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

(2) 借款费用资本化期间

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

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。在中断期间发生的借款费用确认为费用，计入当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始。如果中断是所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态必要的程序，借款费用的资本化继续进行。

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，在发生时计入当期损益。

(3) 借款费用资本化金额的计算方法

在资本化期间内，每一会计期间的利息（包括折价或溢价的摊销）资本化金额，按照下列规定确定：

①为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用，减

去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额确定。

②为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用了一般借款的,本公司根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率,计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

借款存在折价或者溢价的,按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或者溢价金额,调整每期利息金额。在资本化期间内,每一会计期间的利息资本化金额,不超过当期相关借款实际发生的利息金额。专门借款发生的辅助费用,在所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之前发生的,在发生时根据其发生额予以资本化,计入符合资本化条件的资产的成本;在所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之后发生的,在发生时根据其发生额确认为费用,计入当期损益。一般借款发生的辅助费用,在发生时根据其发生额确认为费用,计入当期损益。

17、无形资产:

(1) 无形资产的确认标准

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。在同时满足下列条件时才能确认无形资产:

- ①符合无形资产的定义;
- ②与该资产相关的预计未来经济利益很可能流入公司;
- ③该资产的成本能够可靠计量。

(2) 无形资产的初始计量

无形资产按照成本进行初始计量。实际成本按以下原则确定:

①外购无形资产的成本,包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付,实质上具有融资性质的,无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。实际支付的价款与购买价款的现值之间的差额,除按照《企业会计准则第 17 号-借款费用》可予以资本化的以外,在信用期间内计入当期损益。

②投资者投入无形资产的成本,按照投资合同或协议约定的价值确定,但合同或协议约定价值不公允的除外。

③自行开发的无形资产

本公司内部研究开发项目的支出,区分研究阶段支出与开发阶段支出。内部研究开发项目研究阶段的支出,于发生时计入当期损益。内部研究开发项目开发阶段的支出,同时满足下列条件的,确认为无形资产:

- A. 完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性;
- B. 具有完成该无形资产并使用或出售的意图;
- C. 无形资产产生经济利益的方式,包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场,无形资产将在内部使用的,证明其有用性;
- D. 有足够的技术、财务资源和其他资源支持,以完成该无形资产的开发,并有能力使用或出售该无形资产;
- E. 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

自行开发的无形资产,其成本包括自满足无形资产确认规定后至达到预定用途前所发生的支出总额。以前期间已经费用化的支出不再调整。

④非货币性资产交换、债务重组、政府补助和企业合并取得的无形资产的成本,分别按照《企业会计准则第 7 号-非货币性资产交换》、《企业会计准则第 12 号-债务重组》、《企业会计准则第 16 号-政府补助》、《企业会计准则第 20 号-企业合并》的有关规定确定。

(3) 无形资产的后续计量

本公司于取得无形资产时分析判断其使用寿命。无形资产的使用寿命为有限的,估计该使用寿命的年限或者构成使用寿命的产量等类似计量单位数量;无法预见无形资产为本公司带来经济利益期限的,视为使用寿命不确定的无形资产。

使用寿命有限的无形资产,其应摊销金额在使用寿命内系统合理摊销。本公司采用直线法摊销。

无形资产的应摊销金额为其成本扣除预计残值后的金额。已计提减值准备的无形资产,还应扣除已计提的无形资产减值准备累计金额。无形资产的摊销金额计入当期损益。

使用寿命不确定的无形资产不摊销,期末进行减值测试。

18、长期待摊费用:

长期待摊费用是指公司已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在一年以上(不含一年)的各项费用。长期待摊费用按实际支出入账,在项目受益期内平均摊销。

19、股份支付及权益工具:

(1) 股份支付的种类:

以权益结算的股份支付

①以权益结算的股份支付换取职工提供服务或其他方提供类似服务的,以授予职工和其他方权益工具的公允价值计量。

②授予后立即可行权的换取职工服务或其他方类似服务的以权益结算的股份支付,在授予日按权益工具的公允价值计入相关成本或费用,相应增加资本公积。

③公司在可行权日之后不再对已确认的相关成本或费用和所有者权益总额进行调整。

④在行权日,公司根据实际行权的权益工具数量,计算确定应转入实收资本或股本的金额,将其转入实收资本或股本。

以现金结算的股份支付

①以现金结算的股份支付,以承担负债的公允价值计量。

②授予后立即可行权的以现金结算的股份支付,在授予日以承担负债的公允价值计入相关成本或费用,相应增加负债。

③完成等待期内的服务或达到规定业绩条件以后才可行权的以现金结算的股份支付,在等待期内的每个资产负债表日,以对可行权情况的最佳估计为基础,按照承担负债的公允价值金额,将当期取得的服务计入成本或费用和负债。

④后续计量

A. 在资产负债表日,后续信息表明当期承担债务的公允价值与以前估计不同的,需要进行调整;在可行权日,调整至实际可行权水平。

B. 公司应当在相关负债结算前的每个资产负债表日以及结算日,对负债的公允价值重新计量、其变动计入当期损益。

20、收入:

(1) 销售商品收入的确认方法

销售商品收入同时满足下列条件时,才能予以确认:

①本公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方;

②本公司既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权,也没有对已售出的商品实施有效控制;

③收入的金额能够可靠计量;

④相关经济利益很可能流入本公司;

⑤相关的、已发生的或将发生的成本能够可靠计量。

(2) 公司房地产销售取得的收入所采用的确认方法:

销售商品在将商品所有权上的重要风险和报酬转移给对方,不再对该等商品实施继续管理权和实际控制权,与交易相关的经济利益能够流入企业,相关的收入成本能够可靠的计量时,确认营业收入的实现。房地产销售是在房产完工并验收合格,签订了销售合同,取得了买方按销售合同约定交付房产的付款证明时(通常收到销售合同金额 20%或以上之订金或及已确认余下房款付款安排)确认销售收入的实现。

(3) 公司物业出租取得的收入所采用的确认方法:

按公司与承租方签订的合同或协议规定的承租方付租日期和金额,按直线法确认房屋出租收入的实现。

(4) 公司物业管理取得的收入所采用的确认方法:

本公司在物业管理服务已提供,与物业管理服务相关的经济利益能够流入企业,与物业管理服务相关的成本能够可靠的计量时,确认物业管理收入的实现。

(5) 提供劳务收入的确认方法

本公司在资产负债表日提供劳务交易的结果能够可靠估计的,按照完工百分比法确认提供劳务收入。本公司按照已完工作的计量确定提供劳务交易的完工进度。

本公司在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的,分别下列情况处理:

①已发生的劳务成本预计能够得到补偿,应按已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入,并按相同金额结转劳务成本。

②已发生的劳务成本预计不能够得到补偿的,将已经发生的劳务成本计入当期损益,不确认提供劳务收入。

(6) 让渡资产使用权收入的确认方法

① (1) 让渡资产使用权收入的确认原则

让渡资产使用权收入包括利息收入、使用费收入等，在同时满足以下条件时，才能予以确认：

- A. 与交易相关的经济利益能够流入公司；
- B. 收入的金额能够可靠地计量。

② 具体确认方法

- A. 利息收入金额，按照他人使用本公司货币资金的时间和实际利率计算确定。
- B. 使用费收入金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

21、政府补助：

(1) 政府补助的确认条件

政府补助在同时满足下列条件的，才能予以确认：

- ① 公司能够满足政府补助所附条件；
- ② 公司能够收到政府补助。

(2) 政府补助的计量

- ① 政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额（1 元）计量。
- ② 与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产使用寿命内平均分配，计入当期损益。但是，按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。与收益相关的政府补助，分别情况处理：用于补偿本公司以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间，计入当期损益。用于补偿本公司已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。
- ③ 已确认的政府补助需要返还的，分别情况处理：存在相关递延收益的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益。不存在相关递延收益的，直接计入当期损益。

22、持有待售资产：

同时满足下列条件的非流动资产划分为持有待售：一是公司已经就处置该非流动资产作出决议；二是公司已经与受让方签订了不可撤销的转让协议；三是该项转让将在一年内完成。持有待售的非流动资产包括单项资产和处置组，处置组是指作为整体出售或其他方式一并处置的一组资产。

本公司对于持有待售的固定资产，调整该项固定资产的预计净残值，使该固定资产的预计净残值反映其公允价值减去处置费用后的金额，但不超过符合持有待售条件时该项固定资产的原账面价值，原账面价值高于调整后预计净残值的差额，应作为资产减值损失计入当期损益。

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，但不包括递延所得税资产、《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》规范的金融资产、以公允价值计量的投资性房地产和生物资产、保险合同中产生的合同权利

23、主要会计政策、会计估计的变更

(1) 会计政策变更

无

(2) 会计估计变更

无

24、前期会计差错更正

(1) 追溯重述法

无

(2) 未来适用法

无

25、其他主要会计政策、会计估计和财务报表编制方法

商誉

商誉是在非同一控制下的企业合并中，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。初始确认后的商誉，以其成本扣除累计减值损失的金额计量，不进行摊销，期末进行减值测试。

预计负债

(1) 预计负债的确认原则

当与对外担保、未决诉讼或仲裁、产品质量保证、裁员计划、亏损合同、重组义务、固定资产弃置义务等或有事项相关的业务同时符合以下条件时，确认为负债：

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

(2) 预计负债的计量方法

预计负债按照履行现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量。所需支出存在一个连续范围，且该范围内各种结果发生的可能性相同的最佳估计数按该范围的中间值确定；在其他情况下，最佳估计数按如下方法确定：

- ①或有事项涉及单个项目时，最佳估计数按最可能发生金额确定；
- ②或有事项涉及多个项目时，最佳估计数按各种可能发生额及其发生概率计算确定。

公司清偿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的，则补偿金额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预计负债的账面价值。

非货币性资产交换

(1) 非货币性资产交换，以公允价值和应支付的相关税费作为换入资产的成本，公允价值与换出资产账面价值的差额计入当期损益。

①必须同时满足下列条件，才能予以确认、计量：

- A. 该项交换具有商业实质；
 - B. 换入资产或换出资产的公允价值能够可靠地计量。
- ②公允价值的选择：换入资产和换出资产公允价值均能够可靠计量的，以换出资产的公允价值作为确定换入资产成本的基础，但有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠的除外。
- ③发生补价的处理：本公司在按照公允价值和应支付的相关税费作为换入资产成本的情况下，发生补价的，分别情况处理：支付补价的，换入资产成本与换出资产账面价值加支付的补价、应支付的相关税费之和的差额，计入当期损益；收到补价的，换入资产成本加收到的补价之和与换出资产账面价值加应支付的相关税费之和的差额，计入当期损益。

(2) 未同时满足上述条件的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入资产的成本，不确认损益。

本公司在按照换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入资产成本的情况下，发生补价的，分别情况处理：支付补价的，以换出资产的账面价值，加上支付的补价和应支付的相关税费，作为换入资产的成本，不确认损益。收到补价的，以换出资产的账面价值，减去收到的补价并加上应支付的相关税费，作为换入资产的成本，不确认损益。

债务重组

(1) 债务重组定义及范围

债务重组，是指在债务人发生财务困难的情况下，债权人按照其与债务人达成的协议或者法院的裁定作出让步的事项。

(2) 债务人的会计处理

①以现金清偿债务的，债务人将重组债务的账面价值与实际支付现金之间的差额，计入当期损益。以非现金资产清偿债务的，债务人将重组债务的账面价值与转让的非现金资产公允价值之间的差额，计入当期损益。转让的非现金资产公允价值与其账面价值之间的差额，计入当期损益。将债务转为资本的，债务人将债权人放弃债权而享有股份的面值总额确认为股本（或者实收资本），股份的公允价值总额与股本（或者实收资本）之间的差额确认为资本公积。重组债务的账面价值与股份的公允价值总额之间的差额，计入当期损益。

②修改其他债务条件的，债务人将修改其他债务条件后债务的公允价值作为重组后债务的入账价值。重组债务的账面价值与重组后债务的入账价值之间的差额，计入当期损益。债务重组以现金清偿债务、非现金资产清偿债务、债务转为资本、修改其他债务条件等方式的组合进行的，债务人依次以支付的现金、转让的非现金资产公允价值、债权人享有股份的公允价值冲减重组债务的账面价值，再按照修改其他债

务条件的规定处理。

修改后的债务条款如涉及或有应付金额，且该或有应付金额符合或有事项中有关预计负债确认条件的，债务人将该或有应付金额确认为预计负债。重组债务的账面价值，与重组后债务的入账价值和预计负债金额之和的差额，计入当期损益。

（3）债权人的会计处理

①以现金清偿债务的，债权人将重组债权的账面余额与收到的现金之间的差额，计入当期损益。债权人已对债权计提减值准备的，先将该差额冲减减值准备，减值准备不足以冲减的部分，计入当期损益。以非现金资产清偿债务的，债权人对受让的非现金资产按其公允价值入账，重组债权的账面余额与受让的非现金资产的公允价值之间的差额，比照现金清偿债务的规定处理。将债务转为资本的，债权人将享有股份的公允价值确认为对债务人的投资，重组债权的账面余额与股份的公允价值之间的差额，比照现金清偿债务的规定处理。

②修改其他债务条件的，债权人将修改其他债务条件后的债权的公允价值作为重组后债权的账面价值，重组债权的账面余额与重组后债权的账面价值之间的差额，比照现金清偿债务的规定处理。债务重组采用以现金清偿债务、非现金资产清偿债务、债务转为资本、修改其他债务条件等方式的组合进行的，债权人依次以收到的现金、接受的非现金资产公允价值、债权人享有股份的公允价值冲减重组债权的账面余额，再按照修改其他债务条件的规定处理。

修改后的债务条款中涉及或有应收金额的，债权人不确认或有应收金额，不得将其计入重组后债权的账面价值。

租赁

（1）租赁的分类

本公司在租赁开始日将租赁分为融资租赁和经营租赁。

（2）融资租赁和经营租赁的认定标准

符合下列一项或数项标准的，认定为融资租赁：

①在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给承租人。

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

③即使资产的所有权不转让，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分（一般指 75%或 75%以上）。

④承租人在租赁开始日的最低租赁付款额现值，几乎相当于（一般指 90%或 90%以上，下同）租赁开始日租赁资产公允价值；出租人在租赁开始日的最低租赁收款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值。

⑤租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有本公司（或承租人）才能使用。

经营租赁指除融资租赁以外的其他租赁。

（3）融资租赁的主要会计处理

①承租人的会计处理

在租赁期开始日，将租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。在租赁谈判和签订租赁合同过程中发生的，可归属于租赁项目的手续费、律师费、差旅费、印花税等初始直接费用（下同），计入租入资产价值。在计算最低租赁付款额的现值时，能够取得出租人租赁内含利率的，采用租赁内含利率作为折现率；否则，采用租赁合同规定的利率作为折现率。无法取得出租人的租赁内含利率且租赁合同没有规定利率的，采用同期银行贷款利率作为折现率。

未确认融资费用在租赁期内按照实际利率法计算确认当期的融资费用。

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

或有租金在实际发生时计入当期损益。

②出租人的会计处理

在租赁期开始日，出租人将租赁开始日最低租赁收款额与初始直接费用之和作为应收融资租赁款的入账价值，同时记录未担保余值；将最低租赁收款额、初始直接费用及未担保余值之和与其现值之和的差额确认为未实现融资收益。

未实现融资收益在租赁期内按照实际利率法计算确认当期的融资收入。

或有租金在实际发生时计入当期损益。

(4) 经营租赁的主要会计处理

对于经营租赁的租金，出租人、承租人在租赁期内各个期间按照直线法确认为当期损益。出租人、承租人发生的初始直接费用，计入当期损益。或有租金在实际发生时计入当期损益。

职工薪酬

职工薪酬是指本公司为获得职工提供的服务而给予各种形式的报酬以及其他相关支出。公司职工薪酬包括：职工工资、奖金、津贴和补贴；职工福利费；医疗保险费、养老保险费、失业保险费、工伤保险费和生育保险费等各项社会保险；住房公积金；工会经费和职工教育经费；非货币性福利；因解除与职工的劳动关系给予的补偿；其他与获得职工提供服务相关的支出。

本公司在职工提供服务的会计期间，将应付的职工薪酬确认为负债，并根据职工提供服务的受益对象计入相关资产成本和费用。因解除与职工的劳动关系而给予的补偿，计入当期损益。

本公司在职工劳动合同到期前解除与职工的劳动关系，或者为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，同时满足下列条件的，应当确认因解除与职工的劳动关系给予补偿而产生的预计负债，同时计入当期损益：

- (1) 公司已制定正式的解除劳动关系计划或提出自愿裁减建议，并即将实施；
- (2) 公司不能单方面撤回解除劳动关系计划或裁减建议

所得税

(1) 本公司采用资产负债表债务法核算所得税。

(2) 本公司在取得资产、负债时，确定其计税基础。资产、负债的账面价值与其计税基础存在的暂时性差异，按照规定确认所产生的递延所得税资产或递延所得税负债。

(3) 递延所得税资产的确认

①本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。但是，同时具有下列特征的交易中因资产或负债的初始确认所产生的递延所得税资产不予确认：

- A. 该项交易不是企业合并；
- B. 交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）。

②本公司对与子公司、联营公司及合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：

- A. 暂时性差异在可预见的未来很可能转回；
- B. 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。

③对于按照税法规定可以结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，视同可抵扣暂时性差异处理，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

(4) 递延所得税负债的确认

①除下列交易中产生的递延所得税负债以外，本公司确认所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债：

- A. 商誉的初始确认；
- B. 同时满足具有下列特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：

- a. 该项交易不是企业合并；
- b. 交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）。

②本公司对与子公司、联营公司及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，确认相应的递延所得税负债。但是，同时满足下列条件的除外：

- A. 投资企业能够控制暂时性差异转回的时间；
- B. 该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

(5) 所得税费用的计量

本公司将当期所得税和递延所得税作为所得税费用或收益计入当期损益，但不包括下列情况产生的所得税：

- ①企业合并；
- ②直接在所有者权益中确认的交易或事项。

(6) 递延所得税资产的减值

①在资产负债表日应当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取得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。除原确认时计入所有

者权益的递延所得税资产部分,其减记金额也应计入所有者权益外,其他的情况应减记当期的所得税费用。

②在很可能取得足够的应纳税所得额时,减记的递延所得税资产账面价值可以恢复。

分部报告

业务分部,是指本公司内可区分的、能够提供单项或一组相关产品或劳务的组成部分。该组成部分承担了不同于其他组成部分的风险和报酬。地区分部,是指本公司内可区分的、能够在特定的经济环境内提供产品或劳务的组成部分。该组成部分承担了不同于在其他经济环境内提供产品或劳务的组成部分的风险和报酬。

本公司以业务分部作为主要报告形式。

主要会计政策、会计估计变更的说明

本报告期无主要会计政策、会计估计变更的情况。

质量保证金的核算方法

质量保证金一般按施工单位工程款的 5%预留,待工程验收合格并在约定的保质期内无质量问题时,支付给施工单位

每股收益

(1) 基本每股收益

公司按照归属于普通股股东的当期净利润,除以发行在外普通股的加权平均数计算基本每股收益。发行在外普通股加权平均数按下列公式计算:

发行在外普通股加权平均数=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

(2) 稀释每股收益

公司存在稀释性潜在普通股的,分别调整归属于普通股股东的当期净利润和发行在外普通股加权平均数,并据以计算稀释每股收益。

(3) 重新计算

发行在外普通股或潜在普通股的数量因派发股票股利、公积金转增资本、拆股而增加或因并股而减少,但不影响所有者权益金额的,应当按照调整后的股数重新计算各列报期间的每股收益。

上述变化发生于资产负债表日至财务报告批准报出日之间的,应当以调整后的股数重新计算报告期各年的每股收益。

按照《企业会计准则—会计政策、会计估计变更和差错更正》的规定,对以前年度损益进行追溯调整或追溯重述的,应当重新计算报告期各年的每股收益

(五) 税项:

1、主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	本公司为增值税一般纳税人,增值税应纳税额为当期销项税额抵减可以抵扣的进项税额后的余额,本公司商品销售执行 17%的增值税税率、食品销售执行 13%的增值税税率。	17%, 13%
消费税	黄金、钻石按销售额的 5%税率计缴。	5%
营业税	租金收入及房地产销售收入按 5%的税率计缴。	5%
城市维护建设税	城市维护建设税按实际缴纳流转税额的 7%计缴;	7%
企业所得税	按应纳税所得额的 25%计缴。	25%
教育费附加	教育费附加按实际缴纳流转税额的 4%计缴。	4%

(六) 企业合并及合并财务报表

1、子公司情况

(1) 通过设立或投资等方式取得的子公司

单位:元 币种:人民币

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际出资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
沈阳商业城天伦国际酒店有限公司	控股子公司的控股子公司	沈阳市	服务业	10,000,000	酒店管理	10,000,000		100	100	是			
沈阳商业城名品折扣有限公司	控股子公司的控股子公司	沈阳市	商业	30,000,000	国内一般商业贸易	30,000,000		100	100	是			
沈阳铁西百货大楼有限公司	控股子公司	沈阳市	商业	57,120,000	国内一般贸易	57,022,900		99.82	99.82	是	229,809.94		
辽宁国联家电有限公司	控股子公司	沈阳市	商业	10,500,000	国内一般贸易	7,000,000		66.67	66.67	是	952,193.09	2,547,806.91	
辽宁物流有限公司	控股子公司	沈阳市	商业	78,000,000	国内一般贸易	93,680,000		99.94	99.94	是	46,761.47	3,238.53	
沈阳日神置业有限公司	控股子公司的控股子公司	沈阳市	房地产	100,000,000	房地产开发	51,000,000		51	51	是	43,203,426.44	5,796,573.56	
沈阳安立置业经营有限责任公司	控股子公司	沈阳市	房地产	218,000,000	房地产开发、商品房销售	216,000,000		99.08	99.08	是	1,726,789.45	273,210.55	
沈阳立城经营管理有限公司	控股子公司的控股子公司	沈阳市	服务业	7,750,000	企业资产(酒店)经营管理	7,750,000		100	100	是			
沈阳商城物业管理有限公司	控股子公司的控股子公司	沈阳市	服务业	500,000	物业管理服务	500,000		100	100	是			
沈阳商业城苏家屯超市有限公司	全资子公司	沈阳市	商业	500,000	产品销售;柜台场地租赁	500,000		100	100	是			

(七) 合并财务报表项目注释

1、货币资金

单位:元

项目	期末数	期初数
	人民币金额	人民币金额
现金:	1,913,078.09	1,317,822.25
人民币	1,913,078.09	1,317,822.25
银行存款:	185,370,022.21	82,844,534.43

人民币	185,370,022.21	82,844,534.43
其他货币资金:	143,574,108.32	128,141,501.91
人民币	143,574,108.32	128,141,501.91
合计	330,857,208.62	212,303,858.59

(1) 其他货币资金年末数为 143,574,108.32 元, 其中: 银行承兑汇票保证金 140,645,028.37 元, 信用卡存款余额 7,794.93 元, 长期借款利息保证金 2,921,285.02 元。

(2) 本公司货币资金无质押等情况。

(3) 货币资金年末数较年初数增加 118,553,350.03 元, 增长比率为 55.84%, 主要因为本公司的子公司沈阳铁西百货大楼有限公司本年度新增银行借款 13,500 万元。

2、应收账款:

(1) 应收账款按种类披露:

单位: 元 币种: 人民币

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
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	70,692.47	0.76	35,346.24	2.98	70,692.47	0.65	35,346.24	2.98
其他不重大应收账款	9,191,973.36	99.24	1,150,105.17	97.02	10,738,464.08	99.35	864,737.48	97.02
合计	9,262,665.83	/	1,185,451.41	/	10,809,156.55	/	900,083.72	/

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:

单位: 元 币种: 人民币

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
5 年以上	70,692.47	50	35,346.24	70,692.47	50	35,346.24
合计	70,692.47		35,346.24	70,692.47		35,346.24

(2) 本报告期实际核销的应收账款情况

公司无本报告期前已全额计提坏账准备, 或计提坏账准备的比例较大, 但在本期又全额收回或转回, 或在本期收回或转回比例较大的情况。

公司无本期通过重组等其他方式收回应收账款的情形。

公司本报告期无实际核销应收账款情况。

应收账款年末余额中无持有公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东单位欠款。

应收账款年末余额中无应收关联方款项。

公司本报告期未发生终止确认的应收账款情况, 未发生以应收账款为标的资产证券化业务。

(3) 本报告期应收账款中持有公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东单位情况

本报告期应收账款中无持有公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东单位的欠款。

(4) 应收账款金额前五名单位情况

单位: 元 币种: 人民币

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例 (%)
辽宁广安物流管理有限公司		2,871,002.98	4 至 5 年	31.00
贵州茅台酒销售有限公司		1,030,000.00	1 年以内	11.12

泸州老窖股份有限公司		791,552.47	1 年以内	8.55
沃尔玛(中国)投资有限公司		426,311.27	1 年以内	4.60
沈阳东副超市有限公司		204,354.85	1 年以内	2.21
合计	/	5,323,221.57	/	57.48

3、其他应收款：

(1) 其他应收款按种类披露：

单位：元 币种：人民币

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大的其他应收款	64,650,000.00	70.83	500,000.00	11.44				
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	1,802,077.03	1.98	901,038.52	20.62	1,410,913.03	4.92	705,456.52	17.35
其他不重大的其他应收款	24,817,946.79	27.19	2,968,313.30	67.94	27,260,675.05	95.08	3,360,234.03	82.65
合计	91,270,023.82	/	4,369,351.82	/	28,671,588.08	/	4,065,690.55	/

(2) 期末单项金额重大或虽不重大但单独进行减值测试的其他应收款坏账准备计提：

单位：元 币种：人民币

其他应收款内容	账面余额	坏账金额	计提比例 (%)	理由
单项金额重大的其他应收款	64,650,000.00	500,000.00		
合计	64,650,000.00	500,000.00	/	/

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

单位：元 币种：人民币

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
5 年以上	1,802,077.03	100	901,038.52	1,410,913.03	100	705,456.52
合计	1,802,077.03	100	901,038.52	1,410,913.03	100	705,456.52

(3) 本报告期实际核销的其他应收款情况

公司无本报告期前已全额计提坏账准备，或计提坏账准备的比例较大，但在本期又全额收回或转回，或在本期收回或转回比例较大的情况。

公司无本期通过重组等其他方式收回其他应收款的情形。

公司本报告期无实际核销其他应收款情况。

其他应收款年末余额中无持有公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东单位欠款。

其他应收款年末余额中无应收关联方款项。

公司本报告期未发生终止确认的其他应收款情况，未发生以其他应收款为标的资产证券化业务。

(4) 本报告期其他应收款中持有公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东单位情况

本报告期其他应收账款中无持有公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东单位的欠款。

(5) 其他应收款金额前五名单位情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款总额的比例(%)
沈阳房实房产开发有限公司		45,000,000.00	1年以内	49.43
沈阳祥运热力供暖有限公司		7,500,000.00	1年以内	8.24
沈阳泰华投资管理有限公司		7,000,000.00	1年以内 \1-2年	7.69
沈阳好乐多超级市场有限公司		5,150,000.00	1年以内	5.66
沈阳恒润投资担保有限责任公司		2,550,000.00	1年以内	2.80
合计	/	67,200,000.00	/	73.82

4、预付款项：

(1) 预付款项按账龄列示

单位：元 币种：人民币

账龄	期末数		期初数	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	48,512,985.03	97.53	60,969,591.45	96.63
1至2年			1,451,765.7	2.56
2至3年	1,037,321.82	2.08	218,947.53	0.43
3年以上	191,579.09	0.39	120,582.00	0.38
合计	49,741,885.94	100	62,760,886.68	100

(2) 预付款项金额前五名单位情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	时间	未结算原因
沈阳海尔工贸—重庆海尔电器销售有限公司沈阳分公司		3,173,518.70		货款
东莞市创维电器发展有限公司		3,099,672.26		货款
青岛海信电器股份有限公司沈阳经营分公司		2,867,292.26		货款
青岛海尔电器销售有限公司沈阳分公司		2,810,991.81		货款
三星(中国)投资有限公司沈阳分公司		2,539,541.87		货款
合计	/	14,491,016.90	/	/

(3) 本报告期预付款项中持有公司5%(含5%)以上表决权股份的股东单位情况

本报告期预付账款中无持有公司5%(含5%)以上表决权股份的股东单位的欠款。

(4) 预付款项的说明：

年末账龄超过一年以上的预付账款主要是预付伊人明星会(北京)商贸有限公司货款1,296,652.28元。无持有本公司5%(含5%)以上表决权股份的股东单位欠款。

5、存货：

(1) 存货分类

单位：元 币种：人民币

项目	期末数			期初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	770,435.56		770,435.56			
库存商品	152,720,217.33		152,720,217.33	178,816,884.33		178,816,884.33
开发成本	321,538,568.13		321,538,568.13	294,248,683.69		294,248,683.69

在途物资	42,921,184.30		42,921,184.30	30,315,634.73		30,315,634.73
低值易耗品	5,462,957.35		5,462,957.35	1,084,766.09		1,084,766.09
委托代销商品				120,487.60	120,487.60	
合计	523,413,362.67		523,413,362.67	504,586,456.44	120,487.60	504,465,968.84

(2) 存货跌价准备

单位：元 币种：人民币

存货种类	期初账面余额	本期计提额	本期减少		期末账面余额
			转回	转销	
委托代销商品	120,487.60		120,487.60		
合计	120,487.60		120,487.60		

6、长期股权投资：

(1) 长期股权投资情况

按成本法核算：

单位：元 币种：人民币

被投资单位	初始投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	减值准备	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)
盛京银行股份有限公司	120,000,000.00	120,000,000.00	-34,500,000.00	85,500,000.00		2.52	2.52

本年度长期股权投资减少 34,500,000.00 元，系经本公司 2009 年第 3 次临时股东大会决议通过，将公司持有的盛京银行股份有限公司 3,450 万股股权予以转让。

7、固定资产：

(1) 固定资产情况

单位：元 币种：人民币

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、账面原值合计：	470,900,475.05	183,756,745.64	480,609.00	654,176,611.69
其中：房屋及建筑物	376,989,935.27	161,888,520.89		538,878,456.16
机器设备	72,223,582.33	6,927,708.24	2,985.00	79,148,305.57
运输工具	10,689,256.17	2,237,111.63	462,424.00	12,463,943.80
电子及其他设备	10,997,701.28	12,703,404.88	15,200.00	23,685,906.16
二、累计折旧合计：	122,561,354.64	16,969,992.68	240,964.47	139,290,382.85
其中：房屋及建筑物	74,709,100.34	9,929,462.55		84,638,562.89
机器设备	38,417,726.39	3,711,715.28	1,961.31	42,127,480.36
运输工具	4,705,555.31	988,668.78	224,563.16	5,469,660.93
电子及其他设备	4,728,972.60	2,340,146.07	14,440.00	7,054,678.67
三、固定资产账面净值合计				
其中：房屋及建筑物				
机器设备				
运输工具				
电子及其他设备				
四、减值准备合计				
其中：房屋及建筑物				
机器设备				
运输工具				
五、固定资产账面价值合计	348,339,120.41	166,786,752.96	239,644.53	514,886,228.84
其中：房屋及建筑物	302,280,834.93	151,959,058.34	0.00	454,239,893.27

机器设备	33,805,855.94	3,215,992.96	1,023.69	37,020,825.21
运输工具	5,983,700.86	1,248,442.85	237,860.84	6,994,282.87
电子及其他设备	6,268,728.68	10,363,258.81	760.00	16,631,227.49

本期折旧额：16,969,992.68 元。

本期由在建工程转入固定资产原价为：173,830,194.73 元。

(2) 未办妥产权证书的固定资产情况

项目	未办妥产权证书原因	预计办结产权证书时间
繁荣新都 7 楼 5 号	待开发商统一办理	
综合楼	缺少的必要的原始房产手续，无法过户	
安立置业商用楼（酒店）	尚未验收	
沈阳商业城百货大楼地上 6-7 层		
合 计		

房屋建筑物本年增加主要为“安立置业商用楼(酒店)”及消防等配套设施已达到预定可使用状态，预估转入固定资产。截止目前，尚未竣工结算且未办理房产证。

机器设备本年增加为地源热泵工程本年度完工转入固定资产。

电子及其它设备本年增加主要为子公司沈阳天伦瑞格酒店新购置的家具等。

综合楼房产证未办妥原因的说明：该综合楼归属于子公司沈阳安立置业经营有限责任公司所有，本公司收购该子公司前，办理此楼产权证明的相关资料已被火灾烧毁，至今未能办理。

8、在建工程：

(1) 在建工程情况

单位：元 币种：人民币

项目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面净值	账面余额	减值准备	账面净值
在建工程	2,799,414.12		2,799,414.12	121,140,106.32		121,140,106.32

(1) 在建工程期末无资本化利息。

(2) 在建工程期末未出现减值迹象，无需计提减值准备。

(3) 在建工程年末数较年初数减少 118,340,692.20 元，减少 97.69%，主要原因为“安立置业商用楼(酒店)”及消防等配套设施已达到预定可使用状态，预估转入固定资产。

9、无形资产：

(1) 无形资产情况：

单位：元 币种：人民币

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、账面原值合计	230,069,680.20	818,983.34		230,888,663.54
电脑软件	2,743,980.00	818,983.34		3,562,963.34
土地使用权	227,325,700.20			227,325,700.20
二、累计摊销合计	18,834,049.50	7,256,079.22		26,090,128.72
电脑软件	732,644.14	602,028.70		1,334,672.84
土地使用权	18,101,405.36	6,654,050.52		24,755,455.88
三、无形资产账面净值合计				
四、减值准备合计				
五、无形资产账面价值合计	211,235,630.70	-6,437,095.88		204,798,534.82
电脑软件	2,011,335.86	216,954.64		2,228,290.50
土地使用权	209,224,294.84	-6,654,050.52		202,570,244.32

期末未出现减值迹象，无需计提减值准备

10、商誉：

单位：元 币种：人民币

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	期末减值准备
沈阳日神置业有限公司	2,515,903.97			2,515,903.97	
合计	2,515,903.97			2,515,903.97	

期末未出现减值迹象，无需计提减值准备

11、长期待摊费用：

单位：元 币种：人民币

项目	期初额	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	期末额
装修费	1,972,933.33	10,537,329.86	1,963,488.81		10,546,774.38
合计	1,972,933.33	10,537,329.86	1,963,488.81		10,546,774.38

长期待摊费用年末数较年初数增加 8,573,841.05 元，增长 434.57%，主要为公司子公司沈阳天伦瑞格酒店有限公司发生的装修费用，该酒店于 2009 年 11 月 18 日开业。

12、递延所得税资产/递延所得税负债：

（一）递延所得税资产和递延所得税负债不以抵销后的净额列示

(1) 已确认的递延所得税资产和递延所得税负债

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
递延所得税资产：		
因资产的账面价值与计税基础不同而形成的递延所得税资产	2,235,856.57	2,358,608.09
因负债的账面价值与计税基础不同而形成的递延所得税资产	1,425,000.00	2,122,377.93
小计	3,660,856.57	4,480,986.02

(2) 未确认递延所得税资产明细

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
可抵扣暂时性差异	2,048,426.60	1,013,496.79
可抵扣亏损	43,754,106.49	59,148,064.23
合计	45,802,533.09	60,161,561.02

(3) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

单位：元 币种：人民币

年份	期末数	期初数	备注
2009 年		8,309,588.74	
2010 年	6,574,929.31	6,892,078.27	
2011 年	2,725,514.34	2,725,514.34	
2012 年	2,587,983.49	4,290,187.92	
2013 年	17,901,125.03	36,930,694.96	
2014 年	13,964,554.32		
合计	43,754,106.49	59,148,064.23	/

13、资产减值准备明细：

单位：元 币种：人民币

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少		期末账面余额
			转回	转销	
一、坏账准备	5,302,400.45	2,290,242.33	1,696,403.77		5,896,239.01
二、存货跌价准备	120,487.60		120,487.60		
三、可供出售金融资产减值准备					
四、持有至到期投资减值准备	92,330.87			92,330.87	
五、长期股权投资减值准备					
六、投资性房地产减值准备					
七、固定资产减值准备					
八、工程物资减值准备					
九、在建工程减值准备					
十、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					
十一、油气资产减值准备					
十二、无形资产减值准备					
十三、商誉减值准备					
十四、其他					
合计	5,515,218.92	2,290,242.33	1,816,891.37	92,330.87	5,896,239.01

14、短期借款：

(1) 短期借款分类：

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
质押借款		15,000,000.00
抵押借款	176,000,000.00	176,000,000.00
保证借款	281,000,000.00	30,000,000.00
信用借款	20,000,000.00	191,000,000.00
合计	477,000,000.00	412,000,000.00

年末余额中无已到期未偿还的短期借款。

15、应付票据：

单位：元 币种：人民币

种类	期末数	期初数
银行承兑汇票	241,700,000.00	222,730,000.00
合计	241,700,000.00	222,730,000.00

年末余额中无已到期未承兑票据。

16、应付账款：

(1) 应付账款情况

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
1 年以内	176,190,520.66	218,601,040.96
1 至 2 年	4,072,704.61	5,387,601.63
2 至 3 年	1,092,278.32	2,107,123.81
3 年以上	6,410,219.75	5,324,024.76
合计	187,765,723.34	231,419,791.16

(2) 本报告期应付账款中应付持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位或关联方的款项情况

本报告期应付账款中无应付持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位或关联方的款项。

(3) 账龄超过 1 年的大额应付账款情况的说明

债权人名称	金额	未偿还的原因	报表日后是否归还
上海飞而服饰有限公司(正大)	913,006.08	未结算	否
沈阳垒金源商贸有限公司(凯萨 BOSS)	617,794.90	未结算	否
广东科龙电器股份有限公司	507,663.98	未结算	否
伊莱克斯(中国)电器有限公司	418,234.00	未结算	否
合肥美菱股份有限公司	314,991.45	未结算	否
合计	2,771,690.41		

17、预收账款:

(1) 预收账款情况

单位:元 币种:人民币

项目	期末数	期初数
一年以内	2,108,693.03	1,230,530.14
合计	2,108,693.03	1,230,530.14

(2) 本报告期预收款项中预收持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位或关联方情况:

本报告期预收账款中无预收持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位或关联方的款项。

18、应付职工薪酬

单位:元 币种:人民币

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	8,489,511.73	61,307,518.92	64,097,030.65	5,700,000.00
二、职工福利费		7,481,252.52	7,481,252.52	
三、社会保险费	375,694.74	19,224,194.80	19,547,727.94	52,161.60
四、住房公积金		4,172,125.30	4,172,125.30	
五、辞退福利				
六、其他				
工会经费和职工教育经费	192,927.22	516,244.61	549,736.56	159,435.27
因解除劳动关系给予的补偿		81,260,858.23	81,260,858.23	
合计	9,058,133.69	173,962,194.38	177,108,731.20	5,911,596.87

(1) 截至 2009 年 12 月 31 日止,应付职工薪酬年末数中包括工效挂钩的工资 5,700,000.00 元。

(2) 应付职工薪酬年末数较年初数减少 3,146,536.82 元,降低了 34.74%,主要原因为本公司的子公司沈阳铁西百货大楼有限公司发放以前年度工效挂钩工资 279 万元。

19、应交税费:

单位:元 币种:人民币

项目	期末数	期初数
增值税	-184,585.65	-3,199,900.94
消费税	583,764.27	772,977.73
营业税	-492,441.66	-646,028.31
企业所得税	499,088.80	905,797.59
个人所得税	674,235.10	698,759.80
城市维护建设税	687,795.94	438,076.09
房产税	472,121.06	551,170.89
土地使用税	29,837.79	44,437.79
土地增值税	-213,409.25	-232,700.92

教育费附加	413,008.41	248,316.52
印花税	43,758.84	-156,571.39
合计	2,513,173.65	-575,665.15

20、应付利息：

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
华夏银行股份有限公司沈阳盛京支行	178,992.00	79,920.00
盛京银行沈阳市正浩支行	10,755,290.50	11,207,147.50
中信银行沈阳分行	33,910.25	41,800.00
大连银行沈阳分行	158,193.75	
交通银行沈阳城内支行		31,620.00
合计	11,126,386.50	11,360,487.50

21、应付股利：

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末数	期初数	超过 1 年未支付原因
沈阳商业城股份有限公司股东	1,682,013.01	1,650,361.51	
合计	1,682,013.01	1,650,361.51	/

22、其他应付款：

(1) 其他应付款情况

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
1 年以内	151,372,165.20	78,293,786.52
1 至 2 年	25,835,572.60	20,229,524.37
2 至 3 年	2,055,516.75	1,829,637.12
3 年以上	48,557,240.84	49,029,534.54
合计	227,820,495.39	149,382,482.55

(2) 本报告期其他应付款中应付持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位或关联方情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末数	期初数
沈阳商业城(集团)	43,417,168.09	27,802,092.38
合计	43,417,168.09	27,802,092.38

(3) 对于金额较大的其他应付款，应说明内容

其他应付款年末数较年初数增加 78,438,012.84 元，增长 52.51%，主要原因为：沈阳市财政局拨付给沈阳商业城（集团）整体转制费用，沈阳商业城（集团）将该款项转入本公司，委托本公司代为支付，截止 2009 年 12 月 31 日，尚未支付给职工的金额为 7,248 万元。

23、1 年内到期的非流动负债：

(1) 1 年内到期的非流动负债情况

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
1 年内到期的长期借款	60,000,000.00	
合计	60,000,000.00	

(2) 1 年内到期的长期借款

1) 1 年内到期的长期借款

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
抵押借款	60,000,000.00	
合计	60,000,000.00	

本公司的子公司沈阳铁西百货大楼有限公司向华夏银行股份有限公司沈阳盛京支行贷款 6000 万元人民币，贷款期限为 2008 年 12 月 29 日至 2010 年 12 月 28 日，由“长期借款”科目重分类至本科目。

24、长期借款：

(1) 长期借款分类：

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
抵押借款	64,648,261.06	70,482,902.16
保证借款	24,226,800.00	
合计	88,875,061.06	70,482,902.16

2008 年子公司沈阳铁西百货大楼有限公司以其所有的位于沈阳市铁西区兴华南街 16 号的铁西百货大楼地上 1-7 层建筑面积为 23,722.00 平方米的房产及其相应的土地使用权做为抵押物，以抵押物的销售款收益及/或租金收益作质押担保、将抵押物的保险权益转让给贷款人，以及沈阳商业城股份有限公司提供不可撤销的连带责任担保等前提下，向东亚银行（中国）有限公司沈阳分行借贷款 7500 万元人民币，贷款期限 10 年。截至 2009 年 12 月 31 日止，借款余额为 64,648,261.06 元。

(2) 金额前五名的长期借款：

单位：元 币种：人民币

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率（%）	期末数	期初数
					本币金额	本币金额
东亚银行沈阳分行	2008 年 1 月 30 日	2018 年 1 月 30 日	人民币	8.613	64,648,261.05	70,482,902.16
盛京银行正浩支行	2009 年 10 月 30 日	2011 年 10 月 28 日	人民币	5.40	24,266,800.00	
合计	/	/	/	/	88,915,061.05	70,482,902.16

盛京银行正浩支行借款本金 24,000,000.00 元，应付利息 266,800.00 元。

25、股本：

单位：元 币种：人民币

	期初数	本次变动增减（+、-）					期末数
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	178,138,918						178,138,918

26、资本公积：

单位：元 币种：人民币

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
资本溢价（股本溢价）	186,971,535.30			186,971,535.30
其他资本公积	1,326,726.66			1,326,726.66
合计	188,298,261.96			188,298,261.96

27、盈余公积：

单位：元 币种：人民币

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
法定盈余公积	18,749,780.63			18,749,780.63
合计	18,749,780.63			18,749,780.63

28、未分配利润：

单位：元 币种：人民币

项目	金额	提取或分配比例（%）
调整前 上年末未分配利润	83,622,995.24	/
调整后 年初未分配利润	83,622,995.24	/
加：本期归属于母公司所有者的净利润	2,225,977.28	/
期末未分配利润	85,848,972.52	/

29、营业收入和营业成本：

(1) 营业收入、营业成本

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
主营业务收入	1,545,192,972.83	1,736,595,120.76
其他业务收入	10,914,707.17	15,724,487.87
营业成本	1,325,244,155.25	1,488,783,457.16

(2) 主营业务（分产品）

单位：元 币种：人民币

产品名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
销售商品	1,542,969,236.03	1,324,222,141.48	1,752,356,615.76	1,499,761,544.62
商铺销售	1,363,831.00	807,167.23	-15,761,495.00	-10,978,087.46
其他	859,905.80	214,846.54		
合计	1,545,192,972.83	1,325,244,155.25	1,736,595,120.76	1,488,783,457.16

(3) 主营业务（分地区）

单位：元 币种：人民币

地区名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
沈阳	1,545,192,972.83	1,325,244,155.25	1,736,595,120.76	1,488,783,457.16
合计	1,545,192,972.83	1,325,244,155.25	1,736,595,120.76	1,488,783,457.16

30、营业税金及附加：

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计缴标准
消费税	8,604,110.06	9,363,564.95	黄金、钻石按销售额的5%税率计缴。
营业税	711,907.12	391,514.62	租金收入及房地产销售收入按5%的税率计缴。
城市维护建设税	2,914,607.74	3,679,299.16	城市维护建设税按实际缴纳流转税额的7%计缴；
教育费附加	1,663,288.10	2,063,939.29	
房产税	572,937.48	566,137.40	
土地增值税	20,457.47	-158,669.33	
合计	14,487,307.97	15,905,786.09	/

31、投资收益：

(1) 投资收益明细情况：

单位：元 币种：人民币

	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	24,000,000.00	
处置长期股权投资产生的投资收益	103,500,000.00	
合计	127,500,000.00	

(2) 按成本法核算的长期股权投资收益：

单位：元 币种：人民币

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
盛京银行股份有限公司	24,000,000.00		盛京银行本期分红利
合计	24,000,000.00		/

本公司出售所持有的盛京银行股份有限公司 3,450 万股股权，取得投资收益 103,500,000.00 元。

32、资产减值损失：

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失	593,838.56	1,692,035.11
二、存货跌价损失		-9,717.15
三、可供出售金融资产减值损失		
四、持有至到期投资减值损失		
五、长期股权投资减值损失		
六、投资性房地产减值损失		
七、固定资产减值损失		
八、工程物资减值损失		
九、在建工程减值损失		
十、生产性生物资产减值损失		
十一、油气资产减值损失		
十二、无形资产减值损失		
十三、商誉减值损失		
十四、其他		
合计	593,838.56	1,682,317.96

33、营业外收入：

(1) 营业外收入情况

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
非流动资产处置利得合计	42,927.08	40,900.80
其中：固定资产处置利得	42,927.08	40,900.80
非货币性资产交换利得		1,984,625.00
政府补助	1,870,000.00	4,530,000.00
无法支付的款项	2,228,704.70	
其他	1,121,086.56	840,206.36
合计	5,262,718.34	7,395,732.16

(2) 政府补助明细

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	说明
服务业重大项目基础设施建设补助资金	1,870,000.00		
环境保护—可再生能源补助资金		4,530,000.00	
合计	1,870,000.00	4,530,000.00	/

34、营业外支出：

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
非流动资产处置损失合计	1,583.69	255,491.89
其中：固定资产处置损失	1,583.69	255,491.89
对外捐赠	1,500.00	407,797.00
税收滞纳金及罚款	424,237.01	1,170,897.84
其他	54,782.89	106,856.51
合计	482,103.59	1,941,043.24

35、所得税费用：

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
按税法及相关规定计算的当期所得税	6,259,296.94	7,564,918.28
递延所得税调整	820,129.45	-530,990.03
合计	7,079,426.39	7,033,928.25

36、基本每股收益和稀释每股收益的计算过程：

基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

基本每股收益=P0÷S

$S = S_0 + S_1 + S_i \times M_i \div M_0 - S_j \times M_j \div M_0 - S_k$

其中：P0 为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于普通股股东的净利润；S 为发行在外的普通股加权平均数；S0 为期初股份总数；S1 为报告期因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数；Si 为报告期因发行新股或债转股等增加股份数；Sj 为报告期因回购等减少股份数；Sk 为报告期缩股数；M0 报告期月份数；Mi 为增加股份次月起至报告期期末的累计月数；Mj 为减少股份次月起至报告期期末的累计月数。

稀释每股收益=P1/(S0+S1+Si×Mi÷M0-Sj×Mj÷M0-Sk+认股权证、股份期权、可转换债券等增加的普通股加权平均数)

其中，P1 为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润，并考虑稀释性潜在普通股对其影响，按《企业会计准则》及有关规定进行调整。公司在计算稀释每股收益时，应考虑所有稀释性潜在普通股对归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润和加权平均股数的影响，按照其稀释程度从大到小的顺序计入稀释每股收益，直至稀释每股收益达到最小值。

37、现金流量表项目注释：

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金：

单位：元 币种：人民币

项目	金额
收沈阳商业城（集团）往来款	216,284,946.11
收到商业城诚诚卡款项	6,987,794.60
收到贴息补贴	1,870,000.00
利息收入	1,565,407.19
北京百汇嘉丰投资有限公司往来款	

“环境保护-可再生能源”补助资金	
商业城外贸公司往来款	
沈阳储运集团公司往来款	
深圳福麒珠宝首饰有限公司往来款	
应付客户退票款	1,161,600.48
促销费	1,059,572.50
收回备用金	907,107.59
其他	7,230,859.48
合计	237,067,287.95

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金:

单位: 元 币种: 人民币

项目	金额
沈阳商业城(集团)往来款	216,082,224.67
沈阳商业城外贸公司往来款	
沈阳储运集团公司往来款	
沈阳泰华投资管理有限公司往来款	2,000,000.00
广告费	26,406,959.96
银行手续费	6,569,366.17
业务招待费	2,812,216.90
低值易耗品采购	1,777,331.51
运输费	2,702,846.08
差旅费	1,442,142.26
办公费	780,911.95
保险费	1,249,720.76
业务宣传费	4,505,077.46
水电费	19,973,801.00
租赁费	16,210,528.85
修理费	3,794,840.31
违约金	
综合服务费	1,459,140.00
联销员抵押金	1,725,000.00
邮电费	1,343,667.21
沈阳好乐多超级市场有限公司	2,000,000.00
家电下乡保证金	639,475.97
沈阳恒润投资担保有限责任公司	750,000.00
沈阳房实房产开发有限公司	5,000,000.00
沈阳祥运热力供暖有限公司	7,500,000.00
沈阳商业城广告有限公司	1,000,000.00
劳务费	1,569,929.79
保洁费	1,474,060.12
仓储保管费	733,884.00
备用金	1,050,416.06
其他	19,865,821.34
合计	352,419,362.37

38、现金流量表补充资料:

(1) 现金流量表补充资料:

单位：元 币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	2,239,636.84	-21,673,950.87
加：资产减值准备	593,838.56	1,682,317.96
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	16,969,992.68	14,426,992.71
无形资产摊销	7,256,079.22	6,971,188.09
长期待摊费用摊销	1,963,488.81	1,100,735.67
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）	-41,343.39	-1,770,033.91
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）	26,024,960.74	25,298,999.87
投资损失（收益以“-”号填列）	-127,500,000.00	
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	820,129.45	-530,990.03
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）		
存货的减少（增加以“-”号填列）	-18,826,906.23	-47,853,289.27
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-5,371,194.75	58,815,873.38
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	47,490,377.21	57,845,991.27
其他		407,797.00
经营活动产生的现金流量净额	-48,380,940.86	94,721,631.87
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	330,857,208.62	212,303,858.59
减：现金的期初余额	212,303,858.59	164,415,031.68
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	118,553,350.03	47,888,826.91

(2) 现金和现金等价物的构成

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
一、现金	330,857,208.62	212,303,858.59
其中：库存现金	1,913,078.09	1,317,822.25
可随时用于支付的银行存款	185,370,022.21	82,844,534.43
可随时用于支付的其他货币资金	7,794.93	20,502.99
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	330,857,208.62	212,303,858.59

(八) 关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

单位:元 币种:人民币

母公司名称	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例 (%)	母公司对本企业的表决权比例 (%)	本企业最终控制方	组织机构代码
深圳市琪创能贸易有限公司	有限责任公司	深圳市	熊利碧	钟表及配件、纺织品的购销及其它国内贸易；从事货物及技术的进出口业务。	224,050,000	26.14	26.14	熊利碧	66266783—2

2、本企业的子公司情况

单位:元 币种:人民币

子公司全称	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	组织机构代码
沈阳商业城天伦国际酒店有限公司	有限责任公司	沈阳市	孙立学	服务业	10,000,000	100	100	79849620-0
沈阳商业城名品折扣有限公司	有限责任公司	沈阳市	孙立学	商业	30,000,000	100	100	66250330-1
沈阳铁西百货大楼有限公司	有限责任公司	沈阳市	王奇	商业	57,120,000	99.82	99.82	72092806-9
辽宁国联家电有限公司	有限责任公司	沈阳市	高军	商业	10,500,000	66.67	66.67	75079930-9
辽宁物流有限公司	有限责任公司	沈阳市	张殿华	商业	78,000,000	99.94	99.94	74648933-2
沈阳日神置业有限公司	有限责任公司	沈阳市	赵启超	房地产	100,000,000	51	51	71572891-9
沈阳安立置业经营有限责任公司	有限责任公司	沈阳市	孙立学	房地产	218,000,000	99.08	99.08	77484310-8
沈阳立城经营管理有限公司	有限责任公司	沈阳市	孙立学	服务业	7,750,000	100	100	78874299-X
沈阳商城物业管理有限公司	有限责任公司	沈阳市	孙立学	服务业	500,000	100	100	78874297-3
沈阳商业城苏家屯超市有限公司	有限责任公司	沈阳市	韩维胜	商业	500,000	100	100	66719000-9

3、本企业的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系	组织机构代码
沈阳商业城(集团)有限公司	股东的子公司	24342120-5
沈阳商业城广告有限公司	股东的子公司	73101621-7

4、关联交易情况

购销商品、提供和接受劳务的关联交易
定价政策

(1) 本公司与沈阳商业城(集团)在后勤生活服务等方面存在关联交易,双方签订了《综合服务协议》。2006年5月22日修订了《综合服务协议》,每年支付营业场地租赁费300,000.00元,生活服务费1,159,140.00元。该关联交易定价政策原则上以市场价格为基础协商定价。

(2) 本公司控股子公司沈阳商业城名品折扣店与沈阳商业城(集团)签订《进口代理协议书》,委托沈阳商业城(集团)为其办理进口商品、进口申报、国内运输、外汇支付等货物进口的相关手续。该关联交易定价政策原则上以市场价格为基础协商定价。

关联方交易

(1) 沈阳商业城(集团)本年共为本公司控股子公司沈阳商业城名品折扣店代理进口货物共计710,092.72元;公司本期向沈阳商业城(集团)支付综合服务费用共计人民币1,459,140.00元。

(2) 关联方为本公司借款提供担保情况

沈阳商业城(集团)为公司向盛京银行股份有限公司正浩支行借款5,000万元提供担保,借款期限为2009年10月23日至2010年10月20日止。截至2009年12月31日止借款余额为5,000万元。

5、关联方应收应付款项

上市公司应收关联方款项:

单位:元 币种:人民币

项目名称	关联方	期末		期初	
		金额	其中:计提减值金额	金额	其中:计提减值金额
预付账款	沈阳商业城(集团)有限			234,237.50	

上市公司应付关联方款项:

单位:元 币种:人民币

项目名称	关联方	期末		期初	
		金额	其中:计提减值金额	金额	其中:计提减值金额
其他应付款	沈阳商业城(集团)有限公司	43,417,168.09		30,704,404.72	
其他应付款	沈阳商业城广告有 限公司	3,993,000.00		4,993,000.00	

(九) 股份支付: 无

(十) 或有事项:

其他或有负债及其财务影响:

1、本公司以营业楼地上第一层房地产全部抵押向中信银行沈阳分行借款1900万元。该项借款已于2010年2月2日全额偿还。

本公司以营业楼地上第二、五层房地产全部抵押向盛京银行股份有限公司沈阳市正浩支行借款10900万元;

本公司以营业楼地上三、四层房地产全部抵押向华夏银行股份有限公司沈阳盛京支行借款4800万元;

本公司以沈阳铁西百货大楼有限公司所有的位于沈阳市铁西区兴华南街16号的铁西百货大楼地上1-7层建筑面积为23,722.00平方米的房产及其相应的土地使用权做为抵押物,以抵押物的销售款收益及/或租金收益作质押担保、将抵押物的保险权益转让给贷款人,以及沈阳商业城股份有限公司提供不可撤销的连带责任担保等前提下,沈阳铁西百货大楼有限公司向东亚银行(中国)有限公司沈阳分行借

款 7500 万元人民币，借款期限 10 年。截至 2009 年 12 月 31 日止，借款余额为 64,648,261.06 元。该项借款已于 2010 年 1 月 5 日全额偿还。

公司控股子公司-沈阳安立置业经营有限责任公司于将坐落于沈阳市沈河区中街路 212 号，建筑面积为 19,314 平方米的房产及相应的土地使用权土地及地上建筑抵押给华夏银行股份有限公司沈阳盛京支行，为公司控股子公司-沈阳铁西百货大楼有限公司取得 6000 万元的人民币贷款。

2、截至 2009 年 12 月 31 日止

本公司为所属子公司银行借款、银行承兑票据提供担保均未逾期。

3、2009 年 9 月，经公司董事会审议批准，为沈阳储运集团公司 4200 元银行贷款提供担保，期限一年，自 2009 年 10 月 30 日至 2010 年 10 月 29 日止。

(十一) 承诺事项：

1、重大承诺事项

截至 2009 年 12 月 31 日止，本公司无需要披露的重大承诺事项。

(十二) 资产负债表日后事项：

其他资产负债表日后事项说明

1、公司控股子公司沈阳铁西百货大楼有限公司于 2010 年 1 月 12 日将其所有的位于沈阳市铁西区兴华南街 16 号的铁西百货大楼地上 1-7 层建筑面积为 23,722.00 平方米的房产及其相应的土地使用权抵押给中信银行股份有限公司沈阳分行，取得 20000 万元人民币综合授信合同，期限至 2012 年 4 月 8 日。本公司于 2010 年 1 月 14 日取得 13000 万元银行借款，期限至 2011 年 1 月 14 日；于 2010 年 2 月 4 日取得 2000 万元银行借款，期限至 2011 年 1 月 15 日；截至报告日，公司开出银行承兑汇票合计 2100 万元。合计公司已使用 17100 万元的授信额度。

2、本公司于 2010 年 2 月 23 日将位于沈阳市沈河区中街路 212 号的商场一层建筑物及相应土地使用权抵押给中国光大银行沈阳分行，取得 16000 万元整（净额度 8000 万元整）的最高授信额度。本公司于 2010 年 3 月 8 日取得 4000 万元银行借款，期限至 2011 年 3 月 7 日；于 2010 年 3 月 26 日取得 2000 万元银行借款，期限至 2011 年 3 月 7 日。合计公司已取得 6000 万元银行借款。

3、2008 年 8 月 5 日，沈阳市中级人民法院裁定冻结沈阳商业城（集团）股权 300 万股，冻结原因为沈阳商业城（集团）为沈阳裕和企业集团有限公司向中国光大银行沈阳分行借款提供担保。2010 年 1 月 29 日，沈阳市中级人民法院已解除对该项股权的冻结。

4、2010 年 3 月 26 日公司第三批限售流通股计 39,300,000 股上市流通，其中：深圳市琪创能贸易有限公司持有 16,931,187 股、深圳市天元伟业实业发展有限公司持有 10,008,584 股、深圳市菲尔普斯电子有限公司持有 5,838,341 股、沈阳中兴商业集团有限公司持有 6,521,888 股，合计 39,300,000 股。

(十三) 其他重要事项：

1、沈阳恒信国有资产经营有限公司与公司第一大股东深圳市琪创能贸易有限公司（以下简称琪创能公司）于 2009 年 4 月 6 日签署了《产权转让合同》，琪创能公司受让本公司股东沈阳商业城（集团）整体产权，其中沈阳商业城（集团）持有本公司限售流通股 20,907,940 股纳入转让范围。上述股权转让已经国有资产管理部门批准，股权转让已于 2009 年 8 月完成。

2、有限售条件股份股权性质变更情况

2009 年 3 月 16 日辽宁省国资委以辽国资产权[2009]52 号文件批复，同意深圳市琪创能贸易有限公司持有的本公司限售流通股 20,300,000 股，深圳市天元伟业实业发展有限公司持有的本公司限售流通股 12,000,000 股，深圳市菲尔普斯电子有限公司持有的本公司限售流通股 7,000,000 股股权性质由国有法人股变更为社会法人股。

2009 年 8 月 22 日国务院国有资产监督管理委员会下发国资产权[2009]423 号《关于沈阳商业城股份有限公司国有股东性质变更有关问题的批复》，就本公司股东沈阳商业城（集团）产权转让涉及的国有股东性质变更问题批复如下：公司原国有股东沈阳商业城（集团）变更为非国有股东。

沈阳商业城（集团）已于 2009 年 8 月办理股权性质变更手续，其持有的本公司股权 25,068,010 股由国有法人股变更为社会法人股。

经上述变更，本公司原国有法人持股 64,368,010.00 元均变更为其内资持股，期末其他内资持股余额为 65,493,360.00 元。

3、本公司为适应新的机制要求，加强公司管理，提高公司经济效益，适应市场竞争需要，根据现代商业企业特点，于 2009 年 10 月开始进行减员增效职工安置工作。对精减人员按规定发放职工辞退费用后，解除劳动合同，共发生辞退费用 8,126 万元，已在公司 2009 年度管理费用中列支。此次共辞退职工 2266 名，减员后每年将节省工资、养老保险、医疗保险、住房公积金等费用 5,645 万元，对公司的长远发展，提高经济效益、保障投资者利益具有重大意义。

4、公司股东沈阳商业城（集团）股权质押及冻结情况

2008 年 2 月 27 日，沈阳商业城（集团）为本公司向交通银行股份有限公司沈阳分行借款提供 1000 万股质押担保，授信期限为 2008 年 1 月 3 日至 2009 年 1 月 3 日止。截至目前，本公司该项借款已全额偿还。

2007 年 10 月 15 日，沈阳市中级人民法院裁定冻结沈阳商业城（集团）持有本公司股权 150 万股，冻结原因为沈阳商业城（集团）为佰瑞德投资管理有限公司借款提供担保；

2008 年 8 月 5 日，沈阳市中级人民法院裁定冻结沈阳商业城（集团）持有本公司股权 300 万股，冻结原因为沈阳商业城（集团）为沈阳裕和企业集团有限公司向中国光大银行沈阳分行借款提供担保。2010 年 1 月 29 日，沈阳市中级人民法院已解除对该项股权的冻结。

2008 年 11 月 11 日，沈阳铁路运输中级法院裁定冻结沈阳商业城（集团）持有本公司股权 10,568,010 股，冻结原因为沈阳商业城（集团）为沈阳市市场开发有限公司向沈阳经济技术开发区支行借款提供担保。冻结期限为 2008 年 11 月 11 日至 2010 年 11 月 10 日。2009 年 8 月 10 日，辽宁省高级人民法院已解除上述冻结股权中的 6,568,010 股，其余 4,000,000 股继续冻结至 2010 年 11 月 10 日。

5、2010 年 5 月公司将停业装修，升级改造。

(十四) 母公司财务报表主要项目注释

1、应收账款：

(1) 应收账款按种类披露：

单位：元 币种：人民币

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
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	70,692.47	1.08	35,346.24	100	70,692.47	1.06	35,346.24	94.24
其他不重大应收账款	6,500,462.21	98.92			6,613,556.35	98.94	2,158.61	5.76
合计	6,571,154.68	/	35,346.24	/	6,684,248.82	/	37,504.85	/

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：

单位：元 币种：人民币

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
5 年以上	70,692.47	100	35,346.24	70,692.47	100	35,346.24
合计	70,692.47	100	35,346.24	70,692.47	100	35,346.24

(2) 本报告期应收账款中持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位情况

本报告期应收账款中无持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的欠款。

(3) 应收账款金额前五名单位情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例 (%)
沈阳商业城苏家屯超市有限公司		1,240,000.00	1 年以内	18.87
贵州茅台酒销售有限公司		1,030,000.00	1 年以内	15.67
泸州老窖股份有限公司		791,552.47	1 年以内	12.05
沃尔玛(中国)投资有限公司		426,311.27	1 年以内	6.49
沈阳东副超市有限公司		204,354.85	1 年以内	3.11
合计	/	3,692,218.59	/	56.19

2、其他应收款：

(1) 其他应收款按种类披露：

单位：元 币种：人民币

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大的其他应收款	150,386,173.38	92.07						
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	50,000.00	0.03	25,000.00	18.76	200,000.00	0.22	100,000.00	45.16
其他不重大的其他应收款	12,901,054.41	7.90	108,248.32	81.24	91,347,453.32	99.78	121,450.92	54.84
合计	163,337,227.79	/	133,248.32	/	91,547,453.32	/	221,450.92	/

(2) 期末单项金额重大或虽不重大但单独进行减值测试的其他应收款坏账准备计提：

单位：元 币种：人民币

其他应收款内容	账面余额	坏账金额	计提比例 (%)	理由
单项金额重大的其他应收款	150,386,173.38			
合计	150,386,173.38		/	/

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

单位：元 币种：人民币

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
5 年以上	50,000.00	100	25,000.00	200,000.00	100	100,000.00
合计	50,000.00	100	25,000.00	200,000.00	100	100,000.00

(3) 本报告期其他应收款中持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位情况

本报告期其他应收账款中无持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的欠款。

(4) 金额较大的其他的其他应收款的性质或内容

其他应收款年末数较年初数增加 71,789,774.47 元，增长比例为 78.42%，主要原因为本公司出售盛京银行股份有限公司 3,450 万股股权，年末尚有 41,800,000.00 元股权转让款未收回；截止 2010 年 2 月

8 日沈阳房实房产开发有限公司 45,000,000.00 元、沈阳祥云热力供暖有限公司 7,500,000.00 元、沈阳恒润投资担保有限责任公司 2,550,000.00 元已全额收回。

(5) 其他应收账款金额前五名单位情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收账款总额的比例 (%)
辽宁物流有限公司		93,041,430.89	1 至 4 年	56.96
沈阳房实房产开发有限公司		45,000,000.00	1 年以内	27.55
沈阳祥运热力供暖有限公司		7,500,000.00	1 年以内	4.59
沈阳好乐多超级市场有限公司		5,150,000.00	1 年以内	3.15
沈阳恒润投资担保有限责任公司		2,550,000.00	1 年以内	1.56
合计	/	153,241,430.89	/	93.81

3、长期股权投资

按成本法核算

单位：元 币种：人民币

被投资单位	初始投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	减值准备	本期计提减值准备	在被投资单位持股比例 (%)	在被投资单位表决权比例 (%)
对子公司投资	371,152,948.08	371,152,948.08		371,152,948.08	2,547,806.89	35,286.34		
对其他企业投资	120,000,000.00	120,000,000.00	-34,500,000.00	85,500,000.00				

4、营业收入和营业成本：

(1) 营业收入、营业成本

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
主营业务收入	684,000,360.90	853,652,265.31
其他业务收入	8,032,076.26	13,084,373.54
营业成本	583,580,801.82	728,829,943.98

(2) 主营业务（分产品）

单位：元 币种：人民币

产品名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
商品销售	684,000,360.90	583,580,801.82	853,652,265.31	728,829,943.98
合计	684,000,360.90	583,580,801.82	853,652,265.31	728,829,943.98

(3) 主营业务（分地区）

单位：元 币种：人民币

地区名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
沈阳地区	684,000,360.90	583,580,801.82	853,652,265.31	728,829,943.98
合计	684,000,360.90	583,580,801.82	853,652,265.31	728,829,943.98

5、投资收益：

(1) 投资收益明细

单位：元 币种：人民币

	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	44,000,000.00	
处置长期股权投资产生的投资收益	103,500,000.00	
合计	147,500,000.00	

(2) 按成本法核算的长期股权投资收益

单位：元 币种：人民币

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
沈阳铁西百货大楼有限公司	20,000,000.00		铁西百货本期分配股利
盛京银行股份有限公司	24,000,000.00		盛京银行本期分红利
合计	44,000,000.00		/

6、现金流量表补充资料：

单位：元 币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	19,173,204.14	-17,946,746.39
加：资产减值准备	-55,074.87	119,148.20
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	11,526,124.67	9,859,521.82
无形资产摊销	3,967,288.78	3,706,337.67
长期待摊费用摊销		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	-6,927.08	
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）	18,737,530.31	15,090,236.37
投资损失（收益以“-”号填列）	-147,500,000.00	
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	13,768.71	-76,961.66
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）	20,728,506.44	25,060,832.85
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-31,766,181.52	-13,495,203.65
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	36,606,923.01	-2,898,160.08
其他		107,797.00
经营活动产生的现金流量净额	-68,574,837.41	19,526,802.13
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	168,201,101.27	139,411,931.04
减：现金的期初余额	139,411,931.04	104,030,058.22
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	28,789,170.23	35,381,872.82

(十五) 补充资料

1、当期非经常性损益明细表

单位：元 币种：人民币

项目	金额
非流动资产处置损益	41,343.39
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	1,870,000.00
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	2,869,271.36

所得税影响额	-242,338.83
少数股东权益影响额（税后）	650.11
合计	4,538,926.03

2、净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率 (%)	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	0.474	0.0125	0.0125
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-0.492	-0.013	-0.013

十二、备查文件目录

- 1、载有法定代表人、主管会计工作负责人（如设置总会计师，须为总会计师）、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表。
- 2、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件。
- 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。

董事长：张殿华

沈阳商业城股份有限公司
2010年4月17日