

沈阳商业城股份有限公司

600306

2010 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.....	5
五、 董事、监事和高级管理人员.....	9
六、 公司治理结构.....	13
七、 股东大会情况简介.....	17
八、 董事会报告.....	17
九、 监事会报告.....	26
十、 重要事项.....	27
十一、 财务会计报告.....	31
十二、 备查文件目录.....	98

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
刘治海	独立董事	因工作原因	孙琳

(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
最近一次变更	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	5,657,324.64
利润总额	11,499,702.71
归属于上市公司股东的净利润	2,757,643.44
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-3,768,107.91
经营活动产生的现金流量净额	201,895,706.93

(二) 扣除非经常性损益项目和金额

单位：元 币种：人民币

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	4,197,657.34	固定资产处置收益
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	766,527.14	
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益	42,107.64	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	1,644,720.73	
所得税影响额	-124,616.38	
少数股东权益影响额（税后）	-645.12	
合计	6,525,751.35	

(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	2010 年	2009 年	本期比上年同期增减(%)	2008 年
营业收入	1,306,785,595.31	1,556,107,680.00	-16.02	1,752,319,608.63
利润总额	11,499,702.71	9,319,063.23	23.40	-14,640,022.62
归属于上市公司股东的净利润	2,757,643.44	2,225,977.28	23.88	-21,156,551.22
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-3,768,107.91	-105,812,948.75	不适用	-26,164,644.44
经营活动产生的现金流量净额	201,895,706.93	-48,380,940.86	不适用	94,721,631.87
	2010 年末	2009 年末	本期末比上年同期末增减(%)	2008 年末
总资产	2,091,079,617.03	1,823,698,056.35	14.66	1,623,730,365.22
所有者权益（或股东权益）	471,923,652.03	471,035,933.11	0.19	468,809,955.83

主要财务指标	2010 年	2009 年	本期比上年同期增减(%)	2008 年
基本每股收益（元 / 股）	0.0155	0.0125	24.00	-0.119
稀释每股收益（元 / 股）	0.0155	0.0125	24.00	-0.119
扣除非经常性损益后的基本每股收益（元 / 股）	-0.0212	-0.594	不适用	-0.147
加权平均净资产收益率（%）	0.584	0.474	增加 0.11 个百分点	-4.413
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率（%）	-0.798	-22.517	不适用	-5.458
每股经营活动产生的现金流量净额（元 / 股）	1.133	-0.272	不适用	0.532
	2010 年末	2009 年末	本期末比上年同期末增减(%)	2008 年末
归属于上市公司股东的每股净资产（元 / 股）	2.649	2.64	0.34	2.63

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				-39,300,000	-39,300,000	26,193,360	14.70
1、国家持股									
2、国有法人持股									
3、其他内资持股	65,493,360	36.76				-39,300,000	-39,300,000	26,193,360	14.70
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、无限售条件流通股	112,645,558	63.24				39,300,000	39,300,000	151,945,558	85.30
1、人民币普通股	112,645,558	63.24				39,300,000	39,300,000	151,945,558	85.30
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

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。

股份变动的过户情况

2010年3月7日，公司股东天元伟业、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垫付的相应对价股份，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%。

2、限售股份变动情况

单位：股

股东名称	年初限售股数	本年解除限售股数	本年增加限售股数	年末限售股数	限售原因	解除限售日期
沈阳商业城(集团)有限公司	25,068,010			25,068,010	股改限售	
深圳市琪创能贸易有限公司	20,300,000	16,931,187	-3,368,813		股改限售	2010年3月26日
深圳市天元伟业实业发展有限公司	12,000,000	10,008,584	-1,991,416		股改限售	2010年3月26日
深圳市菲尔普斯电子有限公司	7,000,000	5,838,341	-1,161,659		股改限售	2010年3月26日
其他股东	1,125,350			1,125,350	股改限售	
沈阳中兴商业集团有限公司		6,521,888	6,521,888		股改限售	2010年3月26日
合计	65,493,360	39,300,000		26,193,360	/	/

(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				9,359 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
沈阳商业城(集团)有限公司	境内非国有法人	14.07	25,068,010	0	25,068,010	无
深圳市琪创能贸易有限公司	境内非国有法人	12.51	22,290,664	-3,368,813	0	无
中兆投资管理有限公司	境内非国有法人	10.66	19,000,064	0	0	无
交通银行-科瑞证券投资基金	境内非国有法人	2.46	4,393,595		0	无
深圳市天元伟业实业发展有限公司	境内非国有法人	1.75	3,113,404	8,886,595	0	无
全国社保基金六零一组合	境内非国有法人	1.74	3,093,640		0	无
中国银行-易方达策略成长二号混合型证券投资基金	境内非国有法人	1.69	3,016,025		0	无
张昀辉	境内自然人	1.61	2,870,000	2,870,000	0	无
中国银行-易方达策略成长证券投资基金	境内非国有法人	1.60	2,858,974		0	无
全国社保基金一零四组合	境内非国有法人	1.50	2,680,000		0	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			
深圳市琪创能贸易有限公司	22,290,664		人民币普通股			
中兆投资管理有限公司	19,000,064		人民币普通股			
交通银行-科瑞证券投资基金	4,393,595		人民币普通股			
深圳市天元伟业实业发展有限公司	3,113,404		人民币普通股			
全国社保基金六零一组合	3,093,640		人民币普通股			
中国银行-易方达策略成长二号混合型证券投资基金	3,016,025		人民币普通股			
张昀辉	2,870,000		人民币普通股			
中国银行-易方达策略成长证券投资	2,858,974		人民币普通股			

资基金		
全国社保基金一零四组合	2,680,000	人民币普通股
王裕珍	2,500,000	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 名无限售条件股东中,中兆投资公司和公司控股股东之间不存在关联关系,其他股东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)有限公司	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	其他股东	1,125,350			同上

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

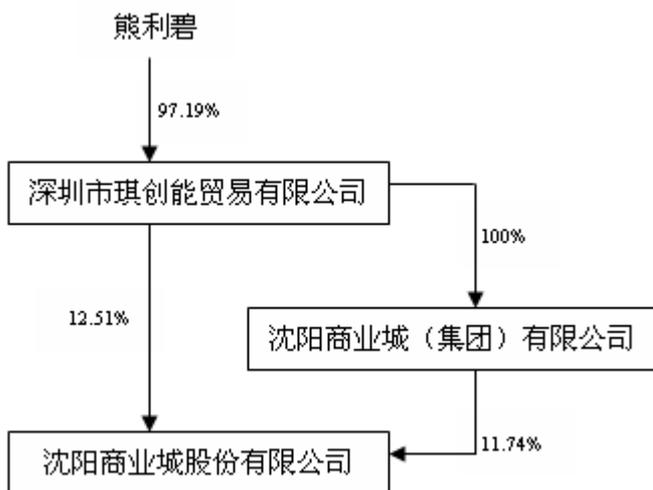
○ 自然人

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

本报告期内公司控股股东及实际控制人没有发生变更。

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



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)有限公司	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	56	2008年12月24日	2011年12月23日				48	否
赵启超	董事	男	58	2008年12月24日	2011年12月23日				48	否
赵启超	总裁			2009年9月30日	2011年12月23日					
李树德	董事	男	57	2008年12月24日	2011年12月23日				24	否
李树德	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	56	2008年12月24日	2011年12月23日				24	否
张黎明	副总裁			2009年9月30日	2011年12月23日					
闫明晨	董事	男	54	2008年12月24日	2011年12月23日				24	否
闫明晨	副总裁			2009年9月30日	2011年12月23日					
王奇	董事	男	48	2008年12月24日	2011年12月23日				24	否
王奇	副总裁			2009年9月30日	2011年12月23日					
佟雅娟	董事	女	47	2008年12月24日	2011年12月23日				24	否
佟雅娟	副总裁			2009年9月30日	2011年12月23日					

吴培志	董事	男	54	2008 年 12 月 24 日	2011 年 12 月 23 日				24	否
吴培志	副总裁			2009 年 9 月 30 日	2011 年 12 月 23 日					
王班	董事	男	49	2008 年 12 月 24 日	2011 年 12 月 23 日				24	否
王班	副总裁, 总会计师			2009 年 9 月 30 日	2011 年 12 月 23 日					
刘治海	独立董 事	男	49	2008 年 12 月 24 日	2011 年 12 月 23 日				3	是
孙琳	独立董 事	女	47	2008 年 12 月 24 日	2011 年 12 月 23 日				3	是
周洪敏	独立董 事	男	41	2008 年 12 月 24 日					3	是
刘金晔	监事	男	58	2008 年 12 月 24 日	2011 年 12 月 23 日				24	否
刘金晔	监事会 主席			2009 年 9 月 30 日	2011 年 12 月 23 日					否
王敬廉	监事	男	59	2008 年 12 月 24 日	2011 年 12 月 23 日	1,109	1,109		20	否
张智	监事	女	47	2008 年 12 月 24 日	2011 年 12 月 23 日				9	否
合计	/	/	/	/	/			/	326	/

张殿华：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：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：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：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：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：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：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：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：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。

刘治海：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：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：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：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：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：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
周洪敏	独立董事	离任	因其工作原因申请辞去独立董事职务,辞职申请在新任董事产生日生效.

(五) 公司员工情况

在职员工总数	608
公司需承担费用的离退休职工人数	653
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
财务人员	40
管理人员	225
营业员	81
技术人员	23
其他	239
教育程度	
教育程度类别	数量(人)
研究生	16
本科生	72
大中专	285
高中,技校	169
初中	66

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。

公司不存在同业竞争问题，与股东沈阳商业城(集团)有限公司在后勤服务方面存在少量关联交易，以后将根据情况的变化逐步予以解决。

(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		3	1	2			否
赵启超		3	1	2			否
李树德		3	1	2			否
张黎明		3	1	2			否
闫明晨		3	1	2			否
王奇		3	1	2			否
佟雅娟		3	1	2			否
吴培志		3	1	2			否
王班		3	1	2			否
刘治海	是	3	1	2			否
孙琳	是	3	0	2	1		否
周洪敏	是	3	1	2			否

年内召开董事会会议次数	3
其中：现场会议次数	1
通讯方式召开会议次数	2

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

(1) 独立董事相关工作制度的建立健全情况

公司按规定制定了《独立董事工作制度》、《董事会审计委员会实施细则》、《董事会战略委员会实施细则》、《董事会提名委员会实施细则》、《董事会薪酬与考核委员会实施细则》、《董事会审计委员会年报工作规程》等制度，对独立董事的相关工作进行了规定。

(2) 独立董事相关工作制度主要内容

《独立董事工作制度》主要从独立董事的任职条件、独立董事职责和权利等方面对独立董事相关工作做出了明确的规定；董事会各专门委员会是董事会按照股东大会决议设立的专门工作机构，《董事会审计委员会实施细则》主要从审计委员会对公司内、外部审计的沟通、监督和核查工作方面做出规定；《董事会战略委员会实施细则》主要从战略委员会对公司长期发展战略和重大投资决策进行研究并提出建议方面做出规定；《董事会提名委员会实施细则》主要从提名委员会对公司董事和高级管理人员的人选、选择标准和程序进行选择并提出建议方面做出规定；《董事会薪酬与考核委员会实施细则》主要从薪酬与考核委员会对公司董事及高管人员考核标准、薪酬政策与方案的制定审查方面做出规定。《董事会审计委员会年报工作规程》主要对独立董事在年报编制过与披露过程中了解公司经营以及与年审注册会计师保持沟通、检查监督等方面进行了要求。

(3)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、聘用审计机构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	公司基本建立健全了内部控制制度，形成了较为完善的内部控制体系。
内部控制制度建立健全的工作计划及其实施情况	公司依据相关法律法规和规定，设置了人力资源部、营销策划部、财务部、物业管理部、招商部、现场管理部、审计监察部等职能部门，完善了法人治理结构。各部门分工明确，相互配合，相互制约，相互监督，确保了内部控制制度的有效实施，保护了公司资产的安全和完整。
内部控制检查监督部门的设置情况	公司建立了审计监察部，以加强公司内部控制和管管理，建立符合上市公司要求的内部控制体系。
内部监督和内部控制自我评价工作开展情况	公司已结合自身经营特点，制定了一系列内部控制的规章制度，并得到有效执行，从而保证了公司经营管理的正常进行。
董事会对内部控制有关工作的安排	董事会将根据证监会、交易所的有关规定，进一步健全和完善内部控制管理体系。
与财务报告相关的内部控制制度的建立和运行情况	公司制定并实施了与《企业会计准则》相适应的《会计制度》、《会计档案管理办法》、《财务人员岗位职责》等相关制度，公司制定了《财务管理制度》、《应收账款控制和管理的规定》、《关于财务管理的规定》等相关制度及规定，财务管理和会计核算已经从岗位上作了职责权限划分，配备相应的人员以保证财会工作的顺利进行，明确职责权限，从用款的审核、批准及支付，成本的归

	<p>集、分配及结转，销售与收款，费用的发生与归集，投资与收购、筹资与信贷等特殊业务都有相应的规定与制度，完善和加强了会计核算、财务管理的职能和权限。明确会计凭证、会计账簿和财务会计报告的处理程序，保证会计资料真实完整。为公司规范会计核算、强化会计监督、保证会计数据准确、防止舞弊和堵塞漏洞提供了保障。公司及子公司会计人员均取得会计从业资格证书且按照规定参加会计人员继续教育。</p>
<p>内部控制存在的缺陷及整改情况</p>	<p>公司各职能部门之间将根据情况协调好关系，使公司运作更加顺畅，促进内部控制的有效运行。截止报告期末，公司未发现存在内部控制设计或执行方面的重大缺陷。</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,已经公司四届七次董事会审议实施。

公司 2009 年年报出现过差错更正情形,董事会已要求相关人员吸取教训,加强学习,在以后定期报告编制中,防止出现类似错误。

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
2009 年度股东大会	2010 年 5 月 11 日	中国证券报,上海证券报,证券时报,证券日报	2010 年 5 月 12 日

八、 董事会报告

(一) 管理层讨论与分析

2010 年是公司股东改制后的第一年，也是商业城全面实施经营布局调整、经营设施改造、经营规模扩

大的起步之年。本年内，公司本部营业楼进行装修改造，提升经营定位，树立崭新形象的准备之年。为实现打造全新商业城目标，面对各种困难、压力和挑战，在公司董事会和经营班子的正确领导下，面对纷繁复杂的经营环境，坚持创新经营，咬住长远发展目标不放松，成功摆脱了公司本部停业改造给我们带来的负面冲击，较好地完成了年初确定的各项工作任务，为 2011 年后续工作的开展打下了坚实的基础。

2010 年，公司实现营业收入 130,678 万元，比同期 155,610 万元减少 24,932 万元，下降幅度为 16.02%；营业利润实现 565 万元，比同期 453 万元增加 112 万元，增长幅度 24.72%。净利润实现 218.8 万元，比同期 223.9 万元减少 5.1 万元，下降幅度 2.27%。

2010 年主要工作：

一、经营工作丰富多彩

2010 年之初，公司决策层从早安排，为消除 2010 年公司本部营业楼停业改造对销售规模及经营业绩的影响，一是充分利用年初的节假日和闭店前的短暂时间，有效把握市场契机，着重做好元旦、春节双节促销活动，二是开展闭店前“三折商场”的促销活动，通过精心组织、周密安排、将销售计划层层分解，落实到商场、卖区、品牌、柜组及个人。精心组织货源，确保旺销对路商品货源充足。同时做好平面设计、氛围营造及媒体宣传三个环节工作。前 4 个月实现销售 3.9 亿元，比同期增长 31%，抢占了市场，吸引了客流，效果理想。三是公司子公司铁西百货大楼继续扬长避短，突出经营特色，在日趋激烈的市场竞争中销售、利润继续增长，对公司的贡献率继续提高。

1、精心组织、周密安排、落实计划、指标到人。在与公司签订责任状后，铁西百货大楼及本部各商场将销售计划进行层层分解，下达到商场、卖区、品牌、柜组及个人。同时精心组织货源，随时调整并跟踪检查追加旺销商品储备，确保旺销对路商品货源的充足量。

2、精心布置、渲染营造卖场的特卖氛围。在公司的统一布署下，公司本部根据特卖特点及需要，对卖场柜位进行拆挪，营造特卖形式。在卖场最醒目的环廊、通道、抱柱、门楣、花车等处悬挂特卖条幅和围挡，大肆打造特卖氛围，吸引顾客拉动销售。

3、联手厂家，抢占市场，惠于顾客，促进销售。为了让厂家都能够积极参与旺季销售及三折商场活动中来，我们逐一与厂家沟通、洽谈让利条件，降低售价，惠于顾客。使我们抢占了市场，吸引了客流，带动了整体活动，拉动了全面销售的提升。

4、加强宣传力度，创造营销氛围。“三折商场”是商业城本部闭店前打的一次硬仗，为确保活动圆满成功，在有效的时间内，抢出更多的销售额，营销部年初便投入到活动的整体策划及筹备工作，并力求在平面设计、氛围营造及媒体宣传三个环节上精益求精。随着外部氛围营造工作的展开，卖场氛围营造也在各商场精心组织下有序进行，最终形成了内外呼应打造了火爆的特卖氛围。总

二、装修改造工程进展顺利

自 2010 年 5 月 4 日开始，公司本部闭店进行装修改造。为确保工程质量、工程进度和工程安全，工程指挥部提出了“精心组织、精细管理，打造精良团队；精确设计、精准施工，建设精品工程”和“保质量、保安全、保工期，建沈阳经典；抓队伍、抓管理、抓形象、展中街新姿”的工程建设工作方针，在物资搬运、旧体拆除、方案论证、工程设计、手续审批、结构加固、招标造价、设备安装、材料选配、物资调运、土建装修、现场控制、安全管理、后勤服务等大量繁杂的工作中，克服了时间紧、任务重，工种多、工艺难等诸多困难，广大干部员工在公司董事会的领导下，注意利用“外脑”，不断汲取专家意见、紧紧依靠企业和队伍的力量，在三百多个日日夜夜里，大家不畏辛劳、昼夜赶班、忠于职守、群策群力、精诚团结、严格监督、精细管理，为工程建设洒下了辛勤的汗水。通过装修改造，对营业楼内原有的非营业性占用面积全部取消，对历史遗留的工程质量隐患、消防安全隐患等进行彻底整改、对不合理的动线进行全面调整，对外立面全部用优质纯正的天然理石铺设，铺设石材的投影面积多达 2 万余米、并对所有步行梯、滚梯、消防设备、空调设备、采暖设备、监控设备、声响设备、通信设备、灯照设备、电力设备、办公设备等进行更新和改造，对共享空间、天棚、墙面、抱柱、外台阶、外舞台、周边道路以及安立置业名下的名品店同时进行全面改造。扩大了经营规模、调整了营业结构和营业布局、美化了购物环境、消除了安全隐患等。经过改建，一个隐患重重、动线不畅、设备老化、外观陈旧的建筑物，已经以典雅、成熟、现代、时尚的姿态在世人面前展现。受到境内外各方面的积极评价

2010 年的改建，不但设备硬件进行了彻底改造、最重要的是锻炼了队伍、提振了信心，同时也为二期扩建和企业未来发展积累了可资借鉴的经验。我们坚信：二期工程，将为企业实现跨越式发展奠定坚实的

基础，为广大投资者商业城送上一份饕餮盛宴，商业城的未来更美好。

三、公司招商工作全面推进

按照商业城新的规划格局，经营中高档的企业经营定位，在充分做好市场分析、调研的基础上，制定招商工作方案，积极做好品牌招商引进工作，做好品牌组合，提升经营档次、创新经营特色。增加了中高端品牌数量，完善了运动商城的品牌，增加了少淑服饰的比重。其中 50% 属于新招品牌，50% 为原有品牌，国际知名品牌的总数已经达到了 150 多个，占品牌总量的 23%。经过我们的艰辛努力，辛勤的工作，使我们的品牌质量将有质的飞跃。

1、前期准备；挖掘、收集、归纳、捋顺品牌资源。对各品牌在行业市场的状况、销售、布局、前景、知名度，市场认知及份额进行逐一摸底调研考察对比和筛选。将调研摸底信息及时向领导汇报，在领导的支持下，完成招商手册编制工作，在招商部的统一安抚下，结合新商业城的定位，经过反复筛选确定适合我们的拟招商引入品牌，明确了招商品牌的方向目标，为招商工作奠定了前期基础。

2、制定招商策略；为了有效实现拟定品牌的引入，顺利完成招商工作任务，制订了以国际一线品牌为龙头，以国际国内绩效品牌为基础，已发展潜力大的新兴品牌为错位的招商方针，合理布局，科学规划；千方百计，群策群力；我们对招商的步骤进行了精心的设计，采取了“牵、稳、带”先难后易的方法。牵；就是首先攻下我们拟引进的国际一线龙头品牌，以此来牵带其它品牌的引进。稳；就是要与原有拟保留品牌供货商进行不断沟通，明确与其继续保持合作的态度，使其能安下心来等待与我们的继续合作，避免品牌的流失。带；就是通过“牵、稳”工作的落实，以点带面使品牌的引进、布局、结构处于合理分布，实现我们理想的品牌招商计划目标。

3、品牌落位；按照既定的实施方法步骤，我们首先与拟新引进的国际一线龙头品牌厂商负责人进行接触、沟通、洽谈，详细介绍、描绘、展示装修改造后的商业城。讲述介绍商业城的企业理念、性质、实力，企业的管理模式、装修改造后的硬件设施及行业地理位置环境，企业未来的定位和发展方向等。使其能够充分了解我们企业，看到我们与其合作的诚恳态度和愿望，看到我们企业的定位与未来发展，感受到与我们合作的前景和未来利益。最终同意与我们进场合作。对在商业城经营多年的国内知名品牌及拟保留品牌，我们进行了积极的沟通，明确继续合作的态度，树立他们的信心，使其安下心来等带继续合作的进场安排。

四、提升经营管理水平，为公司发展提供保障

为使公司能持续、健康稳定发展，打造百年企业和“五星级”商店，提高管理水平和办公效率，2010 年里，经过同志们们的不懈努力，公司的管理水平有了一定程度的改善，取得了一定的成绩。

1、采取市场手段、引入竞争机制。

在以改建工程为主要经济活动的 2010 年，本部在改建工程中，坚持“科学定标、公开招标、优者得标”的市场手段，把工程所涉及的设计、拆除、运输、加固、设备、材料、安装、装修、监理、物业等主要方面全部实行境内外公开招标、阳光作业；如在公司电信改造中，在引入了竞争机制的同时，不断体现合作双方“互惠、双赢”的思路，如在公司电信和弱电工程中，一方面使有关方面增加对商业城投入 300 万元，长期降低网络月租费，给予优惠政策。

2、加强财务核算，控制费用支出，保证资金需求

加强财务基础工作，逐步完善一级核算；强化财务信息管理，进一步加强费用控制，节支增效。全面推行预算审批制度，做到事前参与，事中控制，事后监督。通过对货币政策进行深入研究，制定了全年融资策略。经过努力，较好地完成资金筹措工作，保证资金需求。

3、强化量化考核，提升现场管理水平

为提升现场管理水平，创新现场管理方法，重新修订了《现场服务管理考核暂行办法》，新的考核办法按照国内现代百货通用的绩效管理新模式，将现有考核标准划分为七项考核要素，实行百分量化考核。通过不断的创新现场管理工作运行机制，完善了现场监控管理操作流程，规范了绩效评价确认标准，充分调动和发挥了各管理能级的工作积极性与创造力，同时通过深度服务、规范售后管理活动，提高现场管理水平。

4、规范和深入应用 OA 管理平台。

公司 OA 系统于 2010 年初正式投入使用，目前 OA 已成为商业城管理上的一个不可或缺的工具，加强了公司管理内部控制，规范治理，防范风险，提升管理水平，在各个部门、各个层面上都在发挥着越来越重要的作用。2010 年对参与商业城装修改造的设计、审计、监理、装修公司等相关单位的相关人员

也并入了商业城 OA 平台,使得装修工程的沟通与协调得以顺畅。提升管理水平和效率。目前,公司在进一步用好 OA 的基础上,结合工程改建,对企业各项经济活动,包括商品进销调运、记账、收款、结算、门禁、消防、安保、水电、后勤、办公、档案等各方面全部实行智能化管理,用先进的管理手段取代传统的作业方式。以减少人力成本、大幅度提高劳动效率。

5、建立健全规章制度

为提升公司经营管理水平,进一步完善公司治理,有效防范和化解经营风险,提供企业全面协调可持续发展内生动力,促进企业实现发展目标,公司在 2010 年制定、规范和修订了各项规章制度,编制公司新的经营合同文本,制定了《经营费用收取标准》、《各品类扣率标准》,制定了《收银管理制度》,制定了《内幕信息知情人管理制度》、《外部信息使用人管理制度》,重新修订了《现场服务管理考核暂行办法》,重新修订了《员工手册》,修订《各岗位职位说明书》。修订《管理制度的汇编》。形成《沈阳商业城各项管理制度汇编》,汇集了行政管理类、财务审计类、商品流转类、运营管理类、后勤保障类等涉及企业管理的各项规章制度,指导企业规范管理,科学运营。

报告期主要财务指标变化情况:

1、资产负债表项目的异常情况及原因的说明

资产负债表报表项目	期末数	年初数	变动比例 (%)	变动原因
货币资金	452,453,071.86	330,857,208.62	36.75	主要为本期公司银行借款增加所致
应收账款	4,800,074.14	8,077,214.42	-40.57	主要为本期收回部分应收账款所致。
预付账款	91,932,523.91	49,741,885.94	84.82	主要为子公司沈阳日神置业有限公司本期预付工程款增加所致
其他应收款	24,368,256.99	86,900,672.00	-71.96	主要为收回 2009 年度股权转让款及往来款所致。
持有至到期投资	5,042,107.64		100	主要为本期购买银行理财产品所致。
固定资产	243,963,966.05	514,886,228.84	-52.62	主要为公司改扩建将营业楼及相关设备转入在建工程。
在建工程	430,981,928.09	2,799,414.12	15295.43	主要为公司改扩建将营业楼及相关设备由固定资产转入在建工程及改扩建工程发生的支出,且本报告期末尚未完工所致。
递延所得税资产	1,878,802.91	3,660,856.57	-48.68	主要系本期公司计提的坏账准备较上期减少所产生的可抵扣暂时性差异减少所致
短期借款	684,000,000.00	477,000,000.00	43.40	公司改扩建工程借款增加
应付票据	623,000,000.00	241,700,000.00	157.76	应付票据增加主要是本年对外结算开具的票据增加所致
应付账款	88,749,349.93	187,765,723.34	-52.73	偿还应付账款。
预收款项	11,918,970.49	2,108,693.03	465.23	主要系本期公司预收购物卡款增加所致
应付职工薪酬	1,214,578.43	5,911,596.87	-79.45	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 470 万元。
应交税费	-13,027,400.79	2,513,173.65	-618.36	主要为进项税增加所致

其他应付款	68,514,664.02	227,820,495.39	-69.93	将沈阳市财政局拨付给沈阳商业城(集团)整体转制费用 4800 万元转由沈阳商业城(集团)支付; 支付沈阳商业城(集团)款项 3500 万元; 子公司沈阳日神置业有限公司减少 4300 万元; 购物卡减少 1800 万元;
一年内到期的非流动负债	25,540,800.00	60,000,000.00	-57.43	主要系本期偿还到期的银行借款所致
长期借款		88,875,061.06	100	主要是期末将一年内将要到期的长期借款转入到“一年内到期的非流动负债”所致

2、利润表项目的异常情况及原因的说明

利润表项目	本期发生额	上期发生额	变动比例	原因
营业收入	1,306,785,595.31	1,556,107,680.00	-16.02%	主要包括: 铁百销售收入比上年增加约 7300 万元; 母公司停业前 1-4 月特卖, 销售收入比上年同期增加约 3000 万元; 母公司 5-12 月停业停业扩建营业楼, 导致营业收入比上年同期减少 3.6 亿元。
销售费用	38,934,915.26	63,552,260.64	-38.74%	1、母公司停业改扩建, 相关费用大幅减少; 2、2009 年公司改制, 员工大幅减少, 相关费用下降。
管理费用	113,562,500.01	244,007,198.66	-53.46%	1、母公司停业改扩建, 相关费用大幅减少; 2、2009 年公司改制, 员工大幅减少, 相关费用下降。3、2009 年度支付职工解除劳动关系补偿金 8,126 万元。
资产减值损失	-3,197,745.57	593,838.56	-638.49%	债务重组收回应收款项, 冲回已计提的坏账准备
投资收益	42,107.64	127,500,000.00	-99.97%	1、本公司 2009 年度出售所持有的盛京银行股份有限公司 3450 万股股权, 取得投资收益 10350 万元; 2、2009 年度收到盛京银行股份有限公司分红 2400 万元。
所得税费用	9,311,312.35	7,079,426.39	31.53%	子公司沈阳铁西百货大楼有限公司本期所得税增加所致。

3、现金流量表项目的异常情况及原因的说明

现金流量表项目	本期发生额	上期发生额	比例	变动原因
收到的其他与经营活动有关的现金	666,712,402.51	237,067,287.95	181.23	主要为票据贴现增加所致。
支付给职工以及为职工支付的现金	58,231,863.25	177,572,444.26	-67.21	主要为 2009 年公司改制, 员工大幅减少, 相关费用下

支付的其他与经营活动有关的现金	236,546,548.16	352,419,362.37	-32.88	降及 2009 年度支付职工解除劳动关系补偿金 8,126 万元。 主要为母公司停业进行营业楼改扩建工程, 相关费用大幅减少。
收回投资收到的现金		34,500,000.00	-100.00	主要为 2009 年度出售持有的盛京银行股权 3450 万股
取得投资收益所收到的现金		85,700,000.00	-100.00	本期无处置股权收益及现金分红。
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	6,701,553.00	43,127.08	15,439.08	主要为母公司营业楼进行改扩建工程, 处置了部分固定资产产生的收益
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	202,477,853.41	66,741,271.28	203.38	主要为公司营业楼改扩建工程发生的支出
投资支付的现金	8,380,000.00		100.00	主要为本期购买银行理财产品及收购子公司少数股东股权所致
吸收投资收到的现金	72,030,000.00		100.00	主要为本期子公司增资, 收到少数股东的出资款。

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 37841 万元,净资产 16143 万元。报告期实现营业收入 85307 万元, 营业利润 3766 万元, 净利润 2925 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 39274 万元, 净资产 18827 万元。报告期实现净利润 107 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 100%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 37023 万元, 净资产 15783 万元。报告期营业收入 3685 万元, 净利润-3083 万元。

沈阳商业城名品折扣有限公司是公司的控股子公司,公司拥有其 100%的股权, 该公司注册资本:3000 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 6897 万元,净资产 2828 万元。报告期实现营业收入 1971 万元, 营业利润-29 万元, 净利润-31 万元。

沈阳商业城天伦国际酒店有限公司是公司的控股子公司,公司拥有其 100%的股权, 该公司注册资本:1000 万元,业务性质:服务业,主要产品或服务:酒店经营管理。截止报告期末,总资产 5326 万元,净资产-1107 万元。报告期实现营业收入 1622 万元, 营业利润-1513 万元, 净利润-1515 万元。

辽宁国联家电有限公司是公司的控股子公司,公司拥有其 66.67%的股权, 该公司注册资本:1050 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 282 万元,净资产 275 万元。净利润-10 万元。

沈阳立城经营管理有限公司是公司的控股子公司,公司拥有其 100%的股权, 该公司注册资本:775 万元,业务性质:服务业,主要产品或服务:企业资产(酒店)经营管理。截止报告期末,总资产 775 万元,净资产 774 万元,报告期无营业收入, 净利润-0.02 万元。

沈阳日神置业有限公司是公司的控股子公司,公司拥有其 51%的股权, 该公司注册资本:24500 万元,业务

性质:房地产,主要产品或服务:房地产开发。截止报告期末,总资产 38972 万元,净资产 23243 万元。营业利润-73 万元,净利润-73 万元。

沈阳商业城苏家屯超市有限公司是公司的控股子公司,公司拥有其 100%的股权,该公司注册资本:50 万元,业务性质:商业,主要产品或服务:产品销售;柜台场地租赁。截止报告期末,总资产 1437 万元,净资产-119 万元。报告期实现营业收入 5805 万元,营业利润 1 万元,净利润-4.9 万元。

沈阳商城物业管理有限公司是公司的控股子公司,公司拥有其 100%的股权,该公司注册资本:50 万元,业务性质:服务业,主要产品或服务:物业管理服务。截止报告期末,总资产 50 万元,净资产 50 万元。报告期无营业收入,净利润-0.02 万元。

沈阳商友软件有限公司是公司的控股子公司,公司拥有其 51%的股权,该公司注册资本:200 万元,业务性质:服务业,主要产品或服务:物业管理服务。截止报告期末,总资产 197 万元,净资产 197 万元。净利润-2.3 万元。

公司对未来发展展望

公司所处行业发展趋势、面临的市场竞争格局及可能的影响程度

公司所处行业为零售业。2011 年是"十二五"规划的开局之年,国家把促进消费作为贯彻五年中长期发展的一项重点,通过改善民生,扩大社会保障程度,调整分配结构,提高中低收入人群收入水平等,多措并举扩大居民消费需求,未来五年将是中国进入消费市场快速发展和转型的关键时期,对零售业发展提供了良好机遇。但另一方面,中央为降低通货膨胀率,资金状况会出现流通性收缩,存在宏观紧缩的预期,面临增息的压力,资金成本将会更高,宏观经济政策的调整会带来经营成本、人力资源成本的上升。另外从整体竞争格局看,沈阳外来资本、本土同行、各种业态商业企业将会积极拓展沈阳市场,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。总的看来,机遇挑战并存。

2011 年工作任务

2011 年是公司发展史上又一个非常关键的一年。根据公司面临的经济形势和公司实际情况,为扩大公司经营规模,提高抗风险能力、竞争能力及经济效益。

全力做好公司本部营业楼开业、经营及营业楼扩建工作。围绕中高档的经营定位开展工作,彻底改变依靠降价促销的单一营销模式,创新经营特色,为广大消费者提供高品味、高质量的经营,管理和服务。同时,严格费用管理,节省费用支出;加强子公司的经营管理和项目建设;同时建立健全各项规章制度,加强执行能力和内部控制,进一步提高管理水平和风险防范能力;加大分配制度改革,坚决告别大锅饭和平均主义,实施科学有效,方式灵活的激励机制。正确把握零售市场新变化新特点,加大国际国内一线快销品牌的引进力度,调整提升品牌层级与形象,提升发展后劲,使公司步入良性循环的快速发展时期。

以转变经济增长方式为主线,调整完善经营结构和体制机制,以重点项目建设为依托,促进企业规模效益均衡发展,为公司步入又好又快的发展轨道打下坚实的基础,为全面提高公司经济效益,树立崭新形象而努力工作。

建立健全以全面风险管理为导向的内部控制体系,建设财务集中管控系统,创新人力资源管理机制,把机制建设作为促进效益平稳较快增长的强大动力,不断增强企业持续发展的内在动力。

为此,我们应对公司所面临的市场形势,经营发展中自身的优势和不足有清醒的认识,彻底转变观念和开展制度创新,要从公司组织模式、行为规范、价值理念、管理能力、品牌商誉、公司文化、社会公信力、内外环境和谐指数所构成的影响公司发展的长期性、基础性和战略性的要素入手,经过努力,对内要达到规范经营、高效运作、规模扩大、效益先进、制度完善、管理科学、团队和谐,企业具有较强凝聚力的内在要求。对外要达到能有效满足社会要求,服务好广大消费者和供应商,保障消费者、供应商利益,在社会上具有良好的公司形象,在全社会和广大消费者心目中形成强势持久的影响力、感召力和辐射力,达到外塑形象的要求。

总之,2011 年,公司要侧重做好四件事。一是、做好本部原营业楼改建后的开业和经营工作;二是做

好二期扩建工程并确保工期和质量，尽早交付使用；三是继续下气力开展招商工作；四是按照“五星级商厦”的管理标准进行细化、优化和有效化管理。

对公司未来发展战略和经营目标的实现产生不利影响的主要风险因素

(1) 宏观环境风险：2011 年，国家将重点强调经济增长质量和惠及民生，制约消费增长的因素将发生根本性改变，国家的金融、税收政策以及宏观经济形势的变化都可能直接影响消费者的消费预期，从而间接影响到公司的经济效益。

(2) 市场风险：随着竞争格局的加剧，新的商圈及大型商业综合体不断出现，可能对公司的经营造成一定影响。

(3) 财务风险：公司经营规模逐渐扩大，新项目陆续开始建设，对风险控制管理提出了更高的要求。

对策：2010 年公司对本部营业楼进行改建，2011 年将对公司本部营业楼进行扩建，对内加强管理，严格费用支出，同时适时加快子公司管理和项目建设，以实现扩大经营规模，提高竞争能力，消化公司发展中的风险因素的目的。

公司未来的资金需求及使用计划、资金来源

公司 2011 年的资金需求主要是母公司营业楼扩建约 3 亿元，子公司沈阳日神置业公司的在建约 2 亿元，为此，公司将通过自身经营积累、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						
销售商品	1,286,621,448.48	1,099,134,052.76	14.57	-16.61	-16.99	增加0.40个百分点
商铺销售	142,770.00	70,506.06	50.61	-89.53	-91.26	增加9.80个百分点
酒店收入	15,730,813.22	3,229,557.56	79.46	1,729.36	1,403.19	增加4.45个百分点
减：公司内各分部抵销数	-1,727,689.39	-650,020.60				

(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	1,300,767,342.31	-15.82

2、对公司未来发展的展望

(1) 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

单位:元 币种:人民币

项目名称	项目金额	项目进度	项目收益情况
营业楼改建工程	174,056,856.74	85%	
合计	174,056,856.74	/	/

营业楼改建工程项目金额 174,056,856.74 指本报告期末实际支付的现金数量。

(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
四届七次	2010年4月17日		中国证券报,上海证券报,证券时报,证券日报	2010年4月20日
四届八次	2010年8月25日	审议通过《公司2010年半年度报告》及《2010年半年度报告摘要》;		
四届九次	2010年10月27日	审议通过《2010年第三季度报告》		

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

(1) 审计委员会相关工作制度的建立健全情况

公司先后制定了《董事会审计委员会实施细则》、《董事会审计委员会年报工作规程》等制度，对审计委员的相关工作进行了规定。

(2) 审计委员会相关工作制度主要内容

董事会下设的审计委员会是董事会按照股东大会决议设立的专门工作机构，《董事会审计委员会实施细则》主要从审计委员会对公司内、外部审计的沟通、监督和核查工作方面做出规定；《董事会审计委员会年报工作规程》主要对独立董事在年报编制过程与披露过程中了解公司经营以及与年审注册会计师保持沟通、检查监督等方面进行了要求。

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2010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) 2011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2010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2010年度财务报表基本反映了公司2010年12月31日的财务状况及2010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2010年度的财务审计工作。

(2) 在2010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) 2011 年 4 月 15 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 2010 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 2010 年 12 月 31 日的财务状况及 2010 年度的经营成果和现金流量。

(4) 在中准事务所出具公司 2010 年度审计报告后，审计委员会于 2011 年 4 月 21 日召开会议，审议了公司 2010 年度财务报告及会计师事务所 2010 年审计工作总结报告，提议续聘中准事务所为公司 2011 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

报告期内,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.

5、 公司对外部信息使用人管理制度的建立健全情况

2010 年 4 月 17 日，公司第四届董事会第七次会议审议通过了《沈阳商业城股份有限公司外部信息使用人管理制度》。

6、 董事会对于内部控制责任的声明

公司严格按照相关法律法规的要求规范运作，通过建立有效的内部控制制度，保证了公司资产安全，财务报告及所披露信息真实、准确、完整。

7、 内幕信息知情人管理制度的执行情况

公司自查，内幕信息知情人是否在影响公司股价的重大敏感信息披露前利用内幕信息买卖公司股份的情况？否

(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,且公司本部营业楼扩建子公司在建项目资金需求较大.	用于公司本部营业楼的扩建,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(%)
2009	0	2,757,643.44	0
2008	0	-21,156,551.22	0
2007	0	25,923,867.59	0

九、 监事会报告

(一) 监事会的工作情况

召开会议的次数	3
监事会会议情况	监事会会议议题
2010 年 4 月 17 日召开四届五次监事会	审议《2009 年度监事会工作报告》，《公司 2009

	年度报告》及《年报摘要》，《公司 2010 年第一季度报告》。
2010 年 8 月 25 日召开四届六次监事会	审议《公司 2010 年半年度报告》及《2010 年半年度报告摘要》
2010 年 10 月 27 日召开四届七次监事会	审议《公司 2010 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 2010 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 2010 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) 监事会对公司最近一次募集资金实际投入情况的独立意见

(五) 监事会对公司收购、出售资产情况的独立意见

报告期资产收购事项根据公司实际需要有利于公司的发展和。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。

(六) 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) 破产重整相关事项及暂停上市或终止上市情况

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			/	/

(四) 资产交易事项

1、 收购资产情况

公司原持有子公司沈阳安立置业有限责任公司 99.08% 股权,根据公司经营楼扩建需要,2010 年 9 月,公司在沈阳联合产权交易所通过摘牌方式,以 338 万元的价格收购了沈阳储运集团公司持有的安立公司 0.92% 股权。已完成工商变更登记,安立公司成为公司全资子公司。

(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	70,000,000
报告期末对子公司担保余额合计 (B)	226,000,000
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)	226,000,000
担保总额占公司净资产的比例 (%)	47.89

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

单位:元 币种:人民币

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
境内会计师事务所报酬	450,000
境内会计师事务所审计年限	3

(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行政处罚、通报批评及证券交易所的公开谴责。

(十) 公司是否被列入环保部门公布的污染严重企业名单：否

(十一) 其他重大事项的说明

1、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。

2、截至 2010 年 11 月 12 日，对公司股东沈阳商业城（集团）有限公司的股权质押及冻结已全部解除。

3、子公司沈阳商业城苏家屯超市有限公司因经营场地出租方涉及经济诉讼，营业场地不具备经营条件，故 2011 年 4 月停止营业。

4、为适应日益加剧的市场竞争形势和实现打造全新商业城的目标，公司本部营业楼从 2010 年 5 月 4 日开始停业，进行升级改造，此次装修改造在专业机构出具设计方案的基础上，经广泛研究论证，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。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。

2011 年 4 月 15 日公司本部营业楼改建工程完毕，重新开业。

5、为扩大公司经营规模，提升公司竞争能力和经济效益，适应日益加剧的市场竞争需要，同时为实现打造全新商业城的目标，公司拟扩建营业楼，即将所属子公司安立置业公司的公司办公楼拆除，在原址新建不超过 5.8 万平方米营业楼，并使之与原营业楼连通。

此工程预计投资 3 亿元，资金来源为公司自筹，计划明年完工并投入运营。

目前扩建营业楼的设计已基本完成，工程规划、开工许可审批等手续办理之中。

新建营业楼投入使用后，商业城以自己独特的品牌形象和经营特色展现在消费者面前，对扩大公司经营规模，增加营业收入和经济效益将产生积极影响。

(十二) 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 2009 年第 3 次临时股东大会决议公告 2010 年 01 号	中国证券报,上海证券报,证券时报,证券日报	2010 年 1 月 4 日	上海证券交易所网站
商业城 2009 年年度业绩扭亏公告 2010 年 02 号	中国证券报,上海证券报,证券时报,证券日报	2010 年 1 月 2 日	上海证券交易所网站
商业城关于股东偿还股改垫付对价的提示性公告 2010 年 03 号	中国证券报,上海证券报,证券时报,证券日报	2010 年 3 月 10 日	上海证券交易所网站
商业城关于大股东因偿还股改垫付对价持股变动的提示性公告 2010 年 04 号	中国证券报,上海证券报,证券时报,证券日报	2010 年 3 月 10 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	2010年3月10日	上海证券交易所网站
商业城股改限售流通股上市公告 2010年05号	中国证券报,上海证券报,证券时报,证券日报	2010年3月20日	上海证券交易所网站
商业城四届七次董事会决议暨召开2009年年度股东大会通知公告 2010年06号	中国证券报,上海证券报,证券时报,证券日报	2010年4月20日	上海证券交易所网站
商业城四届五次监事会决议公告 2010年07号	中国证券报,上海证券报,证券时报,证券日报	2010年4月20日	上海证券交易所网站
商业城关于为控股子公司沈阳铁西百货大楼有限公司提供担保的公告 2010年08号	中国证券报,上海证券报,证券时报,证券日报	2010年4月20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	2010年4月20日	上海证券交易所网站
商业城年报(修订版)	中国证券报,上海证券报,证券时报,证券日报	2010年4月29日	上海证券交易所网站
商业城年报摘要(修订版)	中国证券报,上海证券报,证券时报,证券日报	2010年4月29日	上海证券交易所网站
商业城年报更正及补充公告 2010年09号	中国证券报,上海证券报,证券时报,证券日报	2010年4月29日	上海证券交易所网站
商业城关于公司股东减持公司股份的公告 2010年10号	中国证券报,上海证券报,证券时报,证券日报	2010年4月29日	上海证券交易所网站
商业城2009年年度股东大会决议公告 2010年11号	中国证券报,上海证券报,证券时报,证券日报	2010年5月12日	上海证券交易所网站
商业城股东股权质押解除公告 2010年12号	中国证券报,上海证券报,证券时报,证券日报	2010年5月13日	上海证券交易所网站
商业城2010年半年度报告摘要	中国证券报,上海证券报,证券时报,证券日报	2010年8月27日	上海证券交易所网站
商业城2010年第三季度季报	中国证券报,上海证券报,证券时报,证券日报	2010年10月29日	上海证券交易所网站
商业城关于公司股东减持公司股份的公告 2010年13号	中国证券报,上海证券报,证券时报,证券日报	2010年11月3日	上海证券交易所网站
商业城独立董事辞职公告 2010年14号	中国证券报,上海证券报,证券时报,证券日报	2010年12月7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隋国军、王秀玉审计，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[2011]6041 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 2010 年 12 月 31 日的资产负债表和合并资产负债表，2010 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。

一、管理层对财务报表的责任

按照企业会计准则的规定编制财务报表是商业城管理层的责任。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。

二、注册会计师的责任

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。

三、审计意见

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 2010 年 12 月 31 日的财务状况以及 2010 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、王秀玉

北京市海淀区首体南路 22 号国兴大厦 4 层

2011 年 4 月 23 日

(二) 财务报表

合并资产负债表
2010 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		452,453,071.86	330,857,208.62
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
应收票据		326,294.38	
应收账款		4,800,074.14	8,077,214.42
预付款项		91,932,523.91	49,741,885.94
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		24,368,256.99	86,900,672.00
买入返售金融资产			
存货		538,727,965.89	523,413,362.67
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		1,112,608,187.17	998,990,343.65
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		5,042,107.64	
长期应收款			
长期股权投资		85,500,000.00	85,500,000.00
投资性房地产			
固定资产		243,963,966.05	514,886,228.84
在建工程		430,981,928.09	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		197,914,121.71	204,798,534.82
开发支出			
商誉		2,515,903.97	2,515,903.97
长期待摊费用		10,674,599.49	10,546,774.38

递延所得税资产		1,878,802.91	3,660,856.57
其他非流动资产			
非流动资产合计		978,471,429.86	824,707,712.70
资产总计		2,091,079,617.03	1,823,698,056.35
流动负债：			
短期借款		684,000,000.00	477,000,000.00
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		623,000,000.00	241,700,000.00
应付账款		88,749,349.93	187,765,723.34
预收款项		11,918,970.49	2,108,693.03
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬		1,214,578.43	5,911,596.87
应交税费		-13,027,400.79	2,513,173.65
应付利息		11,462,879.83	11,126,386.50
应付股利		1,672,471.26	1,682,013.01
其他应付款		68,514,664.02	227,820,495.39
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		25,540,800.00	60,000,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		1,503,046,313.17	1,217,628,081.79
非流动负债：			
长期借款			88,875,061.06
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
负债合计		1,503,046,313.17	1,306,503,142.85
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		186,428,337.44	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		88,606,615.96	85,848,972.52

外币报表折算差额			
归属于母公司所有者权益合计		471,923,652.03	471,035,933.11
少数股东权益		116,109,651.83	46,158,980.39
所有者权益合计		588,033,303.86	517,194,913.50
负债和所有者权益总计		2,091,079,617.03	1,823,698,056.35

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
2010 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		350,259,970.19	168,201,101.27
交易性金融资产			
应收票据		146,294.38	
应收账款		5,482,588.91	6,535,808.44
预付款项		10,347,581.25	3,818,159.31
应收利息			
应收股利			
其他应收款		188,628,182.04	163,203,979.47
存货		40,644,359.06	75,425,367.74
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		595,508,975.83	417,184,416.23
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		458,470,413.00	454,105,141.19
投资性房地产			
固定资产		5,597,367.59	264,959,744.02
在建工程		430,732,928.09	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		100,963,894.78	104,517,397.45
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		759,347.62	679,100.37
其他非流动资产			
非流动资产合计		996,523,951.08	827,060,797.15
资产总计		1,592,032,926.91	1,244,245,213.38
流动负债:			
短期借款		460,000,000.00	246,000,000.00
交易性金融负债			
应付票据		550,000,000.00	89,600,000.00
应付账款		11,928,844.74	86,647,144.54
预收款项			401,357.39

应付职工薪酬		23,396.05	74,717.95
应交税费		-9,275,084.96	6,401,899.54
应付利息		829,466.50	672,556.50
应付股利		527,681.92	537,223.67
其他应付款		127,161,202.95	365,528,831.36
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		1,141,195,507.20	795,863,730.95
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		1,141,195,507.20	795,863,730.95
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		50,802,406.55	48,346,469.27
所有者权益（或股东权益）合计		450,837,419.71	448,381,482.43
负债和所有者权益（或股东权益）总计		1,592,032,926.91	1,244,245,213.38

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
2010 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		1,306,785,595.31	1,556,107,680.00
其中：营业收入		1,306,785,595.31	1,556,107,680.00
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		1,301,170,378.31	1,679,069,231.52
其中：营业成本		1,101,784,095.78	1,325,244,155.25
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		14,814,795.07	14,487,307.97
销售费用		38,934,915.26	63,552,260.64
管理费用		113,562,500.01	244,007,198.66
财务费用		35,271,817.76	31,184,470.44
资产减值损失		-3,197,745.57	593,838.56
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）		42,107.64	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）		5,657,324.64	4,538,448.48
加：营业外收入		6,088,637.65	5,262,718.34
减：营业外支出		246,259.58	482,103.59
其中：非流动资产处置损失			
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		11,499,702.71	9,319,063.23
减：所得税费用		9,311,312.35	7,079,426.39
五、净利润（净亏损以“－”号填列）		2,188,390.36	2,239,636.84
归属于母公司所有者的净利润		2,757,643.44	2,225,977.28
少数股东损益		-569,253.08	13,659.56
六、每股收益：			
（一）基本每股收益		0.0155	0.0125
（二）稀释每股收益		0.0155	0.0125
七、其他综合收益		-1,869,924.52	
八、综合收益总额		318,465.84	2,239,636.84
归属于母公司所有者的综合收益总额		887,718.92	2,225,977.28
归属于少数股东的综合收益总额		-569,253.08	13,659.56

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
2010 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		360,530,031.50	692,032,437.16
减：营业成本		296,975,091.24	583,580,801.82
营业税金及附加		2,233,364.20	4,028,926.05
销售费用		6,181,005.41	24,702,915.63
管理费用		39,914,584.13	190,438,791.69
财务费用		17,281,670.06	21,693,206.51
资产减值损失		320,989.03	-55,074.87
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）		-2,376,672.57	15,142,870.33
加：营业外收入		4,833,829.14	4,161,963.67
减：营业外支出		81,466.54	117,861.15
其中：非流动资产处置损失			
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		2,375,690.03	19,186,972.85
减：所得税费用		-80,247.25	13,768.71
四、净利润（净亏损以“－”号填列）		2,455,937.28	19,173,204.14
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		2,455,937.28	19,173,204.14

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
2010 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		1,513,644,718.49	1,810,028,039.04
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保险业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
处置交易性金融资产净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		666,712,402.51	237,067,287.95
经营活动现金流入小计		2,180,357,121.00	2,047,095,326.99
购买商品、接受劳务支付的现金		1,619,318,996.29	1,509,470,368.72
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		58,231,863.25	177,572,444.26
支付的各项税费		64,364,006.37	56,014,092.50
支付其他与经营活动有关的现金		236,546,548.16	352,419,362.37
经营活动现金流出小计		1,978,461,414.07	2,095,476,267.85
经营活动产生的现金流量净额		201,895,706.93	-48,380,940.86
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		6,701,553.00	43,127.08
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		6,701,553.00	120,243,127.08
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		202,477,853.41	66,741,271.28
投资支付的现金		8,380,000.00	
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		210,857,853.41	66,741,271.28

投资活动产生的现金流量净额		-204,156,300.41	53,501,855.80
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		72,030,000.00	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		72,030,000.00	
取得借款收到的现金		624,000,000.00	678,000,000.00
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		696,030,000.00	678,000,000.00
偿还债务支付的现金		541,648,261.06	534,834,641.10
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		30,554,799.19	29,732,923.81
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		572,203,060.25	564,567,564.91
筹资活动产生的现金流量净额		123,826,939.75	113,432,435.09
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		29,516.97	
五、现金及现金等价物净增加额		121,595,863.24	118,553,350.03
加：期初现金及现金等价物余额		330,857,208.62	212,303,858.59
六、期末现金及现金等价物余额		452,453,071.86	330,857,208.62

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
2010 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		404,135,966.22	800,570,844.11
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		760,925,538.61	314,549,122.14
经营活动现金流入小计		1,165,061,504.83	1,115,119,966.25
购买商品、接受劳务支付的现金		494,523,116.24	643,678,134.57
支付给职工以及为职工支付的现金		13,956,464.46	138,282,706.68
支付的各项税费		17,762,920.81	16,132,797.70
支付其他与经营活动有关的现金		476,195,149.79	385,601,164.71
经营活动现金流出小计		1,002,437,651.30	1,183,694,803.66
经营活动产生的现金流量净额		162,623,853.53	-68,574,837.41
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		6,620,553.00	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		6,620,553.00	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		180,152,965.70	14,100,975.63
投资支付的现金		3,380,000.00	
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		1,020,000.00	
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		184,552,965.70	14,100,975.63
投资活动产生的现金流量净额		-177,932,412.70	126,105,951.45
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		460,000,000.00	363,000,000.00
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		460,000,000.00	363,000,000.00
偿还债务支付的现金		246,000,000.00	373,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		16,632,135.02	18,741,943.81
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		262,632,135.02	391,741,943.81
筹资活动产生的现金流量净额		197,367,864.98	-28,741,943.81
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-436.89	
五、现金及现金等价物净增加额		182,058,868.92	28,789,170.23
加: 期初现金及现金等价物余额		168,201,101.27	139,411,931.04
六、期末现金及现金等价物余额		350,259,970.19	168,201,101.27

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
2010 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		85,848,972.52		46,158,980.39	517,194,913.50	
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		85,848,972.52		46,158,980.39	517,194,913.50	
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）		-1,869,924.52					2,757,643.44		69,950,671.44	70,838,390.36	
（一）净利润							2,757,643.44		-569,253.08	2,188,390.36	
（二）其他综合收益		-1,869,924.52									
上述（一）和（二）小计		-1,869,924.52					2,757,643.44		-569,253.08	2,188,390.36	
（三）所有者投入和减少资本									70,519,924.52	68,650,000.00	
1．所有者投入资本									70,519,924.52	68,650,000.00	
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										
(七) 其他										
四、本期末余额	178,138,918.00	186,428,337.44			18,749,780.63		88,606,615.96		116,109,651.83	588,033,303.86

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	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) 利润分配								-36,065.00	-36,065.00
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								-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									
(七) 其他									
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

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
2010 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		48,346,469.27	448,381,482.43
加:会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年年初余额	178,138,918.00	203,146,314.53			18,749,780.63		48,346,469.27	448,381,482.43
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)							2,455,937.28	2,455,937.28
(一)净利润							2,455,937.28	2,455,937.28
(二)其他综合收益								
上述(一)和(二) 小计							2,455,937.28	2,455,937.28
(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								
(七)其他								
四、本期期末余额	178,138,918.00	203,146,314.53			18,749,780.63		50,802,406.55	450,837,419.71

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		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								
(七)其他								
四、本期期末余额	178,138,918.00	203,146,314.53			18,749,780.63		48,346,469.27	448,381,482.43

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

沈阳商业城股份有限公司（以下简称本公司或公司）是由沈阳商业城（集团）【2009年8月26日更名为沈阳商业城（集团）有限公司，以下简称沈阳商业城（集团）】作为主发起人，联合沈阳市联营公司、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。

本公司企业法人营业执照注册号：2101001105640；注册地：沈阳市沈河区中街路212号；法定代表人：张殿华；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。

本公司设立了股东大会、董事会和监事会。公司下设办公室、营销策划部、招商部、财务管理部、物业管理部和人力资源部等职能部门。

本公司财务报表于2011年4月23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编制基础，根据实际发生的交易和事项，按照《企业会计准则》、应用指南及准则解释的规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。

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：

本公司的会计期间分为年度和中期，会计中期指短于一个完整的会计年度的报告期间。会计年度为公历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) (1) 合并范围的确定原则

本公司以控制为基础确定合并财务报表的合并范围。控制是指本公司能够决定被投资单位的财务和经营政策，并能据以从被投资单位的经营活动中获取利益的权力。

(2) 合并财务报表的编制方法

本公司合并财务报表以母公司、纳入合并范围的子公司的财务报表和其他有关资料为依据，按照《企业会计准则第 33 号--合并财务报表》及相关规定的要求编制，合并时合并范围内的所有重大内部交易和往来均已抵销。子公司的股东权益中不属于母公司所拥有的部分，作为少数股东权益在合并财务报表中股东权益项下单独列示。

子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的，在编制合并财务报表时，按照本公司的会计政策或会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。

对于同一控制下企业合并取得的子公司，视同该企业于合并当期的年初已经存在，从合并当期的年初起将其资产、负债、经营成果和现金流量，按原账面价值纳入合并财务报表；对于非同一控制下企业合并取得的子公司，在编制合并财务报表时，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其个别财务报表进行调整。对于报告期转让了控制权的子公司，公司自丧失实际控制权之日起不再将其纳入合并范围。

7、现金及现金等价物的确定标准：

现金等价物是指公司持有的期限短（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) 金融资产和金融负债的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

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、9。

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) 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项：

单项金额重大的判断依据或金额标准	单项金额超过 300 万元的款项确定为单项金额重大的应收款项。
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	对于单项金额重大的应收款项，单独进行减值测试，有客观证据表明其发生了减值的，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账准备

(2) 按组合计提坏账准备应收款项：

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的：

账龄	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	0
1—2 年	10%	10%
2—3 年	20%	20%
3—4 年	30%	30%
4—5 年	40%	40%
5 年以上	50%	50%

(3) 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款：

单项计提坏账准备的理由	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。
坏账准备的计提方法	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账准备。

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；

2) 包装物

一次摊销法

12、 长期股权投资：

(1) 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

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，除购买时已宣告发放股利作投资成本收回外，其余确认为当期投资收益。

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。

(5) 投资性房地产减值准备

采用成本模式进行后续计量的投资性房地产，其减值准备的确认标准和计提方法同固定资产。

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) 其他说明

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项资产的运输费、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建筑工程、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：

(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。公司的土地使用权从出让起始日起，按其出让年限平均摊销；公司的软件和其他无形资产按预计使用年限、合同规定的受益年限和法律规定的有效年限三者中最短者分期平均摊销。摊销金额按其受益对象计入相关资产成本和当期损益。

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，如果长期待摊费用项目不能使以后会计期间受益，则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

19、 股份支付及权益工具：

(1) 股份支付的种类：

股份支付是指本公司为获取职工和其他方提供服务而授予权益工具或者承担以权益工具为基础确定的负债的交易，包括以权益结算和以现金结算两种方式。

以权益结算的股份支付，是指本公司为获取服务以股份或其他权益工具作为对价进行结算的交易；以现金结算的股份支付，是指本公司为获取服务承担以股份或其他权益工具为基础计算确定的交付现金或其他资产义务的交易。

(2) 权益工具公允价值的确定方法

本公司为换取职工提供的服务而提供的以权益结算的股份支付，以授予职工权益工具的公允价值计量。

①授予后立即可行权的换取职工服务的以权益结算的股份支付，在授予日按照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；

②完成可行权条件得到满足的期间（等待期）内的服务或达到规定业绩条件才可行权的换取职工服务的以权益结算的股份支付，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按照权益工具授予日的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用和资本公积。

③在资产负债表日，后续信息表明可行权权益工具的数量与以前估计不同的，应当进行调整，并在可行权日调整至实际可行权的权益工具数量。

④本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。

本公司提供的以现金结算的股份支付，按照本公司承担的以股份或其他权益工具为基础计算确定的负债的公允价值计量。

①授予后立即可行权的以现金结算的股份支付，在授予日以企业承担负债的公允价值计入相关成本或费用，相应增加负债；

②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，按照本公司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相应的负债。

③在资产负债表日，后续信息表明本公司当期承担债务的公允价值与以前估计不同的，应当进行调整，并在可行权日调整至实际可行权水平。

④本公司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。

(3) 确认可行权权益工具最佳估计的依据

①存在活跃市场的，按照活跃市场中的报价确定；

②不存在活跃市场的，采用合理的估值技术确定，包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具的当前公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

根据最新取得可行权职工数变动等后续信息进行估计确定可行权权益工具最佳估计数。

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、 经营租赁、融资租赁：

(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。

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

会计计量属性

(1) 计量属性

公司以权责发生制为记账基础，初始价值以历史成本为计量原则。以公允价值计量且其变动记入当期损益的金融资产和金融负债、可供出售金融资产和衍生金融工具等以公允价值计量；采购时超过正常信用条件延期支付的存货、固定资产等，以购买价款的现值计量；发生减值损失的存货以可变现净值计量，其他减值资产按可收回金额（公允价值与现值孰高）计量；盘盈资产等按重置成本计量。

(2) 计量属性在本期发生变化的报表项目

本报告期各财务报表项目会计计量属性未发生变化。

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。

资产减值

(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。

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。

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。

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。

(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% 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	281,574.82		
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		33.33	66.67	是	917,464.91	2,582,535.09	

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	47,680.53	2,319.47
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		
沈阳商友软件系统有限公司	控股子公司	沈阳市	软件开发	2,000,000	软件开发、技术咨询	1,020,000		51	51	是	968,578.60	11,421.40
沈阳安立置业经营有限责任公司	全资子公司	沈阳市	房地产	218,000,000	房地产开发、商品房销售	219,380,000		100	100	是		
沈阳天伦瑞格酒店有限公司	控股子公司的控股子公司	沈阳市	酒店	10,000,000	酒店经营管理	10,000,000		1	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		0.33	100	是		
沈阳立诚经营管理有限公司	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		3.23	100	是		
沈阳商诚物业管理有限公司	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	是		
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	245,000,000	房地产开发	124,950,000			51	是	113,894,300.19	6,155,699.81

2、合并范围发生变更的说明

公司 2010 年 10 月 9 日与辽宁新中大软件系统有限公司、沈阳中大财智科技有限公司、宋铭杰、于常德共同出资新设成立控股子公司沈阳商友软件有限公司，公司持有其 51% 的股权。本期沈阳商友软件

有限公司自成立之日起纳入合并范围。

公司 2010 年 11 月以 338 万元的价格，通过沈阳联合产权交易所收购了沈阳安立置业有限责任公司少数股东持有的 0.92% 的股权，至此，公司持有沈阳安立置业有限责任公司 100% 的股权。沈阳安立置业有限责任公司已完成工商变更登记。

沈阳日神置业有限公司原注册资本 10000 万元，公司持有其 51% 的股权，实际出资额 5100 万元。本期增加注册资本 14500 万元，由公司股东按原持股比例认缴，公司因此增加投资 7395 万元。增资后，沈阳日神置业有限公司注册资本为 24500 万元，公司持有其 51% 的股权。沈阳日神置业有限公司已完成工商变更登记。

3、 本期新纳入合并范围的主体和本期不再纳入合并范围的主体

(1) 本期新纳入合并范围的子公司、特殊目的主体、通过受托经营或承租等方式形成控制权的经营实体
单位:元 币种:人民币

名称	期末净资产	本期净利润
沈阳商友软件系统有限公司	1,976,691.03	-23,308.97

(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		
	外币金额	折算率	人民币金额	外币金额	折算率	人民币金额
现金：	/	/	2,515,559.02	/	/	1,913,078.09
人民币	/	/	2,509,683.56	/	/	1,906,765.74
英镑	575.00	10.2182	5,875.46	575.00	10.978	6,312.35
银行存款：	/	/	84,997,566.13	/	/	185,370,022.21
人民币	/	/	83,623,752.13	/	/	185,370,022.21
欧元	156,000.00	8.8065	1,373,814.00			
其他货币资金：	/	/	364,939,946.71	/	/	143,574,108.32
人民币	/	/	364,939,946.71	/	/	143,574,108.32
合计	/	/	452,453,071.86	/	/	330,857,208.62

(1) 其他货币资金年末数为 364,939,946.71 元，其中：银行承兑汇票保证金 364,866,016.83 元。

(2) 期末本公司货币资金无质押等情况。

2、 应收票据：

(1) 应收票据分类

单位：元 币种：人民币

种类	期末数	期初数
银行承兑汇票	326,294.38	
合计	326,294.38	

(1) 期末无用于质押的应收票据。

(2) 期末无因出票人无力履约而将票据转为应收账款的票据。

(3) 期末无已经背书给他方但尚未到期的票据。

3、 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 (%)
按组合计提坏账准备的应收账款:								
按组合计提坏账准备的应收账款	4,835,420.38	100	35,346.24	0.73	9,262,665.83	100	1,185,451.41	12.80
组合小计	4,835,420.38	100	35,346.24	0.73	9,262,665.83	100	1,185,451.41	12.80
合计	4,835,420.38	/	35,346.24	/	9,262,665.83	/	1,185,451.41	/

期末无单项金额重大的应收账款。

期末, 单项金额不重大但按信用风险特征组合后风险较大的应收账款经单独减值测试后不存在减值的, 公司按账龄分析法计提坏账准备 35,346.24 元。

组合中, 按账龄分析法计提坏账准备的应收账款:

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 (%)	
1 年以内小计	4,764,727.91	98.54		6,316,710.44	68.20	
4 至 5 年				2,875,262.92	31.04	1,150,105.17
5 年以上	70,692.47	1.46	35,346.24	70,692.47	0.76	35,346.24
合计	4,835,420.38	100	35,346.24	9,262,665.83	100	1,185,451.41

(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 (%)
中兴-沈阳商业大厦(集团)股份有限公司		553,454.92	1 年以内	11.45
资生堂(中国)投资有限公司		324,697.50	1 年以内	6.71
沈阳东副超市有限公司		239,803.85	1 年以内	4.96
大商集团沈阳新		172,667.68	1 年以内	3.57

玛特购物休闲广场有限公司千盛百货购物中心				
沈阳乐购超市有限公司		163,566.16	1 年以内	3.38
合计	/	1,454,190.11	/	30.07

4、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 (%)
按组合计提坏账准备的其他应收款：								
按组合计提坏账准备的其他应收款	26,289,425.15	100	1,921,168.16	7.31	91,270,023.82	100	4,369,351.82	4.79
组合小计	26,289,425.15	100	1,921,168.16	7.31	91,270,023.82	100	4,369,351.82	4.79
合计	26,289,425.15	/	1,921,168.16	/	91,270,023.82	/	4,369,351.82	/

期末无单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款。

期末无单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款。

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

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 (%)	
1 年以内小计	18,545,718.26	70.54		74,790,490.36	81.95	
1 至 2 年	3,647,691.14	13.87	386,780.70	6,741,429.52	7.39	674,142.96
2 至 3 年	1,024,888.76	3.90	204,977.76	532,597.98	0.58	106,519.60
3 至 4 年	501,323.96	1.91	150,397.18	2,737,208.27	3.00	821,162.48
4 至 5 年	1,058,890.00	4.03	423,556.00	4,666,220.66	5.11	1,866,488.26
5 年以上	1,510,913.03	5.75	755,456.52	1,802,077.03	1.97	901,038.52
合计	26,289,425.15	100	1,921,168.16	91,270,023.82	100	4,369,351.82

(2) 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。

(3) 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(%)
沈阳亚欧工贸集团有限公司		5,280,026.44	1 年以内	20.08
应收家电以旧换新项目垫付资金		5,124,171.60	1 年以内	19.49
沈阳好乐多超级市场有限公司		2,000,000.00	1-2 年	7.61
应收家电下乡项目垫付资金		1,836,896.74	1 年以内	6.99
沈阳资信股份有限公司		1,600,000.00	1 年以内	6.09
沈阳市联营公司		1,050,000.00	4-5 年	3.99
合计	/	16,891,094.78	/	64.25

5、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	90,839,546.30	98.28	48,512,985.03	97.53
1 至 2 年	21,110.36	0.56		
2 至 3 年	0		1,037,321.82	2.08
3 年以上	1,071,867.25	1.16	191,579.09	0.39
合计	91,932,523.91	100	49,741,885.94	100

期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 元及与供应商货款结算差额。

预付账款期末余额中无持有本公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位欠款。

(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
辽宁博望建设有限公司		29,356,733.00	2010 年	预付工程款
北方建设集团有限公司		4,229,903.00	2010 年	预付工程款
重庆海尔电器销售有限公司沈阳分公司		3,714,549.31	2010 年	预付货款
重庆海尔家电销售有限公司沈阳分公司		3,570,701.20	2010 年	预付货款
三星（中国）投资辽有限公司沈阳分公司		3,156,234.15	2010 年	预付货款
合计	/	44,028,120.66	/	/

(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。

6、 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	2,106,466.73		2,106,466.73	770,435.56		770,435.56
库存商品	158,055,741.69		158,055,741.69	152,720,217.33		152,720,217.33
开发成本	370,193,883.47		370,193,883.47	321,538,568.13		321,538,568.13
在途物资	1,497,555.99		1,497,555.99	42,921,184.30		42,921,184.30
低值易耗品	6,874,318.01		6,874,318.01	5,462,957.35		5,462,957.35
合计	538,727,965.89		538,727,965.89	523,413,362.67		523,413,362.67

7、 持有至到期投资:

(1) 持有至到期投资情况

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末账面余额	期初账面余额
汇率挂钩保本投资产品	5,042,107.64	
合计	5,042,107.64	

期末持有至到期投资系向东亚银行(中国)有限公司沈阳分行购买的汇率挂钩保本投资产品-系列 158(人民币)理财产品, 期限: 2010 年 9 月 30 日至 2011 年 3 月 30 日。其中: 本金 5,000,000.00 元, 利息 42,107.64 元。

本期内无出售尚未到期的持有至到期投资情况。

8、 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	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	85,500,000.00	85,500,000.00		85,500,000.00		2.52	2.52

9、 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：	654,176,611.69	7,382,530.19		365,918,930.25	295,640,211.63
其中：房屋及建筑物	538,878,456.16	458,310.83		297,053,702.96	242,283,064.03
机器设备	79,148,305.57	2,017,523.50		63,234,568.53	17,931,260.54
运输工具	12,463,943.80	2,593,796.59		458,394.00	14,599,346.39
电子及其他设备	23,685,906.16	2,312,899.27		5,172,264.76	20,826,540.67
		本期新增	本期计提		
二、累计折旧合计：	139,290,382.85		18,379,558.54	105,993,695.81	51,676,245.58
其中：房屋及建筑物	84,638,562.89		9,982,147.75	65,839,863.33	28,780,847.31
机器设备	42,127,480.36		2,477,229.21	35,628,472.68	8,976,236.89
运输工具	5,469,660.93		1,112,282.56	268,149.37	6,313,794.12
电子及其他设备	7,054,678.67		4,807,899.02	4,257,210.43	7,605,367.26
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		/		/	
电子及其他设备		/		/	
五、固定资产账面价值合计	514,886,228.84	/		/	243,963,966.05
其中：房屋及建筑物	454,239,893.27	/		/	213,502,216.72
机器设备	37,020,825.21	/		/	8,955,023.65
运输工具	6,994,282.87	/		/	8,285,552.27
电子及其他设备	16,631,227.49	/		/	13,221,173.41

本期折旧额：18,379,558.54 元。

本期由在建工程转入固定资产原价为：2,489,969.98 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	因火灾缺少必要的原始房产手续，无法办理，即将拆除。	
安置置业商用楼（酒店）	尚未验收	

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置置业经营有限责任公司所有，本公司收购该公司前，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。在公司营业楼扩建中即将拆除。

10、 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			430,981,928.09			2,799,414.12

(2) 重大在建工程项目变动情况：

单位：元 币种：人民币

项目名称	预算数	期初数	本期增加	转入固定资产	工程投入占预算比例 (%)	工程进度	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本化率 (%)	资金来源	期末数
营业楼改扩建工程	150,000,000	2,674,388.62	427,933,513.97		116.04	85%	2,332,454.00	2,332,454.00	1.34	自筹	430,607,902.59
新建营业楼		125,025.50	0							自筹	125,025.50
员工电梯			249,000.00							自筹	249,000.00
其他			2,489,969.98	2,489,969.98							
合计		2,799,414.12	430,672,483.95	2,489,969.98	/	/	2,332,454.00	2,332,454.00	/	/	430,981,928.09

① 本期公司营业楼改扩建由固定资产转入净值 253,876,657.23 元，本期新增投入 174,056,856.74 元。

② 在建工程期末资本化利息为 2,332,454.00 元。

- ③ 公司营业楼 1-7 层已全部用于银行贷款抵押。
- ④ 在建工程期末未出现减值迹象，无需计提减值准备。

11、 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	230,888,663.54	542,600.00	46,800.00	231,384,463.54
电脑软件	3,562,963.34	542,600.00	46,800.00	4,058,763.34
土地使用权	227,325,700.20			227,325,700.20
二、累计摊销合计	26,090,128.72	7,382,553.11	2,340.00	33,470,341.83
电脑软件	1,334,672.84	728,502.59	2,340.00	2,060,835.43
土地使用权	24,755,455.88	6,654,050.52		31,409,506.40
三、无形资产账面净值合计				
电脑软件				
土地使用权				
四、减值准备合计				
电脑软件				
土地使用权				
五、无形资产账面价值合计	204,798,534.82	-6,839,953.11	44,460.00	197,914,121.71
电脑软件	2,228,290.50	-185,902.59	44,460.00	1,997,927.91
土地使用权	202,570,244.32	-6,654,050.52		195,916,193.80

本期摊销额：7,382,553.11 元。

期末未出现减值迹象，无需计提减值准备。

12、 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。

13、 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	10,546,774.38	2,859,661.87	2,731,836.76		10,674,599.49
合计	10,546,774.38	2,859,661.87	2,731,836.76		10,674,599.49

14、 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	1,628,802.91	2,235,856.57
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	250,000.00	1,425,000.00
小计	1,878,802.91	3,660,856.57

(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	718,192.28	2,048,426.60
可抵扣亏损	108,474,318.12	43,754,106.49
合计	109,192,510.40	45,802,533.09

(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
2010 年		6,574,929.31	
2011 年	2,725,514.34	2,725,514.34	
2012 年	20,160,026.80	2,587,983.49	
2013 年	35,325,009.68	17,901,125.03	
2014 年	18,661,220.32	13,964,554.32	
2015 年	31,602,546.98		
合计	108,474,318.12	43,754,106.49	/

(4) 应纳税差异和可抵扣差异项目明细

单位：元 币种：人民币

项目	金额
应纳税差异项目：	
应收款项坏账准备	1,350,141.48
存货跌价准备	
长期投资减值准备	5,165,070.16
应付职工薪酬	1,000,000.00
小计	7,515,211.64

15、 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	5,896,239.01	734,638.34	3,932,383.91	241,164.00	2,457,329.44

二、存货跌价准备					
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					
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	5,896,239.01	734,638.34	3,932,383.91	241,164.00	2,457,329.44

16、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
抵押借款	471,000,000.00	176,000,000.00
保证借款	213,000,000.00	281,000,000.00
信用借款		20,000,000.00
合计	684,000,000.00	477,000,000.00

期末余额中无已到期未偿还的短期借款。

资产负债表日后已偿还金额 230,000,000.00 元。

17、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	623,000,000.00	241,700,000.00
合计	623,000,000.00	241,700,000.00

下一会计期间将到期的金额 623,000,000.00 元。

年末余额中无已到期未承兑票据。

18、 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	75,336,781.41	176,190,520.66
1 至 2 年	4,080,403.62	4,072,704.61
2 至 3 年	3,274,305.20	1,092,278.32
3 年以上	6,057,859.70	6,410,219.75
合计	88,749,349.93	187,765,723.34

(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
江苏新科数字技术有限公司	1,541,708.69	未结算	否
辽宁强盾消防工程有限公司	517,560.00	未结算	否
厦新电子股份有限公司沈阳分公司	346,711.64	未结算	否
合计	2,405,980.33		

19、 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
1 年以内	11,918,970.49	2,108,693.03
合计	11,918,970.49	2,108,693.03

(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。

(3) 账龄超过 1 年的大额预收账款情况的说明

本年无账龄超过 1 年的大额预收款项。

20、 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	5,700,000.00	34,382,610.64	39,082,610.64	1,000,000.00
二、职工福利费		907,895.63	907,895.63	
三、社会保险费	52,161.60	11,703,403.76	11,760,739.66	-5,174.30
其中：1、医疗保险费	10,432.32	3,211,214.51	3,221,646.83	
2、基本养老保险费	41,729.28	7,636,725.90	7,677,723.42	731.76
3、失业保险费		778,074.62	783,980.68	-5,906.06

4、工伤保险费		68,200.27	68,200.27	
5、生育保险费		9,188.46	9,188.46	
四、住房公积金		4,380,740.00	4,286,844.00	93,896.00
五、辞退福利				
六、其他				
工会经费和职工教育经费	159,435.27	808,755.24	842,333.78	125,856.73
劳务费		10,042,039.04	10,042,039.04	
合计	5,911,596.87	62,225,444.31	66,922,462.75	1,214,578.43

21、 应交税费：

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
增值税	-12,029,776.15	-184,585.65
消费税	771,883.02	583,764.27
营业税	-69,123.81	-492,441.66
企业所得税	-2,599,011.24	499,088.80
个人所得税	-18,350.37	674,235.10
城市维护建设税	507,540.32	687,795.94
房产税	324,361.09	472,121.06
土地使用税	29,837.79	29,837.79
土地增值税	-211,267.70	-213,409.25
教育费附加	308,595.96	413,008.41
印花税	-42,089.70	43,758.84
合计	-13,027,400.79	2,513,173.65

22、 应付利息：

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
大连银行沈阳分行		158,193.75
华夏银行股份有限公司沈阳盛京支行	228,486.67	178,992.00
盛京银行沈阳市正浩支行	10,854,002.66	10,755,290.50
中信银行股份有限公司沈阳分行	235,912.50	33,910.25
中国光大银行股份有限公司沈阳分行	139,830.00	0
沈阳市东陵区农村信用合作联社	4,648.00	0
合计	11,462,879.83	11,126,386.50

23、 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	1,672,471.26	1,682,013.01	
合计	1,672,471.26	1,682,013.01	/

24、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	15,297,629.31	151,372,165.20
1 至 2 年	26,085,332.18	25,835,572.60
2 至 3 年	22,515,427.76	2,055,516.75
3 年以上	4,616,274.77	48,557,240.84
合计	68,514,664.02	227,820,495.39

(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）	3,708,828.25	43,417,168.09
合计	3,708,828.25	43,417,168.09

(3) 账龄超过 1 年的大额其他应付款情况的说明

债权人名称	金额	账龄	报表日后是否归还
北京百汇嘉丰投资公司	20,000,000.00	2-3 年	否
沈阳唐州房产开发有限公司	2,000,000.00	3 年以上	否
财政局	1,185,644.67	3 年以上	否
沈阳商业城广告有限公司	993,000.00	2-3 年	否
沈阳商业城（集团）外贸公司	756,112.34	1-3 年	否
合计	24,934,757.01		

25、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	25,540,800.00	60,000,000.00
合计	25,540,800.00	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
保证借款	25,540,800.00	
合计	25,540,800.00	60,000,000.00

2) 金额前五名的 1 年内到期的长期借款

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
盛京银行股份有限公司沈阳市正浩支行	2009年10月30日	2011年11月28日	人民币	5.40	25,540,800.00	
华夏银行股份有限公司沈阳盛京支行	2009年12月29日	2010年12月28日	人民币	5.94		60,000,000.00
合计	/	/	/	/	25,540,800.00	60,000,000.00

①本公司的子公司沈阳安立置业有限责任公司向盛京银行股份有限公司沈阳市正浩支行贷款本金 2400 万元，到期一次还本付息累计应付利息 154.08 万元。

②一年内到期的长期借款中无属于逾期借款获得展期的金额。

③一年内到期的长期借款中无逾期借款。

26、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
保证借款		24,226,800.00
合计		88,875,061.06

(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(%)	期初数
					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
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	24,226,800.00
合计	/	/	/	/	88,875,061.05

①2008 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 7,500 万元人民币，贷款期限 10 年。已于 2010 年 1 月 5 日全部偿还完毕。

②盛京银行正浩支行借款本金 2400 万元，应付利息 154.08 万元,重分类到一年内到期的非流动负债。

27、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	178,138,918.00						178,138,918.00

28、 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		1,869,924.52	-543,197.86
合计	188,298,261.96		1,869,924.52	186,428,337.44

本年减少 1,869,924.52 元系本期公司购买沈阳安立置业有限责任公司少数股权取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日（或合并日）开始持续计算的净资产份额之间的差额。

29、 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

30、 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	85,848,972.52	/
调整后 年初未分配利润	85,848,972.52	/
加：本期归属于母公司所有者的净利润	2,757,643.44	/
期末未分配利润	88,606,615.96	/

31、 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	1,300,767,342.31	1,545,192,972.83
其他业务收入	6,018,253.00	10,914,707.17
营业成本	1,101,784,095.78	1,325,244,155.25

(2) 主营业务（分行业）

单位：元 币种：人民币

行业名称	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	1,286,621,448.48	1,099,134,052.76	1,542,969,236.03	1,324,222,141.48
商铺销售	142,770.00	70,506.06	1,363,831.00	807,167.23
酒店收入	15,730,813.22	3,229,557.56	859,905.80	214,846.54
减：公司内各分部抵销数	-1,727,689.39	-650,020.60		
合计	1,300,767,342.31	1,101,784,095.78	1,545,192,972.83	1,325,244,155.25

(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	1,300,767,342.31	1,101,784,095.78	1,545,192,972.83	1,325,244,155.25
合计	1,300,767,342.31	1,101,784,095.78	1,545,192,972.83	1,325,244,155.25

32、 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	9,262,825.21	8,604,110.06	黄金、钻石按销售额的5%税率计缴。
营业税	1,147,633.86	711,907.12	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	2,667,241.72	2,914,607.74	城市维护建设税按实际缴纳流转税额的7%缴。
教育费附加	1,524,137.69	1,663,288.10	
房产税	210,815.05	572,937.48	
土地增值税	2,141.54	20,457.47	
合计	14,814,795.07	14,487,307.97	/

33、 销售费用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
运杂费	3,835,103.74	4,144,562.59
包装费	58,174.50	107,629.91
保险费	1,483,925.89	1,265,715.61
仓储保管费	1,088,660.86	853,384.00
广告费	14,674,465.95	28,993,639.59
业务宣传费	4,354,837.47	4,512,517.46
佣金	897,297.00	
低值易耗品	1,804,121.07	223,636.05
商品损耗	175,979.94	104,023.85
销售部门人员经费	9,160,939.05	22,069,765.34
其他	1,401,409.79	1,277,386.24
合计	38,934,915.26	63,552,260.64

34、 管理费用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
业务招待费	1,853,476.43	2,889,025.95
管理部门人员经费	47,091,697.07	154,940,679.21
租赁费	5,587,367.20	16,230,528.85
低值易耗品	779,216.60	1,464,743.78
折旧费	18,379,558.56	17,032,141.78
无形资产摊销	7,382,553.11	7,234,479.22

长期待摊费用	2,552,130.10	1,963,955.49
修理费	3,719,850.84	4,386,368.28
税金	4,828,237.14	5,440,238.36
办公费	2,124,309.98	3,848,304.86
水电燃气费	14,431,595.48	22,046,753.87
物业费	1,184,195.10	1,623,655.72
审计咨询费	1,073,680.00	1,146,624.00
综合服务费	486,380.00	
其他	2,088,252.40	3,759,699.29
合计	113,562,500.01	244,007,198.66

35、 财务费用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	32,227,553.77	26,024,960.74
减：利息收入	-3,651,590.41	-1,609,650.28
汇兑损失	436.89	2,533.31
减：汇兑收益	-29,953.86	-120,297.99
其他	6,725,371.37	6,886,924.66
合计	35,271,817.76	31,184,470.44

36、 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
持有至到期投资取得的投资收益	42,107.64	
合计	42,107.64	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 2009 年度分红利
合计		24,000,000.00	/

37、 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	-3,268,017.38	593,838.56
二、存货跌价损失		
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	70,271.81	
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	-3,197,745.57	593,838.56

38、 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	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计	4,326,581.05	42,927.08	4,326,581.05
其中：固定资产处置利得	4,326,581.05	42,927.08	4,326,581.05
政府补助		1,870,000.00	
无法支付的款项	375,861.57	2,228,704.70	375,861.57
其他	1,386,195.03	1,121,086.56	1,386,195.03
合计	6,088,637.65	5,262,718.34	6,088,637.65

(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	沈阳市财政局沈财指流【2009】1412号
合计		1,870,000.00	/

39、 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	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	128,923.71	1,583.69	128,923.71
其中：固定资产处置损失	128,923.71	1,583.69	128,923.71
对外捐赠		1,500.00	
税收滞纳金及罚款	18,701.26	424,237.01	18,701.26
其他	98,634.61	54,782.89	98,634.61
合计	246,259.58	482,103.59	246,259.58

40、 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	9,818,967.69	6,259,296.94
递延所得税调整	-507,655.34	820,129.45
合计	9,311,312.35	7,079,426.39

41、基本每股收益和稀释每股收益的计算过程：

(1) 加权平均净资产收益率

项目	序号	本期发生额	上期发生额
归属于公司普通股股东的净利润	a	2,757,643.44	2,225,977.28
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	b	-3,768,107.91	-105,812,948.75
归属于公司普通股股东的期初净资产	c	471,035,933.11	468,809,955.83
报告期发行新股或债转股等新增的、归属于公司普通股股东的净资产	d		
报告期回购或现金分红等减少的、归属于公司普通股股东的净资产	e		
报告期月份数	f	12	12
新增净资产次月起至报告期期末的累计月数	g		
减少净资产次月起至报告期期末的累计月数	h		
因其他交易或事项引起的、归属于公司普通股股东的净资产增减变动	i	-1,869,924.52	
发生其他净资产增减变动次月起至报告期期末的累计月数	j		
按归属于公司普通股股东的净利润计算	$l = \frac{a}{c+a \div 2+d \times g \div f + e \times h \div f \pm i \times j \div f}$	0.584%	0.474%
按扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润计算	$m = \frac{b}{c+a \div 2+d \times g \div f + e \times h \div f \pm i \times j \div f}$	-0.798%	-22.517%

(2) 基本每股收益

项目	序号	本期发生额	上期发生额
期初股份总数	a	178,138,918.00	178,138,918.00
报告期因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数	b		
报告期因发行新股或债转股等增加股份数	c		
增加股份次月起至报告期期末的累计月数	d		
报告期月份数	e	12	12

报告期因回购等减少股份数	f		
减少股份次月起至报告期期末的累计月数	g		
报告期缩股数	h		
发行在外的普通股加权平均数	$i = \frac{a+b+c \times d \div e-f}{g \div e-h}$	178,138,918.00	178,138,918.00
归属于公司普通股股东的净利润	j	2,818,036.33	2,225,977.28
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	k	-3,768,107.91	-105,812,948.75
基本每股收益	$l = j \div i$	0.0155	0.0125
按归属于公司普通股股东的净利润计算			
按扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润计算	$m = k \div i$	-0.0212	-0.5940

(3) 稀释每股收益

项 目	序号	本期发生额	上期发生额
期初股份总数	a	178,138,918.00	178,138,918.00
报告期因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数	b		
报告期因发行新股或债转股等增加股份数	c		
增加股份次月起至报告期期末的累计月数	d		
报告期月份数	e	12	12
报告期因回购等减少股份数	f		
减少股份次月起至报告期期末的累计月数	g		
报告期缩股数	h		
发行在外的普通股加权平均数	$i = \frac{a+b+c \times d \div e-f}{g \div e-h}$	178,138,918.00	178,138,918.00
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	j		
归属于公司普通股股东的净利润	K	2,818,036.33	2,225,977.28
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	l	-3,768,107.91	-105,812,948.75
稀释每股收益	$m = k \div (i+j)$	0.0155	0.0125
按归属于公司普通股股东的净利润计算			
按扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润计算	$n = l \div (i+j)$	-0.0212	-0.5940

42、 其他综合收益

单位：元 币种：人民币

项目	本期金额	上期金额
1. 可供出售金融资产产生的利得（损失）金额		
减：可供出售金融资产产生的所得税影响		
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额		
小计		
2. 按照权益法核算的在被投资单位其他综合收益中所享有的份额		
减：按照权益法核算的在被投资单位其他综合收益中所享有的份额产生的所得税影响		
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额		
小计		
3. 现金流量套期工具产生的利得（或损失）金额		
减：现金流量套期工具产生的所得税影响		
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额		
转为被套期项目初始确认金额的调整额		
小计		
4. 外币财务报表折算差额		
减：处置境外经营当期转入损益的净额		
小计		
5. 其他	-1,869,924.52	
减：由其他计入其他综合收益产生的所得税影响		
前期其他计入其他综合收益当期转入损益的净额		
小计	-1,869,924.52	
合计	-1,869,924.52	

其他综合收益说明：系公司购买子公司沈阳安立置业有限责任公司的少数股东权益时，按新取得的长期股权投资成本与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日开始持续计算的可辨认净资产份额之间的差额。

43、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	26,355,281.20
沈阳储运集团公司往来款	2,000,000.00
沈阳市恒润投资担保有限责任公司往来款	2,550,000.00
沈阳祥运热力供暖有限公司往来款	7,500,000.00
沈阳房实房产开发有限公司往来款	45,000,000.00
票据贴现	550,000,000.00
利息收入	3,651,590.41
收回备用金借款	6,225,630.13
工程质保金	6,969,744.26
收回预付定金	3,150,000.00
收到保险赔偿款	840,927.00
其他	12,469,229.51
合计	666,712,402.51

(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	63,811,039.00
沈阳亚欧工贸集团有限公司	5,280,026.44
巴林右旗欧亚投资发展有限公司	43,083,240.56
沈阳资信股份有限公司-保证金	1,600,000.00
沈阳商业城广告有限公司	2,000,000.00
银行手续费	6,556,765.90
销售费用	28,665,223.72
管理费用	30,918,814.02
收到保证金	1,674,400.00
备用金借款	1,869,291.84
转付代收的内部退养人员安置费	47,465,157.00
其他	3,622,589.68
合计	236,546,548.16

44、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	2,188,390.36	2,239,636.84
加: 资产减值准备	-3,197,745.57	593,838.56
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	18,379,558.54	16,969,992.68
无形资产摊销	7,382,553.11	7,256,079.22
长期待摊费用摊销	2,731,836.76	1,963,488.81
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)	-4,217,336.42	-41,343.39
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)	19,679.08	
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)		
财务费用(收益以“-”号填列)	32,198,036.80	26,024,960.74
投资损失(收益以“-”号填列)	-42,107.64	-127,500,000.00
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	1,782,053.66	820,129.45
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)	-15,314,603.22	-18,826,906.23
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	49,550,938.30	-5,371,194.75
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	110,434,453.17	47,490,377.21
其他		
经营活动产生的现金流量净额	201,895,706.93	-48,380,940.86
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	452,453,071.86	330,857,208.62
减: 现金的期初余额	330,857,208.62	212,303,858.59
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	121,595,863.24	118,553,350.03

(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	452,453,071.86	330,857,208.62
其中: 库存现金	2,515,559.02	1,913,078.09
可随时用于支付的银行存款	84,997,566.13	185,370,022.21
可随时用于支付的其他货币资金	73,929.88	7,794.93
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	452,453,071.86	330,857,208.62

(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
深圳市创能贸易有限公司	有限责任公司	深圳市	熊利碧	国内贸易、进出口	224,050,000	24.25	24.25	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	有限责	沈阳市	高军	商业	10,500,000	66.67	66.67	75079930-9

联家电 有限公司	任公司							
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	245,000,000	51.00	51.00	71572891-9
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
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	100	100	77484310-8
沈阳立 诚经营 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 诚物业 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
沈阳天 伦瑞格 酒店有 限公司	有 限 责 任公司	沈阳市	孙立学	酒店业	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
沈阳商 友软件 系统有 限公司	有 限 责 任公司	沈阳市	宋铭杰	软件	2,000,000	51	51	55998223-6

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	母公司的全资子公司	24342120-5
沈阳商业城广告有限公司	母公司的全资子公司	73101621-7

4、关联交易情况

(1) 其他关联交易

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》，每年支付仓储服务费 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。本期公司因营业楼改建工程停业，2010年5-12月暂停支付关联交易服务费。

关联方交易

(1) 公司本期向沈阳商业城（集团）支付采购家具用具等费用 599,889.00 元，支付综合服务费用 486,380.00 元。合计支付人民币 1,086,269.00 元。

(2) 关联方为本公司借款提供担保情况

沈阳商业城（集团）有限公司为公司向盛京银行股份有限公司吉隆支行借款 4,500 万元提供担保，借款期限为 2010 年 10 月 22 日至 2011 年 10 月 21 日止。截至 2010 年 12 月 31 日止借款余额为 4,500 万元。

沈阳商业城（集团）有限公司为公司向盛京银行股份有限公司正浩支行借款 2,400 万元提供担保，借款期限为 2009 年 10 月 30 日至 2011 年 10 月 28 日止。截至 2010 年 12 月 31 日止借款余额为 2,400 万元。

5、关联方应收应付款项

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	期末账面余额	期初账面余额
其他应付款	沈阳商业城（集团）有限公司	3,708,828.25	43,417,168.09
其他应付款	沈阳商业城广告有限公司	1,993,000.00	3,993,000.00

(九) 股份支付:

无

(十) 或有事项:

1、其他或有负债及其财务影响:

本公司以营业楼地上第一层房地产全部抵押向中国光大银行沈阳分行借款 8000 万元。该项借款已于 2011 年 3 月 14 日前分三笔全额偿还。

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 7200 万元。

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。截至 2010 年 12 月 31 日止，借款余额为 15000 万元，公司开出银行承兑汇票合计 10000 万元(含 5000 万元银行保证金)。该项借款已于 2011 年 1 月 14 日前分 6 笔全额偿还。

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。该项借款已于 2011 年 1 月 20 日全额偿还。

截至 2010 年 12 月 31 日止,为子公司提供担保情况:

- (1) 本公司为所属子公司银行借款提供担保余额合计为 15,600 万元，均未逾期。
- (2) 本公司为所属子公司银行承兑票据提供担保余额合计为 7,000 万元，均未逾期。

伊人明星会（北京）商贸有限公司拖欠公司垫付商品款 1,296,652.28 元，公司控股子公司沈阳商业城名品折扣有限公司为此向沈阳市和平区人民法院提起诉讼。

2010 年 5 月 21 日，沈阳市和平区人民法院以（2010）沈和民三初重字第 2 号民事判决书，判决如下：被告伊人明星会（北京）商贸有限公司返还沈阳商业城名品折扣有限公司借款 1,265,864.11 元；案件受理费 16,590.00 元由被告伊人明星会（北京）商贸有限公司负担。

被告伊人明星会（北京）商贸有限公司对此判决不服，提起上诉。

2010 年 11 月 2 日，辽宁省沈阳市中级人民法院以（2010）沈中民（3）终字第 1231 号民事判决书，终审判决如下：驳回上诉，维持原判；案件受理费 16,590.00 元由上诉人伊人明星会（北京）商贸有限公司负担；本判决为终审判决。

(十一) 承诺事项：

无

(十二) 资产负债表日后事项：

1、 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 20,000 万元人民币综合授信合同，期限至 2012 年 4 月 8 日。

2、 本公司于 2011 年 3 月 22 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 14,000 万元的最高授信额度（含保证金 4,000 万元），期限至 2012 年 3 月 14 日。

本公司以中国光大银行沈阳分行 6,029 万元的银行定期存单提供出质权利给予中国光大银行沈阳分行，分别于 2011 年 3 月 9 日取得 4,000 万元银行借款，期限至 2011 年 4 月 9 日；2011 年 3 月 10 日取得 2,000 万元银行借款，期限至 2011 年 4 月 10 日。合计公司已取得 6,000 万元银行借款。截至 2011 年 4 月 10 日，公司已归还 6,000 万元银行借款。

3、 本公司于 2011 年 1 月 11 日将位于沈阳市沈河区中街路 212 号的商场六、七层建筑物（房号：沈阳权证中心字第 No60195472-73 号）及相应土地使用权（地号：沈阳国用（2010）第 0143-0144 号）、沈阳市沈河区中街路 212 号的土地使用权（地号：沈阳国用（2010）第 0174 号）及沈阳商业城（集团）有限公司名下的位于沈阳棋盘山开发区秀湖北岸 6 号的土地使用权（地号：棋盘山国用（2010）第 036 号）全部抵押给盛京银行股份有限公司沈阳市正浩支行，分别于 2011 年 1 月 17 日取得 2,000 万元银行借款，期限至 2011 年 12 月 12 日；2011 年 1 月 17 日取得 8,000 万元银行借款，期限至 2012 年 12 月 8 日；2011 年 1 月 17 日取得 5,000 万元银行借款，期限至 2012 年 12 月 10 日。合计公司已取得 15,000 万元银行借款。

4、 公司控股子公司沈阳安立置业经营有限责任公司将坐落于沈阳市沈河区中街路 212 号，建筑面积为 18,004.49 平方米的房产及相应的土地使用权抵押给华夏银行股份有限公司沈阳盛京支行，于 2011 年 1 月 20 日公司控股子公司沈阳铁西百货大楼有限公司取得 6,000 万元银行借款，期限至 2012 年 1 月 20 日。

5、 沈阳商业城（集团）有限公司为本公司在营口银行沈阳分行 5,000 万元借款提供担保，于 2011 年 1 月 27 日取得 5,000 万元银行借款，期限至 2012 年 2 月 26 日；

6、 沈阳资信股份有限公司为本公司在沈阳市东陵区农村信用合作联社营业部担保，于 2011 年 2 月 25 日取得 1,450 万元的借款，期限至 2012 年 2 月 24 日。

7、 持有至到期投资-汇率挂钩保本投资产品已于 2011 年 3 月 30 日收回，本金 5,000,000.00 元，利息 84,315.28 元。

8、 子公司沈阳商业城苏家屯超市有限公司由于承租的经营场地租赁合同到期后与出租方续租经营场地事项一直未达成协议，于 2011 年 4 月停止营业。

(十三) 其他重要事项:

1、 其他

截至 2010 年 12 月 31 日止, 本公司无需要披露的其他重要事项。

(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 (%)
按组合计提坏账准备的应收账款:								
按组合计提坏账准备的应收账款	5,517,935.15	100	35,346.24	6.41	6,571,154.68	100	35,346.24	5.38
组合小计	5,517,935.15	100	35,346.24	6.41	6,571,154.68	100	35,346.24	5.38
合计	5,517,935.15	/	35,346.24	/	6,571,154.68	/	35,346.24	/

期末无单项金额重大的应收账款。

期末, 单项金额不重大但按信用风险特征组合后风险较大的应收账款经单独减值测试后不存在减值的, 公司按账龄分析法计提坏账准备 35,346.24 元。

组合中, 按账龄分析法计提坏账准备的应收账款:

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 (%)	
1 年以内小计	5,447,242.68	98.92		6,500,462.21	98.92	
5 年以上	70,692.47	1.08	35,346.24	70,692.47	1.08	35,346.24
合计	5,517,935.15	100	35,346.24	6,571,154.68	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 (%)
沈阳天伦瑞格酒店		1,632,000.00	1 年以内	29.58

有限公司				
中兴-沈阳商业大厦(集团)股份有限公司		553,454.92	1 年以内	10.03
资生堂(中国)投资有限公司		324,697.50	1 年以内	5.88
沈阳东副超市有限公司		239,803.85	1 年以内	4.35
沈阳商业城苏家屯超市有限公司		226,399.71	1 年以内	4.10
合计	/	2,976,355.98	/	53.94

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 (%)
按组合计提坏账准备的其他应收账款：								
按组合计提坏账准备的其他应收款	189,047,691.20	100	419,509.16	0.22	163,337,227.79	100	133,248.32	0.08
组合小计	189,047,691.2	100	419,509.16	0.22	163,337,227.79	100	133,248.32	0.08
合计	189,047,691.2	/	419,509.16	/	163,337,227.79	/	133,248.32	/

期末，单项金额重大的其他应收款经单独减值测试后不存在减值，账龄均为一年以内，公司并入相应的账龄组合按账龄分析法无需计提坏账准备。

期末无单项金额不重大但按信用风险特征组合后风险较大的其他应收账款。

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收账款：

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 (%)	
1 年以内小计	166,304,678.82	87.97		76,895,154.61	47.09	78,251.72
1 至 2 年	22,524,122.03	11.91	365,280.70	13,174,191.45	8.07	25,919.60
2 至 3 年	115,976.39	0.06	23,195.28	4,229,597.98	2.59	4,077.00
3 至 4 年	101,323.96	0.05	30,397.18	68,988,283.75	42.24	
4 至 5 年	1,590.00	0.01	636.00			
5 年以上				50,000.00	0.01	25,000.00
合计	189,047,691.2	100	419,509.16	163,337,227.79	100	133,248.32

(2) 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。

(3) 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		162,909,353.29	1-2 年	85.92
沈阳安立置业有限责任公司		19,153,582.96	1 年以内	10.10
沈阳好乐多超级市场有限公司		2,000,000.00	1-2 年	1.06
沈阳资信股份有限公司		1,600,000.00	1 年以内	0.84
杭州娃哈哈保健食品有限公司		840,742.16	1 年以内	0.45
合计	/	186,503,678.41	/	98.37

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	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	372,172,948.08	371,152,948.08	4,400,000.00	375,552,948.08	2,582,535.08	34,728.19		
对其他企业投资	120,000,000.00	85,500,000.00		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	358,412,065.90	684,000,360.90
其他业务收入	2,117,965.60	8,032,076.26
营业成本	296,975,091.24	583,580,801.82

(2) 主营业务（分行业）

单位：元 币种：人民币

行业名称	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	358,412,065.90	296,975,091.24	684,000,360.90	583,580,801.82
合计	358,412,065.90	296,975,091.24	684,000,360.90	583,580,801.82

(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	358,412,065.90	296,975,091.24	684,000,360.90	583,580,801.82
合计	358,412,065.90	296,975,091.24	684,000,360.90	583,580,801.82

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	铁西百货本期未分配股利
盛京银行股份有限公司		24,000,000.00	盛京银行本期未分红利
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	2,455,937.28	19,173,204.14
加：资产减值准备	320,989.03	-55,074.87
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	5,505,193.21	11,526,124.67
无形资产摊销	4,096,102.67	3,967,288.78
长期待摊费用摊销		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	-4,326,581.05	-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）	16,779,940.14	18,737,530.31
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）	-80,247.25	13,768.71
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）	34,781,008.68	20,728,506.44
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-28,083,355.45	-31,766,181.52
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	131,174,866.27	36,606,923.01
其他		

经营活动产生的现金流量净额	162,623,853.53	-68,574,837.41
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	350,259,970.19	168,201,101.27
减: 现金的期初余额	168,201,101.27	139,411,931.04
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	182,058,868.92	28,789,170.23

(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	说明
非流动资产处置损益	4,197,657.34	固定资产处置收益
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	766,527.14	
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益	42,107.64	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	1,644,720.73	
所得税影响额	-124,616.38	
少数股东权益影响额(税后)	-645.12	
合计	6,525,751.35	

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	0.584	0.0155	0.0155
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-0.798	-0.0212	-0.0212

3、 公司主要会计报表项目的异常情况及原因的说明

1、 资产负债表项目的异常情况及原因的说明

资产负债表报表项目	期末数	年初数	变动比例(%)	变动原因
货币资金	452,453,071.86	330,857,208.62	36.75	主要为本期公司银行借款增加所致
应收账款	4,800,074.14	8,077,214.42	-40.57	主要为本期收回部分应收账款所致。

预付账款	91,932,523.91	49,741,885.94	84.82	主要为子公司沈阳日神置业有限公司本期预付工程款增加所致
其他应收款	24,368,256.99	86,900,672.00	-71.96	主要为收回 2009 年度股权转让款及往来款所致。
持有至到期投资	5,042,107.64		100	主要为本期购买银行理财产品所致。
固定资产	243,963,966.05	514,886,228.84	-52.62	主要为公司改扩建将营业楼及相关设备转入在建工程。
在建工程	430,981,928.09	2,799,414.12	15295.43	主要为公司改扩建将营业楼及相关设备由固定资产转入在建工程及改扩建工程发生的支出,且本报告期末尚未完工所致。
递延所得税资产	1,878,802.91	3,660,856.57	-48.68	主要系本期公司计提的坏账准备较上期减少所产生的可抵扣暂时性差异减少所致
短期借款	684,000,000.00	477,000,000.00	43.40	公司改扩建工程借款增加
应付票据	623,000,000.00	241,700,000.00	157.76	应付票据增加主要是本年对外结算开具的票据增加所致
应付账款	88,749,349.93	187,765,723.34	-52.73	偿还应付账款。
预收款项	11,918,970.49	2,108,693.03	465.23	主要系本期公司预收购物卡款增加所致
应付职工薪酬	1,214,578.43	5,911,596.87	-79.45	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 470 万元。
应交税费	-13,027,400.79	2,513,173.65	-618.36	主要为进项税增加所致
其他应付款	68,514,664.02	227,820,495.39	-69.93	将沈阳市财政局拨付给沈阳商业城(集团)整体转制费用 4800 万元转由沈阳商业城(集团)支付;支付沈阳商业城(集团)款项 3500 万元;子公司沈阳日神置业有限公司

				减少 4300 万元; 购物卡减少 1800 万元;
一年内到期的非流动负债	25,540,800.00	60,000,000.00	-57.43	主要系本期偿还到期的银行借款所致
长期借款		88,875,061.06	100	主要是期末将一年内将要到期的长期借款转入到“一年内到期的非流动负债”所致

2、利润表项目的异常情况及原因的说明

利润表项目	本期发生额	上期发生额	变动比例	原因
营业收入	1,306,785,595.31	1,556,107,680.00	-16.02%	主要包括: 铁百销售收入比上年增加约 7300 万元; 母公司停业前 1-4 月特卖, 销售收入比上年同期增加约 3000 万元; 母公司 5-12 月停业停业扩建营业楼, 导致营业收入比上年同期减少 3.6 亿元。
销售费用	38,934,915.26	63,552,260.64	-38.74%	1、母公司停业改扩建, 相关费用大幅减少; 2、2009 年公司改制, 员工大幅减少, 相关费用下降。
管理费用	113,562,500.01	244,007,198.66	-53.46%	1、母公司停业改扩建, 相关费用大幅减少; 2、2009 年公司改制, 员工大幅减少, 相关费用下降。
资产减值损失	-3,197,745.57	593,838.56	-638.49%	3、2009 年度支付职工解除劳动关系补偿金 8,126 万元。 债务重组收回应收款项, 冲回已计提的坏账准备
投资收益	42,107.64	127,500,000.00	-99.97%	1、本公司 2009 年度出售所持有的盛京银行股份有限公司 3450 万股股权, 取得投资收益 10350 万元; 2、2009 年度收到盛京银行股份有限公司分红 2400 万元。
所得税费用	9,311,312.35	7,079,426.39	31.53%	子公司沈阳铁西百货大楼有限公司本期所得税增加所致。

3、现金流量表项目的异常情况及原因的说明

现金流量表项目	本期发生额	上期发生额	比例	变动原因
收到的其他与经营活动有关的现金	666,712,402.51	237,067,287.95	181.23	主要为票据贴现增加所致。
支付给职工以及为职工支付的现金	58,231,863.25	177,572,444.26	-67.21	主要为 2009 年公司改制, 员工大幅减少, 相关费用下降及 2009 年度支付职工解除劳动关系补偿金 8,126 万元。
支付的其他与经营活动有关的现金	236,546,548.16	352,419,362.37	-32.88	主要为母公司停业进行营业楼改扩建工程, 相关费用大幅减少。
收回投资收到的现金		34,500,000.00	-100.00	主要为 2009 年度出售持有的盛京银行股权 3450 万股
取得投资收益所收到的现金		85,700,000.00	-100.00	本期无处置股权收益及现金分红。
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	6,701,553.00	43,127.08	15,439.08	主要为母公司营业楼进行改扩建工程, 处置了部分固定资产产生的收益
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	202,477,853.41	66,741,271.28	203.38	主要为公司营业楼改扩建工程发生的支出
投资支付的现金	8,380,000.00		100.00	主要为本期购买银行理财产品及收购子公司少数股东股权所致
吸收投资收到的现金	72,030,000.00		100.00	主要为本期子公司增资, 收到少数股东的出资款。

十二、 备查文件目录

- 1、 载有公司法定代表人、会计主管人员、会计机构负责人签名并盖章的会计报表
- 2、 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
2011 年 4 月 23 日