

沈阳商业城股份有限公司

600306

2011 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.....	12
七、 股东大会情况简介.....	16
八、 董事会报告.....	16
九、 监事会报告.....	28
十、 重要事项.....	28
十一、 财务会计报告.....	33
十二、 备查文件目录.....	105

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、准确性和完整性负个别及连带责任。

(二) 公司全体董事出席董事会会议。

(三) 大华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	大华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	中国北京海淀区西四环中路 16 号院 7 号楼 12 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	-46,176,367.06
利润总额	14,874,157.08
归属于上市公司股东的净利润	3,614,386.10
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-57,596,231.30
经营活动产生的现金流量净额	-22,189,217.55

(二) 非经常性损益项目和金额

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	2011 年金额	附注（如适用）	2010 年金额	2009 年金额
非流动资产处置损益	56,751,649.08	沈阳市土地储备中心收回公司国有土地使用权产生收益.	4,197,657.34	103,541,343.39
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	4,610,614.76	获沈阳市服务业引导资金和水源热泵补贴		1,870,000.00
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	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	112,107.64			
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-311,739.70		1,644,720.73	2,869,271.36
少数股东权益影响额	5,615.85		-645.12	650.11
所得税影响额	42,369.77		-124,616.38	-242,338.83
合计	61,210,617.40		6,525,751.35	108,038,926.03

(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	2011 年	2010 年	本年比上年增减 (%)	2009 年
营业总收入	1,598,147,669.95	1,306,785,595.31	22.30	1,556,107,680.00
营业利润	-46,176,367.06	5,657,324.64	-916.22	4,538,448.48
利润总额	14,874,157.08	11,499,702.71	29.34	9,319,063.23
归属于上市公司股东的净利润	3,614,386.10	2,757,643.44	31.07	2,225,977.28
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-57,596,231.30	-3,768,107.91	不适用	-105,812,948.75
经营活动产生的现金流量净额	-22,189,217.55	201,895,706.93	-110.99	-48,380,940.86
	2011 年末	2010 年末	本年末比上年末增减 (%)	2009 年末
资产总额	2,542,539,929.21	2,093,714,412.18	21.44	1,823,698,056.35
负债总额	1,951,342,874.39	1,505,681,108.32	29.60	1,306,503,142.85
归属于上市公司股东的所有者权益	475,538,038.13	471,923,652.03	0.76	471,035,933.11
总股本	178,138,918.00	178,138,918.00	0	178,138,918.00

主要财务指标	2011 年	2010 年	本年比上年增减 (%)	2009 年
基本每股收益 (元 / 股)	0.0203	0.0155	30.97	0.0125
稀释每股收益 (元 / 股)	0.0203	0.0155	30.97	0.0125
用最新股本计算的每股收益 (元/股)	不适用	/	/	/
扣除非经常性损益后的基本每股收益 (元 / 股)	-0.3233	-0.0212	不适用	-0.594
加权平均净资产收益率 (%)	0.763	0.584	增加 0.179 个百分点	0.474
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率 (%)	-12.158	-0.798	不适用	-22.517
每股经营活动产生的现金流量净额 (元 / 股)	-0.125	1.133	-111.03	-0.272
	2011 年末	2010 年末	本年末比上年末增减 (%)	2009 年末
归属于上市公司股东的每股净资产 (元 / 股)	2.669	2.649	0.76	2.64
资产负债率 (%)	76.75	71.91	增加 4.84 个百分点	71.64

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	26,193,360	14.70				-204,605	-204,605	25,988,755	14.59
1、国家持股									
2、国有法人持股									
3、其他内资持股	26,193,360	14.70				-204,605	-204,605	25,988,755	14.59
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	151,945,558	85.30				204,605	204,605	152,150,163	85.41
1、人民币普通股	151,945,558	85.30				204,605	204,605	152,150,163	85.41
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

2011 年 8 月 22 日, 公司通过上海证券交易所, 上海证券登记公司 20 位股东持有公司限售流通股计 204,605 股上市流通。

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	2012年3月16日
其他股东	1,125,350	204,605		920,745		2011年8月22日
合计	26,193,360	204,605		25,988,755	/	/

(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

2011 年末股东总数	10,317 户	本年度报告公布日前一个月末股东总数	9,558 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	0		无
中兆投资管理有限公司	境内非国有法人	10.23	18,236,403	-763,661		无
中国银行股份有限公司—平安大华行业先锋股票型证券投资基金	境内非国有法人	1.63	2,909,074			无
深圳市得时德投资有限公司	境内非国有法人	1.16	2,067,850			无
吴锦浩	境内自然人	0.87	1,552,400			无
冯顺浓	境内自然人	0.84	1,496,061			无
何瑞琼	境内自然人	0.82	1,467,900			无
陕西省国际信托股份有限公司—瑞信 1 号	境内非国有法人	0.77	1,370,775			无
邱静华	境内自然人	0.62	1,115,110			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	18,236,403	人民币普通股
中国银行股份有限公司—平安大华行业先锋股票型证券投资基金	2,909,074	人民币普通股
深圳市得时德投资有限公司	2,067,850	人民币普通股
吴锦浩	1,552,400	人民币普通股
冯顺浓	1,496,061	人民币普通股
何瑞琼	1,467,900	人民币普通股
陕西省国际信托股份有限公司—瑞信 1 号	1,370,775	人民币普通股
邱静华	1,115,110	人民币普通股
于赞	1,020,873	人民币普通股
上述股东关联关系或一致行动的说明	前 10 名无限售条件股东中,公司未知其关联关系及是否属于一致行动人.	

前 10 名股东中, 沈阳商业城(集团)有限公司是深圳市琪创能贸易有限公司的全资子公司, 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	920,745			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	张瑜文
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	现任深圳琪创能贸易有限公司总经理，曾任惠州市金山利胜工贸有限公司董事总经理。

(4) 控股股东及实际控制人变更情况

新实际控制人名称	张瑜文
新实际控制人变更日期	2011 年 11 月 29 日
新实际控制人变更情况刊登日期	2011 年 11 月 29 日
新实际控制人变更情况刊登报刊	《中国证券报》《上海证券报》《证券日报》《证券时报》

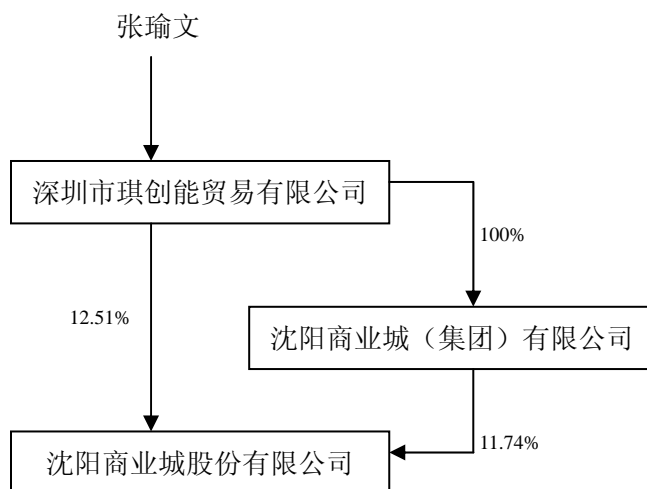
实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

张瑜文为深圳市琪创能贸易有限公司股票账户的实际控制人，张瑜文实际控制沈阳商业城股份有限公司股份总数 43198604 股，占本公司股份总数的 24.25%，持股人名单及相应股份分别是：

沈阳商业城（集团）有限公司 20907840 股。

深圳市琪创能贸易有限公司 22290664 股。

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	249,000,000
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	57	2008年12月24日	2012年5月22日				3	是
赵启超	董事	男	59	2008年12月24日	2012年5月22日				48	否
	总裁			2009年9月30日	2012年5月22日					
李树德	董事	男	58	2008年12月24日	2012年5月22日				24	否
	副总裁			2009年9月30日	2012年5月22日					
张黎明	董事、 董事会 秘书	男	57	2008年12月24日	2012年5月22日				24	否
	副总裁			2009年9月30日	2012年5月22日					
闫明晨	董事	男	55	2008年12月24日	2012年5月22日				24	否
	副总裁			2009年9月30日	2012年5月22日					
王奇	董事	男	49	2008年12月24日	2012年5月22日				24	否
	副总裁		49	2009年9月30日	2012年5月22日					
佟雅娟	董事	女	48	2008年12月24日	2012年5月22日				24	否
	副总裁			2009年9月30日	2012年5月22日					
吴培志	董事	男	55	2008年12月24日	2012年5月22日				24	否
	副总裁			2009年9月30日	2012年5月22日					
王班	董事	男	50	2008年12月24日	2012年5月22日				24	否
	副总裁, 总会计师			2009年9月30日	2012年5月22日					

刘治海	独立董事	男	50	2008年12月24日	2012年5月22日				3	是
孙琳	独立董事	女	48	2008年12月24日	2012年5月22日				3	是
周洪敏	独立董事	男	42	2008年12月24日	2011年5月18日				3	是
侯淑芬	独立董事	女	59	2011年5月18日	2012年5月22日					否
刘金晔	监事	男	59	2008年12月24日	2012年5月22日				24	否
	监事会主席			2009年9月30日	2012年5月22日					
王敬廉	监事	男	60	2008年12月24日	2012年5月22日	1,109	1,109		20	否
张智	监事	女	48	2008年12月24日	2012年5月22日				9	否
王辉	总裁助理级兼物业总监	男	49	2011年6月14日	2012年5月22日				12.9	否
于涛	总裁助理级兼招商总监	男	44	2011年6月14日	2012年5月22日				12.9	否
郑国庆	总裁助理级兼办公室主任	男	54	2011年6月14日	2012年5月22日				12.9	否
合计	/	/	/	/	/	1,109	1,109	/	319.7	/

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

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

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

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

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

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

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

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

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

裁,总会计师。

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

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

周洪敏: 2006 年 7 月至今任盛京银行副行长。2008 年 12 月至 2011 年 5 月任本公司独立董事。

侯淑芬: 曾任沈阳商业城股份有限公司董事、总会计师。现退休。

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

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

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

王辉: 2000 年 2011 年 6 月,任沈阳商业城股份有限公司物业部部长。

于涛: 曾任沈阳商业城股份公司营销部部长、沈阳商业城名品折扣有限公司总经理,2010 年至今任沈阳商业城股份有限公司运动休闲商场总经理。

郑国庆: 2003 年至今任沈阳商业城股份有限公司办公室主任。

(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		是
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

侯淑芬	独立董事	聘任	增补
王辉	总裁助理级兼物业总监	聘任	工作需要
于涛	总裁助理级兼招商总监	聘任	工作需要
郑国庆	总裁助理级兼办公室主任	聘任	工作需要

(五) 公司员工情况

在职员工总数	697
公司需承担费用的离退休职工人数	639
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
财务人员	58
管理人员	276
营业员	136
技术人员	23
其他	204
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
研究生	16
本科生	95
大中专	349
高中,技校	184
初中	53

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；高管人员的聘任，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，随着各种规章制度的建立和完善，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	否	6	1	5	0		否
赵启超	否	6	1	5	0		否
李树德	否	6	1	5	0		否
张黎明	否	6	1	5	0		否
闫明晨	否	6	1	5	0		否
王奇	否	6	1	5	0		否
佟雅娟	否	6	1	5	0		否
吴培志	否	6	1	5	0		否
王班	否	6	1	5	0		否
刘治海	是	6	1	5	0		否
孙琳	是	6	1	5	0		否

周洪敏	是	1	1		0		否
侯淑芬	是	5		5	0		否

年内召开董事会会议次数	6
其中：现场会议次数	1
通讯方式召开会议次数	5

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中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、聘用改聘审计机构、聘任高管人员等各项议案发表自己的意见，对董事会的科学、客观决策及公司的经营和发展起到积极作用，切实维护了公司和广大中小投资者的利益。

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

	是否独立完整	情况说明	对公司产生的影响	改进措施
业务方面独立完整情况	是	公司的主营业务为：国内一般商业贸易，包括零售、批发、广告代理。控股股东的主营业务为：钟表及配件、纺织品的购销及其它国内贸易；从事货物及技术的进出口业务。控股股东已承诺不在同一地方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。
内部控制存在的缺陷及整改情况	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。

(五) 高级管理人员的考评及激励情况

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

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

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

和岗位安排。

3、激励机制：公司对高管人员采用工资加奖励的方式激励高管人员。

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

(六) 公司披露内部控制的相关报告：

1、公司是否披露内部控制的自我评价报告：否

2、公司是否披露审计机构出具的财务报告内部控制审计报告：否

3、公司是否披露社会责任报告：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 2010 年年报未出现重大差错.

1、报告期内无重大会计差错更正情况

2、报告期内无重大遗漏信息补充情况

3、报告期内无业绩预告修正情况

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
2010 年年度股东大会	2011 年 5 月 18 日	中国证券报,上海证券报,证券时报,证券日报	2011 年 5 月 19 日

(二) 临时股东大会情况

会议届次	召开日期	决议刊登的信息披露报纸	决议刊登的信息披露日期
2011 年第一次临时股东大会	2011 年 9 月 15 日	中国证券报,上海证券报,证券时报,证券日报	2011 年 9 月 16 日

八、 董事会报告

(一) 管理层讨论与分析

2011 年是商业城本部全面实施经营布局调整、经营设施改造重新开始经营的一年。本年内，公司本部营业楼经过装修改造，提升了经营定位，经营环境发生了巨大变化。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，较好地完成了年初确定的各项工作任务，为 2012 年后续工作的开展打下了坚实的基础。

2011 年，公司实现营业收入 159,815 万元，比同期 130,678 万元增加 29,137 万元，增长幅度为 22.30%；

营业利润实现-4,617 万元，比同期 566 万元下降 5,182 万元，下降幅度 916.22%。净利润实现 316 万元，比同期 218 万元增加 98 万元，增长幅度 44.95%。

2011 年主要工作：

按照 2010 年度股东大会确定的 2011 年工作指导思想，2011 年主要体现了以下几条工作主线：

一是，围绕“打造全新商业城”的工作目标，在本部营业楼一期竣工开业的基础上，二期扩建工程确保了优质高效、安全有序地进行；

二是，围绕“提升商品档次，扩大商场功能”的经营定位，深入开展招商工作，在不断调整一期经营品种的同时，二期的招商和功能定位有序推进；

三是，围绕“改变传统模式，创新经营特色”的工作方针，注意把握国内和地区零售市场变化的特点，逐步探索和确定在新形势下的经营思路；

四是，围绕“向管理要效益，向改革要发展”的指导思想，在不断转换机制、强化内控的同时，注意引进和培养人才，使企业在改革和诚信中永续发展。

一、做好公司本部营业楼一期改造和二期扩建工程，

公司对本部营业楼一期改造和二期扩建工程进行了精密科学的计划，周密合理的安排，相关部门每天早会布置工作、晚会汇报施工进度、提出问题、解决问题。为保证工程质量，施工现场派专人 24 小时监督检查，责任落实到人。发扬协同作战的工作作风，确保了工期质量和施工安全，按时竣工，按期开业。

2011 年 6 月中旬，公司原办公楼拆除，营业楼扩建工程开始施工，在原址新建 6 万平方米营业楼。一二期全部竣工后，一期营业楼与二期营业楼连通，沈阳地铁一号线中街站与营业楼负一营业室“站店联通”。初步预计，2012 年十一前，营业楼扩建工程投入运营。

本部营业楼改造和二期扩建工程对扩大公司经营规模，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，具有重要意义。

新建营业楼投入使用后，将增加购物、娱乐、休闲、餐饮、超市等项目，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。

二、做好本部原营业楼改建后的开业和经营工作

2011 年 4 月 15 日公司本部营业楼改建工程完毕，重新开业。老营业楼通过一期装修改造，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。一个过去隐患重重、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。2011 年的经营工作主要突出了如下几个特点：

一是，加强品牌促销和管理。公司各商场利用品牌优势，开展大型促销活动。分别举办了“新秀丽暑期特惠”、“迪柯尼会员答谢”、“报喜鸟国际设计大师全国巡回量体定制”、“贝利龙新年酒会”、“依文会员幸运游”、中国黄金举办“华夏九五至尊”九龙壁巡展等专场主题促销活动。开展配合品牌推广促销，以知名品牌活动来聚人气，提升销售人气。

二是，在品牌管理上，坚持“抓大放小，抓大扶优、末位淘汰”的原则，加强有效货源管理，与厂家及时沟通，做好品牌调整和充实货源的工作，对销售不畅及货源不足的厂家及时分析原因，每月对销售不畅及货源不足的厂家及时分析原因，在促进厂家多供货、供好货，挖掘供应商潜力等方面均收到了好的效果。

三是，开展假日促销，在假日经济上做文章。特别是在五一、十一、店庆、圣诞等大型促销活动中，从货源准备、人员安排、赠品配置、促销方案上都提早入手，精心策划，使促销活动内容丰富，在每次活动前，公司要求各商场积极与厂商沟通，了解市场的情况，抓货源、保毛利。力争公司的利润不流失。在开业庆典、店庆、十一黄金周、圣诞节等大型营销活动效果明显。

三、继续开展招商工作

根据商业城经营定位及整体招商规划，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。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。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。公司行政主要负责人和各公司的业务骨干采取“走出去、请进来”的方式广泛进行洽谈，增加供应商对商业城的了解和互信。

四、按照“五星级商厦”的管理标准进行细化、优化和有效化管理

2011 年公司的服务管理按照“现场服务变革创新，实现软硬件同步升级”的工作要求，结合经营定位，积极推行“精品品牌、精致服务、精细管理、精美环境”管理运行模式，完善了管理机制，创新了服务特色，修订了现场管理作业文件。经过八个月的试运行，取得了可喜成果。

1、重新设计《沈阳商业城服务体系方案》、制定《现场服务管理作业文件》、《营业员服务手册》。重新修订了《现场服务管理考核暂行办法》，明确了岗位工作职责，规范了工作流程，制定了管理规范，细化了考核标准；分批次对 2000 多名营业员进行专业培训，为实现现场服务管理的规范化奠定了基础。

2、开发设计了商业城现场管理网络化管理软件，软件包括联销员信息管理、现场考核、商场管理、售后投诉四个方面的内容，通过精细化、网络化管理，初步实现了现场管理运行质量的提升。

3、坚持诚信经营，依法维权，制定了“三 A”级投诉管理规范 and 流程，设立了顾客投诉保障基金和顾客人身保险，坚持谁主管谁负责，级级做到终结，并按照各部门经营品类、销售频次、同期客诉件数下达投诉指标计划，列入现场考核。

4、利用先进科学技术，提升管理水平公司设计了全新的进销存管理系统。尤其是在家电的自营业务管理、财务核算、各种卡券的促销方案解决等，现已能满足商业城正常的业务与财务管理需求。建立供应商网上结算系统，免去了以往的很多中间环节，方便了供应商，也将商业城提出的顾客、供应商两个上帝的口号落到了实处。公司开发了《平效管理系统》、《购物七天乐抽奖软件》、《奖品发放管理系统》、《联销员管理系统》等一些管理软件。提高管理水平、降低劳动强度、提高工作效率、节约人力成本

5、建立健全规章制度。为提升公司经营管理水平，加强内部控制，完善公司治理，防范和化解风险，规范和修订各项规章制度，对现有 104 个岗位的工作职责重新定义，制定了每个岗位的主要职责、工作内容、工作权限、工作关系、任职资格等，形成了《新商业城全员职位说明书》，利于下一步岗位业绩考核的遵循。编制《新商业城各项管理制度手册》，汇集了行政管理类、财务审计类、商品流转类、营运管理类、后勤保障类等 5 大类，35 项管理制度，包括招商、营销、人员、服务等各项管理的规章制度，利于发挥管理约束作用。印制并下发《新商业城员工手册》，对员工在公司中的权利和义务做了诠释，利于员工遵循公司各项规章制度，执行日常行为规范，明确自身职责。

报告期主要财务指标变化情况：

1、资产构成变化情况及原因的说明

	期末	占总资产比重	期初	占总资产比重	增减%
应收账款	7,792,873.10	0.31	4,800,074.14	0.23	33.69
预付账款	100,868,271.34	3.97	91,932,523.91	4.39	-9.65
其他应收款	231,790,726.67	9.12	24,368,256.99	1.16	683.29
存货	627,705,979.61	24.69	538,727,965.89	25.73	-4.05
长期股权投资	85,939,960.26	3.38	85,500,000.00	4.08	-17.23
固定资产	844,215,815.90	33.20	254,250,325.54	12.14	173.43
在建工程	156,485,269.94	6.15	430,981,928.09	20.58	-70.10
短期借款	1,183,000,000.00	46.53	684,000,000.00	32.67	42.42
长期借款	190,328,066.66	7.49			
总资产	2,542,539,929.21		2,093,714,412.18		

说明:

- (1) 应收账款期末占总资产比重较期初上升,主要是公司本部开业, 信用卡收款未达增加所致.
- (2) 其他应收款期末占总资产比重较期初上升,主要是公司本期应收沈阳市土地储备中心所欠土地转让款所致.
- (3) 固定资产期末占总资产比重较期初上升,主要是公司本部营业楼改扩建工程完工, 将其由在建工程转入固定资产所致.
- (4) 在建工程期末占总资产比重较期初下降,主要是公司本部营业楼改扩建工程完工, 将其由在建工程转入固定资产所致.
- (5) 短期借款,长期借款期末占总资产比重较期初上升,主要是公司本期新建营业楼工程建设项目对资金需求增加所致.
- (6) 长期借款增加主要是公司本部新扩建营业楼, 资金需求增加所致.

2、财务指标变化情况及原因的说明

	本期	同期	增减%
销售费用	41,899,704.70	38,934,915.26	7.61
管理费用	148,731,332.13	113,562,500.01	30.97
财务费用	52,398,879.33	35,271,817.76	48.56
所得税	11,710,406.12	9,311,312.35	25.77

说明:

- (1).管理费用较同期增长,主要是公司本部本期改扩建营业楼重新开业, 相关费用增加所致.
- (2)财务费用较同期增长,,主要是银行借款增加, 利率上调所致.

3、现金流量指标变化情况及原因的说明

	本期	同期	增减%
经营活动产生的现金流量净额	-22,189,217.55	-204,156,300.41	-89.13
投资活动产生的现金流量净额	-292,886,867.41	204,156,300.41	-45.07
筹资活动产生的现金流量净额	415,905,877.69	-97,472,763.69	526.69

说明:

- (1) 经营活动产生的现金流量净额较同期下降,主要是收到其他与经营活动有关的现金减少所致.
- (2) 投资活动产生的现金流量净额较同期下降,主要是公司本部营业楼新建工程项目资金投入增加所致.
- (3) 筹资活动产生的现金流量净额较同期上升,主要是公司本期工程建设项目对资金需求增加使银行借款增加所致.

公司主要子公司经营情况

沈阳铁西百货大楼有限公司是公司的控股子公司,公司拥有其 99.82% 的股权, 该公司注册资本:5712

万元,业务性质:商业,主要产品或服务:国内一般商业贸易。截止报告期末,总资产 35723 万元,净资产 19297 万元。报告期实现营业收入 97521 万元,营业利润 4211 万元,净利润 3153 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 61038 万元,净资产 18741 万元。报告期实现净利润-87 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 13300 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 26477 万元,净资产 4505 万元。报告期营业收入 5300 万元,净利润-2778 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 5901 万元,净资产 2738 万元。报告期实现营业收入 2552 万元,营业利润-83 万元,净利润-90 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 4164 万元,净资产-2084 万元。报告期实现营业收入 2748 万元,营业利润-976 万元,净利润-977 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 272 万元,净资产 265 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。

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 50333 万元,净资产 23153 万元。营业利润-91 万元,净利润-90 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 59 万元,净资产-195 万元。报告期实现营业收入 1454 万元,净利润-75 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。

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 233 万元,净资产 192 万元。净利润-5.7 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

公司所处行业为零零售业。"十二五"期间,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,未来几年将是中国进入消费市场快速发展和转型的关键时期。国家总理温家宝在今年 3 月 5 日的政府工作报告中明确指出,扩大内需特别是消费需求是我国经济长期平稳较快发展的根本立足点,是今年工作的重点,要着力扩大消费需求。对零售业发展提供了良好机遇。但另一方面,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。另外从沈阳商业整体竞争格局看,2012 年,沈阳零售市场集体扩张的脚步将进一步加快。盾安新一城、星摩尔沈阳购物广场、北一路万达广场、茂业东方时代广场等十余家大型、超大型零售企业即将开业。2012 年沈阳零售市场将再创零售企业最密集开业的新纪录。零售业如此快速、密集地扩张,说明沈阳零售市场的竞争将越来越激烈。总的看来,机遇挑战并存。

2012 年工作任务

2012 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，全力做好公司本部营业楼扩建工作，力争 2012 年 9 月末投入使用。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质、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，进一步加强和完善公司治理，不断增强企业可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。虽然面临激烈的市场竞争环境，我们也有公司位于沈阳黄金商业地段，公司本部营业楼经改扩建后具有一流的经营环境，同时拥有地铁出入口与营业楼直接连通的优势。因此在经营管理中，要彻底转变观念和开展制度创新。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。

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

公司未来发展战略

2012 年，是公司成功转制的第三个年头，通过三年来艰苦卓绝的努力，公司主要做了三件事，一是改扩建工程全部结束，硬件设施堪称一流，公司价值得到提升；二是公司经营定位基本确定，确定了经营中高档商品和集购物、餐饮、娱乐、休闲为一体的企业定位，公司经营方向明确；三是公司发展战略明确，为使商业城在诚信和改革中永续发展，企业确定了未来的发展战略：

1、以品牌发展为核心的战略。商业城改革的最终目标任务是推进以品牌为核心的资源配置方式改革。一方面要培育企业自己的品牌。如公司本部、铁西百货大楼等公司要突出和发展自己在零售方面的经营特色，天伦瑞格酒店、日神置业公司等公司要突出自己在餐饮服务方面的经营特色。要不断提升档次和水平，增加经营门类，立足于整个市场发展现状，合理定位和不断调整工作目标，实现品牌培育均衡化发展。另一方面，企业要发展、效益要提升，必须要做到经营品种上档次，经营品种上档次的关键是商品品牌的培育与发展，品牌培育是商业城招商工作和营销能力的重要体现。以品牌发展为核心是商业城“品牌战略”在新的历史条件下的不断完善和发展。

2、以拓展功能为翼翅的战略。2011 年四月，商业城一期竣工，2012 年 9 月，商业城二期扩建工程竣工。至时，商业城营业面积将扩大一倍，硬件和配套设施达到国内外一流水准，地铁中街路乘降站移入商业城地下一层广场。这是商业城再发展的基础性保障。面对近年来沈阳市中街地区近十家十万米以上巨型商场纷争登场的残酷竞争形势，最大限度地避开同业竞争者的“射程”，最大限度地降低“同质化”竞争造成的负面影响，公司将以功能拓展为翼翅，在功能拓展上以“人无我有、人有我特”为立足点，开拓大型溜冰场、多功能书店、风味餐厅、时尚超市、美容美发和网络购物等新的功能。有效跳出传统百货业的套路，真正使公司成为集购物、餐饮、休闲、娱乐等为一体的综合商场，扩大企业利润增长和市场发展的空间。

3、以队伍建设为基础的战略。当前，行业改革与发展进入一个关键的时期，面对全球化、信息化

的商业市场，商业城要完成“站在新起点、实现新跨越”的发展方针，必须强化队伍建设，只有这样，才能充分调动广大干部职工的积极性、主动性、创造性。只有全面提高干部员工队伍的整体素质，才能为“实现新跨越”提供坚强的组织和人才支撑。要招揽人才、培育人才、用好人才，注意利用“外脑”，面向境内外招聘商业人才，引进成功的管理技术。要建立一支工作能力强、综合素质高、职业精神好、业务门类全的员工队伍、为今后各项工作的有效落实保驾护航。

4、以精准营销为手段的战略。在精准定位的基础上，依托现代信息技术手段，建立个性化的顾客沟通服务体系，通过系统手段保持企业和客户的密切互动沟通，从而不断满足客户个性需求，建立稳定的企业忠实顾客群，从而达到整体性、结构性地解决市场问题，实现市场营销的突破。精准营销，是营销创新的重要体现，她不但是营销成本和营销效率的精准度量衡，也是深化工商协同营销的有效切入点，近年来，经济水平飞速发展，人民生活日益提高，高档消费增长较大，并且还有相当大的发展潜力，这给我们的营销活动提供了广阔的发展机遇。

5、以绩效考核为抓手的战略。企业的核心是战略管理，战略管理的核心是人力资源管理，而人力资源管理的核心是绩效管理。公司一切整体管理运营都要以绩效为导向，都要围绕绩效而展开。通过实施绩效管理，增强了组织的运行效率、提高员工的职业技能、推动了组织的良性发展，激发了职工的工作热情。为有效抓住绩效考核这一关键环节，紧紧把握管理导向的指挥棒、要设置合理的绩效考核指标以及全面的考核体系，并将其贯彻实施，以确保绩效考核的实效性。使企业的管理真正走向成熟、走向规范，从而实现人本管理的最高境界，促进商业城长远发展。

6、以特色服务为保障的战略。随着社会的不断发展和行业运行不断规范，竞争将越来越激烈，服务水平的高低直接影响公司的未来发展走向。提升服务水平已经成为企业发展的重要突破点，近年来，虽然我们的硬件不断提升，商品档次不断提高，整个团队和员工在服务理念上不断加深，在服务意识上不断强化，在服务水平上不断提升，但根据发展的需要，还要不断研究新问题。服务落脚点要不断前移，要更加贴近实际。服务落脚点不但要靠近消费者，还要靠近供货商，这是在新的历史条件下，商业城对服务战略的丰富和完善。

7、以文化引领为特色的战略。商业城的企业文化在企业发展中形成，已成为广大员工恪守的经营宗旨、价值观念和道德行为准则的综合反映。它是企业在长期发展过程中形成的维持企业生存乃至繁荣的精神财富。商业城之所以不断走向希望，关乎商业城优秀独特的企业文化。要继续用先进的科学思想和经营理念武装员工头脑，统一员工思想，规范员工行为，塑造企业品牌形象，提升管理水平，增强凝聚力和竞争力，实现企业持续稳定协调健康的发展。要按照科学发展观的思想，在全面宣传贯彻和推进企业文化建设的过程中，着力进行企业内部管理和行为规范的升华，形成自己的特色，为企业提供巨大的发展动力和创新源泉。

不利影响的主要风险因素

(1) 宏观环境风险：2012 年，中央经济工作会议明确的总基调是“稳中求进”，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，建设项目资金投入的增加，对风险控制管理提出了更高的要求。

对策：2012 年力争将完成公司本部营业楼的扩建，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 2012 年的资金需求主要是母公司营业楼扩建，为此，公司将通过自身经营积累、银行信贷等筹资方式，以保证公司的资金需求。

公司在经营中出现的问题与困难

今后的沈阳消费市场，随着国内外商业资本纷纷进入和陆续投入运营，大型零售企业市场处于饱和状态，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，一方面随着公司建设项目的进行和自营比重的需要增加资金投入，另一方面随着各种能源、动力、非商品收费等方面的价格上涨，影响公司管理费用和财务费用上升，公司在控制费用方面难度也将增大。

面对残酷的商业竞争环境，公司如何扩大经营规模，形成自己的经营特色，增强竞争和抗风险能力，提高经济效益，提高公司持续经营能力是公司需要解决的问题。

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、分产品情况

单位:元 币种:人民币

主营业务分行业情况						
分行业	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 (%)
销售商品	1,568,222,937.00	1,377,258,767.03	12.18	22.52	25.38	减少 2.39 个百分点
酒店收入	25,415,447.72	4,225,445.90	83.37	73.45	30.84	增加 3.91 个百分点

(2) 主营业务分地区情况

单位:元 币种:人民币

地区	营业收入	营业收入比上年增减 (%)
沈阳	1,593,638,384.72	22.52

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、委托理财及委托贷款情况

(1) 委托理财情况

本年度公司无委托理财事项。

(2) 委托贷款情况

本年度公司无委托贷款事项。

2、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。

3、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
新建营业楼	156,485,269.94	52.16	
合计	156,485,269.94	/	/

(三) 陈述董事会对公司会计政策、会计估计变更的原因及影响的讨论结果
报告期内,公司无会计政策、会计估计变更。

(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
四届十次	2011年4月23日		中国证券报,上海证券报,证券时报,证券日报	2011年4月26日
四届十一次	2011年6月14日		中国证券报,上海证券报,证券时报,证券日报	2011年6月16日
四届十二次	2011年8月19日		中国证券报,上海证券报,证券时报,证券日报	2011年8月23日
四届十三次	2011年10月12日		中国证券报,上海证券报,证券时报,证券日报	2011年10月14日
四届十四次	2011年10月27日	审议通过《2011年第三季度报告》		
四届十五次	2011年12月28日		中国证券报,上海证券报,证券时报,证券日报	2011年12月30日

2、董事会对股东大会决议的执行情况

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

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

(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2011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) 2012年1月10日,审计委员会与负责年审的大华会计师事务所有限责任公司(以下简称"大华

事务所")进行磋商,确定了2011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2011年度财务报表基本反映了公司2011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2011年度的财务审计工作。

(2)在2011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)2012年4月16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2011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2011年12月31日的财务状况及2011年度的经营成果和现金流量。

(4)在大华事务所出具公司2011年度审计报告后,审计委员会于2012年4月19日召开会议,审议了公司2011年度财务报告及会计师事务所2011年审计工作总结报告,提议续聘大华事务所为公司2012年度审计机构和内控审计机构,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、 应于2012年开始实施内部控制规范的主板上市公司披露建立健全内部控制体系的工作计划和实施方案

根据财政部、证监会、审计署、银监会、保监会联合制定《企业内部控制基本规范》和上交所发布的《上市公司内部控制指引》的规定,结合公司行业特点和经营管理实际情况,实施内控制度建设工作。公司内部控制建设工作将在董事会领导下,成立内控体系建设专项工作小组,具体负责相关工作的实施、协调各子公司共同开展内部控制规范建设工作。各子公司负责人负责本单位相关流程的内部控制建设及完善工作。公司计划根据实际情况适时聘请外部咨询机构、会计师事务所帮助公司识别内部控制薄弱环节和缺陷,有针对性的提出改进建议,使公司内控建设完全符合《企业内部控制基本规范》的要求。

具体工作方案如下:

一、公司基本情况介绍

1、公司全称:沈阳商业城股份有限公司

2、公司简称:商业城

3、股票代码:600306

4、上市地:上海证券交易所

5、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、酒类、卷烟、雪茄零售。

二、内控制度工作组织保障

为确保公司内部控制规范实施工作顺利推进，公司成立以董事长为第一负责人的内控建设专项工作领导小组。

1、内控实施负责人

公司由董事长作为内控实施第一负责人，全面领导和推进内控规范实施工作。

2、内控建设专项工作领导小组

组长：董事长

副组长：总裁

成员：总会计师、公司副总裁、监事会主席、董事会秘书、总裁助理

主要职责：组织领导内控日常运行，监督内控运行有效性，总体安排协调内控各项工作，推动内控实施工作全面进行。

3、内控工作小组

组长：总会计师

公司成立以总会计师为组长的内控工作小组，成员包括各管理部门负责人及核心业务人员。

主要职责：具体组织协调内控规范实施的日常工作，整体协调内控规范实施方案的具体实施，组织监督对内控缺陷进行整改，开展公司内控规范工作的培训、宣讲，协调沟通公司内控规范实施工作与外部中介机构的工作安排及合作。

公司适时聘请专业咨询机构，协助公司实施内部控制基本规范。

三、内部控制建设工作计划

（一）第一阶段 内控启动阶段

负责人：董事长、总裁

时间要求：2012 年 7 月前完成

工作任务及目标：

- 1、确定内控规范工作的组织保障及人员安排；
- 2、做好公司管理层及全体员工的内控制度建设培训工作，宣传和贯彻内控建设的重要意义。
- 3、制定内控规范工作实施计划。
- 4、召开内控建设动员会，对公司及主要控股子公司的内控制度建设工作进行整体安排和分工。

（二）第二阶段 内控建设阶段

负责人：总会计师

时间要求：2012 年 12 月前完成

工作任务及目标

- 1、确定内部控制规范实施范围及涵盖的各项业务领域、流程，内控建设实施范围及其确定依据；
- 2、对公司和纳入范围的子公司及重要业务流程进行梳理，详细梳理风险，评价风险等级，编制风险清单；
- 3、根据内控基本规范及配套指引等现有政策制度，将现有的公司各项制度及业务控制流程与风险清单进行对比，查找公司现有制度、流程在设计、操作和实施等方面的缺陷，形成内部控制缺陷汇总表；
- 4、建立内部控制缺陷形成报告机制，对发现的重大缺陷及时报告董事会及管理层；
- 5、对发现的内控缺陷进行分类分析，并形成整改方案，整改方案应明确整改时间表及责任部门、人员、整改方式。整改方案报领导小组审议批准后进行整改；
- 6、检查内部控制缺陷的整改效果，形成内控缺陷整改报告，整改报告按要求报领导小组审议；
- 7、按要求披露内部控制规范工作的实施进展情况。

四、内控自我评价工作计划

负责人：总会计师

时间要求：2012 年年度报告披露前完成

工作任务及目标：

- 1、制订内控自我评价工作方案，明确纳入评价范围的各业务流程，评价工作的人员安排及时间安排、预算等，报管理层和董事会审批；
- 2、确定内部控制缺陷的认定标准，包括定性标准及定量标准，将缺陷分为：重大缺陷、重要缺陷、一般缺陷；
- 3、组织实施内部自我评价工作，编制自我评价工作底稿或内控测试表；
- 4、对内部控制评价中发现的问题及缺陷进行分析、评价，形成缺陷评价汇总表，制定整改任务单；
- 5、按整改任务单的要求实施整改，并跟进整改效果；
- 6、编制完成内部控制自我评价报告；
- 7、按要求将内部控制的自我评价报告与 2012 年年度报告中同时披露。

五、内控审计工作计划

负责人：总会计师

时间要求：2012 年年度报告披露前完成

工作任务及目标：

- 1、聘请内部控制审计的会计师事务所；
- 2、配合内部控制审计的会计师事务所，做好审计工作；
- 3、按要求将会计师事务所出具的内部控制审计报告与 2012 年年度报告同时披露。

8、内幕信息知情人登记管理制度的建立和执行情况

根据中国证监会制定的《关于上市公司建立内幕信息知情人登记管理制度的规定》，公司四届十五次董事会对公司《内幕信息及知情人登记管理制度》进行了修订。

9、公司及其子公司是否列入环保部门公布的污染严重企业名单：否

公司不存在重大环保问题。

公司不存在其他重大社会安全问题。

(五) 现金分红政策的制定及执行情况

《公司章程》对现金分红政策规定如下：“公司可以采取派发现金或者股票方式分配股利。公司应重视对投资者的合理投资回报，利润分配政策应保持连续性和稳定性。公司具体分配方案由董事会根据公司经营情况拟定，由股东大会审议决定。公司盈利但未提出现金利润分配预案的，应详细说明未分红的原因、未用于分红的资金留存公司的用途”。

报告期内，本公司未进行现金分红。

公司按照相关规定制定了利润分配政策,为实现打造全新商业城目标,公司在建项目资金需求较大,根据公司发展需要及经济效益情况近三年没有进行利润分配,待公司效益好转后,将实施现金分配,回报股东。

(六) 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,且公司本部新建营业楼,子公司在建项目资金需求较大.	用于公司本部新建营业楼,补充流动资金.

(七) 公司前三年股利分配情况或资本公积转增股本和分红情况:

单位: 元 币种: 人民币

分红年度	每 10 股送红股数 (股)	每 10 股派息数(元) (含税)	每 10 股转增数 (股)	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(%)
2010				0	2,757,643.44	0
2009				0	2,225,977.28	0
2008				0	-21,156,551.22	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
2011 年 4 月 23 日召开四届八次监事会	审议《2010 年度监事会工作报告》,《公司 2010 年度报告》及《年报摘要》,《公司 2011 年第一季度报告》.
2011 年 8 月 19 日召开四届九次监事会	审议《公司 2011 年半年度报告》及《2011 年半年度报告摘要》
2011 年 10 月 27 日召开四届十次监事会	审议《公司 2011 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、法规和公司章程制度的规定,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 2011 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。大华会计师事务所有限责任公司出具的 2011 年度《审计报告》,真实、公允地反映了公司的财务状况和经营成果。

(四) 监事会对公司收购、出售资产情况的独立意见

报告期资产收购,出售资产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。

(五) 监事会对公司关联交易情况的独立意见

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

十、 重要事项

(一) 重大诉讼仲裁事项

本年度公司无重大诉讼、仲裁事项。

(二) 破产重整相关事项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

单位:元 币种:人民币

交易对方或最终控制方	被收购资产	购买日	资产收购价格	自收购日起至本年末为上市公司贡献的净利润	自本年初至本年末为上市公司贡献的净利润(适用于同一控制下的企业合并)	是否为关联交易(如是,说明定价原则)	资产收购定价原则	所涉及的资产产权是否已全部过户	所涉及的债权债务是否已全部转移	该资产贡献的净利润占上市公司净利润的比例(%)	关联关系
沈阳市土地交易中心	商业城东地块土地使用权	2012年1月18日	283,902,306			否					

2、 出售资产情况

单位:元 币种:人民币

交易	被出售资产	出	出售价格	本年初	出	是否为关	资	所涉	所涉	该资产出	关
----	-------	---	------	-----	---	------	---	----	----	------	---

对方		售日		起至出售日该资产为上市公司贡献的净利润	售产生的损益	联交易（如是，说明定价原则）	产出	及的资产	及的债权	售贡献的净利润占上市公司净利润的比例(%)	联关系
沈阳市土地储备中心	沈阳市沈河区中街路 212 号 5399.7 平方米国有土地使用权		173,236,543			否					

(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	435,000,000
报告期末对子公司担保余额合计（B）	591,000,000
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）	591,000,000
担保总额占公司净资产的比例(%)	99.96
其中：	
担保总额超过净资产 50%部分的金额（E）	294,401,472.59
上述三项担保金额合计（C+D+E）	294,401,472.59

3、 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，上市公司、控投股东及实际控制人没有承诺事项。

(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:	是	
	原聘任	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	大华会计师事务所有限公司
境内会计师事务所报酬	45	70
境内会计师事务所审计年限	3	1

鉴于负责公司 2011 年度审计工作的原审计机构相关审计人员已并入大华会计师事务所有限公司，为确保公司 2011 年度审计工作的顺利进行，公司决定改聘具有证券、期货从业资格的大华会计师事务所有限公司为公司 2011 年年度财务审计机构。

(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

中国证监会深圳监管局《行政处罚决定书》(【2011】1 号) 确认张瑜文为商业城控股股东深圳市琪创能贸易有限公司股票账户的实际控制人，张瑜文在 2006 年 1 月至 2011 年 3 月期间，通过其控制的"琪创能"等账户通过司法拍卖、间接受让和交易所交易等方式合计持有商业城股份超过 5%时，未向中国证监会或派出机构、上海证券交易所做出书面报告，未通知商业城，未予以公告；同时，在上述账户持有商业城已发行股份达到 5%后，其所持股份比例每增加或减少 5%时，也未按规定进行公告。上述行为，违反了《证券法》、《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》等相关条款的规定。张瑜文"是上述账户的实际控制人，是上述未按规定报告、披露信息的责任人。深圳监管局决定：责令张瑜文改正违法行为，给予警告，并处以 60 万元罚款"。

(十) 其他重大事项的说明

1、股权分置改革时未明确表态参与股改的 20 位限售流通股股东于 2011 年 7 月与沈阳中兴商业集团有限公司（原沈阳市商业国有资产经营有限责任公司）签署偿还对价协议，以每位股东应偿还的对价股数，按商业城 2011 年 5 月 17 日前 20 个交易日收盘价的平均值 19.81 元/股为标准，以现金偿还沈阳中兴商业集团有限公司垫付的对价股份。2011 年 8 月 22 日，公司通过上海证券交易所，上海证券登记公司安排 20 位股东持有公司限售流通股计 204,605 股上市流通。

2、2011 年 4 月 15 日公司本部营业楼改建工程完毕，重新开业。解决了扩大经营规模、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。

3、2011 年 6 月中旬,公司原办公楼已拆除,营业楼扩建工程开始施工,在原址新建 6 万平方米营业楼,并使之与原营业楼连通。预计 2012 年 9 月末,营业楼扩建工程完工并投入运营。

4、经 2011 年第一次临时股东大会审议批准，公司向盛京银行股份有限公司沈阳市正浩支行申请综合授信额度，总额为人民币 6.5 亿元,期限三年。

5、2011 年 10 月 12 日，经公司四届十三次董事会审议批准，同意沈阳市土地储备中心收回公司位于沈阳市沈河区中街路 212 号的 2 宗面积为 5399.7 平方米国有土地使用权。

6、经公司 2012 年第 1 次临时股东大会审议批准，公司改聘大华会计师事务所有限公司为公司 2011 年年度财务审计机构；为子公司沈阳铁西百货大楼有限公司向浦发银行沈阳分行申请授信额度 10000 万元人民币(一年期)、子公司辽宁物流有限公司向沈阳市东陵区农村信用合作联社申请额度为 3500 万元的银行贷款提供担保。

7、2012 年 1 月 18 日,商业城以摘牌方式竞得沈阳市土地交易中心宗地编号为 2011-039 号,面积 7313.3 平方米土地使用权。

8、2012 年 2 月 6 日，公司股东沈阳商业城（集团）有限公司与沈阳中兴商业集团有限公司签署偿还

对价协议书,商业城集团偿还中兴集团 4,160,070 股商业城股份。2012 年 3 月 16 日,商业城集团限售股份 20907940 股上市流通。

9、2012 年 3 月 1 日,公司大股东深圳市琪创能贸易有限公司将其持有的本公司无限售流通股 2200 万股(占公司股份总数的 12.35%)质押给北京中顺德房地产开发有限公司。

10、2012 年 3 月 28 日,公司四届 16 次董事会审议通过了《商业城内部控制规范实施工作方案》。

(十一) 信息披露索引

事项	刊载的报刊名称及版面	刊载日期	刊载的互联网网站及检索路径
商业城四届十次董事会决议暨召开 2010 年年度股东大会通知公告 2011 年 01 号	中国证券报,上海证券报,证券时报,证券日报	2011 年 4 月 26 日	上海证券交易所网站
商业城四届八次监事会决议公告 2011 年 02 号	中国证券报,上海证券报,证券时报,证券日报	2011 年 4 月 26 日	上海证券交易所网站
商业城关于为子公司担保公告 2011 年 03 号	中国证券报,上海证券报,证券时报,证券日报	2011 年 4 月 26 日	上海证券交易所网站
商业城 2010 年年报	中国证券报,上海证券报,证券时报,证券日报	2011 年 4 月 26 日	上海证券交易所网站
商业城 2010 年年报摘要	中国证券报,上海证券报,证券时报,证券日报	2011 年 4 月 26 日	上海证券交易所网站
商业城 2010 年第一季度季报	中国证券报,上海证券报,证券时报,证券日报	2011 年 4 月 26 日	上海证券交易所网站
商业城 2010 年年度股东大会决议公告 2011 年 04 号	中国证券报,上海证券报,证券时报,证券日报	2011 年 5 月 19 日	上海证券交易所网站
商业城四届十一次董事会决议公告 2011 年 05 号	中国证券报,上海证券报,证券时报,证券日报	2011 年 6 月 16 日	上海证券交易所网站
商业城股改限售流通股上市公告 2011 年 06 号	中国证券报,上海证券报,证券时报,证券日报	2011 年 8 月 13 日	上海证券交易所网站
商业城 2011 年半年报	中国证券报,上海证券报,证券时报,证券日报	2011 年 8 月 23 日	上海证券交易所网站
商业城 2011 年半年报摘要	中国证券报,上海证券报,证券时报,证券日报	2011 年 8 月 23 日	上海证券交易所网站
商业城四届十二次董事会决议暨召开 2011 年第一次临时股东大会通知公告 2011 年 07 号	中国证券报,上海证券报,证券时报,证券日报	2011 年 8 月 23 日	上海证券交易所网站
商业城 2011 年第 1 次临时股东大会决议公告 2011 年 08 号	中国证券报,上海证券报,证券时报,证券日报	2011 年 9 月 16 日	上海证券交易所网站
商业城四届十三次董事会决议公告 2011 年 09 号	中国证券报,上海证券报,证券时报,证券日报	2011 年 10 月 14 日	上海证券交易所网站
商业城关于获得财政补贴的公告 2011 年 10 号	中国证券报,上海证券报,证券时报,证券日报	2011 年 10 月 22 日	上海证券交易所网站
商业城第三季度季报	中国证券报,上海证券报,证券时报,证券日报	2011 年 10 月 31 日	上海证券交易所网站
商业城关于股东收到中国证监	中国证券报,上海证券报,	2011 年 11 月 29 日	上海证券交易所网站

会深圳监管局《行政处罚决定书》的提示性公告 2011 年 11 号	证券时报,证券日报		
商业城关于张瑜文先生实际控制商业城股份的公告 2011 年 12 号	中国证券报,上海证券报,证券时报,证券日报	2011 年 11 月 29 日	上海证券交易所网站
商业城四届十五次董事会决议暨召开 2012 年第一次临时股东大会通知公告 2011 年 13 号	中国证券报,上海证券报,证券时报,证券日报	2011 年 12 月 30 日	上海证券交易所网站
商业城关于为子公司担保公告 2011 年 14 号	中国证券报,上海证券报,证券时报,证券日报	2011 年 12 月 30 日	上海证券交易所网站
商业城关于购买土地使用权的公告 2011 年 15 号	中国证券报,上海证券报,证券时报,证券日报	2011 年 12 月 30 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大华会计师事务所有限公司注册会计师王灵霞、张承军审计，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

大华审字[2012]4142 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财务报表，包括 2011 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2011 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表，以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

编制和公允列报财务报表是沈阳商业城股份有限公司管理层的责任，这种责任包括：（1）按照企业会计准则的规定编制财务报表，并使其实现公允反映；（2）设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

二、注册会计师的责任

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

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

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、审计意见

我们认为，沈阳商业城有限公司财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了沈阳商业城有限公司 2011 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2011 年度的合并及母公司经营

成果和现金流量。

大华会计师事务所
有限公司

中国注册会计师：王灵霞

中国注册会计师：张承军

中国·北京

二〇一二年四月二十日

(二) 财务报表

合并资产负债表
2011 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		372,541,549.70	452,453,071.86
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		7,792,873.10	4,800,074.14
预付款项		100,868,271.34	91,932,523.91
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		231,790,726.67	24,368,256.99
买入返售金融资产			
存货		627,705,979.61	538,727,965.89
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		2,236,658.58	2,634,795.15
流动资产合计		1,342,936,059.00	1,115,242,982.32
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		85,939,960.26	85,500,000.00
投资性房地产			
固定资产		844,215,815.90	254,250,325.54
在建工程		156,485,269.94	430,981,928.09
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		110,039,616.88	197,914,121.71
开发支出			
商誉		2,515,903.97	2,515,903.97
长期待摊费用		33,280.00	388,240.00
递延所得税资产		374,023.26	1,878,802.91
其他非流动资产			
非流动资产合计		1,199,603,870.21	978,471,429.86
资产总计		2,542,539,929.21	2,093,714,412.18
流动负债：			
短期借款		1,183,000,000.00	684,000,000.00
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		329,512,600.00	623,000,000.00
应付账款		138,747,448.91	88,749,349.93
预收款项		18,021,752.95	11,918,970.49
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬		93,628.31	1,214,578.43
应交税费		30,149,785.55	-10,392,605.64
应付利息		4,675,576.15	11,462,879.83
应付股利		1,660,594.79	1,672,471.26
其他应付款		52,664,035.83	68,514,664.02
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
其他流动负债		165,922.14	
流动负债合计		1,758,691,344.63	1,505,681,108.32
非流动负债：			
长期借款		190,328,066.66	
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		2,323,463.10	
非流动负债合计		192,651,529.76	
负债合计		1,951,342,874.39	1,505,681,108.32
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	186,428,337.44
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		92,221,002.06	88,606,615.96
外币报表折算差额			
归属于母公司所有者权益合计		475,538,038.13	471,923,652.03
少数股东权益		115,659,016.69	116,109,651.83
所有者权益合计		591,197,054.82	588,033,303.86
负债和所有者权益总计		2,542,539,929.21	2,093,714,412.18

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

2011 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		276,192,741.46	350,259,970.19
交易性金融资产			
应收票据			146,294.38
应收账款		8,222,413.18	5,482,588.91
预付款项		18,672,391.15	10,347,581.25
应收利息			
应收股利			
其他应收款		296,418,403.26	188,628,182.04
存货		32,386,735.05	40,644,359.06
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		185,994.72	185,994.72
流动资产合计		632,078,678.82	595,694,970.55
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		373,436,161.51	458,470,413.00
投资性房地产			
固定资产		593,699,232.98	5,597,367.59
在建工程		156,485,269.94	430,732,928.09
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		85,339,516.49	100,963,894.78
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		754,832.37	759,347.62
其他非流动资产			
非流动资产合计		1,209,715,013.29	996,523,951.08
资产总计	资产总计	1,841,793,692.11	1,592,218,921.63
流动负债：			
短期借款		947,000,000.00	460,000,000.00
交易性金融负债			
应付票据		250,700,000.00	550,000,000.00
应付账款		69,022,083.39	11,928,844.74
预收款项		10,901,081.95	
应付职工薪酬		30,435.85	23,396.05
应交税费		27,471,864.38	-9,089,090.24
应付利息		2,145,592.12	829,466.50
应付股利		515,805.45	527,681.92
其他应付款		80,198,948.88	127,161,202.95
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债		165,922.14	
流动负债合计		1,388,151,734.16	1,141,381,501.92
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		2,323,463.10	
非流动负债合计		2,323,463.10	
负债合计		1,390,475,197.26	1,141,381,501.92
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		51,283,481.69	50,802,406.55
所有者权益（或股东权益）合计		451,318,494.85	450,837,419.71
负债和所有者权益（或股东权益）总计		1,841,793,692.11	1,592,218,921.63

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
2011 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		1,598,147,669.95	1,306,785,595.31
其中：营业收入		1,598,147,669.95	1,306,785,595.31
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		1,644,376,104.92	1,301,170,378.31
其中：营业成本		1,381,484,212.93	1,101,784,095.78
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		19,239,061.08	14,814,795.07
销售费用		41,899,704.70	38,934,915.26
管理费用		148,731,332.13	113,562,500.01
财务费用		52,398,879.33	35,271,817.76
资产减值损失		622,914.75	-3,197,745.57
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）		52,067.91	42,107.64
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-60,039.73	
汇兑收益（损失以“－”号填列）			
三、营业利润（亏损以“－”号填列）		-46,176,367.06	5,657,324.64
加：营业外收入		61,451,529.70	6,088,637.65
减：营业外支出		401,005.56	246,259.58
其中：非流动资产处置损失		39,410.39	128,923.71
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		14,874,157.08	11,499,702.71

减：所得税费用		11,710,406.12	9,311,312.35
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		3,163,750.96	2,188,390.36
归属于母公司所有者的净利润		3,614,386.10	2,757,643.44
少数股东损益		-450,635.14	-569,253.08
六、每股收益：			
（一）基本每股收益		0.0203	0.0155
（二）稀释每股收益		0.0203	0.0155
七、其他综合收益			-1,869,924.52
八、综合收益总额		3,163,750.96	318,465.84
归属于母公司所有者的综合收益总额		3,614,386.10	887,718.92
归属于少数股东的综合收益总额		-450,635.14	-569,253.08

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
2011 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		526,960,981.86	360,530,031.50
减：营业成本		468,392,033.27	296,975,091.24
营业税金及附加		1,219,136.10	2,233,364.20
销售费用		16,099,859.72	6,181,005.41
管理费用		64,089,752.86	39,914,584.13
财务费用		36,104,925.57	17,281,670.06
资产减值损失		1,934,670.75	320,989.03
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）		70,000.00	
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）		-60,809,396.41	-2,376,672.57
加：营业外收入		61,430,293.88	4,833,829.14
减：营业外支出		135,307.08	81,466.54
其中：非流动资产处置损失			
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		485,590.39	2,375,690.03
减：所得税费用		4,515.25	-80,247.25
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		481,075.14	2,455,937.28
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		481,075.14	2,455,937.28

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
2011 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		1,849,750,718.47	1,513,644,718.49
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		65,726,221.87	666,712,402.51
经营活动现金流入小计		1,915,476,940.34	2,180,357,121.00
购买商品、接受劳务支付的现金		1,640,102,068.57	1,619,318,996.29
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		63,984,192.95	58,231,863.25
支付的各项税费		58,237,483.35	64,364,006.37
支付其他与经营活动有关的现金		175,342,413.02	236,546,548.16
经营活动现金流出小计		1,937,666,157.89	1,978,461,414.07
经营活动产生的现金流量净额		-22,189,217.55	201,895,706.93
二、投资活动产生的现金流量:			
收回投资收到的现金		35,000,000.00	
取得投资收益收到的现金		154,215.28	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		12,570.00	6,701,553.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		35,166,785.28	6,701,553.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		297,553,652.69	202,477,853.41
投资支付的现金		30,500,000.00	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		328,053,652.69	210,857,853.41

投资活动产生的现金流量净额		-292,886,867.41	-204,156,300.41
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		1,839,800,000.00	624,000,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金		835,000,000.00	
筹资活动现金流入小计		2,674,800,000.00	696,030,000.00
偿还债务支付的现金		1,174,800,000.00	541,648,261.06
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		69,735,372.47	30,554,799.19
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		1,014,358,749.84	221,299,703.44
筹资活动现金流出小计		2,258,894,122.31	793,502,763.69
筹资活动产生的现金流量净额		415,905,877.69	-97,472,763.69
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		70,921.94	29,516.97
五、现金及现金等价物净增加额		100,900,714.67	-99,703,840.20
加：期初现金及现金等价物余额		87,587,055.03	187,290,895.23
六、期末现金及现金等价物余额		188,487,769.70	87,587,055.03

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

2011 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		607,943,487.48	404,135,966.22
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		337,711,855.42	760,925,538.61
经营活动现金流入小计		945,655,342.90	1,165,061,504.83
购买商品、接受劳务支付的现金		482,011,163.60	494,523,116.24
支付给职工以及为职工支付的现金		17,042,735.29	13,956,464.46
支付的各项税费		5,212,359.10	17,762,920.81
支付其他与经营活动有关的现金		304,355,365.65	476,195,149.79
经营活动现金流出小计		808,621,623.64	1,002,437,651.30
经营活动产生的现金流量净额		137,033,719.26	162,623,853.53
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		30,000,000.00	
取得投资收益收到的现金		70,000.00	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		1,020.00	6,620,553.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		30,071,020.00	6,620,553.00

购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		293,405,799.54	180,152,965.70
投资支付的现金		30,000,000.00	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		323,405,799.54	184,552,965.70
投资活动产生的现金流量净额		-293,334,779.54	-177,932,412.70
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		1,339,300,000.00	460,000,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金		835,000,000.00	
筹资活动现金流入小计		2,174,300,000.00	460,000,000.00
偿还债务支付的现金		852,300,000.00	246,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		44,594,890.29	16,632,135.02
支付其他与筹资活动有关的现金		1,002,920,341.84	298,933,859.21
筹资活动现金流出小计		1,899,815,232.13	561,565,994.23
筹资活动产生的现金流量净额		274,484,767.87	-101,565,994.23
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-291.49	-436.89
五、现金及现金等价物净增加额		118,183,416.10	-116,874,990.29
加：期初现金及现金等价物余额		6,509,325.36	123,384,315.65
六、期末现金及现金等价物余额		124,692,741.46	6,509,325.36

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

2011 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	本期金额								少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益							其他		
	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			
一、上年年末余额	178,138,918.00	186,428,337.44			18,749,780.63		88,606,615.96		116,109,651.83	588,033,303.86
加：会计政策变更										
期差错更正										

其他										
二、本年初余额	178,138,918.00	186,428,337.44			18,749,780.63		88,606,615.96		116,109,651.83	588,033,303.86
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)							3,614,386.10		-450,635.14	3,163,750.96
(一)净利润							3,614,386.10		-450,635.14	3,163,750.96
(二)其他综合收益										
上述(一)和(二)小计							3,614,386.10		-450,635.14	3,163,750.96
(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、本期末余额	178,138,918.00	186,428,337.44			18,749,780.63		92,221,002.06		115,659,016.69	591,197,054.82

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		85,848,972.52		46,158,980.39	517,194,913.50

额									
: 会计政策变更									
期 差 错 更正									
他									
二、本年年 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									
上 述 (一) 和 (二) 小 计						2,757,643.44		-569,253.08	2,188,390.36
(三) 所 有 者 投 入 和 减 少 资 本		-1,869,924.52						70,519,924.52	68,650,000.00
1. 所 有 者 投 入 资 本								70,519,924.52	70,519,924.52
2. 股 份 支 付 计 入 所 有 者 权 益 的 金 额									
3. 其 他		-1,869,924.52							-1,869,924.52
(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	186,428,337.44		18,749,780.63		88,606,615.96		116,109,651.83	588,033,303.86

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

2011 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		50,802,406.55	450,837,419.71
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		50,802,406.55	450,837,419.71
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)							481,075.14	481,075.14
(一) 净利润							481,075.14	481,075.14
(二) 其他综合收益								
上述(一)和(二)小计							481,075.14	481,075.14
(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		51,283,481.69	451,318,494.85

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		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

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。公司下设总裁办公室、人力资源部、招商部、财务管理部、审计监察部、物业管理部、营销策划部、现场管理部、计算机中心和安全保卫部等职能部门。

本公司财务报表于2012年4月20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：

本公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照《企业会计准则-基本准则》和其他各项会计准则及其他相关规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。

此外，本财务报表还按照《公开发行证券的公司信息披露编报规则第15号—财务报告的一般规定（2010年修订）》列报和披露有关财务信息。

2、 遵循企业会计准则的声明：

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

3、 会计期间：

本公司的会计年度为公历年度，即每年1月1日起至12月31日止。

4、 记账本位币：

本公司的记账本位币为人民币。

5、 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

(1) 同一控制下的企业合并

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

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

合并方为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

(2) 非同一控制下的企业合并

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

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

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

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

6、 合并财务报表的编制方法：

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

所有纳入合并财务报表合并范围的子公司所采用的会计政策、会计期间与本公司一致，如子公司采用的会计政策、会计期间与本公司不一致的，在编制合并财务报表时，按本公司的会计政策、会计期间进行必要的调整。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。

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

本公司将取得或失去对子公司控制权的日期作为购买日和处置日。对于处置的子公司，处置日前的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中；当期处置的子公司，不调整合并资产负债表的期初数。非同一控制下企业合并增加的子公司，其购买日后的经营成果及现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，不调整合并财务报表的期初数和前期比较合并财务报表。同一控制下企业合并取得的子公司，合并利润表和合并现金流量表包括被合并的子公司自合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润和现金流量，并调整合并财务报表的期初数和前期比较合并财务报表。

子公司所有者权益中不属于母公司的份额作为少数股东权益，在合并资产负债表中股东权益项目下以

"少数股东权益"项目列示。子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以"少数股东损益"项目列示。子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额的，其余部分仍应当冲减少数股东权益。

7、 现金及现金等价物的确定标准：

现金等价物是指企业持有的期限短（一般指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

8、 外币业务和外币报表折算：

1.外币业务折算

外币交易在初始确认时采用与交易发生日即期汇率近似的汇率折算，与交易发生日即期汇率近似的汇率按月初汇率计算确定。

于资产负债表日，外币货币性项目采用该日即期汇率折算为人民币，因该日的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，除了符合资本化条件的外币专门借款的汇兑差额在资本化期间予以资本化计入相关资产的成本外，均计入当期损益。

以历史成本计量的外币非货币性项目仍以交易发生日的即期汇率折算的记账本位币金额计量。以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，作为公允价值变动(含汇率变动)处理，计入当期损益或股东权益。

2.外币财务报表的折算方法

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（或即期汇率的近似汇率）折算，折算所产生的外币报表折算差额，在资产负债表中所有者权益项目下单独列示。

现金流量表采用现金流量发生时的即期汇率（或即期汇率的近似汇率）折算。

9、 金融工具：

1. 金融工具的分类

金融资产分为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）、持有至到期投资、贷款和应收款项、可供出售金融资产等四类；

金融负债分为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）、其他金融负债等两类。

2. 金融工具的确认和终止确认

当公司成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产或金融负债。当收取该金融资产现金流量的合同权利终止、金融资产已转移且符合规定的终止确认条件的金融资产应当终止确认。当金融负债的现时义务全部或部分已解除的，终止确认该金融负债或其一部分。

3. 金融工具的计量

(1) 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）

按照取得时的公允价值作为初始确认金额，相关的交易费用在发生时计入当期损益。支付的价款中包含已宣告发放的现金股利或债券利息，单独确认为应收项目。持有期间取得的利息或现金股利，确认为投资收益。期末，按照公允价值进行后续计量，并将其公允价值变动计入当期损益；但在活跃市场中没有

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，按照成本进行后续计量。

处置时，其公允价值与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允价值变动损益。

(2) 持有至到期投资

按取得时的公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。支付的价款中包含已宣告发放债券利息的，单独确认为应收项目。持有期间按照实际利率法确认利息收入，计入投资收益。

实际利率在取得时确定，在该预期存续期间或适用的更短期间内保持不变。

处置时，将所取得价款与该投资账面价值之间的差额计入投资收益。

(3) 应收款项

公司对外销售商品或提供劳务形成的应收债权，以及公司持有的其他企业的不包括在活跃市场上有报价的债务工具的债权，包括应收账款、其他应收款等，以向购货方应收的合同或协议价款作为初始确认金额；具有融资性质的，按其现值进行初始确认。持有期间采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量。

收回或处置时，将取得的价款与该应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

(4) 可供出售金融资产

按取得该金融资产的公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。支付的价款中包含了已宣告发放的债券利息或现金股利的，单独确认为应收项目。持有期间按照实际利率法计算确认的利息或现金股利，计入投资收益。期末，可供出售金融资产以公允价值进行后续计量，且公允价值变动计入资本公积（其他资本公积）；但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，按照成本进行后续计量。

处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额，计入投资损益；同时，将原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额对应处置部分的金额转出，计入投资损益。

(5) 其他金融负债

按其公允价值和相关交易费用之和作为初始入账金额，按摊余成本进行后续计量。

4. 主要金融资产和金融负债的公允价值确定方法

(1) 存在活跃市场的金融资产或金融负债，以活跃市场的报价确定其公允价值。活跃市场的报价包括定期从交易所、经纪商、行业协会、定价服务机构等获得的价格，且代表了在公平交易中实际发生的市场交易的价格；

(2) 不存在活跃市场的金融资产或金融负债，采用估值技术确定其公允价值。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融资产或金融负债的当前公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

5. 金融资产（不含应收款项）的减值

期末，本公司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。

对于单项金额重大的持有至到期投资和应收款项，单独进行减值测试；对于单项金额不重大的持有至到期投资和应收款项以及经单独测试后未减值的单项金额重大的持有至到期投资和应收款项，按类似信用风险特征划分为若干组合，再对这些组合进行减值测试。持有至到期投资和应收款项发生减值时，以预计未来现金流量（不包括尚未发生的未来信用损失）现值低于账面价值部分计提减值准备，并计入当期损益。

期末，如果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。可供出售金融资产发生减值时，即使该金融资产没有终止确认，原直接计入所有者权益的因公允价值下降形成的累计损失，应当予以转出，计入当期损益。

6. 金融资产的转移

本公司已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，应当终止确认该项金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不应当终止确认该项金融资产。

金融资产发生整体转移，按所转移金融资产账面价值与因转移而收到的对价和原已直接计入所有者权益的公允价值变动累计额之间的差额，计入当期损益。

金融资产发生部分转移，应将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并按终止确认部分的账面价值与终止确认部分收到的对价和原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额的差额计入当期损益。原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额，应当按照金融资产终止确认部分和未终止确认部分的相对公允价值，对该累计额进行了分摊后确定。

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：

- A. 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；
- B. 管理层没有意图持有至到期；
- C. 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；
- D. 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：

确定组合的依据：	
组合名称	依据
对于应收合并报表范围内单位的应收款项，确定为内部单位组合。	
对于单项金额非重大以及单项金额重大但经减值测试未发生减值的应收款项，按照账龄确定信用风险特征组合。	

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

(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，存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时，提取存货跌价准备。对于数量繁多、单价较低的存货，按存货类别计提存货跌价准备；对在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，合并计提存货跌价准备；其他存货按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取存货跌价准备。

计提存货跌价准备后，如果以前减记存货价值的影响因素已经消失，导致存货的可变现净值高于其账面价值的，在原已计提的存货跌价准备金额内予以转回，转回的金额计入当期损益。

可变现净值是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。在确定存货的可变现净值时，以取得的确凿证据为基础，同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响。

(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

通过同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照取得被合并方所有者权益账面价值的

份额作为初始投资成本；通过非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日以合并成本作为初始投资成本。企业通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并的，应当区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

(1) 在个别财务报表中，应当以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本，购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，应当在处置该项投资时将与其相关的其他综合收益(例如，可供出售金融资产公允价值变动计入资本公积的部分，下同)转入当期投资收益。

(2) 在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，应当按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益。购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，与其相关的其他综合收益应当转为购买日所属当期投资收益。

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，初始投资成本还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。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。

对被投资单位能够实施控制的长期股权投资以及对被投资单位不具有共同控制或重大影响并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，采用成本法核算；对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算；对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响并且公允价值能够可靠计量的长期股权投资，按《企业会计准则第 22 号--金融工具确认和计量》的相关规定进行处理。

1. 成本法核算的长期股权投资

采用成本法核算时，长期股权投资按初始投资成本计价，对被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为当期投资收益。当期投资收益仅限于所获得的被投资单位在接受投资后产生的累计净利润的分配额，所获得的被投资单位宣告分派的利润或现金股利超过上述数额的部分，作为初始投资成本的收回，冲减投资的账面价值。

2. 权益法核算的长期股权投资

采用权益法核算时，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；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，并同时调整长期股权投资的成本。

权益法核算的长期股权投资的当期投资收益为按应享有或应分担的被投资单位当年实现的净利润或发生的净亏损的份额。在确认应享有被投资单位经损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认净资产的公允价值为基础，并按照本公司执行的会计政策，对被投资单位的净利润进行调整后确认；投资企业与其联营企业及合营企业之间发生的内部交易损益按照持股比例计算归属于投资企业的部分，应当予以抵销，在此基础上确认投资损益。对被投资单位除净损益以外的其他所有者权益变动，相应调整长期股权投资的账面价值并计入股东权益。

本公司在确认应分担被投资单位发生的净亏损时，先冲减长期股权投资的账面价值，如果不足冲减，则对其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益进行冲减，并以其账面价值减记至零为限。此外，如合同或协议规定本公司对被投资单位负有承担额外损失的义务，则按预计承担的义务确认预计负债。

如果被投资单位以后期间实现盈利，则扣除未确认的亏损后，按照与确认损失相反的顺序处理，减记已确认预计负债的账面价值、恢复其他实质上构成被投资单位净投资的长期权益记长期股权投资的账面价值，同时确认投资收益。

3. 处置长期股权投资

处置长期股权投资时，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。采用权益法核算的长期股权投资，在处置时将原计入所有者权益的部分按相应的比例转入当期损益。

4. 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据:

共同控制,是指按合同约定对某项经济活动所共有的控制,仅在与该项经济活动相关的重要财务和经营决策需要分享控制权的投资方一致同意时存在。

重大影响,是指对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权利,但并不能够控制或与其他方一起共同控制这些政策的制定。

(2) 后续计量及损益确认方法

(3) 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

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,包括已出租的建筑物。

投资性房地产按照成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出,如果与该资产有关的经济利益很可能流入且其成本能够可靠地计量,则计入投资性房地产成本。否则,于发生时计入当期损益。

本公司采用成本模式对投资性房地产进行后续计量。投资性房地产的折旧采用平均年限法计提,其使用寿命为 30-35 年,预计净残值为 3%,年折旧率为 2.77%-3.23%。

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

1. 固定资产的确认标准:固定资产是指同时具有以下特征,即为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的,使用年限超过一年的有形资产。固定资产在同时满足下列条件时予以确认:

- (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。

2. 固定资产的分类:房屋建筑物、机器设备、运输工具、电子和其他设备等。

3. 固定资产的计价:固定资产按其成本作为入账价值,其中:外购的固定资产的成本包括买价、增值税、进口关税等相关税费,以及为使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可直接归属于该资产的其他支出。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。投

投资者投入的固定资产，按投资合同或协议约定的价值作为入账价值。

4. 固定资产折旧方法：除已提足折旧仍继续使用的固定资产，本公司对所有固定资产计提折旧。计提折旧时采用平均年限法，按预计的使用年限，以单项折旧率按月计算，并根据用途分别计入相关资产的成本或当期费用。预计净残值率为 5%，固定资产分类折旧年限、折旧率如下：

类别	折旧年限（年）	年折旧率（%）
房屋建筑物	20 年—45 年	4.75-2.11
机器设备	4 年—18 年	23.75-5.28
运输工具	8 年—14 年	11.88-6.78
电子及其他设备	3 年—10 年	31.67-9.5

5. 固定资产后续支出的处理：固定资产的后续支出主要包括修理支出、更新改良支出及装修支出等内容，其会计处理方法为：

（1）固定资产日常修理和大修费用发生时直接计入当期费用；

（2）固定资产更新改良支出，当其包含的经济利益很可能流入企业且成本能够可靠计量时计入固定资产价值；同时将被替换资产的账面价值扣除。

（3）固定资产装修费用，当其包含的经济利益很可能流入企业且成本能够可靠计量时，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，采用直线法单独计提折旧。

6. 融资租入固定资产的核算方法

（1）公司的融资租入固定资产是指实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁。公司将符合下列一项的，认定为融资租赁：

A. 在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给承租人；

B. 承租人有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁资产的公允价值；

C. 即使资产的所有权不转移，但租赁期占租赁资产的使用寿命的大部分；

E. 在租赁开始日，最低租赁付款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产的公允价值；

F. 租赁资产性质特殊，如不作较大改造，只有承租人才能使用。

（2）融资租入固定资产的计价方法：在租赁开始日，公司将租赁开始日租赁资产的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。未确认融资费用在租赁期内各个期间采用实际利率法进行分摊。

（3）融资租入固定资产折旧方法：公司采用与自有固定资产相一致的折旧政策计提融资租赁资产的折旧。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。

15、 在建工程：

1. 在建工程的类别

在建工程以立项项目分类核算。

2. 在建工程的计价

按实际发生的支出确定工程成本。自营工程按直接材料、直接工资、直接施工费等计量；出包工程按应

支付的工程价款等计量；设备安装工程按所安装设备的价值、安装费用、工程试运转等所发生的支出等确定工程成本。在建工程成本还包括应当资本化的借款费用和汇兑损益。

3.在建工程结转固定资产的标准和时点

在建工程项目按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的全部支出，作为固定资产的入账价值。所建造的固定资产在建工程已达到预定可使用状态，但尚未办理竣工决算的，自达到预定可使用状态之日起，根据工程预算、造价或者工程实际成本等，按估计的价值转入固定资产，并按本公司固定资产折旧政策计提固定资产的折旧，待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不调整原已计提的折旧额。

16、 借款费用:

1. 借款费用资本化的确认原则

借款费用包括借款利息、折价或者溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。

企业发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。符合资本化条件的资产，包括需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产和存货等资产。

2. 借款费用同时满足下列条件的，开始资本化:

(1)资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；

(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。

3. 借款费用资本化的停止

为购建或者生产符合资本化条件的资产发生的借款费用，满足上述资本化条件的，在该资产达到预定可使用或者可销售状态前所发生的，计入该资产的成本，在达到预定可使用或者可销售状态后所发生的，于发生当期直接计入财务费用。

4. 暂停资本化

若固定资产的购建活动发生非正常中断，并且中断时间连续超过 3 个月，暂停借款费用资本化，将其确认为当期费用，直至资产的购建活动重新开始。

5. 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，按照下列方法确定：

(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，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（按每月月末平均）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。

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，具体包括：土地使用权、药品专利技术和软件等。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

无形资产按照实际发生的成本进行初始计量。与无形资产有关的支出，如果相关的经济利益很可能流入公司且其成本能可靠地计量，则计入无形资产成本。除此之外的其他支出，在发生时计入当期损益。购入或以支付土地出让金方式取得的土地使用权，作为无形资产核算；购入房屋建筑物时，如果成本可以在建筑物和土地使用权之间分配，则将土地使用权应分摊的金额计入无形资产，建筑物应分摊的金额计入固定资产；如果成本难以在建筑物和土地使用权之间合理分配的，则全部作为固定资产核算。

3. 无形资产的后续计量

使用寿命有限的无形资产，自取得当月起在预计使用年限内按直线法摊销，计入当期损益；如果预计使用年限超过了相关合同规定的受益年限或法律规定的有效年限，则摊销期限为受益年限和有效年限两者之中较短者。土地使用权按照土地使用证规定的可使用年限进行摊销。对于使用寿命不确定的无形资产不进行摊销。

每年年度终了，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，发现使用寿命和摊销方法与以前估计不一致的，重新估计使用寿命和摊销方法。每个会计期间，对使用寿命不确定的无形资产进行减值测试。

4. 使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况：

项 目	预计使用寿命	依 据
土地使用权	法定权属年限	土地使用证
软件	5 年	

5. 使用寿命不确定的无形资产的判断依据：

对于使用寿命不受法律、规章或合同的限制且无法预见为公司带来未来经济利益期限的无形资产确定为使用寿命不确定的无形资产。

每期末，对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核。

经复核，该类无形资产的使用寿命仍为不确定。

18、 长期待摊费用：

长期待摊费用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，按实际支出入账，在项目受益期内平均摊销。经营租入固定资产改良支出，当其包含的经济利益很可能流入企业且成本能够可靠计量时，计入长期待摊费用，并在两次装修期间与固定资产剩余租赁期限两者中较短的期间内，采用直线法摊销。

19、 附回购条件的资产转让：

公司销售产品或转让其他资产时，与购买方签订了所销售的产品或转让资产回购协议，根据协议条款判断销售商品是否满足收入确认条件。如售后回购属于融资交易，则在交付产品或资产时，本公司不确认销售收入。回购价款大于销售价款的差额，在回购期间按期计提利息，计入财务费用。

20、 预计负债：

1. 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，本公司将其确认为负债：

- (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. 计量方法：

本公司预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。

本公司在确定最佳估计数时，综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。对于货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。

最佳估计数分别以下情况处理：

所需支出存在一个连续范围（或区间），且该范围内各种结果发生的可能性相同的，则最佳估计数按照该范围的中间值即上下限金额的平均数确定。

所需支出不存在一个连续范围（或区间），或虽然存在一个连续范围但该范围内各种结果发生的可能性不相同的，如或有事项涉及单个项目的，则最佳估计数按照最可能发生金额确定；如或有事项涉及多个项目的，则最佳估计数按各种可能结果及相关概率计算确定。

本公司清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的，补偿金额在基本确定能够收到时，作为资产单独确认，确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

21、 股份支付及权益工具：

(1) 股份支付的种类：

公司为获取职工和其他方提供服务而授予权益工具，分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付

(1) 以权益结算的股份支付

以权益结算的股份支付换取职工提供服务的，应当以授予职工权益工具的公允价值计量。授予后立即可行权的，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；完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的，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。

(2) 以现金结算的股份支付

以现金结算的股份支付，应当按照企业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。授予后可立即行权的，应当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；完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的，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，按照企业承担负债的公允价值金额，将当期取得的服务计入相关成本或费用和相应的负债。

(2) 权益工具公允价值的确定方法

公司对于授予的存在活跃市场的期权等权益工具，按照活跃市场中的报价确定其公允价值。对于授予的不存在活跃市场的期权等权益工具，采用期权定价模型等确定其公允价值。

(3) 确认可行权权益工具最佳估计的依据

等待期内每个资产负债表日，本公司根据最新取得的可行权职工人数变动等后续信息作出最佳估计，修正预计可行权的权益工具数量。在可行权日，最终预计可行权权益工具的数量应当与实际可行权数量一致。

22、 收入：

1. 商品销售收入

在已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给买方，既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售商品实施有效控制，收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入企业，相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认商品销售收入的实现。

2. 提供劳务收入

在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，于资产负债表日按照完工百分比法确认提供的劳务收入。劳务交易的完工进度按已经发生的劳务成本占估计总成本的比例确定。

提供劳务交易的结果能够可靠估计是指同时满足：(1)收入的金额能够可靠地计量；(2)相关的经济利益很可能流入企业；(3)交易的完工程度能够可靠地确定；(4)交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量。

如果提供劳务交易的结果不能够可靠估计，则按已经发生并预计能够得到补偿的劳务成本金额确认提供的劳务收入，并将已发生的劳务成本作为当期费用。已经发生的劳务成本如预计不能得到补偿的，则不确认收入。

3. 利息收入

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。

23、 政府补助：

1. 政府补助确认原则：

政府补助是指本公司从政府无偿取得货币性资产或非货币性资产，但不包括政府作为所有者投入的资本。政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。与资产相关的政府补助，是指本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助；与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。政府补助同时满足下列条件的，予以确认：

- (1) 能够满足政府补助所附条件；
- (2) 能够收到政府补助。

2. 政府补助计量：

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，按照名义金额计量。

3. 会计处理：

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。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，分别下列情况处理：

- (1) 用于补偿企业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
- (2) 用于补偿企业已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

24、 经营租赁、融资租赁：

租赁是指在约定的期间内，出租人将资产使用权让与承租人以获取租金的协议，包括经营性租赁与融资性租赁两种方式。

1.融资租赁和经营租赁的划分：

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承租人将会行使这种选择权；
 - (3) 即使资产的所有权不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分（75%（含）以上）；
 - (4) 承租人在租赁开始日的最低租赁付款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值（90%（含）以上）；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（90%（含）以上）；
 - (5) 租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有承租人才能使用。
- 不满足上述融资租赁条件的，认定为经营租赁。

2. 本公司作为出租人

融资租赁中，在租赁开始日本公司按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各个期间采用实际利率法计算确认当期的融资收入。经营租赁中的租金，本公司在租赁期内各个期间按照直线法确认当期损益。发生的初始直接费用，计入当期损益。

3. 本公司作为承租人

融资租赁中，在租赁开始日本公司将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。初始直接费用计入租入资产价值。未确认融资费用在租赁期内各个期间采用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。经营租赁中的租金，本公司在租赁期内各个期间按照直线法计入相关资产成本或当期损益；发生的初始直接费用，计入当期损益。

25、 持有待售资产：

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

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

符合持有待售条件的无形资产等其他非流动资产，比照上述原则处理，但不包括递延所得税资产、《企业会计准则第 22 号--金融工具确认和计量》规范的金融资产、以公允价值计量的投资性房地产和生物资产、保险合同中产生的合同权利。

26、 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

27、 前期会计差错更正

(1) 追溯重述法

无

(2) 未来适用法

无

28、 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

本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。

研究开发支出

本公司将内部研究开发项目的支出，区分为研究阶段支出和开发阶段支出。

研究是指为获取并理解新的科学或技术知识而进行的独创性的有计划调查。研究阶段是探索性的，为进一步开发活动进行资料及相关方面的准备。

开发是指在进行商业性生产或使用前，将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等。开发阶段应当是已完成研究阶段的工作，在很大程度上具备了形成一项新产品或新技术的基本条件。

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

开发阶段的支出，只有在同时满足下列条件时，才能予以资本化，即：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；具有完成该无形资产并使用或出售的意图；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，能够证明其有用性；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；归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。不满足上述条件的开发支出，于发生时计入当期损益。

资产减值

本公司除金融资产、应收款项和存货以外，其他主要类别资产按如下方法进行资产减值的确认和计量：

1. 长期股权投资、固定资产、在建工程、无形资产等资产的减值

期末，本公司对长期股权投资、固定资产、在建工程、无形资产等资产的账面价值进行检查，有迹象表明上述资产发生减值的，先估计其可收回金额。资产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，减记的金额确认为损失，记入当期损益。

当有迹象表明一项资产发生减值的，本公司一般以单项资产为基础估计其可收回金额。难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

2. 商誉的减值

期末，本公司必须对商誉进行资产减值测试。对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起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。资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，账面价值包括商誉的分摊额的，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。

3. 可收回金额的计量

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。

资产的公允价值减去处置费用后的净额，应当根据公平交易中销售协议价格减去可直接归属于该资产处置费用的金额确定。

不存在销售协议但存在资产活跃市场的，应当按照该资产的市场价格减去处置费用后的金额确定。资产的市场价格通常应当根据资产的买方出价确定。

在不存在销售协议和资产活跃市场的情况下，应当以获取的最佳信息为基础，估计资产的公允价值减去处置费用后的净额，该净额可以参考同行业类似资产的最近交易价格或者结果进行估计。

按照上述规定仍然无法可靠估计资产的公允价值减去处置费用后的净额的，应当以该资产预计未来现金流量的现值作为其可收回金额。

资产的预计未来现金流量的现值，应当按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额确定。

4. 资产组的认定

在认定资产组时，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，考虑公司管理生产经营活动的方式和对资产的持续使用或者处置的决策方式等。但认定的资产组不得大于公司所确定的报告分部。

5. 资产减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。

职工薪酬

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

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

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

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

所得税

所得税包括以公司应纳税所得额为基础计算的各种境内和境外税额。在取得资产、承担负债时，公司按照国家税法规定确定相关资产、负债的计税基础。如果资产的账面价值大于其计税基础或者负债的账面价值小于其计税基础，则将此差异作为应纳税暂时性差异；如果资产的账面价值小于其计税基础或者负债的账面价值大于其计税基础，则将此差异作为可抵扣暂时性差异。本公司所得税采用资产负债表债务法进行所得税会计处理。

1. 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可抵扣暂时性差异不予确认相应递延所得税资产：

- 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暂时性差异的应纳税所得额。

(3) 本公司对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

2. 递延所得税负债的确认

除下列情况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因资产或负债的初始确认所产生的应纳税暂时性差异：
 - 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)。

本公司对与子公司、联营公司及合营企业投资产生相关的应纳税暂时性差异，应当确认相应的递延所得税负债，但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的转回的时间；
- b. 该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

3. 所得税费用计量

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：

- a. 企业合并；
- b. 直接在所有者权益中确认的交易或事项。

每股收益

1. 基本每股收益

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

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

2. 稀释每股收益

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

3. 重新计算

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

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

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

(五) 税项:

1、 主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	销售收入	17%
消费税	黄金、钻石销售额	5%
营业税	其他收入	5%
城市维护建设税	流转税缴纳额	7%
企业所得税	应纳税所得额	25%,15%
教育费附加	流转税缴纳额	3%

(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	商业	57120000	许可经营项目: 卷烟销售; 一般经营项目: 国内一般商业贸易 (国家专营	57022900		99.82	99.82	是	336,808.95		

					专控专卖商品需有关部门审批后经营;初级农产品、家电销售;房屋及场地租赁。								
辽宁国联家电有限公司	控股子公司	沈阳	商业	10500000	国内一般商业贸易(国家专营、专控商品需持证经营)。	7000000		66.60	66.60	是	883,213.42	34,251.49	
辽宁物流有限公司	控股子公司	沈阳	商业	78000000	国内一般商业贸易(国家专营、专控商品需持证经营);仓储(不含化学危险品))	93680000		99.94	99.94	是	47,408.83	271.70	
沈阳商业城苏家屯超市有限公司	控股子公司	沈阳	商业	500000	预包装食品、散装食品、酒、卷烟、雪茄烟零售、现场制售、针纺织品、服装、鞋帽、家居用品、自用品、文化用品、体育用品及器材、金银珠宝首饰、工艺美术品、照相器材、五金交电、家具、室内装潢材料、花卉、通讯设备及相关产品销售、柜台场地租赁、展示展览服务。	500000		100	100	是			
沈阳商友软件系统有限公司	控股子公司	沈阳	商业	200	计算机软件技术开发、技术咨询、技术服务、计算机系统维护,计	102		51	51	是	940,667.40	27,911.20	

					计算机软硬件及外部设备、办公设备、打印机、通讯器材批发、零售。								
沈阳天伦瑞格有限公司	控股子公司的控股子公司	沈阳	酒店业	10000000	许可经营项目：住宿、餐饮。棋牌室、健身服务；；一般经营项目：商务会议服务、汽车租赁、日用百货、服装、珠宝首饰、工艺品、皮具销售。	10000000		100	100	是			
沈阳商业城名品折扣有限公司	控股子公司的控股子公司	沈阳	商业	30000000	许可经营项目：无；一般经营项目：国内一般商业贸易（法律、行政法规限制、禁止及应取得审批而未获批准的项目除外）自营和代理各类商品和技术的进出口，但国家限定公司经营或禁止进出口的商品和技术除外，房屋、场地租赁，黄金、皮革销售。	30000000		100	100	是			
沈阳立诚经营管理有限公司	控股子公司的	沈阳	服务业	7750000	企业资产（酒店）经营管理；国内一般贸易；自有房屋租赁服务	7750000		100	100	是			

	控股子公司												
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	服 务 业	500000	物 业 管 理 服 务	500000	100	100	是				

(2) 同一控制下企业合并取得的子公司

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
沈阳安立置业经营有限责任公司	控股子公司	沈阳	房地产	133000000	房地产开发、商品房销售	133000000		100	100	是			

(3) 非同一控制下企业合并取得的子公司

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	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
-------	-------	-----	------	------	------	---------	------------	----------	-----------	--------	--------	----------------------	---------------------------

							投资的其 他项目余 额						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
沈阳日 神置业 有限责 任公司	控股子 公司的 控股子 公司	沈 阳	房 地 产 开 发	24500000	房地开 发；酒 店经 营管理 (不含餐 饮服务)	124950000		50.97	51	是	113,450,894.71	443,405.48	

(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：	/	/	853,460.89	/	/	2,515,559.02
人民币	/	/	847,876.92	/	/	2,509,683.56
英镑	575.00	9.7116	5,583.97	575.00	10.2182	5,875.46
银行存款：	/	/	187,568,109.93	/	/	84,997,566.13
人民币	/	/	187,111,426.55	/	/	83,623,752.13
欧元	55,945.75	8.1625	456,657.17	156,000.00	8.8065	1,373,814.00
美元	4.15	6.3009	26.21			
其他货币资金：	/	/	184,119,978.88	/	/	364,939,946.71
人民币	/	/	184,119,978.88	/	/	364,939,946.71
合计	/	/	372,541,549.70	/	/	452,453,071.86

项目	期末余额	年初余额
银行承兑汇票保证金	184,053,780.00	364,866,016.83
信用证保证金		
履约保证金		
用于担保的定期存款或通知存款		
合计	184,053,780.00	364,866,016.83

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

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：								
账龄分析法组合	7,828,219.34	100	35,346.24	0.45	4,835,420.38	100	35,346.24	0.73
组合小计	7,828,219.34	100	35,346.24	0.45	4,835,420.38	100	35,346.24	0.73
合计	7,828,219.34	/	35,346.24	/	4,835,420.38	/	35,346.24	/

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	7,757,526.87	99.10		4,764,727.91	98.54	
5年以上	70,692.47	0.90	35,346.24	70,692.47	1.46	35,346.24
合计	7,828,219.34	100	35,346.24	4,835,420.38	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(%)
沃尔玛(中国)投资有限公司	非关联单位	709,764.54	1年以内	9.07
中兴-沈阳商业大厦(集团)股份有限公司	非关联单位	518,393.67	1年以内	6.62
大商集团沈阳铁西新玛特购物休闲广场有限公司	非关联单位	214,069.38	1年以内	2.73
沈阳乐购超市有限公司	非关联单位	211,681.36	1年以内	2.70
北京华联综合超市股份有限公司沈阳分公司	非关联单位	199,593.59	1年以内	2.55
合计	/	1,853,502.54	/	23.67

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账款：								

账龄分析法组合	234,617,024.79	100	2,826,298.12	1.20	26,289,425.15	100	1,921,168.16	7.31
组合小计	234,617,024.79	100	2,826,298.12	1.20	26,289,425.15	100	1,921,168.16	7.31
合计	234,617,024.79	/	2,826,298.12	/	26,289,425.15	/	1,921,168.16	/

其他应收款期末余额较年初增加 208,327,599.64 元，增加比例为 792.44%，主要原因系公司本期应收沈阳市土地储备中心所欠土地转让款所致。截止 2012 年 3 月 31 日，已收到土地储备中心土地转让款 173,236,543.00 元。

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	225,164,004.34	95.97		18,545,718.26	70.54	
1 至 2 年	2,825,159.91	1.20	282,515.99	3,647,691.14	13.87	386,780.70
2 至 3 年	1,364,130.38	0.58	272,826.08	1,024,888.76	3.90	204,977.76
3 至 4 年	913,573.17	0.39	274,071.95	501,323.96	1.91	150,397.18
4 至 5 年	1,781,943.96	0.76	712,777.58	1,058,890.00	4.03	423,556.00
5 年以上	2,568,213.03	1.10	1,284,106.52	1,510,913.03	5.75	755,456.52
合计	234,617,024.79	100	2,826,298.12	26,289,425.15	100	1,921,168.16

(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(%)
沈阳市土地储备中心	非关联单位	173,236,543.00	1 年以内	73.84
沈阳亚欧工贸集团有限公司	非关联单位	29,876,345.88	1 年以内	12.73
应收家电以旧换新项目垫付项目	非关联单位	7,183,593.50	1 年以内	3.06
应收家电下乡项目垫付资金	非关联单位	2,639,564.13	1 年以内	1.13
伊人明星会(北京)商贸有限公司	非关联单位	1,296,652.28	4-5 年	0.55
合计	/	214,232,698.79	/	91.31

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	100,843,155.48	99.97	90,839,546.30	98.81

1 至 2 年	17,305.48	0.02	21,110.36	0.03
2 至 3 年	7,810.38	0.01		
3 年以上			1,071,867.25	1.16
合计	100,868,271.34	100	91,932,523.91	100

(2) 预付款项金额前五名单位情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	时间	未结算原因
中国京冶建设工程承包公司	非关联单位	13,600,344.85	1 年以内	预付工程款
辽宁铧峪铝业工程有限公司	非关联单位	4,579,719.00	1 年以内	预付工程款
辽宁博望建设公司	非关联单位	4,400,000.00	1 年以内	预付工程款
三星（中国）投资有限公司沈阳分公司	非关联单位	3,637,807.78	1 年以内	预付货款
沈阳海尔工贸—重庆海尔电器销售有限公司沈阳分公司	非关联单位	3,514,338.23	1 年以内	预付货款
合计	/	29,732,209.86	/	/

(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	495,499.35		495,499.35	2,106,466.73		2,106,466.73
库存商品	161,651,797.04	214,724.41	161,437,072.63	158,055,741.69		158,055,741.69
开发成本	460,991,236.11		460,991,236.11	370,193,883.47		370,193,883.47
在途物资				1,497,555.99		1,497,555.99
低值易耗品	4,782,171.52		4,782,171.52	6,874,318.01		6,874,318.01
合计	627,920,704.02	214,724.41	627,705,979.61	538,727,965.89		538,727,965.89

(2) 存货跌价准备

单位：元 币种：人民币

存货种类	期初账面余额	本期计提额	本期减少		期末账面余额
			转回	转销	
库存商品		214,724.41			214,724.41
合计		214,724.41			214,724.41

(3) 存货跌价准备情况

项目	计提存货跌价准备的依据	本期转回存货跌价准备的原因	本期转回金额占该项存货期末余额的比例（%）
库存商品	可变现净值		

存货期末余额中含有借款费用资本化金额的 7,478,717.73 元。

7、其他流动资产：

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
已交待抵企业所得税	2,236,658.58	2,634,795.15
合计	2,236,658.58	2,634,795.15

8、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

9、对合营企业投资和联营企业投资：

单位：元 币种：人民币

被投资单位名称	本企业持股比例(%)	本企业在被投资单位表决权比例(%)	期末资产总额	期末负债总额	期末净资产总额	本期营业收入总额	本期净利润
一、合营企业							
二、联营企业							
杭州捷永信息技术有限公司	25.5	50	915,522.67	35,602.12	879,920.55	188,684.00	-120,079.45

10、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(%)	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明
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	

按权益法核算：

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 (%)	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明
杭州捷永信息技术有限公司	500,000.00		439,960.27	439,960.27		25.50	50	2011年7月本公司控股子公司沈阳商友软件系统有限公司与何立永、于常德共同出资成立杭州捷永信息技术有限公司，沈阳商友软件系统有限公司持股比例50%，本公司持股比例为25.50%。

11、 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:	308,482,997.82	634,460,030.68		9,766,345.00	933,176,683.50
其中: 房屋及建筑物	255,125,850.22	491,863,760.50		9,535,104.00	737,454,506.72
机器设备	17,931,260.54	137,675,443.08		114,890.00	155,491,813.62
运输工具	14,599,346.39	1,506,293.10		90,752.00	16,014,887.49
电子及其他设备	20,826,540.67	3,414,534.00		25,599.00	24,215,475.67
		本期新增	本期计提		
二、累计折旧合计:	54,232,672.28		36,828,209.96	2,100,014.64	88,960,867.60
其中: 房屋及建筑物	31,337,274.01		22,337,826.60	1,907,963.58	51,767,137.03
机器设备	8,976,236.89		9,528,539.63	109,145.50	18,395,631.02
运输工具	6,313,794.12		1,253,844.66	64,660.88	7,502,977.90
电子及其他设备	7,605,367.26		3,707,999.07	18,244.68	11,295,121.65
三、固定资产账面净值合计	254,250,325.54	/		/	844,215,815.90
其中: 房屋及建筑物	223,788,576.21	/		/	685,687,369.69
机器设备	8,955,023.65	/		/	137,096,182.60
运输工具	8,285,552.27	/		/	8,511,909.59
电子及其他设备	13,221,173.41	/		/	12,920,354.02
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	254,250,325.54	/		/	844,215,815.90

其中：房屋及建筑物	223,788,576.21	/	/	685,687,369.69
机器设备	8,955,023.65	/	/	137,096,182.60
运输工具	8,285,552.27	/	/	8,511,909.59
电子及其他设备	13,221,173.41	/	/	12,920,354.02

本期折旧额：36,828,209.96 元。

本期由在建工程转入固定资产原价为：602,461,589.04 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	
安立置业商用楼(酒店)	尚未验收	

(1) 房屋建筑物本年减少主要为公司 2011 年 12 月 31 日与沈阳市土地储备中心签订国有土地使用权收回协议(沈储【2011】3001 号),收回公司土地使用权 5,399.70 平方米,故公司转出土地原值 99,637,010.03 元和累计摊销 16,877,730.43 元,同时转出土地上附着物房屋的原值 9,535,104.00 元和累计折旧 1,907,963.58 元。

(2) 本期将不予出售的价值为 22,447,282.77 元物业由开发成本转入固定资产。

(3) 本期由在建工程转入固定资产原值为 602,461,589.04 元,该工程尚未进行竣工决算,按暂估价值结转。

12、 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	156,485,269.94		156,485,269.94	430,981,928.09		430,981,928.09

(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		430,607,902.59	171,604,686.45	602,461,589.04		100	8,373,355.01	6,040,901.01	2.24	银行借款	

建 工 程											
新 建 营 业 楼	300,000,000.00	125,025.50	156,360,244.44		52.16	52.16	2,933,867.23	2,933,867.23	1.98	银行借款	156,485,269.94
员 工 电 梯		249,000.00									
合 计		430,981,928.09	327,964,930.89	602,461,589.04	/	/	11,307,222.24	8,974,768.24	/	/	156,485,269.94

在建工程期末余额较年初减少 274,247,658.15 元，降低比例为 63.67%，主要原因系营业楼改扩建工程完工结转固定资产所致。

(3) 重大在建工程的工程进度情况

项目	工程进度	备注
营业楼改扩建工程	100%	
新建营业楼	52.16%	

① 本期公司营业楼改扩建由在建工程转入固定资产 602,461,589.04 元。

② 本期新建营业楼投入 156,369,244.44 元，在建工程期末资本化利息为 2,933,867.23 元。

13、 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	231,384,463.54	650,759.84	99,637,010.03	132,398,213.35
(1) 电脑软件	4,058,763.34	650,759.84		4,709,523.18
(2) 土地使用权	227,325,700.20		99,637,010.03	127,688,690.17
二、累计摊销合计	33,470,341.83	5,765,985.07	16,877,730.43	22,358,596.47
(1) 电脑软件	2,060,835.43	799,968.23		2,860,803.66
(2) 土地使用权	31,409,506.40	4,966,016.84	16,877,730.43	19,497,792.81
三、无形资产账面净值合计	197,914,121.71	-5,115,225.23	82,759,279.60	110,039,616.88
(1) 电脑软件	1,997,927.91	-149,208.39		1,848,719.52
(2) 土地使用权	195,916,193.80	-4,966,016.84	82,759,279.60	108,190,897.36
四、减值准备合计				
(1) 电脑软件				
(2) 土地使用权				
五、无形资产账面	197,914,121.71	-5,115,225.23	82,759,279.60	110,039,616.88

价值合计				
(1) 电脑软件	1,997,927.91	-149,208.39		1,848,719.52
(2) 土地使用权	195,916,193.80	-4,966,016.84	82,759,279.60	108,190,897.36

本期摊销额：5,765,985.07 元。

无形资产本年减少主要为公司 2011 年 12 月 31 日与沈阳市土地储备中心签订国有土用权收回协议(沈储【2011】3001 号) 收回公司土地使用权 5,399.70 平方米，公司转出土地原值 99,637,010.03 元和累计摊销 16,877,730.43 元，转出房屋的原值 9,535,104.00 元和累计折旧 1,907,963.58 元。

14、 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	

公司每年年度终了对包含商誉的相关资产组进行减值测试，当存在减值迹象时，计算相关资产组的可收回金额，如果其可收回金额低于其账面价值的，将其差额确认为减值损失，减值损失首先抵减相关商誉的账面价值，再按比例抵减其他各项资产价值。

15、 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	388,240.00		354,960.00		33,280.00
合计	388,240.00		354,960.00		33,280.00

16、 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	374,023.26	1,628,802.91
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
小计	374,023.26	1,878,802.91

(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	3,535,883.00	1,107,187.96
可抵扣亏损	132,136,964.67	108,474,318.12
合计	135,672,847.67	109,581,506.08

(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
2011 年		2,725,514.34	
2012 年	18,058,498.96	20,160,026.80	
2013 年	35,286,017.72	35,325,009.68	
2014 年	18,661,220.32	18,661,220.32	
2015 年	31,599,341.08	31,602,546.98	
2016 年	28,531,886.59		
合计	132,136,964.67	108,474,318.12	/

(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	1,496,092.98
存货跌价准备	
长期投资减值准备	
应付职工薪酬	
小计	1,496,092.98

17、 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	2,457,329.44	905,129.96	496,939.62		2,865,519.78
二、存货跌价准备		214,724.41			214,724.41
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	2,457,329.44	1,119,854.37	496,939.62		3,080,244.19

18、 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	674,000,000.00	471,000,000.00
保证借款	306,000,000.00	213,000,000.00
信用借款	203,000,000.00	
合计	1,183,000,000.00	684,000,000.00

短期借款期末余额较年初增加 499,000,000 元，增加比例为 72.95%，主要原因系公司本期工程建设项目对资金需求增加所致。

19、 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	329,512,600.00	623,000,000.00
合计	329,512,600.00	623,000,000.00

下一会计期间将到期的金额 329,512,600.00 元。

20、 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	126,514,979.36	75,336,781.41
1 至 2 年	2,400,366.84	4,080,403.62
2 至 3 年	3,730,837.43	3,274,305.20
3 年以上	6,101,265.28	6,057,859.70
合计	138,747,448.91	88,749,349.93

(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	1,569,878.43	未及时结算	否
辽宁强盾消防工程有限公司	510,432.00	未及时结算	否
合计	2,080,310.43		

21、 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	18,021,752.95	11,918,970.49
合计	18,021,752.95	11,918,970.49

(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。

22、 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	1,000,000.00	52,239,009.58	53,239,009.58	
二、职工福利费		1,376,488.23	1,376,488.23	
三、社会保险费	-5,174.30	13,694,070.54	13,690,945.74	-2,049.50
其中: 医疗保险费		3,763,978.90	3,763,978.90	
基本养老保险费	731.76	8,685,898.90	8,682,774.10	3,856.56
年金缴费				
失业保险费	-5,906.06	895,214.12	895,214.12	-5,906.06
工伤保险费		276,843.16	276,843.16	
生育保险费		72,135.46	72,135.46	
采暖费基金				
四、住房公积金	93,896.00	4,443,853.00	4,527,820.00	9,929.00
五、辞退福利				
六、其他		128,442.00	128,442.00	
工会经费及职工教育经费	125,856.73	621,425.36	661,533.28	85,748.81
合计	1,214,578.43	72,503,288.71	73,624,238.83	93,628.31

23、 应交税费:

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末数	期初数
增值税	-767,058.63	-12,029,776.15
消费税	1,093,365.80	771,883.02
营业税	8,947,608.38	-69,123.81
企业所得税	1,832,071.86	35,783.91
个人所得税	14,120.52	-18,350.37
城市维护建设税	1,142,745.21	507,540.32
房产税	870,194.45	324,361.09
土地使用税	25,838.87	29,837.79
土地增值税	16,071,701.59	-211,267.70
教育费附加	809,027.44	308,595.96
印花税	110,170.06	-42,089.70
合计	30,149,785.55	-10,392,605.64

24、 应付利息:

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末数	期初数
分期付息到期还本的长期借款利息	313,032.87	
短期借款应付利息	4,362,543.28	11,462,879.83

合计	4,675,576.15	11,462,879.83
----	--------------	---------------

25、 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	1,660,594.79	1,672,471.26	
合计	1,660,594.79	1,672,471.26	/

26、 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	17,836,741.26	15,297,629.31
1 至 2 年	3,968,181.21	26,085,332.18
2 至 3 年	25,181,580.37	22,515,427.76
3 年以上	5,677,532.99	4,616,274.77
合计	52,664,035.83	68,514,664.02

(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）有限公司	6,144,476.97	5,204,940.59
合计	6,144,476.97	5,204,940.59

(3) 账龄超过 1 年的大额其他应付款情况的说明

单位名称	金 额[11]	未偿还原因	备注（报表日后已还款的应予注明）
沈阳唐州房产开发有限公司	2,000,000.00	未及时结算	否
财政局	1,217,819.67	未及时结算	否
沈阳商业城广告有限公司	1,993,000.00	未及时结算	否
合计	5,210,819.67		

[11]

(4) 对于金额较大的其他应付款，应说明内容

单位名称	金 额	性质或内容	备 注
沈阳唐州房产开发有限公司	2,000,000.00	往来款	
沈阳商业城广告有限公司	1,993,000.00	往来款	
财政局	1,217,819.67	借款	
辽宁金昊消防设备有限公司	635,805.70	工程保证金	
沈阳江盛自控消防工程有限公司	511,014.16	工程保证金	
合计	6,357,639.53		

27、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
合计		25,540,800.00

(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
保证借款		25,540,800.00
合计		25,540,800.00

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	25,540,800.00
合计	/	/	/	/	25,540,800.00	25,540,800.00

28、其他流动负债

单位：元 币种：人民币

项目	期末账面余额	期初账面余额
政府补助所产生的递延收益	165,922.14	
合计	165,922.14	

系将预计下一年度转入利润表的政府补助等递延收益转入其他流动负债。

29、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	166,000,000.00	
保证借款	24,328,066.66	
合计	190,328,066.66	

长期借款期末余额较年初增加 190,328,066.66 元，主要原因系公司本期工程建设项目对资金需求增加所致。

(2) 金额前五名的长期借款：

单位：元 币种：人民币

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率 (%)	期末数
					本币金额
盛京银行股份有限公司 沈阳市正浩支行	2011年11月19日	2013年10月17日	人民币	6.6500	24,328,066.66
中国工商银行股份有限公司 沈阳沈河支行	2011年11月2日	2014年1月27日	人民币	7.3150	50,000,000.00
中国工商银行股份有限公司 沈阳沈河支行	2011年3月22日	2014年1月27日	人民币	6.7100	46,000,000.00
中国工商银行股份有限公司 沈阳沈河支行	2011年12月23日	2014年1月27日	人民币	7.3150	30,000,000.00
中国工商银行股份有限公司 沈阳沈河支行	2011年7月14日	2014年1月27日	人民币	7.3150	20,000,000.00
合计	/	/	/	/	170,328,066.66

无因逾期借款获得展期形成的长期借款。

30、其他非流动负债：

单位：元 币种：人民币

项目	期末账面余额	期初账面余额
政府补助所产生的递延收益	2,323,463.10	
合计	2,323,463.10	

根据沈阳市财政局沈财指经(2011)993号"关于下达可再生能源建筑应用项目示范剩余补助资金的通知",本期收到沈阳市财政局拨付的固定资产(地源热泵)补助资金260万元。公司按照资产的受益期15.67年进行摊销。

31、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

32、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)	185,101,610.78			185,101,610.78
其他资本公积	1,326,726.66			1,326,726.66
合计	186,428,337.44			186,428,337.44

33、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
----	---------------	--	---------------

34、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	88,606,615.96	/
调整后 年初未分配利润	88,606,615.96	/
加：本期归属于母公司所有者的净利润	3,614,386.10	/
期末未分配利润	92,221,002.06	/

35、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	1,593,638,384.72	1,300,767,342.31
其他业务收入	4,509,285.23	6,018,253.00
营业成本	1,381,484,212.93	1,101,784,095.78

(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	1,568,222,937.00	1,377,258,767.03	1,285,971,427.88	1,098,484,032.16
商铺销售			142,770.00	70,506.06
酒店收入	25,415,447.72	4,225,445.90	14,653,144.43	3,229,557.56
合计	1,593,638,384.72	1,381,484,212.93	1,300,767,342.31	1,101,784,095.78

(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	1,593,638,384.72	1,381,484,212.93	1,300,767,342.31	1,101,784,095.78
合计	1,593,638,384.72	1,381,484,212.93	1,300,767,342.31	1,101,784,095.78

(4) 公司前五名客户的营业收入情况

单位：元 币种：人民币

客户名称	营业收入	占公司全部营业收入的比例（%）
第一名	22,540,700.58	1.63
第二名	15,777,943.08	1.14
第三名	5,863,509.86	0.42
第四名	2,393,162.39	0.17
第五名	1,965,811.97	0.14

合计	48,541,127.88	3.50
----	---------------	------

36、 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	12,606,354.95	9,262,825.21	黄金、钻石销售额
营业税	2,005,884.41	1,147,633.86	其他收入
城市维护建设税	2,660,691.10	2,667,241.72	流转税缴纳额
教育费附加	1,842,398.40	1,524,137.69	流转税
房产税	123,732.22	210,815.05	租赁收入
土地增值税		2,141.54	
合计	19,239,061.08	14,814,795.07	/

37、 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	3,778,175.38	3,835,103.74
包装费	61,948.74	58,174.50
保险费	1,617,395.13	1,483,925.89
仓储保管费	777,594.00	1,088,660.86
广告费	25,043,404.98	14,674,465.95
业务宣传费	4,321,426.39	4,354,837.47
佣金	770,351.20	897,297.00
商品损耗	160,299.24	175,979.94
销售部门人员经费	3,268,592.54	9,160,939.05
其他	2,100,517.10	3,205,530.86
合计	41,899,704.70	38,934,915.26

38、 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	2,105,667.04	1,853,476.43
管理部门人员经费	59,961,308.74	47,091,697.07
租赁费	11,267,471.93	5,587,367.20
低值易耗品	1,338,343.58	779,216.60
折旧费	33,482,135.73	18,379,558.56
无形资产摊销	5,773,985.07	7,382,553.11
长期待摊费用	3,289,048.90	2,552,130.10
修理费	4,572,848.59	3,719,850.84
税金	7,208,399.36	4,828,237.14
办公费	2,754,228.08	2,124,309.98
水电燃气费	11,735,756.68	14,431,595.48
物业费	563,510.14	1,184,195.10

审计咨询费	1,436,700.00	1,073,680.00
综合服务费	972,760.00	486,380.00
其他	2,269,168.29	2,088,252.40
合计	148,731,332.13	113,562,500.01

39、 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	60,241,018.63	32,227,553.77
减：利息收入	-12,935,274.05	-3,651,590.41
汇兑损失	291.49	436.89
减：汇兑收益	-71,213.43	-29,953.86
其他	5,164,056.69	6,725,371.37
合计	52,398,879.33	35,271,817.76

40、 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
权益法核算的长期股权投资收益	-60,039.73	
持有至到期投资取得的投资收益	112,107.64	42,107.64
合计	52,067.91	42,107.64

(2) 按权益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
杭州捷永信息技术有限公司	60,039.73		
合计	60,039.73		/

41、 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	408,190.34	-3,197,745.57
二、存货跌价损失	214,724.41	
三、可供出售金融资产减值损失		
四、持有至到期投资减值损失		
五、长期股权投资减值损失		
六、投资性房地产减值损失		
七、固定资产减值损失		
八、工程物资减值损失		
九、在建工程减值损失		
十、生产性生物资产减值损失		

十一、油气资产减值损失		
十二、无形资产减值损失		
十三、商誉减值损失		
十四、其他		
合计	622,914.75	-3,197,745.57

42、 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	56,787,789.02	4,326,581.05	56,787,789.02
其中：固定资产处置利得	8,500.00	4,326,581.05	8,500.00
无形资产处置利得	56,779,289.02		56,779,289.02
政府补助	4,610,614.76		4,610,614.76
无法支付的款项		375,861.57	
其他	53,125.92	1,386,195.03	53,125.92
合计	61,451,529.70	6,088,637.65	61,451,529.70

(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
服务业引导资金	4,500,000.00		沈阳市财政局沈财指流【2011】10、1711号、1936号
水源热泵项目补贴款	110,614.76		沈阳市财政局沈财指经【2011】993号
合计	4,610,614.76		/

营业外收入本期较上期增加 55,362,892.05 元，增长 9.09 倍，主要为：2011 年 10 月，经公司第四届十三次董事会审议批准，公司与沈阳市土地储备中心签订国有土地使用权收回协议（沈储【2011】3001号），同意沈阳市土地储备中心收回公司名下的位于沈阳市沈河区中街路 212 号的 2 宗面积为 5,399.7 平方米的国有土地使用权（该项土地收回不涉及因城镇整体规划、库区建设、棚户区改造、沉陷区治理等公共利益导致的土地收回），补偿单价分别为 32,060 元/平方米及 32,187 元/平方米，合计金额 173,236,543.00 元。由此公司转出土地原值 99,637,010.03 元和累计摊销 16,877,730.43 元，同时转出土地上附着建筑物的原值 9,535,104.00 元和累计折旧 1,907,963.58 元，扣除相关税费后，产生 56,779,289.02 元的处置收益。

43、 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	39,410.39	128,923.71	39,410.39
其中：固定资产处置损失	39,410.39	128,923.71	39,410.39
非常损失	7,017.85		7,017.85
税收滞纳金及罚款	115,870.94	18,701.26	115,870.94

其他	238,706.38	98,634.61	238,706.38
合计	401,005.56	246,259.58	401,005.56

44、 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	11,282,281.76	11,093,366.01
递延所得税调整	428,124.36	-1,782,053.66
合计	11,710,406.12	9,311,312.35

45、 基本每股收益和稀释每股收益的计算过程：

根据中国证券监督管理委员会《公开发行证券公司信息编报规则第 9 号--净资产收益率和每股收益的计算及披露》（2010 修订）、《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益（2008）》的规定，本公司基本每股收益和稀释每股收益计算如下：

(1)计算结果

报告期利润	每股收益（元/股）			
	基本每股收益		稀释每股收益	
	本期数	上年同期数	本期数	上年同期数
归属于公司普通股股东的净利润	0.0203	0.0155	0.0203	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	-0.3233	-0.0212	-0.3233	-0.0212

(2) 基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

基本每股收益= $P0 \div S$

$S = S0 + S1 + Si \times Mi \div M0 - Sj \times Mj \div M0 - Sk$

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

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

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

项 目		本期数	上年同期数
归属于公司普通股股东的净利润	P0	3,614,386.10	2,757,643.44

扣除所得税影响后的归属于母公司普通股股东净利润的非经常性损益		-61,210,617.40	-6,525,751.35
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	P1	-56,287,838.02	-3,768,107.91
期初股份总数	S0	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	S1		
报告期因发行新股或债转股等增加股份数	Si		
报告期因回购等减少股份数	Sj		
报告期缩股数	Sk		
报告期月份数	M0	12	12
增加股份次月起至报告期期末的累积月数	Mi		
减少股份次月起至报告期期末的累积月数	Mj		
发行在外的普通股加权平均数= $S0+S1+Si \times Mi \div M0-Sj \times Mj \div M0-Sk$	S		
同一控制下企业合并而调整的发行在外的普通股加权平均数			
归属于公司普通股股东的净利润	基本每股收益= $P0 \div S$	0.0203	0.0155
	稀释每股收益	0.0203	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	基本每股收益= $P1 \div S$	-0.3233	-0.0212
	稀释每股收益	-0.3233	-0.0212

注：公司不存在稀释性潜在股影响。

46、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

47、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
利息收入	7,100,000.00
政府补助	9,722,034.94
家电下乡垫付款	19,875,785.98
押金、保证金	9,737,752.24
其他往来款	12,865,333.12
其他	6,425,315.59
合计	65,726,221.87

(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
支付的销售费用	36,182,476.31
支付的管理费用	42,000,571.18
支付的手续费	4,333,506.79
其他往来款	50,728,121.96
押金、保证金	11,888,586.99
家电下乡垫付款	26,206,110.97
其他	4,003,038.82
合计	175,342,413.02

(3) 收到的其他与筹资活动有关的现金：

单位：元 币种：人民币

项目	金额
收到的票据贴现款	835,000,000.00
合计	835,000,000.00

(4) 支付的其他与筹资活动有关的现金：

单位：元 币种：人民币

项目	金额
支付应付票据到期兑付款	1,014,358,749.84
合计	1,014,358,749.84

48、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	3,163,750.96	2,188,390.36
加: 资产减值准备	622,914.75	-3,197,745.57
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	33,482,135.73	18,379,558.54
无形资产摊销	5,765,985.07	7,382,553.11
长期待摊费用摊销	3,701,034.23	2,731,836.76
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)	-56,751,649.08	-4,217,336.42
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)	3,270.45	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)	61,486,222.31	32,198,036.80
投资损失(收益以“-”号填列)	-52,067.91	-42,107.64
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	1,504,779.65	1,782,053.66
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)		
存货的减少(增加以“-”号填列)	-115,674,751.66	-15,314,603.22
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-178,649,355.62	49,550,938.30
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	219,208,513.57	110,434,453.17
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-22,189,217.55	201,895,706.93
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	188,487,769.70	87,587,055.03
减: 现金的期初余额	87,587,055.03	187,290,895.23
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	100,900,714.67	-99,703,840.20

(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	188,487,769.70	87,587,055.03
其中: 库存现金	853,460.89	2,515,559.02
可随时用于支付的银行存款	187,568,109.93	84,997,566.13
可随时用于支付的其他货币资金	66,198.88	73,929.88
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	188,487,769.70	87,587,055.03

(八) 关联方及关联交易

1、 本企业的母公司情况

单位:万元 币种:人民币

母公司名称	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例(%)	母公司对本企业的表决权比例(%)	本企业最终控制方	组织机构代码
深圳市琪创能贸易有限公司	有限责任公司	深圳市	熊利碧	国内贸易、进出口	22,405	24.25	24.25	张瑜文	66266783-2

2、 本企业的子公司情况

单位:万元 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	5,712	99.82	99.82	72092806-9
辽宁国联家电有限公司	有限责任公司	沈阳市	高军	商业	1,050	66.60	66.67	75079930-9
辽宁物流有限公司	有限责任公司	沈阳市	张殿华	商业	7,800	99.94	99.94	74648933-2
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	50	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	13,300	100	100	77484310-8
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	200	51	51	55998223-6
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	24,500	50.97	51.00	71572891-9
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	775	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	50	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	1,000	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	3,000	100	100	66250330-1

3、 本企业的合营和联营企业的情况

单位:元 币种:人民币

被投资单位名称	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	本企业持股比例(%)	本企业在被投资单位表决权比例(%)	组织机构代码
一、合营企业								
二、联营企业								
杭州捷永信息技术有限公司						25.5	50	

4、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

5、关联交易情况

(1) 采购商品/接受劳务情况表

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本期发生额		上期发生额	
			金额	占同类交易金额的比例(%)	金额	占同类交易金额的比例(%)
沈阳商业城(集团)有限公司	采购家具	购销交易价格参照市场价格制定			599,889.00	100
沈阳商业城(集团)有限公司	支付生活服务	购销交易价格参照市场价格制定	772,760.00	100	486,380.00	100

(2) 关联租赁情况

公司承租情况表：

单位：元 币种：人民币

出租方名称	承租方名称	租赁资产种类	租赁起始日	租赁终止日	年度确认的租赁费
沈阳商业城(集团)有限公司	本公司	仓库	2011年5月1日	2011年12月31日	200,000.00

(3) 关联担保情况

单位：元 币种：人民币

担保方	被担保方	担保金额	担保期限	是否履行完毕
沈阳商业城(集团)有限公司	本公司	45,000,000.00	2010年10月22日~2011年10月21日	是
沈阳商业城(集团)有限公司	本公司	24,000,000.00	2011年10月19日~2013年10月17日	否
沈阳商业城(集团)有限公司	本公司	60,000,000.00	2011年12月22日	否

沈阳商业城（集团）有限公司	本公司	70,000,000.00	2011 年 11 月 3 日~2012 年 11 月 2 日	否
沈阳商业城股份有限公司	沈阳安利置业经营有限责任公司	156,000,000.00	2011 年 4 月 29 日~2012 年 10 月 17 日	否
沈阳商业城股份有限公司	辽宁物流有限公司	35,000,000.00	2011 年 4 月 29 日~2012 年 11 月 20 日	否
沈阳商业城名品折扣有限公司	辽宁物流有限公司	45,000,000.00	2011 年 12 月 1 日~2012 年 11 月 20 日	否
沈阳商业城股份有限公司	沈阳铁西百货大楼有限公司	78,812,600.00		否

(4) 其他关联交易

本公司与沈阳商业城（集团）（现更名为沈阳商业城（集团）有限公司）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。本期支付 2011 年 5-12 月关联交易服务费。

6、 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	6,144,476.97	5,204,940.59
其他应付款	沈阳商业城广告有限公司	1,993,000.00	1,993,000.00

(九) 股份支付

1、 股份支付总体情况

无

2、 以权益结算的股份支付情况

单位：元

本期估计与上期估计有重大差异的原因	无
-------------------	---

(十) 或有事项:

1、 未决诉讼仲裁形成的或有负债及其财务影响:

无

2、 为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响:

无

3、 其他或有负债及其财务影响:

1、 截至 2011 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 19,100 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 7,881.26 万元, 均未逾期。

2、截至 2011 年 12 月 31 日止,子公司与孙公司之间互相提供担保情况:

(1) 本公司所属孙公司为本公司所属子公司银行借款提供担保余额合计为 4,500 万元, 均未逾期。该项借款已于 2012 年 4 月 1 日前分 5 笔全额偿还。

3、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, 公司全资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

重要的资产负债表日后事项说明

1、经公司四届十五次董事会和 2012 年第一次临时股东大会审议通过, 于 2012 年 1 月 18 日以摘牌方式竞得沈阳市土地交易中心宗地编号为 2011-039 号的商业城东地块土地使用权。公司与沈阳市土地交易中心签署《商业城东地块挂牌交易成交确认书》, 成交土地面积为 7,313.3 平方米, 成交总价 283,902,3063.00 元, 已取得《市场供地收款证明》。2012 年 3 月 5 日与沈阳市规划和国土资源局签署了国有建设《用地使用权出让合同》。2012 年 3 月 11 日, 沈阳市人民政府以沈政地出字(2012)0505 号"关于向沈阳商业城股份有限公司出让国有土地使用权的批复", 同意本公司办理有关土地登记手续。目前该土地使用权证正在办理中。

2、2012 年 3 月 1 日, 本公司接到公司大股东深圳市琪创能贸易有限公司(以下简称"琪创能")传来的证券质押登记证明, 琪创能将其持有的本公司无限售流通股 2200 万股(占公司股份总数的 12.35%)质押给北京中顺德房地产开发有限公司, 并于 2012 年 3 月 1 日在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司办理了股权质押登记手续, 股份质押期限自 2012 年 3 月 2 日起至办理解除质押登记为止。

3、本公司于 2012 年 3 月 16 日安排第五批计 20,907,940 股有限售条件的流通股上市, 股东为沈阳商业城(集团)有限公司。上市后, 公司有限售条件的流通股为 5,080,815 股, 无限售条件的流通股为 173,058,103 股。

4、2012 年 1 月, 公司为子公司沈阳铁西百货大楼有限公司向浦发银行沈阳分行申请一年期授信额度 10,000 万元人民币提供连带责任担保; 为子公司辽宁物流有限公司向沈阳市东陵区农村信用合作联社申请一年期额度 3,500 万元的银行贷款提供连带责任担保, 截至 2012 年 1 月, 该项借款已全额入账。

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 2012 年 1 月 5 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 7 日。公司分别于 2012 年 1 月 5 日取得 8,000 万元银行借款，期限至 2012 年 4 月 7 日；2012 年 1 月 6 日取得 7,000 万元银行借款，期限至 2012 年 4 月 7 日。合计金额 15,000 万元，已于 2012 年 4 月 9 日全额归还。

2、本公司以营业楼第 1-7 层房地产全部抵押给盛京银行股份有限公司沈阳市正浩支行，取得 65,000 万元人民币综合授信合同，期限至 2014 年 6 月 14 日。截至 2011 年 12 月 31 日止，借款余额为 46,400 万元。公司分别于 2012 年 2 月 1 日取得 9,130 万元银行借款，期限至 2013 年 1 月 4 日；2012 年 2 月 1 日取得 5,000 万元银行借款，期限至 2013 年 1 月 10 日；2012 年 2 月 16 日取得 4,470 万元银行借款，期限至 2013 年 2 月 15 日。合计金额 18,600 万元。截至 2012 年 2 月 16 日止，借款余额为 65,000 万元。

3、本公司在沈阳市东陵区农村信用合作联社分别于 2012 年 3 月 23 日取得 10,000 万元银行借款，期限至 2013 年 3 月 20 日；2012 年 3 月 26 日取得 3,300 万元银行借款，期限至 2013 年 3 月 20 日。合计金额 13,300 万元，均为信用借款。

4、公司为控股子公司沈阳铁西百货大楼有限公司担保，向浦发银行沈阳分行授信额度 20,000 万元，分别于 2012 年 3 月 5 日、2012 年 3 月 7 日开出银行承兑汇票 10,000 万元，合计金额 20,000 万元。

(十三) 其他重要事项:

1、 其他

1、2011 年 4 月 15 日，公司本部营业楼改扩建工程完工，重新开业。目前尚未完成工程决算。

2、2011 年 6 月，公司拆除原办公楼，营业楼扩建工程开始施工，在原址新建 6 万平方米营业楼。预计 2012 年 9 月，工程完工并投入运营。

3、经 2011 年第一次临时股东大会批准，公司向盛京银行股份有限公司沈阳正浩支行申请综合授信额度，总额为人民币 6.5 亿元，期限 3 年。

4、2011 年 8 月，公司通过上海证券交易所、上海证券登记公司安排 20 位股东持有的 204,605 股上市流通。

5、2011 年 10 月，公司四届十三次董事会审议批准，同意沈阳市土地储备中心收回公司位于沈阳市沈河区中街路 212 号的 2 宗面积为 5,399.7 平方米的国有土地使用权。该项交易已于 2011 年 12 月 31 日完成。

6、公司开具的融资性银行承兑汇票

2010 年至 2011 年 12 月 22 日公司开具银行承兑汇票计 835,000,000.00 元，由母公司开给子公司进行贴现，明细如下：

开票日期	票面金额	到期日	贴现公司	贴现行
2011.4.6	100,000,000.00	2011.10.6	沈阳日神置业有限公司	沈阳市沈北新区农村信用合作联社
2011.10.31	100,000,000.00	2012.4.6	辽宁物流有限公司	沈阳农村信用合作社联合社
2011.1.19	65,000,000.00	2011.7.19	辽宁物流有限公司	沈阳市于洪区东陵联社营业部
2011.5.5	450,000,000.00	2011.11.5	沈阳日神置业有限公司	沈阳农村信用合作社联合社
2011.12.22	120,000,000.00	2012.6.22	沈阳日神置业有限公司	中国银行沈阳大东支行

合计	835,000,000.00			
----	----------------	--	--	--

(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：								
账龄分析法组合	8,257,759.42	100	35,346.24	0.43	5,517,935.15	100	35,346.24	0.64
组合小计	8,257,759.42	100	35,346.24	0.43	5,517,935.15	100	35,346.24	0.64
合计	8,257,759.42	/	35,346.24	/	5,517,935.15	/	35,346.24	/

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	6,555,066.95	79.38		5,447,242.68	98.72	
1 至 2 年	1,632,000.00	19.76				
5 年以上	70,692.47	0.86	35,346.24	70,692.47	1.28	35,346.24
合计	8,257,759.42	100	35,346.24	5,517,935.15	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(%)
沈阳天伦瑞格酒店有限公司	控股子公司的子公司	1,632,000.00	1 至 2 年	19.76
沃尔玛(中国)投资有限公司	非关联单位	709,764.54	1 年以内	8.60
中兴-沈阳商业大厦(集团)股份有限公司	非关联单位	518,393.67	1 年以内	6.28
大商集团沈阳铁西新玛特购物休闲广场有限公司	非关联单位	214,069.38	1 年以内	2.59
沈阳乐购超市有限公司	非关联单位	211,681.36	1 年以内	2.56
合计	/	3,285,908.95	/	39.79

(4) 应收关联方账款情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	占应收账款总额的比例(%)
沈阳天伦瑞格酒店有限公司	控股子公司的子公司	1,632,000.00	19.76
合计	/	1,632,000.00	

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：								
账龄分析法组合	296,138,331.68	99.13	367,196.64	0.12	189,047,691.20	100	419,509.16	0.22
组合小计	296,138,331.68	99.13	367,196.64	0.12	189,047,691.20	100	419,509.16	0.22
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收账款	2,600,000.00	0.87	1,952,731.78	75.11				
合计	298,738,331.68	/	2,319,928.42	/	189,047,691.20	/	419,509.16	/

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	268,455,201.34	90.65		166,304,678.82	87.97	
1 至 2 年	25,884,425.59	8.74	78,438.46	22,524,122.03	11.91	365,280.70
2 至 3 年	1,641,130.38	0.55	232,826.07	115,976.39	0.06	23,195.28
3 至 4 年	70,976.39	0.03	21,292.92	101,323.96	0.05	30,397.18
4 至 5 年	86,597.98	0.03	34,639.19	1,590.00	0.01	636.00
合计	296,138,331.68	100	367,196.64	189,047,691.20	100	419,509.16

期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收账款

单位：元 币种：人民币

其他应收款内容	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	计提理由
沈阳商业城苏家屯超市有限公司	2,600,000.00	1,952,731.78	75.11	公司已停业
合计	2,600,000.00	1,952,731.78	/	/

(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 (%)
沈阳市土地储备中心	非关联单位	173,236,543.00	1 年以内	57.99
辽宁物流有限公司	控股子公司	60,761,368.72	1 年以内	20.34
沈阳安立置业经营有限责任公司	控股子公司	32,140,032.76	1 年以内	10.76
沈阳亚欧工贸集团有限公司	非关联单位	18,000,000.00	1 年以内	6.03
沈阳商业城苏家屯超市有限公司	控股子公司	2,600,000.00	1 年以内	0.87
合计	/	286,737,944.48	/	95.99

(4) 其他应收关联方款项情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	占其他应收账款总额的比例 (%)
辽宁物流有限公司	控股子公司	60,761,368.72	20.34
沈阳安立置业经营有限责任公司	控股子公司	32,140,032.76	10.76
沈阳商业城苏家屯超市有限公司	控股子公司	2,600,000.00	0.87
合计	/	95,501,401.48	31.97

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 (%)
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
沈阳铁西百货大楼有限公司	57,022,948.08	57,022,948.08		57,022,948.08			99.82	99.82
沈阳商业城苏家屯超市有限公司	500,000.00	500,000.00		500,000.00			100.00	100.00
辽宁物流有限公司	93,680,000.00	93,680,000.00		93,680,000.00			99.94	99.94

辽宁国联家电有限公司	3,500,000.00	3,500,000.00		3,500,000.00	2,616,786.57	34,251.49	33.33	66.67
沈阳安立置业经营有限责任公司	219,380,000.00	219,380,000.00	-85,000,000.00	134,380,000.00			100.00	100.00
沈阳立诚经营管理有限公司	250,000.00	250,000.00		250,000.00			3.23	100.00
沈阳商业城名品折扣有限公司	100,000.00	100,000.00		100,000.00			0.33	100.00
沈阳天伦瑞格酒店有限公司	100,000.00	100,000.00		100,000.00			100.00	100.00
沈阳商友软件系统有限公司	1,020,000.00	1,020,000.00		1,020,000.00			51.00	51.00

沈阳安立置业经营有限责任公司原注册资本为 21,800 万元，本期减资 8,500 万元。截至 2011 年 12 月 31 日止，沈阳安立置业经营有限责任公司已完成工商变更登记。

注 2:

在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明:

(1) 公司通过控股子公司沈阳铁西百货大楼有限公司持有辽宁国联家电有限公司 33.33% 股权，故公司对辽宁国联家电有限公司的持股比例为 33.33%，表决权比例为 66.67%。

(2) 公司通过控股子公司沈阳安立置业经营有限责任公司持有沈阳立诚经营管理有限公司 96.77% 股权，故公司对沈阳立诚经营管理有限公司的持股比例为 3.23%，表决权比例为 100%。

(3) 公司通过控股子公司沈阳安立置业经营有限责任公司持有沈阳商业城名品折扣有限公司 99.67% 股权，故公司对沈阳商业城名品折扣有限公司的持股比例为 0.33%，表决权比例为 100%。

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	526,267,790.94	358,412,065.90
其他业务收入	693,190.92	2,117,965.60
营业成本	468,392,033.27	296,975,091.24

(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	526,267,790.94	468,392,033.27	358,412,065.90	296,975,091.24
合计	526,267,790.94	468,392,033.27	358,412,065.90	296,975,091.24

(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	526,267,790.94	468,392,033.27	358,412,065.90	296,975,091.24
合计	526,267,790.94	468,392,033.27	358,412,065.90	296,975,091.24

(4) 公司前五名客户的营业收入情况

单位：元 币种：人民币

客户名称	营业收入总额	占公司全部营业收入的比例 (%)
第一名	15,777,943.08	2.99
第二名	2,393,162.39	0.45
第三名	1,965,811.97	0.37
第四名	313,044.44	0.06
第五名	162,264.10	0.03
合计	20,612,225.98	3.90

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
持有至到期投资取得的投资收益	70,000.00	
合计	70,000.00	

持有至到期投资取得的投资收益 70,000.00 元，系公司本期购买理财产品取得的收益。

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	481,075.14	2,455,937.28
加：资产减值准备	1,934,670.75	320,989.03
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	19,792,787.37	5,505,193.21

无形资产摊销	4,172,268.31	4,096,102.67
长期待摊费用摊销	367,075.20	
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）	-56,779,289.02	-4,326,581.05
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）	45,911,307.40	16,779,940.14
投资损失（收益以“-”号填列）	-70,000.00	
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	4,515.25	-80,247.25
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）	8,257,624.01	34,781,008.68
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-118,708,561.01	-28,083,355.45
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	231,670,245.86	131,174,866.27
其他		
经营活动产生的现金流量净额	137,033,719.26	162,623,853.53
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	124,692,741.46	6,509,325.36
减：现金的期初余额	6,509,325.36	123,384,315.65
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	118,183,416.10	-116,874,990.29

(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

非经常性损益项目	2011 年金额	附注（如适用）	2010 年金额	2009 年金额
非流动资产处置损益	56,751,649.08	沈阳市土地储备中心收回公司国有土地使用权产生收益.	4,197,657.34	103,541,343.39
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	4,610,614.76	获沈阳市服务业引导资金和水源热泵补贴		1,870,000.00
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	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动	112,107.64			

损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益				
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-311,739.70		1,644,720.73	2,869,271.36
少数股东权益影响额	5,615.85		-645.12	650.11
所得税影响额	42,369.77		-124,616.38	-242,338.83
合计	61,210,617.40		6,525,751.35	108,038,926.03

2、净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率 (%)	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	0.763	0.0203	0.0203
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-12.158	-0.3233	-0.3233

3、公司主要会计报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
应收账款	7,792,873.10	4,800,074.14	62.35	主要为母公司开业，信用卡收款未达增加所致
其他应收款	231,790,726.67	24,368,256.99	851.20	主要为公司本期应收沈阳市土地储备中心所欠土地转让款所致
持有至到期投资		5,042,107.64	-100.00	主要为本期收回持有至到期投资所致
固定资产	844,215,815.90	254,250,325.54	232.04	主要为改扩建工程完工，将其由在建工程转入固定资产所致
在建工程	156,485,269.94	430,981,928.09	-63.69	主要为改扩建工程完工，将其由在建工程转入固定资产所致
无形资产	110,039,616.88	197,914,121.71	-44.40	主要为本期应收沈阳市土地储备中心所欠土地转让款所致
递延所得税资产	374,023.26	1,878,802.91	-80.09	主要为可抵扣暂时性差异减少所致
短期借款	1,183,000,000.00	684,000,000.00	72.95	主要为公司本期工程建设项目对资金需求增加所致
应付票据	329,512,600.00	623,000,000.00	-47.11	主要为银行借款增加，减少了应付票据的需求
应付账款	138,747,448.91	88,749,349.93	56.34	主要为本期改扩建营业楼重新开业，联销供应商增加所致
预收款项	18,021,752.95	11,918,970.49	51.20	主要为团购卡销售增加所致
应付职工薪酬	93,628.31	1,214,578.43	-92.29	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 100 万元。

应交税费	27,913,126.97	-13,027,400.79	-314.26	主要为政府收回土地增加土地增值税、营业税所致
应付利息	4,675,576.15	11,462,879.83	-59.21	主要为本期支付利息所致
一年内到期的非流动负债		25,540,800.00	-100.00	本期无一年内到期的非流动负债发生
长期借款	190,328,066.66		100.00	主要为公司本期工程建设项目对资金需求增加所致
其他非流动负债	2,323,463.10		100.00%	主要为本期收到政府补助, 按受益期摊销所致
管理费用	148,731,332.13	113,562,500.01	30.97%	主要为本期改扩建营业楼重新开业, 相关费用增加所致
财务费用	52,398,879.33	35,271,817.76	48.56%	主要为银行借款增加, 利率上调所致
资产减值损失	622,914.75	-3,197,745.57	-119.48%	主要为上期收回应收款项, 减少了坏账准备的计提所致
营业外收入	61,451,529.70	6,088,637.65	909.28%	主要为本期处置土地所致
营业外支出	401,005.56	246,259.58	62.84%	主要为营业外支出其他项目增加所致

十二、 备查文件目录

- 1、 载有法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的财务报表。
- 2、 载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件。
- 3、 报告期内在中国证监会指定报纸上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。

董事长：张殿华
 沈阳商业城股份有限公司
 2012 年 4 月 20 日