

重 要 提 示

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

董事张懿宸先生因公务安排冲突未能出席本次会议，委托副董事长姚海星女士代为行使表决权。

董事殷可先生因公务安排冲突未能出席本次会议，委托副董事长姚海星女士代为行使表决权。

没有董事、监事和高级管理人员声明无法保证本报告内容真实性、准确性和完整性。

京都天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。

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

目 录

第一节	公司基本情况简介.....	4
第二节	会计数据和业务数据摘要.....	5
第三节	股本变动及股东情况.....	7
第四节	董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	13
第五节	公司治理结构.....	16
第六节	股东大会情况简介.....	18
第七节	董事会报告.....	18
第八节	监事会报告.....	30
第九节	重要事项.....	31
第十节	财务报告.....	34
第十一节	备查文件目录.....	60

第一节 公司基本情况简介

公司法定中文名称：中兴—沈阳商业大厦（集团）股份有限公司

中文缩写：中兴商业

公司法定英文名称：ZHONGXING SHENYANG COMMERCIAL BUILDING GROUP CO., LTD

英文缩写：ZSCBGCL

公司法定代表人：刘芝旭

董事会秘书：姜莉

公司联系地址：辽宁省沈阳市和平区太原北街 86 号

公司联系电话：024-23838888-3715

公司联系传真：024-23408889

电子信箱：zxstock@vip.sina.com

公司注册地址：辽宁省沈阳市和平区太原北街 86 号

公司办公地址：辽宁省沈阳市和平区太原北街 86 号

邮政编码：110001

公司互联网网址：www.zxbusiness.com

电子信箱：zxstock@vip.sina.com

公司指定信息披露报纸：《中国证券报》和《证券时报》

登载公司年度报告互联网网址：www.cninfo.com.cn

公司年度报告备置地点：本公司证券部

公司股票上市交易所：深圳证券交易所

股票简称：中兴商业

股票代码：000715

公司首次注册登记日：1997 年 4 月 25 日

公司最近一次变更登记日：2009 年 6 月 29 日 在沈阳市重新登记

企业法人营业执照注册号：210000400005630（1-1）

税务登记号码：210102243490294

公司聘请的会计师事务所

会计师事务所名称：京都天华会计师事务所有限公司

会计师事务所地址：北京市朝阳区建国门大街 22 号赛特广场五层

第二节 会计数据和业务数据摘要

一、截至报告期末公司前三年主要财务指标

单位：人民币元

	2009 年	2008 年	本年比上年增减	2007 年
营业总收入	2,641,707,834.42	2,430,546,119.62	8.69%	2,257,946,681.81
利润总额	124,097,725.89	84,799,500.18	46.34%	115,481,187.00
归属于上市公司股东的净利润	91,763,970.79	62,703,310.24	46.35%	76,942,709.60
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	95,072,126.10	51,227,264.51	85.59%	74,909,397.75
经营活动产生的现金流量净额	255,787,487.90	169,379,145.38	51.01%	172,823,985.27
	2009 年末	2008 年末	本年末比上年末增减	2007 年末
总资产	1,433,468,356.34	1,342,601,168.87	6.77%	1,353,179,627.63
归属于上市公司股东的所有者权益	961,320,702.37	883,507,031.58	8.81%	834,754,021.34
股本	279,006,000.00	279,006,000.00		279,006,000.00

二、根据中国证券监督管理委员会《公开发行证券公司信息披露编报规则(第 9 号)》(2009 年修订)要求计算的净资产收益率和每股收益如下：

	2009 年	2008 年	本年比上年增减	2007 年
基本每股收益(元/股)	0.33	0.22	50.00%	0.28
稀释每股收益(元/股)	0.33	0.22	50.00%	0.28
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	0.34	0.18	88.89%	0.27
加权平均净资产收益率(%)	9.92%	7.30%	2.62%	9.53%
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	10.28%	5.96%	4.32%	9.28%
每股经营活动产生的现金流量净额(元/股)	0.92	0.61	50.82%	0.62
	2009 年末	2008 年末	本年末比上年末增减	2007 年末
归属于上市公司股东的每股净资产(元/股)	3.45	3.17	8.83%	2.99

三、非经常性损益项目及金额

单位：人民币元

非经常性损益项目	金额	附注（如适用）
非流动资产处置损益	-1,135,938.18	
越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的税收返还、减免	3,159,645.47	本期收到税务部门退还误收的以前年度房产税 3,159,645.47 元
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	80,000.00	
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	-7,100,000.00	因公司面临三期工程开业，新旧楼对接，经营结构调整等原因，需要对大楼内部进行改造，由此造成公司租赁客户沈阳麦当劳公司等面临停业，经测算停业期间的损失和搬迁费约 710 万元，本公司将对客户的损失予以补偿。
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	648,441.90	
所得税影响额	1,039,695.50	
合计	-3,308,155.31	-

第三节 股本变动及股东情况

一、股份变动情况（截止 2009 年 12 月 31 日）

1、股份变动情况表

数量单位：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	108,982,907	39.06%				-108,033,399	-108,033,399	949,508	0.34%
1、国家持股	62,556,588	22.42%				-62,556,588	-62,556,588		
2、国有法人持股	440,406	0.16%						440,406	0.16%
3、其他内资持股	509,102	0.18%						509,102	0.18%
其中：境内非国有法人持股	440,406	0.16%						440,406	0.16%
境内自然人持股	68,696	0.02%						68,696	0.02%
4、外资持股	45,476,811	16.30%				-45,476,811	-45,476,811		
其中：境外法人持股	45,476,811	16.30%				-45,476,811	-45,476,811		
境外自然人持股									
5、高管股份									
二、无限售条件股份	170,023,093	60.94%				108,033,399	108,033,399	278,056,492	99.66%
1、人民币普通股	170,023,093	60.94%				108,033,399	108,033,399	278,056,492	99.66%
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
4、其他									
三、股份总数	279,006,000	100.00%				0	0	279,006,000	100.00%

2、限售股份变动情况表

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
沈阳中兴商业集团有限公司	62,556,588	62,556,588			股改承诺	2009 年 8 月 26 日
CENTRAL PROSPERITY SHOPWELL CAPITAL LIMITED	45,476,811	45,476,811			股改承诺	2009 年 8 月 26 日
合计	108,033,399	108,033,399			-	-

二、股票发行与上市情况

(一) 前三年历次证券发行情况

截至本报告期末为止的前3年，公司未有证券发行上市。

(二) 公司股份总数及结构的变动

2009 年 8 月 25 日，根据《中兴 - 沈阳商业大厦（集团）股份有限公司股权分置改革方案》，公司有限售流通股实施了第三次解除限售。本次共有 108,033,399 股获得了解限，占公司股份总数的 38.72%。至此，公司有限售条件流通股共 949,508 股，占股份总数的 0.34%；无限售条件流通股 278,056,492 股，占股份总数的 99.66%。

(三) 现存的内部职工股情况

本报告期末，公司无内部职工股。

三、股东情况

(一) 公司股东情况表

截止 2009 年 12 月 31 日，公司股东数量和持股情况

单位：股

股东总数	15,718 户				
前 10 名股东持股情况					
股东名称	股东性质	持股比例	持股总数	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量
沈阳中兴商业集团有限公司	国家	33.86%	94,458,091		0
CENTRAL PROSPERITY SHOPWELL CAPITAL LIMITED	境外法人	26.30%	73,377,411		0
中国新纪元有限公司	其他	4.98%	13,890,000		未知
全国社保基金一零二组合	其他	2.16%	6,024,430		未知
交通银行 - 建信优势动力股票型证券投资基金	其他	1.23%	3,422,267		未知
中融国际信托有限公司 - 建行利得盈 1 号	其他	0.88%	2,452,299		未知
建信基金公司 - 建行 - 建信股票精选资产管理计划	其他	0.80%	2,226,529		未知
中国工商银行 - 汇添富	其他	0.73%	2,024,949		未知

均衡增长股票型证券投资基金					
中国工商银行 - 建信优化配置混合型证券投资基金	其他	0.72%	1,999,964		未知
中国石油天然气集团公司企业年金计划 - 中国工商银行	其他	0.65%	1,810,728		未知
前 10 名无限售条件股东持股情况					
股东名称		持有无限售条件股份数量		股份种类	
沈阳中兴商业集团有限公司		94,458,091		人民币普通股	
CENTRAL PROSPERITY SHOPWELL CAPITAL LIMITED		73,377,411		人民币普通股	
中国新纪元有限公司		13,890,000		人民币普通股	
全国社保基金一零二组合		6,024,430		人民币普通股	
交通银行 - 建信优势动力股票型证券投资基金		3,422,267		人民币普通股	
中融国际信托有限公司 - 建行利得盈 1 号		2,452,299		人民币普通股	
建信基金公司 - 建行 - 建信股票精选资产管理计划		2,226,529		人民币普通股	
中国工商银行 - 汇添富均衡增长股票型证券投资基金		2,024,949		人民币普通股	
中国工商银行 - 建信优化配置混合型证券投资基金		1,999,964		人民币普通股	
中国石油天然气集团公司企业年金计划 - 中国工商银行		1,810,728		人民币普通股	
上述股东关联关系或一致行动的说明	公司前十名股东之间未知有其他关联关系，也未知有《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》规定的一致行动关系。				

1、报告期内，公司控股股东沈阳中兴商业集团有限公司为更加有利于中兴商业稳定持续的发展，通过二级市场增持本公司股份1,210,800股，占公司总股本0.43%，使所持公司股份达94,458,091股，占公司总股本33.86%。

2、报告期内，公司第二大股东——CITIC Capital Shopwell Investment Limited由原“CITIC Capital Shopwell Investment Limited”正式更名为“Central Prosperity Shopwell Capital Limited”。更名公告刊登在2009年5月13日的《中国证券报》、《证券时报》及指定信息披露网站（<http://www.cninfo.com.cn>）上。

3、报告期内，公司股东——浙江银泰百货有限公司减持了公司股份，《简式权益变动报告书》刊登在2009年11月7日的《中国证券报》、《证券时报》及指定信息披露网站（<http://www.cninfo.com.cn>）上。

4、报告期内，公司股东——中国新纪元有限公司减持了公司股份。相关减持公告分别

刊登在 2009 年 12 月 26 日、12 月 31 日的《中国证券报》、《证券时报》及指定信息披露网站 (<http://www.cninfo.com.cn>) 上。

(二) 公司控股股东情况

公司名称： 沈阳中兴商业集团有限公司

法定代表人：刘芝旭

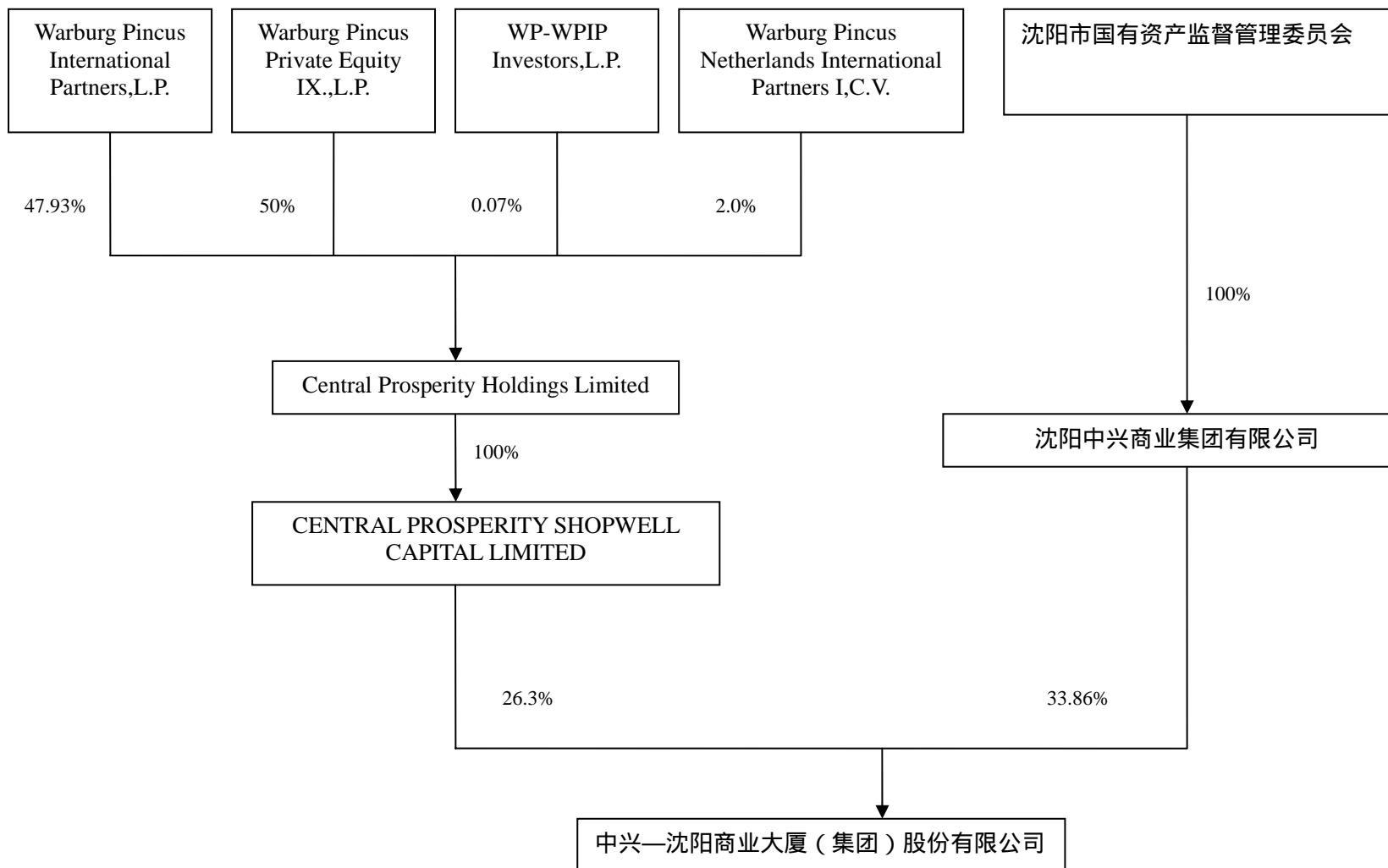
注册资本： 5.1961 亿元人民币

成立日期： 1996 年 10 月 10 日

注册地址： 沈阳市和平区太原北街 86 号

经营范围： 资产经营，一般国内贸易（国家专营专卖专控商品除外）。

(三) 公司与公司实际控制人产权和控制关系如下图所示：



第四节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

一、现任董事、监事、高级管理人员基本情况

姓名	职务	性别	年龄	任期起始日期	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薪酬
刘芝旭	董事长	男	55	2005年04月	2008年04月	16,056	16,056		70.00	否
姚海星	副董事长	女	63	2005年04月	2008年04月					是
胡凯峰	董事、财务总监	男	61	2005年04月	2008年04月	9,633	9,633		49.00	否
李文鹤	董事	男	54	2005年04月	2008年04月	9,633	9,633		49.00	否
张懿宸	董事	男	46	2006年02月	2008年04月					是
殷可	董事	男	46	2006年02月	2008年04月					是
张宏久	独立董事	男	55	2005年04月	2008年04月				5.00	否
高闯	独立董事	男	56	2005年04月	2008年04月				5.00	否
王萍	独立董事	女	46	2005年04月	2008年04月				5.00	否
姜莉	董事会秘书	女	38	2006年06月	2008年04月				15.10	否
梁大栓	监事会主席	男	56	2005年04月	2008年04月	9,633	9,633		49.00	否
马春光	监事会副主席	男	58	2005年04月	2008年04月	46,644	46,644			是
徐成华	监事	男	55	2006年02月	2008年04月					是
朱会君	监事	女	48	2005年04月	2008年04月				35.00	否
高仲	副总经理	男	50	2005年04月	2008年04月				49.00	否
赵俊玲	副总经理	女	57	2005年04月	2008年04月				49.00	否
潘德平	副总经理	男	56	2005年04月	2008年04月				49.00	否
合计	-	-	-	-	-	91,599	91,599	-	429.10	-

二、现任董事、监事、高级管理人员最近5年主要工作经历及在除股东单位外其他单位任职或兼职情况

刘芝旭，历任沈阳市商业局副局长，沈阳中山大厦有限公司总经理、党委书记，曾获得全国劳动模范称号、全国“五一”劳动奖章、全国商业服务十大杰出人物、特级经营管理大师、职工满意的企业领导干部。2002年至2004年任中兴—沈阳商业大厦（集团）股份有限公司副董事长、总经理兼党委书记。现任中兴商业集团总裁、中兴—沈阳商业大厦（集团）股份有限公司第三届董事会董事长、总经理（代）、党委书记、战略委员会主任委员。

姚海星，历任中信兴业信托投资公司副总经理，中信信托投资有限责任公司总经理，中信信

托投资有限责任公司副董事长。2002 年至 2004 年任中兴—沈阳商业大厦（集团）股份有限公司董事长。现任 CITIC Capital Shopwell Investment Limited 董事，中兴—沈阳商业大厦（集团）股份有限公司第三届董事会副董事长。

胡凯峰，历任沈阳市百货公司副经理，现任中兴—沈阳商业大厦（集团）股份有限公司第三届董事会董事、财务总监。

李文鹤，历任共青团沈阳市委学校部部长、沈阳市政府办公厅一处处长；现任中兴—沈阳商业大厦（集团）股份有限公司第三届董事会董事、经营总监。

张懿宸，毕业于美国麻省理工学院，计算机科学工程学士学位，2000 年 3 月加盟中信泰富有限公司担任执行董事及担任 CITIC Pacific Communications Limited 总裁。现任中信资本市场控股有限公司的董事及行政总裁，中兴—沈阳商业大厦（集团）股份有限公司第三届董事会董事。

殷可，毕业于中国浙江大学，经济学硕士学位，拥有香港证券从业专业资格。殷可历任深圳证券业协会常务理事，中国证券业协会理事，中国科技金融学会风险投资专业委员会副主任。2002 年 10 月始，加盟中信资本市场控股有限公司任副行政总裁。现任中信资本市场控股有限公司执行总裁，中兴—沈阳商业大厦（集团）股份有限公司第三届董事会董事。

张宏久，律师，历任中信律师事务所主任、北京市竞天公诚律师事务所主任，现任北京市竞天公诚律师事务所合伙人；中华全国律师协会常务理事、金融证券专业委员会副主任、国际业务和 WTO 专门委员会副主任、外事委员会副主任；中国国际经济贸易仲裁委员会仲裁员；全国工商联并购公会理事；英国皇家御准仲裁员协会成员；中信证券独立董事；山煤国际独立董事；中兴—沈阳商业大厦（集团）股份有限公司第三届董事会独立董事、薪酬与考核委员会主任委员。

高闯，教授，历任辽宁省汽车贸易集团科长；辽宁大学工商管理学院副院长、财务处长；现任辽宁大学工商管理学院院长，辽宁华锦通达化工股份有限公司独立董事，中兴—沈阳商业大厦（集团）股份有限公司第三届董事会独立董事、提名委员会主任委员。

王萍，副教授，历任抚顺石油学院教师；现任辽宁大学副教授，辽宁华锦通达化工股份有限公司独立董事，中兴—沈阳商业大厦（集团）股份有限公司第三届董事会独立董事、审计委

委员会主任委员。

姜莉，东北财经大学研究生毕业，经济师。2000年9月至今，在中兴 - 沈阳商业大厦（集团）股份有限公司证券部从事证券管理和投资者关系管理工作；现任中兴 - 沈阳商业大厦（集团）股份有限公司第三届董事会秘书。

梁大栓，历任沈阳市和平商场团总书记、党总支副书记，沈阳市百货公司组织部组织员，中兴—沈阳商业大厦（集团）股份有限公司百货商场经理、服装商场经理、友谊公司经理；现任中兴—沈阳商业大厦（集团）股份有限公司第三届监事会主席、党委副书记。

马春光，历任第八机械部工业部财务司、第七机械部财务司工作人员，中国国际信托投资公司财务处副处长、处长，中信兴业信托投资公司总会计师；现任中信信托有限责任公司副总经理，中兴—沈阳商业大厦（集团）股份有限公司第三届监事会副主席。

徐成华，历任中信兴业信托投资公司轻化处项目经理，中兴—大连商业大厦副总经理，中信信托投资公司处长，中兴—沈阳商业大厦（集团）股份有限公司董事、副总经理、董事会秘书；现任中信信托有限责任公司信托业务部总经理，中兴—沈阳商业大厦（集团）股份有限公司第三届监事会监事。

朱会君，历任沈阳市五金公司供应站会计、业务股长、财务股长，沈阳群星集团办公室主任、财务处处长，中兴—沈阳商业大厦（集团）股份有限公司财务处副处长，审计监察部部长；现任中兴—沈阳商业大厦（集团）股份有限公司第三届监事会职工监事、总经理助理。

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

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

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

三、年度报酬情况

1、董事、监事和高级管理人员报酬的决策程序：根据《公司章程》的有关规定，董事、监事的报酬由股东大会决定；独立董事报酬由股东大会确定；高级管理人员薪酬由公司董事会薪酬与考核委员会制定的经营目标责任制确定。

2、不在本公司领取报酬的董事和监事：姚海星、张懿宸、殷可、马春光、徐成华（均在股东单位领取报酬）。

四、报告期内，选举、离任、聘任或解聘的董事、监事、高级管理人员情况

报告期内，公司董事、监事、高级管理人员没有离任、聘任或解聘的情况。

五、公司员工情况（截至 2009 年 12 月 31 日）

职工人数	专业构成				教育程度					离退休人员
	销售人员	技术人员	财务人员	管理人员	研究生	本科	大专	高中/中专	初中	
2859	1681	520	140	518	28	142	1041	1223	425	773

第五节 公司治理结构

一、公司治理情况

公司积极按照《公司法》、《证券法》等有关法律法规和中国证监会有关公司治理规范性文件的要求，不断完善公司法人治理结构，增强公司治理意识，建立和完善公司各项管理和控制制度，提高公司运作的规范性和透明度，使公司获得持续、稳定发展。

（一）报告期内，公司按照中国证监会《关于 2009 年上市公司治理相关工作的通知（上市部函[2009]088 号）》和辽宁证监局《关于进一步开展上市公司治理相关工作的通知（辽证监上市字[2009]42 号）》的要求和部署，以规范运作、提高公司治理水平为目标，认真梳理公司在 2007 年、2008 年专项活动中的自查、整改情况，对整改报告中提出所列事项的整改情况进行了自查。目前公司治理的实际情况与中国证监会发布的有关公司治理的规范性法规不存在原则差异。

（二）报告期内，公司按照中国证券监督管理委员会令第 57 号《关于修改上市公司现金

分红若干规定的决定》的有关规定，结合公司实际，对《公司章程》进行重新修订，并经 2008 年度股东大会审议通过。

二、独立董事履行职责情况

公司董事会现有独立董事三名，占公司现有董事总人数的三分之一。三位独立董事任职以来，勤勉尽责，认真出席公司的董事会会议和股东大会会议，关注公司治理水平的提升，同时利用其自身丰富的专业知识和经验，为公司经营管理注入新思想，对公司的稳定、健康发展起到了积极的作用。对公司科学管理、经营和投资决策及经营战略发展等给予积极建议和意见，并对公司的重大事项发表了独立意见，充分发挥了独立董事的作用，促进了董事会和公司的规范运作和科学决策。

1、公司独立董事出席董事会会议情况

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

2、报告期内，独立董事对公司董事会、股东大会及公司其他议案均未提出异议。

三、公司在业务、人员、资产、机构、财务方面的独立情况

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

1、业务独立情况

本公司的业务独立于控股股东，自主经营，业务结构完整。

2、人员分开情况

本公司在劳动、人事及工资管理等方面实行独立。总经理、副总经理、财务总监、董事会秘书等高级管理人员均在公司领取报酬，未在控股单位领取报酬、担任重要职务。

3、资产分开情况

本公司拥有独立的经营财产和经营能力。

4、财务分开情况

本公司设有独立的财务部门，建立了独立的会计核算和财务管理制度，并在银行独立开户。公司依法进行独立纳税和履行纳税义务。

5、机构分开情况

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

四、公司对高级管理人员的考评及激励机制

为使公司高级管理人员更好地履行职责，维护公司及股东长期利益，公司第三届董事会第三十二次会议审议通过了薪酬与考核委员会制定的《2009 年经营目标责任书》。报告期内，董事会薪酬与考核委员会按照该目标责任书规定，以经营业绩为主，综合考评高级管理人员的各项工作。

第六节 股东大会情况简介

报告期内，公司共召开一次股东大会，具体情况如下：

公司于2009年6月26日召开2008年度股东大会，股东大会决议公告刊登在2009年6月27日的《证券时报》和《中国证券报》及指定信息披露网站（<http://www.cninfo.com.cn>）。

公司 2008 年度股东大会以现场投票方式，审议通过了如下议案：

- 1、2008 年度董事会工作报告；
- 2、2008 年度监事会工作报告；
- 3、2008 年度财务决算报告；
- 4、2008年度利润分配方案；
- 5、2008 年年度报告正文及摘要；
- 6、关于续聘北京京都天华会计师事务所及 2009 年度审计费用的议案；
- 7、关于修改《公司章程》的议案。

第七节 董事会报告

一、报告期内整体经营情况的讨论与分析

2009 年是中兴落实《三年发展规划》的收尾之年，也是我们积蓄力量、夯实基础、寻求新一轮大发展的关键一年。面对国际金融危机蔓延、商业设施增长速度过快、内部结构调整和升级改造等诸多不利因素影响，以打造区域领先竞争优势为目标，以“创优年”活动为载体，优化品牌结构、经营结构和组织结构，较好完成了全年各项任务。全年实现营业收入 26.42 亿元，比上年增长 8.69%，实现利润 12,409.77 万元，比上年增长 46.34%，净利润实现 9,176.40 万元，比上年增长 46.35%。

二、报告期内经营情况

（一）主营业务的范围及其经营状况

1、公司主营业务的范围为国内一般商业贸易、汽车修理、汽车配件、仓储搬运、进出口贸易、停车服务、商住写字间、场地租赁、商业企业投资控股。

主营业务分行业、产品情况

单位：万元

主营业务分行业情况						
分行业或分产品	营业收入	营业成本	毛利率（%）	营业收入比上年增减（%）	营业成本比上年增减（%）	毛利率比上年增减（%）
销售商品	264,170.80	216,419.90	18.08%	8.69%	9.92%	-0.91%

主营业务分地区情况

单位：万元

地区	营业收入	营业收入比上年增减（%）
东北地区	264,170.80	8.69%

3、报告期内，本公司主营业务及其结构较 2008 年未发生较大变化。

（二）公司主要控股公司情况

公司控股子公司抚顺中兴时代广场商业有限公司，注册资本 500 万元，注册地抚顺市新城区，经营范围为日用百货、办公用品、零售等。截止 2009 年 12 月 31 日，净资产为 8,536,583 元，营业收入 277,592,652 元，净利润 3,410,955 元。

公司控股子公司中兴-沈阳商业大厦美术广告公司，注册资本 15 万元，注册地沈阳市和平区，经营范围为广告策划、室内装饰。

（三）主要供货商、客户情况

报告期内，公司前五名供应商采购的合计金额占年度采购总额的 8.66%，前五名供应商的销售总额占年度销售总额的 7.72%

（四）报告期公司资产负债构成发生变动情况说明

1、预付账款期末余额为人民币 6,124,167.26 元，较期初余额减少 53.71%，主要是由于预付客户款期末时点金额减少所致。

2、其他应收款期末余额为人民币 6,778,255.79 元，较期初余额减少 43.36%，主要是由于本期清理部分往来款所致。

3、在建工程期末余额为人民币 172,120,956.52 元，较期初余额增加 2628.91%，主要是由于三期项目工程款增加所致。

4、长期待摊费用期末余额为人民币 3,153,081.02 元，较期初余额减少 41.37%，主要是由于本期正常摊销所致。

5、递延所得税资产期末余额为人民币 7,801,419.04 元，较期初余额增加 36.88%，主要是由于可抵扣暂时性差异增加所致。

6、短期借款期末余额为人民币 125,000,000.00 元，较期初余额减少 100%，主要是由于本期偿还借款所致。

7、预收帐款期末余额为人民币 128,541,152.30 元，较期初余额增加 125.14%，主要是由于诚信卡销售额增加所致。

8、应交税费本期为人民币 19,397,501.69 元，较上期增加 82.26%，主要是由于本期公司利润比上期增加，应付的企业所得税增加，以及期末应付增值税增加所致。

9、应付股利本期为人民币 5,034,782.94 元，较上期增加 60.97%，主要是由于本期应付股东股利增加，尚未及时支付所致。

10、其他应付款本期为人民币 36,513,575.26 元，较上期增加 35.21%，主要是由于本期工程质量保证金增加所致。

（五）报告期公司利润表发生变动情况说明

1、营业收入本期为人民币 2,641,707,834.42 元，较上期增加 8.69%，主要是由于本期零售业行业环境转好，营业额增加所致。

2、营业成本本期为人民币 2,164,199,168.40 元，较上期增加 9.92%，主要是由于本期营业收入增加所致。

3、销售费用本期为人民币 58,992,758.70 元，较上期减少 15.23%，主要是由于上期组织大型店庆活动，业务宣传费、广告费高于本期所致。

4、管理费用本期为人民币 266,558,369.63 元，较上期减少 8.27%，主要是由于上期进行店内修理，上期修理费用高于本期所致。

5、财务费用本期为人民币 8,505,318.77 元，较上期减少 58.60%，主要是由于本期偿还借款，利息支出发生较小所致。

6、资产减值损失本期为人民币-331,270.95 元，较上期减少 202.85%，主要是由于两期资产减值准备发生变动所致。

7、营业外收入本期为人民币 945,198.88 元，较上期减少 95.31%，主要是由于上期收到政府补助拆迁款，而本期未发生该类业务所致。

8、营业外支出本期为人民币 8,452,695.16 元，较上期增加 73.96%，主要是由于本期确认了预计负债 710 万元所致。

（六）经营中出现的问题与困难及解决方案

2009 年是中兴在艰难中求得稳步发展的一年。面对国际金融危机蔓延和市场竞争严峻挑战的外部环境，公司管理层带领全体员工抢抓时机，加速三期新营业楼建设及内部结构调整，克服重重困难和阻力，圆满完成了董事会确定的经营目标。

1、以保增长为首要任务，加大经营结构调整力度，完善“三大战役”考核奖励办法，实行品牌引进和销售目标管理。全年“三大战役”各项指标均完成了增长 10%的目标。销售大户 348 家，比上年增加 35 家，占供应商总数的 44.3%，实现零售 18.9 亿元，占零售总额的 81%；新引进强效品牌 33 个，总数达到 376 个，占品牌总数 40.9%，实现零售 17.8 亿元，占零售总额的 76.3%；新引进独家经营品牌 16 个，总数达到 166 个，实现零售 6.5 亿元，占零售总额的 27.6%。

2、创新营销策划，打造特色促销优势。以假日经济为重点，围绕传统节日和双休日开展促销扩销活动。精心组织实施了“第 3 届春季服饰博览”、“第 12 届服装节”、“春季、秋季化妆品节”、“鞋品皮具春季新款盛宴”、“儿童欢乐购物节”、“羊绒文化节”、“中兴国际名品服饰发布会”等特色营销活动，促进了销售业绩大幅提升。

3、拓宽营销渠道，挖掘会员和社会集团消费潜力。有针对性地开展会员节、VIP 招待会等会员制营销。租赁部不断开发租户资源，提升服务质量，写字间出租率由上年的 90% 提高到 95%，实现经营收入 1,361 万元，同比增长 4.6%。提升外延连锁分店的经营能力和管理

水平。查找制约和困扰百货连锁发展的瓶颈问题，转变经营方式，压缩管理成本，两家百货分店实现销售 4.2 亿元；连锁超市克服了总店歇业、吸纳能力减弱等不利因素，实现商品销售 3.8 亿元。

4、以拓展服务功能为重点，全客层服务水平得到稳步提升。完善服务体制，细化现场服务。制定了现场服务监督、顾客电话回访、售后接待专人负责等五项措施，明确了《现场服务管理流程》，落实顾客接待“首问负责制”，顾客满意率进一步提升。建立联销员电子档案管理制度，保证了联销员队伍的稳定和综合素质的提高。强化对高端会员及忠诚顾客的服务与管理。为高端会员提供尊享服务，提升其满意度和忠诚度。全年 VIP 卡和金卡会员累计消费 5.54 亿元，同比增加 6,400 万元，上升 13%，占销售总额的 23.7%。

5、以建设三期新营业楼为契机，科学规划未来新中兴的经营布局。三期工程立项以来，公司积极与设计单位沟通协商，解决了土地性质变更、扩大容积率、增加建筑层数、扩大建筑面积、地下停车场连通等诸多难题，确保三期工程于 4 月 1 日破土动工。克服了道路狭窄、施工不便、边施工边营业以及冬季施工寒冷等诸多不利因素影响，仅用了 6 个月时间，土建工程便顺利封顶。在建设过程中，严格控制施工成本，加强与政府部门沟通，取得理解和支持，目前已节省费用达 2,200 多万元。聘请著名商业设计公司进行高水平的规划和设计。目前，整体规划设计方案已基本确定，包括营业卖场分布、商品大类结构、经营业态组合、服务功能划分等，为确保全面开业做了大量扎实、富有成效的工作。

6、以提高运行质量为目标，扎实推进企业管理创优工作。强化和发挥人力资源管理的激励作用，有效管理企业各项社会保险，保障企业和员工利益；严格执行千分制量化考核，并对考核内容及标准进行重新修改，使之更加符合管理实际；强化财务管理，严把费用预算审核关，全年可控费用减少了 26%，在三期工程建设中，合理调配使用资金，以自有资金保证了企业经营和工程项目的正常使用，节省了大量利息支出；狠抓节能降耗，完成了供应商用电计费改造工程，每年可增加收取电费 260 余万元。全面落实办公用品实名制管理办法，推进固定资产管理软件的使用，使企业资产的购买、使用和处理得到有效监控。

三、公司未来工作展望

2010 年是中兴立足新起点，谋划新发展，实现新跨越的关键之年。全年的工作目标是：商品销售额和利润额力争保持上年水平。为此，将采取以下措施：

1、高水平策划好促销活动，全力夺取首季开门红。抢抓上半年大好时机，以节造势，掀起促销热潮，千方百计扩销增效。精心策划规模盛大、极具震撼力的新营业楼开业庆典仪式，

利用各种媒体和网络，广泛宣传，深入报道，扩大影响力和美誉度。同时，统筹策划好服装节、会员节、秋季化妆品节、奢侈品展等大型促销活动，全方位展示新中兴的魅力和形象。

2、完善营销体制，逐步实现进销两条线的运行模式，统筹做好整体经营布局和商品结构调整。要明确企业的市场定位：强化中档消费，扩大高档消费，引领大众消费，服务对象是全客层的。这就要求我们必须做到经营门类齐全，商品布局合理，品牌组合科学，服务功能完善，购物环境优雅，经营特色突出。在商品经营卖区，我们将精心打造高级食品、黄金珠宝交易中心、户外运动城、儿童大世界等 30 多个特色经营区域，把新中兴真正建设成现代化、多功能、“一站式”的都市生活购物中心。

3、加快三期工程施工，确保如期竣工开业。同时，对主楼的停车场按照三期的标准进行彻底改造，打造国内一流的现代化停车场。全面做好设备安装和商场内外部装修工作，打造国际一流的现代化购物环境，将新中兴建设成一座恢宏、壮观、高效、环保的现代化建筑。

4、创建新型客户服务模式，提升全客层服务能力和水平。结合新中兴的经营定位，进一步加强服务设施建设，以人性化、情感化、特色化服务，来实现客服工作的新突破。真正落实客服问责制，进一步方便消费，取信于民，塑造全新的服务形象。

5、创办有特色的中兴超市总店，推进“一体两翼”稳步发展，以全新的经营特色，重塑中兴超市的品牌形象和市场地位，为超市连锁发展夯实基础。继续推进百货连锁发展，探索创建百货连锁发展的新模式。抓住新中兴开业契机，加强与品牌合作，搞好结构调整，挖掘潜力，扩大销售，塑造中兴连锁发展的新形象。

6、整合管理资源，提高管理运行质量。充分利用全新开业的有利契机，加快对现有运行机制、组织架构、人才使用、管理流程及考核办法等进行完善和调整，建立适应企业发展的充满生机活力的运行机制。全面加强费用预算管理，科学预算费用支出。建立新的收银管理体制，变商品部分散管理为由卖区统一管理，达到强化管理、提高效率、加强风险防范的要求。

四、报告期内公司对外投资情况

（一）募集资金使用情况

报告期内公司无募集资金或前期募集资金使用到本期的情况。

（二）其他投资情况

公司报告期内未发生非募集资金投资的项目。

五、董事会日常工作情况

（一）报告期内董事会会议情况

2009年公司共召开了5次董事会。

1、公司2009年3月26日召开第三届董事会第三十二次会议，审议通过了《公司2008年度董事会工作报告》、《公司2008年度财务决算报告》等11项议案。董事会决议公告刊登在2009年3月28日的《中国证券报》、《证券时报》及指定信息披露网站（<http://www.cninfo.com.cn>）。

2、公司2009年4月22日以通讯方式召开第三届董事会第三十三次会议，审议通过了公司2009年一季度报告，并于2009年4月24日刊登在《中国证券报》、《证券时报》及指定信息披露网站（<http://www.cninfo.com.cn>）。

3、公司2009年7月13日以通讯方式召开第三届董事会第三十四次会议，审议通过了《向中信银行股份有限公司沈阳分行申请办理综合授信的议案》、《向盛京银行沈阳支行申请办理综合授信的议案》，董事会决议公告于2009年7月16日刊登在《中国证券报》、《证券时报》及指定信息披露网站（<http://www.cninfo.com.cn>）。

4、公司2009年8月7日以通讯方式召开第三届董事会第三十五次会议，审议通过了公司2009年半年度报告，并于2009年8月10日刊登在《中国证券报》、《证券时报》及指定信息披露网站（<http://www.cninfo.com.cn>）。

5、公司2009年10月21日以通讯方式召开第三届董事会第三十六次会议，审议通过了公司2009年三季度报告，并于2009年10月23日刊登在《中国证券报》、《证券时报》及指定信息披露网站（<http://www.cninfo.com.cn>）上。

（二）董事会对股东大会决议的执行情况

报告期内，董事会严格按照《公司章程》及有关法规履行职责，认真执行了股东大会的各项决议。

2009年6月26日，公司召开2008年度股东大会，审议通过了《2008年度利润分配方案》。公司董事会于2009年7月23日在《中国证券报》、《证券时报》及指定信息披露网站（<http://www.cninfo.com.cn>）上刊登了《中兴—沈阳商业大厦（集团）股份有限公司2008年度分红派息实施公告》。本次分红派息的股权登记日为2009年7月28日，除息日为2009年7月29日，已全部执行完毕。

（三）公司董事会审计委员会履职情况

1、董事会审计委员会工作情况

报告期内，公司董事会审计委员会按照中国证监会公告（[2009]34号）和公司《董事会审计委员会实施细则》的规定，认真履行职责：

（1）积极参与并指导公司财务政策的制定，督促并检查日常审计情况，审查公司2009年会计政策、财务制度、财务状况、财务报告程序以及内控制度的完善与执行情况；

（2）定期了解公司的财务状况和经营状况，审核公司的定期报告和财务报告，并将审核意见提交董事会；

（3）在公司编制年度报告过程中，与公司审计机构配合，顺利完成了进场前审计计划的制定、初步财务报表预审和进场后的交流沟通等工作，直至形成书面审核意见，从而确保公司年度报告和财务报告真实、完整、公允地反应公司的财务状况、经营成果和现金流量情况；

（4）对公司审计机构年度审计工作进行总结，就公司聘请会计师事务所的议案进行表决并形成决议，提交公司董事会作为决策参考。

2、审计委员会对年审注册会计师进场前公司出具的财务会计报表的审计意见
公司董事会：

我们审阅了公司财务部 2010 年 1 月 7 日提交的财务报表，包括截至 2009 年 12 月 31 日的资产负债表、利润表、现金流量表、股东权益变动表以及部分财务报表附注资料。

我们按照《企业会计准则第 38 号—首次执行企业会计准则》、《企业会计准则第 1 号—存货》等 38 项具体准则的具体规定，对会计资料的真实性、完整性以及财务报表是否按照新会计准则编制等问题给予了重点关注。

通过与公司财务总监、相关财务人员、管理人员的沟通，对公司相关会计凭证的查验及财务数据生成程序软件的测试，我们认为：公司所有交易均已记录，交易事项真实，资料完整，会计政策选用恰当，会计估计合理，未发现重大会计差错、大股东占用公司资金、违规担保及关联交易等情况。

鉴于本次财务报表初步审阅时间距年度报告审计日尚有一段时间，提请财务部重点关注并严格按照新会计准则予以调整，以保证财务报表的真实、完整。

董事会审计委员会

二 一 年一月八日

3、审计委员会关于年审注册会计师出具初步审计意见后的公司财务报表的审计意见
公司董事会：

我们审阅了公司财务部 2010 年 1 月 25 日提交的，经年审注册会计师出具初步审计意见后的财务报表，包括截至 2009 年 12 月 31 日的资产负债表、利润表、现金流量表、股东权益变动表以及部分财务报表附注资料，并重点关注了公司经本次年审后财务报表的调整部分。通过与年审注册会计师的沟通，以及对有关帐册及凭证补充审阅后，我们认为：

保持原有的审计意见，并认为公司财务报表已按照新会计准则及公司相关财务制度的规定编制，真实、准确的反映了公司 2009 年度的财务状况及经营成果等情况。公司管理层已按要求就收入确认、持续经营、资产负债表日后事项、关联交易等重要事项在财务报表附注中予以披露。

董事会审计委员会

二 一 年一月二十七日

4、审计委员会对于京都天华会计师事务所有限公司从事公司本年度审计工作的总结报告
公司董事会：

2010 年 1 月 5 日，我们与公司审计机构—京都天华会计师事务所有限公司年审小组就公司 2009 年度审计工作计划、工作内容及审计工作时间安排等进行磋商，达成一致共识后，制定了审计公司 2009 年年度报告的工作规程；

2010 年 1 月 12 日，按照工作规程中的时间安排，审计人员一行 6 人如期进场。本次年审工作历经 16 天时间，年审小组完成了纳入合并报表范围的各公司的现场审计工作，并根据《企业会计准则第 38 号—首次执行企业会计准则》、中国证监会《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（2009 年修订）》等规定，对要求追溯调整的项目在相关会计年度进行了追溯调整，并对财务报表进行了重新表述。

2010 年 1 月 25 日，我们就以下年审注册会计师出具初步审计意见后的公司财务报表的重点内容与京都天华会计师事务所有限公司项目负责人进行了充分的沟通：（1）公司本期经营情况；（2）关于子公司的审计；（3）股东减持股份情况。

我们认为，京都天华会计师事务所有限公司年审注册会计师已严格按照中国注册会计师独立审计准则的规定，较好的完成审计工作，审计时间充分，审计人员配置合理、执业能力胜任。所出具的审计报表能充分反映公司 2009 年度的财务状况、经营状况和现金流量情况，出具的审计结论符合公司实际情况。

董事会审计委员会

二 一 年二月二日

5、审计委员会关于 2010 年度聘请会计师事务所的决议

中兴—沈阳商业大厦(集团)股份有限公司董事会审计委员会于 2010 年 2 月 2 日上午 9 时在公司 9 楼会议室召开会议。会议应到 5 人,实到 5 人,审计委员会主任委员王萍女士主持了会议。全体审计委员会委员一致通过了以下议案:

- 1、公司 2009 年度财务会计报告;
- 2、对于京都天华会计师事务所有限公司从事公司本年度审计工作的总结报

告;

3、公司审计机构京都天华会计师事务所有限公司(简称“京都天华”)自 1997 年至今为本公司会计审计机构,多年来本着诚信、认真的原则,高质量完成了公司财务报告的审计工作,从而使双方建立了较好的合作关系。提议继续聘任该公司为本公司 2010 年度会计审计机构。

以上议案须提请公司董事会审议通过。

董事会审计委员会

二 一 年二月二日

(四) 公司董事会薪酬与考核委员会履职情况

报告期内,薪酬与考核委员会,按照《薪酬与考核委员会议事规则》及相关法律法规的规定,积极履行职责:

1、对薪酬与考核委员会制定的《2008 年经营目标责任书》的执行情况进行总结,并依据公司高级管理人员业绩考评指标完成情况、公司经营业绩情况,参考同行业上市公司相关数据制定了公司《2009 年经营目标责任书》,经公司第三届董事会第三十二次会议审议通过。

2、审核调查了公司绩效考核、工资奖励及福利发放情况,与实际发放情况一致;

3、对公司董事、监事及高级管理人员所披露的薪酬进行了审核。认为:公司披露的 2009 年度董事、监事和高级管理人员薪酬与委员会的年度绩效考评结果一致,未有与《经营目标责任书》不一致的情形发生。薪酬的决策程序符合相关法律、法规等有关规定。

董事会薪酬与考核委员会

二 一 年二月二日

六、本年度利润分配预案和公积金转增股本预案

根据京都天华会计师事务所有限公司京都天华审字(2010)第0436号审计报告,本公司2009年度实现净利润91,763,970.79元,提取10%法定公积金8,784,821.99元后,当年可供股东分配的利润82,979,148.8元,加年初未分配利润207,733,158.68元,减去当年支付的普通股股利13,950,300元,剩余可供股东分配的利润为276,762,007.48元。

为保护全体股东利益,确保公司又好又快的发展,同时给股东以良好回报,结合本公司目前股本状况和资金情况,董事会提议以2009年末股本总数279,006,000股为基数,向全体股东每10股派发现金红利0.7元(含税),预计共分配股利19,530,420元,剩余未分配利润滚存至以后年度分配,本年度公司资本公积金不转增股本。

公司前三年现金分红情况

单位:(人民币)元

分红年度	现金分红金额(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净利润的比率	年度可分配利润
2008年	13,950,300.00	62,703,310.24	22.25%	207,733,158.68
2007年	13,950,300.00	76,942,709.60	18.13%	165,225,531.10
2006年	21,462,000.00	69,529,322.67	30.87%	175,587,947.28
最近三年累计现金分红金额占最近年均净利润的比例(%)				70.80%

七、其他事项

1、《中国证券报》和《证券时报》为公司指定信息披露报刊。

2、内幕信息知情人登记制度建设情况

为了进一步完善上市公司治理结构,规范上市公司的信息披露行为,有效防范内幕信息知情人员进行内幕交易,根据证监会《关于建立上市公司内幕信息知情人登记制度的通知》要求,公司制订了《内幕信息知情人登记制度》。此项制度须提交2010年2月8日第三届董事会第三十七次会议审议通过。

3、京都天华会计师事务所有限公司关于中兴—沈阳商业大厦(集团)股份有限公司控股股东及其他关联方占用资金情况专项说明。

京都天华专字(2010)第0248号

中兴-沈阳商业大厦(集团)股份有限公司全体股东:

我们接受中兴—沈阳商业大厦(集团)股份有限公司(以下简称 中兴商业公司)委托,根据中国注册会计师执业准则审计了中兴商业公司 2009 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表,2009 年度的合并及公司利润表、现金流量表、股东权益变动表和财务报表附注,并出具了京都天华审字(2010)第 0436 号无保留意见审计报告。

根据中国证券监督管理委员会及国务院国有资产监督管理委员会《关于规范上市公司与关联方资金往来及上市公司对外担保若干问题的通知》(证监发(2003)56 号文)的要求,中兴商业公司编制了本专项说明所附的 2009 年度中兴商业公司控股股东及其他关联方占用资金情况表(以下简称“占用资金情况表”)。

编制和对外披露占用资金情况表,并确保其真实性、合法性及完整性是中兴商业公司的责任。我们对占用资金情况表所载资料与我们审计中兴商业公司 2009 年度财务报表时所复核的会计资料和经审计的财务报表的相关内容进行了核对,在所有重大方面没有发现不一致。除了对中兴商业公司实施于 2009 年度财务报表审计中所执行的对关联方往来的相关审计程序外,我们并未对占用资金情况表所载资料执行额外的审计程序。为了更好地理解 2009 年度中兴商业公司控股股东及其他关联方占用上市公司资金情况,占用资金情况表应当与已审计的财务报表一并阅读。

本专项说明仅作为中兴商业公司向监管部门披露控股股东及其他关联方占用资金情况之用,不得用作任何其他目的。

京都天华会计师事务所有限公司

中国·北京

2010 年 2 月 8 日

中国注册会计师 王娟

中国注册会计师 卫俏嫔

附件: 中兴-沈阳商业大厦(集团)股份有限公司 2009 年度控股股东及其他关联方占用资金情况表

关联方名称	与贵公司关系
欧亚集团沈阳联营有限公司	非控股股东

沈阳五金股份有限公司	非控股股东
------------	-------

关联方名称	占用方式	2009 年末 占用金额	2009 年累计 占用金额	2009 年度偿还情况		2009 年 年初占 用金额	占用性质
				偿还方式	偿还金额		
欧亚集团沈阳 联营有限公司	其他应 收款	10.20	--	现金	2.20	12.40	非经营性 往来
沈阳五金股份 有限公司	其他应 收款	40.18	--	现金	2.20	42.38	非经营性 往来

第八节 监事会报告

一、报告期内召开会议情况

本年度监事会共召开四次会议：

1、2009 年 3 月 26 日，在本公司 9 楼会议室召开了第三届监事会第十六次会议，审议通过了公司 2008 年度监事会工作报告、公司 2008 年度董事会工作报告、公司 2008 年度财务决算报告、公司 2008 年度报告正文及摘要、公司 2008 年度利润分配预案、公司续聘北京京都天华会计师事务所及 2009 年度审计费用、修改《公司章程》等 10 项议案；

2、2009 年 4 月 22 日，以通讯方式召开了第三届监事会第十七次会议，审议通过了 2009 年一季度报告；

3、2009 年 8 月 7 日，以通讯方式召开了第三届监事会第十八次会议，审议通过了公司 2009 年半年度报告；

4、2009 年 10 月 21 日，以通讯方式召开了第三届监事会第十九次会议，审议通过了公司 2009 年三季度报告。

二、监事会对下列事项发表的独立意见

（一）公司日常经营活动情况

公司的各项工作能够按照《证券法》、《公司法》及本《公司章程》和有关法律、法规规定，依法运作，规范发展。

（二）公司依法运作情况

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、法规和规章制度的规定，内部工作流程的制定和执行进一步得到提高，有效地控制了企业的各项经营风险。本公司董事会全体成员及高级管理人员，恪守职责、勤勉敬业，维护了全体股东权益，取得良好的经营业绩，在执行公司职务或履行职责时，不存在违反国家的法律、法规和本公司《公司章程》的行为。

（三）公司的财务情况

监事会对公司2008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。北京京都天华会计师事务所有限责任公司出具的2008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）任期内，公司无募集资金的使用情况。

（五）任期内，公司未发生与控股股东的关联交易及资金往来。

（六）任期内，公司无收购、出售资产情况。

（七）股东大会决议执行情况

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

（八）公司内部控制自我评价的意见

根据深圳证券交易所《上市公司内部控制指引》、《关于做好上市公司2009年年度报告工作的通知》有关规定，公司监事会对公司《内部控制自我评价报告》发表意见如下：

公司已根据实际情况和管理需要，建立健全了完整、合理的内部控制制度，所建立的内部控制制度贯穿于公司经营活动的各层面和各环节并有效实施。报告期内，公司未发生违反法律法规、深圳证券交易所《上市公司内部控制指引》的情形。

《内部控制自我评价报告》符合公司内部控制的实际情况，符合《企业内部控制基本规范》及深圳证券交易所《上市公司内部控制指引》的要求。因此，我们同意公司《内部控制自我评价报告》的全部内容。

第九节 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、收购及出售资产、吸收合并事项

报告期内公司无收购及出售资产、吸收合并事项。

三、重大关联交易事项

报告期内公司与关联各方无重大关联交易。

四、重大合同及其履行情况

1、重大托管、承包、租赁事项

报告期内，公司没有发生重大托管、承包、租赁事项。

2、重大担保

报告期内，公司无重大担保事项。

3、委托理财

报告期内，公司无委托理财事项。

4、其他重要合同

报告期内，公司未签订其他重要合同。

五、承诺事项

报告期内，公司无承诺事项。

六、聘任会计师事务所事项

报告期内，2009 年，公司审计机构北京京都天华会计师事务所有限责任公司吸收合并均富国际原中国成员所上海均富潘陈张佳华会计师事务所有限责任公司、北京中公信会计师事务所有限责任公司及广东广信会计师事务所有限公司。吸收合并后，公司名称变更为“京都天华会计师事务所有限公司（简称‘京都天华’）”。公司续聘京都天华会计师事务所有限公司为本公司指定财务审计机构，并支付给京都天华会计师事务所有限公司的报酬为人民币 28 万元，该审计机构已为我公司提供审计服务的连续年限为 13 年。

七、报告期内，公司严格按照《上市公司公平信息披露指引》的要求，接待机构投资者及个人投资者调研，公司及相关信息披露义务人严格遵循公平信息披露原则，未发生私下、提前或有选择性地向特定对象披露的情形

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料
------	------	------	------	---------------

2009 年 05 月 12 日	公司证券部	实地调研	长江证券、中银国际基金管理有限公司、华夏基金管理有限公司	公司三期工程进展情况及经营情况。
2009 年 05 月 21 日	公司证券部	实地调研	富国基金管理有限公司、汇添富基金管理有限公司	公司三期工程进展情况及经营情况。
2009 年 05 月 25 日	公司证券部	实地调研	东方证券、新世纪基金管理有限公司	公司三期工程进展情况及经营情况。
2009 年 06 月 10 日	公司证券部	实地调研	中国人寿资产管理有限公司、国投瑞银基金管理有限公司、第一创业证券有限责任公司、广发证券股份有限公司	公司三期工程进展情况及经营情况。
2009 年 06 月 25 日	公司证券部	实地调研	长城证券	公司三期工程进展情况及经营情况。
2009 年 08 月 13 日	公司证券部	实地调研	华富基金管理有限公司	公司三期工程进展情况及经营情况。
2009 年 11 月 03 日	公司证券部	实地调研	宏源证券	公司三期工程进展情况及经营情况。
2009 年 11 月 27 日	公司证券部	实地调研	东方证券股份有限公司、招商基金、建信基金管理公司	公司三期工程进展情况及经营情况。
2009 年 12 月 16 日	公司证券部	实地调研	大成基金	公司三期工程进展情况及经营情况。

八、其他重要事项

1、公司报告期内未持有其他上市公司股权、未参股商业银行、证券公司、保险公司、信托公司和期货公司等金融企业股权。

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

3、报告期内公司未变更公司名称和股票简称。

第十节 财务报告

审计报告

目 录

一、 审计报告

二、 财务报表及财务报表附注

1、 资产负债表

2、 利润表

3、 现金流量表

4、 股东权益变动表

5、 财务报表附注

审计报告

京都天华审字(2010)第 0436 号

中兴-沈阳商业大厦(集团)股份有限公司全体股东:

我们审计了后附的中兴-沈阳商业大厦(集团)股份有限公司(以下简称中兴商业公司)财务报表,包括 2009 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表,2009 年度的合并及公司利润表、现金流量表、股东权益变动表和财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

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

二、注册会计师的责任

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

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

我们相信,我们获取的审计证据是充分、适当的,为发表审计意见提供了基础。

三、审计意见

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

京都天华
会计师事务所有限公司中国·北京
2010 年 2 月 8 日

中国注册会计师 王娟

中国注册会计师 卫俏嫔

资产负债表

编制单位：中兴-沈阳商业大厦(集团)股份有限公司 2009年12月31日 单位：(人民币)元

项目	期末余额		年初余额	
	合并	母公司	合并	母公司
流动资产：				
货币资金	306,751,781.15	279,235,635.59	316,432,863.66	300,679,837.82
结算备付金				
拆出资金				
交易性金融资产				
应收票据				
应收账款				
预付款项	6,124,167.26	5,717,658.07	13,229,710.74	9,697,487.24
应收保费				
应收分保账款				
应收分保合同准备金				
应收利息				
应收股利				
其他应收款	6,778,255.79	3,904,363.35	11,968,167.37	8,593,106.84
买入返售金融资产				
存货	57,252,245.76	50,117,027.16	76,928,941.10	67,203,443.51
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产				
流动资产合计	376,906,449.96	338,974,684.17	418,559,682.87	386,173,875.41
非流动资产：				
发放贷款及垫款				
可供出售金融资产				
持有至到期投资				
长期应收款				
长期股权投资		5,163,200.00		5,163,200.00
投资性房地产	41,008,605.78	41,008,605.78	46,375,947.35	46,375,947.35
固定资产	562,202,160.67	560,618,395.54	581,992,495.37	580,181,736.46
在建工程	172,120,956.52	172,120,956.52	6,307,312.76	6,307,312.76
工程物资	54,479.60	54,479.60		
固定资产清理				
生产性生物资产				
油气资产				
无形资产	270,221,203.75	269,971,870.35	278,287,826.92	277,961,893.56
开发支出				
商誉				
长期待摊费用	3,153,081.02	2,832,664.22	5,378,294.07	4,774,729.34
递延所得税资产	7,801,419.04	7,755,886.38	5,699,609.53	5,645,857.84
其他非流动资产				
非流动资产合计	1,056,561,906.38	1,059,526,058.39	924,041,486.00	926,410,677.31
资产总计	1,433,468,356.34	1,398,500,742.56	1,342,601,168.87	1,312,584,552.72
流动负债：				
短期借款			125,000,000.00	125,000,000.00

向中央银行借款				
吸收存款及同业存放				
拆入资金				
交易性金融负债				
应付票据	20,000,000.00	20,000,000.00		
应付账款	245,348,163.51	219,616,741.33	227,873,824.99	204,268,808.09
预收款项	128,541,152.30	125,050,687.85	57,093,724.11	57,045,117.11
卖出回购金融资产款				
应付手续费及佣金				
应付职工薪酬	9,492,478.27	9,426,003.02	8,350,287.34	8,317,333.84
应交税费	19,397,501.69	19,084,339.07	10,643,013.75	10,531,593.25
应付利息				
应付股利	5,034,782.94	5,034,782.94	3,127,829.45	3,127,829.45
其他应付款	36,513,575.26	35,184,143.55	27,005,457.65	20,907,746.10
应付分保账款				
保险合同准备金				
代理买卖证券款				
代理承销证券款				
一年内到期的非流动负债				
其他流动负债				
流动负债合计	464,327,653.97	433,396,697.76	459,094,137.29	429,198,427.84
非流动负债：				
长期借款				
应付债券				
长期应付款				
专项应付款				
预计负债	7,100,000.00	7,100,000.00		
递延所得税负债				
其他非流动负债	720,000.00	720,000.00		
非流动负债合计	7,820,000.00	7,820,000.00		
负债合计	472,147,653.97	441,216,697.76	459,094,137.29	429,198,427.84
所有者权益（或股东权益）：				
实收资本（或股本）	279,006,000.00	279,006,000.00	279,006,000.00	279,006,000.00
资本公积	316,717,368.95	316,717,368.95	316,717,368.95	316,717,368.95
减：库存股				
专项储备				
盈余公积	88,835,325.94	88,835,325.94	80,050,503.95	80,050,503.95
一般风险准备				
未分配利润	276,762,007.48	272,725,349.91	207,733,158.68	207,612,251.98
外币报表折算差额				
归属于母公司所有者权益合计	961,320,702.37	957,284,044.80	883,507,031.58	883,386,124.88
少数股东权益				
所有者权益合计	961,320,702.37	957,284,044.80	883,507,031.58	883,386,124.88
负债和所有者权益总计	1,433,468,356.34	1,398,500,742.56	1,342,601,168.87	1,312,584,552.72

公司法定代表人：刘芝旭

主管会计工作负责人：胡凯峰

会计机构负责人：朱会君

利 润 表

编制单位：中兴-沈阳商业大厦(集团)股份有限公司

2009 年 1-12 月

单位：元

项目	本期金额		上期金额	
	合并	母公司	合并	母公司
一、营业总收入	2,641,707,834.42	2,366,471,044.24	2,430,546,119.62	2,188,965,343.71
其中：营业收入	2,641,707,834.42	2,366,471,044.24	2,430,546,119.62	2,188,965,343.71
利息收入				
已赚保费				
手续费及佣金收入				
二、营业总成本	2,510,102,612.25	2,239,926,577.09	2,361,048,013.75	2,119,796,236.88
其中：营业成本	2,164,199,168.40	1,929,709,604.68	1,968,909,340.23	1,768,671,827.66
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	12,178,267.70	8,978,265.02	11,080,098.31	7,947,660.69
销售费用	58,992,758.70	50,366,316.01	69,592,429.46	59,204,786.64
管理费用	266,558,369.63	243,377,489.29	290,597,444.98	263,928,833.52
财务费用	8,505,318.77	7,794,183.59	20,546,601.96	19,924,033.36
资产减值损失	-331,270.95	-299,281.50	322,098.81	119,095.01
加：公允价值变动收益 (损失以“-”号填列)				
投资收益(损失以“-” 号填列)				
其中：对联营企业 和合营企业的投资收益				
汇兑收益(损失以“-” 号填列)				
三、营业利润(亏损以“-” 号填列)	131,605,222.17	126,544,467.15	69,498,105.87	69,169,106.83
加：营业外收入	945,198.88	906,082.48	20,167,825.35	20,136,850.54
减：营业外支出	8,452,695.16	8,444,169.02	4,866,431.04	4,846,431.04
其中：非流动资产处置 损失	1,136,474.43	1,136,474.43	2,193,754.89	2,193,754.89
四、利润总额(亏损总额以 “-”号填列)	124,097,725.89	119,006,380.61	84,799,500.18	84,459,526.33
减：所得税费用	32,333,755.10	31,158,160.69	22,096,189.94	22,005,699.77
五、净利润(净亏损以“-” 号填列)	91,763,970.79	87,848,219.92	62,703,310.24	62,453,826.56
归属于母公司所有者 的净利润	91,763,970.79	87,848,219.92	62,703,310.24	62,453,826.56
少数股东损益				

六、每股收益：				
（一）基本每股收益	0.33		0.22	
（二）稀释每股收益	0.33		0.22	
七、其他综合收益				
八、综合收益总额	91,763,970.79	87,848,219.92	62,703,310.24	62,453,826.56
归属于母公司所有者的综合收益总额	91,763,970.79	87,848,219.92	62,703,310.24	62,453,826.56
归属于少数股东的综合收益总额				

公司法定代表人：刘芝旭
主管会计工作负责人：胡凯峰
会计机构负责人：朱会君

现金流量表

编制单位：中兴-沈阳商业大厦(集团)股份有限公司

2009 年 1-12 月

单位：元

项目	本期金额		上期金额	
	合并	母公司	合并	母公司
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	3,176,342,368.83	2,852,388,063.47	2,887,039,683.93	2,604,836,364.04
客户存款和同业存放款项净增加额				
向中央银行借款净增加额				
向其他金融机构拆入资金净增加额				
收到原保险合同保费取得的现金				
收到再保险业务现金净额				
保户储金及投资款净增加额				
处置交易性金融资产净增加额				
收取利息、手续费及佣金的现金				
拆入资金净增加额				
回购业务资金净增加额				
收到的税费返还	3,159,644.47	3,159,644.47		
收到其他与经营活动有关的现金	4,292,872.88	3,685,304.95	34,566,876.44	27,192,221.74
经营活动现金流入小计	3,183,794,886.18	2,859,233,012.89	2,921,606,560.37	2,632,028,585.78
购买商品、接受劳务支付的现金	2,488,600,607.82	2,221,844,785.25	2,310,770,820.71	2,088,376,938.49

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	168,710,411.52	158,931,892.32	145,270,653.94	139,999,496.40
支付的各项税费	137,282,587.34	127,989,224.70	114,165,196.32	103,051,093.67
支付其他与经营活动有关的现金	133,413,791.60	107,179,877.62	182,020,744.02	145,552,637.15
经营活动现金流出小计	2,928,007,398.28	2,615,945,779.89	2,752,227,414.99	2,476,980,165.71
经营活动产生的现金流量净额	255,787,487.90	243,287,233.00	169,379,145.38	155,048,420.07
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金				
取得投资收益收到的现金				
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	2,990.00	2,990.00	11,400.00	11,400.00
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	5,603,078.48	5,437,314.40	3,539,408.94	3,466,113.36
投资活动现金流入小计	5,606,068.48	5,440,304.40	3,550,808.94	3,477,513.36
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	130,766,935.74	130,740,935.74	12,850,302.07	9,692,014.78
投资支付的现金				5,000,000.00
质押贷款净增加额				
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额				
支付其他与投资活动有关的现金				
投资活动现金流出小计	130,766,935.74	130,740,935.74	12,850,302.07	14,692,014.78
投资活动产生的现金流量净额	-125,160,867.26	-125,300,631.34	-9,299,493.13	-11,214,501.42
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金				
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金				

取得借款收到的现金			375,000,000.00	375,000,000.00
发行债券收到的现金				
收到其他与筹资活动有关的现金				
筹资活动现金流入小计			375,000,000.00	375,000,000.00
偿还债务支付的现金	125,000,000.00	125,000,000.00	500,000,000.00	500,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	12,611,515.01	12,611,515.01	24,767,792.45	24,767,792.45
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	12,696,188.14	11,819,288.88	10,096,648.40	9,400,784.22
筹资活动现金流出小计	150,307,703.15	149,430,803.89	534,864,440.85	534,168,576.67
筹资活动产生的现金流量净额	-150,307,703.15	-149,430,803.89	-159,864,440.85	-159,168,576.67
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响				
五、现金及现金等价物净增加额	-19,681,082.51	-31,444,202.23	215,211.40	-15,334,658.02
加：期初现金及现金等价物余额	316,432,863.66	300,679,837.82	316,217,652.26	316,014,495.84
六、期末现金及现金等价物余额	296,751,781.15	269,235,635.59	316,432,863.66	300,679,837.82

公司法定代表人：刘芝旭

主管会计工作负责人：胡凯峰

会计机构负责人：朱会君

所有者权益变动表

合并所有者权益变动表

编制单位：中兴-沈阳商业大厦(集团)股份有限公司

2009 年度

单位：元

项目	本期金额										上年金额											
	归属于母公司所有者权益									少数 股东 权益	所有 者权 益合 计	归属于母公司所有者权益									少数 股东 权益	所有 者权 益合 计
	实收 资本 (或 股本)	资本 公积	减：库 存股	专项 储备	盈余 公积	一般 风险 准备	未分 配利 润	其他	实收 资本 (或 股本)			资本 公积	减：库 存股	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	279,006,000.00	316,717,368.95			80,050,503.95		207,733,158.68			883,507,031.58	279,006,000.00	316,717,368.95			73,805,121.29		165,225,531.10			834,754,021.34		
加：会计政策变更																						
前期差错更正																						
其他																						
二、本年年初余额	279,006,000.00	316,717,368.95			80,050,503.95		207,733,158.68			883,507,031.58	279,006,000.00	316,717,368.95			73,805,121.29		165,225,531.10			834,754,021.34		
三、本年增减变动金额 (减少以“-”号填列)					8,784,821.99		69,028,848.80			77,813,670.79					6,245,382.66		42,507,627.58			48,753,010.24		
(一) 净利润							91,763,970.79			91,763,970.79							62,703,310.24			62,703,310.24		
(二) 其他综合收益																						
上述(一)和(二) 小计							91,763,970.79			91,763,970.79							62,703,310.24			62,703,310.24		
(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				8,784,821.99	-22,735,121.99			-13,950,300.00					6,245,382.66		-20,195,682.66				-13,950,300.00	
1. 提取盈余公积				8,784,821.99	-8,784,821.99								6,245,382.66		-6,245,382.66					
2. 提取一般风险准备																				
3. 对所有者(或股东)的分配								-13,950,300.00							-13,950,300.00				-13,950,300.00	
4. 其他																				
(五) 所有者权益内部结转																				
1. 资本公积转增资本(或股本)																				
2. 盈余公积转增资本(或股本)																				
3. 盈余公积弥补亏损																				
4. 其他																				
(六) 专项储备																				
1. 本期提取																				
2. 本期使用																				
四、本期期末余额	279,006,000.00	316,717,368.95		88,835,325.94	276,762,007.48			961,320,702.37	279,006,000.00	316,717,368.95			80,050,503.95		207,733,158.68				883,507,031.58	

公司法定代表人：刘芝旭

主管会计工作负责人：胡凯峰

会计机构负责人：朱会君

母公司所有者权益变动表

编制单位：中兴-沈阳商业大厦(集团)股份有限公司

2009 年度

单位：元

项目	本期金额							上年金额								
	实收资本(或股本)	资本公积	减：库存股	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	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	279,006,000.00	316,717,368.95			80,050,503.95		207,612,251.98	883,386,124.88	279,006,000.00	316,717,368.95			73,805,121.29		165,354,108.08	834,882,598.32
加：会计政策变更																
前期差错更正																
其他																
二、本年初余额	279,006,000.00	316,717,368.95			80,050,503.95		207,612,251.98	883,386,124.88	279,006,000.00	316,717,368.95			73,805,121.29		165,354,108.08	834,882,598.32
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)					8,784,821.99		65,113,097.93	73,897,919.92					6,245,382.66		42,258,143.90	48,503,526.56
(一) 净利润							87,848,219.92	87,848,219.92							62,453,826.56	62,453,826.56
(二) 其他综合收益																
上述(一)和(二)小计							87,848,219.92	87,848,219.92							62,453,826.56	62,453,826.56
(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					8,784,821.99		-22,735,121.99	-13,950,300.00					6,245,382.66		-20,195,682.66	-13,950,300.00
1. 提取盈余公积					8,784,821.99		-8,784,821.99						6,245,382.66		-6,245,382.66	

2. 提取一般风险准备															
3. 对所有者(或股东)的分配						-13,950,300.00	-13,950,300.00							-13,950,300.00	-13,950,300.00
4. 其他															
(五) 所有者权益内部结转															
1. 资本公积转增资本(或股本)															
2. 盈余公积转增资本(或股本)															
3. 盈余公积弥补亏损															
4. 其他															
(六) 专项储备															
1. 本期提取															
2. 本期使用															
四、本期期末余额	279,006,000.00	316,717,368.95			88,835,325.94	272,725,349.91	957,284,044.80	279,006,000.00	316,717,368.95			80,050,503.95		207,612,251.98	883,386,124.88

公司法定代表人：刘芝旭
主管会计工作负责人：胡凯峰
会计机构负责人：朱会君

财务报表附注

一、 公司基本情况

本公司经辽宁省沈阳市经济体制改革委员会沈体改发(1996)81 号批复及辽宁省沈阳市人民政府沈政(1996)63 号批复批准，按照《公司法》采取募集方式设立。

经中国证监会证监发字(1997)第 114 号批复批准，本公司于 1997 年 4 月 15 日在深圳证券交易所上网定价发行人民币普通股 3,000 万股。发行后本公司股本为 12,000 万元。经沈证监发(1998)31 号批复批准，1997 年度实施派送红股、资本公积转增股本方案，增加股本 7,200 万股，送转后本公司股本为 19,200 万元。根据 1998 年股东大会决议及中国证监会证监公司字(1999)63 号批复批准，1999 年向全体股东配售 2,262 万股普通股，配股后本公司总股本为 21,462 万元，其中：发起人股份 15,762 万股，占总股本的 73.44%，社会公众股 5,700 万股，占总股本的 26.56%。本公司变更登记已经沈阳市工商行政管理局核准，并于 1999 年 12 月 29 日领取注册号 2101001104213 企业法人营业执照，注册资本 21,462 万元。

2006 年本公司原并列第一大股东中信信托投资有限责任公司将其所持本公司股份分别转让给中信百货公司（英文名称：CITIC Capital Shopwell Investment Limited）和中国新纪元有限公司，并于 2006 年 12 月 27 日取得商务部颁发的《中华人民共和国外商投资企业批准证书》。

2006 年 6 月 14 日，本公司股权分置改革方案经公司股权分置改革相关股东会议审议通过，股改对价方案为非流通股股东向全体流通股股东每 10 股送 3 股。股改后注册资本仍为 21,462 万元。

2007 年 6 月 8 日根据本公司股东大会批准的 2006 年度利润分配方案以 2006 年 12 月 31 日总股本为基础实施每 10 股派送 3 股的分配方案，增加股本 6,438.6 万股，送股后本公司股本为 27,900.6 万元。

本公司经营范围以商品零售、批发为主，兼营宾馆、餐饮等业务。

二、 公司主要会计政策、会计估计和前期差错

1、 财务报表的编制基础

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

本财务报表以持续经营为基础列报。

2、遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2009 年 12 月 31 日的财务状况以及 2009 年度的经营成果和现金流量等有关信息。

3、会计期间

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

4、记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

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

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

为进行企业合并发生的直接相关费用于发生时计入当期损益。

(2) 非同一控制下的企业合并

对于非同一控制下的企业合并，本公司采用购买法进行会计处理。合并成本为本公司在购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。在购买日，本公司取得的被购买方的资产、负债及或有负债按公允价值确认。

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

为进行企业合并发生的直接相关费用计入企业合并成本。

6、合并财务报表编制方法

合并财务报表的合并范围包括本公司及全部子公司。

本公司合并财务报表以本公司和子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，按照权益法调整对子公司的长期股权投资后，由本公司编制。在编制合并财务报表时，本公司和子公司的会计政策和会计期间要求保持一致，公司间的重大交易和往来余额予以抵销。子公司的股东权益中不属于母公司所拥有的部分作为少数股东权益在合并财务报

表中股东权益项下单独列示。

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

7、现金等价物的确定标准

现金等价物，是指本公司持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

8、金融工具

金融工具是指形成一个企业的金融资产，并形成其他单位的金融负债或权益工具的合同。

(1) 金融工具的确认和终止确认

本公司于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

金融资产满足下列条件之一的，终止确认：

收取该金融资产现金流量的合同权利终止；

该金融资产已转移，且符合下述金融资产转移的终止确认条件。

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，终止确认该金融负债或其一部分。

(2) 金融资产分类和计量

本公司的金融资产于初始确认时分为以下四类：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、持有至到期投资、贷款和应收款项、可供出售金融资产。金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益，其他类别的金融资产相关交易费用计入其初始确认金额。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，包括交易性金融资产和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。交易性金融资产包括为了在短期内出售而取得的金融资产，以及衍生金融工具。对于此类金融资产，采用公允价值进行后续计量，所有已实现和未实现的损益均计入当期损益。

持有至到期投资

持有至到期投资，是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且本公司有明确意图

和能力持有至到期的非衍生金融资产。对于此类金融资产，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其终止确认、发生减值或摊销产生的利得或损失，均计入当期损益。

应收款项

应收款项，是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产，包括应收账款和其他应收款（附注二、9）。

可供出售金融资产

可供出售金融资产，是指初始确认时即指定为可供出售的非衍生金融资产，及除上述金融资产类别以外的金融资产。对于此类金融资产，采用公允价值进行后续计量。其折溢价采用实际利率法进行摊销并确认为利息收入。除减值损失及外币货币性金融资产的汇兑差额确认为当期损益外，可供出售金融资产的公允价值变动作为资本公积的单独部分予以确认，直到该金融资产终止确认或发生减值时，在此之前在资本公积中确认的累计利得或损失转入当期损益。与可供出售金融资产相关的股利或利息收入，计入当期损益。

（3）金融负债分类和计量

本公司的金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债、其他金融负债。对于未划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的，相关交易费用计入其初始确认金额。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。对于此类金融负债，按照公允价值进行后续计量，所有已实现和未实现的损益均计入当期损益。

其他金融负债

采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。

（4）衍生金融工具

本公司衍生金融工具初始以衍生交易合同签订当日的公允价值进行计量，并以其公允价值进行后续计量。公允价值为正数的衍生金融工具确认为一项资产，公允价值为负数的确认为一项负债。

因公允价值变动而产生的任何不符合套期会计规定的利得或损失，直接计入当期损益。

（5）金融工具的公允价值

本公司初始确认金融资产和金融负债时，应当按照公允价值计量。金融工具初始确认时的公允价值通常指交易价格（即所收到或支付对价的公允价值），但是，如果收到或支付的对价的一部分并非针对该金融工具，该金融工具的公允价值应根据估值技术进行估计。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具的当前公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

（6）金融资产减值

本公司于资产负债表日对金融资产的账面价值进行检查，有客观证据表明该金融资产发生减值的，计提减值准备。表明金融资产发生减值的客观证据，是指金融资产初始确认后实际发生的、对该金融资产的预计未来现金流量有影响，且企业能够对该影响进行可靠计量的事项。

以摊余成本计量的金融资产

如果有客观证据表明该金融资产发生减值，则将该金融资产的账面价值减记至预计未来现金流量（不包括尚未发生的未来信用损失）现值，减记金额计入当期损益。预计未来现金流量现值，按照该金融资产原实际利率折现确定，并考虑相关担保物的价值。对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试，如有客观证据表明其已发生减值，确认减值损失，计入当期损益。对单项金额不重大的金融资产，包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单独测试未发生减值的金融资产（包括单项金额重大和不重大的金融资产），包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。已单项确认减值损失的金融资产，不包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。

本公司对以摊余成本计量的金融资产确认减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。但是，该转回后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。

可供出售金融资产

如果有客观证据表明该金融资产发生减值，原直接计入资本公积的因公允价值下降形成的累计损失，予以转出，计入当期损益。该转出的累计损失，为可供出售金融资产的初始取得成本扣除已收回本金和已摊销金额、当前公允价值和原已计入损益的减值损失后的余额。

对于已确认减值损失的可供出售债务工具，在随后的会计期间公允价值已上升且客观上与确认原减值损失确认后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。可供出售权益工具投资发生的减值损失，不通过损益转回。

以成本计量的金融资产

如果有客观证据表明该金融资产发生减值，将该金融资产的账面价值，与按照类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额，确认为减值损失，计入当期损益。发生的减值损失一经确认，不再转回。

(7) 金融资产转移

金融资产转移，是指将金融资产让与或交付给该金融资产发行方以外的另一方（转入方）。

本公司已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产。本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，分别下列情况处理：放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产并确认产生的资产和负债；未放弃对该金融资产控制的，按照其继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

9、应收款项

应收款项包括应收账款、其他应收款。

(1) 单项金额重大的应收款项坏账准备的确认标准、计提方法

本公司单项金额重大的应收款项的确认标准

期末余额达到 100 万元（含 100 万元）以上的非纳入合并财务报表范围关联方的客户应收款项为单项金额重大的应收款项。

单项金额重大的应收款项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，有客观证据表明发生了减值，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

单独测试未发生减值的单项金额重大的应收款项，按 6% 计提坏账准备。

(2) 单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收款项坏账准备的确定依据、计提方法

信用风险特征组合的确定依据：

单项金额不重大但按类似信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收款项：指期

未单项金额未达到上述 100 万元标准的，但收回可能性极小的应收款项。

按信用风险特征组合后风险较大的应收款项坏账准备的计提方法：全额计提坏账准备。

(3) 其他不重大的的应收款项坏账准备的计提方法：

对于其他不重大的应收款项，与经单独测试后未减值的单项金额重大的应收款项一起按 6% 计提坏账准备。

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

10、存货

(1) 存货的分类

本公司存货分为库存商品、低值易耗品等

(2) 发出存货的计价方法

本公司存货采用进价核算，按实际进价结转库存商品成本。

(3) 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

本公司以存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值，按照单个存货项目计提存货跌价准备。

(4) 存货的盘存制度

本公司存货盘存制度采用永续盘存制。

(5) 低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品领用时采用采用一次转销法摊销。

11、长期股权投资

(1) 初始计量投资成本确定

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

(2) 后续计量及损益确认方法

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

本公司长期股权投资采用权益法核算时，对长期股权投资初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的初始投资成本；对长期股权投资初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，对长期股权投资的账面价值进行调整，差额计入投资当期的损益。

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

本公司与联营企业及合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照持股比例计算归属于本公司的部分，在抵销基础上确认投资损益。

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

（3）确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

共同控制是指任何一个合营方均不能单独控制合营企业的生产经营活动，涉及合营企业基本经营活动的决策需要各合营方一致同意等。其中，控制是指有权决定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。

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

（4）减值测试方法及减值准备计提方法

对子公司、联营企业及合营企业的投资，本公司计提资产减值的方法见附注二、26。持有的对被投资单位不具有共同控制或重大影响、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，本公司计提资产减值的方法见附注二、8（6）。

12、投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。本公司投资性房地产包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的

建筑物。

本公司投资性房地产按照取得时的成本进行初始计量，并按照固定资产或无形资产的有关规定，按期计提折旧或摊销。

本公司采用年限平均法计提折旧。在不考虑减值准备的情况下，按投资性房地产类别、预计使用寿命和预计残值，本公司确定的投资性房地产年折旧率如下：

投资性房地产类别	使用年限	残值率%	年折旧率%
房屋及建筑物及附属空调 电梯	5年至45年	3-5	2.11-19.40

采用成本模式进行后续计量的投资性房地产，计提资产减值方法见本附注二、25。

13、固定资产

(1) 固定资产确认条件

本公司固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。

与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业，并且该固定资产的成本能够可靠地计量时，固定资产才能予以确认。

本公司固定资产按照取得时的实际成本进行初始计量。

(2) 各类固定资产的折旧方法

本公司采用年限平均法计提折旧。固定资产自达到预定可使用状态时开始计提折旧，终止确认时或划分为持有待售非流动资产时停止计提折旧。在不考虑减值准备的情况下，按固定资产类别、预计使用寿命和预计残值，本公司确定各类固定资产的年折旧率如下：

类别	使用年限(年)	残值率%	年折旧率%
房屋及建筑物	45年	3-5	2.11-2.16
机器设备	3-10年	3-5	9.50-32.33
运输设备	4-8年	3-5	11.88-24.25

其中，已计提减值准备的固定资产，还应扣除已计提的固定资产减值准备累计金额计算确定折旧率。

(3) 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法见附注二、25。

(4) 融资租入固定资产的认定依据、计价方法

融资租入的固定资产，能够合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产尚可使用年限内计提折旧；无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期间内计提折旧。

(5) 每年年度终了，本公司对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。

使用寿命预计数与原先估计数有差异的，调整固定资产使用寿命；预计净残值预计数与原先估计数有差异的，调整预计净残值。

(6) 大修理费用

本公司对固定资产进行定期检查发生的大修理费用，有确凿证据表明符合固定资产确认条件的部分，计入固定资产成本，不符合固定资产确认条件的计入当期损益。固定资产在定期大修理间隔期间，照提折旧。

14、在建工程

本公司在建工程成本按实际工程支出确定，包括在建期间发生的各项必要工程支出、工程达到预定可使用状态前的应予资本化的借款费用以及其他相关费用等。

在建工程在达到预定可使用状态时转入固定资产。

在建工程计提资产减值方法见附注二、25。

15、借款费用

(1) 借款费用资本化的确认原则

本公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。借款费用同时满足下列条件的，开始资本化：

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；

借款费用已经发生；

为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

（2）借款费用资本化期间

本公司购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。在符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之后所发生的借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过3个月的，暂停借款费用的资本化；正常中断期间的借款费用继续资本化。

16、无形资产

本公司无形资产按照成本进行初始计量，并于取得无形资产时分析判断其使用寿命。使用寿命为有限的，自无形资产可供使用时起，采用能反映与该资产有关的经济利益的预期实现方式的摊销方法，在预计使用年限内摊销；无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销；使用寿命不确定的无形资产，不作摊销。

本公司于每年年度终了，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核，与以前估计不同的，调整原先估计数，并按会计估计变更处理。

本公司期末预计某项无形资产已经不能给企业带来未来经济利益的，将该项无形资产的账面价值全部转入当期损益。

无形资产计提资产减值方法见本附注二、25。

17、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。

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

开发阶段的支出，同时满足下列条件的，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计入当期损益。

本公司相应项目在满足上述条件，通过技术可行性及经济可行性研究，形成项目立项后，进入开发阶段。

18、长期待摊费用

本公司发生的长期待摊费用按实际成本计价，并按预计受益期限平均摊销。对不

能使以后会计期间受益的长期待摊费用项目，其摊余价值全部计入当期损益。

19、预计负债

如果与或有事项相关的义务同时符合以下条件，本公司将其确认为预计负债：

该义务是本公司承担的现时义务；

该义务的履行很可能导致经济利益流出本公司；

该义务的金额能够可靠地计量。

如果清偿已确认预计负债所需支出全部或部分预期由第三方或其他方补偿，则补偿金额只能在基本确定能收到时，作为资产单独确认。确认的补偿金额不超过所确认负债的账面价值。

20、收入

（1）销售商品

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

（2）提供劳务

对在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，本公司在期末按完工百分比法确认收入。

（3）让渡资产使用权

与资产使用权让渡相关的经济利益能够流入及收入的金额能够可靠地计量时，本公司确认收入。

（4）建造合同

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

21、政府补助

政府补助在满足政府补助所附条件并能够收到时确认。

对于货币性资产的政府补助，按照收到或应收的金额计量。其中，存在确凿证据表明该项补助是按照固定的定额标准拨付的，可以按照应收的金额计量，否则应当按照实际收到的金额计量。对于非货币性资产的政府补助，按照公允价值计量；公允价值不能

够可靠取得的，按照名义金额 1 元计量。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产使用期限内平均分配，计入当期损益；与收益相关的政府补助，如果用于补偿已发生的相关费用或损失，则计入当期损益，如果用于补偿以后期间的相关费用或损失，则计入递延收益，于费用确认期间计入当期损益。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

22、递延所得税资产、递延所得税负债

所得税包括当期所得税和递延所得税。除由于企业合并产生的调整商誉，或与直接计入所有者权益的交易或者事项相关的递延所得税计入所有者权益外，均作为所得税费用计入当期损益。

本公司根据资产、负债于资产负债表日的账面价值与计税基础之间的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税。

各项应纳税暂时性差异均确认相关的递延所得税负债，除非该应纳税暂时性差异是在以下交易中产生的：

(1) 商誉的初始确认，或者具有以下特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；

(2) 对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

对于可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认由此产生的递延所得税资产，除非该可抵扣暂时性差异是在以下交易中产生的：

(1) 该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；

(2) 对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列条件的，确认相应的递延所得税资产：暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

于资产负债表日，本公司对递延所得税资产和递延所得税负债，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量，并反映资产负债表日预期收回资产或清偿负债方式的所得税影响。

于资产负债表日，本公司对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，减记递延所得税资

产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

23、经营租赁、融资租赁

本公司将实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁确认为融资租赁，除融资租赁之外的其他租赁确认为经营租赁。

在租赁期开始日，本公司将租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。

经营租赁的租金在租赁期内的各个期间按直线法计入相关资产成本或当期损益。

24、持有待售资产

(1) 持有待售的固定资产

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

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

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

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

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

决定不再出售之日的再收回金额。

(2) 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。

25、资产减值

本公司对子公司、联营企业和合营企业的长期股权投资、采用成本模式进行后续计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、生产性生物资产、无形资产、商誉、探明石油天然气矿区权益和井及相关设施等（存货、按公允价值模式计量的投资性房地产、递延所得税资产、金融资产除外）的资产减值，按以下方法确定：

本公司于资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象，存在减值迹象的，本公司将估计其可收回金额，进行减值测试。对因企业合并所形成的商誉、使用寿命不

确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。

可收回金额根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。本公司以单项资产为基础估计其可收回金额；难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。

当资产或资产组的可收回金额低于其账面价值时，本公司将其账面价值减记至可收回金额，减记的金额计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

就商誉的减值测试而言，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。相关的资产组或资产组组合，是能够从企业合并的协同效应中受益的资产组或者资产组组合，且不大于本公司确定的报告分部。

减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，首先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，确认相应的减值损失。然后对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较其账面价值与可收回金额，如可收回金额低于账面价值的，确认商誉的减值损失。

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

26、职工薪酬

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

本公司的职工参加由当地政府管理的养老保险，该养老保险在发生时计入当期损益。

27、公司年金计划

除了社会基本养老保险之外，本公司依据国家企业年金制度的相关政策建立企业年金计划（“年金计划”），公司员工可以自愿参加该年金计划。本公司按员工工资总额的一定比例计提年金，相应支出计入当期损益。除此之外，本公司并无其他重大职工社会保障承诺。

28、重大会计判断和估计

本公司根据历史经验和其它因素，包括对未来事项的合理预期，对所采用的重要会计估计和关键假设进行持续的评价。

很可能导致下一会计年度资产和负债的账面价值出现重大调整风险的重要会计估计和关键假设列示如下：

递延所得税资产

在很有可能有足够的应纳税利润来抵扣亏损的限度内，应就所有未利用的税务亏损确认递延所得税资产。这需要管理层运用大量的判断来估计未来应纳税利润发生的时间和金额，结合纳税筹划策略，以决定应确认的递延所得税资产的金额。）

29、主要会计政策、会计估计的变更

(1) 会计政策变更

本报告期内本公司不存在会计政策变更。

(2) 会计估计变更

本报告期内本公司不存在会计估计变更。

30、前期会计差错更正

本报告期内本公司不存在前期差错更正。

三、 税项

主要税种及税率

税 种	计税依据	法定税率%
增值税	应税收入	17、13
营业税	应税收入	5
消费税	金银首饰收入	5
城市维护建设税	应纳流转税额	7
教育费附加	应纳流转税额	4
企业所得税	应纳税所得额	25

四、 企业合并及合并财务报表

子公司情况

通过设立或投资等方式取得的子公司

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	持股比例%		表决 权 比例%	是否合 并报表
						直接持 股	间接持 股		

中兴-沈阳商业大厦美术广告公司	全资子公司	沈阳市和平区	广告服务	15 万元	广告策划、室内装饰	100.00%	--	100.00%	是
抚顺中兴时代广场商业有限公司	全资子公司	抚顺市新抚区	商品销售	500 万元	日用百货,办公用品,零售等	100.00%	--	100.00%	是

续：

子公司全称	期末实际出资额(万元)	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	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
中兴-沈阳商业大厦美术广告公司	15 万元	--	--	--	--
抚顺中兴时代广场商业有限公司	500 万元	--	--	--	--

五、合并财务报表项目注释

1、货币资金

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：	--	--	326,453.61	--	--	428,872.98
人民币	--	--	326,453.61	--	--	428,872.98
银行存款：	--	--	306,425,327.5	--	--	316,003,990.68
人民币	--	--	306,425,327.5 ⁴	--	--	316,003,990.68
其他货币资金：	--	--	--	--	--	--

人民币	--	--	--	--	--	--
合 计	--	--	306,751,781.1	--	--	316,432,863.66

说明：本企业货币资金中受限制金额为 10,000.000.00 元，受限原因为交纳银行承兑汇票保证金。

2、应收账款

(1) 应收账款按账龄披露

账 龄	期末数			期初数		
	金 额	比例%	坏账准备	金 额	比例%	坏账准备
1 年以内	--	--	--	--	--	--
1 至 2 年	--	--	--	--	--	--
2 至 3 年	--	--	--	--	--	--
3 至 4 年	--	--	--	--	--	--
4 至 5 年	--	--	--	2,134,394.45	100.00	2,134,394.45
5 年以上	2,134,394.45	100.00	2,134,394.45	--	--	--
合 计	2,134,394.45	100.00	2,134,394.45	2,134,394.45	100.00	2,134,394.45

(2) 应收账款按种类披露

种 类	期末数				期初数			
	金 额	比例 %	坏账准备	比例%	金 额	比例%	坏账准备	比例 %
单项金额重 大的应收账 款	--	--	--	--	--	--	--	--

单项金额不 重大但按信 用风险特征 组合后该组 合的风险较 大的应收账 款	2,134,394.45	100.0 0	2,134,394.4 5	100.00	2,134,394.45	100.00	2,134,394.4 5	100.00
其他不重大 应收账款	--	--	--	--	--	--	--	--
合 计	2,134,394.45	100.0 0	2,134,394.4 5	100.00	2,134,394.45	100.00	2,134,394.4 5	100.00

(3) 期末单项金额重大或虽不重大但单独进行减值测试的应收账款坏账准备计提情况

期末单项金额重大或虽不重大但单独进行减值测试的应收账款金额为 2,134,394.45 元，坏账准备为 2,134,394.45 元，坏账计提比例为 100.00%，全额计提坏账理由为本企业论证应收账款收回可能性极小。

(4) 本报告期实际核销的应收账款情况

本报告期无实际核销的应收账款情况。

(5) 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截至 2009 年 12 月 31 日，应收账款中无持有本公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东欠款。

(6) 应收账款金额前五名单位情况

期末大额前五名金额共计 1,791,080.35，占期末应收账款比例为 83.92%，前五名均为非关联方单位，账龄为五年以上。

(7) 应收关联方账款情况

截至 2009 年 12 月 31 日，应收账款中无本公司关联方欠款情况。

3、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

账 龄	期末数		期初数	
	金 额	比例%	金 额	比例%

1 年以内	6,124,167.26	100.00	13,229,710.74	100.00
1 至 2 年	--	--	--	--
2 至 3 年	--	--	--	--
3 年以上	--	--	--	--
合 计	6,124,167.26	100.00	13,229,710.74	100.00

(2) 预付款项金额前五名单位情况

本期期末预付款项前五名金额共计 4,760,298.66 元，占总金额的 77.73%，款项性质为，预付工程款、预付货款和预付租金。账龄均为一年以内。前五名单位均为本公司非关联方。

(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

截至 2009 年 12 月 31 日，预付款项中不存在预付持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份股东的款项。

4、其他应收款

(1) 其他应收款按账龄披露

账 龄	期末数			期初数		
	金 额	比例%	坏账准备	金 额	比例%	坏账准备
1 年以内	4,781,135.07	24.30	286,868.11	8,488,580.74	33.68	509,314.85
1 至 2 年	1,654,494.54	8.40	99,269.68	3,613,890.21	14.35	216,833.41
2 至 3 年	255,341.40	1.30	15,320.48	29,995.00	0.12	1,799.70
3 至 4 年	--	--	--	5,675.41	0.02	340.52
4 至 5 年	5,675.41	0.03	340.52	--	--	--
5 年以上	12,982,784.48	65.97	12,499,376.32	13,062,472.07	51.83	12,504,157.58
合 计	19,679,430.90	100.00	12,901,175.11	25,200,613.43	100.00	13,232,446.06

(2) 其他应收款按种类披露

种 类	期末数				期初数			
	金 额	比例%	坏账准备	比例%	金 额	比例%	坏账准备	比例%

单项金额重大的其他应收款	12,686,206.10	64.46	11,682,581.62	92.09	11,618,520.48	46.11	11,618,520.48	100.00
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款	850,000.00	4.32	850,000.00	100.00	850,000.00	3.37	850,000.00	100.00
其他不重大其他应收款	6,143,224.80	31.22	368,593.49	6.00	12,732,092.95	50.52	763,925.58	6.00
合 计	19,679,430.90	100.00	12,901,175.11		25,200,613.43	100.00	13,232,446.06	

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

期末单独进行减值测试的单位金额共计 12,468,520.48 元，计提坏账比例为 100.00%，计提依据为，本企业论证收回可能性极小。

(4) 本报告期实际核销的其他应收款情况

截至 2009 年 12 月 31 日，本公司无实际核销的其他应收款情况。

(5) 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

截至 2009 年 12 月 31 日，其他应收款中无持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东欠款。

(6) 其他应收款金额前五名单位情况：

其他应收款期末余额前五名金额共计 12,686,206.10 元，占其他应收款期末余额的 64.46%，其中账龄在一年以内的金额为 935,931.60 元，一至两年的金额为 131,754.02 元，五年以上金额为 11,618,520.48 元。均为本公司非关联方欠款。

(7) 应收关联方款项

单位名称	与本公司关系	金额	占其他应收款总额的比例%
沈阳五金股份有限公司	本公司非控股股东	401,762.00	2.04
欧亚集团沈阳联营有限公司	本公司非控股股东	101,962.00	0.52
合 计	--	503,724.00	2.56

5、存货

(1) 存货分类

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
库存商品	59,227,428.32	3,878,879.81	55,348,548.51	78,543,256.86	3,878,879.81	74,664,377.05
低值易耗品	1,903,697.25	--	1,903,697.25	2,264,564.05	--	2,264,564.05
合 计	61,131,125.57	3,878,879.81	57,252,245.76	80,807,820.91	3,878,879.81	76,928,941.10

(2) 存货跌价准备

存货种类	期初数	本期计提额	本期减少		期末数
			转回	转销	
库存商品	3,878,879.81	--	--	--	3,878,879.81
低值易耗品	--	--	--	--	--
合 计	3,878,879.81	--	--	--	3,878,879.81

(3) 存货跌价准备情况

存货种类	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	1、本公司的存货稀土因存放时间久而风化失去价值，因此，计提减值准备。2、本公司销售的产品SK 因存在质量问题，计提减值准备。	--	--

6、持有至到期投资

(1) 持有至到期投资情况

项 目	期末数	期初数
电力债券	268,800.00	268,800.00

(2) 持有至到期投资减值准备

项 目	期末数	期初数
电力债券	268,800.00	268,800.00

(3) 本期内出售但尚未到期的持有至到期投资情况

截至 2009 年 12 月 31 日，企业无本期内出售但尚未到期的持有至到期投资情况。

7、投资性房地产

按成本计量的投资性房地产

项 目	期初数	本期增加			本期减少		期末数
		购置或计提	自用房地 产或存货 转入	处 置	转为自用房地产		
一、账面原值合计	61,745,348.53	--	--	--	4,389,842.22	57,355,506.31	
1、房屋、建筑物	61,745,348.53	--	--	--	4,389,842.22	57,355,506.31	
2、土地使用权	--	--	--	--	--	--	
二、累计折旧和累计摊销合计	15,369,401.18	1,629,350.33	--	--	651,850.98	16,346,900.53	
1、房屋、建筑物	15,369,401.18	1,629,350.33	--	--	651,850.98	16,346,900.53	
2、土地使用权	--	--	--	--	--	--	
三、投资性房地产账面净值合计	46,375,947.35	--	--	--	--	41,008,605.78	
1、房屋、建筑物	46,375,947.35	--	--	--	--	41,008,605.78	
2、土地使用权	--	--	--	--	--	--	

四、投资性房地产减值准备累计金额合计						
	--	--	--	--	--	--
1、房屋、建筑物	--	--	--	--	--	--
2、土地使用权	--	--	--	--	--	--
五、投资性房地产账面价值合计						
	46,375,947.35	--	--	--	--	41,008,605.78
1、房屋、建筑物	46,375,947.35	--	--	--	--	41,008,605.78
2、土地使用权	--	--	--	--	--	--

本期提取折旧金额 1,629,350.33 元。

8、固定资产

固定资产情况

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
一、账面原值合计	809,640,821.86	7,132,483.10	2,897,292.71	813,876,012.25
房屋及建筑物	707,668,161.29	4,389,842.22	--	712,058,003.51
机器设备	95,057,966.57	2,742,640.88	2,897,292.71	94,903,314.74
运输工具	6,914,694.00	--	--	6,914,694.00
二、累计折旧合计	226,002,187.24	25,783,889.62	1,758,364.53	250,027,712.33
房屋及建筑物	162,518,129.53	15,845,458.33	--	178,363,587.86
机器设备	59,152,670.86	9,442,341.09	1,758,364.53	66,836,647.42
运输工具	4,331,386.85	496,090.20	--	4,827,477.05
三、固定资产账面净值合计	583,638,634.62	--	--	563,848,299.92
房屋及建筑物	545,150,031.76	--	--	533,694,415.65
机器设备	35,905,295.71	--	--	28,066,667.32
运输工具	2,583,307.15	--	--	2,087,216.95

四、减值准备合计	1,646,139.25	--	--	1,646,139.25
房屋及建筑物	--	--	--	--
机器设备	1,646,139.25	--	--	1,646,139.25
运输工具	--	--	--	--
五、固定资产账面价值合计	581,992,495.37	--	--	562,202,160.67
房屋及建筑物	545,150,031.76	--	--	533,694,415.65
机器设备	34,259,156.46	--	--	26,420,528.07
运输工具	2,583,307.15	--	--	2,087,216.95

9、在建工程

(1) 在建工程明细

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
大厦三期工程改造	172,120,956.52	--	172,120,956.52	6,307,312.76	--	6,307,312.76

(2) 重大在建工程项目变动情况

工程名称	期初数	本期增加	转入 固定 资产	其他 减少	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%	期末数
大厦三期工程改造	6,307,312.76	165,813,643.76	--	--	--	--	--	172,120,956.52

续：

工程名称	预算数	工程投入	工程投入占预 算比例%	工程进度	资金来源
大厦三期工程改造	545,293,185.60	172,120,956.52	31.56	60.00%	自筹

合计	545,293,185.60	172,120,956.52	31.56	自筹
----	----------------	----------------	-------	----

(3) 在建工程减值准备

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数	计提原因
大厦三期工程改造	--	--	--	--	--

(4) 重大在建工程的工程进度情况

项目	工程进度	备注
大厦三期工程改造	60.00%	工程主体砼结构完成，连廊砼结构完成，空调工程、消防工程、幕墙工程完成总量60%

10、工程物资

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
专用材料	--	122,359.60	72,115.00	50,244.60
专用设备	--	249,235.00	245,000.00	4,235.00
	--	371,594.60	317,115.00	54,479.60
工程物资减值准备	--	--	--	--
合计	--	371,594.60	317,115.00	54,479.60

11、无形资产

(1) 无形资产情况

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
一、账面原值合计	306,400,396.45	34,188.03	--	306,434,584.48
土地使用权1	90,000,000.00	--	--	90,000,000.00
土地使用权2	215,346,114.40	--	--	215,346,114.40
软件	994,282.05	34,188.03	--	1,028,470.08
软件切换	60,000.00	--	--	60,000.00
二、累计摊销合计	28,112,569.53	8,100,811.20	--	36,213,380.73
土地使用权1	20,416,666.67	2,500,000.00	--	22,916,666.67
土地使用权2	7,178,203.84	5,383,652.88	--	12,561,856.72
软件	484,699.02	205,158.32	--	689,857.34

软件切换	33,000.00	12,000.00	--	45,000.00
三、无形资产账面净值合计	278,287,826.92	--	--	270,221,203.75
土地使用权1	69,583,333.33	--	--	67,083,333.33
土地使用权2	208,167,910.56	--	--	202,784,257.68
软件	509,583.03	--	--	338,612.74
软件切换	27,000.00	--	--	15,000.00
四、减值准备合计	--	--	--	--
土地使用权1	--	--	--	--
土地使用权2	--	--	--	--
软件	--	--	--	--
软件切换	--	--	--	--
五、无形资产账面价值合计	278,287,826.92	--	--	270,221,203.75
土地使用权1	69,583,333.33	--	--	67,083,333.33
土地使用权2	208,167,910.56	--	--	202,784,257.68
软件	509,583.03	--	--	338,612.74
软件切换	27,000.00	--	--	15,000.00

说明：本期摊销额 8,100,811.20 元。

12、长期待摊费用

项 目	期初数	本期增加	本期摊销	其他减少	期末数	其他减少 的原因
房屋装修改造	5,378,294.07	155,000.00	2,380,213.05	--	3,153,081.02	--

13、递延所得税资产

(1) 已确认递延所得税资产

项 目	期末数	期初数
递延所得税资产：		
资产减值准备	5,207,347.15	5,290,164.89

已支付尚未取得发票的费用	2,594,071.89	409,444.64
小计	7,801,419.04	5,699,609.53

(2) 引起暂时性差异的资产或负债项目对应的暂时性差异

项 目	暂时性差异金额
资产减值准备	20,829,388.62
已支付尚未取得发票的费用产生的时间性差异	10,376,287.56
合 计	31,205,676.18

14、资产减值准备明细

项 目	期初数	本期增加	本期减少		期末数
			转回	转销	
(1) 坏账准备	15,366,840	886.6	332,157.6	--	15,035,569.
(2) 存货跌价准备	3,878,879.	--	--	--	3,878,879.8
(3) 可供出售金融资产减值准备	--	--	--	--	--
(4) 持有至到期投资减值准备	268,800.00	--	--	--	268,800.00
(5) 长期股权投资减值准备	--	--	--	--	--
(6) 投资性房地产减值准备	--	--	--	--	--
(7) 固定资产减值准备	1,646,139.	--	--	--	1,646,139.2
(8) 工程物资减值准备	--	--	--	--	--
(9) 在建工程减值准备	--	--	--	--	--

(10) 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	--	--	--	--	--
(11) 油气资产减值准备	--	--	--	--	--
(12) 无形资产减值准备	--	--	--	--	--
(13) 商誉减值准备	--	--	--	--	--
(14) 其他	--	--	--	--	--
合 计	21,160,659.57	886.68	332,157.63	--	20,829,388.62

15、短期借款

(1) 短期借款分类

项 目	期末数	期初数
质押借款	--	--
抵押借款	--	--
保证借款	--	--
信用借款	--	125,000,000.00
合 计	--	125,000,000.00

(2) 已到期未偿还的短期借款情况：无已到期未偿还的短期借款。

(3) 外币借款：无外币借款。

16、应付票据

种 类	期末数	期初数
商业承兑汇票	--	--
银行承兑汇票	20,000,000.00	--
合 计	20,000,000.00	--

说明：下一会计期间将到期金额 20,000,000.00 元。

17、应付账款

(1) 账龄分析

账 龄	期末数		期初数	
	金 额	比例%	金 额	比例%

1年以内	236,669,112.57	96.46	219,978,958.93	96.53
1至2年	1,942,168.10	0.79	1,049,137.71	0.46
2至3年	655,549.14	0.27	5,618,574.45	2.47
3年以上	6,081,333.70	2.48	1,227,153.90	0.54
合 计	245,348,163.51	100.00	227,873,824.99	100.00

(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

截至 2009 年 12 月 31 日, 应付账款中不存在欠付持公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东或关联方的款项。

18、预收款项

(1) 账龄分析

账 龄	期末数		期初数	
	金 额	比例%	金 额	比例%
1年以内	128,441,152.30	99.92	57,093,724.11	100.00
1至2年	100,000.00	0.08	--	--
2至3年	--	--	--	--
3年以上	--	--	--	--
合 计	128,541,152.30	100.00	57,093,724.11	100.00

(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

截至 2009 年 12 月 31 日, 预收款项中不存在预收持有公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东或关联方的款项。

19、应付职工薪酬

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
(1) 工资、奖金、津贴和补贴	--	111,295,673.89	111,295,673.89	--
(2) 职工福利费	--	12,563,999.84	12,563,999.84	--
(3) 社会保险费	567,192.00	33,783,425.30	32,367,639.34	1,982,977.96
其中： .医疗保险费	--	7,149,818.28	7,149,818.28	--
基本养老保险费	--	19,145,468.82	19,145,468.82	--
年金缴费	567,192.00	4,575,000.00	3,159,214.04	1,982,977.96
失业保险费	--	1,937,706.22	1,937,706.22	--
工伤保险费	--	524,159.68	524,159.68	--

生育保险费	--	451,272.30	451,272.30	--
(4) 住房公积金	--	12,034,656.00	12,034,656.00	--
(5) 辞退福利		--	--	--
(6) 工会经费和职工教育经费	7,783,095.34	4,158,418.47	4,432,013.50	7,509,500.31
(7) 非货币性福利	--	--	--	--
(8) 其他	--	--	--	--
其中：以现金结算的股份支付	--	--	--	--
合 计		8,350,287.34	173,836,173.50	172,693,982.57
				9,492,478.27

20、应交税费

税 项	期末数	期初数
增值税	6,857,932.73	3,093,912.48
消费税	1,087,511.99	891,898.19
营业税	213,767.52	234,190.45
房产税	797,847.96	359,246.54
城市维护建设税	11,775.85	38,923.11
企业所得税	8,713,893.96	4,169,117.90
文化事业建设税	3,960.00	144.00
个人所得税	1,625,687.36	1,753,783.63
教育费附加	6,729.07	23,402.20
土地使用税	78,395.25	78,395.25
合 计	19,397,501.69	10,643,013.75

21、应付股利

股东名称	期末数	期初数	超过 1 年未支付原因
Central Prosperity Shopwell Capital Limited	4,878,309.09	2,971,355.60	尚未支付
中国新纪元有限公司	156,473.85	156,473.85	尚未支付
合 计	5,034,782.94	3,127,829.45	

说明：2009年5月13日本公司第二大股东“CITIC Capital Shopwell Investment

Limited”正式更名为“Central Prosperity Shopwell Capital Limited”，其法定代表人未发生变更。更名后，其持有本公司的股权比例不发生变化。

22、其他应付款

(1) 账龄分析

账龄	期末数		期初数	
	金额	比例%	金额	比例%
1年以内	20,323,351.48	55.66	14,689,130.35	54.40
1至2年	5,867,446.75	16.07	2,977,157.16	11.02
2至3年	2,614,554.27	7.16	2,092,595.07	7.75
3年以上	7,708,222.76	21.11	7,246,575.07	26.83
合计	36,513,575.26	100.00	27,005,457.65	100.00

(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

单位名称	期末数	期初数
沈阳中兴商业集团有限公司	1,450,720.00	1,450,720.00

23、预计负债

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
停业补偿金	--	7,100,000.00	--	7,100,000.00

说明：预计负债为本公司装修影响到商户经营，与商户协定支付给商户的补偿金。

24、其他非流动负债

项目	期末数	期初数
节能专项资金	720,000.00	--

说明：详见附注五、33

25、股本

股份类别	期初数	本期增减(+、-)					期末数
		发行 新股	送股	公积金 转股	其他	小计	
股份总数	279,006,000.00	--	--	--	--	--	279,006,000.00

26、资本公积

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
股本溢价	316,717,368.95	--	--	316,717,368.95
其他资本公积	--	--	--	--
合计	316,717,368.95	--	--	316,717,368.95

27、盈余公积

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
法定盈余公积	80,050,503.95	8,784,821.99	--	88,835,325.94
任意盈余公积	--	--	--	--
储备基金	--	--	--	--
企业发展基金	--	--	--	--
合计	80,050,503.95	8,784,821.99	--	88,835,325.94

28、未分配利润

项目	本期发生额	上期发生额	提取或分配比例
调整前 上年末未分配利润	207,733,158.68	165,225,531.1	--

调整 年初未分配利润合计数（调增+，调减-）	--	--	--
调整后 年初未分配利润	207,733,158.68	165,225,531.1	
加：本期归属于母公司所有者的净利润	91,763,970.79	62,703,310.24	--
减：提取法定盈余公积	8,784,821.99	6,245,382.66	净利润的 10%
提取任意盈余公积	--	--	
应付普通股股利	13,950,300.00	13,950,300.00	每10股派现金股利0.5元（含税）
转作股本的普通股股利	--	--	
	--	--	
期末未分配利润	276,762,007.48	207,733,158.6	
其中：子公司当年提取的盈余公积归属于母公司的金额	341,095.52	12,562.83	

29、营业收入和营业成本

（1）营业收入

项 目	本期发生额	上期发生额
主营业务收入	2,593,933,072.26	2,377,702,833.13
其他业务收入	47,774,762.16	52,843,286.49
营业成本	2,164,199,168.40	1,968,909,340.23

（2）主营业务

产品名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
销售商品	2,593,228,865.82	2,164,199,168.40	2,377,390,406.13	1,968,716,701.93
提供劳务	704,206.44		312,427.00	
合 计	2,593,933,072.26	2,164,199,168.40	2,377,702,833.13	1,968,716,701.93

30、营业税金及附加

项 目	本期发生额	上期发生额	计缴标准
-----	-------	-------	------

营业税	2,569,012.82	2,680,683.59	应税收入之 5%
消费税	8,507,916.45	6,955,464.75	应税收入之 5%
城建税	687,407.77	912,912.71	应纳流转税额之 7%
房产税	--	--	应税收入之 12%
教育费附加	392,804.47	521,664.45	应纳流转税额之 4%
文化事业建设费	21,126.19	9,372.81	应税收入之 3%
合 计	12,178,267.70	11,080,098.31	

31、财务费用

项 目	本期发生额	上期发生额
利息支出	612,209.11	13,989,362.50
减：利息资本化	--	--
减：利息收入	4,803,078.48	3,539,408.94
承兑汇票贴息	--	--
汇兑损失	--	--
减：汇兑收益	--	--
手续费	12,696,188.14	10,096,648.40
合 计	8,505,318.77	20,546,601.96

32、资产减值损失

项 目	本期发生额	上期发生额
(1) 坏账损失	-331,270.95	-176,197.40
(2) 存货跌价损失	--	304,503.26
(3) 可供出售金融资产减值损失	--	--
(4) 持有至到期投资减值损失	--	--
(5) 长期股权投资减值损失	--	--
(6) 投资性房地产减值损失	--	--
(7) 固定资产减值损失	--	193,792.95
(8) 工程物资减值损失	--	--
(9) 在建工程减值损失	--	--
(10) 生产性生物资产减值损失	--	--
(11) 油气资产减值损失	--	--
(12) 无形资产减值损失	--	--
(13) 商誉减值损失	--	--
(14) 其 他	--	--
合 计	-331,270.95	322,098.81

33、营业外收入

项 目	本期发生额	上期发生额
非流动资产处置利得合计	536.25	135,802.45
其中：固定资产处置利得	536.25	135,802.45
无形资产处置利得	--	--
债务重组利得	--	--
非货币性资产交换利得	--	--
接受捐赠	--	--
政府补助	80,000.00	14,410,223.00
盘盈利得	105.72	23,724.10
赔偿款收入	--	2,000,000.00
其他	864,556.91	3,598,075.80
合 计	945,198.88	20,167,825.35

其中，政府补助明细

项 目	本期发生额	上期发生额	说明
拆迁补偿款	--	14,410,223.00	
节能专项资金	80,000.00	--	见说明
合计	80,000.00	14,410,223.00	

说明：根据辽财指企[2009]400号“关于拨付2009年辽宁省节能专项资金的通知”拨付本公司2009年省节能专项资金80万元，专项用于节能项目建设。本公司相关节能设备使用期限为10年，该项政府补助按照10年期限平均分摊转入当期损益。

34、营业外支出

项 目	本期发生额	上期发生额
非流动资产处置损失合计	1,136,474.43	2,193,754.89
其中：固定资产处置损失	1,136,474.43	2,193,754.89
无形资产处置损失	--	--
债务重组损失	--	--
非货币性资产交换损失	--	--
对外捐赠	--	2,661,293.10
非常损失	175,172.61	11,383.05
其他	7,141,048.12	--
合 计	8,452,695.16	4,866,431.04

说明：其他项目中 7,100,000.00 元为本期确认的预计负债。

35、所得税费用

(1) 所得税费用明细

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	34,435,564.61	20,548,063.34
递延所得税调整	-2,101,809.51	1,548,126.60
合 计	32,333,755.10	22,096,189.94

(2) 所得税费用与利润总额的关系列示如下：

项 目	本期发生额	上期发生额
利润总额	124,097,725.89	84,799,500.18
按法定(或适用)税率计算的所得税费用(利润总额*25%)	31,024,431.47	21,199,875.05
某些子公司适用不同税率的影响	--	--
对以前期间当期所得税的调整	24,274.34	--
归属于合营企业和联营企业的损益	--	--
无须纳税的收入	--	--
不可抵扣的费用	1,285,049.29	896,314.89
税率变动的影响对期初递延所得税余额的影响	--	--
利用以前期间的税务亏损	--	--
未确认递延所得税的税务亏损	--	--

其他	--	--
所得税费用	32,333,755.10	22,096,189.94

36、基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

项 目	代码	本期发生额	上期发生额
报告期归属于公司普通股股东的净利润	P1	91,763,970.79	62,703,310.24
报告期归属于公司普通股股东的非经常性损益	F	-3,308,155.31	11,476,045.73
报告期扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	P2=P1-F	95,072,126.10	51,227,264.51
稀释事项对归属于公司普通股股东的净利润的影响	P3	--	--
稀释事项对扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润的影响	P4	--	--
期初股份总数	S0	279,006,000.00	279,006,000.00
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	--	--
增加股份下一月份起至报告期期末的月份数	Mi	--	--
报告期因回购等减少股份数	Sj	--	--
减少股份下一月份起至报告期期末的月份数	Mj	--	--
报告期缩股数	Sk	--	--
报告期月份数	M0	12	12
	$S=S0+S1+Si^*$		
发行在外的普通股加权平均数	$Mi/M0-Sj^*Mj$ $/M0-Sk$	279,006,000.00	279,006,000.00
加：假定稀释性潜在普通股转换为已发行普通股而增加的普通股加权平均数	X1	--	--
计算稀释每股收益的普通股加权平均数	$X2=S+X1$	279,006,000.00	279,006,000.00
其中：可转换公司债转换而增加的普通股加权数		--	--

认股权证/股份期权行权而增加的普通股加权数		--	--
回购承诺履行而增加的普通股加权数		--	--
归属于公司普通股股东的基本每股收益	$Y1=P1/S$	0.33	0.22
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的基本每股收益	$Y2=P2/S$	0.34	0.18
归属于公司普通股股东的稀释每股收益	$Y3=(P1+P3)/X2$	0.33	0.22
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的稀释每股收益	$Y4=(P2+P4)/X2$	0.34	0.18

37、现金流量表项目注释

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金

项 目	本期发生额	上期发生额
抚顺时代广场房地产开发有限公司	--	3,513,969.56
零星往来	3,127,210.25	14,019,876.86
营业外收入	944,662.63	17,033,030.02
押金	221,000.00	--
合 计	4,292,872.88	34,566,876.44

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项 目	本期发生额	上期发生额
费用性支出	112,538,428.77	173,526,820.34
备用金	8,200.00	1,597,071.28
零星往来	10,649,942.10	4,224,176.25
承兑汇票保证金	10,000,000.00	--
营业外支出	217,220.73	2,672,676.15
合 计	133,413,791.60	182,020,744.02

(3) 收到的其他与投资活动有关的现金

项 目	本期发生额	上期发生额
政府节能专项补助	800,000.00	--
利息收入	4,803,078.48	3,539,408.94
合计	5,603,078.48	3,539,408.94

(4) 支付的其他与筹资活动有关的现金

项 目	本期发生额	上期发生额
银行手续费	12,696,188.14	10,096,648.40

38、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

补充资料	本期发生额	上期发生额
1、将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	91,763,970.79	62,703,310.24
加：资产减值准备	-331,270.95	322,098.81
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	26,761,388.97	25,560,733.87
无形资产摊销	8,100,811.20	8,067,317.78
长期待摊费用摊销	2,380,213.05	2,646,600.50
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)	1,135,938.18	2,057,952.44
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)	8,505,318.77	20,546,601.96
投资损失(收益以“-”号填列)	--	--
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-2,101,809.51	1,548,126.60
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)	19,676,695.34	-10,898,009.72
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	36,142,541.85	16,109,188.80
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	73,753,690.21	40,715,224.10

其他	-10,000,000.00	--
经营活动产生的现金流量净额	255,787,487.90	169,379,145.38
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	296,751,781.15	316,432,863.66
减：现金的期初余额	316,432,863.66	316,217,652.26
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	-19,681,082.51	215,211.40

(3) 现金和现金等价物的构成

项 目	本期发生额	上期发生额
一、现金	326,453.61	428,872.98
其中：库存现金	326,453.61	428,872.98
可随时用于支付的银行存款	296,425,327.54	316,003,990.68
可随时用于支付的其他货币资金	--	--
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	296,751,781.15	316,432,863.66

(4) 货币资金与现金和现金等价物的调节

列示于现金流量表的现金及现金等价物包括：	金 额
期末货币资金	306,751,781.15
减：使用受到限制的存款	10,000,000.00
加：持有期限不超过三个月的国债投资	--
期末现金及现金等价物余额	296,751,781.15
减：期初现金及现金等价物余额	316,432,863.66
现金及现金等价物净增加额	-19,681,082.51

六、关联方及关联交易

1、本公司的母公司情况

母公司名称	关联关系	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	组织机构代码
沈阳中兴商业集团有限公司	母子公司	国有	沈阳	刘芝旭	资产经营，一般国内贸易	71574500-6

续：

母公司名称	注册资本(万元)	母公司对本公司持股比例%	母公司对本公司表决权比例%	本公司最终控制方
沈阳中兴商业集团有限公司	51,961.00	33.42	33.42	沈阳中兴商业集团有限公司

报告期内，母公司注册资本变化如下：

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
金额	519,610,000.0	--	--	519,610,000.0

2、本公司的子公司情况

子公司全称	子公司类型	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
中兴-沈阳商业大厦美术广告公司	全资子公司	有限公司	沈阳市和平区	蔡卫东	广告服务	15万元	100.00	100.00	11780206-6
抚顺中兴时代广场商业有限公司	全资子公司	有限责任公司	抚顺市新抚区	胡凯峰	商品销售	500万元	100.00	100.00	79147725-1

3、本公司的其他关联方情况

其他关联方名称	与本公司关系	组织机构代码
沈阳五金股份有限公司	本公司非控股股东	24349027-8
欧亚集团沈阳联营有限公司	本公司非控股股东	11778449-4
中兴-沈阳商业大厦（集团）股份有限公司企业年金基金	企业年金基金	--

4、关联方应收应付款项

项目名称	关联方	期末数	期初数
其他应收款	沈阳五金股份有限公司	401,762.00	423,782.30
其他应收款	欧亚集团沈阳联营有限公司	101,962.00	123,982.30
其他应付款	沈阳中兴商业集团有限公司	1,450,720.00	1,450,720.00

说明：未结算应收项目的坏账准备金额 30,223.44 元，其中沈阳五金股份有限公司 24,105.72 元，欧亚集团沈阳联营有限公司 6,117.72 元。

七、 股份支付

截至 2009 年 12 月 31 日，本公司不存在股份支付情况。

八、 或有事项

截至 2009 年 12 月 31 日，本公司不存在应披露的未决诉讼、对外担保等或有事项。

九、 承诺事项

本公司之子公司抚顺中兴时代广场商业有限公司就地下一层经营用房与业主签订了 10 年期限（2008 年至 2017 年）的经营租赁合同，约定每年支付租金总额 735 万元。除以上事项外，截至 2009 年 12 月 31 日，本公司不存在应披露的承诺事项。

十、 资产负债表日后事项

1、2010 年 2 月 8 日，本公司第三届董事会第三十七次会议通过 2009 年利润分配预案：拟以 2009 年 12 月 31 日总股本 279,006,000 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金股利 0.7 元（含税），预计共分配股利 19,530,420.00 元。

2、除上述事项外，截至 2010 年 2 月 8 日，本公司不存在其他应披露的资产负债表日后事项。

十一、 其他重要事项

截至 2009 年 12 月 31 日，本公司不存在应披露而未披露的其他重要事项。

十二、 母公司财务报表主要项目注释

1、 应收账款

(1) 应收账款按账龄披露

账龄	期末数			期初数		
	金额	比例%	坏账准备	金额	比例%	坏账准备
1年以内	--	--	--	--	--	--
1至2年	--	--	--	--	--	--
2至3年	--	--	--	--	--	--
3至4年	--	--	--	--	--	--
4至5年	--	--	--	2,134,394.45	100.00	2,134,394.45
5年以上	2,134,394.45	100.00	2,134,394.45	--	--	--
合计	2,134,394.45	100.00	2,134,394.45	2,134,394.45	100.00	2,134,394.45

(2) 应收账款按种类披露：

种类	期末数				期初数			
	金额	比例%	坏账准备	比例	金额	比例%	坏账准备	比例%
单项金额重大的 应收账款	--	--	--	--	--	--	--	--
单项金额不重大 但按信用风险特 征组合后该组合 的风险较大的应 收账款	2,134,394.45	100.00	2,134,394.45	100.00	2,134,394.45	100.00	2,134,394.45	100.00
其他不重大应收 账款	--	--	--	--	--	--	--	--
合计	2,134,394.45	100.00	2,134,394.45	100.00	2,134,394.45	100.00	2,134,394.45	100.00

(3) 期末单项金额重大或虽不重大但单独进行减值测试的应收账款坏账准备计提情况：

期末单项金额重大或虽不重大但单独进行减值测试的应收账款金额为 2,134,394.45 元，坏账准备为 2,134,394.45 元，坏账计提比例为 100.00%，全额计提坏账理由为本企业论证应收账款收回可能性极小。

(4) 本报告期实际核销的应收账款情况

本报告期无实际核销的应收账款情况。

(5) 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

截至 2009 年 12 月 31 日，应收账款中无持有本公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东欠款。

(6) 应收账款金额前五名单位情况

期末大额前五名金额共计 1,791,080.35，占期末应收账款比例为 83.92%，前五名均为非关联方单位，账龄为五年以上。

(7) 应收关联方账款情况

截至 2009 年 12 月 31 日，应收账款中无本公司关联方欠款情况。

2、其他应收款

(1) 其他应收款按账龄披露

账 龄	期末数			期初数		
	金 额	比例%	坏账准备	金 额	比例%	坏账准备
1 年以内	3,285,955.13	19.77	197,157.31	4,898,390.81	22.67	293,903.45
1 至 2 年	92,642.09	0.56	5,558.53	3,613,890.21	16.72	216,773.41
2 至 3 年	255,341.40	1.54	15,320.48	29,995.00	0.14	1,799.70
3 至 4 年	--	--	--	5,675.41	0.03	340.52
4 至 5 年	5,675.41	0.03	340.52	--	--	--
5 年以上	12,982,484.48	78.10	12,499,358.32	13,062,172.07	60.44	12,504,199.58
合 计	16,622,098.51	100.00	12,717,735.16	21,610,123.50	100.00	13,017,016.66

(2) 其他应收款按种类披露

种 类	期末数				期初数			
	金 额	比例 %	坏账准备	比例%	金 额	比例 %	坏账准备	比例 %
单项金额重大的其他应收款	11,618,520.48	69.90	11,618,520.48	100.00	11,618,520.48	53.77	11,618,520.48	100.00

单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款	850,000.00	5.11	850,000.00	100.00	850,000.00	3.93	850,000.00	100.00
其他不重大其他应收款	4,153,578.03	24.99	249,214.68	6.00	9,141,603.02	42.30	548,496.18	6.00
合 计	16,622,098.51	100.00	12,717,735.16		21,610,123.50	100.00	13,017,016.66	

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

期末单独进行减值测试的单位金额共计 12,468,520.48 元, 计提坏账比例为 100.00%, 计提依据为, 本企业论证收回可能性极小。

(4) 本报告期其他应收款中持有公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东单位情况截至 2009 年 12 月 31 日, 其他应收款中无持有公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东欠款。

(5) 其他应收款金额前五名单位情况

其他应收款期末余额前五名金额共计 12,118,520.48 元, 占其他应收款期末余额的 72.91%, 账龄均为五年以上。均为本公司非关联方。

(6) 应收关联方款项

单位名称	与本公司关系	金额	占其他应收款总额的比例%
沈阳五金股份有限公司	本公司非控股股东	401,762.00	2.42
欧亚集团沈阳联营有限公司	本公司非控股股东	101,962.00	0.61
合 计		503,724.00	3.03

3、长期股权投资

被投资单位名称	核算方法	初始投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	在本投资单位持股比例%	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	减值准备	本期计提减值准备	本期现金红利
对子公司投资									--	--	--
中兴 - 沈阳商业大厦美术广告公司	成本法	163,200.00	163,200.00	--	163,200.00	100.00	100.00		--	--	--
抚顺中兴时代广场商业有限公司	成本法	5,000,000.00	5,000,000.00	--	5,000,000.00	100.00	100.00		--	--	--
		5,163,200.00	5,163,200.00	--	5,163,200.00	--	--		--	--	--
对合营企业投资		--	--	--	--	--	--		--	--	--
对联营企业投资		--	--	--	--	--	--		--	--	--
对其他企业投资		--	--	--	--	--	--		--	--	--
合计		5,163,200.00	5,163,200.00		5,163,200.00				--	--	--

4、营业收入和营业成本

(1) 营业收入

项 目	本期发生额	上期发生额
主营业务收入	2,322,249,710.84	2,144,600,017.22
其他业务收入	44,221,333.40	44,365,326.49
营业成本	1,929,709,604.68	1,768,671,827.66

(2) 主营业务

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	2,322,249,710.84	1,929,709,604.68	2,144,600,017.22	1,768,479,189.36
提供劳务	--	--	--	--
合 计	2,322,249,710.84	1,929,709,604.68	2,144,600,017.22	1,768,479,189.36

5、现金流量表补充资料

补充资料	本期发生额	上期发生额
1、将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	87,848,219.92	62,453,826.56
加：资产减值准备	-299,281.50	119,095.01
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	26,508,395.19	25,336,424.93
无形资产摊销	8,024,211.24	8,010,251.14
长期待摊费用摊销	2,097,065.12	2,400,721.94
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)	1,135,938.18	2,057,952.44
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)	7,794,183.59	19,924,033.36
投资损失(收益以“-”号填列)	--	--
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-2,110,028.54	1,601,878.29
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)	17,086,416.35	-1,212,253.13
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	32,402,277.00	23,024,808.84
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	72,799,836.45	11,331,680.69

其他	-10,000,000.00	--
经营活动产生的现金流量净额	243,287,233.00	155,048,420.07
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	269,235,635.59	300,679,837.82
减：现金的期初余额	300,679,837.82	316,014,495.84
加：现金等价物的期末余额	--	--
减：现金等价物的期初余额	--	--
现金及现金等价物净增加额	-31,444,202.23	-15,334,658.02

十三、补充资料

1、当期非经常性损益明细表

项 目	本期发生额	说明
非流动性资产处置损益	-1,135,938.18	
越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的税	3,159,645.47	见说明（1）
收返还、减免		
政府补助	80,000.00	
对非金融企业收取的资金占用费	--	
取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本		
小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净	--	
资产公允价值产生的收益		
非货币性资产交换损益	--	
委托他人投资或管理资产的损益	--	
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各	--	
项资产减值准备		
债务重组损益	--	
企业重组费用	--	
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	--	
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合		
并日的当期净损益	--	



与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	-7,100,000.00	见说明(2)
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	--	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	--	
对外委托贷款取得的损益	--	
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	--	
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响	--	
受托经营取得的托管费收入	--	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	648,441.90	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	--	
非经常性损益总额	-4,347,850.81	
减：非经常性损益的所得税影响数	-1,039,695.50	
非经常性损益净额	-3,308,155.31	
减：归属于少数股东的非经常性损益净影响数(税后)	--	
归属于公司普通股股东的非经常性损益	-3,308,155.31	

说明：

(1) 本期收到税务部门退还误收的以前年度房产税 3,159,645.47 元；

(2) 因公司面临三期工程开业，新旧楼对接，经营结构调整等原因，需要对大楼内部进行改造，由此造成公司租赁客户沈阳麦当劳公司等面临停业，经测算停业期间的损失和搬迁费约 710 万元，本公司将对客户的损失予以补偿。

2、净资产收益率和每股收益

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	9.92	0.33	0.33
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	10.28	0.34	0.34

其中，加权平均净资产收益率的计算过程如下：

项 目	代 码	报 告 期
报告期归属于公司普通股股东的净利润	P1	91,763,970.79
报告期归属于公司普通股股东的非经常性损益	F	-3,308,155.31
报告期扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	P2=P1-F	95,072,126.10
归属于公司普通股股东的期初净资产	E0	883,507,031.58
报告期发行新股或债转股等新增的归属于公司普通股股东的净资产	Ei	--
新增净资产下一月份起至报告期期末的月份数	Mi	--
报告期回购或现金分红等减少的归属于公司普通股股东的净资产	Ej	13,950,300.00
减少净资产下一月份起至报告期期末的月份数	Mj	4.00
其他事项引起的净资产增减变动	Ek	--
其他净资产变动下一月份起至报告期期末的月份数	Mk	--
报告期月份数	M0	12.00
归属于公司普通股股东的期末净资产	E1	961,320,702.37
归属于公司普通股股东的加权平均净资产	$E2=E0+P1/2+Ei*Mi/M0-Ej*Mj/M0+Ek*Mk/M0$	924,738,916.98
归属于公司普通股股东的加权平均净资产收益率	$Y1=P1/E2$	9.92%
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的加权平均净资产收益率	$Y2=P2/E2$	10.28%

3、公司主要财务报表项目的异常情况及原因的说明

(1) 预付账款期末余额为人民币 6,124,167.26 元，较期初余额减少 53.71%，主要是由于预付客户款期末时点金额减少所致。

(2) 其他应收款期末余额为人民币 6,778,255.79 元，较期初余额减少 43.36%，主要是由于本期清理部分往来款所致。

(3) 在建工程期末余额为人民币 172,120,956.52 元，较期初余额增加 2628.91%，主要是由于三期项目工程款增加所致。



(4) 长期待摊费用期末余额为人民币 3,153,081.02 元，较期初余额减少 41.37%，主要是由于本期正常摊销所致。

(5) 递延所得税资产期末余额为人民币 7,801,419.04 元，较期初余额增加 36.88%，主要是由于可抵扣暂时性差异增加所致。

(6) 短期借款期末余额为人民币 125,000,000.00 元，较期初余额减少 100%，主要是由于本期偿还借款所致。

(7) 预收帐款期末余额为人民币 128,541,152.30 元，较期初余额增加 125.14%，主要是由于诚信卡销售额增加所致。

(8) 应交税费本期为人民币 19,397,501.69 元，较上期增加 82.26%，主要是由于本期公司利润比上期增加，应付的企业所得税增加，以及期末应付增值税增加所致。

(9) 应付股利本期为人民币 5,034,782.94 元，较上期增加 60.97%，主要是由于本期应付股东股利增加，尚未及时支付所致。

(10) 其他应付款本期为人民币 36,513,575.26 元，较上期增加 35.21%，主要是由于本期工程质量保证金增加所致。

(11) 营业收入本期为人民币 2,641,707,834.42 元，较上期增加 8.69%，主要是由于本期零售业行业环境转好，营业额增加所致。

(12) 营业成本本期为人民币 2,164,199,168.40 元，较上期增加 9.92%，主要是由于本期营业收入增加所致。

(13) 销售费用本期为人民币 58,992,758.70 元，较上期减少 15.23%，主要是由于上期组织大型店庆活动，业务宣传费、广告费高于本期所致。

(14) 管理费用本期为人民币 266,558,369.63 元，较上期减少 8.27%，主要是由于上期进行店内修理，上期修理费用高于本期所致。

(15) 财务费用本期为人民币 8,505,318.77 元，较上期减少 58.60%，主要是由于本期偿还借款，利息支出发生较小所致。



(16) 资产减值损失本期为人民币-331,270.95 元，较上期减少 202.85%，主要是由于两期资产减值准备发生变动所致。

(17) 营业外收入本期为人民币 945,198.88 元，较上期减少 95.31%，主要是由于上期收到政府补助拆迁款，而本期未发生该类业务所致。

(18) 营业外支出本期为人民币 8,452,695.16 元，较上期增加 73.96%，主要是由于本期确认了预计负债 710 万元所致。

十四、财务报表的批准

本财务报表及财务报表附注业经本公司第三届董事会第三十七次会议于 2010 年 2 月 8 日批准。

第十一节 备查文件

- 1、载有董事长亲笔签名的年度报告正文。
- 2、载有法定代表人、主管会计工作负责人、会计主管人员签名并盖章的会计报表。
- 3、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告。
- 4、报告期内在中国证监会指定报纸上公开披露过的所有公司文件正本及公告的原稿。

以上文件均完整的备置于本公司所在地。

中兴—沈阳商业大厦(集团)股份有限公司

董 事 会

二〇一〇年二月十日